

Hollola

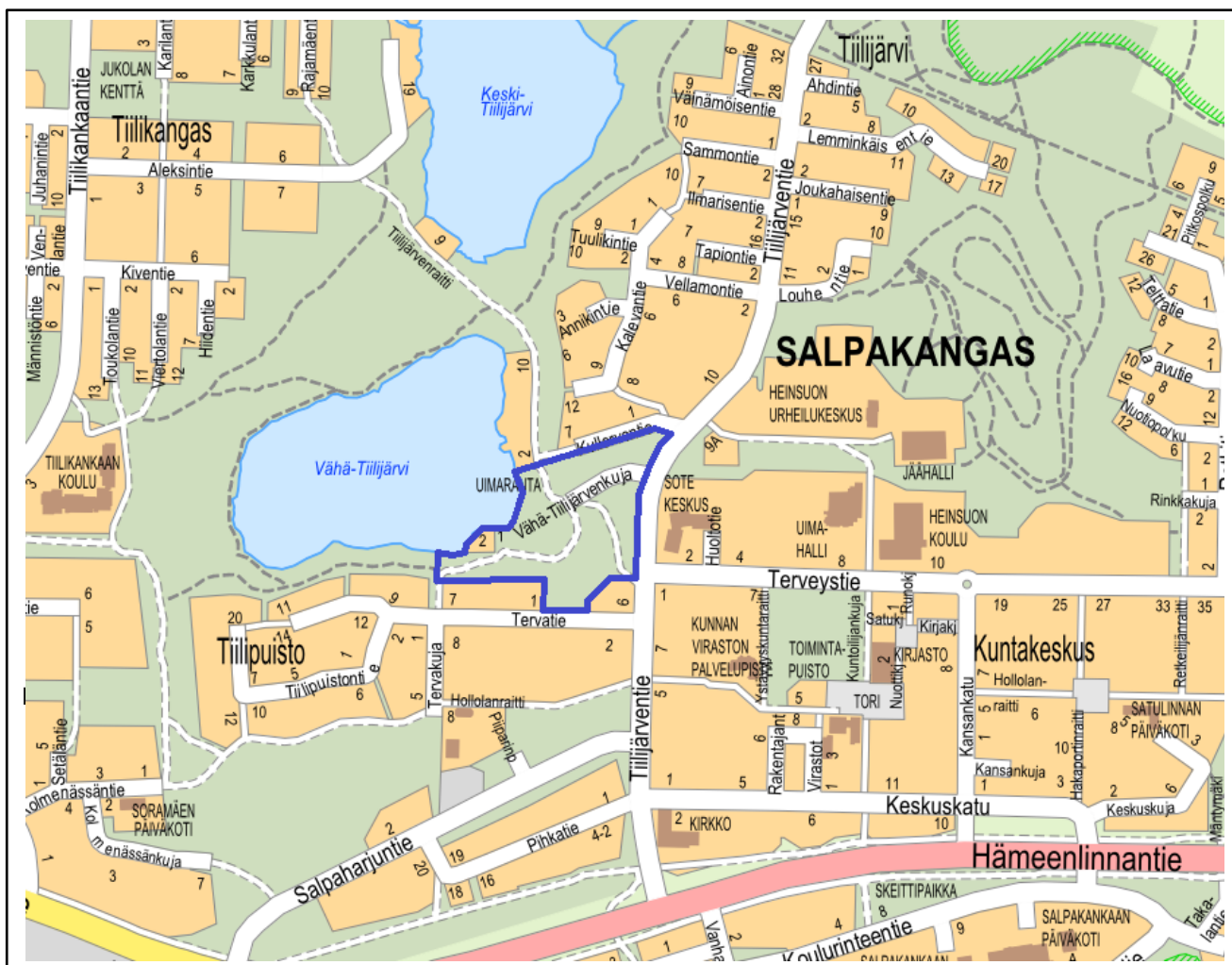
Asemakaavan selostus

098 01-286

Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos

LUONNOS

Salpakankaan (01) kunnanosan uimaranta-aluetta, puisto- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty opaskartalle sinisellä.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

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

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

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaalla ja koskee Vähä-Tiilijärven uimarantaa ja sen ympäristöä. Alue rajoittuu pohjoisessa Kullervontiehen, idässä Tiilijärventiehen, etelässä Tervatien asutukseen ja lännessä Vähä-Tiilijärveen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on Salpakankaan taajaman keskeisen virkistysalueen kehittäminen uimaranta- ja ulkoilualueena. Lisäksi Kullervontien ja Tervatien varsilla tutkitaan rivitalon rakennuspaikkojen mahdollisuutta, joka toteuttaisi Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Yksityisen maanomistajan lomarakennuspaikalle tutkitaan vakituisen asunnon rakennuspaikkaa.

Hollolassa 29.10.2025

Kaavoittaja Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus 098 01-286	1
Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos LUONNOS	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset	20
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	20
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	20
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet	22
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	22
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute	24
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus	25
5.1.2 Palvelut	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 Kaavan vaikutukset	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.3 Muut vaikutukset	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	26
5.7 Nimistö	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan uimaranta-alueen toimintojen sijoittuminen ja kulkuyhteydet. Uudisrakentaminen sijoittuu Tervatien ja Kullervontien varteen. Lisäksi nykyinen rannalla sijaitseva kiinteistö osoitetaan vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta alueelle tarpeellisilta osin. Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta. Yksityiset maanomistajat vastaavat omistamiensa tonttien osalta tonttien toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vähä-Tiilijärven uimaranta on kunnan suosittu yleinen uimaranta (EU-uimaranta) sekä talviuintipaikka. Alueelle saavutaan autolla Tiilijärventieltä. Uimarannalle on kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä monesta eri suunnasta. Uimaranta-alue on muodostunut tasaiselle paikalle ja sitä ympäröivä viheralue kohoaa pohjoisessa, lännessä ja etelässä paikoin jyrkästikin. Viheraluetta rajaavat Tervatien ja Kullervontien asutus sekä Tiilijärventien kokoojakatu. Alueen koko on noin 4,8 ha.



Uimaranta-aluetta länsi-lounaan suuntaan.



