

KAAVOITUSOHJELMA 2026 – 2027



Suunnitteluvaiheen havainnekuva Kyyhkylän tulevasta pientaloalueesta Nostavan kylällä.

30.9.2025

Hollola

JOHDANTO

Kaavoitusohjelmassa 2026 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. (AKL 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. AKL 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 2023 tietoon hollolalaisen perheen keskikoosta, joka on 2,75 henkilöä.

SISÄLLYS

JOHDANTO	2
HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020	4
VIREILLÄ OLEVAT OSAYLEISKAAVAT	
Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava	5
Kierrätysalueen osayleiskaava	6
KAARVOITUSKOHTEET KARTALLA	7-8
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET	
Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos	9
Norolanpelto, asemakaavan muutos, Kukkila	10
Messilän ranta-alueen asemakaava	11
Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos	12
Hälvälän koulun alueen asemakaava	13
Salpaharjuntie, asemakaavan muutos	14
Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos	15
Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava ja asemakaavan muutos	16
Keskuskatu 12, asemakaavan muutos	17
Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava	18
Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava	19
Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos	20

VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAKOHTEET

Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos	21
Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano	22
Hirvimäen asuinalueen laajennus, Kartano	23
Salpakankaan yritysalueen eteläosan asemakaavan päivittäminen	24

2027-2028 VIREILLE TULEVAT

Hyppyrpolku-Savistenpääntie, asemakaavan muutos	25
Yhteystiedot	26



Kaavojen vaiheita voi seurata kunnan verkkosivuilta:

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

HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020

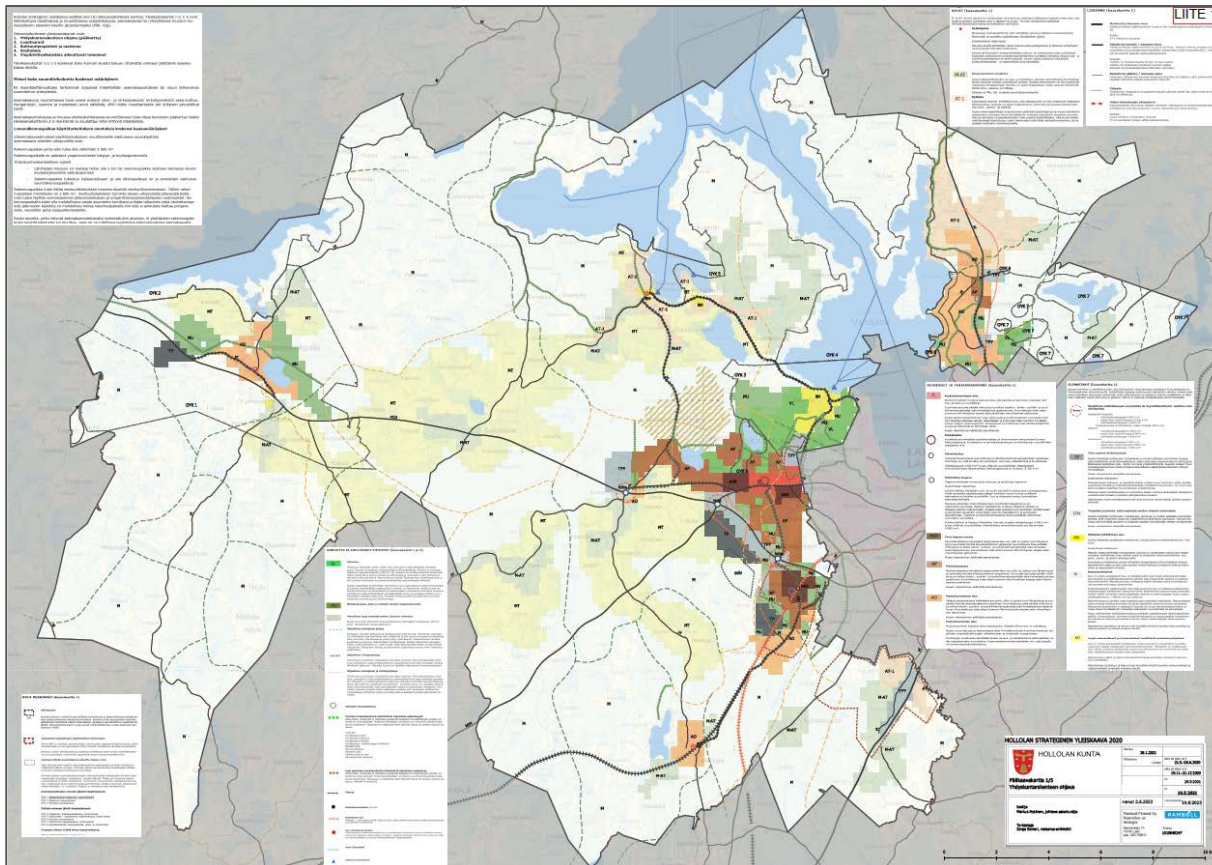
Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavojen laatimiselle ja velvoittaa sekä kuntaa että kaikkea viranomaistoimintaa edistämään hyväksytyn yleiskaavan tavoitteita. Valtuustokausittain, kunnan strategian päivittämisen yhteydessä, voidaan tarvittavilta osin tarkistaa strategisen yleiskaavan linjauksia. Yleiskaavan päivitystarve on arvioitavana aina 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 ja Kalliola-Paimelan osayleiskaavat. Strateginen yleiskaava ei koske osaa ranta-alueista, joissa on voimassa osayleiskaavat.

Koska strateginen yleiskaava on tuore, sen päivittämisen aloittaminen vuonna 2026 ei ole perusteltua.



[Linkki
Strategisen yleiskaavan 2020
verkkosivuille.](#)

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.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 27§ 10.6.2024. Alue on Salpakankaan taajamalle päätetty laajentumissuunta. Suunnittelutavoitteet määrittävät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutusuunnitelman 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.

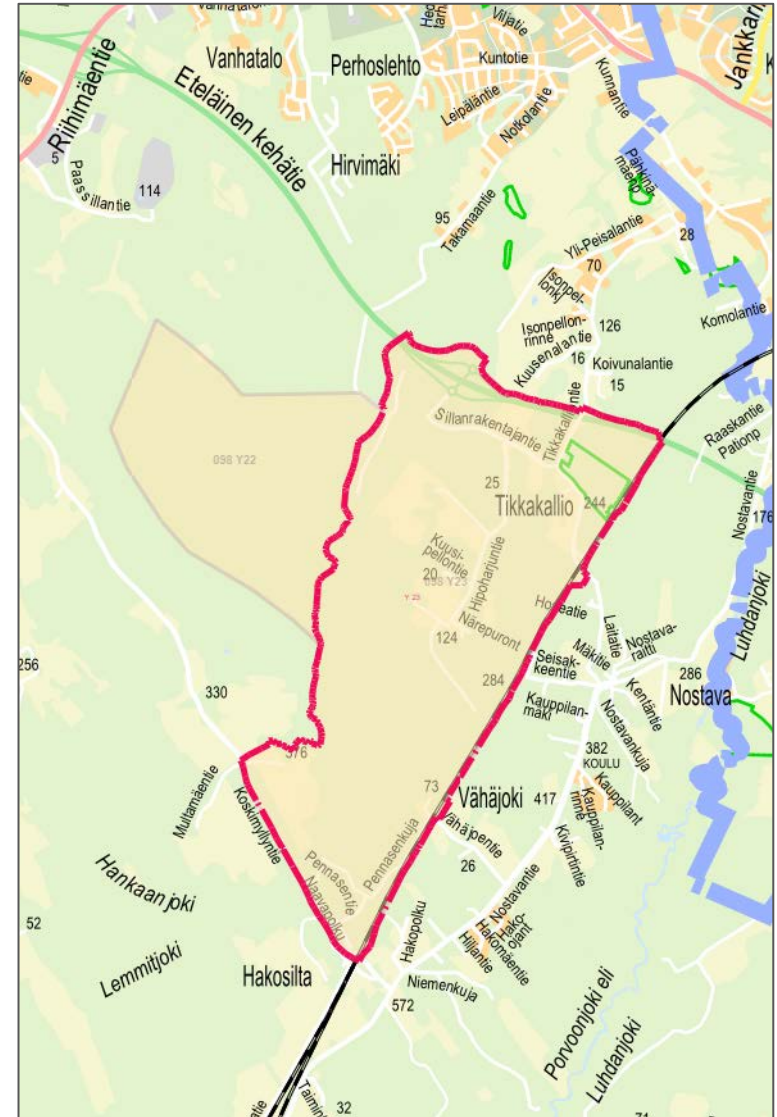
Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunayhteyden tukeutuva noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkaille riittävät kaupalliset 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. 2027 aikana. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavaprosessissa.



 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 määrittävät 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-ainesten käsittelytoimintaa sekä puuraaka-aineen välisäilytystä ulko-olosuhteissa.

