KAAVOITUSOHJELMA 2027 – 2028



Havainnekuva Kyyhkylä I asemakaava-alueelta

JOHDANTO

Tässä kaavoitusohjelmassa esitetään vuoden 2027 kaavoituksen työohjelma.
Työohjelmaan kuuluvista hankkeista osa on jo vireillä. Kaavoituskohteista kerrotaan alueen yleiskuvaus ja kaavoituksen tavoitteet sekä arvio alueen toteuttamisesta. Kohdekuvauksissa esitetyt asukasmäärätavoitteet perustuvat Tilastokeskuksen vuoden 2025 tietoon hollolalaisen perheen keskikoosta, joka on 2,73 henkilöä.

Yleiskaavoissa edistetään vireillä olevia Nostava-Tikkakallion ja Kierrätysalueen osayleiskaavoja. Lisäksi tehdään Strategisen yleiskaavan 2020 Miekkiön aluetta koskevalle kehittämisalueelle taustaselvitystyötä kaavoitustarpeita varten.

Vuonna 2027 Hollolan kunnan kaavoitus on mukana Lahden kaupungin hallinnoimassa ja ympäristöministeriön avustamassa Trimble Locus alueidenkäytön käyttöönotto-hankkeessa. Hankkeessa valmistaudutaan ottamaan käyttöön alueidenkäytön osalta Ryhdin (rakennetun ympäristön tietojärjestelmä) vaatima tietomalli ja tietojen välittäminen Ryhti-rajapintaan.

Yksityisten hakemuksesta aloitettujen kaavahankkeiden yhteydessä laaditaan kaavan käynnistämissopimus ja tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sisältäen kaavoitustyön kustannukset. Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin (AKL 12a luku). Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 91b§). Maankäyttösopimus on kuitenkin allekirjoitettava ennen kuin valtuusto hyväksyy kaavan.

SISÄLLYS

JOHDANTO 2

HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020 4

VIREILLÄ OLEVAT OSAYLEISKAAVAT

Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava 5

Kierrätysalueen osayleiskaava 6

KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA 7

ENSISIJAISET ASEMAKAAVOITUSKOHTEET 8

Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava 9

Hirvimäen asuinalueen laajennus, asemakaava 10

Keinokartanontien asemakaavan muutos 11

Tiilikankaan koulu, asemakaavan muutos 12

TOISSIJAISET ASEMAKAAVOITUSKOHTEET 13

Messilän ranta-alueen asemakaava 14

Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos 15

Salpaharjuntie, asemakaavan muutos 16

Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava 17

Kalliolanpeltotien jatkoa koskeva asemakaava 18

RESURSSIEN MUKAAN EDISTETTÄVÄT ASEMAKAAVOITUSKOHTEET 19

Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos 20

Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos 21

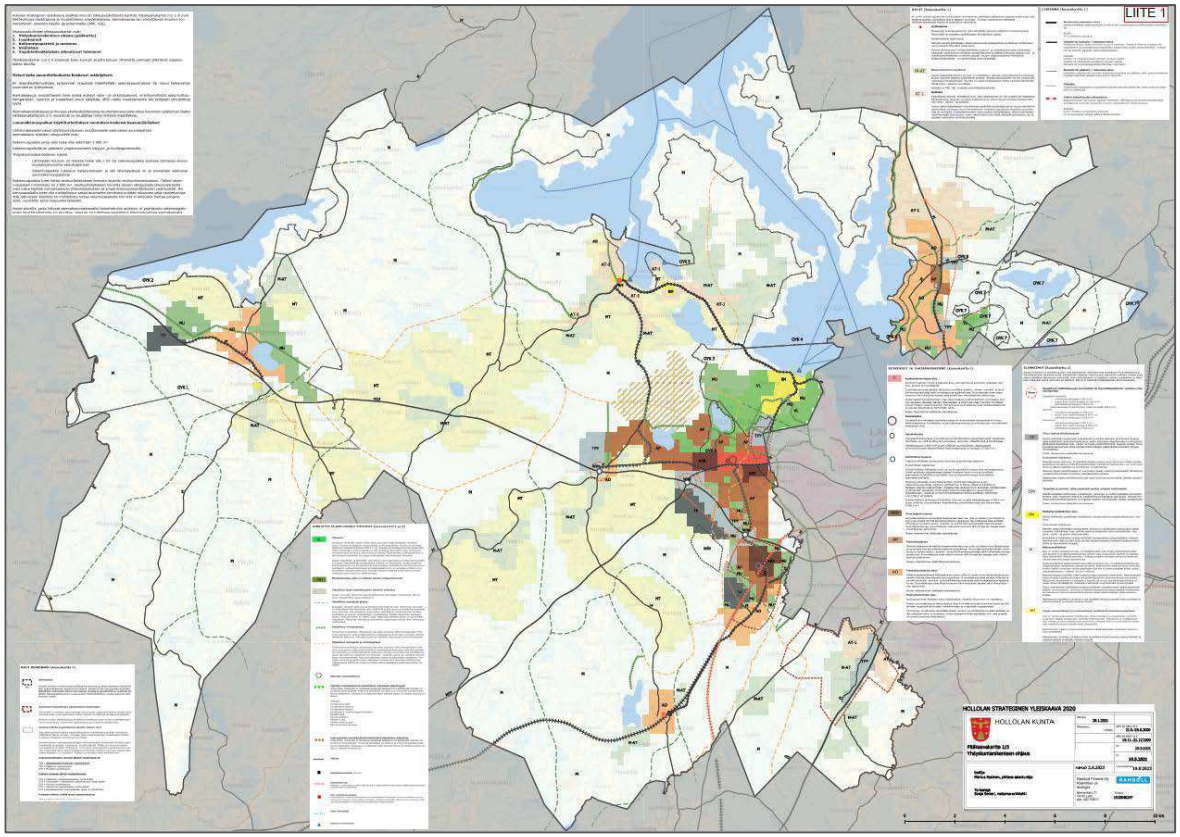
Yhteystiedot 22

HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020

Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavojen laatimiselle ja velvoittaa sekä kuntaa että kaikkea viranomaistoimintaa edistämään hyväksytyn yleiskaavan tavoitteita. Valtuustokausittain, kunnan strategian päivittämisen yhteydessä, voidaan tarvittavilta osin tarkistaa strategisen yleiskaavan linjauksia. Yleiskaavan päivitystarve on arvioitavana aina valtuustokauden alkaessa. Eri alueiden toteuttamisjärjestyksen päivittäminen on yksi tarkistamiskohteista. Strategista yleiskaavaa toteutetaan sellaisenaan mm. rakennuslupamenettelyiden yhteydessä muilla kuin voimassa olevien tarkempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen alueilla.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 10.5.2021 koko Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 ja kaava on tullut voimaan valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Strateginen yleiskaava linjaa kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suuntaa ja maankäytön tarkoituksenmukaista kehittämistä sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakenteen syntymistä. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena.

Strategisen yleiskaavan alueella on voimassa tarkempia osayleiskaavoja mm. Hämeenkosken keskustan ympäristön, Messilä-Tiirismaan ja Kalliola-Paimelan osayleiskaavat. Strateginen yleiskaava ei koske osaa ranta-alueista, joissa on voimassa osayleiskaavat. Voimassa oleva Strateginen yleiskaava vastaa edelleen hyvin alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen tarpeisiin, joten sen päivittäminen ei ole ajankohtaista.



Linkki Strategisen yleiskaavan 2020 verkkosivuille.

