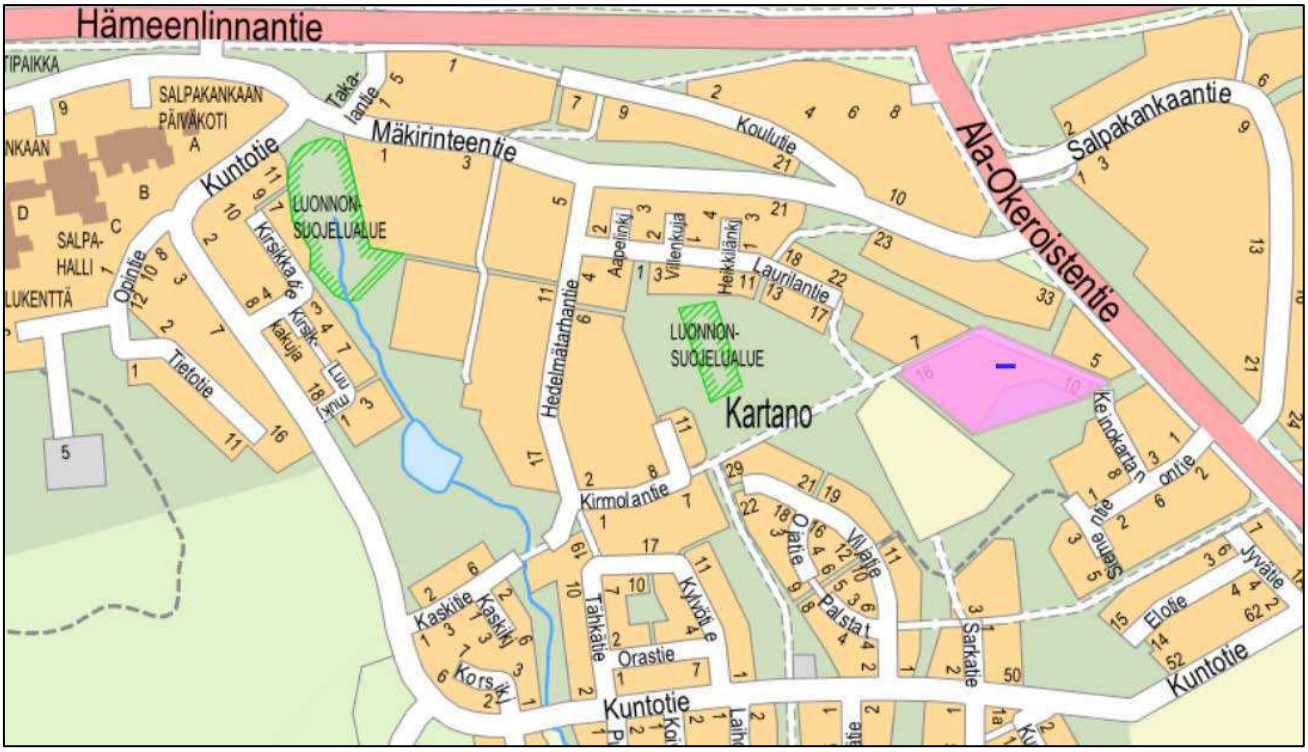
Hollola

98 12-291 Keinokartanontien asemakaavan muutos

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

17.6.2026

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




Kaava-alueen rajaus on merkitty opaskartalle.

## Suunnittelualue

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

## Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

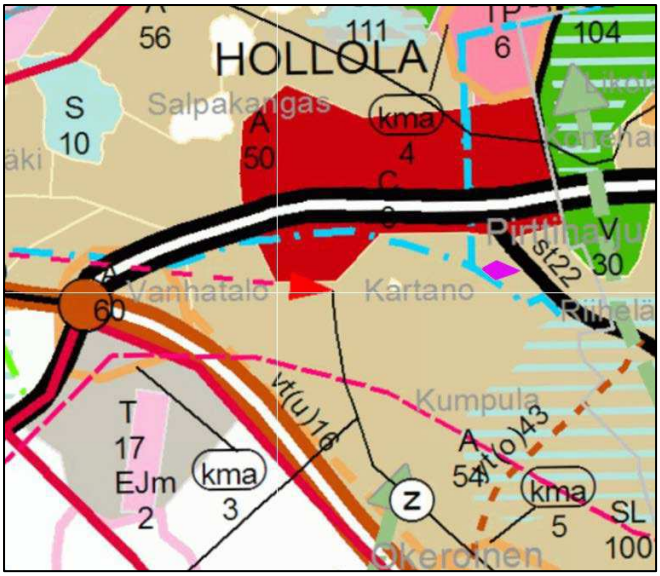
Alueen kulkuväylänä toimiva Keinokartanontie on länsiosiltaan osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylänä, jossa huoltoajo on sallittu. Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien rivitaloyhtiöiden tonttiliikenne on ohjattu kevyen liikenteen väylää pitkin.