Tervatien vartta idän suuntaan (vas.) ja Kullervontien vartta idän suuntaan (oik.).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Uimaranta-alue on avaraa, tasaista nurmi- ja hiekka-aluetta. Suuret männyt erityisesti rannalla tekevät alueesta omaleimaisen. Avantouimareiden pieni punainen rakennus on ranta-alueen reunassa, josta portaat johtavat suoraan järveen, jossa on kaksi pitkää uimalaituria. Vähä-Tiilijärvi pienen kokonsa vuoksi näkyy rannalla lähes kokonaisuudessaan. Vastarannalta katsottaessa näkyy puolestaan uimaranta sekä paikoin Tiilijärventien läheisyydestä kohoava tietoliikennemasto. Rannalla sijaitsevat mökit ovat puuston suojassa lähes näkymättömissä. Uimaranta-aluetta ympäröivä viheralue kohoaa pohjoisessa, lännessä ja etelässä paikoin jyrkästikin. Viheralueiden lomassa kulkee sorapintaisia kulkureittejä ja polkuja, jotka johtavat uimarannalle. Viheraluetta rajaavat Tervatien ja Kullervontien

asutus sekä Tiilijärventien kokoojakatu kaava-alueen ulkopuolella. Uimaranta-alue on suojaisalla alavalla paikalla, joka ei näy Tiilijärventieltä, eikä Tervatieltä suojaisan puuston ja korkeuserojen vuoksi.

Luonnonolot

Alueen maaperä on hiekkaa. Uimaranta-alue on tasaista, mutta metsäiset alueet kohoavat idän ja etelän suuntaan.

Luonnon monimuotoisuus

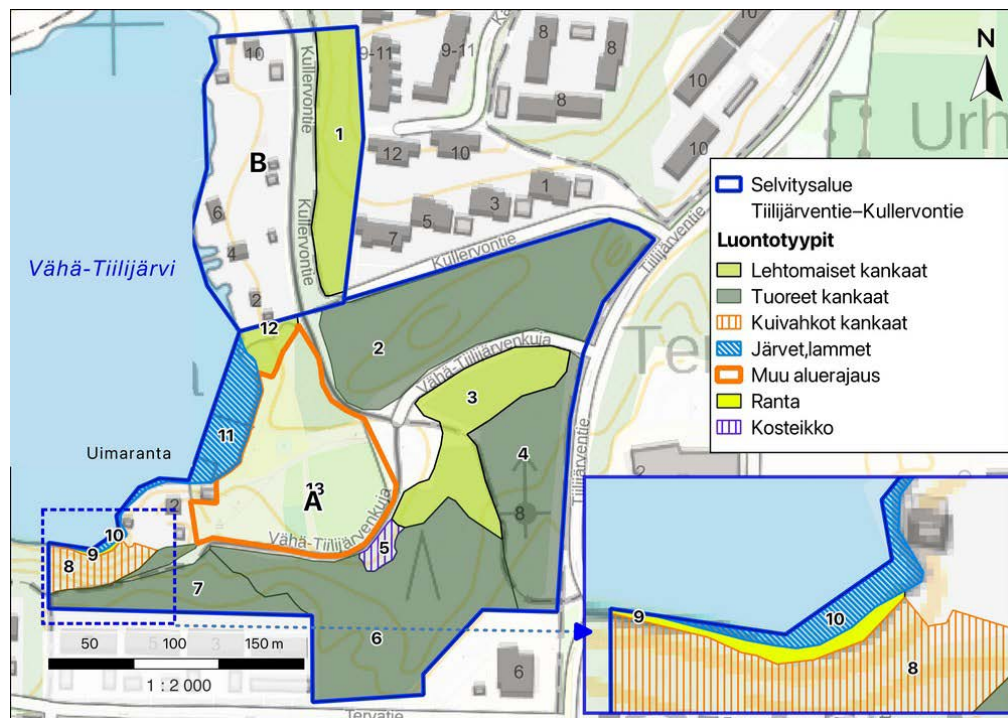
Hankealue kuuluu eteläborealiselle metsäkasvillisuusvyöhykkeelle, lounaismaalle eli vuokkovyöhykkeeseen.

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

Luontotyytit

Alueelta ei tunnistettu arvokkaita luontotyyppisiä. Uimaranta-alue on puustoista nurmikenttää, joka rajautuu hiekkapohjaiseen uimarantaan. Uimaranta-alueella ympäröivä viheralue rajautuen katuihin ja asutuksiin on pääasiassa tuoretta havupuuvältaista kangasmaastoa. Vähä-Tiilijärvenkujan eteläpuolella ja uimarannan pysäköintialueen itäpuolella sekä pohjoisrannalla on lehtomaista kangasta. Kuivahkoa kangasta on kaava-alueen länsipuolella. Lisäksi uimarannan kaakkoislaidalla kangasmetsän reunassa on kosteikko, joka on kausikuiva luhtainen soistuma. Kangasmetsissä esiintyy paikoin vaarantuneeksi lajiksi luokiteltavaa ruotsinpihlajaa, joka suositellaan säilytettävän. Kangasmetsissä esiintyy myös vieraslajeiksi luokiteltavia tertsuslajia, komealupiinia ja puutarhakarkulaista, marjatuomipihlajaa, jotka suositellaan hävitettävän.

Vähä-Tiilijärven rannan vesistö kuuluu harjualueiden vähäravinteisiin lampityyppeihin; harjulammet, joka on luontotyyppinä maakunnallisesti arvokas ja haavoittuva. Havaittu sinileväkukinta on todennäköisesti oire luontotyyppin heikentyneestä tilasta. Sinileväkukintojen syitä suositellaan selvittävän ja ehkäistävän.



Vähä-Tiilijärvenkujan ja Kullervontien selvitysalueen luontotyyppikuvio.

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

Pienilmasto

Yleisin tuulen suunta on lounaasta. Alue on melko suojaisa ympäröivän harjumaaston ansiosta.

Vesistöt ja vesitalous

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

Vähä-Tiilijärvi on eteläisin kolmesta Tiilijärvestä, josta lähtee laskuoja kohti Keski-Tiilijärveä ja sieltä edelleen Iso-Tiilijärveen. Vähä-Tiilijärvi on suppakuoppaan muodostunut järvi, jonka valuma-alue on pieni, n. 26 hehtaarin suuruinen. Järvi saa vetensä pääasiassa suoraan sadevedestä, vähäisestä pintavalunnasta ja järveen purkautuvasta pohjavedestä. Järven pinnan vaihteluväli on enimmillään n. 30 cm. Veden vaihtuvuus on hidasta (arviolta 2,7 vuotta). Vähä-Tiilijärven tilan on tällä hetkellä tyydyttävä. Vähä-Tiilijärvi on rehevöitynyt hitaasti vuosikymmenten aikana. Siellä esiintyy ajoittain sinilevää. Järvellä tehdään hoitokalastusta. Vuonna 2021 Vähä-Tiilijärvelle on tehty hoitosuunnitelma ja järven tilaa seurataan säännöllisesti. Uimavetenä v. 2021-2024 Vähä-Tiilijärvi on luokiteltu erinomaiseksi.

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

Alueen hulevedet kulkeutuvat Tervatieltä uimarannan suuntaan. Tervatien varteen on suunniteltu hulevesiä varten hulevesien viivytys- ja suodatuspengeri, jota ei ole vielä toteutettu. Uimaranta-alueelle muodostuu hulevesien lammikoitumista. Pääosin hulevedet imeytyvät maastossa ja suodattuvat pohjaveteen. Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys.

