

Vastaanottaja
Hollolan kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus, luonnos

Päivämäärä 10.10.2022

KAAVASELOSTUS **PYHÄNIEMEN VANHAIN-** **KODIN YMPÄRISTÖN** **ASEMAKAAVA**

Luonnosvaiheen selostus

**KAAVASELOSTUS
PYHÄNIEMEN VANHAINKODIN YMPÄRISTÖN
ASEMAKAAVA**

Projekti **Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava**
Projekti nro **1510070944**
Vastaanottaja **Hollolan kunta**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus, luonnos**
Päivämäärä **10.10.2022**
Laatija **Niko Mäkinen, Sonja Semeri, Henna Leppänen**
Tarkastaja **Henna Leppänen**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1.1	Valmisteluvaihe / kaavaluonnos	6
2.2	Asemakaavan sisältö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Kaavan tarkoitus	7
3.2	Alueen yleiskuvaus	7
3.3	Luonnonympäristö	8
3.3.1	Maa- ja kallioperä ja pinnanmuodot	8
3.3.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet	9
3.3.3	Kasvillisuus ja luontotyypit	10
3.3.4	Luonnonsuojelu	13
3.4	Maisema ja kulttuuriympäristö	14
3.4.1	Maisemarakenne ja maisemakuva	14
3.5	Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet	17
3.5.1	Arkeologinen kulttuuriperintö	18
3.6	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	18
3.6.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	18
3.6.2	Suunnittelualan rakennettu ympäristö / alueen historia	20
3.6.3	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	30
3.6.4	Virkistys	30
3.6.5	Liikenne	30
3.6.6	Tekninen huolto	31
3.6.7	Erityistoiminnot	32
3.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	32
3.7.1	Melu	32
3.8	Maanomistus	32
4.	Suunnittelutilanne	34
4.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	34
4.2	Maakuntakaava	34
4.3	Yleiskaava	38
4.4	Asemakaava	43
4.5	Rakennusjärjestys	43
4.6	Pohjakartta	43
4.7	Kaavoituspäätös	43
4.8	Maapoliittinen ohjelma	43
4.9	Alueelle laadittavat selvitykset	44
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	45
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	45
5.2	Asemakaavan tavoitteet	45
5.2.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	45
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	45

5.3.1	Osalliset	45
5.3.2	Tiedottamiskanavat ja osoitteet	46
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	46
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	46
5.4	Vireilletulo	46
5.4.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet	46
5.5	Luonnosvaihe	47
5.5.1	Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet	47
5.6	Ehdotusvaihe	47
5.6.1	Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet	47
5.7	Hyväksymisvaihe	47
6.	Asemakaavan kuvaus	48
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	48
6.1.1	Kaavaluonnosvaihtoehto 1	48
6.1.2	Kaavaluonnosvaihtoehto 2	51
7.	Kaavan vaikutukset	54
7.1	Vaikutusten arviointi	54
7.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin	54
7.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	55
7.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen	55
7.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	57
7.6	Vaikutukset pohja-, pinta- ja hulevesiin	57
7.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	58
7.8	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön	59
7.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään	60
7.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon	61
8.	Asemakaavan toteutus	62
8.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	62
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus	62
8.3	Toteutuksen seuranta	62

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee kahta (2) 6. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä kaavaluonnoskarttaa. Kaavaluonnoksia on laadittu kaksi eri versiota (VE1 ja VE2).

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Hollolan kunnan tiloja

- 98-441-1-10
- 98-441-1-257
- 98-441-1-381
- 98-441-1-401
- 98-441-1-424
- 98-441-1-515
- 98-441-1-604
- 98-441-1-670
- 98-441-1-676
- osaa tilasta 98-441-1-552
- osaa Rantatien maantietalueesta 98-895-2-9

Asemakaavalla muodostuvat Hollolan kunnan Pyhäniemen kunnanosan (20) korttelit 1202–1206 sekä lähivirkistys-, maa- ja metsätalous-, erityis- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Hollolan kunnan Pyhäniemen kunnanosan alueelle, Pyhäniemen kartanon itäpuolelle. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa Rantatie, joka on pieneltä matkalta osa suunnittelualueen. Kaava-alue rajautuu pääosin kiinteistörajoihin mukaisesti, idän suunnalla raja alue rajautuu Kutajärveen viettävään peltoon. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23,17 hehtaaria.



Kuva 1-1. Suunnittelalueen rajaus taustakartalla ja lähestymiskartta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava laaditaan aikaisemmin asemakaavoittamattomalle alueelle, Pyhäniemen kartanoympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viereen. Kaavan tarkoituksena on määritellä kaavallisesti eri toimintojen sijoittuminen alueella, osoittaa alueiden käyttötarkoitukset sekä osoittaa uusia rakennuspaikkoja huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi on tarkoitus tarkastella alueen liikennejärjestelyt – katuverkko sekä sen liittyminen maantiehen liikenneturvallisuus huomioiden.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Kaavaluonnoskartta 1, merkinnät ja -määräykset
LIITE 2	Kaavaluonnoskartta 2, merkinnät ja -määräykset
LIITE 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 4	Havainnekuvat, kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pyhäniemi vanhainkodin ympäristön asemakaavan suunnittelalueen arkeologinen inventointi 2021. Sepänmaa & Kuljukka, Mikroliitti Oy.
- Pyhäniemen vanhainkoti. Rakennushistorian selvitys 2021. Sitowise Oy.

- Hollolan Pyhäniemen asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Metsänen & Häyhä, Luontoselvitys Metsänen.
- Hollolan Pyhäniemen lepakkoselvitys 2022. Metsänen, Luontoselvitys Metsänen.
- Pyhäniemen vanhainkodin asemakaavan meluselvitys 22.11.2021. Ramboll Finland Oy.
- Hollola Pyhäniemi kulttuuriympäristöselvitys 2013. Teija Ahola.
- Rakennusinventointi 2001. Vesijärven rantaosayleiskaava. Nina Könönen.
- Rakennusinventointi 1992. Kirkonseudun-Pyhäniemen osayleiskaava. Hollolan kunta.
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020. Ramboll Finland Oy.
- Pyhäniemen asemakaava. Liikenneselvitys 2015. Ramboll Finland Oy.
- Löytöretkiä Päijät-Hämeen kyliin. Hollolan kirkonseutu – neljän kukkulan kainalossa. Loppuraportti 2013. Hirvonen, Kinnari, Koski, Ruokolainen.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Elinvoimavaliokunta 22.9.2020 § 69
OAS:n nähtävilläolo	1.-30.10.2020
Luonnosvaihtoehtojen nähtävilläolo	täydentyy

2.1.1 Valmisteluvaihe / kaavaluonnos

Täydentyy myöhemmin.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla osoitetaan toteavasti olemassa olevan rakennuskannan maankäytön tilanne ja käyttötarkoitukset aluevarauksittain. Kaavaratkaisulla täydennetään lisäksi olemassa olevaa kylärakennetta uusilla rakennuspaikoilla olemassa olevan rakenteen yhteyteen, arvokasta kulttuuriympäristöä ja maisemaa vaalien. Kaavalla osoitetaan alueelle asuinrakennusten korttelialuetta (AO, AR), asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA), merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TY), virkistysaluetta (VL ja VL/s), maa- ja metsätalousalueita (MY) ja katualueita. Yleisenä maantiealueena toiminut Rantatie (yhdystie 2956) osoitetaan suunnittelualueen osuudelta kunnan katualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Hollolan kunnanvaltuusto. Toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavan tarkoitus

Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava laaditaan aikaisemmin asemakaavoittamattomalle alueelle, Pyhäniemen kartanoympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viereen. Kaavan tarkoituksena on määritellä kaavallisesti eri toimintojen sijoittuminen alueella, osoittaa alueiden käyttötarkoitukset sekä osoittaa uusia rakennuspaikkoja huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi on tarkoitus tarkastella alueen liikennejärjestelyt – katuverkko sekä sen liittyminen maantiehen liikenneturvallisuus huomioiden.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Hollolan kunnan Pyhäniemen kunnanosan alueelle, Pyhäniemen kartanon itäpuolelle ja Vesijärven Pyhäniemenlahden ja pienen Kutajärven väliselle kannakselle. Kaava-alue viistää pohjois-koilliskulmalla yhdystie 2956 (Rantatie) Lahdesta Hollolan kirkonkylään. Alue on osittain rakennettua, olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu suunnittelualueen läntiseen osaan sekä toisaalta Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöön. Kaava-alue on etelä- ja itäosiltaan metsäistä selännealuetta (Aittomäen pohjoisrinne, Tiskallio). Suunnittelualuetta halkoo keskellä avoin peltoalue. Alueella on olemassa olevaa pientä tiestöä (Ehtootie vanhainkodille sekä länsiosan Martinraitti). Suunnittelualue sijaitsee keskellä pienpiirteistä maatalousmaisemaa.

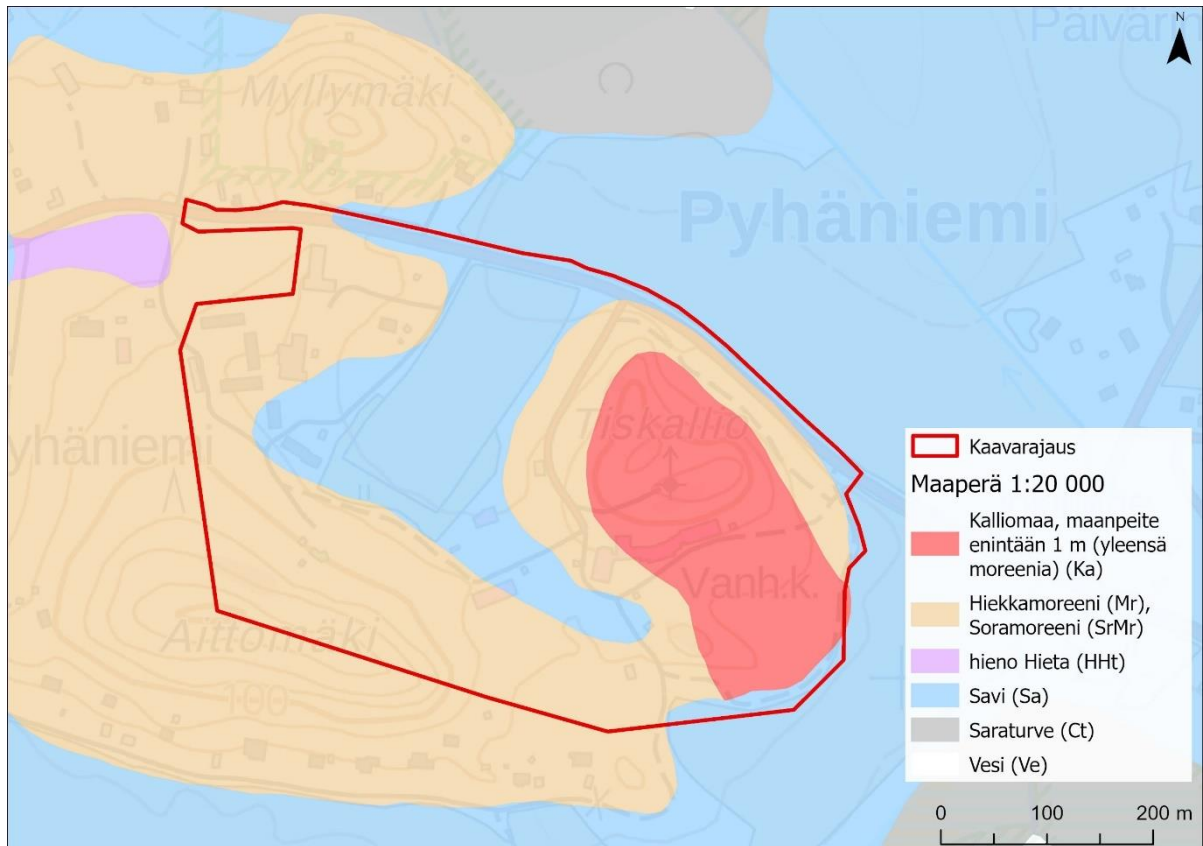


Kuva 3-1. Ortokuva suunnittelualueesta.

3.3 Luonnonympäristö

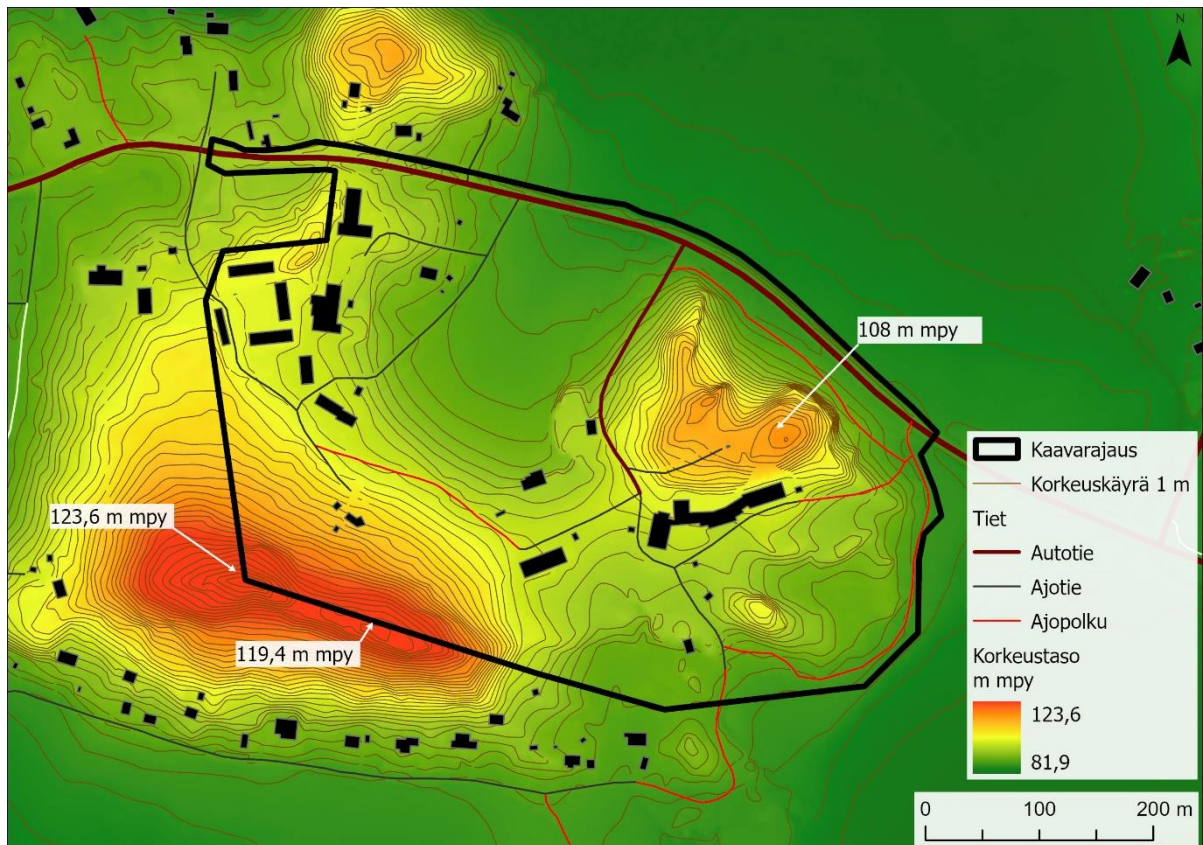
3.3.1 Maa- ja kallioperä ja pinnanmuodot

Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin hiekkamoreenista, mutta myös savesta ja Tiskallion alueella kalliomaasta. Kallioperä on mikrokliinigraniittia.



Kuva 3-2. Suunnittelualueen maaperä.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa: paikoin tasaista tai loivasti kumpuilevaa maaston noustessa myös suhteellisen korkeiksi mäiksi. Alavien maastonkohtien lomasta kohoavat metsäselänteet. Korkeimmat maastonkohdat sijaitsevat Aittomäellä (n. 119–123 m mpy) ja toisaalta Tiskallion ympäristössä (n. 108 m mpy).



Kuva 3-3. Suunnittelualueen topografia.

3.3.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat Kirkonseudun pohjavesialue (0409806, muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue) ja Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialue (0409851, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, 1E). Nämä sijaitsevat suunnittelualueesta n. 1,7 km länteen.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kymijoen päävesistöalueeseen, ja valuma-aluejaossa pääosin Vesijärven alueeseen. Suunnittelualueen eteläisimmät ja itäisimmät osat kuuluvat Kutajärven valuma-alueeseen. Kutajärvestä vedet laskevat Kalasillanojaa myöten Vesijärven Kirkonselkään.

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä oja tai uomastoja.



Kuva 3-4. Suunnittelualan lähiympäristön pohjavesialueet.

