

Vastaanottaja

Hollolan kunta

Asiakirjatyyppi

Kaavaselostus

Päivämäärä

28.1.2021

KAAVASELOSTUS

Hollolan strateginen yleiskaava

Hollolan valtuusto 10.5.2021
Hämeenlinnan hallinto-oikeus 2.6.2023
Lainvoimainen 19.8.2023

Kaavaselostus

Päivämäärä

Laatija Markus Hytönen

Tarkastaja Sonja Semeri, Eveliina Könttä

Kuvaus Hollolan strateginen yleiskaava 2020, selostus

Ramboll

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

T +358 20 755 611

F +358 20755 6201

www.ramboll.fi

Kaavaselostus

Ramboll

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

T +358 20 755 611

F +358 20755 6201

www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

			1.16	Maankäytön ja asumisen strategiat	36	5.8	Hämeenkosken palvelukeskus	47
			2.	YLEISET ENNUSTEET JA TRENDIT	37	5.9	Kylät (AT-1, M-AT)	47
1.	JOHDANTO	6	2.1	Väestöennusteet	37	5.10	Kauppa ja elinkeinot (TP, TPY, RM, C)	47
1.1	Strategisen yleiskaavan tarkoitus	6	2.2	Asuminen	38	5.11	Liikenne	48
1.2	Asiakirjat	6	2.3	Julkinen talous	38	5.12	Virkistys	48
2.	TAVOITTEET	7	2.4	Työpaikat ja elinkeinot	39	5.13	Luonto49	
3.	MAANKÄYTÖN HISTORIA	8	2.5	Liikenne ja liikkuminen	39	5.14	Kulttuuriympäristö ja maisema	49
3.1	Maatalousvaltainen yhdyskunta	8	2.6	Ilmasto ja ympäristö	40	5.15	Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot	49
3.2	Salpakangas kunnan keskukseksi	8	2.7	Kuntaliitokset	40	6.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	51
3.3	Sijainti Lahden kaupunkiseudulla	10	2.8	Yhteenveto yleisestä kehityksestä	40	6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	51
3.4	Maankäytön kehitys 1990 – 2014	10	3.	MAANKÄYTÖN KESKEISET KYSYMYKSET	41	6.2	Vaikutukset talouteen	51
1.	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA	11	3.1	Väestön kasvu ja sen sijoittuminen	41	6.3	Vaikutukset liikenteeseen	51
1.1	Yhdyskuntarakenne	11	3.2	Maankäytön, asumisen, liikenteen ja palveluiden yhteensovittaminen	41	6.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön	52
1.2	Väestö ja asuminen	14	3.3	Miten hallitaan suunnittelemattomat taaja-alueet?	41	6.5	Vaikutukset luontoon	53
1.3	Työpaikat ja elinkeinoalueet	15	4.	KAAVAN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	42	6.6	Vaikutukset taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön	53
1.4	Palvelut	17	4.1	Kaavaprosessin käsittelyvaiheet	42	6.7	Vaikutukset pohjavesiin	54
1.5	Liikenne ja tekninen huolto	20	4.2	Vuorovaikutuksen järjestäminen	42	6.8	Vaikutukset naapurikuntiin	54
1.6	Infrastrukturi	22	5.	YLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	43	7.	TOTEUTUMINEN JA TOTEUTTAMINEN	55
1.7	Energiahuolto	22	5.1	Ratkaistavat asiat	43	7.1	Voimassa olevan yleiskaavan toteutuminen	55
1.8	Luonnonympäristö	24	5.2	Esitystapa ja tulkinta	43	7.2	Tulevan toteuttamisen ajoitus	55
1.9	Ympäristö ja virkistys	24	5.3	Selvitykset	43	7.3	Toteuttamisen tapa	56
1.10	Maisema ja kulttuuriympäristö	28	5.4	Kumoutuvat ja voimaan jäävät osayleiskaavat	43	7.4	Vuorovaikutus toteutuksen yhteydessä	56
1.11	Kunnan maanomistus	31	5.5	Päätaajamien mitoitus	43	7.5	Toteuttamisen seuranta	56
1.12	Yleiskaavat	31	5.6	Kaupunkimainen tiivis asutus (AKR, C)	44	7.6	Strategisen yleiskaavan oikeusvaikutus	56
1.13	Rakennusjärjestys	31	5.7	Omakotitalo- ja pientaloasutus (AP, AO)	45	7.7	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	57
1.14	Kasvupotentiaali	32						
1.15	Maakuntakaavan tavoitteet	32						

Kaava-asiakirjoihin kuuluvat

Kartta 1/5 pääkartta, yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kartta 2/5 Luonto

Kartta 3/5 Kulttuuriympäristö ja maisema

Kartta 4/5 Vesitalous

Kartta 5/5 Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot

Kaavaselostus

Tausta-asiakirjat eli

selostuksen liitteet:

1. Hollolan strategisen yleiskaavan päivitys – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Hollolan strateginen yleiskaava – Rakennemallit 4.5.2016
3. Strategisen yleiskaavan viherverkosto -selvitysraportti
4. Kulttuuriympäristöselvitys
5. Rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelot
6. Miekkiön kaavataloudellinen selvitys
7. Kaupan rakennusoikeudet -selvitys
8. Väestöanalyysi
9. Liikenneselvitys
10. Kaavamerkinnot ja määräykset

1. JOHDANTO

Hollolan kunta laati ensimmäisen koko kunnan alueen kattavan strategisen yleiskaavan vuosina 2014 – 2017. Kaava hyväksyttiin kunnan valtuustossa vuonna 2017. Samalla kumottiin useita vanhoiksi jääneitä osayleiskaavoja. Kaavan tavoitevuodeksi asetettiin vuosi 2040.

Ekologisten verkostojen ja virkistysyhteyksien sekä kulttuuriympäristöjen selvityksinä hyödynnettiin tuolloin samanaikaisesti tehdyn maakuntakaavan selvityksiä. Ensimmäisen strategisen yleiskaavan laatimisen aikana todettiin, että näitä asioita on tarpeen tarkastella vielä jatkossa tarkemmalla tasolla ja maakuntakaavan tasoa tarkemmin. Lisäksi kaavan voimassa olon aikana on ilmennyt joitakin lisäpäivitystarpeita. Näistä oleellimmat koskeva ekologistia verkostoja ja virkistystä sekä kulttuuriympäristöjä. Tarkemmin kaavan päivitystarpeet on listattu kohtaan ”Tavoitteet”. Kaavan mitoituksellinen tavoitevuosi on 2050.

1.1 Strategisen yleiskaavan tarkoitus

Maankäytön strateginen suunnittelu antaa kunnalle instrumentin hallita kunnan maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehittymistä pitkällä aikajänteellä.

Strateginen yleiskaava mahdollistaa kunnan kehittämisen yli valtuustokausien antaen päälinjat kymmeniksi vuosiksi eteenpäin. Tämä luo edellytykset "nopeiden voittojen" tavoittelusta pitkän tähtäimen "voittojen" saavuttamiseen. Valtuustokausittain, kunnan strategian päivittämisen yhteydessä, voidaan tarvittaessa tarkistaa myös strategisen yleiskaavan linjauksia ilman että kokonaiskuva kunnan maankäytön pitkäntähtäimen kehittämisestä hämärtyy.

Strateginen yleiskaava antaa perustaa kaikkien kunnan toimialojen tulevaan suunnitteluun aikataulun, volyymin ja toteuttamistapojen osalta. Parhaimmillaan toimialat luovat yhdessä strategisen yleiskaavan sisältöä ja siitä muodostuu yhteinen päämäärä, jonka linjausten mukaisesti kunnan taloutta, toimintaa ja palveluja kehitetään.

Koko kunnan kattava lainvoimainen yleiskaava antaa mahdollisuuden asemakaavojen, suunnittelutarveratkaisujen ja rakennuslupien nopealle käsittelylle, koska suuriin linjauksiin ei ole tarpeen juridisessakaan mielessä enää palata.

Yleiskaava ei ole pelkkä kaavassa näkyvä suunnitelma, vaan demokraattisessa päätöksenteossa muodostunut, kunnan eri toimialoja sitouttamaan pyrkivä juridinen asiakirjakokonaisuus. Maankäytön kehittyminen tavoiteltuun suuntaan edellyttää kunnan kaikkien toimialojen yhteistyötä.

1.2 Asiakirjat

Kaavaselostus on yksi kaavaprosessin virallisista kaava-asiakirjoista yhdessä kaavakarttojen kanssa. Kaavaselostukseen kuuluu tausta-

asiakirjoja, jotka ovat selostuksen liitteenä. Strateginen yleiskaava sisältää viisi (5) oikeusvaikutteista kaavakarttaa (pääkartta ja neljä teemakarttaa). Pääkartta on nimensä mukaisesti pääkartta, jossa on tuotu esiin kunnan näkemys maankäytön strategisesta kehittämisestä. Muut neljä teemakarttaa ovat enemmän määrin kokoelma erilaisia lähtötietoja ja reunaehtoja, jotka ovat pääasiassa olmassa ilman kaavaakin.

Kaavaselostus koostuu seuraavista osista

- Tavoitteet (luku 2)
- Lähtökohdat (3 – 6)
- Vaiheet ja osallistuminen (7)
- Kaavaratkaisun kuvaus ja perustelu (8)
- Vaikutusten arviointi (9)
- Toteutuminen ja toteuttaminen (10)

Lähtökohtien osalta tietoja on päivitetty ensimmäisen strategisen yleiskaavan aineistoon nähden niiltä osin kuin lähtökohdat ovat oleellisesti muuttuneet ja nyt esillä olevat kaavaratkaisut vaativat tarkennuksia tehtyjen uusien linjausten (strategioiden) ja uusien selvitysten pohjalta.

Ensimmäisen strategisen yleiskaavan yhteydessä on tarkasteltu ja arvioitu vaihtoehtoisia rakennemalleja (Tausta-asiakirja 2), joiden tarkoituksena on ollut määrittää mihin taajamiin ja missä suhteessa uudisrakentaminen olisi tarkoituksenmukaista sijoittaa.

Asiakirjat liittyvät tiiviisti toisiinsa ja kaavaselostuksessa on viittauksia muihin asiakirjoihin siltä osin kuin asiat on tuotu niissä esille. Kaavaselostus toimii muita asiakirjoja kokoavana asiakirjana.

2. TAVOITTEET

Hollolan kunta on päättänyt kaavan vireilletulosta 23.9.2019 ja samalla hyväksynyt kaavan tavoitteet. Kaavan päivittämisen keskeisimpinä tavoitteina on huomioida ekologiset yhteydet- ja viherverkostot sekä kulttuuriympäristö nykyistä kaavaa kattavammin.

Päätavoitteet koskien ekologinen verkosto ja virkistysyhteydet-teemaa

Selvitetään kunnan laajat yhtenäiset talousmetsäalueet sekä niiden väliset ekologiset yhteydet ja tunnistetaan monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä luontoarvokokonaisuudet. Selvityksen tavoitteena on pystyä osoittamaan koko kunnan kattava rakenteellisesti ja laadullisesti optimoitu ekologinen verkosto ja virkistysyhteydet.

Päätavoitteet koskien kulttuuriympäristö -teemaa

Selvitystyön avulla luodaan kokonaiskuva Hollolan kunnan rakentamisen vaiheista ja niiden näkymisestä nykypäivän ympäristössä. Kokonaiskuvan avulla voidaan hahmottaa eri aikakausilta edustavimmat esimerkit sekä Hollolalle tunnusomaiset kulttuuriperinnön teemat.

Lisäksi laaditaan muita selvityksiä ja tarvittaessa kaavaan tehdään näiden pohjalta pienempiä päivityksiä liittyen seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Kaupan rakennusoikeudet
 - o Kaupallisen selvityksen avulla arvioidaan kaupanrakennusoikeuksien määrän tarvetta ja sijoittumista suhteessa maakuntakaavan mahdollisuuksiin. Lisäksi kaupan mitoituksen sijoittumista sekä alueellisia profiileja tarkastellaan alueellisella tasolla.
- Ohjausvaikutus ranta-alueilla
 - o Vesikansan alueen ranta-alueiden kehittäminen osana taajamaa ja lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamisen periaatteet vakituiseen asuinkäyttöön
- Väestötarkastelu
 - o Tarkastelun avulla arvioidaan väestökasvulle mitoittava tavoite sekä laaditaan alueellinen väestörakennetarkastelu suhteessa koulupalveluihin.
 - o Lisäksi arvioidaan asemakaava- ja yleiskaava varausten toteutumista. Aineistoa hyödynnetään aluevarausten suunnittelussa ja toteutuksen ajoittamisessa.
- Kyläalueet
 - o Arvioidaan uudelleen kaavassa esitettyä kyläalueiden ohjaamista esiin nousseiden kysymysten valossa. Analysoidaan kyläkaavan, asemakaavan ja suunnittelutarveratkaisujen soveltuvuus kunkin alueen rakentamiseen.
- Miekkiön tiivistäminen
 - o Laaditaan kuntataloudellinen tarkastelu, jossa arvioidaan, onko kuntatalouden kannalta perusteltua toteuttaa kunnan rakentamaa ja ylläpitämää taajamarakennetta, jonka alueen oleellinen lisärakentaminen vaatii.

- Vesihuoltoverkosto
 - o Varmistetaan, että kaavaratkaisu ja kunnan vesihuollon ratkaisut ovat yhdenmukaisia ja kestäviä.
- Maa-ainesten ottoalueet
 - o Määritetään yksiselitteinen tapa sille, miten oleellimmat strategiset maa-aineistenottoalueet osoitetaan kaavaan ja mahdollistetaan maa-aineislain mukainen maa-aineistenotto myös muualla huomioiden arvokohteet.
- Ampuma-alueet
 - o Sovitetaan ampuma-alueet ja uusi asutus yhteen kunnan linjausten mukaisesti.
- Mahdolliset liikenteen järjestelyt
 - o Tarkistetaan strategisimmat liikennejärjestelyt esim. vt 12 ympäristössä.
- Kaavan digitalisointi
 - o Strategisen yleiskaavan pääkartan ja 4 teemakartan toimivuutta ja luettavuutta parannetaan siten, että kaavakartat ovat selainpohjaisesti kaikkien saatavilla verkossa.

Kaavaratkaisu esitetään strategisen yleiskaavan tarkkuuden ja hyvän esitystavan edellyttämällä tavalla. Kaavatyön aikana tavoitteita tarvittaessa tarkistetaan osallisilta saadun palautteen pohjalta.

Lisäksi kaavatyössä seurataan YK:n kestävän kehityksen tavoitteita 2030 ja niiden toteutumista arvioidaan tässä kaavaselostuksessa.

Valtuusto päätti kokouksessa 23.9.2019, jossa käsiteltiin kaavan tavoitteita;

Elinvoimavaliokunnan kirjauksella strategisessa yleiskaavassa ei tutkita tuulivoima-alueita Hollolan kunnan alueella. Tuulivoimaloiden sijoittaminen tutkitaan erikseen hankkeen koosta riippuen joko suunnittelutarveratkaisuina tai osayleiskaavalla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina prosesseina. Osayleiskaavoituksen aloittamisesta päättää kunnanvaltuusto.

Strategisen yleiskaavan prosessia käsiteltäessä on tarkoituksenmukaista mainita myös prosessit, joihin kunta on sitoutunut ja joilla voi olla vaikutusta kunnan strategiseen yleiskaavaan. Tällaisia vireillä olevia prosesseja ovat Seudullisen jätteenkäsittelyalueen YVA- ja maakuntakaavoitus.

3. MAANKÄYTÖN HISTORIA

Hollolassa on pitkä asutushistoria kivikaudelta nykypäivään. Yhdyskuntarakenne on perustunut ja perustuu edelleen kulkureitteihin, hallinnollisiin palveluihin ja elinkeinon harjoittamiseen. Erityinen suuri Hollolan kunnan itsensä tekemä strateginen linjaus oli päätös tehdä Salpakankaasta kunnan päätaajama 1960-luvun lopulla. Tässä vaiheessa VT 12 oli muodostunut valtakunnalliseksi pääväyläksi ja kirkonkylän liikenteellinen sijainti oli jäänyt toissijaiseksi.

Kaavaprosessia varten on laadittu erillinen selvitys rakennetun kulttuurihistorian osalta. Alle on koottu lyhyesti maankäytön historiallisen kehityksen näkökulmasta oleellisia asioita.

3.1 Maatalousvaltainen yhdyskunta

Hollolassa ja Hämeenkoskella on ollut asutusta jo esihistoriallisella ajalla. Rautakaudella 500 eKr.-1300jKr. alkoi syntyä merkittäviä vakiintuneita asutuskeskittyviä viljavien peltöjen äärelle muun muassa Paimelaan ja nykyiseen kirkonkylään.

