

KAAVOITUSOHJELMA 2023-2025



Hollola

JOHDANTO

Kaavoitusohjelmassa 2023 esitetään ensi vuoden kaavoituksen työohjelma.

Työohjelmaan kuuluvista hankkeista osa on jo vireillä. Kaavoituskohteista kerrotaan alueen yleiskuvaus ja kaavoituksen tavoitteet sekä arvio alueen toteuttamisesta.

Yksityisten hakemuksesta aloitettujen kaavahankkeiden yhteydessä laaditaan kaavankäynnistämissopimus ja maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sisältäen kaavoitustyön kustannukset. (MRL 12a) Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. MRL 91 b §. Maankäyttösopimus on kuitenkin allekirjoitettava ennen kuin valtuusto hyväksyy kaavan.

Kaavoitusohjelmassa on mainittu asemakaavojen lisäksi maankäytön selvityksiä ja suunnitelmia, joita tarvitaan asemakaavojen pohjaksi. Selvitysten tarkoituksena on tarkentaa alueen kehittämistavoitteita ennen asemakaavan vireille tuloa ja tarkastella asemakaavoitettavan alueen liittymistä yhdyskuntarakenteeseen ja lähiympäristöön laajemmin kuin varsinaisessa asemakaavassa. Niitä viedään tiedoksi kunnanhallitukselle, mutta niitä ei aseteta virallisesti nähtäville eikä niistä ole kommentointi- tai valitusmahdollisuutta eikä oikeusvaikutuksia. Selvitykset voivat joissakin tapauksissa johtaa kohteen kaavoituksen lykkäämiseen tai kohteen kaavoituksesta luopumiseen.

Kohdekuvauksissa esitetyt asukasmäärätavoitteet perustuvat Tilastokeskuksen vuoden 2018 tietoon perheen keskikoosta, joka on 2,72 henkilöä.

SISÄLLYSLUETTELO

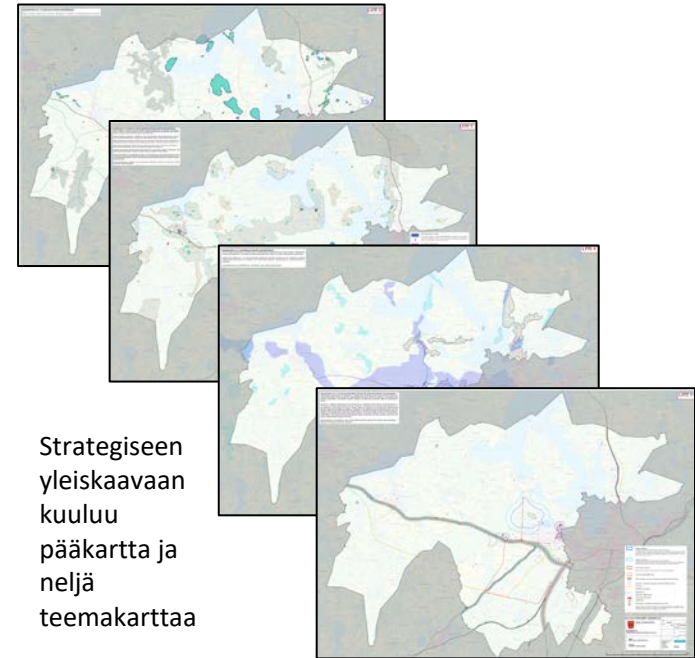
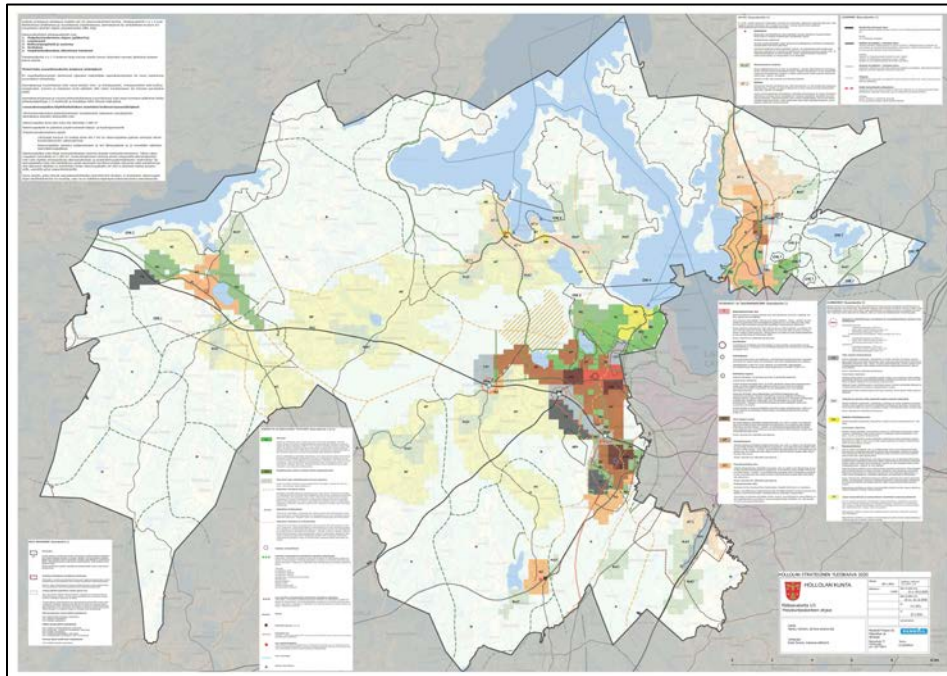
Johdanto	2
Strategisen yleiskaavan hyväksyminen ja päivittäminen	4
VUODEN 2023 KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA	5
<i>Vireillä olevat asemakaavahankkeet</i>	
Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava	6
Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos	7
Kukonkoivun yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus	8
Keskuskuja 3 ja 5, asemakaavan muutos	9
Messilän ranta-alueen asemakaava, yksityinen kaavahanke	10
Paassillan yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos	11
<i>Vireille tulevat kaavahankkeet 2023</i>	
Keskuskorttelin asemakaavan muutos	12
Kukonkoivun yritysalueen luoteisosan 1. asemakaava	13
Vähäselänojan alueen 1. asemakaava, Kukkila	14
Mallasharjun alueen asemakaavan muutos, Salpakangas	15
Kyyhkylä I alueen 1. asemakaava, Nostava	16
Norolanpelto, asemakaava ja asemakaavan muutos, Kukkila	17
Niuhanmäen asemakaava, yksityinen kaavahanke, Kukkila	18
Hämeenkosken keskustan ja pappilan alueen asemakaavan muutos	19
<i>Vireille tulevat kaavahankkeet 2024-2025</i>	
Kalliolanpeltotie- Paimelantien katumuutosasemakaava, Kalliola	20
Lepistönmäki-Tervämäki katumuutosasemakaava, Kukkila	21
Kyyhkylä II alueen 1. asemakaava, Nostava	22
Kyyhkylä III alueen 1. asemakaava, Nostava	23
Yhteystiedot	24

STRATEGISEN YLEISKAAVAN HYVÄKSYMINEN JA PÄIVITTÄMINEN

Hollolan koko kunnan ensimmäinen strateginen yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 3.4.2017. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavojen laatimiselle ja velvoittaa sekä kuntaa että kaikkea viranomaistoimintaa edistämään hyväksytyt yleiskaavan tavoitteita. Valtuustokausittain, kunnan strategian päivittämisen yhteydessä, voidaan tarvittavilta osin tarkistaa strategisen yleiskaavan linjauksia. Eri alueiden toteuttamisjärjestyksen päivittäminen on yksi keskeisimmistä tarkistamiskohteista. Strategista yleiskaavaa toteutetaan sellaisenaan mm. rakennuslupamenettelyiden yhteydessä muilla kuin voimassa olevien tarkempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen alueilla.