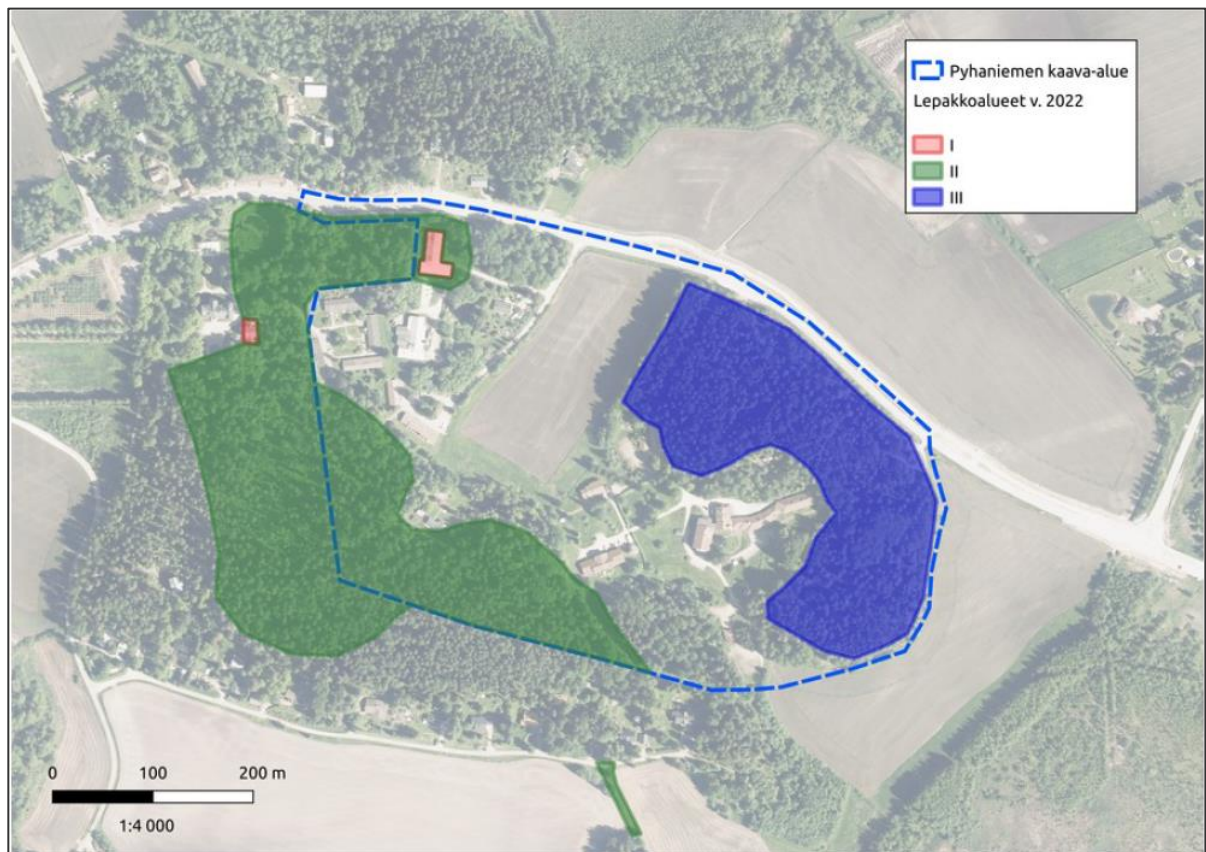
3.3.3 Kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen ja ns. ”vuokkovoikkeen”, jossa jalosen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymisen mahdollisuudet ovat otolliset. Metsät suunnittelualueella ovat eteläboreaalisia, pääosin tuoreen kankaan tai lehtomaisen kankaan varttuneita ja vanhoja metsiä. Puusto on kuusivaltaista tai lehtipuuvallista sekametsää. Suunnittelualueella kasvaa myös paikotellen metsävaahteraa, tammaa ja lehmusta. Karumpaa metsää löytyy Tiskallion lakiosasta. Suunnittelualueella on kaksi metsäistä selännettä, Aittomäki ja Tiskallio, joita reunustaa avoin peltoalue sekä väljästi rakennettu ympäristö. Alueella kasvaa haitallisiksi luokiteltuja vieraslajeja, kuten kurtturuusu, komealupiini ja jättipalsami.

Tiskallion metsissä on havaittu mm. vaarantunutta haapariippusammalta ja turrisammalta sekä uhanalaista, luontodirektiivin II-liitteeseen kuuluvaa lahokaviosammalta, jonka erityisesti suojelun lajin status tosin poistui kesällä 2021 luonnonsuojeluasetuksen muutoksessa. Luontoselvityksen yhteydessä lahokaviosammalta havaittiin myös Aittomäen metsissä sekä Ehtootien ja Rantatien risteysalueella sijaitsevassa metsässä.

Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä liito-oravasta, mutta luontotyypeiltään suunnittelualue on pääosin sille soveliaista elinympäristöä.

Pyhäniemen alue on lepakoille tärkeä, ja vuonna 2022 tehdyn lepakkoselvityksen mukaan viikisiippalajien yhdyskunta on Hollolan suurimpia. Suunnittelualueella sijaitseva Reppuriihen vanha puimalarakennus on todettu selvityksessä I-luokan lepakkoalueeksi. I-luokkaan kuuluvat lainsuojamat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat (Luontoselvitys Metsänen 2022.)

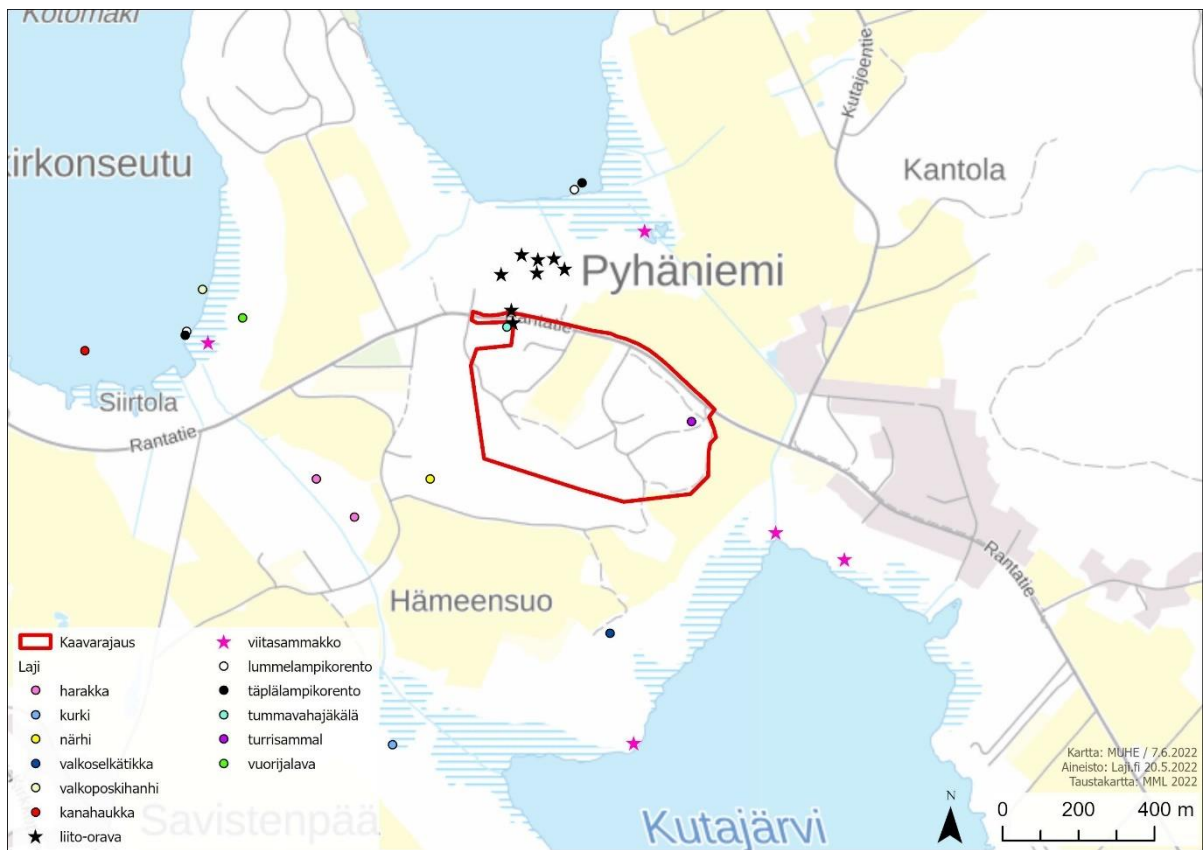


Kuva 3-5. Lepakoille tärkeät alueet suunnittelualueella ja sen tuntumassa (Luontoselvitys Metsänen 2022).

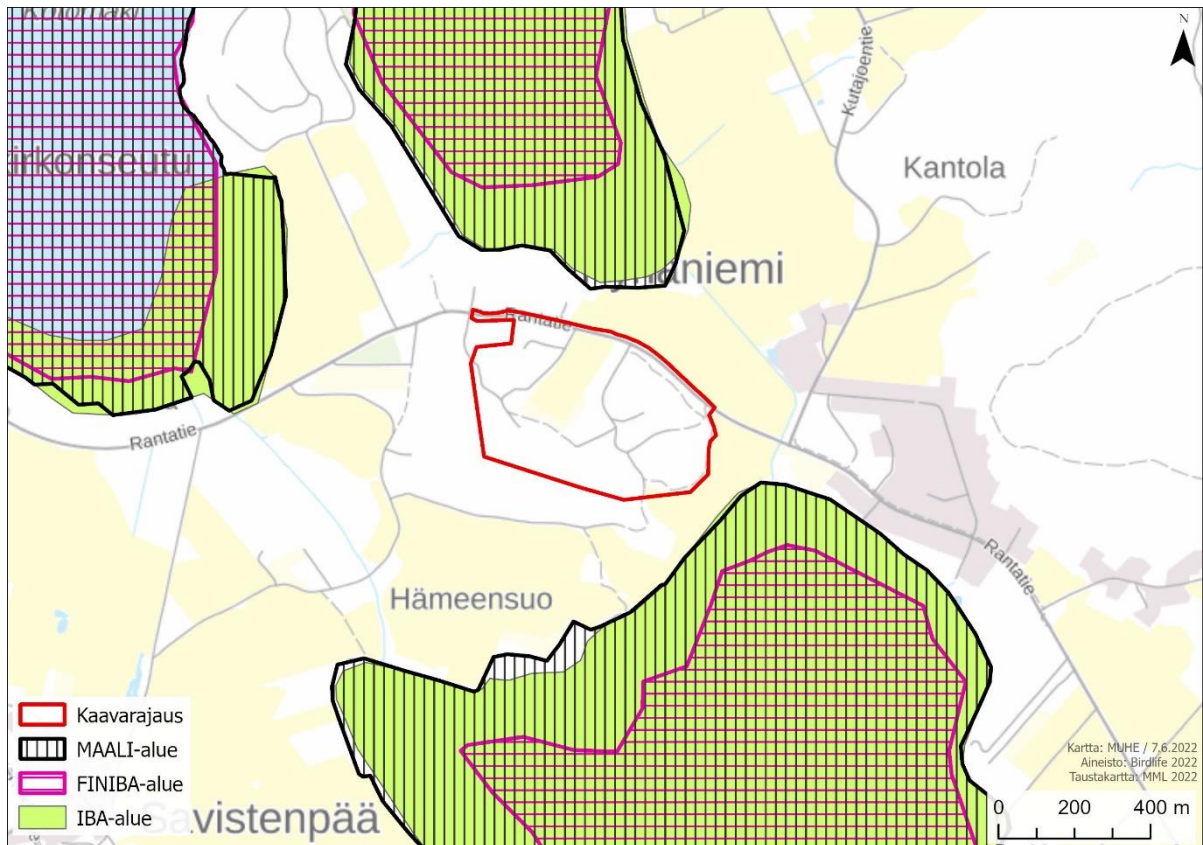
Aittomäen metsäalueet on osoitettu lepakkoselvityksessä II-luokan lepakkoalueeksi. II-luokkaan luetaan lepakoille tärkeät ruokailualueet, siirtymä- ja muuttoreitit sekä mahdolliset kerääntymisalueet keväisin ja syksyisin. Alueilla havaitaan yleensä useampia lajeja ja yksilöitä läpi kauden, ja näillä alueilla lepakoiden tiheydet ja muu aktiivisuus ovat lähialueita suurempaa. (Luontoselvitys Metsänen 2022.)

Tiskallion metsäalueet idempänä on osoitettu III-luokan lepakkoalueeksi. III-luokkaan sisältyy alueita, jotka ovat hyviä saalistusympäristöjä lepakoille tai niillä on johonkin aikaan vuodesta merkitystä ravinnonsaannin kannalta. III-luokan alue voi olla myös siirtymäreitti, ja III-luokan alueet voidaan luokitella paikallisesti tärkeiksi saalistusalueiksi. (Luontoselvitys Metsänen 2022.)

Aittomäen tyvellä on pieni avolähde, joka yleensä kuivuu kesäisin. Lähteet ovat vesilain (2. luku, 11 §) suojelemissa luontotyyppinä.



Kuva 3-6. Laji.fi -tietokannasta poimitut lajihavainnot suunnittelualueen ympäristössä.

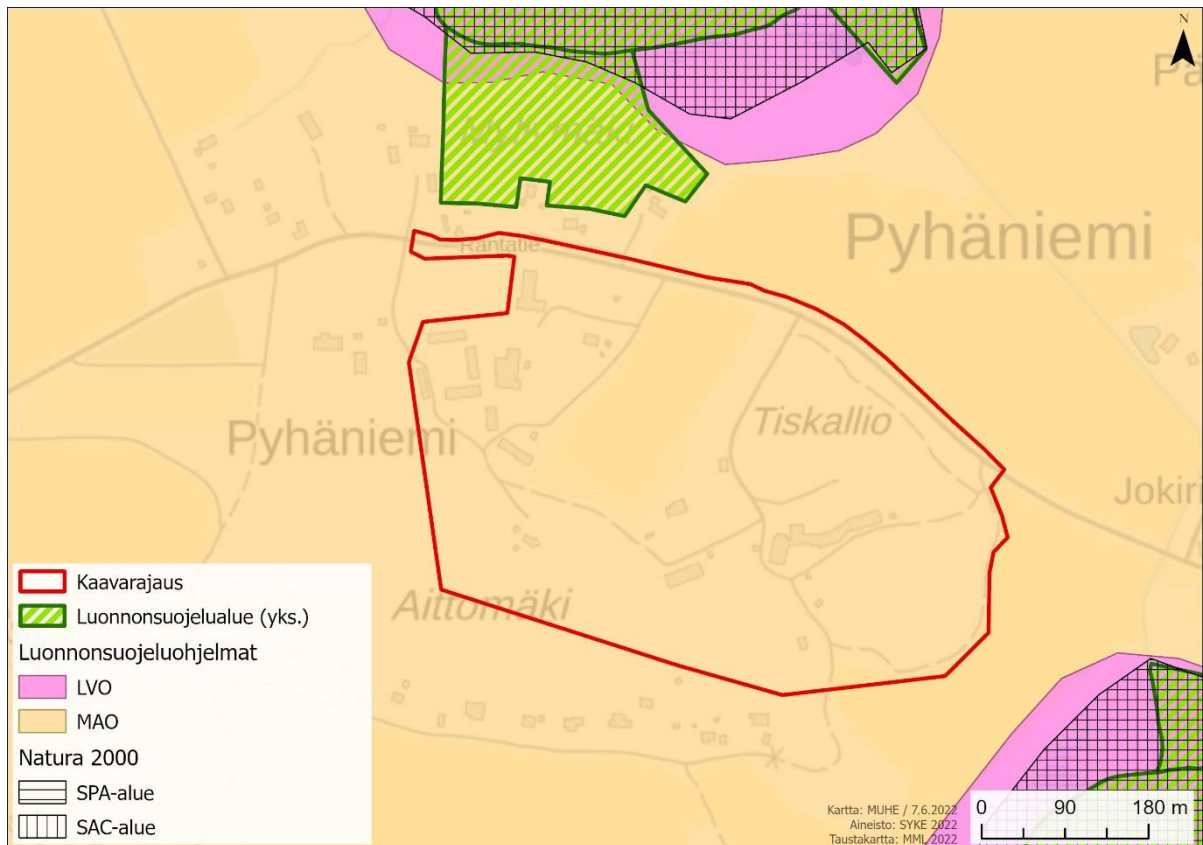


Kuva 3-7. Linnuston arvoalueet suunnittelalueen ympäristössä.

3.3.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella itsessään ei sijaitse luonnonsuojelualueita, mutta sen pohjoispuolella sijaitsevat Myllymäen luonnonsuojelualue (YSA238284) ja Kirkonselän luonnonsuojelualue (YSA203480), ja kaakkoispuolella Kultarannan suojelualue (YSA203625). Suunnittelalueen kaakkois- ja pohjoispuolella sijaitsevat lintuvesien suojeluohjelmien alueet (LVO).

Kutajärven alue on lisäksi Natura 2000 erityisten suojelutoimien aluetta (SAC) sekä erityistä suojelualuetta (SPA).



Kuva 3-8. Luonnonsuojelualueet, -ohjelmat ja Natura 2000 -alueet suunnittelualan ympäristössä. Lintuvesien suojeluohjelmien alueet on osoitettu merkinnällä LVO. Suunnittelualue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (MAO).

3.4 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisessa maisematyyppi- ja järvi- ja järvimaahan, tarkemmin Päijänteen seudun maisematyyppiin. Maakunnallisessa maisematyyppityössä suunnittelualue kuuluu Vesijärven laakson maisematyyppiin. Ensimmäinen Salpausselkä rajaa Eteläisen rantamaan Järvi-Suomesta, jonka puolella suunnittelualue juuri ja juuri sijaitsee.

Vesijärven laakso Salpausselkien välissä koostuu kahdesta pääelementistä: rantojen pellot ja niitä kehystävät selänteet. Ranta-alueet ovat savivaltaisia, tasaisia ja alavia peltomaisemia. Niitä reunustavat selänteet, joissa vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Vesijärven vesistömaisema yhdistää maisematyyppiin alueen yhdeksi ilmeikkääksi kokonaisuudeksi.

3.4.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven laakson ja sitä reunustavan metsäselänteiden vaihtumisvyöhykkeellä. Suunnittelualueen maisema on pienpiirteisesti vaihtelevaa ja kumpuilevaa. Alueella on pienehkö peltoaukea, puoliavoimia piha-alueita sekä peitteisiä metsiä. Maisematilat vaihtuvat avoimista suljettuihin, metsäalueiden rajat ovat selkeät. Ympäröivillä alueilla sijaitsee laajempia avonaisia maisematiloja (pellot, Kutajärvi, Vesijärvi).

Pyhäniemen lähimaisemassa maiseman korkokuva juontuu kallioperästä, ja sen päälle jääkauden aikana kasautuneista moreenimuodostumista. Jyrkänteitä löytyy Aittomäeltä, Tiskalliolta ja Mylly-

mäeltä. Ympäröivässä suurmaisemassa jääkauden vaikutus näkyy vahvana, sillä etelässä maiseman reunan muodostaa Lahden kautta kulkeva I Salpausselkä ja lännessä kumpuileva metsänreuna kirkontorneineen pohjautuu jäätikköjokimuodostumaan (pitkittäisharju). (Ahola 2013.)

Suunnittelualueella Tiskallio ja Aittomäen pohjoisrinne ovat suljettuja metsäisiä maisematiloja. Länsiosassa sijaitsee vihreä, väljä rakennettu asuinalue. Tämän asuinalueen ja Tiskallion juurella sijaitsevan vanhainkodin ympäristön välissä on avonainen, jo 1700-luvulta alkaen viljelyksessä ollut peltoaukea. Laajimmillaan peltomaisema oli 1900-luvun keskivaiheilla.

