

KYYHKYLÄ I, ASEMAKAAVA

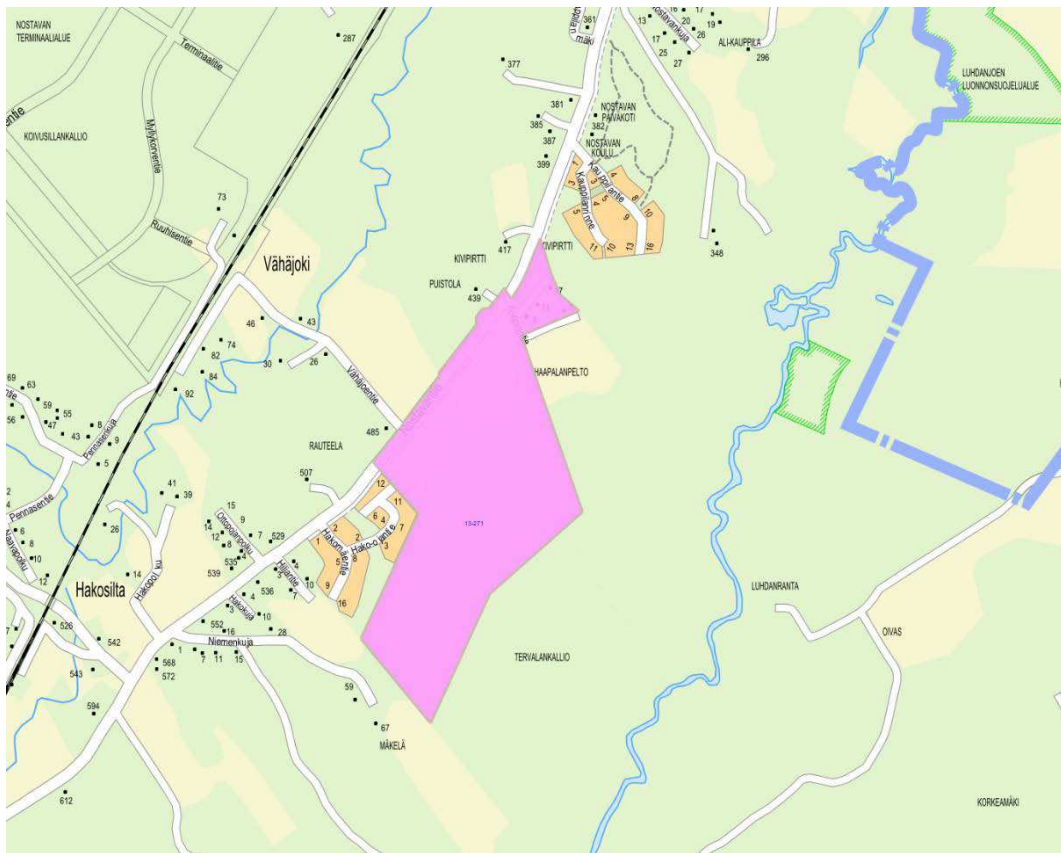
098 13-271

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2.10.2023, 8.8.2024, päivitetty 26.3.2026

Nostavan (13) kunnanosa, Utulan kylän tiloja 3:64, 14:163, 14:164, 14:165 sekä 14:166, ja osaa tiloista 1:54, 3:44, 3:70, 14:173 sekä 98-895-2-20 koskeva asemakaava.

(1. luonnosvaiheessa asemakaava koski Jarvalan ja Utulan kylien tiloja 1:70, 1:71, 1:85, 1:89, 1:101, 1:105, 4:15, 4:16, 4:17, 4:18, 4:29, 4:30, 4:42, 4:43, 4:44, 4:47, 4:49, 4:50, 4:51, 4:56, 4:57, 4:64, 4:68, 4:77, 4:80, 4:86, 4:87, 4:88, 4:89, 6:15 ja 12:0)



Kaava-alue opaskartalla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen vieressä. Suunnittelualueella on pääasiassa metsää sekä olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 33 ha.

