

Asemakaavan selostus

098(23-266)

Sorvasen alueen asemakaava

Kukkilan (23) kunnanosan tilojen 98-414-1-781, 98-411-6-245, 98-411-6-176, 411-6-38, 411-6-275 osia koskeva asemakaava.



Kaava-alueen raja on merkitty viistoilmakuvaan punaisella rajauksella.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	11.11.2020
Elinvoimavaliokunta:	19.4.2022
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Vesijärven rantaa reunustavan metsäisen mäen ja Kukkilan pientaloalueen välissä olevaan peltomaisemaan. Kaavoitettava alue rajautuu Ali-Tohkasantiehen, Kulmalantiehen ja Sorvasentiehen ja kaakossa pellolla virtaavaan ojaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sorvasen alueen asemakaava. Alueen tarkoituksena on lisätä pientalotonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä.

Hollolassa 1.4.2022

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus.....	1
Sorvasen alueen asemakaava.....	1
Kukkilan (23) kunnanosan tilojen 98-414-1-781, 98-411-6-245, 98-411-6-176, 411-6-38, 411-6-275 osia koskeva asemakaava.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	13
3.1.4 Maanomistus.....	16
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	20
4.5.2 Nähtävillä olevat kaavaluonnosvaihtoehdot	20
4.5.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen	22
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	34
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1 Kaavan rakenne.....	35
5.1.1 Mitoitus.....	35
5.1.2 Palvelut	35
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3 Aluevaraukset	35
5.3.1 Korttelialueet.....	35
5.4 Kaavan vaikutukset.....	36
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	37
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen	37
5.4.5 Vaikutukset maisemaan.....	37
5.5 Ympäristön häiriötekijät	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	38
5.7 Nimistö.....	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
6.3	Toteutuksen seuranta	41
	LIITTEET	41

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Havainnepiirros
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Luontoselvitys
5. Rakennettavuusselvitys
6. Koekuopparaportti
7. Hulevesiselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2020
- Asemakaavan vireilletulo (11.11.2020).
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 27.5. - 30.6.2021.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 16.2.- 17.3.2022.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle omakotiasutuksen toteuttaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoaluetta. Peltoalue rajautuu luoteessa Vesijärven rantamaisemassa kohoavaan metsäiseen mäkialueeseen. Koillisessa ja kaakossa aluetta rajaa pientaloasutus.

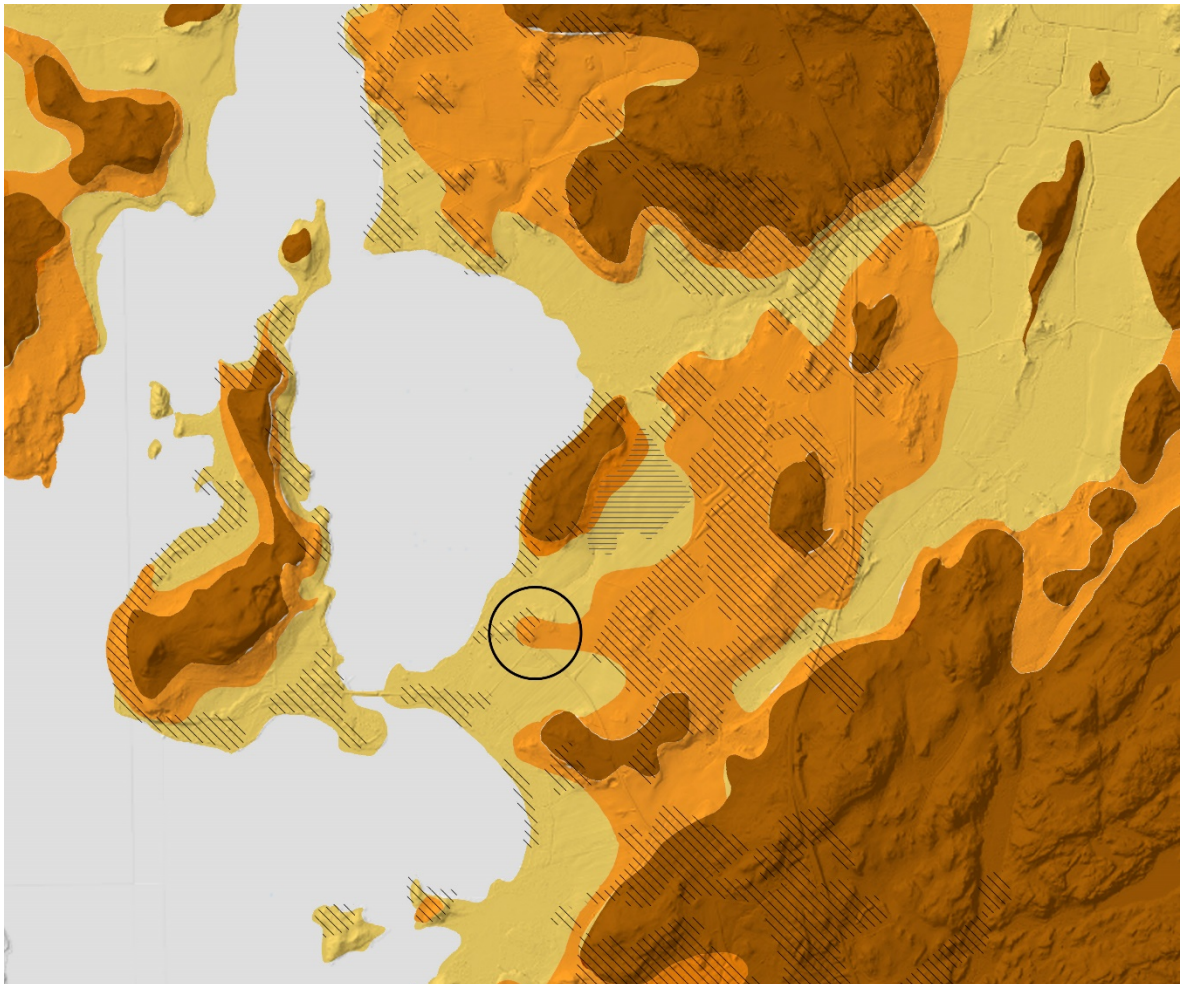
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavoitettava alue sijaitsee Salpausselkien vaihtumisvyöhykkeellä ja se alue on maisematyypiltään Vesijärven laaksoa. Alueen maiseman pääelementit ovat savivaltaiset ranta-alueet, jotka ovat tyypillisesti tasaisia ja alavia peltomaisemia. Niitä reunustavat selänteet, joissa vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Vesijärven vesistömaisema yhdistää alueen yhdeksi kokonaisuudeksi (Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara, Uronen, Vuorinen, 2006).

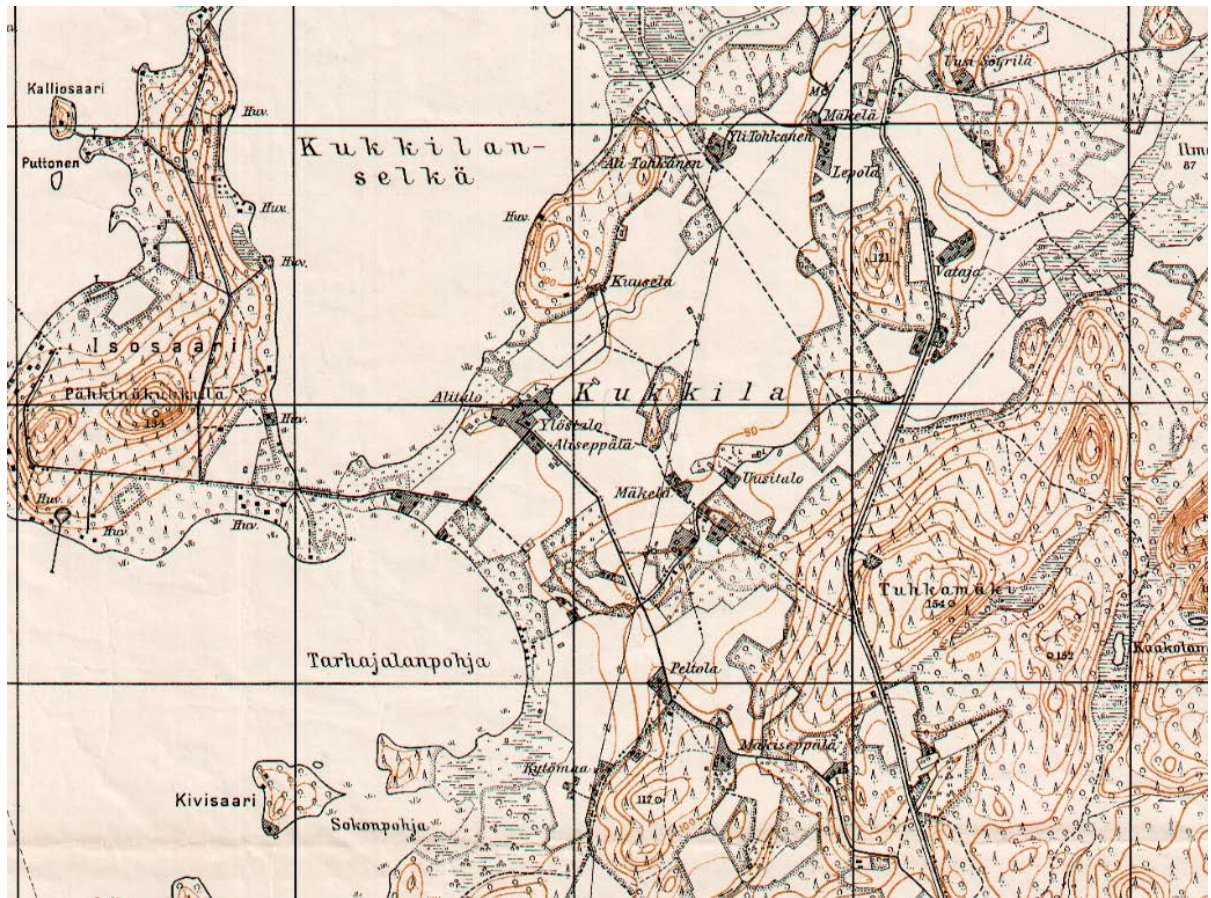
Kaavoitettavalla alueella on hyvin nähtävissä maisematyyppien elementit. Alueella on pitkiä avoimia näkymiä koillis-lounaissuuntaisesti sekä lyhyempiä näkymiä mäkialueen ja Murronpellon asuinalueen välillä. Kaava-alueen rinnemetsä muodostaa maisemaan selkeäpiirteisen maiseman reunaelementin. Alueen kulkuväylät noudattelevat maiseman reunaelementtejä.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustaen monipuolista maatalousmaisemaa. Mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus on viljelymaisemalle tyypillistä.



Alueen maisemarakenne: koillis-lounaissuuntainen laaksoalue sekä Vesijärven rantaan sijoittuvat laaksot on merkitty kuvaan vaalean keltaisella värillä. Alueen isommat selännealueet sijoittuvat Paimelan alueelle ja kaakossa Lepistönmäen ja Tervämäen alueille. Lisäksi pienempiä selänteitä on Isosaarella, Sorvasessa, Niuhanmäessä ja Kalliolan koulun pohjoispuolella. Selännealueet on esitetty karttakuvassa tummanruskealla värillä. Laaksojen ja selänteiden väliin jäävät vaihtumisvyöhykkeet on esitetty oranssilla värillä. Asuinalueet on merkitty karttaan mustalla vinoviivituksella ja kaavoitettava

alue vaakaviivoituksella. Alueen maiseman solmukohta on Ylöstalon kohdalla ja merkitty karttakuvaan mustalla renkaalla.



Ote vuoden 1940 peruskartasta. Asutus keskittyi peltoja reunustavissa metsäsaarekkeisissa sijaitseviin tilakeskuksiin. 1940-luvun peruskartasta löytyviä tiloja Kukkilan alueella on mm. Kytömaa, Mäkiseppälä, Peltola, Mäkelä, Aliseppälä, Ylöstalo, Alitalo, Uusitalo, kaavoitettavan alueen vieressä oleva Kuusela, Ali-Tohkanen, Yli-Tohkanen, Mäkelä, Lepola ja Vataja.

Vesikansaan perustettiin 56 tilaa karjalaisasutukselle, maanluovuttajia Kukkilassa olivat Ali-Seppälän, Ylöstalon ja Alestalon tilat, joiden maille muodostuivat Eerolan pienviljelystila, Latokarkean ja Teutamon asuntoalueet sekä Tervämäen asuntoalue Lahden kaupungin rajan tuntumaan.

Sotien jälkeen rakentaminen keskittyi Rajaharjun alueelle Rajaharjuntien, Kannistontien, Lehmusmäentien ja Tohkasantien varsille.



Ote vuoden 1965 peruskartasta. Alueen rakentaminen keskittyi rannoille ja laajoja peltoaukeita reunustaville metsäalueille.

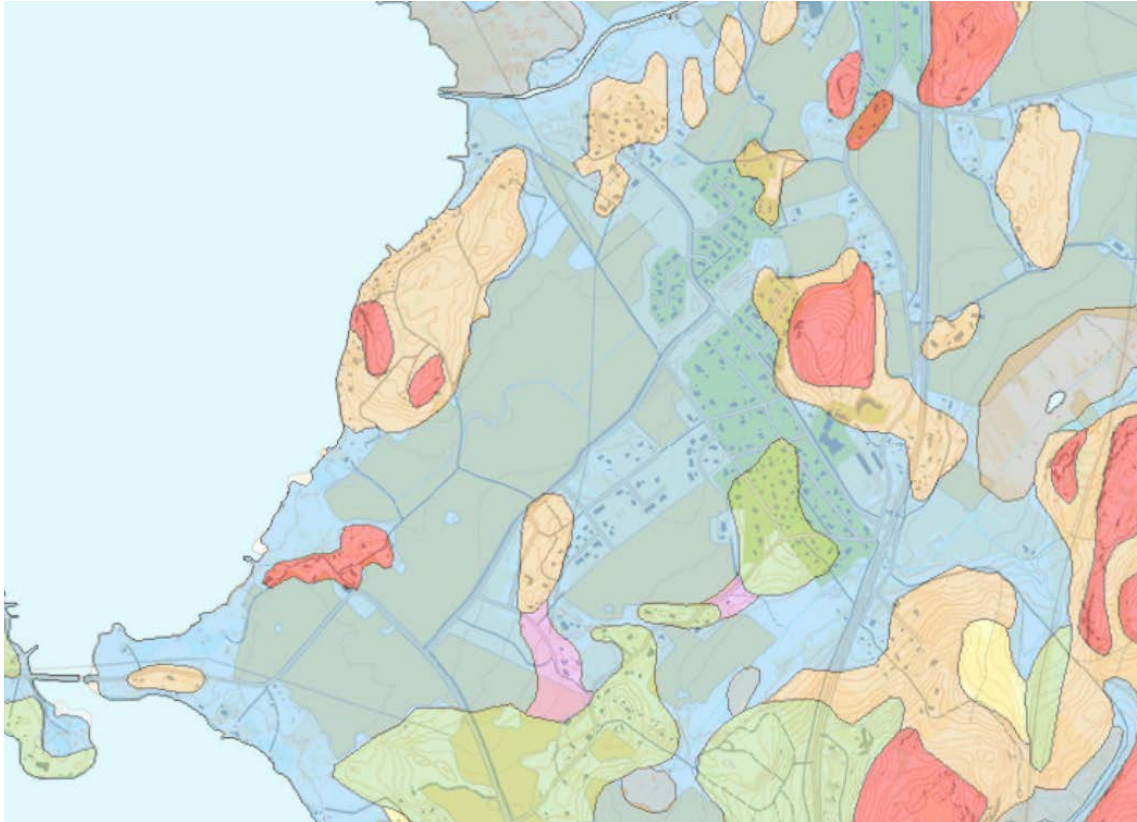
1960-luvulla laadittiin palstoitus suunnitelmia, joiden pohjalta rakentui ja täydentyi mm. Rajaharjun alue.

