

# Hollola

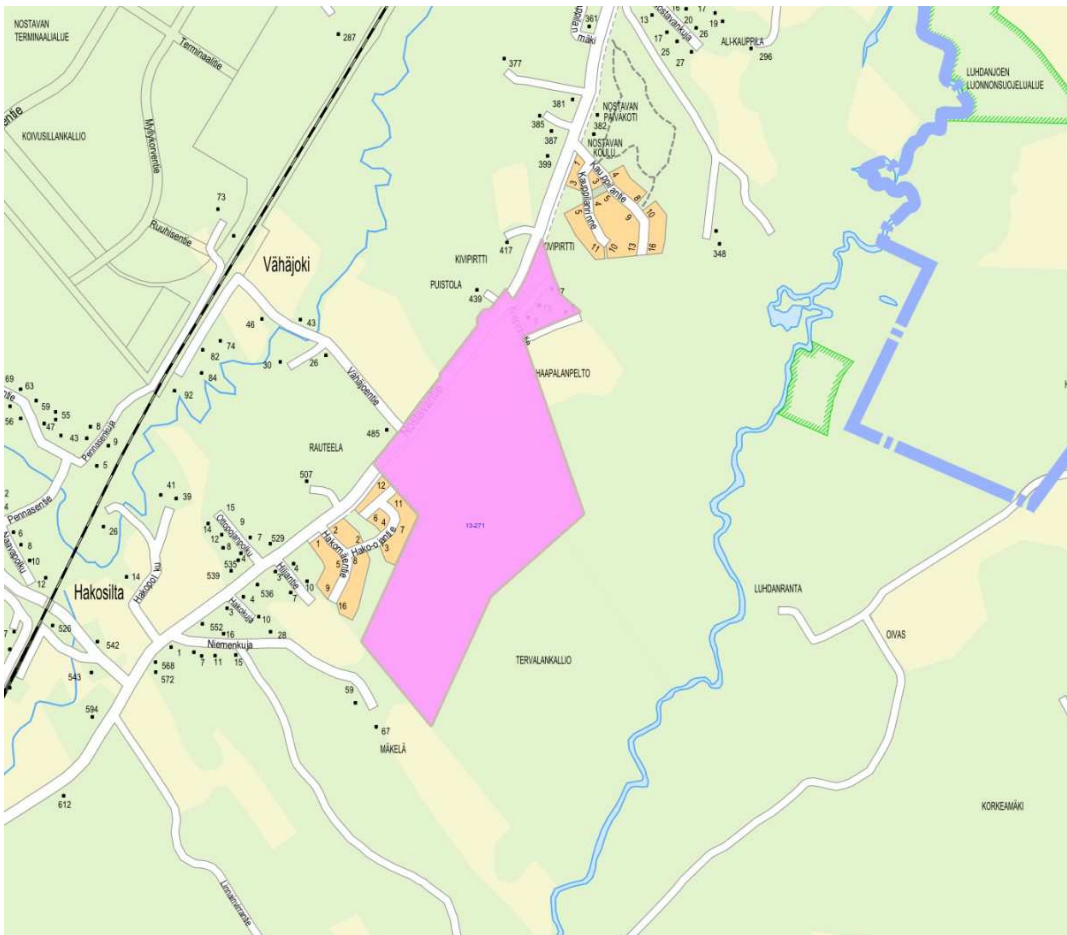
## Asemakaavan selostus

098 13-271

### Kyyhkylä I, asemakaava

### 2. LUONNOS

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.



Kaava-alue opaskartalla.

#### KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	14.10.2023
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7 F | PL 66, 15871 Hollola | [hollola.fi](http://hollola.fi)  
Kaavan laatija | Sini Utriainen kaavoittaja | p. 044 7801353 | [etunimi.sukunimi@hollola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hollola.fi)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen vieressä.

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.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Hollolassa 26.3.2026

Kaavoittaja

Sini Utriainen

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>Asemakaavan selostus</b> .....	<b>1</b>
Kyyhkylä I, asemakaava 2. LUONNOS .....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	10
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
3.2.2 Maakuntakaava.....	14
3.2.3 Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli .....	15
3.2.4 Yleiskaava .....	16
3.2.5 Asemakaava .....	19
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>20</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	20
4.3.1 Osalliset .....	20
4.3.2 Vireilletulo.....	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	22
4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....	22
4.3.6 1. Luonnosvaiheen palaute.....	23
4.3.7 2. Luonnosvaiheen palaute.....	26
4.3.8 Ehdotusvaiheen palaute .....	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	27
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	27
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	28
4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet .....	28
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	30
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>31</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	31
5.1.1 Mitoitus.....	31
5.1.2 Palvelut .....	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	31
5.3 Aluevaraukset .....	31
5.3.1 Korttelialueet .....	31
5.3.2 Muut alueet .....	31
5.4 Kaavan vaikutukset.....	32
5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	32
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön .....	32
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen .....	32
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen .....	32
5.4.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	32
5.4.6 Vaikutukset ilmastoon .....	33

5.4.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	33
5.4.8	Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin .....	33
5.4.9	Vaikutukset maisemaan .....	33
5.4.10	Muut vaikutukset .....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	33
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	33
5.7	Nimistö .....	34
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>34</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta .....	34
	LIITTEET .....	34

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025
- Asemakaava vireilletulo 14.10.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 16.10.-14.11.2023.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 26.8.-24.9.2024.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja 2. Kaavaluonnos olivat 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

Lisätään pientaloasutusta Nostavan kylälle. Laadittava asemakaava on kaava-alueen 1. asemakaava.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tonttien luovuttamisesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nostavantien varrella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä. Alueella on pääasiassa metsää, peltoja sekä olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 33,7 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.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Kivipirtintien pientaloasutus sijaitsee Nostavantien läheisyydessä, alueen pohjoisosassa, mutta on kasvillisuuden suojassa, joten se ei näy kauemmaksi maisemassa. Alueella on metsää ja pienempiä peltoalueita. Kaava-alueen metsissä on tehty hakkuita. Maisema on kumpuilevaa. Melko suoralinjainen Nostavantie kevyen liikenteen väylineen kulkee alueen reunassa. Porvoonjoki eli Luhdanjoki sijaitsee yli 300 metrin päässä laaksossa. Joen ja kaava-alueen väliin jää mäkien lakialueita. Kaava-alueen länsipuolella on Hakosillan asuinalue ja eteläpuolella maatila.



Viistoilmakuva pohjoisen suuntaan. Vasemmalla näkyy viereinen Hakosillan asuinalue.

##### **Luonnonolot**

Kaavaprosessiin liittyen alueelle on tehty kolme luontoselvitystä; Kyyhkylän asemakaavan luontoselvitys (2021), Lepakkoselvitys, Kyyhkylä I (2025) sekä kahden alueen yhteinen Luontoselvitys, Kyyhkylä I-II 2025 rajaus (2025).

Selvitysalue sijoittuu metsäkasvillisuusvyöhykkeiden jaossa eteläboreaalille vyöhykkeelle ja siellä alueelle Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko (2a). Suokasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa suunnittelualue kuuluu kilpiketaiden eli konsentristen kermikeitaiden vyöhykkeelle ja alajaossa Etelä-Suomen kilpiketaiden vyöhykkeelle.

Yleisimmät selvitysalueen metsien kasvupaikkatyypit ovat käenkaali-mustikkatyypin lehtomainen kangas ja mustikkatyypin tuore kangas.

Alueen metsät ovat pääosin kuusivaltaisia, paikoin lehtipuuvaltaisia nuoria tai varttuneita kasvatusmetsiä. Sekapuuna kasvaa paikoin myös mäntyä, etenkin selvitysalueen keski- ja länsiosissa. Lehtipuista alueella kasvaa etenkin koivua ja haapaa, mutta myös mm. pihlajaa, raitaa ja harmaaleppää. Metsissä on niukasti lahoppuuta. Alueen eri osissa on tehty aiemmin sekä muutaman vuoden sisällä metsähakkuita.

Selvitysalueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja. Laji.fi-tietokannan mukaan selvitysalueella ei ole uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja. Alueella parissa kohtaa kasvaa kulleroa, joka on määritetty elinvoimaiseksi, eikä ole selvitysalueella alueellisesti uhanalainen, joten sitä ei tarvitse erikseen huomioida kaavassa.

Alueella kasvaa paikoin komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Rakennettaessa ja maita siirrellessä tulee huolehtia, että ei siirretä samalla komealupiinia uusille alueille. Tämä kannattaa huomioida suunnittelussa.

Selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Alueen kaakkoisosassa on luonnontilaisen kaltainen noro. Noron varrella on lähde ja tihkupinta, jotka ovat uhanalaisuudeltaan koko maassa vaarantuneita, ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia luontotyyppiltään. Noroa, lähdetä tai tihkupintaa ei saa suunnitelmassa vaarantaa, ellei siihen saada viranomaiselta poikkeuslupaa. Käytännössä poikkeuslupa tarvittaneen ainakin, jos kohteiden alueella tehdään maanmuokkaustöitä.

Suunnittelualueella tai 1 km säteellä siitä ei ole kansainvälisesti (IBA) tai Suomen (FINIBA) tärkeitä lintualueita. Maakunnallisesti (MAALI) tärkeistä lintualueista lähin, Luhdanjoki sijaitsee noin 300 metriä selvitysalueen koillispuolella. Selvitysalueella tai yhden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei ole suojelunarvoisia petolintujen pesäpaikkoja. Huomionarvoisista lajeista maastokäynneillä havaittiin harakka, palokärki, pensaskerttu, punavarpunen, taivaanvuohi ja telkkä. Lähtötietojen ja selvityksen maastohavaintojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita.

Selvitysalueella ei juuri ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikaksi hyvin soveltuvia alueita. Selvitysalueen keski- ja eteläosassa on kuitenkin järeää kuusimetsää, jossa on seassa hiukan lehtipuustoa, ja alue saattaisi soveltua liito-oravalle. Kuitenkin aiempien selvitysten mukaan lähimmät havainnot on tehty 1,3 kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolelta. Selvitysalueen läpi ei kulje tärkeitä liito-oravan kulkuyhteyksiä. Aiemmassa osayleiskaavatasoisessa liito-oravatarkastelussa on todettu, että tämän kaavan alue ei ole liito-oravalle soveltuvaa aluetta.

Suunnittelualueella ei ole viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikaksi soveltuvia kohteita.

Vuoden 2025 erillisessä lepakkoselvityksessä havaittiin yksittäiset isoviiksisiippa/viiksisiippa ja pohjanlepakko alueen eteläosassa. Siellä sijaitseva kallioalue voisi vain pienellä todennäköisyydellä sopia lepakoiden talvehtimispaikaksi, koska alueelta tavattiin vain yksittäisiä lepakoita. Havaintoalue luokitellaan luokkaan III; monimuotoisuutta tukevat ja turvaavat kohteet. Alueiden arvo lepakoille tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa maankäytössä huomioon.

