

Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10 asemakaava

Luonnosvaihe

Lausunnot ja mielipiteet tai niiden tiivistelmät, ja vastineet

Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi Lahti Energia Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa. Lisäksi 1 mielipide tuli kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Hämeen ELY-keskus lausuu kaavallisista lähtökohdista, että kaavaselostuksessa on virheellinen tieto Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 alueen käyttötarkoituksesta, joka on taajamatoimintojen alue (A).

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnos ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Kuntakeskuksen osayleiskaavassa rannan kiinteistöt ovat loma-asunnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)). ELY-keskus muistuttaa, että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (AKL 42 §). Loma-asuntotonttien rakennusoikeus on säilytetty vastaamaan voimassa olevan osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaista rakennusoikeutta tukien alueen säilymistä pienipiirteisenä. Kiinteistö 98-455-3-43 on kaavaluonnoksessa jaettu kahteen erillispientalotonttiin (AO/s) ja rakennusoikeus on nostettu yhteensä 150 k-m² tonttia kohden. Kaavaluonnos sallii kiinteistölle 98-455-3-43 rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m². Kiinteistön rakennusoikeus nousee näin ollen merkittävästi nykyiseen 80 k-m² verrattuna.

Kaava-alueella olevat viisi lomarakennuspaikkaa ovat muodostaneet yhtenäisen, pienipiirteisesti rakentuneen ja kulttuurimaiseman kannalta eheän kokonaisuuden. Kiinteistöllä 98-455-3-43 ollut loma-asunto on purettu ja kiinteistöllä sijaitsee uudisrakennuksena sauna. Kiinteistön rakennuskanta ei siten ole enää osa yhtenäistä aluetta. Tästä huolimatta ELY-keskus näkee, että kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu muuttaa alueen kulttuurimaiseman arvoja merkittävästi sallimalla kiinteistön 98-455-3-43 alueelle selvästi mittakaavaltaan muusta rakenteesta poikkeavaa rakentamista. Lisäksi ristiriitaista on erillispientalotonttien eli pysyvän asumisen osoittaminen keskelle olemassa olevaa loma-asutusaluetta.

Osayleiskaavan määräyksen mukaan uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan säilyttäen alueen pienimuotoisen ja idyllisen ilmeen. Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksillä ympäristön säilyttämistä tonteilla on pyritty osayleiskaavan mukaisesti vaalimaan alueen pienipiirteisyyttä, mutta kaava ratkaisu ei muutoin kokonaisuudessaan tue tätä tavoitetta. Rakennuspaikkojen lisääminen ja rakennusoikeuden merkittävä nosto eivät tue tavoitetta. Vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida, onko esitetty rakennusoikeus mahdollinen toteuttaa alueen arvot säilyttäen.

Osayleiskaavassa on annettu lisäksi määräys rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokseen liittyen ja yhtenä ehtona on vähintään 2000 m² suuruinen rakennuspaikka. Kiinteistön 98-455-3-43 pinta-ala jaettuna kahteen rakennuspaikkaan ei riitä täyttämään yleiskaavan määräystä ja siltä osin mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tulee tarkastella asemakaavalla. ELY-keskus huomauttaa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan osayleiskaavaan, alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä arvioitava miten kaavaratkaisulla toteutuu maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavaluonnoksen mukaan tonteille kuljetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua pitkin, jolla tontille ajo on sallittu. ELY-keskus huomauttaa, että rakennuspaikkojen lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen vaikuttaa liikennemääriin ja tällä on negatiivinen vaikutus kevyen liikenteen liikenneturvallisuuteen Tiilijärvenraitilla.

Luonto

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on kartoitettu kasvillisuuden ja luontotyyppien sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien lepakoiden osalta. Selvityksessä on myös arvioitu ja havainnoitu muiden tiukasti suojeltujen lajien sekä linnuston esiintymistä ja elinympäristöpotentiaalia. Selvityksen perusteella suunnittelualueen merkittävimmät suojelu- ja monimuotoisuusarvot ovat alueella sijaitsevat lepakoille merkittävät alueet, sekä alueen paikalliset ekologiset yhteydet. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvitykset antavat kattavan kuvan suunnittelualueen luonnonympäristöstä. Todetut luonnonarvot on huomioitu pääosin hyvin, ja osoitettu asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Suunnittelualue sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa, ja alueella on todettu paikallisesti huomionarvoisia ekologisia yhteyksiä. ELY-keskus esittää, että VL-alueilla (lähivirkistysalue) annetaan ekologisia yhteyksiä tukevia ja turvaavia kaavamääräyksiä.

