



KAAVOITUSOHJELMA 2025 - 2026

JOHDANTO

Kaavoitusohjelmassa 2025 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 kaavan käynnistämissopimus ja tarvittaessa 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 2020 tietoon perheen keskikoosta, joka on 2,72 henkilöä.

JOHDANTO	2
HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020	4-5
VIREILLÄ OLEVAT OSAYLEISKAAVAT	
Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava	6
Kierrätysalueen osayleiskaava	7
UUODEN 2025 KAAVOITUSKOHTTEET KARTALLA	8-9
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET	
Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos	10
Norolanpelto, asemakaavan muutos, Kukkila	11
Paassilta, yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos	12
Vähäselänojan alueen 1. asemakaava, Kukkila	13
Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava	14
Messilän ranta-alueen asemakaava	15
Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos	16
Hälvälän koulun alueen asemakaava	17
Salpaharjuntie, asemakaavan muutos	18
Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava	19
Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos	20
Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos	21
Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava ja asemakaavan muutos	22
Keskuskatu 12, asemakaavan muutos	23
Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos	24

SISÄLLYS

2025 VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAKOHTTEET

Kyyhkylä III, asemakaava, Nostava	27
Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano	28

2026-2027 VIREILLE TULEVAT

Lepistönmäki- Tervämäki katumuutosasemakaava	29
Takamaantien alue, Kartano	30
Hirvimäki III, 1. asemakaava, Kartano	31
Kalliorinteentien alue, 1.asemakaava, Kalliola	32
Kalliolanpeltotien-Paimelantien katumuutosasemakaava	33
Hyppyrpolku-Savistenpääntie, asemakaavan muutos	34

MUUT MAANKÄYTÖN SELVITYKSET

Salpakankaan yritysalueen asemakaavan muutoksen esiselvitys	35
Yhteystiedot	36

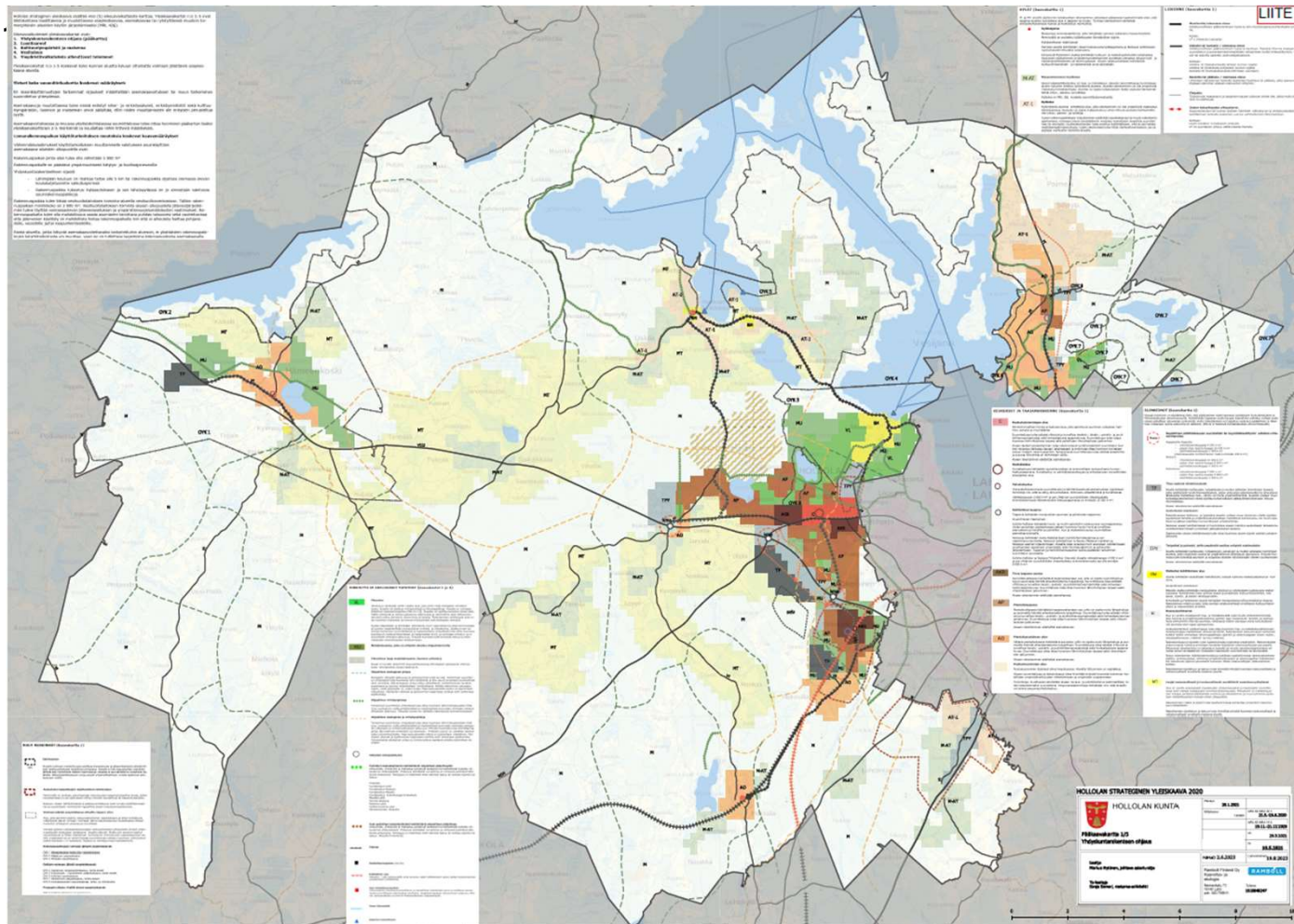
HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020