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisäksi muiden luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin riippumatta suunnitelman tarkemmasta sisällöstä. Näiden lajien osalta ei ole tarpeen tehdä erillisselvityksiä.

Susireviiri ulottuu hankealueelle saakka, mutta merkkejä lisääntymispaikoista tai syödyistä saaliista ei ole havaittu ainakaan Kyyhkylä I-II-selvityksen selvitysalueella.

Porvoonjoen varrella, reilun 500 metrin päässä alueesta sijaitsee kaksi yksityismaiden luonnonsuojelualueita; Luhdanniityn luonnonsuojelualue etelässä ja Hölmänmäen luonnonsuojelualue idässä. Luhdanjoen luonnonsuojelualue on kilometrin etäisyydellä koillisessa.

Viiden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei sijaitse Natura-alueita. Yhden kilometrin etäisyydelle alueesta ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia eikä luokiteltuja pohjavesialueita.

Lähin luonnonsuojeluohjelma-alue, soidensuojelun täydennysohjelmaan kuuluva Porvoonjoen Nostavan luhdet, sijaitsee suunnittelualueen itä- ja koillispuolella lähimmillään noin 250 metriä suunnittelualueen ulkopuolella. Yhden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei sijaitse muita luonnonsuojeluohjelma-alueita.

Selvitysalueen kautta ei kulje merkittäviä ekologisia yhteyksiä eikä siniyhteyksiä. Alueelle ei ole aiempien selvitysten mukaan ekologisten yhteyksien yhteystarpeita, eikä alue ole luonnon ydinaluetta. Kaava-alueen pohjospuolella on paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys ja se tulee säilyttää strategisen yleiskaavan merkintöjen mukaisesti. Käytävän leveydeksi suositellaan vähintään 50-100 metriä.

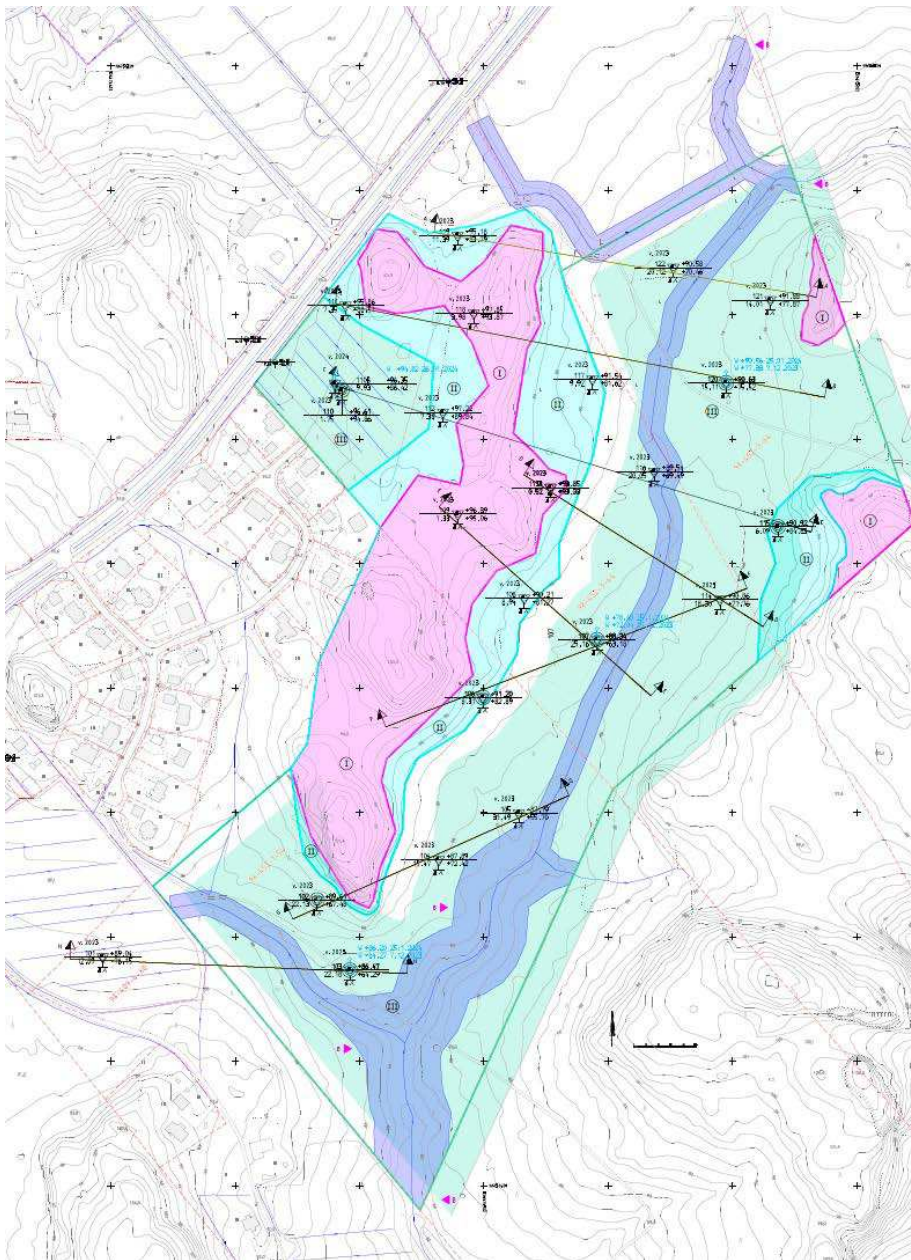
## Maaperä ja rakennettavuus

Alueelle on laadittu tämän kaavan yhteydessä rakennettavuusselvityksiä. Rakennettavuusselvitykset eivät ulotu yksityisessä omistuksessa olevalle alueelle kaava-alueen koillisosaan.

Alueen maasto on kumpuilevaa. Selvitysalueen maaperä on alavilta alueilta savea, mäkialueilla kalliomaata. Maastokäynnin perusteella kallio ei kuitenkaan juuri ole näkyvässä. Suunnittelualan koillisosan itäreunalle ulottuu hiukan hiekkamoreenia.

Alueella on paikoin paineellista pohjavettä, joka tulee huomioida paalutusta suunniteltaessa. Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa. Rakennukset on salaojitettava.

### Kyyhkylän rakennettavuusselvitys, Ramboll



Selvitysalue jakautuu kolmeen rakennettavuusluokkaan: I-alue on merkitty vaaleanpunaisella, II-alue vaaleansinisellä ja III-alue vihreällä. Sininen alue on uoman suoja-alueita. (Kyyhkylän rakennettavuusselvitys, Ramboll)

Raskailla, monikerroksisilla ja painumaherkillä rakennuksilla tarkoitetaan kerrostaloja, kaksikerroksisia omakoti- ja rivitaloja, tiiliverhoiltuja rakennuksia, sekä betoni- ja kivirakennuksia. Kevyesti kuormitetuilla rakennuksilla tarkoitetaan yksikerroksisia puurakenteisia omakoti- ja rivitaloja, sekä talousrakennuksia.

#### Alue I

Alueelle kaikki rakennukset ja rakenteet voidaan alustavasti perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Alueella tulee varautua louhintaan.

#### Alue II

Alueella raskaat, monikerroksiset ja painumaherkät rakennukset tulee perustaa alustavasti tukipaalujen varaan. Savikerroksen paksuuden ollessa < 5 m voidaan käyttää myös massanvaihtoa. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat tehdään kantavina Kevyesti kuormitetut rakennukset; koko, muoto ja rakennusmateriaali huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maavaraisesti tai kevennettyinä antura- tai laattaperustuksin.

#### Alue III

Alueella raskaat, monikerroksiset ja painumaherkät rakennukset tulee perustaa alustavasti tukipaalujen varaan. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat tehdään kantavina. Kevyesti kuormitetut rakennukset; koko, muoto ja rakennusmateriaali huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maavaraisesti tai kevennettyinä antura- tai laattaperustuksin.

Putkijohdot ja kadut voidaan alustavasti perustaa alueelle I maan- tai kallionvaraisesti. Alueella tulee varautua louhintaan. Alueella II putkijohdot ja kadut voidaan alustavasti tehdä kevennettyinä tai esikuormitettuna rakenteina ja alueella III pilaristabiloinnin varaan tai kevennettyinä rakenteina.

Alueelle missä pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa (alueet II ja III) ei voi rakentaa kellareita, ilman merkittäviä vesitiiviistä rakentamisesta ja/tai kuivatuksesta ja kaivantojen tukemisesta aiheutuvia lisäkustannuksia. Alueella I kellarirakentaminen on alustavasti mahdollista.

#### Kyyhkylä II & III rakennettavuusselvitys. Taratest

Pieni osa kaava-alueen pohjoisosasta (kiinteistöä 3:70 Nostavantien eteläpuolella) ulottuu Kyyhkylä II & III rakennettavuusselvityksen (Taratest) alueelle, joka on rakennettavuusalue 1. Siellä rakennukset perustetaan lyötävien tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Rakentamista pohjavesipinnan alapuolelle ei suositella. Kevyet piharakennukset voidaan alustavasti perustaa maanvaraisesti erillisen painumatarkastelun perusteella.

Katujen ja piha-alueiden perustamisessa varauduttava pohjanvahvistuksiin, kuten stabilointiin, esikuormittamiseen tai kevennerakenteisiin. Viemäriinjojen ja pumppaamojen perustamisessa asennuskerroksen alle on rakennettava erillinen teräsarinarakenne ja varauduttava pohjanvahvistustoimenpiteisiin ja/tai kevennyskerroksien rakentamiseen riippuen katujen ja pihojen korkotasoista. Alueilla, joissa pohjavedenpinta nousee pumppaamojen perustustasoa korkeammalle, on varauduttava pumppaamoiden perustusten ankkurointiin.

Alueella 1 kaivantojen toteutuksessa varauduttava tuentoihin.

Alueella 1 alapohjat rakennettava kantavina. Alueella 1 maanvaraisten alapohjien mahdollisuus määritetään erillisellä painumatarkastelulla.

Alueella 1 varauduttava piha-alueiden osalta pohjanvahvistuksiin, mikäli tuleva taseus nousee merkittävästi (alustavasti n. yli 1 metriä).

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Selvitysalueen läpi kulkee muutamia uomia, jotka ovat pääosin kaivettuja tai suoristettuja ojia. Pieniä kaivettuja ojia on myös teiden varsilla. Alueella muodostuvat hulevedet johtavat suurimmalta osin

suoraan Porvoonjokeen. Alueen kaakkoisosassa on luonnontilaisen kaltainen noro, tihkupinta ja lähde. Selvitysalueen itäosassa avohakutulla ja nuorta lehtipuuvaltaista kasvatusmetsää kasvavalla mäkien välisellä alueella maasto ojan ympäristössä on paikoin melko kosteaa. Kyseessä on valuma-alueiden välinen vedenjakaja-alue, josta uomat laskevat sekä suunnittelualueen koilliskulmasta itään että suunnittelualueen keskiosan ja eteläreunan kautta etelään. Ilmeisesti kaava-alueen itäpuolen mäki-alueelta purkautuu alueelle pinta- ja pohjavesiäkin. Alueella on kasvillisuudesta vapaita kuoppia, jotka kaudesta ja säästä riippuen ovat veden valtaamia tai kuivia.