2000-luvulta alkaen kunta on kaavoittanut kaavoitettavan alueen läheisyydessä oleville entisille peltoalueille mm. Tohtasen ja Rätikön omakotialueita.

Luonnonolot

Maaperä ja pinnanmuodostus:

Suunnittelualue sijaitsee koillisesta Vesijärveen laskevalla laaksoalueella. Kaavoitettavalla alueella maasto laskee loivasti luoteessa olevan jyrkkäpiirteisen moreeniselänteen rinteeltä alas kaakkoa kohden, maanpinnan korkeusasema vaihtelee 92–84 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy).



Vesijärveen rajoittuvat laajat alavat maat ovat maaperältään savea (sininen). Maisemassa kohoavat mäki-alueet ovat hiekkamoreenia (oranssi) ja osin kalliomaata (punainen). Kiventöyryntien ja Tarhajalanpohjan ympäristössä maaperä on hiekkaa (vihreä).

Rakennettavuus:

Kaava-alueen luoteispuolella oleva mäki on soraa, moreenia ja kalliota. Pintamaana on pääosin ohut humuskerros ja paikoin avokallio. Matalimmissa osissa aluetta on kallion ja pohjamoreenikerroksen päällä ohut kerros hiekkaa, silttiä tai kuivakuorimaista savea.

Loivasti viettävällä peltoalueella ylimpänä maakerroksena on noin 1-3 metrin paksuinen kuivakuorisavi/silttikerros. Kuivakuorikerroksen alapuolella on vaihtelevan paksuinen savikerros. Osalla alueesta kivakuorikerros ja sen alapuolella oleva savikerros ovat kohtuullisen yhteneviä, eikä niiden välillä ole selkeää rajaa. Savikerroksen alapuolella on silttiä, hiekkaa ja moreenia sisältävä kitkamaakerros, jonka kiviin tai kallioon kairaukset ovat päättyneet noin 3,2-12,9 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Alueella olevista pohjavesiputkista vettä havaittiin noin 2,1 metrin syvyydestä maanpinnasta 1,3 metriä maanpinnan yläpuolelle. Kaavoitettavalla alueella ilmeni paineellista pohjavettä lähellä kaakossa kulkevaa pelto-ojaa.

Peltoalueella omakotitalot ja sitä kevyemmät rakennukset koko, muoto ja rakennusmateriaalit huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maanvaraisesti antura- tai laattaperustuksin, kun painuvat maakerrokset ovat tasapaksuja, eikä rakennuksen ympärille tule toispuoleisia täyttöjä. Rakennusten perustaminen tulee kuitenkin suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisesti pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

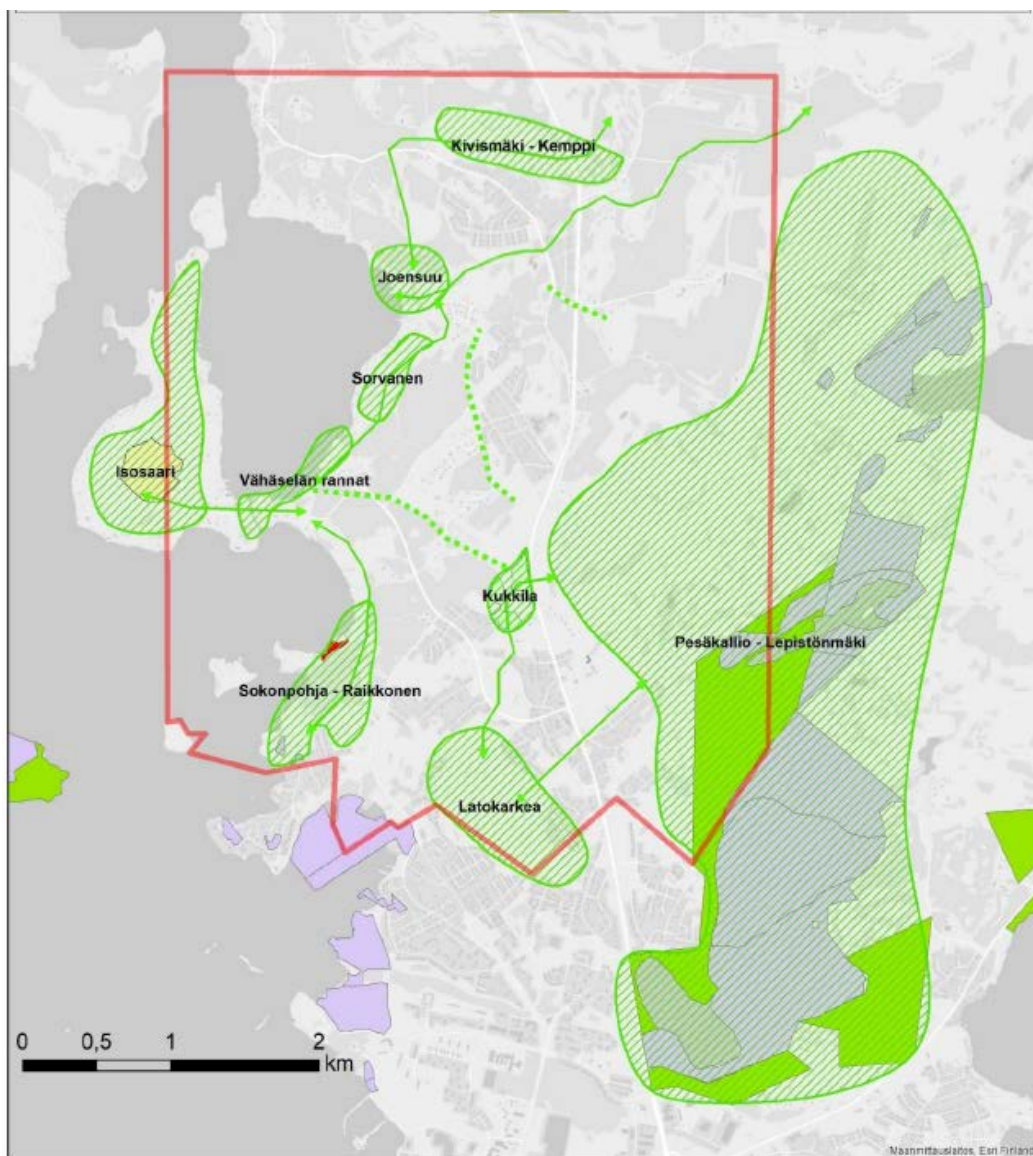
Peltoalueella kadut tulee perustaa alustavan arvion mukaan esimerkiksi syvästabiloinnilla vahvistetun tai kevennettyinä rakenteina. Paineellisen pohjaveden alueilla pohjaveden korkeus tulee huomioida pohjavahvistusten suunnittelussa. Paineellinen pohjavesi haittaa stabilointia niissä tilanteissa, joissa pohjaveden painetaso on maanpinnan yläpuolella. Alueella savi on paikoin kerroksellista tai hyvin

siltistä, mikä voi korkealla olevan pohjavesipinnan kanssa aiheuttaa kaivannoissa pohjanousun tai hydraulisen murtuman, sekä häiriintymisen vaaraa.

Syksyllä 2021 tehtyjen koekuoppatutkimusten perusteella ei havaittu, että kaivettaessa kolmen metrin syvyydelle, pohjavesi aiheuttaisi erityisiä ongelmia vesihuoltolinjan kaivulle ja asentamiselle tutkimuspisteiden ympäristössä. Joissakin kaivannoissa havaittiin hyvin vähäistä vedentuloa, jolloin kaivannon pohja voi paikallisesti häiriintyä, mutta häiriintyvä kerros on poistettavissa.

Luonnonydinalueet ja ekologiset yhteydet:

Kukkilan alueelle laaditussa viherverkkoselvityksessä (Ramboll 2018) kartoitettiin alueella olevat luonnon ydinalueen (kuvassa vihreä vinoviivoitus), alueita yhdistävät ekologiset yhteydet (vihreät nuolet) sekä kehitettävät ekologiset yhteydet (vihreä katkoviiva). Suunnittelualueen luoteisosaa rajaava metsäinen mäkialue kuuluu rantaan sijoittuvaan luonnon ydinalueiden ketjuun (Joensuu – Sorvanen – Vähäselän rannat – Sokonpohja-Raikkonen). Suunnittelualueen kaakkoispuolella on tunnistettu tarve kehitettävälle ekologiselle yhteydelle.



Kuva: Kukkilan luonnon ydinalueet ja viherverkko.

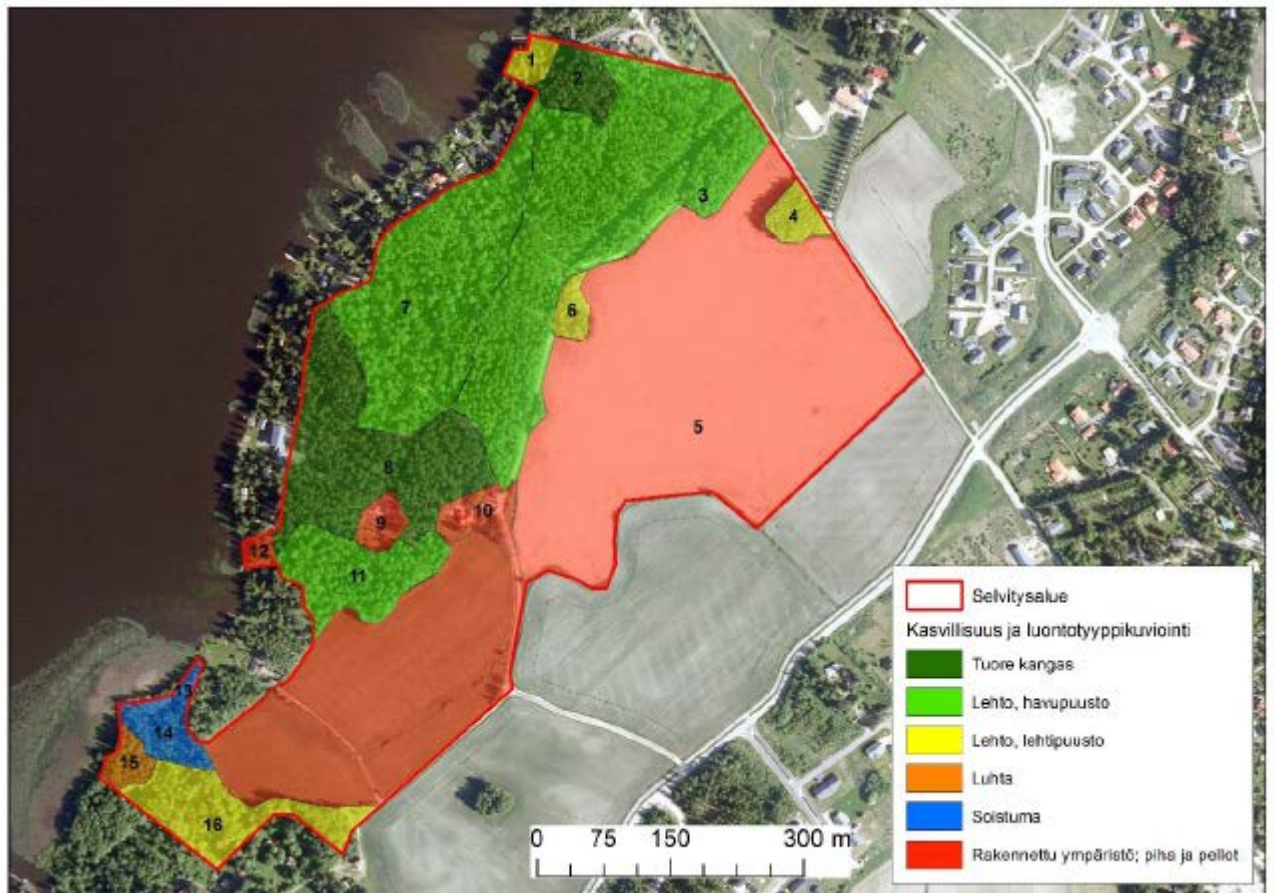
Kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu eteläborealiselle vyöhykkeelle ja siinä edelleen vuokkovyöhykkeen eli Lounaismaan alueelle.

Suunnittelualueen lounaispuolella ranta-alueella on tervaleppävaltainen luhta. Puusto on varttunutta ja lahopuustoa esiintyy kohtalaisesti. Tervaleppän ohella kasvaa yksittäisiä kuusia. Pensaskerroksessa kasvaa runsaasti tuomea, joista osa on kasvanut pieniksi puiksi. Lisäksi alueella kasvaa punaherukkaa. Kenttäkerroksissa kasvaa mm. mesiangervoa, kevätlinnunsilmää, kurjenmiekkää, rentukkaa, pitkäpääsaraa, suovehkaa, punakoisoa, terttu- ja ranta-alpia, metsäalvejuurta ja hiirenporrasta. Tervaleppäluhdut on luokiteltu Etelä-Suomessa vaarantuneeksi luontotyyppiä.

Kohde täyttää ainakin osittain myös luonnonsuojelulain 29 § mukaisen suojellun tervaleppäkorven kriteerit.

Venerannan alueelta on tehty 1990- luvulla havaintoja erittäin uhanalaisesta hentonäkinruohosta. Sorvasen esiintymä on viimeisin tiedossa oleva ja edelleenkin todennäköisesti elinvoimaisin hentonäkinruohon esiintymä itäisellä Vesijärvellä.



Kuva: Selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppikuviointi.

Kaavoitettava alue on pääosin peltoa (kartassa kuvio 5). Pellon reunoilla on pieniä metsäsaarekkeita (kuviot 4 ja 6), jotka ovat lehtipuuvaltaista lehtoa. Kaava-alueeseen rajautuva mäki on pääosin havupuunvaltaista lehtoa (kuviot 3, 7 ja 11) ja paikoin tuoretta kangasta (kuviot 2 ja 8).



Kuva: Suunnittelualueen lounaispuolella oleva rantaluhta on merkitty karttaan pinkillä värillä.