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAHANKKEET

1. Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava

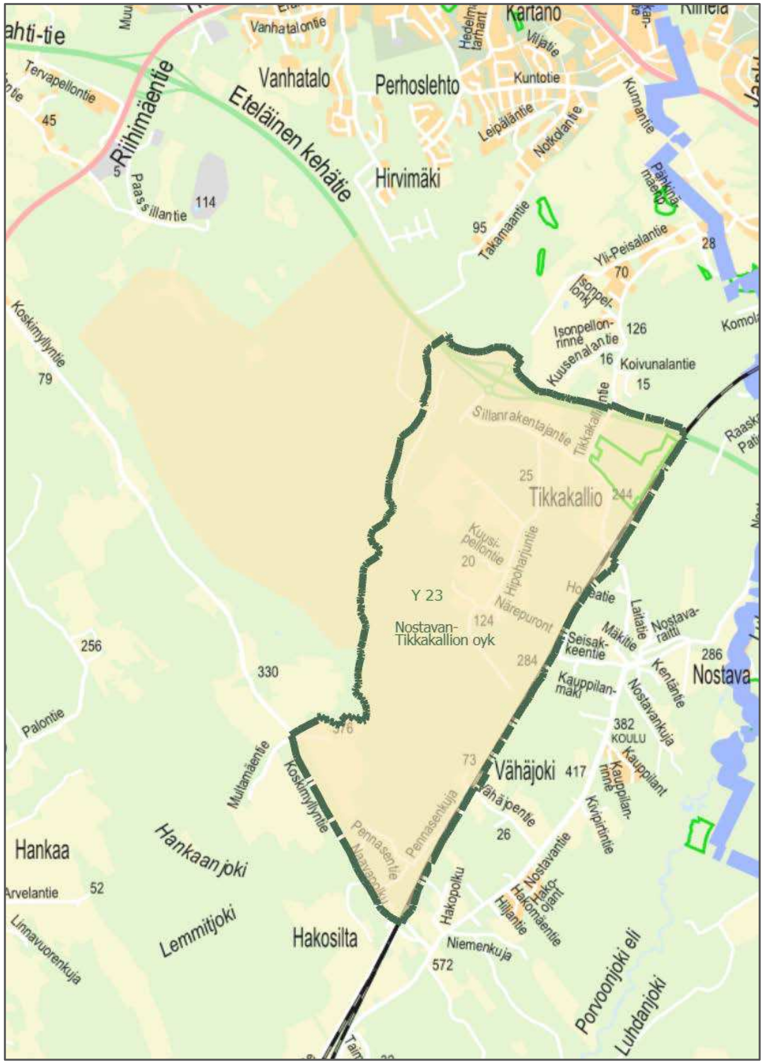
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet
Osayleiskaavan alue rajautuu Nostavan kylällä kaakossa Lahti-Kerava rataan, koillisessa VT12:een, lännessä Koivusillanjokeen ja lounaassa Koskimyllyntiehen. Alue on nykyisin osin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa on asuintaloja. Alueen eteläosassa on kunnan omistusta ja siellä on vuonna 2008 vahvistunut logistiikkayritysalueen asemakaava. Yritysalue ei ole vielä rakentunut.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 27§ 10.6.2024. Alue on Salpakankaan taajamalle päätetty laajentumissuunta. Suunnittelutavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutu- suunnitelman mukainen, TEN-T -asetuksen edellyttämä Lahden kaupunkiseudun ns. multimodaaliterminaali (raide-rekkaterminaali). Hankkeessa tavoitellaan yritysalueille yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Myös multimodaaliterminaali tulkitaan logistiikkayritystoiminnaksi.

Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunayhteyteen tukeutuva noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkaille riittävät kaupalliset palvelut. Kumipyöräliikenne alueelle ohjataan nykyisen Nostavan eritasoliittymän kautta. Nostavan maankäyttöselvityksen 2021 tavoitteita käytetään yleiskaavatyön tavoitteina soveltuvin osin.

Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueiden tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin.
Osayleiskaavahanke on aloitettu v. 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v. 2027 aikana. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä.

Hankkeen taloudellisuus
Osayleiskaavaprosessiin sisältyy kaavan talousvaikutusten arviointi.



Osayleiskaavoitettava alue

2. Kierrätysalueen osayleiskaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Osayleiskaava on päätetty vireille Hollolan kunnan kaavoitusohjelmassa v. 2024. Osayleiskaavan suunnittelualue on vuonna 2023 vahvistuneen seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan osoittama alue lähiympäristöineen. Aluerajauksesta on tehty valtuuston päätös 94§, 8.12.2025. Alue on nykyisin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole asutusta.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 28§ 10.6.2024. Tavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle valvottua kiertotaloutta harjoittava yrityskeskittymä, jolle tavoitellaan koordinoijaa eli kiertotalousoperaattoria. Mahdollisesti haittoja synnyttäviä toimintoja osoitetaan rakennuksiin haittojen hallitsemiseksi. Alueella ei sallita biojätteen käsittelyä. Maakuntakaava ohjaa tutkimaan alueelle myös maa- ainesten käsittelytoimintaa sekä puuraaka- aineen välisäilytystä ulko-olosuhteissa.

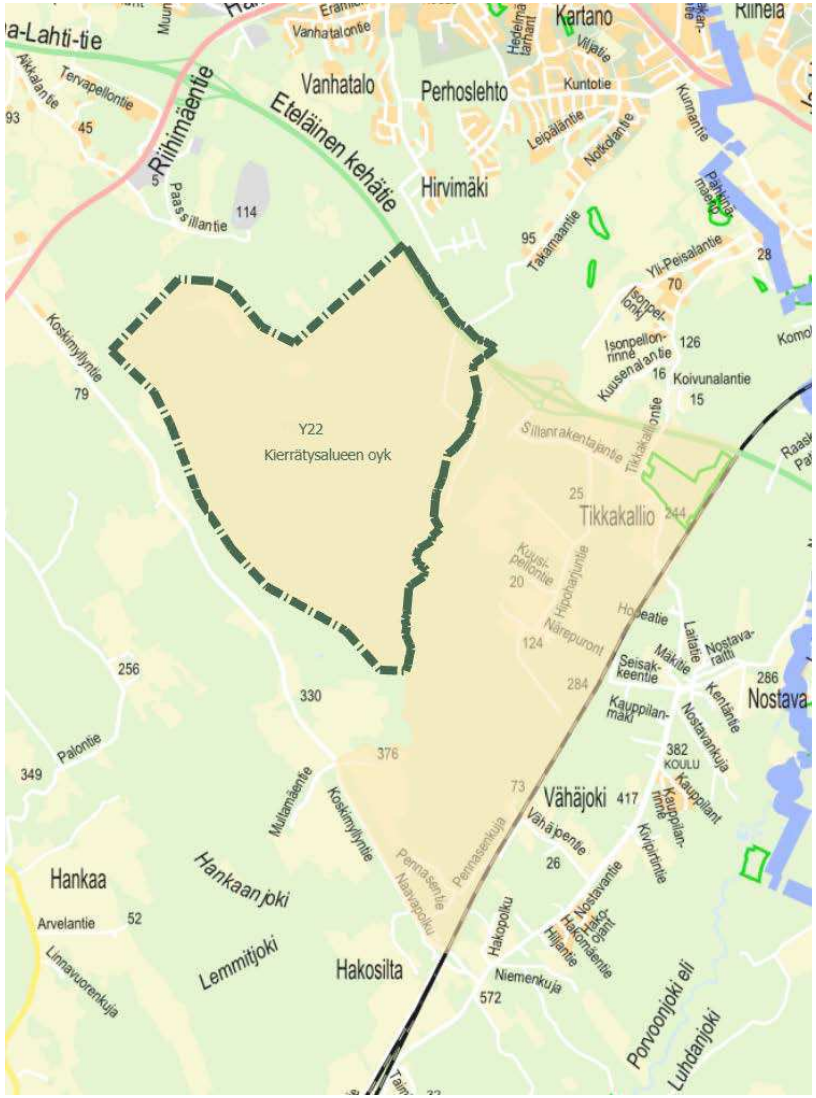
Hankkeessa tavoitellaan monipuolista kiertotalousyritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Koska tulevasta kiertotalousoperaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyön kuluessa selvitetään konsulttiselvityksillä ja markkinavuoropuheluilla alan yritystoimijoiden kanssa kiertotaloustoimintojen taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön. Jos tavoiteltava ankkuriyritys ei vielä kaavatyön aikana sitoudu kohteeseen, osayleiskaavaa edistetään lainvoimaisen vaihemaakuntakaavan ohjauksessa.

Ympäristöhaittaselvitykset ja suojavyöhykkeen tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Ympäristöselvityksissä huomioidaan myös alueen perustamisen aikaiset maa- ja kiviainesten otto- ja täyttötyöt ja pintavesien hallinnan tarpeet. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin sekä luontoarvoihin. Lisäksi selvitetään kiertotaloustoiminnan aiheuttamaa suojavyöhykkeen tarvetta kierrätysalueen ympärillä. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin myös asemakaava.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v. 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v. 2027 aikana. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11§ 22.1.2024. Kuntalaisia, maanomistajia ja muita osallisia osallistetaan alueidenkäyttölain säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana.

