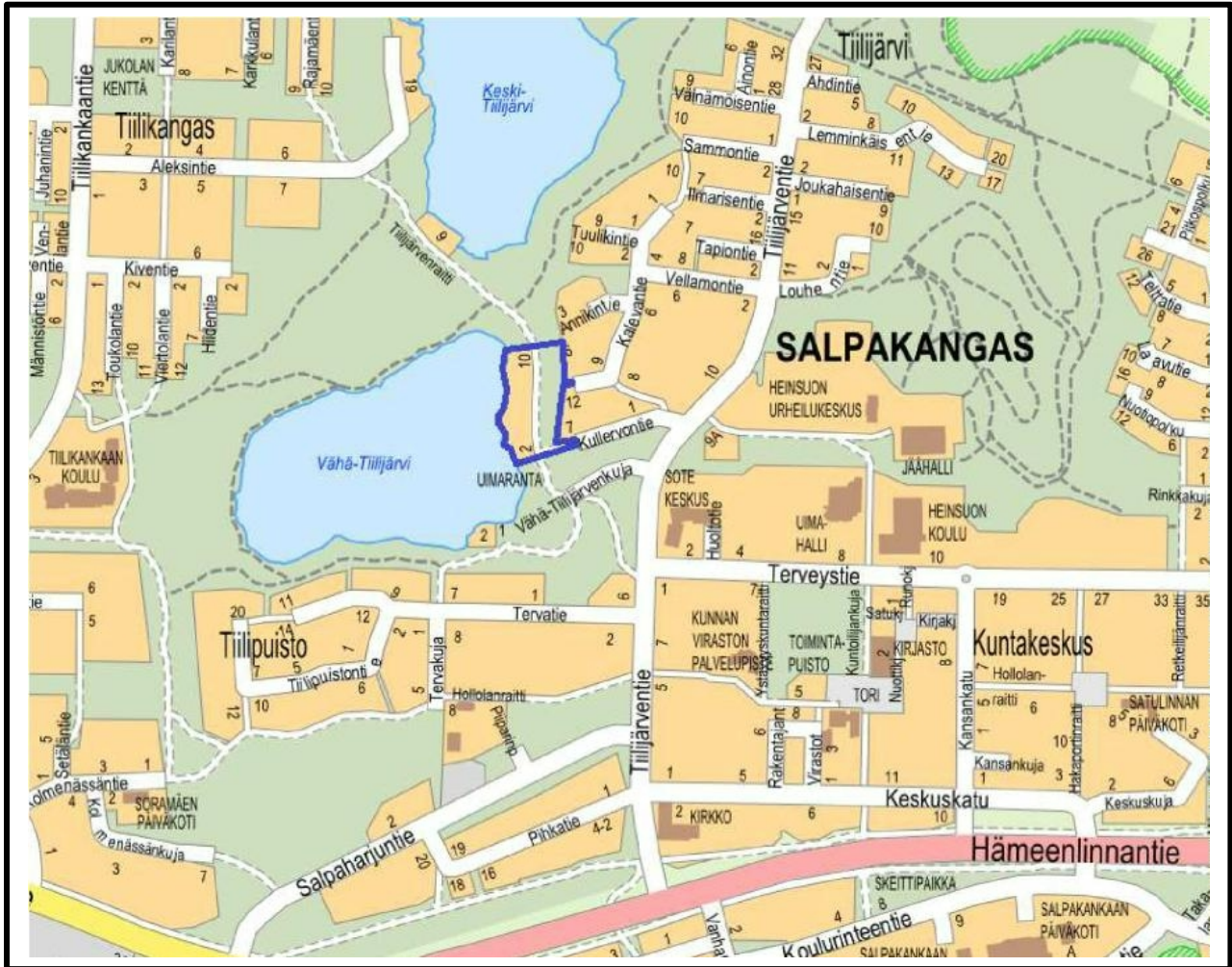


098 04-285 KULLERVONTIE 2, 4, 6, 8 ja 10, ASEMAKAAVA
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
26.3.2025

Tiilijärven (04) kunnanosa, tiloja 3:34, 3:22, 3:35, 3:43, 3:36 koskeva asemakaava ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty kartalle sinisellä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaalla, Vähä-Tiilijärven itärannalla. Alue rajoittuu idässä Kullervontien ja Kalevantien asutukseen, etelässä Vähä-Tiilijärven uimarannalle ja pohjoisessa virkistysalueisiin. Alueen koko on noin 1,5 ha.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavahanke tulee vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Hakijan kiinteistölle 3:43 on tavoitteena saada kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Kaava-alueeseen sisältyy myös viereiset 4 asemakaavoittamatonta rakennuspaikkaa, jotka osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Myös taustamaaston kulkuyhteydet ja virkistysalue tarkastellaan kaavassa. Hankkeella saadaan asemakaavoitetun alueen keskeltä asemakaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