Luonnon monimuotoisuus

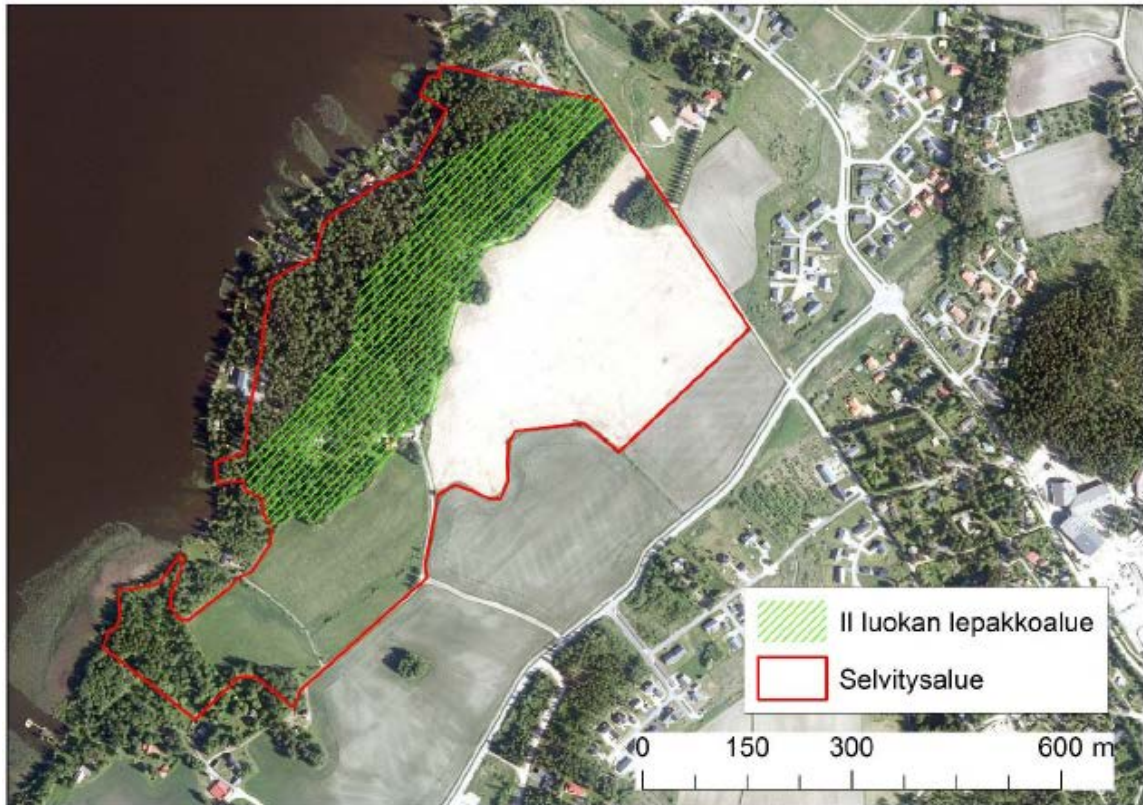
Sorvasen mäkialueen puulajisuhteen ja rakenteen perusteella alueella on liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia aloja. Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä.

Suunnittelualueen läheisillä ranta-alueilla tehtiin havaintoja viitasammakoista.

Kaava-alueesta koillisen suunnassa rakentamattoman ranta-alueen edustalla olevalla rantaluhdalla tehtiin havaintoja rauhoitetusta täplälampikorennosta. Korennoille on tärkeää, että elinympäristön luontainen vesikasvillisuus säilyy, että vesi ei samennu kiintoaineksesta tai humuksesta ja että rantavyöhyke säilyy luonnontilaisena.

Peltoalueelta löydettiin linnustokartoituksissa pesivänä kaksi kuovia (silmällä pidettävä laji NT, Suomen kansainvälinen vastuulaji EVA-laji). Selvitysalueen eteläosissa havaittiin pajusirkkureviiri (vaarantunut VU).

Alueelle tehdyssä lepakkokartoituksessa tehtiin runsaasti lepakkohavaintoja. Alueella on pohjanlepakoita ja viiksisiiippalajeja. Lepakkohavainnot keskittyvät alueen varttuneisiin metsiin ja niiden varjostamille tieosuuksille. Tyypillisesti siipat saalistavat muutaman metrin korkeudella, mutta alueella siippoja havaittiin monin paikoin puiden latvuserroksessa. Kartoitusten perusteella metsäinen mäkialue on lepakoille tärkeää ruokailualue (II-luokan alue). II-luokan alueen tulisi EUROBATS-sopimuksen perusteella huomioida maankäytön suunnittelussa.



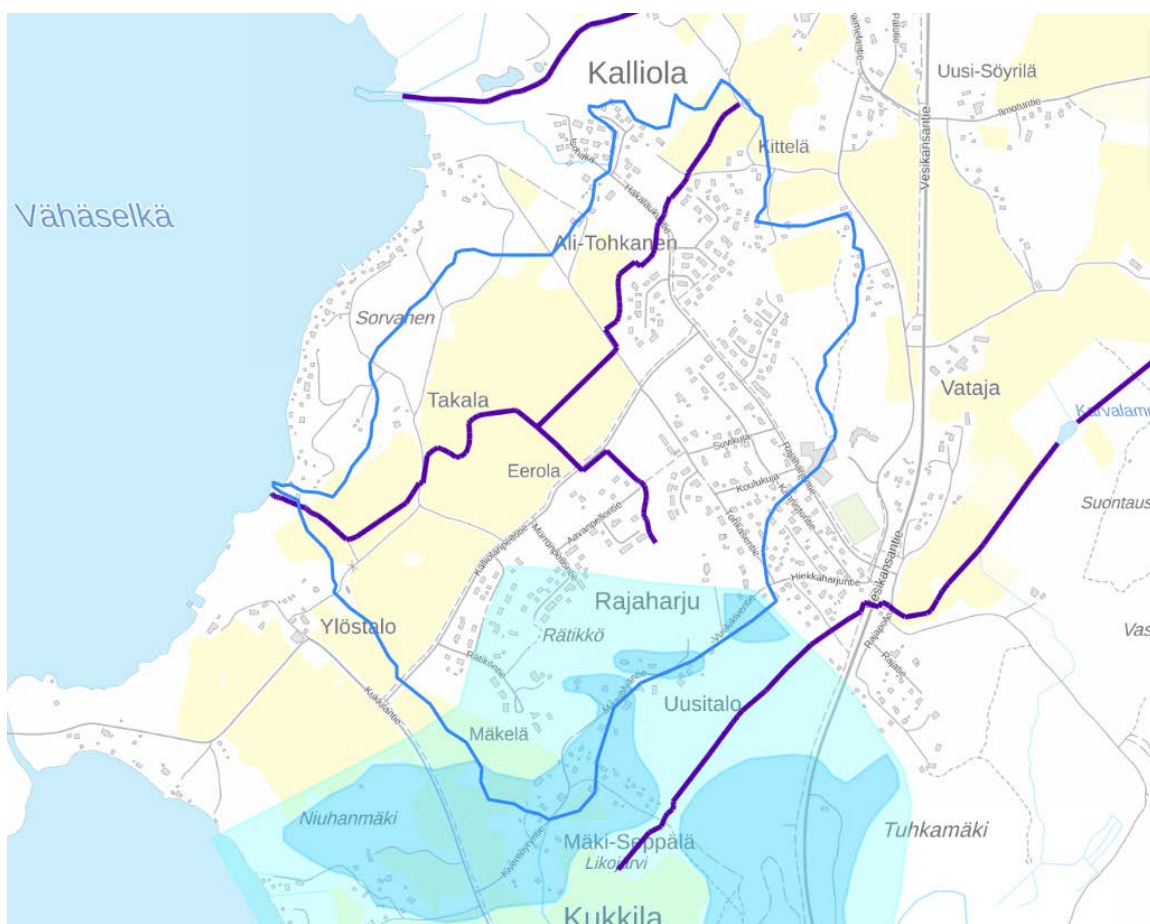
Kuva: Lepakkohavaintojen perusteella määritellyt lepakoiden II-luokan alue sijoittuu kaavoitettavan alueen luoteispuolella olevaan metsään.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei kuulu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen tai pohjaveden muodostumisalueeseen. Lähin pohjavesialue sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella Rajaharjun alueella. Kaavoitettavalla alueella pohjaveden pinta on lähellä maanpinnan tasoa, paikoin alueella on paineellista pohjavettä.

Kaavoitettavan alueen kaakkoispuolella virtaa Vähäselänoja, joka viettää loivasti luoteeseen ja edelleen Vesijärveen. Vesijärven ekologinen tila on luokiteltu vuonna 2013 tyydyttäväksi.

Kaavoitettava alue kuuluu Vähäselänojan valuma-alueeseen, joka käsittää laajasti omakotitaloalueita Haritunjoen eteläpuolelta. Valuma-alue rajautuu Sorvasen mäen kautta Yli-Tohkasen ja Kittelän asuinalueille ja sieltä Kalliolan koulun kautta Kiventöyryntien alueelle. Etelässä alue rajautuu Kukkilantien varressa oleville peltoalueille.



Kuva: Vähäselän valuma-alue. Valuma-alueen raja on merkitty kartalle vaaleansinisellä viivalla ja Vähäseläni paksulla tummansinisellä viivalla. Rätikön alueen hulevedet johdetaan valuma-alueen ulkopuolelle Isosaarentien suuntaan. Rajaharjun alueella on pohjavesialue (vaaleansininen alue) ja pohjaveden muodostumisalue (tummempaan sininen alue).

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole suojelukohteita. Lähin luonnonsuojelualue on Isosaarella sijaitseva Pähkinäkukkulan lehto noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaavoitettavan alueen ympäristön luontoarvoja on kuvattu kappaleessa luonnon monimuotoisuus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on rakentamaton viljelykäytössä olevaa peltoa, joten suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähiympäristössä noin kilometrin säteellä kaavoitettavasta alueesta asuu noin 800 henkilöä. Rätikön, Murronepellon ja Tohkanen asuinalueilla asuu lapsiperheitä, Rajaharjun alueella väestö on keskimäärin iäkkäämpää.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kukkila on väljää pientaloaluetta, jossa perinteiset ilman kaavaa muodostuneet väljät ja vapaamuotoiset asutusalueet ovat muodostuneet maisemallisesti peltujen reunamille ja metsäsaarekkeisiin. Uudemmat asemakaavoituksen kautta syntyneet alueet edustavat tiiviimpää ja tehokkaampaa pientaloasutusta. Asuinalueita ympäröivät pellot ja metsäiset mäki-alueet.

Asuminen

Kukkilan alueella on pääosin omakotiasumista.

Palvelut

Kalliolan koulu, päiväkoti, kirjasto ja terveystilat sijaitsevat kaavoitettavan alueen läheisyydessä. Matkaa palveluihin on noin kilometri.

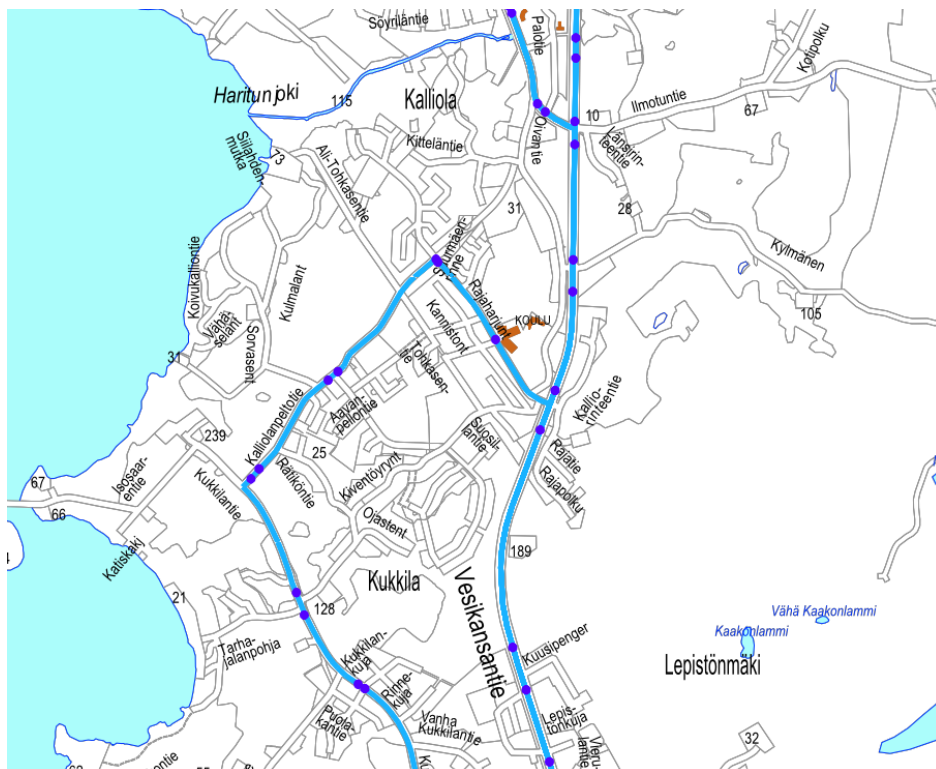
Elintarvikekioski sijaitsee noin kilometrin päässä ja lähin kauppa noin neljän kilometrin päässä Hollolan kunnan ja Lahden kaupungin rajalla.

Virkistys

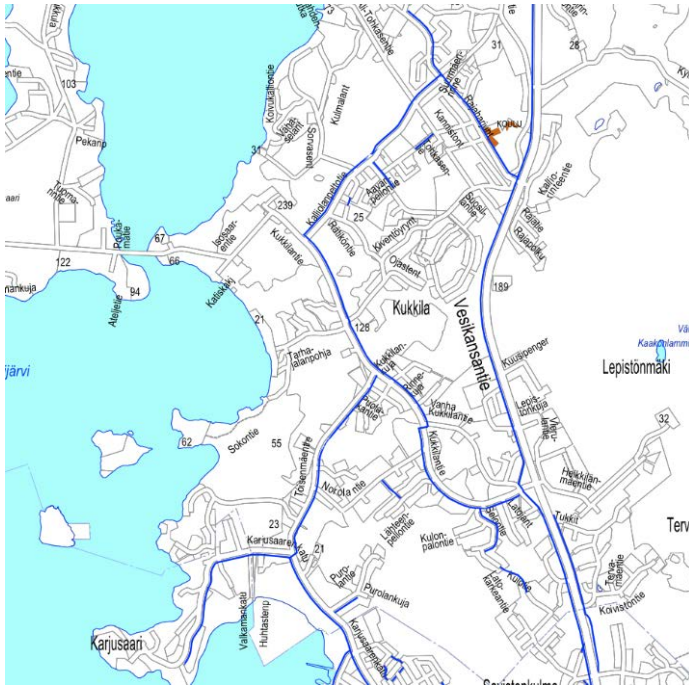
Alue sijoittuu virkistysalueeksi soveltuvan Sorvasen mäen läheisyyteen. Vesijärvi mahdollistaa virkistytymisen niin kesä- kuin talvikausina.

Liikenne

Kaava-alueen ympäristössä on yksityisteitä, jotka johtavat rannassa oleville asuin- ja loma-asuntokäytössä oleville kiinteistöille.



Kartalla on osoitettu sinisellä viivalla paikallisliikenteen bussireitit ja sinisin pistein pysäkit. Linjareitti Kukkila - kauppatori kulkee kaavoitettavan alueen läheisyydestä Kalliolanpeltotieltä Kukkilantielle. Reitillä liikennöidään arkisin aamupäivällä kaksi kertaa ja iltapäivällä neljä kertaa. Lahti -Paimela-Vesiviehmaa linja liikennöi Vesikansantiellä.

