

Kaavoituskatsaus

2024



Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Maapoliittinen ohjelma.....	4
Maakuntakaava.....	4
Vaihemaakuntakaava.....	4
Kaupunkiseutus suunnitelma ja rakennemallisuunnitelma.....	5
Rakennusjärjestys.....	6
Asema- ja yleiskaavan käsittelyvaiheet sekä osallistumismahdollisuudet	7
Yleistä tietoa kaavaprosessista.....	8
Strateginen yleiskaava 2020.....	9
Vireillä olevat yleiskaavahankkeet 2024.....	10-11
Vuoden 2024 kaavoituskohteet kartalla.....	12
Vireillä olevat asemakaavahankkeet 2024.....	13-20
Vireille tulevat kaavoitushankkeet 2024.....	21-23
Viime katsauksen jälkeen lainvoiman saaneet.....	24-25
Maankäytön selvitykset.....	26
Yhteystiedot.....	27

Johdanto

Kaavoituskatsauksen tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Kaavoituskatsauksessa esitellään ne kaavahankkeet, jotka ovat kunnan tiedossa kaavoituskatsauksen valmistelun aikana.

Kaavoituskatsaus 2024 esittelee kunnassa vireillä olevat sekä vuoden 2024 aikana vireille tulevat kaavahankkeet.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsaus on esillä myös kunnan www-sivuilla:

www.hollola.fi

Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Hyvin hoidettu maapolitiikka on yksi kunnan keskeisistä menestystekijöistä.

Kunnan strategisena päämääränä on yhdyskunnan ja ympäristön hallittu kehittäminen.

Yhdyskuntarakennetta eheytetään sijoittamalla uudet asuntoalueet lähelle palveluja ja rakennettua infraa. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää kestäväää ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa sekä määrätietoista ja johdonmukaista maanhankintaa keskeisiltä alueilta kaavoitusta varten.

Kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden tulee vaikuttaa samaan suuntaan, jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua.

Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat lähipalvelut.

Hollolan valtuusto hyväksyi maapoliittisen ohjelman 3.4.2017.

Maakuntakaava

Maakuntakaavalla määritellään maakunnan aluerakenne pitkälle tulevaisuuteen kuvaamalla kartalla asumisen, työpaikkojen ja niitä yhdistävän liikennejärjestelmän sekä ympäristön kehittämissuunnat ohjeeksi kuntakaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle.

Uusi Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on tekeillä. Suunnittelualue kattaa kaikki Päijät-Hämeen kunnat: Asikkala, Hartola, Heinola, Hollola, Iitti, Kärkölä, Lahti, Orimattila, Padasjoki ja Sysmä.

Vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston kokouksessa. Kaava on saanut lainvoiman kesällä 2023.

Kiertotaloutta palvelevalla vaihemaakuntakaavalla ratkaistiin seudullisesti merkittävän jätteenkäsittelyalueen eli kierrätyspuiston sijoittuminen Lahden seudulla. Uutta aluetta on etsitty Päijät-Hämeessä erityisesti elinkeinoelämän tarpeisiin ja Päijät-Hämeessä syntyvien jätteiden käsittelyyn.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta Päijät-Hämeen liitosta <https://paijat-hame.fi/>

Kaupunkiseutus suunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Lahden kaupunkiseudun kunnilla on valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-sopimus.

Sopimuksen piiriin kuuluvat Lahden, Orimattilan ja Heinolan kaupungit sekä Hollolan, Asikkalan, Kärkölan ja Iitin kunnat.

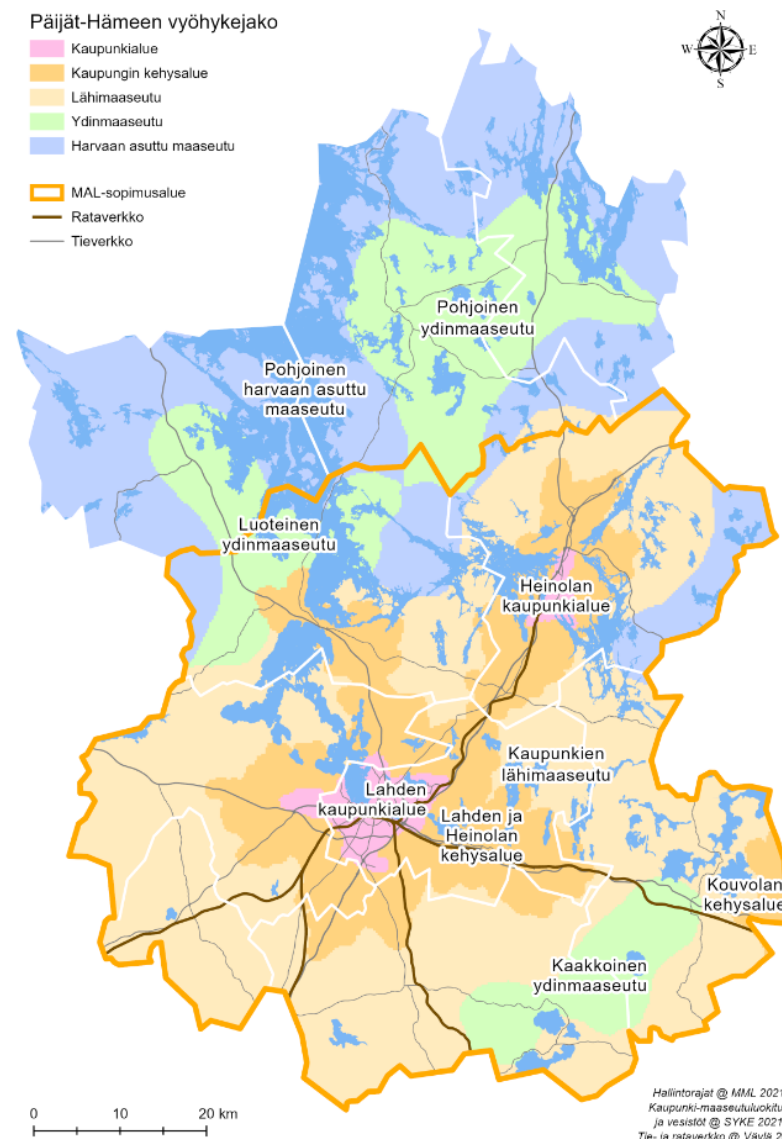
MAL-sopimus velvoittaa laatimaan alueelle kaupunkiseutus suunnitelman. Rakennemallia ja kaupunkiseutus suunnitelmaa valmisteltiin kahden vuoden ajan yhteistyössä kuntien kanssa. Kaupunkiseutus suunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa vuonna 2023.

Kaupunkiseutus suunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se antaa hyvän pohjan kuntien yleiskaavojen laadinnalle. Tarkkuustasoltaan kaupunkiseutus suunnitelman voi kuvata olevan kunnan strategisen yleiskaavan ja maakuntakaavan väliltä.

Rakennemallia ja kaupunkiseutus suunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistamisessa.

Lisätietoja Päijät-Hämeen liitosta:

<https://paijat-hame.fi/kss-ja-rakennemalli/>



Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Siinä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Hollolan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017.

Rakennusjärjestys löytyy kunnan www-sivuilta: hollola.fi



Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025.

Lupamenettelyt ja eri toimenpiteiden luvanvaraisuus tulevat muuttumaan uuden lain myötä. Uuden lain käytännön vaikutukset tarkentuvat, kun lain nojalla annettavia asetuksia valmistuu.

Kunnan rakennusjärjestys päivitetään ennen lain voimaantuloa.

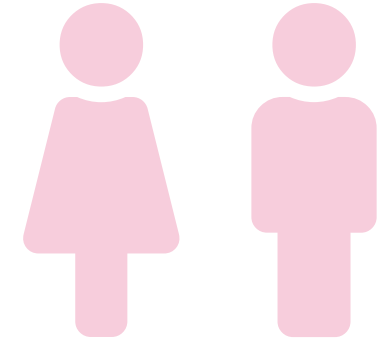
Asema- ja yleiskaavan käsittelyvaiheet sekä osallistumismahdollisuudet:

➔ 1. Vireilletulo ja OAS

Kaava tulee vireille kunnan tai yksityisen tahon aloitteesta.

Vireilläolosta ilmoitetaan vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa sekä erillisellä kuulutuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä ja siitä voi antaa palautetta.



➔ 2. Luonnosvaihe

Kaavoitusta varten kerätään ja laaditaan selvityksiä ja tehdään vaikutusten arviointia.

Laaditaan kaavaluonnos tai -luonnoksia.

Kaavaluonnosta pidetään nähtävillä ja siitä voi antaa mielipiteen kirjallisesti tai suullisesti nähtävillä oloaikana.

Osassa kaavahankkeista kaavaluonnos pidetään samanaikaisesti nähtävillä OAS:in kanssa.

➔ 3. Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksen sekä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

Kaavaehdotusta pidetään nähtävillä ja siitä voi jättää kirjallisen muistutuksen.

➔ 4. Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotusta hiotaan tarvittaessa saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta.

Elinvoimavaliokunta ehdottaa kaavan hyväksymistä kunnanhallitukselle, joka edelleen esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Elinvoimavaliokunta päättää vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista.

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

➔ 5. Voimaantulo

Kaava saa lainvoiman mikäli kaavasta ei valiteta tai valituskäsittelyn jälkeen. Lainvoimaisuudesta kuulutetaan.

Yleistä tietoa kaavaprosessista

- + Kaavoitusohjelma laaditaan kehitys- ja kaavoituspalveluissa ja sen hyväksyy valtuusto. Yksityiseltä taholta tulevat anomukset kaavan laatimisesta käsittelevät elinvoimavaliokunta ja kunnanhallitus.
- + Kaavoituskatsauksessa esitetään vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat asemakaavat ja yleiskaavat kaavoitusohjelman mukaisesti.
- + Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen asettaa nähtäville kunnanhallitus sekä pyytää lausunnot.
- + Tuulivoimakaavat ovat osayleiskaavoja.
- + Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) , kaavaluonnos ja kaavaehdotus ovat nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten pääsääntöisesti 30 vrk.
- + Kaavan jokainen vaihe kuulutetaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä Hollolan Sanomissa. Kaava-asiakirjoihin voi tutustua kunnan internetsivuilla.
- + Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat eli osallisten kanssa. Osallisten kannattaa ilmaista mielipiteensä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.
- + Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- + Osallistumisen järjestämisestä kaavaprosessin aikana sekä vaikutusten arvioinnista kerrotaan OAS:ssa.
- + OAS-, luonnos, ja ehdotusvaiheista lähetetään tietoa kaava-alueen maanomistajille sekä rajanaapureille. Ehdotusvaiheen jälkeen ennen kunnanhallituksen hyväksymiskäsittelyä muistutuksen tehneille lähetetään vastineet.
- + Osallisten kanssa ollaan yhteydessä aina tarvittaessa. Osayleiskaavoista ja laajemmista asemakaavoista järjestetään yleisötilaisuuksia, joihin osalliset ovat tervetulleita.
- + Kaavan viranomaisneuvotteluja pidetään asemakaavoista tarvittaessa. Osayleiskaavoista viranomaisneuvotteluja pidetään aloitus- sekä ehdotusvaiheessa ja tarvittaessa työneuvotteluja valmisteluvaiheessa. Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausuntoja.