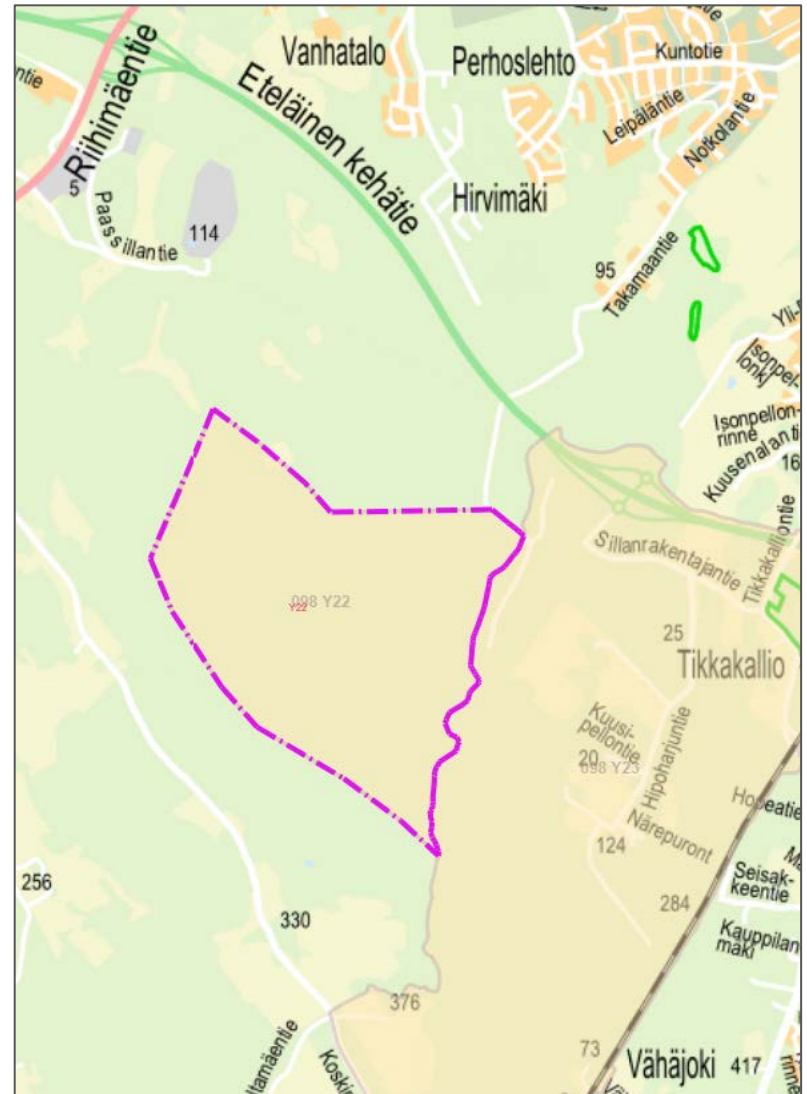
Hankkeessa tavoitellaan kiertotalousyritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua koordinoitusti Ladecin käynnistämän Green Logistics-kehityshankkeen kanssa. Koska tulevasta kiertotalousoperaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset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

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 kiertotaloustoiminnan aiheuttamaa suoja-alueen tarvetta kierrätysalueen ympärillä. Selvitys voi muuttaa osayleiskaavan rajausta. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin myös asemakaava.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v. 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v. 2027 aikana. 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 alueidenkäyttölain säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi pidetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia 2025-2026.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavaprosessissa.



 Osayleiskaavoitettava alue

KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA

VIREILLÄ OLEVAT 1-14
VIREILLE TULEVAT 15-19

6 Hämeenkosken keskusta

14 Pykälistönmäki

19 Hyppyrilpolku-Savistenpääntie

4 Norolanpelto

5 Messilän ranta-alue

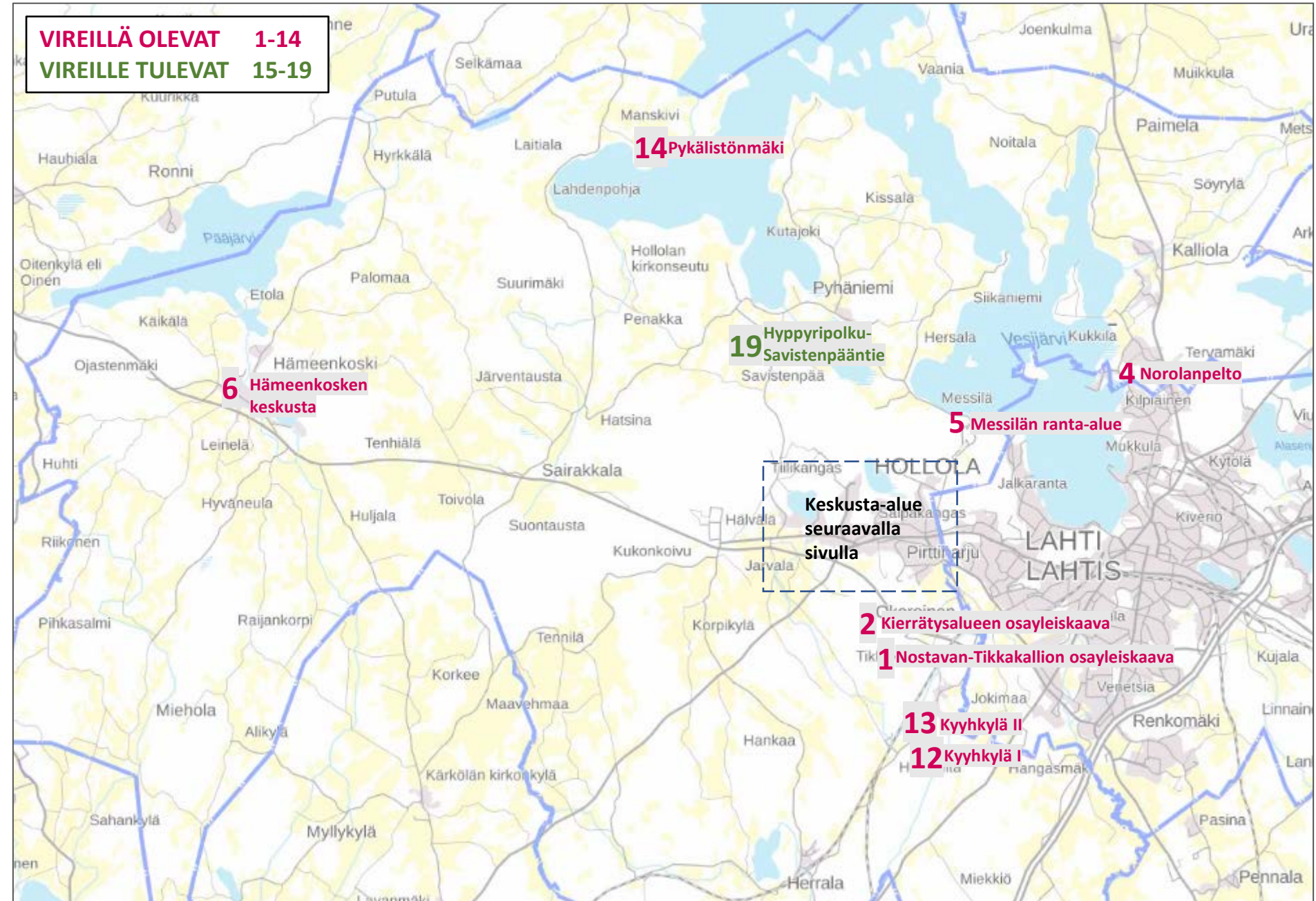
Keskusta-alue seuraavalla sivulla

2 Kierrätysalueen osayleiskaava

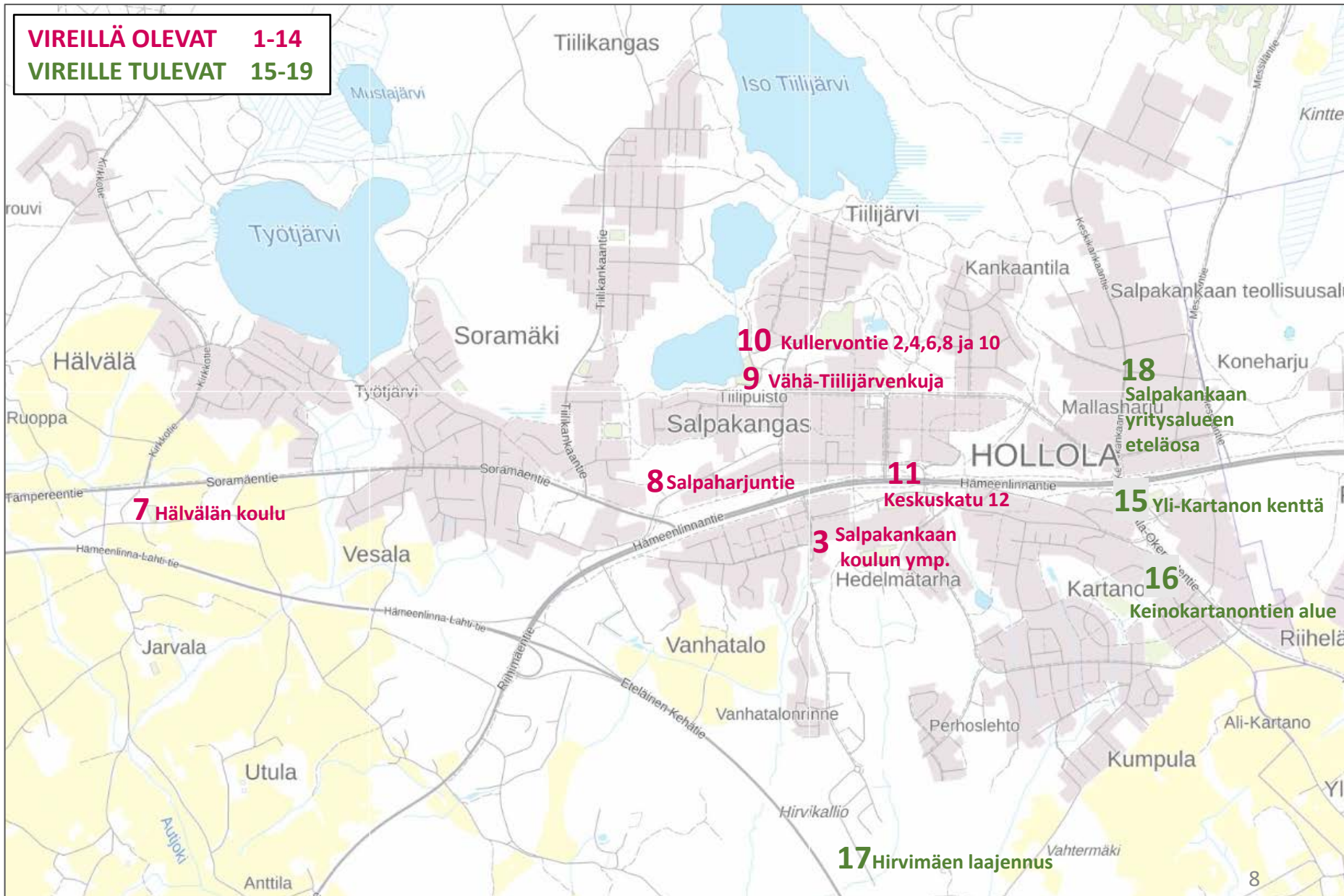
1 Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava

13 Kyyhkylä II

12 Kyyhkylä I



KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA, keskusta-alue



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

3. Salpakankaan koulun ympäristön asemakaavamuutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee Salpakankaan koulun eteläpuolella. Kaava-alueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä osoittaa yhteydet kevyelle liikenteelle. Asemakaavasuunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa muutama pientalojen kortteli Hirvikalliontien varteen. Alueelle tuleva kevyen liikenteen katu on tulevan Salpakangas-Nostava kevytvyölyyhteyden pääliikennereitti.

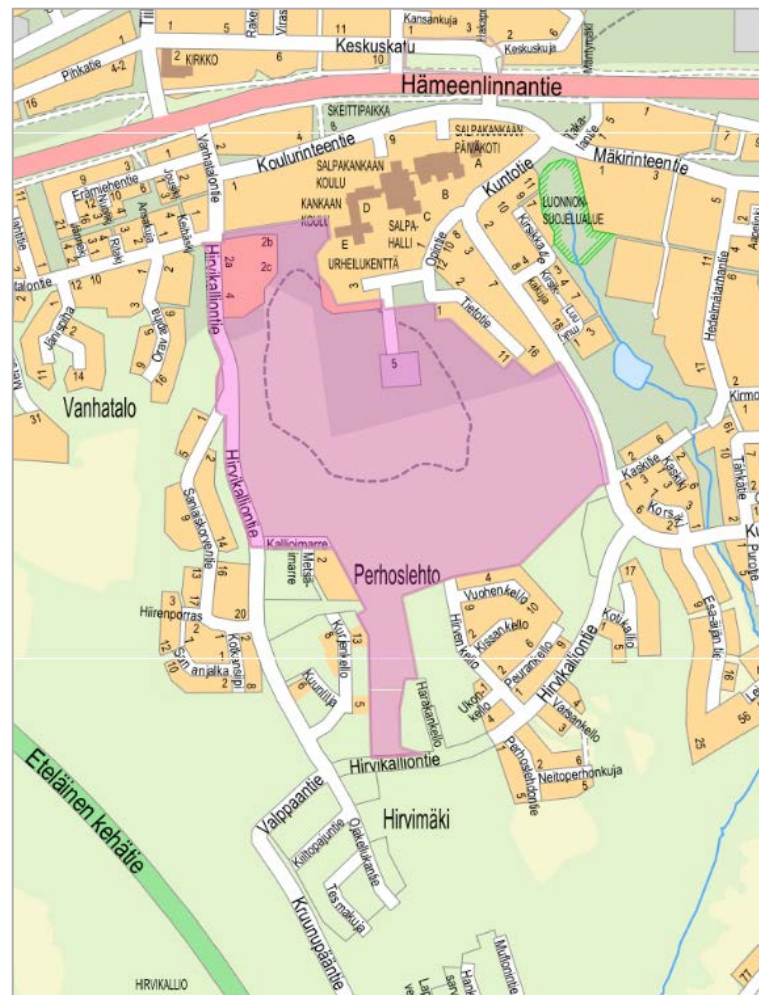
Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 13 uutta tonttia ja noin 110 uutta asukasta.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022 ja tavoitteena on hyväksyä kaava alkuvuodesta 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusennuste tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista oli 330 000 euroa. Kaavarajausta on myöhemmin supistettu. Kaava-alueelle tuleva osuus Salpakangas-Nostava pääkevytvyölylädusta on arviolta 1 300 000 euroa. Pääkevytvyölyä on mahdollista toteuttaa eri hankkeena eri aikataulussa.

Uudet tontit ovat kunnan omistuksessa, joten tonttien uuden kunnallistekniikan kustannukset saadaan katettua tontinmyynnillä ja vesihuollon liittymismaksuilla. Tontinmyyntitulojen arvio on n. 665 000 euroa ja vesihuollon liittymismaksujen arvio n. 100 000 euroa alv 0%.



Asemakaavoitettava alue

4. Norolanpelto, asemakaavan muutos, Kukkila

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijoittuu Kukkilaan, Lahden kaupungin rajalle, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen ympäristöön. Alueeseen sisältyy vesialue, joka on luonnonsuojelualue.

Alueella on omakotiasutusta sekä hoitamaton peltomaasto, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kallioiselle mäenlaelle. Suunnittelualueen koko on noin 45 hehtaaria. Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 45 uutta tonttia ja noin 230 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätalouskäytössä olevalle alueelle pientaloasutusta Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien idänpuoleiselle alueelle. Itä-länsisuuntainen viheryhteys säilytetään.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa omakotirakentamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten ja kunnan omistamien ranta-alueiden kadun puoleisille reunoille.

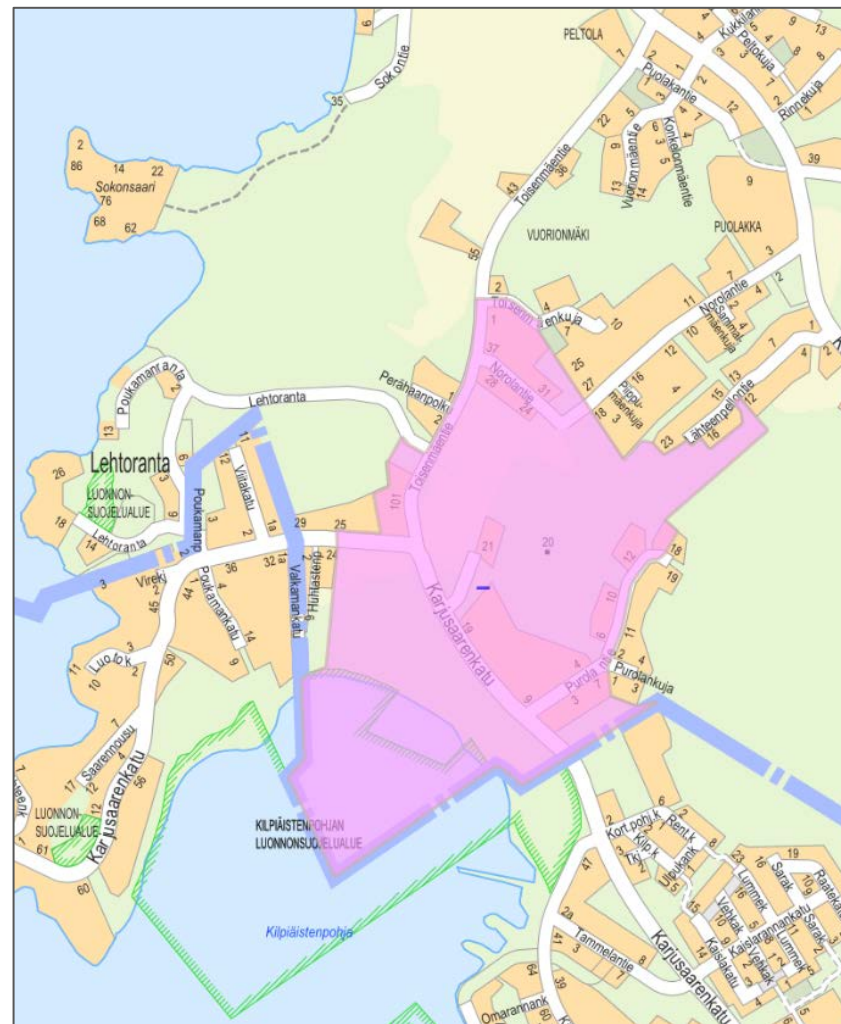
Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2025. Tavoitteena on hyväksyä kaava viimeistään vuoden 2026 alussa.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavoituskohte on pääosin kunnan omistamaa maata. Alustava kustannusarvio tarvittavasta uudesta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on 1 300 000 euroa. Alueen maaperä on osin savea, mikä nostaa kustannuksia. Alueella olevien kunnan omistamien tonttien myyntituloarvio on noin 1 730 000 euroa ja kaikkien alueen uusien tonttien (kunnan myymät ja yksityisten omistamat yht.) vesihuollon liittymismaksujen arvio on noin 355 000 euroa.