Nykyiselle uomalle on jätettävä riittävä suoja-alue, vähintään 30 metriä uoman kummallekin puolelle alueen eteläosassa. Suoja-alueen leveys voi uoman ylävirrassa olla hieman kapeampi, mutta uoman päälle ei suositella toteutettavaksi sellaista rakentamista, mikä edellyttäisi uoman huomattavaa siirtoa tai putkittamista.

Alueella on toteutettava hulevesien viivytyrakenteita, esim. matalia luonnonmukaisia painanteita, ennen hulevesien johtamista purkuvesistöön. Rakentamisen aikana kiintoaineksen kulkeutuminen nykyisiin uomiin täytyy estää.

Suunnittelualueen alajuoksulla olevan Patomäenkosken vuoden 2004 tulvataso (N2000) +70,42 m. Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee välillä +85...+100 m, jolloin Porvoonjoen tulvakorkeudet eivät vaikuta alueeseen.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Alueella on paikoin paineellista pohjavettä, joka tulee huomioida paalutusta suunniteltaessa.

Alueelle tehdään hulevesiselvitys, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

### **Maa- ja metsätalous**

Alueella on metsää, jossa on tehty avohakkuita. Alueella on myös pieniä peltoalueita. Alueen eteläpuolella on maatila.

### **Luonnonsuojelu**

Porvoonjoen varrella, reilun 500 metrin päässä alueesta sijaitsee kaksi yksityismaiden luonnonsuojelualuetta; Luhdanniityn luonnonsuojelualue ja Hölmönmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelualueella on noro, lähde ja tihkupinta, joita ei saa vaarantaa. (Ks. yllä luonnonolot.)

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaava-alueella on neljä omakotikiinteistöä. Kaava-alueen läheisyydessä on Hakosillan asuinalue ja hieman kauempana muu Nostavan kylän asutus. Lapsiperheitä tukevat kylän koulu ja päiväkotit.

### **Yhdyskuntarakenne**

Viereisillä asuinalueilla on tavanomaista taajaman omakotitaloasutusta. Nostavan kylässä on muutamia asutuskeskittymiä ja tähän kohtaan on muodostunut yksi niistä. Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, joten lisääntyvä asutus voi hyödyntää alueen verkostoja.

### **Taajamakuva**

Melko suoralinjaisen Nostavantien varrella on asuin- ja metsäaluetta, jonka ympärillä on pelto- ja metsäaluetta. Maisema on kumpuilevaa. Asutus sijoittuu Nostavantien läheisyyteen tasaiselle alueelle, joka on kasvillisuuden suojassa.

## **Asuminen**

Kaava-alueella on neljä omakotitalokiinteistöä. Kaava-alueen vieressä on Hakosillan asuinalue, josta asutus ulottuu etelään Niemenkujalle ja sitä ympäröiville alueille, jossa on muutamia kymmeniä asuinkiinteistöjä. Kaava-alueesta pohjoisempana Nostavan koulun ympäristössä on myös muutamia kymmeniä asuinkiinteistöjä.

## **Palvelut**

Alueella ei ole palveluja. Nostavan koulu (luokat neljänteen luokkaan asti) ja päiväkotit sijaitsevat lähimmillään noin 0,4 kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähin ruokakauppa sijaitsee Lahden puolella noin kuuden kilometrin päässä. Hollolan kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 10 kilometrin päässä. Herralan junaseisake on kuuden kilometrin päässä.

## **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Kaava-alueen läheisyydessä (n. 500 m) Nostavantien varrella on Hakosilta-Nostavan vapaapalokunta. Kaava-alueen eteläosan naapurissa Niemenkujan päässä on maataloustoimintaa.

## **Virkistys**

Alueen metsiä käytetään jonkin verran virkistyskäyttöön. Sinne on muodostunut polkuja ja siellä on vanhoja metsäautotien pohjia. Aluetta reunustaa osittain asemakaavoitetun Hakosillan alueen lähivirkistysalueet. Merkittävät lähimmät virkistysreitit kulkevat Porvoonjoen varrella, joka on alueesta kaakkoon keskimäärin puolen kilometrin päässä.

## **Liikenne**

Alueella kulkee yhdystie 14037 Nostavantie, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 1705 kertaa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 4 %. Ennustetilanteessa v. 2050 vuorokausiliikenne on 2200 kertaa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 4 %. Nostavantien nopeusrajoitus on meluselvitysaineiston mukaan 60 km/h (liikennemerkein 50 km/h). Nostavantien vieressä on pyörätie. Nostavantiellä kulkee joukkoliikenne. Kaava-alueella Nostavantien varrella on joukkoliikenteen pysäkipari. Alueella kulkee myös Kivipirtintien yksityistie ja metsäautotie. Kaava-alueesta lähimmillään noin 600 metrin päässä kulkee junarata. Raiteilla kulkee sähkömoottorijunia, pendolino- ja IC-junia sekä tavarajunia, nopeusrajoitusten ollessa 100-200 km/h. Raideliikenneennusteen 2035 mukaan junia kulkee vuorokaudessa 121 kpl painottuen päiväaikaan. Meluselvityksen lähtötietoja käytetään kaavan liikennesuunnittelussa. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan liittymien näkemäalueet, pyritään vähentämään liittymiä Nostavantielle, sekä tekemään myös muita pienempiä ratkaisuja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Liikenneselvitystä tehdään kaavan ehdotusvaiheeseen, joka muodostaa isomman selvitysalueen muiden viereisten tiedossa olevien asemakaavakohteiden kanssa.

### Melu

Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys. Vuoden 2060 liikennetilanteessa päiväajan ohjearvot alittuvat selvästi koko suunnittelualueella lukuun ottamatta aivan Nostavantien vartta. Nostavantien päiväaikainen 55 dB meluvyöhyke yltää enimmillään noin 50 m päähän tien reunasta.

Yöajan ohjearvot uusille alueille alittuvat suurella osaa suunnittelualueesta. Alueilla, joissa ei tällä hetkellä ole asutusta, tulee yöajan melutilanteessa tulkita 45 dB ohjearvoa. Nostavantien varren kiinteistöillä uusien alueiden yöajan ohjearvot asutukselle ylittyvät. Sijoittamalla rakennukset Nostavantien suuntaisesti, saadaan niiden katveeseen muodostettua melulta suojattua pihaa.

Junaliikenteen osalta mallinnettiin huonoin skenaario, jossa junat kulkevat nopeusrajoituksen mukaista

maksiminopeutta. Mikäli Nostavan junaseisake toteutetaan, junien nopeudet laskevat mallinnetusta tilanteesta, jolloin melutilanne paranee asemakaavan alueella.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelle on tehty arkeologiset inventoinnit v. 2023 ja 2025.

### Arkeologinen inventointi v. 2023, Maanala

Selvitysalue sisälsi suurimman osan kaava-alueesta. Alueelta ei ole aiemmin tehty löydöksiä. Esihistoriallisen ajan asutuksen kannalta tutkimusalue ei ole potentiaalista, eikä alueen tutkimuksessa löytynyt mitään esihistoriaan viittaavaa. Historiallisen ajan kannalta vanhojen peltolohkojen ympäristössä olleet korkeammat kohdat olivat sen sijaan potentiaalisia alueita ja sieltä löytyi yksi uusi kohde Hako-ojantien ja Nostavantien väliseltä alueelta; Hollola, Rauteela. Kyseessä on mäenkumpareen itäreunalle tehdyn kellarikuopan jäännökset. Muilta osin koko Kyyhkylän kaava-alue oli löydötön arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

### Arkeologinen inventointi, ArkByroo

Selvitysalue ulottui pieneltä osin tälle kaava-alueelle (kiinteistö 3:70 ja osittain kiinteistö 14:173). Kaava-alue oli löydötön arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue Porvoonjoen kulttuurimaisema-alue eli Luhdanjoen varsi sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueelta. Maasto kohoo kaava-alueen ja joen välissä, jolloin maisemallista yhteyttä ei ole alueiden välillä.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia. Kaava-alueen rajauksen muuttuessa 1. kaavaluonnoksen jälkeen aiemmin kaavaan tehdyn inventoinnin rakennukset eivät enää ulotu kaava-alueelle. Niistä muutamia kohteita sijoittuu kaava-alueen naapurustoon, jotka ovat 2000-luvun omakotitaloja sekä kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva 1920-luvun maatila, jonka päärakennus on uusi, 2020-luvulta. Päivitetyt kaava-alueen rakennuskohteet on inventoitu vuonna 2025. Kaikki neljä lautaverhoiltua omakotitaloa ovat rakentuneet vuonna 1989, jotka muodostavat pienen asuinalueen Kivipirtintielle. Pihoissa on myös talusrakennuksia, joista osa on rakennettu myöhemmin.

## **Tekninen huolto**

Alueen läpi kulkee vesi- ja viemäriinjat.

## **Erityistoiminnot**

Alueen naapurissa sijaitsee vapaapalokunta.

## **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

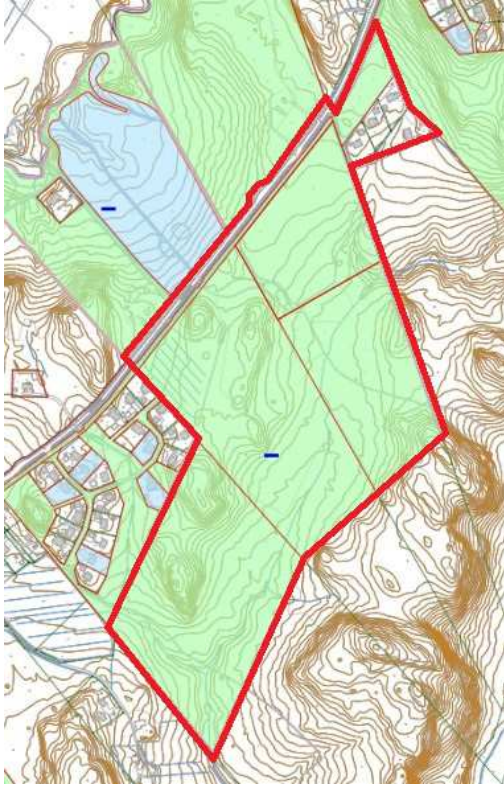
Alueen läheisyydessä kulkee junarata, josta aiheutuu yhdessä Nostavantien kanssa melua (ks. kohta liikenne). Niemenkujan päässä on olemassa oleva maatila, jossa on lammastointia. Alueen itäpuolella noin kilometrin päässä on kalliokiviaineksen ottamisalue, jossa louhitaan kalliota ja murskataan kiviainesta, mutta toiminnasta aiheutuva melu ei ulotu kaava-alueelle saakka.