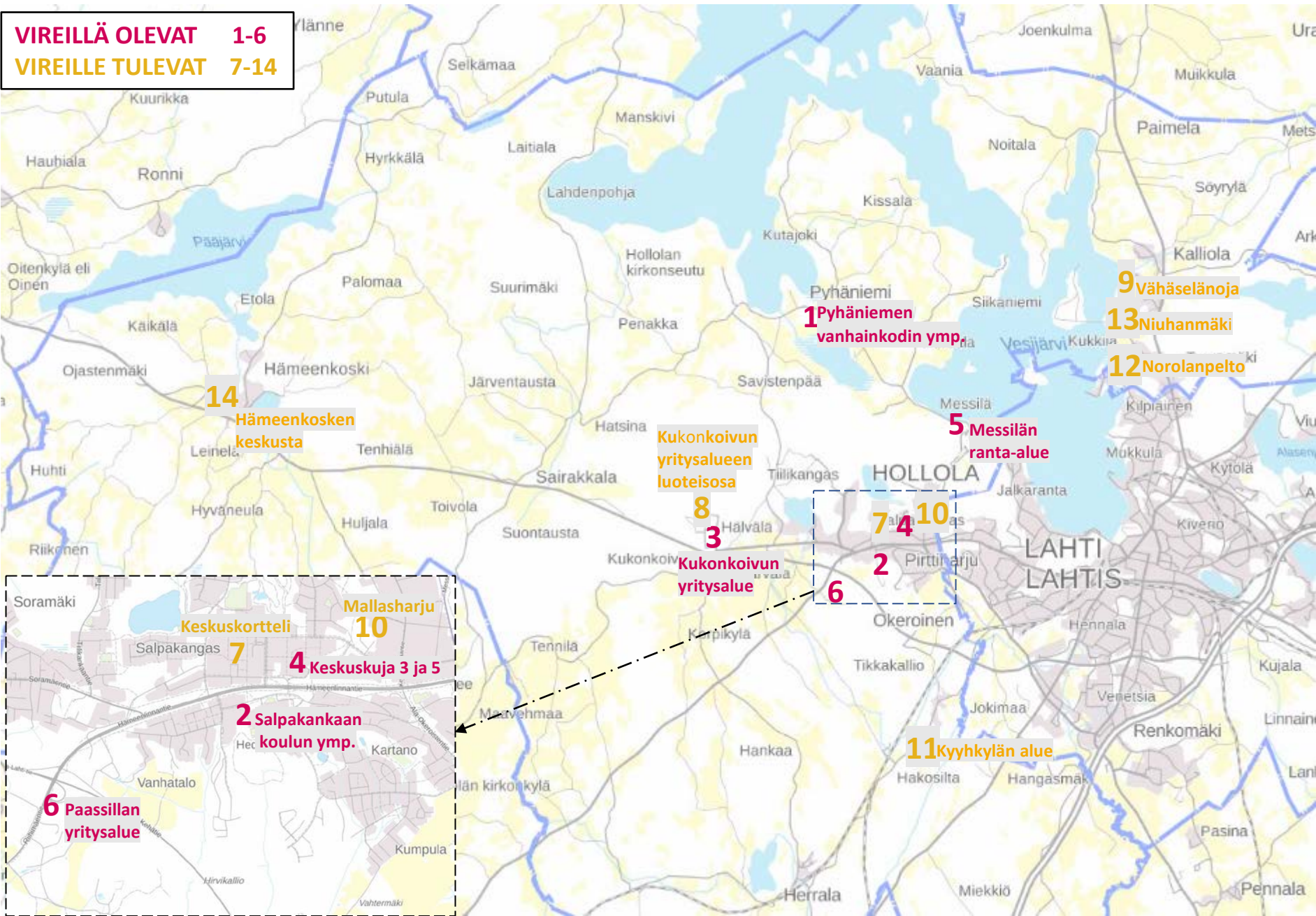
Valtuusto on hyväksynyt viimeisimmän strategisen yleiskaavan 10.5.2021. Yleiskaavasta on tehty useita eri valituksia Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitukset koskevat erityisesti kierrätyspuistoa ja ekologistia yhteyksiä. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta 8.9. 2022 saadun suullisen arvion mukaan Hollolan v 2021 yleiskaavan valitusasioiden käsittely kestää todennäköisesti noin vuoden 2022 loppuun. Yleiskaavan päivitystä v 2023 ei kannata käynnistää ennen kuin HHO on ratkaissut, hyväksytäänkö joitakin kaavavalituksia ja mitä niistä, sekä annetaanko asiassa jatkovalitusoikeutta. Odotusaikana kunnalla on käytettävissään vuoden 2017 strateginen yleiskaava MRL 42 § mukaisena kaavoitustoiminnan ohjeena.



Strategiseen yleiskaavaan kuuluu pääkartta ja neljä teemakarttaa

VUODEN 2023 KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA

VIREILLÄ OLEVAT 1-6
VIREILLE TULEVAT 7-14



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

1. Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön 1. asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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 vanhainkotoiminnan loputtua.

Kaavan tavoitteena on ratkaista eri toimintojen sijoittuminen alueella, nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset ja kulkuyhteydet, suojeltavat kulttuuriarvot sekä tulevan rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alueen asemakaava on tavoitteena hyväksyä kesällä 2023.

Asemakaavatyötä tehdään konsulttityönä.

Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueella on vesihuollon verkostoa. Hankkeella mahdollistetaan uusien rakennuspaikkojen syntyminen sekä olemassa oleville rakennuksille asemakaavan mukaiset rakennuspaikat sekä rakennusoikeudet, jolloin niiden luovutusvalmius paranee.

Muuta huomioitavaa

Asemakaava-alueeseen sisältyy yksityisessä omistuksessa olevia maita. Katualueet siirtyvät kunnan omistukseen.

Alueen sijainti maakuntakaavan mukaisella matkailun ja virkistysalueen kehittämiskohdealueella otetaan huomioon kaavan tarkempia tavoitteita laadittaessa.



Asemakaavoitettu alue

Asemakaavoitettava alue

2. Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee Koulurinteentien eteläpuolella ja alueella on kunnan omistuksessa olevia vuokraterviloja ja Salpakankaan koulu sekä päiväkoti.

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.

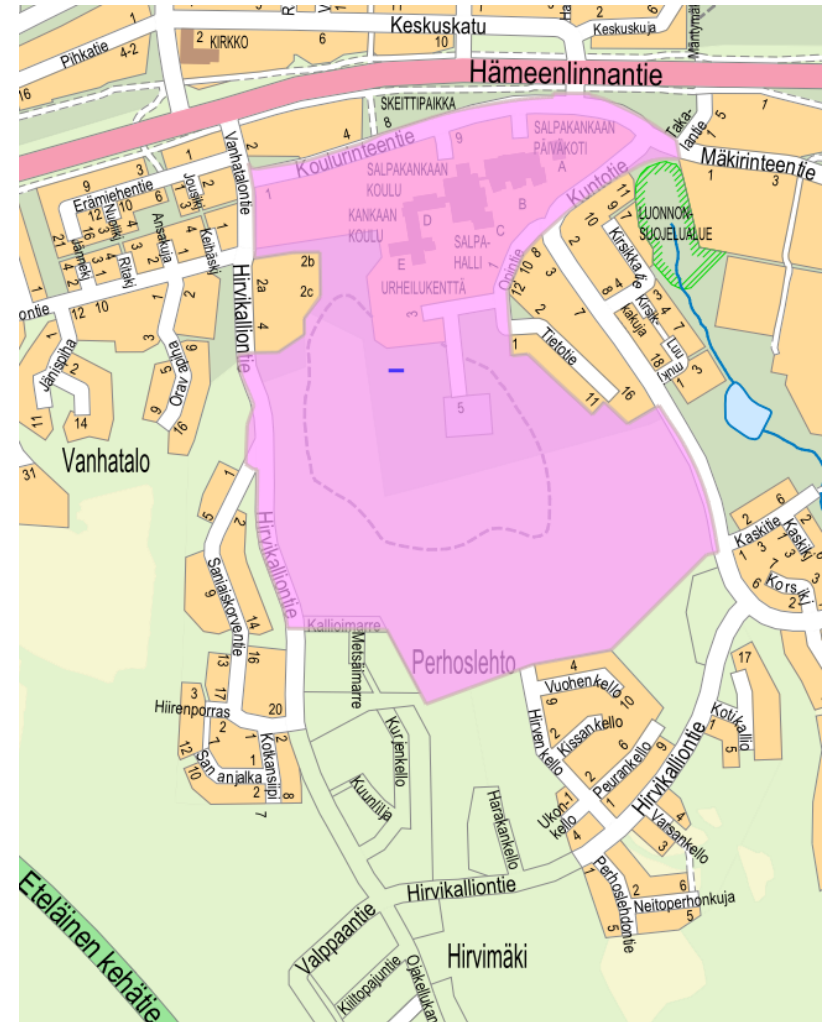
Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022 ja tavoitteena on hyväksyä kaava vuoden 2023 kesällä.


Hankkeen taloudellisuus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa, joten uuden kunnallistekniikan kustannuksia saadaan katettua tontinmyynnillä. Maankäytön tehostumisen myötä saadaan lisättyä tonttitarjontaa keskustan alueella.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 13 uutta tonttia ja n 200 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Niiltä osin kuin alue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, asemakaavan muutoksella tehostetaan olevien verkostojen käyttöastetta.



 Asemakaavoitettava alue

3. Kukonkoivun yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

Osa vanhoista teollisuustonteista sekä uusi laajennusalue osoitetaan työpaikkojen ja erikoistavarakaupan alueeksi. Muita teollisuuden ja kaupan tontteja ja kaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen veden hankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Hankkeessa päivitetään ja yhtenäistetään kaavamääräyksiä. Yhtenäiset kaavamääräykset helpottavat yritystonttien markkinointia ja myyntiä.

Kaavoitustyö on aloitettu syksyllä 2021 ja kaava on valmis 2023.

Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavoitettava alue on osin kunnan omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa. Alueen katuverkko on pitkälle jo rakentunut, kustannuksia syntyy hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tarkoitetun verkoston rakentamisesta.