Muuta huomioitavaa

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



 Asemakaavoitettava alue

5. Messilän ranta-alueen asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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 kehittämään nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Kaavan käynnistymissopimuksessa on tavoitteena 1100 majoitusyksikköä alueella. 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 keskeksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen.

Asemakaava laaditaan hankekaavana yksityisen tahon hakemuksesta ja kaavan eteneminen riippuu tilaajasta. Kaava tehdään konsulttityönä. Kaava on tullut vireille alkuvuodesta 2019 ja kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos vuonna 2020.

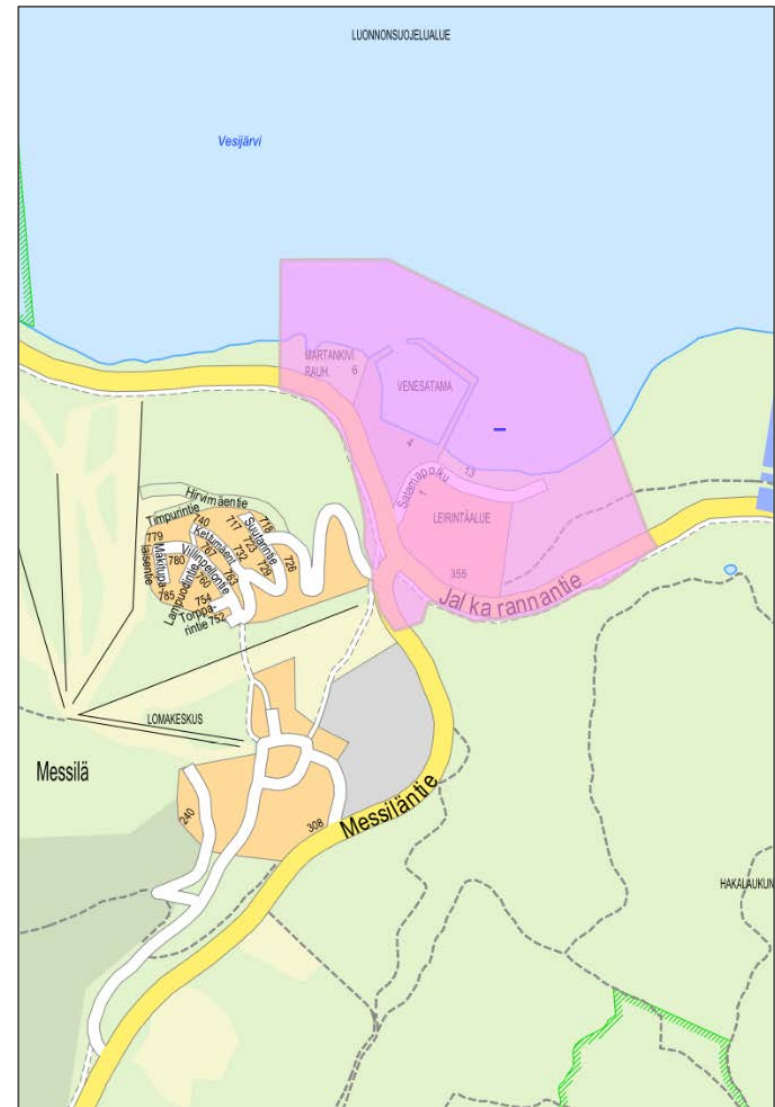
Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Maankäyttösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastuista.

Alueen toteuttamiskustannukset ovat merkittävät jo kunnallistekniikan rakentamisen osalta. Vesihuolto olisi rakennettava Salpakankaalta asti. Aiemmassa investointisuunnitelmassa on runkojohtojen vesihuoltorakentamiseen arvioitu n. 2,5 miljoonan euron ja muuhun kuntainfraan n. 500 000 euron kustannukset. 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.



Asemakaavoitettava alue

6. Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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.

Asemakaavan laadinta on aloitettu vuonna 2023. Kaavaa on hoidettu ei-kiireellisenä eli työaikatauluissa väistävänä hankkeena. Kaavan valmistumisen arvio on vuosi 2026.

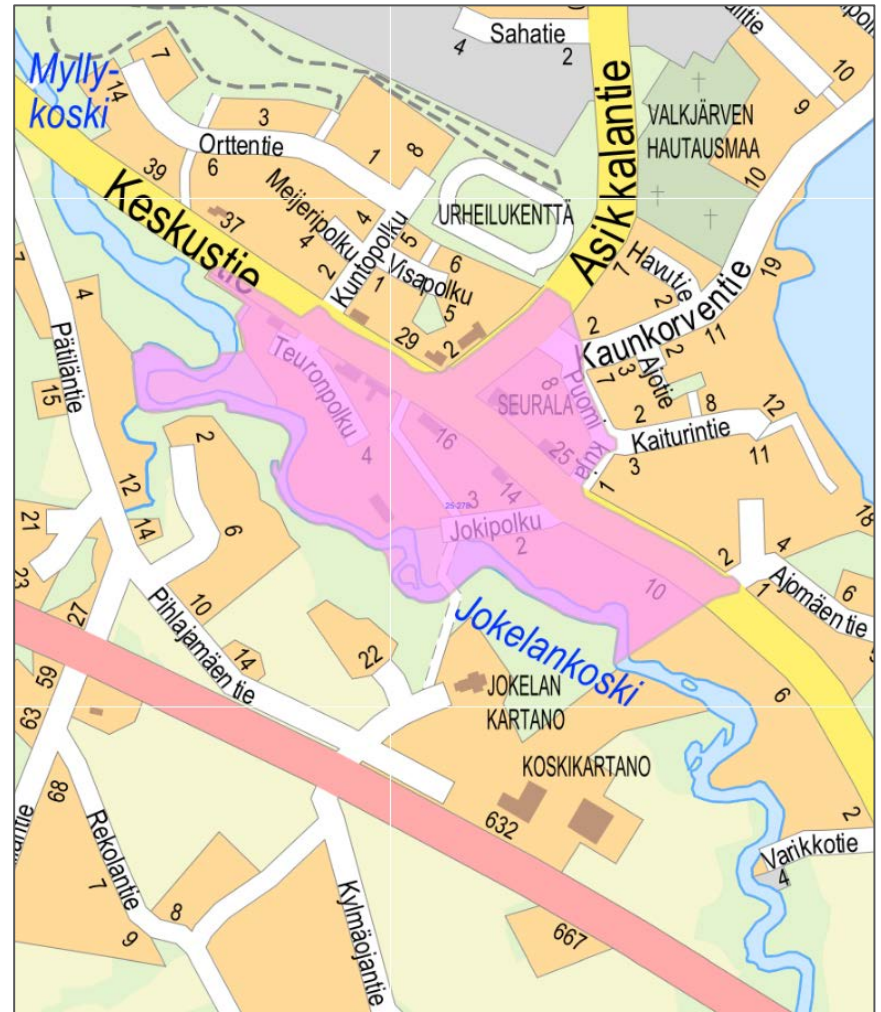
Hankkeen taloudellisuus

Alue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, joten asemakaavan muutoksella tehostetaan nykyisten verkostojen käyttöastetta. Maankäytön tehostumisen myötä saadaan lisää tonttitarjontaa Hämeenkosken palvelujen äärelle. Merkittävää kadun tai vesihuollon lisärakentamistarvetta ei ole.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 4 uutta rivitalotonttia ja noin 50 asukasta. Tonttituloennuste kunnan omistamista tonteista on n. 205 000 euroa ja vesihuoltoliittymismaksujen ennuste kaikista tonteista on n. 79 000 euroa.

Muuta huomioitavaa

Asemakaavassa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot ja paikalliset ominaispiirteet sekä alueen luonnonarvot. Asemakaavalla turvataan Teuronjoen virkistyskäyttö, luonnonarvot ja osoitetaan rakentamisen täydennys maaperältään ja maastonmuodoiltaan turvallisille alueille.