Kaava-alueen rajausta on muutettu ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa mukana ollut Niemenkujan, Hiljantien ja Hakokujan ympäristö on poistettu kaava-alueesta. Kaava-alueeseen on lisätty 1. luonnosvaiheen jälkeen koillispuolelta Kivipirtintien ympäristö.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Tavoitteena on pientaloasutuksen laajentaminen olemassa olevan Hakosillan asemakaavoitetun pientaloalueen viereen. Alue on ensimmäinen osa suurempaa Kyyhkylän alueen kokonaisuutta, joka on tarkoitus kaavoittaa osissa.

Kaava-alueen yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt pyritään lähtökohtaisesti osoittamaan olemassa olevan käyttötarkoituksen mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

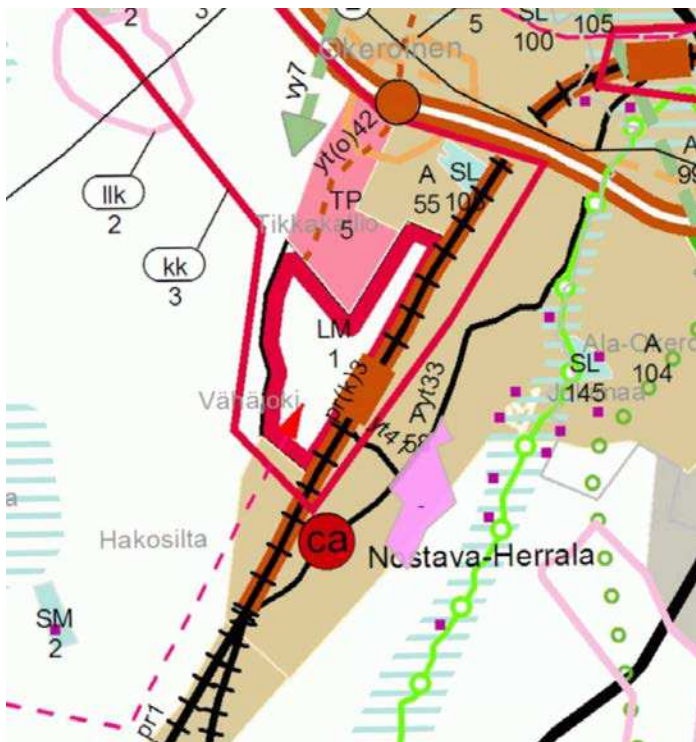
Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Alue on osoitettu Nostavan taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on osittain toteutunut taajamatoimintojen alue tulevaisuuden raideliikenteen asemaan tukeutuen. Alueella on keskustatoimintojen alakeskus-kohdemerkintä (ca); kaksoisalakeskus, jossa julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen ratkaistaan kunnan tarkemmalla suunnittelulla. Alueen reunassa kulkee yhdystie 14037 Nostava – Herrala (yt33).

Alueen läheisyydessä on päärata Herrala-Lahti; nopeille junille mitoitettu rata Herralasta Lahteen. Lisäraiteen rakentamisvaraus. Alueen läheisyydessä on kehittämisen kohdealue; TEN-T Skandinavia - Välimeri ydinverkkokäytävän ja valtatie 12 risteysalue kehitettävissä liikennejärjestelyin logistiikan ja muun elinkeinotoiminnan sekä asumisen alueena. Alueen läheisyydessä on uusi raideliikennepaikka; Nostavan uusi asema sekä maaliikenteen aluevaraus Nostavan logistiikkakeskukselle. Alueen läheisyydessä on voimajohdon yhteystarve 110 kV Nostava. Alueen läheisyyteen on osoitettu melontareitti ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue Porvoonjoen eli Luhdanjoen varrelle.