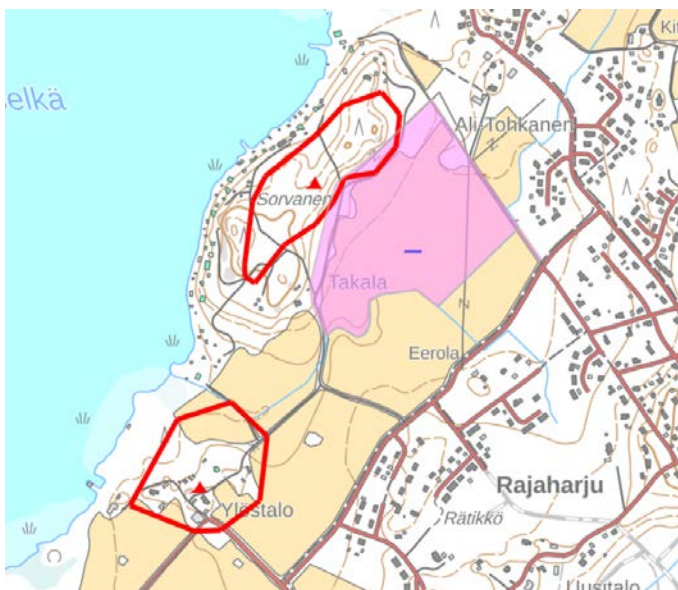


Kuvassa on esitetty sinisellä viivalla alueen pyörätieverkosto. Pyörätiet sijoittuvat kokoojakatujen varsille Vesikansantien, Kukkilantien, Toisenmäentien, Kalliolanpeltotien ja Rajaharjuntien varsille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Takalan talo, joka sijaitsee viljelyksiltä kohoavan mäen rinteellä. Lähiympäristössä ei ole muita taloja, Kukkilan vanhaan kyläkeskustaan on matkaa noin 500 metriä. Takala on muodostettu isossajaossa Kukkilan Puolakan perintöruustholista. Nykyiselle paikalleen talo siirtyi ryhmäkylästä vuonna 1927. Talon rakennukset asettuvat luonnikkaasti peltojen taakse, metsänreunaan. Yleisilmeeltään 1920-luvulle palautuva päärakennus kertoo Kukkilan kylän maanjakohistorian vaiheista. (Ahola T, Hollolan rakennusinventointi, 2006)

Alue rajautuu mäkialueeseen, jossa on kiinteä muinaismuistokohde (kaskiröykkiöt). Kaavoitettavan alueen lounaispuolella on historiallinen asuinpaikka (Kukkila). Kevään 2021 aikana tehdyn tarkastuksen yhteydessä peltoalueelta ei löytynyt mitään muinaisjäännöksiin viittaavaa.



Kuva: Kaavoitettavan alueen läheisyydessä olevat muinaisjäännösalueet on osoitettu peruskartalla punaisella rajauksella. Kaava-alue on esitetty kartalla vaaleanpunaisena alueena.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu kaavoitettavan alueen koillispuolelle Hakamaantien alueelle, jossa on myös sadevesiverkostoa. Kaavoitettavalla alueella kulkee maanalainen sähkölinja, jota tulee tarvittaessa siirtää.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Hollolan kunnan omistuksessa. Koillisessa Ali-Tohkasantien alueella on myös yksityistä maanomistusta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Hollolan kunnan strateginen yleiskaava (2017), lainvoimainen
- Hollolan kunnan strateginen yleiskaava 2020, (kunnanvaltuuston hyväksymä 10.5.2021)
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta on hyväksytty 30.3.2022.
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
 - o Maankäytön selvitys, Sorvasen ja Kalliolan alueen kaavarunko, Ramboll, 2018
 - Sorvasen alueen luontoselvitys, Ramboll, 2018
 - Kaavarungon palveluverkon lähtökohdat, Sorvasen ja Kalliolan alue, Ramboll, 2018
 - Kalliola- Kukkilan viherverkostoselvitys, Ramboll, 2019
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - o Sorvasen alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2020 (lisäselvitykset maaperän häiriintyneisyydestä syksyllä 2021)
 - o Kadun, vesihuollon ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat kaavatyön rinnalla
 - o Arkeologinen inventointi (kesä 2021 aikana, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Esko Tikkala)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kukkilan alue on haluttua asumisen aluetta. Alueen tonttitarjonnan varmistamiseksi kunta kaavoittaa Kukkilaan lisää omakoti- ja pientaloasumiseen soveltuvia alueita. Sorvasen alue on yksi laajimmista kunnan omistuksessa olevista alueista ja sen sijainti lähellä Vesijärveä, koulua ja päiväkotia tekevät alueesta vetovoimaisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Hollolan vesihuoltolaitos
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Lahden kaupunginmuseum/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Rakennustutkimus, Arkeologia)
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- LE-Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus/liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Elinvoimavaliokunta päätti kaavoituksen vireille tulosta 3.11.2020 ja siitä ilmoitettiin 11.11.2020 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

3.11.2020 elinvoimavaliokunta päätti asettaa MRL 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville sekä ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 9.11.2020.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 11.11.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 12.11.- 11.12.2020.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 27.5.2021.

Lausuntopyynnöt toimitettiin 27.5.2021.

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 26.5.2021.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 27.5.- 30.6.2021 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti 1.2.2022 asettaa Kukkilan (23) kunnanosan Sorvasen alueen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 14.2.2022 Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (arkeologia ja rakennustutkimus), Ympäristöterveyskeskukselta, johtava rakennustarkastajalta, kuntatekniikan päälliköltä, ympäristösihteeriltä, Hollolan vesihuoltolaitokselta, Lahti Aqua Oy:lta, LE-Sähköverkolta, DNA Etelä-Suomelta, Telialta, Hollolan ympäristöyhdistykseltä ja yksityistiekunnalta.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 8.2.2022.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 16.2.2022.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 16.2.-17.3.2022 kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Asemakaavan lähtökohdista on keskusteltu Hollolan kunnan ja Ely-keskuksen työneuvottelussa 17.8.2020.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) alue on Kukkila-Kalliolan taajamatoimintojen aluetta. Alueella on maakunnallisia maisema-arvoja. Alue on Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustavaa monipuolista maatalousmaisemaa. Maisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus.

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa ei kohdistu muutoksia suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen.

Strateginen yleiskaava 2017

Hollolan strategisessa yleiskaavassa alue kuuluu pientalotaajama-alueelle. Aluetta kehitetään pientalovaltaisena ja alueella voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkeatasoista taajamakuva. Suunnittelussa tulee huomioida lähivirkistystarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alue

Strateginen yleiskaava 2020 (hyväksytty valtuustossa 10.5.2021)

Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa 2020 osoitettu väljäksi pientaloalueeksi (AO), jolla voi sijaita myös lähipalveluita ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä ja korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa.

Asemakaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen huomioimalla metsäsaarekkeiden säilyminen rakentamattomina.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Alueen yksityisteiden säilyminen, mahdollisuus virkistäytyä metsässä ja ulkoilla hiekkateillä. Alueen monimuotoisuuden huomioiminen, metsäsaarekkeiden säilyttäminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

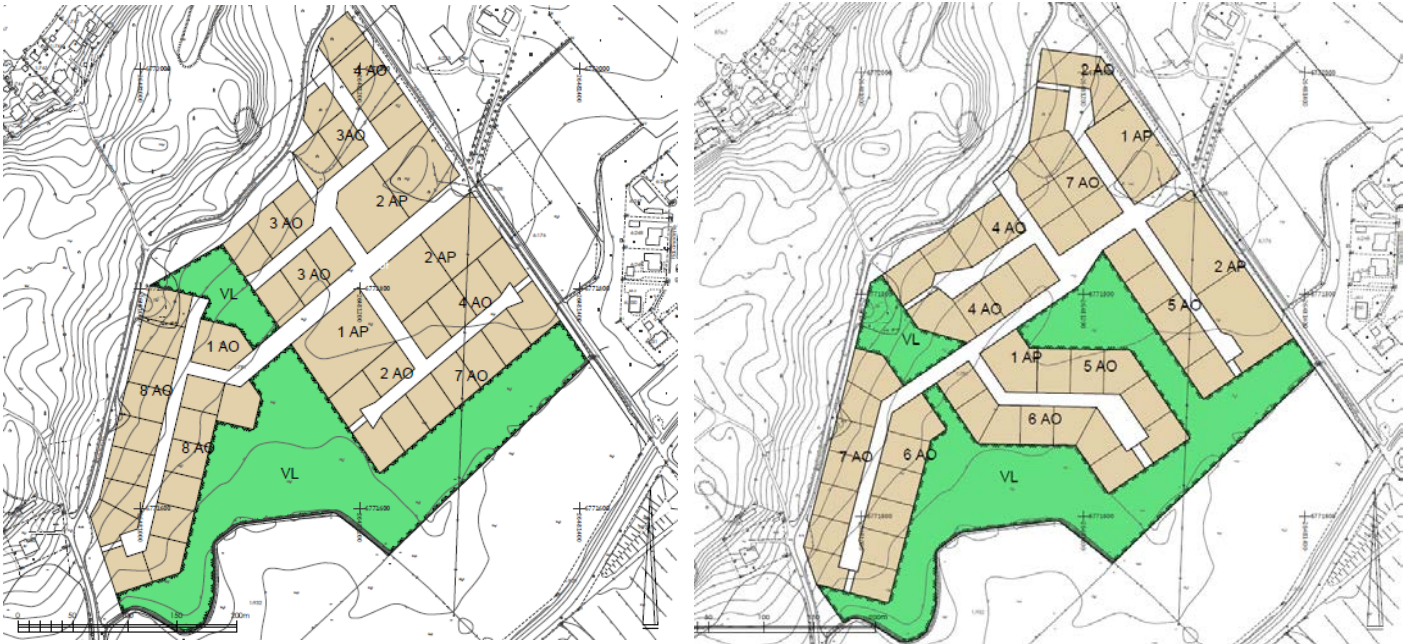
Suunnittelualueesta laadittiin kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa katuratkaisu noudatteli samaa periaatetta, jossa kulku alueelle tapahtui Ali-Tohkasentien kautta. Molemmissa vaihtoehdoissa kaavan eteläosan ojan varsi oli osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Vaihtoehdossa 1 oli 40 erillispientalotonttia ja 5 asuinpientalotonttia (paritalot ja yhtiömuotoisesti toteutetut erillispientalot). Lähivirkistysalueita oli 3,9 hehtaaria ja katualueita 2,2 hehtaaria.

Vaihtoehdossa 2 esitettiin 47 erillispientalotonttia ja 5 asuinpientalotonttia. Viheralueita oli 4,1 hehtaaria ja katuja 2,2 hehtaaria.

Molemmista vaihtoehdoista laadittiin alustavat kunnallistekniset tarkastelut. Vaihtoehto 2 oli kunnallistekniikan toteutettavuuden kannalta hiukan parempi. Molemmissa vaihtoehdoissa ongelmaksi osoittautui kuitenkin vesihuollon toteuttaminen riittävine kaatoineen. Vesihuollon toteutettavuuden varmistamiseksi konsultti laati alustavat katulinjat, joiden yhteyteen voidaan sijoittaa vesihuoltoverkosto.

Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot: vasemmalla VE1 ja oikealla VE2.



4.5.2 Nähtävillä olevat kaavaluonnosvaihtoehdot

Tässä luvussa kuvataan keväällä 2021 nähtävillä olleet kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa, joiden suunnittelussa on huomioitu vesihuollon toteutettavuus.

Vaihtoehto 1:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa on neljä asuinpientalotonttia (AP), joiden rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna $e=0,25$. Asuinpientalotonteille on mahdollista toteuttaa erillispientaloja, paritaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja tai esimerkiksi minitaloja.

Lisäksi alueella on yhteensä 45 erillispientalotonttia (AO), joiden koko vaihtelee 900-1500 m² välillä. Omakotitonttien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna $e=0,20$ ja se vaihtelee 180-300 kerrosneliömetrin välillä.

Viheralueet sijoittuvat etelään ojan varteen ja luoteeseen loivaan rinteeseen. Hulevesiä viivytetään katualueelle sijoitettavissa viherpainanteissa ja ohjataan peltoalueen poikki kulkevaan ojaan. Viheralueelle mahdollistetaan hulevesien viivytysaltaiden toteuttaminen.

Luonnosvaihtoehdossa ranta-alueiden kulkuyhteydet säilyvät ennallaan yksityistienä lukuun ottamatta Ali-Tohkasantien alkuosuutta, joka on osoitettu alueelle johtavaksi kokoojakaduksi. Alueen vesihuolto on mahdollista toteuttaa yhdellä jätevedenpumppaamalla (ET).

Vaihtoehto 2:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa on viisi asuinpientalotonttia (AP), joiden rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Asuinpientalotontit keskittyvät alueen koillisosaan Ali-Tohkasantien varteen, lisäksi yksi asuinpientalotontti on alueen keskiosassa pelto-ojan läheisyydessä.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa on 52 erillispientalotonttia (AO), joiden koko vaihtelee 830-1200 m²:n välillä. Omakotitonttien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna $e=0,20$ ja se vaihtelee 166- 240 kerrosneliömetrin välillä. Erillispientalotontit sijoittuvat pääosin peltoalueelle, mutta osa tonteista on ulotettu metsäisen mäkialueen rinteelle.

Vaihtoehto 2 katkaisee luonnosvaihtoehdoista eniten alueen yksityisteitä, joten Kulmalantien ja Siilahdenmutkan kautta kulkevat yhteydet ranta-alueen kiinteistöille on osoitettu kaava-alueen katujen kautta.

Vaihtoehto 3:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa on kuusi asuinpientalotonttia (AP), joiden rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Asuinpientalotontit keskittyvät alueen koillisosaan Ali-Tohkasantien varteen, lisäksi yksi asuinpientalotontti on alueen keskiosassa pelto-ojan läheisyydessä.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa on 41 erillispientalotonttia (AO), joiden koko vaihtelee 900-1480 m²:n välillä. Omakotitonttien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna $e=0,20$ ja se vaihtelee 180-296 kerrosneliömetrin välillä. Erillispientalotontit sijoittuvat pääosin peltoalueelle.

Vaihtoehto 3 katkaisee yksityistien Kulmalantien loppuosasta, mäkialueen pohjoispuolella sijaitseville kiinteistöille on osoitettu kulkuyhteys kaavan katualueiden kautta.

	VE1 (ha)	VE2 (ha)	VE3 (ha)
AO	4,8295	5,5188	4,5184
AP	1,9987	2,4203	2,0985
VL	4,1500	4,5384	4,8690
kadut	2,3469	2,8245	2,4817
ET	0,0700	0,0700	0,0700
koko pinta-ala	13,3951	15,372	14,0376

4.5.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaikki vaihtoehdot tukeutuvat rakennettuun ympäristöön eikä vaihtoehtojen välillä ole juurikaan eroja.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavaaluonnosvaihtoehdot sijoittuvat pääosin viljellylle peltoalueelle. Vaihtoehto 2 ulottuu metsäiselle rinnealueelle, joten sen vaikutukset luontoalueisiin ovat vaihtoehtoista isoimmat.

Vaihtoehdot 1 ja 3 huomioivat vaihtoehtoa 2 paremmin lepakoille tärkeän ruokailu- ja siirtymäreittialueen (luokka II).

Vaihtoehdot eivät juurikaan eroa toisistaan hulevesien käsittelyn osalta, hulevedet on tarkoitus viivyttaa katuvarsien viherpaineineissa ja virkistysalueilla ja ohjata Vähäselänojaan.

