

Hollola

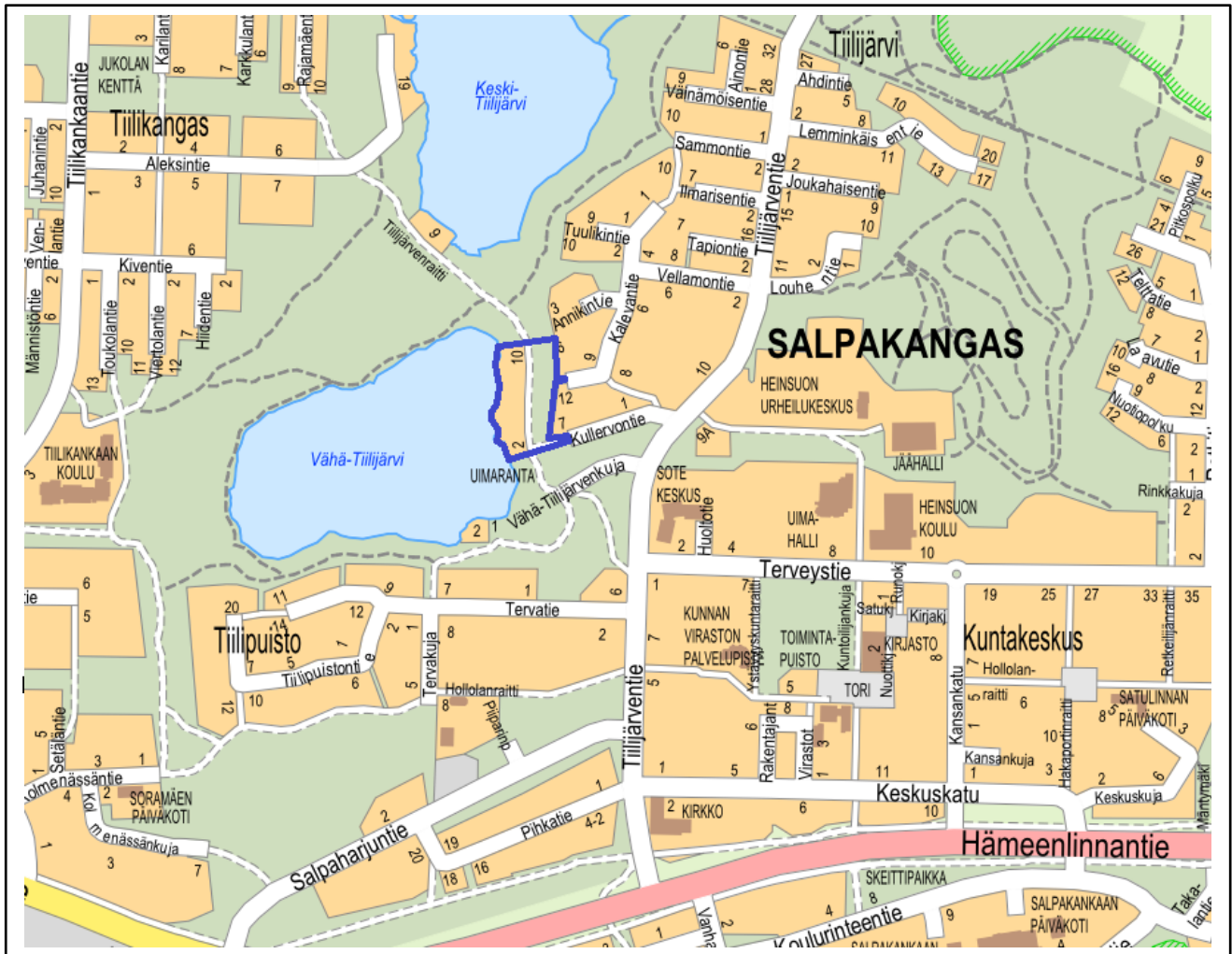
Asemakaavan selostus

098 04-285

Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava

LUONNOS

Tiilijärven (04) kunnanosa, tiloja 3:34, 3:22, 3:35, 3:43, 3:36 koskeva asemakaava ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty opaskartalle sinisellä.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	5.4.2025
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7F | PL 66, 15871 Hollola | hollola.fi

Kaavan laatija | kaavoittaja Sini Utriainen | p. 044 7801353 | etunimi.sukunimi@hollola.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaalla, Vähä-Tiilijärven itärannalla. Alue rajoittuu idässä Kullervontien ja Kalevantien asutukseen, etelässä Vähä-Tiilijärven uimarannalle ja pohjoisessa virkistysalueisiin. Alueen koko on noin 1,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke tulee vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Hakijan kiinteistölle 3:43 on tavoitteena saada kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Kaava-alueeseen sisältyy myös viereiset 4 asemakaavoittamatonta rakennuspaikkaa, jotka osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Myös taustamaaston kulkuyhteydet ja virkistysalue tarkastellaan kaavassa. Hankkeella saadaan asemakaavoitetun alueen keskeltä asemakaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin.

Hollolassa 29.10.2025

Kaavoittaja Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus 098 04-285	1
Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, 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	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset	19
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	19
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	19
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet	21
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	21
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute	22
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.1.2 Palvelut	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Muut vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.7 Nimistö	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24

6.3	Toteutuksen seuranta	24
-----	----------------------------	----

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Havainnekuvat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026
- Asemakaava vireilletulo 5.4.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä AKL 63 §:n mukaisesti 7.4.-6.5.2025
- Kaavaluonnos oli nähtävillä AKL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.-00.00.0000.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan rannan loma-asutuksen sekä vakituisen asutuksen tontit, niiden kulkuyhteydet sekä taustamaaston virkistysalue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Yksityiset maanomistajat vastaavat omistamiensa tonttien osalta tonttien toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen rannalla on neljä vanhaa loma-asuntokiinteistöä sekä yksi isompi kiinteistö, jossa on uudehko saunarakennus. Taustamaasto on Vähä-Tiilijärven ympäristön virkistysaluetta, jossa kulkee kevyen liikenteen reittejä sekä kulkuyhteys kiinteistöille. Alueen koko on noin 1,5 hehtaaria.



Kuva Vähä-Tiilijärveltä itään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Rannalla sijaitsevat vanhat mökit ovat puuston suojassa lähes näkymättömissä. Viheralue kohoaa taustalla melko jyrkästi. Viheralueen poikki kulkee sorapintaisia kulkureittejä, jotka johtavat Kullervontielle ja Vähä-Tiilijärven uimarannalle sekä pohjoiseen Tiilijärvien ympäri. Viheraluetta rajaavat Kullervontien ja Kalevantien asutus.

Luonnonolot

Alueen maaperä on hiekkaa.

Luonnon monimuotoisuus

Hankealue kuuluu eteläboreaaliseen metsäkasvillisuusvyöhykkeelle, lounaismaalle eli vuokkovyöhykkeeseen.