 Asemakaavoitettava alue

7. Hälvälän koulun alueen asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

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

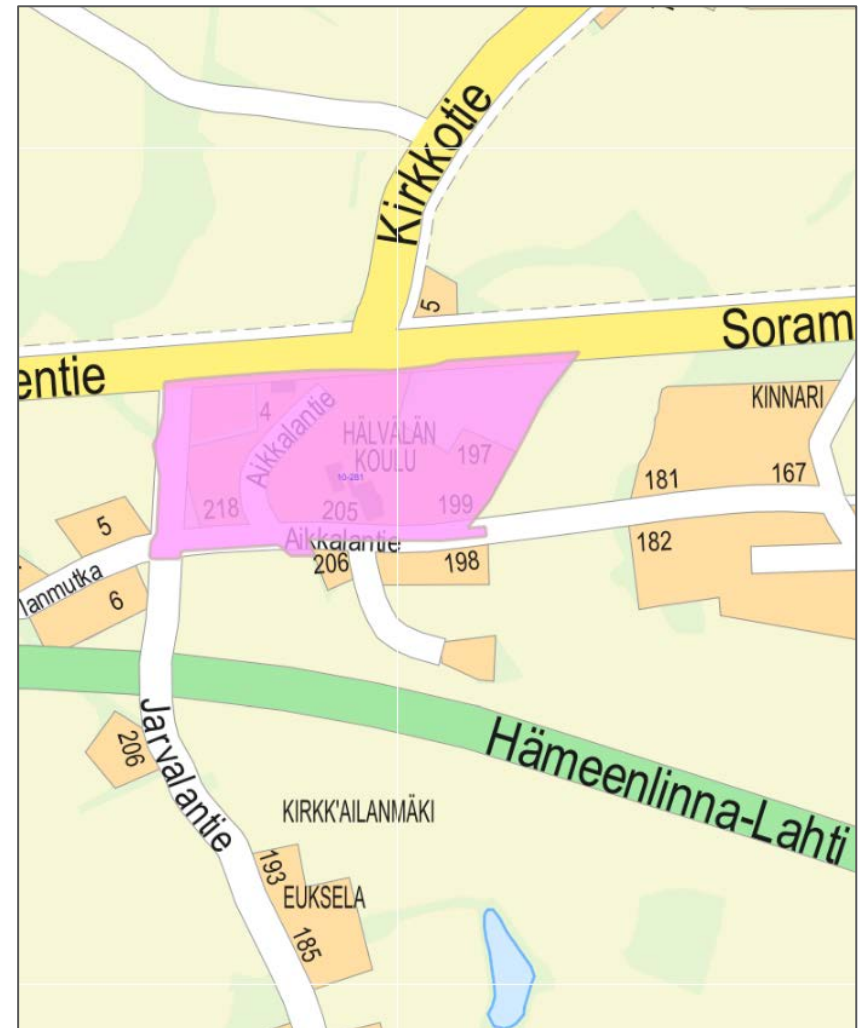
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2024 ja kaavan valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavaluonnoksen 2025 kustannusennusteen mukaan alueen katu- ja vesihuoltoinfran hinta-arvio tilaajatehtävineen on noin 280 000 euroa. Saanto-odotuksena on 5 omakotitonttia ja 1 rivitalotontti. Tontinmyyntituloarvio on noin 320 000 euroa ja vesihuollon liittymismaksujen ennuste vuonna 2025 tasossa on noin 57 000 euroa (alv 0 %).

Muuta huomioitavaa

Koulurakennuksesta on maaliskuussa 2023 laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tavoitteena on sekä kohteen suojelun että ympäristöhäiriöttömän yritystoiminnan mahdollistaminen.



 Asemakaavoitettava alue

8. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Salpaharjuntien ympäristöä Soramäentien ja Kolmenässänkujan välissä Salpakankaalla. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Kunnan omistamalla alueella on kaksi mahdollista rivitalon rakennuspaikkaa Kolmenässänkujan päässä ja Salpaharjuntien eteläpuolella. Rakennettuina niissä voisi asua noin 80 uutta rivitaloasukasta. Liittyvien liikenneväylien muutokset huomioidaan kaavahankkeessa.

Kaavan on tullut vireille syksyllä 2024 ja valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi merkittävästi uutta katuinfraa eikä katuvalaistusta. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Tontinmyyntitulo on arviolta noin 330 000 euroa ja vesihuollon liittymismaksujen ennuste noin 45 000 euroa.



Asemakaavoitettava alue

9. Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

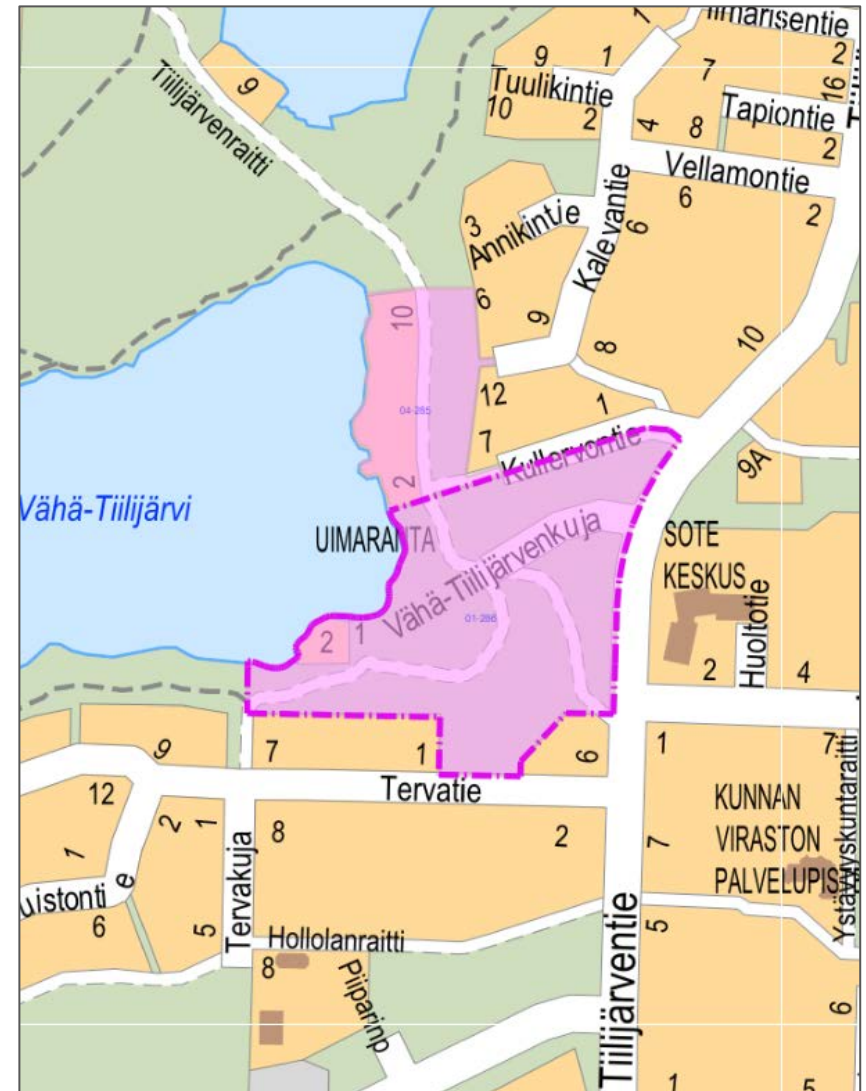
Asemakaavan muutos koskee Tiilijärventien, Kullervontien ja Vähä-Tiilijärven väliin sijoittuvaa puisto-, uimaranta- ja lähivirkistysaluetta.

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. Alueella on kaksi mahdollista rivitalon rakennuspaikkaa Kullervontien ja Tervatien varsilla. Rakennettuina niissä voisi asua noin 30 uutta rivitaloasukasta. Lisäksi uimaranta-alueella sijaitsevaa yksityistä lomarakennuspaikkaa tarkastellaan vakituiseen asumiseen.

Kaavan on tullut vireille keväällä 2025 ja valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi merkittävästi uutta katuinfraa ja katuvalaistusta. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Tontinmyyntitulo kunnan omistamista tonteista on arviolta noin 180 000 euroa ja vesihuollon liittymismaksujen ennuste on noin 25 000 euroa.



 Asemakaavoitettava alue

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

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

Kaavahanke otetaan mukaan kaavoitusohjelmaan yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Hakijan kiinteistölle on tavoitteena saada kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Neljän muun kiinteistön osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana. Taustamaaston osalta tutkitaan kulkuyhteyksien merkitystä. Hankkeella saadaan asemakaavoitetun alueen keskeltä asemakaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin.

Kaavan on tullut vireille keväällä 2025 ja valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi uuden katuinfran rakentamista. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Kaavoitusta hakeneelta yksityiseltä kiinteistönomistajalta peritään hankkeen kaavoituskustannuksia kunnan voimassa olevien kaavoituspalvelumaksujen mukaisesti. Kunnan omistamalle maalle ei ole tulossa tontteja.



