

Kaavoituskatsaus 2025

Hollola



Havainnekuva Vähäselänojan asemakaava-alueesta

Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Maapoliittinen ohjelma.....	4
Maakuntakaava.....	4
Vaihemaakuntakaava.....	4
Kaupunkiseutusuunnitelma ja rakennemallisuunnitelma.....	5
Rakennusjärjestys.....	6
Asema- ja yleiskaavan käsittelyvaiheet sekä osallistumismahdollisuudet	7
Yleistä tietoa kaavaprosessista.....	8
Ilmastosuunnitelman huomiointi kaavoitustyössä.....	9
Strateginen yleiskaava 2020.....	10
Vireillä olevat yleiskaavahankkeet 2025.....	11-12
Vuoden 2025 kaavoituskohteet kartalla.....	13
Vireillä olevat asemakaavahankkeet 2025.....	14-21
Vireille tulevat kaavoitushankkeet 2025.....	22-23
Viime katsauksen jälkeen päättyneet kaavahankkeet.....	24
Viime katsauksen jälkeen hyväksytyt	25
Maankäytön selvitykset.....	26
Yhteystiedot.....	27

Johdanto

Kaavoituskatsauksen tarkoitus

Alueidenkäyttölain 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 2025 esittelee kunnassa vireillä olevat sekä vuoden 2025 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.

Kaavojen vaiheisiin ja aineistoihin voi tutustua tarkemmin kunnan verkkosivuilla:

<https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Kaavoituskatsaus on esillä kunnan verkkosivuilla: <https://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/>

Kaupunkiseutusuunnitelma 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, Kärkölen ja Iitin kunnat.

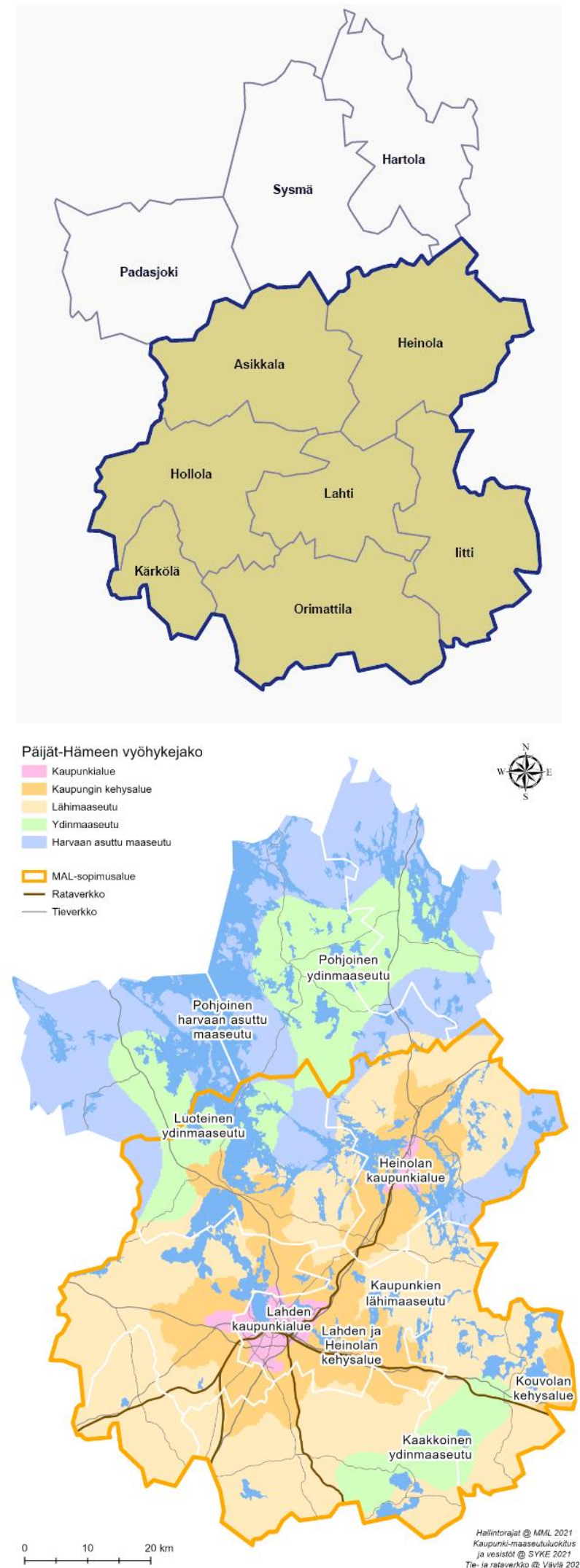
MAL-sopimus velvoittaa laatimaan alueelle kaupunkiseutusuunnitelman. Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa valmisteltiin kahden vuoden ajan yhteistyössä kuntien kanssa. Kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa vuonna 2023.

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

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

Lisätietoja Päijät-Hämeen liitosta:

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



Rakennusjärjestys

Rakentamislain 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.

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Lupamenettelyt ja eri toimenpiteiden luvanvaraisuus ovat muuttuneet uuden lain myötä.

Rakentamiseen ja luvanvaraisuuteen liittyviä paikallisia määräyksiä säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä.

Hollolan kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2025

Rakennusjärjestys löytyy kunnan verkkosivuilta: <https://hollola.fi/>

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 käsitellään elinvoimavaliokunnassa ja kunnanhallituksessa.
- + 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.

Ilmastosuunnitelman huomiointi kaavoitustyössä

Kunnan kaavoituspalvelut pyrkii osaltaan tehtävissään toteuttamaan valtuuston vuonna 2024 hyväksymää Hollolan ilmastosuunnitelmaa.

Kaavatöissä pyritään

- ❖ minimoimaan aluerakentamisen hiilidioksidipäästöjä
- ❖ edistämään joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä eli ilmastokestävää liikkumista
- ❖ minimoimaan hiilidioksidia sitovan viherpinnan menetystä

Niiltä osin kuin ilmastomuutosta ei voida pysäyttää, pyritään kaavamääräyksiä kehittämällä aiempaa paremmin varautumaan ilmastonmuutoksen seurauksiin.



Esimerkkejä ilmastosuunnitelman huomioimisesta kaavahankkeissa:

- purkavan ja rakennusta korjaavan asemakaavaratkaisun ilmastovaikutusten vertaileva laskennallinen tarkastelu tehty keskuskorttelien asemakaavahankkeessa
- velvoittavia hulevesien viivytyismääräyksiä annettu keskuskorttelien asemakaavassa
- päästövaikutuksiltaan edullista massatasapainoa tavoitellaan osoittamalla savimaan läjityspaikkoja kaava-alueelle Vähäselänojan asemakaavahankkeessa
- hiilidioksidia sitovan viherpinnan menetystä korvaavien vapaaehtoisten kompensatiokohteiden tutkiminen on aloitettu Kierrätysalueen osayleiskaavahankkeessa
- kaavan ilmastovaikutusten selvitys teetetään Kierrätysalueen ja Nostavan-Tikkakallion osayleiskaavahankkeissa

Yleiskaavat

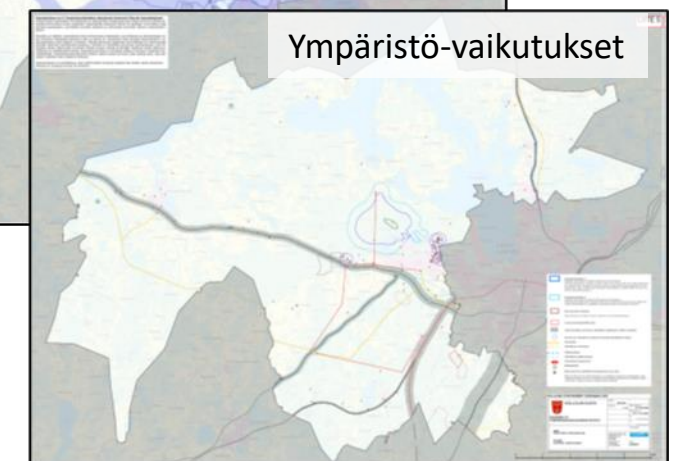
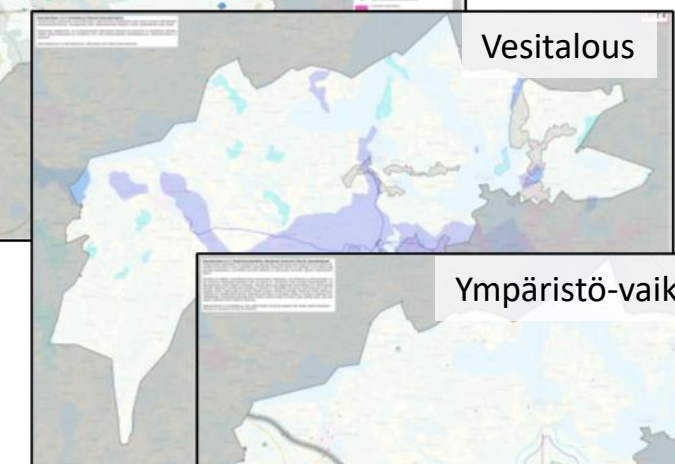
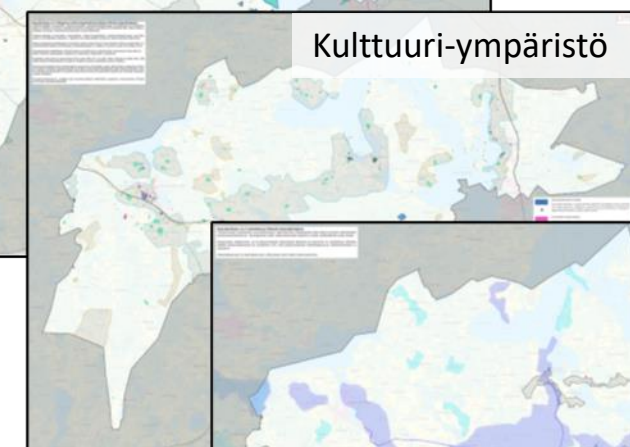
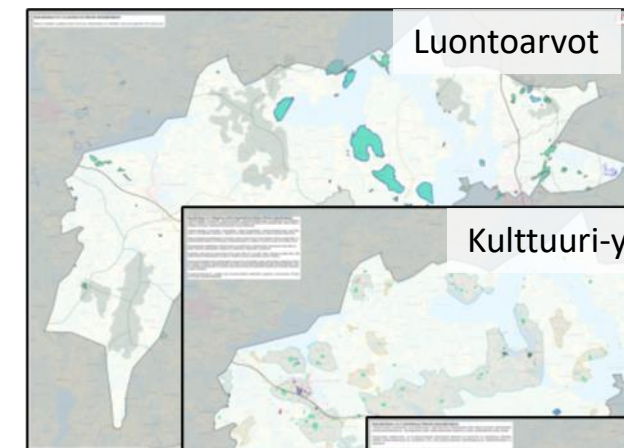
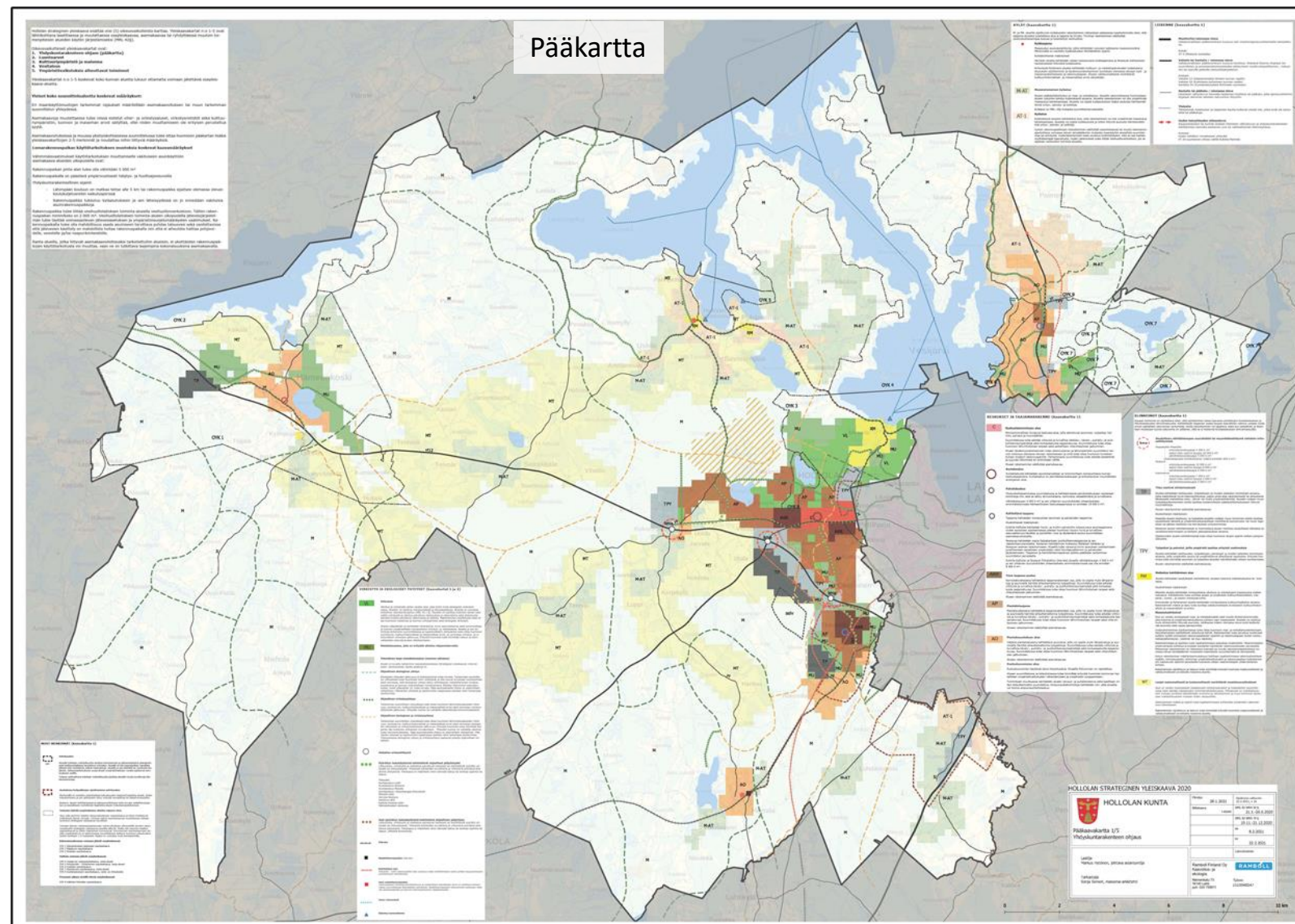
Hollolan strateginen yleiskaava 2020