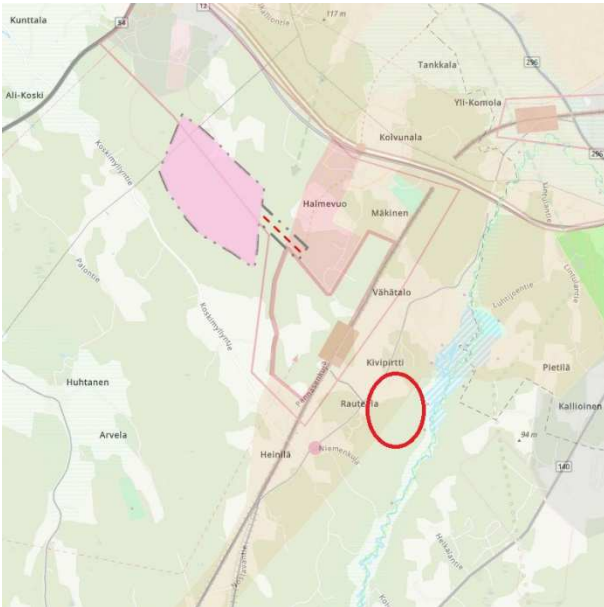
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan. Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2025. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu edelleen taajamatoimintojen alueeksi (A).



Ote maakuntakaavasta 2014, jossa suunnittelualue vaaleanpunaisella.

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

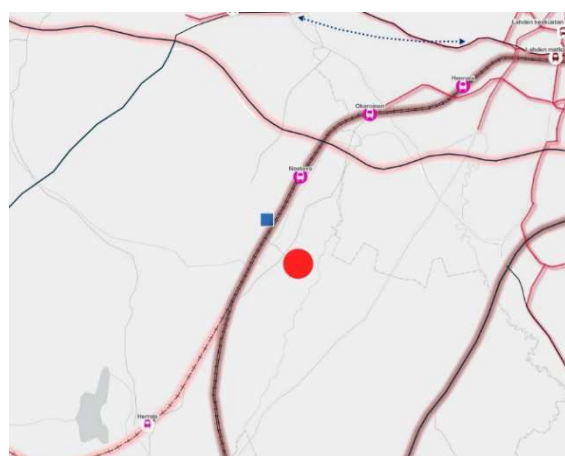
Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021, ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuuotosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa hieman yli 2 kilometriä.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa vaaleanpunainen alue on jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava. Kyyhkylä I:n kaava-alue punaisella viivalla.

Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan 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 kaavamuuotosalueella: paikalliskeskus, tiheä taajama, elinkeinoelämän ydinalue, elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, alempi tieverkko. Kaava-alueen läheisyydessä on seuraavia merkintöjä: Nostava- uusi henkilöjunaliikenteen asema, TEN-T -Ydinverkko, Kerava-Lahti-Kouvola lisäraide, multimodaaliterminaali, siniviheryhteys (joki).



Kaupunkiseutusuunnitelman kartat 1 ja 4. Kyyhkylä I:n kaava-alue punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 21.8.2023.

Kaavassa alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi (AO); Väljänä pientaloalueena kehitettävä asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alue on osittain Asutuksen/työpaikkojen sijoittamisen selvitysalueella (punainen katkoviivoitus); Merkinnällä on osoitettu potentiaaliset tulevaisuuden taajama/työpaikka-alueet, joiden toteuttamiseen ja sen ajoitukseen liittyy erityisiä reunaehtoja tai lisäselvitystarpeita. Nostava: alueen kehittämisessä ja jatkosuunnittelussa tulee turvata raideliikennepaikan ja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen toteuttamisedellytykset.

Alueella on pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet (vihreät pompulat); Herrala-Nostava sekä yhdystiet (yt).