Pohjavesi

Asemakaava sijoittuu Salpakankaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1 E-luokka). E-luokituksen perusteena oleva pohjavedestä suoraan riippuvainen maaekosysteemi ei sijaitse kaava-alueella, eikä sen välittömässä läheisyydessä. Hollolan kunnan Salpa-Mattilan vedenottamo sijaitsee hieman yli puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu ja pohjaveden suojelemiseksi on annettu kaavassa riittävät yleismääräykset. Laadittavassa hulevesiselvityksessä ja hulevesien yleissuunnitelmassa tulee arvioida hulevesien vaikutukset pohjavesialueen ja Vähä-Tiilijärven vedenlaatuun.

Vesihuolto

Kaava-alue sisältyy Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja siten laitoksella on alueella vesihuollosta huolehtimisvelvollisuus. Kiinteistöt 98-455-3-43 ja 98-455-3-36 on liitetty kunnallistekniikkaan. Ely-keskuksella ei ole lausuttavaa vesihuollon järjestämisestä.

Vesitalous

Tonttien rajoille on osoitettu ohjeelliset hulevesipainannetta tai johtoa varten varatut alueen osat (hule-2). Lisäksi kaavaehdotuksen VL-alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien ohjaamiseen ja hoitamiseen tarkoitettu alueenosa (hule-1). Hulevesien hallinnasta ei ole annettu tarkempia määräyksiä, mutta hulevesiselvitys on valmistumassa ehdotusvaiheeseen. Hulevesiselvityksen johtopäätökset on syytä ottaa huomioon ehdotuksen ratkaisuihin.

Rakentaminen ranta-alueella tulee varmistaa tulvaturvalliseksi antamalla kaavassa määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta. Tiilijärvien vedenkorkeudesta ei ole kattavaa tietoa, eikä ELY-keskuksella ole suositusta alimmaksi rakentamiskorkeudeksi kaava-alueella. Kunnan voi olla mahdollista muodostaa järvien vedenkorkeusvaihtelusta kuva tarkastelemalla havaittuja vedenkorkeuksia vanhojen maanmittausten tiedoista tai selvittämällä paikallisilta, mitkä rantarakennukset ovat aiemmin kärsineet kastumisista tai selvinneet kuivina.

Maanmittauslaitoksen korkeusmallin (KM2) perusteella maanpinta kaava-alueella jo olevien rakennusten kohdalla on jopa vain puoli metriä Vähä-Tiilijärvessä havaittua vedenkorkeutta korkeammalla ja ovat saattaneet kärsiä kastumisista aiemmin. Vähä-Tiilijärven valuma-alue on hyvin pieni, joten suurin tulvariski sen ja muiden Tiilijärvien rannoille aiheutuu todennäköisesti rankkasateista, joiden tiedetään voimistuvan ilmastonmuutoksen edetessä.

Vaikutukset pintavesiin

Lisärakentaminen järven rantavyöhykkeellä lisää järveen kulkeutuvaa ravinne- ja kiintoainekuormitusta sekä rakentamisen aikana että myöhemminkin. Tämä saattaa lisätä järvellä koettuja sinilevähaittoja ja siten heikentää järven virkistyskäyttömahdollisuuksia ja -arvoa. Ottaen huomioon sen, että Vähä-Tiilijärvi on paikallisille tärkeä virkistysalue muun muassa suositun EU-uimarantansa vuoksi, on tärkeää harkita, onko rakennuspaikkojen lisääminen nykyisestä aiheellista. Mikäli lisärakentaminen kuitenkin katsotaan välttämättömäksi, on syytä pyrkiä vähentämään kiinteistöjen vesistökuormitusta vesiensuojelurakentein ja -toimin erityisesti rakentamisen aikana mutta myös jatkossa.

Lopuksi

Kaavan vaikutusten arviointi on vielä hyvin yleisellä tasolla. Kaavaratkaisun suhde voimassa oleviin kaavoihin tulee arvioida kaavaselostuksessa ja arvioida kaavan vaikutukset MRA 1 §:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan ovat keskeisiä. Lisäksi ilmastonmuutokseen varautuminen on hyvä arvioida tulvariskien hallinnan kannalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen on korjattu tieto maakuntakaavan käyttötarkoituserkinnästä. Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta merkittävästi, jolloin rakentamisen pienipiirteisyys toteutuu paremmin ja uudisrakentaminen sointuu ympäröivään maisemaan paremmin. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois. Rakentamistehokkuus tontilla vastaa kaavaehdotuksessa alueen eteläisintä tonttia sekä rakennusjärjestyksen tehokkuutta. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Kaavaan on lisätty mm. lepakoihin, VL-alueen ekologisiin yhteyksiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä sekä alin rakentamiskorkeus. Kaavaselostukseen on päivitetty lähtötietoja mm. vesistöjen osalta sekä vaikutusten arviointeja.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu, ettei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaselostuksessa on hyvin avattu alueen kulttuuriympäristön arvoja, sekä tuotu esille niiden huomioiminen osayleiskaavassa ja inventoinneissa. Vaikutusten arviointia on täydennetty sanallisesti ja havainnekuvilla.