Yleiskaavat

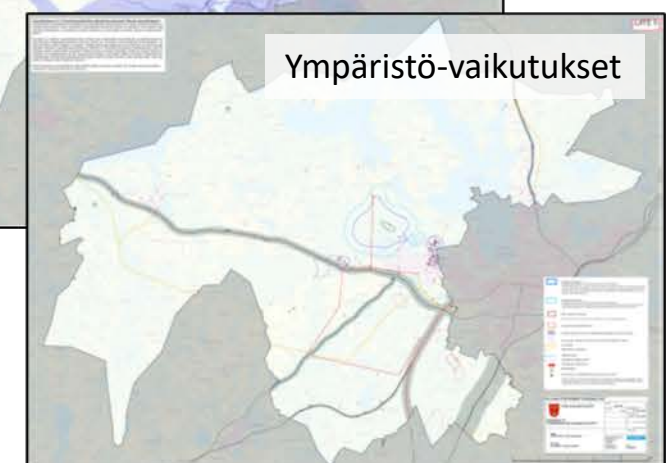
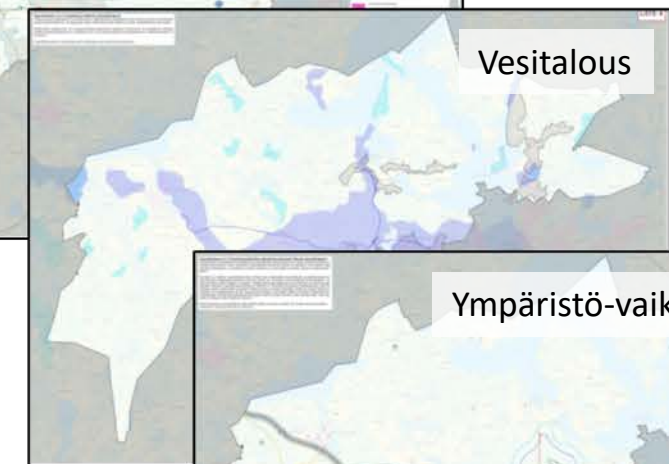
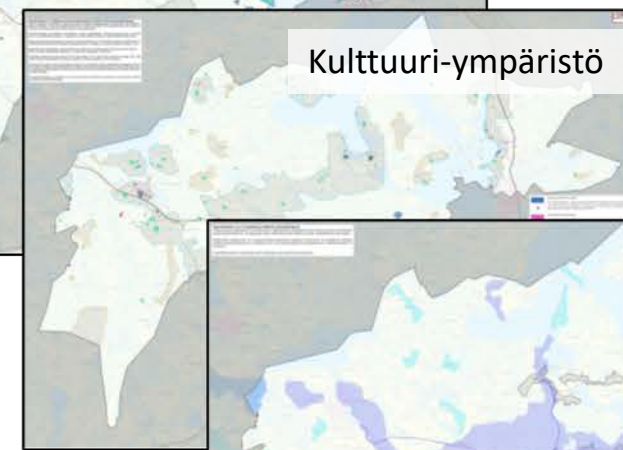
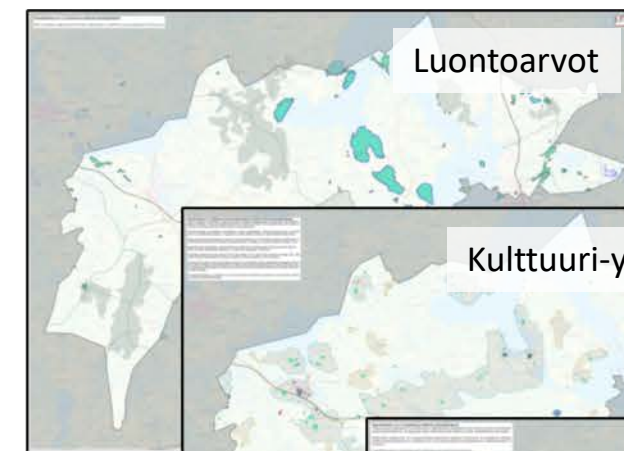
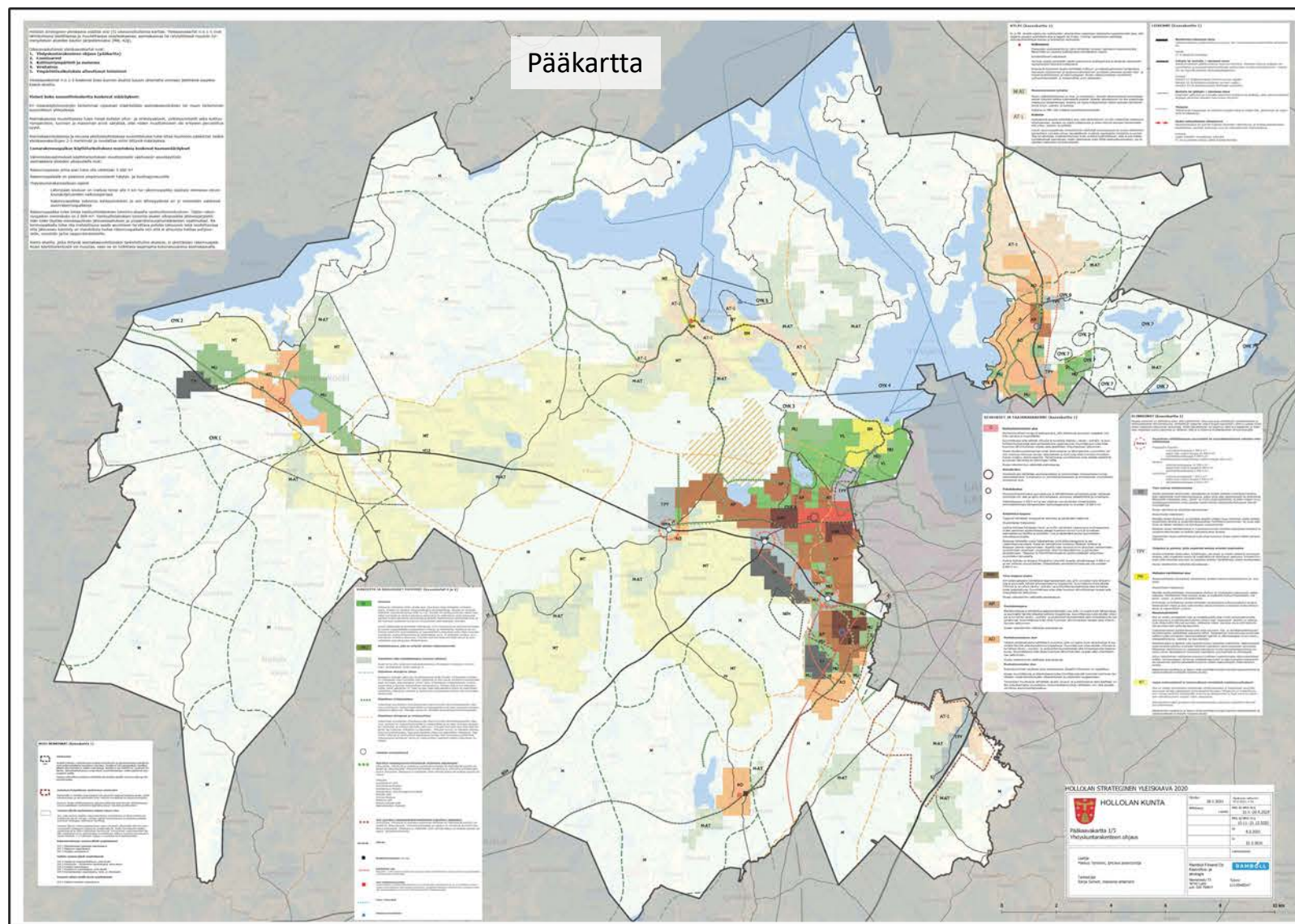
Hollolan strateginen yleiskaava 2020

Hollolan kuntaan on laadittu strateginen yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040.

Strateginen yleiskaava ei koske osaa ranta-alueista, joissa on voimassa osayleiskaavat. Strategisen yleiskaavan alueella on voimassa tarkempia osayleiskaavoja mm. Hämeenkosken keskustan ympäristön, Messilän ja Kalliola-Paimelan osayleiskaavojen alueilla.

Strategisen yleiskaavan ajantasaisuutta arvioidaan ja tarvittavin osin päivitetään valtuustokausittain.

Karttoja pääsee katsomaan strategisen yleiskaavan karttapalvelusta <https://hollola.ubihub.io/>



Strategiseen yleiskaavaan kuuluu pääkartta ja neljä teemakarttaa.

Vireillä olevat yleiskaavahankkeet 2024

1. Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava

Osayleiskaavan vireilletulosta on päätetty Hollolan vuoden 2024 kaavoitusohjelmaa hyväksyttäessä. Osayleiskaavahankkeen alustava etenemisaikataulu on 2,5 vuotta 2024- 2026. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11 § 22.1.2024. Kuntalaisia, maanomistajia ja muita osallisia osallistetaan MRL säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

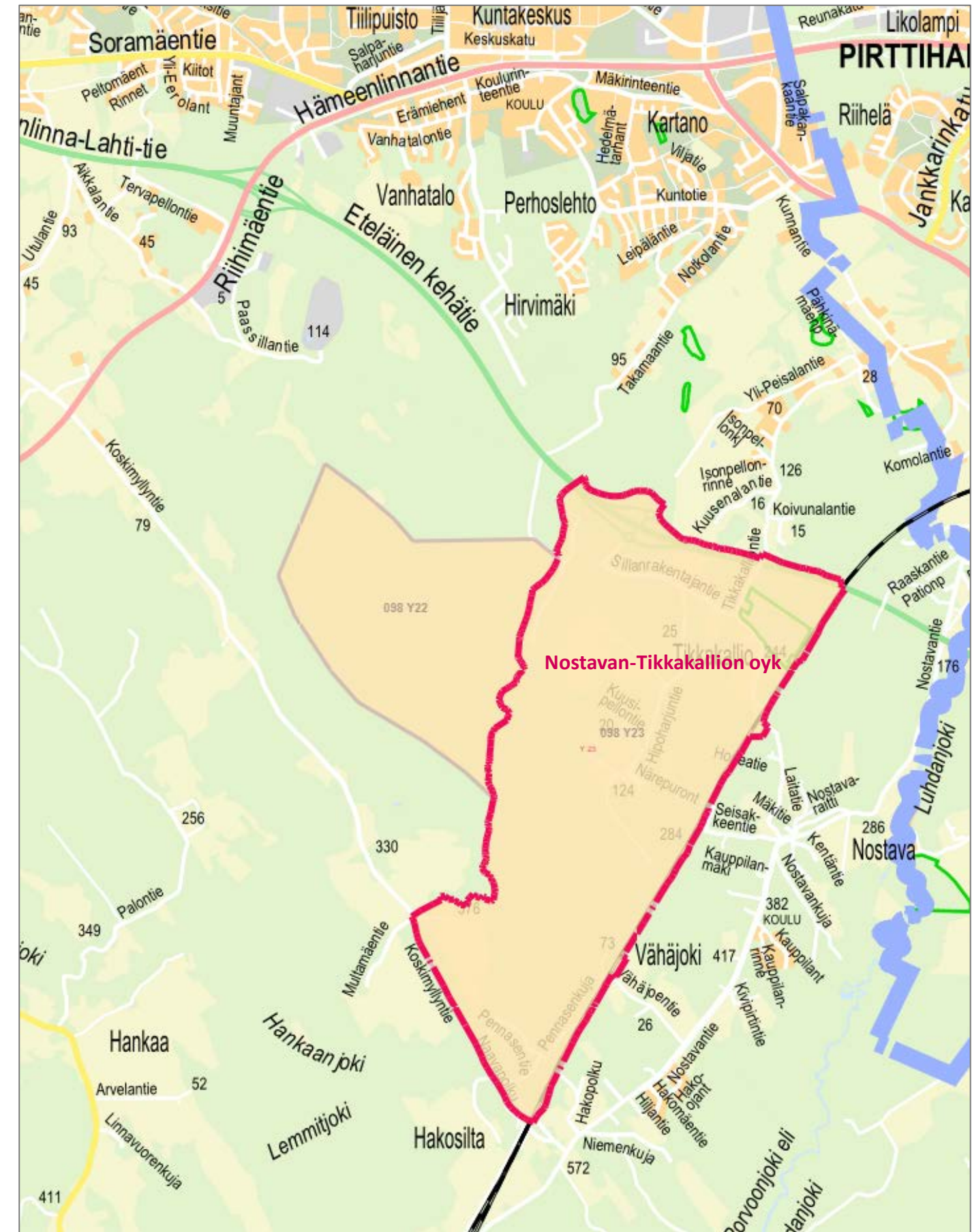
Osayleiskaavan tavoitteet on käsitelty ohjausryhmässä ja hyväksytty elinvoimavaliokunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa 10.6. 2024.

Suunnittelutavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutusunnitelman mukainen tavararatapiha ja TEN-T -asetuksen edellyttämä Lahden kaupunkiseudun ns. multimodaaliterminaali (raide-rekkaterminaali).

Hankkeessa tavoitellaan yritysalueille yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Koska tulevasta raide-rekkaterminaalin operaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset tavaralogistiikka, terminaalin liiketoimintaedellytyksistä. Selvityksissä käsitellään sekä konttilogistiikan että säiliö- ja irtotavaralogistiikan tarpeita. Niissä selvitetään alan yritystoimijan kanssa tavaralogistiikan taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön. Myös mahdollisten muiden kohdealueesta kiinnostuneiden merkittävien toimijoiden kanssa neuvotellaan yritystoimintaa mahdollistavasta kaavaratkaisusta.

Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunaseisakkeeseen tukeutuen rakentava noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkaille riittävät kaupalliset palvelut. Kumipyöräliikenne alueelle ohjataan nykyisen Nostavan eritasoliittymän kautta. Varautuminen suuronnettomuuksiin edellyttää myös vaihtoehdoisen reitin selvittämistä. Nostavan maankäyttöselvityksen 2021 tavoitteita käytetään yleiskaavatyön tavoitteina soveltuvin osin.