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

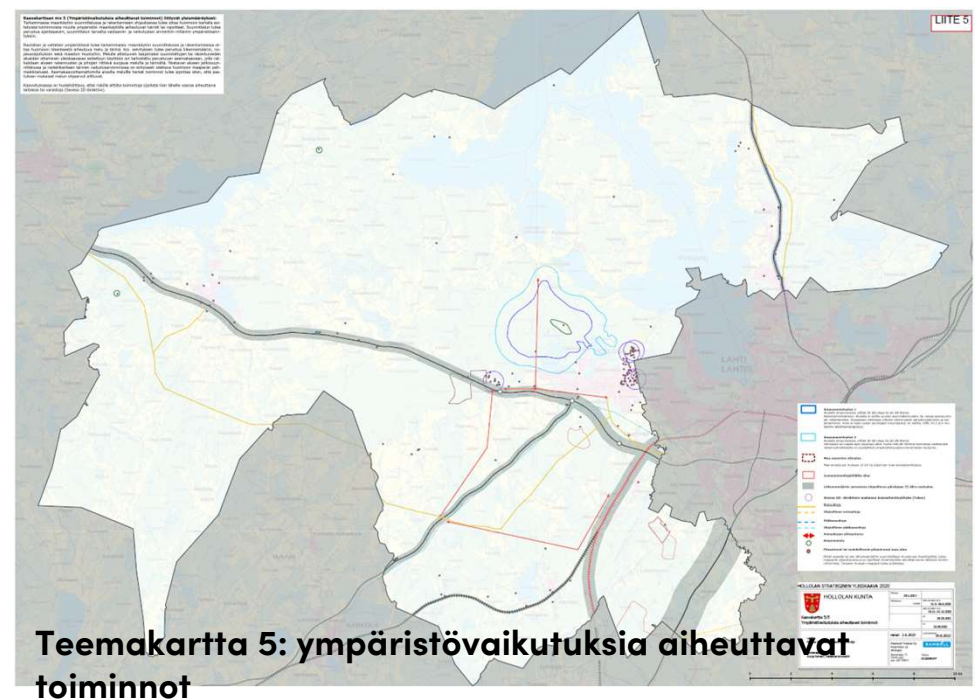
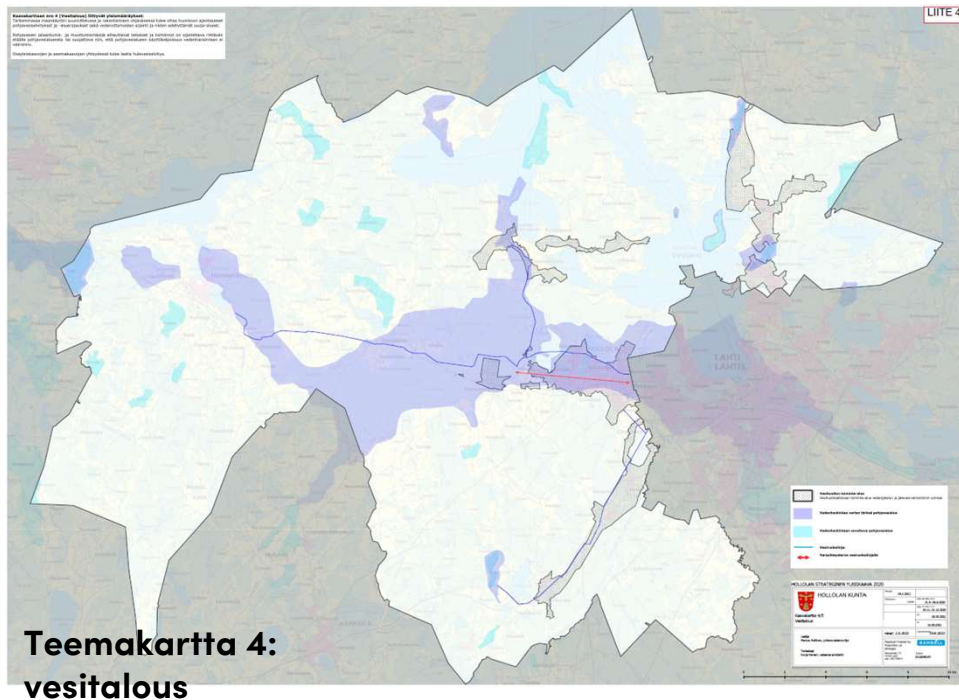
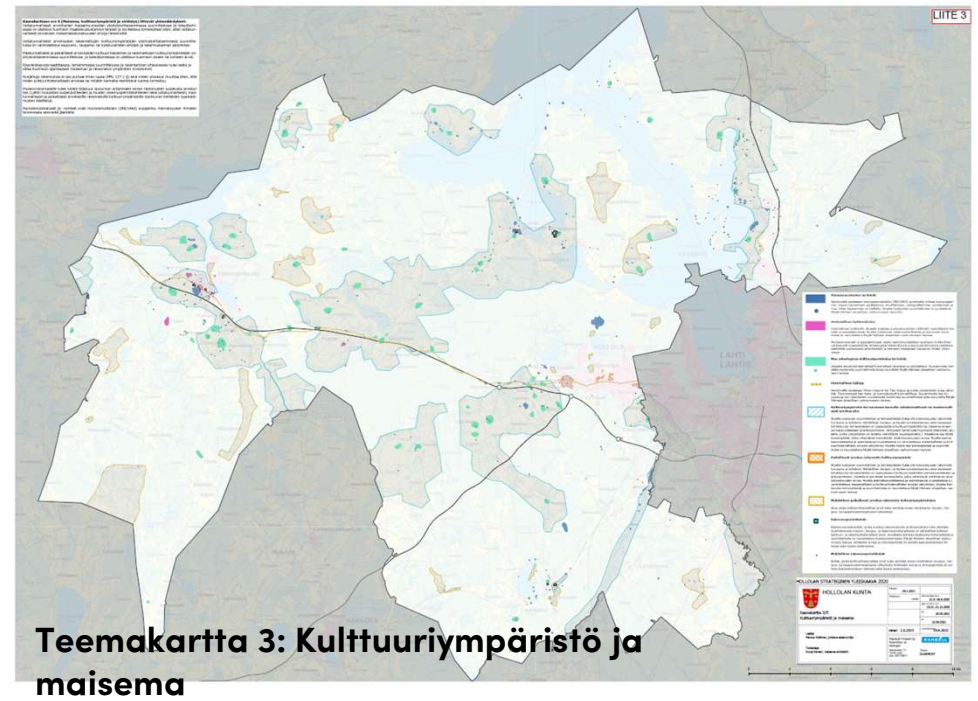
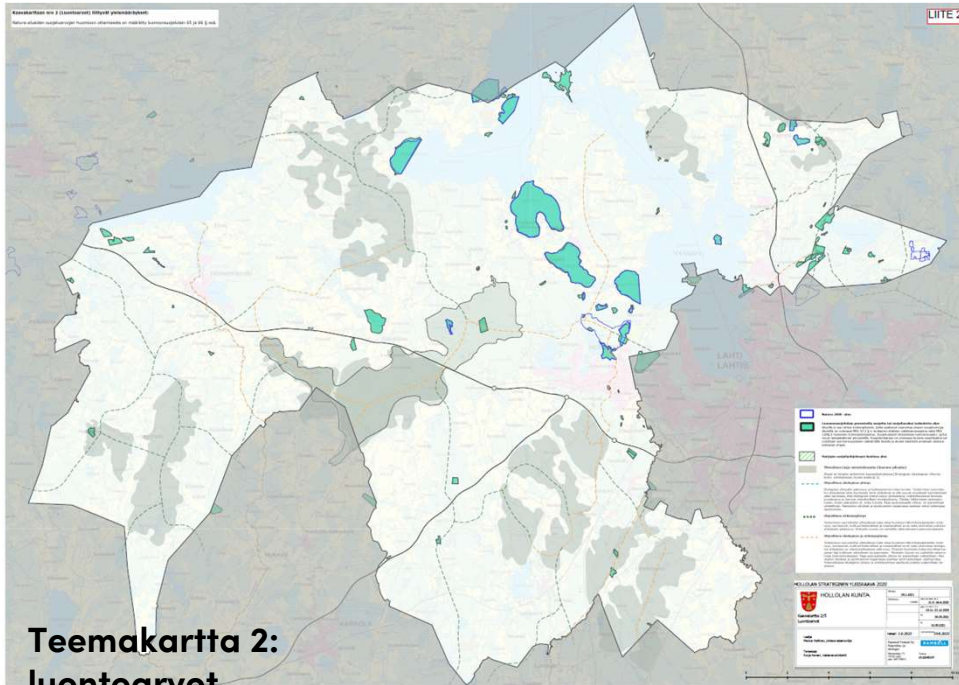
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 10.5.2021 koko Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 ja kaava on tullut voimaan valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023.