## Sosiaalinen ympäristö

Alueella ja sen ympärillä on olemassa olevaa asutusta sekä vieressä sijaitsee vapaapalokunta. Nostavan kylän keskus on lähimmillään noin 0,4-1 km:n kilometrin päässä. Siellä sijaitsee koulu ja päiväkot.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueella on sekä kunnan omistamaa maata, että yksityisen omistamaa maata. Nostavantien tiealue on valtion omistuksessa.



Maanomistuskartta. Kunnan omistamat maat ovat vihreällä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
- Hakosillan kaavarunkoselvitys (Ramboll 2012)
- Nostavan maankäyttöselvitys (Ramboll 2021)
- Kyyhkylän asemakaavan luontoselvitys (Sweco 2021)
- Kyyhkylä I, rakennusinventointi, uuden aluerajauksen mukainen (Hollolan kunta 2025)
- Asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi 2023 (Maanala 2023)
- Kyyhkylä I-III -asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi (Ark-byroo oy 2025)
- Kyyhkylä I asemakaava-alue, meluselvitys (Ramboll 2026)
- Kyyhkylän rakennettavuusselvitys (Ramboll 2024)

- Kyyhkylä II & III, Hollola, rakennettavuusselvitys (Taratest 2025)
- Luontoselvitys, Kyyhkylä I-II 2025 rajausta (Macon 2025)
- Lepakkoselvitys, Kyyhkylä I (Macon 2025)
- Kyyhkylä I ja II liikenne-ennusteet (Ramboll 2026)

Tekeillä olevat selvitykset:

- Hulevesiselvitys (ehdotusvaiheeseen)

### 3.2.2 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.

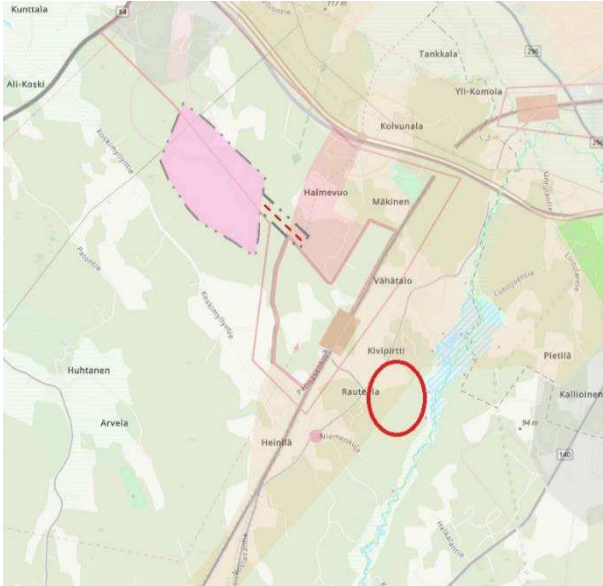
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan. Maakuntakaavaaluonnos on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2025. Kaavaaluonnoksessa alue on osoitettu edelleen taajamatoimintojen alueeksi (A).



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 kaavamuuosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa hieman yli 2 kilometriä.



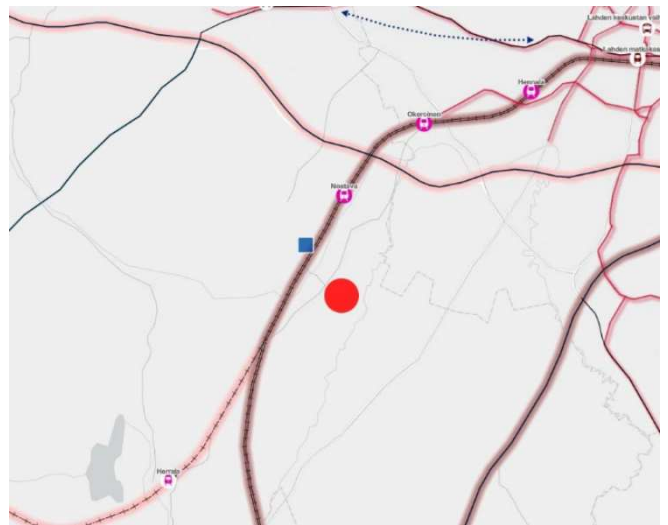
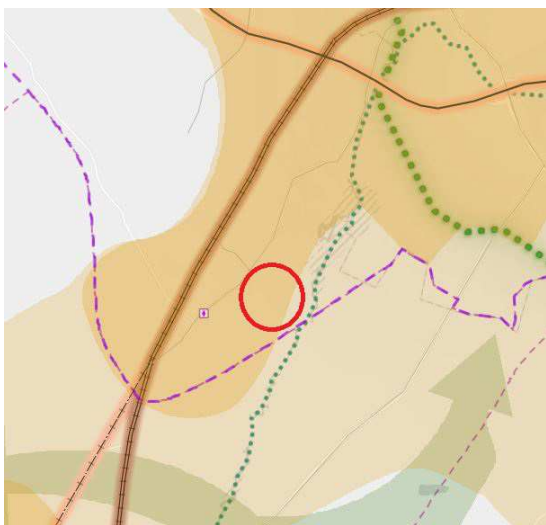
Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa vaaleanpunainen alue on jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava. Kyyhkylä I:n kaava-alue punaisella ympyrällä.

### 3.2.3 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 kaavamuuosalueella: 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.

### 3.2.4 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 joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyneen 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).

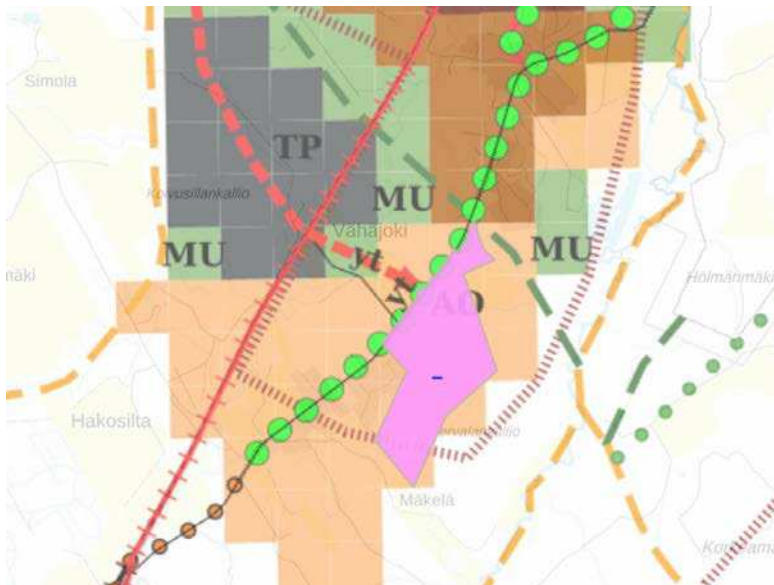
Alueen läheisyydessä on kehitettävä rata (punainen ratamerkintä); Hakosilta – Lahti rataosuudella tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä.

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

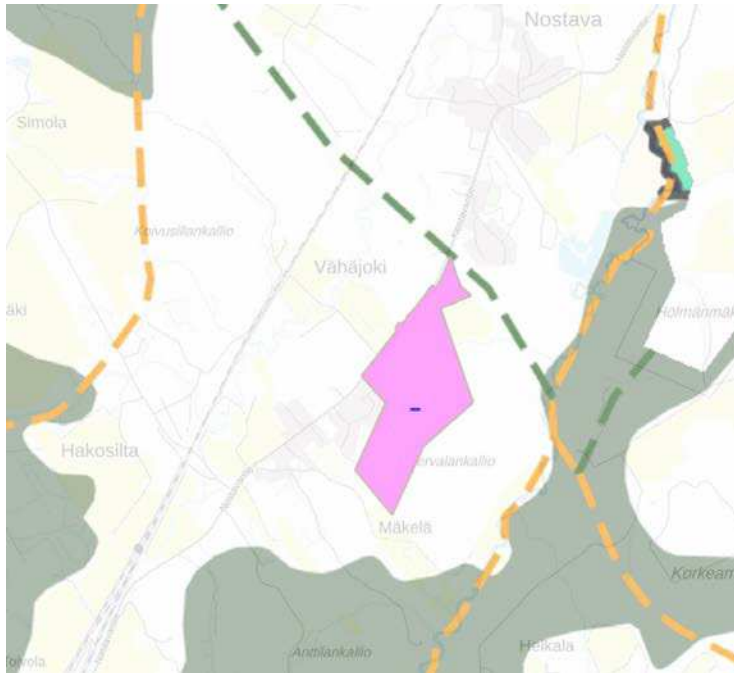
Alueen läheisyydessä Porvoonjoen eli Luhdanjoen varrella on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maa-kunnallisesti arvokasta aluetta (sininen vinorasteri).

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

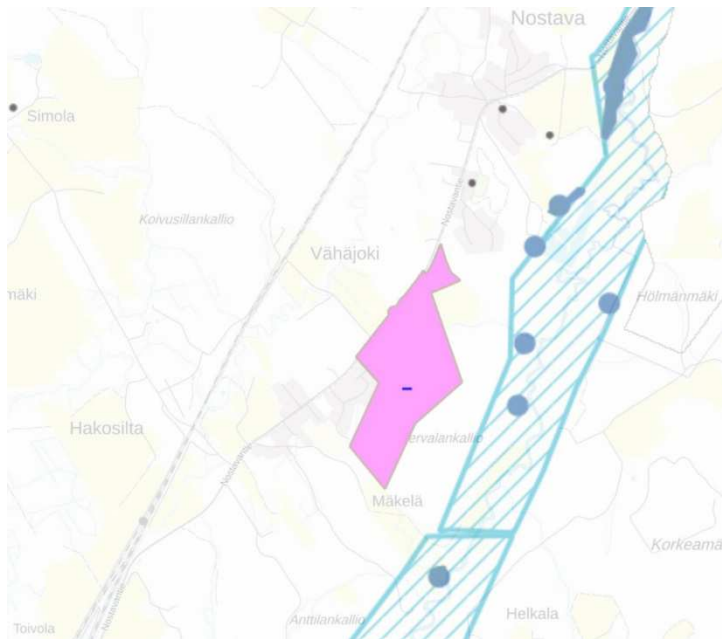
Ympäristövaikutuksia aiheuttavina toimintoina alueen läheisyydessä on kehitettävä päärata (punainen ratamerkintä) ja liikennemääriin perustuvan ohjeellisen päiväajan 55 dB:n melualue (harmaa alue). Vajaan kilometrin päässä suunnittelualueelta itään on luonnonvaralogistiikan alue (vaaleanpunainen viiva)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



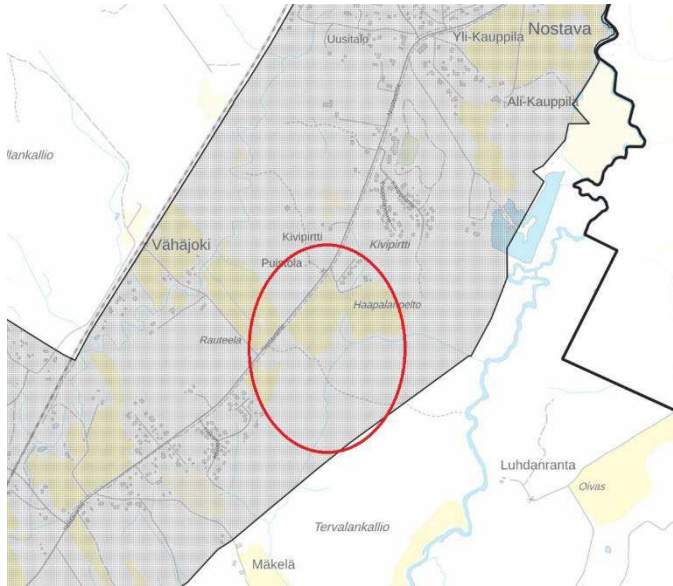
Strateginen yleiskaava 2020 pääkartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.