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 2025

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 AKL säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

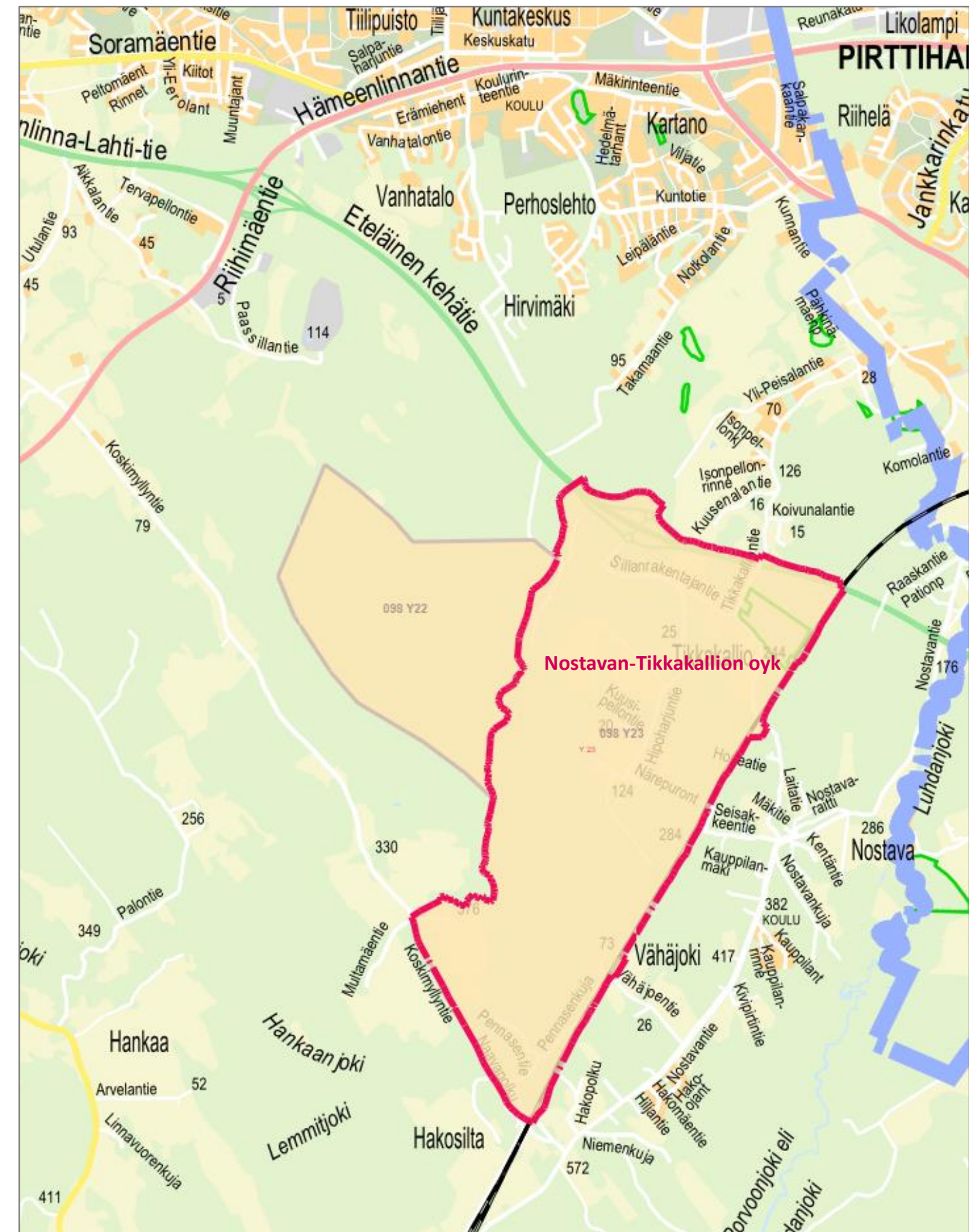
Osayleiskaavan tavoitteet on käsitelty ohjausryhmässä ja hyväksytty elinvoimavaliokunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa 10.6.2024.

Suunnittelutavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutusuunnitelman 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, terminaalien liiketoimintaedellytyksistä. Selvityksissä käsitellään sekä konttilogistiikan että säiliö- ja irtotavaralogistiikan tarpeita. Niissä selvitetään 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 rakentuva 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 vaihtoehtoisen reitin selvittämistä. Nostavan maankäyttöselvityksen 2021 tavoitteita käytetään yleiskaavatyön tavoitteina soveltuvien osien.

Toimintojen vaikutusten arviointi suoritetaan kaavatyössä AKL: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 täyttötyöt 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 hyväksyessä. 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 hyväksyessä 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 AKL:n säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

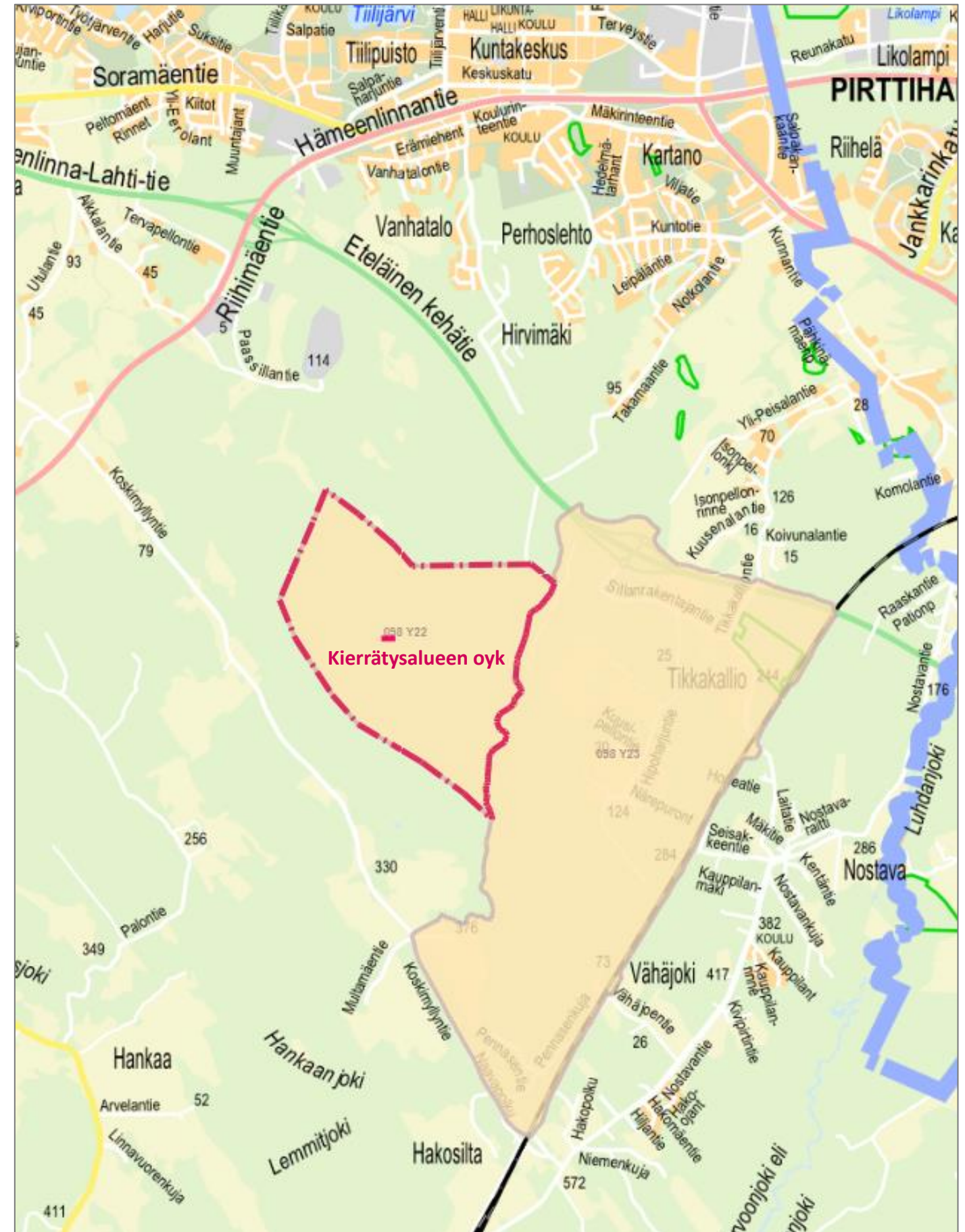
Osayleiskaavan tavoitteet on käsitelty ohjausryhmässä ja hyväksytty elinvoimavaliokunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa 10.6.2024. Alueen kaavoitustyötä ohjaa myös v. 2023 vahvistunut Päijät-Hämeen seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava.

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 huoltovarmuuspolttoaineen 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 kiertotaloustoimintojen taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön.

Toimintojen vaikutusten arviointi suoritetaan kaavatyössä AKL: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.