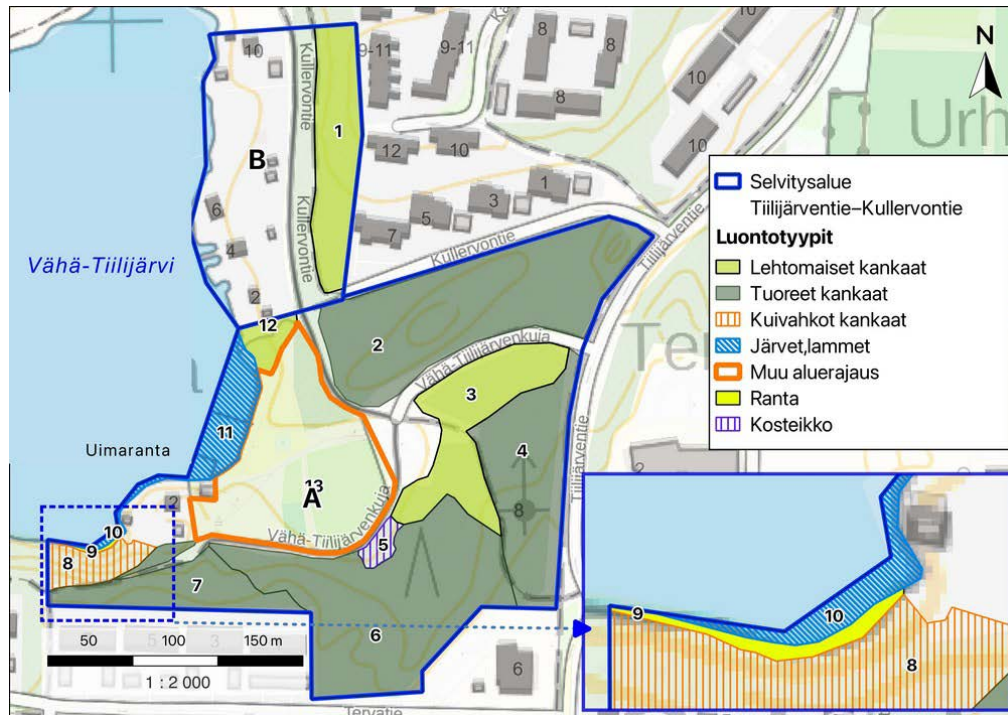
Alueelle on tehty v 2024 luontoselvityksen yhteydessä luontotyyppiselvitys, lepakko- ja kirjoverkkoperhosselvitys sekä ekologisten yhteyksien tarkasteluja. Liito-oravien, pesimälinnuston, viitasammakon ja sudenkorentojen osalta alueella ei nähty erityistä potentiaalia niiden tarkemmalle tutkimiselle.

Luontotyytit

Alueelta ei tunnistettu arvokkaita luontotyyppisiä. Taustamaaston virkistysalue on varttunutta havupuuvallasta lehtomaista kangasta. Alue on mäntyvaltainen, jossa on runsaasti ruohoja ja kehittyvää monimuotoista virkistysmetsää. Huomionarvoisena virkistysalueen heinikon suojissa kasvaa ruotsinpihlajan taimikkoa.

Vähä-Tiilijärven rannan vesistö kuuluu harjualueiden vähäravinteisiin lampityyppeihin; harjulammet, joka on luontotyyppinä maakunnallisesti arvokas ja haavoittuva. Havaittu sinileväkukinta on todennäköisesti

oire luontotyyppien heikentyneestä tilasta. Sinileväkukintojen syitä suositellaan selvitetävän ja ehkäistävän.



Vähä-Tiilijärvenkujan ja Kullervontien selvitysalueen luontotyyppikuviot.

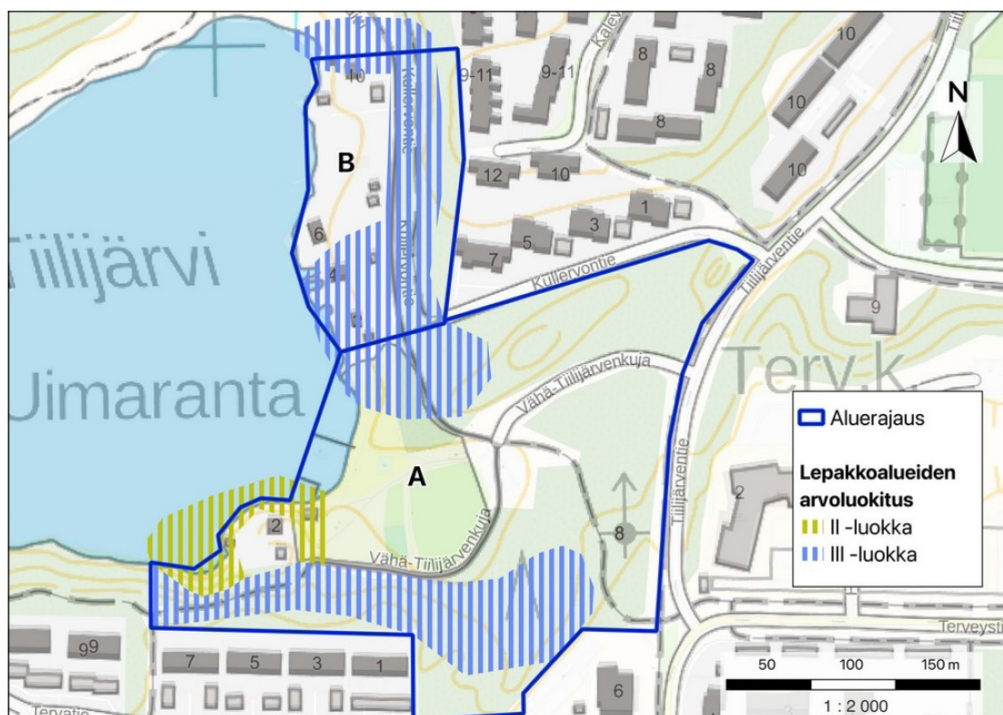
Eläimistö

Alueen kangasmetsistä kartoitettiin pohjanlepakon lisäksi siippa- ja viiksisiippalajeja. Kartoituksen perusteella lepakoiden III-luokan alue ulottuu kaava-alueen itäosan virkistysalueelle ja kahdelle eteläisimmälle rantakiinteistölle ulottuen kaava-alueen ulkopuolelle etelään ja pohjoiseen.

Lepakoiden III-luokan alueilla on kohtaista merkitystä lepakoille. Puustoa ei suositella hakattavaksi, varovaiset hakkuut ovat mahdollisia. Yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Siirtymäreittien osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Alueet ja todetut siirtymäreitit tulisi pitää valaisemattomina talvikauden ulkopuolella. Alueille ei tulisi osoittaa merkittävästi uutta rakentamista. Kohteet suositellaan huomioitavan paikallisesti tärkeinä mahdollisuuksien mukaan maankäytön suunnittelussa.

Lepakoiden I-luokan kohteita ei lentotarkkailussa tunnistettu. Työhön ei sisältynyt rakennusten sisätarkastuksia. Mikäli olemassa olevia kohtalaisia tai hyväkuntoisia rakennuksia on tarkoitus purkaa tai tehdä laajempia remontteja, lepakotarkastus rakennuksen sisäpuolelta on suositeltavaa.

Alueilla ei tavattu tai oleteta tavattavan muita luontodirektiivin IV a) liitteen lajeja, joten niiden huomioimiselle ei nähdä erityistä tarvetta.



Lepakoiden II- ja III-luokan alueet karttakuvassa.