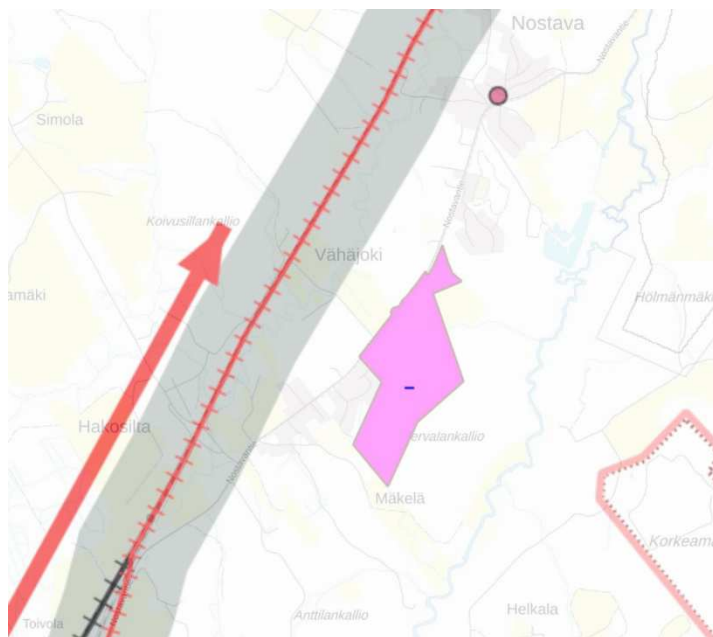
Strateginen yleiskaava 2020 luontoarvot-kartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.



Strateginen yleiskaava 2020 kulttuuriympäristö ja -maisemakartta, suunnittelualue vaaleanpunaisella.

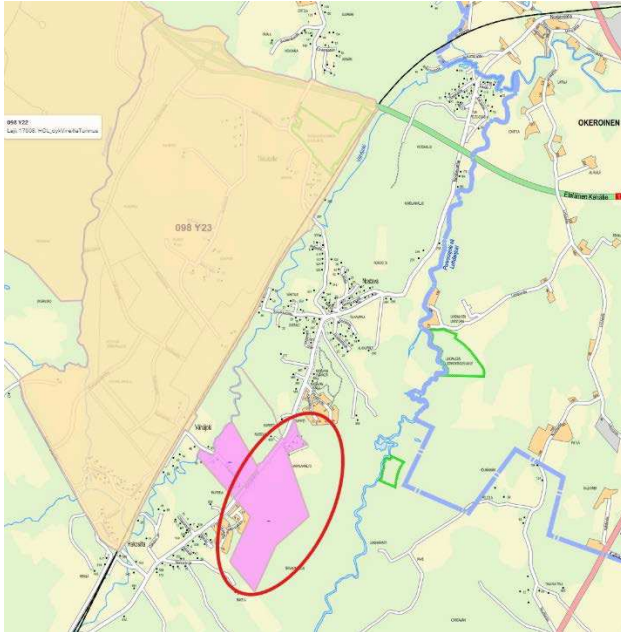


Strateginen yleiskaava 2020 vesitalous-kartta, suunnittelualue ympäröity punaisella.



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

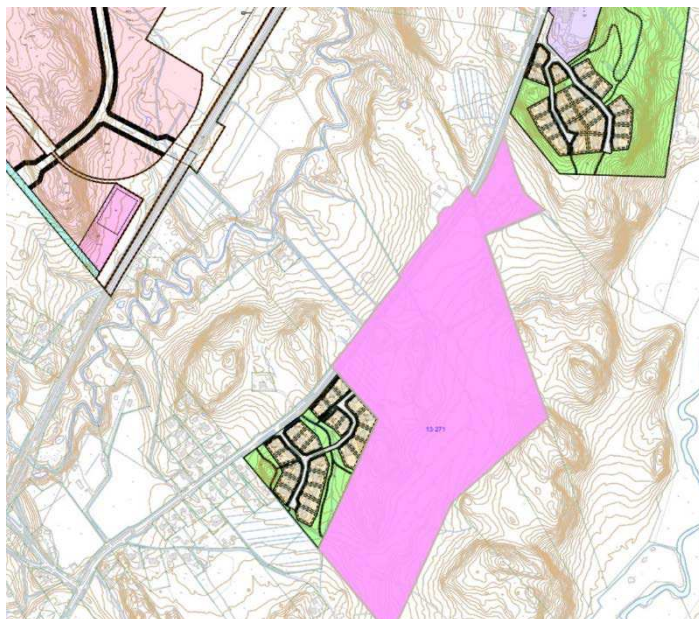
Alueesta noin 600 metriä luoteeseen on tullut vireille 21.9.2024 Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava (098 Y23). Kaavalla tarkastellaan seudullisen multimodaaliterминаalin (raide-rekkaterминаalin), yritysalueen ja kaukaisemman tulevaisuuden Nostavan asemataajaman sijoittamisedellytyksiä.



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

### 3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen länsipuolella on 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 3.2.4). Kyyhkylä II asemakaava jatkaa Kyyhkylä I aluetta ja tulee suunnittelussa jäljempänä.



Vireillä oleva kaava-alue on osoitettu pohjakartalle vaaleanpunaisella.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hollolan kunta haluaa lisätä pientalotonttitarjontaa Nostavan kylälle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä. Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023. Kaavan valmistelu aloitettiin suunnittelualueen yksityisille maanomistajille lähetetyllä kyselyllä. Sen lopputuloksena kolmen maanomistajan kanssa tehtiin kaavan käynnistämissopimukset yksittäisten omakotitalon rakennuspaikkojen kaavoittamiseksi. Kaavan käynnistämissopimukset purettiin kaavarajauksen muuttuessa kaavan 1. luonnosvaiheen jälkeen.

### 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
- Lupa- ja valvontavirasto, Ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto, rautaliikenne
- 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

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

#### Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 10.10.2023.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 14.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 16.10.-14.11.2023.

#### Luonnosvaihe

##### 1. luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 21.8.2024

Lausuntopyynnöt 26.8.2024

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 24.8.2024.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 26.8.-24.9.2024 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

##### 2. luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin ESS Viikko -lehdessä ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://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 asemakaavaehdotuksen (tai ak:n muutosehd:n) MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin ESS Viikko -lehdessä ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä (täydennetään aika myöhemmin) kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://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**

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.8.2023.

#### **4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 3 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

**Päijät-Hämeen liitto** lausuu, että tavoitteiden perusteella asemakaava toteuttaa hyvin Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2014 ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa (KSS). Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että Nostavan aluetta kehitetään radan itäpuolella, jossa jo nykyisellään sijaitsee asumista ja koulu. Päijät-Hämeen liitto toistaa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esittämänsä pyynnön KSS:n päivittämisestä OAS:n ja esittää, että myöhemmin laadittavassa kaavaselostuksessa kuvattaisiin myös se, miten asemakaava toteuttaa KSS:n tavoitteita. OAS:n ja selostukseen on hyvä ottaa maakuntakaavaotteeksi karttayhdistelmä, jossa näkyvät sekä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 ja jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 8.6.2023.

**Kaavoittajan vastine:** Täydennetään oasia ja kaavaselostusta kuvatulla tavalla.

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy** lausuu, että alueella on maakaapeleita ja ilmajohtoja. Alueen laajentuessa alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoja, jotka on paras suunnitella kokonaisuutena. Lausutaan tarkemmin luonnosvaiheessa.

**Kaavoittajan vastine:** Odotetaan Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n esitystä puistomuuntamoiden sijoittumisesta kaavaluonnoksen pohjalta.

**Lahti Energia Oy** lausuu, että Lahti Energialla ja Lahti Energia Sähköverkolla ei ole lausuttavaa. Alue ei ole Lahti Energian sähköverkon alueella, lämpöpalveluja ei ole alueelle tarjolla.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

#### 4.3.6 1. Luonnosvaiheen palaute

1. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 6 mielipidettä.

**Hämeen ELY-keskus yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastualueen** kanssa on antanut lausunnon. Kaava-alue täytyy ulottaa Nostavantiellä kortteleiden 1660 ja 1663 väliselle alueelle ja osoittaa kaduksi. Asumisen matkatuotokset tulee laskea. Liittymän sijaintia ja liittymäjärjestelyihin vaikuttavia tekijöitä tulee avata ja täydentää kaavan liikennevaikutusten arviointia. Nostavantien hallinnollinen luokka ei muutu ennen kuin on tehty kadunpitopäätös ja kiinteistötoimitukset on tehty. Liittymämuutosten tekemisestä ennen kadunpitopäätöstä tulee neuvotella ELY-keskuksen kanssa.

Hulevesistä on syytä määrätä kaavassa sekä järjestää alueellisia viivytyrakenteita. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitava ilmastomuutoksen rankkasateita voimistava vaikutus ja suunniteltava mitoitussadetta rankempia sateita varten tulvareitit. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan lähtökohtaisesti kielteisesti. *Opas Väyläviraston ohje 93/2023 Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu* tulee ottaa huomioon hulevesiä tarkasteltaessa silloin, kun arvioidaan väylien välittömään läheisyyteen rakennettavien uusien alueiden vaikutusta maanteiden kuivatusjärjestelmään.

Lepakon potentiaalisen lisääntymis- ja levähdyspaikan lähistölle osoitetaan huomattava määrä muuttuvaa maankäyttöä, ja lepakoihin kohdistuvista vaikutuksista jää epävarmuutta erityisesti lepakoille tärkeiden kulkuyhteyksien ja saalistusalueiden osalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lepakoihin kohdistuvia vaikutuksia tulee arvioida ja tarvittaessa selvittää tarkemmin, ja huomioiden mahdollisiin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin suoraan kohdistuvien vaikutusten lisäksi lepakoiden elinkierron kannalta muut merkittävät alueet. Asemakaavassa alueen vieraslajien leviämisen estäminen esitetään huomioitavaksi kaavamääräyksissä.