Kuntakeskuksen osayleiskaavassa (2008) rannan kiinteistöt on merkitty loma-asunnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)). Kaavamääräyksen mukaan alue muodostaa kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-k-m2:iä.

Kaavaluonnoksessa rannan neljä rakennuspaikkaa säilyisivät loma-asuntolina rakennusoikeuden säilyessä osayleiskaavan mukaisesti 80 k-m2:ssä. Alueelle osoitettaisiin kaksi erillispientalotonttia merkinnällä AO/s, joiden rakennusoikeus olisi jatkossa yhteensä 150 k-m2 tonttia kohden. Yhden kiinteistön rakennusoikeus nousisi merkittävästi nykyiseen 80 k-m2 verrattuna. Museon näkemyksen mukaan pienipiirteisen ja yhtenäisesti rakentuneen lomarakennusalueen keskelle sijoittuva AO-alue muuttaa alueen kulttuurimaiseman arvoja merkittävästi sallien mittakaavaltaan muusta rakennuskannasta poikkeavan rakentamisen. Kaavaratkaisu ei näin ollen tue osayleiskaavan määräystä alueen pienimuotoisen ja idyllisen ilmeen säilyttämisen osalta.

Rantaan rajoittuvat kiinteistöt on osoitettu erillispientaloalueeksi merkinnällä AO/s, jolla ympäristö säilytetään. Museo pyytää täydentämään määräystä seuraavasti: Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Muutoin määräys on museon mukaan riittävä. Museo toteaa kantanaan, että /s -merkinnälle annetut yksityiskohtaisemmat määräykset eivät yksinään riitä säilyttämään alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Museon näkemyksen mukaan vaikutusten arviointia tulee täydentää niiltä osin, mitä tulee rakennusoikeuden noston ja sen myötä alueen arvojen säilyttämiseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta merkittävästi, jolloin rakentamisen pienipiirteisyys toteutuu paremmin ja uudisrakentaminen sointuu ympäröivään maisemaan

paremmin. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois. Rakentamistehokkuus tontilla vastaa kaavaehdotuksessa alueen eteläisintä tonttia sekä rakennusjärjestyksen tehokkuutta.

Päijät-Hämeen liitto on antanut lausunnon. Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että maisema- ja kulttuuriarvoja omaava sekä virkistykseenkin kannalta keskeiselle paikalle sijoittuva asemakaavoittamaton alue saadaan asemakaavoituksen piiriin. Päijät-Hämeen liitto pitää tarpeellisena kiinnittää erityistä huomiota kaavaratkaisussa ja alueen tulevassa käytössä maisema- ja kulttuuriarvoihin sekä vesistön ekologista tilaa kuormittaviin toimenpiteisiin ja niiden ehkäisemiseen. Alueelle tekeillä olevan hulevesiselvityksen ja hulevesien yleissuunnitelman laatiminen ja huomioiminen on tärkeää. Maakuntakaavassa 2014 kaavaluonnosalue sijoittuu Kuntakeskuksen taajamatoimintojen alueelle. Tämä tieto on tarpeen korjata kaava-asiakirjoihin. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä ja luonnos ollut nähtävillä 29.9.– 4.11.2025. Myös tämä tieto on hyvä korjata kaava-asiakirjoihin.

Kaavanlaatijan vastine:

Pyydetyt tiedot on korjattu asiakirjoihin. Alueelta on valmistunut hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka on huomioitu kaavaehdotuksessa ja vaikutusten arvioinnissa. Myös lähtötietoja vesistöjen osalta on päivitetty.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys on antanut lausunnon. Kaikki kaava-alueelle osoitetut tontit sijaitsevat Vähä-Tiilijärven rannassa, joka on pinnanmuodoltaan hyvin tasaista ja lähellä järven keskimääräistä pinnankorkeutta. Erityisesti vakituisen asumisen uudisrakentaminen nykymääräysten mukaan edellyttää paljon pohjarakenteilta muun muassa kosteudenhallinnan osalta. Kaavahankkeessa tulisi selvittää muodostettavien tonttien rakennettavuus tai vaihtoehtoisesti yleisissä kaavamääräyksissä tulisi edellyttää uudisrakentamisessa asianmukaista perustamistapaselvitystä, jossa huomioidaan rantarakentamisen haasteet. Myös alimpaan rakentamiskorkeuteen tulisi ottaa kaavahankkeessa kantaa, jotta kiinteistöillä välttyttäisiin tulva- ja kastumishaitoilta myös tulevaisuudessa sadannan lisääntyessä.

