

# Hollola

## Asemakaavan selostus

098 23-275

### Norolanpelto, asemakaavan muutos

LUONNOS

Kukkilan (23) kunnanosa, kortteleita 63, 65-68, 71, 77-78 ja maa- ja metsätalousaluetta sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita sekä luonnonsuojelualuetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

### KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	7.12.2022
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Kukkilaan, Lahden kaupungin rajalle, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen ympäristöön. Alueeseen sisältyy vesialue, joka on luonnonsuojelualuetta.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Norolanpelto, asemakaavan muutos. Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätalouskäytössä olevalle alueelle pientaloasutusta Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien idänpuoleiselle alueelle. Itä-länsisuuntainen viheryhteys säilytetään. Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten omistamalle ranta-alueelle on tavoitteena osoittaa omakotirakentamista.

Hollolassa 3.4.2024

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>Asemakaavan selostus</b> .....	<b>1</b>
Norolanpelto, asemakaavan muutos LUONNOS .....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	11
3.1.4 Maanomistus.....	15
3.2 Suunnittelutilanne .....	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3.2.2 Maakuntakaava.....	16
3.2.3 Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli .....	16
3.2.4 Yleiskaava .....	17
3.2.5 Asemakaava .....	19
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>20</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	20
4.3.1 Osalliset .....	20
4.3.2 Vireilletulo.....	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	22
4.5.1 Kaavaluonnos .....	22
4.5.2 Asemakaavaratkaisun perusteet .....	22
4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....	23
4.5.4 Luonnosvaiheen palaute.....	29
4.5.5 Ehdotusvaiheen palaute .....	29
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>30</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	30
5.1.1 Mitoitus.....	30
5.1.2 Palvelut .....	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	30
5.3 Aluevaraukset .....	31
5.3.1 Korttelialueet .....	31
5.3.2 Muut alueet .....	31
5.4 Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.4.2 Muut vaikutukset .....	31
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	32
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	32
5.7 Nimistö.....	32
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>32</b>

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta .....	33
	LIITTEET .....	33

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Havainnepiirros (ehdotusvaiheessa)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Rakennusinventointi
5. Meluselvitys
6. Norolanpellon luontoselvitykset 2023

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2022-2024.
- Asemakaava vireilletulo 7.12.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 8.12.2022-16.1.2023 sekä uudelleen päivitettyinä nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 19.6.2023 – 18.8.2023.
- 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

Asemakaavalla lisätään asutusta Kukkilaan Norolanpellolle sekä Kilpiäistenpohjan ranta-alueelle. Samalla tarkastellaan viheryhteyksiä.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta alueelle. Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta. Yksityiset maanomistajat vastaavat omistamiensa tonttien osalta tonttien toteuttamisesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on omakotiasutusta sekä hoitamaton peltoa, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kalliiselle mäenlaelle. Vesialue on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue. Suunnittelualueen koko on noin 45 ha.



Kuva järveltä koillisen suuntaan.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Alueelle kuljetaan etelästä ja lännestä Karjusaarenkadun kautta ja pohjoisesta Toisenmäentien kautta. Toisenmäentien risteys muodostaa liikenteellisen solmukohtan. Etelässä alueella avautuu tasainen ranta-alue, josta paikoin näkyy Vesijärvelle. Kadun mantereen puolella on omakotiasutusta, ja asutuksen takana kohoaa korkea metsäinen mäki, josta metsä jatkuu itään. Alueen keskivaiheilla, Toisenmäentien itäpuolella on vanhaa peltoaluetta, joka on alkanut metsittymään. Toisenmäentien länsipuolella, ja Purolantien sekä Norolantien varsilla on omakotitaloasutusta.

##### **Luonnonolot**

Kaavamuutosta varten on tehty kaksi luontoselvitystä. Hollolan Toisenmäentien kaavamuutoksen luontoselvityksen (2022) selvitysalue sijoittuu kaava-alueen keski- ja itäosaan. Norolanpellon alueen luontoselvityksen (2023) selvitysalue sijoittuu kaava-alueen eteläosaan Kilpiäistenpohjaan ja Toisenmäentien länsipuolelle.

## Kasvillisuus ja luontotyypit

Selvitysalue sijoittuu metsäkasvillisuusvyöhykkeiden jaossa eteläborealiselle vyöhykkeelle ja siellä alueelle Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko. Suokasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa suunnittelualue kuuluu kilpiketaiden eli konsentristen kermikeitaiden vyöhykkeelle ja alajaossa Etelä-Suomen kilpiketaiden vyöhykkeelle.

Alueella on metsiä, täyttömaata, erilaisia rantoja sekä rakennettua ympäristöä. Ranta-alue on aikoinaan ollut viljely- ja laidunmaata, jonka jälkeen rannoille on kehittynyt soistuneita elinympäristöjä, jotka ovat arvokasta elinympäristöä kosteikkolajeille.

Toisenmäentien luontoselvityksen (2022) alueella, alueen keski-, pohjois- ja koillisosissa on pääosin kuusivaltaisia, paikoin lehtipuuvaltaisia nuoria tai varttuneita kasvatusmetsiä. Sekapuuna kasvaa paikoin myös hiukan mäntyä, etenkin selvitysalueen keski- ja itäosissa mäkialueilla. Selvitysalueen metsät ovat kasvupaikkatyybiltään pääosin käenkaali-mustikkatyyppin lehtomaista kangasta ja mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Selvityksessä ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja).

Norolanpellon alueen luontoselvitysten (2023) alueella on useita eri luontotyyppisiä; lehtoja, kangasmetsiä, metsäluhtia, niittyjä, avoluhtia ja nevoja sekä täytemaata, piha-alueita ja järvaluetta. Luontotyyppien luonnontilaisuus on valtaosin heikentynyt. Toisenmäentien länsipuolella on tuore runsasravinteinen lehto (EN), jonka edustavuus on hyvä ja luonnontilaisuus vähän heikentynyt. Metsälakia sovellettaessa alue tai sen edustavin osa tulisi rajata erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Alueen vieressä olevien tuoreen keskirasvanteisen lehdon (VU) ja varttuneiden havupuuvaltaisten lehtomaisten kankaiden (NT) kanssa alue muodostaa luontoarvoiltaan selvitysalueen merkittävimmän metsäkokonaisuuden.

Toisenmäentien luontoselvityksen (2022) alueella ei havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Selvityksessä havaittiin suunnittelualueelta yksi vesilain 2. luvun 11 §:n pienvesikohde. Kyseinen pienvesikohde on alueen itäosassa sijaitseva luonnontilaisen kaltainen noro. Kohde täyttää luontotyyppinsä perusteella myös metsälain 10 §:n kohteen määritelmän. Suunnittelussa tulee huomioida, ettei noron luonnontilaa vaaranneta. Lisäksi havaittiin kaksi huomionarvoista luontokohdetta, jotka edustavat luontotyyppien uhanalaisuudenarvioinnissa luontotyyppiä tuoret keskirasvanteiset lehdot, joka on uhanalaisuudeltaan koko maassa ja Etelä-Suomessa vaarantunut (VU) luontotyyppi. Rehevät lehtolajit ovat lisäksi metsälain 10 §:n mukaisia kohteita. Metsälakikohteeksi tulkittiin tuore runsasravinteinen lehto (EN) Toisenmäentien länsipuolella.

## Linnusto

Toisenmäentien luontoselvityksen (2022) alueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita. Linnustonselvityksessä havaittiin yhteensä 28 lintulajia, joista 9 on huomionarviosta lajia; harakka, harmaapäätikka, järripeippo, naurulokki, närhi, pensaskerttu, pikkulepinkäinen, punavarpunen ja tervapääsky.

Norolanpellon alueen luontoselvityksen (2023) alueella havaittiin 50 lajia, joiden tulkittiin pesivän tai pitävän reviiriään alueella. Alueelta tavattiin erittäin uhanalaiseksi luokiteltu nokikana (EN) ja kolme vaarantunutta (VU) lajia: hapaana, haarapääsky ja pajusirkku. Lisäksi silmälläpidettävistä lajeista (NT) havaittiin taivaanvuohi, käenpiika, västäräkki, ruokokerttunen, pensaskerttu, närhi, harakka ja punavarpunen. Direktiivilajeista alueella havaittiin laulujoutsen, harmaapäätikka sekä pikkulepinkäinen. Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin, EVA-lajeihin kuuluvat laulujoutsen, haapana, tavi, telkkä ja rantasipi.

Alueen eteläosat kuuluvat maakunnallisesti tärkeisiin lintualueisiin (MAALI), joka rajoittuu Kilpiäistenpohjan rantaan. Suomen (FINIBA) tärkeistä lintualueista Vesijärvi-Kutajärvi, sijaitsee osittain päällekkäin lähimmän MAALI-alueen kanssa.

## Liito-oravat

Toisenmäentien luontoselvityksen alueella (2022) rajattiin yksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Tämä sijaitsee selvitysalueen keskiosassa varttuneessa kuusi-haapa-sekametsässä.

Norolanpellon alueen luontoselvityksen (2023) yhteydessä ei havaittu liito-oravia, mutta aiemman v. 2016 kartoituksessa todettujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ympäristöt ovat säilyneet soveliaana elinympäristönä, jotka sijaitsevat Toisenmäentien länsipuolella. Sieltä kulkuyhteyksmahdollisuudet jatkuvat länteen, pohjoisen kautta itää ja etelän kautta itään kohdaten v. 2022 kartoitetun liito-orava-alueen.

Liito-oravan lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikennys- ja hävityskielto. Liito-oravan lisääntymis- ja/tai levähdyspaikan sisäpuolella ei tulisi kaataa puustoa eikä tehdä rakennustoimia. Lisäksi suositetaan vahvasti, että liito-oravan elinpiirin ydinalue jätetään kaiken maankäytön ulkopuolelle. Elinpiirin osalta suositetaan sen jättämistä mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle ja säilyttämistä mahdollisimman metsäisenä. Oleellista on, että elinpiiriltä säilyy liitoyhteys ydinreviirin ja kulkuväylien välillä.

## Viitasammakot

Toisenmäentien selvitysalueella (2022) ei ole viitasammakoille sopivia elinympäristöjä. Norolanpellon alueen selvityksessä (2023) viitasammakoita havaittiin Kilpiäistenpohjan ranta-alueella ulottuen myös Karjusaarenkadun pohjoispuolelle. Aukko kohtia esiintyi, lähinnä ruopattujen väylien luona.

## Lepakot

Toisenmäentien luontoselvityksessä (2022) selvitysalueella on joitakin rakennuksia, jotka saattavat soveltua lepakoiden lisääntymis-, levähdys tai talvehtimispaikoiksi. Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin ainakaan, jos olemassa olevia rakennuksia ei pureta.