Ekologiset yhteydet

Alueelta ei kulje kuntatason ekologisia yhteyksiä. Paikallisia metsäisiä ekologisia yhteyksiä kulkee pohjoisesta etelään ja edelleen kaava-alueen ulkopuolella etelän kautta itään kiertäen uimarannan avoimen alueen. Ne suositellaan huomioitavan alueen suunnittelussa.

Ekologisen yhteyden huomioimisesta voidaan toistaa strategisen kaavan viherverkoston suositus, joka pätee myös alemman tason suunnitteluun:

”Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida reitin yhdistävät ja sille osuvat arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy yhtenäisenä, mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Eliöiden liikkuminen estevaikutusten, kuten pääväylien yli, tulee turvata.

Pienilmasto

Yleisin tuulen suunta on lounaasta. Vesistön suunnasta tulevaa tuulta hillitsee rannan ja taustamaaston suojakasvillisuus.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajautuu pieneen n. 10 hehtaarin suuruiseen Vähä-Tiilijärven rantaan. Järvi on n. 6,5 metriä syvä. Rantaveden pohja on hiekkaa, joka muuttuu syvemmälle mentäessä humusta sisältäväksi savihiekaksi. Kaava-alueen etelänaapurissa on yleinen uimaranta ja sillä on suuri virkistyskäyttöarvo myös ulkoilijoiden keskuudessa.

Vähä-Tiilijärvi on eteläisin kolmesta Tiilijärvestä, josta lähtee laskuoja kohti Keski-Tiilijärveä ja sieltä edelleen Iso-Tiilijärveen. Vähä-Tiilijärvi on suppakuoppaan muodostunut järvi, jonka valuma-alue on pieni, n. 26 hehtaarin suuruinen. Järvi saa vetensä pääasiassa suoraan sadevedestä, vähäisestä pintavalunnasta ja järveen purkautuvasta pohjavedestä. Järven pinnan vaihteluväli on enimmillään n. 30 cm. Veden vaihtuvuus on hidasta (arviolta 2,7 vuotta). Vähä-Tiilijärven tilan on tällä hetkellä tyydyttävä. Vähä-Tiilijärvi on rehevöitynyt hitaasti vuosikymmenten aikana. Siellä esiintyy ajoittain sinilevää.

Järvellä tehdään hoitokalastusta. Vuonna 2021 Vähä-Tiilijärvelle on tehty hoitosuunnitelma ja järven tilaa seurataan säännöllisesti. Uimavetenä v. 2021-2024 Vähä-Tiilijärvi on luokiteltu erinomaiseksi.

Kaava-alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Vähä-Tiilijärveen purkautuu luontaisesti pohjavettä, mutta merkittäviä lähteitä ei ole tiedossa. Pohjaveden virtaussuunta on pohjavesialueella kaakkoon.

Pääosin hulevedet imeytyvät maastossa ja suodattuvat pohjaveteen. Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole maa- ja metsätalousaluetta. Alueella olevat metsät ovat virkistyskäytössä.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on tällä hetkellä viisi loma-asutokiinteistöä. Alueen läheisyydessä on paikoin tiivistäkin asumista, koska aluetta reunustaa Tiilijärven kunnanosan rivitaloasutus.

Yhdyskuntarakenne

Alueella on loma-asutuksesta. Taustamaasto on virkistysaluetta kulkureitteineen. Rivitaloasutusta on kaava-alueen itäpuolella. Alue sijoittuu kilometrin päähän Kuntakeskuksen ytimeistä.

Taajamakuva

Alue näyttäytyy virkistysalueena, jossa kulkee leveitä sorapintaisia reittejä. Loma-asutus on pääosin kasvillisuuden suojassa. Havupuinen rinne kohoaa jyrkästi itään, jonka laelta on osittaiset näkymät järvelle ja rannan loma-asutukselle. Kaukomaisemassa alue näkyy Vähä-Tiilijärveltä päin. Järven suunnasta näkyy kiinteistöjen laiturit ja kasvillisuuden suojasta pilkottaa paikoin rannan loma-asutus.

Asuminen

Rannassa on viisi loma-asutokiinteistöä, joista kolme kiinteistöä on loma-asutokäytössä, yhdessä asutaan vakituisesti ja yhdellä kiinteistöllä on ainoastaan sauna. Alueen naapurustossa on rivitaloasutusta.

Palvelut

Alue on Kuntakeskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyydessä. Heinsuon urheilukeskus, Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus sekä koulu ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikka-alueet ovat vieressä Kuntakeskuksessa ja muualla Salpakankaalla, lähimmillään muutaman sadan metrin päässä.

Virkistys

Alueella ja sen ympäristössä on metsäiset puisto- ja lähivirkistysalueet, jossa on ulkoilureittejä ja metsään muodostuneita polkuja. Alueen läpi kulkee talvisin hiihtolatu. Virkistysalueet jatkuvat pohjoiseen, sekä itään Tiilijärventien toiselle puolelle Heinsuon urheilukeskuksen läpi. Alueen eteläpuolella on suosittu Vähä-Tiilijärven uimaranta toimintoineen. Virkistysalueet jatkuvat uimarannalta länteen Tiilijärvien ympäri.

Liikenne

Kiinteistöjen autoliikenne kulkee loma-asutukselle Kullervontieltä. Kullervontien ja loma-asutuksen välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Osa huoltoajosta on käytännössä tapahtunut uimarannalta yleistä jalankulun yhteyttä pitkin, koska kulkuyhteys koetaan liian mutkaisena Kullervontieltä loma-asutukselle.

Alueesta lähimmillään 300 metrin päässä sijaitsee julkisen liikenteen pysäkki, josta linja-autoja kulkee kolme kertaa tunnissa. Noin 600-800 metrin päässä Tiilijärventiellä ja Terveystiellä sijaitsevat seuraavat pysäkit, joista lähtee useampia vuoroja eri suuntiin.

Tiilijärvien viheralueet ovat virkistyskäytössä suosittuja. Kevyt liikenne kulkee reittejä pitkin kaava-alueen läpi Tiilijärvien ympäristöön. Talvisin viheralueen läpi kulkee myös hiihtolatu.

Vuonna 2024 tehdyn melumallinnuksen mukaan Tiilijärventien autoliikenne on nykytilanteen mukaan 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 2 % on raskasta liikennettä. Kaava-alueelle ei ulotu liikenteen melua.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelta tai sen läheisyydestä ei tunnettu entuudestaan arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita tai löytöjä. Alueen läheisyydessä on tehty arkeologinen inventointi v. 2024, jonka yhteydessä ei löydetty arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan paikallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (VIRKU 2004). Salpakankaan luoteispuolella Työtjärven ja Iso-Tiilijärven takana on laaja puolustusvoimien omistama harjoitusalue. Alueella työskennelleet aliupseerit ja upseerit rakennuttivat 1950-luvulla Vähä-Tiilijärven itärannalle 6 lautarunkoista kesämökkiä rantasaunoineen. Kohderyhmässä on ollut hyvin edustettuna kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen. Tuloksena on ollut pienipiirteinen idyllinen ympäristö.