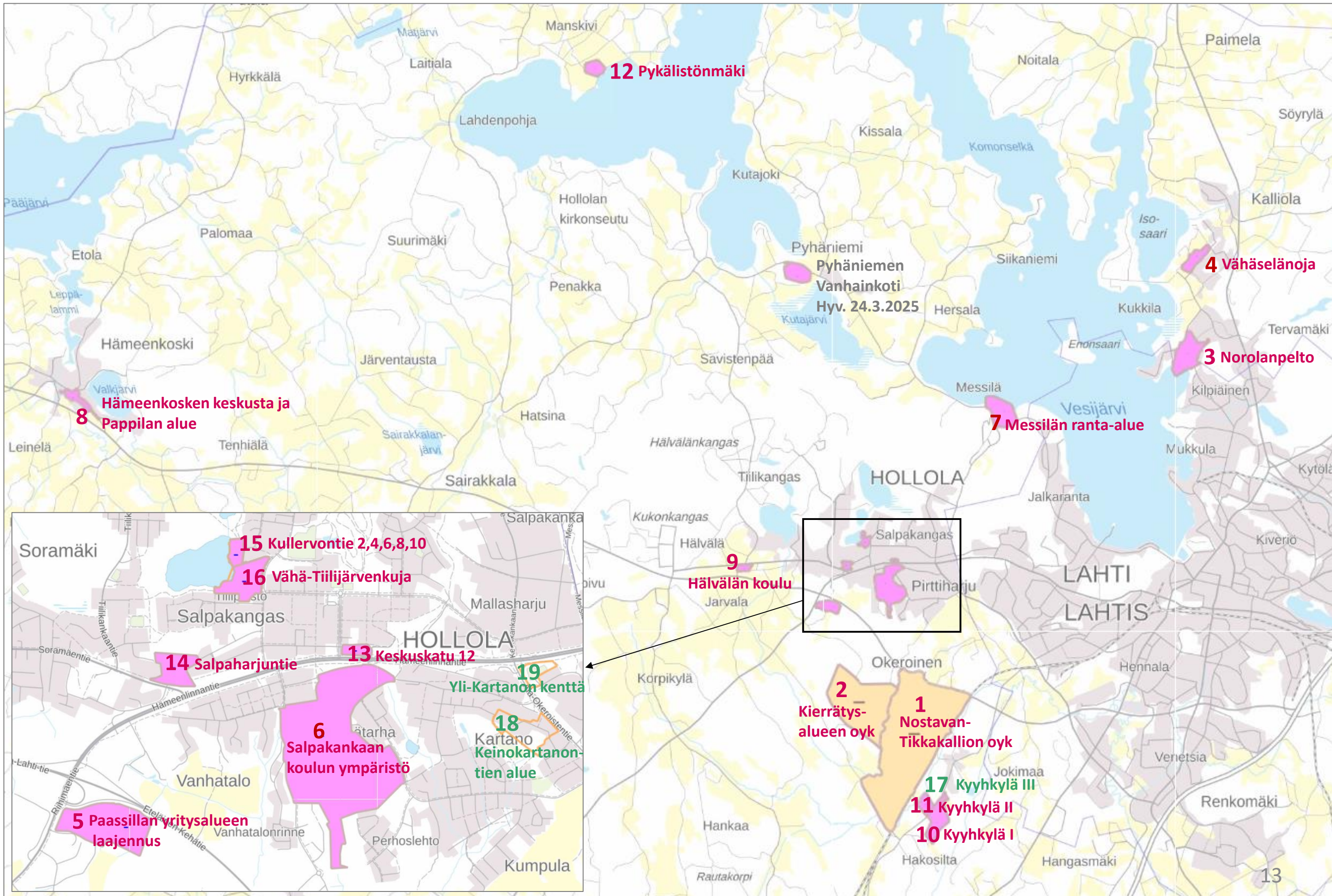
Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin. Lisäksi selvitetään, miten hankkeesta aiheutuva luontokato (viherpinnan menetys) voitaisiin korvata esim. luonnon ennallistamishankkeella soveltuvassa kohteessa. Alueelle tullaan laatimaan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



Vuoden 2025 kaavoituskohteet kartalla

VIREILLÄ OLEVAT 1 - 16

VIREILLE TULEVAT 17- 19



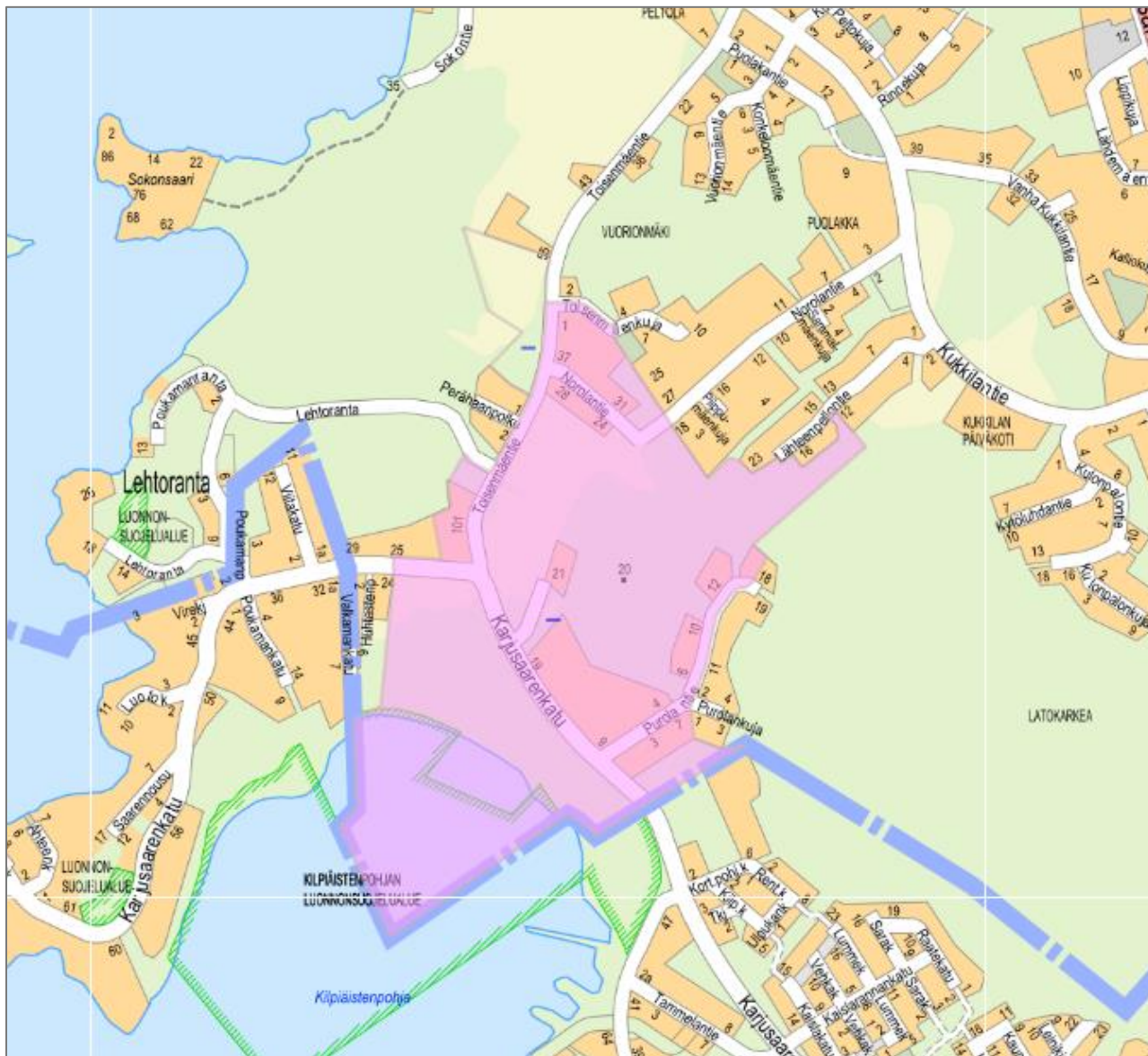
Vireillä olevat asemakaavahankkeet 2025

3. 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 peltoa, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kallioiselle mäenlaelle. Suunnittelualan koko on noin 45 hehtaaria.

Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätaloustaloudessa olevalle alueelle pientaloasutusta Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien idänpuoleiselle alueelle. Itä-länsisuuntainen viheryhteys säilytetään. Lisäksi tavoitteena on osoittaa omakotirakentamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten ja kunnan omistamien ranta-alueiden kadun puoleisille reunoille.

Tavoitteena on hyväksyä kaava syksyllä 2025.

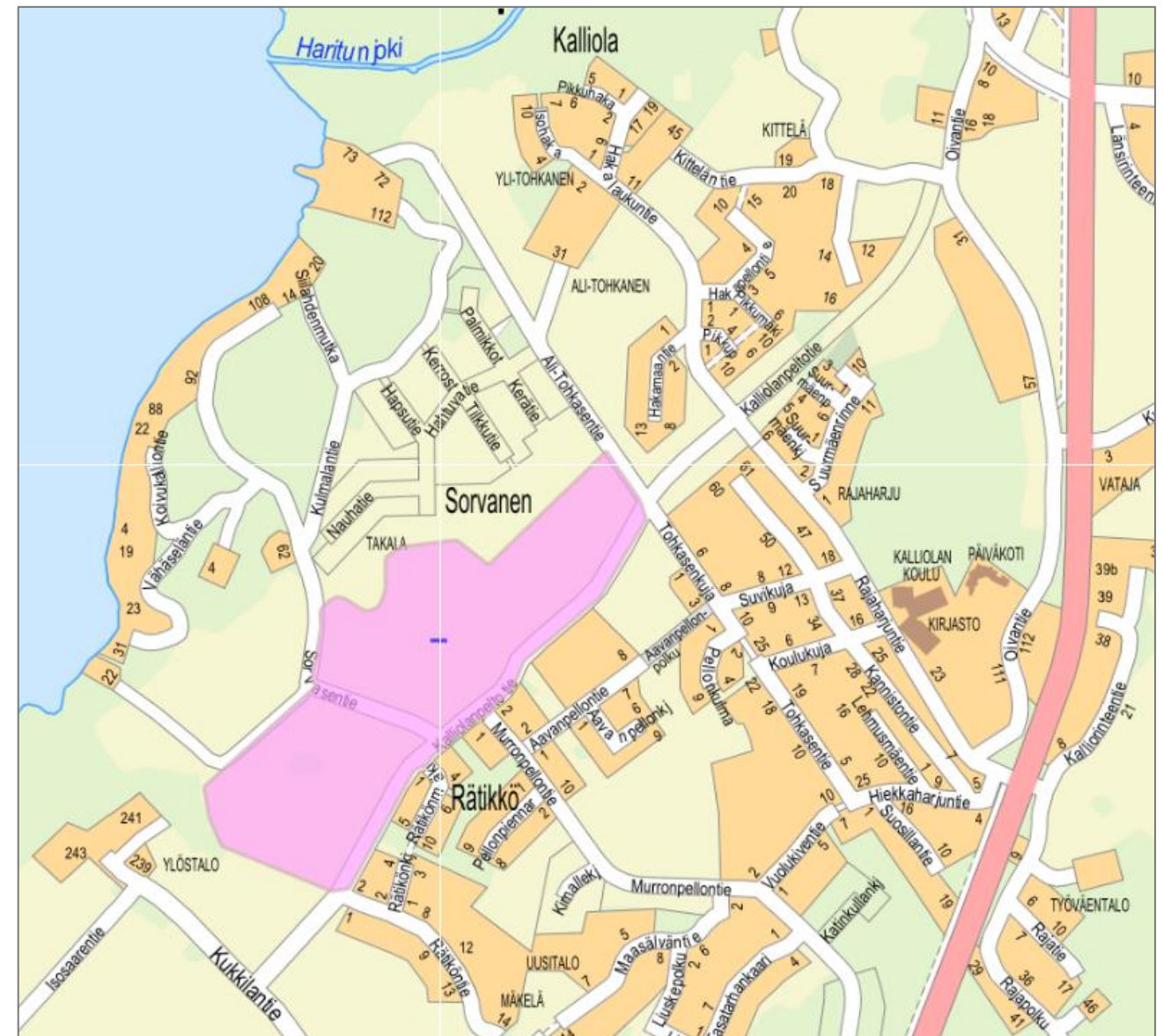


4. Vähäselänojan alueen 1. asemakaava

Suunnitteluala sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maataloustaloudessa olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnitteluala on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria.

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

Tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2025.