Asemakaavoitettava alue

11. Keskuskatu 12, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

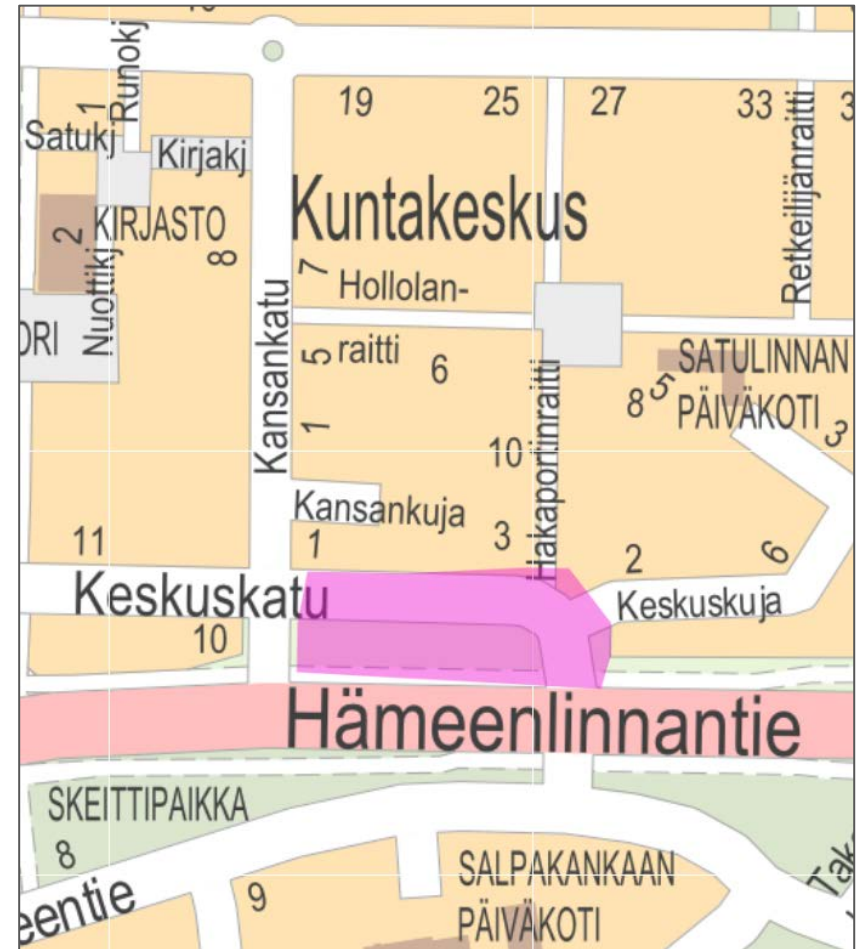
Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitteita. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa kunnan omistamalle alueelle noin 5600 k-m² kerrostalojen rakennusoikeutta noin 150 uudelle asukkaalle olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen. Alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Asemakaavan laatiminen alkoi vuonna 2024 ja valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahankkeen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista eikä uutta katuvalaistusta. Keskuskadulla saatetaan joutua tekemään tasauksen muutosta. Liittymiskelpoisia vesihuoltoverkostoja on kaava-alueen sisällä.

Saanto-odotuksena on yksi kerrostalotontti, jonka tontinmyyntituloarvio on noin 940 000 euroa. Vesihuollon liittymismaksujen ennuste, joka sisältää vesi-, jäteviemäri- ja hulevesiverkostoliittymät on v. 2025 noin 124 000 euroa.



 Asemakaavoitettava alue

12. Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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.

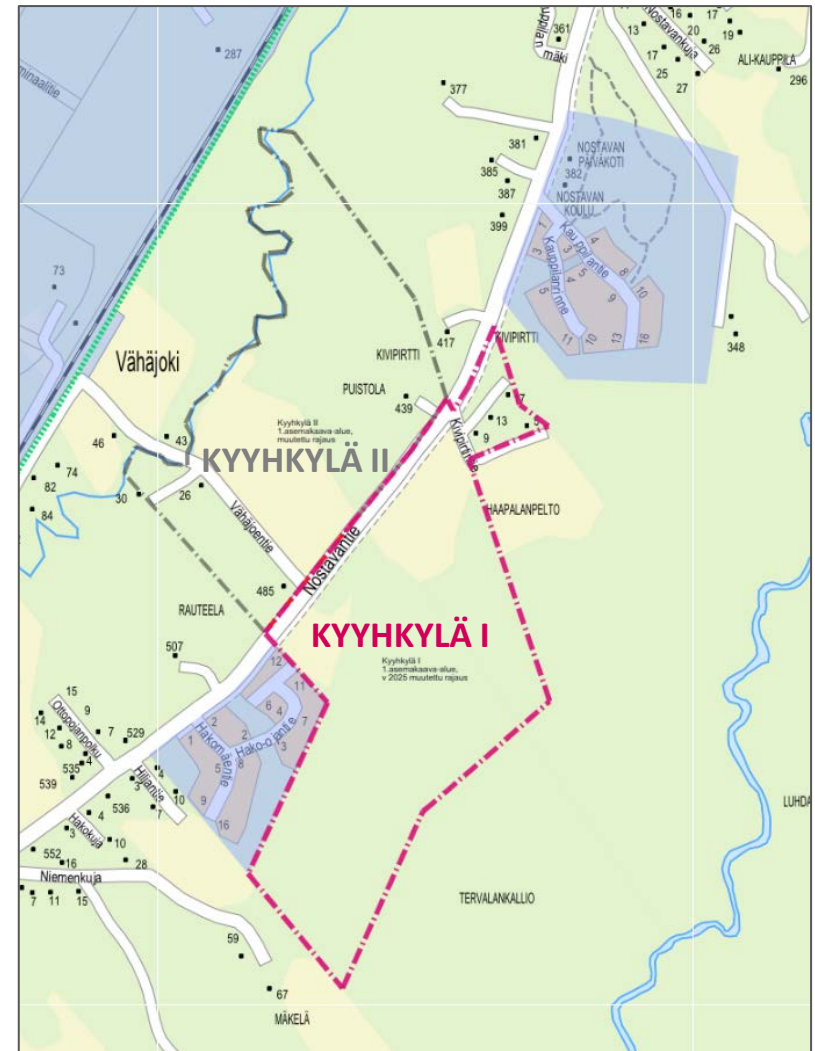
Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavan 1. luonnosvaiheen jälkeen. Niemenkujan ympäristö on poistettu rajauksesta, mutta aluetta on laajennettu koillisen suuntaan Kiviportintien asutukselle asti, joka on osa aiemmin kaavoitusohjelmassa Kyyhkylä III-nimettyä kohdetta. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. 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. Kaavasta laaditaan 2. luonnos, joka asetetaan os:n kanssa nähtäville kaavoituksen verkkosivuille.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2024, kaavan valmistumistavoite on vuoden 2026 loppuun mennessä.

Hankkeen taloudellisuus

Kyyhkylä I -alueelle on tämänhetkisen suunnittelun perusteella tulossa 79 omakotitonttia, 8 rivitalotonttia ja 2 asuin- ja liikerakentamisen tonttia, joka mahdollistaisi noin 320 uutta asukasta. Kesän 2025 kustannusarvio tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on yhteensä 4,45 miljoonaa euroa. Tonttimyyntitulo on arviolta noin 2,41 miljoonaa euroa. Vesihuollon liittymismaksut ovat noin 0,74 miljoonaa euroa. Alueen maaperä on pääosin savea, mikä nostaa rakentamiskustannuksia.



Kaavoitettavan alueen rajaus



Asemakaavoitettu alue

13. Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen vieressä olevaa maa-alueita kilometrin päässä koulusta, Nostavantien ja Vähäjoen välissä Vähäjoentien varrella. Asemakaavoitettava alue on aikaisemmin asemakaavoitetun Hakosillan omakotialueen lähellä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria.

Asemakaavan raja-alue on muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaan on yhdistetty mukaan aiemmassa kaavoitusohjelmassa osa Kyyhkylä III-nimellä olleesta kohteesta, jolloin raja-alue laajentuu koilliseen suuntaan. Asemakaavoitettava alue rajoittuu Kyyhkylä I asemakaavakohteeseen, jotka molemmat toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä.

Tavoitteena on saada uusia omakotitalojen ja rivitalojen rakennuspaikkoja kunnallisteknisten verkostojen ja Nostavan koulun läheisyyteen. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Asemakaava-alue on pääosin kunnan maanomistuksessa.

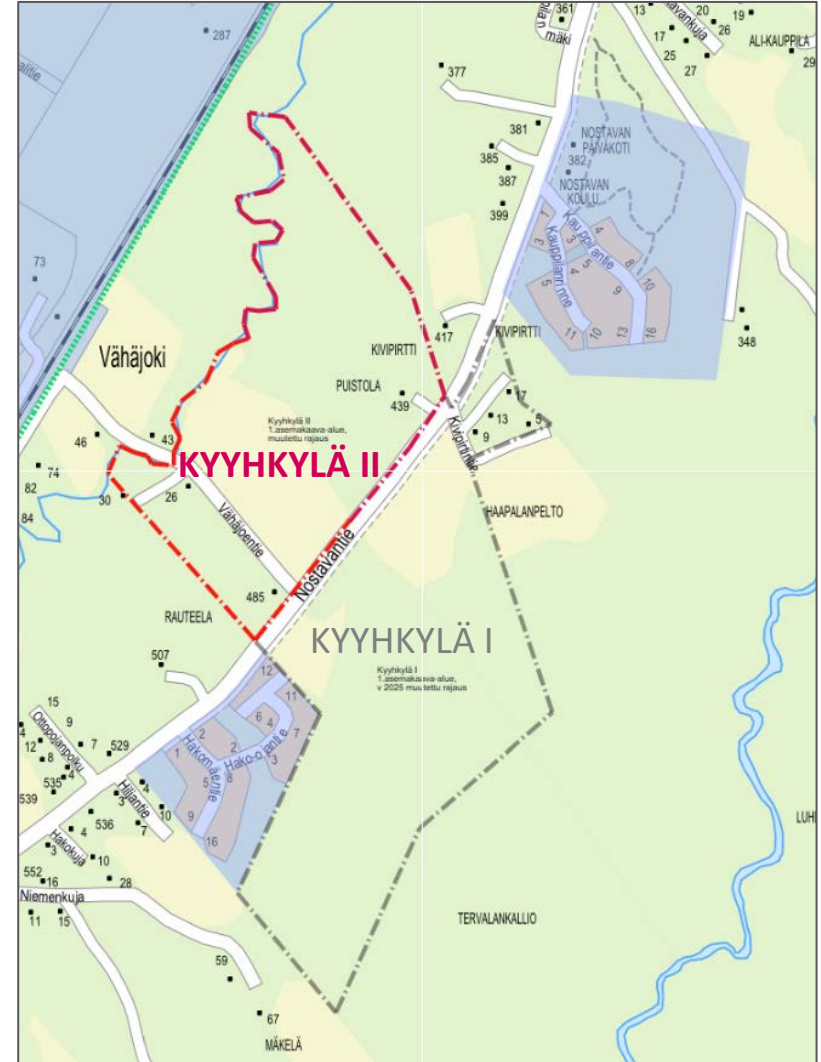
Toisen vaiheen asemakaavan laatiminen on alkanut vuonna 2024 ja valmistumistavoite on vuonna 2027. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville.