Maa- ja metsätalous

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

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on tällä hetkellä yksi loma-asunto. Alueen ympärillä on Salpakankaan paikoin tiivistäkin asumista, koska aluetta reunustaa rivitalo- ja kerrostaloasutus.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on väljää viher- ja virkistysaluetta, jota reunustaa Kuntakeskuksen melko tiivis rivitalo- ja kerrostaloasutus keskustan läheisyydessä. Vähä-Tiilijärven rannalla on loma-asutusta.

Taajamakuva

Uimaranta-alue on avointa ja tasaista nurmialuetta hiekkaisine kulkuväylineen. Rannan tuntumassa on suuria mäntyjä, jotka ovat maisemallisesti hienoja. Aluetta reunustaa havupuiset rinteet, jotka kohoavat etelään ja itään. Alueelle saavutaan autolla Vähä-Tiilijärvenkujaa pitkin, mutta näkymä alueelle avautuu vasta uimarannan pysäköintialueelta. Kevyt liikenne kulkee alueelle metsäisiä ja mäkisiä reittejä pitkin niin pohjoisesta, lännestä kuin idän suunnastakin. Rannalla on useita pieniä erillisiä pukukoppeja sekä rakennus avantouimareille. Vähä-Tiilijärvi on pieni järvi, joten sen rannat näkyvät hyvin alueelle, ja uimaranta näkyy vastarannalle saakka.

Asuminen

Alueella ei ole vakituista asutusta. Rannassa on yksi loma-asunto kaava-alueella sekä viisi loma-asuntoa kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen naapurustossa on rivitalo- ja kerrostaloasutusta.

Palvelut

Alue on Kuntakeskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen vieressä. Aluetta vastapäätä on Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus. Myös Heinsuon urheilukeskus ja koulu ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Uimarannalla on käytössä kaksi laituria, kuusi yhden hengen pukukoppia, keinuja, beach-volley-kenttä ja kemialliset wc:t. Avantouimareilla on käytössä pukuhuonerakennus, jossa on wc. Alueen läpi kulkee talvisin hiihtolatu. Uimaranta-alueella on konttikahvila, joka on auki kesällä. Alueen koillispuolella on Heinsuon urheilukeskus monipuolisine ympärivuotisine liikuntamahdollisuuksineen.

Uimaranta-aluetta ympäröi metsäiset puisto- ja lähivirkistysalueet, jossa on ulkoilureittejä ja metsään muodostuneita polkuja. Virkistysalueet jatkuvat koilliseen Tiilijärventien toiselle puolelle Heinsuon urheilukeskuksen läpi. Virkistysalueet jatkuvat uimarannalta pohjoiseen ja länteen Tiilijärvien ympäri.

Liikenne

Autoliikenne kulkee alueelle Tiilijärventieltä. Vähä-Tiilijärvenkuja on sorapintainen ajoväylä, joka ei ole virallinen katu. Alueesta lähimmillään 100 metrin päässä sijaitsee julkisen liikenteen pysäkki, josta linja-autoja kulkee kolme kertaa tunnissa. Reilun 100-200 metrin päässä Tiilijärventiellä ja Terveystiellä sijaitsevat seuraavat pysäkit, joista lähtee useampia vuoroja eri suuntiin.

Kevyt liikenne kulkee Kuntakeskuksen suunnasta sorapintaista kevyen liikenteen reittiä pitkin kohti uimaranta-aluetta. Pohjoisen suunnasta kevyt liikenne kulkee uimarannalle sorapintaista katuja pitkin, josta kuljetaan myös alueen pohjoispuolella sijaitsevalle loma-asutusalueelle. Lännen suunnasta alueelle saavutaan ulkoilureittiä pitkin. Alueelle pääsee myös metsään muodostuneita polkuja pitkin. Kevyen liikenteen reitit risteävät pysäköintialueen kanssa, joka koetaan vaarallisena.

Uimarannan pysäköintialueelta on lisäksi ajoyhteys alueella sijaitsevalle lomarakennuspaikalle. Alueen pohjoispuolella sijaitsevilla lomarakennuspaikoille on osoitettu liikennemerkein ajo-oikeus kevyen liikenteen reittiä pitkin, joka koetaan turvattomana kevyelle liikenteelle. Uimaranta-alueella on lisäksi sorapintaisia reittejä. Talvisin ranta-alueen läpi kulkee hiihtolatu.

Vuonna 2024 tehdyn melumallinnuksen mukaan Tiilijärventien autoliikenne on nykytilanteen mukaan 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 2 % on raskasta liikennettä. Tiilijärventien varressa yöajan keskiäänitaso 45-50 dB ulottuu leveimmillään vain 10-15 metriä kaava-alueelle. Päiväajan keskiäänitaso 55 dB ulottuu enimmillään vain muutamia metrejä kaava-alueen reunasta.

Tervatielle on tehty uusi katusuunnitelma vuonna 2024, joka huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

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

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

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

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

Osayleiskaavamääräyksen mukaan loma-asutuksen alueet muodostavat kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.

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

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

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

Tämän kaavatyön yhteydessä on tehty kevyt rakennusinventointi vuonna 2025, joka sisältää Vähä-Tiilijärven rannan loma-asutuksen, uimaranta-alueen sekä osittain Kullervontien, Kalevantien ja Tervatien varren asutusta. Uimarannalla on vuonna 2016 rakennettu uimakoppi, useita yksittäisiä pukukoppeja sekä kesäkahvilana toimiva kontti. Vähä-Tiilijärven rannassa sijaitsevat loma-asutokiinteistöt (1 erillään oleva ja 5 kiinteistön muodostama ryhmä) ovat 1950-1960-luvuilla rakentuneita. Niiden koot vaihtelevat noin 25 k-m²:stä 70 k-m²:iin. Yhdeltä loma-asutokiinteistöltä on kuitenkin purettu vanha loma-asunto ja sinne on rakennettu vuonna 2022 25 k-m²:n suuruinen sauna. Lisäksi rannan loma-asuntojen pihapiirissä on talousrakennuksia ja rantasaunoja. Rannan loma-asuntojen värit on säilynyt osittain alkuperäisen kaltaisina lämpimän vaalean, vihreän, punaisen ja keltaisen sävyinä. Osittain rakennukset eivät noudata enää 1950-luvun värimaailmaa, vaan ovat sävyiltään nykyajan suosimia siniharmaita tai tummia. Rantarakennuspaikkojen pihat ovat luonnollisen yksinkertaisia ja rajautuvat puustolla suojaisiksi. Kullervontien varressa ja Kalevantien päässä on 1980-luvulla rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja autotalleineen tai -katoksineen. Tervatien pohjoispuolella on 1977-1978 rakentuneita kaksikerroksisia rivitaloja (4 kpl) autotalleineen. Tervatien pohjoispuolella on myös kuusikerroksinen asuinkerrostalo, joka on rakennettu vuonna 2017. Sitä vastapäätä Tervatiellä on kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, jotka ovat rakentuneet 1980-luvulla.