5. Paassilta, yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos

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

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

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 asemakaavamuutos

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

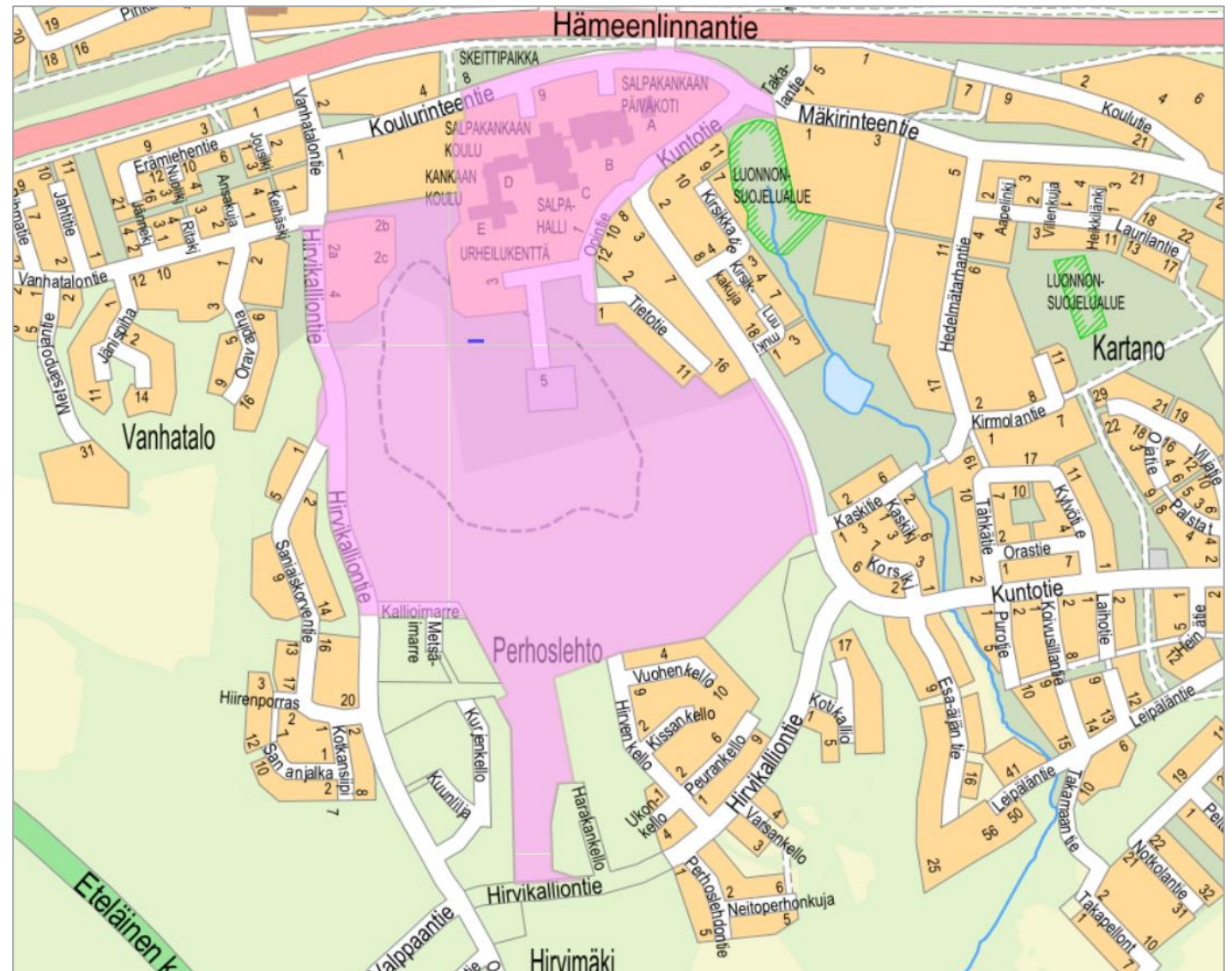
Kaava-alueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

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

Asemakaavasunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa myös muutama pientalojen kortteli Hirvimäentien varteen.

Kaava-alueesta on rajattu pois Koulurinteentien varteen sijoittuva rivitalokortteli.

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



7. 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-aluetta on noin 22 hehtaaria.

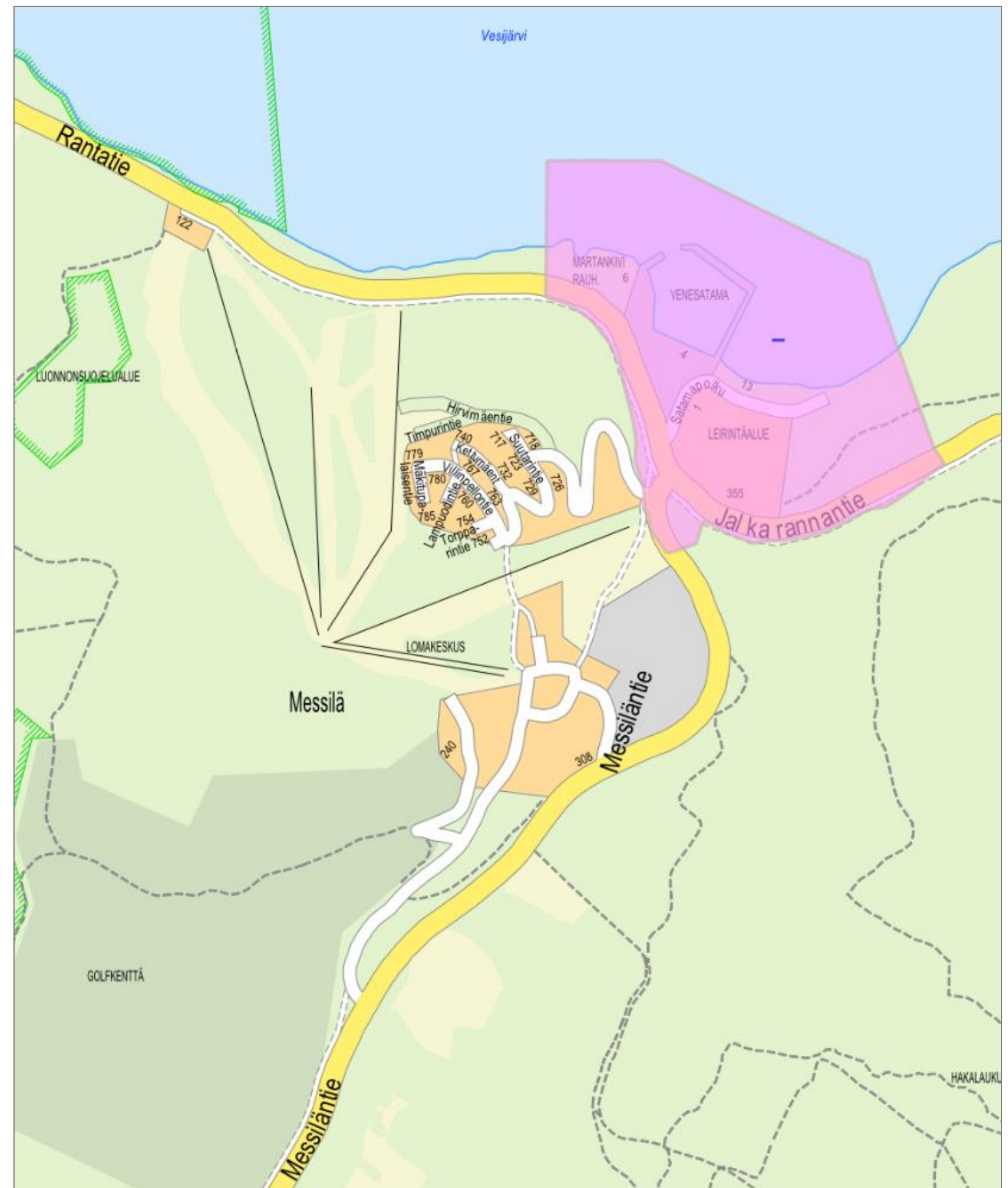
Messilä pyrkii kehittymään nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Asemakaavahankkeen toteutuessaan mahdollistama rakentamisvaihe käsittäisi noin 1 100 majoitusyksikköä.

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 maankäyttösopimus.

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



8. 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 määritellään alueen suojeltavat arvot.

Alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria.

Asemakaavan laadinta on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite on vuonna 2026.

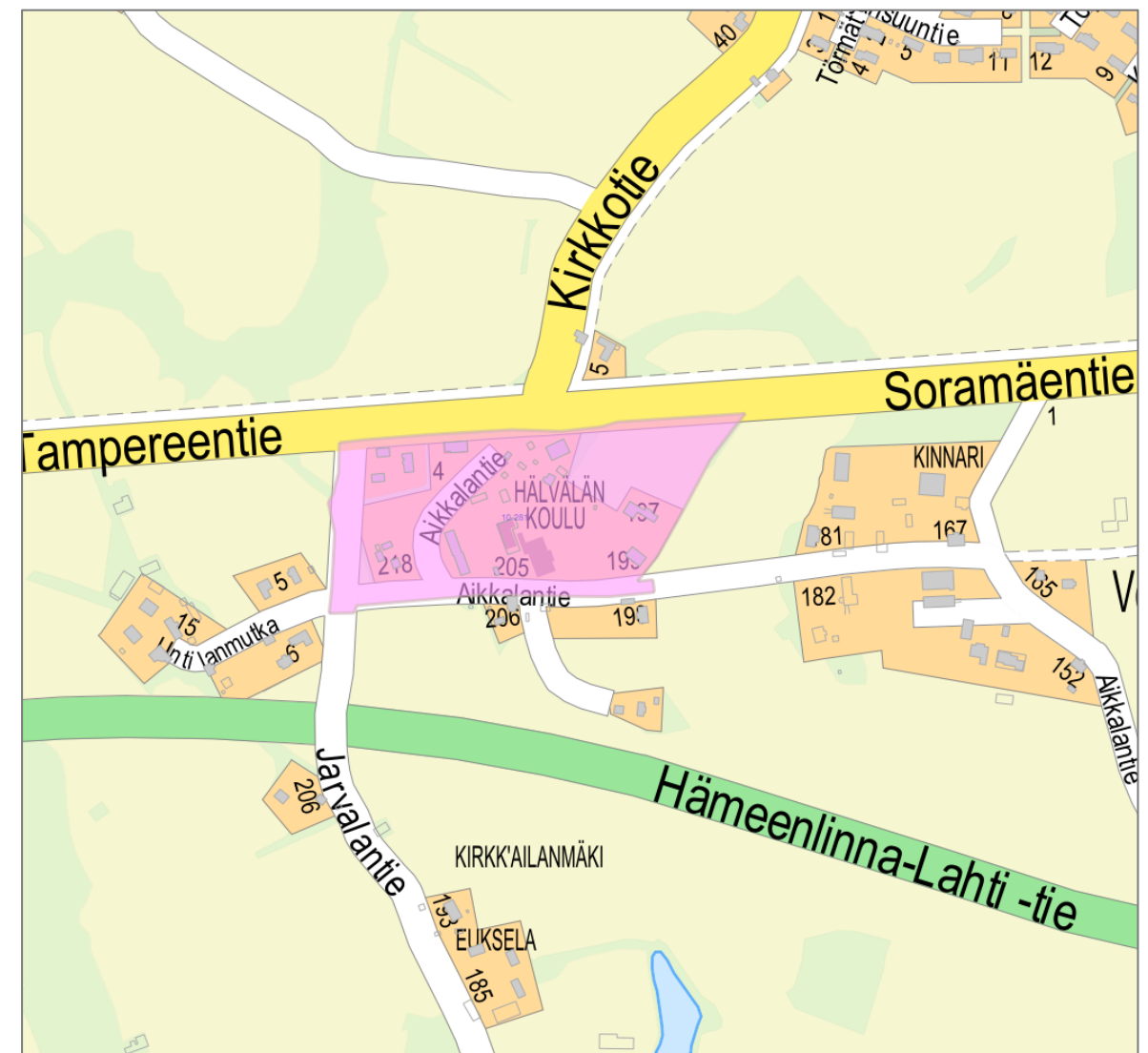


9. Hälvälän koulun alueen 1. asemakaava

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 kaavassa osoitetaan 6 uutta pientalotonttia ja 1 rivitalotontti 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. Alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

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



10. Kyyhkylä I, asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä. Suunnittelualueella on metsää, peltoa ja muutama olemassa oleva asuinkiinteistö. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 33 hehtaaria. Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavan 1. luonnosvaiheen jälkeen. Niemenkujan ympäristö on poistettu rajauksesta, mutta aluetta on laajennettu koillisen suuntaan Kivipirtintien asutukselle asti.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa. 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.