Vanhainkodin alue on väljästi rakennettu, avara ja puistomainen. Vanhainkodin pohjoispuolella, mäen ylärinteessä, on matkapuhelinmastot, joka erottuu hyvin maamerkinä vanhainkodin eteläpihasta ja pihan länsipuolelta katsottuna. Vanhainkodin ympäristössä merkittäviä asioita ovat suurmaiseman maastonmuodot, peltoalueen kautta liittyvät näkymät kartanon ympäristöön sekä hyvin suunniteltu moderni laitosrakennusryhmä puistoineen. Vanhainkodin ympäristön metsäalue rajoittuu idässä Kutajärveen viettävään peltoalueeseen.

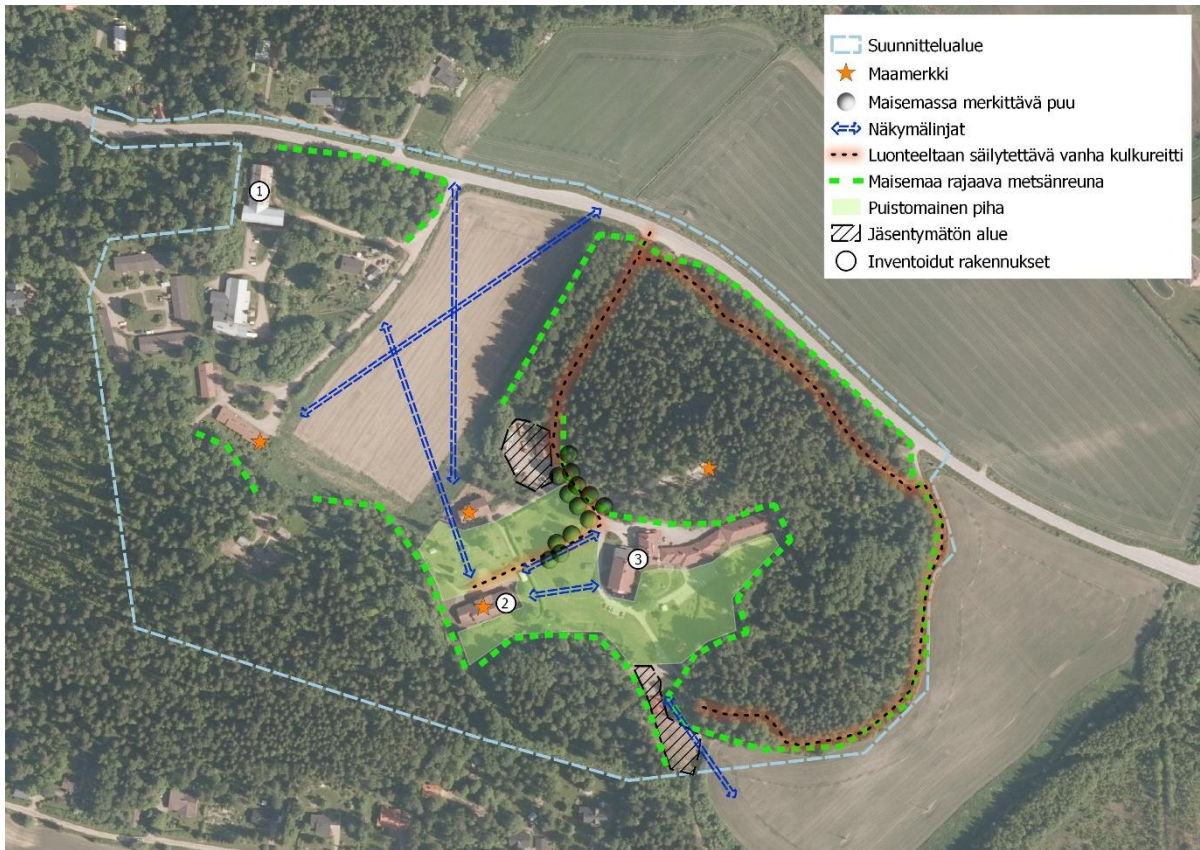
Lännessä suunnittelualue vaihettuu Pyhäniemen kartanomiljööseen. Vanhan kylä- ja kartanokeskuksen sisään jäävistä rakennetun ympäristön elementeistä merkittävin on kartanon päärakennus, joka on myös maisemahistoriallinen avainkohde, kuten kirkko vanhassa pitäjänkeskuksessa (Ahola 2013). Hollolan kirkonkylän kyläkuvulle ominainen viljelymaisema jatkuu myös kartanosta itään suojaisten ja metsäisten kalliosaarekkeiden välissä.

Suunnittelualueesta pohjoiseen, Rantatien toisella puolella, maisema on peltojen ja metsäisten mäkien (mm. Myllymäki) luonnehtimaa maatalousmaisemaa, joka viettää Vesijärven Pyhäniemenlahteen ja Kirkonselkään.

Suunnittelualueen maiseman ominaispiirteitä on esitetty kartalla (kuva 3-10). Analyysissä maamerkkeinä on esitetty Tiskallion päällä sijaitseva masto sekä muualle kuin välittömään lähiympäristöön näkyvät rakennukset. Inventoidut rakennukset on kuvailtu luvussa 3.6.2.



Kuva 3-9. Näkymä Rantatien ja Martinraitin risteyksestä kohti etelää. Pellon reunassa näkyy Jaloverson käytössä oleva uudisrakennus.



Kuva 3-10. Analyysi suunnittelualueen maiseman ominaispiirteistä. Ramboll 2022.



Kuva 3-11. Viistoilmakuva kohti suunnittelualueetta kaakon suunnalta. Kuvälähde: Hollolan kunta / Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitys (Ahola 2013).

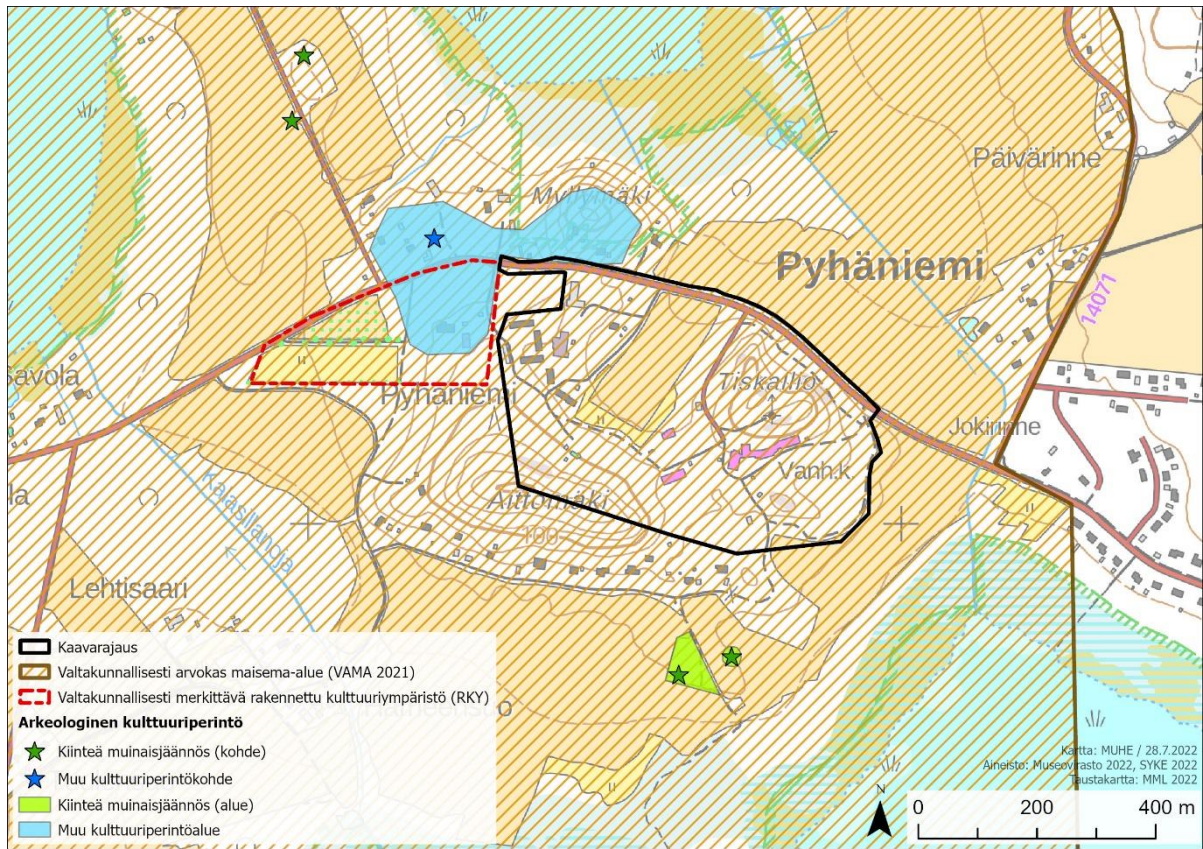
3.5 Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Hollolan kulttuurimaisemien maisema-alueella (VAMA 2021). Maisema-alue on Ensimmäisen Salpausselän pohjoisrinteille muodostunut omaleimainen kulttuurimaisema, joka edustaa hyvin Päijänteen seudun viljelymaisemaa. Aluetta kehystää tasapainoinen viljelymaisema, ja Hollolan vanhan kirkonkylän itäpuolella avautuu laaja Pyhäniemen kartanoon ulottuva kulttuurimaisema (Kirkonkylän kulttuurimaisema-alue). Alueen järvistä Vesijärven Kirkonselkä ja Kutajärvi kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan.

Maakuntakaavaan on merkitty valtakunnallisesti arvokas Kastari–Hatsina–Kutajoen maisema-alue (merkintä *kmv36*), joka perustuu nykyisin kumottuun ja uudella inventoinnilla (VAMA 2021) korvattuun maisema-alueen rajaukseen. Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella on maakuntakaavaan rajattuna maakunnallisesti arvokas Pyhäniemen–Kutajoen kulttuurimaisema, johon sisältyy myös Pyhäniemen kylän ja kartanomiljöön maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (MARY).

Suunnittelualueen länsipuolelle jäävä Pyhäniemen kartano on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY). Pyhäniemen kartanoympäristölle antaa luonnetta maisemarakenne ja vuosisatoja jatkuneeseen maankäyttöön pohjautuvat peltomaisemat ja osa tieverkosta sekä kartanon päärakennusta edelleen ympäröivä puutarha ja puistoalueet. Teitä reunustavat vanhat puukujat ovat yksi tieympäristöjä yhtenäistävä tekijä, samalla ne jäsentävät maisemaa tavalla, joka erottaa Pyhäniemen kartanon muusta ympäristöstä. Rakennetusta ympäristöstä löytyy edelleen merkkejä kartanossa harjoitetusta teollisuustoiminnasta ja edistyksellisestä maataloudesta (tiiliset tuotanto/talouksrakennukset). (Ahola 2013.)

Kartanoalueen pohjoispuolella sijaitsee Rantatien erottamana Pyhäniemen historiallinen kylänpaikka, joka on Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkitty kulttuuriperintökohde.



Kuva 3-12. Maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteet sekä -alueet suunnittelualueella ja ympäristössä.

3.5.1 Arkeologinen kulttuuriperintö

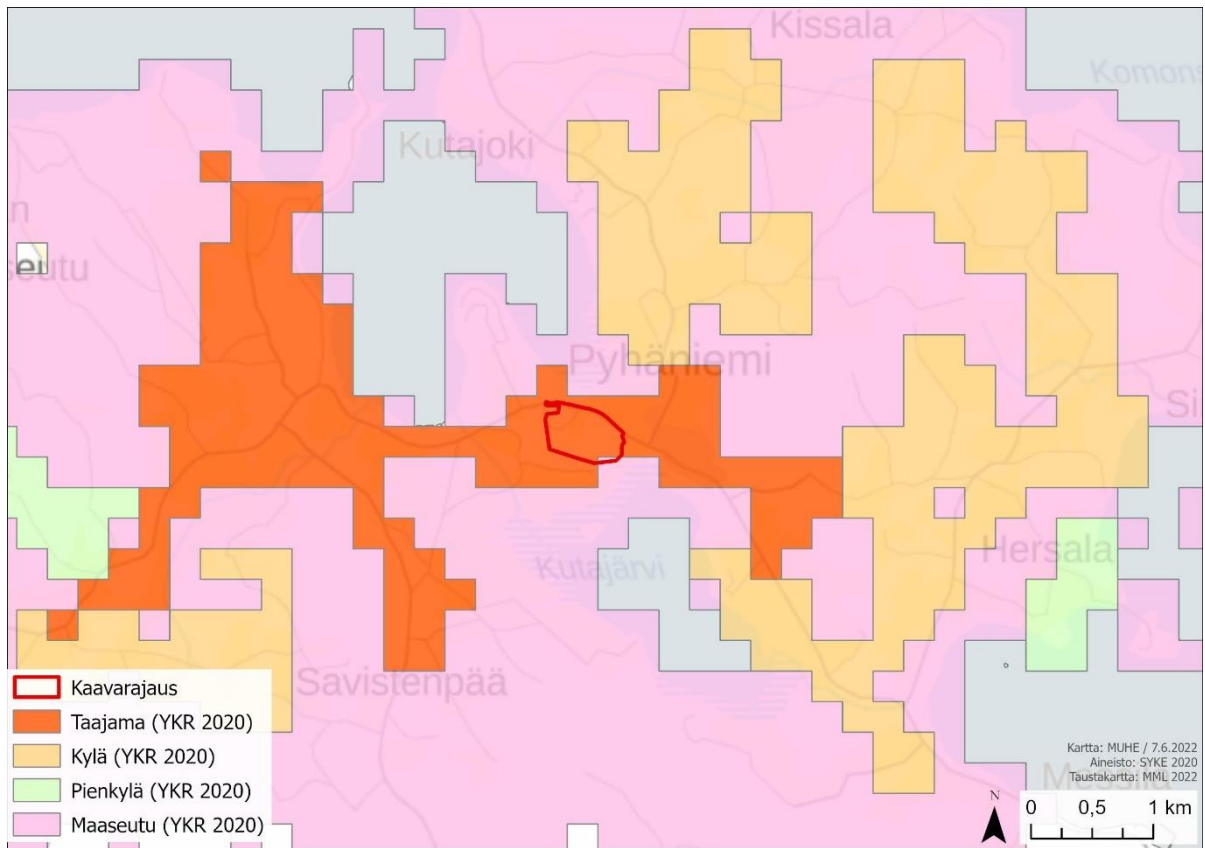
Suunnittelualueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2021 Mikroliitti Oy:n toimesta.

3.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

3.6.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue on Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaisesti harvaa taajama-aluetta (taajamaluokka 2). Alueella on nykytilassa noin 40 asukasta (vuonna 2022). Yhdystie 2956:n (Rantatien) varrella sijaitseva kaavamuutosalue sijoittuu Pyhäniemen väljästi rakentuneeseen, pääosin maaseutumaisena säilyneeseen rakenteeseen. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Pyhäniemen asemakaava-alue, joka on tiiviimmin rakentunut erillispientalojen alue. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pyhäniemen kartanoympäristöön. Pyhäniemen alue sijaitsee päijäthämäläisen Hollolan kunnan pohjoisessa osassa, Vesijärven ja pienen Kutajärven välisellä kannaksella. Suunnittelualueella sijaitsee lännessä väljää pientaloasutusta.

Suunnittelualueesta on linnuntietä matkaa kuntakeskus Salpakankaalle n. 7 km maakuntakeskus Lahteen n. 12 km. Tietä pitkin etäisyydet ovat Salpakankaalle 12 km, Lahteen 15 km ja Hollolan kirkonkylälle n. 2–3 km.



Kuva 3-13. Suunnittelualue yhdyskuntarakenteessa.



Kuva 3-14. Suunnittelualan rakennuskanta.

3.6.2 Suunnittelualan rakennettu ympäristö / alueen historia

Alle on koottuna joitakin suunnittelualan ja sen ympäristön rakennettuun ympäristöön liittyviä tapahtumia. Lähteinä on käytetty julkaisuja *Löytöretkiä Päijät-Hämeen kyliin, Hollolan kirkonseutu – neljän kukkulan kainalossa* (Hirvonen ym. 2013) sekä Pyhäniemen vanhainkodin rakennushistorian selvitystä (Sitowise 2021).

- Pyhäniemen kartanon alueen asutus on todennäköisesti rautakautista perua. Asiakirjoissa kylä mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1467.
- Vuosina 1475–1485 Hollolan kirkon rakentaminen.
- Pyhäniemen kartano muodostettiin 1700-luvun lopussa kahdesta ratsutilasta, Ylöstalosta ja Alestalosta. Pyhäniemen ratsutilat siirtyivät Ammond -suvulle 1700-luvun lopussa. Kartanon päärakennuksen alaosan runko on 1820-luvulta. Nykyisen ulkoasunsa se sai vuonna 1907, jolloin rakennus peruskorjattiin arkkitehti A. W. Stenforsin suunnitelmien mukaan. Sivurakennus on rakennettu 1880-luvun lopussa arkkitehti A. Nordbergin suunnitelman mukaan.
- Kutajärvi erottui omaksi järveksi 1800-luvun alun Vesijärven pinnan laskujen myötä.
- Vuonna 1887 Pyhäniemeen perustettiin höyrysaha.
- Vuonna 1892 Hollolan vaivaskoti perustettiin Pyhäniemeen. Pyörätehtaan perusti kartanon omistaja C.O. Collin vuonna 1900. Pyhäniemen saha ja sen yhteydessä toiminut Pyhäniemen pyörätehdas oli yksi Hollolan huomattavimmista teollisuuslaitoksista Venäjän vallan aikana.
- 1800-luvun loppupuolelta lähtien Pyhäniemen kartanossa harjoitettu suurmaantiljely, karjanhoito, kasvihuoneviljelmät ja saha sekä kärryn- ja tykinpyörätehdas tarvitsivat paljon työväkeä. Vuonna 1917 kartanoyhteisön vakinainen asujaimisto muodostui noin 130 ruokakunnasta.