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

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

Tekninen huolto

Alueelle kulkee vesi- ja viemäriverkosto. Alueella on tietoliikennemasto. Alueella kulkee sähköjohtoja sekä maassa, että ilmajohtoina. Tervatien varteen on suunniteltu hulevesiä varten hulevesien viivytys- ja suodatuspengeri, jota ei ole vielä toteutettu.

Erityistoiminnot

Alueella tai sen ympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristönsuojelun tai ympäristöhäiriöiden kannalta erityisiä kohteita. Vähä-Tiilijärven osalta tehdään vesiensuojelutyötä mm. Vesijärvisäätiön ja Hollolan kunnan toimesta. Tiilijärventien liikenne aiheuttaa vähäisessä määrin melua kadun reuna-alueella, josta on kerrottu tarkemmin ylempänä kohdassa *liikenne*.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on monipuolisessa virkistys- ja uimarantakäytössä niin kesä- kuin talvikaudellakin. Kaava-aluetta käyttävät rannan loma-asukkaat sekä Hollolalaiset yleisesti.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa lukuun ottamatta yhtä rannassa sijaitsevaa loma-asuntokiinteistöä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Tekeillä olevat selvitykset:

- Hulevesiselvitys
- Liittymien toimivuustarkastelut
- Meluselvitys

3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

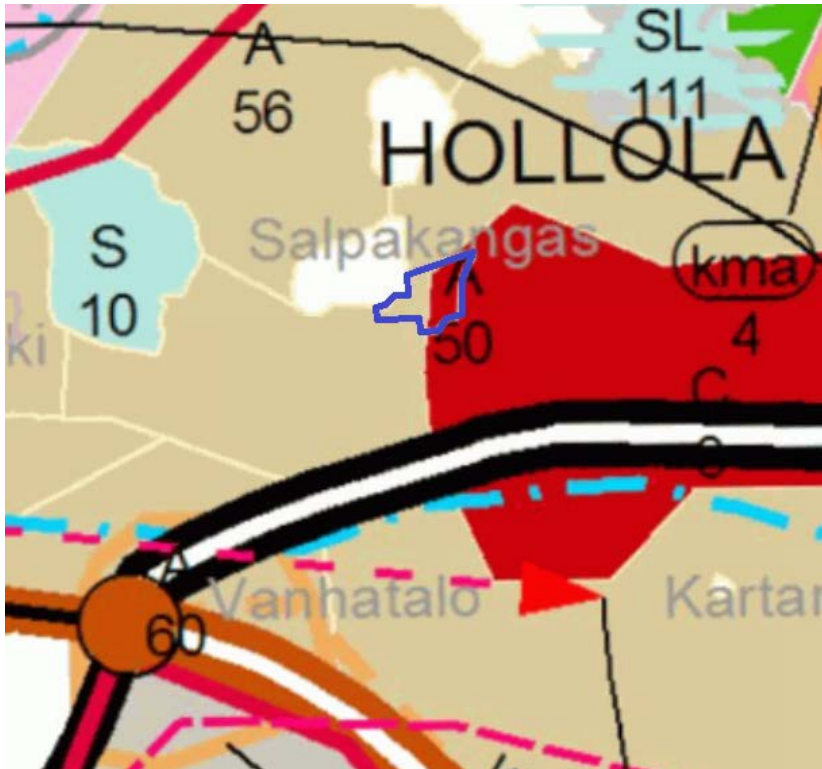
Maakuntakaavassa alueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue. Alueen länsiosaa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A50); Kuntakeskuksen taajamatoimintojen alue. Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Alue on Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060

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

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

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



Ote maakuntakaava 2014, alue on merkitty sinisellä.

Strateginen yleiskaava

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

Kaavassa suunnittelualueen eteläosa sijoittuu tiiviin taajama-asutuksen alueelle (AKR).

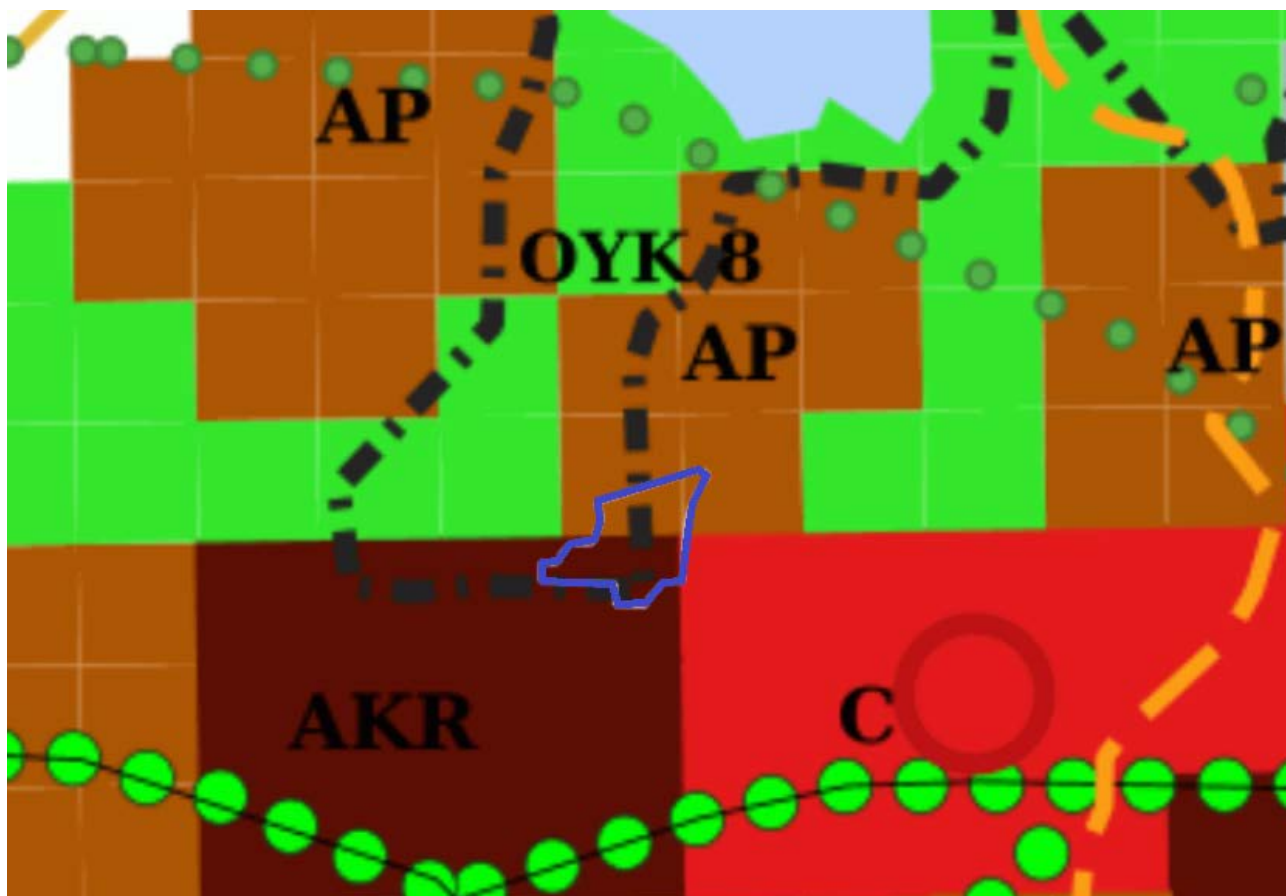
Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu pientalotaajaman alueelle (AP). Osayleiskaavarajauksen (OYK8-musta pistekatkoviiva) alueella on voimassa osayleiskaava.