Asutuksen lisääntymisen vuoksi Päijät-Häme jaettiin 1300-1400 -lukujen taitteessa kolmeksi hallintopitäjäksi, joista Hollola oli yksi. Myös Hämeenkoski kuului Hollolan hallintopitäjään. Hollola muotoutui alueen keskuksesi ja tärkeimmäksi pitäjäksi. Hollolan hallinnollinen keskus sijaitsi kirkonkylässä, jonka näkyvänä merkinä on edelleen keskiaikainen kivikirkko.

Kyläasutus ja tiiviit ryhmäkylät vakiintuivat sarkajaon myötä vasta 1500-luvulla. Kyläasutus keskittyi pääsääntöisesti Hämeen ja Viipurin linnojen väliselle Ylisen Viipurintien ja sen eri linjausten varrelle, Salpausselän harjun eteläpuolelle sekä Päijänteen rannoille. 1500-luvun suurimmat kylät talolukujen mukaan olivat Uskila sekä Hollolan ja Lahden rajalle sijoittuva Okeroinen. Pienempiä ryhmiä kyliä olivat Hollolan puolella Sairakkala, Korpikylä, Pyhäniemi, Paimela, Kalliola, Kutajoki, Hatsina, Tennilä ja Hälvälä. Hämeenkosken suurimpia kyliä olivat Etola, Kurjala Pätilä ja Hyvännöula. Lähes kaikki nykyiset kylät olivat olemassa siis jo 1500-luvulla.

Kaikkien vanhinta jo esihistoriallisen ajan asutusta on ollut Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Putulan kylissä.

Maanviljelyn kehittämiseen tähtäävät isojakoasetukset vuosina 1762 ja 1775 sekä täydentävä asetus vuonna 1848 siirsivät taloja tiiviisti rakennettujen kylätonttien ulkopuolelle. Kalmbergin kartasto vuodelta 1855 paljastaa, kuinka Hollolassa isojakoasetus hajautti kylätonttien asutuksen pääsääntöisesti vanhojen kylien lähiympäristöön, mutta kattaa kuitenkin pääsääntöisesti koko kunnan alueen. Poikkeuksen muodostaa Miekkiö, jonne syntyi runsaasti yksittäisiä tiloja. Myös Hollolan kirkonseutu ja Paimela kasvoivat merkittävästi.

Suurten nälkävuosien jälkeen 1860-luvun lopulla alkoi maatalouden voimakas kehittämiskausi ja peltoviljelyyn käytettävä ala kolminkertaistui koko Hämeessä vuosina 1871-1901.

Hollolan kunta ja Hämeenkosken kunta perustettiin virallisesti vuonna 1865. Lahden kylä sai kauppalaoikeudet vuonna 1878 ja se irtaantui Hollolasta. Kaupunkioikeudet Lahti sai vuonna 1905. Lahden läheisyydestä huolimatta taajama-asutus ja teollisuus Hollolassa oli vähäistä. Maatalousvaltaisella Hämeenkoskella on ollut myös varhaista teollisuutta. Tärkeimpänä muistumana tästä on Hankalan 1888 rakennettu pellavaloukku. Lisäksi Hämeenkoskella on toiminut verkatehdas.

Rakentaminen hidastui 1900-luvun alussa ja sotavuosina. Ajasta huolimatta Kukkila-Paimela välinen alue, kirkonseutu, Untila-Vesala välinen alue sekä Herrala jatkoivat kasvuaan. Kunnassa oli useita pieniä taajamia ja kyläkeskuksia, jotka sijaitsivat hajallaan ympäri kuntaa.

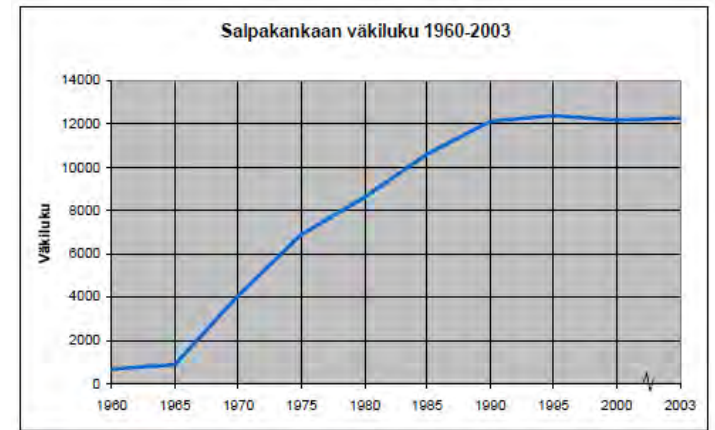
3.2 Salpakangas kunnan keskuksesi

Hollolan kehittyminen maaseutuvaltaisesta maalaiskunnasta teollistuvaksi kunnaksi alkoi varsinaisesti vasta 1960-luvulla. Suurimpana yhdyskuntarakenteen muutoksena voidaan pitää Salpakankaan rakentumista Valtatie 12 varrelle sekä kunnan merkittävää strategista linjausta siirtää kunnan keskus Salpakankaalle. Valtatie 12 pohjoispuolelle rakentuivat Soramäen kerrostaloalue,

Tiilikankaan pientaloalue sekä Tiilijärven kerrostalojen ja pientalojen alue. Hollolan ja Lahden rajalle rakentui Salpakankaan teollisuusalue. Valtatie 12 eteläpuolelle rakentuivat Vanhatalon pientaloalue, Hedelmätarhan kerrostaloalue ja Kartanon alue.

Hollolan hallinnollinen keskus kunnanvirastoineen päätettiin rakentaa nykyiselle paikalleen valtatie 12 pohjoispuolelle, jo osittain toteutuneen Soramäen asuinalueen ja Salpakankaan teollisuusalueen väliin.

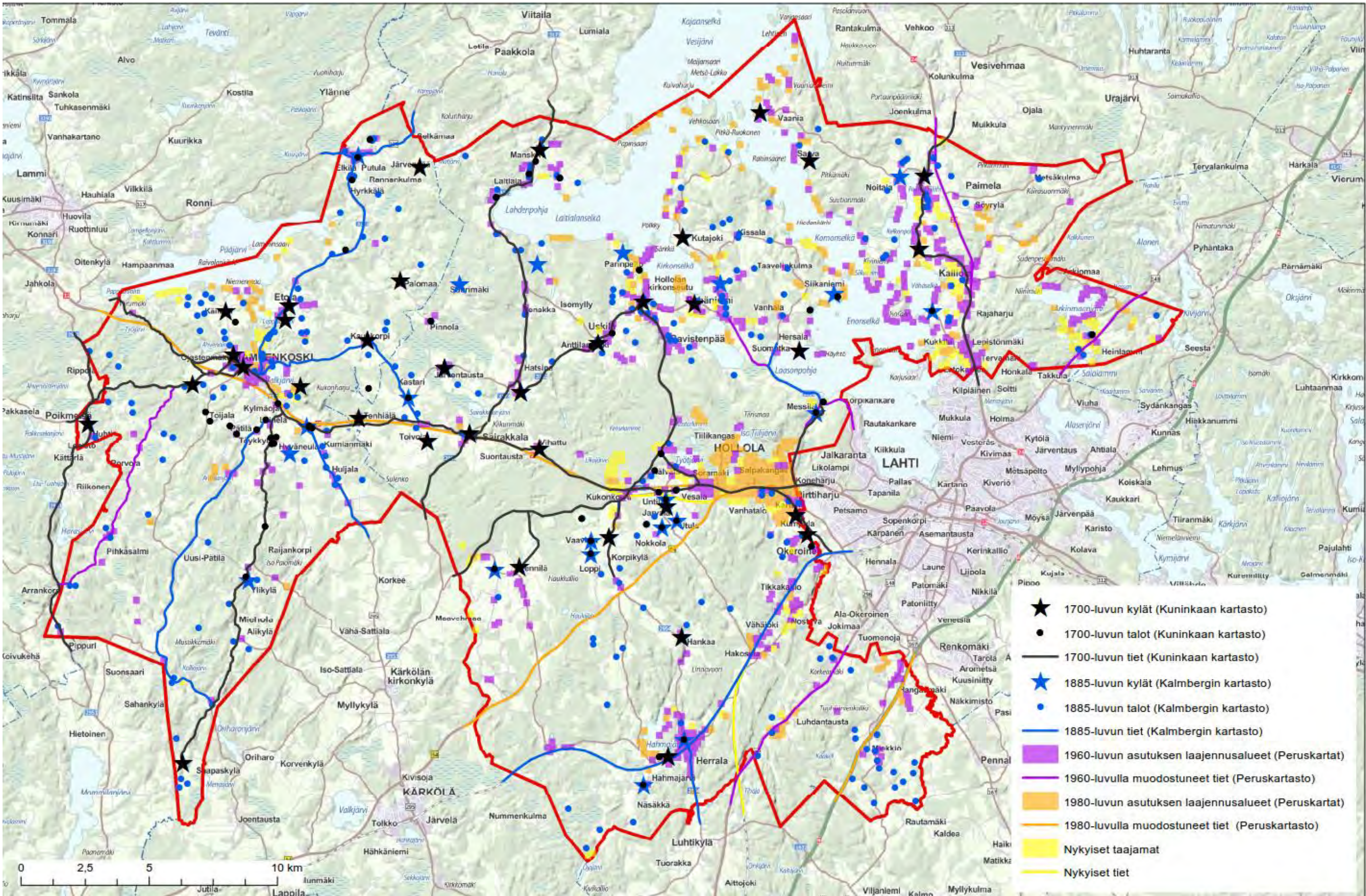
Kuntakeskus alkoi kasvaa vahvasti sekä hallinnollisena että yksityisten palvelujen keskittymänä 1970-luvulta lähtien. Kasvu jatkui jossain määrin myös muilla alueilla. 2010 luvulla kasvua on tapahtunut erityisesti Vesikansassa.



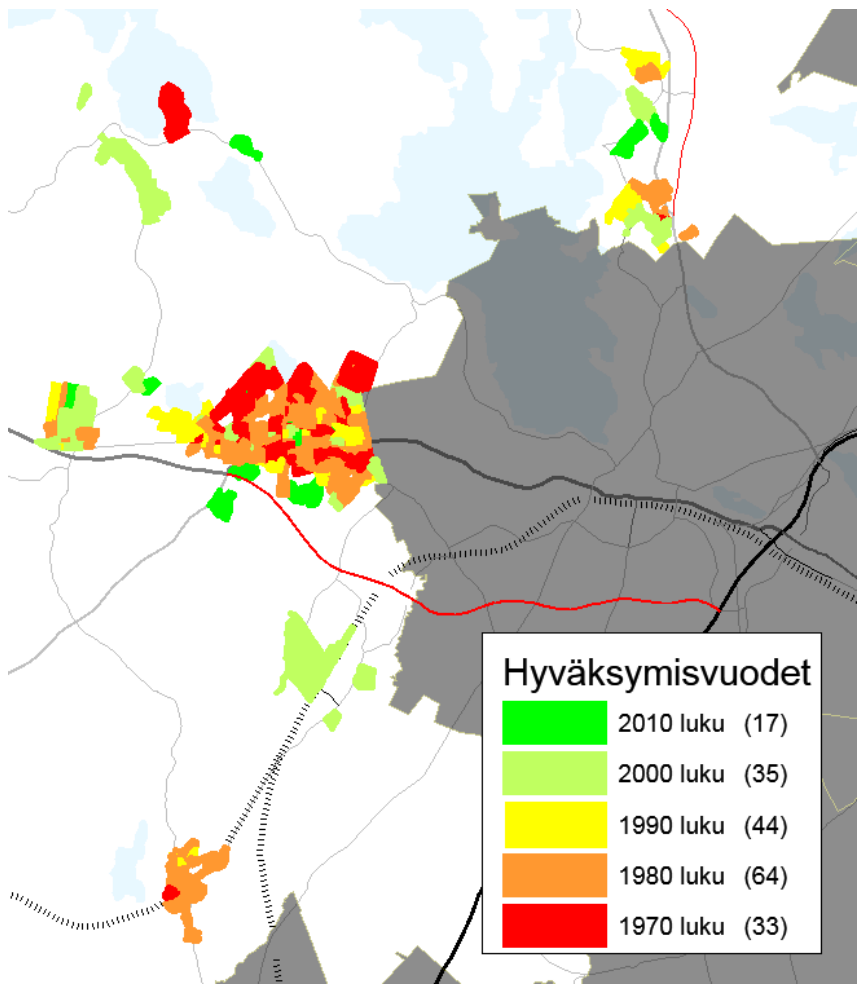
Kuva 17. Salpakankaan väkiluvun kehitys vuosina 1960-2003 (Hollola-tiedote 1976; Väestö osaluokittain... 1981; Väestö osa-alueittain... 1986; Hollolan väestö tilastoalueittain 2004).

Kuva 3-1. Salpakankaan väestökehitys vuosina 1960 - 2003 (Hollola-tiedote; Hollolan väestö tilastoalueittain)

Suunnittelun alueen asemakaavoja on laadittu 1970-luvulta lähtien. Vanhimmat oleelliset voimassa olevat asemakaavat ovat Salpakankaalla, Kirkonkylällä ja Hämeenkoskella. Hämeenkosken keskustan asemakaavoja on laadittu vuodesta 1973 lähtien melko tasaisesti eri vuosikymmeninä. Hollolan alueen voimassa olevien asemakaavojen laatimisvuodet ilmenevät kartalla (Kuva 3-3).



Kuva 3-2. Hollolan yhdyskuntarakenteen kehitysvaiheita 1700-luvulta nykypäivään.

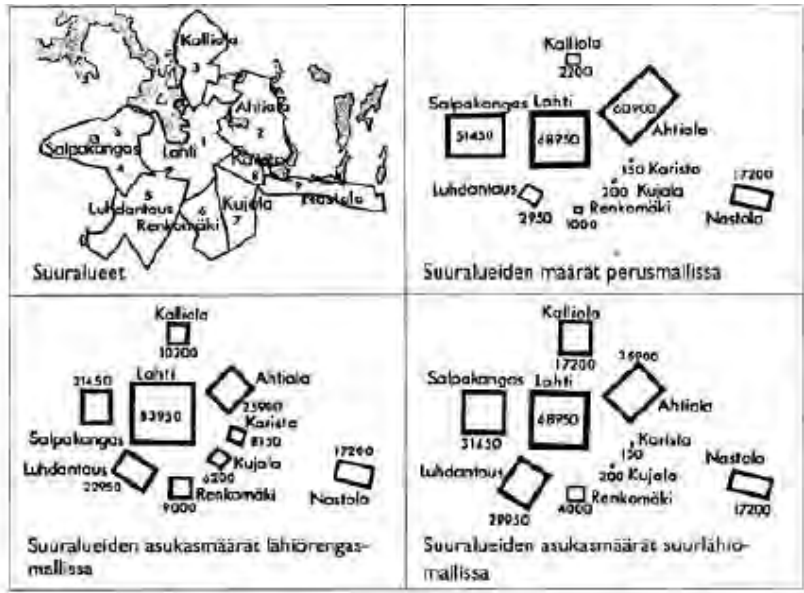


Kuva 3-3. Asemakaavojen hyväksymisvuosikymmenet Hollolassa vuonna 2014

3.3 Sijainti Lahden kaupunkiseudulla

Lahden kaupunkiseudun rakennetta vaihtoehtoineen on suunniteltu 1960-luvulta lähtien.

Lahden kaupunki laati vuosina 1968 – 69 ns. kaupunkimallitauksen, joka oli ensimmäisiä strategisia suunnitelmia, jotka käsittivät Lahden lähiympäristöineen. Mallissa oli 3 erivaihtoehtoa: perusmalli, lähiörengas ja suurlähiömalli. Näistä vaihtoehtoista kaupunki valitsi perusmallin, jonka pohjalta maankäyttöä ryhdyttiin järjestämään. Kyseisessä mallissa Ahtialaa tarkasteltiin n. 61 000 asukkaan suuralueena, Lahden keskustaa n. 49 000 ja Salpakangasta n. 51 000 asukkaan suuralueena.