Kaavaselostuksen mukaan ehdotusvaiheeseen ollaan laatimassa hulevesiselvitystä ja hulevesien yleissuunnitelmaa. Näin alavalla alueella ja maanpinnan ollessa lähellä järven vedenpintaa voi hulevesien imeyttäminen tontilla olla käytännössä olla hyvin haastavaa.

Kaava-alueella tulisi harkita tarkoin keinoja vähentää kiinteistöltä aiheutuvaa vesistökuormitusta. Puhtaidenkaan hulevesien johtamista suoraan järveen ei tule sallia. Vähä-Tiilijärvi on jo nykyisellään hyvin kuormittunut ja kärsii kesäisin merkittävistä leväesiintymistä, jotka haittaavat vieressä sijaitsevan ja ympärivuotisessa käytössä olevan uimarannan käyttöä.

Kulku kiinteistöille osoitetaan kaavassa Kullervontieltä Tiilijärvenraittia pitkin, joka on vilkas kevyenliikenteen väylä erityisesti kesäaikana. Vakituisen asumisen lisääntyminen alueella todennäköisesti lisää myös autoliikennettä, jota ei voi pitää alueen yleisen turvallisuuden kannalta hyvänä asiana.

Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu hyvin kaavaluonnoksessa ja sen yleismääräyksissä. Hulevesien osalta tehtävien selvitysten ehdotukset tulisi ottaa huomioon myös pohjavesien osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lähtötietoja vesistön osalta on päivitetty. Kaavamääräyksiin on lisätty alin rakentamiskorkeus ja hulevesimääräyksiä on täydennetty. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen perustamistapaselvitys, joten kaavassa ei ole tarve määrätä siitä.

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa.

Vesijärvisäätiö on antanut lausunnon. Vähä-Tiilijärven kuvauksessa on todettu, että järvi on hitaasti rehevöitynyt vuosikymmenten aikana ja että uimavesiluokitus on v. 2021-2024 ollut erinomainen. Hidas rehevöityminen on johtanut tilanteeseen, jossa järven tila heikkeni äkillisesti v. 2018 ja on ollut sen jälkeen hyvin epävakaa. Sinileväkukintoja on ollut lähes joka kesä ja ne ovat kestäneet pitkään. Uimavesiluokitus ei vastaa järven todellista tilannetta. Kaikki toimet järven tilan parantamiseksi ja kuormituksen vähentämiseksi ovat kannatettavia. Kaavamuutoksen mukanaan tuomista asioista mahdollisuus uimarannan WC-tilojen uusimisesta ja liittämisestä kunnalliseen viemäriin on hyvä asia. Myös Kullervontien rantamökkien saattaminen asemakaavan piiriin ja viemäriverkkoon on kannatettavaa. Hyvää on myös hulevesisuunnitelman teko ja hulevesien mahdollinen käsittely. Lähtökohtaisesti hulevesien määrän lisääntyminen voi kuitenkin olla järvelle merkittävä haitta. Päälystettyjen

pintojen lisäämistä ja puuston poistamista tulisi välttää. Koska Vähä-Tiilijärvi on varsin haavoittuvassa ja helposti sinileväkukintoja synnyttävässä tilassa, pyrkimys hulevesien suoraan järveen johtamisen välttämistä ei ole riittävä tavoite. Tavoitteena pitäisi olla hulevesikuormituksen järveen pääsyn estäminen niin rakennusaikana kuin sen jälkeenkin. Oma riskinsä on myös lisärakentaminen etenkin rantaviivassa, koska se voi lisätä Vähä-Tiilijärven kuormitusta. Näiden haittojen ehkäisyyn olisi kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavanlaatijan vastine:

Hulevesiselvitys on valmistunut. Lähtötietoja vesistön osalta on päivitetty. Kaavaan on lisätty hulevesiä koskevia määräyksiä ja vaikutusten arviointia on täydennetty. Muilta osin kirjataan lausunto tiedoksi.

Hollolan ympäristöyhdistys ry on antanut lausunnon, jossa toistetaan OAS-vaiheessa jätettyä mielipidettä virkistysalueiden merkityksestä sekä huolta lisärakentamisesta aiheutuvien hulevesien merkityksestä Vähä-Tiilijärveen. Rannan kiinteistöjen saaminen asemakaavoituksen piiriin on kannatettavaa. Sen sijaan lisärakentaminen alueella ei ole kannatettavaa.