Alueen rakentuminen lisää hulevesien määrää ja vähentää vettä läpäisevien pintojen määrää. Vähäselänoja kerää jo nykyisellään laajalti asemakaavoitettujen alueiden hulevesiä, joten jatkosuunnittelussa tulee tarkastella hulevesirakenteiden tilatarpeet. Vesijärven ekologisen tilan ja vesialueella olevien luontoarvojen vuoksi hulevesien hallinnan lisäksi tulee kiinnittää huomiota hulevesien laatuun.

Alueella olevan paineellisen pohjaveden osalta vaikutuksia rakentamiseen arvioidaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa, kun alueen maaperää tarkentavat tutkimukset ovat valmistuneet.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavaaluonnosvaihtoehdot muuttavat viljelykäytössä olevaa maisemaa. Kaikissa vaihtoehtoissa koillis-lounassuuntainen pitkä näkymä katkeaa. Vaihtoehdossa 1 rinnemetsän reunaan kohdistuvat muutokset ovat muita vaihtoehtoja pienemmät.

Vaikutukset liikenteeseen

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan liikenteellisiltä ratkaisuiltaan rantaan johtavien kulkuyhteyksien osalta. Vaihtoehdossa 1 ranta-alueelle johtavat yksityistiet säilyvät ennallaan. Vaihtoehdossa 2 yksityisteitä korvataan eniten kaava-alueen kaduilla. Kulmalantien liikenne ohjataan kokonaisuudessaan kaava-alueen katujen kautta. Vaihtoehdossa 3 Kulmalantie katkeaa pohjoisosista ja mäkialueen pohjoisosassa oleville kiinteistöille on osoitettu kulku kaava-alueen katujen kautta.

Vaihtoehdot eivät eroa paljoa toisistaan liikennemäärien suhteen. Kaavan vaikutuksia liikenteeseen arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen

Alueen kaavoitus tuo alueelle lisää asukkaita. Asutus lisää virkistysalueiden käyttömääriä ja liikennettä. Ranta-alueen loma-asukkaat voivat kokea alueen rakentumisen viihtyisyyttä heikentävänä tekijänä, kun alueen maisema muuttuu ja alueella liikutaan aiempaa enemmän. Sorvasen mäkialue kuitenkin erottaa uudisrakentamisen ranta-alueesta, joten loma-asutukseen jää etäisyyttä ja ranta-alue säilyy erillisenä ja omaleimaisena alueena.

Vaikutukset talouteen

Kaavan kunnallistekniikan toteutumiskustannuksia arvioidaan tarkemmin työn edetessä, kun alueen maaperätutkimuksista saadaan lisätietoa. Alueen maaperä asettaa kunnallistekniikan toteuttamiselle reunaehdoja, jotka saattavat nostaa kuluja. Vaihtoehdot eivät eroa oleellisesti toisistaan kunnallistekniikan rakentamiskustannusten osalta. Kaikki vaihtoehdot on pyritty suunnittelemaan niin, ettei alueelle tarvitsisi sijoittaa yhtä jätevedenpumppaamoja enempää. Vaihtoehtojen 2 ja 3 osalta tulee vielä tarkentaa pumppaamoiden määrää.

Tonttimyyntitulojen osalta vaihtoehtoissa on vähäisiä eroja. Vaihtoehdolla 2 saadaan myyntituloja eniten ja vaihtoehdolla 3 vähiten.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kaavaluonnosvaihtoehtojen jälkeen kaavaehdotusta lähdettiin työstämään luonnosvaihto 1 pohjalta. Selvitysten ja luonnosvaiheen palautteen perusteella vaihtoehto säilytti parhaiten ympäristön luonto- ja maisema-arvot.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa OAS:sta. Lausunnossa toivotaan, että alueen suunnitelmat tulisivat nähtäville verkkosivuille.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Asemakaavan aineisto löytyy nähtävillä olon yhteydessä kunnan sähköiseltä ilmoitustaululta ja koko kaavaprosessin ajan kunnan verkkosivuilta www.hollola.fi > asuminen ja ympäristö > kaavat ja maankäyttö > asemakaavat > vireillä olevat asemakaavat > 23-266 Sorvasen alue

Päijät-Hämeen aluevastuumuseo

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta todetaan, ettei alue kuulunut syksyllä 2019 suoritettua Kalliolan - Paimelan osayleiskaava-alueen arkeologiseen inventointiin tutkimusalueeseen, viimeksi aluetta on tutkittu vuonna 2004. Alueen muinaisjäännöksistä ei ole saatavilla ajantasaista tietoa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on muinaismuistolain suojaama Sorvasen röykkiöalue ja sen lounaispuolella Kukkilan historiallinen kylätontti. Huomioiden edellä mainitut seikat, alueen sijainti Vesijärven läheisyydessä, topografia ja viimeaikaiset runsaat rautakautiset löydöt historiallisten kylätonttien läheisyydestä, on suunnittelualueella pidettävä potentiaalisena esihistoriallisille, ennen kaikkea rautakautisille löydöille. Tämän vuoksi museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä maastotarkastus/ arkeologinen inventointi.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta todetaan alueen sijoittuvan maisemallisesti arvokkaalle alueelle tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle: Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema.

Viljelymaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus. Kaavoitettava alue on osa paikallisesti arvokasta Kukkilan kylää, jolle on tunnusomaista rinnetalteen rajautuvat peltoaukeat. Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia, mutta alue rajautuu viljelyksiltä kohoavalla rinteellä sijaitsevaan Takalan tilaan, joka on muodostettu isojaossa Kukkilan Puolakan perintöruusuhollista. Tilan päärakennus on 1927 siirtynyt nykyiselle paikalleen ryhmäkylästä (Hollolan rakennusinventointi, Ahola 2006). Maisemallisesti merkittävän viljelysalueen muutosta pientaloalueeksi tulisi tarkastella asemakaavoitettavaa aluetta laajemmalla näkymäalueella. Jotta maankäytön ja rakentamisen vaikutuksia alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin voidaan arvioida, kaavaselvityksestä tulee täydentää rakennetun ympäristön ja maiseman kuvauksella tai nykytilan analyysillä, johon vaikutusten arviointi pohjautuu.

Vastine:

Alueelle on tehty Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon toimesta arkeologinen maastotarkastus.

Kaavaluonnokseen on liitetty luonnosvaihtoehtoista näkymäkuvia, selvitykseen on kirjattu tiivis kuvaus nykytilanteesta. Tarkempi maisema-analyysi lisätään ehdotusvaiheen.

Ympäristöterveyskeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan perustettaville kiinteistöille tulisi järjestää kiinteistökohtainen talous- ja jätevesihuolto. Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-aluekartan mukaan kyseinen alue ei kuulu laitoksen nykyiseen toiminta-alueeseen. Suunnittelualue sijaitsee alavalla Vesijärven rannan lähialueella. Terveysturvallisuuden varmistamiseksi vesianalyysiin perustuvien tietojen mukaan tältä alueelta on vaikea saada talousvesiasetuksen laatuvaatimukset täyttävää talousvettä erityisesti rengaskaivoista. Jos alue kaavoitetaan asumiskäyttöön, tulisi kaavaprosessin kanssa samanaikaisesti laajentaa vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta kattamaan myös tämä alue. Kaavamääräyksellä kiinteistöt tulisi velvoittaa liittymään vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli tätä ei toteuteta, tulisi kaavamääräyksellä edellyttää talousveden laadun selvittämisestä viimeistään rakennuslupavaiheessa. Myös jätevesien käsittelyyn tulisi antaa kaavamääräys, jos niitä ei johdeta kunnalliseen viemäriin.

Koska alue sijaitsee lähellä Vesijärven rantaa, tulisi hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen ottaa kantaa kaavaprosessissa ja kirjata siitä kaavamääräys.

Hankealue sijaitsee mahdollisella radonhaitta-alueella. Tämän takia varautumisesta radonintorjuntaan kaikessa rakentamisessa tulisi antaa kaavamääräys Hollolan kunnan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Selvitysten osalta terveydensuojeluviranomainen pitää tärkeänä, että alueelle tehdään riittävän laaja rakennettavuusselvitys. Ranta-alueilla voi esiintyä poikkeavia maakerrostumia ja pohjaveden korkeuksia, joilla voi olla pitkällä aikavälillä merkitystä myös rakennusten kestävyydelle ja asumisterveydelle.

Vastine: Alueelle on tarkoitus toteuttaa kunnallinen vesihuoltoverkosto. Lausunnossa esitetyt kiinteistökohtaiset järjestelmät ovat osa ranta-alueilla voimassa olevia osayleiskaavamääräyksiä, jotka on referoitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavaluonnosvaihtoehdot ovat tarkkuudeltaan vielä hyvin yleispiirteisiä mm. määräysten osalta. Radonintorjuntaan, vesihuoltoon ja hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä tarkennetaan suunnittelun edetessä. Kaavan rinnalla tehdään kunnallistekniikan yleissuunnitelmia ja samalla myös tutkitaan hulevesien hallinnan mahdollisuudet alueella.

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja sen perusteella kaava-alueetta on pienennetty ja jätetty heikoimmin rakennettavat alueet pois kaava-alueesta. Rakennettavuutta selvitetään vielä syksyllä, jolloin arvioidaan kokonaisuutena maaperän häiriintyvyyttä.

Lähialueen asukas toivoo mielipiteessään, että hänen omistama kiinteistö 414-1-651 otettaisiin mukaan asemakaavaan ja kaavoitettaisiin omakotitontiksi.

Vastine: Elinvoimavaliokunta on linjannut, että Sorvasen alueen asemakaavoituksen yhteydessä ei kaavoiteta yksityisten omistuksessa olevia kiinteistöjä. Mäki-alueen pohjoispuolelle sijoittuvien kiinteistöjen asemakaavoitusta on mahdollista tutkia, jos maanomistajat toimittavat kuntaan yhteisen hakemuksen asemakaavan laatimiseksi.

Luonnosvaiheen palaute

Ely-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaava-alueella on hyvin nähtävissä maisematyyppien elementit. Kaikissa valmisteluvaiheen vaihtoehdoissa maakunnallisen arvokkaan maiseman keskeinen ominaispiirre, koillis-lounaissuuntainen pitkä näkymä, katkeaa. Esitetyt luonnokset eivät tältä osin tue alueen maisema-arvojen säilymistä. Jatkosuunnittelussa esitetään tarkastettavaksi maisemaa ja siihen kohdistuvia vaikutuksia kaavoitettavaa aluetta laajempien laakson suuntaisten näkymien, maisematilan jatkuvuuden ja kortteleiden rajautumisen luontevuuden kannalta. Ainakin kortteleiden 274 ja 275 rajautumista maisemaan tulee tarkastella uudelleen. Viljelyalueelle esitetyn lähivirkistysalueen säilyminen avoimena tukisi maiseman ominaispiirteiden säilymistä. Tonttien pihapuusto parantaisi myös osaltaan uuden alueen sopeutumista maisemaan. Alueelle on suositeltavaa laatia rakennustapa- ja ympäristönhoito-ohjeet.

Luontoarvojen osalta lausutaan, että tehdyn luontoselvityksen perusteella mäkialueella on runsaasti eri lajien lepakoita, jotka ovat luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisesti tiukasti suojeltavia lajeja. Kaikki lepakot on myös rauhoitettu luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla. Alue on määritelty lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi tai siirtymäreitiksi, joka tulee huomioida maankäytössä. Luontoselvityksen yhteydessä alueella havaittiin lintudirektiivin I-liitteen tai kansainvälisistä vastuulajeista alueella havaittiin peltosirkku, haarapääsky ja kuovi. Peltosirkku on vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnin mukaan äärimmäisen uhanalainen, haarapääsky vaarantunut ja kuovi silmälläpidettävä laji. Kaikkien näiden lajien taantumisen syynä ovat muutokset peltoalueiden maisemarakenteessa ja viljelyssä, joten peltoalueiden rakentuminen heikentää lajien elinympäristöä.

Luonnonarvojen näkökulmasta luonnosvaihtoehto 1 olisi toteuttamiskelpoisin eli kaavalla ei tule osoittaa rakentamista Kulmalantien länsipuolelle. Lepakoille tärkeä ruokailu- ja siirtymäalue ja vuoden 2018 viherverkko selvityksessä luonnon ydinalueeksi tunnistettu Sorvasen metsäinen alue tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Luontotyyppikuviointin metsäsaarekkeet (kuviot 4 ja 6) tulisi jättää metsäisiksi ja rakentamisen ulkopuolelle ja kuvion 6 alue tulee merkitä esim. luo-merkinnällä. Metsäsaarekkeet rikastuttavat aluetta sekä lajistollisesti tarjoamalla suojaa ja pesäpaikkoja että maisemallisesti. Monimuotoista elinympäristöä voidaan lisätä myös suunnittelemalla alueen hulevesien käsittelyrakenteet luonnonmukaisiksi.

Alueen jatkosuunnittelussa Sorvasen luonnon ydinalue kaavoitettavan alueen ja rannan loma-asumisen välillä tulee turvata kaavoituksella alueen arvot suojaavin merkinnöin. Myös peltoaukeita tulee säästää. Ratkaisut turvaavat maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja erilaisista elinympäristöistä riippuvaisten lajien säilymistä, virkistyskäyttöä sekä myös loma-asumisen luonnetta ranta-alueella.

Pohjavesien osalta todetaan, ettei alue sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle, lähin pohjavesialue on Kukkilan 1-luokan pohjavesialue noin 300 metrin päässä etelässä. Pohjavesialueella vuosina 2018 ja 2020 tehtyjen selvitysten perusteella kaava-alueen ja Kukkilan pohjavesialueen välissä on vedenjakaja Rajaharju ja Niuhanmäen kohdilla. Vedenjakajan pohjois- ja luoteispuolta pohjaveden virtaavat luoteeseen kohti Vesijärveä ja osin kohti kaava-aluetta. Pohjavettä purkautuu oletettavasti myös kaava-alueen kaakkoispuolella kulkevaan pelto-ojaan.

Kaava-alueella pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa ja pohjavesi on paikoin paineellista. Paineellinen pohjavesi tuo haasteita rakentamiseen ja alueella voidaan joutua turvautumaan pohjaveden alentamiseen ennen kaivutöitä. Tämä voi vaikuttaa lähialueella mahdollisesti sijaitsevien talousvesikaivojen vedenpintoihin. Pohjavesiselvitysten tulosten mukaan kaava-alueella ei arvioida olevan pohjaveden virtausyhteyttä Kukkilan vedenottamolle.

Paineellisen pohjaveden osalta vaikutuksia rakentamiseen arvioidaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa. Samalla tulisi arvioida rakentamisen ja varsinkin pohjaveden alentamisen vaikutukset yksityisten talousvesikaivojen vedensaantiin.

Hulevesien hallinnan tarve on huomioitu hyvin kaavatyössä. Selostuksen mukaan tarkempi selvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen.

Kaavaselostuksesta ei selviä, miten asuinalueen energiahuolto on tarkoitus järjestää. Asia täydentynee ehdotusvaiheen asiakirjoihin. Jatkosuunnittelussa ehdotetaan pohdittavaksi, miten asemakaavalla voisi edistää uusiutuvan energian käyttöä esim. suuntaamalla rakennukset aurinkoenergian kannalta suotuisasti. Alueen mahdollisesti paineellinen pohjavesi voi aiheuttaa erityisvaatimuksia maalämpöjärjestelmien suunnitteluun ja rakentamiseen, jotta estetään haitallinen pohjaveden purkautuminen.