- 1950-luvulla Pyhäniemen kartanon maita siirrettiin suurelta osin Hollolan kunnan omistukseen. Näiden joukossa oli myös maatila, johon vuonna 1954 valmistuivat Pyhäniemen vanhainkoti ja B-mielisairaala.
- Vuonna 1995 vanha kyläkuva muuttui kaavoituksen ja uuden rakentamisen myötä. Kirkonseudun-Pyhäniemen osayleiskaava.

Kartanoympäristö

Pyhäniemen kartanoympäristölle antaa luonnetta maisemarakenne ja vuosisatoja jatkuneeseen maankäyttöön pohjautuvat peltomaisemat ja osa tieverkosta sekä kartanon päärakennusta edelleen ympäröivä puutarha ja puistoalueet. Teitä reunustavat vanhat puukujat ovat yksi tieympäristöjä yhtenäistävä tekijä, samalla ne jäsentävät maisemaa tavalla, joka erottaa Pyhäniemen kartanon muusta ympäristöstä. Rakennetusta ympäristöstä löytyy edelleen merkkejä kartanossa harjoitetusta teollisuustoiminnasta ja edistyksestä maataloudesta (tiiliset tuotanto/taloustrakennukset). Kartanokylässä on säilynyt sen avainkohde, useiden omistajien omistuksessa ollut kartanon päärakennus. (Ahola 2013.)

Suurin osa kartanon työväestä asui kartanon välittömässä läheisyydessä. Vain torpat olivat erillään muusta asutuksesta ulkopelloilla. Kartanokylässä aluerakenne oli sosiaalisesti hierarkkinen. Puisto eristi herrasväen asuinympäristön muusta kylästä. Kartanon työväen asunnot sijaitsivat talous- ja tehdastonttien ympärillä, kylän sisäisten teiden varsilla tai mäkialueiden rinteillä, mutta kuitenkin niin että ne eivät näkyneet päärakennukselle. Kartanokylävaiheen vapaamuotoinen kylärakenne ei ole säilynyt aivan entisellään, sillä vanhan rakennuskannan hävikki on ollut suurta ja uudisrakennetuilla alueilla rakennustapa on perustunut aikaisempaa tehokkaampaan ja yhtenäisempään piha-alueiden muodostukseen kuin yli vuosisata sitten. Hävinneiden asumusten tontit sekä etenkin tehdasalue ovat metsittyneet, välillä lähes läpikulkemattomaksi rämeiköksi, maapohjan rehevyyden ja kosteuden vuoksi. (Ahola 2013.)

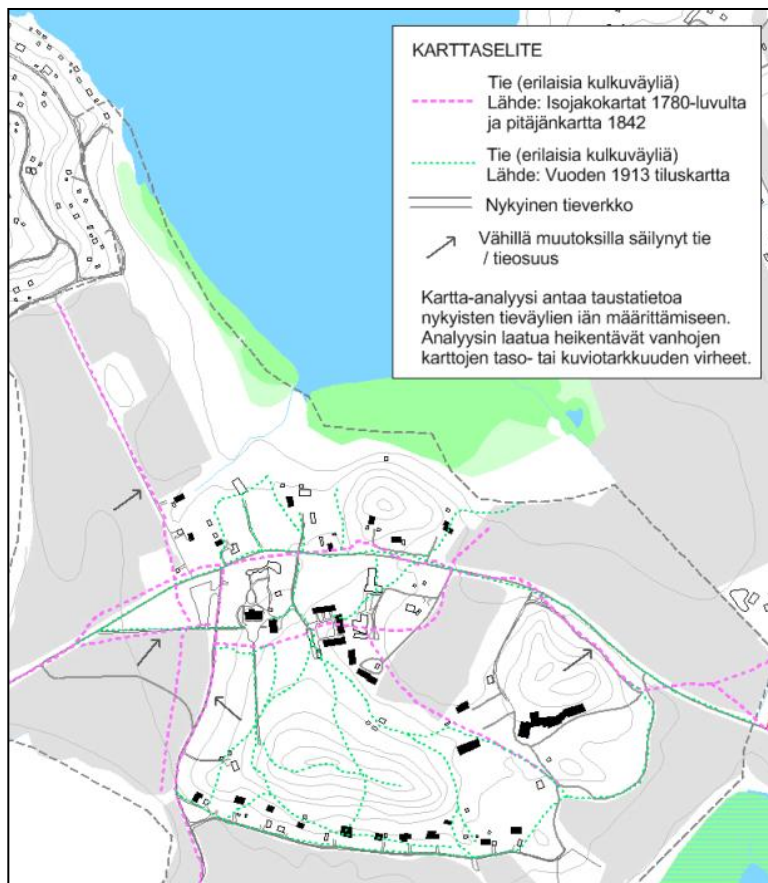
Vanhainkodin ympäristö

Vanhainkodin laitosalueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirre on sen liittyminen avoimiin peltoalueisiin maatalousvyöhykkeellä, kylämäinen väljä rakentaminen ja hoidettu puisto näiden rajapinnalla. Laitosalueen yhteinen puisto rakennuksineen sijoittuu kartanon vanhoille takapelloille, haastavampaan maastoon metsäisten kallioalueiden väliin. Alueella on edelleen hahmotettavissa huoltotiet, puistokujat, puistojäsennys ja miten metsäiset kalliorinteet rajaavat pienmaiseman. Vanhainkodin piha-alue rajautuu pääosin 1950-luvun puistosuunnitelman jäsenyyksen mukaan. Puistokäytäviä reunustavat puurivit ja yksittäiset puut. Säännöllisempi puisto-osa suuntautuu sairaalan ja vanhainkodin luoteispuolelle, kohti kartanon talouspihaa. Se oli alkujaan muotoiltu käytävin ja levähdyspaikoin, sekä aidattu sairaalan valvotussa osassa puistoa. Vanhainkodin eteläpuolella on edelleen vanhoja puistokoivuja ja koristepensaita alueella, jossa oli todennäköisesti hyötypuutarha hedelmäpuurivein. Eteläinen puisto-osa on lämpimin ja suojaisin kallioalueiden välissä, osin rakennusryhmän suojaamana. Vanhainkodin A-, B- ja C-osista liikutaan eteläsivun lähipihalle terassien kautta. (Sitowise 2021).

Vanhainkodin pihapiirissä on erityistä, että näköyhteys samaan aikaan rakennettuun B-mielisairaalaan on säilynyt. Asemaltaan ja rakennustyyliltään sairaala on kuitenkin alisteinen vanhainkodin rakennusryhmälle. Vanhainkodin pohjoispuolella suojaava mäkialue korostaa sen arvoa alueella. Vanhainkotiä lähestytään pitkin puistokujaa, jossa puurivi on lähellä päärakennuksia. Puiston kaarevia hiekkakäytäviä on rakennusryhmän läheisyydessä. Yhteisen puiston suorat puistokäytävät, jotka yhdistivät laitoksia, ovat 1950-luvun mukaiset. Ympäristö on rakentamisajalle tyyppillisesti aitaamaton ja avoin, nurmetettu ja puistomainen. (Sitowise 2021).



Kuva 3-15. Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvityksen (Ahola 2013) mukainen vanhoihin karttoihin perustuva aluetypittely. Suunnittelualue on merkitty kartalle suurin piirtein sinisellä katkoviivarajauksella.



Kuva 3-16. Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvityksen (Ahola 2013) mukainen vanhoihin karttoihin perustuva tiestö / reitistö.

Inventoidut rakennukset

1. REPPURIIHI (kartanon puimala ja mylly)

Suunnittelualueen luoteisnurkkaan sijoittuu kartanon vanha puimala- ja myllyrakennus, Reppuriihi-kiinteistöllä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 2008. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Vuoden 1913 tonttikartassa samaiselle mäenkumpareelle merkitty rakennus oli nähtävästi vanha riihi, jonka mainitaan tuhoutuneen tulipalossa 1900-luvun alku-puolella. Lähdetiedoissa mainitaan myös, että nykyinen höyryvoimakäyttöinen puimala (jossa oli myös kahden kiviparin mylly) olisi rakennettu 1919, ainakin rakennus näkyy alkuperäisessä koossaan vuoden 1929 ilmakuvasa. Rakennus oli ennen lähes puolta pidempi. Eteläpäädyn jatkeena ollut taitekattoinen osa (pahnalato) lienee purettu, kun kunnan maatilán navetta on rakennettu nykyiselle paikalleen n. 1950-luvulla. Puimalan alkuperäinen käyttö on loppunut jo vuosikymmeniä sitten. Nykyään tilat on vuokrattu kotiseutuyhdistykselle esinevarastoksi.

Kuvaus:

Kookas tiili- ja lautarunkoinen puimalarakennus sijaitsee kartanon päärakennuksen ja piha- alueen ulkopuolella. Se on rakennettu mäenkumpareelle, lähelle tietä (Rantatie) ja kartanon työväen asuntoaluetta. Rantatien pystygeometriaa on tasattu pienin maaleikkauksin puimalan kohdilla. Vanha tieyhteys puimalan pihasta tielle on vielä nähtävissä maastossa, rakennuksesta koilliseen. Nykyään tontille kuljetaan Martinpolusta erkanevaa sivutietä pitkin, joka jatkuu etelään kunnan maatilán entisessä navetassa toimivalle huonekalutehtaalle.

Arvopiirteet:

I: taitekatto alalappeen taitteeseen avatuin ikkunoin ja yläkerran pariovin, tiilirakennuksen pohjoispäädyn kolme lunetti-ikkunaa, räystäiden ja lunetti-ikkunoiden korokemuuraukset, tiilipilarein tuettu kulman sisäänvetokatos, kaariaukolliset ruutuikkunat ja vaakapaneeliovet, ovien pieniruutuiset kamanaikkunat

Muutoshistoria:

Rakennuksen eteläsiipi (pahnalato?) on purettu. Itäseinän puolelta on purettu kiviperustainen puusilta rakennuksen yläkertaan, samoin toinen länsiseinän silloista, mutta yksi kiviperustainen maasilta on jäljellä.

Arvoperusteet:

Historialliset: (RH) harvinaisuus, edustavuus

Poltetusta tiilestä ja puusta rakennettu kartanon puimala- ja myllyrakennus on rakennustyyppinsä komeimpia. Yksityiskohdiltaan jatkumoa klassistiselle tiilirakentamiselle, joskin aukkojen ja räystäiden profilointi on tavallista sirompaa, ja päädyssä on kolme lunetti-ikkunaa, joissa puitejako tuo hauska miellelyhtymän kärnynyöristä. Pyhäniemeen rakennettiin poltetusta tiilestä muurattuja maatalous- ja tehdasrakennuksia erityisesti Collinien aikana, mutta puimala nähtävästi vasta Pätiälán toimesta 1910-luvun lopulla.

Ympäristölliset: (M)

Suuri tiili- ja puurunkoinen puimala on ympäristöönsä hyvin näkymä merkki saapumisesta vanhaan suurtilán keskukseen.

Tilanne 2022:

Rantatien ja puimalan välissä on näkymiä peittävää kasvillisuutta, joten rakennus ei enää erotu kovin hyvin tieympäristöön.

Kohteen arvotekijöihin vaikuttavia tekijöitä:

Kookkaan maatalousrakennuksen säilyminen edellyttää talon pysymistä jonkinlaisessa käytössä ja sen myötä myös kunnossapidon kohteena. Asumiskäyttöön rakennus tuskin soveltuu, joten rakennuksen lähiympäristö ei sovellu pientaloasumiselle, joka voi tulevaisuudessa rajoittaa arvokkaan rakennuksen käyttöä (tuotantotila, matkailu, ym.).



Kuva 3-17. Vanhan puimalarakennuksen pohjoispääty. Kuva: Ramboll 2022.



Kuva 3-18. Vanhan puimalarakennuksen julkisivu itään. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013).



Kuva 3-19. Kartanon puimala alkuperäisessä koossa (vinkkelin taakse jäävä siipi purettu). Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013) / Hollolan kunnan valokuvakokoelma.

2. TOIMELA (Pyhäniemen sairaala)

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu entinen B-mielisairaala, jonka Toimela-niminen kiinteistö on erotettu Hollolan kunnan Kuntala -nimisestä tilasta. Kiinteistö on viety rekisteriin vuonna 1993. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Hollolan kunnan uusi Pyhäniemen kunnalliskoti avattiin vuoden 1954 lopulla. Kunnalliskodin mielisairasosaston osalta päädyttiin muodostamaan siitä erillinen B-mielisairaala kroonistuneita potilaita varten. Piirustukset laati arkkitehti Tauno Niemioja Lahdesta. Jako A- ja B-sairaaloihin tapahtui Suomessa vuonna 1952 säädetyin mielisairaslain myötä, samalla kunnalliskotien mielisairaalaosastoista luovuttiin. B-mielisairaaloiden rakentamiseen myönnettiin valtionosuuksia. Vuonna 1978 tehdyllä lakimuutoksella poistettiin jako A- ja B-sairaaloihin. Hollolassa sairaala nimettiin Pyhäniemen sairaalaksi. Rakennus muutettiin 2000-luvun alkupuolella palveluasumisyksiköksi (Kutajärven palveluasunnot, PH:n sosiaalipsykiatrinen säätiö).

Vuonna 2022 rakennuksessa toimii Nuorisokoti Jaloverso, joka on päihdeongelmaisten nuorten hoitoon erikoistunut erityislastensuojeluyksikkö.

Kuvaus:

Entinen sairaalarakennus sijaitsee Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävässä laaksossa. Talo rakennettiin peltomaalle. Rakentamisen yhteydessä päärakennuksen ja B-mielisairaalan piha-alueet istutettiin nurmikentiksi hiekkakäytävineen. Vaikka aluetta on täydennysrakennettu, on ympäristö hyvin avara. Alueelle antaa luonnetta maaston korkeusvaihtelut ja rakennukset, ei niinkään kasvillisuus. Kokonaishahmo ja tyyli ovat säilyneet, vaikka julkisivuissa erottuvat korjauksissa tehdyt pienet muutokset.

Arvopiirteet:

I: kokonaishahmo, julkisivujen aukotus ja upotettujen ikkunoiden alkuperäinen puittejakso, vielä säilyneet alkuperäiset ulko-ovityypit, rappaus, tiilikate, puhtaaksimuuratut yksityiskohdat.

Muutoshistoria:

I: 1980-luvun alkupuolella tehtiin sisäisiä muutoksia kaikissa kerroksissa, lähinnä saniteetti- ja huoltotilat rakennettiin uudestaan sekä uutena sauna, koneellinen ilmastointi, konehuone ullakolle, palotikkaat eteläseinälle.

Arvoperusteet:

Historialliset: (H, RH) edustavuus

Kookas laitoshakennus on yksi lukuisista maahan vuonna 1952 säädetyin mielisairaslain myötä rakennetuista B-mielisairaaloista, joilla korvattiin kunnalliskotien mielisairasosastot. Pyhäniemeen perustetun uuden kunnalliskodin kanssa samaan aikaan ja samaan pihapiiriin rakennettu kivitalo eroaa arkkitehtuuriltaan siitä kunnalliskodin edustamasta rakennustyylistä, joka oli B-sairaaloidenkin kohdalla tyyppillisen ratkaisu. Lahtelaisen arkkitehdin Tauno Niemiojan suunnitteleman rakennuksen pitkässä, harjakattoisessa ja keskipäätyisessä hahmossa on sen sijaan paljon samaa mitä 1800-luvun lopun vaivaistaloissa, mutta sen muotokieli on modernimpi ja julkisivuja rikastuttavat aikakaudelle tyyppillinen detaljoitu materiaalin käyttö (puu-, tiili, metalli).

Ympäristölliset: (M) alkuperäisyys

Pyhäniemen kunnalliskoti rakennettiin 1950-luvulla maisemallisesti komealle paikalle, Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävää laaksoon, Pyhäniemen vanhojen pelto-aidan reunalle. Alkuperäistä luonnettaan säilyttänyt laitosalue jää kuitenkin Rantatieltä avautuvien näkymien ulkopuolelle metsikön ja uudisrakennuksen taakse.



Kuva 3-20. Vanha B-mielisairaala sekä sen pohjoispuolelle (katselusuunnassa eteen) sijoittuva uudempi rakennus näkyvät avoimen peltomaiseman yli Martinraitilta. Kuva: Ramboll 2022.



Kuva 3-21. Kaksi kuvaa vanhasta B-mielisairaalasta. Ylhäällä julkisivu luoteeseen, alhaalla koillispääty. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013).



Kuva 3-22. Ilmakuva Hollolan kunnalliskodin vastavalmistuneista rakennuksista. Alhaalla oikealla B-mielisairaala. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013) / Hollolan kunnan valokuvakokoelma.

3. KUNTALA eli VANHAINKOTI

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu Hollolan kunnan entinen vanhainkoti. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Hollolan kunnan uuden kunnalliskodin ja B-mielisairaalan rakentamisesta Pyhäniemeen päätettiin vuonna 1952 (Hollolan ensimmäinen vaivaistalo sijaitsi Lahden kylän Lotilan tilalla). Hollolan kunta oli samana vuonna tehnyt Pyhäniemen kartanon pelto- ja metsämaista ensimmäiset maakaupat agronomi Pätiälän kanssa. Tälle Kuntala -nimiselle tilalle sijoitettu uusi kunnalliskoti valmistui syksyllä 1954 ja se hyväksyttiin otettavaksi käyttöön vuoden lopulla. Piirustukset laati arkkitehti V. R. Rytöhonka. Siinä oli yhteensä 70 hoitopaikkaa, yleisellä osastolla 40 ja sairaosastolla 30. Sairaosastolle oli varattu paikkoja myös mielisairaita varten. Pyhäniemen vanhainkodin talous ei perustunut omaan maatilaaan, kuten aikaisempina vuosikymmeninä perustetuissa maatilakunnalliskodeissa. Kuitenkin vielä 1950-luvulla hoitettavana oli varsin työkykyisiä vanhuksia, jotka osallistuivat vanhainkodin taloustöihin. Naiset tekivät käsitöitä ja auttoivat keittiössä. Miehet osallistuivat talvisin halko- ja lumitöihin sekä kesällä puutarhatöihin, muutamat kävivät töissä Pyhäniemen maista muodostetulla kunnan maatilalla. Aikaisempien maatilakunnalliskotien toiminta oli perustunut erilaiseen potilasryhmään kuin 1900-luvun jälkipuoliskolla, jolloin asukkaat tulivat vanhainkotiin terveydellisin eikä sosiaalisin syin. Kuitenkin vielä 1970-luvulla monet yleisen osaston asukkaista kykenivät viettävään mm. kesän omissa kodeissaan.