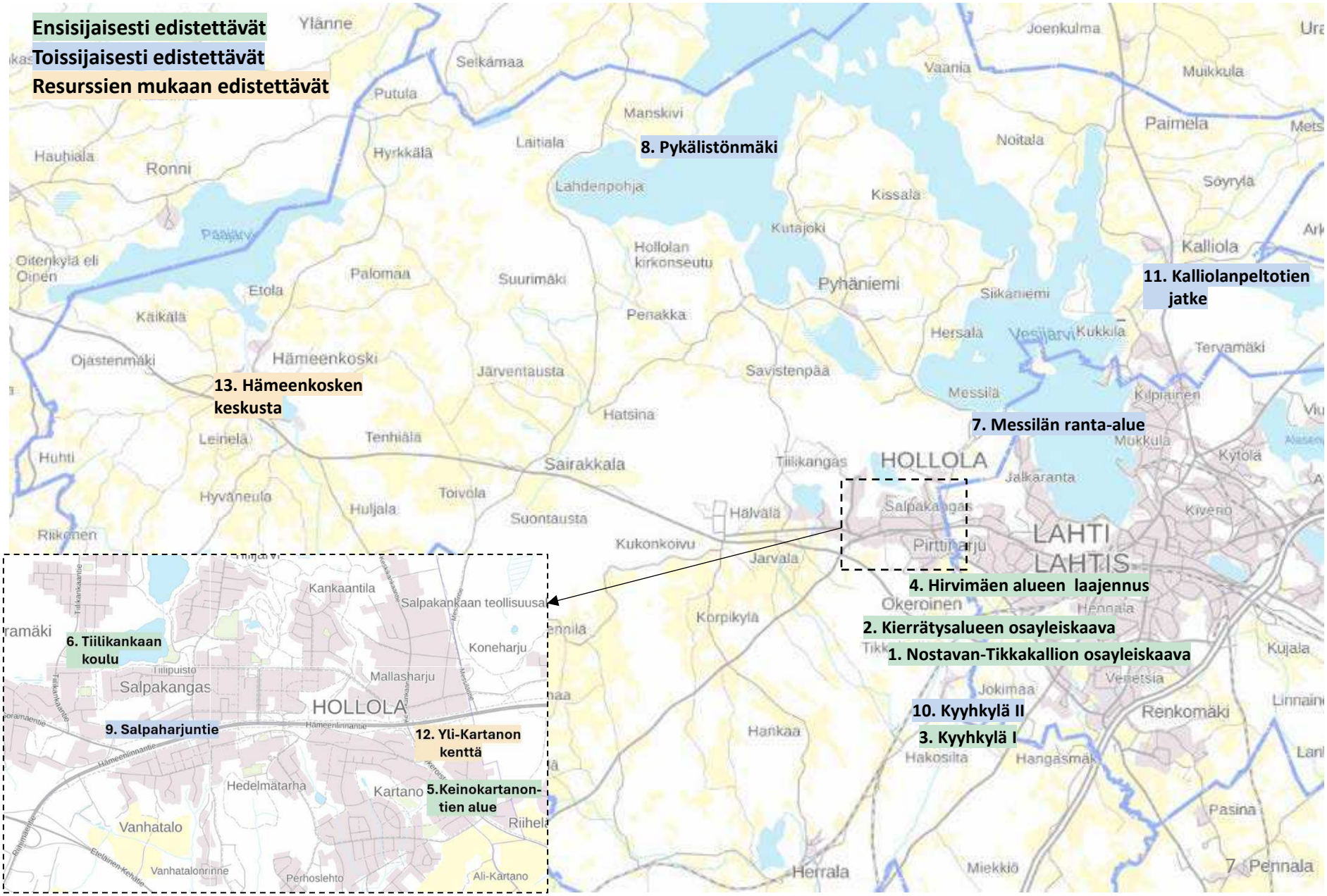
Hankkeen taloudellisuus

Osayleiskaavaprosessiin sisältyy kaavan talousvaikutusten arviointi.



Osayleiskaavoitettava alue

KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA



ENSISIJAISET ASEMAKAAVOITUSKOHTEET

Asemakaavat ovat keskeisiä kohteita vastaamaan kunnan lähivuosien tonttikysyntään. Tai asemakaavoja on tarpeen uudistaa investointiohjelmassa esitettyjen kadunrakennushankkeiden näkökulmasta.

Vuonna 2026 vireillä olevat asemakaavat

3. Kyyhkylä I, asemakaava
4. Hirvimäen asuinalueen laajennus, asemakaava
5. Keinokartanontien asemakaavan muutos

Vuonna 2027 vireille tulevat asemakaavat

6. Tiilikankaan koulu, asemakaavan muutos

Vireillä olevien kaavojen vaiheita voi seurata kunnan verkkosivuilta: **https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset**

3. Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava

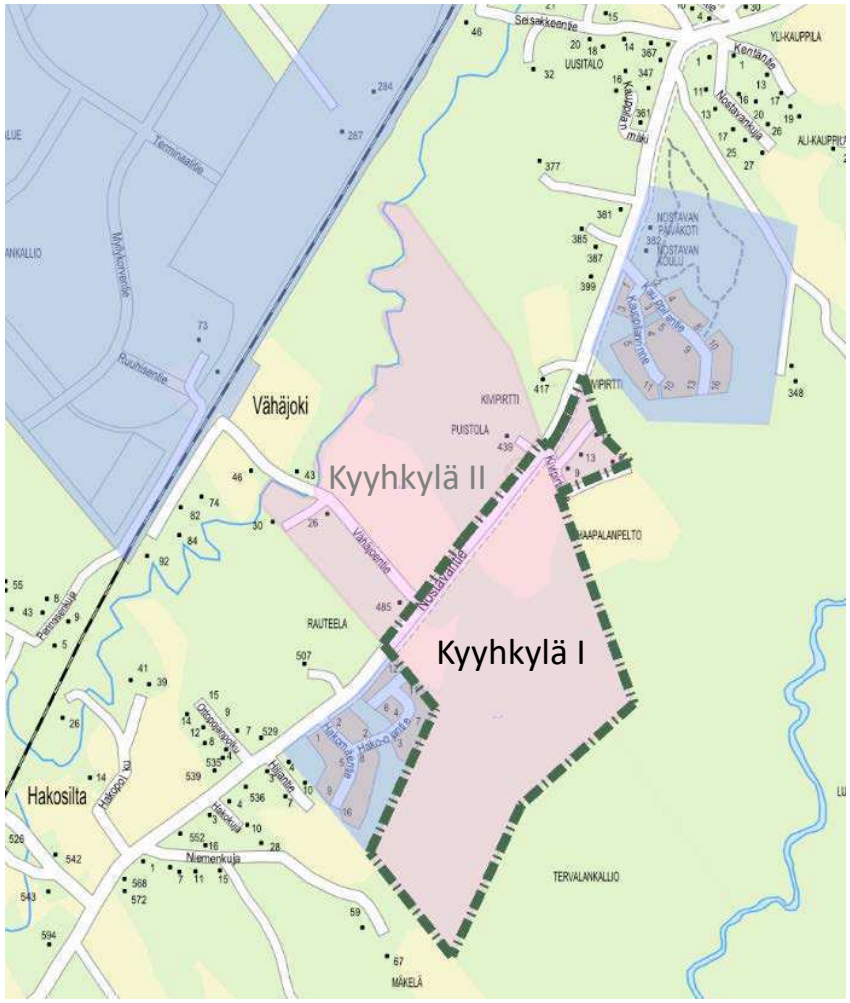
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet
Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä. Suunnittelualueella on metsää, peltoa ja muutama olemassa oleva asuinkiinteistö. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 33 hehtaaria.

Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavan 1. luonnosvaiheen jälkeen. Niemenkujan ympäristö on poistettu rajauksesta, mutta aluetta on laajennettu koillisen suuntaan Kivipirtintien asutukselle asti, joka on osa aiemmin kaavoitusohjelmassa Kyyhkylä III-nimettyä kohdetta. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa.

Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen. Alue on ensimmäinen osa suurempaa Kyyhkylän alueen kokonaisuutta, joka on tarkoitus kaavoittaa osissa.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2026, kaavan valmistumistavoite on vuoden 2026 loppuun mennessä.

Hankkeen taloudellisuus
Kyyhkylä I -alueelle on tämänhetkisen suunnittelun perusteella tulossa 78 omakotitonttia, 6 asuinpientalotonttia, joka mahdollistaisi noin 320 uutta asukasta. Kustannusarvio tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfrasta on yhteensä 4,36 miljoonaa euroa, josta vesihuollon osuus on noin 1,6 M€ ja katujen osuus 2,8M€. Tonttimyyntitulo on arviolta noin 2,41 miljoonaa euroa. Alueen maaperä on pääosin savea, mikä nostaa rakentamiskustannuksia.



4. Hirvimäen asuinalueen laajennus, 1. asemakaava, Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Hirvimäen alueen eteläpuolista, entisen sorakuopan ja sen lähistön aluetta. Alue on pääosin kunnan omistuksessa. Entisen sorakuopan maaleikkauksia joudutaan tasaamaan asuinrakentamiselle sopiviksi riittävän loiviksi muodoiksi. Kaavoituksessa tutkitaan myös mahdollisuutta saada alueen jyrkkäpiirteisille luonnonrinteille liikuntareitti. Kaavan tavoitteena on lisäksi osoittaa asemakaavalla tulevaisuuden kokoojakatuyhteys Hirvimäestä Nostavan eritasoliittymälle.