Sisäisen liikenteen ohella esitetään arvioitavaksi myös vaikutukset alueen saavutettavuuden kannalta keskeisiin liittyviin sekä miten alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, jalan ja pyöräillen.

Vastine:

Rakentamisen vaikutuksia maisemaan on pyritty huomioimaan paremmin lausunnon pohjalta. Pitkää näkymää on saatu säilymään paremmin rajaamalla korttelialueita toisin. Lähivirkistysalueiden määräyksiä on tarkennettu alueen luonnetta säilyttävin määräyksin. Vähäselänojan varteen sijoittuva

virkestysalue tulee säilyä avoimena ja Ali-Tohkasantien varteen sijoittuva metsäsaareke tulee säilyttää metsäisenä ja kasvillisuus kerroksellisenä. Korttelialueiden rajautumista avoimeen peltomaisemaan on ohjattu istutettavan alueen osan määräyksellä, alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita ryhmiin. Tällä tavoitteellaan kerroksellista ja luontevaa maisematilan reunavyöhykettä avoimen maiseman ja rakennetun ympäristön väliin.

Asemakaavamääräyksillä määritellään ympäristön ja rakentamisen luonteen osalta olennaisimmat asiat. Erilliset rakennustapaohjeet laaditaan erillään kaavaprosessista siinä vaiheessa, kun alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus on tarkemmin tiedossa.

Kaavaehdotusta on valmisteltu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta ja metsäinen mäkialue ja siellä sijaitseva lepakoiden ruokailualue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavoitettavaa aluetta rajattiin pienemmäksi luonnosvaiheessa, joten lähialueelle jää linnuston elinympäristöksi soveltuvaa peltoaluetta.

Kaavaehdotuksessa metsäsaarekkeet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja kuvio 6 on merkitty luomerkinnällä.

Kaava-aluetta ei ole laajennettu koskemaan metsäaluetta. Selvitysten ja kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella metsäalueen luonto- ja virkestysarvot on tunnistettu ja sen tarkempi kaavallinen suunnittelu tehdään siinä vaiheessa, jos ranta-alueelle laaditaan asemakaava.

Syksyllä 2021 alueelle tehtiin tarkentavia maaperätutkimuksia koekuoppakaivauksin. Tutkimuksen perusteella paineellinen pohjavesi tai pohjavedenpinnan läheisyys maanpinnasta ei aiheuta haasteita kunnallistekniikan toteuttamiseen. Tutkimuksen perusteella pohjaveden pinnantasoa ei ole tarpeen laskea kunnallistekniikan toteuttamisen yhteydessä eikä rakentamisella siten ole vaikutuksia lähistön talousvesikaivoihin. Mahdollinen vesihuoltokaivojen aiheuttama paikallisempi kuivatusvaikutus estetään savisuluilla.

Ehdotuksessa on osoitettu määräykset hulevesien hallintaan hulevesiselvityksessä esitetyin periaattein.

Kaavaselostukseen on lisätty energiahuoltoa koskeva kappale. Alueella on kielletty savi- ja siltikuoren puhkaisevat toimenpiteet paineellisen pohjaveden vuoksi.

Kaavaselostuksen lähtötietoihin on lisätty joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa koskeva nykytilakuvaus. Kaavan vaikutuksia on täydennetty liikenteen osalta.

Päijät-Hämeen liitto huomauttaa, ettei pidä vaihtoehtoa 2 suositeltavana jatkosuunnittelun kannalta. VE2:lla olisi vaikutuksia muinaisjäännösalueeseen sekä lepakoille tärkeään alueeseen (II-luokan lepakoalue).

Kaavaselostusta on syytä täydentää maakuntakaavan 2014 osalta kuvaamalla muun muassa aluetta koskevan maakunnallisesti arvokkaan Vesivehman kulttuurimaiseman arvot. Myös ehdotusvaiheessa tehtävä liikenteen vaikutusten arviointi on tarpeellinen.

Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman vuoksi. Asemakaavan yhteydessä suositellaan laadittavaksi rakentamisohjeet, jossa rakentamisen tapaa ohjataan selkeillä havainnekuvilla. Vaikutusten arviointiin esitetään kiinnitettävän tarkempaa huomiota kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Vastine: Kaavaehdotusta on laadittu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta ja muinaisjäännösalue ja lepakoille tärkeä alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Selostukseen on tehty täydennyksiä Vesivehman kulttuurimaiseman arvojen sekä maisemavaikutusten arvioinnin osalta.

Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi muinaisjäännöskohdetta, Sorvasen rökkiöalue ja Kukkilan historiallisen ajan kylätontti. Museo edellytti 1.12.2020 antamassaan lausunnossa suunnittelualueen pelto-osuuden inventointia/ maastotarkastusta, jonka museo suoritti virkatyönään toukokuussa 2021. Peltoalueelta ei löytynyt viitteitä muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kiinteistä muinaisjäännöksistä. Edellä esitetyn perusteella museo toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavaa:

Kaavaluonnosvaihtoehto 1. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan tarkastellulla peltoalueella. Esteitä kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavavaihtoehdot 2 ja 3. Molemmat vaihtoehdot sijaitsevat osittain muinaismuistolain suojaaman muinaisjäännöskohteen (Sorvanen 100024300) alueella. Museo edellyttää niiltä osin kuin kaava-alueet sijaitsevat muinaisjäännösalueella, rökkiöiden kartoittamista, dokumentoimista ja tältä pohjalta tarvittaessa suoritettavaa rökkiöiden kaivaustutkimusta ennen kuin ko. alueet voidaan vapauttaa rakentamiselle. Jos hankkeessa päädytään kaavavaihtoehtoon 2 tai 3, museo pyytää Hollolan kuntaa ottamaan mahdollisimman pian yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon kajoamislupaneuvottelujen järjestämiseksi. Koska kyseessä on yleinen/ suurehko hanke, vastaa kaavahankkeen toteuttaja tutkimuskustannuksista.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta todetaan, että havainnekuviissa ja kaavaselostuksessa esitetty rakentaminen rajautuu rinnemetsään, mikä on maisemallisesti luonteva valinta. Alueelle ominaista rinnemetsään rajautuvaa peltoaukeaa säilyy kaavoitettavan alueen lounaispuolella. Kaikissa vaihtoehdoissa katkeaa maisema-alueelle tyypillisten peltoaukioiden pitkä näkymä. Avoimien näkymien jatkuvuutta edistäisi maisemallinen yhteys Tohkasen kaavassa rakentamattomaksi jätettyyn peltoaukioon. Reunimmaisien, lähivirkistysalueeseen rajautuvan tontin poistaminen Ali-Tohkasantien varrelta voisi edesauttaa näkymän säilymistä, mitä museo esittää tutkittavaksi. Museolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine: Kaavaehdotusta on valmisteltu luonnosvaihto 1 pohjalta ja alueen muinaisjäännöskohde on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Korttelialueiden rajautumista avoimeen maisematilaan on tarkasteltu lausunnon pohjalta uudelleen.

Ympäristöterveyskeskus

Rakennettavuusselvityksessä on todettu alueen maaperä routivaksi ja alueella esiintyy rakennettavuuden kannalta haasteellisia maakerroksia sekä Vähäselänojan ympäristössä paineellista pohjavettä. Konsultin esittämiä jatkotoimenpiteitä pidetään perusteltuna. Jatkoselvitysten ja -suunnittelun jälkeen kaavamääräyksissä tulisi myös edellyttää tarpeellisilla kiinteistöillä kohdekohtainen pohjatutkimus ja perustamisen suunnittelu. Paineellinen tai lähellä maanpintaa oleva pohjavesi vaikeuttaa myös kellarikerrosten, kunnallistekniikan ja tiestön rakentamista, joiden vaatimat selvitysvaatimukset tulisi myös esittää kaavamääräyksissä.

Kaava-alueen savi- ja silttipitoinen maaperä vaikeuttaa merkittävästi hulevesien imeyttämistä maahan, joten hulevesien hallintaa olisi syytä tutkia myös tätä aluetta laajemmin Vähäselänojan valuma-alueella.

Alueen asuinviihtyvyyden kannalta kaavaluonnosten vaihtoehdoilla ei terveydensuojelun näkökulmasta ole merkittäviä eroja. Kaavaselostuksen tietojen mukaan eri kaavavaihtoehtojen välillä ei ole suuria eroja alueen teknisten toteutusten osalta, joten terveydensuojeluviranomainen ei ota kantaa eri kaavaluonnosten paremmuuteen.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole kaavaluonnoksista huomautettavaa.

Vastine: Kaavaan on annettu yleismääräykset rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja perustamissuunnitelmien laatimisesta. Kaava ei mahdollista kellaritilojen toteuttamista. Alueelle on laadittu täydentäviä maaperätutkimuksia paineellisen pohjaveden selvittämiseksi, selvitystulokset huomioidaan katusuunnittelun yhteydessä.

Kaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja kaavaan on lisätty määräykset hulevesien hallinnasta.

LE-Sähköverkko

Alueen pohjoisosassa sijaitsee LES:n 20 kV:n maakaapeli. Kaapeli ei voi jäädä rakennuspaikkojen alle ja kaapelista on sovittu kunnan kanssa, että tarvittaessa LES siirtää kaapelin kustannuksellaan.

Kaapelille tarvitsee saada kaavaan uusi reitti esim. nykyistä sijaintia lähimpänä sijaitsevien tonttien rajan tuntumaan.

Vastine: Sähkökaapelille on osoitettu rasitteet kaavakartalla. Osin sähkölinjaa voidaan siirtää kevyen liikenteen väylän yhteyteen.

Mielipiteet

Maanomistaja 1

Mielipiteessä esitetään, että Ali-Tohkasentien katualue osoitetaan kokonaisuudessaan kunnan omistamille maille sen sijaan, että katualue vie osittain maanomistajan omistuksessa olevaa maa-alaa.

Vastine: Kaavassa Ali-Tohkasentien katualue rajoittuu asemakaavoitettuun maa- ja metsätalousalueeseen. Katualue on sijoitettu nykyisen yksityistien kohdalle. Kunta omistaa Ali-Tohkasentien alkupäässä yksityistien maapohjan ja sen koillispuoliset alueet. Kaavoitettavan alueen kohdalla koillispuolella on yksityistä maanomistusta. Kokoojakatu kevyen liikenteen väylään ja kuivatusojineen vaatii noin 20 metriä leveän katutilan. Kadun sijoittelussa ei ole nähty kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaiseksi suunnitella katuverkkoa mielipiteessä esitetyllä tavalla, jolloin kokoojakatuun jouduttaisiin tekemään porrastusta. Liittymien toimivuuden vuoksi Ali-Tohkasentien liittymää Kalliolanpeltotielle ei voida juurikaan siirtää lounaaseen.



Kuvassa maanomistustilanne. Valkoiset alueet ovat yksityisessä maanomistuksessa, vihreät kunnan omistuksessa ja siniset kunnan vuokraamia maa-alueita.

Lähialueen asukas 1

Mielipiteessä tuodaan esiin, että luonnosvaihtoehto 2 katkaisee pahasti alueella olevat yksityistiet vaikeuttaen niiden hoitoa. Myös vaihtoehto 3 katkoo alueen yksityisteitä.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon 1 pohjalta, jolloin vaikutukset yksityisteihin jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kaavaehdotuksessa Ali-Tohkasentien alkuosa on osoitettu katualueeksi. Muutoin alueen yksityistiet säilyvät jatkossakin yksityisteinä.

Lähialueen asukas 2

Mielipiteessä tuodaan esiin huoli kaavan vaikutuksista yksityisteihin. Palautteessa pyydetään kiinnittämään huomiota siihen, ettei kulku yksityisteitä pitkin Sorvasentielle katkea ja vaikeuta yksityistiekunnan toimintaa. Lisäksi tuodaan huoli kaava-alueen aiheuttamasta lisääntyvästä liikenteestä yksityisteillä. Kaava-alue lisää liikennettä venerantaan ja yksityisteiden käyttö lisääntyy.

Lisäksi mielipiteessä tuodaan esiin alueen runsas eläimistö ja niiden huomioiminen kaavasuunnittelussa. Alueella pesii vuosittain kurkipari, jotka käyttävät kaava-alueen peltoja ruokailuun. Lisäksi alueella on kettuja, jäniksiä sekä runsaasti lintuja.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon 1 pohjalta, jolloin vaikutukset yksityisteihin jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kaavaehdotuksessa Ali-Tohkasentien alkuosa on osoitettu katualueeksi. Muutoin alueen yksityistiet säilyvät jatkossakin yksityisteinä.

Kaavaehdotuksessa katualueet on osoitettu siten, ettei niiltä ole mahdollisuutta kulkea ajoneuvoilla yksityisteille.

Lähialueen asukas 3

Mielipiteessä tuodaan ilmi, ettei kaavaluonnokset ja asemakaavan selostus riittävästi huomioi vaikutuksia elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen. Asemakaava-alueella on merkittävä luontoarvo eläimille ja virkistysarvo nykyisille ja tuleville asukkaille. Mielipiteessä toivotaan, että näitä arvoja ja mahdollisuuksia kunnioitetaan kaavoitustyössä ja mahdollistetaan alkuperäisen luonnon ja virkistysalueen säilyminen.

Mielipiteessä viitataan strategian painopisteeseen tarjota monipuolisia asumisen muotoja lähellä luontoa. Lisäksi tuodaan esiin strategisen yleiskaavan tavoitteeseen ”suunnittelussa tulee huomioida lähivirkistysalueen tarpeet sekä virkistysyhteyksien jatkuminen”. Mielipiteessä vaaditaan, että alueella turvataan lähiluonnon säilyminen mahdollisimman hyvin. Kaavoitustyössä on varmistettava, että rinnemetsään ei kohdistu muutoksia, vaan se säilyy luonnontilassa. Rinnemetsän reunassa kulkeva Kulmalantie on tärkeä ympärivuotinen ulkoilureitti alueen nykyisille asukkaille, hiekkatien ja sen reuna-alueet pellon puolella tulisi säilyttää.

On erinomaista, että ojan varteen on osoitettu lähivirkistysalue, mutta se ei millään tavoin korvaa jo olevaa virkistysaluetta Kulmalantien, metsäisen ja linturikkaan mäkialueen sekä Ali-Tohkasentien varressa olevan pienen metsäalueen mahdollista menetystä. Hollolan kunnan arvona oleva vastuullisuus pitää sisällään myös vastuun luonnon monimuotoisuudesta. Olemassa olevan tuhoamisen sijaan pitäisi turvata lähimetsät sekä mahdollistaa aidolle monimuotoiselle luonnolle altistuminen ja luontokosketuksen terveyshyötyjen saaminen.

Alueen vetovoimaisuus ei muodostu ainoastaan rakennetuista kaduista ja taloista, vaan myös säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa luontoa ja maalaismaisemaa.” *alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä*”. Alueen eläimistöllä on arvonsa ja niiden elinympäristöä on turvattava. Asukkaat tarvitsevat monipuolisia vaihtoehtoja ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Kulmalan hiekkatie on suosittu ulkoilureitti ja sillä on myös huomattavasti parempi saavutettavuus kuin kunnan osan suurten mäkien poluilla. Pieni metsäalue Ali-Tohkasentien varressa pellon reunalla on myös arvokas sekä eläimille että maisemallisesti. Talvisin pellon reunassa Ali-Tohkasentien varrella kulkee latu, jota pitkin pääsee hiihtämään Vesijärvelle. Alue on siis tärkeä kaikille nykyisille asukkaille, ei vain rannassa asuville.