Strateginen yleiskaava linjaa kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suuntaa ja maankäytön tarkoituksenmukaista kehittämistä sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakenteen syntymistä. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Strategisen yleiskaavan alueella on voimassa tarkempia osayleiskaavoja mm. Hämeenkosken keskustan ympäristön, Messilä-Tiirismaan

issa on voimassa osayleiskaavat.



teemakartat



Kartat, kaava-asiakirjat ja kaavan liiteasiakirjat ovat tutustuttavissa Hollolan kunnan kaavoituksen nettisivuilla.

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAATAVANKKEET

1. Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Osayleiskaavan alue rajautuu Nostavan kylällä kaakossa Lahti-Kerava rataan, koillisessa VT12:een, lännessä Koivusillanjokeen ja lounaassa Koskimyllyntiehen. Alue on nykyisin osin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa on asuintaloja. Alueen eteläosassa on kunnan omistusta ja siellä on vuonna 2008 vahvistunut logistiikkayritysalueen asemakaava. Yritysalue ei ole vielä rakentunut eikä sinne vielä ole tieyhteyttä.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 27§ 10.6. 2024. Alue on Salpakankaan taajamalle päätetty laajentumisuuunta. Suunnittelutavoitteet määrittävät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutu-suunnitelman mukainen, TEN-T -asetuksen edellyttämä Lahden kaupunkiseudun ns. multimodaaliterminaali (raide-rekkaterminaali).

Osayleiskaavahanketta suunnitellaan koordinoitusti Ladecin käynnistämän Green Logistics-kehityshankkeen kanssa. Hankkeissa tavoitellaan yritysalueille yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Myös multimodaaliterminaali tulkitaan logistiikkayritystoiminnaksi.