Sairaosaston lisäsiipi otettiin käyttöön kesällä 1973. Sen lisäksi suoritettiin henkilökunnan asunto-osassa muutostöitä, joiden johdosta yleiselle osastolle saatiin seuraavana vuonna lisää hoitopaikkoja. Vanhainkotipaikkojen rinnalle perustettiin 1980-luvulta lähtien palvelukotiyksiköitä. Hoitopaikkojen määrä väheni, koska tilaohjelmassa painotettiin yhden hengen huoneiden määrän lisäämistä. Vuonna 1988 vanhainkodin lähelle, sairaalarakennusta vastapäätä, valmistui päiväsairaalarakennus (Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa Oy, 1987). Rakennuttajana oli Tiirismaan kansanterveystyön kuntainliitto, jolle Hollolan kunta oli rakennushanketta varten lahjoittanut tontin Kuntalan tilasta.

Kuvaus:

Vanhainkoti sijaitsee Tiskallion etelärinteessä. Laitos perustettiin pellon ja metsän reunavyöhykkeelle. Talon perustaminen kalliomaalle edellytti myös louhintatöitä. Rakentamisen yhteydessä päärakennuksen ja B-mielisairaalan piha-alueet istutettiin nurmיקentiksi hiekkakäytävineen. Vaikka aluetta on täydennysrakennettu, on ympäristö hyvin avara. Alueelle antaa luonnetta maaston korkeusvaihtelut, ei niinkään kasvillisuus, sekä suuret rakennusmassat. Pitkä, ulokkeellinen ja kulmikas vanhainkodin päärakennus myötäilee rinteeseen profiilia. Kokonaishahmo ja tyyli ovat säilyneet, vaikka julkisivuissa erottuvat korjauksissa tehdyt pienet muutokset.

Arvopiirteet:

I: kokonaishahmo, julkisivujen aukotus ja upotettujen ikkunoiden alkuperäinen puittejakko, vielä säilyneet alkuperäiset ulko-ovityypit, rappaus, tiilikate, parvekkeiden metallikaiteet, näkyviin jäävät kattotuolien päät.

Muutoshistoria:

I: vuonna 1973 otettiin käyttöön vanhainkodin C-osan perään rakennettu lisäsiipi D, joka sovitettiin vanhan rakennuksen arkkitehtuuriin; 1980- ja 1990-luvun saneerausten yhteydessä toteutettiin sisätiloissa eristeisiä huonetilamuutoksia (lähinnä saniteettitiloja); jossakin vaiheessa (vuonna 2010 /Sitowise 2021) rakennusta on

laajennettu pääsisäänkäynnin kohdalle rakennetulla lisäosalla, myös parvekkeiden suojaksi on tehty sadekatoksia ja julkisivuissa on tehty pintaremonttia.

Arvoperusteet:

Historialliset: (RH) edustavuus

Hollolan vanhainkoti edustaa maalaiskunnan sosiaali- ja terveydenhuollon laitosrakentamista. Rakennus on kaiken puolin hyvin tyypillinen jälleenrakennuskauden kivitalo porrastettuine rakennusosineen ja vaihtelevine kattokulmineen, mutta kuitenkin yhdessä B-mielisairaalarakennuksen kanssa eheä ja edustava arkkitehtoninen kokonaisuus.

Ympäristölliset: alkuperäisyys

Pyhäniemen kunnalliskoti rakennettiin 1950-luvulla maisemallisesti komealle paikalle, Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävää laaksoon, Pyhäniemen vanhojen pelto-aiden reunalle. Alkuperäistä luonnettaan säilyttänyt laitosalue jää kuitenkin Rantatieltä avautuvien näkymien ulkopuolelle metsikön ja uudisrakennuksen taakse.

Kohteen arviointi rakennushistoriaselvityksessä (Sitowise 2021):

- Vanhainkodin rakennusryhmä edustaa modernia rakennusperinnettä. Se on suunniteltu 1950-luvun hoivatyön periaattein vanhusten erityistarpeisiin. (edustavuus)
- Laitosalue on perustettu kartanomiljööseen. Tämä oli tyypillistä 1900-luvun puoliväliin asti muuallakin Suomessa, missä tarvittiin laajempia alueita sosiaaliseen rakentamiseen laitoksiksi, joiden toiminta perustui pitkälti omavaraistalouteen. (tyypillisuus)
- Ainutlaatuista ja laadukasta on toteutus, jolla rakennusryhmä on sovitettu luonnontilaisen kalliorinteen (harvinaisuus) ja kartanomaisemaan läheisten peltojen yhteyteen niitä häiritsemättä.
- Vanhainkoti pihapiireineen muodostaa entisen B-mielisairaalan kanssa yhtenäisen puistokokonaisuuden. (toiminnan jatkuvuus).
- Vanhainkoti vahvistaa Pyhäniemen asukkaiden paikallisidentiteettiä ja korostaa hollolalaisen yhteisöllisyyttä arvona.
- Vanhainkoti ja sairaala tarjosivat täyden palvelun, joka minimoi terveydenhuollon hakutarvetta laitoksen ulkopuolelta. (paikallinen sosiaalihistoriallinen merkitys).



Kuva 3-23. Vanhainkoti ja sen eteläpuolinen pihalue. Kuva: Ramboll 2022.



Kuva 3-24. Vanhainkodin sisäänkäynti. Kuva: Ramboll 2022.



Kuva 3-25. Vanhainkoti vastavalmistuneena vuonna 1954. Kuvasta näkyy alkuperäinen A-talon parveke-muoto, A- ja B-talon välinen terassi sekä C-talon terassi umpikaiteineen. Ulkoportaat C-talon terassin etupuolelle lisättiin todennäköisesti myöhemmässä vaiheessa. Kuva: Pyhäniemen vanhainkodin rakennushistorian selvitys (Sitowise 2021) / Hollolan kunnan kuva-arkisto.

3.6.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Hollolan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on noin 23 000. Työttömyysaste vuonna 2020 oli 12,7 % ja työpaikkaomavaraisuus vuonna 2019 oli 64,3. Palvelujen työpaikkojen osuus vuonna 2019 oli ylivoimaisesti suurin, 65,1 % – jalostuksen työpaikkojen osuus oli 26,2 % ja alkutuotannon työpaikkojen osuus 5,7 %.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu navettarakennus, jossa toimii nykyisin Rei-Kaluste Oy. Suunnittelualueella sijaitsee myös nuorisokoti/erityislastensuojeluyksikkö. Yhteensä työpaikkoja on suunnittelualueella nykytilanteessa 20 kpl (vuonna 2022).

Suunnittelualueesta noin 2 km länteen sijaitsee Hollolan kirkonkylä, jossa sijaitsee vanhan Hollolan kirkon ja hautausmaan lisäksi mm. päivittäistavarakauppa, ravintola, kotiseutumuseo, kioski ja muuta pienimuotoista elinkeinotoimintaa. Noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat Pyhäniemen koulu (luokat 0–4) ja päiväkot. Luokkien 5–6 oppilaat käyvät koulu Heinsuon koulussa Hollolan kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee myös yläaste.

3.6.4 Virkistys

Suunnittelualueen metsät ovat alueen asukkaiden virkistyskäytössä (mm. Aittomäki). Tiskallion metsäalueen itä- ja eteläpuolella kulkee Kutajärven luontopolku, jonka varrella on kaksi lintutornia ja laavu. Pyhäniemen ja Hollolan kirkonkylän metsät toimivat virkistysalueena laajemman alueen asukkaille. Linnustollisesti arvokas Kutajärvi tarjoaa alueen asukkaille luonnon havainnointipaikkoja. Kirkonkylällä sijaitsee uimaranta, ja Pyhäniemen koululla urheilukenttä.

3.6.5 Liikenne

Suunnittelualueen halki kulkee pohjoisessa Rantatie (yhdystie 2956 Lahdesta Hollolan kirkonkylälle). Rantatien varteen on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen sisäisen liikenneverkon muodostaa pienempi yksityistiestö (Ehtootie ja Martinraitti sekä toisaalta suunnittelualueen ulkopuolinen, rivitaloille johtava Ritanraitti). Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöön on muodostunut pienempää polkuverkostoa.

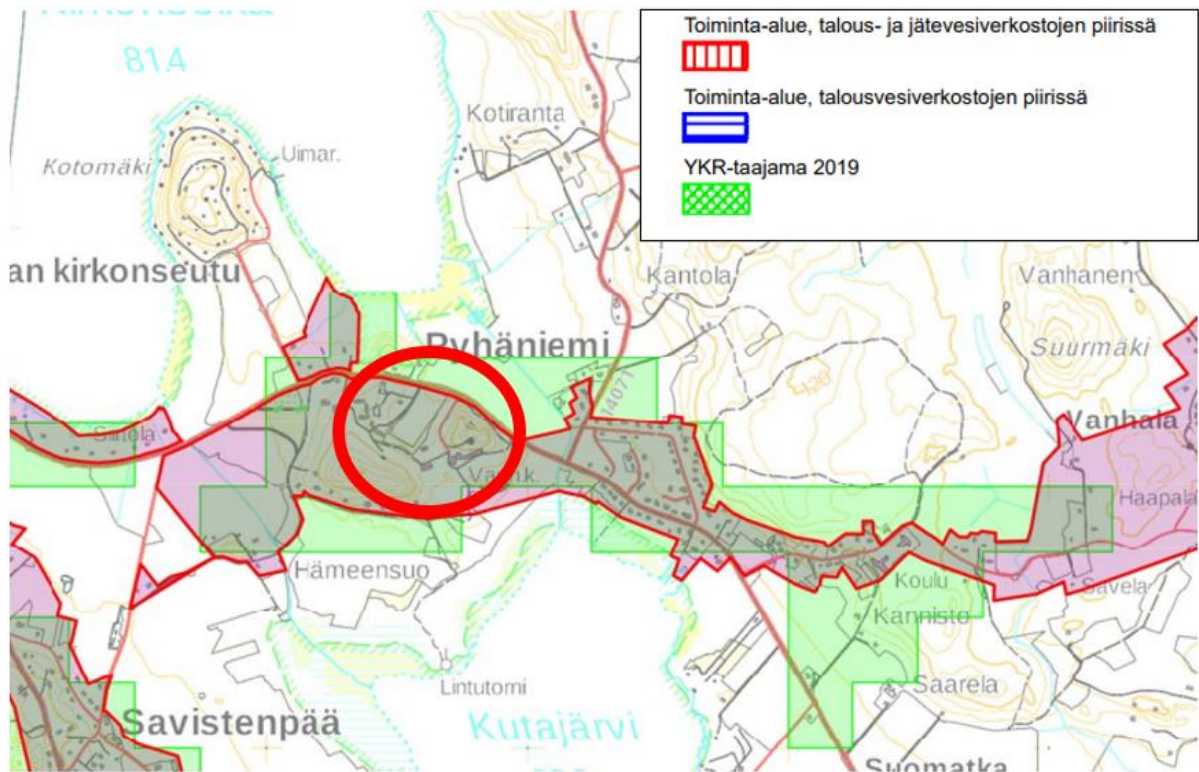


Kuva 3-26. Yhdystien 2956 eli Rantatien varteen on rakenteilla kevyen liikenteen väylä.

Rantatien nopeusrajoitus suunnittelualan kohdalla on Väyläviraston aineistojen perusteella 60 km/h. Rantatien keskimääräinen liikennemäärä (KVL) suunnittelualan kohdalla on 1550 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaan liikenteen osuus 5 %). Väyläviraston Digiroad-aineiston mukaan suunnittelualan kohdalla Rantatiellä on kaksi joukkoliikenteen pysäkkiä Ehtootien kohdalla. Seuraavaksi lähimmät pysäkit löytyvät myös Kutajoentien ja Ritanraitin risteyksistä.

3.6.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja talous- ja jätevesiverkostojen piirissä, ja alueella kulkee sekä Lahti Energia Oy:n sähkökaapeleita että DNA Oy:n tietoliikennekaapeleita. Suunnittelualueella sijaitsee biolämpölaitos ja paikallinen aluelämpöverkko. Tiskallion laella sijaitsee masto.



Kuva 3-27. Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alue Hollolan kirkonseudun alueella.

3.6.7 Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei sijaitse erityistoimintoja.

3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

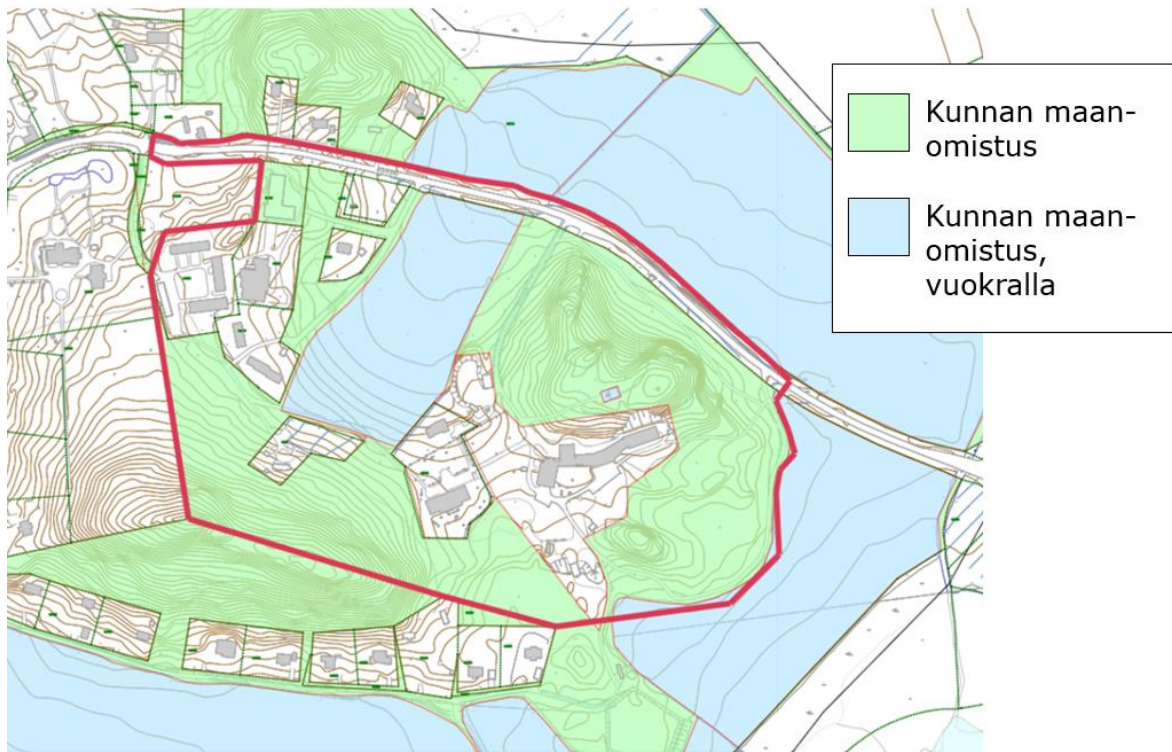
3.7.1 Melu

Suunnittelualueen nykytilanteessa kaava-alueella ei ole Rantatien liikennemelulle altistuvia asuin-kiinteistöjä, eikä näin ollen melusuojauksen tarvetta. Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen mukaan myöskään ennustetilanteessa liikennemäärien kasvaessa alueen melutilanne ei merkittävästi heikkene nykyiseen verrattuna.

Suunnittelualueella toimii verstaas, jonka toiminnan aiheuttamaa melua tarkasteltiin myös meluselvityksessä. Verstaas melu ei aiheuta olemassa oleville kiinteistöille sellaista melurasitetta, että melusuojaukselle olisi nykytilanteessa tarvetta.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Hollolan kunnan omistuksessa, mutta osittain yksityisessä omistuksessa. Hollolan kunnan omistamat alueet on osoitettu kartassa (kuva 3-28).



Kuva 3-28. Hollolan kunnan omistamat maa-alueet suunnittelualueella (rajaus punaisella).

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi tavoitteiden tarkoituksena on edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

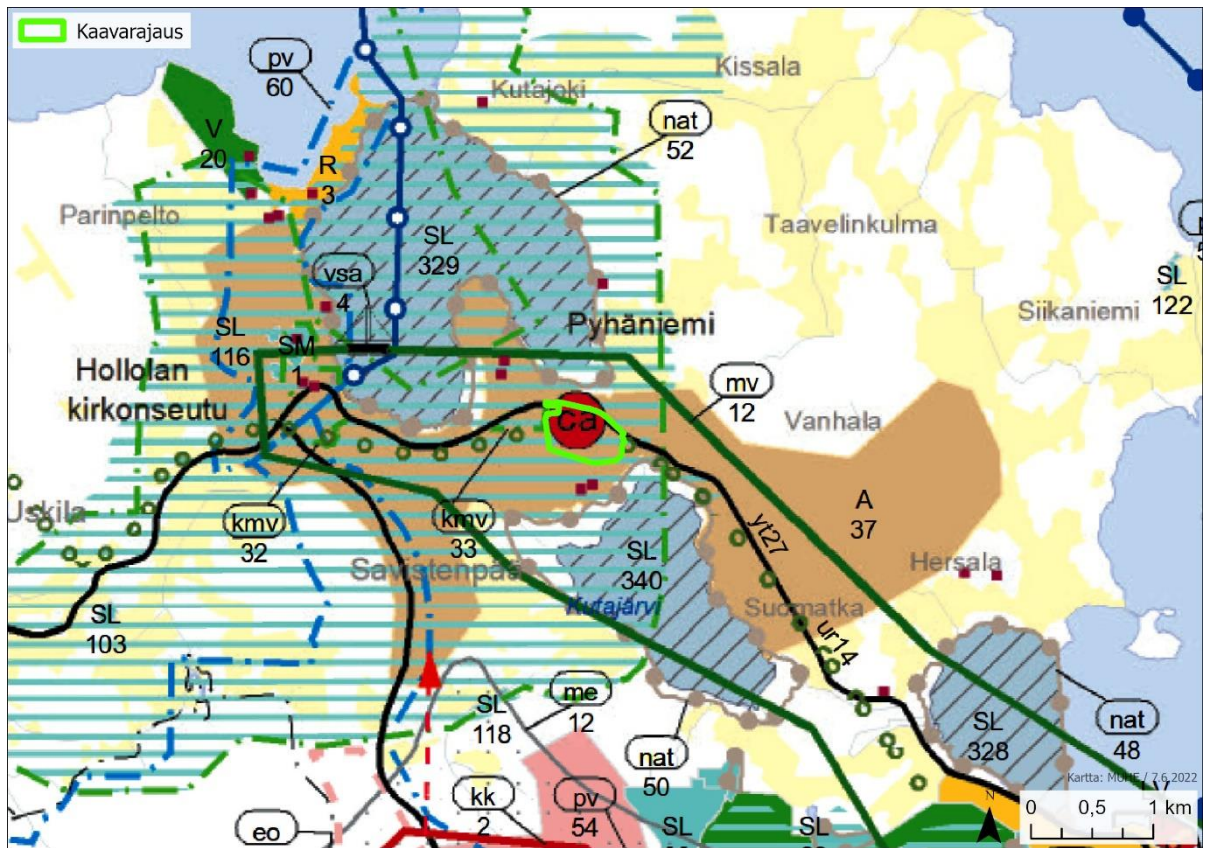
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energianhuolto


4.2 Maakuntakaava





Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 19.5.2019) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A37, Pyhäniemi–Kirkonseutu). Suunnittelualueeseen kohdistuvat merkinnot valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (kmv36, Kastari–Hatsina–Kutajoen valtakunnallisesti arvokas maisema), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma, Pyhäniemen kylän ja kartanon kulttuuriympäristö; Kirkonkylän kulttuurimaisema; sekä Länsi-Hollolan kulttuurimaisemat) ja matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv12, Messilä–Pyhäniemi–Kirkonseutu).