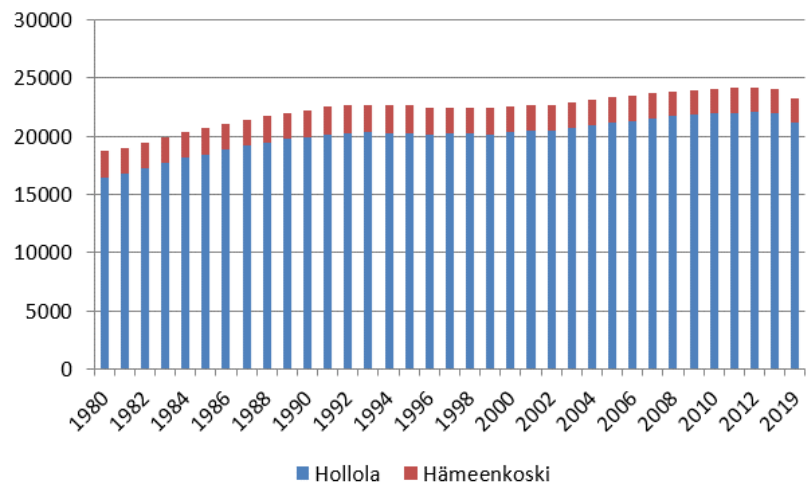


Kuva 3-4. Lahden kaupunkiseudun vuosien 1968 – 69 kaupunkimallitauksessa käytetyt kaupunkimallit (Airamo & Permanto 1997)

Ahtialan voimakas kasvu tyrehtyi 1970-luvun puolessa välissä, jolloin Lahden väestönkasvu kääntyi lievään laskuun. Lahden seudun väestönkasvu kuitenkin samanaikaisesti jatkoi kasvuaan Salpakankaan ja Nastolan kuntakeskuksen vetäessä uusia asukkaita puoleensa. (Virolainen Hanna, 2005). Syitä tähän on oletettavasti tonttitarjonta ja Salpakankaan ja Nastolan alueiden vetovoimainen harjumainen ympäristö puhtaiden pienvesistöjen ja virkistysmaastojen tuntumassa.

3.4 Maankäytön kehitys 1990 – 2014

Suunnittelualueen ja erityisesti Salpakankaan väkiluku kasvoi voimakkaasti 1990-luvun lamaan saakka, jolloin väestökasvu pysähtyi ja väestömäärä jopa hieman väheni. Tähän saakka sisäinen ja ulkoinen muuttoliike johti Salpakankaalle, jonne on kaavoitettu merkittävä määrä uusia pientalo- sekä kerrostaloalueita.



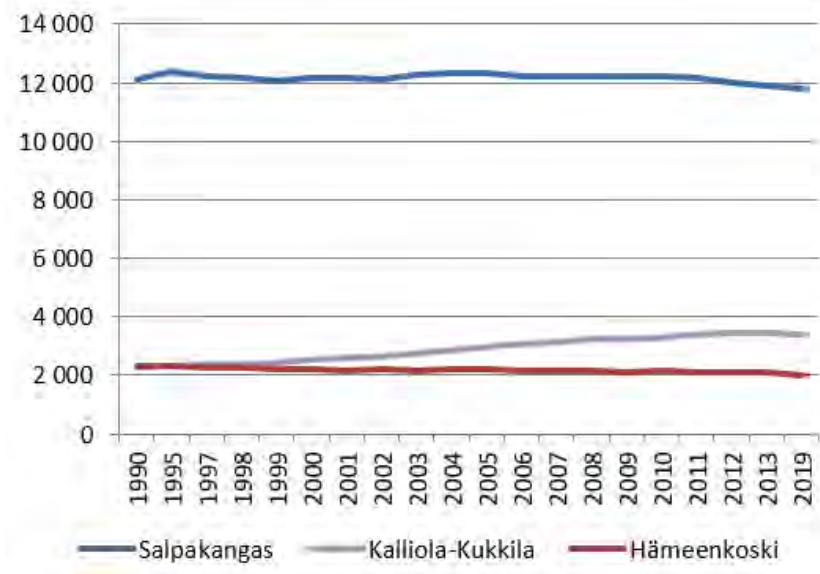
Kuva 3-5. Suunnittelualueen väestökehitys

Seuraavan kerran suunnittelualueen väestömäärä alkoi kasvaa 2000-luvun alussa ja samalla omakotitalotonttien kysyntä kasvoi.

2000-luvulla asutusalueiden asemakaavoja hyväksyttiin pääasiassa Salpakankaan ulkopuolisille alueille (Kukkila-Kalliola, Kirkonkylä, Nostava) samalla kun Salpakankaan alueen omakotitontteja ei ollut juurikaan tarjolla. Kuntakeskuksessa ja sen lähialueella rakennettiin rivi- ja kerrostalokohteita asemakaavoitetuille tonteille.

Osa tästä paineesta purkaantui yksityisten omistamille haja-asutusalueille, jonne rakennettiin ilman asemakaavaa. Myöhemmin kunta päätti asemakaavoittaa lisää Kalliola-Kukkila-alueelle, jonne alkoi muodostua merkittävä uusi taajama, joka tukeutuu Lahden kaupunkirakenteeseen.

Hollolan kunnan laatimien alueellisten tilastojen mukaan vuosien 1990 – 2013 välisenä aikana kunnan kasvualueeksi muodostuikin Kalliola-Kukkila, jonne myös asemakaavoitettiin näinä vuosina melko paljon. Sen lisäksi asutusta muodostui haja-asutusalueille.



Kuva 3-6. Väestökehitys Kalliola-Kukkila-alueella vuosina 1990 - 2013 suhteessa Salpakankaaseen ja Hämeenkoskeen

1. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

1.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Lahden kaupunkiseutua. Salpakangas Lahden taajaman länsipuolella ja Kukkila, Kalliola ja Paimela Lahden pohjoispuolella Vesikansassa ovat osa sormimaista kaupunkiseudun taajamaa. Vesikansan taajamoituva pientaloasutus kurottuu nauhamaisena edelleen Asikkalan Vesivehmaan suuntaan. Hämeenkosken keskusta kytkeytyy rakenteeseen valtatie 12 kautta. Hämeenkoski muodostuu 20 kylästä; Etola, Hankala, Huhti, Hultala, Hyrkkälä, Hyväneula, Järvenpää, Kaunkorpi, Koski, Käikälä, Leiniälä, Miehola, Palomaa, Porvola, Putula, Pätilä, Saapas, Tenhiälä, Toijala, Töykkylä.



Kuva 1-1. Suunnittelualue osana Päijät-Hämettä ja lahdenseutua (MAL-raportti 2007)

Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne koostuu selkeästi 5 erillään olevasta päätaajamasta. Maantieteellisesti suunnittelualueen koillisosaa jaa Vesijärven ja Lahden kaupungin taakse.

Suunnittelualueen lukuisat taajamat lisäävät liikkumisen tarvetta kunnallisten palvelujen toteuttamiseksi. Kuntatalouden kannalta ja palvelujen järjestämisen kannalta usein piste, josta lähdetään liikkeelle ja johon palataan, on Salpakangas. Kaikkien taajamien kehittäminen samanaikaisesti ei ole kuntatalouden kannalta mahdollista ja kaikkiin taajamiin ei tulevaisuudessakaan ole mahdollista

sijoittaa merkittävästi palveluita. Taajamien sijainti kunnassa ja niiden olemassa olevat vahvuudet antavat pohjan kunkin alueen kehittämisen tavoitteille ja toteutuksen aikataululle. Taajaman kehittäminen ei siis välttämättä tarkoita asutuksen ja palvelujen lisäämistä, joka jossain tapauksissa saattaisi jopa merkittävästi heikentää alueen profiilia esim. maaseutumaisena kulttuuriympäristönä.

Sijainti Lahden kaupungin lievealueella vallitsevassa kasvupaineessa 2000-luvulla sekä kunnan erilainen myötimielisempi suhtautuminen kylien kehittämiseen ilmeni asemakaavoituksen lisäantymisenä kylillä; Kukkila-Kalliola alueella, Herralassa, Nostavalla, Pyhäniemessä ja Hollolan kirkonkylässä. Haja-asutusta ja muuta asemakaavan ulkopuolista asutusta oli mahdollista sijoittua rakennuslain ja vuodesta 2000 alkaen maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa edellä mainituille alueille. Tämä on vähitellen muodostanut kaavoittamatonta taajaa pientaloasutusta etenkin Kukkilaan ja Kalliolaan asemakaavan ulkopuolisilla alueilla sekä Paimelan, Heinlammin, Kirkonkylän ja Miekkiön alueilla.

Vuosituhatien alkuvuosista vuoteen 2017 suurin osa uusista omakotitaloista rakennettiin alueille, joille ei ollut tehty tie- ja vesihuollon suunnitelmaa. Suunnittelemattomasti tai suunnittelutarveratkaisuina tihentävän asutuksen ongelmana on alueiden myöhemmän suunnitelmallisen rakentamisen vaikeutuminen ja kustannustehokkaan kunnallistekniikan suunnittelun vaikeutuminen. Lisäksi lopputulos saattaa olla yhdyskuntarakenteen kannalta toimimaton ja kallis.

Ensimmäisen strategisen yleiskaavan laatimisen jälkeen uudet omakotitalot ovat rakentuneet pääasiassa asemakaavoitetuille alueille. Osa syynä voi olla strategisen yleiskaavan tavoite, jonka mukaan pääosa uudesta asutuksesta sijoittuisi asemakaava-alueille. Merkittävänä tekijänä on joka tapauksessa se, että Salpakankaalle tuli pitkästä ajasta myyntiin tontteja. Toisena tekijänä on yleinen kaupungistumistrendi.

SYKE on määrittänyt ns. YKR-taajamaruudukkoa eri vuosina. Sen mukaan tietty alue ylittää taajamakynnyksen, kun väestön määrä alueella on riittävän tiheää. Tarkoituksena on ollut indikoida sitä hetkeä, milloin alueelle olisi laadittava asemakaava uuden asutuksen sijoittamista varten. Kuvassa 4-4 on tuotu esiin kuinka laajoina taajama-alueet ovat olleet vuosina 2000 ja 2018. Erityinen huomio tulee kiinnittää niille alueille, joilla ei ole asemakaavaa. Esimerkiksi Paimelan ja Heinlammin suunnalla taajama-alue on laajentunut merkittävästi ilman asemakaavaa.



Kuva 1-2. Hollolan päätaajamat

1.1.1 Salpakangas, Kukonkoivu, Kukonkangas, Hälvälä

Hollolan kuntakeskus Salpakankaalla sijaitsee VT 12 varrella ja Vesikansa VT 24 varrella. Lahti-Riihimäki-radan varrelle ovat teollisuustoiminnan ja asutuksen myötä muodostuneet radanvarsikylät Nostava ja Herrala. VT 12 suunniteltu uusi linjaus tuo uusia näkökulmia paitsi kehätien varren myös Salpakankaan maankäyttöön.

Yli puolet Hollolan väestöstä asuu Salpakankaan alueella. Salpakankaalle sijoittuu myös suurin osa Hollolan julkisista palveluista ja lähes kaikki kaupalliset palvelut. Merkittävät työpaikka-alueet sijaitsevat myös Salpakankaalla ja Kukonkoivussa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Salpausselkä muodostaa Hollolan virkistys- ja viheralueiden rungon. Hollolan länsiosaa puolestaan on merkittävää maatalous- ja viljelyaluetta.

Hollolan yhdyskuntarakenteen kehittyminen on perustunut vuosien 1970 – 1990 välisenä aikana kunnan vahvaan ohjaukseen, jolloin Salpakankaasta tehtiin kunnan keskus. Salpakankaan paikan valintaan vaikuttivat maanomistusolot, alueen rakentamiseen sopiva maaperä ja alueen erinomainen liikenteellinen ja maantieteellinen sijainti keskellä Hollolaa. Alueelta on nopea yhteys Lahteen ja Tampereelle sekä valtatie suurimmista risteysistä Helsinkiin ja Riihimäelle. Sijainti valtatie 12 varrella on mahdollistanut monien yritysten ja teollisuuslaitosten toiminnan. Alueen sijainti pohjavesialueella on rajannut alueelta pois sellaiset yritykset, jotka aiheuttavat vaaraa pohjavedelle. Alueen eteläosassa on lisääntynyt kaupallisia palveluja tarjoavat yritykset.

Salpakankaalle ovat keskittyneet kunnan julkiset palvelut ja ne sijaitsevat melko lähellä toisiaan asuinalueiden välittömässä läheisyydessä: merkittävä koulukapasiteetti, kunnanvirasto, pääkirjasto, terveyskeskus ja julkiset liikenneyhteydet.

Salpakankaan kaupalliset peruspalvelut ovat hyvät ja alueella on joitain erikoisliikkeitäkin, mutta keskustan kaupalliset palvelut ovat hajautuneet ja jakautumassa Soramäkeen, kuntakeskukseen ja Salpakankaan teollisuusalueen reunaan.

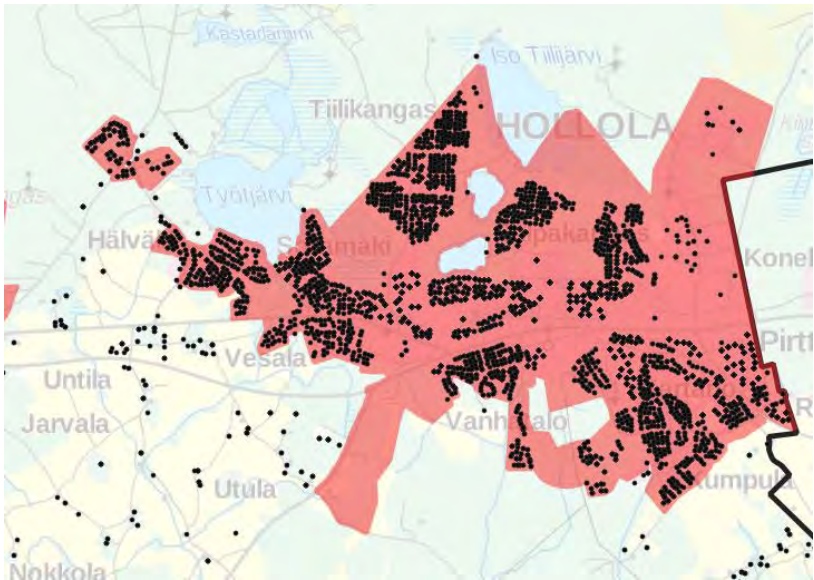
Hyvistä palveluista huolimatta Salpakankaallakin on ollut nähtävissä laskusuuntainen väestön kehitys asuntojen perhekoon pientymisestä ja väestön ikääntymisestä johtuen. 2010 luvun kasvukauden aikainen väestökasvu ei kohdentunut kuntakeskukseen, koska vetovoimaisia omakotitalotontteja ei ollut tarjolla.

Kuntakeskukseen on viimevuosina rakentunut uusia kerrostalo-asuntoja ja lisäksi on vireillä palvelurakentamista. Kaupallisten palveluiden kehittämiselle on kaavallisia valmiuksia ja ne ovatkin viimevuosina toteutuneet.

Mahdollisuuksia Salpakankaan kehittämislle saattaa myös antaa VT 12 muuttuminen kunnan sisäiseksi kaduksi, paikoitellen väljä tehokkuus ja muuttuva maankäyttö.

Salpakankaan vahvuuksia ovat luonnonläheisyys ja laaja peruspalvelutarjonta. Asuinalueita on rakennettu luonnon keskelle järvien ja metsien lähetyville siten, että laajoja alueita on jätetty koskemattomaksi virkistysalueeksi. Useasti virkistysalueiksi jätetään alueita, jotka eivät sovellu kunnolla muuhun rakentamiseen ja virkistysalueiden rakentaminen jää toissijaiseksi, jolloin virkistysalueista tulee "pusikoituvia" luotaantyöntäviä alueita. Salpakankaalla kauris harju/vesistömaisema toimii jo sellaisenaan tai melko vähäisin maisemointi- ja ylläpitotoimenpitein houkuttelevana virkistysalueena.

Valtatie 12 toteutuminen eteläisenä kehätienä vähentää alueen läpi menevää raskasta liikennettä ja antaa parempia mahdollisuuksia maankäytön suunnittelulle, liikenteen järjestämiselle ja taajamaku- van parantamiselle Salpakankaalla. Erityisesti potentiaalia muodostuu mahdollisuuksista parantaa yhteyksiä Hämeenlinnantien yli.



Kuva 1-3. Asuinrakennukset Salpakankaan asemapaava-alueen ympäristössä. Asuinrakennukset ovat pisteinä. Asemakaavoitettu alue on punertavalla. (Hollolan kunta 2019)

1.1.2 Hämeenkoski

Hämeenkosken keskustaajama on selvästi erillisin ja itsenäisin taajama muista suunnittelualueen taajamista, kun katsotaan koko kaupunkiseutua. Hämeenkosken keskustassa on kuitenkin suunnittelualueen taajamien toiseksi monipuolisimmat kunnalliset ja kaupalliset palvelut. Valtatie 12 on tekijä, joka yhdistää taajaman muuhun rakenteeseen. Hämeenkosken sijainnin takia sen rakentamispaineet ovat Hollolan aluetta pienemmät ja taajaman keskukseen tukeutuva maankäyttö on ratkaistu tarkemmin osayleiskaa- valla. Alueen läpi virtaava Teuronjoki ja vesistöjen läheisyys luovat alueesta viihtyisän luonnonläheisen ympäristön.