Kuntakeskuksen osayleiskaavassa v. 2008 alue on tunnistettu kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi: *Kuntakeskuksen rakennetun ympäristön keskelle jäävät järvet ovat maiseman ja virkistystyksen kannalta arvokkaita alueita. Molempien järvien rannalla on yleiset kunnan ylläpitämät uimarannat. Keski- ja Vähä-Tiilijärven kesämökit ovat rakennushistoriallisesti merkittäviä. Järviä kiertävät virkistysreitit, joita käytetään ahkerasti. Ranta-alueilla ja virkistysreittien varsilla kasvaa suhteellisen kookkaitakin mäntyjä. Järvet ympäristöineen ovat selvitysalueen kannalta arvokas maisemakokonaisuus.*

Vähä-Tiilijärvellä on tehty rakennusinventointi v. 2001, jonka mukaan rakennusten korjaus- ja muutostoimenpiteiden kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen pienimuotoisen ja idyllisen ilmeen säilymiseen. Mm. tämän pohjalta on voimassa olevan osayleiskaavan määräys lomarakennuspaikoille:

Osayleiskaavamääräyksen mukaan loma-asutuksen alueet muodostavat kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus

rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.

Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa osayleiskaavan mukaisesti suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:

- *rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²*
- *hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu*
- *jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti*
- *rakennuspaikalle on järjestettävissä ajokelpoinen tieyhteys*
- *uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.*

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä 2020 Vähä-Tiilijärven ranta on merkitty paikallisesti inventoiduksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Strategiseen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökarttaan ranta on siten merkitty "mahdolliseksi paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi".

Tämän kaavatyön yhteydessä on tehty kevyt rakennusinventointi vuonna 2025, joka sisältää Vähä-Tiilijärven rannan loma-asutuksen, uimaranta-alueen sekä osittain Kullervontien, Kalevantien ja Tervatien varren asutusta. Uimarannalla on vuonna 2016 rakennettu uimakoppi, useita yksittäisiä pukukoppeja sekä kesäkahvilana toimiva kontti. Vähä-Tiilijärven rannassa sijaitsevat loma-asutokiinteistöt (1 erillään oleva ja 5 kiinteistön muodostama ryhmä) ovat 1950-1960-luvulla rakentuneita. Niiden koot vaihtelevat noin 25 k-m²:stä 70 k-m²:iin. Yhdeltä loma-asutokiinteistöltä on kuitenkin purettu vanha loma-asunto ja sinne on rakennettu vuonna 2022 25 k-m²:n suuruinen sauna. Lisäksi rannan loma-asuntojen pihapiirissä on talousrakennuksia ja rantasaunoja. Rannan loma-asuntojen värit on säilynyt osittain alkuperäisen kaltaisina lämpimän vaalean, vihreän, punaisen ja keltaisen sävyinä. Osittain rakennukset eivät noudata enää 1950-luvun värimaailmaa, vaan ovat sävyiltään nykyajan suosimia siniharmaita tai tummia. Rantarakennuspaikkojen pihat ovat luonnollisen yksinkertaisia ja rajautuvat puustolla suojaisiksi. Kullervontien varressa ja Kalevantien päässä on 1980-luvulla rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja autotalleineen tai -katoksineen.

Rakennusininventoinnin 2025 perusteella paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi olisi suositeltavaa rajata neljä loma-asunnon kiinteistöä Vähä-Tiilijärven itärannalla alueen historian ja rakennusten pienipiirteisyyden kannalta. Tämä koskee aluetta kokonaisuutena. Rakennusten värit tulisi säilyttää aikakauden mukaisena. Kiinteistöjen väliin jäävällä uudisrakennetulla kiinteistöllä, jossa on vuonna 2022 rakennettu sauna, arvoja ei ole, mutta alueen pienipiirteisyys ja alueen aikakauden värimaailmaan sopeuttaminen tulisi huomioida rakentamis- ja korjaustöissä. Erillään olevalla yksittäisellä loma-asunnon rakennuspaikalla uimarannan toisella puolella pienipiirteisyyden katsotaan säilyneen. Varsinaisessa päärakennuksessa on tehty muutoksia, jotka vähentävät arvoja. Saunarakennus on alkuperäisen kaltainen, mutta muut rakennukset/rakennelmat edustavat uudisrakentamista, jossa arvoja ei ole. Kulttuuriympäristön säilymiseksi tulisi huomioida myös rakennusten pienipiirteisyyden ja alkuperäisen aikakauden väriyksen lisäksi pihojen suojaisuus ja luonnollisuus. Esimerkiksi laajat pinnoitetut alueet eivät sovi tämäntyyppiseen ympäristöön. Huomiona, että nykyisen osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 80 k-m², joka mahdollistaa osalla rakennuspaikoista lisärakentamisen. Lisärakentamisessa tulee huomioida sen nykyiseen rakennuskantaan sopeuttaminen ja mahdollisuuksien mukaan jakaa rakennusoikeutta päärakennukselle ja siitä pienemmille talousrakennuksille. Uudisrakentamisessa tulee tavoitella pienipiirteisyyden henkeä.

Uimaranta-alueellakin rakentaminen on pienipiirteistä, mutta rakennuksissa tai rakenteissa itsessään ei ole erityisiä arvoja. Arvot kohdistuvat maisemaan. Tasainen ja avoin maisema, jossa rantavyöhykkeen korkeat männyt siivilöivät järvimaisemaa, ovat alueen identiteetin luojana.

Tekninen huolto

Alueelle kulkee vesi- ja viemäriverkosto. Alueella kulkee sähköjohtoja sekä maassa, että ilmajohtoina.

Erityistoiminnot

Alueella tai sen ympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristönsuojelun tai ympäristöhäiriöiden kannalta erityisiä kohteita. Vähä-Tiilijärven osalta tehdään vesiensuojelutyötä mm. Vesijärvisäätiön ja Hollolan kunnan toimesta.

Sosiaalinen ympäristö

Viheralueella liikutaan paljon. Viereinen uimaranta on aktiivisesti käytössä niin kesä- kuin talvikaudellakin. Kaava-aluetta käyttävät rannan loma-asukkaat sekä Hollolalaiset yleisesti.

3.1.4 Maanomistus

Rannan kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kunta omistaa taustamaaston virkistysalueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Osayleiskaava
- Voimassa olevat asemakaavat
- Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli (2023)
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 24.3.2025 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.4.2025.
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
- Rakennusinventointi -Hollola (VIRKU) Hämeen ympäristökeskuksen moniste 110 /2006 (Teija Ahola, Hämeen ympäristökeskus)
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Hollolan Tiilijärventien-Kullervontien luontoselvitykset 2024, 2025 (Luontoselvitys Metsänen Oy)
- Vähä-Tiilijärven rakennusinventointi 2025 (Hollolan kunta)

Tekeillä olevat selvitykset:

- Hulevesiselvitys
- Liittymien toimivuustarkastelut
- Meluselvitys (liittyy pääosin viereiseen Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavan muutokseen).