Toimintojen vaikutusten arviointi suoritetaan kaavatyössä MRL:n ja MRA:n edellyttämällä tavoilla ja laajuudessa. Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueiden tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Ympäristöselvityksissä huomioidaan myös alueen perustamisen aikaiset maa- ja kiviainesten otto- ja täyttötöyt noin 15 vuoden aikana. Lisäksi selvitetään onnettomuusriskejä. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin.



2. Kierrätysalueen osayleiskaava

Osayleiskaavan vireilletulosta on päätetty Hollolan vuoden 2024 kaavoitusohjelmaa hyväksyttäessä. Osayleiskaavahankkeen alustava etenemisaikataulu on 2,5 vuotta 2024- 2026. Kierrätysaluetta koskevia eri tavoitekirjauksia on aiemmin tehty kunnanvaltuustossa annetun kuntalaisadressin käsittelyn yhteydessä 9.4.2018, Hollolan strategisen yleiskaavan käsittelyn yhteydessä 10.5.2021 (kaavaselostuksen maininnat) ja Hollolan vuoden 2024 kaavoitusohjelmaa hyväksyttäessä valtuustossa 30.10.2023.

Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11 § 22.1.2024. Kuntalaisia, maanomistajia ja muita osallisia osallistetaan MRL säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

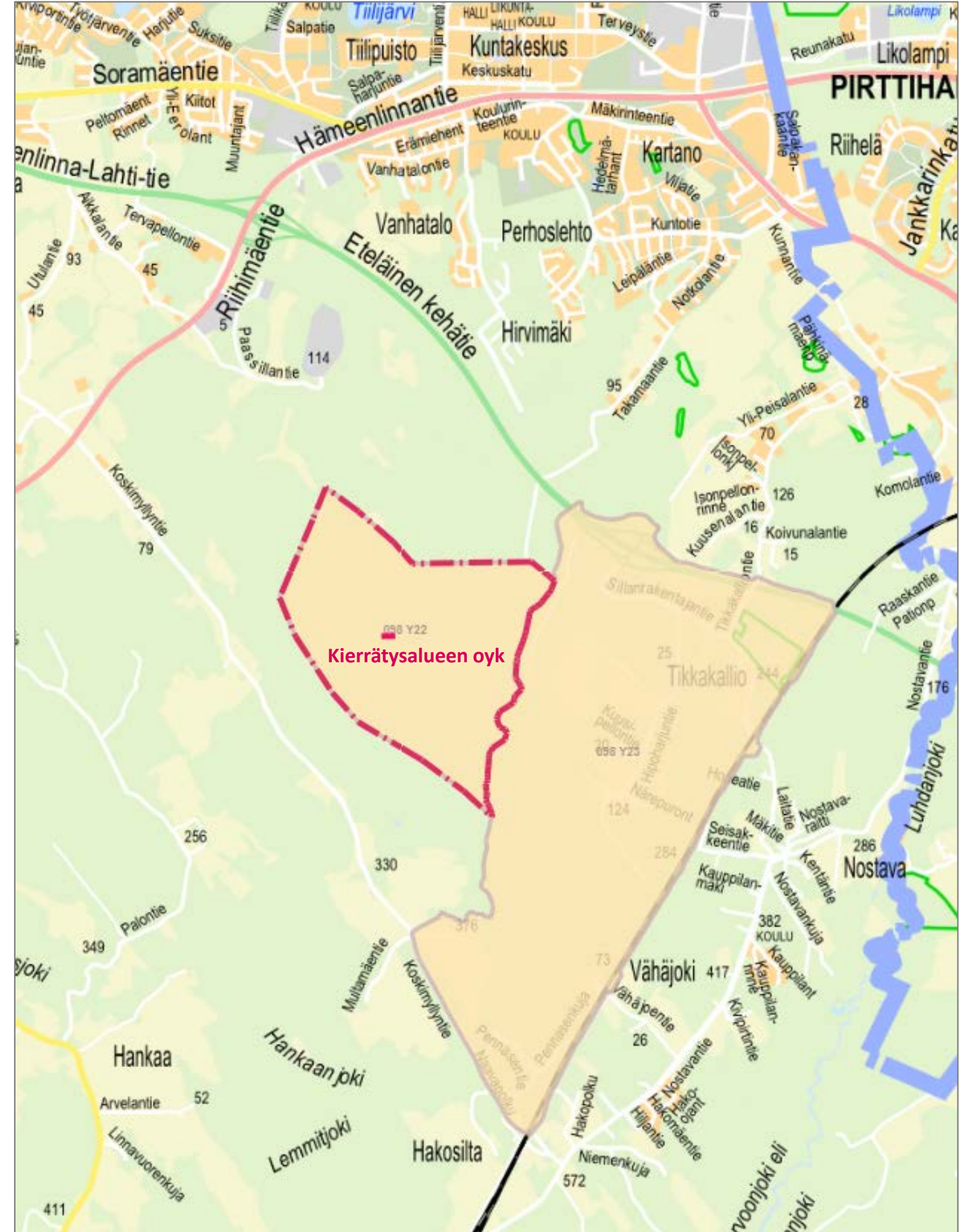
Osayleiskaavan tavoitteet on käsitelty ohjausryhmässä ja hyväksytty elinvoimavaliokunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa 10.6.2024. Alueen kaavoitustyötä ohjaa myös v 2023 vahvistunut Päijät-Hämeen seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava.

Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle valvottua kiertotaloutta harjoittava yrityskeskittymä, jolle tavoitellaan koordinoijaa eli kiertotalousoperaattoria. Mahdollisesti haittoja synnyttäviä toimintoja osoitetaan rakennuksiin haittojen hallitsemiseksi. Alueella ei sallita biojätteen käsittelyä. Maakuntakaava ohjaa tutkimaan alueelle myös maa- aineiden käsittelytoimintaa sekä puuraaka- aineen ja huoltovarmuuspoltoaineen välisäilytystä ulko-olosuhteissa.

Hankkeessa tavoitellaan yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Koska tulevasta kiertotalousoperaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset kiertotalouden liiketoimintaedellytyksistä. Niissä selvitetään alan yritystoimijan kanssa kiertotaloustoimintojen taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön.

Toimintojen vaikutusten arviointi suoritetaan kaavatyössä MRL:n ja MRA:n edellyttämillä tavoilla ja laajuudessa. Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueen tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Ympäristöselvityksissä huomioidaan myös alueen perustamisen aikaiset maa- ja kiviainesten otto- ja täyttötöyt noin 15 vuoden aikana.

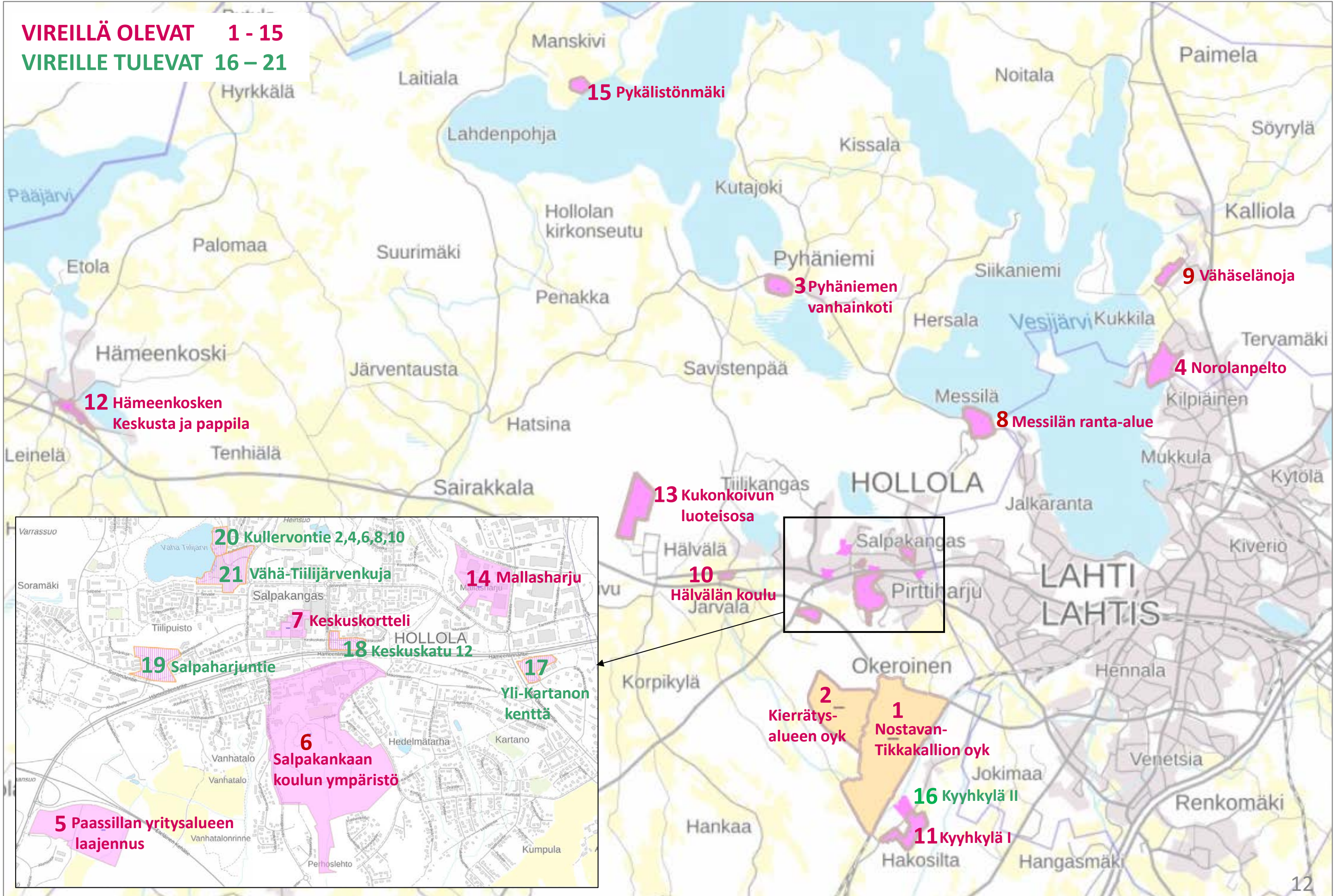
Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin. Lisäksi selvitetään, miten hankkeesta aiheutuva luontokato (viherpinnan menetys) voitaisiin korvata esim. luonnon ennallistamishankkeella soveltuvassa kohteessa. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin myös asemakaava.