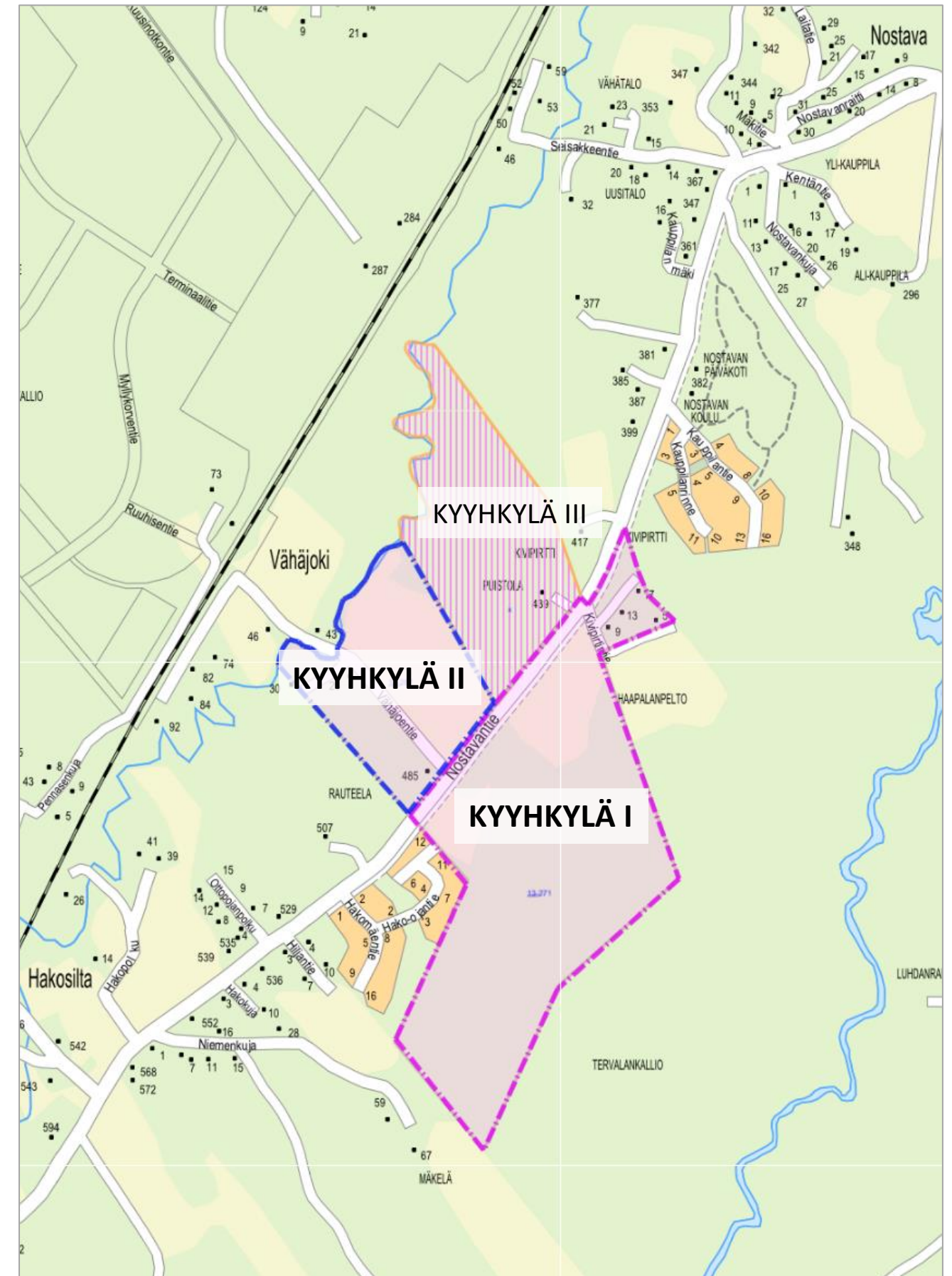
Kyyhkylä I asemakaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite on vuodenvaihte 2025-2026.

11. Kyyhkylä II, asemakaava

Asemakaavoitettava alue sijaitsee kilometrin päässä koulusta, Nostavantien ja Vähäjoen välissä Vähäjoentien varrella. Alue on aikaisemmin asemakaavoitetun Hakosillan omakotialueen lähellä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Asemakaavoitettava alue rajoittuu Kyyhkylä I ja III asemakaavakohteisiin, jotka kaikki yhdessä toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä. Tavoitteena on mahdollistaa kunnan omistamille alueille uusien pientalorakennuspaikkojen syntyminen.

Kyyhkylä II asemakaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2024, valmistumistavoite on kevät 2026.



12. 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 kaavaluonnos kevään 2025 aikana.



13. Keskuskatu 12, asemakaavan muutos

Asemakaavoituksen tavoitteena on toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitteita ja osoittaa kunnan omistamalle alueelle noin 5600 k-m² kerrostalojen rakennusoikeutta noin 80 uudelle asukkaalle olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen.

Alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Kaavoitustyö on aloitettu vuonna 2024, valmistumistavoite on vuodenvaihte 2025-2026.



14. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos

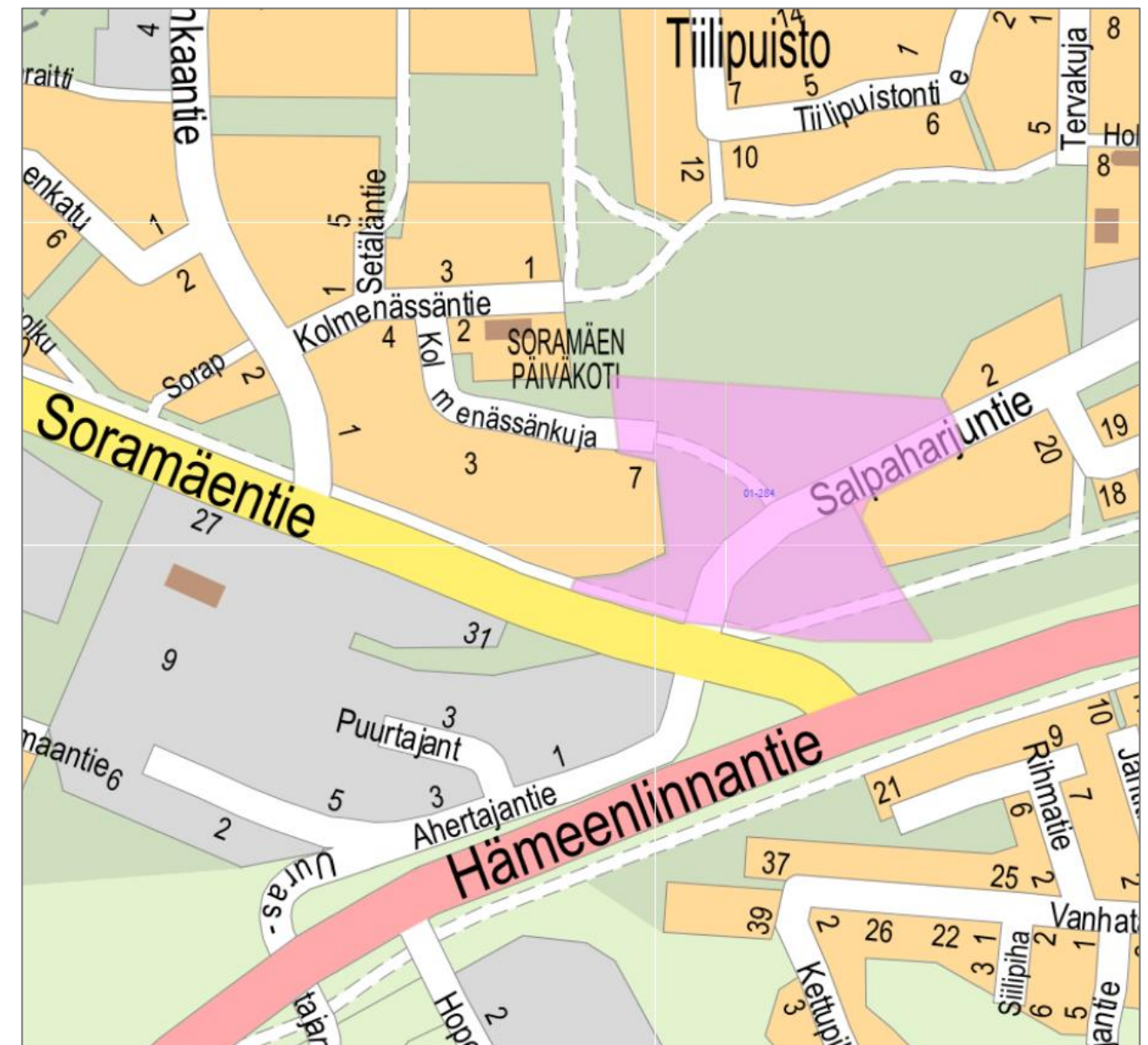
Asemakaavan muutos koskee Salpaharjuntien ympäristöä Soramäentien ja Kolmenässänkujan välissä Salpakankaalla.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Nykyisille lähivirkistys- ja suojaviheralueille tutkitaan kolmen rivitalotontin sijoittumista.

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta.

Kaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2024, valmistumistavoite on vuodenvaihte 2025-2026.

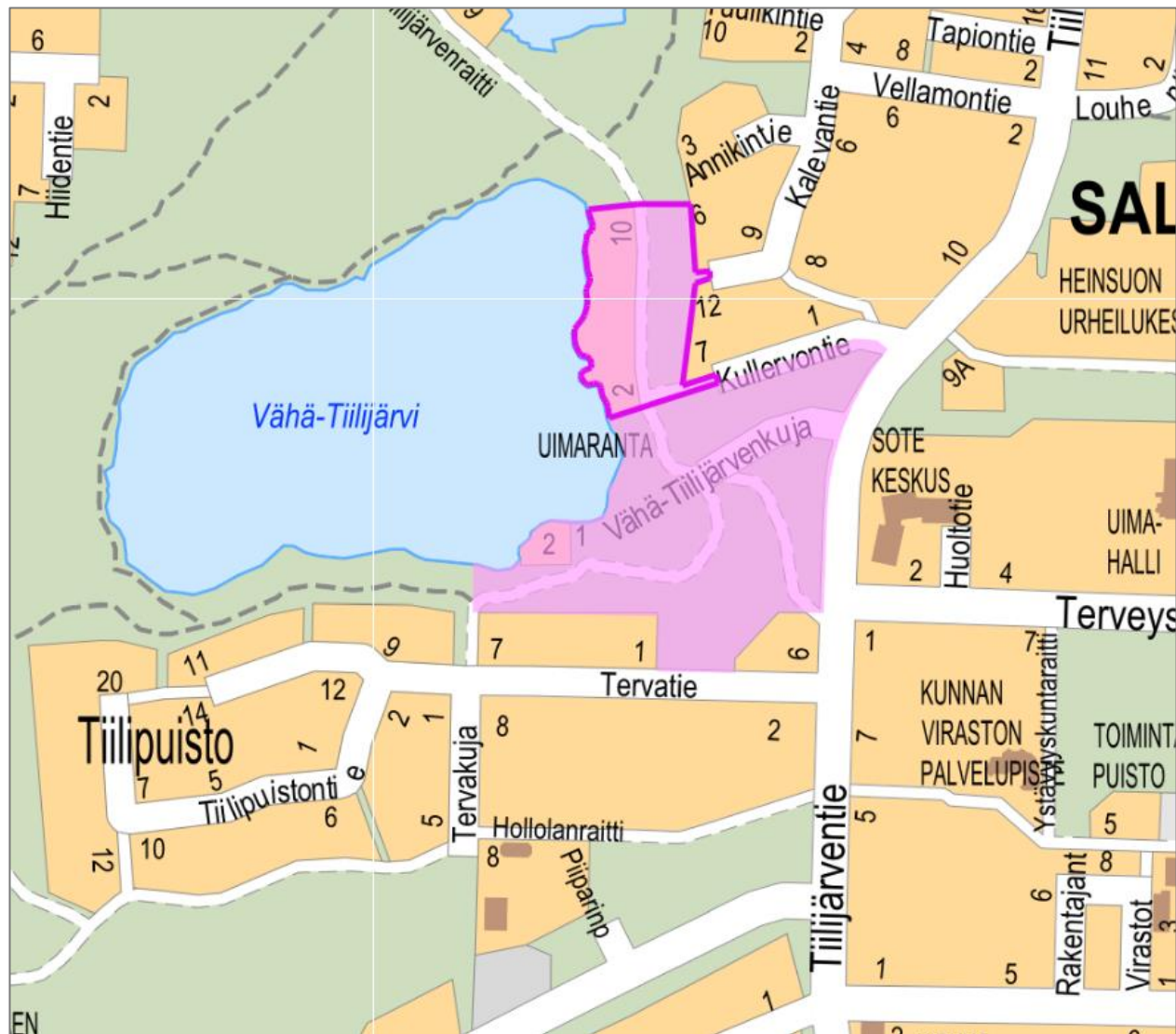


15. Kullervontie 2,4,6,8 ja 10, asemakaava ja asemakaavan muutos

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

Asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavahankkeen tavoitteena on saada kiinteistöt asemakaavoituksen piiriin. Hakijakiinteistölle tutkitaan vakituista asumista ja yhtä lisärakennuspaikkaa. Neljän muun kiinteistön osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana. Taustamaaston osalta tutkitaan kulkuyhteyksien merkitystä.

Kaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2025, valmistumistavoite on alkuvuosi 2026.