Norolanpellon alueen selvityksessä (2023) havaittiin pohjanlepakkoa, viiksisipiä, vesisiipiä. Pohjanlepakoita oli runsaimmin, ja niitä havaittiin melko tasaisesti ympäri selvitysalueen. Vesisiippoja havaittiin lajille tyypillisesti rannoilla. Passiivitalentimien keräämän tiedon perusteella huomionarvioisia paikkoja ovat kostea rantametsä, kuntien rajat etelässä sekä pohjoisessa. Tallennin sai havainnot Lahden puolelta uhanalaisesta pikkulepakosta (VU) ja harvinaisesta kimolepakosta. Alueelta ei löydetty päivehtimispaikkoja (I-luokan aluetta). Selvityksen perusteella lepakoille tärkeää saalistus- ja kauttakulkualuetta on laajasti Kilpiäistenpohjan ranta-alueella (II-luokan aluetta). Muut lepakoille tärkeät kohteet ovat etelä-kaakkoisosassa ja alueen ulkopuolella (III-luokan aluetta).

## Sudenkorennot

Norolanpellon luontoselvityksen (2023) yhteydessä havaittiin idänkirsikorentoja, jotka löytyivät luonnonsuojelualueelta. Lummelampikorentoja löytyi paljon, ja ne levittäytyivät tasaisesti koko selvitysalueen rantaan. Täplälampikorentoa havaittiin myös laajasti rannalla, mutta selkeämpinä keskittyminä kuin sukulaislajeillaan, lähinnä kasvillisuudeltaan monipuolisilla suojaisimmilla rannoilla.

Direktiivilajien ulkopuolelta havaitut muut korentolajit: karvaukonkorento, isotytönkorento, hentosudenkorento, sirotytönkorento, keihästytytönkorento, okatytönkorento sekä muita määrittämättömiä tytönkorentoja, aitosudenkorennoista rusohukan- ja vaskikorento, isolampikorento.

## Sukeltajakuoriaiset

Norolanpellon luontoselvityksen (2023) yhteydessä Kilpiäistenpohjan alueelta pyydettiin kymmeneen eri lajiin kuuluvaa sukeltajakuoriaista. Kummatkin luontodirektiivin liitteen IV(a) suojelemat lajit isolampisukeltaja ja jättisukeltaja elävät alueella.

Direktiivilajien ulkopuolelta havaitut muut sukeltajakuoriaislajit: jymysukeltaja, joka on laajalle levinnyt laji Kilpiäistenpohjassa, lisäksi isolampisukeltaja, etelänlampisukeltaja, isokiekkosukeltaja, vesiäisiin kuuluva sysivesihiisi. Lisäksi havaittiin paljon rillisukeltajia.

## Ekologiset yhteydet

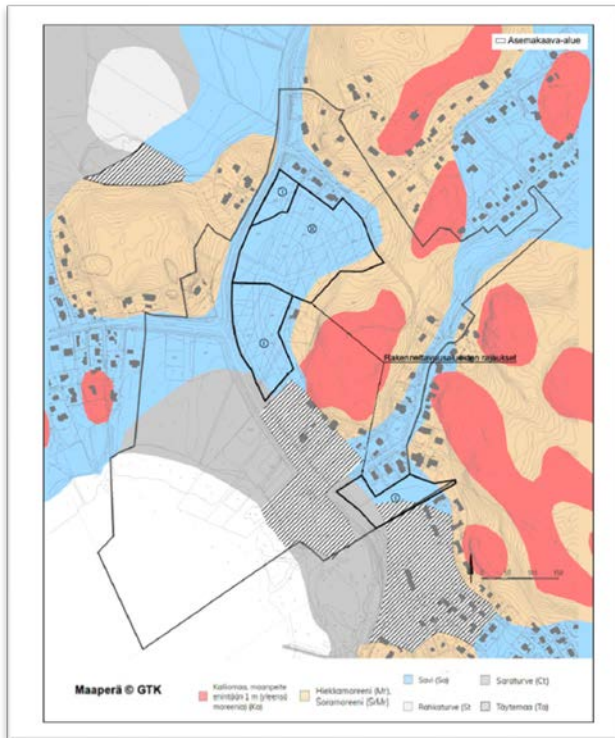
Alueella on maakuntatason ja yleiskaavatason ekologisia yhteyksiä, jotka ovat idästä alueen kautta etelään jatkuvia yhteyksiä. Selvitysalueen kaakkoiskulmassa sijaitsee metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen läpi Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien kautta kulkee paikallinen ohjeellinen virkistysyhteys.

Norolanpellon alueen luontoselvityksessä (2023) tunnistettiin erilaisia asemakaavatason yhteyksiä. Vesialuetta pitkin Kilpiäistenpohjan rannassa on olemassa 'siniyhteys', jota esimerkiksi saukko voisi hyödyntää. Maakuntatason yhteydestä erkanevat kuntatason ekologinen yhteys ranta-alueita pitkin pohjoiseen sekä länteen Karjusaaren suuntaan. Selvitysalueen metsäiset yhteydet ovat epäyhteneviä, mutta eteläosan yhteys on osa laajempaa kokonaisuutta ja tärkeä – vaikkakin nykyään kapea. Metsäiset yhteydet toimivat mm. liito-oravan reitteinä ja ja avoimia paikkoja välttelevien lepakoiden reitteinä, kuten viiksisippalajeille ja korvayököille. Maanisäkkäät, kuten hirvieläimet, jäniseläimet ja petoeläimet käyttävät maayhteyttä.

## **Maaperä ja rakennettavuus**

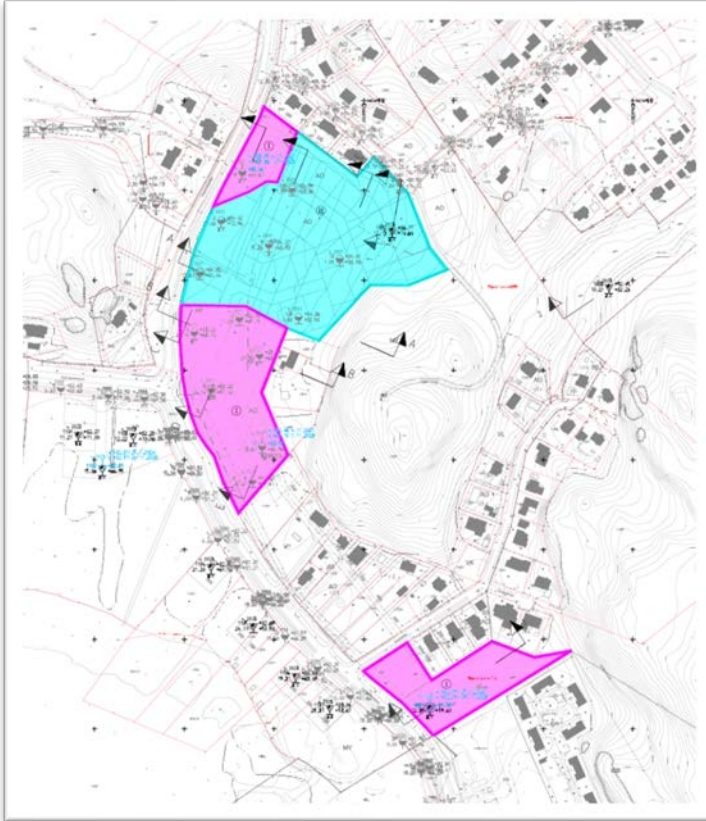
Alueelle on tehty tai tekeillä kolme eri rakennettavuusselvitystä. Norolan alueen rakennettavuusselvitys (2021) ja keskeneräiset selvitykset Norolanpelto, rakennettavuusselvitys (2024) ja Kilpiäistenpohjan rakennettavuusselvitys (2024).

## Pohjaolosuhteet



Alueen maaperäkartta, jossa siniset alueet ovat savea, keltaiset hiekka- tai sora-alueita ja punaiset kalliomaata.





Peltoalue Toisenmäentien itäpuolella jakautuu kahteen rakennettavuusluokkaan, josta magentat osat kattaa rakennettavuusalueen I. ja sininen rakennettavuusalueen II. Erillään oleva I-alue sijaitsee Purolantien ja Karjusaarenkadun risteysalueella.

#### Alue I

Alueella pintamaana on vaihtelevan paksuinen humuskerros. Pohjamoreenikerroksen tai kallion päällä on vaihtelevan paksuinen, rakenteeltaan löyhä/keskitiivis siltti-/savinen silttikerros. Alueen kairaukset päättyivät noin 4,7...24,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella ei varmistettu kalliota porakonekairauksilla.

#### Alue II

Alueella pintamaana on vaihtelevan paksuinen humuskerros. Humuskerroksen alapuolella on noin 1,3 – 2,5 m tiivis, kuivakuorimainen siltti-/savinen silttikerros. Silttikerroksen alapuolella on keskitiivistä/tiivistä silttiä/silttimoreenia sisältävä maakerros. Osasta tutkimuspisteissä sen alapuolella havaittiin moreenikerros, jossa kairaukset ovat päättyneet noin 1,1...15,3 metrin syvyyteen maanpinnasta. Alueen matalimmat kairaukset (P10, P12 ja P13) ovat päättyneet todennäköisesti tiiviiseen kuivakuoreen.

Ranta-alueella kunnan omistamalla maa-alueella Karjusaarenkadun risteuksen tuntumassa on vaihtelevan paksuinen täyttömaakerros. Täyttökerroksen alapuolella on noin 8,1 – 12,0 m paksu löyhä siltistä ja savesta koostuva kerros. Alimpana maakerroksena havaittiin ohut hiekkakerros ennen tutkimusten päättymistä. Tutkimukset päättyivät 11,27 - 15,86 m syvyydellä maanpinnasta mitattuna kiveen, lohkareseen tai kallioon. Kalliota ei varmistettu porakonekairauksella.

Ranta-alueella yksityisten omistamalla maa-alueella on vaihtelevan paksuinen täyttökerros, jonka alla turvekerros tai turvetta sisältävä savikerros, jonka alla siltistä ja savesta koostuva kerros. Alimpana maakerroksena hiekkakerros ja/tai kairauspisteestä riippuen vielä sen alapuolella tiivis moreenikerros ennen tutkimusten päättymistä. Tutkimukset päättyivät 19,3...24,1 m syvyydellä maanpinnasta mitattuna kiveen, lohkareseen, kallioon tai tiiviiseen maakerrokseen. Kalliota ei varmistettu porakonekairauksilla.

Ranta-alueella yksityisen omistamalla maa-alueella, eteläisimmässä tutkimuspisteessä on vaihtelevan paksuinen täyttökerros, jonka alla siltistä ja hiekasta koostuva kerros. Alimpana maakerroksena hiekka-/hiekkainen moreenikerros ennen tutkimusten päättymistä. Tutkimus päättyi 29,3 m syvyydellä maanpinnasta mitattuna kiveen, lohkareseen, kallioon tai tiiviiseen maakerrokseen. Kalliota ei varmistettu porakonekairauksella.

### Pohjavesiolosuhteet

Pohjaveden pinnan taso pohjaveden havaintoputkissa on lähellä maanpintaa; kaksi metriä maanpinnan alapuolelta paikoin maanpinnan tason yläpuolelle. Paineellista pohjavettä havaittiin alueen I eteläosassa sijaitsevilla kahdessa pohjavesiputkessa. Pohjavesi on alavammilla alueilla savi/silttikerroksen alla hiekka/moreenikerroksessa paineellisenä. Karkeassa täyttökerroksessa saattaa myös liikkua orsivettä.