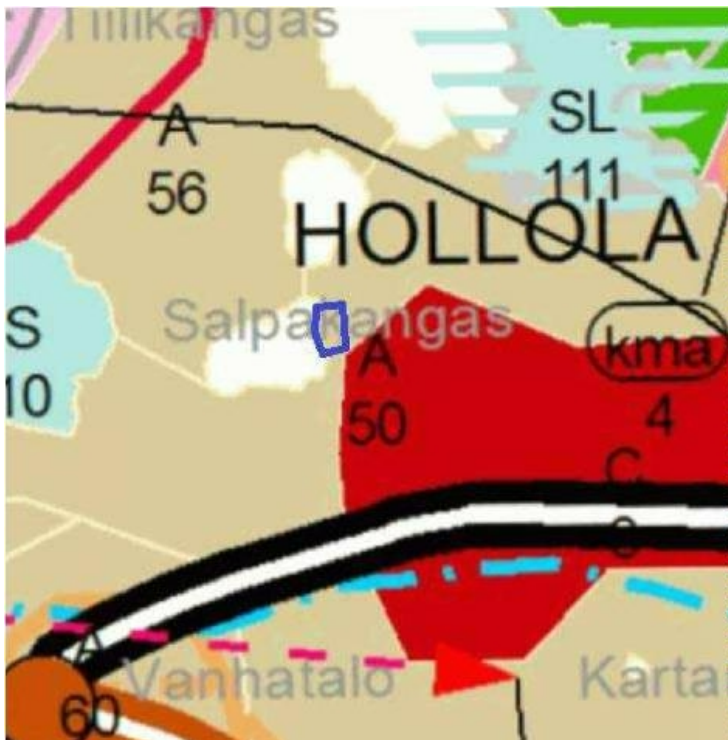
Maakuntakaavassa alueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue. Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Alue on Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060

Maakuntakaavan päivitys on aloitettu 1.12.2023. Maakuntakaavan tavoitteet on hyväksytty. Maakuntakaava ei ole vielä luonnosvaiheessa.

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 yli 2 kilometriä.



Ote maakuntakaava 2014, alue on merkitty sinisellä.

Strateginen yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 19.8.2023.

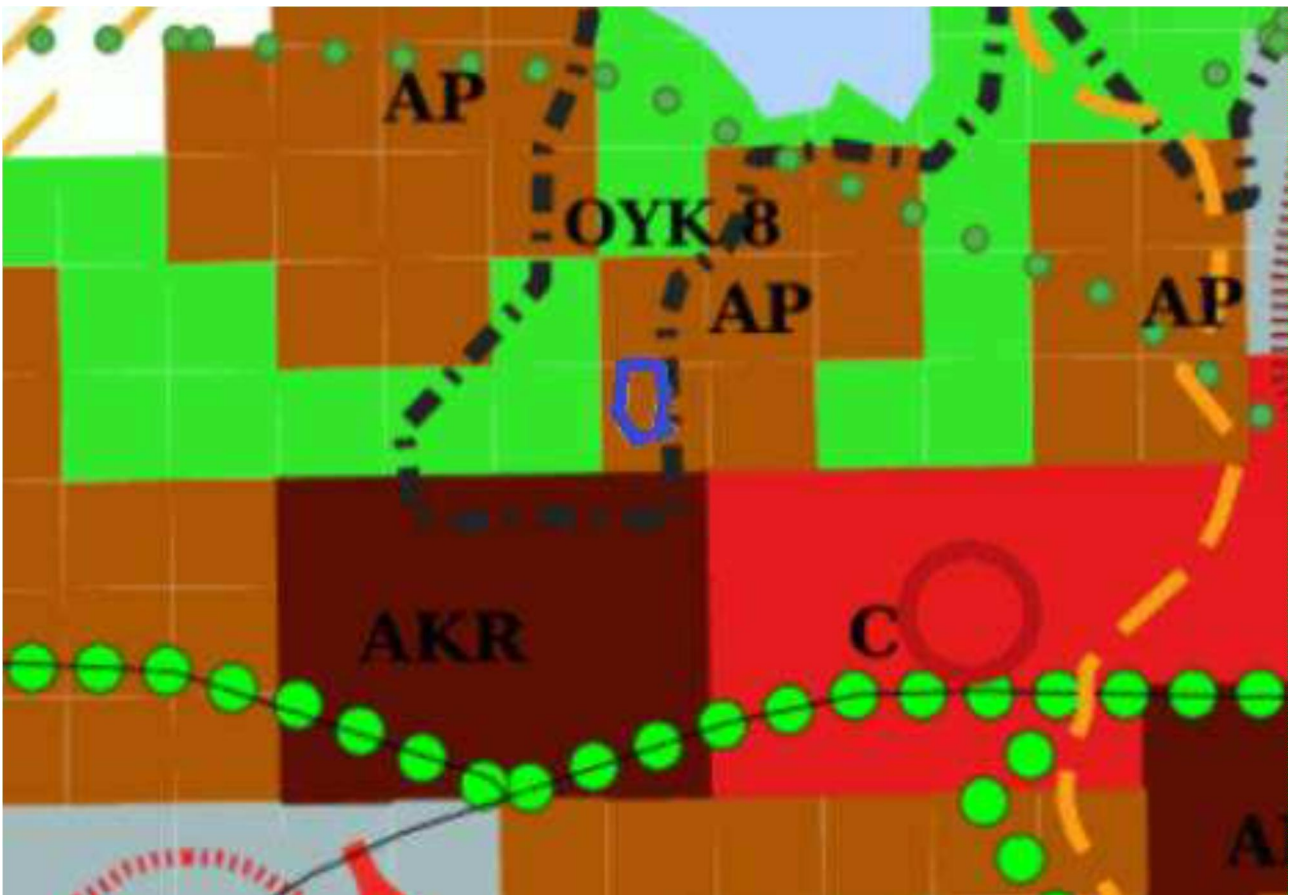
Suunnittelualue sijoittuu pientalotaajaman alueelle (AP). Alueella on voimassa osayleiskaava (OYK8-musta pistekatkoviiva).