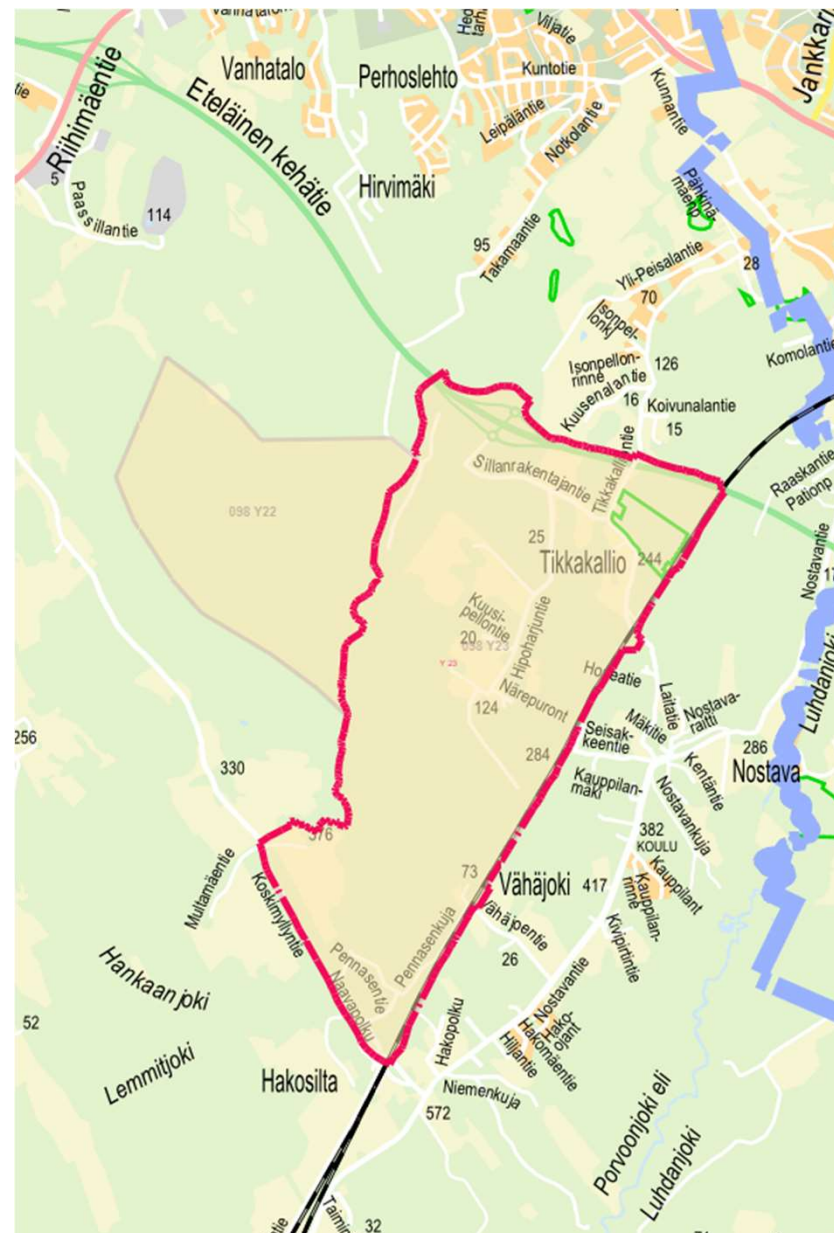
Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunayhteyden tukeutuva noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkailla riittävät kaupalliset palvelut. Kumipyöräliikenne alueelle ohjataan nykyisen Nostavan eritasoliittymän kautta. Nostavan maankäyttöselvityksen 2021 tavoitteita käytetään yleiskaavatyön tavoitteina soveltuvin osin.

Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueiden tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v 2026 lopussa. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaava-hankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavanprosessissa



Osayleiskaavoitettava alue

2. Kierrätysalueen osayleiskaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Osayleiskaava on päätetty vireille Hollolan kunnan kaavoitusohjelmassa v 2024. Osayleiskaavan alue on pääosin sama kuin vuonna 2023 vahvistuneen seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan osoittama kiertotalousalue. Alue on nykyisin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole asutusta.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 28§ 10.6. 2024. Tavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä. 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.