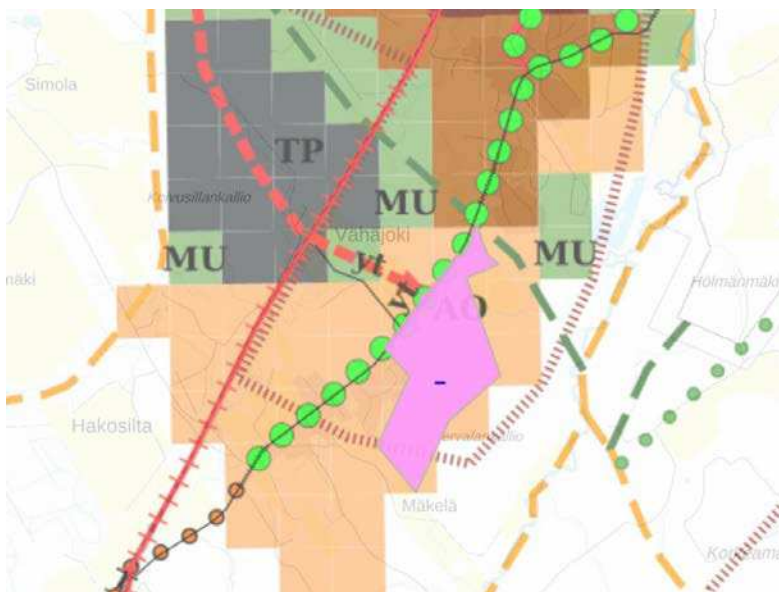
Alueen läheisyydessä on kehitettävä rata (punainen ratamerkintä); Hakosilta – Lahti rataosuudella tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja Strategisen yleiskaavan luontoarvot-teemakartan mukaan. Alueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys kaakkois-luoteissuunnassa.

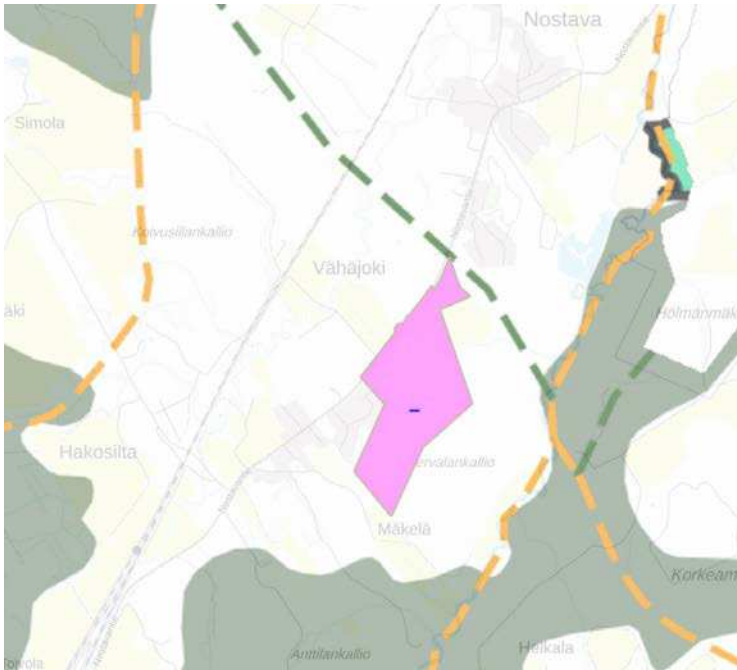
Alueen läheisyydessä Porvoonjoen eli Luhdanjoen varrella on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maa-kunnallisesti arvokasta aluetta (sininen vinorasteri).

Alue on vesihuollon toiminta-alueella; Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä (musta pisterasteri). Alueen läheisyydessä kulkee vesirunkolinja.