Asemakaavalla on mahdollista saada muutamia uusia liikerakennusten tontteja alueen eteläosaan.



Asemakaavoitettava alue

4. Keskuskuja 3 ja 5, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Kuntakeskuksessa Keskuskujan päässä. Alue rajautuu asuinalueisiin ja virkistysalueeseen. Alueella on entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö ja nykyinen Satulinnan päiväkodin kiinteistö sekä Keskuskujan katualuetta ja Kulkurinkuja. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,3 ha.

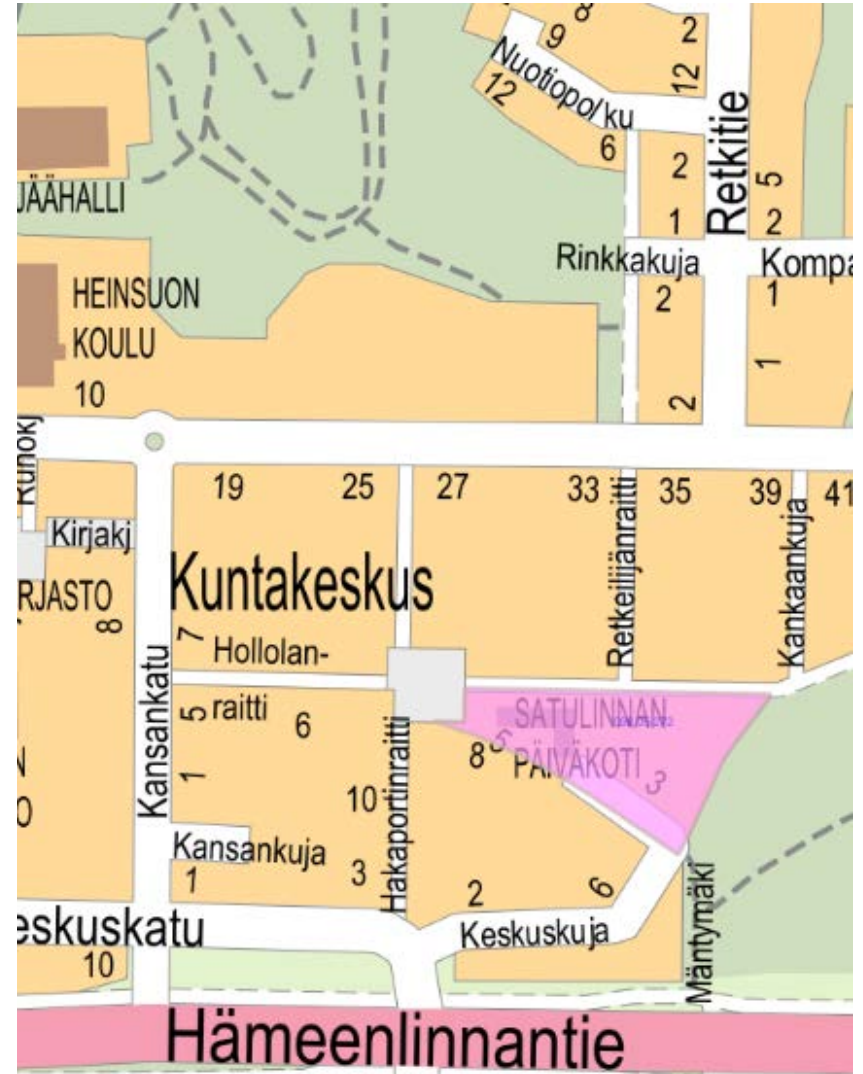
Tavoitteena on lisätä asutusta Kuntakeskukseen entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistölle. Samalla tarkastellaan Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyjä.

Asemakaavanmuutos on tullut vireille vuoden 2022 alussa ja tavoite on saada se hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2023.

Hankkeen taloudellisuus

Alue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, joten asemakaavan muutoksella tehostetaan olevien verkostojen käyttöastetta. Kaavamuutoksen myötä saadaan lisättyä tonttitarjontaa keskustan alueella.

Kaavahankkeessa saadaan yksi uusi asuintontti ja noin 50 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.



Asemakaavoitettava alue

5. Messilän ranta-alueen 1. asemakaava. Yksityinen kaavahanke.

Hankkeen kuvaus

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 n. 22 ha.

Messilä pyrkii kehittämään 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 keskuksesi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Asemakaavasta on laadittu asemakaavaluonnos.

Asemakaava laaditaan hankekaavana yksityisen tahon hakemuksesta konsulttityönä.

Hankkeen taloudellisuus

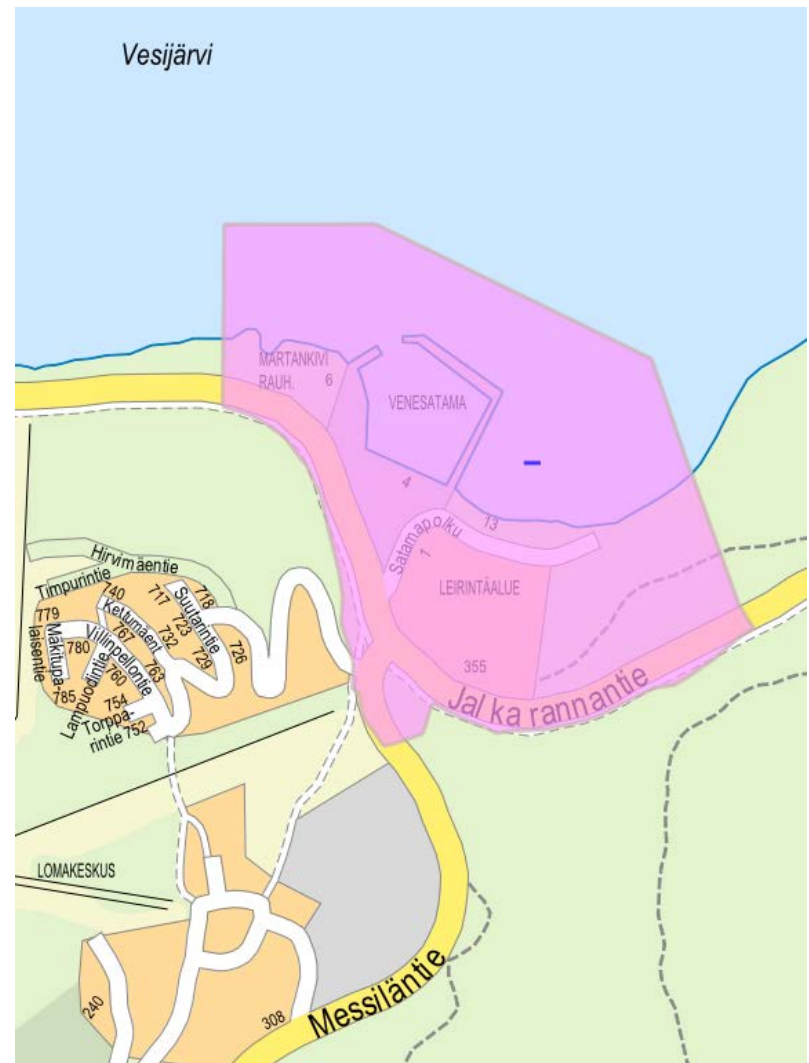
Asemakaavan laatiminen yksityisille maille edellyttää maankäytösopimusta maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Maankäytösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastoista. Lähtökohtaisesti maankäytösopimuksen korvaus kattaa kunnalle aiheutuvat kunnallistekniset kustannukset.

Alueen toteuttamiskustannukset ovat merkittävät jo kunnallistekniikan rakentamisen osalta. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan kunnallistekniikan vaiheistuksen mahdollisuutta. Hankkeella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia työpaikkamääriin sekä laajasti positiivisia taloudellisia vaikutuksia matkailun lisääntymisen myötä.

Muuta huomioitavaa

Alueen asemakaavoittamisesta on laadittu puitesopimus, joka on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuustossa 18.6.2018 sekä asemakaavan käynnistämissopimus, joka on hyväksytty elinvoimavaliokunnassa 20.11.2018.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan sataman kehittämissuunnitelma. Asemakaavan lähtökohtina on huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot sekä virkistysyhteydet.



Asemakaavoitettava alue

6. Paassilta II-III yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee kehätien eteläpuolella, Soramäen eritasoliittymän tuntumassa. Kohdealueen kaavoittamaton itäosa on pääosin metsää, ja kohdealueen länsipuolella on tasattu kaupallisten palveluiden tontti. Alueen itäosa tasataan.

Asemakaavalla laajennetaan VT 12 eritasoliittymän ja sen lähialueiden yritystonttitarjontaa ja tonttien kokovalikoimaan.