### Rakennettavuus

Alueelle ei voi rakentaa kellareita ilman merkittäviä vesitiiviistä rakentamisesta ja/tai kuivatuksesta ja kaivantojen tukemisesta aiheutuvia lisäkustannuksia.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +83,05 Vesijärven tulvakorkeuksiin perustuen. Tämä tarkoittaa 0-1 m korotusta nykyiseen maanpintaan ranta-alueilla.

Alueella I raskaat, monikerroksiset ja painumaherkät rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat voidaan toteuttaa maanvaraisina. Kevyesti kuormitetut rakennukset; koko, muoto ja rakennusmateriaali huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maavaraisesti laattaperustuksin. Tässä tapauksessa tulee painuvien maakerrosten olla tasapaksuja, eikä rakennuksen ympärille saa tulla toispuoleisia täyttöjä. Rakenteiden perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen laskea rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

Alueella II kevyesti kuormitetut rakennukset voidaan perustaa pääosin maavaraisesti anturaperustuksille siltin/hiekkakerroksen ja massavaihdon varaan käyttäen alustavana geoteknisenä kantavuutena noin 60-80 kPa. Raskaasti kuormitettujen rakennuksien osalla massanvaihto tulee ulottaa tiiviin moreenikerroksen yläpinnan tasoon tai kallion varaan. Alueilla missä kantava moreenikerros tai kallio on syvällä maanpinnasta, tulee raskaat rakennukset perustaa tukipaalujen varaan. Maaperän tarkempi geotekninen kantavuus tulee määrittellä rakennuskohtaisten pohjatutkimusten perusteella perustusten suunnittelua varten. Rakennusten lattiat voidaan tehdä maavaraisina massavaihtojen varaan.

Ranta-alueella tehtävät raskaat ja painumaherkät rakennukset ja rakenteet tulee perustaa alustavasti tukipaalujen varaan. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat tehdään kantavina ja ryömintätalaiseina. Paineellinen pohjavesi tulee ottaa huomioon paalutusta suunniteltaessa.

Stabilointia paineellinen pohjavesi haittaa niissä tilanteissa, joissa pohjaveden painetaso on maanpinnan yläpuolella. Paineellisen pohjaveden alueella pilaristabilointia ei voida ulottaa savi-kerroksen pohjaan saakka, jolloin pilaristabiloinnin lisäksi voidaan tarvita stabiloinnin esikuormitusta tai osittaista kevennystä, riippuen sallituista jälkipainumista.

Alueilla, missä on karkeampirakeisempi ja paremmin kantava perusmaa ja pehmeän pintamaan paksuus alle 3,0 m, voidaan kevyet talousrakennukset perustaa massavaihdon, kevennyksien ja esikuormitetun pohjamaan varaan laattaperustuksin. Tässä tapauksessa tulee painuvien maakerrosten olla tasapaksuja, eikä rakennuksen ympärille saa tulla toispuoleisia täyttöjä.

Kadut ja putkijohdot voidaan rakentaa alustavasti alueella I maanvaraisesti tai kevennettyinä rakenteina ja alueella II pääasiassa maanvaraisesti. Ranta-alueella kadut ja putkijohdot voidaan rakentaa alustavasti kevennettyinä, esikuormitettuina tai mahdollisesti pilaristabiloituina rakenteina mikäli täyttöjä tulee runsaasti. Katujen maanvarainen perustaminen voi olla mahdollista, jos katujen alla ei ole vesihuoltoa.

Valmistuvan rakennettavuusselvityksen tiedot ovat käytettävissä kokonaisuudessaan kaavan ehdotusvaiheessa.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Vesijärven ranta ulottuu kaava-alueelle. Järvestä on laskettu vedenpintaa 1600-luvulta vuoteen 1831 asti noin kolme metriä. Aiemmin huonokuntoinen vesistö on saatu kunnostettua tavoitetasolle, mutta järven tilaa pyritään kohentamaan jatkossakin. Kilpiäistenpohjan lahti on luonnonsuojelualue ja tärkeä vesistö linnuille ja muille eläimille.

Kaava-alueen läpi kulkee muutamia uomia, jotka ovat pääosin kaivettuja tai suoristettuja ojia. Alueen itäkulmassa on luonnontilaisen kaltainen noro. Kaava-alueella ei ole puroja tai jokia. Pieniä kaivettuja ojia on teiden varsilla. Alue on paikoin vetinen ja osa ojista tulvii osan aikaa vuodesta. Karjusaarenkadun itäpuolella on potentiaalista hulevesitulva-alueita. Kaava-alueen koillispuolella Piippumäen alueella on tehty hulevesiselvitys, joka ulottuu tälle kaava-alueelle. Selvityksen mukaan yläpuolisen valuma-alueen vedet virtaavat Purolantielle ja siitä Karjusaarenkadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin. Purolantien mutkassa on tapahtunut tulvimista ja eroosiota, joten selvityksessä ehdotetaan hulevesien viivytysallasta yläjuoksulle, joka sijaitsee tämän kaava-alueen koillisosassa noin 100 metrin päässä Purolantiesta.

Alueelle tehdään hulevesiselvitys, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Lähin luokiteltu pohjavesialue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä selvitysalueen pohjoispuolella. Kaava-alueella pohjavesi on lähellä maanpintaa. Rakennettavuusselvitysten tutkimuksissa havaittiin pohjaveden pinnan olevan syvimmillään kaksi metriä maanpinnan alapuolelta paikoin maanpinnan tason yläpuolelle, ollen kahdessa tutkimuspisteessä paineellista.

### **Maa- ja metsätalous**

Alueella keskiosassa on metsätalousaluetta, jolla on virkistysarvoja sekä ympäristöarvoja. Ranta-alueella on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on virkistysarvoja sekä ympäristöarvoja. Alueet painottuvat virkistys- ja luontokohteina, ei niinkään maa- ja metsätaloudellisina kohteina.

### **Luonnonsuojelu**

Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä selvitysalueen pohjoispuolella. Lähin Natura-alue (SACFI0306004) sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta luoteeseen. Lähin luonnonsuojeluohjelma-alue sijaitsee myös noin 2 kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta luoteeseen päällekkäin edellä mainitun Natura-alueen kanssa. Kyseessä on lehtojensuojeluohjelma-alue (LHO040167).

Kaava-alueen lounaisosassa on luonnonsuojelualue; Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue (YSA042520), joka on osittain päällekkäinen alueen MAALI- ja FINIBA-alueiden kanssa. Lähin valtakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma on noin 2 kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta kaakkoon sijaitseva Pesäkallio (KAO040270), joka on arvokas kallioalue. Soidensuojelun täydennysohjelma-alueita ei sijaitse 5 kilometrin säteellä selvitysalueesta.

Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue on perustettu v. 1986, joka on pääosin vesialuetta, mutta mukana on myös jonkin verran lahden rantaa. Kilpiäistenpohja on merkittävä lintuvesi, jonka rauhoittaminen edistää huomattavaa yleistä etua.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alueita ympäröivät Kukkilan sekä Lahden kaupungin Karjusaaren ja Kilpiäisten asuinalueet, jossa on asemakaavoitettua pientaloasutusta. Kaava-alueen asutus hajautuu eri puolille aluetta. Kaava-

alueen laidoilla sijaitseva asutus on yhteydessä laajempiin asuinalueisiin kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

### **Taajamakuva**

Alue hajautuu eri asuinalueisiin ja väliin jää metsä- ja niittyalueita. Kilpiäistenpohjassa Karjusaarenkadun varressa pilkistää Vesijärvi ja toisella puolella metsäinen mäki. Kilpiäistenpohjan omakotiasutus isoille tonteille on rakentunut 1980, 1990 ja 2000 vuosikymmenten aikana. Purolantien varren asutus on rakentunut pääosin vuosina 2000-2010. Alueen pohjoisosassa, Norolantien loppupäässä on 1970-luvun omakotitaloja kadun pohjoispuolella ja 2000 ja 2010-lukujen omakotirakentamista kadun eteläpuolella. Pihapiirit ovat paikoin isojaakin.

### **Asuminen**

Kaava-alueella sijaitsee omakotiasutusta.

### **Palvelut**

Alueella ei ole palveluja. Kukkilan päiväkotit sijaitsee lähimmillään noin kilometrin päässä ja Kalliolan koulu noin kolmen kilometrin päässä alueelta. Lähimmät ruokakaupat sijaitsevat VT24:n varrella ja Lahden Mukkulassa noin neljän kilometrin päässä alueelta. Lahden keskustan palveluihin on matkaa noin 6 km ja Hollolan kuntakeskuksen palveluihin noin 14 km.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alueella ei ole työpaikkoja. Lähimmät työpaikat sijaitsevat Lahden kaupungin alueella ja muualla Hollolassa.

### **Virkistys**

Alueen metsät ovat virkistyskäytössä, jonne on muodostunut polkuja. Noin sadan metrin päässä kaava-alueen ulkopuolella on rannassa sijaitseva lintutorni, joka on Lahden kaupungin puolella.

### **Liikenne**

Alueen pääkatuja ovat Karjusaarenkatu, jossa nopeusrajoitus on 50 km/h ja Toisenmäentie, jossa nopeusrajoitus on 40 km/h. Karjusaarenkadulta on kulku Lahden kaupungin puolelle Karjusaaren alueelle tämän kaavamuutosalueen läpi. Purolantie, siitä haarautuva Purolankuja, Toisenmäenkuja ja Norolantie ovat tonttikatuja. Paikallisliikenne kulkee pääkaduilla. Pääkatujen varrella on kevyen liikenteen väylät. Karjusaarenkadun Toisenmäentien risteysalueella on pyörätelineet. Metsäisen kukkulan huipulla sijaitsee tietoliikennemasto, jonne on huoltotie.