Liikennetilanne tulee edelleen pahenemaan lisääntyvän ja jatkuvan asutuksen myötä. Kullervontien yksityistonttien kohdalla kulkee käytännössä Tiilikankaalta koululaisten ja muidenkin käyttämä kevyen liikenteen väylä sekä Heinsuon että Salpakankaan kouluille. Lisääntyvä autoliikenne ja rakennustyöt eivät lisää turvallisuutta, vaikka kulkuväylän toimivuutta luvataan tarkastella. Vakituisten asuinkiinteistöjen tonteilla ei juurikaan ole enää puita. Viimeiset kaadettiin viime kesänä pois, jotta kaivuri pääsi kaivamaan järven pohjaa. Kaavaan tulee sisältyä aivan konkreettinen velvoite lisätä puuston määrää, ja epäilemme istutukseen liittyvän määräyksen toimivuutta ja valvontaa käytännössä.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema totesi OAS-vaiheen lausunnossaan, että kohdealueella on ollut käytössä 50-luvulla toteutetun kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen, ja näitä tulee suunnittelussa kunnioittaa. Tämä ei kuitenkaan näy kaavaehdotuksessa, jossa muunnetaan yhdestä nykyisestä 80 k-m² rakennusoikeuden loma-asunnon kiinteistöstä kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joissa molemmissa saa rakentaa yhteensä 150 k-m² tehden yhteensä 300 k-m² aiemman 80 k-m² sijaan. Nykyisillä rakennusmääräyksillä ei ole mahdollista rakentaa vaatimattoman rakennustavan

mukaisia pysyvään asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia etenkin niin, että rakennusten ympärillä säilyisi runsaasti olemassa olevaa puustoa ja pensaikkoa. Tällöin ehdotetuista erillispientalotonteista rakennuksineen muodostuisi selvästi nykyisestä poikkeavan näköinen kokonaisuus.

Uudisrakentamiseen nykyisin vaadittavat suuret massojen vaihdot aiheuttavat väistämättä maaperän eroosiota ja ravinteiden huuhtoutumista Vähä-Tiilijärveen erityisesti, jos rakentamisen määrät ovat esitetyssä suuruusluokassa. Rakentamiseen liittyy usein esimerkiksi nurmialueen vaatiman multa-aineksen levitystä jopa lähelle järven rantaa, jolloin ravinteiden huuhtoutuminen edelleen kasvaa. Rakentamisvaiheessa on todennäköistä, ettei hulevesikäsittely ole suunnitellun kaltaisessa tilassaan. Rakentamisvaiheen kuormituksella on mahdollista aiheuttaa pienelle ja veden vaihtuvuudeltaan hitaalle järvelle merkittävän suuri ravinnekuormituksen piikki, josta selviytyminen voi olla kallista, ellei jopa mahdotonta. Lisärakentamisen salliminen on kunnalle liian riskialtista. (Kaavaselostus, luonnos 29.10.2025: ”Veden vaihtuvuus on hidasta (arviolta 2,7 vuotta). Vähä-Tiilijärven tilan on tällä hetkellä tyydyttävä. Vähä-Tiilijärvi on rehevöitynyt hitaasti vuosikymmenten aikana.”)

Hollolan ympäristöyhdistys näkee edelleen, ettei alueelle voi osoittaa lisää rakennuspaikkoja mutta alue voidaan saattaa asemakaavoituksen piiriin. Rantavyöhykkeen puuston istutusvelvoite ja tehokas imeyttämiseen perustuva hulevesikäsittely tulee molemmat määritellä pakolliseksi kaikille kiinteistöille johtuen järven nykyisestä tilasta. Kaavassa käytetään ehdollisia sanamuotoja, ”Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään”, mutta tämä ei ole missään tapauksessa riittävä vaatimustaso. Tämän asemakaavan alueella kyseessä ovat lähes kaikki Vähä-Tiilijärven rannassa olevat rakennukset ja huolletut pihapiirit, jolloin asemakaavan laadinnassa järven huolestuttavan heikkoon suuntaan kehittyvän tilan parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden on oltava ensisijainen tavoite.

Kaavanlaatijan vastine:

Hulevesiselvitys on valmistunut. Lähtötietoja vesistön osalta on päivitetty. Kaavaan on lisätty hulevesimääräyksiä, jotka varmistavat myös hulevesien laadullisen hallinnan.

Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Ranta-alueen is-merkintää on täydennetty sekä taustamaaston VL-alueen määräystä.

Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta merkittävästi, jolloin rakentamisen pienipiirteisyys toteutuu paremmin ja uudisrakentaminen sointuu ympäröivään maisemaan

paremmin. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois. Rakentamistehokkuus tontilla vastaa kaavaehdotuksessa alueen eteläisintä tonttia sekä rakennusjärjestyksen tehokkuutta.

Taloyhtiö Kullervontiellä ja Kalevantiellä on jättänyt mielipiteen, jossa vastustavat lisärakentamista. Kullervontie on kapea ja liittymä Tiilijärventielle on tasa-arvoinen, välissä on lisäksi kevyenliikenteen väylä sekä näköeste pohjoiseen. Tiilijärventietä ajellaan väistämättä Kullervontietä ajavia. Kullervontie on koululaisten käyttämä tie Tiilikankaalta. Autoilijatkin käyttävät oikopolkuna. Kullervontietä ei juurikaan talvella huolleta, joten tie on yhden auton levyinen ja täten lapsille vaarallinen jo nykyisellä liikenteellä. Lisäkuormaa Kullervontielle ei pitäisi tehdä (rak.p. 247,248). Liittymä pitäisi tehdä Tiilijärventielle tai Vähä-tiilijärvenkujalle. Lisärakentaminen kuormittaa Vähä-Tiilijärveä, joka on jo nyt pilattu, koska vesi haisee kesäisin ja on osan kesää myös suositeltu, ettei käytettäisi uimiseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueelle on tehty liikenneselvitys. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Alueelle on tehty hulevesiselvitys, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty hulevesimääräyksiä, jotka varmistavat myös hulevesien laadullisen hallinnan.

Taloyhtiö Kalevantien/Annikintien varrella on jättänyt mielipiteen. Rakennuspaikkojen lisääminen nykyisestään ja kaavailtu rakennusoikeuden oleellinen lisääminen Vähä-Tiilijärven itärannalla johtaa liian tiiviiseen rakentamiseen. Alueen luonnetta muutettaisiin tällä ulkoilu ja virkistysalueesta omakotialueeksi. Myös alueen läpi menevä kevyen liikenteen väylä muuttuu ajodadaksi, sillä ajoneuvoliikenne alueella kasvaisi merkittävästi. Kyseisellä kevyen liikenteen väylällä on vilkas kevyt liikenne jo senkin vuoksi, että ainoastaan sitä kautta pääsee suoraa reittiä Tiilikankaalle. Eli rakennuspaikkojen määrää ranta-alueella ei tule lisätä ja rakennusoikeus olemassa olevilla kiinteistöiltä pitää säilyttää maltillisena ja tyyli vapaa-ajan asunto tyyppisenä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lisärakentaminen on osoitettu nykyiselle loma-asuntokiinteistöjen alueelle. Tiilijärvenraitti ei ole muuttumassa voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta merkittävästi, jolloin rakentamisen pienipiirteisyys toteutuu paremmin ja

uudisrakentaminen sointuu ympäröivään maisemaan paremmin. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois. Rakentamistehokkuus tontilla vastaa kaavaehdotuksessa alueen eteläisintä tonttia sekä rakennusjärjestyksen tehokkuutta. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä.

Taloyhtiö Kalevantiellä on jättänyt mielipiteen. Tiilijärvenraitti on vilkas. Se on ainoa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteys Tiilikankaalta kuntakeskukseen. Autot kiertävät Soramäen ympyrän kautta. Jos vakituista asumista lisätään, kiinteistöille ajo lisääntyy merkittävästi. Asukkaiden autot, heidän vieraidensa autot, monen eri jätteen kuljetusautot, posti, huoltoajo ym. Kapealla Tiilijärvenraitilla jäteautot myös mahtuvat huonosti kääntymään. Suurimmassa vaarassa ovat pienet koululaiset ja kesällä uimarannalle pyöräilevät lapset. Pitää muistaa, että kaikki lähialueiden lapset kulkevat tätä kautta kouluihin, koska Tiilikankaan koulu on lakkautettu. Ja kulkevathan tätä reittiä myös muut kuntakeskuksen palveluihin kulkevat, lenkkeilijät ja koirien ulkoiluttajat. Mielestämme yksi omakotitalo rantaan riittää.

Kaavanlaatijan vastine:

Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois.

Yksityishenkilö Kullervontieltä on jättänyt mielipiteen koskien kahta eri kaavaa (04-258 ja 01-286). Suunnitelma heikentää alueen liikenneturvallisuutta ja käytettävyyttä merkittäväällä tavalla.