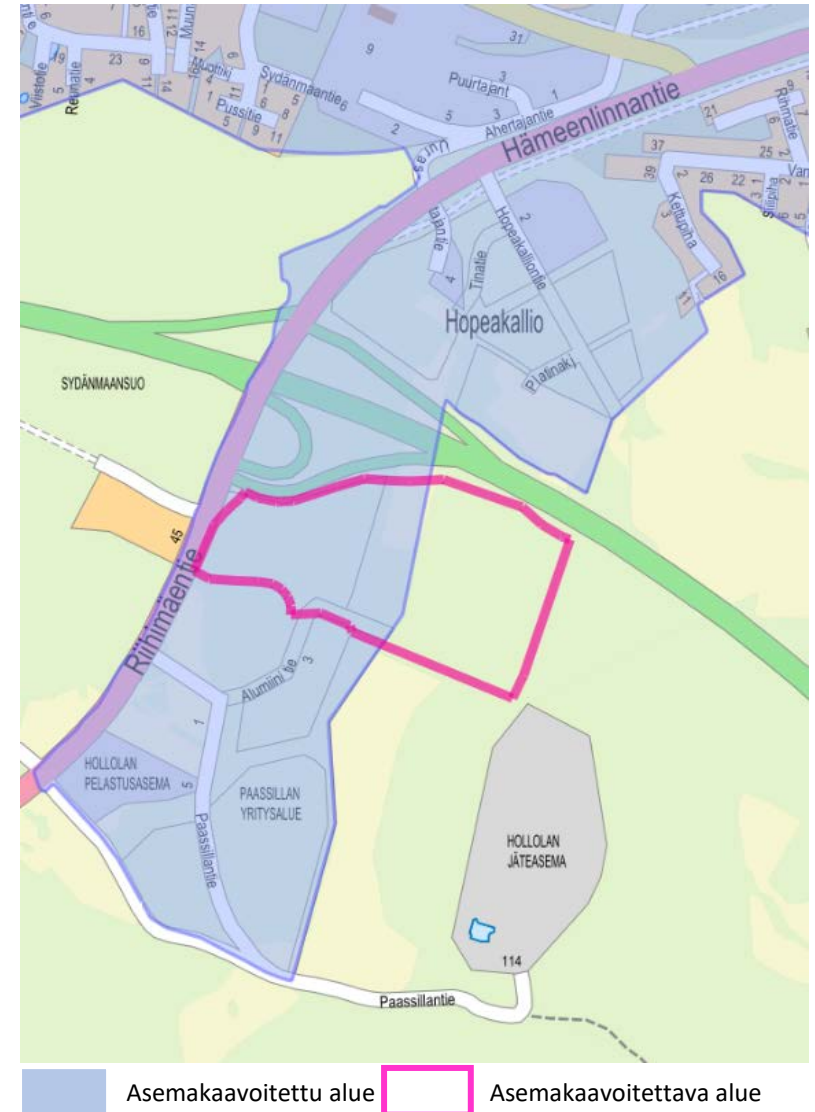
Noin 10 ha alue kaavoitetaan teolliselle toiminnalle, varastointiin ja tavaralogistiikalle. Tavoitteena ei ole lisätä alueella kaupallisten palveluiden tonttitarjontaa.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022. Tavoite on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2024.

Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnalta merkittävää panostusta alueen esirakentamiseen ja kunnallistekniikan toteuttamiseen. Asemakaavoituksen tueksi on laadittu kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma ja kaavan kustannusvaikutuksia arvioidaan suunnittelun edetessä.

Asemakaavalla lisätään kunnan yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien ääreltä ja tavoitellaan lisää yhteisöverotuloja.



2023 VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET

7. Salpakankaan keskuskorttelin asemakaavamuutos

Hankkeen kuvaus

Salpakankaan kuntakeskustan keskeisille ydinalueille suunnitellaan Wasa Groupin ja Hollolan kunnan välisessä kehityshankkeessa ajanmukaista toimitilaa ja keskusta-asumista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kuntakeskuksen elinvoimaa kehittämällä ydinkeskustassa olevat keskuskorttelialueet vastaamaan pidemmän aikavälin vetovoimaisuuteen, palvelutarpeet huomioiden.

Yhteistyöhankkeen kehitysvaihe on käynnissä vuonna 2022 ja aikataulun mukaan suunnittelu- ja asemakaavoitusvaihe toteutetaan vuonna 2023.

Keskuskorttelien asemakaavanmuutos on tarve tehdä hallinto- ja virastorakennusten (YH- 1) kortteliin nro 206, asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliin (AL) nro 205 ja autopaikkojen (LPA) kortteliin nro 203 ja nro 201 mukaan lukien kortteleihin rajoittuvat katu, kevyenliikenteen yhteydet ja torialueen siltä osin kuin alueen korttelien käyttötarkoituksen kehittämisessä on tarpeellista. Yhdyskuntateknisen huoltorakennuksen käytössä oleva (KET) kortteliin 201 tontti 7 on kaavamuutosalueessa mukana jotta liikennejärjestelyitä voidaan kehittää.

Hankkeen taloudellisuus


Hankkeella luodaan edellytykset kunnan omien palveluiden ja kaupallisten lisäpalveluiden sijoittumiselle Salpakankaan keskusta. Kunta saa kaavoitetun tontin luovutuksista tuloja ja uusilta kaupallisilta toimijoilta odotetaan yhteisöverotuloja.

Alue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, joten kunnallistekniset kustannukset ovat kaavoitettavaan rakennusoikeuteen verraten pienet. Karkea tuottoarvio on 10 000 uutta asuinquerros² eli noin 250 uutta asukasta, joilta saadaan kuntaverotuloja ja kohteen yritysiltä yhteisöveroa.

Muuta huomioitavaa

Alueella v 2022 olevista yksityisten asunto-osakeyhtiöiden parkkipaikkaoikeuksista tullaan hankkeen kaikissa vaiheissa huolehtimaan. Hankkeeseen saattaa liittyä myös Hollolan toimintapuiston uutta aktivoimista, vaikka puisto ei sijaitse kaavoitettavalla alueella, vaan vieressä.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

8. Kukonkoivun yritysalueen luoteisosan 1. asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Tavoitellaan pinnanmuodostukseltaan sopivalle suhteellisen tasaiselle alueelle nykyisiä yritystontteja kookkaampia yritystontteja, jota voitaisiin markkinoida myös isommille yrityksille tai vaihtoehtoisesti myydä pienempinä osina yrityskysyntää myötäillen.

Hankkeen taloudellisuus

Kohdealue on kunnan omistamaa maata. Tavoitteena on kaava-alueen infrakustannusten kattaminen osin tontinluovutus- korvauksilla ja osin uuden yrityksen yhteisöverotuloina jatkossa.

Muuta huomioitavaa

Strategisen yleiskaavan rajaukset eivät ole asemakaavoitusta tiukasti vaan joustavasti rajaavia. Kohdealue sijoittuu strateginen yleiskaava 2017:ssa pienteollisuusalueen ja maa- ja metsätalousalueen rajalle.

Kaavoituksessa huomioidaan pohjaveden suojaamistarve ja määritetään muu yritysalueella sallittavien ympäristövaikutusten taso. Alue sijaitsee Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella.



■ Asemakaavoitettu alue ■ Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

9. Vähäselänojan alueen 1. asemakaava, Kukkiola

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kohteeseen kaavoitetaan asuinalue, joka liittyy aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen. Kohde on strategisen yleiskaavan mukaan kyläasutusaluetta. Kaavoitustyö alkaa v 2023 ja valmistumistavoite on v 2024.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavoituskohde on kokonaan kunnan omistamaa maata. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina. Asukasmäärän nousu lisää jatkossa kuntaveron tuottoa.