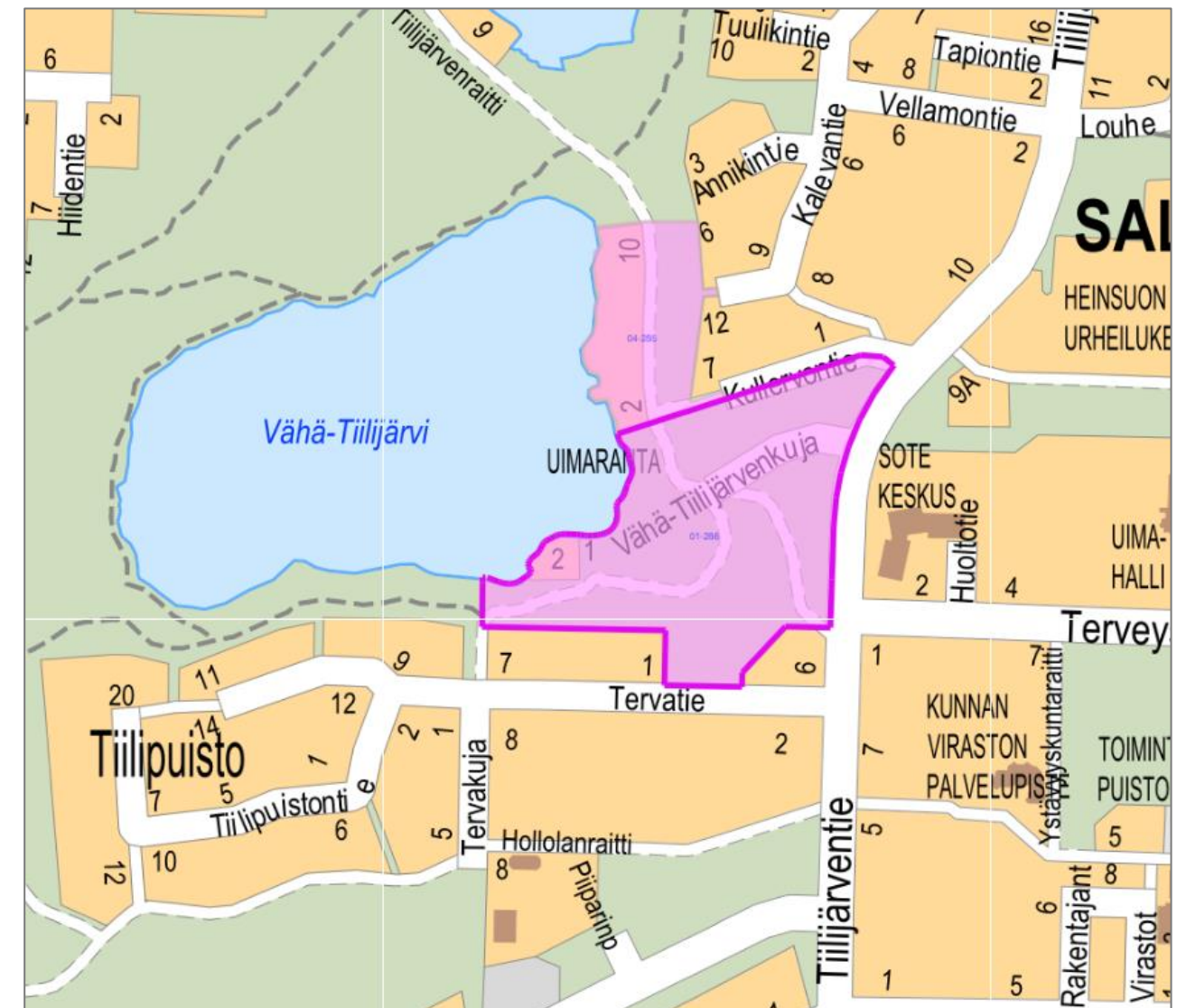


Asemakaavan muutos koskee Tiilijärventien, Kullervontien ja Vähä-Tiilijärven väliin sijoittuvaa puisto-, uimaranta- ja lähivirkistysaluetta.

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 2025, valmistumistavoite on alkuvuosi 2026.



Kaava-alueiden rajaukset opaskartalla

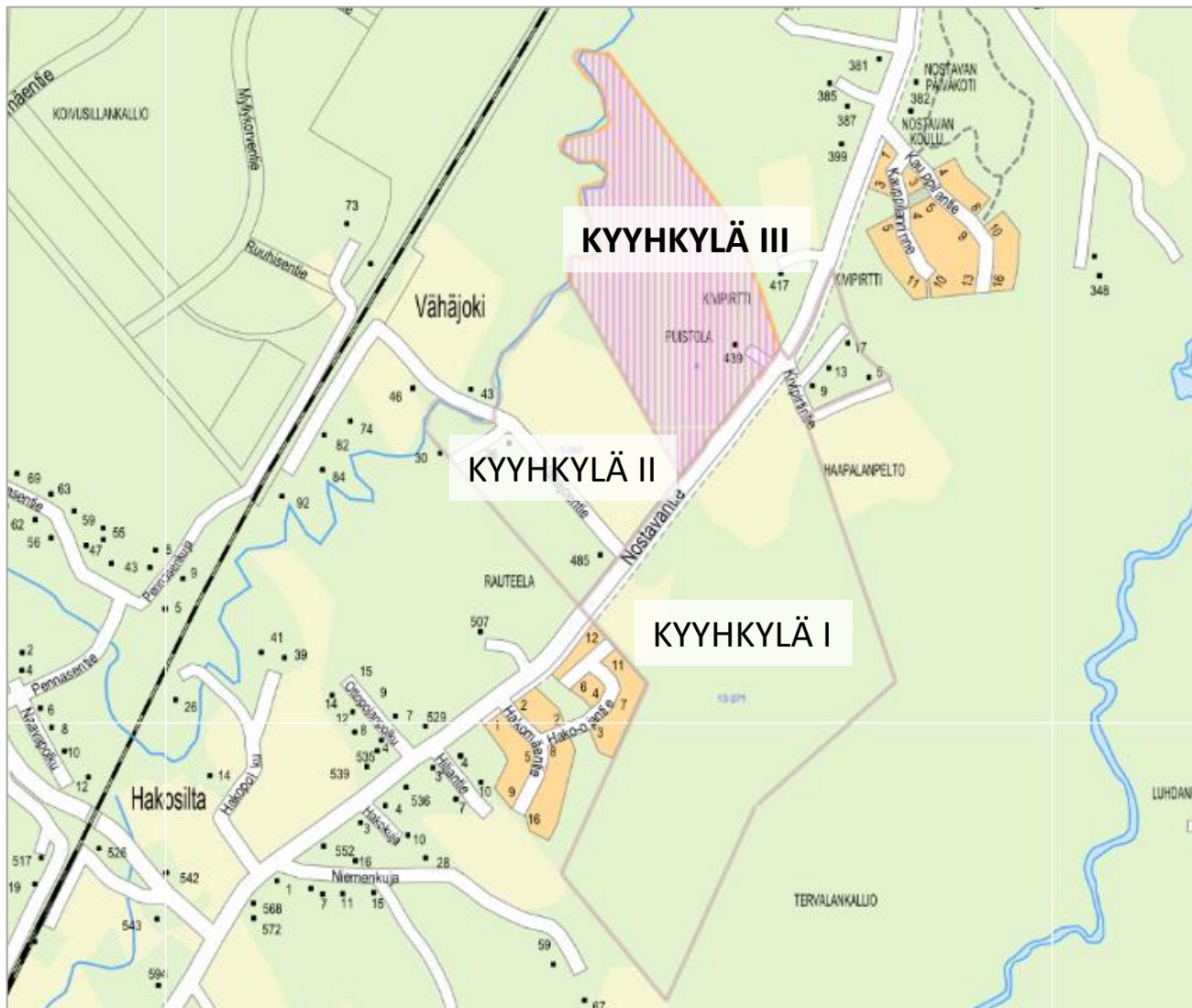
Vireille tulevat kaavoitushankkeet 2025

17. Kyyhkylä III, asemakaava, Nostava

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa-aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria.

Asemakaavoitettava alue rajoittuu aikaisemmin käynnistettyihin Kyyhkylä I ja II asemakaavakohteisiin, jotka kaikki yhdessä toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Hankkeella tuotetaan uusia omakoti- ja rivitalojen rakennuspaikkoja hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä Nostavan koulun läheisyyteen. Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa.

Alustavan aikataulun mukaan valmistelu alkaa vuonna 2025 ja kaavan valmistumistavoite on vuonna 2026.
Kaava-alueen alustava rajausta opaskartalla.

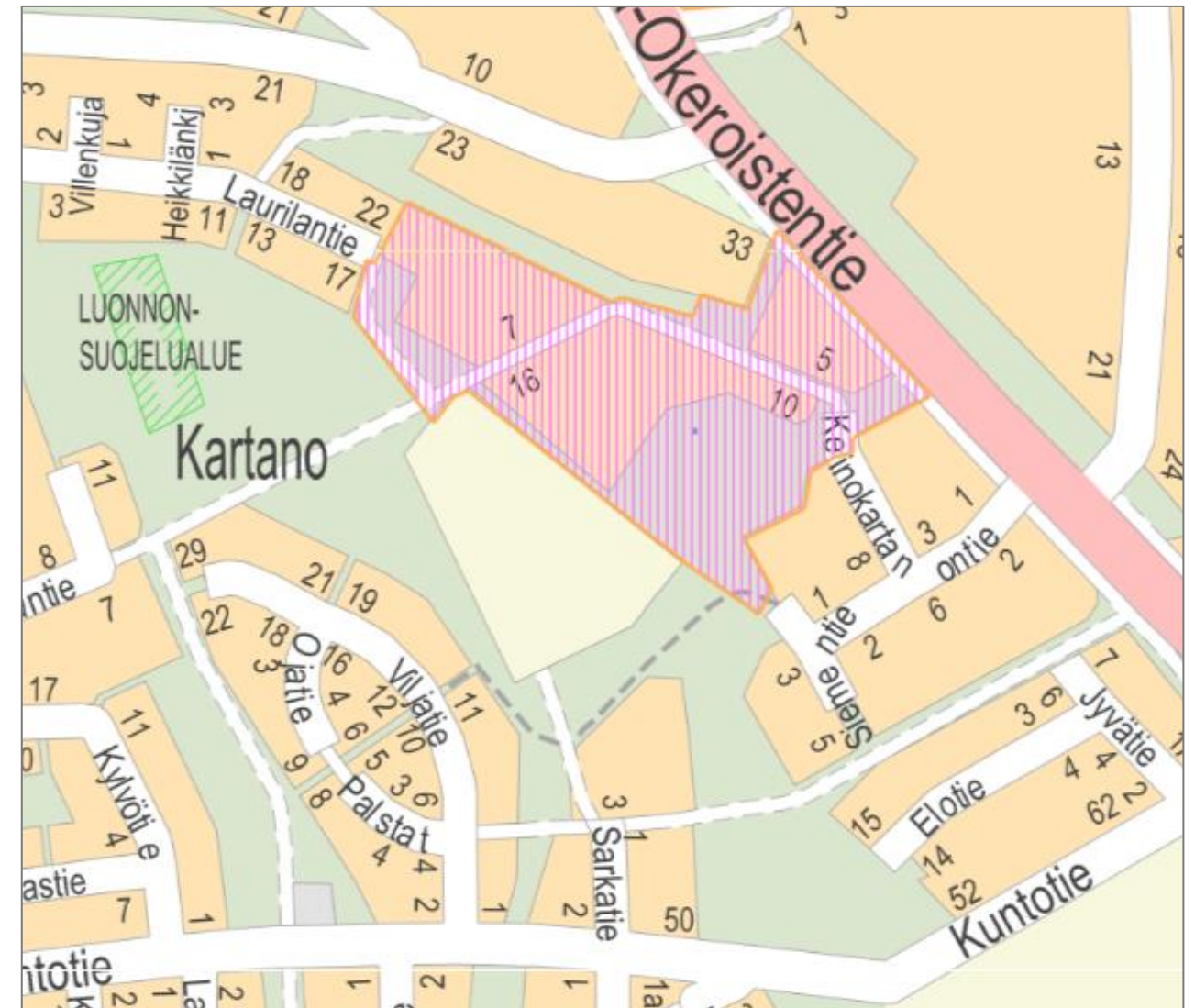


18. Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano

Alueen kulkuväylänä toimiva Keinokartanontie on länsiosiltaan osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylänä, jossa huoltoajo on sallittu. Alueelta tehdyissä kaavoitusaloitteissa toivotaan asemakaavan päivittämistä siten, että pitkään jatkuneet kevyen liikenteen väylän länsipään huoltoon ja käyttöön liittyvät ongelmat saataisiin ratkaistua. Väylään rajoittuvien rivitalokiinteistöjen paikoitustarpeet on myös tarpeen ratkaista kaavatyöllä. Samalla voidaan tarkastella lähiympäristön kevyen liikenteen reitit ja hulevesien hallinta.