3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

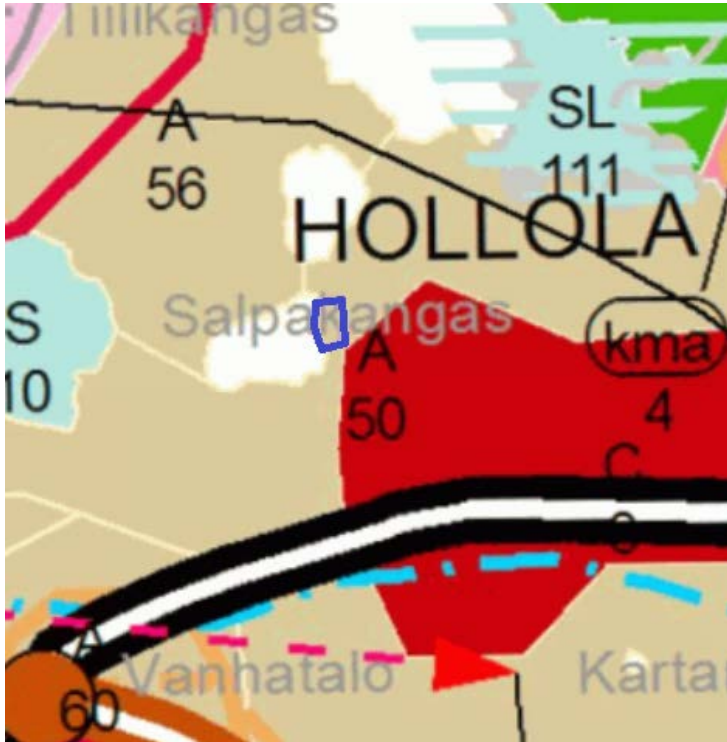
Maakuntakaavassa alueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue. Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Alue on Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060

Maakuntakaavan päivitys on aloitettu 1.12.2023. Maakuntakaavan tavoitteet on hyväksytty. Maakuntakaava ei ole vielä luonnosvaiheessa.

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021, ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuutosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa yli 2 kilometriä.



Ote maakuntakaava 2014, alue on merkitty sinisellä.

Strateginen yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 19.8.2023.

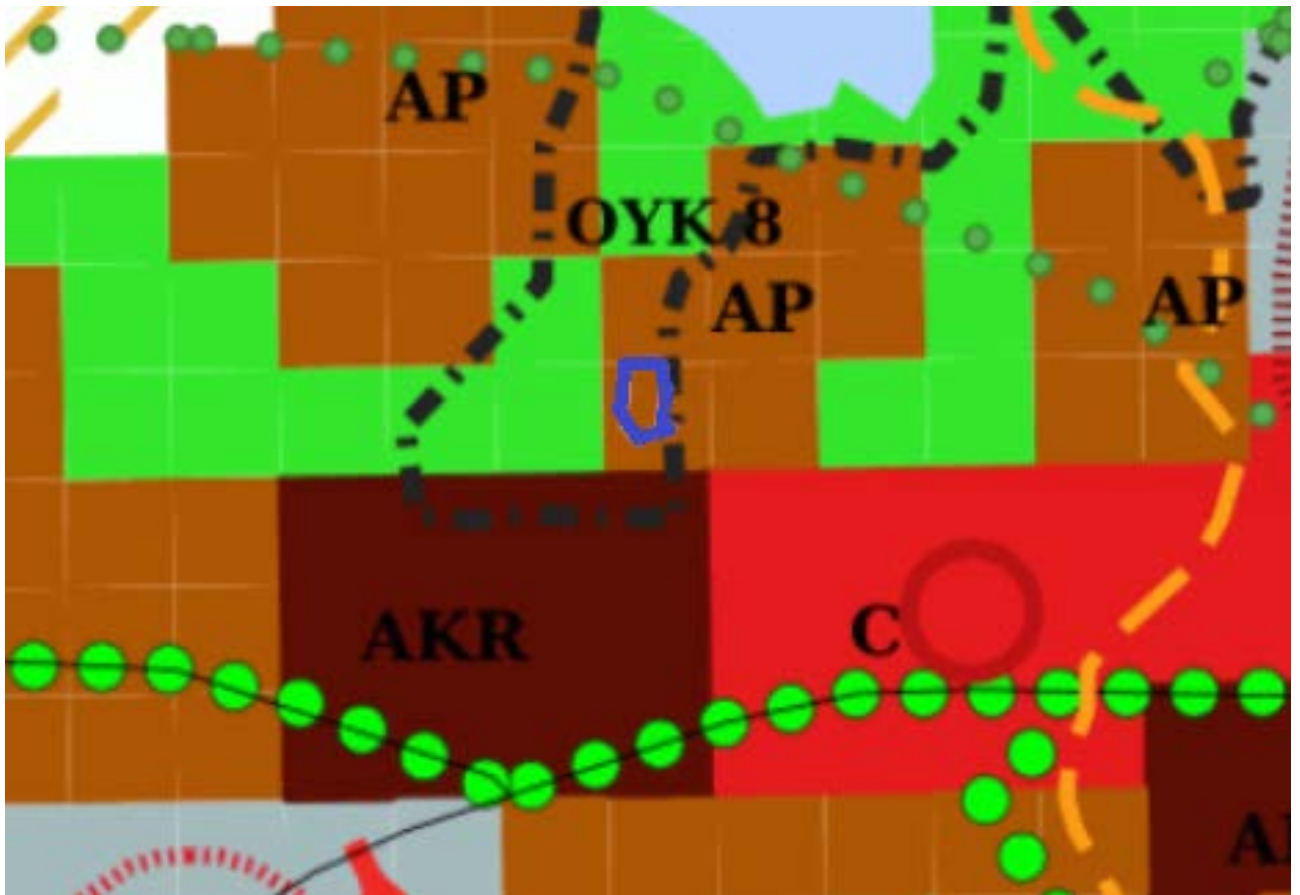
Suunnittelualue sijoittuu pientalotaajaman alueelle (AP). Alueella on voimassa osayleiskaava (OYK8-musta pistekatkoviiva).

Strategisen yleiskaavan kulttuuriympäristökartan mukaan ranta-alue on mahdollista paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

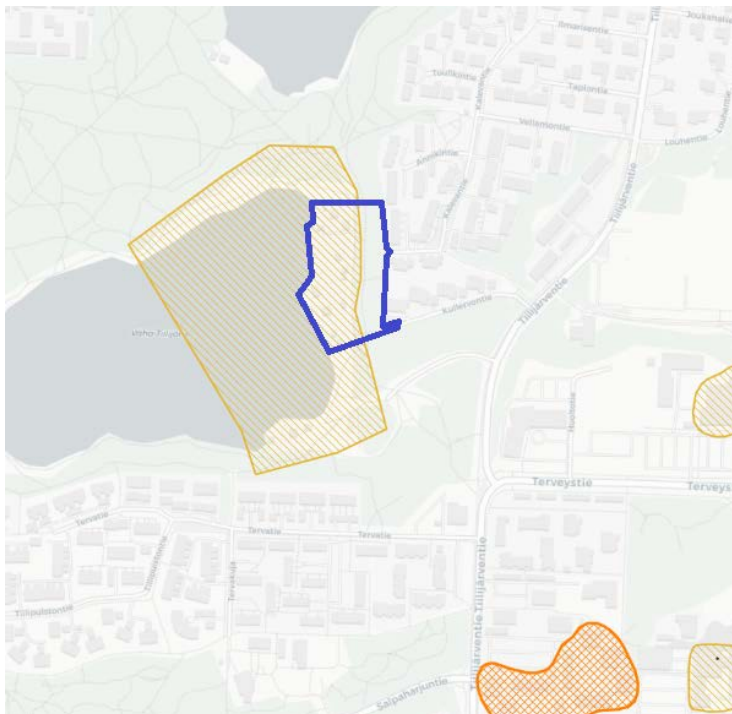
Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartan mukaan alue on pohjavesialueella sekä vesihuollon toiminta-alueella.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä luontoarvoja Strategisen yleiskaavan luontoarvot-teemakartan mukaan.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä Strategisen yleiskaavan ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-teemakartan mukaan.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta, johon alue on merkitty sinisellä.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökartasta, johon alue on merkitty sinisellä.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalouskartasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen osayleiskaava (hyv. 23.6.2008). Taustamaasto on pääosin retkeily- ja ulkoilualue (VR). Rannan kiinteistöt ovat loma-asunnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)); Alue muodostaa kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.