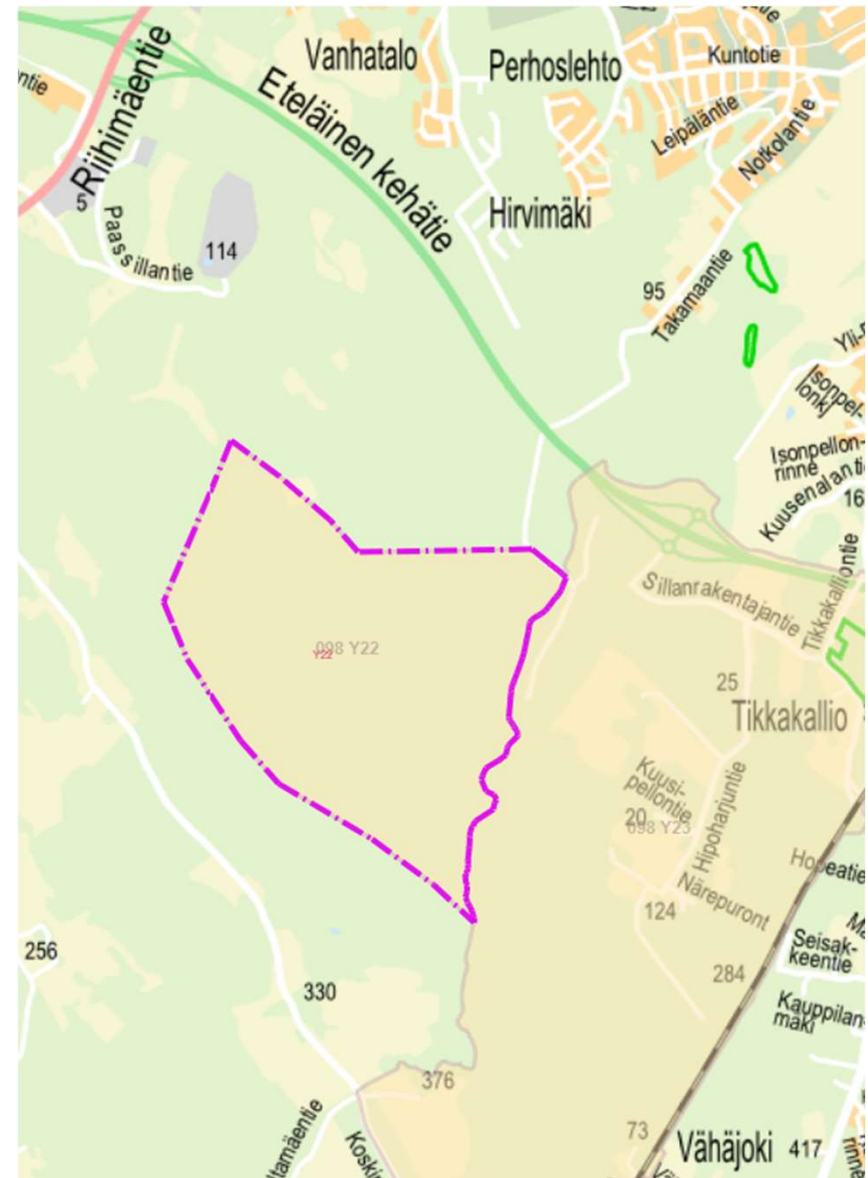
Hankkeessa tavoitellaan kiertotalousyritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua koordinoitusti Ladecin käynnistämän Green Logistics-kehityshankkeen kanssa. Koska tulevasta kiertotalousoperaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset kiertotalouden liiketoimintaedellytyksistä. Niissä selvitetään alan yritystoimijoiden kanssa kiertotaloustoimintojen taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön.

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.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v. 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v. 2026 lopussa. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11§ 20.6.2024. Ryhmän puolesta toimii kunnanhallituksen puolesta viranhaltija.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavaprosessissa.



 Osayleiskaavoitettava alue