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

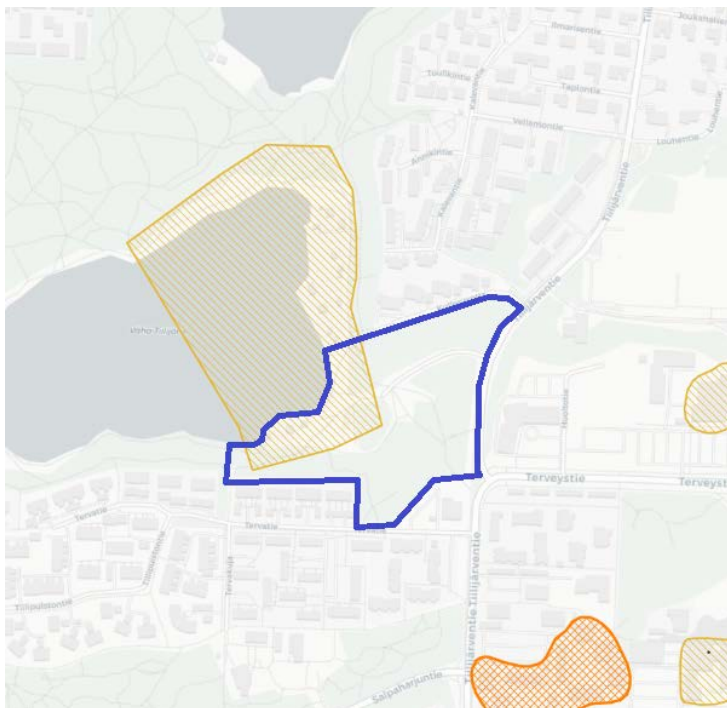
Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartan mukaan alue on pohjavesialueella sekä vesihuollon toiminta-alueella.

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

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



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



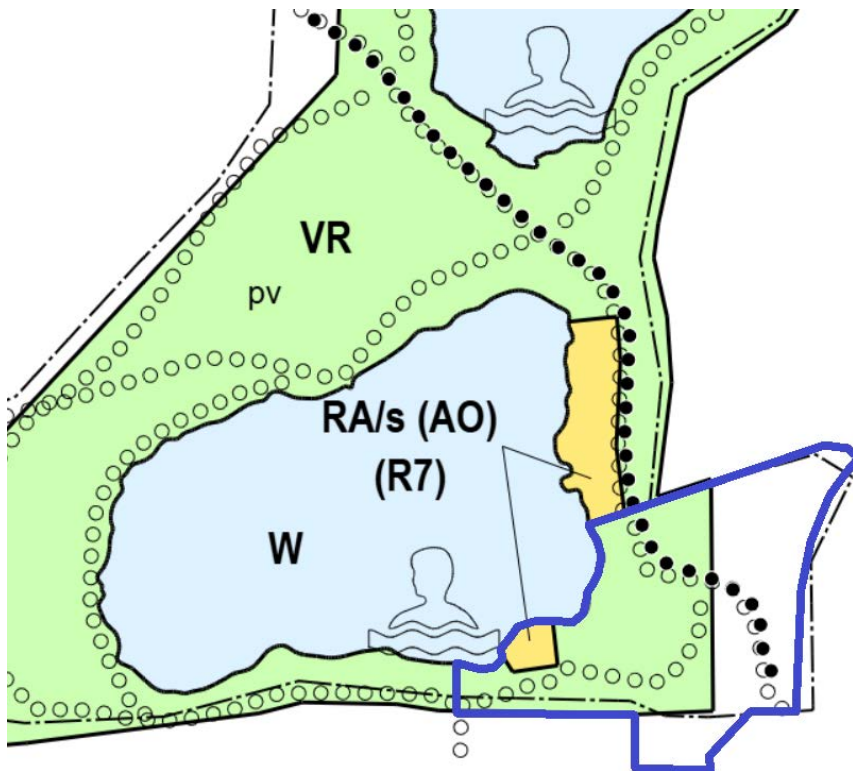
Ote Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökartasta, johon alue on merkitty sinisellä.



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

Osayleiskaava

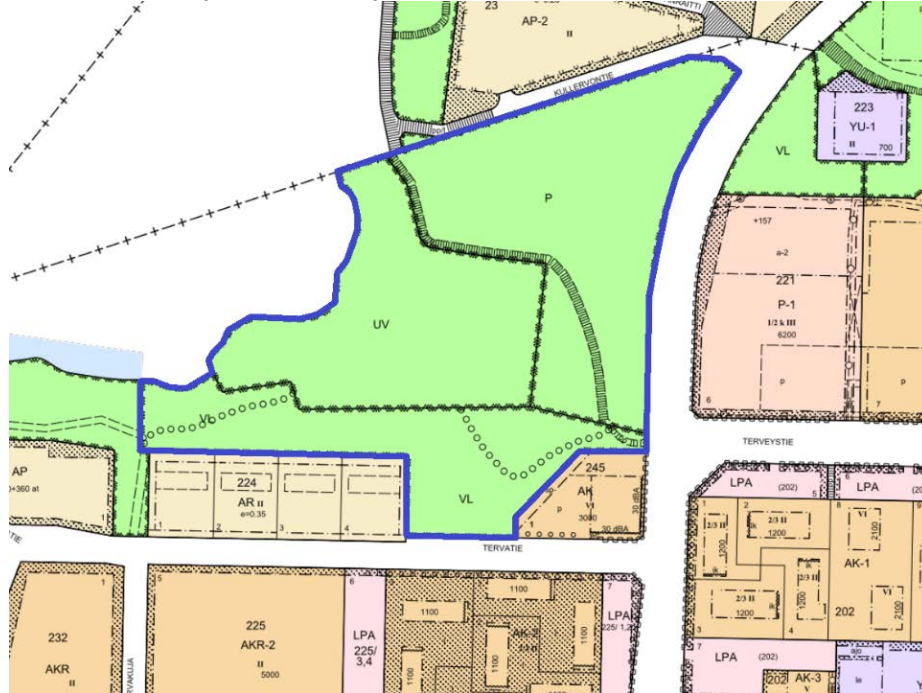
Alueella on voimassa Kuntakeskuksen osayleiskaava (hyv. 23.6.2008). Alue on pääosin retkeily- ja ulkoilualue (VR). Alueella on myös loma-asunnon alue, jolla ympäristö säilytetään (RA/s). Alueelta löytyy kohde, joka on rakennusinventointikohde (R7). Alue on kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (pistekatkoviiva) ja sijaitsee pohjavesialueella (pv). Alueella kulkee ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Aluetta reunustaa vesialue (W) ja siellä on uimaranta.