Alueelle arvioidaan mahtuvan noin 20 pientalotonttia eli noin 80 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kuntaverotuloja.

Kaavan valmistelu alkaa syksyllä 2026 ja tavoitteena on hyväksyä kaava vuonna 2028.

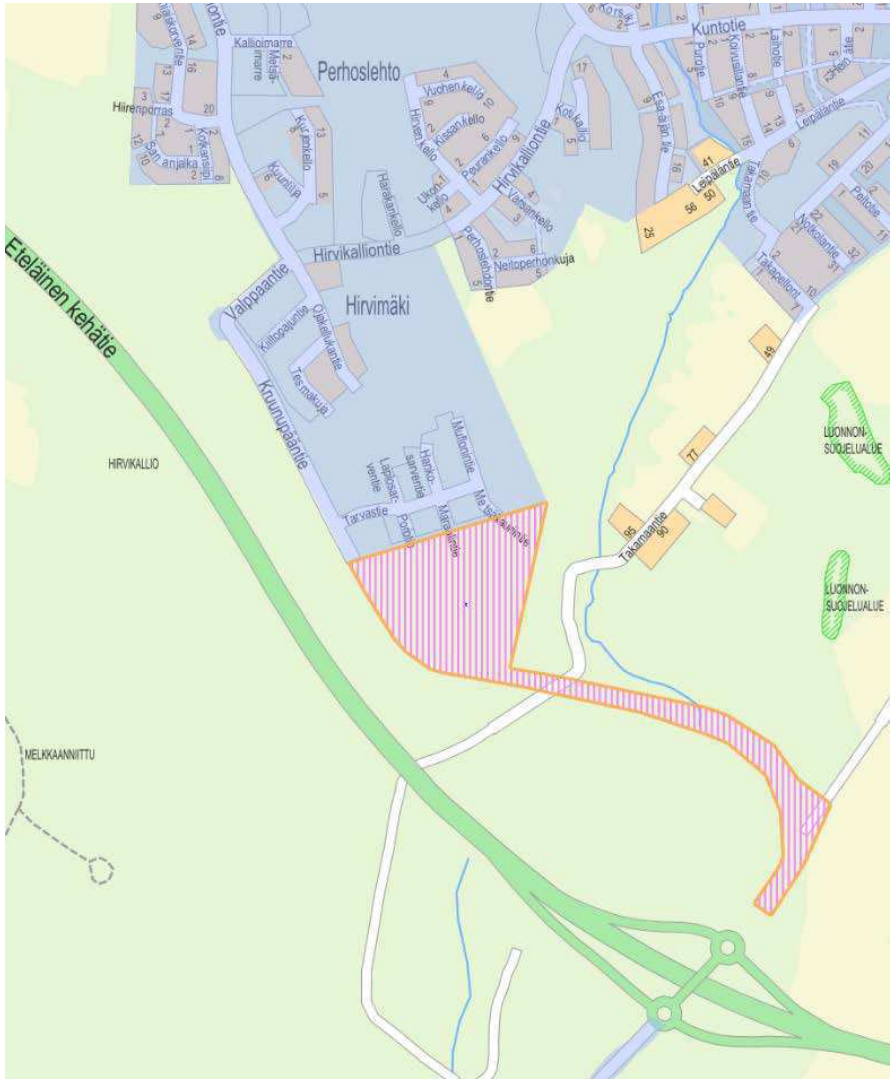
Hankkeen taloudellisuus

Kohdealueen maaperä on hyvälaatuista rakennusmaata. Sen länsiosissa on strategisessa yleiskaavassa sisäisen kokoojakadun (Kruunupääntien) jatke, joka muodostaa ajoyhteyttä Nostavan eritasoliittymälle. Kokoojakadun varhaisvaiheen kustannusennuste on noin 4 500 000 euroa, maaston jyrkkäpiirteisyydestä seuraavien suurten maaleikkaustarpeiden ja osin huonon maaperän takia.

Hirvimäen alueen laajennus olisi mahdollista rakentaa ilman Kruunupääntien jatkettakin suunnittelemalla liittymäyhteys Metsäkauriintien jatkeena. Tällöin kuntainfran suunnittelun ja rakentamisen kustannusarvio on noin 900 000 euroa. Maastontasauksen kustannusennuste on noin 300 000 euroa, eli yhteensä noin 1200 000 euroa.

Jos sekä uusi asuinalue että uusi kokoojakatu Tarvastieltä Nostavan eritasoliittymään saakka rakennettaisiin samanaikaisesti, kustannusennuste on tilaajatehtävät mukaan lukien noin 6 500 000 euroa.

Tonttimyyntituloennuste Salpakankaan tonttihintaryhmän aluehinnoilla on noin 820 000 euroa.



5. Keinokartanontien asemakaavan muutos, Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

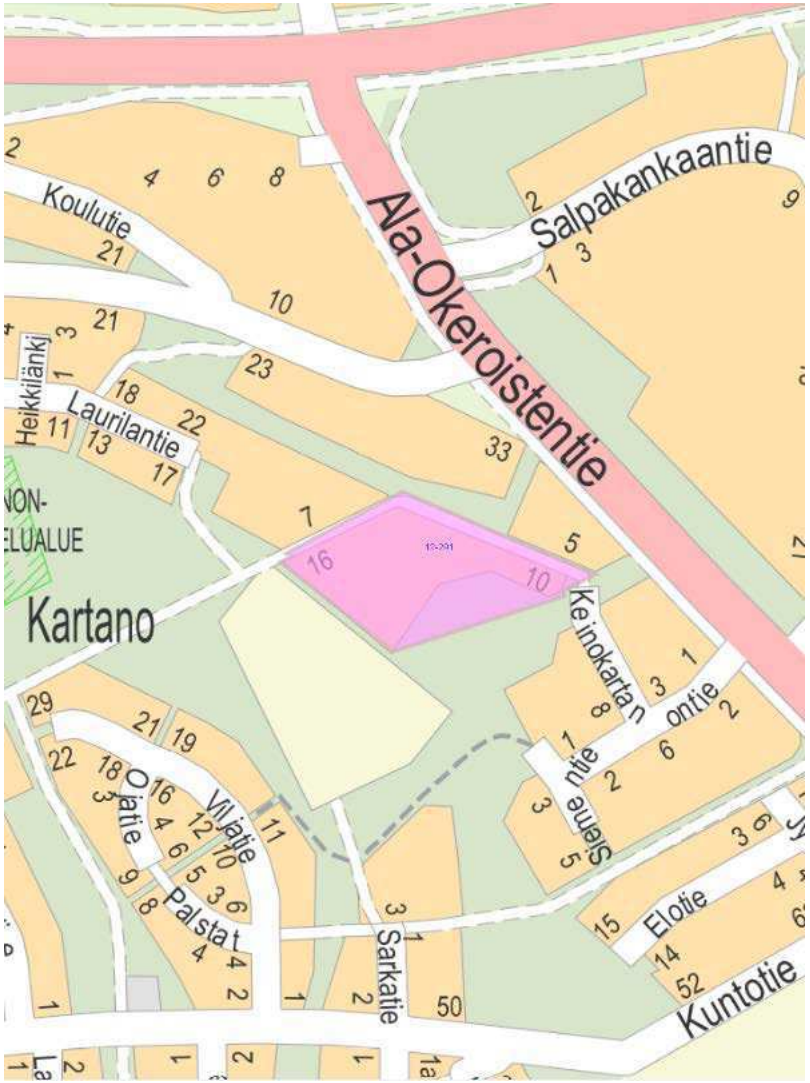
Alueen kulkuväylänä toimiva Keinokartanontie on länsiosiltaan osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylänä, jossa huoltoajo on sallittu. Kevyen liikenteen väylä toimii osana Kirmolantien ja Ala-Okeroistentien välistä kevyen liikenteen reittiä. Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien rivitaloyhtiöiden tonttiliikenne on ohjattu kevyen liikenteen väylää pitkin.

Kaavoitettavan alueen kevyen liikenteen katu on perusparannuksen tarpeessa, eikä nykyinen kaavamerkintä mahdollista alueen tarpeen edellyttämää kehittämistä ilman kaavamuutosta. Kaavamuutoksella kevyen liikenteen väylä osoitetaan tonttikaduksi, huomioiden katualueen merkitys osana kevyen liikenteen reitistöä.

Asemakaavan valmistelu alkoi syksyllä 2026 ja kaava on tavoitteena hyväksyä vuoden 2027 loppuun mennessä.

Hankkeen taloudellisuus

Alueella ei ole eikä sinne kaavan päivityshankkeessa tule myytäviä uusia tontteja. Keinokartanontien linjausta ei olla muuttamassa. Hanke on kunnan aloitteesta käynnistettävä asemakaavan päivitys, johon ei liity asunto-osakeyhtiöiden esittämiä rakennusoikeustavoitteita eikä maankäyttömaksuja kunnalle.