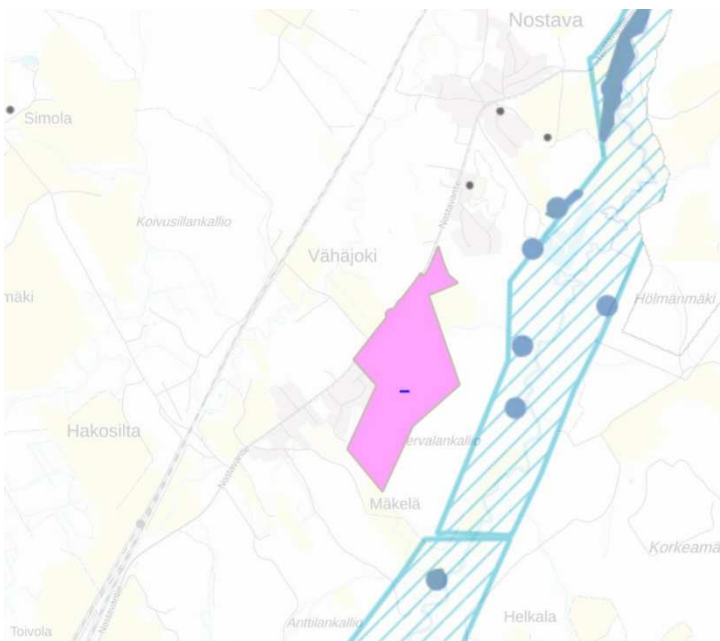
Ympäristövaikutuksia aiheuttavina toimintoina alueen läheisyydessä on kehitettävä päärata (punainen ratamerkintä) ja liikennemääriin perustuvan ohjeellisen päiväajan 55 dB:n melualue (harmaa alue). Vajaan kilometrin päässä suunnittelualueelta itään on luonnonvaralogistiikan alue (vaaleanpunainen viiva) ja maa-ainesten ottoalue (punainen katkoviiva). Kauempana radan länsipuolella on osoitettu voimalinjan yhteystarve (punainen nuoli).



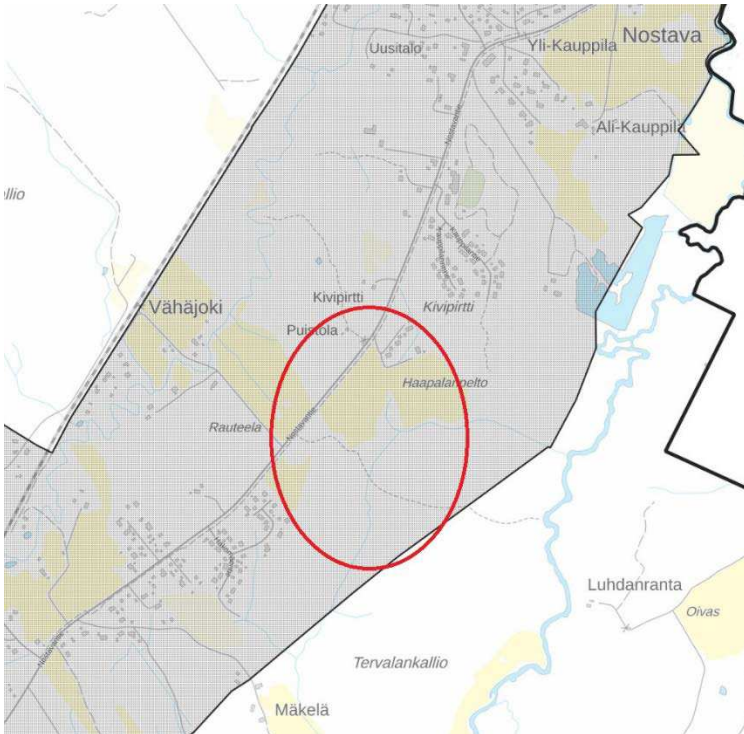
Strateginen yleiskaava 2020 pääkartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.