Alueelle tehdään liikenneselvitys, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

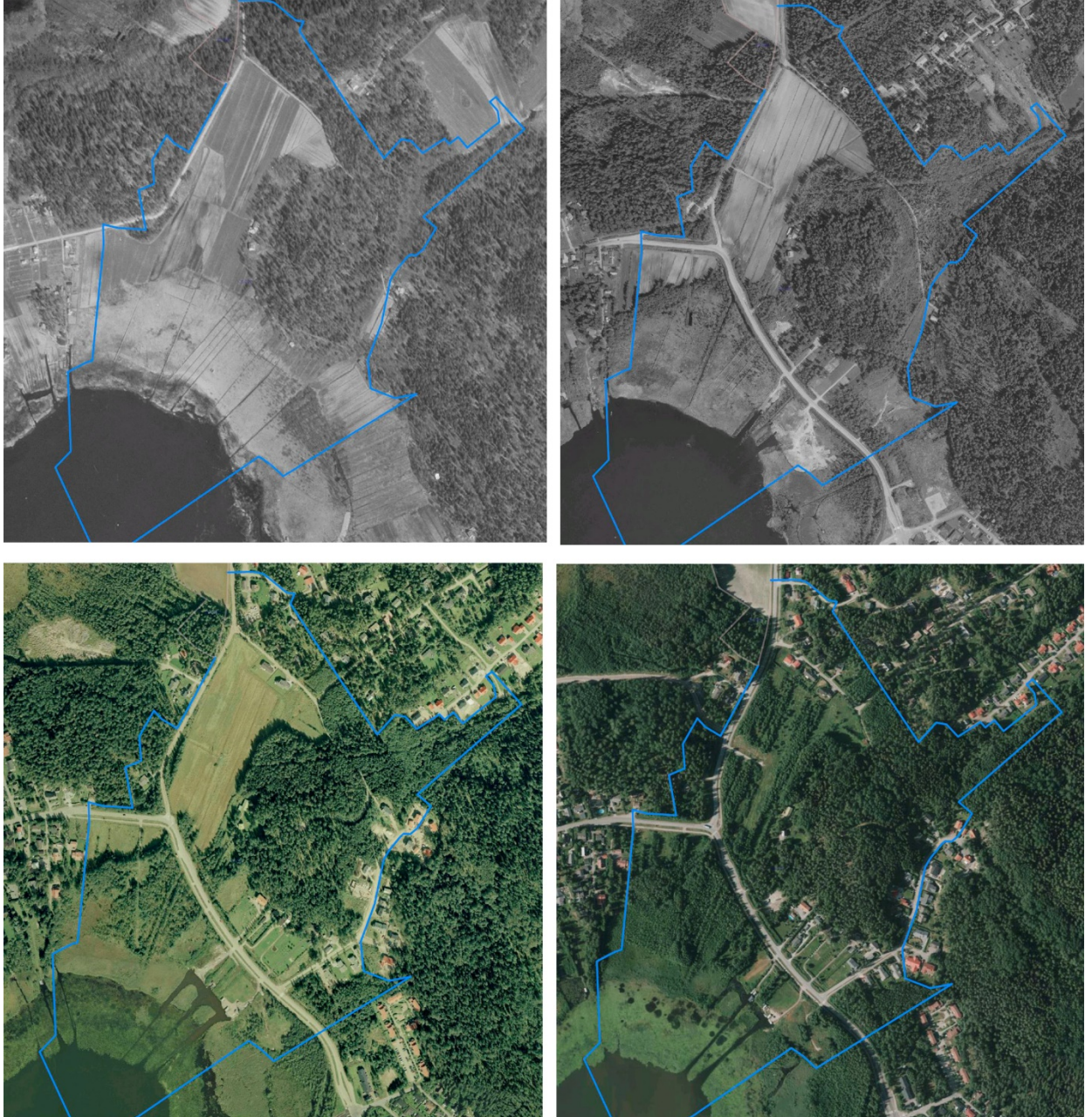
Alueelle on tehty liikennemeluselvely. Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuoden 2050 liikennetilanteessa. Mallinnetussa tilanteessa päiväajan ohjearvot alittuvat selvästi koko suunnittelualueella, lukuun ottamatta liikenneväylien vartta. Yöajan ohjearvot uusille alueille alittuvat lähes koko suunnittelualueella. Uusien alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät enimmillään noin 40 metrin päässä tiealueen reunasta. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on melulta suojattuna, riittävän kaukana liikenneväylistä. Mikäli alueelle kaavoitetaan uutta asumista, tulisi oleskelualueiden sijoitteluun kiinnittää huomiota, mikäli rakennukset sijoitetaan mallinnetuille meluvyöhykkeille. Pihat tulisi sijoittaa joko riittävän kauas liikenneväylistä tai rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelle on tekeillä kaavamuutoksen yhteydessä arkeologinen inventointi, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Tässä vaiheessa kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita.

Alueesta pieni osa on maakunnallisesti arvokasta Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueita, joka sijoittuu Toisenmäentien varteen ja jatkuu pohjoiseen päin. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty rakennusinventointi. Rakennuskanta on pääosin vuosina 2000-2020 rakentunutta omakotitaloasutusta. Lisäksi alueella on muutamia 1970-, 1980- ja 1990-lukujen omakotitaloja. Alueen keskellä, Norolanpellon laidassa metsän reunassa on alueen ensimmäinen asuinrakennus talusrakennuksineen 1950-luvulta. Silloin Karjusaareen kuljettiin ainoastaan Toisenmäentieltä pohjoisesta. Myöhemmin 1960-1970 luvulla rakennettiin Karjusaarenkadun tieyhteys Kilpiäistenpohjan kautta Lahteen.



Ilmakuvat vuosilta 1960, 1986, 2005 ja 2021.

### **Tekninen huolto**

Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Alueella kulkee vesihuollon runkolinja. Alueella sijaitsee vesihuollon mittausasema. Vesihuoltoverkoston eteläosa on Lahti Aqvan hallinnassa, pohjoisosa Hollolan vesihuoltolaitoksen hallinnassa. Alueen keskellä mäen päällä on tietoliikennemasto.

### **Erityistoiminnot**

Alueella tai ympäristössä ei ole tiedossa olevia erityistoimintoja.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

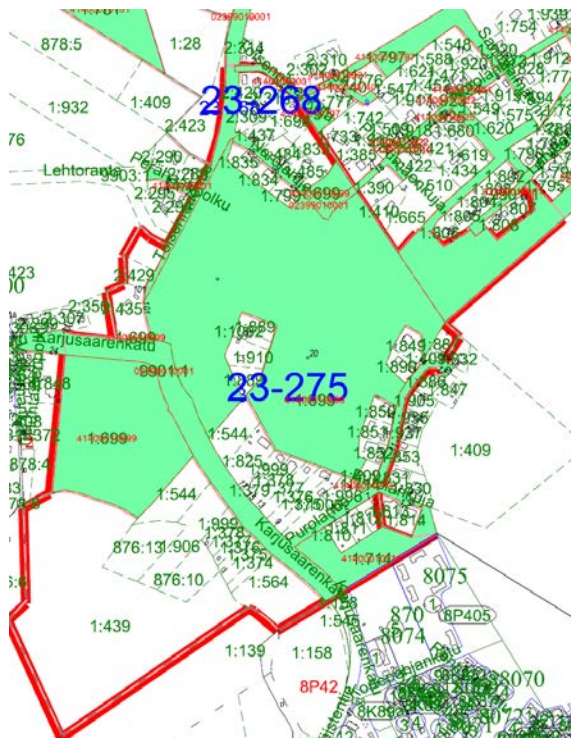
Alueella tai ympäristössä ei ole tiedossa olevia muita ympäristöhäiriöitä kuin liikennemelu. Liikennemelusta on kerrottu kohdassa liikenne.

## Sosiaalinen ympäristö

Alueella on pientaloasutusta, joka on jakautunut eri paikkoihin, ja ovat osa laajempia asuinalueita. Lahden kaupungin asuinalueita on alueen etelä- ja länsipuolella, jonka välillä kulkeminen tapahtuu tämän Hollolan kunnan kaavamuutosalueen kautta.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueella on kunnan ja yksityisen maanomistusta.



Kunnan omistamat maat vihreällä. Kaavamuutosalueen rajaus punaisella paksulla viivalla.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020
- Voimassa olevat asemakaavat
- 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

Tämän kaavamuutoksen laadintaan liittyen on tehty tai tehdään seuraavia selvityksiä:

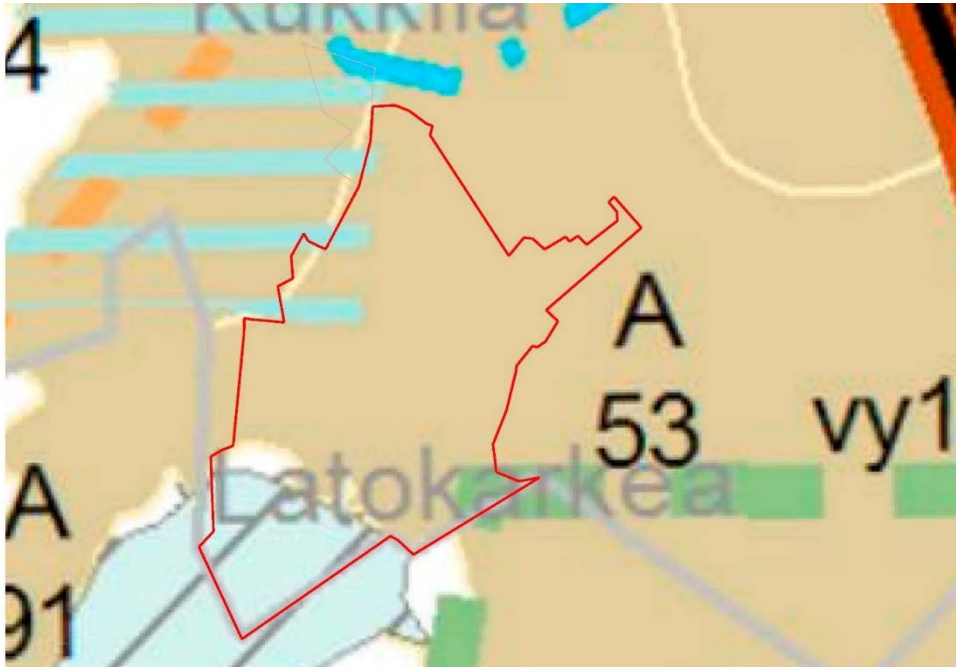
- Toisenmäentien kaavamuutoksen luontoselvitys, 30.9.2022, Sweco Infra & Rail Oy
- Norolan alueen rakennettavuusselvitys, 15.12.2021, Ramboll Finland Oy
- Rakennusinventointi (Hollolan kunta 2023)
- Hollolan Norolanpellon alueen luontoselvitykset 2023, Luontoselvitys Metsänen
- Kilpiäistenpohja ja Norolanpelto kaavamuutosalue, meluselvitys, 1.2.2024 Ramboll Finland Oy
- Ranta-alueen rakennettavuusselvitys (tekeillä, Ramboll Finland Oy)
- Liikenneselvitys (luonnosvaiheen jälkeen)
- Selvitys hulevesien hallinnasta (luonnosvaiheen jälkeen)
- Kunnallistekninen suunnittelu kaavaprosessin rinnalla (luonnosvaiheen jälkeen)
- Arkeologinen inventointi (luonnosvaiheen jälkeen)
- Luontovaikutusten arviointi (luonnosvaiheen jälkeen)

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on osoitettu Kukkilan taajamatoimintojen alueeksi, joka on osin toteutunut pientaloalue, jolla on virkistyskäytön ja virkistysyhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys. Alue sisältyy Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen. Vesialue on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue, joka on suurimmaksi osaksi rauhoitettu muutto- ja pesimälintujen suosima alue. Alueen etelärajalla länteen on osoitettu viheryhteys Salpausselkä-Kilpiäinen-Pesäkallio, joka on virkistyksen kannalta tärkeä viheryhteys Salpausselältä Lahden keskustan kautta Kilpiäisiin, josta Tervämäen ja Pesäkallion virkistysalueille. Toisenmäentieltä pohjoiseen alkaa Vesivehmaan kulttuurimaisema-alue.