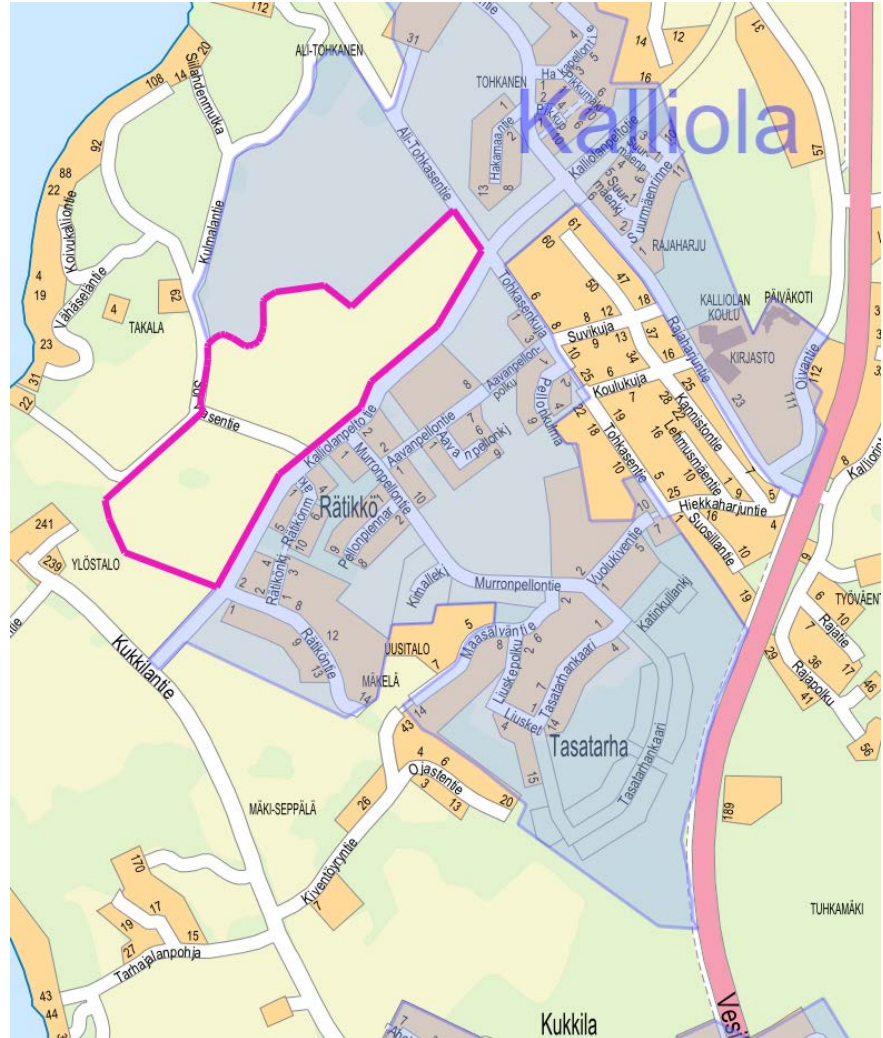
Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 80 uutta asuintonttia ja n 200 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueetta täydentävälle alueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Alustavat kustannusarviot selvitetään kaavan yhteydessä laadittavien kunnallisteknisten selvitysten myötä.

Muuta huomioitavaa

Vuoden 2019 yleiskaava säätää kohdealueesta mm näin: Tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvittävä tulevan maankäytön liittyminen ympäröivään yhdyskunta rakenteeseen osana taajamarakennetta . Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii asemakaavoitusta.



■ Asemakaavoitettu alue □ Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

10. Mallasharjun alueen asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijoittuu Salpakankaalle Terveystien ja Vesimäentien rajaamalle alueelle. Alueella on v 2022 Hollolan kunnan varikkotoimintaa.

Asemakaavoitustyössä tutkitaan 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.

Asemakaavan muutos aloitetaan vuonna 2023.

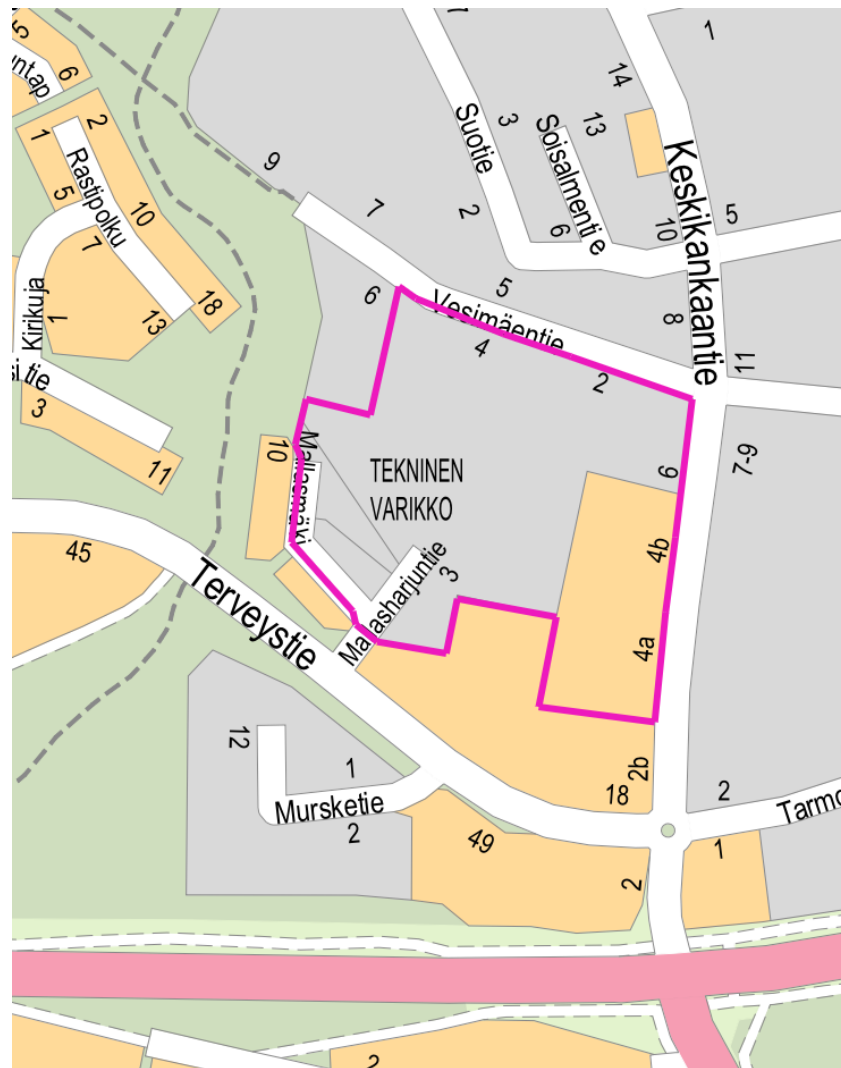
Hankkeen taloudellisuus


Kaavoituskohde on pääosin kunnan omistamaa maata. Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 9 pientalotonttia ja n 150 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Alue liittyy rakennettuun kunnan katu- ja vesihuoltoverkkoon ja täydentää kunnan tonttitarjontaa kuntakeskuksen valmiiden palvelujen läheisyydessä.

Muuta huomioitavaa

Aluetta on osin täytetty täytemaalla, jonka kelpoisuus rakennuspohjaksi selvitetään kaavoitusprosessin aluksi. Täytemaiden poisto ja mahdollisesti myös pilaantuneiden maa-ainesten puhdistaminen saattavat nostaa alueen toteuttamiskustannuksia.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

11. Kyyhkylä I alueen 1. asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa-aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaavoitettava alue tulee rajoittumaan aikaisemmin asemakaavoitettuun omakotitaloalueeseen.

Ensimmäisen vaiheen asemakaava aloitetaan v. 2023.

Hankkeen taloudellisuus

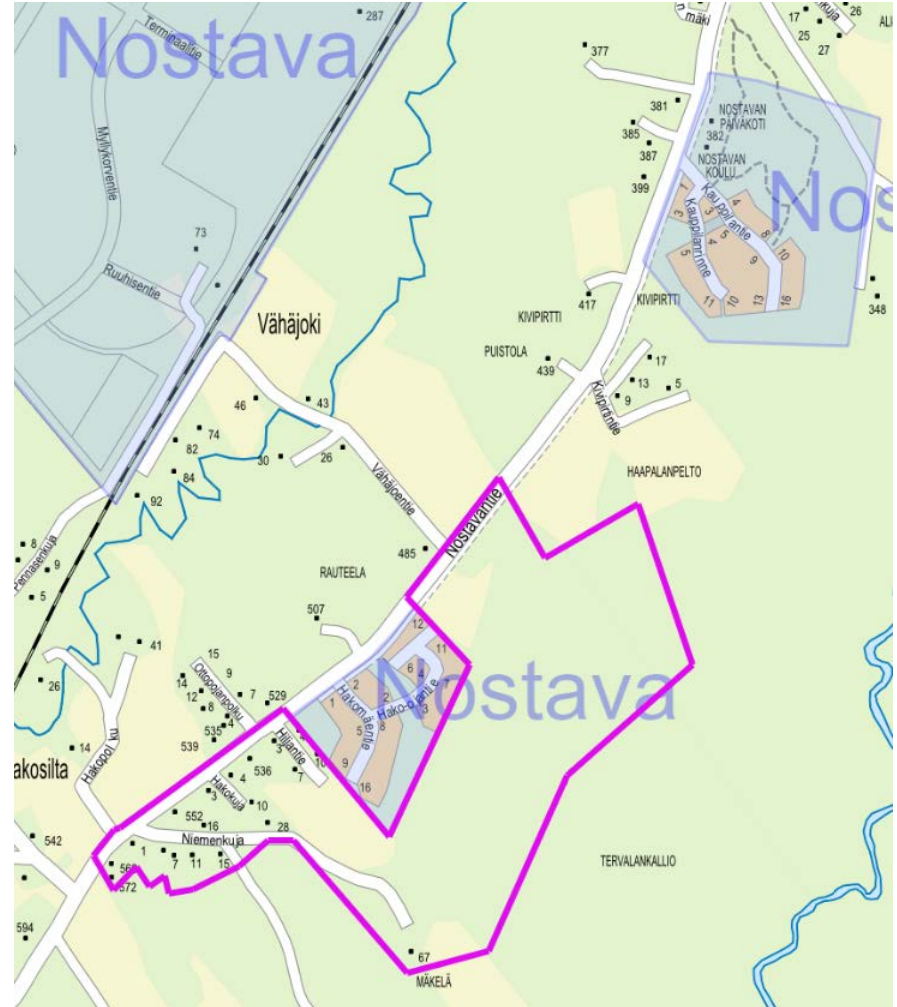
Kohdealueen pääosa on kunnan omistuksessa. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina. Asukasmäärän nousu lisää kuntaveron tuottoa.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 160 uutta tonttia ja n 400 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen.