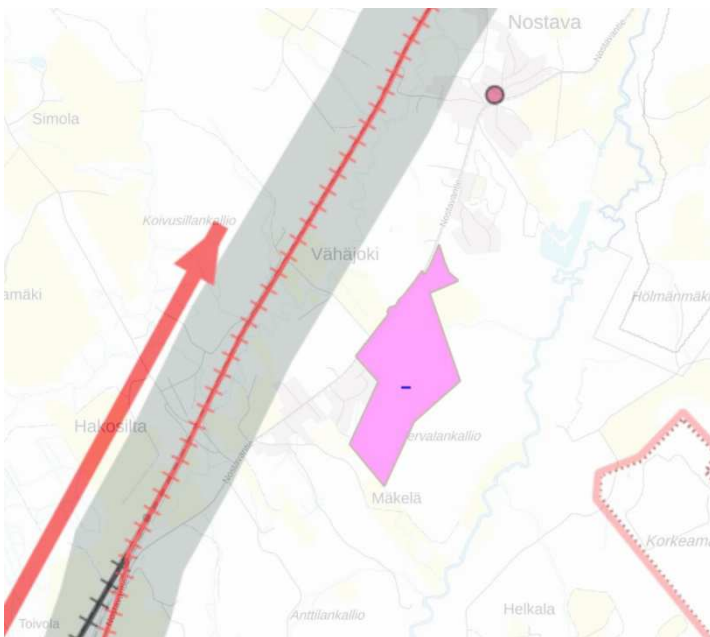
Strateginen yleiskaava 2020 luontoarvot-kartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.



Strateginen yleiskaava 2020 kulttuuriympäristö ja -maisemakartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.

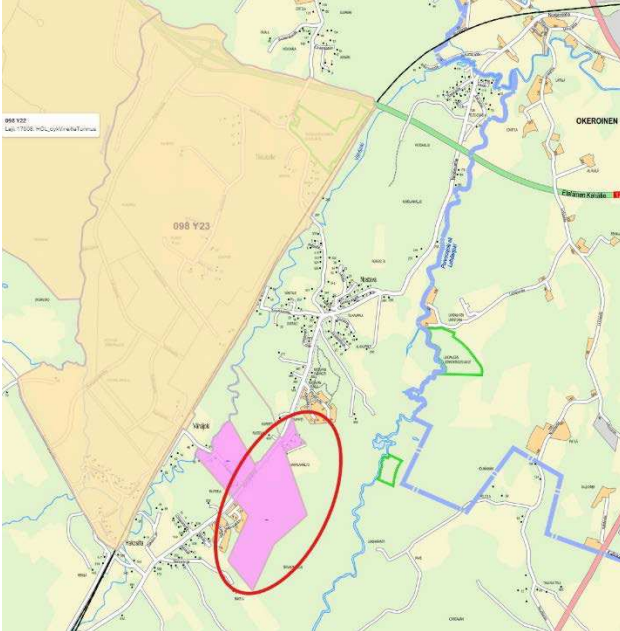


Strateginen yleiskaava 2020 vesitalous-kartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.



Strateginen yleiskaava 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-kartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.

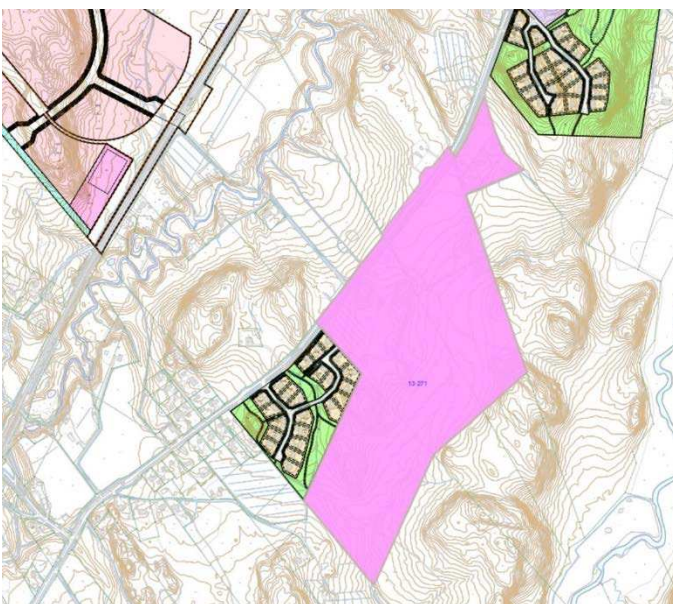
Alueesta noin 600 metriä luoteeseen on tullut vireille 21.9.2024 Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava (098 Y23). Kaavalla tarkastellaan seudullisen multimodaaliterминаalin (raide-rekkaterминаalin), yritysalueen ja kaukaisemman tulevaisuuden Nostavan asemataajaman sijoittamisedellytyksiä.