Ote osayleiskaavasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1975 ja 2016. Asemakaavassa alue on uimaranta-alue (UV), puisto- (P) ja lähivirkistysaluetta (VL). Aluetta reunustaa etelässä katualueet, asuinkeuhkalo- ja asuinrivaloien korttelialueet.



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

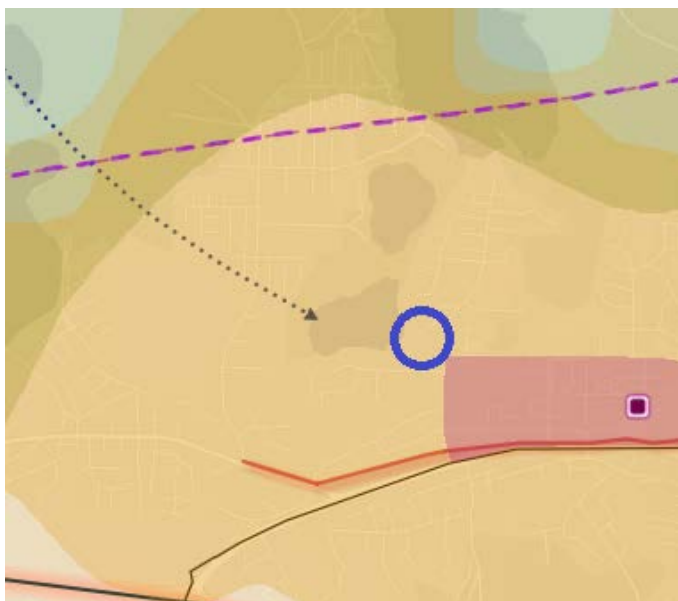
Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaisuuskaavan 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 kaavamutosalueella: elinkeinoelämän ydinalue (violetti katkoviiva), elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, tiheä taajama, I ja II Salpausselät-reunamuodostuma.



Ote kaupunkiseutusuunnitelmasta, jossa alue on ympyröity sinisellä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty uimaranta-alueen kehittämiseksi ja täydennysrakentamismahdollisuuksien tarkastelemiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työnteekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan hyvinvointikoordinaattori
- kunnan liikunta-asiainhoitaja
- Hollolan avantouimarit ry
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Päijät-Hämeen Vesijärvisäätiö
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 3.4.2025

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

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

Luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

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

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

Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

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

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

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta tavoittelee uimaranta-alueen kehittämistä kuntalaisnäkökulma huomioiden. Alueen laidoille on tarkoitus saada lisää pientaloasutusta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan yhteydessä tehdään hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka huomioidaan kaavamuuoksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön yksityinen maanomistaja tavoittelee asemakaavassa vakituista asuinrakentamisen paikkaa nykyiselle osayleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa uimalaitoksen tai -rannan aluetta.

Uimaranta-aluetta koskevan kyselyn tulosten perusteella käyttäjät haluavat säilyttää uimarannalla luonnonmukaisuuden. Uimaranta-alueelle saapumista halutaan kehitettävän selkeämmäksi ja turvallisemmaksi. Uimarannalle toivotaan erityisesti kunnollisia wc-tiloja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Vähä-Tiilijärven uimarannan alue on osoitettu uimarannan alueeksi ja sitä ympäröi lähivirkistysalueet. Uimarannalle on osoitettu rakennusoikeudet nykyiselle uimakopille 50 k-m² ja sen läheisyyteen 100 k-m² uimarannan käyttöä tukevaan rakentamiseen. Uimaranta-alueen ohjeellisena osoitettua pysäköintialue ulottuu Vähä-Tiilijärvenkujan varteen. Vähä-Tiilijärvenkuja muuttuu kaduksi ja sen laitaan on osoitettu kevyen liikenteen väylä uimarannalta Tiilijärventielle. Uimaranta-alueelle on osoitettu ajoyhteys rantaan osoitetulle erillispientalotontille sekä huoltoajoyhteys uimarannan rakennuksille. Erillispientalotontin päärakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia 20 k-m². Enimmäiskerroskorkeus on 1 u ½. Lisäksi Tervatien varteen on osoitettu rivitalotontti muiden rivitalojen jatkeeksi, tonttitehokkuudella e=0,35, enimmäiskerroskorkeuden ollessa kaksi (II). Kullervonttiellä rivitaloja vastapäätä on osoitettu asuinpientalotontti tonttitehokkuudella 0,25, kerrosluvun ollessa yksi (I). Tervatien varteen on osoitettu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET) puistomuuntamolle sekä lähivirkistysalueelle osoitettu rakennusala tietoliikennemastolle (et). Lähivirkistys- ja uimaranta-alueelle on osoitettu ulkoilureittejä ja ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä. Alueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja alueenosia esimerkiksi hulevesialtaita-/painanteita varten (hule-1).

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiaan

Kaavalla saadaan lisää pientaloja Kuntakeskuksen ympäristöön. Rannalle rakentunut loma-asutopaikka muuttuu vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi. Rakentaminen on maltillista ja rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen on pyritty sovittamaan ympäristöön. Ranta-alueen rakennusoikeus on pyritty jaottelemaan siten, että alueelle ominainen pienipiirteisyys säilyy. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoitteissa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä uudis- ja täydennysrakentaminen katsotaan sopivan kulttuurimaisemaan.