Kaavoitettava alue

6. Tiilikankaan koulu, asemakaavan muutos, Tiilikangas

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

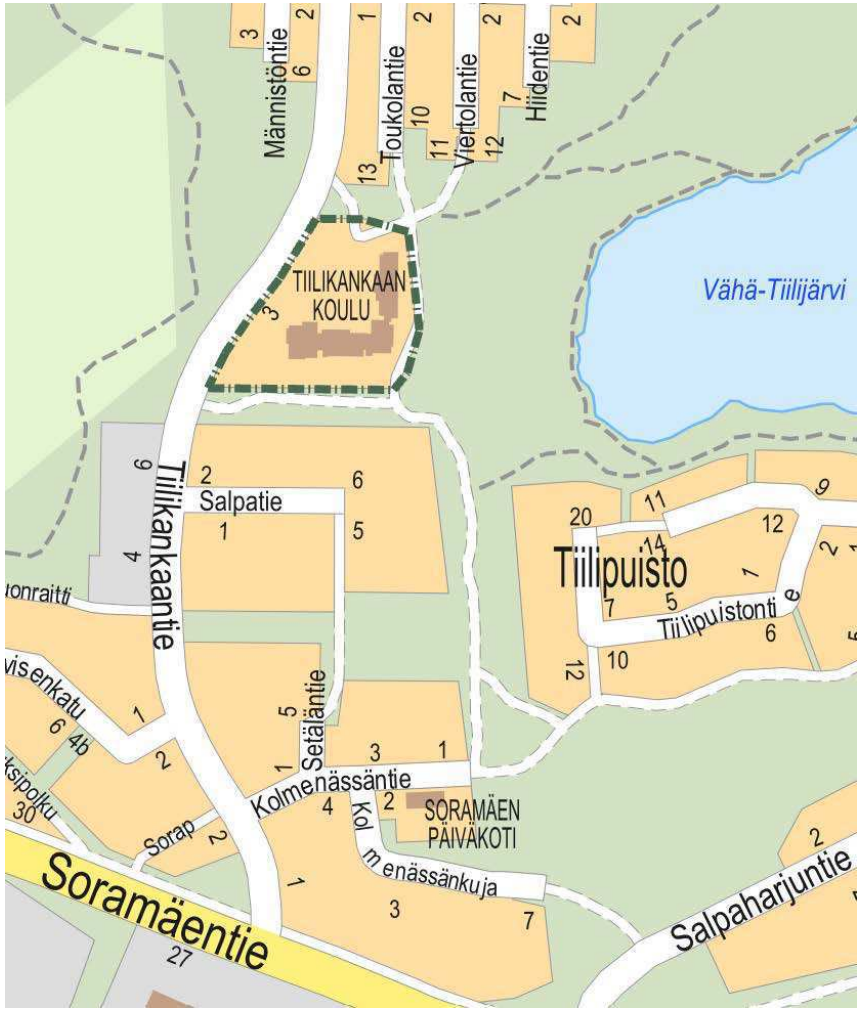
Kaavoitettava alue sijaitsee Vähä-Tiilijärven länsipuolella Tiilikankaantien varrella. Alue käsittää julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen, jolla sijaitsee koulutoiminnan päätyttyä tyhjilleen jäänyt Tiilikankaan koulu.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle rivitaloasutusta. Alueelle tavoitellaan noin 20 uutta asuntoa ja 50 asukasta.

Tavoitteena on aloittaa asemakaavan laatiminen vuonna 2027 ja asemakaavan valmistumistavoite on vuonna 2028.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavoitettava alue tukeutuu rakennettuun infraan. Kaavaratkaisusta riippuen, alueelle voi aiheutua kunnallistekniikan toteutus- tai muutoskustannuksia.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

TOISSIJAISET ASEMAKAAVOITUSKOHTEET

Asemakaavat ovat tärkeitä kunnan tulevan vuosikymmenen tonttitarvetta ajatellen tai asemakaavoja on tarpeen laatia investointiohjelmassa esitettyjen kadunrakennushankkeiden näkökulmasta.

Vuonna 2026 vireillä olevat asemakaavat

7. Messilän ranta-alueen asemakaava
8. Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos
9. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos
10. Kyyhkylä II, asemakaava

Vuonna 2027 vireille tulevat asemakaavat

11. Kalliolanpeltotien jatkoa koskeva asemakaava

Vireillä olevien kaavojen vaiheita voi seurata kunnan verkkosivuilta: **https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset**

7. Messilän ranta-alueen asemakaava, Tiirismaa

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet
Asemakaavoitettava alue sijoittuu Vesijärven ranta-alueille. Maasto on rannassa alavaa. Alueella sijaitsee leirintäalue ja satama. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 43 hehtaaria, josta maa-aluetta on noin 22 hehtaaria.

Messilä pyrkii kehittymään nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Kaavan käynnistymissopimuksessa on tavoitteena 1100 majoitusyksikköä alueella. Tavoitteena on kaavoittaa rakennusoikeutta loma-asumiselle sekä kylpylähotellille, joka sisältää myös ravintola,-neuvottelu-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja.

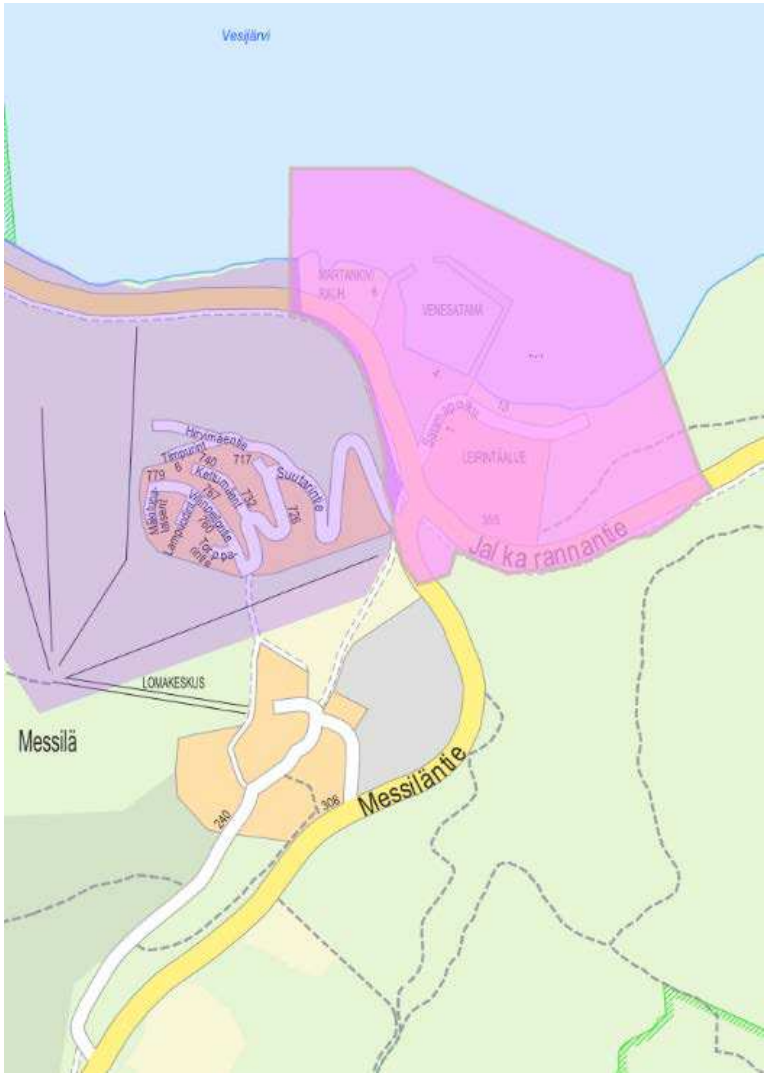
Asemakaavan tavoitteena on lisäksi mahdollistaa alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskukseksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen.

Asemakaava laaditaan hankekaavana yksityisen tahon hakemuksesta ja kaavan eteneminen riippuu tilaajasta. Kaava tehdään konsulttityönä. Kaava on tullut vireille alkuvuodesta 2019 ja kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos vuonna 2020.

Hankkeen taloudellisuus
Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Maankäyttösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastuista.

Alueen toteuttamiskustannukset ovat merkittävät jo kunnallistekniikan rakentamisen osalta. Vesihuolto olisi rakennettava Salpakankaalta asti. Aiemmassa investointisuunnitelmassa on runkojohtojen vesihuoltorakentamiseen arvioitu n. 2,5 miljoonan euron ja muuhun kuntainfraan n. 500 000 euron kustannukset. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan kunnallistekniikan vaiheistuksen mahdollisuutta. Hankkeella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia työpaikkamääriin sekä laajasti positiivisia taloudellisia vaikutuksia matkailun lisääntymisen myötä.