Suunnittelualueella olevan kevyen liikenteen väylän huoltoon ja käyttöön liittyy haasteita, joiden vuoksi kevyen liikenteen katua on tarpeen parantaa. Voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väyläksi osoitettu katualue toimii käytännössä tonttikatuna. Kaavallinen ristiriita käyttötilanteeseen nähden aiheuttaa haasteita kadun perusparannusta suunniteltaessa ja toteutettaessa. Kadun käyttötilanteesta ja tarvittavasta perusparannushankkeesta johtuen, kevyen liikenteen katualue tullaan asemakaavoittamaan osaksi tonttikatua, huomioiden katualueen merkitys osana kevyen liikenteen reitistöä. Suunnittelun yhteydessä huomioidaan myös alueen hulevesien hallinta.

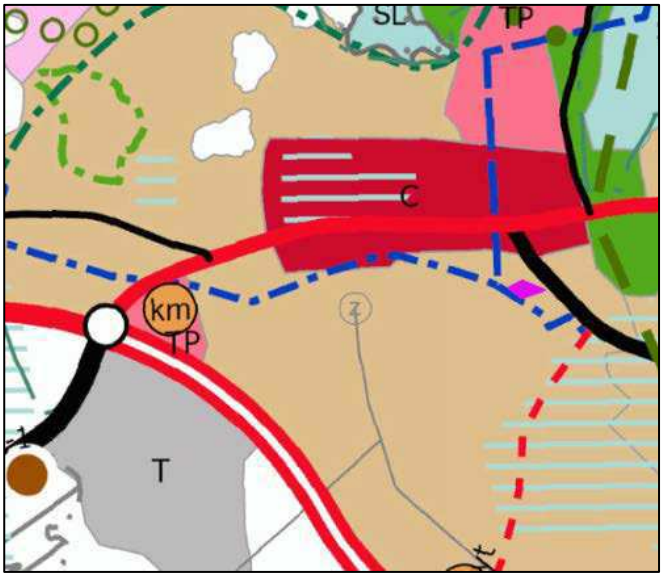
## Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014