Muuta huomioitavaa

Aluerajauksen sisällä on yksityisiä kiinteistöjen omistajia, joiden kanssa neuvotellaan mahdollisesta halukkuudesta osallistua asemakaavoitukseen oman kiinteistön osalta.



Asemakaavoitettu alue

Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

12. Norolan pelto, asemakaavan muutos, Kukkila

Alueen kuvaus

Alue sijoittuu Kukkilaan, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen läheisyyteen. Alueella on hoitamaton pelto, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kalliiselle mäenlaelle. Vanha peltoalue on tasaista ja maaperältään savea. Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätalouskäytössä olevalle alueelle pientaloasutusta.

Tavoitteena on aloittaa asemakaavan laadinta jo v 2022 ja saada hyväksymiskäsittelyyn 2023 lopulla.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavoituskohde on pääosin kunnan omistamaa maata. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina.

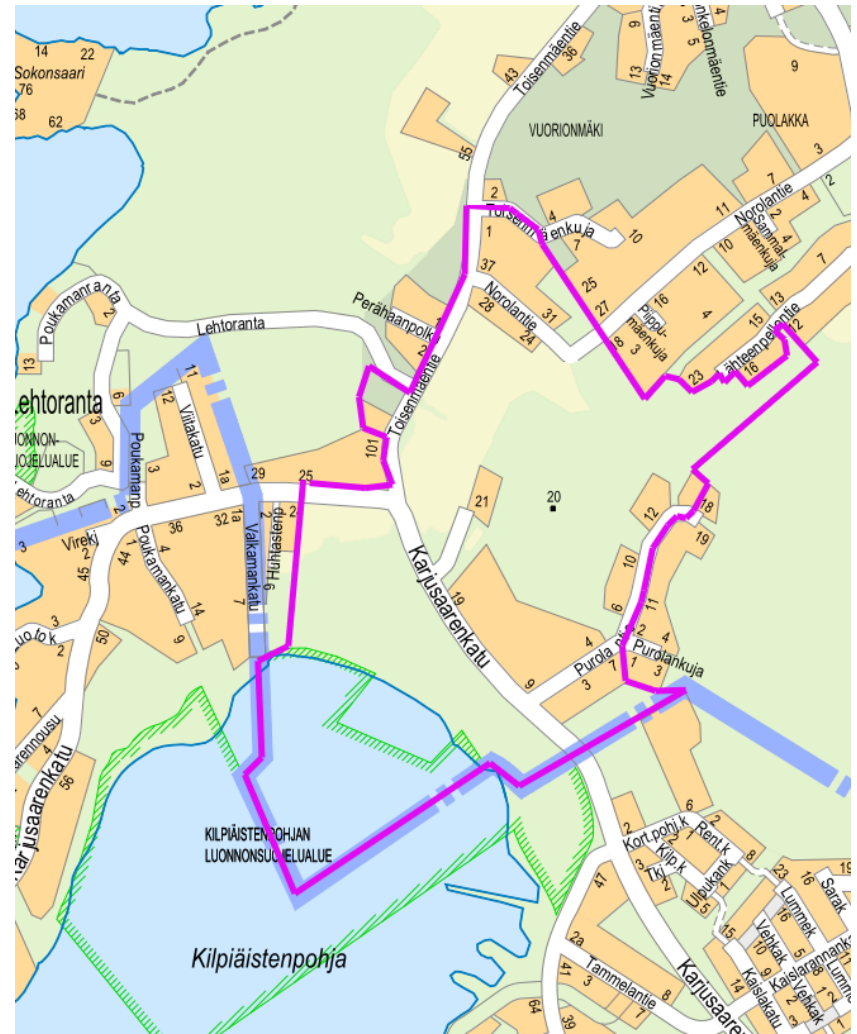
Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 80 uutta tonttia ja n 200 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueita täydentävälle alueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Alustavat kustannusarviot selvitetään kaavan yhteydessä laadittavien kunnallisteknisten selvitysten myötä.

Muuta huomioitavaa

Kunnan omistamien maiden ympäristössä on yksityisten omistuksessa olevia maita. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään kunnan maihin rajautuvien yksityisten maanomistajien halukkuutta liittyä asemakaavaan.

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti itä-länsisuuntaiset ekologiset verkostot sekä alueen asukkaita palvelevat virkistysverkostot.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

13.Niuhanmäen 1. asemakaava, Kukkiila

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Korkeatasoisen nykyaikaisen asuinalueen toteuttaminen yksityisen maanomistajan maalle. Osaltaan hanke tukee Hollolan kunnan väestöllisiä ja maapoliittisia tavoitteita Kukkilan kylällä, johon kohdistuu merkittävää asunnonhankkijoiden kiinnostusta. Kohdealue on yleiskaavan mukaista kyläasutusaluetta.

Hankkeen taloudellisuus

Niuhanmäen yksityinen kaavoitusaloite on esitelty kunnan maapoliittiselle työryhmälle 19.8.2022. Aloitteen on todettu sopivan kunnan maapoliittisen ohjelman kehukseen ja hanke on päätetty ottaa yksityisenä konsulttikaavaprojektina mukaan vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Maanomistaja kustantaa alueen kaavoituksen. Kaavoitustyön aikana valmistellaan aluetta koskeva maankäytösopimus, jossa huolehditaan hankkeen taloudellisuudesta myös Hollolan kunnan näkökulmasta. Maankäytösopimus hyväksytään ennen kaavan vahvistamista.

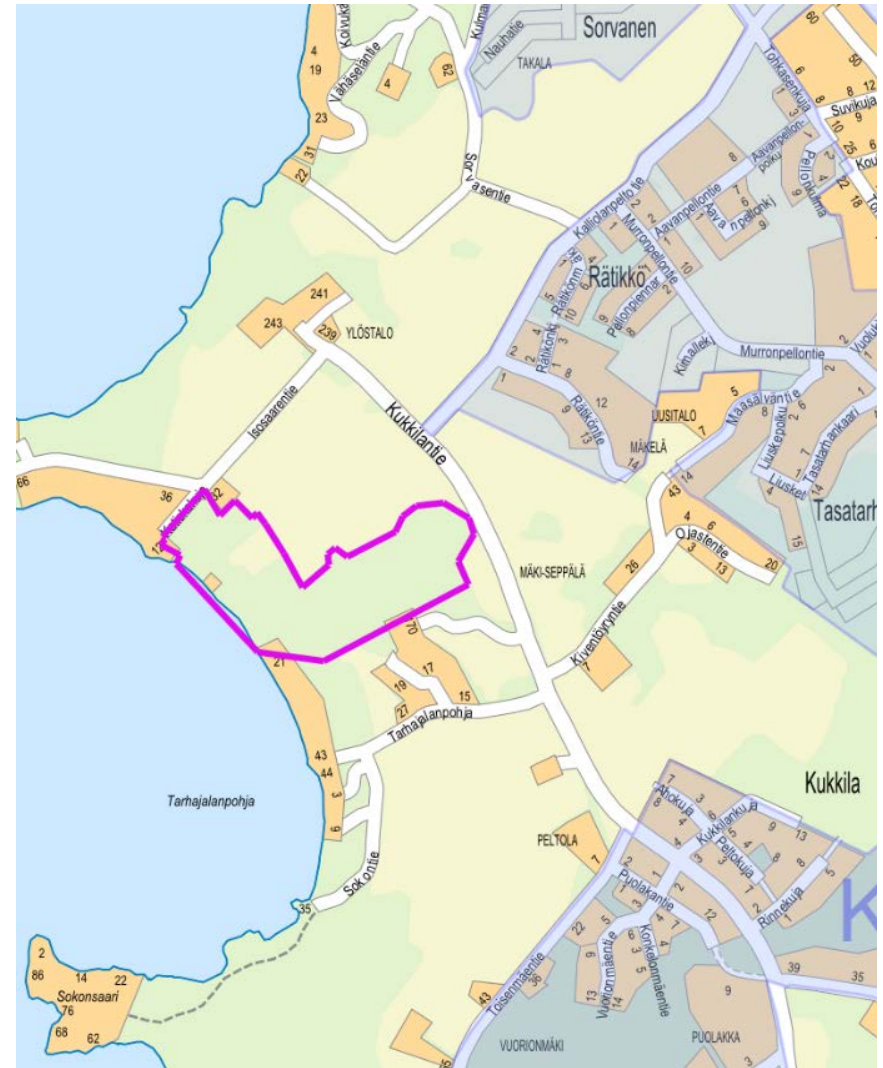
Kaavahankkeen karkea tuottoarvio on 15-20 asuintonttia ja n 200-240 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Muuta huomioitavaa

Vuoden 2019 yleiskaava säättää kohdealueesta mm näin: Tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä tulevan maankäytön liittyminen ympäröivään yhdyskunta rakenteeseen osana taajamarakennetta . Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii asemakaavoitusta.