Muuta huomioitavaa
Alueen asemakaavoittamisesta on laadittu puitesopimus, joka on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuustossa 18.6.2018 sekä asemakaavan käynnistämissopimus, joka on hyväksytty elinvoimavaliokunnassa 20.11.2018.



Kaavoitettava alue

Ranta-asemakaavoitettu alue

8. Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos, Kirkonseutu

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

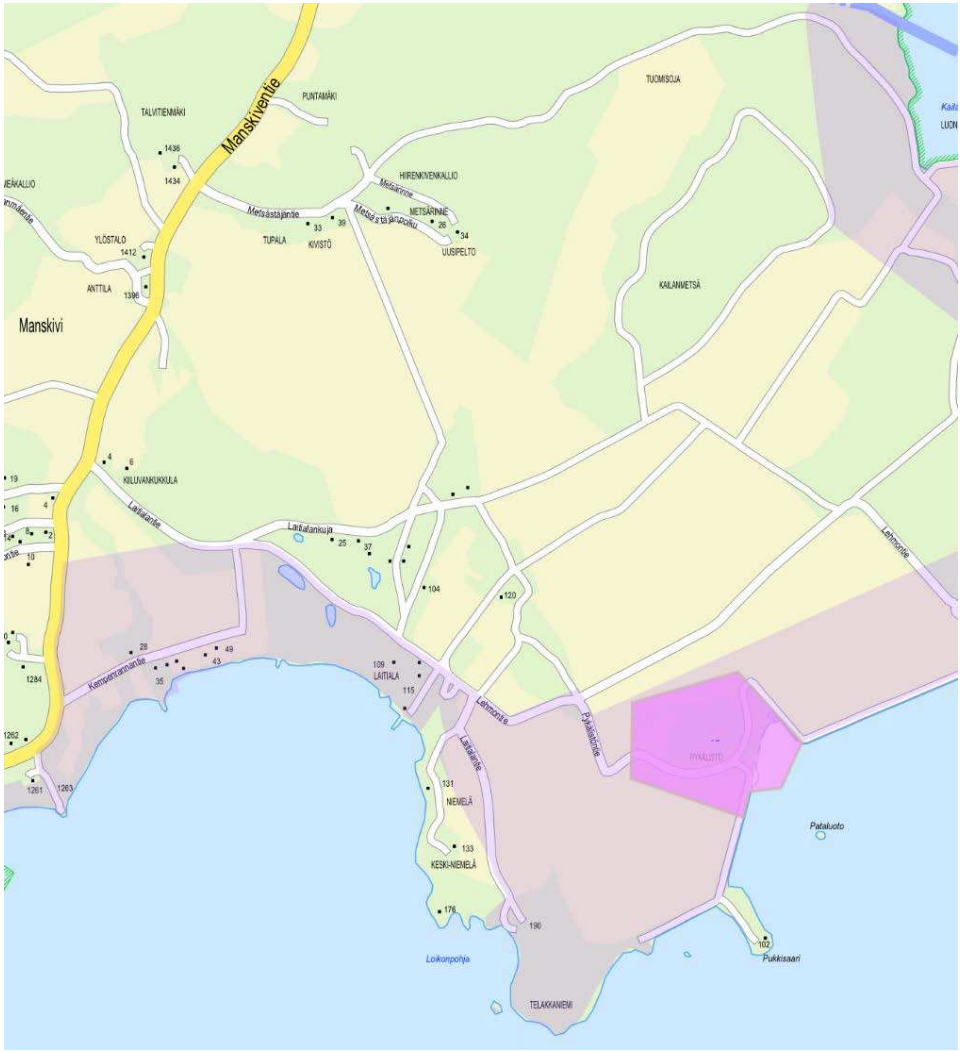
Suunnittelualue sijoittuu Laitialan kartanon alueelle. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Vesijärven Laitialanselkään. Suunnittelualueella on vanha lomarakennus talousrakennuksineen.

Ranta-asemakaavan muutoksella tavoitellaan
neljän lomarakennuspaikan muuttamista yhdeksi vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi.

Ranta-asemakaavan muuttaminen on tullut vireille
yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt kaavan laatimisesta syksyllä 2023.
Ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Yksityisen aloitteesta laadittavasta ranta-asemakaavasta ei koidu kunnalle kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia.



Kaavoitettava alue

Ranta-asemakaavoitettu alue

9. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos, Salpakangas

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

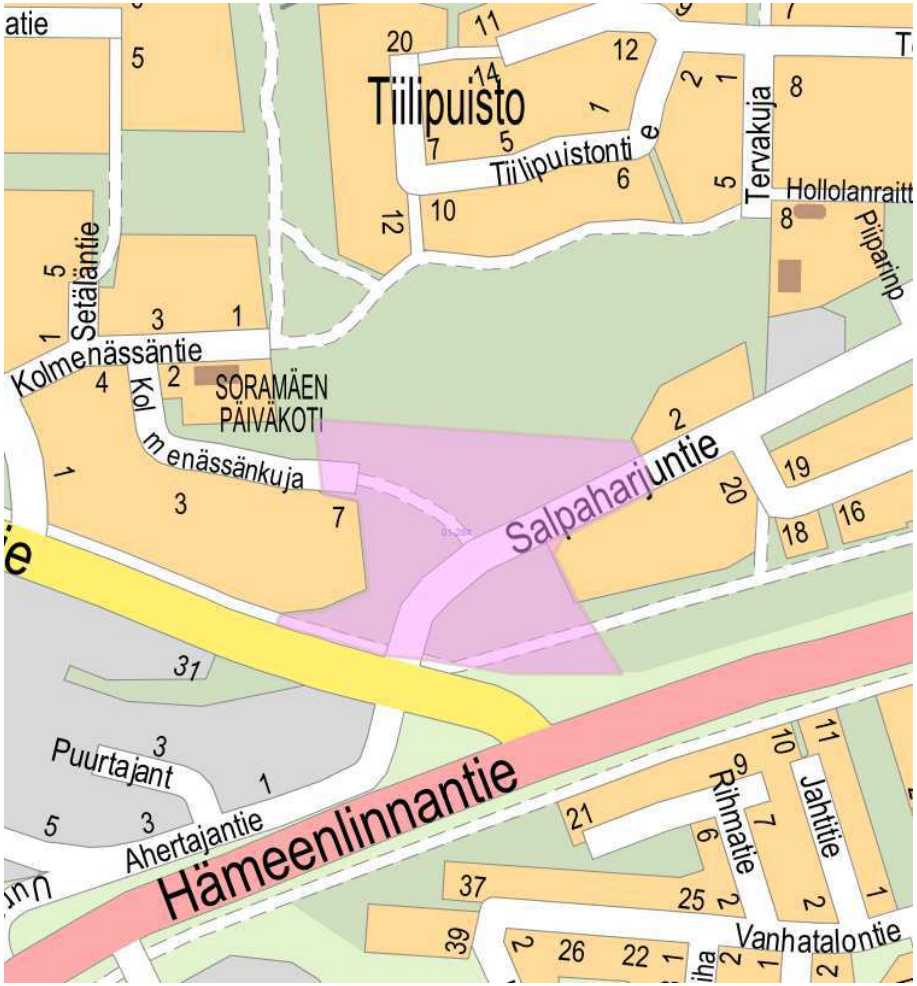
Asemakaavan muutos koskee Salpaharjuntien ympäristöä Soramäentien ja Kolmenässänkujan välissä Salpakankaalla. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Kunnan omistamalla alueella on kaksi mahdollista rivitalon rakennuspaikkaa Kolmenässänkujan päässä ja Salpaharjuntien eteläpuolella. Rakennettuina niissä voisi asua noin 80 uutta rivitaloasukasta. Liittyvien liikenneväylien muutokset huomioidaan kaavahankkeessa.

Kaavan on tullut vireille syksyllä 2024 ja valmistumistavoite on vuosi 2028.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi merkittävästi uutta katuinfraa eikä katuvalaistusta. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Tontinmyyntitulo on arviolta noin 330 000 euroa.



Kaavoitettava alue

10. Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet
Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen vieressä olevaa maa-aluetta kilometrin päässä koulusta, Nostavantien ja Vähäjoen välissä Vähäjoentien varrella. Asemakaavoitettava alue on aikaisemmin asemakaavoitetun Hakosillan omakotialueen lähellä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria.