Lisäksi maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen kohdalle kaksoisalakeskus (ca4, Pyhäniemi–Kirkonseutu). Suunnittelualueella kulkee maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti Hollola–Lahdenpohja (ur14).



Kuva 4-1. Ote Pääjärvi-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
<p style="text-align: center;">A</p> <p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönottossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p>Matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajanasumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävästi hyödyntämisen alueina.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Suunnittelussa on otettava huomioon ja sovitettava yhteen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot sekä olemassa oleva asutus ja elinkeinotoiminnan edistäminen.</p> <p>Kehitettävän alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja järjestämiseen, sekä ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon alueiden erityisominaisuudet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä suojeleuhjelmien ja Natura 2000 verkoston alueisiin ettei niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alueet on valittu joko suojeleuhjelmaan tai Natura 2000 – verkostoon, heikennetä merkittävästi.</p>

 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995).</p> <p>Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 23 ja 25.</p> <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.</p>
 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> <p>Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot on esitetty liitteessä 24.</p> <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
 <p>Keskustatoimintojen alakeskus (kohdemerkintä) Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia.</p> <p>Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskitymiä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alakeskusten suunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja kehittämisessä tulee asukkaille varata esteettömästi ja turvallisesti saavutettavissa olevat kaupallisten ja julkisten palveluiden alueet.</p> <p>Alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittakaavasta.</p>
 <p>Ohjeellinen ulkoilureitti Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.</p>

Kuva 4-2. Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 merkintöjä ja määräyksiä.

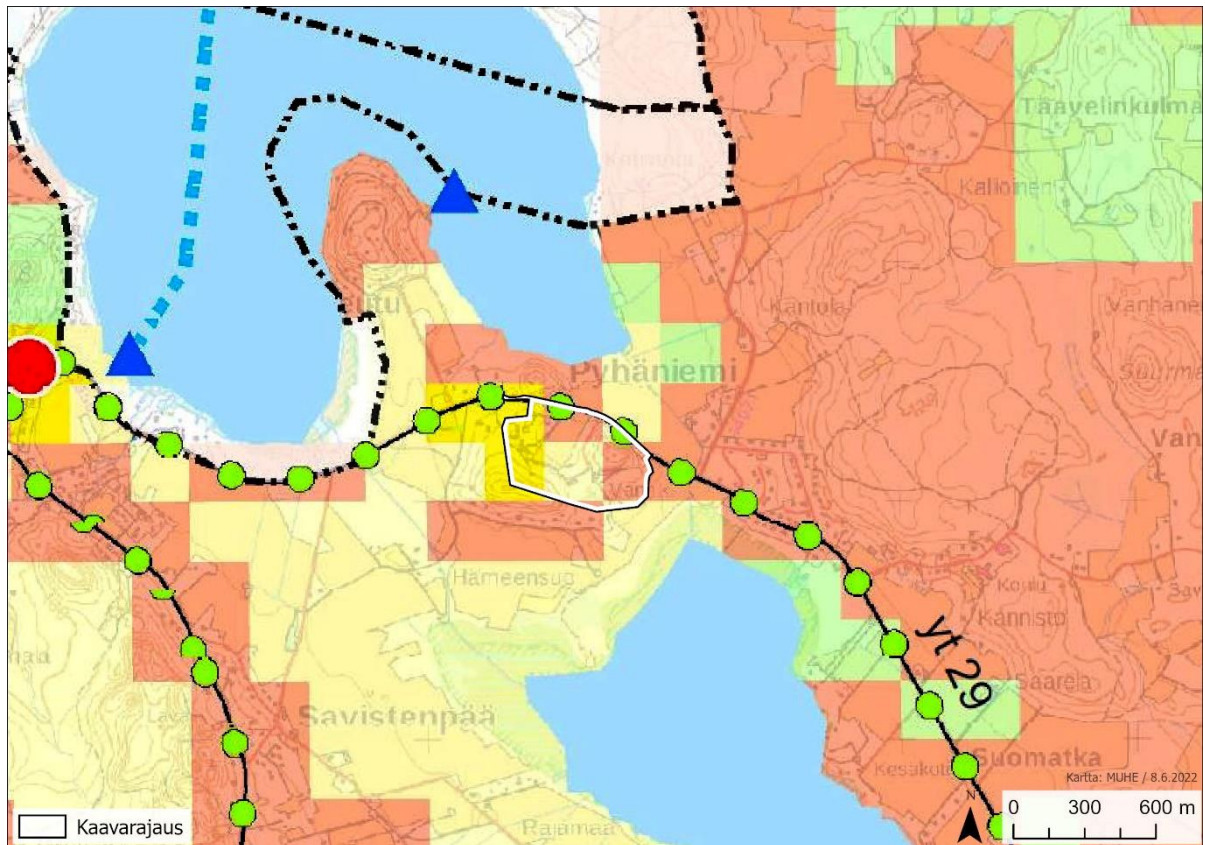
4.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2017 (lainvoima 23.5.2019). Strategisessa yleiskaavassa aluetta koskevat merkinnät "Matkailun kehittämisen alue", "Kyläalue" ja "Laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet". Rantatie on osoitettu merkinnällä "Pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet".

Yleiskaavan teemakartalla 2/5 "Luontoarvot" on esitetty kaava-alueen lähistöllä olevat luonnon-suojelulain perusteella suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet sekä Natura 2000-alueet.

Teemakartalla 3/5 "Maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys" alueelle kohdistuu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä, maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä. Alue rajautuu lännessä Pyhäniemen kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi kartalla on osoitettu suunnittelualueen halki pyörämatkailureitti ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Teemakartalla 4/5 "Vesitalous" suunnittelualue on merkitty osaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueutta.



Kuva 4-3. Ote Hollolan strategisesta yleiskaavasta 2017.

Matkailun kehittämisen alue

Alueita kehitetään seudullisesti merkittävänä, toisiaan tukevana matkailualueina tai –kohteina.

Alueita kehitettäessä tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkintöjä ja määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset:

Messilän aluetta kehitetään monipuolisena ulkoiluun ja virkistykseen tukeutuvana matkailualueena. Kehittäminen tulee sovittaa alueen ja ympäristön maisema-, luonto-, ja yleisiin virkistysarvoihin.

Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueita kehitetään monipuolisena kulttuurimatkailun alueena. Rakentamisen määrä ja laatu tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Kyläalue

Kylämaisena alueena kehitettävä alue, jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yritys-, palvelu- ja työtiloja.

Kyläalue on MRL 16§ mukaista suunnittelutarvealuetta. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maankäytön suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhäisempää kaavoitusta. Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon, jos se sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Täydennysrakentamisen edellytyksiä harkittaessa tulee pääkartan lisäksi ottaa huomioon yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja määräykset.

Aluekohtaiset määräykset:

Paimelan, Kirkonkylän ja Pyhäniemen kyläalueilla tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön ja tieyhteyksien suunnittelua ja selvitystä vesihuoltoverkoston kapasiteetin riittävydestä. Uusien rakennuspaikkojen on liityttävä keskitettyyn vesi ja viemäriverkostoon.

Heinlammin ja Miekkion alueilla on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen ei haittaa pitkän aikavälin kaavoituksen tarvetta kaupunkiseudulla. Rakennuspaikan vähimmäiskoko 5 000 m².

Kuva 4-4. Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 suunnittelualueita koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset (1/2).

Laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet

Alue on varattu ensisijaisesti maatalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää maatalouden toimintamahdollisuuksia. Peltoalueet on pyrittävä säilyttämään avoimina ja rakentaminen ja muut toiminnot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan niiden ulkopuolelle.

Rakentamisen määrä ja sijainti tulee lupaharkinnassa suhteuttaa ympäristön rakennettuun tilanteeseen. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt.

Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

● ● ● Pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet

Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävinä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua.

Yhteydet:

Kuntakeskus-Lahti

Kuntakeskus-Nostava

Kuntakeskus-Messilä

Kuntakeskus-Kukonkangas-Kirkonkylä

Messilä-Lahti

Messilä-Kirkonkylä

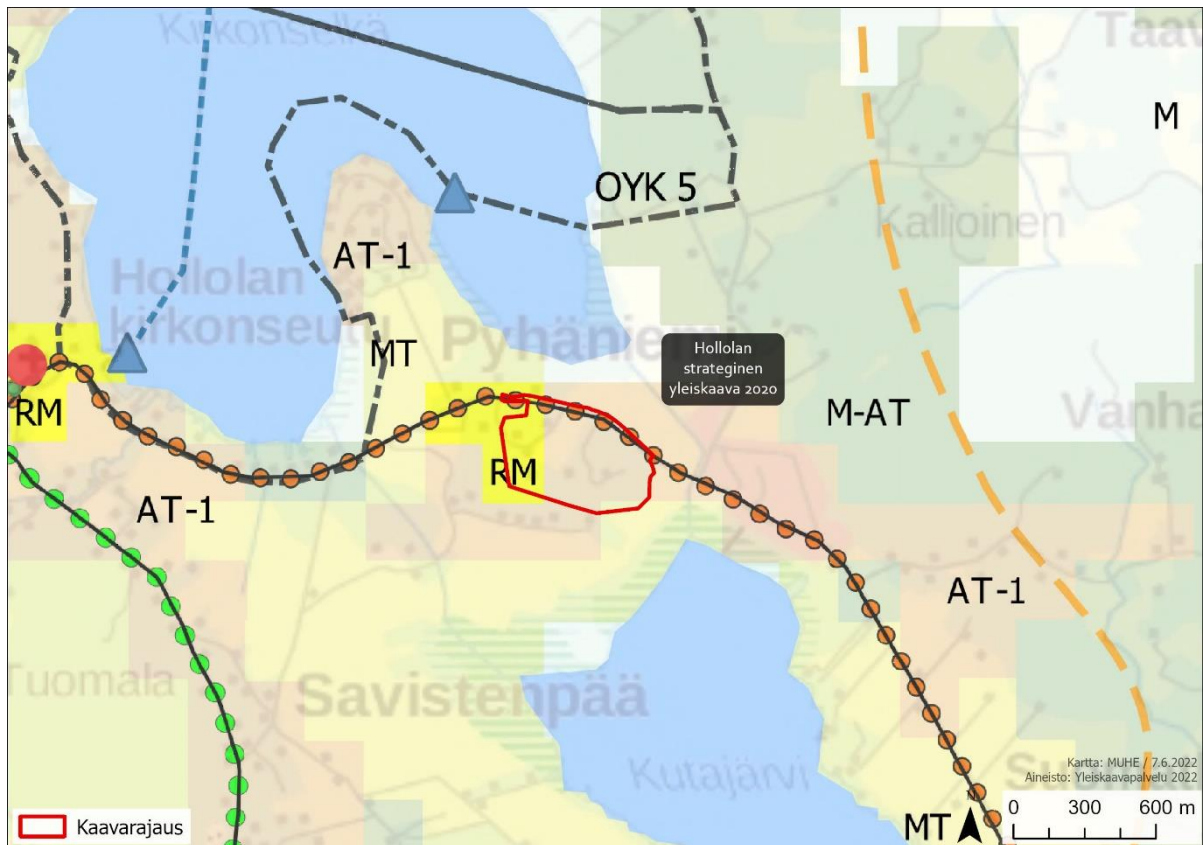
Herrala-Nostava

Nostava-Lahti

Kalliola-Kukkila-Lahti

Kuva 4-5. Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset (2/2).

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.2.2021 koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan 2020. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, eikä yleiskaava ole vielä lainvoimainen. Uudessa strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu länsiosiltaan RM- eli matkailun kehittämisen alueeksi, ja itäosiltaan AT-1- eli kyläalueeksi. Rantatie on osoitettu yhdystienä, jolla on myös uutena pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävän ohjeellisen pääyhteyden merkintä.



Kuva 4-6. Ote Hollolan strategisesta yleiskaavasta 2020 (ei lainvoimainen).

RM

Matkailun kehittämisen alue

Alueita kehitetään seudullisesti merkittävänä, toisiaan tukevana matkailualueina tai -kohteina.

Aluekohtaiset määräykset:

Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueita kehitetään monipuolisena kulttuurimatkailun alueena. Rakentamisen määrä ja laatu tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvioihin.

AT-1

Kyläalue

Kylämäisenä alueena kehitettävä alue, jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yritys-, palvelu- ja työtiloja.

Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maankäytön alueellista suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhäisempää kaavoitusta. Uudet rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon, jos se sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella.

MT

Laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet

Alue on varattu ensisijaisesti maatalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää maatalouden toimintamahdollisuuksia. Peltoalueet on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä säilyttämään avoimina ja rakentaminen ja muut toiminnot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan niiden ulkopuolelle.

Rakentamisen määrä ja sijainti tulee lupaharkinnassa suhteuttaa ympäristön rakennettuun tilanteeseen.

Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

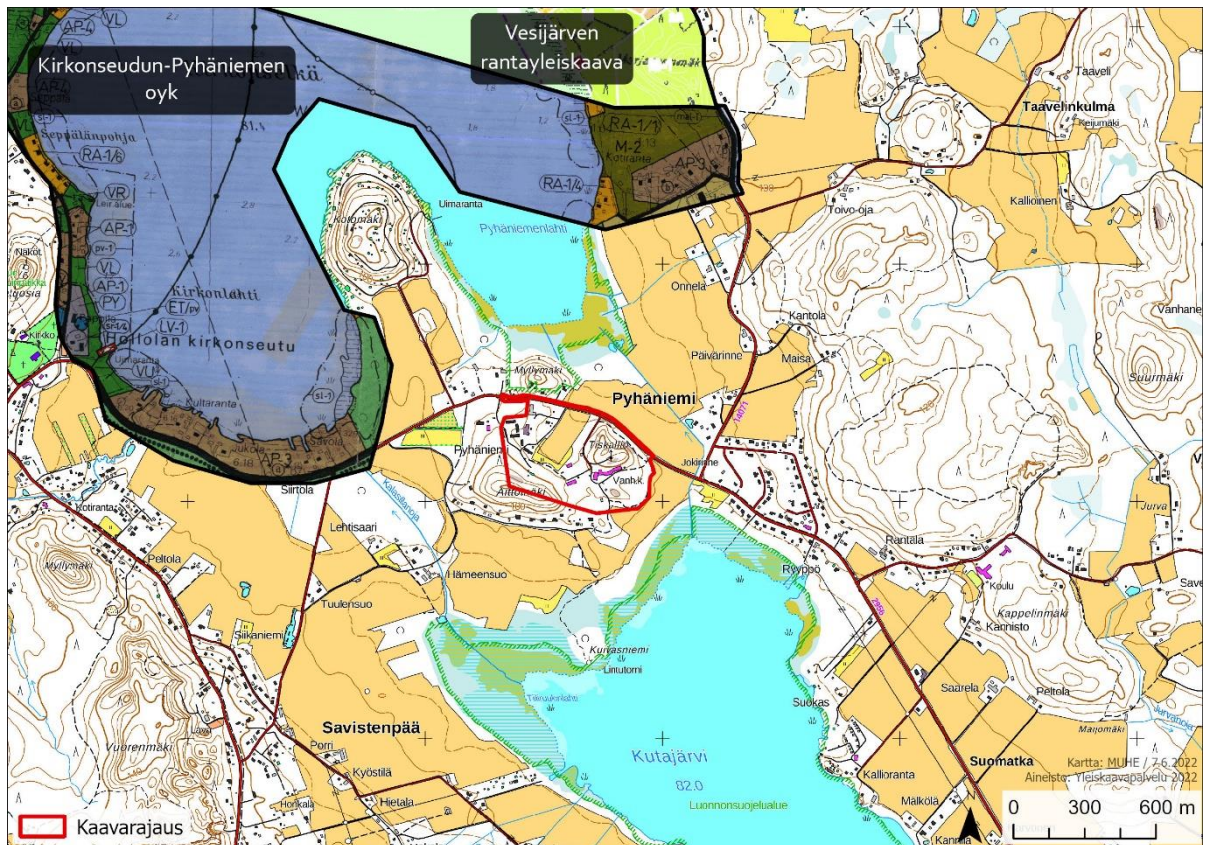


Uusi pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys

Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävänä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua. (Messilä-Kirkonkylä).

Kuva 4-7. Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 (ei lainvoimainen) suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot ja määräykset.

Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 2/5 "Luontoarvot" suunnittelualue on osoitettu kahden luonnonsuojelu-/Natura 2000-alueen väliin (Kutajärvi, Vesijärven Kirkonselkä). Teemakartalla 3/5 "Kulttuuriympäristö ja maisema" suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla sijaitsee mahdollisia rakennusperintökohteita. Teemakartalla 4/5 "Vesitalous" suunnittelualue on osoitettu osaksi vesihuollon toiminta-alueita.