Strategisen yleiskaavan kulttuuriympäristökartan mukaan ranta-alue on mahdollista paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

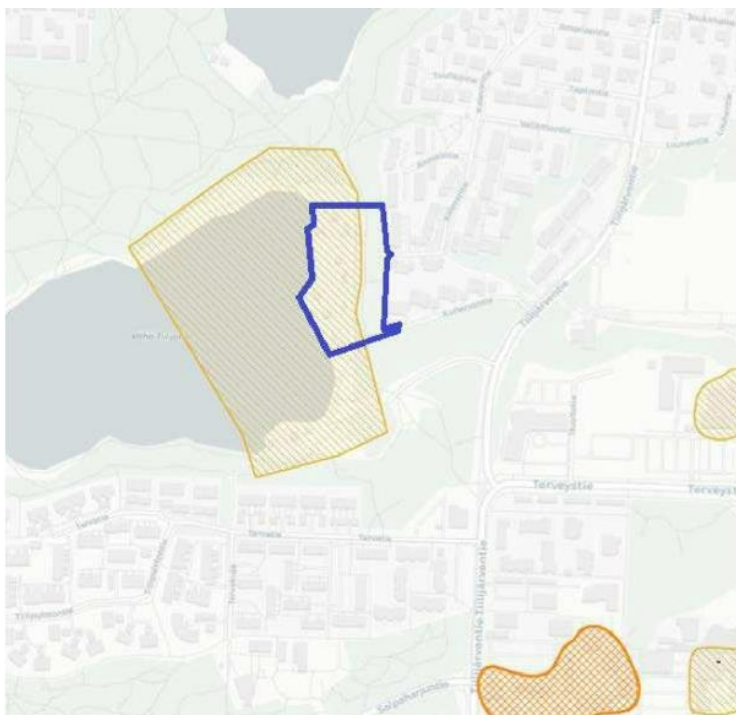
Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartan mukaan alue on pohjavesialueella sekä vesihuollon toiminta-alueella.

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

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä Strategisen yleiskaavan ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-teemakartan mukaan.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta, johon alue on merkitty sinisellä.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökartasta, johon alue on merkitty sinisellä.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalouskartasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen osayleiskaava (hyv. 23.6.2008). Taustamaasto on pääosin retkeily- ja ulkoilualue (VR). Rannan kiinteistöt ovat loma-asunnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)); Alue muodostaa kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee

huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.