Hankkeen taloudellisuus

Alustava kustannusarvio katu- ja vesihuoltoinfrasta on noin 8,5 miljoonaa euroa. Alue olisi mahdollista toteuttaa kahdessa osassa. Alustavan arvion mukaan alueelle tulisi noin 80 omakotitonttia ja 6 rivitalontonttia, joka mahdollistaisi noin 430 uutta asukasta. Tonttimyyntitulo on arviolta noin 2,27 miljoonaa euroa. Vesihuollon liittymismaksut ovat noin 0,73 miljoonaa euroa.

Muuta huomioitavaa

Kaavaselvityksissä arvioidaan myös paineellisen pohjaveden ja raidetärinän riskejä kaava-alueella.



-  Kaavoitettavan alueen raja-alue
-  Asemakaavoitettu alue

14. Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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. Ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Yksityisen aloitteesta laadittavasta ranta-asemakaavasta ei koidu kunnalle kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia.



-  Kaavoitettava alue
-  Ranta-asemakaavoitettu alue

VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET

15. Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

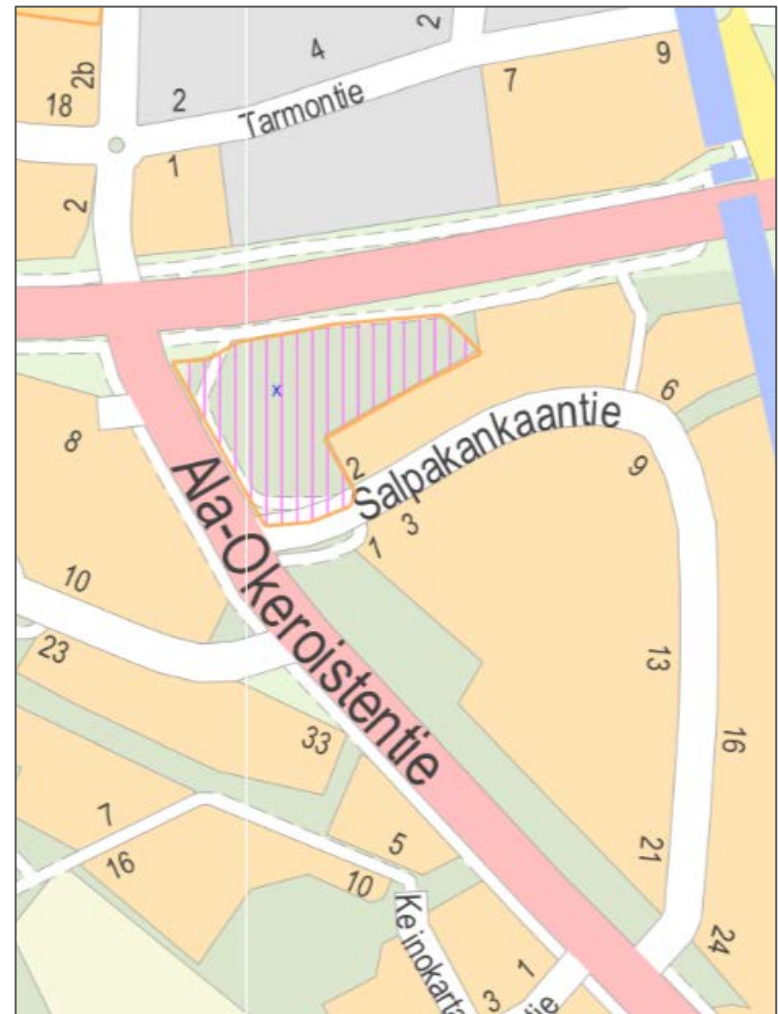
Kohdealue on viheraluetta, joka on toiminut läheisen koulun ja päiväkodin ulkoilukenttänä. Alueella on sorapintainen kenttä sekä kasvillisuuden peittämiä meluvalleja. Alue kaavoitetaan kerrostalorakentamisen käyttöön ja näin toteutetaan Salpakankaan keskuksen tiivistämistavoitetta.

Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja sinne on tavoitteena saada kolme kerrostalotonttia ja noin 8400 k-m2 rakennusoikeutta. Rakennettuna korttelissa voisi olla noin 160 uutta asukasta.

Asemakaavamuutoksen laatiminen alkaa vuonna 2026 ja valmistumistavoite on vuonna 2027.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta katu-, kevytväylä- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on yhteensä noin 220 000 euroa. Tonttituloarvio on 1 340 000 euroa. Vesihuollon liittymismaksujen ennuste sisältää vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymät ja on noin 186 000 euroa alv 0%.



Kaavoitettavan alueen alustava raja

16. Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano

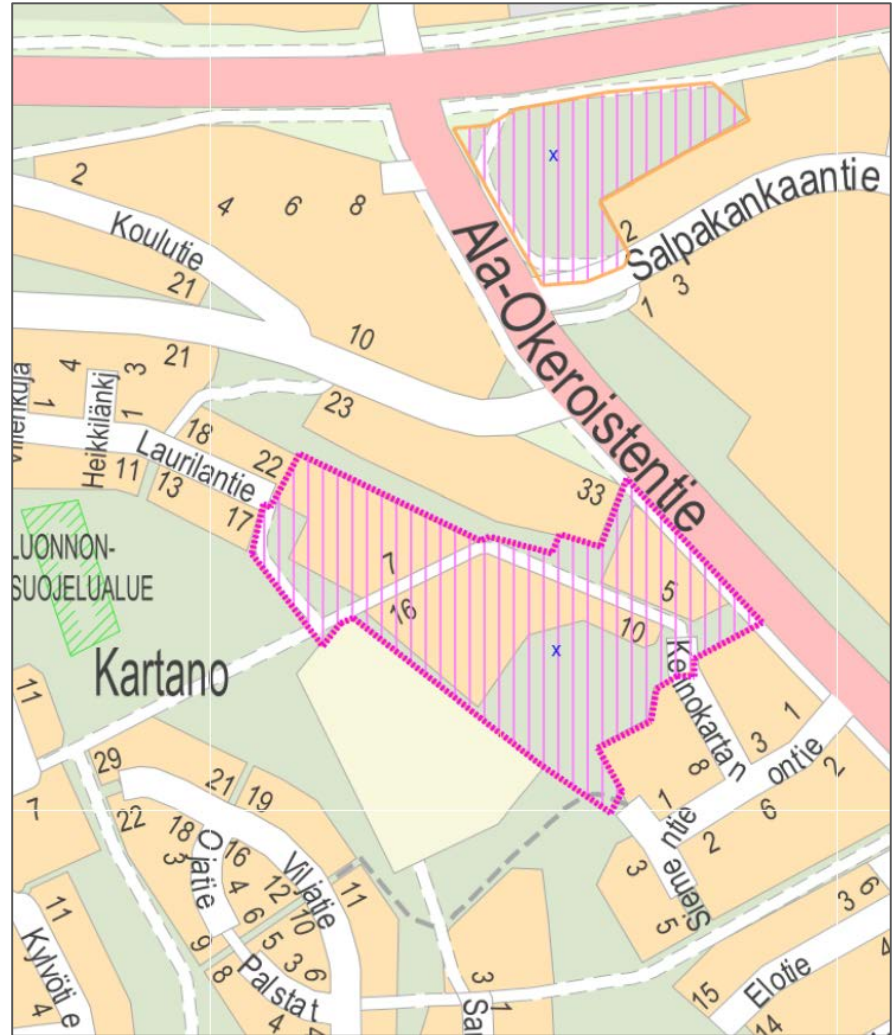
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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 2027.

Hankkeen taloudellisuus

Alueella ei ole eikä sinne kaavan päivityshankkeessa tule myytäviä uusia tontteja. Keinokartanontien linjausta ei olla muuttamassa. Hanke on kunnan aloitteesta käynnistettävä asemakaavan päivitys, johon ei liity asunto-osakeyhtiöiden esittämiä rakennusoikeustavoitteita eikä maankäyttömaksuja kunnalle.