Kuva 4-8. Kirkonseudun-Pyhäniemen ja Vesijärven osayleiskaavat suunnittelalueen läheisyydessä.

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

4.5 Rakennusjärjestys

Hollolan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2017.

4.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty Hollolan kunnan digitaalista pohjakarttaa (ETRS-GK26).

4.7 Kaavoituspäätös

Hollolan elinvoimavaliokunta on päättänyt 22.9.2020 § 69 Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavan vireille tulosta.

4.8 Maapoliittinen ohjelma

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan maapoliittisen ohjelman 3.4.2017 § 17. Kunnan maapolitiikan keskeisiä tavoitteita vuosina 2017–2027 ovat:

- kunnan vetovoimaisuuden ja kilpailukyvyyn lisääminen
- erityyppisten yritysten ja erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen kunnan alueella
- yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja -alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa strategisen yleiskaavan mukaisesti
- toimivan, turvallisen, teknistaloudellisen ja ympäristönäkökohdat huomioon ottavan yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen
- raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen

- hinnaltaan kilpailukykyisten tonttien tarjoaminen
- tonttien luovutushintojen pitäminen riittävällä tasolla niin, että ne kattavat keskimäärin kuntatekniikan rakentamisen kustannukset
- kunnan toimenpitein aikaansaadun arvonnousun leikkaaminen kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi maankäyttösopimuksilla

4.9 Alueelle laadittavat selvitykset

Asemakaavan yhteydessä alueelle on laadittu liikenneselvitys, joka on esitetty osana kaavaselostusta. Aikaisemmin alueelle on laadittu erillisinä lähtöselvityksinä arkeologinen inventointi, rakennushistoriaselvitys, luontoselvitys sekä meluselvitys. Alueelle laaditut selvitykset on lueteltu kokonaisuudessaan kaavaselostuksen kohdassa 1.5.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta.

5.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määritellä suunnittelualueen eri toimintojen sijoittuminen, nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset, katuverkko ja uudet rakennuspaikat huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Katuverkko ja liittymien sijainti suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden.

5.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018. VAT:et on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeen osalliset on määritelty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selvitetään osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä asemakaavoituksen aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset viranomaiset ovat lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

5.3.2 Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Hollolan Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla, sekä Hollolan kunnan internet-sivuilla (<https://www.hollola.fi/pyhaniemen-vanhainkodin-ymparisto>) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueiden omistajille sekä kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko ajan kunnan internet-sivuilla. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn aluksi on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liitteenä). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan tavoitteista, aikataulusta, osallistumismahdollisuuksista ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavoituksen aikana. Alueen maanomistajille postitettiin 13.5.2022 kunnan puolesta kirjeet maanomistajien toiveiden ja näkemysten kartoittamiseksi.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 11.12.2020.

5.4 Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 30.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.–30.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Hollolan elinvoimavaliokunnassa 22.9.2020 § 69.

5.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuivat seuraavat tahot:

- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
 - o Kaavan lähtöaineisto vaikuttaa kattavalta ja alueen ominaispiirteet on tunnistettu. Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Pyhäniemen kartanon rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueella on valtion hallinnoima maantie 2956 (Rantatie). Kunnan kanssa on sovittu järjestettäväksi tästä kaavahankkeesta MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue ja Hämeen ELY-keskus ottavat kaavan tavoitteisiin ja suunnittelukysymyksiin sekä mahdollisiin selvitystarpeisiin tarkemmin kantaa neuvottelussa.
- Päijät-Hämeen liitto
 - o Maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja tavoitteet oli tunnistettu hyvin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä tarkentaa asemakaavan tavoitteita kuvaamalla mitä toimintoja alueelle tavoitellaan, minkälaista rakentamista se vaatii ja kuinka paljon.
- Lahden museot
 - o Museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä arkeologinen inventointi, joka kohdistuu erityisesti muuttuvan maankäytön alueille ja uusille rakennuspaikoille. Inventoinnin on täytettävä Museoviraston määrittämät laatuvaatimukset niin tutkimuksen, dokumentoinnin kuin raportoinninkin osalta. Alueellinen vastuumuseo valvoo suoritettavia tutkimuksia ja niiden riittävyttä.
 - o Asemakaavasta on sovittu järjestettävän valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa tarkennetaan kaavan lähtökohtia. Viranomaisneuvottelun myötä tarkentuu, miltä osin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyviä selvityksiä on tarpeen päivittää ja täydentää, jotta niiden pohjalta voidaan arvioida kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, määritellä kaavamääräykset sekä täsmentää suojelumerkinnät.
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus

- Uusien rakennuspaikkojen osalta on keskeistä huomioida liittyminen olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkkoon sekä varautuminen radonin torjuntaan. Myös hulevesien käsittelyyn tulisi ottaa kantaa. Suunnitelmassa esitettyyn vaikutusten arviointiin sisältyy mm. arviointi kaavan vaikutuksista elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen. Näiden tekijöiden tarkastelu on terveydensuojelun kannalta olennaista sisällyttää kaavaselostukseen.
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
 - Kaavoituksessa tulisi huomioida pelastustoimen toimintamahdollisuudet onnettomuus- ja vaaratilanteissa. Alueelle rakennettavan tiestön ja liikennejärjestelyiden kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet koskivat alueen ulkoilureitistöjen kehittämistä sekä mahdollisia maanvaihtosioita.

5.5 Luonnosvaihe

Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kuntalaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

5.5.1 Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Täydentyy myöhemmin.

5.6 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kuntalaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

5.6.1 Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Täydentyy myöhemmin.

5.7 Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

6.1.1 Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 suunnittelualuetta täydennysrakennetaan maltillisesti valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta kunnioittaen. Korttelialueiden tonttijako osoitetaan ohjeellisena. Luonnosvaihtoehdossa 1 osoitetaan korttelialueet erillispientaloille (AO), rivitaloille ja muille kytkeville asuinrakennuksille (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä yleisille rakennuksille (ALY-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille (YSA-1), toimitilarakennuksille (KTY-1) ja merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille (TY-1).

Uusia omakotitontteja muodostuu viisi (korttelit 1202 ja 1204), muutoin kaava on olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta toteava. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan ALY-korttelialueeksi, ja nuorisokodin alue YSA-korttelialueeksi. Alueen metsät säilytetään Aittomäellä maa- ja metsätalousalueena, ja Tiskallion alueella entistä vanhainkotiä ympäröivät metsät osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueina. Suunnittelualuetta hallitseva peltoaukea säilytetään vaihtoehdossa ja osoitetaan maisemallisesti arvokkaana peltoalueena, jota reunustavat rakennetut ja rakennettavat korttelialueet.

Suunnittelualan Rantatien osuus osoitetaan katualueeksi. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää oleellisesti liikenteen määrää alueella: Martinraitin liittymä säilyy ennallaan, ja Martinraitti muuttuu yksityistiestä katualueeksi. Martinraitti toimii kokoojakatuna, joka liittyy suunnittelualan tonttikatuineen Rantatiehen. Kulku nuorisokoti Jaloversolle osoitetaan Martinraitin kautta. Ehtootie osoitetaan kaavassa ohjeellisena ajoyhteytenä ALY-korttelialueelle. Muodostuvat uudet katualueet ovat nimeltään Rantatie ja Martinraitti. Muita tonttikatujen nimiä tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Lisäksi kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MY), säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL/s), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä mastoalue (EMT).

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti ja nuorisokoti Jaloverso (vanha B-mielisairaala) osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä **sr-1**, ja Pyhäniemen kartanon vanha puimala/mylly (Reppurihi) merkinnällä **sr-2**: *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka **julkisivujen** ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolista korjaus- ja muutostöistä** on pyydetty lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.”* Sr-2-merkintä ottaa edellisten lisäksi huomioon rakennuksen arvon lepakoiden kannalta tärkeänä kohteena.

Modernia rakennusperinnettä edustavan entisen Pyhäniemen vanhainkodin suojeluarvot perustuvat vanhainkodin julkisivujen 1950-luvun tyylipiirteisiin yksityiskohtineen. Entinen vanhainkoti muodostaa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteitä ovat suorat seinäpinnat, säännölliset ikkunarivistöt, porrastetut rakennusosat ja julkisivujen detaljoinnit – erkkerit, hunajakakkoaukutus, parvekelaatat ja -kaideosat, lyhyet tai pitkät avoimet räystäät, sileä- ja roiskerappauksen vuorottelu sekä tiili- ja liuskevikikorosteet.

ALY-korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle biolämpölaitokselle.





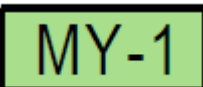

Taulukko 1. Kaavan mitoitustaulukko luonnosvaihtoehdossa 1.

Kortteli	Aluevaraus	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus, k-m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, ha
1202	AO		600	4122	0,4122
1202	AR	0,20	2697	13 485	1,3485
1202	TY-1	0,30	1509,6	5032	0,5032
1202	KTY-1		100	2931	0,2931
1203	AO		300	2199	0,2199
1204	AO	0,20	937,8	4689	0,4689
1205	AO	0,10	384,6	3846	0,3846
1206	YSA-1		1274	8609	0,8609
1206	ALY-1		4297	25 452	2,5452
	EMT			287	0,0287
	MA			23 014	2,3014
	VL/s			67 556	6,7556
	VL			4257	0,4257
	MY			44 297	4,4297
	kadut			21 898	2,1898
yhteensä			12 100	231 674	23,1674

Kaavamerkinntät ja määräykset / aluevaraukset, luonnosvaihtoehto 1

Kaavamerkinntät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
ALY-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä vanhusten asuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
YSA-1	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, joka on maisema- ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta. Avohakkuuta ei sallita. Maisemaa muokkaavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue tulee säilyttää avoimena, rakentamista ei sallita.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsänkäsittely tulee tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen ja ympäristö- ja luontoarvot huomioiden. Alue on lepakoille tärkeää elinympäristöä eikä metsänhoitotoimenpiteillä saa heikentää lepakoiden elinmahdollisuuksia.
	Mastoalue.

Yleismääräykset, luonnosvaihtoehto 1

1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
2. ALY-1-korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1-korttelialuetta on mahdollista käyttää myös puutarhaelinkeinojen harjoittamiseen.
3. Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
4. Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.
5. Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.
6. Korttelin 1202 tonteilla 5 ja 6 ja korttelin 1204 tontilla 1 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.
7. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Nimistö, luonnosvaihtoehto 1

Alueelle muodostuu uusia katualueita, jotka nimetään Rantatieksi ja Martinraitiksi. Muita kadunnimiä tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa. Entistä vanhainkotiä ympäröivä lähivirkistysalue (VL) nimetään Ehtoonmetsäksi.

6.1.2 Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 suunnittelualan rakentuminen mahdollistetaan vaihtoehtoa 1 tehokkaammin. Korttelialueiden tonttijako osoitetaan ohjeellisenä. Luonnosvaihtoehdossa 2 osoitetaan korttelialueet erillispientaloille (AO), rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä yleisille rakennuksille (ALY-1), toimitilarakennuksille (KTY-1) ja merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille (TY-1).

Uusia omakotitontteja muodostuu 16 kappaletta (korttelit 1202, 1204 ja 1205), muutoin kaava on olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta toteava. Entisen vanhainkodin ympäristö sekä nuorisokodin alue osoitetaan ALY-korttelialueeksi. Alueen metsät säilytetään Aittomäellä maa- ja metsätalousalueena, ja Tiskallion alueella entistä vanhainkotiä ympäröivät metsät osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueina.

Suunnittelualan Rantatien osuus osoitetaan katualueeksi. Martinraitin liittymää siirretään liikenneturvallisuuden kannalta paremmalle sijainnille. Martinraitti toimii kokoojakatuna, joka liittää suunnittelualan tonttikatuineen Rantatiehen. Ehtotie osoitetaan kaavassa ohjeellisenä ajoyhteytenä ALY-korttelialueelle. Muodostuvat uudet katualueet ovat nimeltään Rantatie ja Martinraitti. Muiden katuosuuksien osalta kadunnimiä tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Lisäksi kaavalla osoitetaan mastoalue (EMT), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MY) sekä säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL/s).

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti ja nuorisokoti Jaloverso (vanha B-mielisairaala) osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä **sr-1**: *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka **julkisivujen** ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä** on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.”* Pyhäniemen kartanon vanha puimala/mylly (Reppurihi) osoitetaan merkinnällä **sr-2**, joka on identtinen merkintään sr-1, mutta se ottaa huomioon myös rakennuksen arvon lepakoille tärkeänä kohteena.

Modernia rakennusperinnettä edustavan entisen Pyhäniemen vanhainkodin suojeluarvot perustuvat vanhainkodin julkisivujen 1950-luvun tyylipiirteisiin yksityiskohtineen. Entinen vanhainkoti muodostaa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteitä ovat suorat seinäpinnat, säännölliset ikkunarivistöt, porrastetut rakennusosat ja julkisivujen detaljoinnit – erkkerit, hunajakakkoaukutus, parvekelaatat ja -kaideosat, lyhyet tai pitkät avoimet räystäät, sileä- ja roiskerappauksen vuorottelu sekä tiili- ja liuskevikikorosteet. Suojeltujen rakennusten määräykset koskevat näin ollen rakennusten ulkopuolisia korjaus- ja muutostöitä, mutta myöskään sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa haittaa rakennusten ulkopuolisen luonteen säilymiselle.

ALY-korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle biolämpölaitokselle.




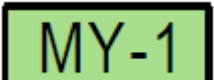

Taulukko 2. Kaavan mitoitustaulukko luonnosvaihtoehdossa 2.

Kortteli	Aluevaraus	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus, k-m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, ha
1202	AO		600	4081	0,4081
1202	AO	0,20	1024,4	5122	0,5122
1202	AR	0,20	2697	13 485	1,3485
1202	TY-1	0,30	1509,6	5032	0,5032
1202	KTY-1		100	2931	0,2931
1203	AO		300	2207	0,2207
1204	AO	0,20	1173,6	5868	0,5868
1205	AO	0,20	1642,2	8211	0,8211
1205	ALY-1		5571	34 060	3,4060
1206	AO	0,10	384,6	3846	0,3846
	EMT			287	0,0287
	VL/s			69 245	6,9245
	VL			8859	0,8859
	MY			45 199	4,5199
	kadut			23 241	2,3241
yhteensä			15 002,4	231 674	23,1674

Kaavamerkinntät ja määräykset / aluevaraukset, luonnosvaihtoehto 2

Kaavamerkinntät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
ALY-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä vanhusten asuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

	<p>Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.</p> <p>Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.</p>
	<p>Lähivirkistysalue.</p>
	<p>Lähivirkistysalue, joka on maisema- ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta.</p> <p>Avohakkuuta ei sallita. Maisemaa muokkaavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.</p>
	<p>Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.</p> <p>Metsänkäsittely tulee tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen ja ympäristö- ja luontoarvot huomioiden. Alue on lepakoille tärkeää elinympäristöä eikä metsänhoitotoimenpiteillä saa heikentää lepakoiden elinmahdollisuuksia.</p>
	<p>Mastoalue.</p>

Yleismääräykset, luonnosvaihtoehto 2

1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
2. ALY-1-korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1-korttelialuetta on mahdollista käyttää myös puutarhaelinkeinojen harjoittamiseen.
3. Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
4. Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.
5. Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.
6. Korttelin 1202 tonteilla 5, 6 ja 8 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.
7. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Nimistö, luonnosvaihtoehto 2

Alueelle muodostuu uusia katualueita, jotka nimetään Rantatieksi ja Martinraitiksi. Muita kadunnimiä tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa. Entistä vanhainkotiä ympäröivä lähivirkistysalue (VL) nimetään Ehtoonmetsäksi.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan. Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa MRL 9 § ja MRA 1 §.

Vaikutusarvioinnin toteuttaminen pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. "Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." (MRL 9 §.)

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan toimesta perustuen tehtyihin selvityksiin.

7.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaratkaisu tukee Päijät-Hämeen maakuntakaavan tavoitteenasettelua osoittamalla taajamatoimintojen alueelle lisää pienimuotoista pientalorakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvien yhteyksien päähän palveluista. Olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta kaava on toteava.

Alue on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaavaratkaisussa alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset osoitetaan julkisivuiltaan suojeltavaksi. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan lähiympäristöltään säilytettäväksi. Suunnittelualueetta halkova peltoaukea säilytetään maisemallisesti arvokkaana peltoalueena, jonka ympärillä rakennetut ja rakennettavat korttelialueet sijaitsevat. Tiskallion luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeät metsäalueet osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueena (VL/s), jota halkoo ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen ulkoilureitti palvelee maakuntakaavaan merkittävää ulkoilureittimerkintää ur14 (Hollola-Lahdenpohja). Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavaluonnosvaihtoehto 1 ei vaaranna kaakkoispuolisen Kutajärven Natura 2000 -alueen luonnonarvoja eikä kaavaratkaisulla eikä sen toteutumisella heikennetä Natura-alueen suojeluperusteita. Näin ollen tarvetta luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukaiselle Natura-vaikutusten arvioinnille ei ole.

Kaavaratkaisu tukee myös Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 tavoitteenasettelua. Alueen mallittainen lisärakentaminen pientalojen muodossa tapahtuu kyläalueelle lisäten kyläasutusta olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen – samalla arvokasta maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöä säilytetään.

Alueen maisemakuvan säilymistä huomioidaan yleismääräyksessä "1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta."

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu tukee Päijät-Hämeen maakuntakaavan tavoitteenasettelua osoittamalla taajamatoimintojen alueelle lisää pientalorakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvien yhteyksien päähän palveluista.

Alue on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaavaratkaisussa alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset osoitetaan julkisivuiltaan suojeltavaksi. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan lähiympäristöltään säilytettäväksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuvalle peltoalueelle rakennetaan erillispientalojen alueita ja osittain se säilytetään virkistysalueena. Tiskallion luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeät metsäalueet osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueena (VL/s), jota halkoo ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen ulkoilureitti palvelee maa-kuntakaavaan merkittyä ulkoilureittimerkintää ur14 (Hollola–Lahdenpohja). Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavaluonnosvaihtoehto 2 ei vaaranna kaakkoispuolisen Kutajärven Natura 2000 -alueen luonnonarvoja eikä kaavaratkaisulla eikä sen toteutumisella heikennetä Natura-alueen suojeluperusteita. Näin ollen tarvetta luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukaiselle Natura-vaikutusten arvioinnille ei ole.