1.1.3 Herrala (Nostava)

Herralan erityisenä mahdollisuutena on Riihimäki - Lahti pääradalla oleva henkilöliikenneasema. Alueella on selvä asemakaavoitettu taajama ja koulu. Luonnonympäristönä vetovoimaa tuo taajaman läpi virtaava Hahmajoki sekä lähellä oleva Hahmajärvi

Alueen heikkoutena on melko etäinen sijainti muista palveluista ja Salpakankaasta. Myös aseman läheisyyden vanha ränsistynyt teollisuusympäristö kuvaa alueen kehityksen hiipumista.

Nostavan alue sijoittuu Herralan ja Salpakankaan väliin yhdyskuntarakenteellisesti jopa Salpakankaaseen tukeutuen. Lisäksi alue on Lahti – Helsinki pääradan varrella. Myös Nostavaan on tutkittu henkilöliikenteen juna-aseman mahdollisuutta. Alueelle on laadittu logistiikkakeskusta varten asemakaava, mutta muutoin alue enemmän kylä- ja maaseutumainen kuin Herrala. Alue on uuden valtatie- eritasoliittymän tuntumassa.

1.1.4 Kirkonkylä, Messilä

Kirkonkylän ja Messilän alueet ovat suunnittelualueen tärkeimmät matkailun kehittämisen kohdealueet. Tähän luovat mahdollisuuden Kirkonkylän alueen vahvasti näkyvät kulttuurihistorialliset juuret ja toimiva keskiaikainen kirkko ympäristöineen.

Messilä on osin vastakohta Kirkonkylän keskiaikaiselle kulttuurimiljöölle edustaen viimevuosikymmenien hiihtokeskusmiljöötä sekä karavaanarialuetta. Alueelle on suunniteltu lisäksi merkittävät matkailutoiminnan laajenemisalueet.

Hollolan kirkonkylässä on päivittäistavarakauppa, Pyhäniemessä on kyläkoulu ja Messilässä em. matkailutoimintaan liittyviä palveluita.

1.1.5 Kalliola (Vesikansa)

Vesikansa on erillään muusta suunnittelualueen yhdyskuntarakenteesta tukeutuen Lahden kaupunkirakenteeseen. Yhdyskuntarakenteellisesti Vesikansa on osa nauhamaisesti valtatie 24 varteen Lahdesta pohjoiseen Asikkalan Vesivehmaalle saakka vähitellen muodostunutta nauhaa.

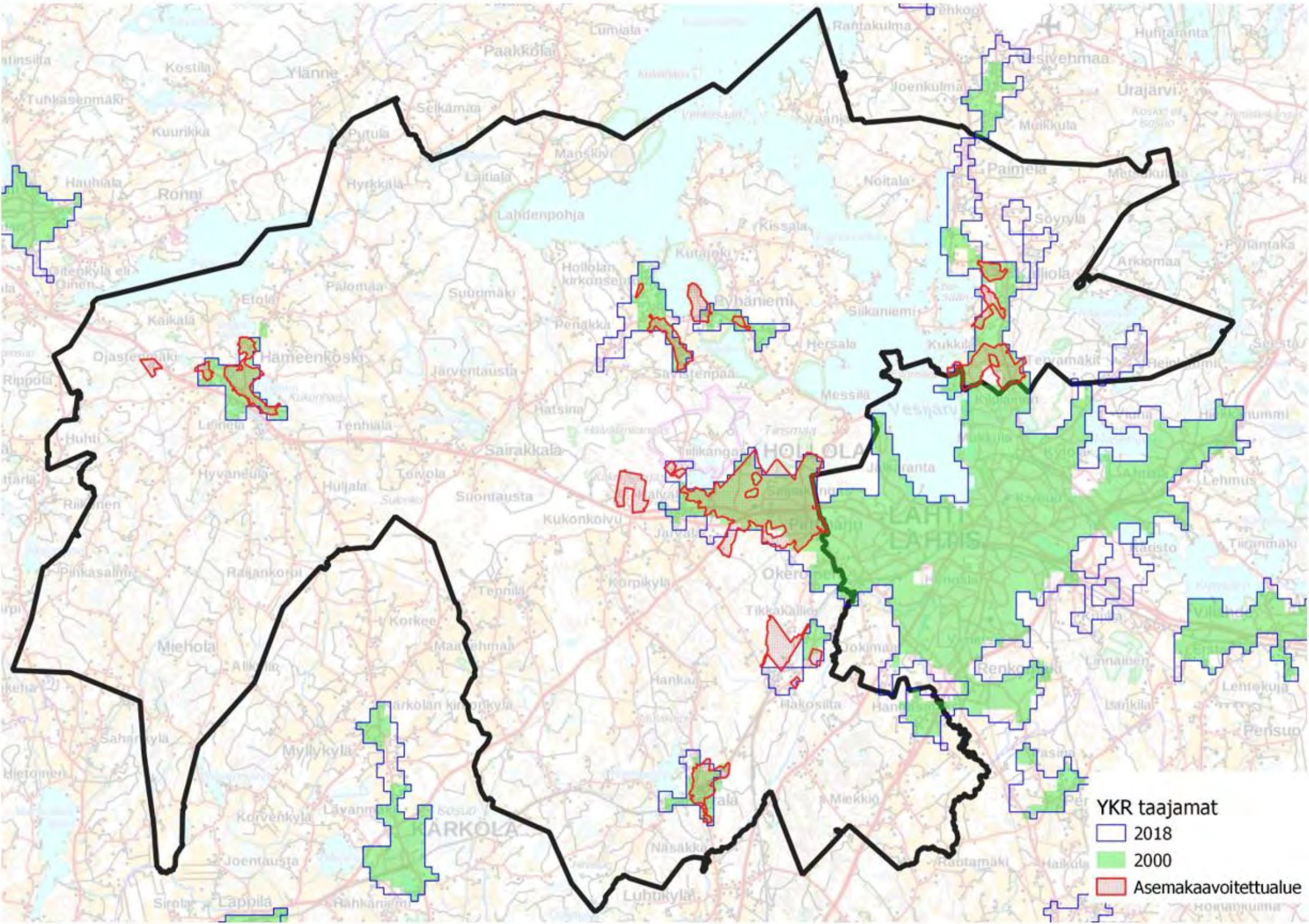
Alueella on useita taajamia, joista Kalliola ja Kukkila muodostavat näistä asukasmäärältään ylivoimaisesti merkittävimmän kokonaisuuden.

Alueella on merkittävän kokoinen Kalliolan koulu, jonka kapasiteetti on noin 650 oppilasta.

1.1.6 Muita pienempiä taajamia

Heinlammi on selvästi muista taajamista erillään oleva alue tukeutuen omaan tieverkkoonsa jääden muita alueita erillisemmäksi. Alue on maaseutumaisempaa kuin Kukkila-Kalliola omaten paljon loma-asutusta kuitenkin ilman Vesijärven läheisyyttä. Alueella ei ole palveluja ja joukkoliikenteen palvelutaso on vaatimaton.

Miekiö on lähes samalla tavoin erillään muusta suunnittelualueen yhdyskuntarakenteesta kuin Heinlammi. Alue tukeutuu kuitenkin tiiviimmin Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteeseen erityisesti Launeen laajojen kaupallisten palvelujen osalta. Alueen asukasmäärä on melko vähäinen ja alue on maaseutumaista ympäristöä. Alueen läpi kulkee moottoritie, joka mahdollistaisi nopean logistisen yhteyden Helsingin suuntaan. Kuitenkin moottoritien liittymät ovat nykyisellään melko etäällä ja niille on kuljettava pienempien katujen kautta muun liikenteen läpi.



Kuva 1-4. Yhdyskuntarakenne vuonna 2000 ja 2018 (Syke)

1.2 Väestö ja asuminen

Suunnittelualan väestömäärä oli vuonna 2018 yhteensä 23 600. Suunnittelualan väestökehitys oli vuosina 1999 – 2012 muuttovoittoinen nopeasti kasvavan Lahden kyljessä. Hollolaan on muutanut suhteellisen hyvätuloisia ja hyvin koulutettuja ihmisiä, kuten myös muiden suurkaupunkien ympäristökuntiin Suomessa. Tämän jälkeen asukasmäärä on vähentynyt.



Kuva 1-5. Hollolan väestökehitys 1987 - 2018 (Tilastokeskus 2019)

Tilastokeskuksen vuonna 2012 laatiman väestöennusteen mukaan suunnittelualan väestömäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä yli 3 000 henkilöllä. Vuonna 2015 päivitetty ennuste sen sijaan ennusti väestön vähenevän noin 600 henkilöllä. Vuonna 2019 päivitetty ennuste ennustaa väestön vähenevän tätäkin radikaalimmin.

Tilastokeskuksen viimeisin ennuste on valtakunnallinen trendi ja merkittävä uusi tieto edellisiin ennusteisiin verrattuna. Erityisesti lasten määrä tulee väheneään merkittävästi. Asiaa on tuotu tarkemmin esiin luvussa ”Yleiset ennusteet ja trendit”.

Tämän kaavaprosessin yhteydessä on laadittu erillinen väestöanalyysi (Tausta-asiakirja 7). Sen tarkoituksena on ollut hahmottaa palveluverkon ja väestön sijoittumisen suhdetta toisiinsa nähtä lähihistoriassa, nyt ja tulevaisuudessa.

Myös Hollolassa näkyy viimevuosien trendi, jonka mukaan ns. ”Nurmijärvi-ilmiö” on ohitse. Tämä tarkoittaa sitä, että haja-asutusalueen vetovoima on vähentynyt merkittävästi aiemman 15 vuoden jaksoon verrattuna. Lisäksi väestö hakeutuu hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien tuntumaan. Myös merkittävässä määrin pääkaupunkiseudulle ja muihin valtakunnan kasvukeskuksiin (Tampereen seutu).

Hollolassa on hyvin paljon erilaisia ja eri aikakausien asuinalueita. Oleellisimpina huomioina on n. vuosina 1970 - 1980 rakentuneet alueet, joissa sukupolvenvaihdoksia ei juurikaan ole vielä tapahtunut. Tällainen on Tiilikangas, joka asukasmäärältään on koko Hollolan merkittävin pientaloalue (n. 1200 asukasta). Alueella on n. 90 omakotitaloa, jonka nuorin asukas on yli 70-vuotias. Vuosien 2013 – 2018 aikana alueen 0-14 -vuotiaiden määrä on vähentynyt n. 60:llä. Hieman vastaavia alueita ovat Tiilijärvi ja Soramäki. Näillä alueilla tapahtunee seuraavan 10 – 15 vuoden aikana sukupolven

vaihdoksia, jonka myötä lapsimäärät todennäköisesti kasvavat. Lähes kaikilla muilla alueilla ne vähenevät johtuen valtakunnallisista trendeistä.

Koko alueella alle 12-vuotiaiden määrä on vähentynyt vuosien 2013 – 2019 aikana n. 840:lla. Toisaalta taas yli 60-vuotiaiden määrä on lisääntynyt n. 750 henkilöllä.

Suuralueiden väestö jakautuu iän mukaan siten, että yli 60-vuotiaita on suhteessa alle 12 vuotiaisiin eniten Hämeenkoskella (n. 85 %) ja Salpakankaalla (n. 70 %) ja vähiten Vesikansan alueella (alle 50 %).

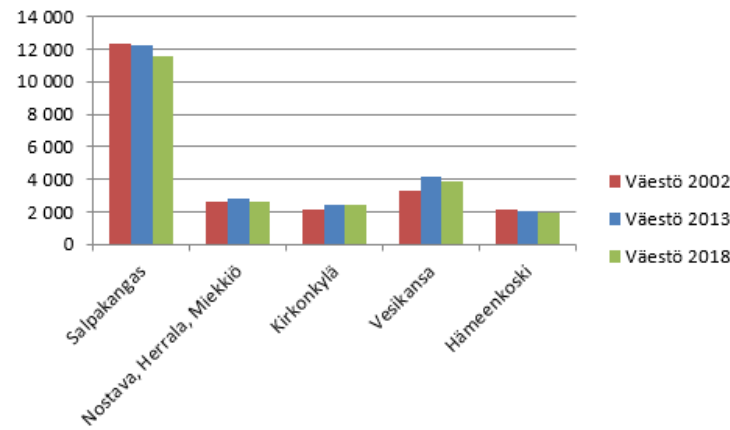
Lukumäärällisesti yli 60-vuotiaita on huomattavasti eniten Salpakankaalla. Salpakankaan ulkopuolisia yli 60-vuotiaita on yhteensä noin 2 800. Tämä väestö on tulevaisuudessa eläkeikäistä, etäällä nykyisistä Salpakankaan palveluista ja tuo tätä kautta kunnallistaloudellisia kustannuksia enemmän kuin muu työikäinen väestö.

1.2.1 Asumisen painopisteet

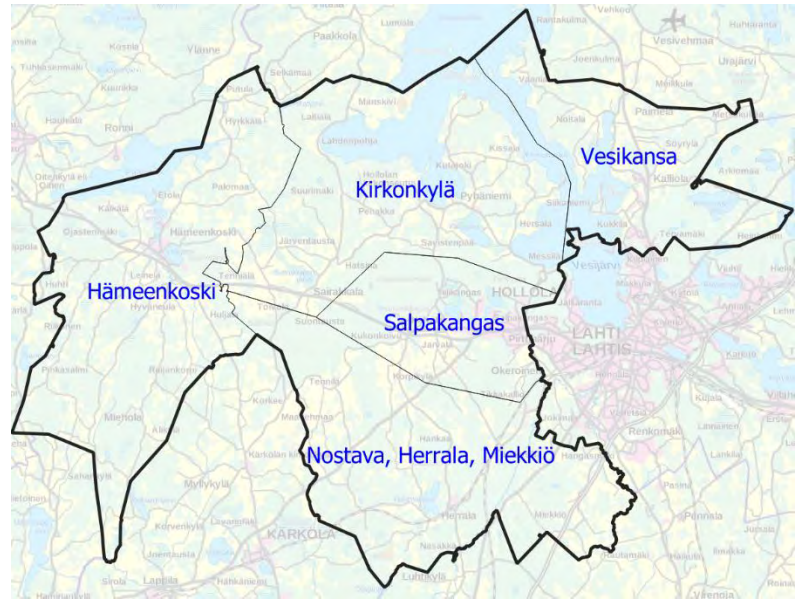
Salpakankaan rakentaminen toi puolet kuntalaisista asumaan Salpakankaan taajamaan. Myös nykyisin taajamissa asuu noin puolet väestöstä. Tosin taajamien määrä on lisääntynyt, kun esim. Kukkila-Kalliola –alueesta on muodostunut asukasluvultaan alueen toiseksi suurin taajama. Hollolassa tiiviimpiä asumisen alueita ovat Salpakangas, Kukkila-Kalliola, Kirkonseutu, Herrala ja Hämeenkosken taajama.

Moni hakee Hollolasta mahdollisuutta asua maaseudun rauhassa omakotitalossa ja noin neljännes rakennettavista uusista omakotitaloista sijoittui 2010 luvun alussa asemakaavoittamattomalle alueelle. Haja-asutus on levittäytynyt laajasti lähes koko alueelle ja on paikoitellen ongelmallista kunnallisteknisten kustannusten sekä liikkumisen kannalta. Viimevuosina haja-asutuksen määrä on merkittävästi vähentynyt ja uusi asutus sijoittuu enenevässä määrin asemakaavoitetuille alueille.

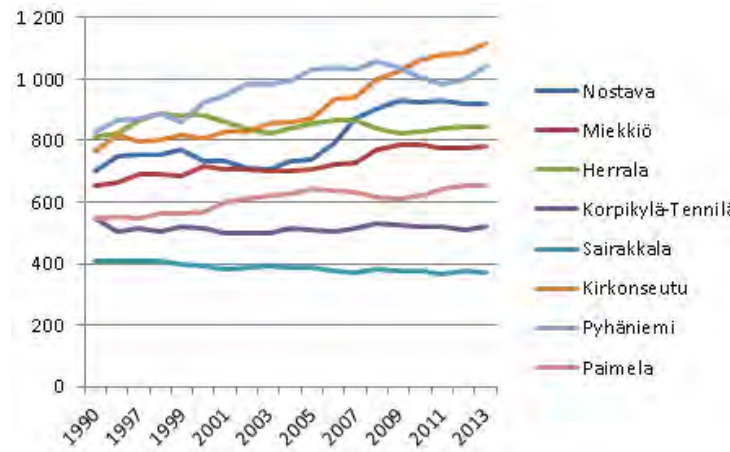
Koko Hollolan väestöstä n. 73 % sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle. Vuonna 2012 vastaava luku oli n. 64 %. (Tilastokeskus, ruututietokanta).