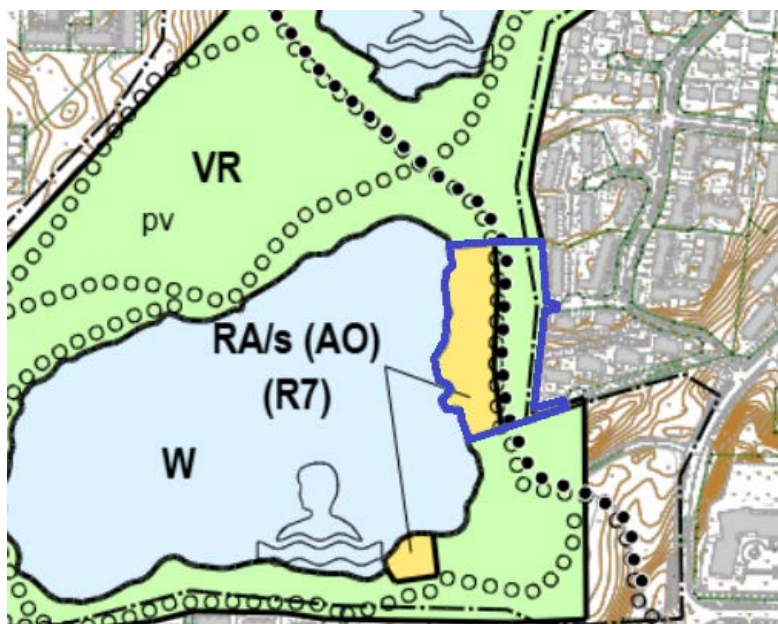
Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:

- rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²
- hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu
- jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä ajokelpoinen tieyhteys
- uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.

Alueelta löytyy kohde, joka on rakennusinventointikohde (R7); Kohteiden kunnostus- ja laajennustoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida aiotun toimenpiteen yhteensopivuus rakennuksen aikaisemman (alkuperäisen) muodon, käytettyjen julkisivu- ja kattomateriaalien, ikkunoiden ja väriyksen suhteen. Numerointi viittaa kaavaselostuksessa esitettyjen kohteiden kohdenumerointiin.

Alue on kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (pistekatkoviiva, ma/5); Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueella on kielletty teleliikennemastojen rakentaminen. Poikkiviivan jälkeinen numero viittaa luonto- ja maisemaselvityksen mukaiseen numerointiin.

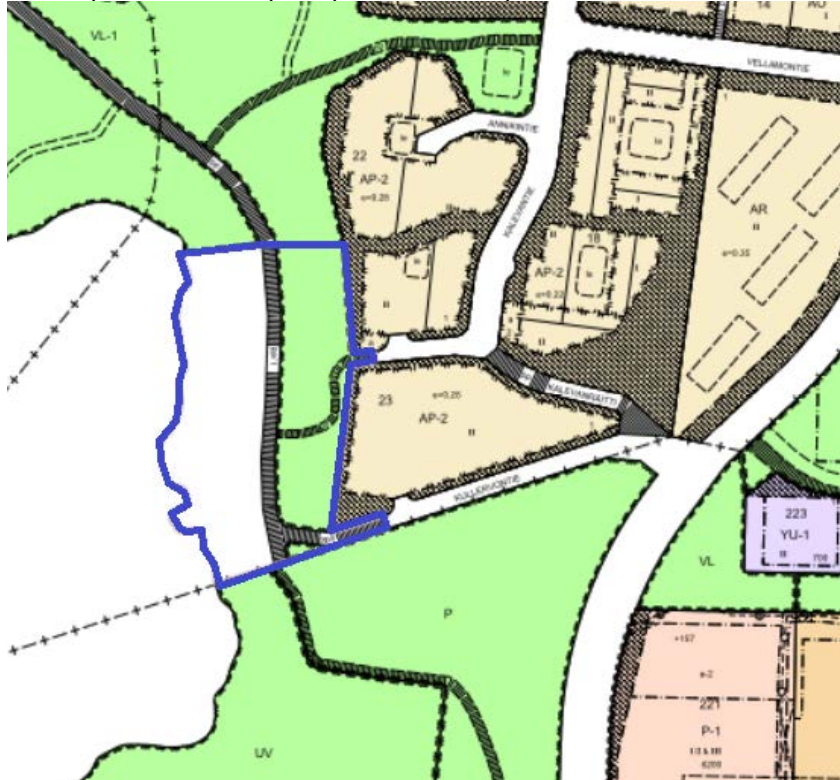
Alue sijaitsee pohjavesialueella (pv). Alueella kulkee ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Aluetta reunustaa vesialue (W).



Ote osayleiskaavasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Asemakaava

Alueen länsiosassa ei ole asemakaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan v. 1984. Asemakaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). Alueella on myös jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp), joista osalla tontille ajo on sallittu (/t). Aluetta reunustaa idässä pientaloalueet (AP-2). Alueen eteläpuolella on uimaranta-alue (UV) ja puistoaluetta (P).



Ote ajantasa-asetmakaavasta, johon alue on merkitty sinisellä viivalla.

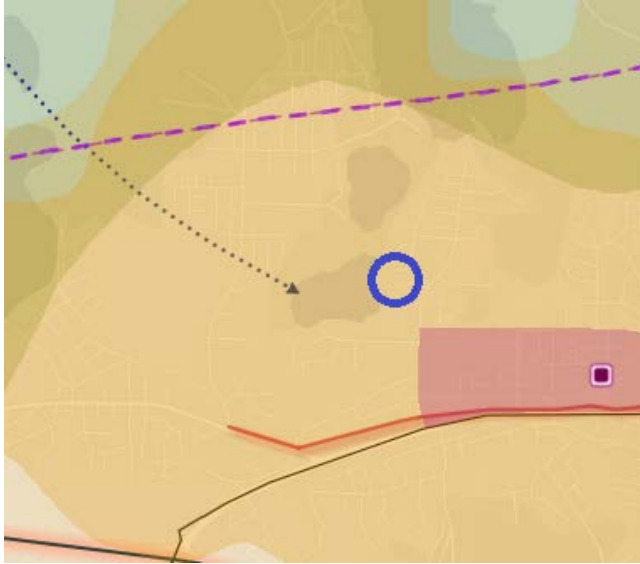
Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonismaakuntakaavan uudistamisessa. Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa.

Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava. Se on hyväksytty v. 2023.

Kaupunkiseutusuunnitelmassa on seuraavia merkintöjä kaavamuutosalueella: elinkeinoelämän ydinalue, elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke (violetti katkoviiva), elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, tiheä taajama, I ja II Salpausselät-reunamuodostuma.



Ote kaupunkiseutusuunnitelmasta, jossa alue on ympyröity sinisellä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella ratkaistaan hakijakiinteistön rakennuspaikkojen lukumäärä, käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä. Samalla saadaan rannan kiinteistöt asemakaavoituksen piiriin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä. Kohde on ollut mukana kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.4.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne

- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen Vesijärvisäätiö

4.3.2 Vireilletulo

Kohde on ollut mukana kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.4.2025.Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

ELY-keskuksen yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 todettiin, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville AKL 63 §:n mukaisesti sekä ilmoitettiin kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 3.4.2025

Vireilletulosta ja OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 5.4.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 7.4.2025-6.5.2025.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 00.00.0000 varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 00.00.-00.00.0000 välisen ajan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti asettaa x:n (kunnanosan nro) kunnanosan asemakaavan muutosehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä (täydennetään aika myöhemmin) kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetettiin tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. ELY-keskuksen yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 on todettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Ilman asemakaavaa oleva alue saadaan asemakaavoituksen piiriin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan yhteydessä tehdään hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa tarkemmin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Huomioidaan, että kaavaratkaisu ei lisää Vähä-Tiilijärveen negatiivisia vaikutuksia veden laadun suhteen. Huomioidaan kulttuurimaiseman kannalta tärkeä alue; alueen rakennuskannan pienipiirteisyys.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

-

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

-

Muut tavoitteet

-

4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Rannalle on osoitettu neljä loma-asuntotonttia, joiden rakennusoikeus on 80 k-m² sekä kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 100 k-m² päärakennukselle ja 50 k-m² jakautuen talousrakennuksille ollen mittakaavaltaan päärakennusta pienempiä. Kolmen eteläisimmän tontin rakennusten kerrosluku on yksi (I) ja kolmen pohjoisimman tontin kerrosluku puolitoista (I u ½). Alueen olemassa olevat merkittävät rakennukset on merkitty ohjeellisella rakennusalan rajalla, jotka ovat säilyttäneet alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena. Tonttien rajoille on osoitettu ohjeelliset hulevesipainannetta tai johtoa varten varatut alueen osat. Tonteille kuljetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua pitkin, jolla tontille ajo on sallittu. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue, jossa kulkee ulkoilureitti ja ohjeellisia yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia. Alueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja alueenosia esimerkiksi hulevesialtaita-/painanteita varten (hule-1).

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiaan

Rannalla rakentuneista rakennuspaikoista neljä säilyvät loma-asuntoina ja rakennusoikeus säilyy niiden osalta voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti 80 k-m²:ssä. Alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeuden määrä kasvaa huomioiden omakotitaloasumisen tarpeet. Rannalle tulee yksi uusi rakennuspaikka verrattuna osayleiskaavaan. Erillispientalotonttien koko vastaa kuitenkin alueen muiden tonttien kokoa. Lomarakennuksille määrätty enimmäiskerrokorkeus noudattaa alueen nykyistä rakennuskantaa, erillispientalotonteilla kerrokorkeus on sovitettu nykyiseen ja ympäröivään rakennuskantaan. Kaavassa rakennuspaikat ovat korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Merkintää koskien on annettu yksityiskohtaisempia määräyksiä, joiden avulla kulttuurihistorialliset ja alueelle ominaiset piirteet säilyvät, vaikka rakennuksia uudistetaan tai korjataan. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä uudis- ja täydennysrakentaminen katsotaan sopivan kulttuurimaisemaan.

Arkeologian kannalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Liikenteeseen

Alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Rannan kiinteistöille kulku tapahtuu edelleen Kullervontieltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta, jolla tontille ajo on sallittu. Kulkuväylän toimivuus tarkistetaan kaavaprosessin edetessä, että jatkossa myös raskaampi huoltoajo

mahtuu kulkemaan sen kautta uimaranta-alueen sijaan. Kaavassa kevyt liikenne on huomioitu vastaamaan alueen nykytilannetta tai voimassa olevaa kaavaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Lisärakentaminen sijoittuu nykyisille tonttialueille, joten virkistysalueet eivät vähene asemakaavan myötä. Viheralueet ja ekologiset yhteydet säilyvät entisellään. Lepakoiden elinympäristön säilyminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Vaikutukset maisemaan

Täydennysrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksiä ympäristöön sovittamiseksi. Alueelle on annettu myös rakentamiseen liittyviä määräyksiä kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyen, joka auttaa alueen säilyttämisessä ja sopeuttamisessa maisemallisesti. Korttelialueiden rannan puolelle on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus tulee säilyttää rantamaisemassa. Lisäksi kevyen liikenteen väylän puolelle on osoitettu istutettavaa alueen osaa. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Rantatonttien ajoyhteyden toimivuus Kullervontien kautta tarkastellaan kaavaprosessin aikana, jolloin viereisen uimaranta-alueen kevyen liikenteen kulkureittejä ei ole tarpeen käyttää huoltoliikenteen ajoon, jolloin uimarannan liikenneturvallisuus parantuu siltä osin. Asemakaavassa on annettu hulevesiin ja pohjavesiin liittyviä määräyksiä, jotka auttavat hulevesien hallittuun käsittelyyn nykyistä paremmin ja turvaavat pohjavettä. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman valmistuessa kaavan ehdotusvaiheeseen kaavassa huomioidaan selvitystyö tarvittavin määräyksin ja mahdollisin aluevarauksin.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Voimassa olevan kaavan lähivirkistysalueelle ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu yleismääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi. Kaavaan osoitetaan hulevesien ohjaamiseksi hulevesimerkintöjä ja -määräyksiä. Hulevedet huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Virkistysalue säilyy edelleen yleisenä virkistys- ja kauttakulkualueena.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kullervontien täydennysrakentaminen tuo lisää asukkaita nykyiseen naapurustoon. Virkistysalue säilyy edelleen yleisenä virkistys- ja kauttakulkualueena.

Vaikutukset talouteen

Uudet rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella, joten siitä ei aiheudu kustannuksia.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä, jotka on esitetty alla tiivistetysti vastineineen. Lisäksi Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei liitolla ole lausuttavaa.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, arkeologinen kulttuuriperintö, lausuu, ettei alueelle ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museo kuitenkin huomauttaa, viitaten osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtyjen selvitysten listaan, ettei vuoden 2024 arkeologisessa inventoinnissa ole tarkastettu tätä suunnittelualuetta, vaan tämän eteläpuolella oleva suunnittelualue, ja sekin vain osittain. Maininta suunnittelualueella tehdystä arkeologisesta inventoinnista tulisi siten poistaa.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema, lausuu, että suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan paikallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (VIRKU 2004). Salpakankaan luoteispuolella Työtjärven ja Iso Tiilijärven takana on laaja puolustusvoimien omistama harjoitusalue. Alueella työskennelleet aliupseerit ja upseerit rakennuttivat 1950-luvulla Vähä-Tiilijärven itärannalle 6 lautarunkoista kesämökkiä rantasaunoineen. Kohderyhmässä on ollut hyvin edustettuna kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen. Tuloksena on ollut pienipiirteisiä idyllisiä ympäristöjä. Edellä mainitut tiedot tulee lisätä kaavaselostukseen.