Alustavan aikataulun mukaan valmistelu alkaa vuonna 2025 ja kaavan valmistumistavoite vuonna 2026.

Kaava-alueen alustava rajausta opaskartalla.



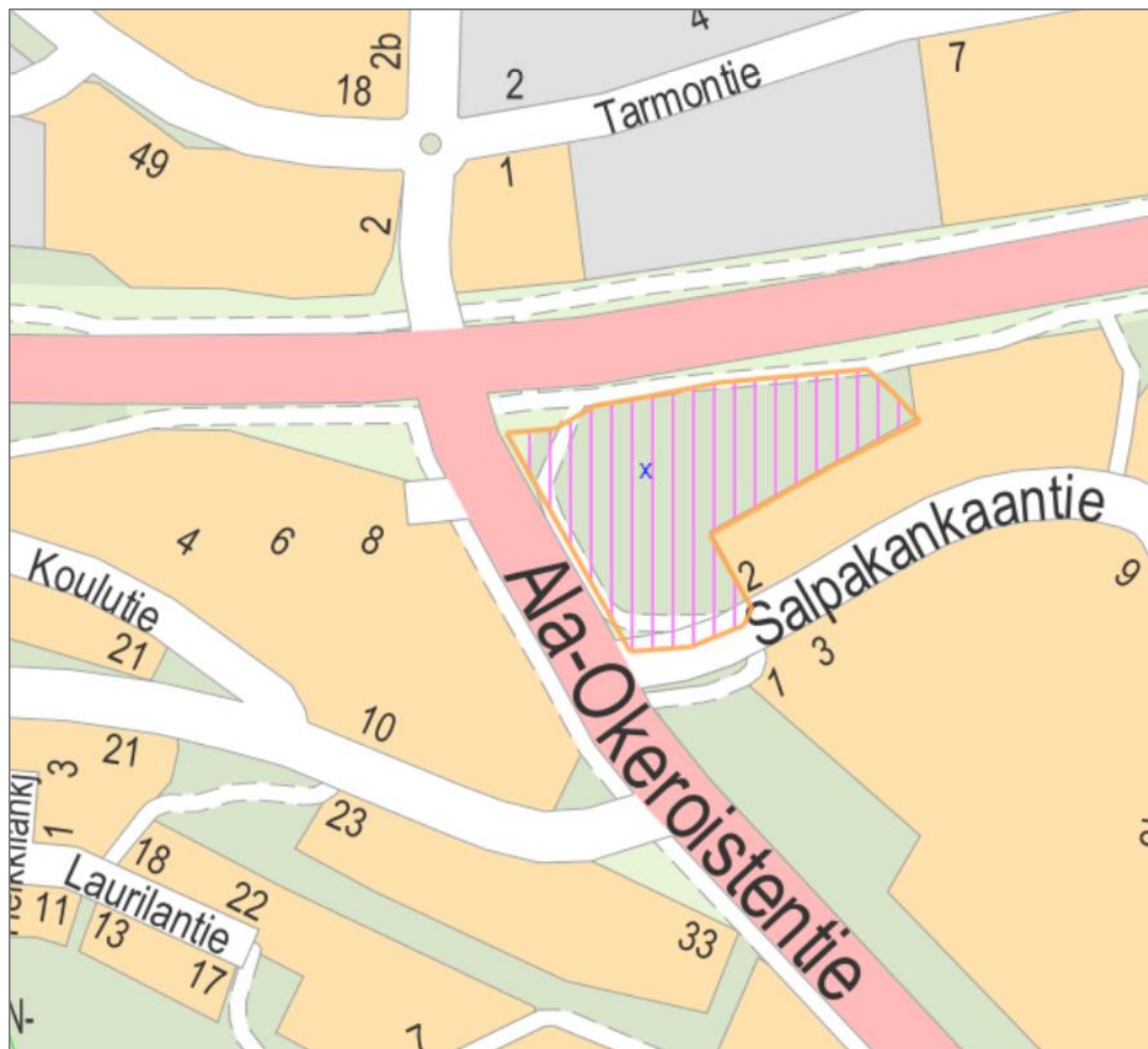
19. Yli-Kartanon kenttä, asemakaavan muutos

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

Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja sinne on mahdollista saada kolme kerrostalotonttia.

Kaavaprosessin yhteydessä selvitetään yksityisten kiinteistöomistajien halukkuutta osallistua kaavamuutosprosessiin omistamiensa kiinteistöjen osalta. Yksityisten maiden osalta laaditaan tarvittaessa kaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus.

Kaava-alueen alustava rajausta opaskartalla.



Viime katsauksen jälkeen päättyneet kaavahankkeet

Kukonkoivun yritysalueen luoteisosan asemakaava

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

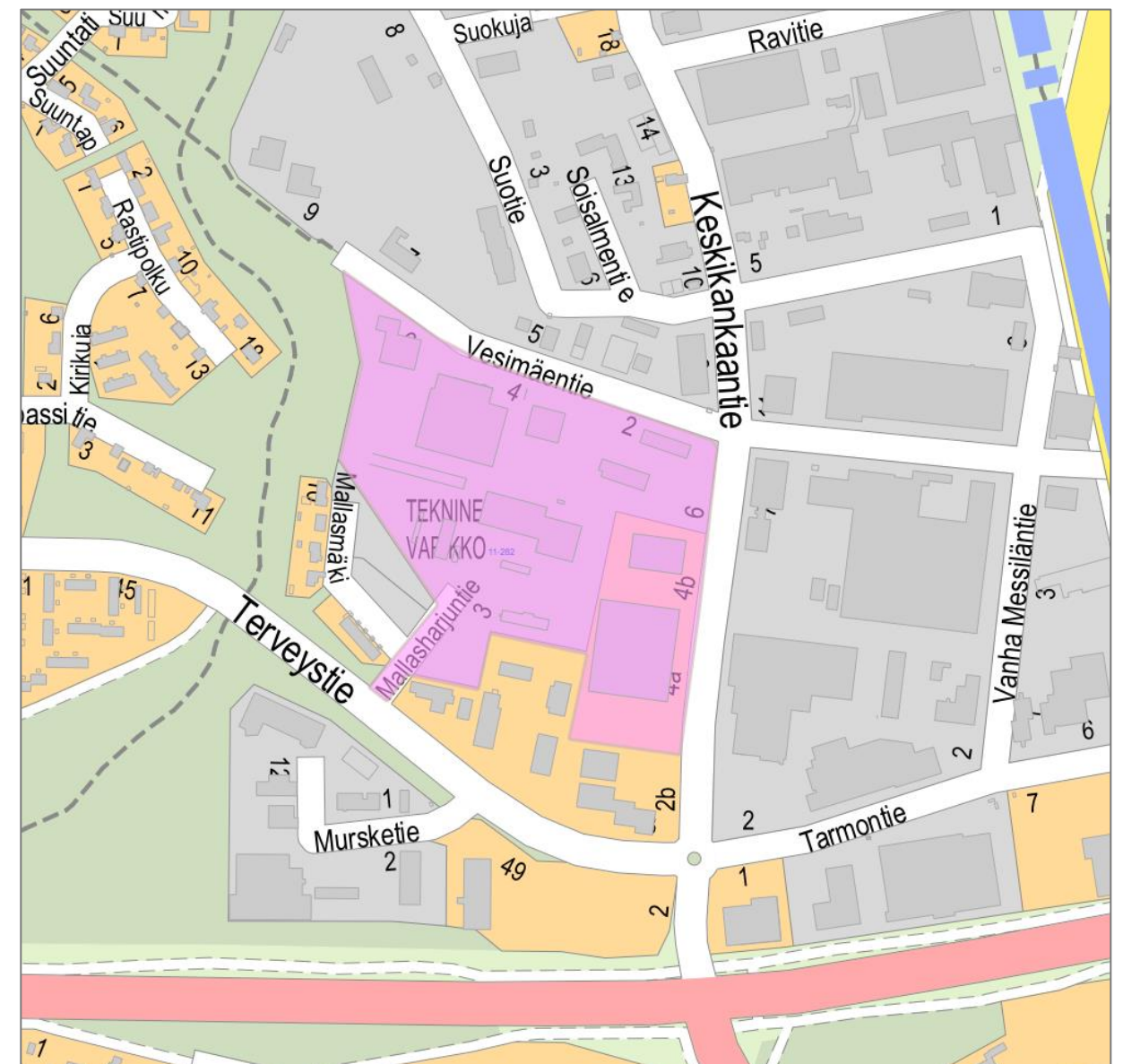
Alueelle on valmistunut luontoselvitys kaavan valmisteluvaiheessa. Luontoarvot asettavat rajoitteita rakentamiselle, joten kaavaprosessi on päättynyt kunnanhallituksen 3.3.2025 päätöksellä.



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.

Kunta on tutkinut asemakaavan muutoksella kunnan varikkoalueen muuttamista asuinkäyttöön. Ympäröivä yritystoiminta asettaa rajoitteita alueen asuinkäytölle, joten kaavaprosessi on päättynyt kunnanhallituksen 3.3.2025 päätöksellä.



Viime katsauksen jälkeen hyväksytyt kaavahankkeet

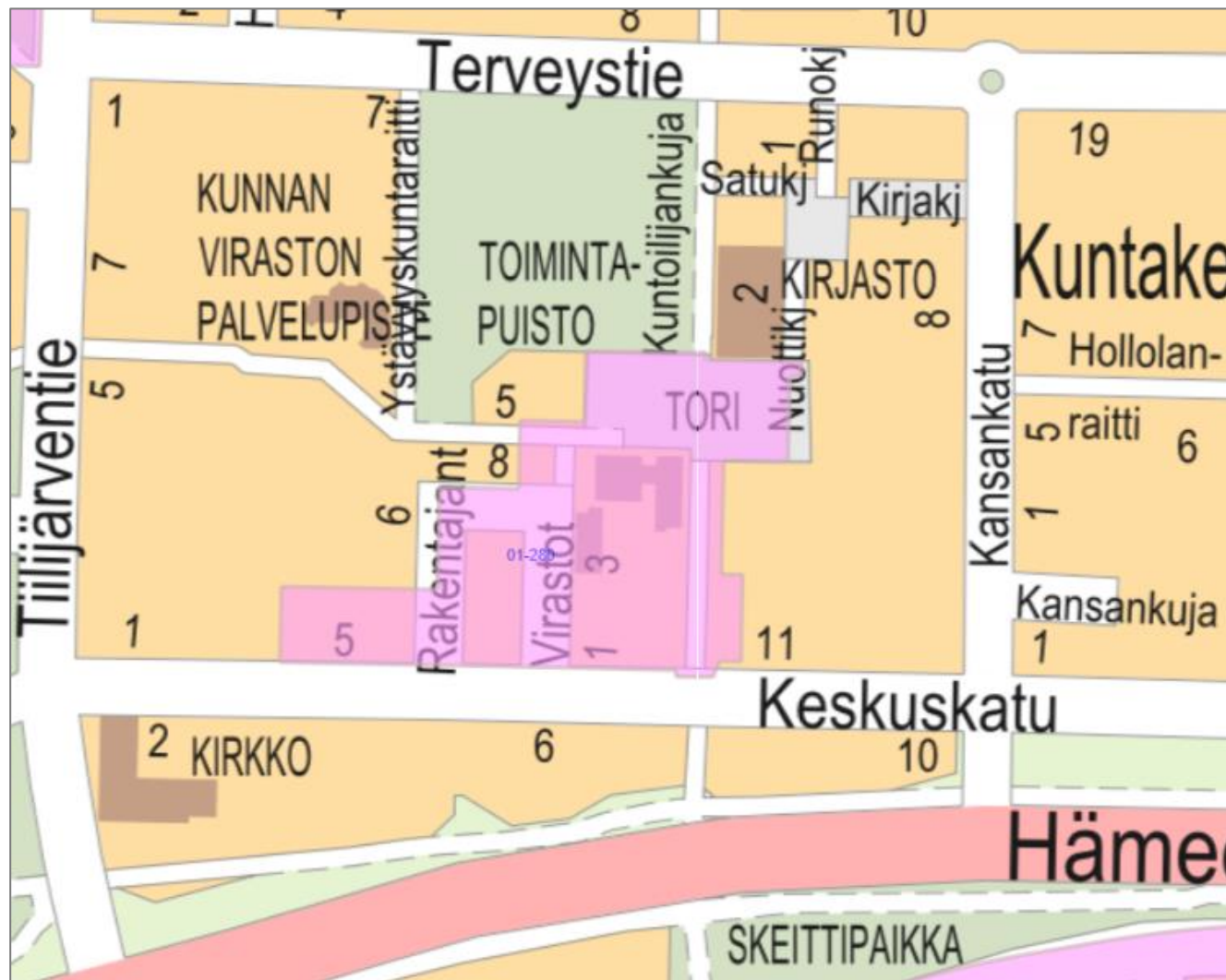
Keskuskorttelien asemakaavan muutos

Salpakankaan kuntakeskustan keskeisille ydinalueille on vuonna 2024 vahvistunut asemakaavamuutos, joka sisältää ajanmukaista palveluasumista, palvelutoimitilaa ja keskusta-asumista kerrostaloympäristössä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kuntakeskuksen elinvoimaa kehittämällä ydinkeskustassa olevat keskuskorttelialueet vastaamaan pidemmän aikavälin vetovoimaisuuteen, palvelutarpeet huomioiden.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden monitoimitalon rakentamisen.