1. Liikennemäärien kasvu Kaavaluonnoksen toteutuessa Kullervontien ja lähiympäristön liikennemäärien arvioidaan kasvavan selvästi nykyisestä. Kullervontie toimii jo tällä hetkellä alueen monenlaisen käytön väylänä ja sen liikenne on ajoittain vilkasta. Lisäliikenne pahentaa ruuhkautumista ja lisää melu- ja turvallisuushaittoja asukkaille.

2. Kullervontien kapeus ja ahtaus Kullervontie on rakenteellisesti kapea ja osin ahtaan tuntuinen jo nykyisessä liikennekäytössään. Kaavaluonnoksen mukainen liikenteen lisääntyminen ilman selkeitä parannustoimia tekee tiestä entistä turvattomamman. Ahtaus heikentää käytettävyyttä ja altistaa vaaratilanteille erityisesti risteysalueiden ja asuinrakennuksien läheisyydessä.

3. Tiilijärvenraitin muuttuminen vaarallisemmaksi Tiilijärvenraitti on tällä hetkellä alueen tärkeä kevyen liikenteen väylä, jota käyttävät päivittäin niin jalankulkijat, lastenvaunujen kanssa liikkuvat, koiran ulkoiluttajat kuin koululaiset. Kaavaluonnoksen myötä sen liikenneympäristö muuttuisi nykyistä vaarallisemmaksi lisääntyneen ajoneuvoliikenteen ja väylän kuormituksen vuoksi. Pidän tätä kehitystä erittäin huolestuttavana.

4. Koululaisten kävelyreittien heikentyminen Alueella kulkee useita koululaisten päivittäisiä reittejä, joiden turvallisuus on ehdoton prioriteetti. Kaavaluonnoksen liikenteelliset vaikutukset heikentäisivät näiden reittien turvallisuutta ja lisääisivät vaaratilanteiden riskiä. Katson, että lasten liikkumisen turvaaminen tulee huomioida huomattavasti nykyistä kattavammin.

Yhteenveto En voi hyväksyä kaavaluonnosta sen liikenneturvallisuutta heikentävien vaikutusten vuoksi. Lisäksi Tiilijärvenraitin muuttuminen suositusta ulkoilureitistä entistä enemmän ajoneuvojen kulkuväyläksi on haitallista isolle osalle alueen asukkaita ja käyttäjiä. Toivon, että kunta tarkastelee suunnitelmaa uudelleen erityisesti liikennejärjestelyjen ja kevyen liikenteen turvallisuuden näkökulmasta ennen kaavan jatkokäsittelyä.

Kaavanlaatijan vastine:

Tiilijärvenraitti ei ole muuttumassa voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois.

Kuntalainen on jättänyt mielipiteen, jossa hän vastustaa kaavaluonnosta, koska se uhkaa Vähä-Tiilijärven jo ennestään heikkoa ekologista tilaa. Usean tutkimuksen mukaan (tutkimuksiin viitattu) rakentaminen lisää vesistöihin kohdistuvaa ravinnekuormitusta erityisesti hulevesien, maaperän muokkauksen ja eroosion kautta. Vaikka hulevesien hallintaa koskevia ratkaisuja esitetään, useat tutkimukset osoittavat, etteivät ne poista ravinnekuormitusta kokonaan, vaan ainoastaan vähentävät sitä osittain. Pienissä ja matalissa järvissä jo vähäinenkin lisäkuormitus voi heikentää veden laatua merkittävästi. EU:n vesipuitedirektiivin keskeinen periaate on vesistöjen tilan heikentämiskiellon noudattaminen sekä hyvän ekologisen tilan saavuttaminen ja säilyttäminen. Vähä-Tiilijärven läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa ja vaarantaa järven tilan parantamisen edellytykset. Edellä mainituista syistä katson, että kaavaluonnos tulee peruuttaa, ettei rakentamista sijoiteta Vähä-Tiilijärven välittömään läheisyyteen.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueelle on tehty hulevesiselvitys. Kaavaselostuksen lähtötietoja on päivitetty vesistöjen osalta. Kaavaan on lisätty hulevesiä koskevia määräyksiä.

Alueella aktiivisesti kulkeva kuntalainen on jättänyt mielipiteen kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Tiilijärvien ympäristö tulisi säilyttää jatkossakin mahdollisimman luonnontilaisena ja metsäisenä alueena. On melko poikkeuksellista, että isohkon taajaman sisällä on luonteeltaan jopa erämainen virkistysalue. Alue sisältää lisäksi useamman poikkeuksellisen puhtaan vesistön. Alueen läpi on toteutettu viisaasti kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä, joita ei ole päällystetty. Näin luonnontilainen vaikutelma on saatu säilytettyä ja hulevesienkään osalta ei ole ollut tarpeen rakentaa rakenteita luonnon hoitaessa vedet riittävällä tavalla maaperän lävitse. Järvien rantoja kulkee useita polkuja, jotka katkeavat vain muutaman vanhan loma-asunnon kohdalla, jolloin polulla Liikkujan kulku vain näillä kohden siirtyy etäämmäksi rannasta kevyenliikenteen väylälle.