Kuva 1-6. Väestön jakautuminen suuralueisiin vuosina 2002, 2013 ja 2018 (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2002 - 2019)



Kuva 1-7. Suuraluejako ja alueellinen väestömuutos suunnittelualueella



Kuva 1-8. Hollolan väestökehitys muilla alueilla vuosina 1990 - 2013

2000 –luvulle tultaessa on saatavissa melko tarkkaa valtakunnallista tilastotietoa tapahtuneista maankäytön muutoksista. Tarkin näistä aineistoista on tilastokeskuksen ruututietokanta, jossa on esitetty 250m x 250m kokoisilla ruuduilla mm. väestön määrää, ikää, työpaikkoja, palveluja ym. Lisäksi SYKE on julkaissut YKR-taajama-alueiden rajauksia, joista karkeasti ilmenee, kuinka taajarakenne on historian aikana kehittynyt. Saatavilla olleen tiedon johdosta on erityisesti tarkasteltu ajanjaksoa vuosilta 2002 - 2013.

Väestönkasvu koko suunnittelualueella on vuosien 2002 - 2013 aikana ollut noin 1 200 henkilöä. Alueelliset erot ovat merkittäviä, kuten edellä esitetyistä kaavioista ilmenee. Erojen esiintuomiseksi suunnittelualue on jaettu tilastoinnin kannalta viiteen suuralueeseen, jotka on rajattu maantieteellisen sijainnin perusteella. Rajauksiin ovat vaikuttaneet myös yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä. Lisäksi Hämeenkosken alue on otettu tilastoihin mukaan omana kokonaisuutenaan. Rajaukset eivät täysin vastaa 1990 – 2013 vuosina esitettyjä tilastoja, mutta antavat kokonais kuvan alueiden kehityksen suunnasta ja voimakkuudesta noin kymmenen vuoden ajalta.

Nostava-Herrala-Miekkion ja Kirkonkylän alueilla kasvu on molemmissa ollut noin 200 henkilöä. Hämeenkosken alueella väestö on vähentynyt noin sadalla asukkaalla. Erityisesti Vesikansan alueen väestönkasvu (n.900 henkilöä) on tällä aikavälillä ollut valtava suhteessa muihin alueisiin, kun taas Salpakankaan väestömäärä on tänä aikana vähentynyt (n.-73 henkilöä). Mikäli väestökasvu jatkaisi tällaista kehitystä, lisääntyisi Vesikansan alueen väestö nykyisestä vuoteen 2040 yhteensä noin 3 500 henkilöllä. Salpakankaan väestö vähenisi noin 200 sadalla henkilöllä.

Kovan tonttikysynnän aikana (2000 – 2013) Salpakankaalla ei ole ollut kysyntään nähden riittävästi tarjolla omakotitalotontteja, kun taas Vesikansan alueella rakentamismahdollisuuksia on tällä aikajaksolla ollut. Salpakankaan asuinalueet ovat lisäksi rakentuneet noin 70 – 80 -luvuilla, jolloin lapsiperheet ovat asuttaneet alueet. Tarkasteluajana lapset ovat muuttaneet pois, mikä osaltaan selittää väkimäärän vähentymistä. Aiemmin myös perheet asuivat suuremmissa määrin Salpakankaan kerrostaloissa. Nyt samoissa tai samankokoisissa asunnoissa asuu pienempiä talouksia. Myös lapsiperheiden koko on Suomessa muutoinkin pienentynyt tänä aikana.

Vesikansan kasvusta noin 400 henkilöä on sijoittunut asemakaava-alueelle ja 500 asemakaavoittamattomalle alueelle. Koko suunnittelualueen väestöstä vuonna 2015 noin 62 % sijoittui asemakaava-alueelle.

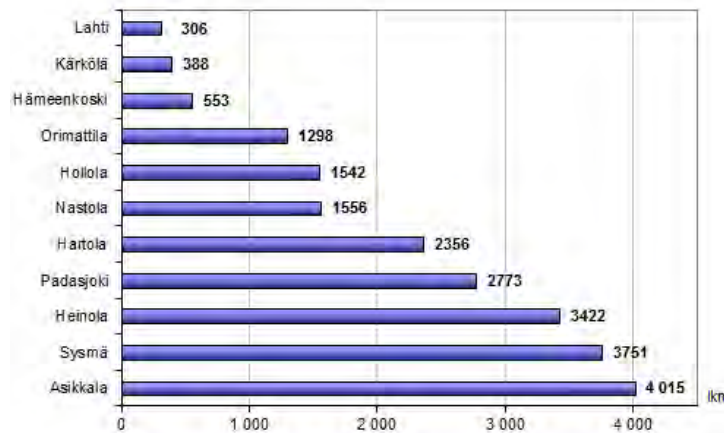
Tuolloinen suunnittele mattoman haja-asutuksen suuri määrä kertoo ympäristön houkuttelevuudesta, maanomistajien maanmyyntihalukkuudesta, asemakaava-alueen hyvien tonttien puutteesta ja kunnan vähäisistä resursseista ohjata haja-asutusalueen maankäyttöä 2000-luvun alussa alkaneen kasvupyrähdysten aikana. Resursseista johtuen kokonaissuunnitteluun ei ole ollut mahdollisuutta ja rakennusvalvonta on joutunut käsittelemään yksittäisiä lupia ja paikkaamaan maankäytönsuunnittelun puutteita.

1.2.2 Loma-asuminen

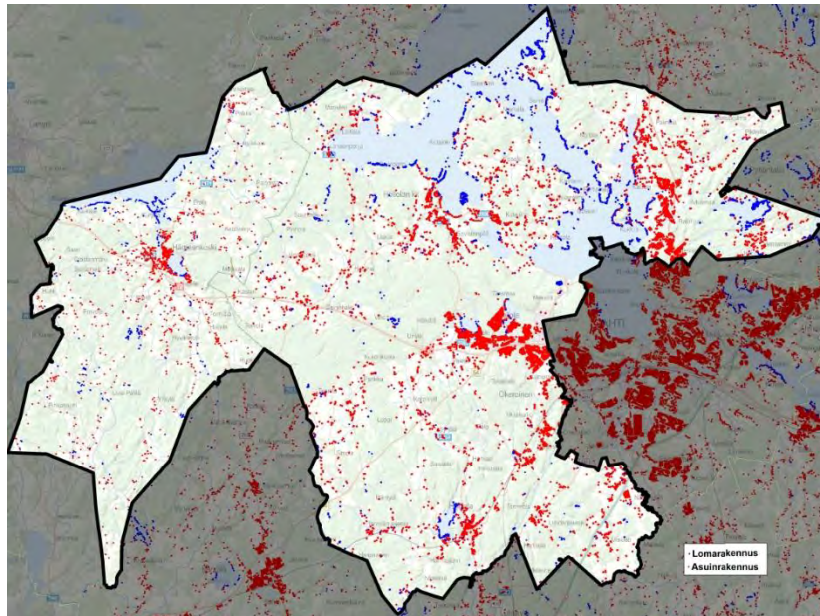
Suunnittelualueella on yhteensä noin 2 000 lomarakennusta, joista noin 400 sijoittuu Hämeenkosken alueelle (Maastotietokanta 2013). Erityisesti suunnittelualueen suurimmat vesistöt Vesijärvi ja Pääjärvi ovat erittäin tiiviisti rakennettuja.

Ranta-alueiden lisäksi lomarakentamista on paikoin myös ranta-vyöhykkeen ulkopuolella, näin erityisesti Hämeenkosken alueella. Hollolan alueen asukasluvuun suhteutettu lomarakennusten määrä on 8 % ja Hämeenkosken 19 %.

Päijät-Hämeen kunnista eniten lomarakentamista on Asikkalassa, jossa asukasluvuun suhteutettu lomarakennusten määrä on 48 %.



Kuva 1-9. Päijät-Hämeen lomarakennusten määrät (Tilastokeskus 2013)



Kuva 1-10. Suunnittelualueen asuin- ja lomarakennukset (Maanmittauslaitos, maastotietokanta)

1.3 Työpaikat ja elinkeinoalueet

Suurin osa Hollolan työpaikoista sijoittuu Salpakankaalle ja Kukonkoivun teollisuusalueelle. Kukkilaan, Kalliolaan ja Miekkioon on myös keskittynyt työpaikkoja tarjoavaa elinkeinotoimintaa. Kirkonkylän tuntumassa on alueen merkittävimmät matkailualueet, joita Messilä on talviaikana erityisen vilkas asiakasmäärältään. Kesällä painopiste siirtyy Pyhäniemen ja Kirkonkylän tuntumaan. Nostavan alueella on kaavallinen valmius kehittyä logistiikka- ja työpaikka-alueena. Nostavan kehittyminen mahdollistuu Lahden eteläisen kehätien (VT 12) rakentumisen myötä.

Hämeenkoskella suurin osa työpaikoista sijaitsee Ojastenmäen teollisuusalueella, keskustaajamassa ja sen lähiympäristössä.

Pienempiä muutaman työntekijän työllistäviä yrityksiä on koko alueella. Pinta-alallisesti maatalous on merkittävässä roolissa koko suunnittelualueella ja työpaikat ovat osin kausiluonteisia.

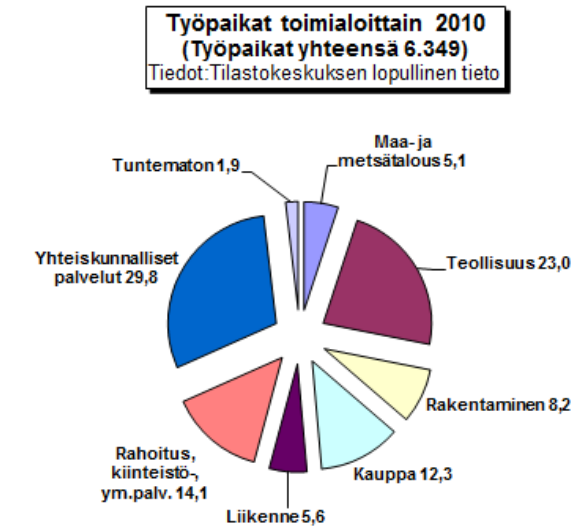
Salpakankaan rakentaminen 1960-luvulla muutti maa- ja metsätalouden elinkeinoista elävää Hollolaa, kun Salpakankaalta myytiin edullisia teollisuustontteja yrityksille ja alueelle syntyi paljon uusia työpaikkoja. Salpakankaan erinomainen liikenteellinen sijainti valtatien 12 varrella mahdollistaa monien yritysten ja teollisuuslaitosten toiminnan helpottamalla mm. tuotteiden kuljetuksia. Uusia työpaikkoja syntyi teollisuuden ja rakentamisen lisäksi myös palvelu-aloille, kun työpaikkojen perässä muutettiin asumaan Hollolaan ja tarvittiin siten myös palveluita, julkisia ja kaupallisia.

Vuonna 2012 Hollolassa oli 1 342 yritystoimipaikkaa.

Lahden seudun ja Hollolan yhtenä oleellisimmista vetovoimatekijöistä on pääkaupunkiseudun läheisyys. Alueen asuntojen hinnat ovat kohtuulliset verrattuna pääkaupunkiseutuun ja sen saavutettavuuteen. Etätyöskentelyn mahdollisuudet siten, että asuminen ja työskentely tapahtuu pääosin Päijät-Hämeessä ja pääkaupunkiseudulla käydään joitakin päiviä viikossa, luo potentiaalia omanlaiselle elinkeinotoiminnan kehittämiseksi.

Hollolassa asui vuonna 2014 noin 9 500 työllistä, joista noin puolet työskentelee muualla. Hollolassa työskentelee noin 6 300 henkilöä, joista noin puolet myös asuvat Hollolassa. Hollolan työpaikkaomavaraisuus oli vuonna 2012 66,3 % ja Hämeenkoskella 60,3, jotka olivat Päijät-Hämeen alhaisimpia. Hartolan ja Lahden luvut ylittävät sadan. Työpaikkaomavaraisuudella tarkoitetaan kunnan työssä käyvän väestön osuutta kunnassa oleviin työpaikkoihin.

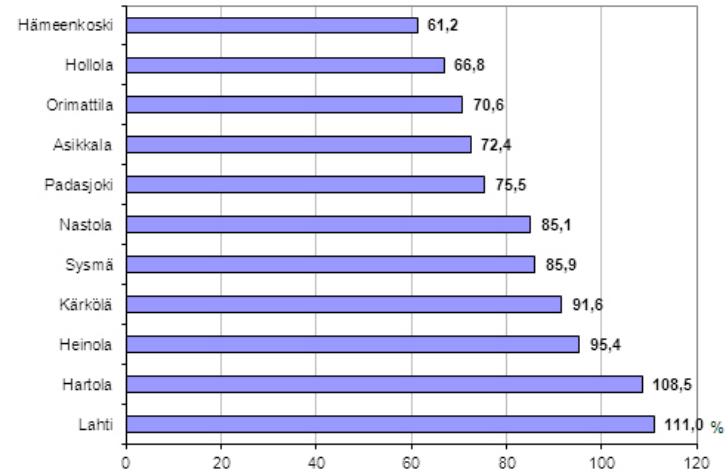
Kuntaliitoksien perusteita määritettäessä on käytetty myös uudenlaista määritelmää ns. todellista työpaikkaomavaraisuutta, jossa ei verrata työllisten määrää kunnassa olevien työpaikkojen määrään vaan kuntalaisiin, jotka käyvät omassa kunnassaan töissä. Tämä luku ei voi koskaan ylittää 100 %.



Kuva 1-11. Työpaikat toimialoittain Hollolassa vuonna 2010 (Tilastokeskus 2010)

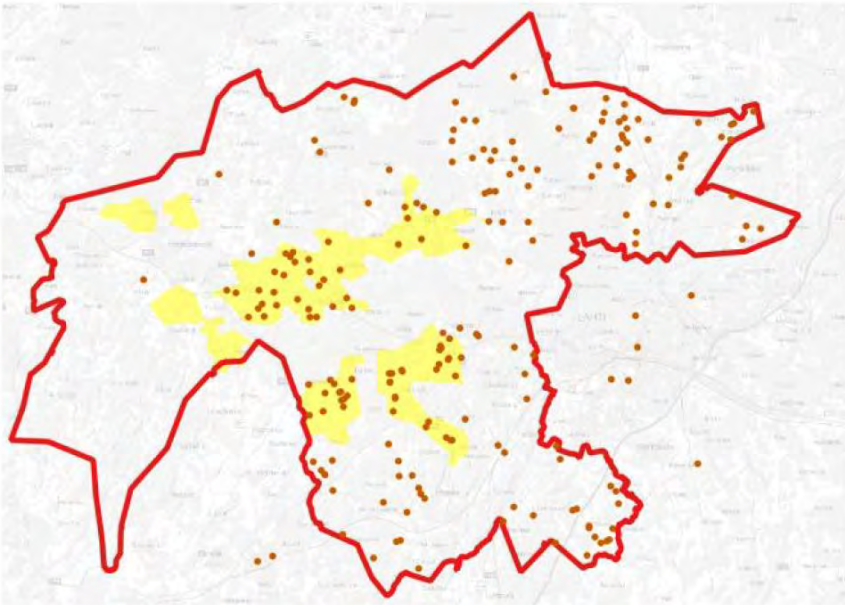


Kuva 1-12. Pendelöinti Hollolan ja Hämeenkosken kunnissa 2012 (Tilastokeskus 2014)



Kuva 1-13. Ympäristökuntien työpaikkaomavaraisuus vuonna 2011 (Tilastokeskus 2011)

Maataloustuotanto on merkittävä elinkeino Hollolassa. Laajimmat maisemallisestikin merkittävät viljelyalueet sijaitsevat kunnan läntisissä osissa.



Kuva 1-14. Maatalouden erityiset peltotuotantoalueet sekä maatilat suunnittelualueella (Hollolan kunnan välityksellä EU-tukea hakeneet maatilat)

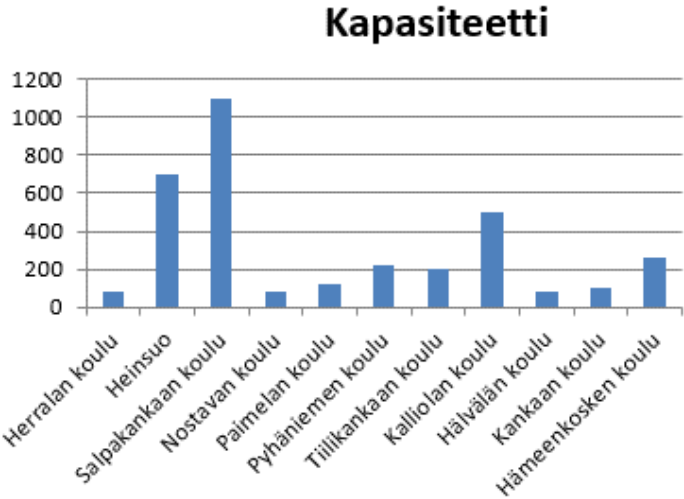
1.4 Palvelut

1.4.1 Julkiset palvelut

Päiväkotiverkosto koostuu eteläisestä ja pohjoisesta palvelualueesta. Eteläisessä osassa toimivat Hiekkalinnan vuoropäiväkoti, Nostavan päiväkot, Salpakankaan päiväkot ja Satulinnan päiväkot. Pohjoisella palvelualueella toimivat Pyhäniemen päiväkot, Kalliolan päiväkot, Kukkilan päiväkot, Paimelan päiväkot, Soramäen päiväkot ja Päiväkot Päivänpaiste. Hämeenkoskella on myös päiväkot. Molemmilla alueilla on lisäksi perhepäivähoitopaikkoja.