Kaavoitettavan alueen alustava raja

17. Hirvimäen asuinalueen laajennus, 1. asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Hirvimäen alueen eteläpuolista, entisen sorakuopan ja sen lähistön aluetta. Alue on pääosin kunnan omistuksessa. Entisen sorakuopan maaleikkauksia joudutaan tasaamaan asuinrakentamiselle sopiviksi riittävän loiviksi muodoiksi. Kaavoituksessa tutkitaan myös mahdollisuutta saada alueen jyrkkäpiirteisille luonnonrinteille liikuntareitti. Kaavan tavoitteena on kaavoittaa tulevaisuuden kokoojakatuyhteys Hirvimäestä Nostavan eritasoliittymälle.

Alueelle arvioidaan mahtuvan noin 20 pientalotonttia eli noin 80 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kuntaverotuloja.

Kaavan valmistelu alkaa vuonna 2026 ja valmistumistavoite on vuosi 2028.

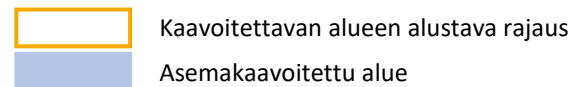
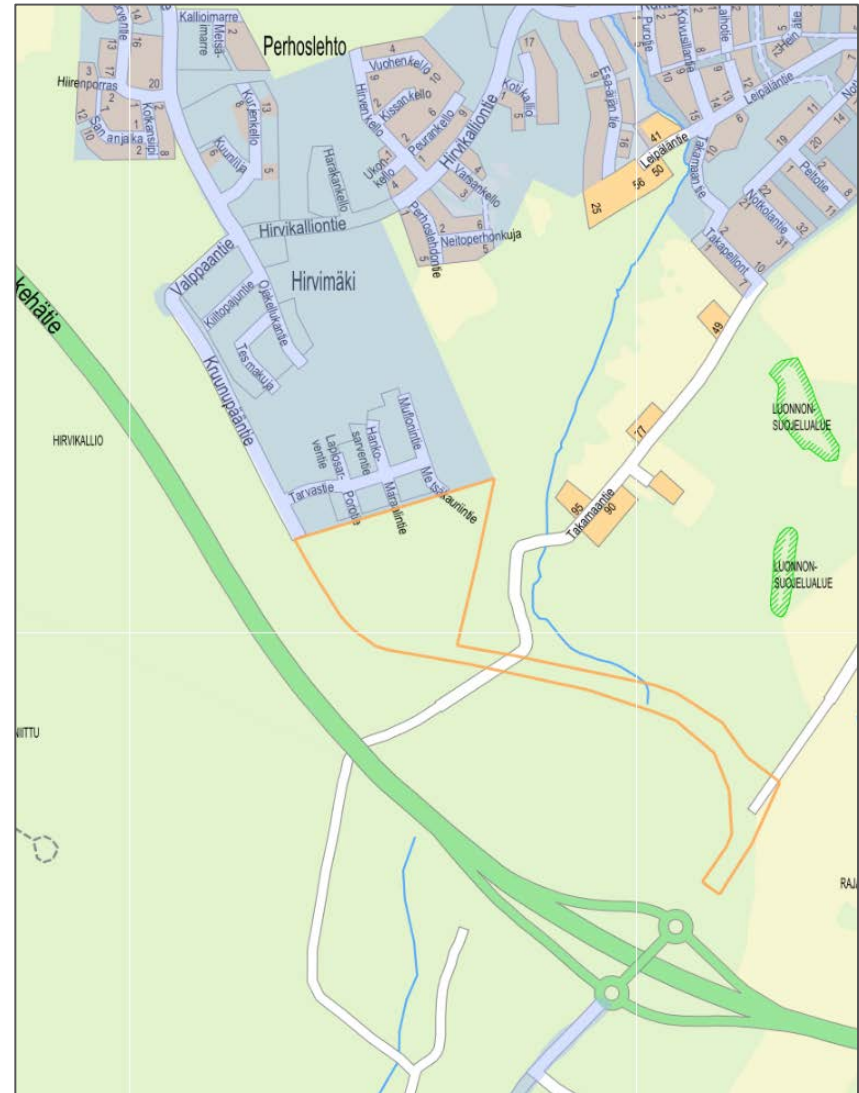
Hankkeen taloudellisuus

Kohdealueen maaperä on hyvälaatuista rakennusmaata. Sen länsiosissa on strategisessa yleiskaavassa sisäisen kokoojakadun (Kruunupääntien) jatke, joka muodostaa ajoyhteyttä Nostavan eritasoliittymälle. Kokoojakadun varhaisvaiheen kustannusennuste on noin 4 500 000 euroa, maaston jyrkkäpiirteisyydestä seuraavien suurten maaleikkaustarpeiden ja osin huonon maaperän takia.

Hirvimäen alueen laajennus olisi mahdollista rakentaa ilman Kruunupääntien jatkettakin suunnittelemalla liittymäyhteys Metsäkauriintien jatkeena. Tällöin kuntainfran suunnittelun ja rakentamisen kustannusarvio on noin 900 000 euroa. Maastontasauksen kustannusennuste on noin 300 000 euroa, eli yhteensä noin 1200 000 euroa.

Jos sekä uusi asuinalue että uusi kokoojakatu Tarvastieltä Nostavan eritasoliittymään saakka rakennettaisiin samanaikaisesti, kustannusennuste on tilaajatehtävät mukaan lukien noin 6 500 000 euroa.

Tonttimyyntituloennuste Salpakankaan tonttihintaryhmän aluehinnoilla on noin 820 000 euroa ja tonttiodotusta vastaava vesihuollon liittymismaksujen ennuste on noin 128 000 euroa.



18. Salpakankaan yritysalueen eteläosan asemakaavan päivittäminen

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kaavoitettava alue sijaitsee Salpakankaan yritysalueen eteläosassa. Alue käsittää liike- ja toimistorakennusten, kaupan ja teollisuuden käyttöön tarkoitettuja tontteja.

Teollisuustontit osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkojen alueeksi. Kunta ei tavoittele liike- ja toimistorakennusten sekä kaupan tonttien käyttötarkoituksmuutoksia. Mahdolliset maanomistajien tavoitteista nousevat, maankäyttösopimusta edellyttävät käyttötarkoituksen muutokset arvioidaan kaavoituksen käynnistämisvaiheessa.

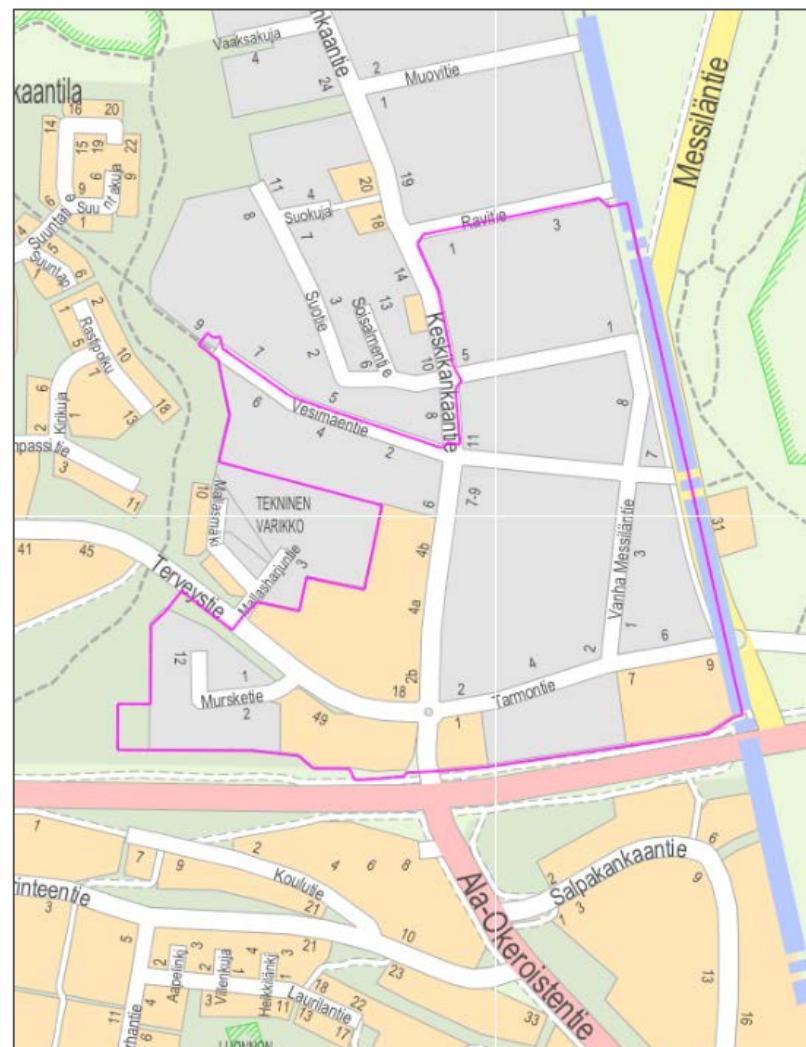
Muita kaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi mm. hulevesiä koskevat määräykset yhtenäistetään ja saatetaan ajan tasalle. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen veden hankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Hankkeessa päivitetään ja yhtenäistetään kaavamääräyksiä.

Salpakankaan teollisuusalueen pohjoisosan asemakaavan päivitystä arvioidaan myöhemmin tulevien vuosien kaavoitusohjelmia laadittaessa.

Hankkeen taloudellisuus

Kohteessa ei muodostu uusia yritystontteja. Kaavamuutoksella turvataan osaltaan yritysten toimintaympäristön säilymistä.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

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

