Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, § 40,11.03.2025
Elinvoimavaliokunta, § 107,09.09.2025
Kunnanhallitus, § 253,29.09.2025
Valtuusto, § 81, 10.11.2025

§ 81
Vähäselänojan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos, 10.11.2025 valtuusto

HOLDno-2023-475

Elinvoimavaliokunta, 11.03.2025, § 40

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Jääoja, kaavasuunnittelija, -

Liitteet

1 Asemakaavakartta, ehdotus
2 Kaavaselostus, ehdotus
3 Liite 1 Seurantalomake 27.2.2025
4 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.2.2025
5 Liite 3 Vastineet oas-vaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
6 Liite 4 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
7 Liite 5 Hollolan asemakaavakohteiden 2023 meluselvitys
8 Liite 6 Rakennettavuusselvitys 17.9.2024
9 Liite 7 Arkeologinen inventointi 2024

Vähäselänojan alueen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Vähäselänojan alueen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinaluetta täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen. Kaavassa on huomioitava myös suunnittelualueen sijoittuminen kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu meluselvitys, rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys, arkeologinen inventointi sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma. Asemakaavassa hyödynnetään Sorvasen alueen hulevesisuunnitelmaa ja luontoselvitystä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.9.–29.10.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksessa alueelle esitettiin 41 uutta omakotitonttia (AO), 3 uutta pientalotonttia (AP) ja 4 uutta rivitalotonttia sekä tarvittavat katuyhteydet ja kevyen liikenteen reitit. Arvoitu rakentuvan alueen kokonaisasukasmäärä on noin 250. Vähäselänojan varren ympäristö osoitettiin avoimena säilytettävä lähivirkistysalueena.

Valmisteluvaiheen palautetta ja johtopäätöksiä esiteltiin elinvoimavaliokunnalle 28.1.2025. Palautteessa painotettiin rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemavaikutusten arviointia suunnittelualuetta laajemmalta alueelta, maiseman

muutoskestävyyden arviointia erityisesti maiseman kannalta keskeisen lounais-koillissuuntaisen näkymän kannalta sekä suunnitelmia tukevan havainnekuva-aineiston tarvetta.

Asemakaavaehdotuksen kaavaselostusta ja liitemateriaalia on täydennetty pyydetyiltä osin. Kaavakarttaan on tehty pieniä muutoksia palauteen ja kaava-aineistosta kunnan eri toimialojen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta. Asemakaavaluonnoksen kolme pientalotonttia on muutettu omakotitonteiksi (AO). Kalliolanpeltotien varren virkistysalueet (VL) on muutettu suojaviheralueiksi (EV). Vannekujan päähän on lisätty suojaviheraluetta kadun kunnossapidon helpottamiseksi ja kevyen liikenteen yhteyden mahdollistamiseksi. Kaava-alueelle on osoitettu myös lumen lähisiirtoalueita.

Asuinrakentamisen tarkempi laadunohjaus tapahtuu alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita soveltaen. Rakentamistapaohjeet laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen.

Ehdotus
Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta päättää asettaa Vähäselänojan alueen asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville.

Päätös
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Elinvoimavaliokunta, 09.09.2025, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Jääoja, kaavasuunnittelija, -

Liitteet

1 Asemakaavakartta, hyväksyminen
2 Kaavaselostus, hyväksyminen

Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely

Vähäselänojan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on edennyt hyväksymiskäsittelyvaiheeseen. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kaavan toteutuessa kunnan omistamalle alueelle muodostuu myytäväksi 44 omakotitonttia ja 4 rivitalorakentamiseen sopivaa isoa tonttia, joihin voidaan arvioida sijoittuvan yhteensä noin 250–300 uutta asukasta. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinaluetta täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu meluselvitys, rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys, arkeologinen inventointi sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma. Asemakaavassa hyödynnetään Sorvasen alueen

hulevesisuunnitelmaa ja luontoselvitystä Kaavan vaikutuksia kulttuurimaisemaan on arvioitu kaavasuunnitelmassa laadittujen havainnekuvien perusteella.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.9.–29.10.2024 välisen ajan. Valmisteluvaiheen palautetta ja johtopäätöksiä esiteltiin elinvoimavaliokunnalle 28.1.2025. Palautteessa painotettiin rakennetun kulttuuriympäristön, maisemavaikutusten ja maiseman muutoskestävyyden arviointia, erityisesti maiseman kannalta keskeisen lounais-koillissuuntaisen näkymän kannalta, sekä suunnitelmia tukevan havainnekuva-aineiston tarvetta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.3.–23.4.2025 välisen ajan. Palautteessa pyydettiin täydentämään maisemavaikutusten arviointia, tarkastelemaan liikenteen pääsuuntaa, sekä pohtimaan rakentamisen määrää kaava-alueella.