Asemakaavoituksen yhteydessä teetetään tarvittavat lisäselvitykset, joilla varmistetaan mm. riittävä maisema- luonto- ja pohjaveden suojelun taso. Alue liittyy Kukkilan pohjavesialueeseen.



■ Asemakaavoitettu alue ■ Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

14. Hämeenkosken keskustan ja pappilan alueen asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee Keskustien varrella Hämeenkoskella. Alue rajautuu Teuronpolkuun, Jokipolkuun ja Teuronjoen ympäristöön. Alue sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaiseen Hämeenkosken palvelukeskustaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huolehditaan palvelukeskustan säilymisestä elinvoimaisena, toimivana, esteettömänä ja turvallisena.

Kunta on luopumassa alueella olevasta kiinteistöstä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan tarvittavia käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen, ja palveluelinkeinoihin. Lisäksi tutkitaan maankäytön tehostamisen mahdollisuudet sekä virkistysyhteyksiä vesistön varrella.

Tavoitteena on aloittaa kaavamuutoshanke vuoden 2023 alussa ja hyväksyä asemakaava vuoden 2024 loppuun mennessä.

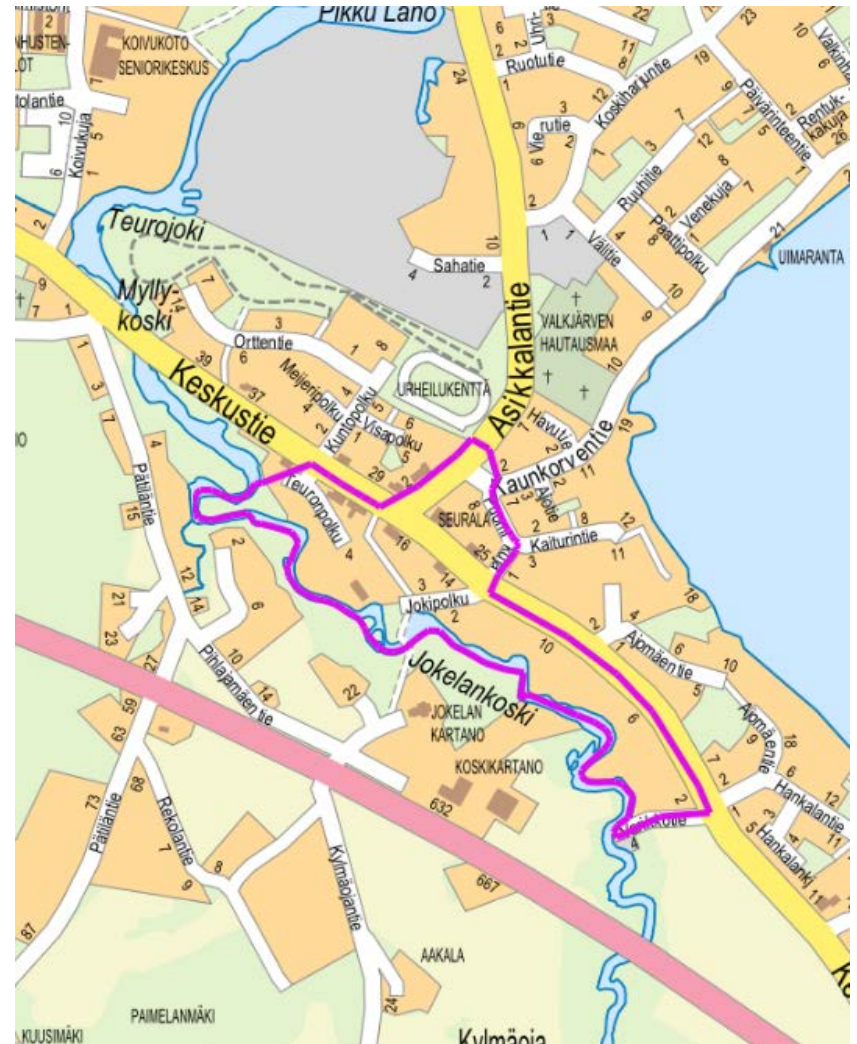
Hankkeen taloudellisuus


Alue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, joten asemakaavan muutoksella tehostetaan olevien verkostojen käyttöastetta. Maankäytön tehostumisen myötä saadaan tonttitarjontaa Hämeenkosken palvelujen äärelle.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 4 uutta pientasuntonttia ja n 50 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Muuta huomioitavaa

Asemakaavassa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot ja paikalliset ominaispiirteet. Asemakaavalla turvataan Teuronjoen virkistyskäyttö ja luonnonarvot.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

2024-2025 VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET

Kalliolanpeltotien-Paimelantien katumuutosasemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Ely on laatinut VT24:n kehittämissuunnitelman v 2017. Suunnitelman mukaan Paimelantien ja VT24:n liittymä uudistetaan turvallisemmaksi. Samassa yhteydessä kaavoitetaan Paimelan osayleiskaavan mukainen katuyhteys Kalliolanpeltotien yhdistämiseksi uuteen Paimelantiehen niin, että Kalliolan kylän alueelle täydentyy etelä-pohjoisuuntainen, VT24:stä riippumaton kyläalueen sisäinen kokoojakatuyhteys.

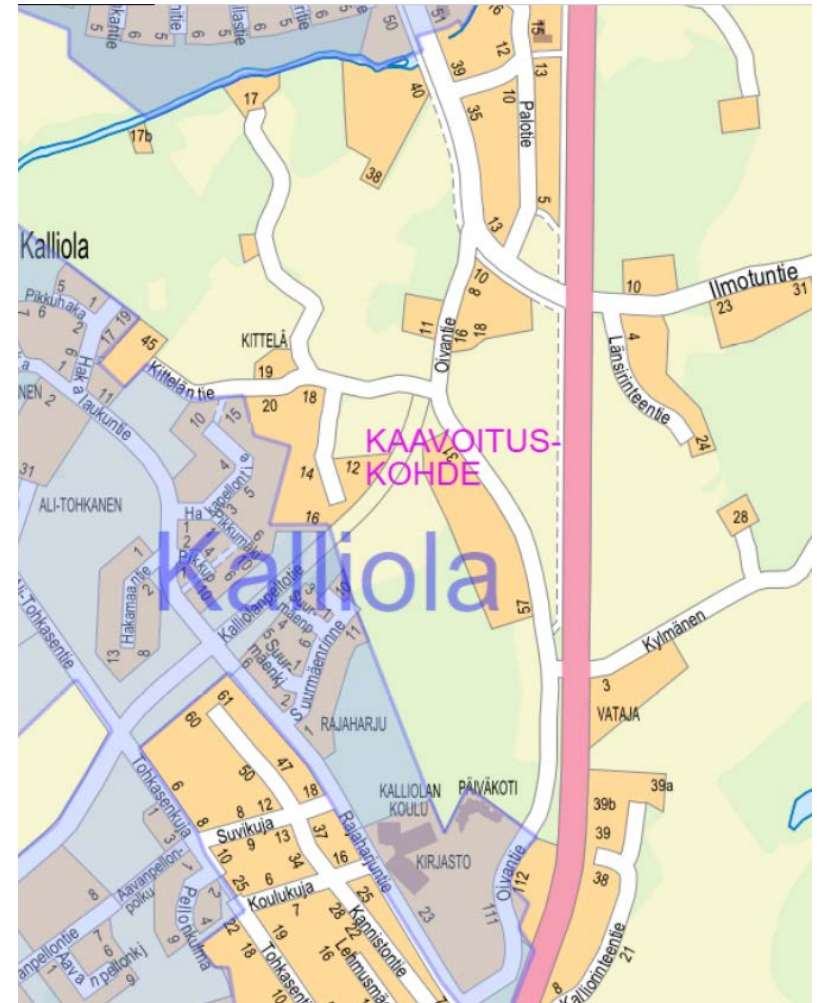
Käynnistämisen tavoitteena on vuosi 2024.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahanke käynnistetään VT24:n kehittämistarpeiden takia, vaikka se ei kaavahankkeena ole kunnalle itsekannattava. Kehittämistarpeet liittyvät valtatie liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

Muuta huomioitavaa

Asemakaava on välttämätön laadittavaksi, jotta suunnitellut katuyhteydet ja liittymämuutokset voidaan rakentaa. Kaavahankkeessa tutkitaan myös mahdollisuuksia kaava-alueen täydennysrakentamiseen ja huolehditaan asuinkiinteistöjen liittymä- ja suojaustarpeista uusien katujen ja muuttuvien liittymien lähellä. Vanhat Oivantien ja Kylmäsen valtatie liittymät suljetaan ja suunnitellaan niitä korvaavat yhteydet.