Vuoden 2024 kaavoituskohteet kartalla

VIREILLÄ OLEVAT 1 - 15

VIREILLE TULEVAT 16 – 21



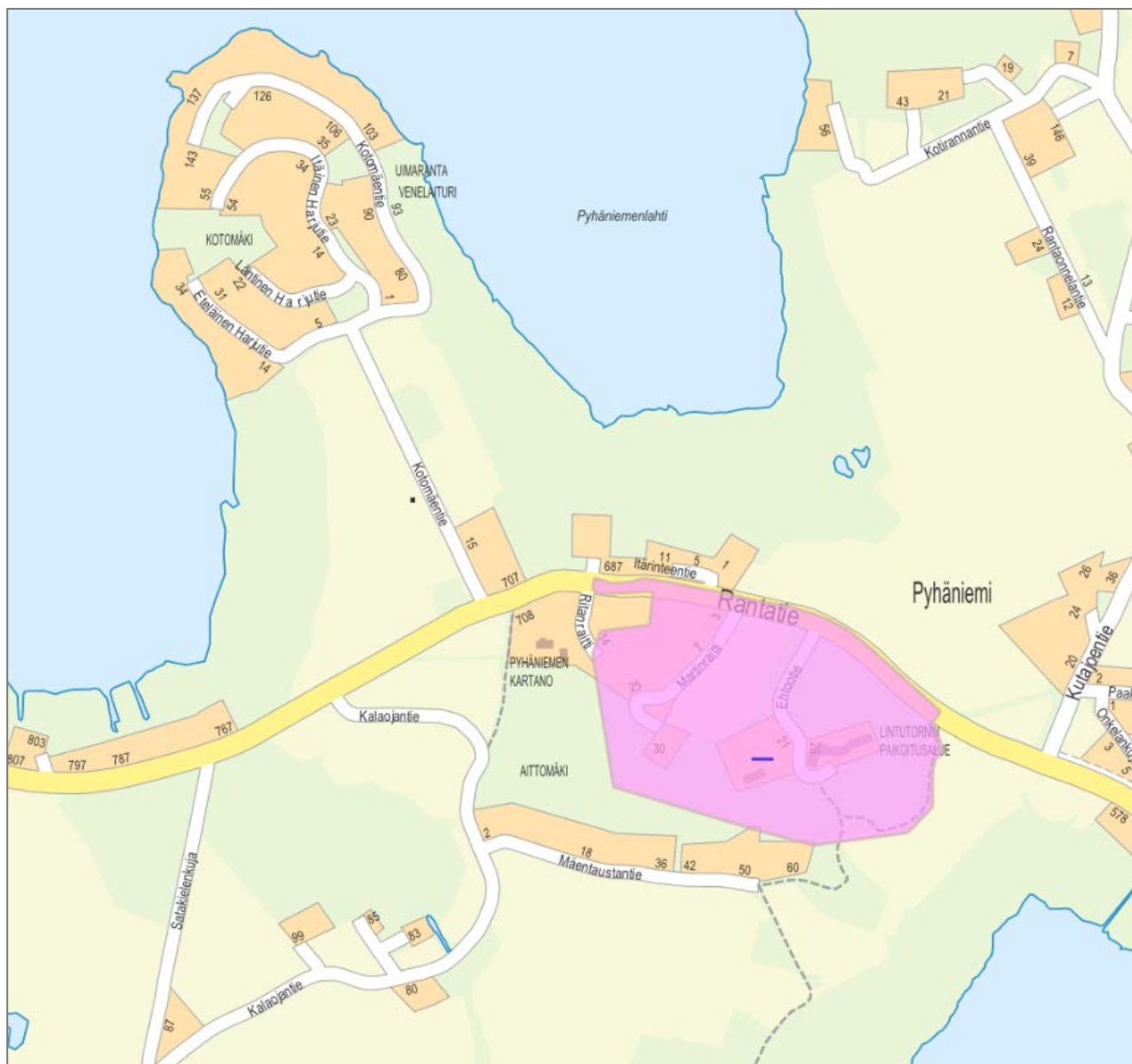
Vireillä olevat asemakaavahankkeet 2024

3. Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön 1. asemakaava

Alue sijoittuu Ehtootien ja Martinraitin varteen, jotka sijaitsevat Pyhäniemessä, Rantatien läheisyydessä. Alueella on toimintansa lopettanut vanhainkoti, rivitaloja sekä peltoalueita. Vanhainkodin rakennusten alkuperäinen toiminta on muuttunut yrityskäyttöön vanhainkotitoiminnan loputtua.

Kaavan tavoitteena on ratkaista eri toimintojen sijoittuminen alueella, nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset ja kulkuyhteydet, määrittellä suojeluarvot sekä sovittaa tulevan rakentaminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön, jossa on myös luontoarvoja.

Alueen asemakaava on tavoitteena hyväksyä syksyllä 2024.

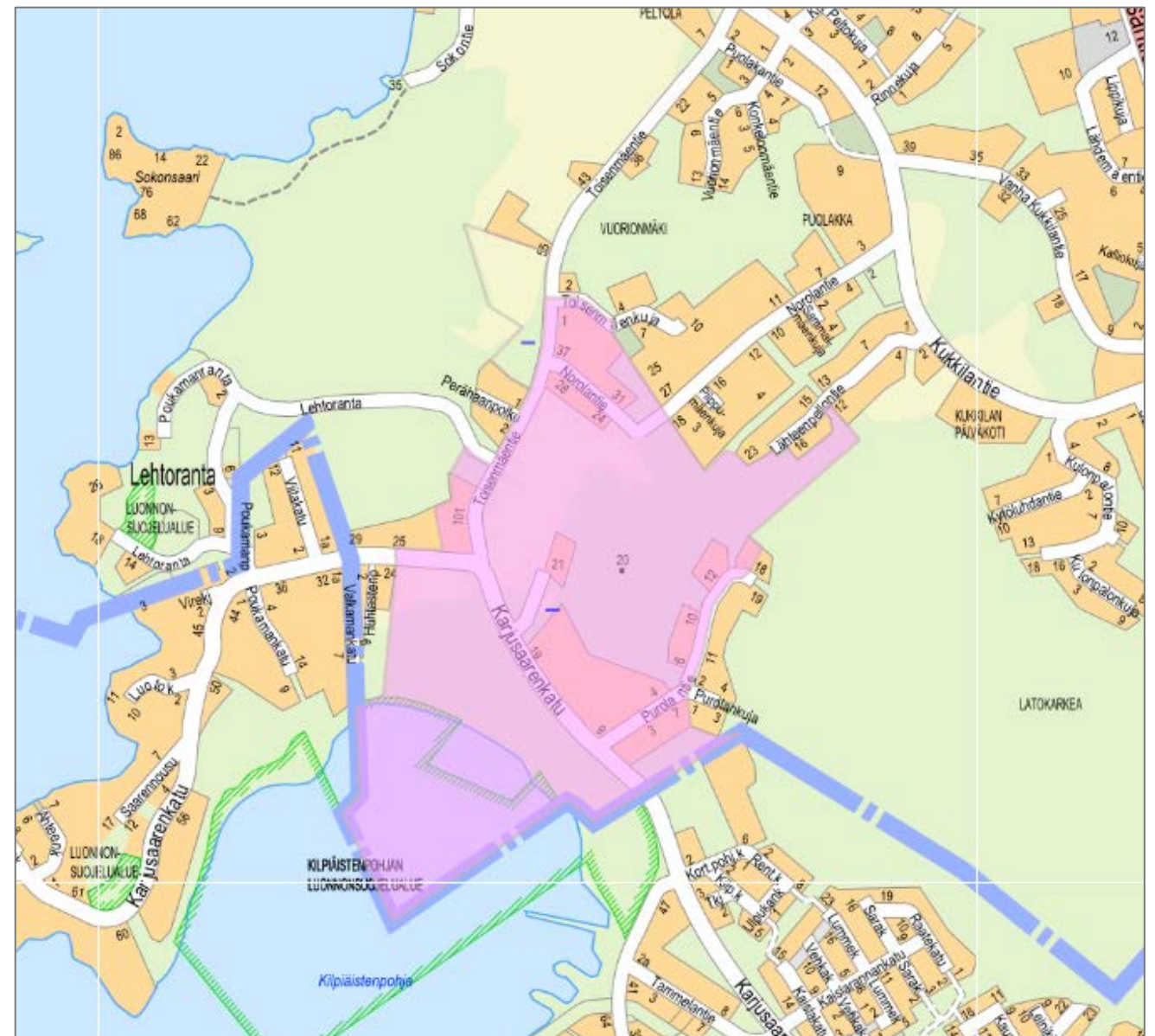


4. Norolanpelto, asemakaavan muutos

Alue sijoittuu Kukkilaan, Lahden kaupungin rajalle, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen ympäristöön. Alueeseen sisältyy vesialue, joka on luonnonsuojelualue. Alueella on omakotiasutusta sekä hoitamaton pelto, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kallioiselle mäenlaelle. Suunnittelualueen koko on noin 45 ha.

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

Tavoitteena on hyväksyä kaava keväällä 2025.



5. Paassilta, yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos

Alue sijaitsee kehätien eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 7 ha.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kehätien (VT 12) eritasoliittymän ja lähialueiden yritysalueiden laajentamisen.

Alueelle tavoitellaan teollista toimintaa, varastointia ja logistiikkaa tukevia toimintoja. Tavoitteena ei ole lisätä alueella kaupallisten palveluiden tonttitarjontaa.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022.

Tavoite on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025.

6. Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuuotos

Alue sijaitsee Koulurinteentien eteläpuolella ja alueella on kunnan omistuksessa olevia vuokratervitaloja ja Salpakankaan koulu sekä päiväkotit.

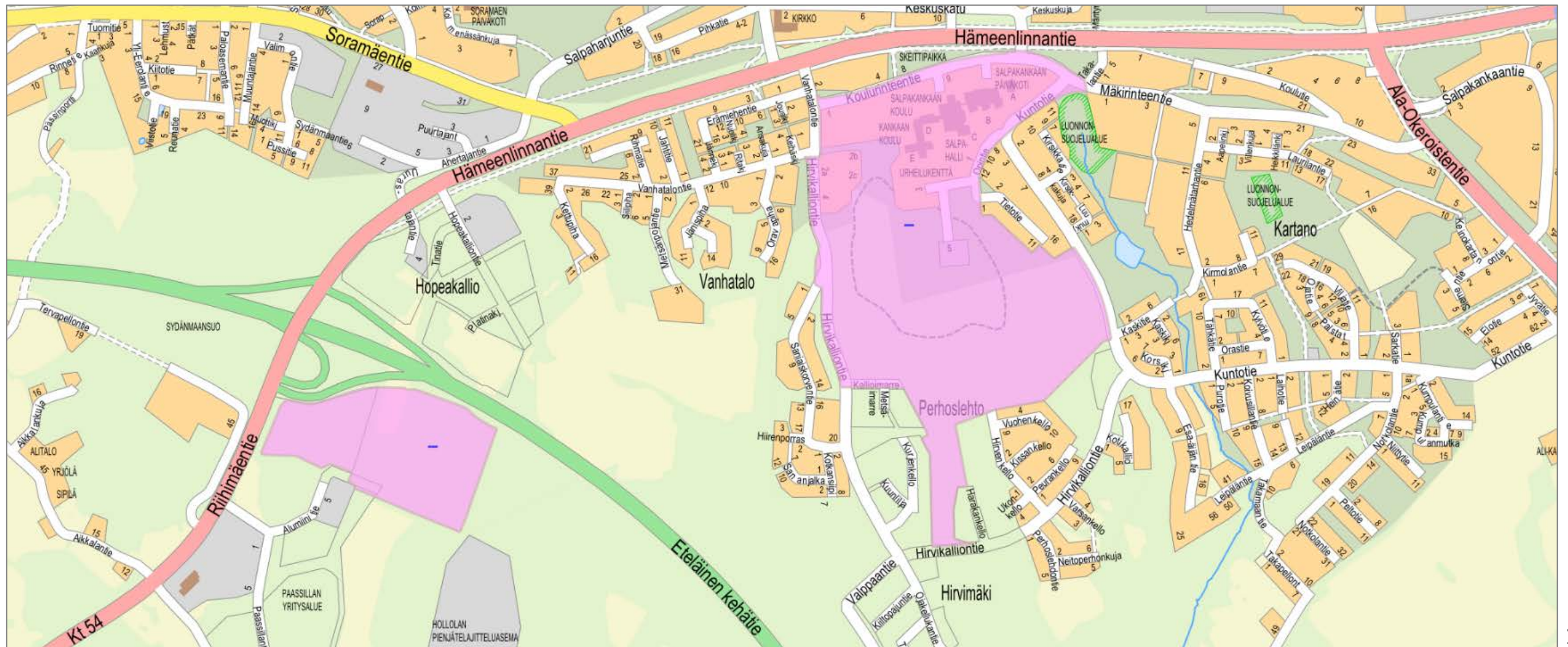
Kaava-alueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta, osoittaa koulun tontille poikkeamispäätöksillä toteutunut rakennusoikeus sekä osoittaa yhteydet kevyelle liikenteelle.

Rivitaloaluetta kehitetään tehokkaampaan asumiskäyttöön osoittamalla alueelle kerrostalorakentamista.

Asemakaavasunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa myös muutama pientalojen kortteli Hirvimäentien varteen.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022 ja tavoitteena on hyväksyä kaava vuoden 2025 kesällä.