Hollolan päiväkodeista Hiekkalinnan, Hälvälän, Piiparin, Satulinnan, Soramäen, Tiilikankaan, Viirikukon ja Ylikartanon päiväkodit sijaitsevat Salpakankaan kuntakeskuksen alueella. Haja-asutuksen päiväkoteja ovat Kalliolan, Kukkilan, Nostavan, Paimelan ja Pyhäniemen päiväkodit. Näiden lisäksi toimii yksityisiä päiväkoteja ja yksityisiä perhepäivähoitajia. Hämeenkosken päiväkot toimii koulukeskuksen yhteydessä.

Hollolassa on käytössä yhtenäiskoulukäytäntö siten, että vuosiluokkien 5-6 opetus on järjestetty 1.8.2017 alkaen Maakansan osalta Heinsuon ja Salpakankaan kouluissa ja Vesikansan osalta Kalliolan koulussa. Hämeenkosken koululla on luokat 1-6. Koulujen merkittäv in kapasiteetti on keskittynyt Salpakankaalle.



Kuva 1-15. Koulujen oppilasmääräkapasiteetit ja kunnan päätökset oppilasmääräkapasiteetin laajennuksesta kussakin koulussa (Hollolan kunta 2019)

Suunnittelualueella ei ole lukiota. Vuodesta 1974 asti toiminut Hollolan lukio on lakkautettu vuonna 2013 ja oppilaat on siirretty Lahden lukioihin. Hämeenkoskelta käydään lukiossa ensisijaisesti Lamilla ja Lahdessa.

Haja-asutusalueilla järjestetään esiopetusta koulujen yhteydessä Herralassa, Nostavalla, Paimelassa ja Pyhäniemessä sekä Hämeenkoskella.

Hollolan kunnan koululaitokseen kuuluu yksi erityiskoulu, Kankaan koulu, jonka kapasiteetti on 100 oppilasta (2019).

Hollolan kunnan oppilaiden kuljetuskustannukset ovat kasvaneet vuodesta 2010 vuoteen 2014 noin 30 %:

Vuosi	Kustannus (€)	Kasvu vuodesta 2010
2010	953 228	0 %
2011	1 038 999	9 %
2012	1 037 168	9 %
2013	1 131 132	19 %
2014	1 221 373	28 %

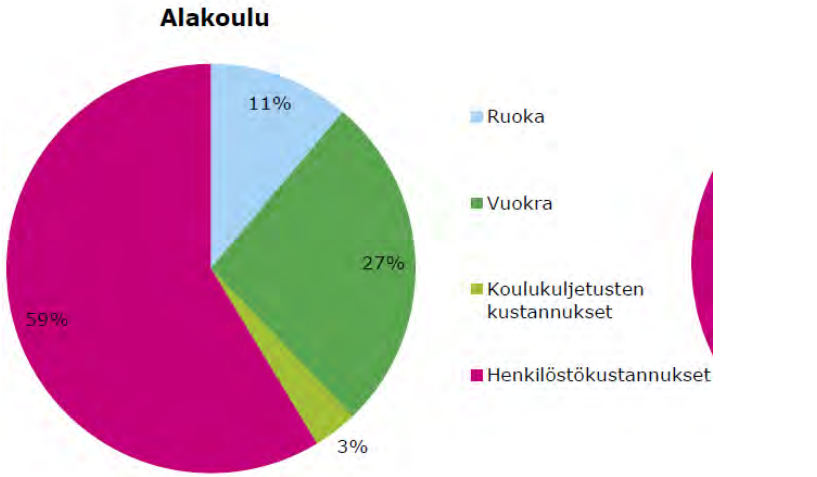
Seuraavalla viiden vuodenjaksolla kustannusten kasvu on ollut hie man tätäkin suurempaa:

Vuosi	Kustannus (€)	Kasvu vuodesta 2015
2015	1 173 434	0 %
2016	1 324 291	13 %
2017	1 455 027	24 %
2018	1 516 982	29 %
2019	1 523 462	30 %

Hämeenkosken kuntaliitos Hollolaan on lisännyt kuljetuskustannuk sia vuodesta 2016 alkaen. Myös koulujen väistötilasiirrot ja

yhtenäisopetukseen siirtyminen ovat lisänneet kuljetuskustannuk sia viime vuosina.

Kokonaisuudessaan koulujen kustannukset muodostuvat pääosin henkilöstömenoista. Kuljetusten osuus on alakoulujen osalta vuonna 2012 ollut noin 27 %.



Kuva 1-16. Vuonna 2012 toteutuneiden koulukustannusten jakautuminen (Hollolan kouluverkko selvitys 2013)

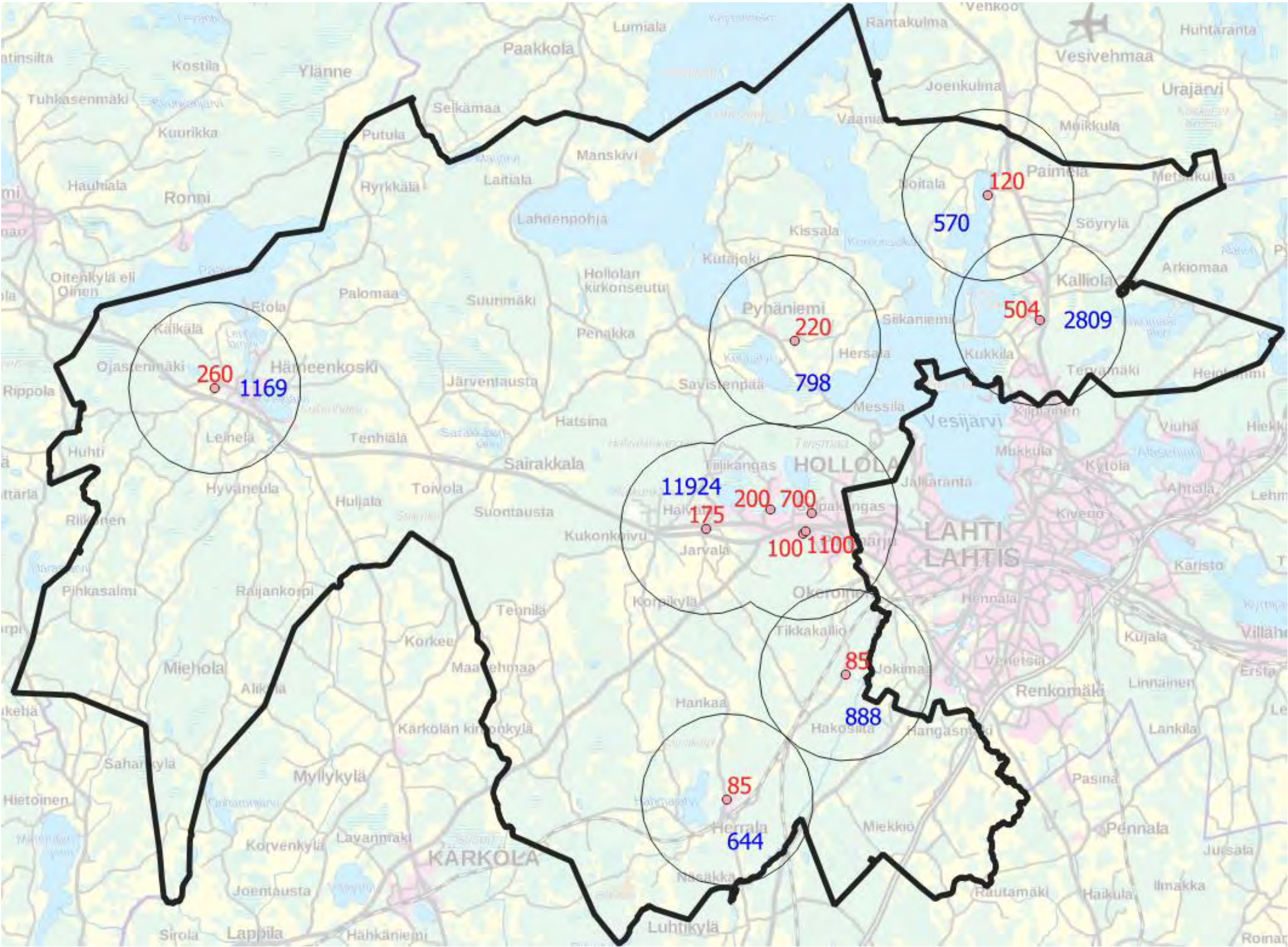
Alle kolmen kilometrin etäisyydellä kouluista asui vuonna 2018 yhteensä noin 19 000 asukasta, joka on noin 81 % kunnan väestöstä.

Hollolassa on kaksi terveysasemaa, joissa on vastaanotto, Salpakankaalla ja Kalliolan koululla

Kunnan palveluliikennettä ajetaan Maa- ja Vesikansan alueilla sekä Hämeenkosken pitäjässä.

Pyhäniemessä toimii Hollolan vanhainkoti, jossa on noin 30 paikkaa. Hämeenkosken taajamassa terveysaseman korttelissa on iäkkäille tarkoitettu tehostetun palveluasumisen yksikkö.

Suurin osa alueen muista julkisista palveluista sijaitsee Salpakankaalla: kunnanvirasto, kirjasto, uimahalli, jäähalli, urheilukenttä ja pelastuslaitos. Kalliolassa ja Hämeenkoskella on oma lähikirjasto ja kunnan muilla alueilla palvelee kirjastoauto.



Kuva 1-17. Koulujen sijoittuminen, niiden kapasiteetti (punainen teksti) ja 3 km:n vyöhykkeellä asuvien väestömäärä (sininen teksti). Paimelan koulun 3 km vyöhykkeellä asuvista on vähennetty Kalliolan koulun vyöhykkeellä oleva väestömäärä. (Hollolan kunta 2019)

1.4.2 Kaupalliset palvelut

Hollolassa sijaitsee nykyisin arviolta noin 33 000 k-m² vähittäiskaupan kerrosalaa. Valtaosa vähittäiskaupasta on keskittynyt kuntakeskus Salpakankaan ympäristöön, jossa sijaitsevat mm. vähittäiskaupan suuryksiköt ja merkittävimmät päivittäistavara-kaupat (Prisma, K-Supermarket ja Lidl). Salpakankaan lisäksi lähipalveluita, lähinnä pienempiä päivittäistavara-kaupan yksiköitä ja kaupallisia palveluita, sijaitsee Hämeenkoskella, Kirkonkylässä ja Kukkilassa.

Hollolasta virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa Lahden kaupallisiin keskittymiin, mikä näkyy erityisesti erikoiskaupan toimialoilla. Viime vuosina vähittäiskaupan liikevaihto on Hollolassa ollut kasvusuuntaista erityisesti päivittäistavara- ja tavaratalokaupan kasvun siivittämänä.

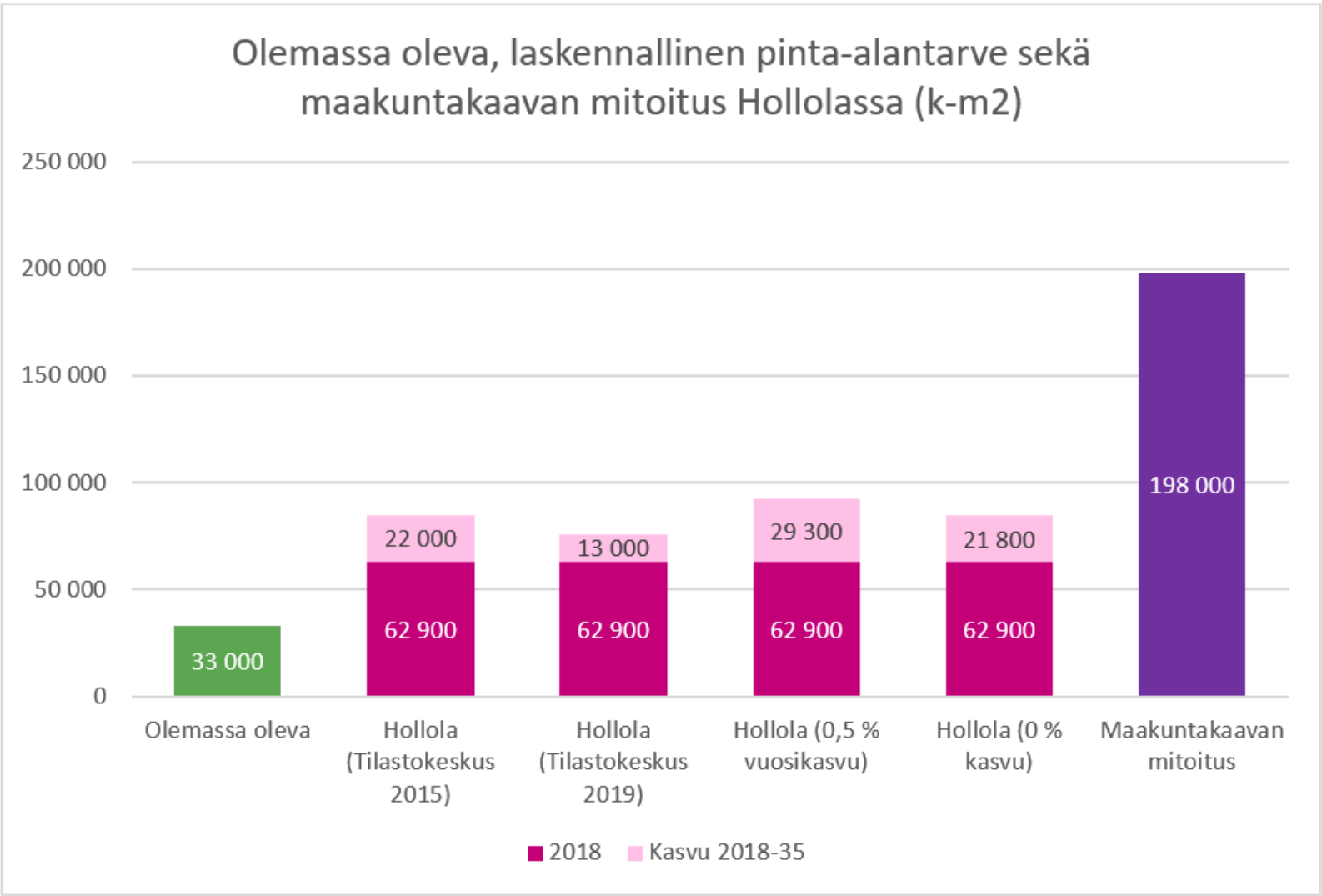
Hämeenkoskelta haetaan jonkin verran kaupallisia palveluita myös Hämeenlinnasta Lammilta ja Tuuloksesta.

Vesikansan asukkaiden lähimmät kaupalliset palvelut ovat kaupungin rajan tuntumassa olevassa Salessa sekä Holman Prismassa ja sen ympäristössä olevissa muissa liikkeissä.

Vähittäiskaupan laskennallista tilantarvetta on arvioitu perustuen Hollolan asukkaiden synnyttämään ostovoimaan sekä väestön ja kulutuksen kasvuarvioihin. Hollolan laskennallinen tilantarve vähittäiskaupassa on nykytilanteessa noin 63 000 k-m², mikä on lähes kaksinkertainen määrä Hollolan nykyiseen vähittäiskaupan tarjontaan (33 000 k-m²) nähden. Tämä johtuu erityisesti hollolalaisten ostovoiman siirtymistä Lahteen. Tulevaisuudessa eri skenaarioihin perustuen (väestönkasvu ja kulutus) vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve kasvaa Hollolassa 13 000 – 29 000 k-m².

Kasvussa on huomioitu kaavallinen ylimitoitus (30 %) sekä kulutuksen arvioitu vuosikasvu. Alla olevassa kaaviossa on lisäksi esitetty Päijät-Hämeen maakuntakaavan mahdollistama mitoitus Hollolan keskustatoimintojen alueilla sekä keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla. Maakuntakaava mahdollistaa Hollolaan yhteensä noin 200 000 k-m²:n enimmäismitoituksen, mikä puolestaan on yli kaksinkertainen määrä suhteessa laskennalliseen tilantarpeeseen.

Laajemmin kaupallisten palvelujen nykytilaa ja tulevaisuutta on kuvattu Tausta-asiakirjassa 6.