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

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa, joka ei koske tätä kaavamuutosaluetta.



Maakuntakaava 2014.

### 3.2.3 Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

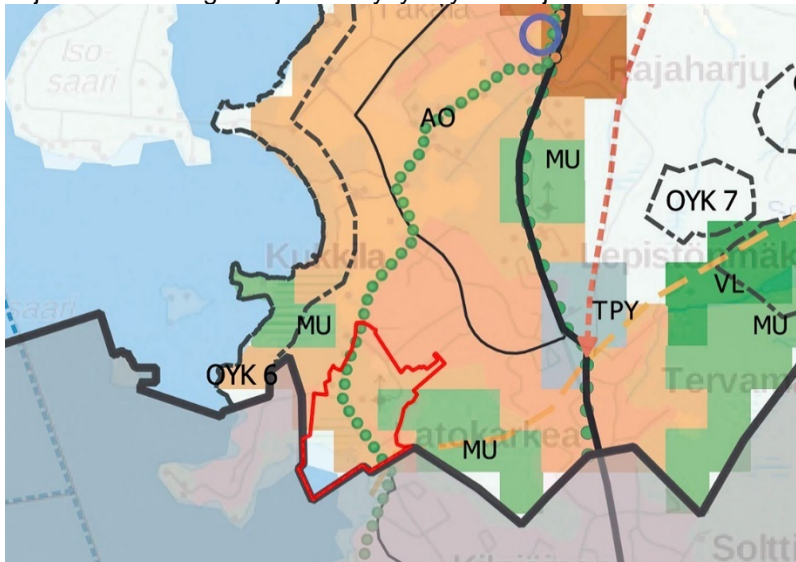
Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistamisessa. Lahden kaupunkiseudulla on



maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava. Se on hyväksytty v. 2023. Kaupunkiseutusuunnitelmassa on seuraavia merkintöjä kaavamuutosalueella: elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, tiheä taajama, harva taajama, kriittinen yhteys; kriittinen viheryhteys luonnon ydinalueiden välillä, luonnonsuojelualue.

### 3.2.4 Yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 21.8.2023. Kaavassa alue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi. Alueen läpi kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Kaavan itäosassa on metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Kaava-alueelta itään on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys. Vesijärvi on vesialuetta.



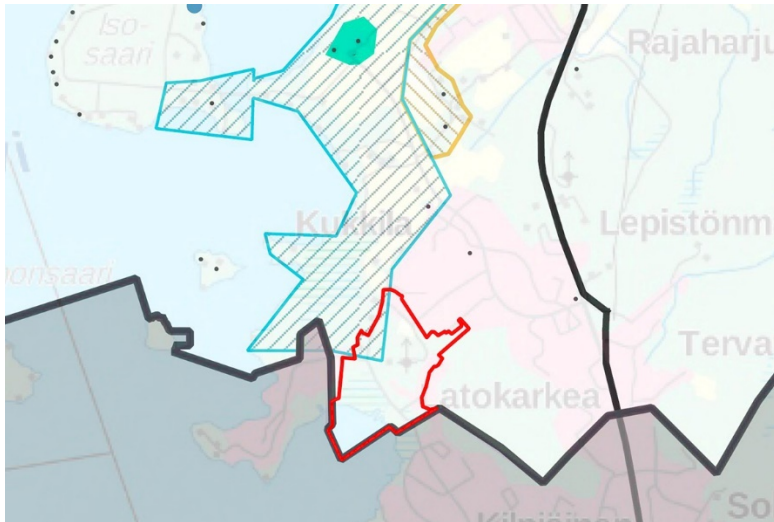
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Vesialueella on luonnonsuojelulain perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Kaava-alueen eteläraja kulkee ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys.



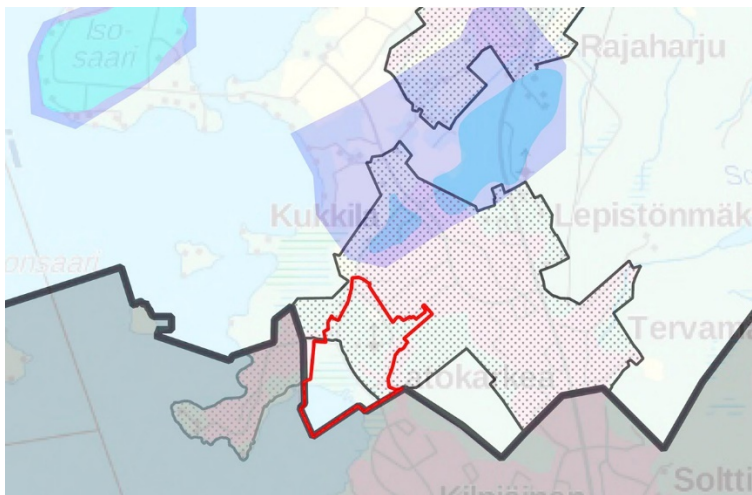
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 luontoarvot-kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteyksestä pohjoiseen alkaa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristö ja maisema -kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Karjusaarenkadusta pohjoiseen ja itään on vesihuollon toiminta-alueetta. Alueen ulkopuolella pohjoisessa alkaa vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 vesitalous-kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-kartalla ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä.

### 3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa neljää eri asemakaavaa, jotka ovat vuosilta 1991, 1993, 2002 ja 2017. Suurin osa alueesta kuuluu vuonna 1993 voimaan tulleeseen asemakaavaan. Kaavamuutosalueelle on kaavoitettu erillispientalojen tontteja ja niihin liittyviä katualueita. Alueen keskellä ja lounaisosissa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja, koillis- ja kaakkoisosissa on lähivirkistysaluetta sekä länsiosassa lähivirkistysaluetta. Purolantien varrella on leikkikenttä. Vesialue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.



Kaava-alueen rajaus ajantasa-asemakaavassa punaisella.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan pientaloasutuksen lisääminen Kukkilan alueelle hyvien yhteyksien äärelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2022-2024. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 7.12.2022.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Väylä-virasto, sisävesiväyläyksikkö
- Lahden kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavan tuli vireille 7.12.2022 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 sekä ilmoitettiin kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 1.12.2022.

OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 7.12.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 8.12.2022-16.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS asetettiin päivitettyinä uudelleen nähtäville MRL 63 §:n mukaisesti.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 16.6.2023.

OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 17.6.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 19.6.2023 – 18.8.2023.

### **Luonnosvaihe**

00.00.0000 asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänäoloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://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 asemakaavan muutosehdotuksen 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](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

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

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

### **Hyväksyminen**

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Norolanpellon kaavamuutosta on ollut viranomaisten yhteistyöneuvottelussa 1.2.2023, jolloin on käyty läpi selvitystarpeita ja todettu, että kaavasta pidetään viranomaistyöneuvottelu kaavan luonnosvaiheessa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Tavoitteena on saada lisää asuinpientalotontteja samalla säilyttäen tärkeitä viheryhteyksiä.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Luonnolle ja viheryhteyksille tärkeiden alueiden säilyminen sekä vesialueen säilyminen luonnonsuojelualueena. Hulevesien huomioiminen. Pohjavesiolosuhteiden huomioiminen.

### 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 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on osoitettu 41 uutta erillispientalotonttia (AO) ja neljä uutta asuinpientalotonttia (AP) sekä voimassa olevan kaavan tontit lukuun ottamatta yhtä Toisenmäentien länsipuolen tonttia, joka kaavaluonnoksessa on muutettu luontoarvojen vuoksi viheralueeksi. Lisäksi maa- ja metsätalousalueella sijaitseva vanha päärakennus pihapiireineen on osoitettu asuinpientalotontiksi (AP). Uudet tonttialueet sijoittuvat peltoalueelle ja jaksoittain Karjusaarenkadun eteläpuolelle. Kaksi uutta tonttia täydentävät olemassa olevia asuinkortteleita Norolantiellä ja Purolantiellä. Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä on tarkistettu. Metsä- ja viheralueet ovat tarkentuneet ja alueille on annettu nykyistä yksityiskohtaisempia määräyksiä luontoarvojen säilymiseksi ja viheryhteyksien vahvistamiseksi.

### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavaehdotus...

### 4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Ensimmäisen kerran nähtävillä olleesta (nähtävilläolo 1/2) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 3 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

#### **Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

##### **Arkeologia**

Suunnittelualueelta ei tunneta ennestään muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä mutta alueen muinaisjäännöksistä ei myöskään ole olemassa ajantasaista inventointitietoa. Viimeksi alue on ollut osa inventointia vuonna 2004 (*A. Bilund 2004. Hollolan kunnan arkeologinen täydennysinventointi 2004.*). Suunniteltu asemakaava-alue sijoittuu vanhan vesiväylän varteen, jolla on ollut toimintaa sekä esihistoriallisella että historiallisella ajalla. Huomioiden alueen historian, on muinaisjäännösten olemassaolo siellä mahdollista.

Museo edellyttää, että kaavatyöhön sisällytettävänä selvityksenä tiedot suunnittelualan muinaisjäännöksistä saatetaan ajan tasalle ja huomioidaan osana kaavatyötä. Arkeologisen inventoinnin voi tilata haluamaltaan arkeologian toimijalta.

Alueellinen vastuumuseo valvoo suoritettavia tutkimuksia ja niiden riittävyttä. Suoritettujen inventointien raportit on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolle arvioitavaksi.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Alueellinen vastuumuseo katsoo, että maisemallisista ja taajamakuvallisista syistä asuinrakentamisen suunnittelussa uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu tulee sopeuttaa ympäristöönsä. Kaava-aineistossa tätä on hyvä havainnollistaa vaikutusten arvioimisen tueksi. Kaavaselostukseen tulee kuvailu suunnittelualan nykyinen rakennuskanta ja hankkeen vaikutukset siihen sekä maisemaan.

##### **Kaavoittajan vastine:**

Kaava-alueelle tehdään arkeologinen inventointi kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavaan lisätään maisemallisia määräyksiä rakentamiselle. Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään havainnekuva. Kaavaselostukseen kootaan lähtötiedot nykyisestä rakennuskannasta ja maisemasta sekä arvioidaan hankkeen vaikutuksia.

##### **Päijät-Hämeen ympäristöterveys**

Terveysturvajärjestelmän näkökulmasta suunnitteluala on pääosin alavaa hienojakoista maa-ainesta ja voi asettaa isoja haasteita kiinteistökohtaiselle hulevesien käsittelylle ja johtamiselle. Tämän takia hulevesisuunnitelman tarkkuuteen ja konsultille annettavaan tehtävänantoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Terveysturvajärjestelmän ottaa hankealueelle tehtyyn rakennettavuusselvitykseen kantaa tarvittaessa kaavan luonnosvaiheessa.

Vaikka rakentamiselle aiheutuva radonhaitta on tiiviillä maalajeilla epätodennäköisempää, on radonintorjunnan huomioiminen yleisissä kaavamääräyksissä siitä huolimatta erikseen suositeltavaa. Terveysturvajärjestelmän organisaatio on muuttunut vuoden 2023 alussa Päijät-Soten ympäristöterveydestä Päijät-Hämeen ympäristöterveydeksi/ kunnan terveysturvajärjestelmäksi.