Mielipiteen jättäjän mielestä Tiilijärvien ympäristön rakentamattomat rannat ovat Salpakankaan alueen suurin vetovoimatekijä. Oletettavasti näin on isohkon joukon osalta. Mielipiteen jättäjä kulkee suunnittelualueen läpi usein ilman varsinaista määränpäättä.

Suunnittelualueen loma-asunnot ovat huomiota herättämättömiä ja jäävät puuston suojaan piiloon. Koska ne ovat loma-asuntoja, niin niitä käytetään ainoastaan kesällä ja tällöinkin melko vähän. Näin ollen liikennettä ei juurikaan muodostu. Kulku lomarakennuspaikoille tapahtuu kevyenliikenteen väylää pitkin, jolle ei tulisi ohjata lisää autoliikennettä. Kevyenliikenteen osalta kyseessä ei ole päättävä katu, vaan koko Tiilikankaan kevyt liikenne kulkee tätä kautta Salpakankaalle. Näin ollen kevyen liikenteen määrä erityisesti arkaamuisin ja iltapäivisin on vilkasta. Tämän sekaan ei ole tarkoituksenmukaista ohjata lisää autoliikennettä, jonka vakituinen asutus tulee aiheuttamaan. Arkiliikenne lisäksi ajoittuu samaan ajankohtaan kevyenliikenteen kanssa.

Maanomistajia tulisi kohdella myös asemakaavoituksessa siten, että he voivat hyödyntää maanomistustaan kohtuullisella tavoin. Lisäksi kaikissa vastaavan kaltaisissa tilanteissa myös muilla maanomistajilla tulisi olla mahdollisuus samaan. Tämä aiheuttaa mielestäni suurimman ongelman. Pitkällä aikajänteellä on oletettavaa, että muutkin lomarakennuspaikat halutaan muuttaa vakituiseen asuin käyttöön ja tämä muuttaa alueen luonteen hyvin erilaiseksi. Vastaavaa loma-asutusta on myös Keski-Tiilijärven rannalla. Maanomistajan näkökulmasta vakituinen asuinrakennuspaikka on arvokkaampi myydä ja kiinteistövero on

pienempi. Pitkällä aikajänteellä tullaan kyseenalaistamaan yhden lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos, kun em. hyödyt ilmenevät muillekin.

Uusi vakituinen asuinrakentaminen sekä asemakaava toisaalta edellyttää kaikenlaisine nykyohjeistuksineen ja säädöksineen melko massiivisia maanmuokkaustoimia (mm. viemäröinti, kadut, hulevesijärjestelmät) ja toisaalta saattaa aiheuttaa maanomistajissa lisätarpeita sellaisille. Tästä jälkimmäisestä esimerkkinä on asuinrakennuspaikaksi kaavaillun rakennuspaikan rannalla tapahtuneet kaivinkoneen ruoppaustoimet, jotka eivät edistä Vähä-Tiilijärven tilaa. Alueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin ei ole tarpeellista, mikäli alueen rakentaminen säilyy vähäisenä.

Yleinen etu on tässä kohden suurempi intressi ja näin ollen alueelle ei tulisi mahdollistaa uuden vakituisen asutuksen muodostamista. Lisäksi kahden vakituisen asuinrakennuspaikan mahdollistaminen kyseisellä alueella yhdelle tilalle on yhdenvertaisuuden näkökulmasta vailla perusteita.

Kaavanlaatijan vastine:

Tiilijärvenraitti ei ole muuttumassa voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Liikenneselvityksen mukaan alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Alueelle on tehty hulevesiselvitys. Kaavan lähtötietoja on päivitetty hulevesien osalta. Kaavaan on lisätty hulevesiä koskevia määräyksiä, jotka varmistavat myös hulevesien laadullisen hallinnan. Nykyinen kiinteistö on alueen muita kiinteistöjä suurempi. Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta merkittävästi, jolloin rakentamisen pienipiirteisyys toteutuu paremmin ja uudisrakentaminen sointuu ympäröivään maisemaan paremmin. Kaavaehdotuksesta on vähennetty yksi tontti pois. Rakentamistehokkuus tontilla vastaa kaavaehdotuksessa alueen eteläisintä tonttia sekä rakennusjärjestyksen tehokkuutta.