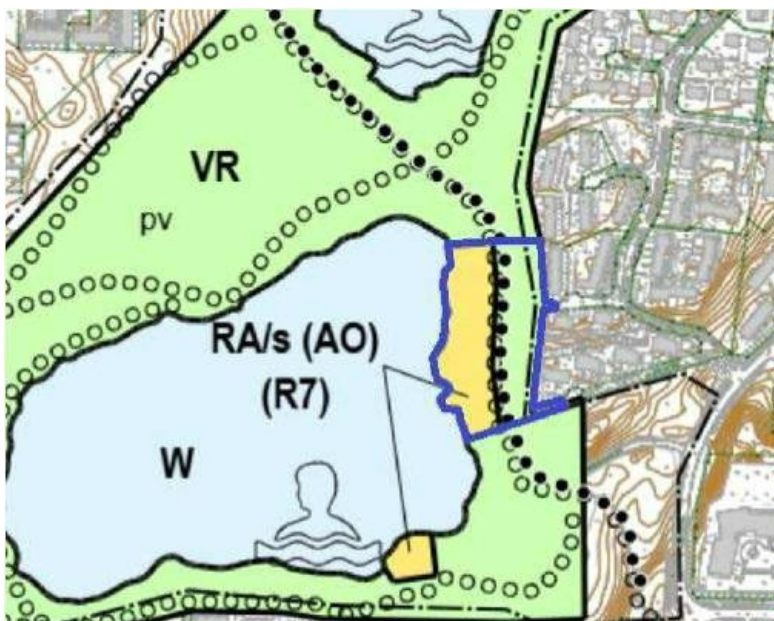
Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:

- rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²
- hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu
- jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä ajokelpoinen tieyhteys
- uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.

Alueelta löytyy kohde, joka on rakennusinventointikohde (R7); Kohteiden kunnostus- ja laajennustoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida aiotun toimenpiteen yhteensopivuus rakennuksen aikaisemman (alkuperäisen) muodon, käytettyjen julkisivu- ja kattomateriaalien, ikkunoiden ja värityksen suhteen. Numerointi viittaa kaavaselistuksessa esitettyjen kohteiden kohdenumerointiin.

Alue on kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (pistekatkoviiva, ma/5); Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueella on kielletty teiliikennemastojen rakentaminen. Poikkiviivan jälkeinen numero viittaa luonto- ja maisemaselvityksen mukaiseen numerointiin.

Alue sijaitsee pohjavesialueella (pv). Alueella kulkee ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Aluetta reunustaa vesialue (W).



Ote osayleiskaavasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Asemakaava

Alueen länsiosassa ei ole asemakaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan v. 1984. Asemakaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). Alueella on myös jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp), joista osalla tontille ajo on sallittu (/t). Aluetta reunustaa idässä pientaloalueet (AP-2). Alueen eteläpuolella on uimaranta-alue (UV) ja puistoaluetta (P).

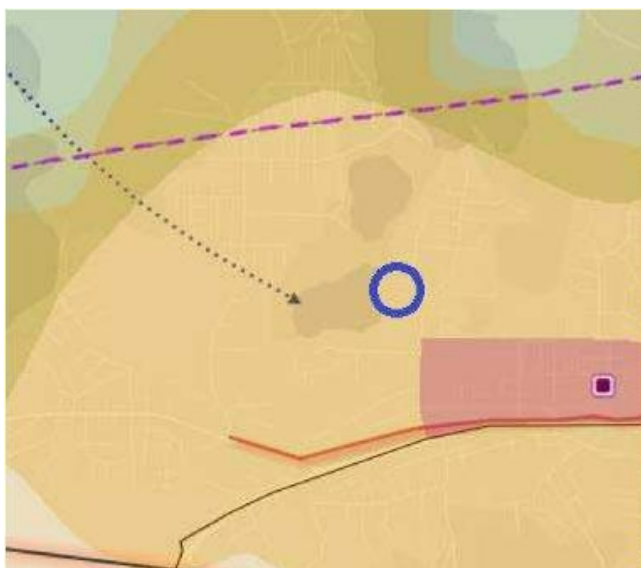


Ote ajantasa-asemakaavasta, johon alue on merkitty sinisellä viivalla.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

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: elinkeinoelämän ydinalue, elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke (violetti katkoviiva), elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, tiheä taajama, I ja II Salpausselät-reunamuodostuma.



Ote kaupunkiseutusuunnitelmasta, jossa alue on ympyröity sinisellä.

Asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi 2024, 2024 (Maanala Oy)
Hollolan Tiilijärventien-Kullervontien luontoselvitykset 2024, 2025 (Luontoselvitys Metsänen Oy)

Selvitystarpeet

Hulevesiselvitys
Liittymien toimivuustarkastelut

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen ja pintavesiin
- Arkeologisiin kohteisiin
- Luontoon
- Maisemaan

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat:

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

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa 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 2024 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	huhtikuu 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	huhtikuu 2025
Asemakaavaluonnos nähtävillä	elo-syyskuu 2025
Asemakaavaehdotus nähtävillä	marraskuu 2025
Hyväksymiskäsittely	alkuvuosi 2026

Viranomaisyhteistyö

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

ELY:n yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 on todettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. 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:
Kaavoittaja Sini Utriainen, puh 044 780 1353
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 26.3.2025

Kaavoittaja Sini Utriainen