Alueen maisemakuvan säilymistä huomioidaan yleismääräyksessä *”1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.”*

7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta maltillisesti eikä sen toteuttamisesta aiheudu suuria aluerakenteeseen kohdistuvia muutoksia. Osiltaan asemakaava toteaa jo rakentuneen ympäristön tilanteen. Väljästi rakennettu kylämäinen asuinalue täydentyy pientalorakentamisella. Kaavaratkaisu tukeutuu ympäröivään olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, alue kuuluu mm. vesihuollon toiminta-alueeseen. Liikenneyhteyksien osalta kehitetään alueen sisäistä liikenneverkkoa siten, että se palvelee entistä paremmin myös jo olemassa olevaa asutusta. Asemakaava mahdollistaa väestömäärän lisääntymisen alueella, kuitenkin 2. kaavaluonnosvaihtoehtoa maltillisemmin. Väestömäärän kasvu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja antaa mahdollisuuden kehittää aluetta yhtenä Hollolan alakeskuksista. Vaikutukset valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan jäivät suhteellisen vähäisiksi.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta vaihtoehtoa 1 huomattavasti tehokkaammin, liittäen alueen liikenteellisesti olemassa olevaan tieverkkoon. Vaihtoehto 2 mahdollistaa kylärakenteen täydentymisen uudella tehokkaammalla taajamamaisella rakenteella, ja vaihtoehdossa 2 väestömäärä lisääntyy jonkin verran vaihtoehtoa 1 enemmän. Kaavaratkaisu parantaa osaltaan Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta antaen mahdollisuuden kehittää aluetta yhtenä Hollolan aluekeskuksista, mutta vaikutukset valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ovat vaihtoehtoa 1 huomattavasti laajemmat. Vaihtoehto 2 edellyttää yhdyskuntateknisten verkostojen yhtenäistämistä tehokkaamman rakentamisen mahdollistamiseksi.

7.4 Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Asemakaavan kielteiset vaikutukset muodostuvat täydennysrakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Asemakaavan myötä olemassa oleva väljä asutusalue täydentyy

osittain uudella asuinrakentamisella, joka vaikuttaa erityisesti jo alueella asuviin ihmisiin. Välitöntä jatkuvaa ja haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu. Lähivirkistysalueiden osoittaminen turvaa alueen ihmisten viihtymistä ja virkistäytymistä myös jatkossa. Uudisrakennuspaikkojen valmistumisen ja viheristutusten kasvun myötä täydennysrakentamisen muutokset pehmenevät sulauttaen vanhaa ja uutta yhteen.

Kaavaratkaisu säilyttää alueella runsaasti rakentamatonta lähivirkistys- ja metsäaluetta, joka palvelee ihmisten virkistäytymistä ja lisää alueen viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) verstaan toiminnan säilyminen nykymuotoisena mahdollistetaan – alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ympäröivästä asutuksesta johtuen. Verstaas aiheuttaa välittömään lähiympäristöön vähäisesti melua, mikä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä häiriöitä ympäröivään asutukseen – verstaan ja uuden suunnitellun asutuksen väliin jää lisäksi lähivirkistysaluetta.

Rantatien (yhdystien 2956) välittömässä lähiympäristössä liikenteen aiheuttama melu on huomioitu yleismääräyksessä *”6. Korttelin 1202 tonteilla 5 ja 6 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.”* Tonttien pohjoislaitaan on kaavassa osoitettu liittymäkiellon lisäksi istutettavan alueen osa.

Yleismääräyksessä 4 todetaan, että rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Asemakaavan kielteiset vaikutukset muodostuvat täydennysrakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Välitöntä, jatkuvaa ja haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu. Asemakaavan myötä rakentamaton alue täydentyy uudella asuinrakentamisella ja muuttuu taajamamaisemmaksi ympäristöksi. Asemakaava mahdollistaa palveluina alueelle liike-, toimitila- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten alueita, sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia alueita sekä teollisuusrakennusten alueita. Asemakaava-alueen palveluita tukee niin Pyhänimen kuin Hollolan palveluverkko. Alueen sijainti virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä luo hyvät edellytykset sujuvaan arkielämään, asukkaiden fyysisen ja henkisen terveyden ylläpitoon sekä hyvään asumisviihtyvyyteen.

Kaavaratkaisu säilyttää alueella runsaasti rakentamatonta lähivirkistys- ja metsäaluetta, joka palvelee ihmisten virkistäytymistä ja lisää alueen viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) verstaan toiminnan säilyminen nykymuotoisena mahdollistetaan – alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ympäröivästä asutuksesta johtuen. Verstaas aiheuttaa välittömään lähiympäristöön vähäisesti melua, mikä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä häiriöitä ympäröivään asutukseen – verstaan ja uuden suunnitellun asutuksen väliin jää lisäksi lähivirkistysaluetta. Verstaan aiheuttama melu sekä toisaalta Rantatien (yhdystien 2956) lähiympäristössä liikenteen aiheuttama melu on huomioitu yleismääräyksessä *”6. Korttelin 1202 tonteilla 5, 6 ja 8 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.”*

Yleismääräyksessä 4 todetaan, että rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

7.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Asemakaavaratkaisu jäsentää alueen liikenneverkkoa. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää liikennettä merkittävästi, joten Martinraitin liittymä säilyy nykyisellä sijainnillaan – liittymäalueelle osoitetaan kuitenkin näkemäalue. Rantatie muuttuu suunnittelualueen osuudelta katualueeksi, jolloin ajonopeudet tulevat kaava-alueen kohdalla pienemmään – tällä hetkellä nopeusrajoitus on yhdystiellä 2956 suunnittelualueen kohdalla 60 km/h, mutta tien ylittävät suoja-tiet edellyttävät nopeusrajoituksen laskemisen korkeintaan 50 km/h:iin.

Martinraitti tulee toimimaan alueen kokoojakatuna, joka liittää alueen Rantatiehen. Ehtootie säilyy yksityistienä ja on osoitettu kaavaluonnosvaihtoehtoissa ohjeellisena ajoyhteytenä – ajoyhteyden kautta on kulkuyhteys myös Tiskallion laella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT). Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen on maltillista, joten liikenne ei tule alueella lisääntymään merkittävästi. Muodostettava katuverkko palvelee myös alueella jo olemassa olevaa asutusta. Kulku nuorisokoti Jaloversolle ohjataan asemakaavan toteutumisen myötä Martinraitin kautta sekä luonnosvaihtoehtoissa 1 että 2. Kaavaratkaisu huomioi myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä, ja liittää alueen Rantatien varteen rakennettuun kävelyn ja pyöräilyn reitistöön. Myös joukkoliikenteen osalta on hyvät edellytykset täydentää alueen taajamarakennetta. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennenyhteyksien varrella, mikä mahdollistaa työ- ja asiointimatkoja mm. Lahteen.

Liikenneturvallisuuteen voi syntyä lyhytkestoisia, negatiivisia vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Alueelle luonnosvaihtoehdon mahdollistama uusi asutus synnyttää vain pieniä liikennemääriä eikä tule aiheuttamaan liikenteellisiä ongelmia alueella. Entisen vanhainkodin kiinteistön tuleva käyttötarkoitus on auki, sen vaikutus autoliikenteen määriin voi olla suhteessa suuri, mutta absoluuttisesti kuitenkin maltillinen.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Asemakaavaratkaisu jäsentää alueen liikenneverkkoa, ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta siirtämällä Martinraitin risteystä turvallisuuden kannalta edullisempaan sijaintiin. Rantatie muuttuu katualueeksi suunnittelualueen osuudelta. Rantatien ylittävät suoja-tiet edellyttävät nopeusrajoituksen laskemisen korkeintaan 50 km/h:iin.

Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen on vaihtoehtoa 1 suurempaa, joten liikenne tulisi alueella lisääntymään jonkin verran vaihtoehtoa 1 enemmän. Muodostettava uusi katuverkko olisi myös vaihtoehtoa 1 laajempi – muodostettava katuverkko palvelisi myös alueen olemassa olevaa asutusta sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä, liittäen alueen Rantatien varteen rakennettuun kävelyn ja pyöräilyn reitistöön. Vanhainkoti kiinteistön tuleva käyttötarkoitus on auki, sen vaikutus autoliikenteen määriin voi olla suhteessa suuri, mutta absoluuttisesti kuitenkin maltillinen.

Liikenneturvallisuuteen voi syntyä lyhytkestoisia, negatiivisia vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Katujen, kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten myötä alueella liikkuu myös ras-kaampia ajoneuvoja.

7.6 Vaikutukset pohja-, pinta- ja hulevesiin

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava-aluetta lähin pohjavesialue sijoittuu noin 1,7 kilometriä suunnittelualueesta länteen. Kaavaluonnosvaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavesiin.

Maltillinen lisärakentaminen vaikuttaa jonkin verran hulevesien muodostumiseen. Lähtökohtana on hulevesien käsittely jo niiden syntypaikalla, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksessä: *"5. Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytyks- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä."*

Kaava-alueelle vaihtoehdossa 1 jää myös rakentamattomia alueita, kuten maisemallisesti arvokas peltoalue ja lähivirkistysalueita, jotka toimivat osaltaan hulevesien imeyttäjinä ja viivyttäjinä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaava-alueita lähin pohjavesialue sijoittuu noin 1,7 kilometriä suunnittelualueesta länteen. Kaavaluonnosvaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavesiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tehokkaamman rakentumisen, millä on väistämättä vaikutusta hulevesien muodostumiseen. Lähtökohtana hulevesien käsittelyssä on kuitenkin rakennuspaikka-kohtainen ja luonnonmukainen käsittely, joka on huomioitu yleismääräyksissä.

Kaava-alueelle vaihtoehdossa 2 jää myös rakentamattomia alueita, kuten lähivirkistysalueita, jotka toimivat osaltaan hulevesien imeyttäjinä ja viivyttäjinä.

7.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Vaihtoehdon 1 kaavaratkaisu vähentää jonkin verran rakentamattoman alueen määrää, mutta alueella säilyy kuitenkin runsaasti virkistyskäyttöön sopivia lähimetsiä sekä peltoaluetta. Tiskallion ympäristön lähivirkistysalueet säilyttävät alueen tärkeimpiä tunnistettuja luonnonarvoja, kuten kasvillisuutta ja linnustoa – alueella on arvokkaita lehtoluontotyyppisiä sekä lahojavio-, haapariippu- ja turrisammalen esiintymiä. Tiskallio on todettu lisäksi III-luokan lepakkoalueeksi.

Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MY-alueella metsänkäsittely tulee tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen ja ympäristö- ja luontoarvot huomioiden. Aittomäen metsäalueella on havaittu mm. lahojaviosammalen esiintymiä, arvokkaita lehtoluontotyyppisiä sekä pieni avolähde. Metsäalue on lisäksi II-luokan lepakkoaluetta. Uhanalaisille sammalille soveltuvat elinympäristöt osoitetaan luo-merkinnöin. Lahokaviosammal ei ole enää luonnonsuojeluasetuksen päivityksen myötä erityisesti suojeltu laji, mutta se on edelleen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji.

Reppuriihen vanha puimalarakennus on todettu lepakkoselvityksessä I-luokan lepakkoalueeksi eli tärkeäksi lainsuojamaksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen alueeksi. Puimalarakennus osoitetaan suojeltavaksi merkinnällä **sr-2**: *"Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta."*

Kaavaratkaisun vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 vähentää rakentamattoman alueen määrää vaihtoehtoa 1 huomattavasti enemmän, mutta alueen tärkeimmät tunnistetut luonnonarvot säilytetään jättämällä alueelle runsaasti lähivirkistysalueita (Tiskallion ympäristö) sekä ympäristöarvoja omaavaa metsätalousaluetta (Aittomäen ympäristö).

7.8 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaluonnosvaihtoehdossa osoitettu rakentaminen muuttaa vähäisesti suunnittelualueen maisemakuvaa pääosin suunnittelualueella sijaitsevan peltoaukean eteläosissa, jossa peltoaukean ja metsän vaihtumisyöhykkeelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) ja kolme ohjeellista tonttia. Myös Rantatien ja toistaiseksi nimeämättömän tonttikadun väliin on osoitettu AO-korttelialue ja kaksi ohjeellista tonttia. Asemakaava on muutoin rakennuspaikkojen osalta pääosin nykytilanteen toteava, ja lisärakentamisen määrä on maltillista. Uusia katualueita muodostuu niin ikään hillitysti. Alueella säilyy luonnosvaihtoehdossa runsaasti rakentamatonta metsä- ja lähivirkistysaluetta sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Maisemallisesti lisärakentamisen vaikutukset ovat luonnosvaihtoehdossa suhteellisen vähäisiä.

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti, kartanon entinen mylly/puimala sekä entinen B-mielisairaala on osoitettu kaavassa julkisivuiltaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr): *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.”* Suojeltavaksi osoitettujen rakennusten rakennusalat noudattavat olevien rakennusmassojen aloja. ALY-1- ja YSA-1-kortteleissa lisärakentaminen tulee olemaan olemassa oleville rakennuksille alisteista.

Pyhäniemen entinen vanhainkoti arvokkaine pihapiireineen sijaitsee kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueella (ALY-1), jossa *”korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto.”* Korttelialueen ympärillä sijaitseva Tiskallion metsä säilytetään maisema- ja luontoarvojen kannalta tärkeänä viheralueena, jossa avohakkuita ei sallita ja maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

Entinen B-mielisairaala, nykyinen Jaloverson kiinteistö osoitetaan vaihtoehdossa 1 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasumista (YSA-1). ALY-1-korttelin tavoin myös YSA-1-korttelissa korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

Yleismääräyksissä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta huomioidaan määräyksessä 1: *”Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennus-*

ten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.” Määräys pyrkii nivomaan uuden rakentamisen yhtenäiseksi osaksi kaunista kyläkuvaa ja maisemaympäristöä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 asemakaava mahdollistaa vaihtoehtoa 1 huomattavasti suuremman lisärakentamisen. Rakentaminen muuttaa suunnittelun alueen paikallista maisemakuvaa oleellisesti, sillä suunnittelun alueen peltoaukealle mahdollistuisi useampien erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakentuminen. Peltoaukea muuttuisi näin rakennetuksi ympäristöksi. Lisärakentamisen määrän myötä myös katualueiden määrä olisi vaihtoehtoon 1 verrattuna suurempi. Maisemallisesti lisärakentamisen vaikutukset ovat luonnosvaihtoehdossa 2 huomattavasti vaihtoehtoa 1 merkittävämmät. Maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ei osoiteta luonnosvaihtoehdossa 2 lainkaan. Rantatien läheisyydessä avoin peltoalue osoitetaan Martinraitin katualueen molemmin puolin VL-alueena. Uusia VL-alueita ja katualueita reunustamaan on osoitettu istutettavat puurivit jäsentämään maisemakuvaa ja osoittamaan alueen uusi pääsaapumisreitti. Vaihtoehdossa 2 rakentamista joudutaan todennäköisesti ohjaamaan tiukemmillä rakennustapaohjeilla, jotta kulttuuriympäristön ja maisema-alueen arvoja tulisi huomioiduksi.

Luonnosvaihtoehtoon 1 tavoin entinen Pyhäniemen vanhainkoti, kartanon entinen mylly/puimala sekä entinen B-mielisairaala on osoitettu kaavassa julkisivuiltaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1 ja sr-2): *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjata- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.”* Sr-2-merkintä kohdistuu entiseen myllyyn/puimalarakennukseen (Reppurihi), ja merkintä ottaa rakennustaiteellisten arvojen lisäksi huomioon rakennuksen arvon lepakoiden kannalta. Suojeltavaksi osoitettujen rakennusten rakennusosalat noudattavat olevien rakennusmassojen aloja. Korttelissa lisärakentaminen tulee olemaan olemassa oleville rakennuksille alisteista.

Pyhäniemen entinen vanhainkoti sekä entinen B-mielisairaala arvokkaine pihapiireineen sijaitsee kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueella (ALY-1), jossa *”korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto.”* Korttelialueen ympärillä sijaitseva Tiskallion metsä säilytetään maisema- ja luontoarvojen kannalta tärkeänä viheralueena, jossa avohakkuita ei sallita ja maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

Yleismääräyksissä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita huomioidaan määräyksessä 1: *”Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.”* Määräys pyrkii nivomaan uuden rakentamisen yhtenäiseksi osaksi kaunista kyläkuvaa ja maisemaympäristöä.

7.9 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava lisää kunnan tonttitarjontaa Pyhäniemen alueella pientaloasutusta varten, mikä mahdollistaa alueen asukasluvun maltillisen kasvun. Olemassa olevan rakenteen osalta kaava toteaa tilanteen, mahdollistaen pienimuotoisen elinkeinotoiminnan säilymisen alueella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuevaraus mahdollistaa jatkossa monipuolisesti erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja edesauttaa palvelutason monipuolistumista kulttuuriympäristöä ja maisemaa huomioiden.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu lisää kunnan tonttitarjontaa Pyhäniemen alueella luonnosvaihtoehto 1:tä laajemmin, mikä mahdollistaa alueen asukasluvun kasvun. Olemassa olevan rakenteen osalta kaava toteaa tilanteen, mahdollistaen pienimuotoisen elinkeinotoiminnan säilymisen alueella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuevaraus mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja edesauttaa palvelutason monipuolistumista.

7.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston tuntumassa, ja alueella on olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Kaava-alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria. Kaavaluonnosvaihtoehdolla 1 ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon liittyvään infrastruktuuriin.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston tuntumassa. Kaava-alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 mahdollistaa alueen laajemman lisärakentamisen, jolloin olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja on todennäköisesti tarpeen järjestellä uudelleen.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennusjärjestyksellä.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Lahdessa 10. päivänä lokakuuta 2022

Ramboll Finland Oy

Henna Leppänen
Projektipäällikkö

Niko Mäkinen
Suunnittelija