7. Keskuskorttelien asemakaavan muutos

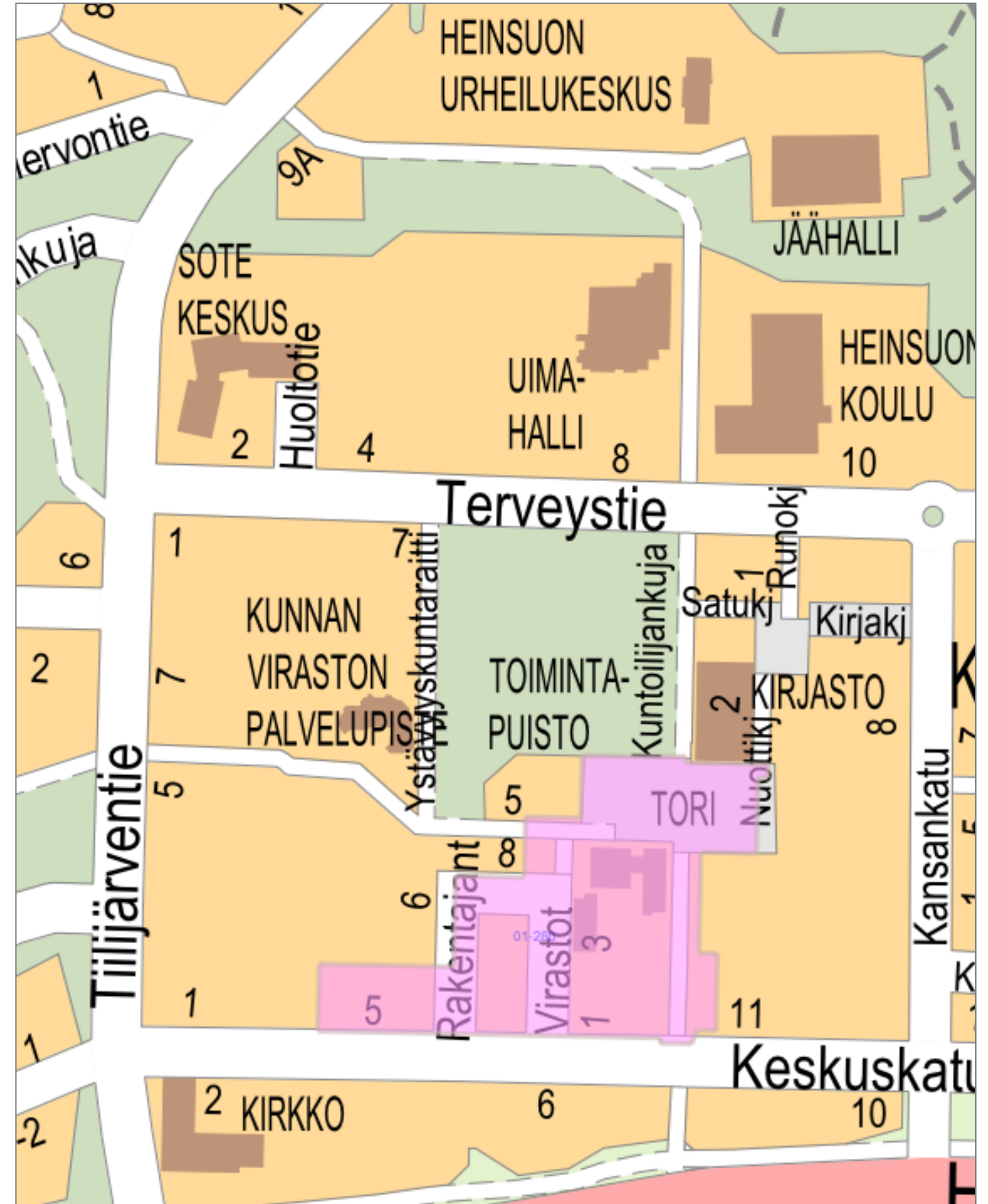
Salpakankaan kuntakeskustan keskeisille ydinalueille suunnitellaan ajanmukaista palveluasumista, palvelutoimitilaa ja keskusta-asumista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kuntakeskuksen elinvoimaa kehittämällä ydinkeskustassa olevat keskuskorttelialueet vastaamaan pidemmän aikavälin vetovoimaisuuteen, palvelutarpeet huomioiden. Hanketta hoidetaan Hollolan kunnan vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen perusteella konsulttikaavoituksena Wasagroup oy:n ja sen suunnittelukumppanien kanssa.

Asemakaavamuutoksen laadinta on aloitettu kesällä 2023. Kunnan ja kehittäjäkumppanin tavoitteena on asemakaavamuutoksen hyväksyminen syksyllä 2024.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns. Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli.

Kaavoitustyön yhteydessä on selvitetty myös entisen kunnanviraston rakennuksen korjauksen mahdollisuuksia, mutta entisestä virastosta kiinnostunutta uutta käyttäjää ei ole löydetty. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen entisen viraston tilalle.

Pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Muut alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen kaava-alueelle tarpeen mukaan tulevaisuudessa.



8. Messilän ranta-alueen asemakaava

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Vesijärven ranta-alueille. Maasto on rannassa alavaa. Alueella sijaitsee leirintäalue ja satama.

Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 43 hehtaaria, josta maa-alueita on noin 22 ha.

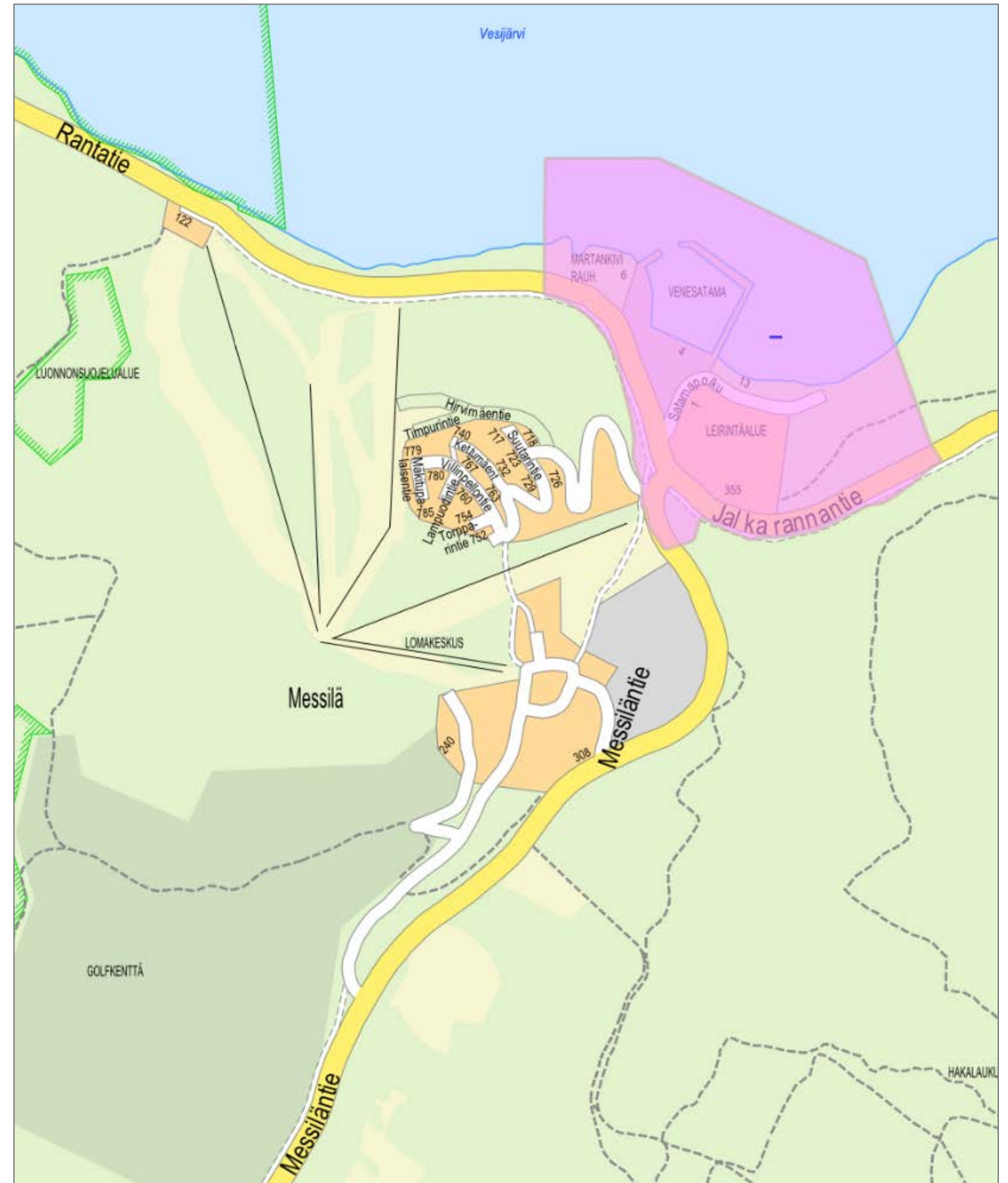
Messilä pyrkii kehittymään nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Asemakaavahankkeen toteutuessaan mahdollistama rakentamisvaihe käsittäisi noin 1 100 majoitusyksikköä.

Tavoitteena on kaavoittaa rakennusoikeutta loma-asumiselle sekä kylpylähotellille, joka sisältää myös ravintola-, neuvottelu-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja.

Asemakaavan tavoitteena on lisäksi mahdollistaa alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskuksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen.

Asemakaava laaditaan hankekaavana yksityisen tahon hakemuksesta konsulttityönä ja kaavan aikataulu riippuu tilaajasta. Asemakaavasta laaditaan maankäytösopimus.

Kaava on tullut vireille alkuvuodesta 2019 ja kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos.

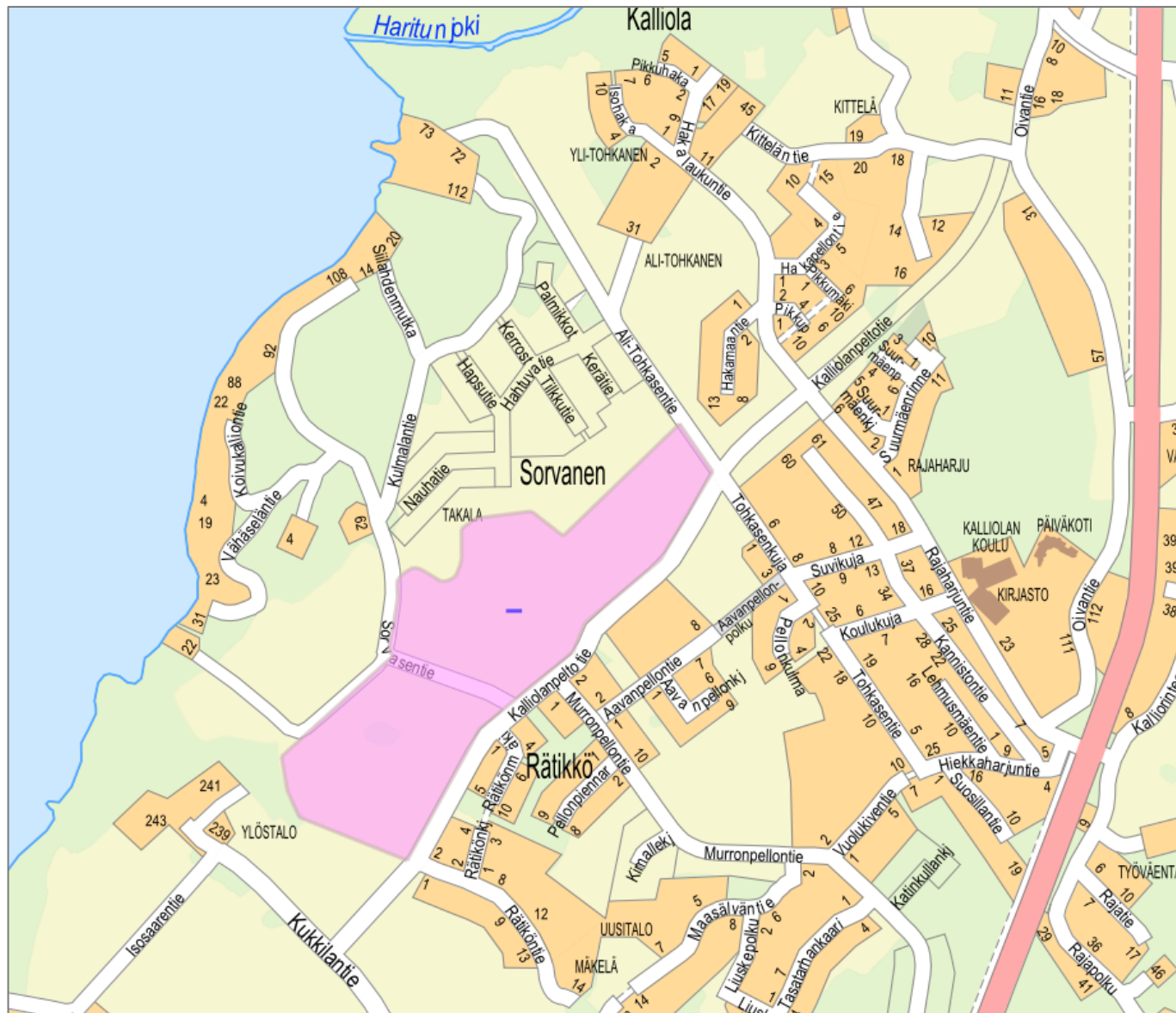


9. Vähäselänojan alueen 1. asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maatalouskäytössä olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 15,7 hehtaaria.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueita täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

Asemakaava on tullut vireille keväällä 2023 ja tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025.