##### **Kaavoittajan vastine:**

Huomioidaan kommentti hulevesien haasteellisuudesta hulevesiselvitystyötä tilattaessa. Kaavaluonnokseen on laitettu määräys radonin huomioimisesta. Kirjataan tiedoksi uudet yhteystiedot.

##### **Lahti Energia sähköverkko Oy**

Kaava alueella sijaitsee LES:n maakaapeleita ja kaksi puistomuuntamoita. Kaapelit sijaitsevat suurimmalta osalta nykyisten katujen ja teiden reunoissa. Muuntamoiden paikat ja sijaintikartat niiden kohdalta on liitteinä. Kaava tulee laatia siten että muuntamot voivat jäädä niiden nykyisille paikoille.

##### **Kaavoittajan vastine:**

Puistomuuntamot huomioidaan kaavamuutoksessa ja tarkistetaan kaapeleiden rasitteet tarvittavilta osin.

## Hämeen ELY

Ei lausuttavaa, selvityksistä erillinen palaveri 1.2.2023.

### **Kaavoittajan vastine:**

Kirjataan muistiin.

**Kilpiäistenpohjan maanomistajat** jättivät 13.1.2023 kirjeen, jossa maanomistajien alueet tulisi kaavoittaa pientaloasutusalueeksi, pohjautuen Insinööritoimisto Paavo Ristolan tekemään luonnokseen. Luonnoksessa olevassa havainnekuvassa alueelle on esitetty 6 pientaloa ja tieliittymät, rakennusoikeus, suojavyöhykkeet ym. Vaaleammalla merkitylle alueelle 1 pientalo samalla rakennusoikeudella kuin vieressä oleva kapeampi palsta. Yhteensä siis 7 pientaloa. Aiemman kunnanvaltuuston hyväksymän, mutta ei lainvoimaa saaneen kaavaprosessin perusteella maanomistajat katsovat, että Kilpiäistenpohjan ranta-alue tulee kaavoittaa pientaloalueeksi nyt vireillä olevan Norolanpellon asemakaavamuutoksen yhteydessä.

**Kaavoittajan vastine:** Asiaa lähdettiin edistämään yhdessä laatien kaavoituksen käynnistämissopimukset ja viemällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville päivitettyinä Kilpiäistenpohjan maanomistajien tavoitteilla.

**Kilpiäistenpohjan maanomistajan** lähettämä Kilpiäistenpohjan maanomistajien näkemys Norolanpellon asemakaavan liittyvistä seikoista sekä maanomistajien tahtotila 15.1.2023 (ei allekirjoituksia; Kilpiäistenpohjan maanomistajat)

Viittaus maanomistajatapaamiseen 13.1.2023, johon tällä kirjeellä tarkennuksia On yleisesti väitetty, että luonnossuojelualue estäisi kaavoituksen AO alueeksi. Olemme erimielitä. Tasavertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden perusteella tulisi kyseessä oleva alue kaavoittaa AO alueeksi. Kirjeessä viitataan Lehtorantaan ja Kilpiäistenlahden luoteisrannan rivitaloihin, jossa on kaavoitettu luonnonsuojelualueisiin kiinni. Samalla kirjeessä koetaan, että asuminen ei muuttaisi rannan käyttöä ja samalla rakennukset suojaisivat rantaa melulta. Linnustonsuojelualue rajoittuu vesialueisiin, ei rantaan, ja rantaan kaavoitettaisiin suojakaista. Alue soveltuu hyvin omakotitalorakentamiseen. -Vesijärven vedenkorkeus on suhteellisen vakaa. Rakennuskorkeus on aikaisemmassa kaavoitusprosessissa määritelty 1,5 m korkeammalle, kuin säännöstelyraja. Tästä syystä ei tulvariskiä ole. Rakennukset sijoittuisivat Karjusaarenkadun läheisyyteen. Nämä alueet on jo osin täytetty hyvin kantavaksi louhoksella ja murskeella. Rakennuspaikoilla on kantava kova savi ja siltti n. 2,5 m syvyydessä. Tieliittymät ovat jo olemassa, joten uusia liittyä ei tarvita. Viemäri ja hulevesien toteutus on aikaisemmassa kaavoitusprosessissa jo suunniteltu.

Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 29.1.2007 asemakaavamuutoksen tällä alueella. Kunnanvaltuuston päätöstä kaavan hyväksynnästä ei ole kumottu. Em. mainituilla perusteilla emme näe mahdolliseksi, etteikö alue nyt saisi rakentamisen sallivaa kaavaa. Kirjeessä yhteenveto edellisestä kaavoitusprosessin oikeuskäsittelystä.

Kirjeessä on liite, joka sisältää yhteenvedon Kilpiäisten pohjan kaavoitusprosessista 2004 – 2007 Yhteenvedossa käydään läpi edellistä kaavaprosessia, joka ei ole tullut voimaan. Lisäksi kirjeessä on yritetty käydä läpi 13.1.2023 maanomistajatapaamisessa käytyjä asioita.

**Kaavoittajan vastine:** Ensimmäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen on otettu Kilpiäistenpohjan ranta-alueen maanomistajien tavoitteet mukaan kaavamuutokseen. Alueelle tehdään ja on tekeillä ajantasaiset luonto-, linnusto- ja rakennettavuusselvitykset sekä hulevesiselvitys ym. tarvittavat selvitykset. Niiden tulokset ovat olennaisia lähtökohtia alueen osoittamiseksi asumiselle. Edellinen Kilpiäistenpohjan kaavamuutos on ollut oma prosessinsa. Tämän kaavamuutosprosessin alkaessa on sekä samoja, että eri lähtötietoja kuin aiemmassa prosessissa, sekä tehdään uusia selvityksiä. Kaavaprosessin lopputulosta ei voi tietää kaavan ollessa alkuvaiheessa. Kirjataan tiedoksi edellinen kaavaprosessi. Kirjataan yhteenveto Kilpiäistenpohjan kaavoitusprosessista 2004-2007 liite, jossa on mainittu 13.1.2023 maanomistajatapaamisen asioita.



**Kilpiäistenpohjan rannan maanomistaja** on jättänyt suullisen mielipiteen, jossa haluaa rivitaloasutusta / taloyhtiömuotoista asutusta omistamalleen kiinteistölle 1:564 ja 1:374. Ranta voisi olla virkistyskäyttöaluetta.

**Kaavoittajan vastine:** Myöhemmin sama maanomistaja on jättänyt yhteisen kirjeen muiden rannan maanomistajien kanssa alueen kaavoittamiseksi pientaloasutukselle (kirjallinen mielipide ylempänä), joten tätä mielipidettä ei huomioida.

**Kaava-alueen naapuritilan 1:409 osakkaat** jättivät mielipiteen. Osakkaat omistavat alueeseen rajoittuvan tilan Purola (98-414-1-409).

Purola tilan alue on suurimmaksi osaksi kallioperäistä ja kallion päällä on hyvin ohut maakerros. Alue soveltuu erittäin huonosti metsänviljelyyn. Mielestäni Purolan alue on sovelias rakentamiseen. Lähellä oleva kallioperä tarjoaisi oivallisen mahdollisuuden maalämmön hyödyntämiseen.

**Kaavoittajan vastine:** Tila koostuu neljästä palstasta.

Neliskulmainen palsta Toisenmäentien länsipuolella: Kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseva palsta ranta-alueella, Toisenmäentien länsipuolella, on alavalla maalla erillään tästä kaava-alueesta, joten palstaa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa tähän kaavamuutokseen mukaan.

Iso palsta Purolankujan ja Purolantien päässä: Kunta kaavoittaa rakentamiseen suuria alueita lähtökohtaisesti kunnan omistamille maille. Näin ollen ei ole kunnan maapolitiikan mukaista, että kaavoittaisimme isoa palstaa yksityiselle maanomistajalle. Kunnalla itsellään ei ole kiinnostusta ison palstan hankkimiseen. Tällä isolla palstalla on merkitys viheryhteyksien säilymisen kannalta, myös maaperä on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, joten kunta ei sitä kaavoita rakentamiseen, se ei ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Nykyinen, voimassa oleva kaava on antanut tälle tilalle 13 rakennuspaikkaa, joten tilan potentiaali on hyödynnetty jo sopiville paikoille.

Neliskulmainen palsta Purolantien varrella: Voimassa olevan asemakaavan leikkikentän alue (VK). Leikkikentälle on alueella tarvetta ja se on osoitettu kaavaluonnoksessa *leikkikentäksi* ja *maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta* sekä *Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa*.

Pieni kolmionmallinen palsta Purolantien mutkassa: Palsta on puron alueella. Palsta on osoitettu kaavaluonnoksessa *maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta*. Kaavaluonnoksessa alue on lisäksi merkitty tarkemmalla merkinnällä: *luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue*. *Toimenpiteissä tulee huomioida kasvillisuus- ja vesistöolosuhteiden vaaliminen*.

**Purolantien varren kaksi asukasta** ovat jättäneet suullisen mielipiteen. Purolantien varrella jyrkässä rinteessä nykyisen asemakaavan VL-alueella kulkeva kevyen liikenteen reitti on vaarallinen – osoitettava toisella tavalla / muualle. Koululaiset pyöräilevät ja alueen asukkaat ulkoilevat siinä.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnokseen on linjattu kevyen liikenteen reittiä Purolantielle uudelleen. Nykyisen linjauksen päähän on osoitettu uusi asuintontti.

**Kiinteistön 2:423 omistaja** on jättänyt suullisen mielipiteen ja haluaa Lehtoranta-kadun kohdalle omille mailleen tontin tai kaksi.

**Kaavoittajan vastine:** Alue on tärkeä viheralue, jossa on tiedossa olevia luontoarvoja. Rakentamista alueelle ei siten lähdetä edistämään.

**Asukas Perähaanpolulta**, kaava-alueen läheisyydestä on jättänyt suullisen mielipiteen. Kaava-alueelle asukkaan alueen kohdalle ei tulisi sijoittaa taloja, vaan mieluiten viheralue. Samalla toivoo, ettei ikinä suunnitella mitään 1:781 kunnan maille, ettei siellä rampata.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavan päätavoitteena on saada kyseiselle vanhalle peltoalueelle pientalorakentamista. Perähaanpolun asuinalueen vastapäätä on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysaluetta sekä erillispientalotontteja. Kunnan omistuksessa on tilan 1:781 palsta, joka sijaitsee kaavamuuosalueen luoteispuolella. Kyseisen alueen suunnittelu ei kuulu tähän kaavamuutokseen.

---

Päivitettyinä nähtävillä olleesta (nähtävillöolo 2/2) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 11 lausuntoa tai mielipidettä.