Monitoimitaloon voidaan sijoittaa tulevaisuudessa esim. kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Monitoimitalon länsipuolelle sijoittuu palveluasumisen kortteli. Entisen kunnanviraston tontille on kaavoitettu keskusta-asumista ja liiketilaa.

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

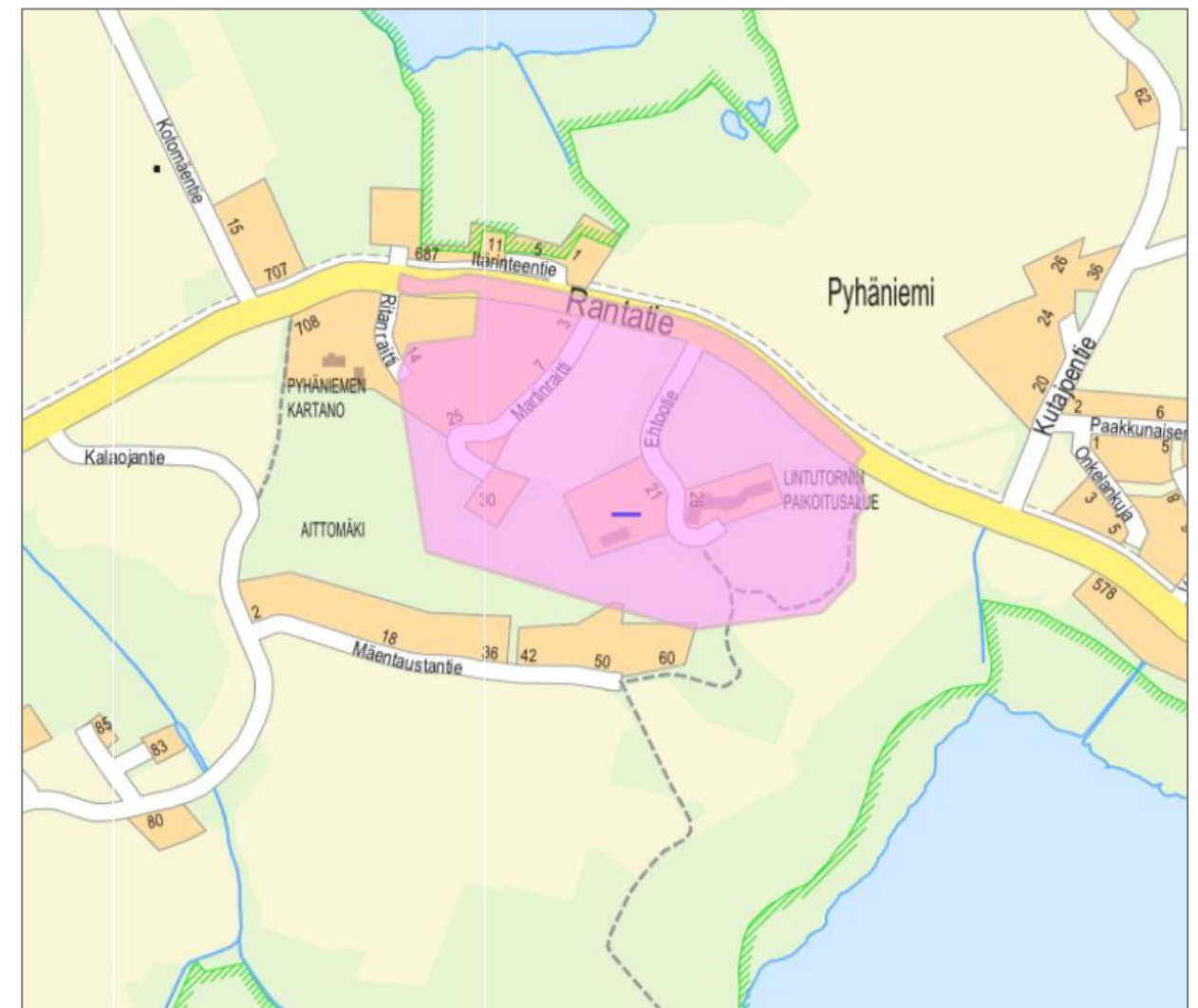


Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön 1. asemakaava

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 hyväksytty 24.3.2025.



Maankäytön selvitykset

Salpakankaan yritysalueen asemakaavan muutoksen esiselvitys

Salpakankaan teollisuusalueella on viime vuosina tullut esiin vanhojen teollisuuskiinteistöjen osittaiset käyttötarkoituksen muutostarpeet.

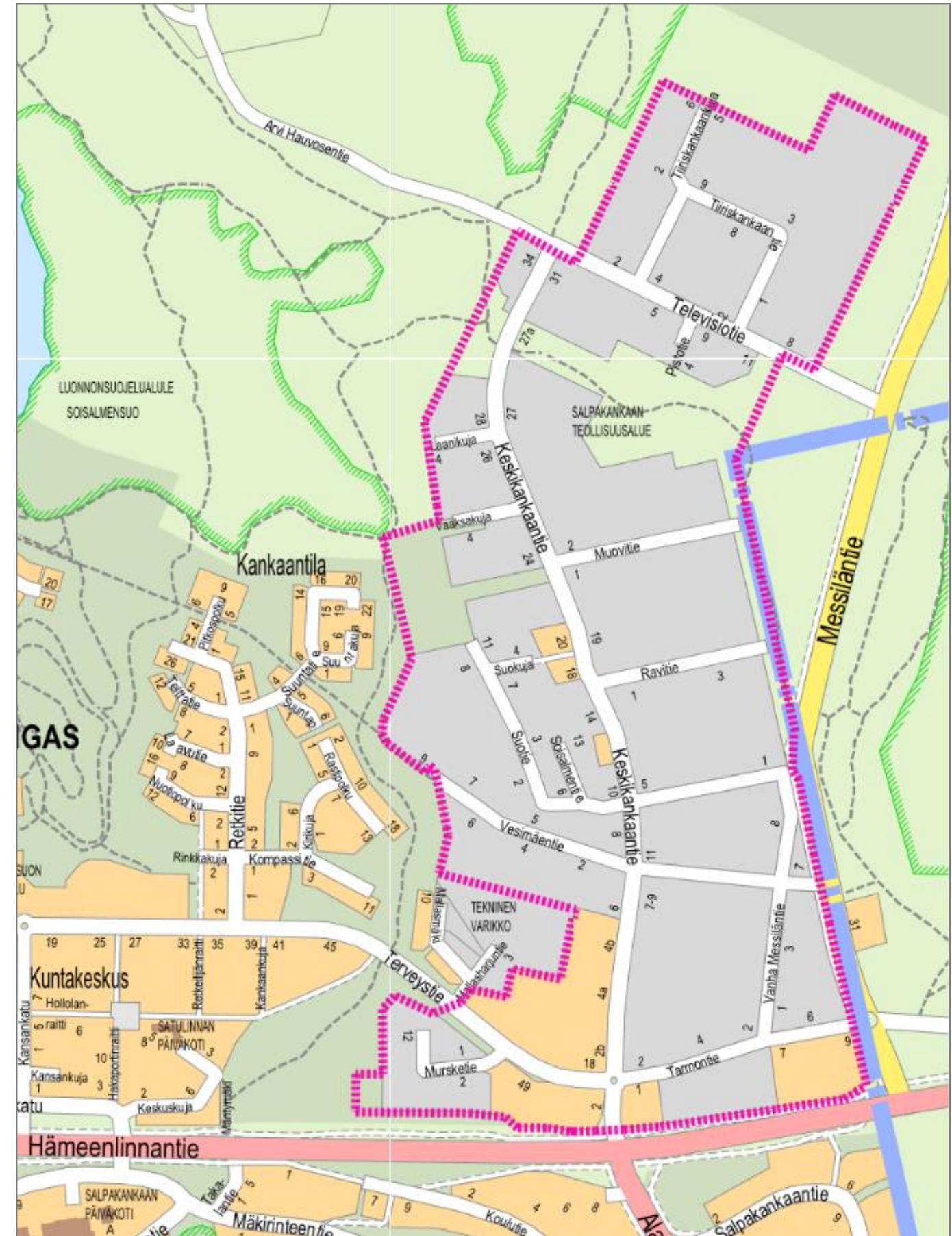
Alueella toimii edelleen teollisuusyrityksiä, mutta alueelle on toteutettu myös uusia esim. liikunta- ja vapaa-aikaa tukevia yritystiloja.

Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle voi rajoittaa alueelle sijoittuvien yritysten toimintaa.

Alueella on eri-ikäisiä asemakaavoja, vanhimmat 70-luvulta.

Alueen asemakaavoitustarpeista laaditaan esiselvitys, jonka yhteydessä tutkitaan mm. alueen käyttötarkoitukset ja arvioidaan mm. pohjavesi- ja hulevesimääräysten yhtenäistämistarpeita.

Esiselvityksen pohjalta tehdään erillinen esitys mahdollisen asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja tavoitteista.



Yhteystiedot

Kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö
Ilkka Korhonen
044 780 1379

Kaavoitusarkkitehti
Pentti Klemetti
044 780 1455

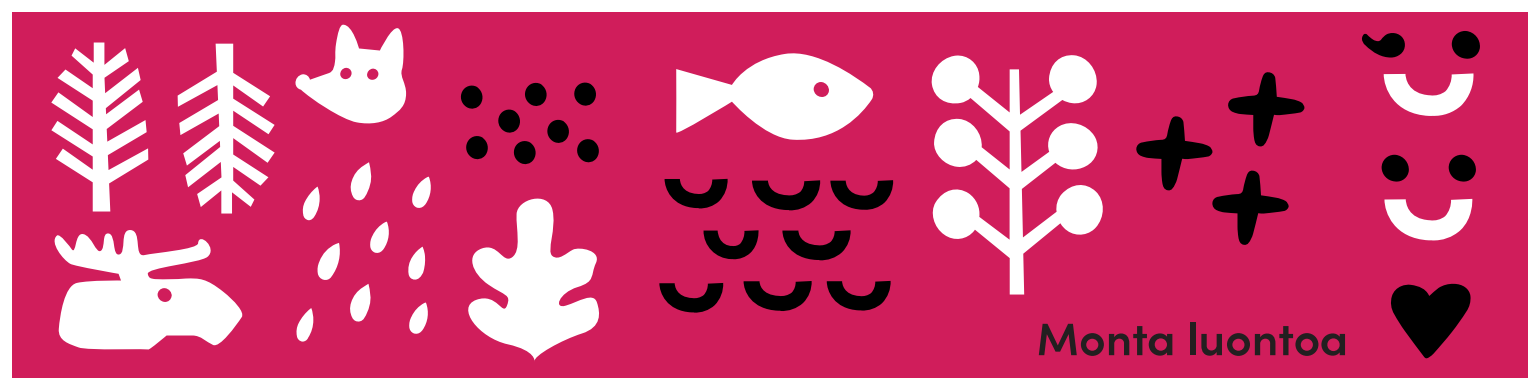
Hankekaavoittaja
Henna Kurosawa
044 780 1358

Kaavoittaja
Sini Utriainen
044 780 1353

Kaavasuunnittelija
Jussi Jääoja
044 780 1387

Suunnitteluavustaja
Minna Leppäsalo
044 780 1490

etunimi.sukunimi@hollola.fi



Hollolan kunta Kehitys- ja kaavoituspalvelut Tiilikankaantie 7 F 15870 Hollola