Asemakaavahankkeen yhteydessä tulee selvittää ja kuvata suunnittelualueen rakennuskanta, sekä arvioida ja kuvata vaikutukset maiseman lisäksi myös rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä koskee myös suunnittelualueen ulkopuolella olevia alueita, joihin kohdistuu vaikutuksia. Taajamakuvallisista syistä sekä yleiskaavan määräyksen mukaisesti asuinrakentamisen suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan kunnioittaa alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, ja sopeuttaa uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu ympäristöönsä. Kaava-aineistossa tätä on hyvä havainnollistaa vaikutusten arvioimisen tueksi.

Kaavan laatijan vastine:

Poistetaan kaava-aineiston selvitysten listasta vuonna 2024 tehty arkeologinen inventointi.

Vähä-Tiilijärven kaava-alueista on tehty kevyt rakennusinventointi tämänhetkisten kaavaprosessien yhteydessä. Mainitut historiatiedot on lisätty inventointiin sekä kaavaselostukseen. Kaavan vaikutuksia on selostettu kaavaselostukseen. Alueesta on tehty havainnekuvia. Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamiselle huomioiden nykyinen ympäristö.

Hollolan ympäristöyhdistys ry on jättänyt mielipiteen, jossa tuodaan esille, että ranta-alueen saaminen asemakaavoituksen piiriin on kannatettavaa, mutta lisärakentaminen ei ole kannatettavaa.

Kuntalaiset arvostavat järvien läheisyydessä olevia virkistysalueita. Hollola - Monta Luontoa – imagolle ja nykyisille asukkaille tärkeitä ulkoilu- ja virkistysalueita ollaan nakertamassa vähä vähältä. 1970-luvulla on kiistely rantarakentamisesta Tiilijärvien ympäristössä, mutta järvien ympärille saatiin jätettyä lähes yhtenäiset vihervyöhykkeet. Tilannetta ei tule muuttaa.

Hollolan ympäristöyhdistys haluaa korostaa Tiilijärvien ympärillä olevien **yhtenäisten vihervyöhykkeiden merkitystä** taajaman ja lähiseutujen asukkaille ja luonnon monimuotisuuden säilymiselle. Luonnonläheisyys on ollut Salpakankaan vetovoimatekijä numero yksi ja sellaisena toivomme sen pysyvän. Luonnontilan jatkuva heikentäminen heikentää kunnan vetovoimaa ja aiheuttaa jopa poismuuttoa. Monelle tärkeä kuntoilureitti, joka on talvisin hiihtolatu, kulkee suunnittelualueen halki jatkuen Keski-Tiilijärven suuntaan. Ulkoilijat arvostavat eniten reittejä, joiden välittömässä läheisyydessä

ei ole rakennuksia vähentämässä luonnossa olemisen tuntua. Rakennukset pihoineen vähentävät hulevesien imeytysalueita. Lisääntyvät hulevedet aiheuttavat eroosiota, jolloin valumavedet kuljettavat maa-aineksia ja ravinteita sinilevien uhkaamaan virkistyskeitaaseen. Lisärakentaminen estää Vähä-Tiilijärveä toipumasta rehevöitymisestä ja jopa tuhoaa järven virkistyskäytön.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista tiivistäen nykyisiä rakennuspaikkoja. Lisärakentaminen ei kohdistu nykyisille viheralueille. Ekologiset yhteydet kaava-alueella säilyvät ennallaan. Tonttien reuna-alueille on annettu istutettavan alueenosan määräyksiä, joka säilyttää puustoisien rantamaiseman.

Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan alueen hulevesien hallintaa.

Kullervontien varren kaksi asukasta ovat jättäneet mielipiteen, jossa ottavat kantaa siihen, että ranta-alueen saaminen asemakaavoituksen piiriin on kannatettavaa, mutta lisärakentaminen ei ole kannatettavaa.

Koska Vähä-Tiilijärvi on osoittautunut herkäksi luontoalueeksi ja koska Hollolan kunnan tavoitteena on samaan aikaan myös taajaman keskeisen virkistysalueen kehittäminen, tulee alueen lisärakentamisen suunnitelmista luopua. Keskusta-alueiden tiivistäminen on sinänsä hyvä asia ja kannatettavaa, mutta tiivistämisen ei tulisi kohdentua keskeisten virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Salpakankaalta löytyy myös muualta keskustan läheisyydessä olevia alueita, joilla rakentamista voi lisätä. Lisärakentaminen voi estää Vähä-Tiilijärven toipumisen rehevöitymisestä ja pahimmillaan tuhota järven virkistyskäytön. Lienee melko kiistatonta, että Vähä-Tiilijärven veden pilaantuminen uimakelvottomaksi, ja sen seurauksena useana kesänä ollut uintikielto, johtuvat lisärakentamisesta järven välittömässä läheisyydessä. Ilmaston lämpeneminen ja luontokato jo itsessään rapauttavat alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä. Lisärakentamista Vähä-Tiilijärven rantaan rajoituville tonteille ei tule sallia. Mahdollinen rakentaminen aiheuttaa huomattavasti lisäliikennettä virkistysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Virkistysalueen tulee säilyä kuntalaisten käytössä kokonaisuudessaan. Kyseessä olevalla kaava-alueella kuljetaan metsässä myös polkujen, kevyen liikenteen väylien, hiihtolatuksen ja teiden ulkopuolella. Lähimetsässä samoilevat niin pienet lapset kuin aikuisetkin. Lisärakentaminen tuhoaa tämän mahdollisuuden ja rajoittaa virkistyskäytön vain rakennettuun luontoympäristöön. Lisärakentaminen tulee vääjäämättä lisäämään myös autoliikennettä järven välittömässä läheisyydessä, mikä on meluhaitta ja turvallisuusriski erityisesti alueella liikkuville lapsille. Virkistysalueen kaventamisella on myös pitkän tähtäimen terveyshaittoja väestölle.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista tiivistäen nykyisiä rakennuspaikkoja. Lisärakentaminen ei kohdistu nykyisille viheralueille. Ekologiset yhteydet kaava-alueella säilyvät ennallaan. Tonttien reuna-alueille on annettu istutettavan alueenosan määräyksiä, joka säilyttää puustoisien rantamaiseman.

Alueen liikenne ei merkittävästi lisäännä, joten kaavalla ei ole vaikutuksia meluun tai liikenneturvallisuuteen.

Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan alueen hulevesien hallintaa.

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 4,85 ha

5.1.2 Palvelut

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3 Aluevaraukset

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3.1 Korttelialueet

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3.2 Muut alueet

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai ympäristössä ei ole erityisiä häiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.7 Nimistö

Tiilijärvenkuja on nykyisen ajoväylän nimi, joka säilyy kaduksi muuttuessaan. Ranta-alueella kevyen liikenteen reittinä kulkee Tiilijärvenraitti, joka on lisätty asemakaavaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uusia rakennuspaikkoja voi alkaa toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3 Havainnekuvat