**Päijät-Hämeen liitto** lausuu, että asemakaavan muutoksen päivitettyssä OAS:ssa tavoitteisiin on lisätty omakotirakentamisen osoittamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten omistamalle ranta-alueelle. Vesialue ranta-alueen edustalla on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue, joka on myös voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Päijät-Hämeen liitto katsoo, että luontoarvojen vuoksi omakotirakentamisen osoittamiseen ranta-alueelle tulee suhtautua erityisellä varovaisuudella. Kaava-alueen etelärajalle sijoittuva ekologinen yhteys on tunnistettu sekä Hollolan strategisessa yleiskaavassa että Lahden kaupunkiseutusuunnitelman taustaselvityksessä. Kyseinen virkistysalueenkin kannalta tärkeä viheryhteys on osoitettu myös voimassa olevassa maakuntakaavassa. Viheryhteyden säilyminen tulee huomioida asemakaavan laatimisessa.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnokseen on viheryhteyden kohtaa on pyritty vahvistamaan, ja se osoitettu *maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen luonto-olosuhteet tulee säilyttää.* Kaavaluonnoksessa asuminen rannalle on sijoitettu siten, että rannan ja asutuksen väliin jää edellä mainittua aluetta. Asuintontteja tarkennetaan tarvittaessa kaikkien selvitysten valmistuttua. Kaavan ehdotusvaiheeseen tehdään luontovaikutusten arviointi erillisenä asiantuntijatyönä.

**Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo** lausuu seuraavaa.

**Arkeologia:** Lahden museoiden 16.1.2023 antamassa lausunnossa edellytettiin kaavamuutosalueiden arkeologista inventointia kaavatyöhön sisällytettävänä selvityksenä. Päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (päivitetty 5.6.2023) kohdassa *selvitystarpeet* on huomioitu arkeologisen inventoinnin tarve. Suoritetun inventoinnin raportti on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolle, joka arvioi inventoinnin riittävyyden. Tiedot suunnittelun alueen muinaisjäännöksistä on saatettava ajan tasalle ja on huomioitava osana kaavatyötä.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema:** Suunnittelun alue ulottuu Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteyksestä pohjoiseen pieneltä osin maakunnallisesti arvokkaalle Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueelle, joka on Il Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus. Kylä sijaitsee keskiaikaisperäisen Ylisen Viipurintien varrella. (Päijät-Hämeen maisemaselvitys 2006) Suunnittelun alueelle ei sijoitu arvokkaaksi inventoituja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai alueita.

Alueellinen vastuumuseo katsoo, että maisemallisista ja taajamakuullisista syistä asuinrakentamisen suunnittelussa uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu tulee sopeuttaa ympäristöönsä. Kaava-aineistossa tätä on hyvä havainnollistaa vaikutusten arvioimisen tueksi. Kaavaselostukseen tulee kuvailla kaavan vaikutusalueen nykyinen rakennuskanta ja hankkeen vaikutukset siihen sekä maisemaan.

**Kaavoittajan vastine:** Arkeologinen inventointi on tekeillä ja se huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksen yhteyteen on tehty rakennusinventointi. Kaavan yleismääräyksissä on maininta, että rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja määritetty rakennusten yhtenäisen julkisivun enimmäispituus.

**Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry** on jättänyt mielipiteen, jossa kerrotaan alueen linnustollisista arvoista sekä muista luontoarvoista. Yhdistys pitää rannanläheisen alueen rakentamista erittäin valitettavana. Alue on Kilpiäistenpohjan laajin luonnontilaisena säilynyt luhta-alue. Häviävä alue on monille kosteikkolinnuille tärkeää ympäristöä. Rannan lähelle osoitettava rakentaminen aiheuttaa rannan ruoppaamistarpeita, jotka heikentävät luonnonympäristöä entisestään (tästä on

esimerkkinä kaava-alueen etelärajalla oleva ranta-alue). Rannan lähelle osoitettava rakentaminen lisää vesialueen virkistyskäyttöä. Virkistyskäytön, esimerkiksi veneilyn haitat kohdistuisivat vesilintujen eniten suosimalle alueelle. Pahimmillaan häiriöt voisivat aiheuttaa vesilintuparviin häviämisen tältä kaupungin parhaimmalta vesilintujen ruokailu- ja lepäilyalueelta. Haitat kohdistuisivat myös muuhun lajistoon, mm. tiukasti suojeltaviin hyönteislajeihin.

Toimenpide-ehdotuksia

Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ei pidä Karjusaarenkadun itäpuolelle tulevaa uudisrakentamista uhkana linnuston suojeluarvojen säilymiselle. Karjusaarenkadun ja rannan välisellä alueella sitä vastoin tulee ottaa tarkoin huomioon läheisen luonnonsuojelualueen suojeluarvot:

- alueelle ei osoiteta omarantaisia tontteja, eikä uusia venepaikkoja
- rannan lähellä oleva kosteikkoalue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Alue erottuu ilmakuvissa puuttomana ja matalapensaisena kohteena ja ulottuu enimmillään vajaan 150 metrin päähän avovesialueen reunasta.
- mahdollinen uusi rakentaminen sijoitetaan Karjusaarenkadun varteen niin että tonttien ja vesialueen väliin jää riittävästi suojaavaa puustoa.

Muuta huomioon otettavaa

PHLY pitää valitettavana sitä, että vain osa Kilpiäistenpohjan lintuvesialueesta on saatu suojelun piiriin. Vesialueen ja siihen rajautuvan rantakosteikon osoittaminen luonnonsuojelualueeksi Norolanpellon asemakaavassa on suotavaa ja osoittaisi samalla myös Hollolan kunnan halua suojella arvokkaita luontoalueita.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnoksessa rannan ja asutuksen välille on osoitettu *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen luonto-olosuhteet tulee säilyttää.* Kaavaluonnoksessa asuminen rannalle on sijoitettu siten, että rannan ja asutuksen väliin jää edellä mainittua aluetta. Asuintontteja tarkennetaan tarvittaessa kaikkien selvitysten valmistuttua. Kaavan ehdotusvaiheeseen tehdään luontovaikutusten arviointi erillisenä asiantuntijatyönä.

**Hollolan ympäristöyhdistys ry** on jättänyt mielipiteen, jossa vastustavat omakotirakentamisen osoittamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten omistamalle ranta-alueelle.

- Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueen pesimälinnusto on monipuolinen ja alue on suosittu muuttolintujen pysähdyspaikka
- luontoselvityksissä alueella on tavattu uhanalaisia ja luontodirektiivin mukaisia lintulajeja sekä myös korentolajeja
- talojen rakentaminen ranta-alueella edellyttää ranta-alueen täyttöö ja mahdollista rakennusten paalutusta, ja aiheuttaa rannanruoppauspaineita Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä vaikuttaen myös luonnonsuojelualueelle
- vesiliikenne todennäköisesti asutuksen lisääntyessä voimistuu ja häiritsee lintujen pesimärauhaa luonnonsuojelualueella
- rannan ravinteiden valumisen ehkäisemiseksi olevaa riittävää suojavyöhykettä ei käytännössä muodostu rantatonteilla.

Lisäksi todettakoon, että kaavoitettavan alueen sisällä oleva mäki, jolla sijaitsee myös tietoliikennemasto, ympäristö on todettu luonnon kannalta arvokkaaksi metsäksi jo Ympäristöministeriön tukemassa kuntien metsien METSO-kartoituksessa, joka toteutettiin Hollolassa, Lahdessa ja Nastolassa vuonna 2011.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnoksessa rannan ja asutuksen välille on osoitettu *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen luonto-olosuhteet tulee säilyttää.* Kaavaluonnoksessa asuminen rannalle on sijoitettu siten, että rannan ja asutuksen väliin jää edellä mainittua aluetta. Asuintontteja tarkennetaan tarvittaessa kaikkien selvitysten valmistuttua. Kaavan ehdotusvaiheeseen tehdään luontovaikutusten arviointi erillisenä asiantuntijatyönä.

Kaavaluonnokseen alueen keskiosa mäen ympäristössä on osoitettu merkinnällä *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja. Alue säilytetään metsäisenä.* Alueen sisällä on myös tarkempia osaluomerkintöjä.

**Salpausselän luonnonystävät ry** on jättänyt mielipiteen.

Seuraavassa muutamia tosiasioita, miksi asemakaavan muutosta ei tulisi tehdä:

- Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueen linnusto on monipuolinen ja kohde on myös muuttolintujen levähdyspaikka
- Kilpiäistenpohja on nykyisellään maisemallisesti merkittävä alue, kun huomioidaan, miten se rajautuu Lahden puolisiin LS-alueisiin.
- Mikäli Karjusaarenkadun ja Vesijärven väliin sijoitetaan asutusta, tulee jo rakennusaikana maansiirto- ja rakennustyö kuormittamaan Kilpiäistenpohjan lahtea ja lisäämään rehevöitymistä
- Mikäli ko alue otetaan asuinkäyttöön, aiheutuu siitä myöhemmin merkittävää hulevesien kulkeutumista järveen
- Nykyisellään tuo Hollolan puolinen Kilpiäistenpohjan alue soveltuu hyvin Kilpiäistenpohjan LS alueeseen. Mikäli kyseinen rantakosteikko rakennetaan, aiheuttaa muuttunut maankäyttö kulkuyhteyksien rakentamista LS alueen läpi ja myös häiriötä alueen linnustolle
- laadittujen luontoselvitysten mukaan alueella on havaittu uhanalaisia ja luontodirektiivin mukaisia lintulajeja sekä korentolajeja
- Mikäli kaavoitustyötä viedään eteenpäin, tulee koko rantakosteikon alueella tehdä vielä tarkempia luontoselvityksiä mahdollisten direktiivilajien elinalueiden rajaamiseksi.

Salpausselän Luonnonystävät ry esittää, että mikäli alueelle esitetään lisää rakentamista, se tulee sijoittaa Karjusaarenkadun pohjoispuolelle vaarantamatta kuitenkaan siellä olevaa arvokasta vanhanmetsän mäkialuetta.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnoksessa rannan ja asutuksen välille on osoitettu *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen luonto-olosuhteet tulee säilyttää.* Kaavaluonnoksessa asuminen rannalle on sijoitettu siten, että rannan ja asutuksen väliin jää edellä mainittua aluetta. Asuintontteja tarkennetaan tarvittaessa kaikkien selvitysten valmistuttua. Kaavan ehdotusvaiheeseen tehdään luontovaikutusten arviointi erillisenä asiantuntijatyonä.

**Kaava-alueen naapuritilan 1:409 osakkaat** omistavat Lahden kaupungin rajalla yli 40 hehtaarin suuruisen maa-alueen, jonka läheisyyteen nykyinen kunnallistekniikka sijoittuu. Kaavamuutoksen vireille tultua osakkaat ovat olleet yhteydessä kaavasuunnittelijaan maa-alueen kaavoittamiseksi rakennuskäyttöön. Kaavoitus on vastannut aiemmin, että kunta ei kaavoita aluetta rakentamiseen kokonaistaloudellisesti kannattamattomana. Osakkaat kysyvät, onko Hollolan kunta kiinnostunut maa-alueesta ainoastaan yksityisen omistamana ilmaisena virkistysalueena kuntalaisilleen.