Maakuntakaavaluonnos 2060




Kaava-alue kartalla

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

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

Yleiskaava

Strateginen yleiskaava 2020, pääkartta

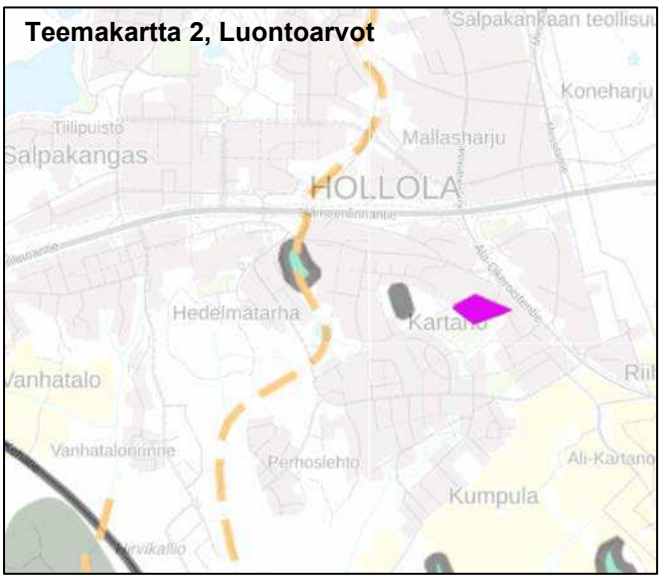


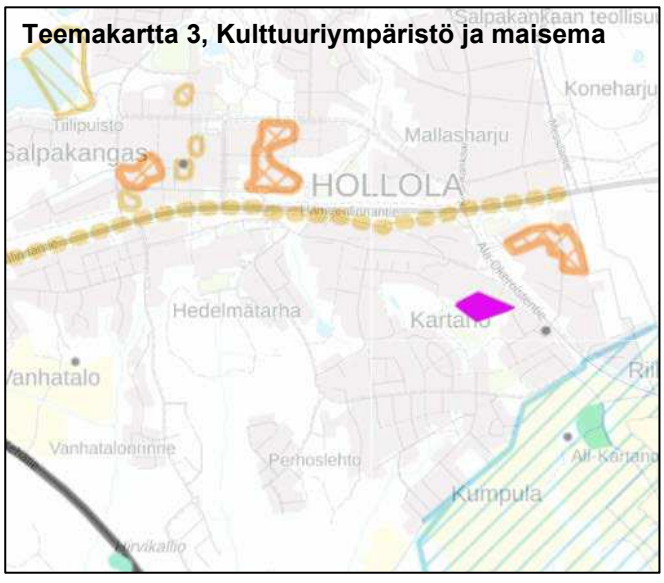

Strategisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijoittuu tiiviin taajama-asutuksen (AKR) ja pientaloasutuksen (AP) rajalle.

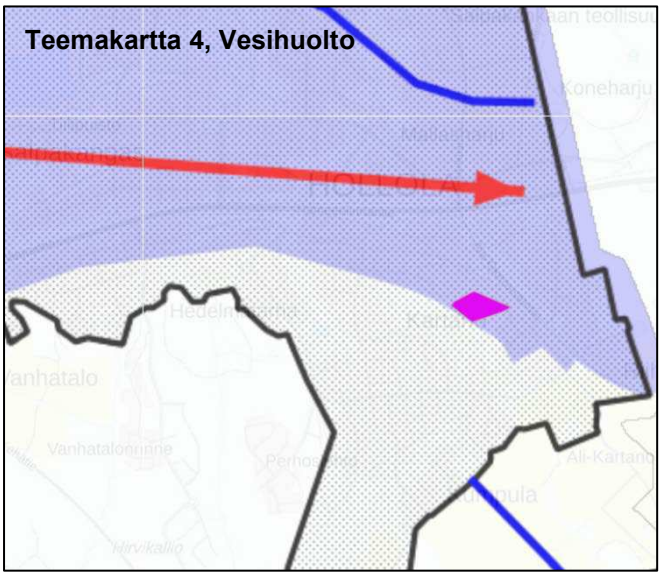
Tiivistä taajama-asutusta kehitetään kerrostalovaltaisena taajamarakenteen osana, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa.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

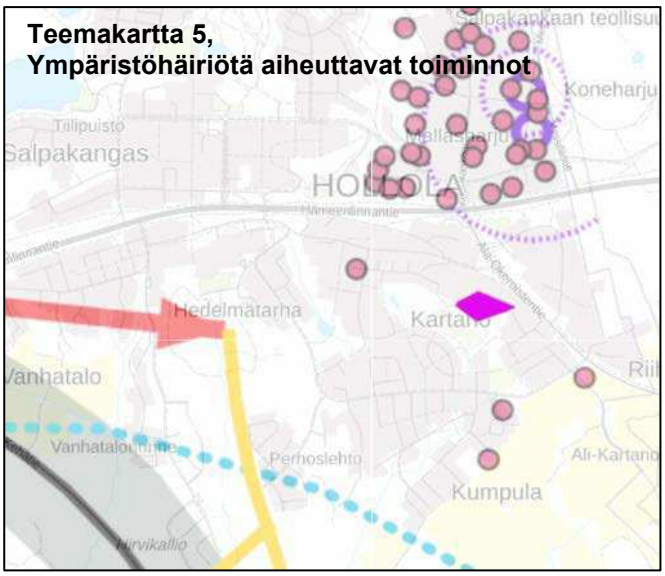
Pientalovaltaisena kehitettävä taajamarakenteen osa, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa. Suunnittelussa tulee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