Nostavan-Tikkakallion vireillä oleva osayleiskaava-alue on persikanväriseellä rajauksella. Kyyhkylä I-alue on ympäröity punaisella. Vaaleanpunaiset alueet ovat vireillä olevia asemakaavakohteita.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue ympäröi erillispientaloalueen asemakaavaa, joka on tullut voimaan vuonna 2005. Alueen pohjoispuolen läheisyydessä on asemakaava koulun ympäristössä, joka on tullut voimaan myös vuonna 2005. Alueen luoteispuolella Nostavantien toisella puolella on vireillä Kyyhkylä II asemakaava, jota tutkitaan asumiseen (ks. yllä oleva kartta).



Vireillä oleva kaava-alue on osoitettu pohjakartalle vaaleanpunaisella. Asemakaavoitetut alueet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

Tehdyt selvitykset ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma (Päijät-Hämeen liitto 2023)
Nostavan maankäyttöselvitys (Ramboll 2021)
Hakosillan kaavarunkoselvitys (Ramboll 2012)
Kyyhkylän asemakaavan luontoselvitys (Sweco 2021)
Kyyhkylä I, rakennusinventointi, uuden aluerajauksen mukainen (Hollolan kunta 2025)
Hollola, Asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi 2023 (Maanala 2023)
Kyyhkylä I-III asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi 2025 (Ark-byroo oy 2025)
Kyyhkylän rakennettavuusselvitys (Ramboll 2024)
Kyyhkylä II & III, Hollola, rakennettavuusselvitys (Taratest 2025)
Kyyhkylä I asemakaava-alue, Meluselvitys (Ramboll 2026)
Luontoselvitys, Kyyhkylä I-II 2025 rajausta (Macon 2025)
Lepakkoselvitys, Kyyhkylä I (Macon 2025)
Kyyhkylä I ja II liikenne-ennusteet (Ramboll 2026)

Selvitystarpeet

Hulevesiselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen ja pintavesiin
- Ilmatoon
- Arkeologisiin kohteisiin
- Luontoon
- Maisemaan

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat:

- Lupa- ja valvontavirasto, Ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto, raideliikenne
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Kymenlaakson sähkö Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltolaitos, vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan ympäristöyhdistys

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja ensimmäisen kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Hollolan sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset. 2. Asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan ESS Viikko -lehdessä ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville MRL/nyk. AKL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetetaan ent. MRL /nyk. AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan asemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Jos kaavaehdotuksesta on tehty muistutuksia, lähetetään niihin annetut vastineet tiedoksi muistutuksen tekijälle elinvoimavaliokunnan käsittelyn jälkeen, ennen kaavan etenemistä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	lokakuu 2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	lokakuu 2023
1. Asemakaavaluonnos nähtävillä	syyskuu 2024
2. Asemakaavaluonnos nähtävillä	huhtikuu 2026
Asemakaavaehdotus nähtävillä	syksy 2026
Hyväksymiskäsittely	loppuvuosi 2026

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty 23.8.2023 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:

Kaavoittaja Sini Utriainen, puh 044 780 1353

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)hollola.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)hollola.fi)

Hollolassa 26.3.2026

Kaavoittaja Sini Utriainen