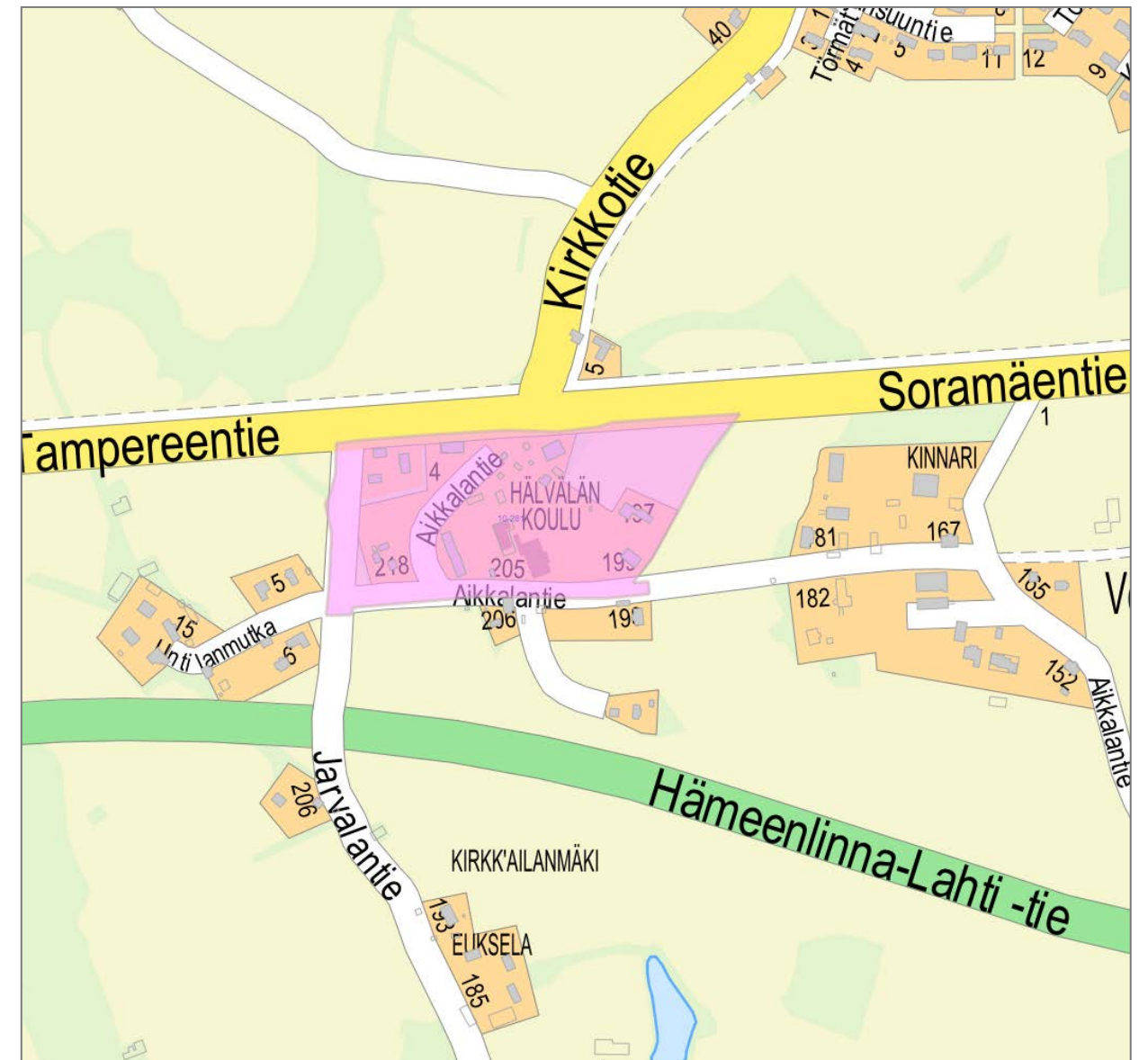


10. Hälvälän koulun alueen 1. asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu Hälvälän koulun alueelle ja sen lähiympäristöön. Koulun toiminnan päätyttyä keväällä 2023 kiinteistölle etsitään uutta yrityskäyttöä. Kaavassa tutkitaan lisärakennusoikeuden osoittamista entisen koulun alueelle yrityskäytön tukemiseksi.

Lisäksi osoitetaan 6-10 uutta pientalotonttia Hollolan kunnan omistamille maa-alueille koulun itä- ja koillispuolelle sekä tutkitaan alueen kulkuyhteyksien järjestämistä. Uusille tonteille tavoitellaan noin 40 uutta asukasta. Suunnittelualueella sijaitsevien yksityisten asuinkiinteistöjen osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana.

Asemakaavan laadinta on aloitettu kesällä 2023 ja valmistumistavoite on keväällä 2025.



11. Kyyhkylä I, asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä. Suunnittelualueella on metsää sekä olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 40 ha.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Kunnan omistuksessa on asemakaavoitettavasta alueesta n. 25,6 ha. Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen. Alue on ensimmäinen osa suurempaa Kyyhkylän alueen kokonaisuutta, joka on tarkoitus kaavoittaa osissa.

Asemakaavahanke on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite 2025.



12. Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos

Kaava-alue sijaitsee Hämeenkosken Keskustien varrella. Alueelle sijoittuu nykyisellään keskustapalvelu- ja asuinrakentamista.

Hämeenkosken keskustan osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen ja asumistoimintojen aluetta.

Kunta on luopumassa alueella olevasta Pappilan kiinteistöstä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan maankäytön tehostamisen mahdollisuudet asumiseen sekä määrittellään alueen suojeltavat arvot.

Asemakaavan laadinta on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite on vuonna 2025.



13. Kukonkoivun yritysalueen luoteisosan asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Kukonkoivun yritysalueen luoteispuolella. Länsi- ja pohjoispuolta ympäröivät laajat metsäalueet, kaakkoispuolta reunustaa Kukonkoivun yritysalueen tontit ja Kukonkankaantien pää. Alue on havumetsää. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 70 hehtaaria.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Alueelle tavoitellaan 1-2 isokokoista yritystonttia, jotka toimivat tarvittaessa pienempinäkin osina. Kaavatyössä huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pääosa alueesta kaavoitetaan viheralueeksi.

Asemakaavatyö on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite on vuonna 2025.

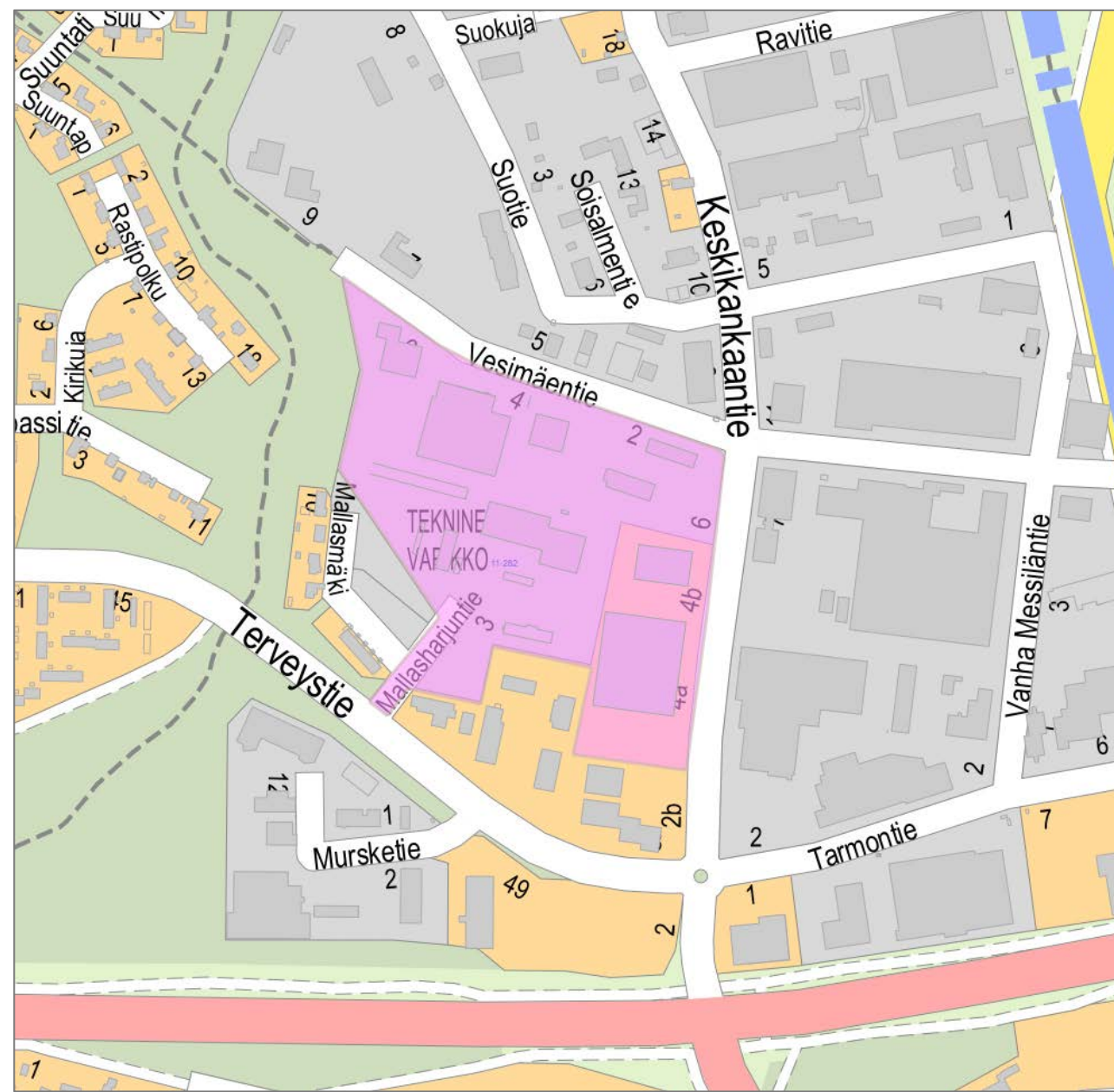


14. Mallasharjun alueen asemakaavan muutos

Alue sijoittuu Salpakankaalle Terveystien ja Vesimäentien rajaamalle alueelle. Alueella on kunnan varikkotoimintaa sekä liike- ja teollisuustontteja. Varikon alue on kunnan omistuksessa.

Kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaan asemakaavalla on tarkoitus tutkia varikon alueen käyttötarkoituksen muutosta asumiskäyttöön. Rajauksen sisään jäävät yksityiset liiketontit säilyvät liiketontteina. Ne ovat mukana kaavamuutoshankkeessa, koska uudelleenkaavoituksessa on huomioitava yritystonteilla olevien toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutukset asumiselle, kuten melusuojausten tarve.

Asemakaavatyö on käynnistynyt vuonna 2023. Alueelle on tehty tarvittavia selvityksiä ja asemakaavan suunnittelutavoitteita arvioidaan uudelleen kesällä 2024.



15. Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijoittuu Laitialan kartanon alueelle. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Vesijärven Laitialanselkään. Suunnittelualueella on vanha lomarakennus talousrakennuksineen.

Ranta-asemakaavan muutoksella tavoitellaan neljän lomarakennuspaikan muuttamista yhdeksi vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi.

Ranta-asemakaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt kaavan laatimisesta syksyllä 2023. Alueelle laaditaan selvityksiä kesän 2024 aikana.



Vireille tulevat kaavoitushankkeet 2024

16. Kyyhkylä II, asemakaava

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa-aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaavoitettava alue on aikaisemmin asemakaavoitetun Hakosillan omakotitaloalueen lähellä.

Tavoitteena on mahdollistaa kunnan omistamille alueille uusien pientalorakennuspaikkojen syntyminen.

Kyyhkyä II asemakaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2025.

Kaava-alueen alustava rajaus opaskartalla.



17. Yli-Kartanon kenttä, asemakaavan muutos

Kohdealueella on puretun Ylikartanon koulun käytössä ollut sorakenttä. Alue kaavoitetaan kerrostalorakentamisen käyttöön ja näin toteutetaan Salpakankaan keskuksen tiivistämistavoitetta.

Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja sinne on mahdollista saada noin 7000 k-m² kerrostalorakennusoikeutta. Rakennettuna korttelissa voisi olla noin 150 uutta asukasta.

Kaava-alueen alustava rajaus opaskartalla.