Selvitysten perusteella jää epäselväksi, onko liito-oravan esiintymistä soveltuvilla metsäalueilla kartoitettu, vai onko alueet luokiteltu soveltumattomiksi ennakkotietojen perusteella ja rajattu tarkemman maastonselvityksen ulkopuolelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lajin esiintymisestä suunnittelualueella jää epävarmuutta, jota tulee arvioida ja tarvittaessa selvittää oikea-aikaisella maastokartoituksella lajille soveltuvilla metsäalueilla. Esitetty karttarajaus erityisesti huomioitavista alueista ei käsitä kokonaan käsillä olevan Kyyhkylä I asemakaavan aluetta Nostavan alueen maankäyttöselvityksen liito-oravakartoituksessa (Ramboll 2021).

Kaava-alueen pohjavesiolosuhteet ja kaavan pohjavesivaikutukset on huomioitu riittävästi. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee vesilain nojalla suojeltu luonnontilaisen kaltainen noro, ja noron varrella lähde sekä tihkupinta. Alue kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi siellä sijaitsevien luontoarvojen vuoksi, joten alueen suojelu on otettu hyvin huomioon.

Nostavantien varren tonteille aiheutuu osin yli 55dB melutasoja. Kaavaehdotusta valmisteltaessa pihaja oleskelualueiden melutilanne tulee huomioida riittävin määräyksin. Myöskään virkistysalueita ei tule suunnitella melualueille, vaan ne on merkittävä muulla tavoin esimerkiksi suojaviheralueeksi. ELY-keskus huomauttaa, ettei se osallistu meluntorjunnan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin tilanteessa, jossa asemakaavoitetaan melulle herkkiä toimintoja maantien melualueelle.

Vaikutusten arviointia täytyy tarkentaa, luontoarvojen osalta, MT ja AM-alueiden vaikutukset läheisille AO-alueille, ilmastovaikutusten osalta (esim. KILVA-työkälulla, ja aineisto kaavan liitteeksi), hulevesien osalta, täydentää tarvittaessa vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin, Noron, tihkupinnan ja lähteen säilyminen sekä rakentamisen aiheuttamat mahdolliset muutokset sekä haitallisten vaikutusten torjuntamahdollisuudet.

**Kaavoittajan vastine:** Nostavantietä on osoitettu katualueeksi 2. kaavaluonnoksessa siltä osin, kun se kuuluu kaava-alueeseen. Kyyhkylä I alueelle on tekeillä yhteinen liikennesuunnitelma yhdessä Kyyhkylän muiden alueiden kanssa. Muut tiehen liittyvät asiat kirjataan muistiin.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma valmistuvat kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavan 2. luonnokseen on jo merkitty hulevesisuunnitelman päävirtausreitit, painanteita sekä viivytyalueita.

Lepakoista on tehty erillisselvitys vuonna 2025. Vieraslajeista on lisätty maininta kaavaselostuksen kohtaan 5.3.1. Liito-oravaselvityksen (Nostavan alueen maankäyttöselvityksen liito-oravakartoitus, Ramboll 2021) mukaan kaava-alue ei ole liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Selvityksessä on kartoitettu selvityskartan rasteroidut alueet. Selvityskartan rasteroimattomat alueet on selvitetty jo aiemmin liito-oravalle soveltumattomina alueina. Tämä on varmistettu selvityksen tehneeltä yritykseltä tämän kaavan 1. luonnosvaiheen jälkeen.

Nostavantien melu torjutaan rakennusten sijoittelulla tai melusuoja-aidalla, jolloin piha-alueet jäävät rakennuksen antamaan melusuojaan. Tästä on maininta kaavan yleismääräyksissä. Myös Nostavantiehen rajoittuvien tonttien rakennusaloille on osoitettu sivu, jolle rakennus on rakennettava kiinni. Nostavantien varren viheralueet on muutettu kaavan 2. luonnokseen suojaviheralueiksi.

Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty kaavan 2. luonnosvaiheeseen ja sitä täydennetään edelleen mm. hulevesien ja liikenteen osalta kaavan ehdotusvaiheeseen.

**Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo** on antanut lausunnon.

#### **Arkeologinen kulttuuriympäristö**

Tehty ja museolle toimitettu selvitys on todettu riittäväksi. Kaavakartalle viety suojelumääräys /s on toteutettu museoviraston suosittelemalla tavalla. Selvitys on syytä lisätä OAS:iin. Raportti on syytä liittää osaksi selvitysaineistoa ja mainita kaavaselostuksen vaikutuksissa arkeologisiin kohteisiin muinaisjäänösrekisterin tietojen mukaisesti (tunnus, nro, tyyppi/alatyyppi, ajoitus).

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee päivittää tehdyn inventoinnin osalta. Kaavaselostuksen mukaan rakentamistyyppi ja -tapa säilyvät melko samankaltaisena olemassa olevaan rakennuskantaan verrattuna. Selostuksen mukaan hankkeella ei ole todettu olevan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Maisemavaikutusten osalta kaavaselostuksessa on todettu, että Nostavantien varren peltoalueet ja loivat mäenrinteet vaihtuvat asuinalueiksi, mäenlakien säilyessä metsäisinä. Olemassa olevalla asuinalueella ei kaavan myötä tule merkittäviä maisemavaikutuksia. Museolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

**Kaavoittajan vastine:** Arkeologisen selvityksen ja kohteen tiedot sekä rakennusinventoinnin tiedot on lisätty OAS:iin ja kaavaselostukseen. Rakennusinventointi (2023) kohteet ovat kaava-alueen ulkopuolella kaava-alueen rajausmuutoksen myötä. Rakennusinventointi uuden aluerajauksen mukaisesti on tehty v. 2025 ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

**Päijä-Hämeen liitto** on antanut lausunnon

Kyyhkylän I asemakaava toteuttaa hyvin sekä voimassa olevaa Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2014 että Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa. Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä Nostavan radan idän puoleisen alueen kehittämistä asumisen alueeksi, jossa jo nykyisellään sijaitsee kylämäistä asumista, päiväkotia ja koulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä korjata Lahden kaupunkiseutusuunnitelman tilanne sivulle 7.

**Kaavoittajan vastine:** Kaupunkiseutusuunnitelman tilanne on päivitetty OAS:n sivulle 7. Muilta osin kirjataan lausunto tiedoksi.

**Päijät-Hämeen ympäristöterveys** on antanut lausunnon.

Terveysturvallisuus ottaa hulevesien käsittelyyn kantaa ehdotusvaiheessa, kun hulevesiselvitys on valmistunut. Alueelle tullaan tarvitsemaan hulevesien hallinnan ja viivytyksen toimenpiteitä niin alueen rakentamistavoiheessa kuin valmiissa tilanteessakin. Alueelle tehty rakennettavuusselvitys sekä meluselvitys on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Yleisissä kaavamääräyksissä viitataan tarkempaan tonttikohtaisiin maaperätutkimuksiin tietyissä kortteleissa vain kellarirakentamisen yhteydessä. Olisi perusteltua edellyttää tonttikohtaisia maaperätutkimuksia ainakin niissä kortteleissa, jotka sijoittuvat heikommin kantavalle maaperälle, vaikka näihin ei kellarirakennettaisikaan. Tähän viitataan myös rakennettavuusselvityksessä.

**Kaavoittajan vastine:** Hulevesiselvitys ja -suunnitelma valmistuvat kaavan ehdotusvaiheeseen. Tarkemmista rakennuskohtaisista pohjatutkimuksista on lisätty kaavan yleismääräyksiin. Kaavan 2. luonnokseen on jo merkitty hulevesisuunnitelman päävirtausreitit, painanteita sekä viivytyalueita.

**Kymenlaakson sähkö Oy** on antanut lausunnon.

Tilaaaja vastaa mahdollisista rakentamisen aiheuttamista johtojen siirtokustannuksista. Huomioitava nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta. Sinisellä 0,4 kV johdot. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Alueelle tarvitaan uusi puistomuuntamo ja 20 kV maakaapelointeja. Puistomuuntamo voidaan sijoittaa VL-alueelle.

**Kaavoittajan vastine:** Kustannusasia kirjataan muistiin. 1. luonnosvaiheen jälkeen kaavarajaus on muuttunut, joten liitekartan mukaisia johtoja ei ole enää tarpeen huomioida. 2. luonnosvaiheessa kaava-alueelle otetaan vastaan esityksiä puistomuuntamoiden sijoituspaikoista ja mahdollisista muista kaavallisista tarpeista.

**Hollolan ympäristöyhdistys** on antanut lausunnon.

Yleisesti ottaen kaavaluonnos on hyvä. Luonnoksessa jätetään pientalojen tuntumaan riittävästi metsäisiä ja erityisesti lähivirkistysalueeksi kaavoitettuja alueita, jotta alueella on edellytykset olla asukkaille viihtyisää ja virikkeellistä ympäristöä tarjoava.

Huomioitava, ettei luonnoksessa esitetty luo-1 -rajaus ole leveydeltään riittävä turvaamaan pienvesikohteiden pienilmaston. Jotta arvokkaan pienveden pienilmasto varmasti säilyisi, tulee sen ympärillä olla nykyisen tiedon mukaan molemmin puolin vähintään luokkaa 30 metriä leveä käsittelemätön vyöhyke. Tämä on mahdollista jotakuinkin täyttyä, mikäli aiotun katulinjauksen ja luo-1 -merkinnän itäpuolisen kiinteistörajan välinen, osin vanhan metsän alue jätetään suojavyöhykkeeksi.

Korttelinro 1672:n pohjois- ja korttelinro 1671:n sekä 1670:n länsipuolelle jäävällä hieman kumpareisella varttuneen metsän osuudella olisi tärkeää säästää vanhan metsän rakenne viihtyvyyden lisäämiseksi. Kaava-alueen pohjoisempien osien lähivirkistysalueilla puusto on tuoreen avohakkuun jäljiltä selvästi nuorempaa, eikä tarjoa vastaavaa metsää vielä lähes sataan vuoteen.

On huomioitava, ettei noron luonnontilaa vaaranneta johtamalla siihen hulevesiä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa ensisijaisesti imeyttämällä ja välttää kaikenlaista rakentamista suoraan valumaosan tuntumassa. Tämä koskee myös kaava-alueen pohjoisosia, vaikka luo-1 -merkintä ei sinne saakka ulotukaan, mutta yläjuoksulla uomaan keinotekoisesti lisätty vesimäärä tulee väistämättä heikentämään myös luonnontilaisen kaltaisen osuuden tilaa mm. eroosion kasvamisen vuoksi.

**Kaavoittajan vastine:** Luo-1-merkintä on lähivirkistysalueella, jossa rakentamattomaksi tarkoitettu alue on leveydeltään vaihtelevasti 33-53 metriä noron keskilinjasta uuden asuinalueen suuntaan. Luo-1 merkinnän ulkopuolella ei ole varsinaisia erityisiä luontoarvoja, joten 2. kaavaluonnokseen VL-alueen määräykseen on lisätty maininta, että luonnontilaisen kaltaisen noron ympäristön (luo-1) läheisyydessä ja yläjuoksun reunakasvillisuuden toimenpiteissä on huomioitava vesiolosuhteiden vaaliminen.

Kaava-alueen länsipuolella olevat metsäiset mäenkumpareet on osoitettu lähivirkistysalueeksi edelleen 2. kaavaluonnoksessa.