1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Maantieliikenne

Hollolan ja Hämeenkosken alueen liikenneverkon rungon muodostavat valtatie 12 ja 24 sekä kantatie 54. Valtatie 12 kuuluu valtakunnalliseen runkotieverkkoon ja se kulkee itä-länsisuunnassa Salpausselkää pitkin kaksikaistaisena Hämeenkosken ja Hollolan läpi ja kulkee nelikaistaisena Hollolan kuntakeskuksen, Salpakankaan läpi. Valtatie 12 yhdistää Hollolan Salpakankaan läntiseen Lahteen, valtatiehen 4 sekä edelleen Kouvolan suuntaan. Lännessä valtatie 12 muodostaa yhteyden Hämeenlinnan ja Tampereen suuntiin. Lahden eteläinen kehätien uusi valtatie 12 muuttaa ja parantaen liikenneyhteyksiä ja antaen mahdollisuuksia maankäytön kehittämiseen. Kehätien valmistuttua nykyinen valtatie 12 välillä Soramäen eritasoliittymä-Messiläntie sekä Ala-Okeroistentie (mt 296) siirtyvät kunnan kaduiksi.

Vesijärven itäpuolella sijaitsevan Vesikansan alueen eli Kukkilan, Kalliolan ja Paimelan alueiden tärkein tie on valtatie 24, joka yhdistää alueet etelässä Lahteen ja valtatiehen 4 sekä pohjoisessa Asikkalaan ja edelleen pohjoiseen.

Kantatie 54 yhdistää Hollolan Salpakankaan alueen lounaaseen Kärkölän ja Riihimäen suuntaan. Valtatie 4 kulkee Hollolan alueella Miekkiössä ja on tärkeä tieyhteys myös Hollolalle, vaikkei suoraan olekaan yhteydessä Hollolan maankäyttöön. Muita tärkeitä tieyhteyksiä ovat maantie 296, joka yhdistää Salpakankaan alueen valtatiehen 4 ja Orimattilan suuntaan sekä maantie 140, joka palvelee Luhdantaustan aluetta etelässä ja Heinlammin aluetta koillisessa.

Hämeenkoskelta on yhteys Asikkalaan teitä 3171 ja 317 ja Kärkölään tietä 295.

Lisäksi alueella kulkee lukuisia yhdysteitä, jotka palvelevat muun muassa Hollolan kirkonkylän seutua, Nostavaa, Herralaan ja Miekkiötä.

Maantiet muodostavat alueen liikenneverkon rungon, johon maankäyttöä palvelevat kadut ja yksityistiet liittyvät.

Maantieverkon suurimmat liikennemäärät ovat valtatiellä 12 Salpakankaalla, missä on liikennettä noin 17 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ennen uuden vt 12 käyttöönottoa. Valtatiellä 24 Kukkilassa liikennettä on noin 12 000 ajon/vrk ja maantiellä 296 Kartanossa noin 10 200 ajon/vrk. Valtatiellä 4 Miekkiön kohdalla kulkee noin 22 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hämeenkosken taajaman kohdalla valtatie 12 liikennemäärä on noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

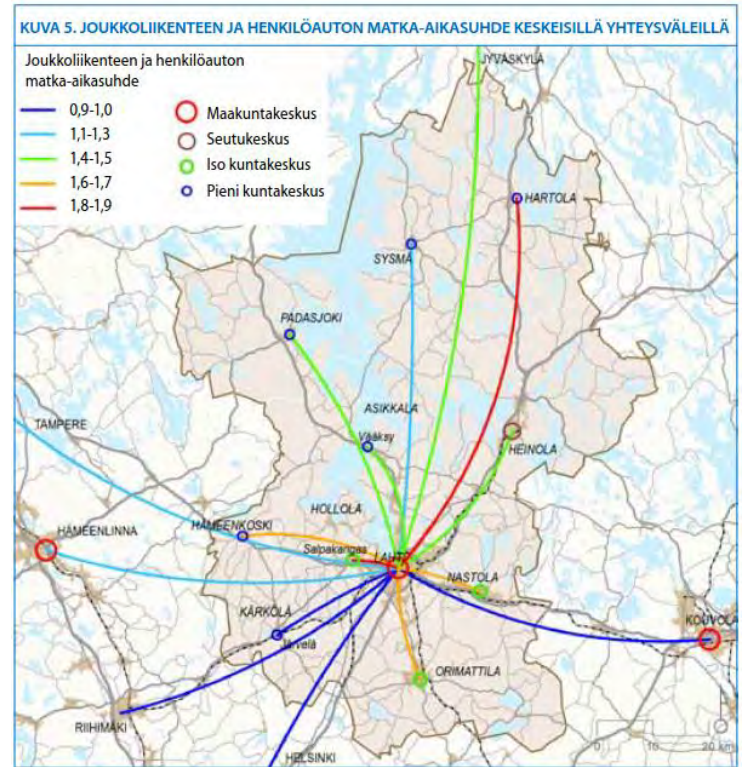
Joukkoliikenne

Hollolan eteläosien läpi kulkevat Helsinki – Lahti Oikorata sekä Riihimäki – Lahti rata, jotka erkanevat Hollolan Hakosillassa. Riihimäki–Lahti –radalla Herralassa on matkustajaliikenteen käytössä oleva seisake, josta on mahdollista matkustaa Riihimäen tai Lahden suuntiin noin kerran tunnissa. Seudullisesti tavoitteena on kehittää nykyisiä pääratoja mm. kehittämällä yhteyttä Helsinki-Vantaa -lentoasemalle. Päijät-Hämeen lähijunaliikenteen edellytykset -selvityksessä on tuotu esiin myös mahdollinen Nostavan henkilöliikenteen juna-asema, jota ei kuitenkaan pidetty kovin realistisena nykyisen pienen väestömäärän johdosta.

Hollolan joukkoliikenteen rungon muodostavat taajamassa kulkevat paikallisliikenteen bussilinjat, pääteitä kulkevat kaukoliikenteen linja-autot sekä koulukyytilinjat. Joukkoliikenteen palvelutaso on paras Salpakankaan, Kartanon, Tiilijärven, Soramäen ja Tiilikan-kaan alueilla. Paikallisliikenne palvelee parhaiten liikkumista kuntakeskukseen Salpakankaalle sekä Lahteen. Lahdessa päärunkolinjat kulkevat myös Lahden rautatieaseman kautta. Sen sijaan matka-aika suhteella mitattuna väli Salpakangas – Lahti on alueen heikoimpia.

Hämeenkoskella joukkoliikenne perustuu kaukoliikenteen linja-autoreitteihin.

Joukkoliikennettä kehitetään seudullisesti monin eri tavoin vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin yksityisautoilun vähentämiseksi.



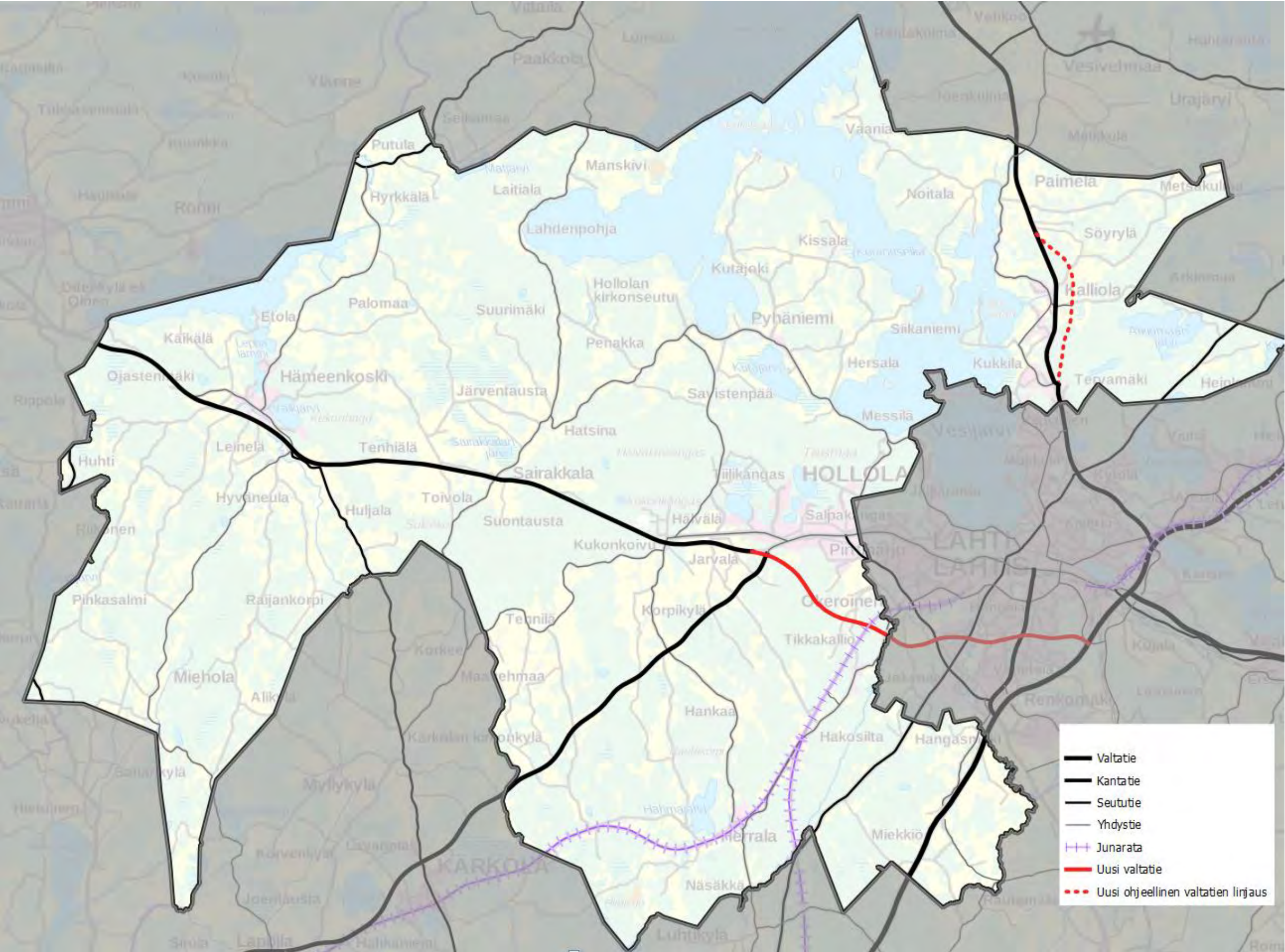
Kuva 1-18. Joukkoliikenteen ja henkilöautoliikenteen matka-aikasuhde (Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2014)

Kävely ja pyöräily

Jalankulku- ja pyörätiet keskittyvät suunnittelualueella kokoojakatujen sekä pääteiden yhteyteen. Paras reitistö sijoittuu Salpakankaan alueelle. Salpakankaan alueelta on yhteydet Lahden suuntaan valtatie 12 varressa sekä maantien 296 varressa. Yhteydet ovat olemassa myös Kirkonkylän ja Messilän suuntaan sekä Riihimäen suuntaan Paassillan alueelle. Vesikansan alueella tärkeimmät jalankulku- ja pyörätiet ovat pohjois- eteläsuuntaisina valtatie 24 varressa sekä kokoojakaduilla suuntautuen etelään Lahteen.

Hämeenkoskella kevyenliikenteen oleellimmat yhteydet ovat Keskustien (mt 3172) ja Asikkalantien (mt 3171) varsilla olevat yhteydet sekä asemakaava-alueen kokoojakaduilla.

Päijät-Hämeen liitto laatii selvitystä vähäpäästöisen liikenteen edellytyksistä ja kehittämisestä Päijät-Hämeessä.



Kuva 1-19. Suunnittelualueen liikenneverkko eteläisen kehätien toteutumisen myötä.



Kuva 1-20. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Sinisellä on maantien kevyenliikenteenväylät ja vihertävällä alueellinen pyörätieverkko (Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2014)

1.6 Infrastrukturi

Kunta vastaa asemakaavoitetuilla alueilla infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta (kadut ja vesihuolto). Hollolan kunta on rakentanut ja ylläpitää asemakaavoitettujen alueiden katuverkkoa lukuun ottamatta Valtion ylläpitämiä maanteitä. Tämän lisäksi vesihuollon toiminta-alueet voivat olla asemakaavoitettua aluetta laajempia, mikäli Vesihuoltolain 6 §:n edellytykset täyttyvät:

”Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi.” (Vesihuoltolaki 6 §).

Yhtenä indikaattorina tässä on pidetty SYKE:n määrittämää ns. YKR-taajama määritelmää, jossa asutuksen ollessa riittävän tiivistä, muodostuu alueesta YKR-taajamaa ja samalla on riskinä, että ylittyy kunnallisen vesihuollon järjestämisen kynnyks.

Hollolan vesihuoltolaitoksella on useita erillisiä toiminta-alueen osia eri puolilla kuntaa, joita yhdistävät kunnan sisäiset sekä Lahden ja Asikkalan väliset vesihuoltolinjat. Vesihuoltolaitoksen liittyjämäärä on noin 18 500 asukasta eli 78 % väestöstä. Vesihuoltolaitoksella on käytössä 4 vedenottamoa ja 3 kuntayhtymän vedenottamoa. Lisäksi yksi vesitorni ja 5 paineenkorotusasemaa.

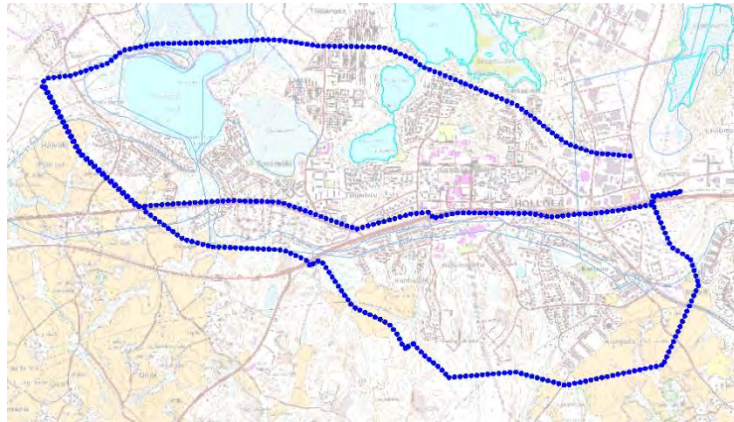
Jätevedet käsitellään pääosin Lahdessa, jonka lisäksi Hämeenkoskella on oma puhdistamo. Lisäksi Laitialassa on pienpuhdistamo. Vesijohtoa on yhteensä 300 km, jätevesiviemäriä 280 km ja hulevesiviemäriä 78 km. Liittyjämäärään nähden kunnan vesijohtoa on noin 16 m/liittyjä.

Nykyisillä toiminta-alueilla Hollolassa arvioidaan olevan noin 900 asukasta, jotka eivät ole vielä liittyneet vesijohtoverkostoon ja noin 950, jotka eivät ole liittyneet viemäriverkostoon. Toiminta-alueilla on kiinteistöjä, jotka ovat liittyneet vain toiseen verkostoon. Huomioon otettavaa on myös, että kaikkien toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen ei ole vielä mahdollista liittyä vesihuoltoverkkotoihin. Eniten tällaisia kiinteistöjä on Nostava-Herralan toiminta-alueella esim. Hakosillan ympäristössä ja Kirkonseutu-Pyhäniemen toiminta-alueella Uskilassa. Myös Kukkila-Kalliola-Paimelan toiminta-alueella on alueita, joissa ei ole vielä vesihuoltoverkostoja. Toiminta-alueiden ulkopuolelta vesihuoltoverkkotoihin on liittynyt n. 1 500 asukasta. Hollolan vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkkotoihin liittymättömiä asukkaita on noin 5 100 asukasta eli n. 22 % väestöstä.

Vesihuollon toiminta-alueen laajeneminen haja-asutusalueelle on lisännyt osaltaan suunnittelematonta haja-asutusta.

Hollolan kunta on päivittänyt vesihuollon kehittämissuunnitelmaa ja myös toiminta-alueen päivitys on tarkoitus hyväksyä vuoden 2020 aikana.

Lisäksi Hollolan – Lahden vesilaitoskuntayhtymä on suunnitellut Ruoppa – Lahti runkovesijohtojon kahdentamista vedensaannin varmistamiseksi. Nykyinen asbestisementtiputki olisi hyvä saneerata. Suunnitelmassa on esitetty nykyisen pohjoisen linjauksen vaihtoehtona 2 eteläistä vaihtoehtoista linjausta (Kuva 1-21).



Kuva 1-21. Ruoppa – Lahti runkovesijohtolinjausvaihtoehdot (Ruoppa – Lahti runkovesijohto, yleissuunnitelma 2017)

Strategisen yleiskaavan yhteydessä on lisäksi tehty kaavataloudellista selvitystä Nostavan ja Miekkiön alueen liittämistä osaksi kunnan ylläpitämään katu- ja vesihuoltoverkkoa (Tausta-asiakirja 5).