Mielipiteessä esitetään, että alueen kaavoituksessa otetaan vielä paremmin ja laajemmin huomioon vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen. Mielipiteessä toivotaan, että kaavoitusta jatketaan luonnosvaihtoehto 1:n pohjalta, mutta kuitenkin edellä mainitut asiat vielä paremmin

huomioon ottaen. Erityisesti säilyttämällä metsäalueet ja jättämällä Kulmalantien ja talotonttien välille sekä Ali-Tohkasantien reunaan leveämmän viherkaistaleen, kuin mitä luonnokseen on nyt piirretty.

Vastine: Kaavaehdotuksessa on huomioitu alueen kevyen liikenteen yhteystarpeet kaava-alueen poikki ohjeellisin kevyen liikenteen väylämerkinnöin. Kaava-alueelta on kevyen liikenteen yhteydet aluetta ympäröiville yksityisteille, jotka säilyvät katkeamattomina. Kaavaehdotusta on suunniteltu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta eikä asutusta ole osoitettu rinnemetsään. Ehdotuksessa alueen metsäsaarekkeet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja kaavamääräyksillä on varmistettu alueiden luonteen säilyminen metsäisenä.

Lähialueen asukas 4

Mielipiteessä luonnosvaihtoehtoa 1 pidetään parhaana lähtökohtana alueen asemakaavoitukselle. VE1 säilyttää parhaiten alueen metsän koskemattomana ja turvaa näin alueen muinaismuistoalueen, luontoarvot ja alueen virkistyskäytön asukkaille. VE1 jättää olemassa olevan kulkuyhteyden rakentamisen ulkopuolelle, jolloin väylää voidaan käyttää virkistyskäytössä, eikä alueelle tarvitse rakentaa uusia ulkoilureittejä. Metsäalue säilyy myös parhaiten osana ekologista verkostoa. Vaihtoehdossa rakentaminen sijoittuu tehokkaasti uusien katujen varteen jättäen parhaiten laajat ja yhtenäiset viheralueet rakenteen ympärille.

Vastine: Kaavaehdotusta valmistellessa on huomioitu annettu palaute.

Lähialueen asukas 5

Mielipiteessä vaihtoehtoa 1 pidetään parhaana, koska vaihtoehto säilyttäisi hiekkatien ja metsän virkistyskäytössä. Kalliolan alue kasvaa vauhdilla ja tällaisia asioita on syytä painottaa. Lisäksi olisi hienoa, jos osayleiskaavan mukainen asuinalueita kiertävä ja rantoja mukaileva sekä Haritunjoen ylittävä kevyen liikenteen reitti toteutuisi.

Vastine: Kaavaehdotusta valmistellessa on huomioitu annettu palaute. Kaava-alueen ulkopuolelle esitettyä kevyen liikenteen reittiyhteyttä ei ratkaista tällä asemakaavalla, mutta kaava-alueen poikki on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Vähäselänojan vartta reunustavalle virkistysalueelle.

Lähialueen asukas 6

Mielipide on tullut varsinaisen nähtävillä olon päätyttyä, mutta aikataulullisesti palaute on ollut mahdollista käsitellä kaavaehdotuksen valmistelussa.

Mielipiteessä suhtaudutaan positiivisesti luonnokseen ja kannatetaan vaihtoehtoa 1. Kukkilan alueelle sopii lisää pientaloasumista ja uusilla asukkailla on positiivinen vaikutus alueen elinvoimaan, palveluihin ja kouluun. Kaavaehdotuksen valmistelussa esitetään huomioitavaksi maisemallisten arvojen paras mahdollinen huomioiminen, puurakentaminen ja sopeutuminen ilmastomuutokseen ja ylimääräisen säätelyn välttäminen rakennusten julkisivuissa.

Maisemallisten arvojen osalta esitetään huomioimaan Kalliolanpeltotielle näkyvien tonttien ja rakennusten sijoittelua siten, että kauniit näkymät Kalliolanpeltotieltä säilyvät. Mielipiteen antajan arvion mukaan vaihtoehto 1 on tässä mielessä paras, sillä rakennusten suhtautuessa tien myötäisesti Kalliolanpeltotieltä säilyy sopusuhtainen näkymä yli peltoalueen ja kaavaluonnoksessa olevan lähivirkistysalueen. Tällä sijoittelulla Kalliolanpeltotien käyttäjien näkymät säilyvät miellyttävinä, näkymät Murronpellon asuinalueelta säilyvät miellyttävinä sekä näkymät kaavoitettavan alueen eteläreunalta pelloille tulevat olemaan miellyttäviä.

Asumisen ilmastovaikutukset on myös syytä huomioida kaavaa laatiessa. Asuminen noin 10 kilometrin päässä keskustaungista johtaa väistämättä autokeskeiseen elämäntapaan. Pitkällä aikavälillä liikenne sähköistyy, mutta lyhyellä aikavälillä on syytä huomioida ilmastovaikutukset rakentamisessa ja asumisessa.

Mielipiteessä tärkeänä pidetään massiivipuurunkoisten rakennusten rakentaminen, sillä nämä rakennukset toimivat pitkäaikaisina hiilinieluinä. Mielipiteessä ehdotetaan välttämään sellaisia

julkisivuun liittyviä säätelyjä, jotka nostavat massiivipuुरakentamisen kustannuksia ja sen sijaan kannustamaan ja mahdollistamaan massiivipuुरakentamista. Ilmastomuutoksen sopeutuminen voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kaavan pitää mahdollistaa aurinkosuojauksen (esim. ikkunamarkiisit). Toisaalta tummimmat värit (musta) julkisivuissa ja kattomateriaaleina eivät välttämättä ole optimaalisia tulevana vuosikymmeninä, kun hellekausien määrän ja keskilämpötilan ennustetaan kasvavan merkittävästi.

Mielipiteessä tuodaan esille tiukan säätelyn vaikutus ihmisten maksuhalukkuuteen tonteista. Lisäksi mielipiteen mukaan tiukka säätely voi vaikuttaa siihen, ettei ihmiset pääse asumaan sellaisissa taloissa, joissa haluaisivat asua. Kukkila-Kalliolan alueella on valtavasti samankaltaisia 2000-luvun alun puuverhoiltua rakentamista, 50 vuoden päästä nämä voivat näyttää vanhalta. Tämän pelätään vaikuttavan negatiivisesti alueen houkuttelevuuteen ja asuntojen hintoihin myöhemmin. Mielipiteessä toivotaan kaavan mahdollistavan myös erinäköistä rakentamista kuin tähän asti alueella on tehty.

Mielipiteessä esitetään, että Kalliolanpeltotielle suuntautuvat rakennukset olisivat suurin piirtein yhtä korkeita, mutta muuten rakentajille jäisi vapautta.

Vastine: Kaavaehdotusta on valmisteltu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Kaavaehdotuksessa rakentamisen rajautumista maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan on huomioitu kaavaluonnosta tarkemmin. Korttelialueita on supistettu, jotta koillis-lounaissauntainen pitkä näkymä säilyisi paremmin. Lisäksi rakennuspaikoille on osoitettu määräyksiä istutusten osalta.

Asemakaavalla ei oteta tarkemmin kantaa rakennusten runkomateriaaleihin. Kaavalla otetaan kantaa rakennusten kattomuotoon ja julkisivujen päämateriaaliin. Muutoin rakentamista ohjataan myöhemmin laadittavilla rakennustapaohjeilla.

Ehdotusvaiheen palaute

Ely-keskuksen lausunnossa tuodaan esiin kaavaluonnoksista annettu lausunto, jossa kiinnitettiin huomiota kaikkien valmisteluvaiheen vaihtoehtojen katkaisevan maakunnallisesti arvokkaan maiseman keskeisen ominaispiirteen, koillislounaissauntaisen pitkän näkymän. Kaavaehdotus pohjaa kaavaluonnosvaihtoehtoon 1, jossa on pyritty pitkää näkymää säilyttämään paremmin rajaamalla korttelialueita toisin. Tästä huolimatta Hakalaukuntieltä katsottuna rakentaminen osin ulottuu näkymäalueelle. Ali-Tohkasenttieltä lounaaseen pitkä koillislounaissauntainen näkymä säilyy. ELY-keskus pitää hyvänä, että VL- 3 -alueen kaavamääräys huomioi alueen säilymisen avoimena.

Korttelialueiden rajautumista avoimeen peltomaisemaan on ohjattu istutettavan alueenosan määräyksellä, jonka mukaan alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen näkemyksensä, että alueelle olisi suositeltavaa laatia kaavan yhteydessä rakennustapa- ja ympäristönhoito-ohjeet.

Asemakaavalla on jätetty rakentamisen ulkopuolelle luontoarvoiltaan merkittävimmät kohteet. Kaava-alueen ulkopuolella jää luonnon ydinalueeksi tunnistettu mäkialue ja kaava-alueella luonnon monimuotoisuutta turvaavat metsäsaarekkeet on osoitettu virkistysalueeksi. ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esittämät luonnonarvojen suojelua koskevat asiat on huomioitu riittävästi kaavaehdotuksessa.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueen rakennettavuusselvitystä on täydennetty lisäselvityksellä alueen maaperän häiriintyneisyydestä (2021). Tutkimuksen perusteella paineellinen pohjavesi tai pohjavedenpinnan läheisyys maanpinnasta ei aiheuta haasteita kunnallistekniikan toteuttamiseen eikä pohjaveden pinnantasoa ole tarpeen laskea kunnallistekniikan toteuttamisen yhteydessä. Kaavamääräyksissä on kielletty savi- ja siltikuoren puhkaisevat toimenpiteet paineellisen pohjaveden vuoksi. Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella. ELY-keskus pitää tehtyjä selvityksiä ja määräyksiä riittävinä.

Vastine: Asemakaavamääräyksillä määritellään ympäristön ja rakentamisen luonteen osalta olennaisimmat asiat. Erilliset rakennustapaohjeet laaditaan erillään kaavaprosessista siinä vaiheessa, kun alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus on tarkemmin tiedossa. Lausunnon pohjalta kaava-aineistoon ei tehdä muutoksia.

Päijät-Hämeen liitto näkee hyvänä, että kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta ja muinaisjäännösalue sekä lepakoille tärkeä alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueelle. Päijät-Hämeen liitto suositteli kaava-alueen sijainnista johtuen luonnosvaiheesta antamassaan lausunnossa, että asemakaavan yhteydessä olisi laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamisohjeiden laatimista ja niiden sitomista tontinluovutusehtoihin suositellaan edelleen.

Vastine: Asemakaavamääräyksillä määritellään ympäristön ja rakentamisen luonteen osalta olennaisimmat asiat. Erilliset rakennustapaohjeet laaditaan erillään kaavaprosessista siinä vaiheessa, kun alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus on tarkemmin tiedossa. Lausunnon pohjalta kaava-aineistoon ei tehdä muutoksia.

Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö:

Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessa peltoalueelle, Sorvasen muinaisjäännösalueen (mj.rek. Sorvanen 1000024300) ulkopuolelle. Museon toukokuussa 2021 suorittamassa tarkastuksessa ko. peltoalueelta ei löydetty viitteitä muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kiinteistä muinaisjäännöksistä. Edellä esitetyn perusteella kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museo katsoo, että kaavahankkeessa on pyritty riittävästi ottamaan huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen, vaikka viljelysaukioiden pitkät näkymät jossain määrin supistuvat. Viistoilmakuvat havainnollistavat asiaa riittävässä määrin. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Terveysturvaviranomainen on antanut lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asiakirjoista. Terveysturvaviranomaisen näkökulmasta kaavahankkeessa on ollut lisäselvitystarpeita mm rakennettavuuden ja hulevesien käsittelyn ja johtamisen osalta. Kaavahankkeen edetessä on teetetty ulkopuolisella konsultilla suunnittelualueen kattavat maaperä-, rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot on terveysturvaviranomaisen näkökulmasta huomioitu riittävässä laajuudessa kaavaehdotuksessa sekä siihen liittyvissä kaavamääräyksissä, joten kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Telia ja LE-Sähköverkko ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Muistutukset

Lähialueen asukkaat 1 ja 2

Yhteisessä muistutuksessa ehdotetaan Sorvasen alueen kaavaan seuraavia muutoksia:

Ali-Tohkasantien ja Kulmalantien rajaama kaava-alueen koilliskulmassa oleva monimuotoinen vanha metsikkö säilytetään yhtenä kokonaisuutena. Tähän suunniteltu rakennusalue 277 AO jätetään toteuttamatta tai sille etsitään korvaava vaihtoehto VL-2:n, VL-3:n tai peltoalueen puolelta.

Säilytetään Kulmalantien reunassa nyt kasvava puusto siten, ettei sitä rakennusvaiheessa tarpeettomasti vahingoiteta.

Perustelut

Ali-Tohkasentien ja Kulmalantien rajaama koilliskulman hieno, vanha metsikkö on osa Kulmalantien toiselle puolelle jäävää suurempaa metsäaluetta, jonka merkitys ja luontoarvot on tarkkaan kuvattu alueen luontoselvityksessä. Tässä nyt osittain kaavan alle jäävässä metsikössä kasvaa suuria koivuja, kuusia ja mäntyjä, on lahopuita tikoille ja muille linnuille ja hyönteisille, on kostea metsänpohja keväisin täynnä valkovuokkoja. Ennen muuta alueen reunassa kasvaa lähes parikymmentä tuuheaa vanhaa ja nuorempaa katajaa, joista jostain syystä ei alueen luontoselvityksessä ole mainintaa. Olisi todella tärkeää, että katajat voisivat jatkaa elämäänsä (alue on kuvassa punainen 2) katajaisen kansamme iloksi osana luonnon monimuotoisuutta.

Kaavaehdotukseen merkitty pienempi metsikkö VL-2 (kuvassa punainen 1) kasvaa lähinnä vain nuorta koivua ja haapaa eikä ole biodiversiteetiltään läheskään yhtä arvokas kuin koilliskulman vanha metsikkö. Mikäli vaihtoehdot ovat näistä jommankumman säilyttäminen, niin luontoarvoiltaan ehdottomasti arvokkaampi on tuo koilliskulman monimuotoinen metsikkö.

Oletettavasti omakotiasukkaat istuttavat omille tonteilleen puita ja pensaita, mutta nämä eivät mitenkään korvaa luonnon monimuotoisuutta, sillä usein vaihtoehdot rajoittuvat joko nopeasti kasvaviin kanadan- tai timanttiijiin. Aina kun kaavoitus mahdollistaa monipuolisen luonnon säilyttämisen, se pitää mielestämme toteuttaa.

Lisäksi toivomme, että Kulmalantien kaavan puoleiseen reunaan jätettäisiin nyt jo kasvavat puut kasvamaan ja suojaamaan rakennettavaa asuinalueita tiellä kulkevan liikenteen aiheuttamalta haitalta.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa rakentamisen ulkopuolelle on jätetty metsäsaarekkeet, joiden luonnon monimuotoisuutta korostava merkitys on esitetty Ely-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa. Lausunnoissa ei ole noussut esiin tarvetta rajata muistutuksessa esitettyä metsäaluetta rakentamisen ulkopuolelle.