Kaava-alueelle tehdään hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka valmistuvat kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavan 2. luonnokseen on jo merkitty hulevesisuunnitelman päävirtausreitit, painanteita sekä viivytyalueita.

**Kiinteistön omistajat osoitteessa Niemenkuja 7** ovat jättäneet mielipiteen, joka koski kaavaluonnoksessa esitettyä yhtä tonttiliittymää. Kiinteistön keskeiset toiminnot edellyttävät toisen liittymän sallimista nykyisellä rakennetulla paikallaan.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen.

**Kiinteistön 98-409-4-57 omistajat Niemenkujalla** ovat jättäneet mielipiteen, joka koski kiinteistön pienenemistä katualueiden lohkaistessa suuren osan kiinteistöstä. Mielipiteessä ehdotetaan nykyisen Hakokujan parannusta. Mielipiteessä otetaan esille taloudellinen menetys, jos katualueet lohkaistaan kiinteistöstä pois. Asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu tasapuolisesti uuden Hakokujan vaikutuksia muiden tonttien hyödyntämiseksi.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen.

**Kiinteistön 98-409-4-64 omistaja** on jättänyt mielipiteen kiinteistön muuttamisesta AO-alueeksi.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen.

**Kiinteistön 98-409-1-105 omistaja** on jättänyt mielipiteen kiinteistön kulkujärjestelyistä. Jätetystä liittymästä ei pysty kulkemaan autotalleille/alakentälle. Tarve kulkuun on myös peräkärryllä ja rekalla.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen.

**Kiinteistöjen 98-409-4-80 ja 98-409-4-87 omistaja** on jättänyt mielipiteen, jossa otetaan kantaa kiinteistön läpi osoitetulle yleiselle jalankulun alueelle. Kiinteistöillä harjoitetaan lammastaloutta. Lampaiden hoito olisi mahdotonta. Suunniteltu ohjeellinen jalankulun väylä tulisi poistaa. Väylää ehdotetaan viereiselle kiinteistölle 98-409-4-86, jossa ei ole toimintaa. Mielipiteessä ehdotetaan myös vaihtoehtoista reittiä. Väylä tulisi liittää Niemenkujan kunnalliseen katuosuuteen, eikä yksityistieosuudelle.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen.

**Kiinteistön 4:56 maanomistaja** on jättänyt mielipiteen, joka koskee hulevesien kulkeutumista, työmaakoppia sekä naapurikiinteistöllä sijaitsevaa maavallia. Hakokujan nykyinen tie koetaan turvallisena, eikä sen muuttamista pidetä tarpeellisena.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen rajausta on muutettu 2. luonnosvaiheeseen. Kiinteistö ei sisälly enää kaava-alueeseen. Mielipiteessä tarkemmin esitetyistä asioista voi tarvittaessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan, joka ohjaa tarpeen mukaan eteenpäin.

#### 4.3.7 2. Luonnosvaiheen palaute

2. kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

#### 4.3.8 Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Alueelle tavoitellaan pientaloasutusta. Kaava-alue on ensimmäinen osa laajempaa Kyyhylän alueeksi kaavoitettavaa aluetta. Kaavan 1. luonnosvaiheessa tavoitteena oli tarkastella nykyisiä ajoliittymiä Nostavantien ja Niemenkujan ympäristössä. Samalla nykyiset asuinalueet olisi saatu asemakaavoituksen piiriin. 1. kaavaluonnosvaiheen jälkeen kunta on toistaiseksi luopunut nykyisen asuinalueen asemakaavoittamisesta kokonaistaloudellisista syistä. Alueelle ei pystytä luontoarvojen vuoksi tekemään kokoojakatua Niemenkujan ja uuden alueen välille, Niemenkujan ympäristöön ei ollut näköpiirissä kunnalle merkittävää tonttituotantoa. Alueen kokonaistarkastelua voidaan harkita myöhemmin tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Kyyhkyän eri alueiden suunnittelu laajentuu Nostavantien pohjoispuolelle Kyyhkyä II-alueelle, joten Kyyhkyä I:n suunnittelussa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kokonaissuunnittelu esim. liikenteen, hulevesien ja kunnallistekniikan kannalta.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueen rakennettavuus ja paineellisen pohjaveden mahdollisuus on vaihtelevaa, joka täytyy huomioida. Alueen eteläosassa on luontoarvoja, jotka on huomioitava.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### **Osallisten tavoitteet**

Kolmelle yksityisen maanomistajan kiinteistölle tavoitellaan yksittäisiä rakennuspaikkoja. Alueella sijaitseva maatila halutaan säilyttää maatalouden harjoittamiseen. Aluerajauksen muutoksen vuoksi edellä mainitut osallisten tavoitteet 1. luonnosvaiheen jälkeen eivät ulotu enää suunnittelualueelle.

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Huomioidaan alueella sijaitseva luonnontilaisen kaltaisen noron suoja-alue.

#### **Muut tavoitteet**

Kunta on selvittänyt taloudellisuutta rakennettavuudeltaan haasteellisella alueella. 1. kaavaluonnoksen jälkeen on selvitetty vaihtoehtoisia katulinjauksia rakennettavuuden ja kustannusten näkökulmasta. Alueen ollessa suuri, halutaan huomioida myös vaiheistamisen mahdollisuus.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet

#### 1. Kaavaluonnos

Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä olemassa olevilla rakennuspaikoilla vastaa olemassa olevan kiinteistön rakennusoikeutta. Nykyiselle asuinalueelle on osoitettu kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Uusi asuinalue ulottuu Hakosillan asemakaavoitetun alueen itä- ja eteläpuolelle. Sinne on osoitettu yhteensä 68 erillispientalotonttia, 2 asuinpientalotontti (AP), 2 rivitalotonttia (AR) sekä 2 asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tonttia (AL).

Nostavantie muuttuu kaduksi kaava-alueen kohdalta. Hiljantie muuttuu kaduksi ja säilyy nykyisessä paikassaan. Niemenkujan alkupää muuttuu kaduksi. Niemenkujan loppupää säilyy yksityistienä, ollen alueen sisäinen ajoyhteys maatilan talouskeskukselle sekä yhdelle olemassa olevalle erillispientalotontille. Kaavan länsiosassa kahdelle erillispientalotontille osoitetaan Nostavantieltä ajoyhteys maa- ja metsätalousalueen läpi nykyisessä paikassaan.

Alueelle jää lähivirkistysalueita asemakaavoitetun alueen ja uuden asuinalueen väliin sekä kaava-alueen eteläosaan. Lähivirkistysalueelle kokoojakadun varteen on osoitettu paikka leikki- ja oleskelualueelle.

#### 2. Kaavaluonnos

Kaava-alueen raja on muuttunut 1. kaavaluonnoksesta. Uusi asuinalue ulottuu Hakosillan asemakaavoitetun alueen itäpuolelle. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevat neljä olemassa olevaa rakennuspaikkaa on osoitettu nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen mukaisesti (AO). Rakennusoikeuden määrä olemassa olevilla rakennuspaikoilla vastaa olemassa olevan kiinteistön nykyistä rakennusoikeutta. Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 77 uutta erillispientalotonttia ja 6 uutta asuinpientalotonttia (AP).

Nostavantie muuttuu kaduksi kaava-alueen kohdalta. Nostavantielle on varattu tilaa kiertoliittymälle, josta on kulku Kyyhkylä I-alueelle ja myöhemmin Kyyhkylä II-alueelle. Kivipirtintien alkupää muuttuu kevyen liikenteen kaduksi. Kaikilta alueen tonteilta on kulku katuja pitkin kiertoliittymään. Kevyen liikenteen katu yhdistää Hakosillan ja Kyyhkylä I alueet toisiinsa.

Alueelle jää leveämpiä lähivirkistysalueita norouoman varrelle, kaava-alueen länsiosan mäkiselle alueelle sekä alueen eteläosaan. Arvokkaat luontokohteet on merkitty luo-1-merkinnällä. Lähivirkistysalueille on osoitettu paikkoja leikki- ja oleskelualueille. Nostavantien varren viheralueet on osoitettu suojaviheralueina. Hulevesien hallinnalle on osoitettu viivytysalueita ja hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja reittejä.

#### Maakuntakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa taajamatoimintojen alueena hyvin alueen ollessa pientaloalue. Maakuntakaavassa osoitettu yhdystie on maakuntakaavasta poiketen asemakaava-alueella osoitettu kaduksi.

#### Kaupunkiseutus suunnitelman toteuttaminen

Kaupunkiseutus suunnitelman osoittamassa paikalliskeskuksen ja tiheän taajaman alueella kaava-alue tukee paikalliskeskusta ja soveltuu pientaloalueena hyvin tiheän taajama-alueen reunalle. Kaava-alue ulottuu myös elinkeinoelämän ydinalueen laidalle, joka hyödyttää niin elinkeinoelämää kuin asukkaiden saamia palveluja ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tulevaisuuden junaliikenneasemaan, mutta toimii hyvin myös ilman junaliikenneasemaa muiden hyvien liikenneyhteyksien vuoksi. Kaava-alue on alemman tieverkon varrella, josta on sujuvat yhteydet lähimpiin palveluihin, kouluihin ja työpaikkoihin.

### Strategisen yleiskaavan toteuttaminen

Kaava-alue toteuttaa strategista yleiskaavaa hyvin, koska alue on osoitettu strategisessa yleiskaavassa väljänä pientaloalueena kehitettäväksi alueeksi. Kaava-alue toteuttaa viihtyisiä ja turvallisia liikenneympäristöjä kiertoliittymän ja sisäisen katuverkoston ja kevyen liikenteen reittien näkökulmasta. Kaavassa on huomioitu lähivirkistystyksen tarpeet ja viheryhteyksien jatkuminen; lähes kaikki uudet tontit rajoittuvat lähivirkistysalueeseen Nostavantien varren tontteja lukuun ottamatta. Alueen virkistysalueet muodostavat yhtenäistä sisäistä verkostoa, jos katujen ylityksiä ei huomioida. Kaava-alueen toteuttaminen tukee tulevaisuuden Nostavan alueen kehittämistä, kuten raideliikennepaikan toteuttamista. Alue on vesihuollon toiminta-alueella, joten olemassa olevaa runkoverkosta voidaan hyödyntää.



Havainnekuva alueen eteläosasta lännen suuntaan.



Havainnekuva alueen itäosan asutuksesta.



Havainnekuva alueen itäosan asutuksen kadun päästä.

### **Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset**

Kaava-alueen eteläosa jää lähivirkistysalueeksi siellä sijaitsevien luontoarvojen vuoksi (noro, tihkupinta, lähde). Myös korttelialueiden väliin jää virkistysalueita. Rakennettavuusselvityksessä on arvioitu ojanvarren rakennettavuutta arvokkaan noron kannalta, ja rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että sillä ei ole vaikutusta vesiluontoarvoihin. Nostavantien kiertoliittymä kokoaa uusien asuinalueiden ajoliikenteen, samalla Kivipirtintien ajoliittymä Nostavantielle poistuu. Tämä lisää liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta.