Arkeologian kannalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Liikenteeseen

Vähä-Tiilijärvenkuja muuttuu kaduksi, jolloin kulkureitin laatu ja kunnossapito parantuvat. Kadun varrelle saadaan kevyen liikenteen väylä, joka sujuvoittaa liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta Heinsuon urheilukeskuksen suuntaan sekä Kuntakeskukseen. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä viheralueilla on pyritty ohjaamaan siten, että ne risteävät mahdollisimman vähän ajoneuvoliikenteen kanssa. Uimarannan pysäköintialuetta laajennetaan, joka mahdollistaa pysäköinnin sijoittumisen turvallisemmin pysäköintialueille tienvarren sijaan. Rantakiinteistölle on osoitettu ajoyhteys sekä uimarannan rakennuksille huoltoajoyhteys Vähä-Tiilijärvenkujalta uimarannan pysäköintialueen läpi. Alueelle jää kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä, jotka mahdollistavat jatkossakin monesta suunnasta kulkemisen. Uusien asuintonttien sijoittuminen Kullervontien ja Tervatien varsille lisäävät vain vähäisesti liikennettä. Tervatien varteen on osoitettu liittymäkieltoja huomioiden Tervatielle tehty katusuunnitelmat.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Uimaranta-aluetta ympäröivät nykyisen kaavan mukaiset puistoalueet muuttuvat lähivirkistysalueiksi. Viheralueiden määrä vähenee kahden pientalotontin verran, mutta ne on sijoitettu siten, että paikalliset ekologiset yhteydet säilyvät. Uusi rakentaminen on sijoitettu alueille, jossa ei ole merkittäviä luontoarvoja. Lepakoiden elinympäristön säilyminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Vaikutukset maisemaan

Uusi rakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen Tervatien varteen ja Kullervonkujan asutusta vastapäätä maastollisesti tasaiselle ja suojaisalle alueelle. Uimaranta-alueella alueen käyttöä palveleva lisärakentaminen sijoittuu nykyisen uimakopin läheisyyteen. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksiä ympäristöön sovittamiseksi. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Rantarakennuspaikan (AO) rakennusoikeutta on lisätty vain 20 k-m², jolla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Rantarakennuspaikan (AO) rannan puolelle on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus tulee säilyttää rantamaisemassa. Kaavassa on annettu määräys, että uimaranta-alueen avoimuus säilyy jatkossakin. Uimaranta-alueen männikön säilyttämiselle maisemassa on annettu yleismääräys. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla pyritään parantamaan liikenneturvallisuutta uimarannalle saavuttaessa ohjaamalla kevyen liikenteen reittejä pois ajoneuvoliikenteestä sekä osoittamalla Vähä-Tiilijärvenkuja kaduksi, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän Tiilijärventielle sekä edistää parempaa ajoreitin hoitoa.

Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu hulevesiin ja pohjavesiin liittyviä määräyksiä, jotka auttavat hulevesien hallittuun käsittelyyn nykyistä paremmin ja turvaavat pohjavettä. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman valmistuessa kaavan ehdotusvaiheeseen kaavassa huomioidaan selvitystyö tarvittavin määräyksiin ja mahdollisin aluevarauksin. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus uimarannalle mahdollistaa mm. asiallisten wc-tilojen rakentamisen, joka edesauttaa Vähä-Tiilijärven veden laatuun.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

- Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu yleismääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi. Kaavaan osoitetaan hulevesien ohjaamiseksi hulevesimerkintöjä ja -määräyksiä. Hulevedet huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Tervatielle on jo aiemmin tehty hulevesisuunnittelua, joka on huomioitu kaavassa osoittamalla Tervatien varteen hule-1-merkintä hulevesirakenteelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja niiden käyttöä monipuolisena virkistys- ja ulkoilualueina kehitetään kaavamuutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Samalla jää riittävää avointa tilaa muille ulkoilu- ja liikuntatoiminnoille, huomioiden pysäköintitarpeet.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja käytettävyyttä pyritään kehittämään kaavamuutoksella mm. mahdollistamalla uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Tervatien ja Kullervontien täydennysrakentaminen tuo lisää asukkaita nykyiseen naapurustoon.

Vaikutukset talouteen

Uudet rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella, joten siitä ei aiheudu suuria kustannuksia. Kunta saa uusista asukkaista verotuloja.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, arkeologinen kulttuuriperintö, lausuu, että alueen muinaisjäännökset on selvitetty osana hanketta vuonna 2024. Tiedot muinaisjäännöksistä ym. suojelua edellyttävistä kohteista ovat ajan tasalla. Alueelta ei tunneta arkeologisia suojelukohteita. Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

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

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

Kaavan laatijan vastine:

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

Hollolan ympäristöyhdistys ry on jättänyt mielipiteen, että uusien rakennuspaikkojen luominen kumoaa tavoitteen uimaranta- ja ulkoilualueen kehittämisestä Salpakankaan keskeisenä virkistysalueena. Yhdistys haluaa korostaa yhtenäisten vihervyöhykkeiden merkitystä taajaman ja lähiseutujen asukkaille ja luonnon monimuotisuuden säilymiselle. Mielipiteessä on tuotu esille asutuksen läheisyydessä sijaitsevan luonnonympäristön merkityksestä ihmisten terveyteen.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Ja edelleen, että kaavoitettavalla alueella on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Vähä-Tiilijärven välittömässä läheisyydessä ei tulisi sallia lainkaan lisärakentamista. Rakennukset pihoiheen vähentävät hulevesien imeytysalueita. Lisääntyvät hulevedet aiheuttavat eroosiota, jolloin valumavedet kuljettavat maa-aineksia ja ravinteita sinilevien uhkaamaan virkistyskeitaaseen.

Lisärakentaminen estää Vähä-Tiilijärveä toipumasta rehevöitymisestä ja jopa tuhoaa järven virkistyskäytön.

Lähivirkistys- ja puistoalueen kaavoittamiselle tonteiksi ei riitä perusteeksi tonttimaan tarve.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista. Tervatien varren uusi rivitalotontti sijoittuu olemassa olevaan rivitalojen rivistöön, jättäen kuitenkin myös viheraluetta kadun varteen olemassa olevan kerrostalon väliin sekä uimarannan suuntaan. Kullervontien uusi pientalotontti sijoittuu siten, että ympärille jää viheraluetta virkistysalueeksi ja paikallisiksi ekologisiksi yhteyksiksi. Uimaranta-alueen lisärakentaminen tukee uimarannan käyttöä kuntalaisten virkistäytymisessä. Käyttöä ei tarkasti määritellä kaavassa, mutta se mahdollistaa mm. vesivessojen rakentamisen, joka edesauttaa mm. veden laatua Vähä-Tiilijärvessä.

- Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Tervatien varteen on aiemmin suunniteltu hulevesien viivytys- ja suodatuspengeri, jolle on osoitettu alue tässä kaavamuutoksessa. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan hulevesien hallintaa.

Tervatien varren taloyhtiö on jättänyt mielipiteen, jossa ottavat kantaa Tervatien lisärakentamiseen. Mielipiteessä kerrotaan Tervatielle aiemmin tehdystä katusuunnitelmasta sekä uusimman kerrostalotontin aikaisesta kaavoituksesta, jolloin suunnitelmissa on huomioitu viheralueen säilyminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Strategisella yleiskaavalla ei voi perustella lisärakentamista Terveystien varteen. Lähivirkistysalueella on tärkeä merkitys paikallisille asukkaille, joten se tulisi säilyttää muutoksitta. Aiemmassa kaavoituksessa omaksuttu viherkäytäväperiaate on perusteltu nykyisten polkuyhteyksien turvaamiseksi uimaranta-alueella.