Metsäalueen tonteille ei löydy korvaavia paikkoja esitetyiltä VL-2, VL-3 alueilta. VL-2 alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle Ely-keskuksen lausunnon perusteella. VL-3 alueelle ei voi osoittaa lisää tontteja, sillä alue on jätettävä avoimeksi rakentamattomaksi alueeksi maakunnallisten maisema-arvojen vuoksi. Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella tontteja vähennettiin, jotta pitkät näkymät saataisiin paremmin säilymään Vähäselänojan varrella. Lisäksi VL-3 alueella maaperä on heikommin rakennettavaa, minkä vuoksi Vähäselänojan varrelle ei ole mahdollista osoittaa enempää tontteja.

Muistutuksen johdosta kaavaan tehdään tarkennus Palmikkotien päässä olevan korttelin 277 tontin 2 rajaukseen siten, että tontti rajautuu käytöstä poistetun sähkölinjan aukkoon ja aukon pohjoispuolinen metsä säilyy ehjänä kokonaisuutena.

Asemakaava ei ulotu Kulmalantien reunaan, joten kaavalla ei oteta kantaa puuston säilymiseen.

Lähialueen asukas 3

Toivotaan, että kuvassa näkyvä kulttuurimaisema Ali-Tohkasentien varrella säilyisi eikä vaihtuisi mustiin omakotitaloihin.



Kuva: Muistutuksen yhteydessä ollut valokuva.

Vastine:

Kaavoittajan tulkinnan mukaan muistutuksessa kuvattu metsänreuna sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan Kulmalantien ja pellon väliin. Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon keskeiset maisemalliset arvot ja niiden säilyminen. Alueen merkittävimmät maisema-arvot kohdistuvat avoimiin pitkiin näkymiin. Metsänreunaa ei nähdä mahdolliseksi säästää asemakaavan tavoitteet ja kokonaisuus huomioiden.

Rakentamista ohjataan tarkemmin alueelle laadittavilla rakennustapaohjeilla. Rakennustapaohjeet laaditaan ennen tonttien luovuttamista. Rakennustapaohjeissa huomioidaan muun muassa rakennusten sovittaminen maisemaan ja rakennusten värit.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

3.11.2020 elinvoimavaliokunta päätti Sorvasen aluetta koskevan asemakaavan laatimisesta, ilmoittaa kaavan vireilletulosta sekä asettaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

27.5.2021 asemakaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta asettaa Kukkilan kunnanosan (23) Sorvasen alueen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu asemakaavalla 45 omakotitonttia (AO) ja 3 asuinpientalojen tonttia (AP).

Kaavoitettavan alueen asukasmäärä on arviolta noin 150-200 asukasta.

Asemakaavalla muodostuu asumiseen tarkoitettuja alueita yhteensä 5,9 hehtaaria, josta erillispientalojen korttelialueeksi on varattu 4,7 hehtaaria ja asuinpientalojen korttelialueiksi 1,2 hehtaaria. Yhteensä alueella on rakennusoikeutta 12 505 kerrosneliömetriä.

Virkistykseen varattuja alueita on 5,1 hehtaaria ja katuihin varattuja alueita 2,25 hehtaaria.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 13.3 ha

5.1.2 Palvelut

Kaavoitettava alue tukeutuu oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla annetaan rakennusten massoiteluun, kattomuotoon ja materiaaleihin liittyviä määräyksiä. Avoimena hoidettavaan lähivirkistysalueeseen rajautuvilla tontin osilla on istutusmääräys, jolla pyritään pehmeään kerrokselliseen maisemareunan muodostumiseen.

Asemakaavamääräyksillä on annettu lähivirkistysalueiden luonteeseen liittyviä määräyksiä. Avointa maisemaa pyritään säilyttämään Vähäselänojan varressa, metsäiset luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeät metsäsaarekkeet on huomioitu kaavamääräyksin, jotka turvaavat luonnon monimuotoisuuden säilymisen tulevaisuudessakin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-korttelit

Asemakaavassa on osoitettu 8 erillispientalojen korttelialuetta AO.

Kortteleiden 275-276 ja 281-282 AO-tontteja koskevat määräykset:

- rakennusoikeus $e=0.20$, 20% rakennuspaikan pinta-alasta
- päärakennus voi olla yksikerroksinen
- rakennuksissa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja
- loiva harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto
- julkisivumateriaali puuta
- tontille tulee varata 2 autopaikka
- kortteleissa 274-276 ja 282 Vähäselänojan puistoon rajautuvat korttelin osille tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

Kortteleiden 277-280 AO-tontteja koskevat määräykset:

- rakennusoikeus $e=0.20$, 20% rakennuspaikan pinta-alasta

- päärakennus voi olla enintään 1 ½-kerroksinen
- rakennuksissa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja
- loiva harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto
- julkisivumateriaali puuta
- tontille tulee varata 2 autopaikka

AP-4 korttelit

Asemakaavassa osoitetaan 3 asuinpientalojen korttelialuetta (AP-4).

- korttelialueille saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja
- rakennusoikeus $e=0.25$, 25% rakennuspaikan pinta-alasta
- kortteleissa 274 ja 276 päärakennukset voivat olla enintään 1-kerroksisia.
- kortteleissa 277 päärakennukset voivat olla enintään 1 ½-kerroksisia
- rakennuksissa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja
- loiva harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto
- julkisivumateriaali puuta
- tontille tulee varata 2 autopaikka/ asunto
- kortteleissa 274 ja 276 Vähäselänojan puistoon rajautuvat korttelin osille tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.

ET-korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on varattu jätevedenpumppaamoa varten.

Lähivirkistysalueet VL

Alueelle on esitetty neljää erityyppistä lähivirkistysaluetta.

VL, Lähivirkistysalueet ovat pienialaisia ja sijoittuvat kaavoitettavan alueen katurakenteiden päihin. Alueille on osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet ympäröiville alueille.

VL-1, lähivirkistysalue sijoittuu kaavoitettavan alueen luoteisosaan. Alueella sijaitsee metsäsaareke, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). VL-1 alueelle saa sijoittaa puhtaita ylijäämämaita maisemoimalla ne osaksi ympäristöä.

VL-2 lähivirkistysalue sijoittuu Ali-Tohkasentien ja Palmikkotien väliin. Alue tulee säilyttää metsäisenä, jossa kasvillisuus on kerroksellista. Tällä turvataan alueen monimuotoisuuden säilymistä.

VL-3 lähivirkistysalue (Vähäselänojanpuisto) säilytetään ja hoidetaan avoimena niittynä tai peltona. Alueelle ohjeellisenä aluevarauksena merkitty kevyen liikenteen reitti tulee toteuttaa kivituhkapintaisena. Alueelle on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä hulevesien johtamiseen, viivytämiseen ja käsittelyyn tarkoitettuja alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen viereen kaavoitetaan noin 150-200 asukkaan asuinalue. Asemakaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pyrkimystä toimivaan aluerakentamiseen sekä olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen. Asemakaavaratkaisulla tehostetaan viereisille alueille jo rakennetun infrastruktuurin käyttöä.

Kaavan toteutumisen ja väestöpohjan lisääntyminen tukee nykyisten lähipalvelujen säilymistä sekä parantaa alueen palvelujen kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaava ei vaikuta ranta-alueen kiinteistöjen kulkuyhteyksiin.

Alueella ei ole kaukolämpöä. Suositeltavaa on käyttää lämmityksessä hybridijärjestelmää, eli useampaa eri lämmitysmuotoa vuorotellen eri vuodenajan tai vuorokauden aikoina. Ilma-vesi-lämpöpumppu, sähkölämmityksen ja ilmalämpöpumpun yhdistelmä, vaihtoehtoisesti lisänä puu-/pellettilämmitys ovat esimerkkeinä vaihtoehtoisille ratkaisuille. Alueelle ei voida sijoittaa maalämpökaivoja, eikä maanalaisia öljysäiliöitä. Asemakaavalla ei sidota tarkasti rakennusten sijoittelua, joten tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen osana rakennuksen energiahuoltoa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla on jätetty rakentamisen ulkopuolelle luontoarvoiltaan merkittävimmät kohteet. Kaava-alueen ulkopuolella jää luonnon ydinalueeksi tunnistettu mäkialue ja kaava-alueella luonnonmonimuotoisuutta turvaavat metsäsaarekkeet on osoitettu virkistysalueeksi.

Asemakaava pienentää viljelykäytössä olevaa peltoaluetta, alue on mm. uhanalaisuusarvion mukaisten peltosirkun (uhanalainen), haarapääskyn (vaarantunut) ja kuovin (siljälläpidettävä) elinympäristöä. Kaava-alueen ulkopuolelle jää vielä laajoja peltoalueita, joten kaavalla ei katsota olevan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia linnusto elinoloihin. Haitallisia vaikutuksia on pyritty kaava-alueella lieventämään säilyttämällä Vähäselänojanpuisto kaavamääräyksen avoimena niittynä tai peltona.

Asemakaavan hulevesien käsittelyä koskevilla määräyksillä pienennetään rakentamisen aiheuttamaa haittaa vesistöille. Kaavoitettavan alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään katualueelle sijoittuvissa painanteissa, mistä ne johdetaan Vähäselänojan yhteyteen rakennettaviin viivytys- ja tasausaltaisiin. Vähäselänojan uomaa parannetaan ja alajuoksulle toteutetaan kosteikkoallas.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan aiheuttama liikennemäärälisäys kohdistuu pääosin Kalliolanpeltotielle, Kukkilantielle ja edelleen Vesikansanteille. Kaavan aiheuttamia matkatuotoksia on arvioitu käyttäen apuna ympäristöministeriön julkaisua 27/2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Arvion mukaan liikenne lisääntyy noin 230-270 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikennemääräarvio huomioi kaavoitettavalle alueelle suuntautuvan ja sieltä lähtevien matkojen määrän mm. työmatkat, harrastematkat, vierailut jne. Kaavan myötä lisääntyvä liikennemäärä ei aiheuta toimivuusongelmia katuverkolle.

Kaavoittavalta asuinalueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Kalliolan kouluun ja päiväkotiin. Alueella on hyvät pyörätieverkostot Lahden suuntaan.

Kaavoitettava alue sijoittuu olevan joukkoliikennereitin läheisyyteen. Lisääntyvä asukaspora tukee joukkoliikenteen reittien säilymistä ja kehittämistä tulevaisuudessa.

Kaavoitettavan alueen tonttiliikenne ohjataan kaava-alueelle Ali-Tohkasantien katualueen kautta. Kaava-aluetta ympäröiviltä yksityistieltä Sorvasentieltä ja Kulmalantieltä ei ole kulkua kaava-alueen katuverkkoon tai tonteille.

5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Alueen merkittävimmät virkistysarvot säilyvät jatkossakin. Metsäinen selännealue sekä peltomaisemaa rajaavat yksityistiet, jotka ovat nykyisin ulkoilijoiden suosiossa, säilyvät ennallaan. Kaava-alueelle on esitetty tilavaraukset kokoojakatujen yhteyteen toteutettaville kevyen liikenteen väylille. Lisäksi Vähäselänojanpuistoon on lisätty ulkoiluun sopivan kevyen liikenteen yhteyden ohjeellinen merkintä.

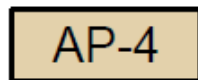
5.4.5 Vaikutukset maisemaan

Asemakaava muuttaa laajaa avointa peltomaisemaa. Kalliolanpeltotieltä katsottaessa kohti mäkialuetta maisema sulkeutuu, mutta jyrkkänä kohoava metsäinen selännealue säilyy edelleen maiseman

taustana. Maisemaan kohdistuvaa vaikutusta on pyritty pehmentämään korttelialueen reunaan istutettavalla kerroksellisella kasvillisuudella, joka toimii uutena maiseman reunavyöhykkeenä. Rakentamisen korkeus noudattelee alueen maastomuotoja siten, että rakennukset on pidetty matalana (1-kerroksinen) alavimmalla osalla kaava-aluetta ja rinteiden läheisyydessä sallitaan hiukan korkeampaa (1 ½-kerroksista) rakentamista.

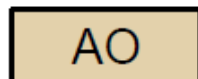
Pitkä koillis-lounaissauntainen näkymä säilyy Ali-Tohkasentieltä lounaaseen, mutta Hakalaukuntieltä katsottuna rakentaminen osin ulottuu näkymäalueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset



Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillisiä pienaloja.

Korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alueen rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja - tai vastakkainen pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta.



Erillispientalojen korttelialue.

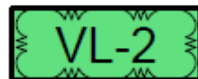
Rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja - tai vastakkainen pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta.



Lähivirkistysalue.



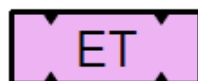
Lähivirkistysalue. Alueelle voidaan sijoittaa puhtaita ylijäämämaita maisemoimalla ne osaksi ympäristöä.



Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää metsäisenä, jossa kasvillisuus on kerroksellista.



Lähivirkistysalue, joka on säilytettävä ja hoidettava avoimena niittynä tai peltona. Kevyenliikenteen reitit tulee toteuttaa kivituhkapintaisina.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



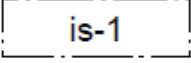
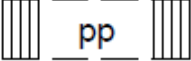
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

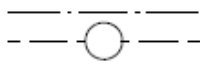


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

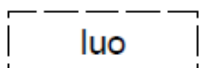


Osa-alueen raja.

	Ohjeellinen tontin raja.
23	Kunnanosan numero.
KUK	Kunnanosan nimi.
274	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
KERÄTIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava tontin osa, jolla on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä siten, että kasvillisuus muodostaa maiseman reunavyöhykkeen.
 	Katu. Katualueelle saa sijoittaa alueen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen tarvittavia rakenteita.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää.



Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Hulevesiä tulee viivyttaa ja kiintoaines tulee poistaa ennen hulevesien johtamista vesistöön/ Vesijärveen.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen johtamista alueelliseen hulevesiverkostoon. AO-tontille tulee varata vähintään 1 m³ kokoinen ja AP-tontille 2 m³ kokoinen hulevesien varastointiin tarkoitettu säiliö.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Asemakaava-alueella ei sallita paineellisen pohjaveden vuoksi toimenpiteitä, jotka puhkaisevat savi- ja silttikerroksen.

Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

Rakennusten etäisyyden on oltava vähintään 4 metriä rakennuspaikan rajasta.

AP- ja AO-tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään 2ap/asunto.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

5.6 Nimistö

Alueelle on annettu käsityöaiheista nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan ja hyväksytään erilliset rakennustapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan lainvoimaisuuden ja alueen kunnallistekniikan suunnitelmien valmistuttua.

Hulevesien hallintarakenteet tulee toteuttaa rakennushankkeen alussa ja rakentamisen päätyttyä puhdistaa ja viimeistellä, jotta kiintoainesta ei pääsee virtaavan veden mukana vesistöön. Vähäselänojan alajuoksulle sijoittuva hulevesikosteikko pitää toteuttaa mielellään hyvissä ajoin ennen kuin laajamittainen rakentaminen yläjuoksulla alkaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Havainnepiirros
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 Luontoselvitys
- Liite 5 Rakennettavuusselvitys
- Liite 6 Koekuoppaparaportti
- Liite 7 Hulevesiselvitys