### **4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.10.-14.11.2023 MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Asemakaavan 1. luonnos on kuulutettu 24.8.2024 nähtäville MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

00.00.0000 2. asemakaavaluonnos nähtäville AKL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta asettaa kunnanosan (nro) (kaavan nimi) asemakaavaehdotuksen AKL 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

Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen mukaisesti (neljä AO-tonttia). Rakennusoikeuden määrä olemassa olevilla rakennuspaikoilla vastaa olemassa olevan kiinteistön rakennusoikeutta, joka vastaa tehokkuutta  $e=0.1$ . Uusia tontteja on osoitettu yhteensä 77 erillispientalotonttia (AO), 6 asuinpientalotonttia (AP). Tämä mahdollistaa noin 390 uuden asukkaan tuleminen alueelle. Erillispientalojen tonttikoot ovat keskimäärin 1100 m<sup>2</sup>:n suuruisia. Kerrosluku koko alueella vaihtelee I ½ -II välillä. Rakennusoikeus on uusilla erillispientaloilla tonttikohtaisesti 250 k-m<sup>2</sup> yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Asuinpientalotonttien rakennusoikeus vaihtelee tonttitehokkuuden ollessa  $e=0,2-0,25$ .

**Koko kaava-alueen pinta-ala on 33,7 ha**

#### 5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu palveluja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle saadaan asuintontteja ja samalla alueita jää virkistyskäyttöön. Arvokas noro säilyy. Kadut ja uudet tontit on sijoitettu rakennettavuuden ja kunnallisteknisten verkostojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai paritaloja. Tonttien rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja. Tonttien rakennusoikeus on ilmaistu kerrosalaneliömetreinä.

Korttelialueilla tulee tehdä tarvittaessa vieraslajien torjuntaa sekä hallita maansiirtotöiden ja rakentamisen aikainen levittämiski.

#### 5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Alueelle voidaan sijoittaa leikki- ja oleskelualueet (le) sekä reittejä yleiseen jalankulkuun. Noron, tihkupinnan ja lähteen (luo-1) ympäristössä sekä noroon laskevan yläjuoksun ympäristössä reunakasvillisuuden toimenpiteissä on huomioitava vesiolosuhteiden vaaliminen.

Suojaviheralue (EV)

Alueella on suositeltavaa ylläpitää kerroksellista puu- ja pensaskasvillisuutta.

Katualueet

Katualue sisältää ajoradat, jalankulku/pyörätiet, joukkoliikennepysäkit ja niihin liittyvät penkereet. Katualueelle voi sijoittaa hulevesien kulkureittejä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukee laajempaa Nostavan taajaman kehittämistavoitetta. Asuinalueet laajentuvat, joka tuo elinvoimaa Nostavan kylälle; kyläkoulun ja päiväkodin käyttö säilyvät elinvoimaisina uusien asukkaiden myötä.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asuinalueet laajenevat. Tontit ovat kooltaan hieman pienempiä kuin nykyisen Hakosillan alueen tontit, mutta vastaavat nykypäivän Hollolan taajama-alueen tonttikokoa. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavalla ei ole vaikutuksia.

### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen nykyinen Nostavantien pätkä muuttuu tiestä kaduksi. Kaikki alueen liittymät toimivat hyvin myös ennusteliikennemäärillä. Kaava mahdollistaa Nostavantielle kiertoliittymän, joka palvelee Kyyhkylä I-alueen lisäksi tulevaa Kyyhkylä II-aluetta. Lisääntyvän asutuksen myötä liikenne lisääntyy, mutta kiertoliittymäratkaisu parantaa liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Nykyisille Kivipirtintien kiinteistöille kulku Nostavantieltä tapahtuu jatkossa uuden alueen katuverkoston kautta. Nykyinen Kivipirtintien alkupää muuttuu ainoastaan kevyen liikenteen käyttöön. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa joukkoliikenteen hyödyntämisen Nostavantiellä, jonka pysäkit ovat hyvin hyödynnettävissä. Kevyelle liikenteen reitit mahdollistavat kulkemisen vanhojen ja uusien alueiden välille ja alueen sisällä.

Kaavoituksen yhteydessä on arvioitu alueeseen kohdistuvat liikennemäärät. Kyyhkylä I-alueelle on 350 autoa vuorokaudessa. Vuonna 2060 Nostavantien liikennemäärä alueen liittymästä (T-liittymänä) pohjoiseen on 1950 autoa vuorokaudessa ja etelään 1800 autoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus kasvaa nykyisestä n. 4,1-4,5 % Nostava-Tikkakallion alueiden kasvun myötä. Jos alueen pohjoispuolelle toteutetaan myöhemmin uusi asuinalue (Kyyhkylä II), tulee T-liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi viimeistään ajankohtaiseksi, jolloin matkatuotos kiertoliittymän eteläpuolella on 1900 autoa vuorokaudessa ja pohjoispuolella 2100 autoa vuorokaudessa.

### 5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Uusi asuinalue mahdollistaa asumisen noin 390 asukkaalle. Kaava mahdollistaa leikki- ja oleskelualueita koko alueen asukkaille. Korttelialueiden väliin jää metsäisiä virkistysalueita. Alueen meluolosuhteet ovat hyvät, lukuun ottamatta Nostavantietä lähimpänä olevia tontteja, jossa uusien alueiden melusuojaus pihan oleskelualueilta täytyy huomioida rakennusten sijoittelulla ja/tai melusuoja-aidoilla.

### 5.4.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta, mutta pohjavesi on paikoin lähellä maanpintaa ja esiintyy paikoin paineellisena. Se aiheuttaa lisäkustannuksia perustamisolosuhteisiin ja rajoittaa esim. kellareiden rakentamista. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että pohjavesiolosuhteet on huomioitava suunnittelussa ja maanmuokkaustöissä. Pintavesien osalta kaavassa on merkitty luo-1 merkinnällä luonnontilaisen kaltainen noro, tihkupinta ja luonnontilainen lähde, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Näiden osalta rakentaminen on ulotettu suoja-alueen ulkopuolelle. Pintavesien osalta vaikutuksia täydennetään tehtävän hulevesiselvityksen pohjalta. Hulevedet on

kuitenkin huomioitu 2. kaavaluonnoskartalla jo viivytysaluevarausten, painanteiden ja päävirtausreittien osalta sekä kaavamääräyksin.

#### 5.4.6 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavasta on tehty ilmastokestävän kaavoituksen tarkistus, KILVA-arviointi. Kaavassa on huomioitu joukkoliikenteeseen tukeutuminen ja kevyen liikenteen reitit, mutta alueen sijainti suhteessa työpaikkoihin ja kaupallisiin palveluihin sijaitsevat kaukana, joten autoliikenne lisääntyy. Alue on metsää ja peltoa, jonka määrä joka tapauksessa vähenee. Alueelle jää kuitenkin metsää ja viherpintaa melko paljon, joka suojaa ilmastoriskeissä. Viheralueet ovat asukkaiden helposti saavutettavissa. Alueen kunnallisteknisistä verkostoista on tehty yleissuunnitelma kaavaa varten, joka on huomioitu ratkaisussa mm. rakennettavuuden näkökulmasta. Alueesta on tekeillä hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka huomioidaan kaavaratkaisussa. Näillä voidaan hillitä vaaratekijöitä, esim. tulvimista. Alueelle osoitetaan vain pientaloasumista, joten eri toimintojen hyödyntäminen esim. kiertotalouden ja energian varastoinnin näkökulmasta ei tässä tilanteessa tule erityisesti kysymykseen. Uusiutuvan energian ratkaisut ja esim. puurakentaminen ovat pientalotonteilla mahdollisia, mutta valintaa ja vaihtoehtoja ei haluta rajoittaa kaavalla.

#### 5.4.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Virkistysalueet muodostavat yhtenäistä asuinalueen sisäistä viherverkostoa. Jyrkimmät rinteet ja korkeimmat mäenlaet jäävät virkistysalueeksi. Noro, tihkupinta ja lähde kaava-alueen eteläosassa on merkitty luo-1 rajauksella, joka huomioi, että luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Noron varsi ja sen yläjuoksu säilyvät virkistysalueena, jolle on annettu tarkempi määräys vesiolosuhteiden huomioimisesta, jolloin alueen arvokkaat luontokohteet säilyvät. Lepakoille soveltuva (III-luokan) kallioalue sekä ojanvarren siirtymäreitti säilyvät rakentamattomina, vaikkakin kallioalueen ja reitin väliin on osoitettu muutama tontti. Kaavalla ei ole vaikutusta kasvillisuuteen tai linnustoon, koska alueella ei arvioida olevan kasvillisuuden tai linnuston kannalta arvokkaita alueita.

#### 5.4.8 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin

Nostavantien varrella on kaavatyön aikana löydetty muu kulttuuriperintökohde; tyyppi: kellari, Kohde: Hollola, Rauteela 1000050870; kellarikuopan jäännökset, ajoitus: historiallinen aika, 1900-luvun alusta. Se on merkitty kaavaan suojaviheralueelle merkinnällä /s. Muita arkeologisia kohteita ei ole alueella, joten kaavalla ei ole vaikutuksia muuhun arkeologiseen kulttuuriperintöön.

#### 5.4.9 Vaikutukset maisemaan

Nostavantien varren peltoalueet ja loivat mäenrinteet vaihtuvat asuinalueiksi. Mäenlaet säilyvät metsäisinä virkistysalueina. Kaava-alueella sijaitsevan nykyisen asutuksen viereen tulee lisää asutusta. Kaava-alueen rajalla Hakosillan asuinalueen tontteja vasten on kaavassa osoitettu metsäinen näkösuojavyöhyke uusien tonttien reunoille antamaan suojaa olemassa olevalle asutukselle. Nostavantien kiertoliittymän toteutuessa se muodostaa maiseman porttikohdan alueen laidalle.

#### 5.4.10 Muut vaikutukset

Alueen naapurissa sijaitsevan maatilatoiminnan edellytykset säilyvät nykytilanteeseen verrattuna samankaltaisena.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Nostavantien suunnalta kantautuva liikennemelu on hallittavissa uusilla alueilla Nostavantien varrella sijaitsevilla tonteilla rakennusten sijoittelulla tai korvaavalla ratkaisulla siten, että pihan oleskelualueet jäävät suojaan. Olemassa olevan asutuksen ympäristössä meluarvot katsotaan alittuvan pihojen oleskelualueilla.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset liitetään selostukseen ehdotusvaiheessa.

## 5.7 Nimistö

Kuvataan nimistö kaavan ehdotusvaiheessa.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennustapaohjeiden laatimista kaavaprosessissa tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman ja alueen katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua. Kiertoliittymä tulee toteuttaa viimeistään sitten kun Nostavantien liittymän kapasiteetti on täyttyvässä tavanomaisella liittymäjärjestelyllä.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo alueen toteutumista.

## LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2 Havainnekuvat (ehdotusvaiheessa)

Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