Asemakaavoitettu alue

Lepistönmäki- Tervämäki katumuutosasemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Ely on laatinut VT24:n kehittämissuunnitelman v 2017. Suunnitelman mukaan onnettomuusherkkiä Kukkilan, Lepistönmäen, Tervämäen ja Latokarkean alueiden pieniä tieliittymiä VT24:lle vähennetään. Niiden liikenne ohjataan isompiin valo-ohjattuihin risteyksiin kaavoittamalla alueelle puuttuvat tonttikatuyhteydet. Kohteiden asemakaavat ovat näiltä osin vanhentumassa. Asemakaavamuutosta tarvitaan katusuunnittelun käynnistämiseksi.

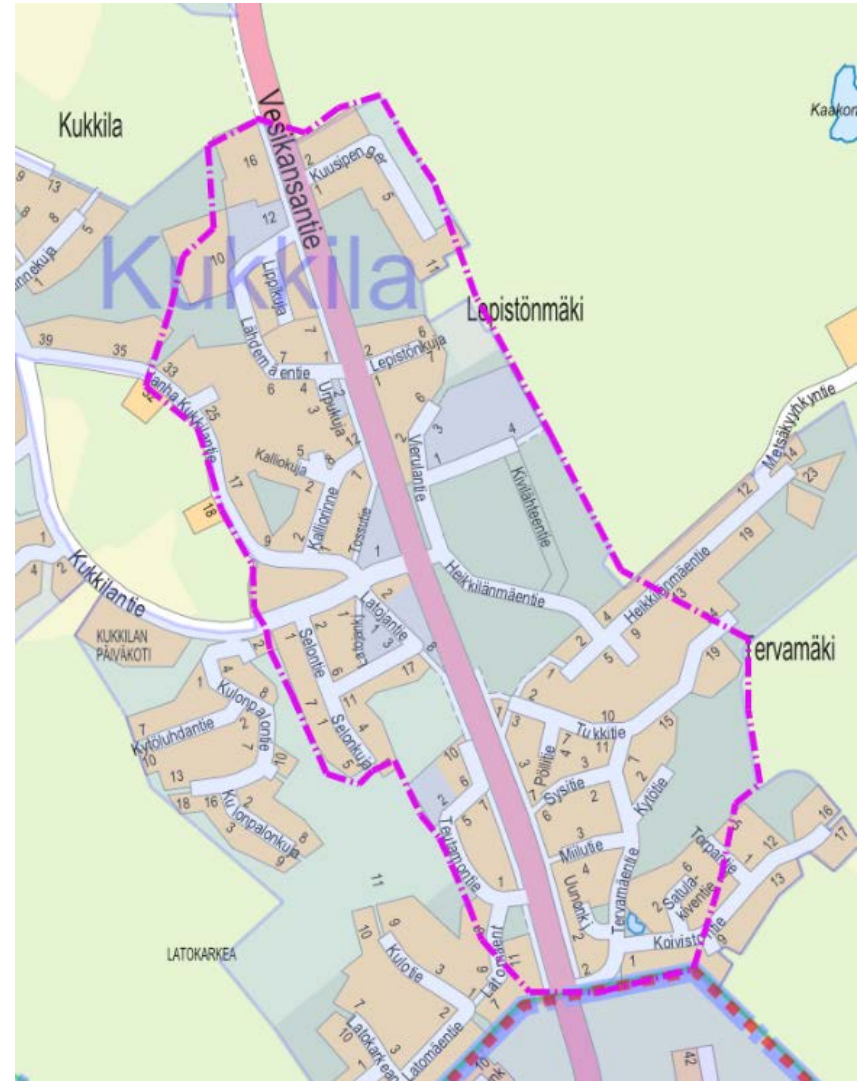
Käynnistämisen tavoitteena on vuosi 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahanke käynnistetään VT24:n kehittämistarpeiden takia, vaikka se ei kaavahankkeena ole kunnalle itsekannattava. Kehittämistarpeet liittyvät liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

Muuta huomioitavaa

Asemakaava on välttämätön laadittavaksi, jotta suunnitellut katuyhteydet ja liittymämuutokset voidaan rakentaa. Tutkitaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen kaavakohteessa ja tarkastellaan asuinkiinteistöjen suojaustarpeita kaava-alueella VT24:n lähiympäristössä.



Asemakaavoitettu alue

Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

Kyyhkylä II alueen 1. asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet:

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa- aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaavoitettava alue tulee rajoittumaan aikaisemmin asemakaavoitettuun omakotitaloalueeseen.

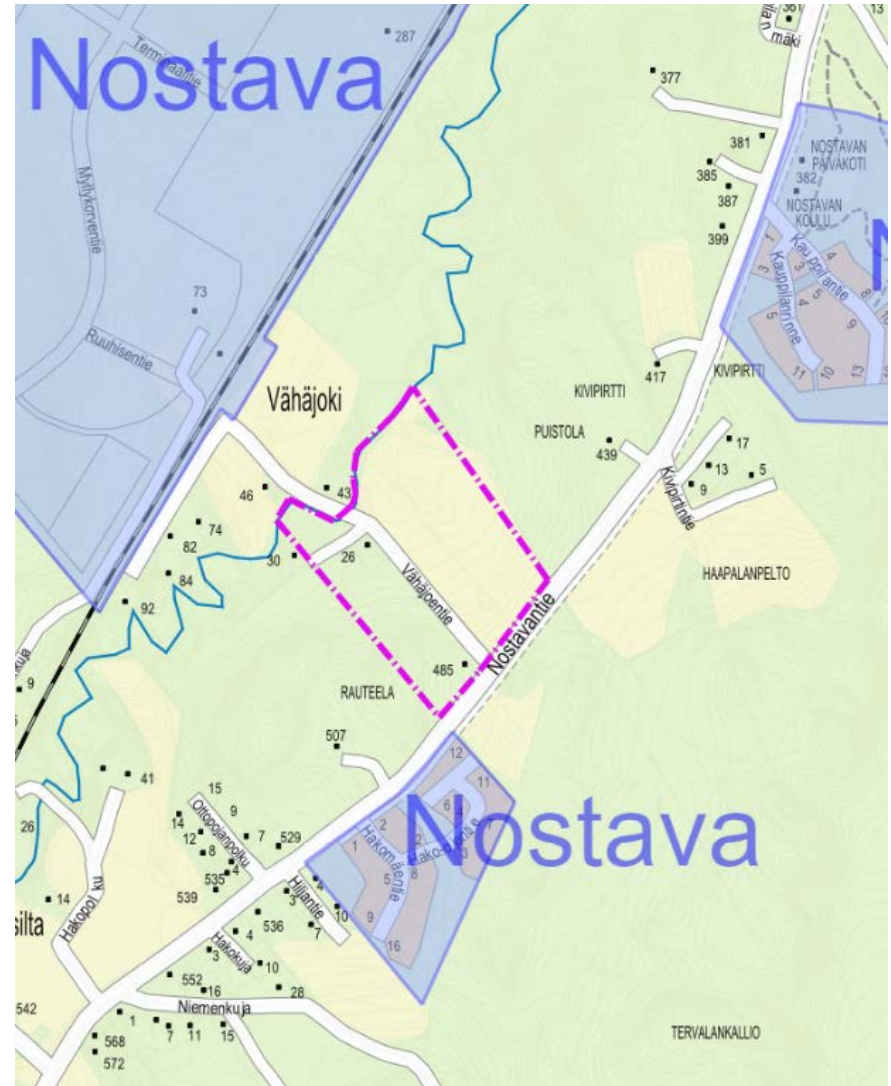
Toisen vaiheen asemakaava aloitetaan v 2024.

Hankkeen taloudellisuus

Kohdealueen pääosa on kunnan omistuksessa. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina. Asukasmäärän nousu lisää kuntaveron tuottoa.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 60 uutta tonttia ja n 160 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen.



Asemakaavoitettu alue

Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

Kyyhkylä III alueen 1. asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa- aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaavoitettava alue tulee rajoittumaan aikaisemmin asemakaavoitettuun omakotitaloalueeseen.

Kolmannen vaiheen asemakaava aloitetaan v 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Kohdealueen pääosa on kunnan omistuksessa. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina. Asukasmäärän nousu lisää kuntaveron tuottoa.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 110 pääosin uutta tonttia ja n 260 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistövero- tuloja.

Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen.



Asemakaavoitettu alue

Yhteystiedot

Kehitys- ja kaavoituspäällikkö
Ilkka Korhonen
044 780 1379

Kaavoitusarkkitehti
Pentti Klemetti
044 780 1455

Hankekaavoittaja
Henna Kurosawa
044 780 1358

Kaavasuunnittelija
Sini Utriainen
044 780 1353

Suunnitteluavustaja
Minna Leppäsalo
044 780 1490

etunimi.sukunimi@hollola.fi



Hollolan kunta, Kehitys- ja kaavoituspalvelut

Kunnanviraston toimipiste: Tiilijärventie 7F, PL66, 15871 HOLLOLA