Suorien tonttiliittymien lisääminen kokoojakatuna toimivan vilkkaasti liikennöidyn Tervatien osaan heikentää liikenneturvallisuutta. Mahdollinen lisärakentaminen tulisi sopeuttaa rakennettuun ympäristöön sekä rakennusmassojen sijoittamisen että niiden korkeustasojen suhteen.

Mielipiteen perusteella lisärakentamismahdollisuus on jäämässä niin vähäiseksi Tervatien pohjoispuolella, että sillä ei ole merkitystä Salpakankaan keskustan tiivistämisen toteuttamisen kannalta. Lisärakentamisen haitat ovat selvästi hyötyjä suuremmat. Taloyhtiö esittää, että Tervatien varteen ei kaavoiteta rivitalolle uutta rakennuspaikkaa ja lähivirkistysalue säilytetään tältä osin entisellään.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa osoitettu rivitalotontti on sijoitettu maastonmuodoltaan tasaisemmalle alueelle olemassa olevien rivitalojen jatkoksi. Rinteisempi maasto jää edelleen lähivirkistysalueeksi, jonne on osoitettu kaavamuutoksessa aiemmin suunniteltu hulevesien viivytys- ja suodatuspengeri. Pienehkö rivitalotontti ei lisää merkittävästi Tervatien liikennettä. Rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön on annettu kaavassa yleismääräyksiä. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan.

Yksityishenkilön jättämässä mielipiteessä Vähä-Tiilijärven ympäristöä pidetään kokonaisuudessaan tärkeänä ulkoilu- ja virkistysalueena kaikille Hollolan asukkaille ja kuntakeskuksen lähetyillä asuville ihmisille, ettei yhtään asuinrakennusta saisi rakentaa lisää. Samoin olemassa oleville rakennuksille on mahdotonta suunnitella muunlaisia kulkumahdollisuuksia rikkomatta nykyisiä kävely- ja pyöräteitä ja taustamaastossa kulkevaa pururataa/latupohjaa, mikä todellakin toimii yhdyslatuna Tiilipuiston ja Soramäen asukkaille talviaikaan. Tiilijärvenraitti on Tiilikankaalta tulevien kulkureitti kuntakeskukseen, johon ei ole syytä lisätä yhtään liikennettä jalankulkijoiden turvallisuutta vaarantamaan. Mielipiteen jättäjä toivoo, että päättäjät tajuavat luonnon, nimenomaan lähiluonnon ja järvien arvon nykyisille ja

tuleville asukkaille. Järvet ja luonto ovat korvaamattomat, niitä ei ole syytä valjastaa asumiskäyttöön vaan pitää avoimena virkistysalueena houkuttelevana kuntaamme uusia asukkaita.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa uudet asuintontit on osoitettu olemassa olevaan katuverkostoon liittyen, mahdollisimman hyvin luonto ja maasto huomioiden. Rannan tontille on osoitettu kulkuyhteys sieltä, mistä käytännössä rakennuspaikalle kuljetaan nykyisinkin. Uimaranta- ja virkistysalueet jäävät merkittävältä osin nykyiseen laajuuteensa. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesta alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan.

Kaksi yksityishenkilöä Kullervontien varren taloyhtiöstä ovat jättäneet mielipiteen, jonka mukaan he kannattavat virkistysalueen kehittämistä ulkoilu- ja virkistysalueena. Lisärakentamista he eivät pidä kannatettavana, koska Vähä-Tiilijärvi on osoittautunut herkäksi luontokohteeksi. Tiivistämisestä tulisi luopua. Keskusta-alueiden tiivistäminen on hyvä asia ja kannatettavaa, mutta tiivistämisen ei tulisi kohdentua keskeisten virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Salpakankaalta löytyy myös muita keskustan läheisyydessä olevia alueita, joilla rakentamista voi tiivistää.

Vähä-Tiilijärven välittömässä läheisyydessä ei tulisi sallia lainkaan lisärakentamista. Lisärakentaminen voi estää Vähä-Tiilijärven toipumisen rehevöitymisestä ja pahimmillaan tuhota järven virkistyskäytön. Lienee melko kiistatonta, että Vähä-Tiilijärven veden pilaantuminen uimakelvottomaksi, ja sen seurauksena useana kesänä ollut uintikielto, johtuvat lisärakentamisesta järven välittömässä läheisyydessä. Ilmaston lämpeneminen ja luontokato jo itsessään rapauttavat alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä.

Kyseessä olevalla kaava-alueella kuljetaan metsässä myös polkujen, kevyen liikenteen väylien, hiihtolatuojen ja teiden ulkopuolella. Lähimetsässä samoilevat niin pienet lapset kuin aikuisetkin. Lisärakentaminen tuhoaa tämän mahdollisuuden ja rajoittaa virkistyskäytön vain rakennettuun luontoympäristöön. Lisärakentaminen tulee vääjäämättä lisäämään myös autoliikennettä järven välittömässä läheisyydessä, mikä on meluhaitta ja turvallisuusriski erityisesti alueella liikkuville lapsille. Virkistysalueen kaventamisella on myös pitkän tähtäimen terveyshaittoja väestölle.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa uudet asuintontit on osoitettu olemassa olevaan katuverkostoon liittyen, mahdollisimman hyvin luonto ja maasto huomioiden. Rannan tontille on osoitettu kulkuyhteys sieltä, mistä käytännössä rakennuspaikalle kuljetaan nykyisinkin. Uimaranta- ja virkistysalueet jäävät merkittävältä osin nykyiseen laajuuteensa. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesta alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan. Lisärakentaminen on vähäistä, joten selvitysten mukaan sillä ei ole vaikutusta meluun tai liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisulla pyritään parantamaan kevyen liikenteen turvallisuutta erityisesti uimaranta-alueella. Lisärakentamiseen liittyvät hulevedet on tarkoitettu käsitellä omalla tontilla, eikä niitä ensisijaisesti johdeta Vähä-Tiilijärveen. Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys- ja suunnitelma, joka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Hulevesien hallinta on merkittävä asia, jolla voidaan edesauttaa järven tilaa. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan hulevesien hallintaa.

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

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

5.1.2 Palvelut

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3 Aluevaraukset

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3.1 Korttelialueet

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.3.2 Muut alueet

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on kohdassa 4.5.2.
Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai ympäristössä ei ole erityisiä häiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.7 Nimistö

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uusia rakennuspaikkoja voi alkaa toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3 Havainnekuvat