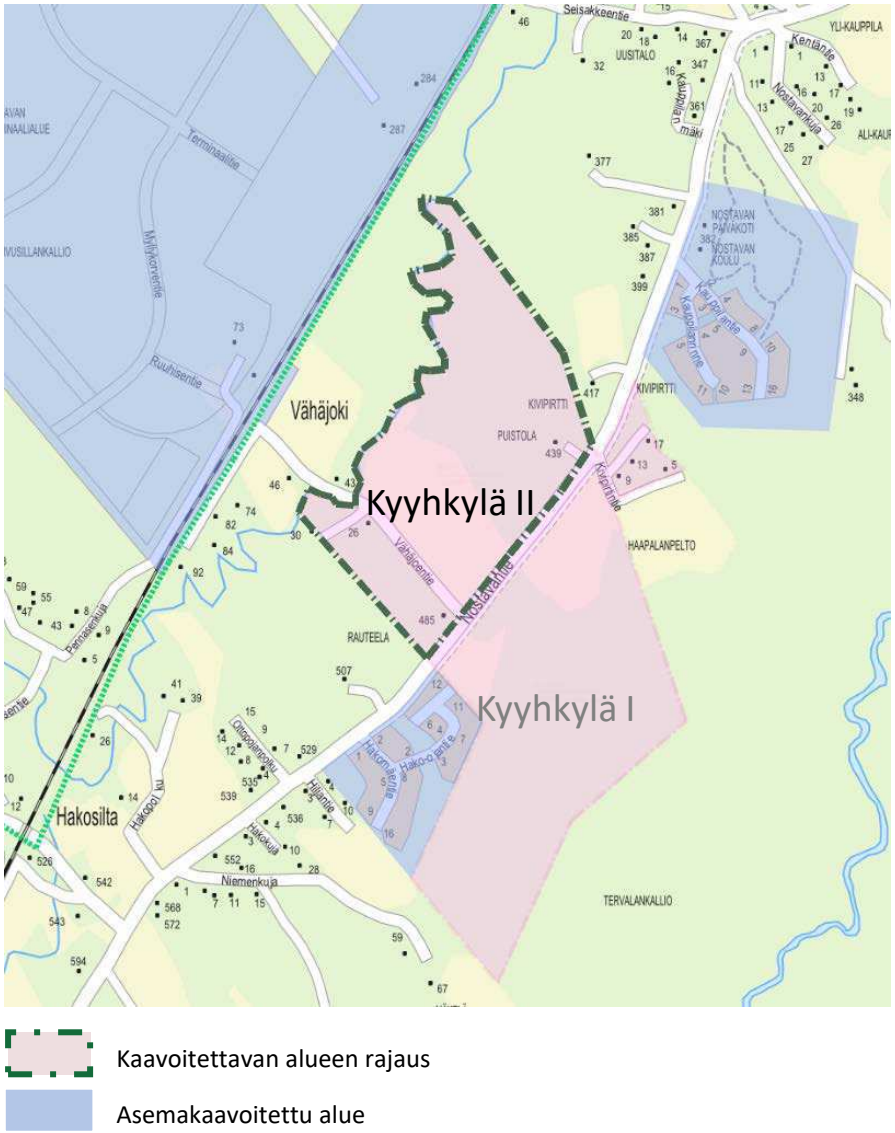
Asemakaavan rajaus on muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaan on yhdistetty mukaan aiemmassa kaavoitusohjelmassa osa Kyyhkylä III-nimellä olleesta kohteesta, jolloin rajaus laajentuu koillisen suuntaan. Asemakaavoitettava alue rajoittuu Kyyhkylä I asemakaavakohteeseen, jotka molemmat toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä.

Tavoitteena on saada uusia omakotitalojen ja rivitalojen rakennuspaikkoja kunnallisteknisten verkostojen ja Nostavan koulun läheisyyteen. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Asemakaava-alue on pääosin kunnan maanomistuksessa.

Toisen vaiheen asemakaavan laatiminen on alkanut vuonna 2024 ja valmistumistavoite on vuonna 2028. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville.

Hankkeen taloudellisuus
Alustava kustannusarvio katu- ja vesihuoltoinfrasta on noin 8,5 miljoonaa euroa. Alue olisi mahdollista toteuttaa kahdessa osassa. Alustavan arvion mukaan alueelle tulisi noin 60 omakotitonttia ja 6 rivitalotonttia ja 1 asuin- ja liikerakentamisen tontti, joka mahdollistaisi noin 380 uutta asukasta. Tonttimyyntitulo on arviolta noin 2,27 miljoonaa euroa.

Muuta huomioitavaa
Kaavaselvityksissä arvioidaan myös paineellisen pohjaveden ja raidetärinän riskejä kaava-alueella.



Kaavoitettavan alueen rajaus

Asemakaavoitettu alue

11. Kalliolanpeltotien jatkoa koskeva asemakaava, Kalliola

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

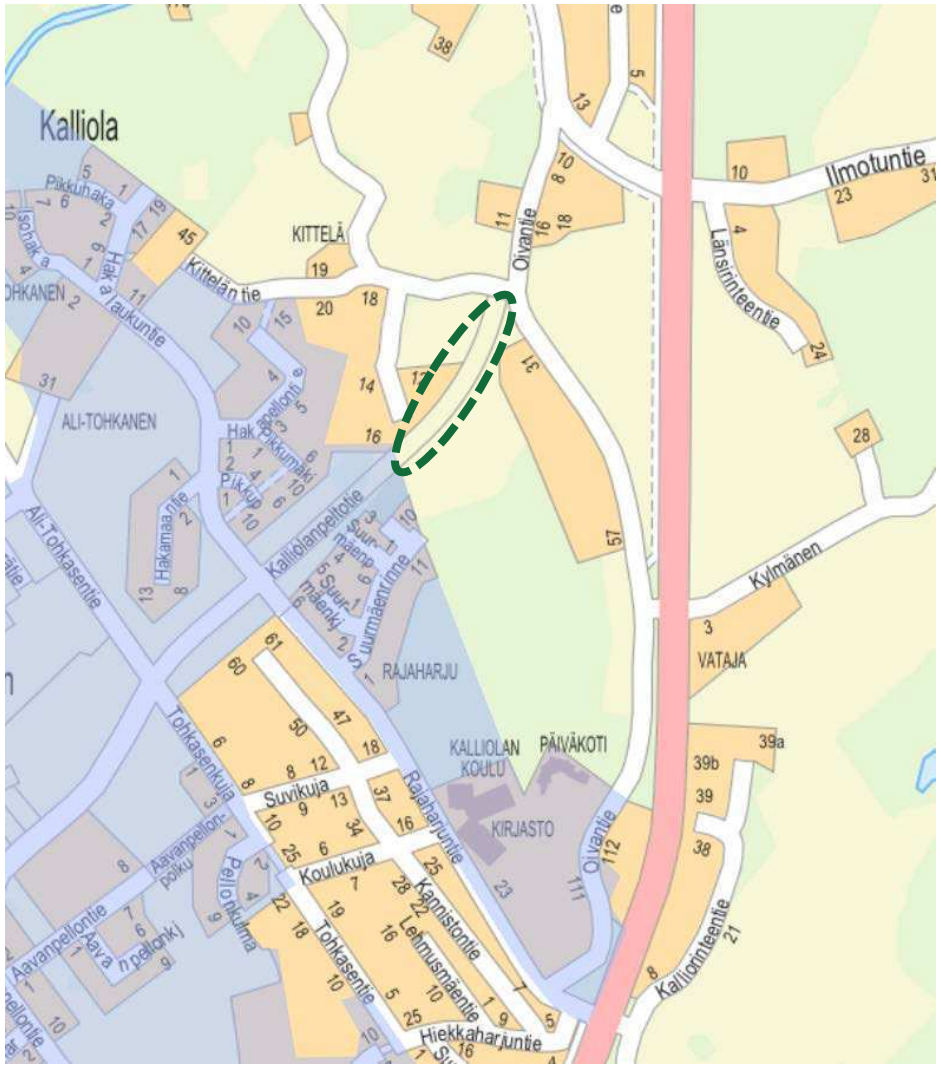
Ely on laatinut vt 24:n kehittämissuunnitelman vuonna 2017. Suunnitelman mukaan Paimelantien ja vt 24:n liittymä uudistetaan turvallisemmaksi.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Paimelan osayleiskaavan mukainen katuyhteys Kalliolanpeltotien yhdistämiseksi uuteen Paimelantiehen niin, että Kalliolan kylän alueelle täydentyy etelä-pohjoissuuntainen, vt 24:stä riippumaton kyläalueen sisäinen kokoojakatuyhteys.

Tavoitteena on aloittaa asemakaavan laatiminen vuonna 2027 ja asemakaavan valmistumistavoite on vuonna 2029.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahanke käynnistetään vt 24:n kehittämis- ja kunnan katuverkkoon liittyvien järjestelytarpeiden vuoksi. Kehittämistarpeet liittyvät liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.



Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti

RESURSSIEN MUKAAN EDISTETTÄVÄT ASEMAKAAVOITUSKOHTEET

Asemakaavat vastaavat tulevaisuuden tonttitarpeeseen, mutta eivät ole keskeisillä alueilla kysynnän näkökulmasta.

12. Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos
13. Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos

Vireillä olevien kaavojen vaiheita voi seurata kunnan verkkosivuilta: **https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset**

12. Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos, Yli-Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

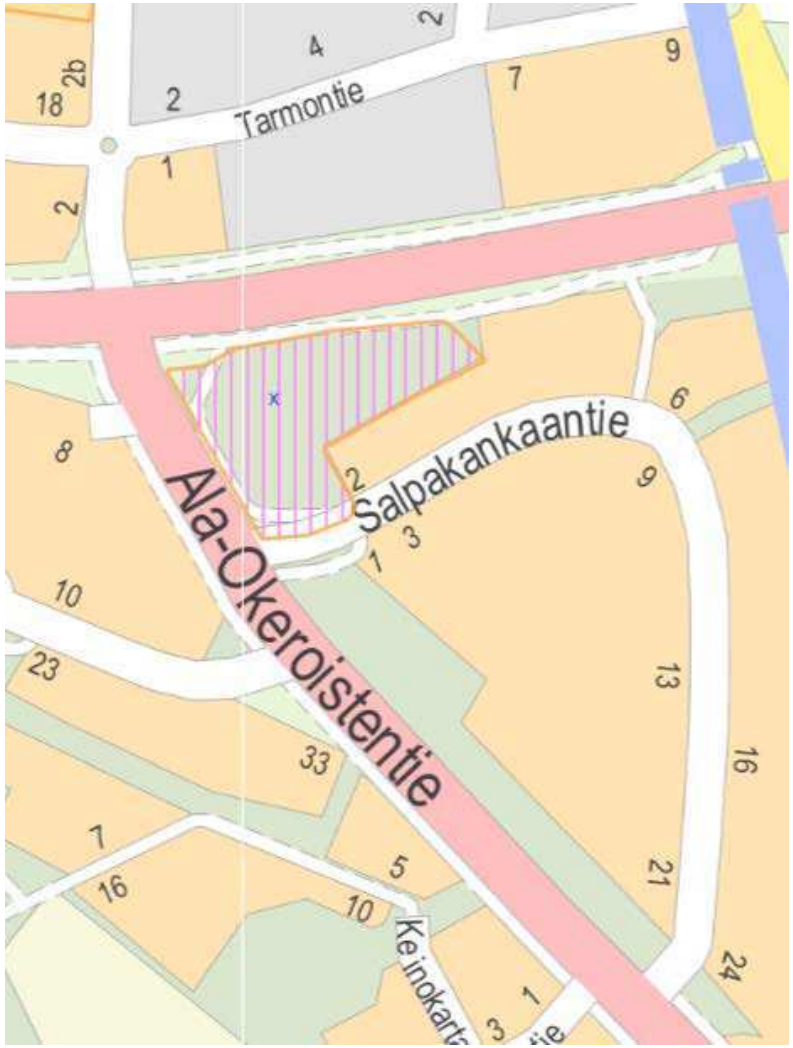
Kohdealue on viheraluetta, joka on toiminut läheisen koulun ja päiväkodin ulkoilukenttänä. Alueella on sorapintainen kenttä sekä kasvillisuuden peittämiä meluvalleja. Alue kaavoitetaan kerrostalorakentamisen käyttöön ja näin toteutetaan Salpakankaan keskustan tiivistämistavoitetta.

Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja sinne on tavoitteena saada kolme kerrostalotonttia ja noin 8400 k-m2 rakennusoikeutta. Rakennettuna korttelissa voisi olla noin 160 uutta asukasta.

Kaava ei ole kiireellinen kaavatyökohde. Työtä ei ole aikataulutettu.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta katu-, kevytväylä- ja vesihuoltoinfrasta on yhteensä noin 220 000 euroa. Tonttituloarvio on 1 340 000 euroa.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

13. Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos, Hämeenkoski

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee Hämeenkosken Keskustien varrella. Alueelle sijoittuu nykyisellään keskustapalvelu- ja asuinrakentamista. Hämeenkosken keskustan osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen ja asumistoimintojen aluetta.

Kunta on luopumassa alueella olevasta Pappilan kiinteistöstä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan maankäytön tehostamisen mahdollisuudet asumiseen sekä määritellään alueen suojeltavat arvot.

Asemakaavan laadinta on aloitettu vuonna 2023. Kaava ei ole kiireellinen kaavatyökohde. Työtä ei ole aikataulutettu.

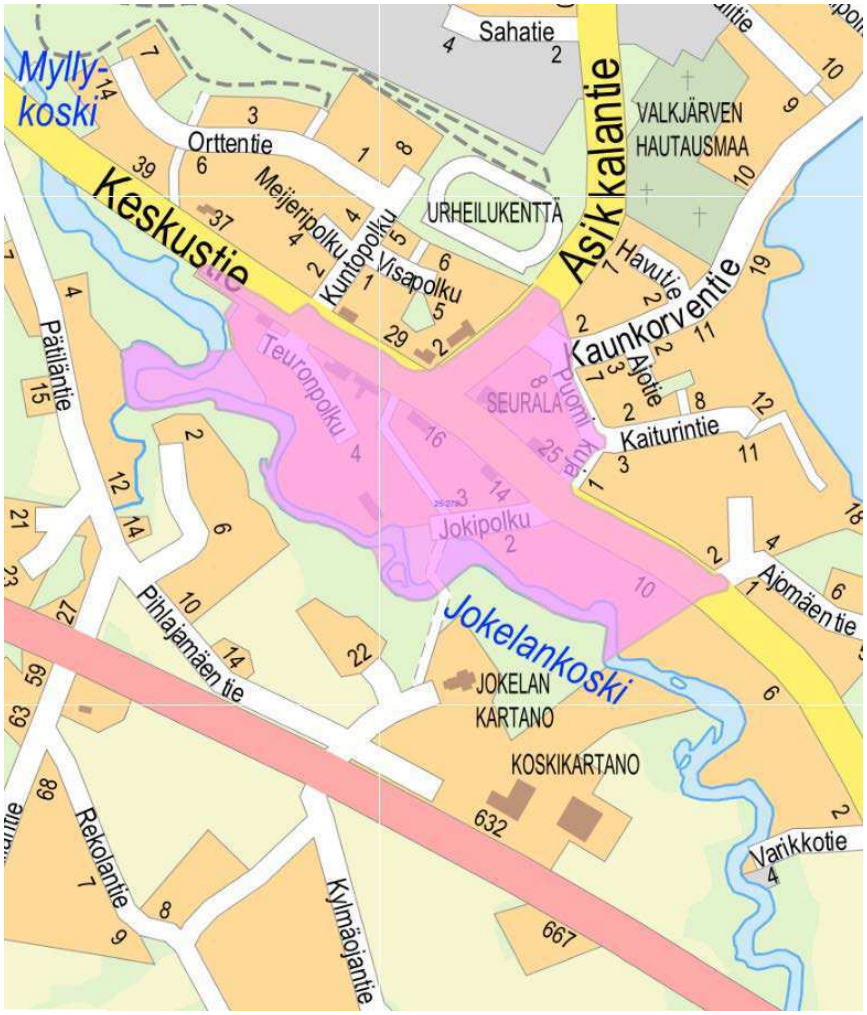
Hankkeen taloudellisuus

Alue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, joten asemakaavan muutoksella tehostetaan nykyisten verkostojen käyttöastetta. Maankäytön tehostumisen myötä saadaan lisää tonttitarjontaa Hämeenkosken palvelujen äärelle. Merkittävää kadun tai vesihuollon lisärakentamistarvetta ei ole.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 4 uutta rivitalotonttia ja noin 50 asukasta. Tonttituloennuste kunnan omistamista tonteista on n. 205 000 euroa.

Muuta huomioitavaa

Asemakaavassa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot ja paikalliset ominaispiirteet sekä alueen luonnonarvot. Asemakaavalla turvataan Teuronjoen virkistyskäyttö, luonnonarvot ja osoitetaan rakentamisen täydennys maaperältään ja maastonmuodoiltaan turvallisille alueille.



Kaavoitettava alue

Yhteystiedot

- Kaavoitus - ja maankäyttöpäällikkö
  Ilkka Korhonen
  044 780 1379
- Kaavoitusarkkitehti
  Henna Kurosawa
  044 780 1358
- Yleiskaavoittaja
  Pentti Klemetti
  044 780 1455
- Kaavoittaja
  Sini Utriainen
  044 780 1353
- Suunnitteluavustaja
  Minna Leppäsalo
  044 780 1490

etunimi.sukunimi@hollola.fi

Hollola