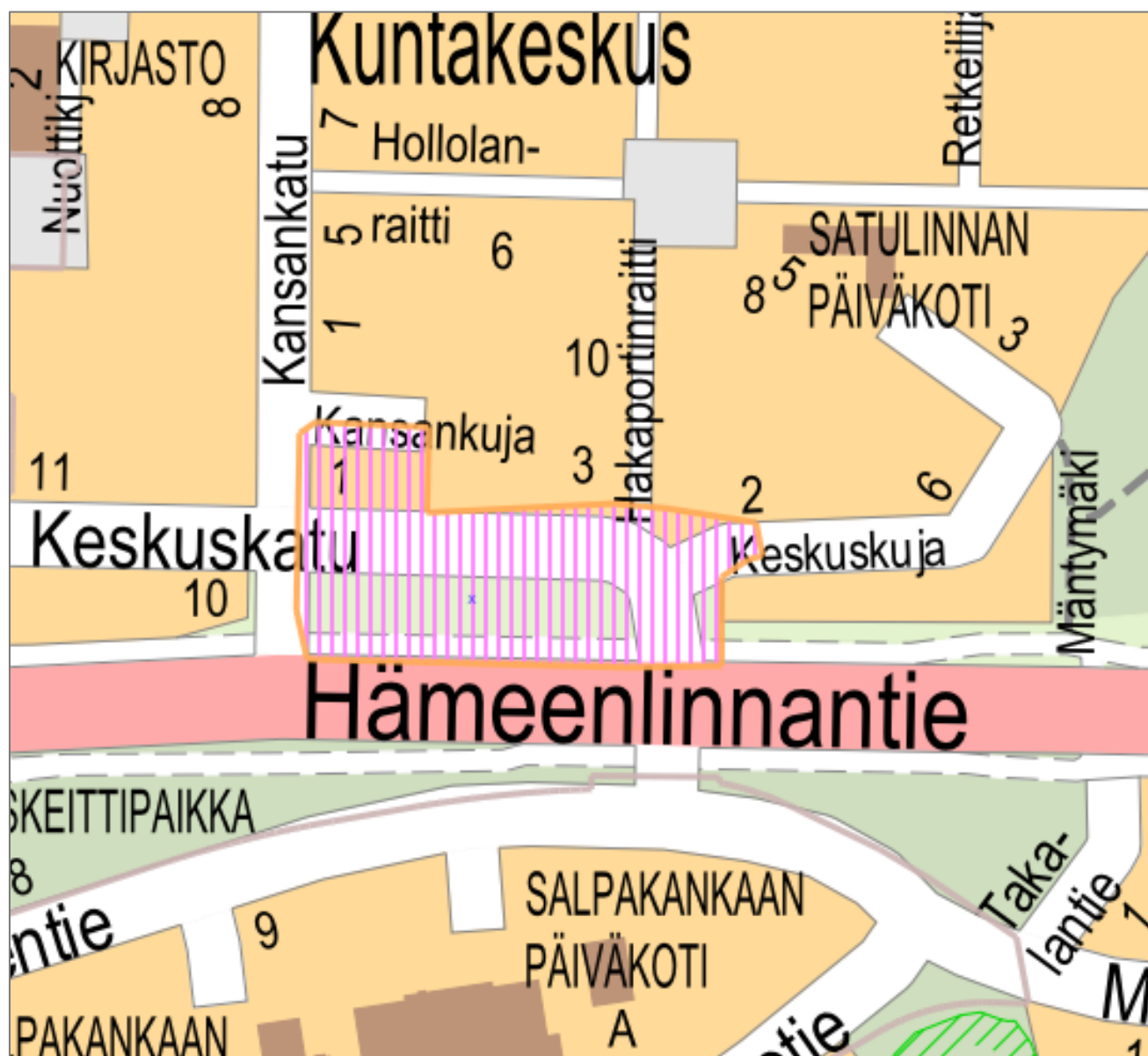
18. Keskuskatu 12, asemakaavan muutos

Kaavahankkeen vireille tulosta on päätetty vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa.

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Kunnan omistamalle alueelle 6400 m² ja mahdollisesti myös puretun yksityisen kiinteistön alueelle 2100 m² kaavoitetaan kerrostalotontit.

Kunnan omistamalle tontille on mahdollista saada yhteensä noin 6500 k-m2 kerrostalorakennusoikeutta, eli rakentuneena noin 90 uutta asukasta.

Kaavoitustyö on alkanut vuonna 2024 ja valmistumistavoite on vuonna 2025. Kaava-alueen alustava rajausta opaskartalla.



19. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos

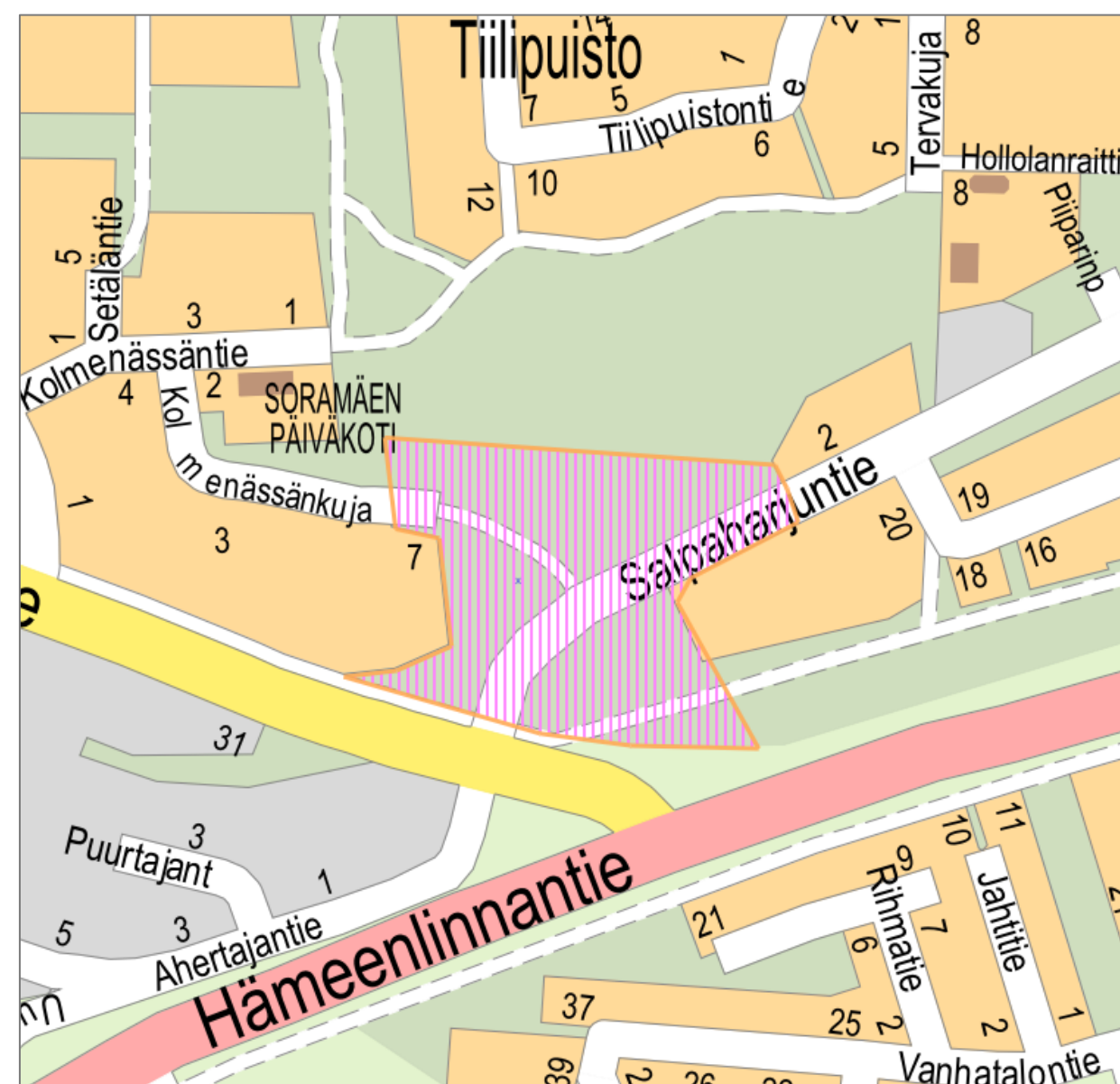
Asemakaavan muutos koskee Salpaharjuntien ympäristöä Soramäentien ja Kolmenässänkujan välissä Salpakankaalla.

Nykyisille lähivirkistys- ja suojaviheralueille tutkitaan kolmen rivitalotontin sijoittumista.

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta.

Kaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2024.

Kaava-alueen alustava rajausta opaskartalla.



20. Kullervontie 2,4,6,8 ja10, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee Vähä-Tiilijärven rannassa sijaitsevia kiinteistöjä ja niiden taustamaastoon sijoittuvaa lähivirkistysaluetta ja kulkuyhteyksiä. Kiinteistöille laaditaan ensimmäinen asemakaava. Kaavamuuotos koskee taustamaastoa.

Asemakaava laaditaan yksityisen tahon hakemuksesta. Kaavahankkeen tavoitteena on saada kiinteistöt asemakaavoituksen piiriin. Kahdelle hakijakiinteistölle tutkitaan vakituista asumista ja yhtä lisärakennuspaikkaa. Kolmen muun kiinteistön osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana. Taustamaaston osalta tutkitaan kulkuyhteyksien merkitystä.

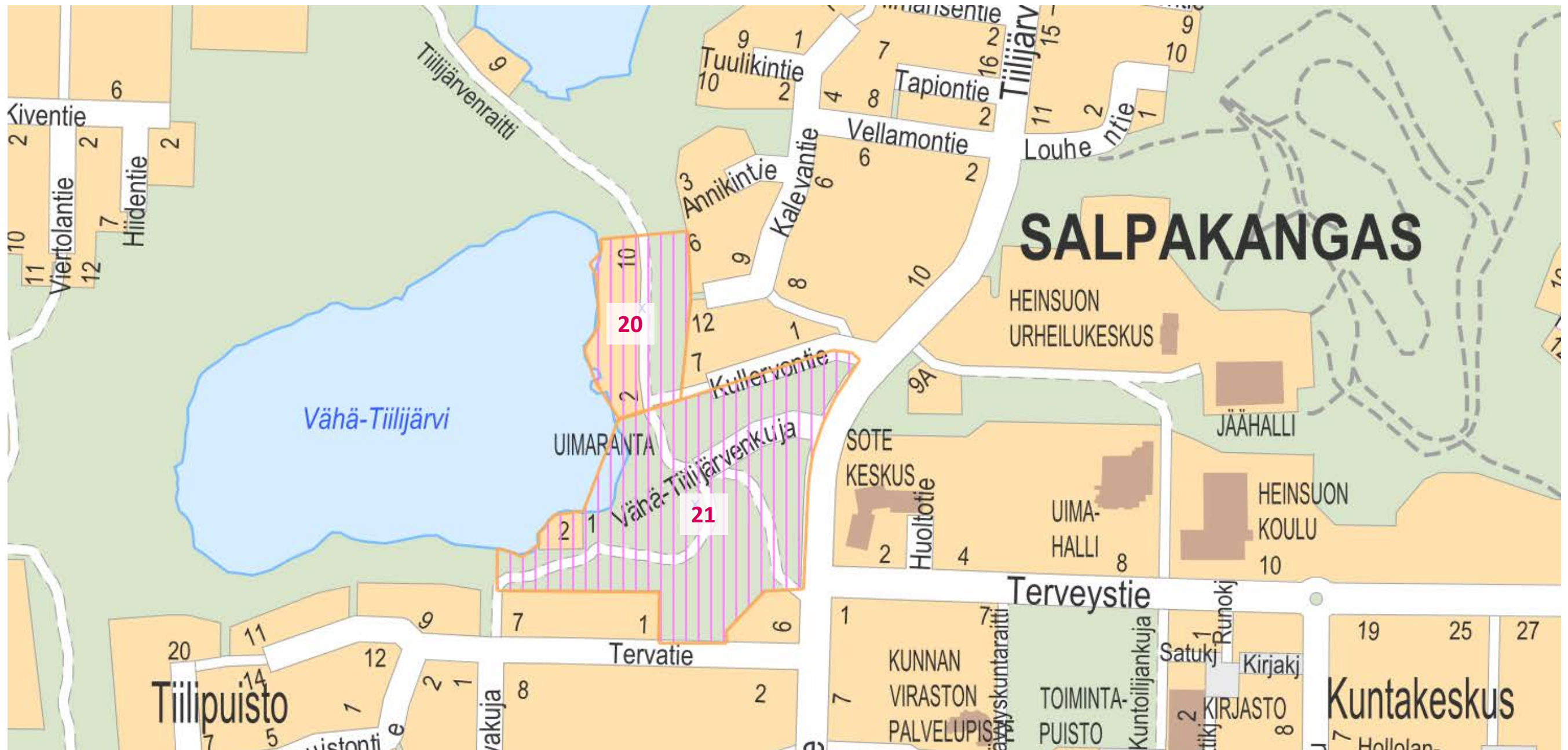
Kaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2024.

21. Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Tiilijärventien, Kullervontie ja Vähä-Tiilijärven väliin sijoittuvaa puisto-, uimaranta- ja lähivirkistysaluetta.

Kaavahankkeen tavoitteena on Salpakankaan taajaman keskeisen viheralueen kehittäminen viheralueena ja rakennettuna kunnan uimarantana sekä alueen reunoilla olevien rakentamiskelpoisten paikkojen osoittaminen pientalorakentamiseen. Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta.

Kaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2024, valmistumistavoite on vuonna 2025.



Kaava-alueiden alustava rajausta opaskartalla.