Asemakaavaselostusta ja liitemateriaalia on täydennetty pyydetyiltä osin. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia voidaan hallita kustannuksiltaan vähäisin liikennejärjestelyin. Asuinrakentamisen tarkempi laadunohjaus tapahtuu alueelle laadittavilla rakentamistapaohjeilla, jotka laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen.

Ehdotus
Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta esittää Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten.

Päätös
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Merk. kuultavana kaavasuunnittelija Jussi Jääoja.

Kunnanhallitus, 29.09.2025, § 253

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Jääoja, kaavasuunnittelija, -

Liitteet

1 Asemakaavakartta, hyväksyminen
2 Kaavaselostus, hyväksyminen

Oheismateriaali

1 Liite 1 Seurantalomake 3.9.2025, hyväksyminen
2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2025
3 Liite 3 Vastineet oas-vaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
4 Liite 4 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
5 Liite 5 Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
6 Liite 6 Hollolan asemakaavakohteiden 2023 meluselvitys
7 Liite 7 Rakennettavuusselvitys 17.9.2024
8 Liite 8 Arkeologinen inventointi 2024

Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely

Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä käsiteltiin elinvoimavaliokunnassa 9.9.2025. Elinvoimavaliokunta päätti esittää Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kaavan toteutuessa kunnan omistamalle alueelle muodostuu myytäväksi 44 omakotitonttia ja 4 rivitalorakentamiseen sopivaa isoa tonttia, joihin voidaan arvioida sijoittuvan yhteensä noin 250–300 uutta asukasta. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinaluetta täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle pientaloasutuksen alueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

Asian tarkempi esittely löytyy elinvoimavaliokunnan pöytäkirjasta (§ 107).

Ehdotus
Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös
Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti.

Merk. Kuultavana kaavasuunnittelija Jääoja

Valtuusto, 10.11.2025, § 81

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Jääoja, kaavasuunnittelija, -

Liitteet

1 Asemakaavakartta, hyväksyminen
2 Kaavaselostus, hyväksyminen

Oheismateriaali

1 Liite 1 Seurantalomake 3.9.2025, hyväksyminen
2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2025
3 Liite 3 Vastineet oas-vaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
4 Liite 4 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
5 Liite 5 Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
6 Liite 6 Hollolan asemakaavakohteiden 2023 meluselvitys
7 Liite 7 Rakennettavuusselvitys 17.9.2024
8 Liite 8 Arkeologinen inventointi 2024

Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä käsiteltiin elinvoimavaliokunnassa 9.9.2025. Elinvoimavaliokunta esitti Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten. Kunnanhallitus päätti 29.9.2025 esittää valtuustolle asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyttäväksi.

Asian tarkempi esittely löytyy elinvoimavaliokunnan pöytäkirjasta (§ 107).

Ehdotus

Valtuusto hyväksyy Vähäselänojan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Merk. Paavo Takala ilmaisi esteelisyytensä (Kuntalaki 97.1§) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Takalan tilalla kokouksessa Eeva Lapinsuo.

Esteellisyys
Paavo Takala

Tiedoksi
Ote tiedoksi: kaavasuunnittelija, suunnitteluavustaja, osalliset erillisen täytäntöönpano-ohjeistuksen mukaisesti

Asianmukaisesti tarkastetusta ja allekirjoitetusta sekä 12.11.2025 kunnan yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa

Hollolan kunta
23.10.2026

Marjut Nisula
hallintosihteeri

Kunnallisvalitus

§81

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen. Riita-asiat käsitellään käräjäoikeudessa.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite: Arvi Karistonkatu 5, Hämeenlinna
Faksinumero: 029 564 2269
Puhelinnumero: 029 564 2210
Aukioloaika: maanantai-perjantai klo 8.00-16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä mainita. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut.html

Tuomioistuinmaksulakiin linkki https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hollolan kunnan kirjaamosta.
Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi
Postiosoite: PL 66, 15871 Hollola
Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola
Puhelinnumero: 044 780 1427
Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00