**Kaavoittajan vastine:**

Kyseisellä alueella ei ole asemakaavaa. Kunta kaavoittaa rakentamiseen suurempia alueita kunnan omistamille maille. Näin ollen ei ole kunnan maapolitiikan mukaista, että kaavoittaisimme isoa palstaa yksityiselle maanomistajalle. Kunnalla itsellään ei ole kiinnostusta kyseisen palstan hankkimiseen. Tällä isolla palstalla on merkitys viheryhteyksien säilymisen kannalta, myös maaperä on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, joten kunta ei sitä kaavoita rakentamiseen, se ei ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Nykyinen, voimassa oleva kaava on antanut tälle tilalle 13 rakennuspaikkaa, joten tilan potentiaali on hyödynnetty jo sopiville paikoille.

**Kaava-alueen naapuritilan 2:423 omistaja** toivoo kaava-alueeseen mukaan Toisenmäenkujan pohjoispuolella sijaitsevia maitaan ja sinne 1-2 tonttia.

**Kaavoittajan vastine:** Tässä vaiheessa kaavaprosessia emme lähde laajentamaan kaava-aluetta tutkiaksemme uusien tonttien mahdollisuutta.

**Lähialueen asukas** on jättänyt mielipiteen, jonka mukaan kaavan tavoitteeksi on asumisen lisäämisen lisäksi otettava kävely- ja pyörätien linjaaminen Purolantieltä joko Lähteenpellontielle tai Norolantielle. Yhteys vähentäisi merkittävästi matkaa kohti Mukkulaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen kevyen liikenteen yhteyksiä viheralueiden läpi on esitetty kaavaluonnokseen. Alueella on jo voimassa olevassa kaavassa yhteys Purolantieltä Norolantielle sekä muita yhteyksiä, joita on kaavaluonnoksessa linjattu osin uudelleen.

**Kahden yksityishenkilön** jättämä mielipide koskien Norolantietä ja Toisenmäenkujaa. Mielipiteessä otetaan esille katujen status ja rakentaminen.

**Kaavoittajan vastine:** Norolantien loppupää ja Toisenmäenkujan alkupää ovat mukana tässä kaavamuutoksessa. Tämänhetkessä voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat katualuetta, jotka ovat tarkoituksenmukaisia säilyttää nykyisellään myös kaavamuutoksessa. Katusuunnitelma ei ole kaavasuunnitelma, vaan tarkempi suunnitelma kadun toteuttamiseksi. Kadun suunnittelu ja rakentaminen on voitu tehdä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kyseiset katualueet ovat kunnan omistuksessa.

**Yksityishenkilön** jättämässä mielipiteessä esitetään, että luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä oleva ranta-alue jätetään kuitenkin rakentamatta, jotta alueen linnusto ja muu eläimistö säilyvät eivätkä häiriinny. Tässä tarkoitetaan ranta-alueen itäkulmaa (tilaa 1:564) Lahden kaupungin rajalla. Lisäksi Purolantien kohdalta johtaa polku järvelle, josta on pääsy talvisin suoraan järven jäälle hiihtoa ym. talviliikuntaa harrastaville. Toivon, että tämä mahdollisuus huomioidaan myös jatkossa. Mielipiteessä kysytään, sisältyykö kaavaan myös Purolantieltä Norolantielle johtavan kevyenliikenteen polun/väylän tekeminen.

**Kaavoittajan vastine:** Kyseinen alue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa maa- ja metsätalousalueena, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä osittain tonttialueeksi. Alue Lahden kaupungin rajalla on osa tärkeää viheryhteyttä. Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Kaava ei ota kantaa kyseiseen polkuun tai sen säilymiseen. Kaavassa säilyy kevyen liikenteen kulkuyhteys Purolantien ja Norolantien välillä, mutta reitin linjausta on muutettu kaavaluonnoksessa. Väylän toteuttaminen ei ole sitoutettu kaavaan.

**Purolantien varren kaksi asukasta** ovat jättäneet suullisen mielipiteen, jossa kertovat, että Purolantien varrella jyrkässä rinteessä nykyisen asemakaavan VL-alueella kulkeva kevyen liikenteen reitti on vaarallinen – osoitettava toisella tavalla / muualle, esim. VK-alueen poikki. Koululaiset pyöräilevät ja alueen asukkaat ulkoilevat siinä.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaluonnokseen on linjattu kevyen liikenteen reittiä Purolantielle uudelleen. Nykyisen linjauksen päähän on osoitettu uusi asuintontti.

**Hämeen ELY-keskus** ilmoitti, ettei päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole tarvetta lausua. Mahdollisesta työneuvottelusta on sovittu erikseen.

#### 4.5.4 Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

#### 4.5.5 Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavaluonnoksen alueella on yhteensä 26 rakennettua erillispientalotonttia. Uusia erillispientalotontteja on osoitettu 41 kpl ja uusia asuinpientalotontteja 4 kpl. Lisäksi maa- ja metsätalousalueella sijaitseva vanha pihapiiri osoitetaan asuinpientalotontiksi. Tämä mahdollistaa noin 230 uuden asukkaan tuleminen alueelle. Erillispientalojen tonttikoot vaihtelevat keskimäärin 1000-1200 m<sup>2</sup>:n välillä. Kerrosluku vaihtelee I-II välillä. Rakennusoikeus on erillispientaloteilla tonttikohteisesti 250 k-m<sup>2</sup> yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Asuinpientalotonttien rakennusoikeus vaihtelee tonttitehokkuuden ollessa noin e=0,13- 0,35.

**Koko kaava-alueen pinta-ala on n. 45,1 ha**

#### 5.1.2 Palvelut

Alueelle ei synny uusia palveluja. Alueelta on hyvät kevyen ja julkisen liikenteen mahdollisuudet palveluihin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suurin osa kaava-alueesta on ollut maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty luontoselvityksiä, jonka perusteella on voitu osoittaa rakentamista alueille, joilla ei ole arvoja. Arvokkailla alueilla on voitu yksilöidä tarkempia osa-alueita, jossa erityiset arvot ovat ja niille tarkemmat määräykset. Viheryhteydet jäävät edelleen eläimistön tärkeille siirtymäreiteille. Maakunnallista tärkeää viheryhteyden säilymistä Lahden kaupungin rajalla on vahvistettu kaavamääräyksillä.

Vesialue on ollut luonnonsuojelualuetta ja tärkeä lintuvesialue. Vesialue säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan luonnonsuojeluna. Rakentaminen ranta-alueella vesistön ja Karjusaarenkadun välissä on sijoitettu kohtiin, joissa ei ole erityisiä eliölajien tai kasvillisuuden suojelukohteita. Muu ranta-alue jää rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Siellä luonto-olosuhteet on säilytettävä, joka turvaa eläimistön elinoloja.

## 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 rakennettuun ympäristöön

Uudet asuinalueet sijoittuvat metsittyneelle peltoalueelle Toisenmäentien itäpuolelle ja Karjusaarenkadun eteläpuolelle. Taajamakuullisesti metsittynyt vanha peltoalue muuttuu asuinalueeksi ja rannan puolelle sijoittuu asutusta. Erillään oleva vanha asuinpaikka sijoittuu osaksi uutta asuinalueetta. Kaksi täydennysrakennuspaikkaa on sijoitettu nykyisten asuinalueiden yhteyteen. Rakentamiselle on annettu määräys, että julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Rakennustapaohjeiden laatimista kaavaprosessissa tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella säily edelleen rakentamattomana laajoja metsäalueita sekä keskellä sijaitseva mäki-alue. Rakentaminen sijoittuu arvottomille maa- ja metsäalueille. Säilyvällä metsäalueella on erityisiä ympäristöarvoja ja niitä on tarkennettu osa-aluemerkinnöillä luonnon ominaispiirteet huomioiden. Liikkuminen metsäalueilla on keskitetty osoittamalla kevyen liikenteen kulkureittejä eri alueiden välille. Vesistöalue jää edelleen luonnonsuojelualueeksi. Ranta-alueiden kaavamääräystä on tarkennettu voimassa olevasta kaavasta luonto-olosuhteiden turvaamiseksi linnuston ja muiden arvokkaiden lajien elinolojen kannalta. Rakentaminen ranta-alueella vesistön ja Karjusaarenkadun välissä on sijoitettu kohtiin, joissa ei ole erityisiä eliölajien tai kasvillisuuden kannalta suojeltavia alueita. Muu ranta-alue jää rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavamääräyksellä rannan MY-alueiden luonto-olosuhteet on säilytettävä, joka turvaa eläimistön elinoloja. Tärkeää viheryhteyden säilymistä Lahden kaupungin rajalla on vahvistettu kaavamääräyksillä. Kapeaa viheryhteyttä vahvistetaan toisella hieman pohjoisempaan jäävällä viheryhteydellä. Myös kaavan pohjoisosan virkistysalueet muodostavat reittiä eliölajeille itä-länsi-suunnassa. Luontovaikutusten arviointi täydentyy kaavan ehdotusvaiheessa erillisen asiantuntija-arvioinnin pohjalta.

### 5.4.2 Muut vaikutukset

#### Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueelle tulee lisää asukkaita.

#### Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen sijoittuu pääosin alaville alueille, jossa paalutuksia ja massanvaihtoja joudutaan tekemään. Vaikka rakentaminen lisääntyy, ympäristöön jää paikoin laajojakin rakentamattomia alueita,

joille on annettu nykyistä tarkempia kaavamääräyksiä alueiden säilyttämiseksi. Järvi säilyy suojelualueena. Alueen rakentuminen vaatii hulevesien hallinnan suunnittelua, jota yleissuunnittelutasoisesti tehdään kaavan ehdotusvaiheeseen.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Koko Kukkilan alue tiivistyy, kun uudet asuinalueet sijoittuvat vanhojen alueiden väliin samalla hyödyntäen olemassa olevia liikenneyhteyksiä sekä kunnallisteknistä verkostoa. Kaavaratkaisu perustuu myös olemassa olevaan vesihuollon runkolinjan sijoittumiseen, jolloin kallista runkolinjaa ei tarvitse siirtää. Alueelle muodostuu uusia tonttikatuja. Kevyen liikenteen kulkuyhteydet paranevat eri alueiden välillä.

#### Taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asuinalueet tiivistyvät. Toisenmäentien itäpuolella metsittymässä oleva tasainen pelto muuttuu kaavoituksen myötä asuinalueeksi, jota rajaavat metsäinen mäenkukkula sekä olemassa olevat kadut. Ranta-alueelle rakentaminen sijoittuu jaksottaisesti, jolloin osittaisten järvinäkymien on mahdollista säilyä Karjusaarenkadun suunnasta. Järvimaisemaan tulee lisää asutusta. Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön. Rakennustapaohjeiden laatimista kaavaprosessissa tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset liitetään selostukseen sekä kerrotaan niiden mahdollisista erityispiirteistä

## 5.7 Nimistö

Kaava-alueella säilyvät edelleen Karjusaarenkatu, Toisenmäentie, Norolantie ja Purolantie. Uusina katuina syntyy Kahlaajankuja, Pilvipurjeentie, Föörinkuja, Halssinkuja ja Nokkakuja.

# 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 Meluseelvitys

Liite 6 Norolanpellon luontoselvitykset 2023