Strateginen yleiskaava 2020, teemakartat 2–5





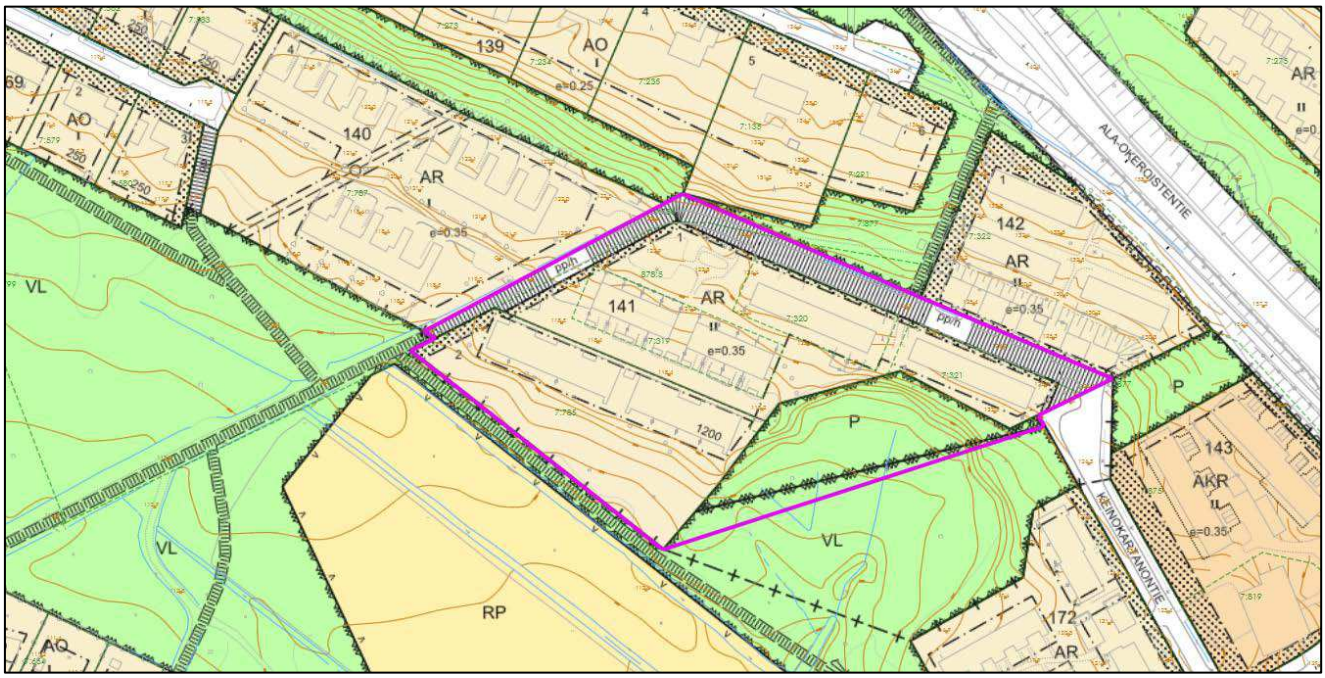

Lähin suojelualue (Aapelinlehdon luonnonsuojelualue) sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle noin 200 metrin etäisyydelle. (Strateginen yleiskaava 2020, teemakartta 2 Luontoarvot).

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

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

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

<u>Asemakaava</u>



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

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

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

-

Selvitystarpeet

- kunnallistekniikan yleissuunnitelma, sisältäen hulevesien hallintasuunnitelman

## Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:
- liikenteeseen
- elinoloihin, terveellisyyteen, viihtyisyyteen

## Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat:

Lupa- ja valvontavirasto
Päijät-Hämeen liitto
Päijät-Hämeen ympäristöterveys
kunnan rakennusvalvonta
kunnan ympäristöviranomainen
kunnan kuntatekniikan päällikkö
Hollolan vesihuoltolaitos
Päijät-Hämeen pelastuslaitos
Lahti Aqua Oy
DNA Oy/Etelä-Suomi
L-E Sähköverkko Oy
Lahti Energia/kaukolämpö
Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan ESS Viikko -lehdessä ja kunnan kotisivuilla osoitteessa hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

**Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2025 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026.
Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville AKL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

**Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos asetetaan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

**Asemakaavaehdotus**

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan asemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

**Hyväksymiskäsittely**

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Jos kaavaehdotuksesta on tehty muistutuksia, lähetetään niihin annetut vastineet tiedoksi muistutuksen tekijälle elinvoimavaliokunnan käsittelyn jälkeen, ennen kaavan etenemistä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Tavoitteellinen aikataulu/

| | |
|---|---|
| Vireilletulo | 8/2026 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä | 8/2026 |
| Asemakaavaluonnos nähtävillä | 11/2026 |
| Asemakaavaehdotus nähtävillä | 2/2027 |
| Hyväksymiskäsittely | 6/2027 |

## Viranomaisyhteistyö

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

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

## Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:
Kaavoitusarkkitehti Henna Kurosawa, puh 044–780 1358
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

**Hollolassa 17.6.2026**
Kaavoitusarkkitehti Henna Kurosawa