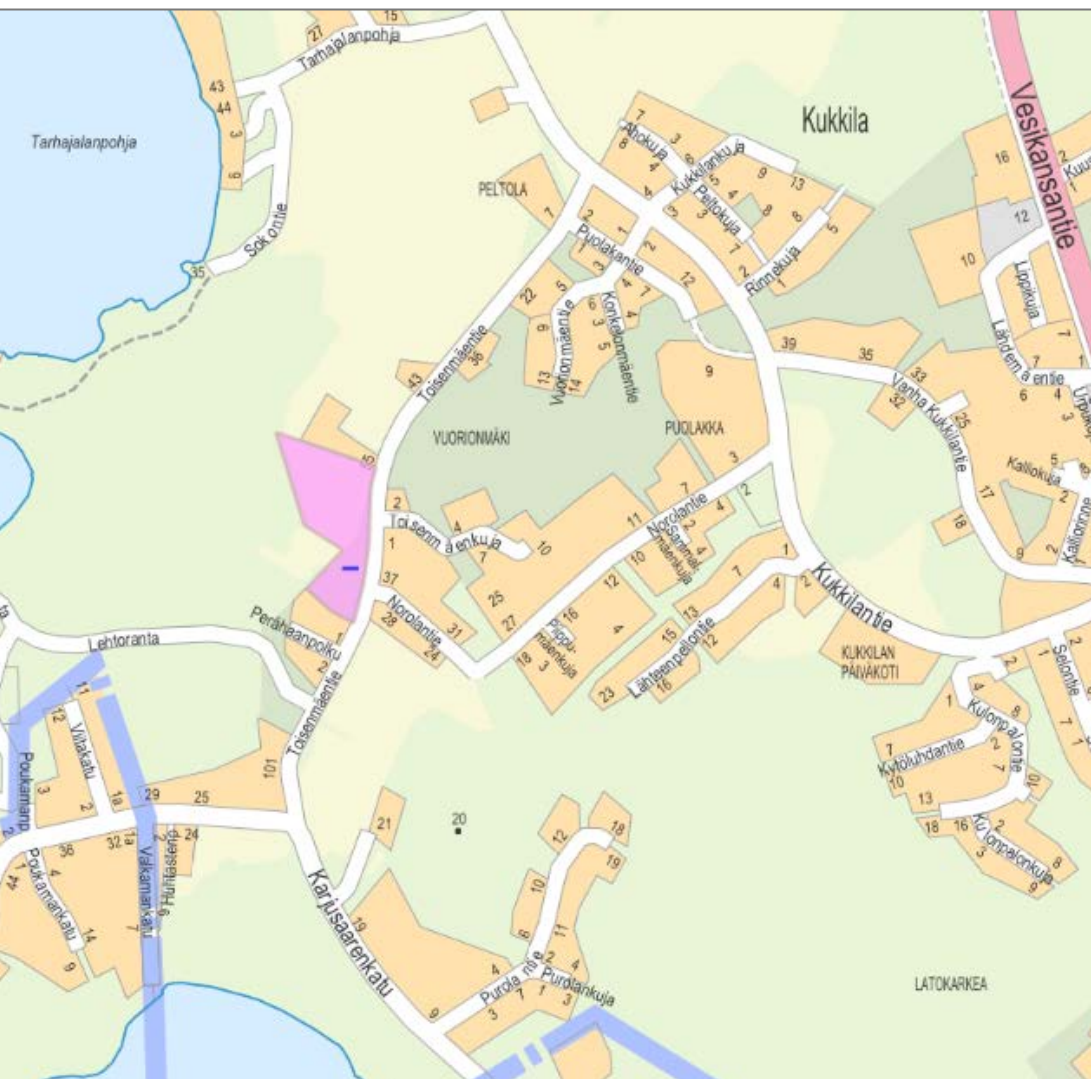
Viime katsauksen jälkeen lainvoiman saaneet

Ruskorinteen asemakaava ja asemakaavan muutos

Yksityisen yhdistyksen hakemuksesta tehtävä asemakaava sijoittuu Toisenmäentien varteen Kukkilaan.

Yhdistyksen tarkoituksena on tarjota ikääntyville laadukasta palveluasumista rakennuttamalla ja ylläpitämällä senioreille tarkoitettuja asumishoito- ja asumispalveluja. Tavoitteena on tarjota asunto ja palvelut heille, joilla terveydentilan tai jonkun muun syyn takia on tarve monipuolisiin palveluihin.

Kaava on saanut lainvoiman syksyllä 2023.



Kukonkoivun yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Alue sijaitsee valtatie 12 Kukonkankaan eritasoliittymän pohjoispuolella. Alueen tonteista osa ei ole rakentunut. Laajennusosa sijoittuu nykyisen yritysalueen ja valtatie väliin. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 122 ha ja laajennusosan noin 5 ha.

Koko alueen kaavamääräyksiä on ajantasaistettu nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Laajennusosaan sijoittuu pääasiassa kaupallista toimintaa sekä hulevesiallas. Koko alueen kaavamääräyksiä on ajantasaistettu nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Alue sijoittuu veden hankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Kaava on hyväksytty syksyllä 2023.



Hopeakalliontie 2, tontin laajennus, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Hopeakallion yritysalueen korttelia 680 ja siihen rajoittuvaa suojaviheralueella. Korttelialueella toimii Matkakeitaan liikenneasema ja Nesteen polttoaineen jakelumittarit.

Asemakaavan muuttamisella tavoitellaan tontin laajentamista noin 800 m² verran suojaviheralueelle tontin luoteispuolella. Tavoitteena on mahdollistaa sähköautojen latausaseman toteuttaminen ja lisätä autoaikoja laajennusalueelle.

Kaava on hyväksytty keväällä 2024.



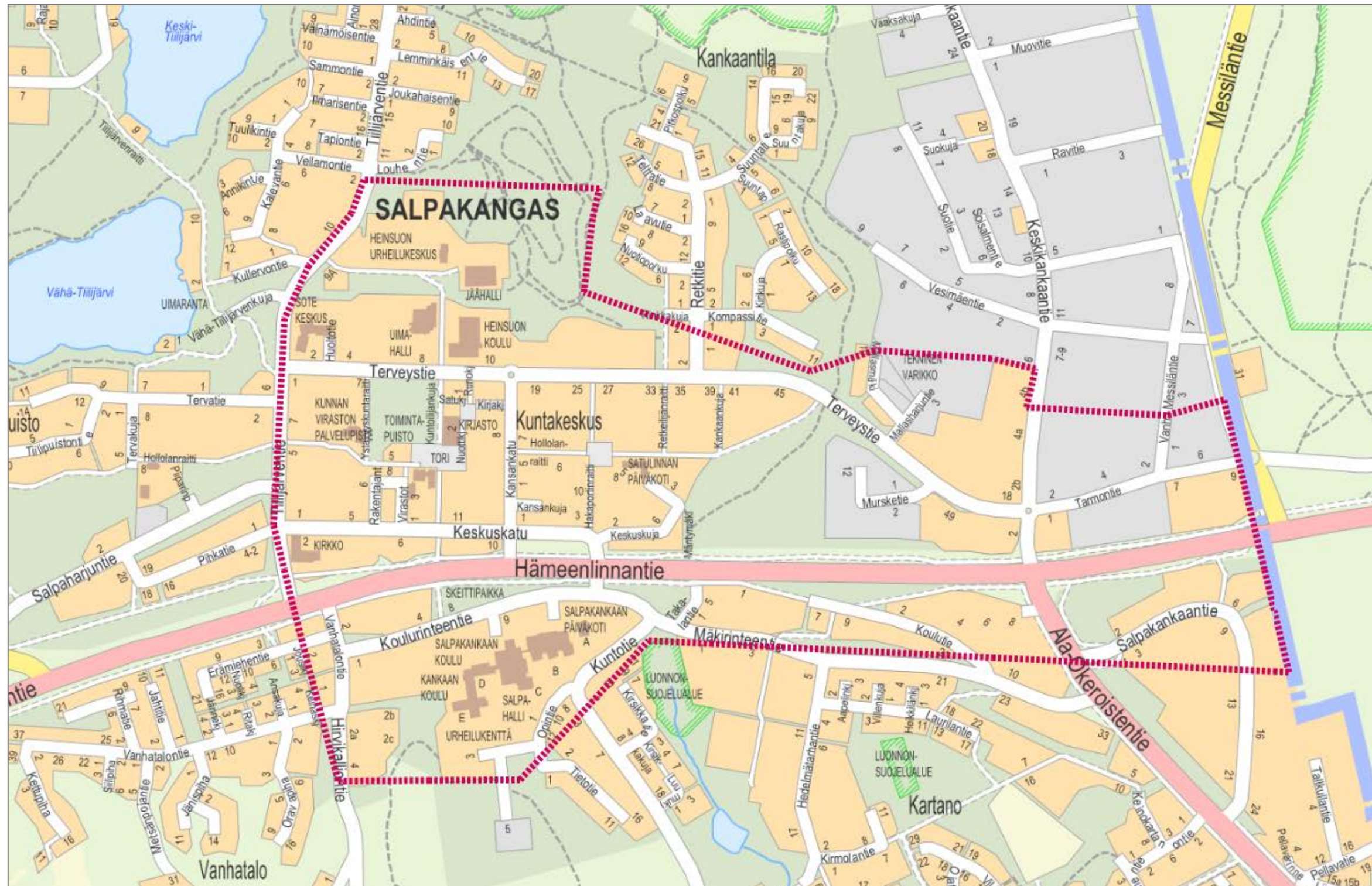
Maankäytön selvitykset

Keskusta-alueen maankäytön selvitys

Keskusta-alueen maankäytön selvitys on keskustan kehittämisohjelmasta tuleva jatkotyö. Keskustan maankäytön selvityksessä luodaan kokonaiskäsitys alueen kehittämiseksi tarpeellisista kaavamuutoksista. Alueella on vireillä Salpakankaan koulun ympäristön kaavamuutos, keskuskorttelien ja Mallasharjun kaavamuutokset ja vireille tulossa Salpakankaan asemakaavamuutoshanke.

Talousarvion toiminnallisten tavoitteiden mukaan painopiste on uudisrakentamisen käynnistämässä, palvelujen monipuolistamisessa sekä viihtyvyyden ja toiminnallisuuden lisäämisessä.

Tarkastelualue on maakunta- ja strategisen yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue.



Yhteystiedot

Kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö
Ilkka Korhonen
044 780 1379

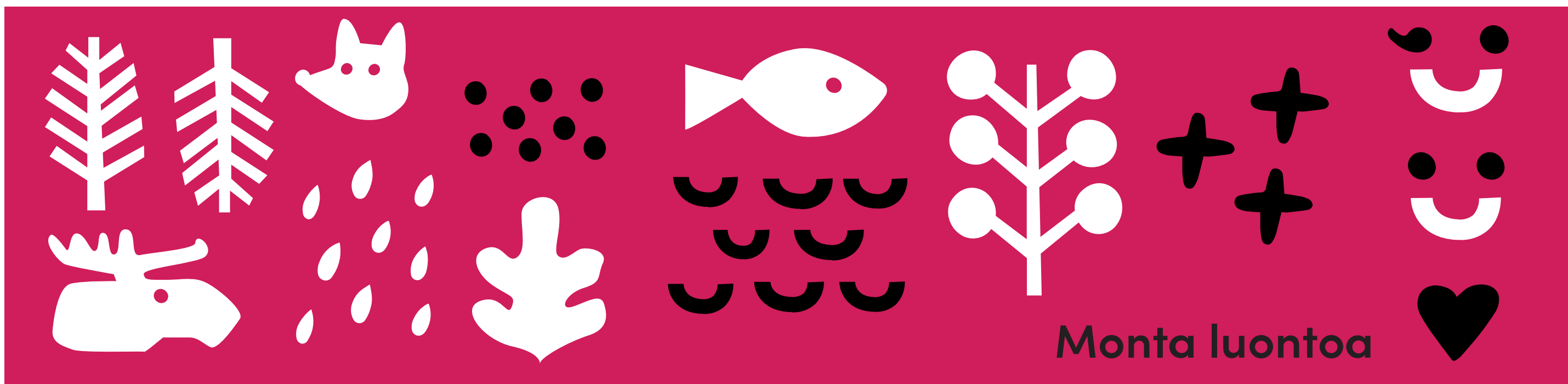
Kaavoitusarkkitehti
Pentti Klemetti
044 780 1455

Hankekaavoittaja
Henna Kurosawa
044 780 1358

Kaavasunnittelija
Sini Utriainen
044 780 1353

Kaavasunnittelija
Jussi Jääoja
044 780 1387

Suunnitteluavustaja
Minna Leppäsalo
044 780 1490



Hollolan kunta

Kehitys- ja kaavoituspalvelut

Tiilikankaantie 7 F

15870 Hollola

etunimi.sukunimi@hollola.fi