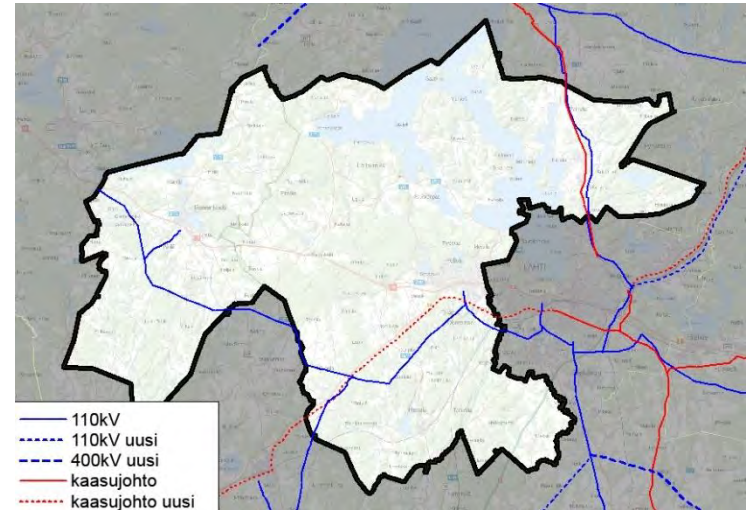
Alueelle sijoittuu myös merkittävässä määrin digitaalisia verkostoja, joita ovat lähinnä valokuidut. Pääasiassa nämä ovat DNA:n, jonka lisäksi verkostoja on myös Elisalla ja Teliällä.

1.7 Energiahuolto

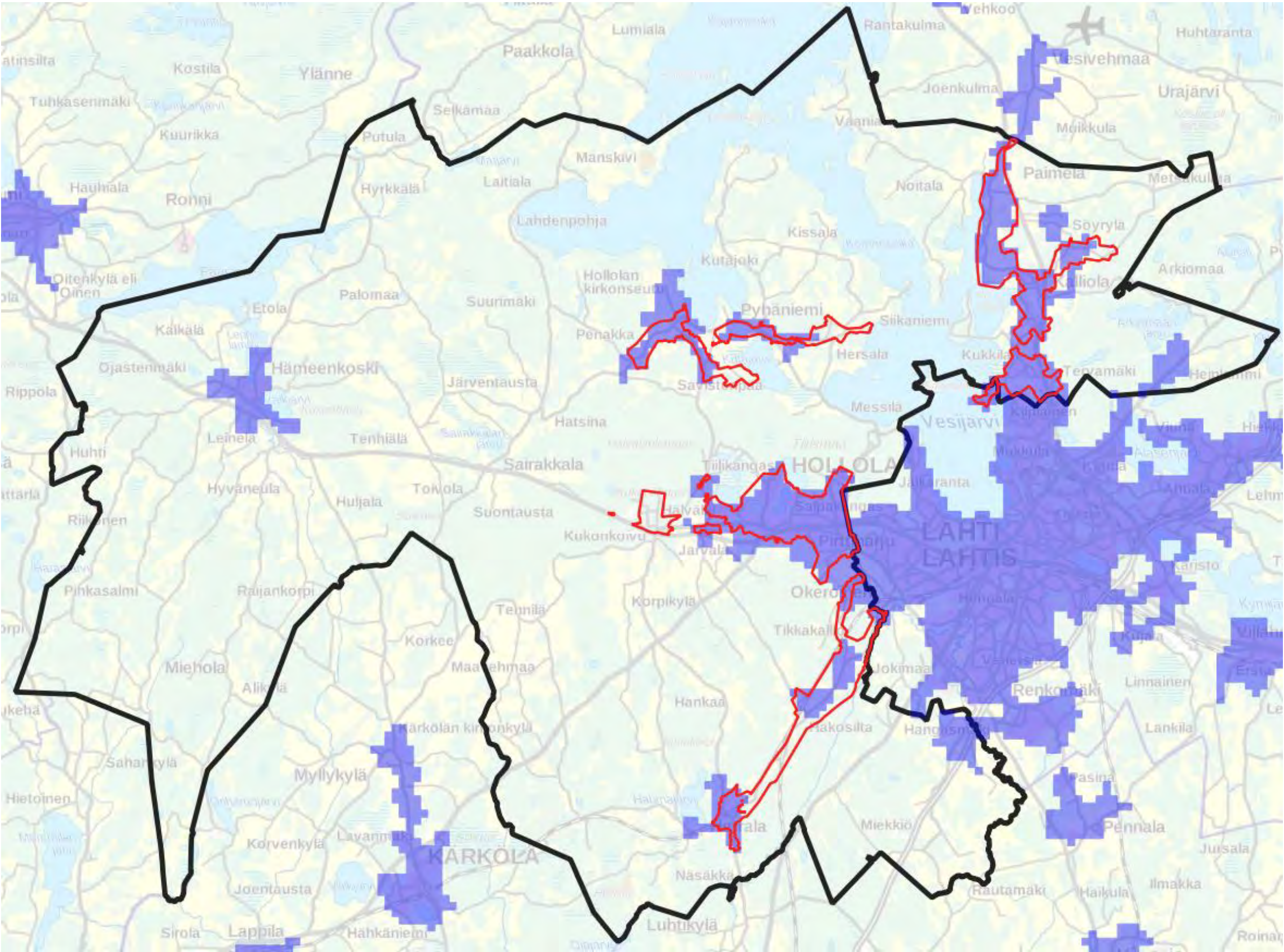
Hollolassa ei ole omaa sähköntuotantoa ja kaukolämpö ostetaan ulkopuolelta. Hämeenkosken keskustaajamassa on biolämpölaitos, jolla lämmitetään mm. keskustan julkisia rakennuksia.

Valmisteilla olevassa maakuntakaavassa on aluevarauksia tuulivoimala-alueille.

Tulevaisuudessa on lisäksi huomioitava autojen lataus- ja tankkauspisteverkkoa uudella tavalla.



Kuva 1-22. Johdot (maakuntakaava 2006)



Kuva 1-23. Jäteveden toiminta-alueet 2017 suhteessa YKR-taajamiin. YKR-taajamat sinisellä ja vesihuollon toiminta-alueet punaisella (YKR-taajamat 2018)

1.8 Luonnonympäristö

Salpausselkä ja muut merkittävät sora- ja hiekkamuodostumat

Hollolan kunnan keskiosia ja Hämeenkosken kunnan itäisintä osaa halkoo I Salpausselän laaja reunamuodostuma, joka on Suomen merkittävimpiä jääkauden aikaisia muodostumia. Osia Salpausselän reunamuodostumasta on sisällytetty myös valtakunnalliseen harjujensuojeluohjelmaan, jolla suojellaan harjuja ja muita luonnon- ja maisemasuojelullisesti merkittäviä muodostumia. Hollolan ja osin Hämeenkosken kunnan alueelta valtakunnalliseen harjujen suojeluohjelmaan sisältyvä kohde on Lahden Mutka, I Salpausselkä, jonka raja-
aus on esitetty oheisella kartalla (Kuva 1-25). Sairakkalan alueelle sijoittuva raja-
aus pitää sisällään tasaista hiekan ja soran kasautumaa, sandurdeltaa, jonka alueelle sijoittuu myös kumpuilevaa suppamaastoa.

Pohjavedet

Hollolan ja Hämeenkosken kuntien alueille sijoittuu pinta-alaltaan laajoja vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita (Kuva 1-24). Ensimmäisen Salpausselän Lahden mutkan alueelle sijoittuvat maamme suurimpiin kuuluvat pohjavesiesiintymät. Pohjavesien suojelu on siten Hollolan sekä Hämeenkosken seudulla korostetun tärkeässä asemassa.

Pohjavesialueet näkyvät Hollolassa ja Hämeenkoskella myös lähteid
en runsautena. Hollolassa sijaitseva Kiikunlähde lukeutuu Suomen suurimpiin lähdealtaisiin, johon vettä purkaa peräti 14 lähteensilmää.

Luonnonsuojelu ja ekologiset verkostot

Laajimmat yhtenäiset luonnonsuojelualueet muodostuvat pitkälle umpeenkasvaneesta Kutajärvestä sekä neljästä erillisestä Vesijärven lahdesta. Nämä Natura 2000-verkoston kohteet ovat kansainvälisesti arvokkaita lintuvesialueita. Vesijärven lintulahdet ovat myös vesikasvilajistoltaan poikkeuksellisen edustavia ja monipuolisia.

Laajoja luonnonsuojelualuekokonaisuuksia sijoittuu myös Tiirismaan alueelle. Tiirismaan Natura-alue on valtakunnallisesti arvokas luontotyyppikokonaisuus. Tiirismaan alue merkittävä myös virkistyskäytön kannalta.

Hämeenkoskella oleellisin suojelualue on Pääjärvi, joka on yksi Suomen syvimmistä järvistä. Muut suojelualueet ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä.

Kaikkiaan Hollolan ja Hämeenkosken alueelle sijoittuu 1 800 hehtaaria luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja alueita.

Ekologinen verkosto on viheralueista ja niitä yhdistävistä eliöiden elinympäristöiksi ja liikkumisreiteiksi soveltuvista alueista muodostunut verkosto. Päijät-Hämeen maakuntakaavaa varten määritetyt laajemman ekologisen verkoston yhteydet on kuvattu oheisella kartalla yleispiirteisellä tasolla maakuntakaavan taustaselvitystä (Sito 2013) mukaillen. Keskeisimmät yhtenäiset talousmetsäalueet sijoittuvat Hälvälänkaankaan ja Tiirismaan alueille, sekä Lahden pohjan läheisyydestä aina Hämeenkosken keskustaajamaan ulottuvalle metsäalueelle. Metsäisenä säilytettävät tärkeimmät yhteydet turvaavat yhteyksiä laajempien yhtenäisten metsäalueiden välillä. Ekologisten verkostojen osalta on laadittu erillinen selvitys (Tausta-asiakirja 3).

1.9 Ympäristö ja virkistys

Merkittävän ja virkistyskäyttöön soveltuvin virkistysalue on Salpausselän virkistysalue, jota myöten kulkevat myös virkistysyhteydet Lahteen. Salpausselän ulkoilureitit ja Finlandia-hiihdonkin hiihtoladut liittyvät Heinsuon urheilukeskuksen valaistuun liikuntaverkoon sekä Tiilijärvien ja Tiirismaan reittiverkostoon. Maakunnallisia virkistykseen varattuja alueita on Hollolassa Salpausselän metsäselänteellä Messilän itä- ja länsipuolilla, Mustamaalla Vesijärven rannalla (alue mm. partiolaisten käytössä), Parinpellon leirikeskuksen alueella, Merrasjärven ja Alasenjärven pohjoispuoleisella alueella (Tervämäen virkistysalue ja Pesäkallion virkistysalue) sekä Vesijärvellä Hännysaaren virkistys- ja retkeilykohde. Hämeenkosken alueella maakunnalliseksi virkistysalueeksi on merkitty Etolan saarten virkistys- ja retkeilykohde Pääjärvellä. Maakuntakaavan virkistysalueiden toteutustilanne ja käytettävyys vaihtelevat suuresti, osa on lähinnä metsätalouskäytössä, kun taas osalle on rakennettu mittavat virkistystä tukevat palvelurakenteet.

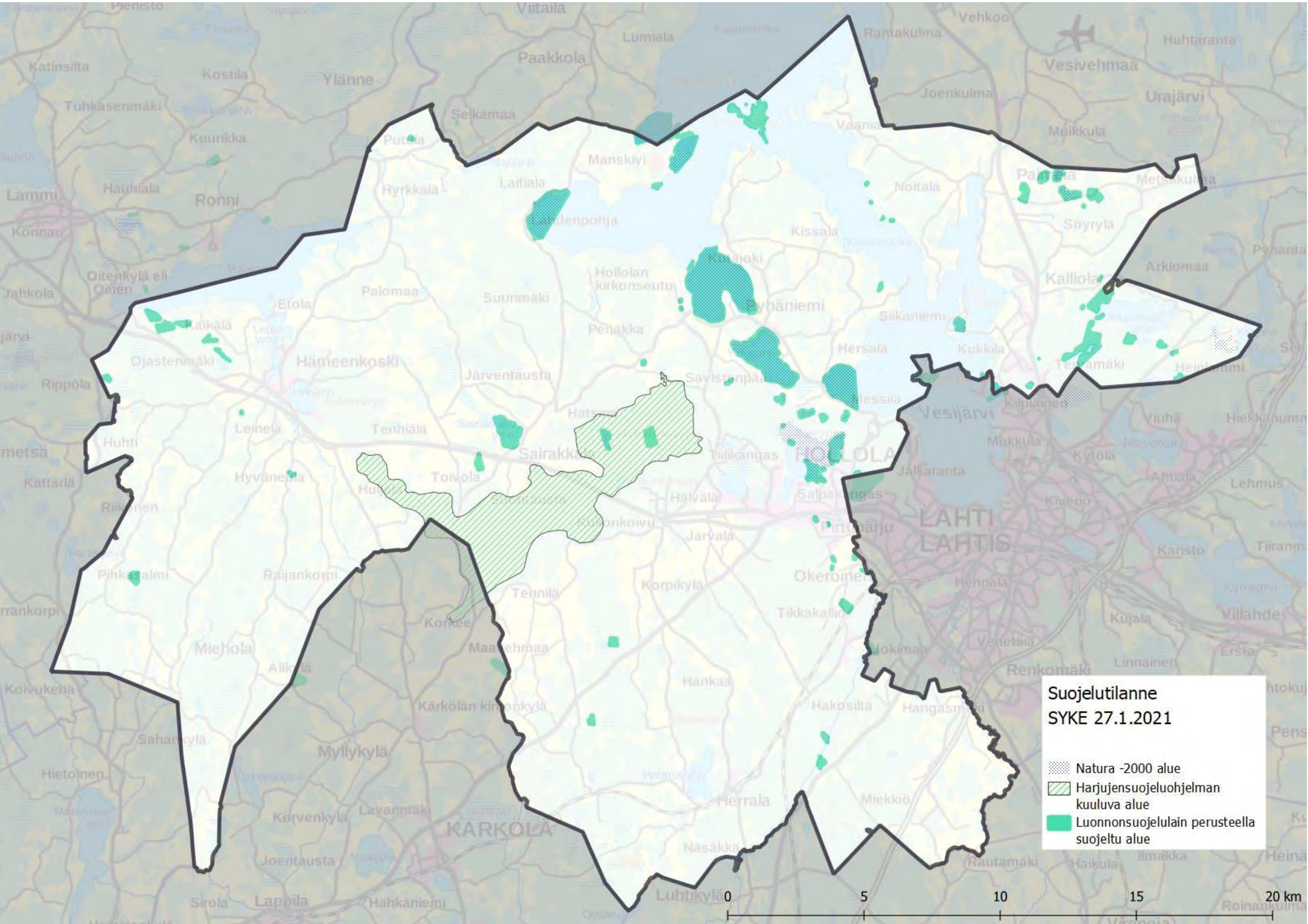
Maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet ja asutus kytketään toisiinsa maakunnallisilla, ohjeellisilla ulkoilureitistöillä. Nämä muodostavat yhdessä suojelualueiden, melontareittien ja myös osittain maakunnallisesti merkittävien ekologisten vyöhykkeiden kanssa maakunnan viherjärjestelmän, jota myös matkailuelinkeino voi

hyödyntää. Hollolassa tärkeitä maakunnallisia ulkoilureitistöjä ovat Vesijärven kiertävän reitin osuudet sekä kyseisen reitin Hämeenkoskelle ja Kärkölään yhdistävät osuudet. Hämeenkoskelta reitistö jatkuu edelleen Hämeenlinnan Lammin suuntaan ja Asikkalaan. Taajama-alueilla kehitettäviä viheryhteyksiä on maakuntakaavassa korostettu yleispiirteisillä viheryhteystarve –merkinnöillä eri viheralueiden välillä. Yhtenäisillä ja toimivilla kevyen liikenteen väylillä on suuri merkitys sekä arkiliikunnan että virkistyskäytön ja matkailun kannalta. Hollolassa oli vuonna 2013 66 km yhdistettyjä jalan-
kulku- ja pyöräteitä. (Lahden seudun ympäristökatsaus 2013). Hämeenkoskella luku on huomattavasti pienempi. Hollolan kautta kulkee valtakunnallinen pyörämatkailureitti Helsingistä Jyväskylään. Reitti on opastettu Vesijärven rantoja kiertäen Vesikansan tai Kirkonkylän kautta Vääksyyn ja Päijänteen maisemiin. Kyseinen reitti on myös osa Euroopan laajuista pyörämatkailureittien verkostoa (Euro Velo 11 –reitti).

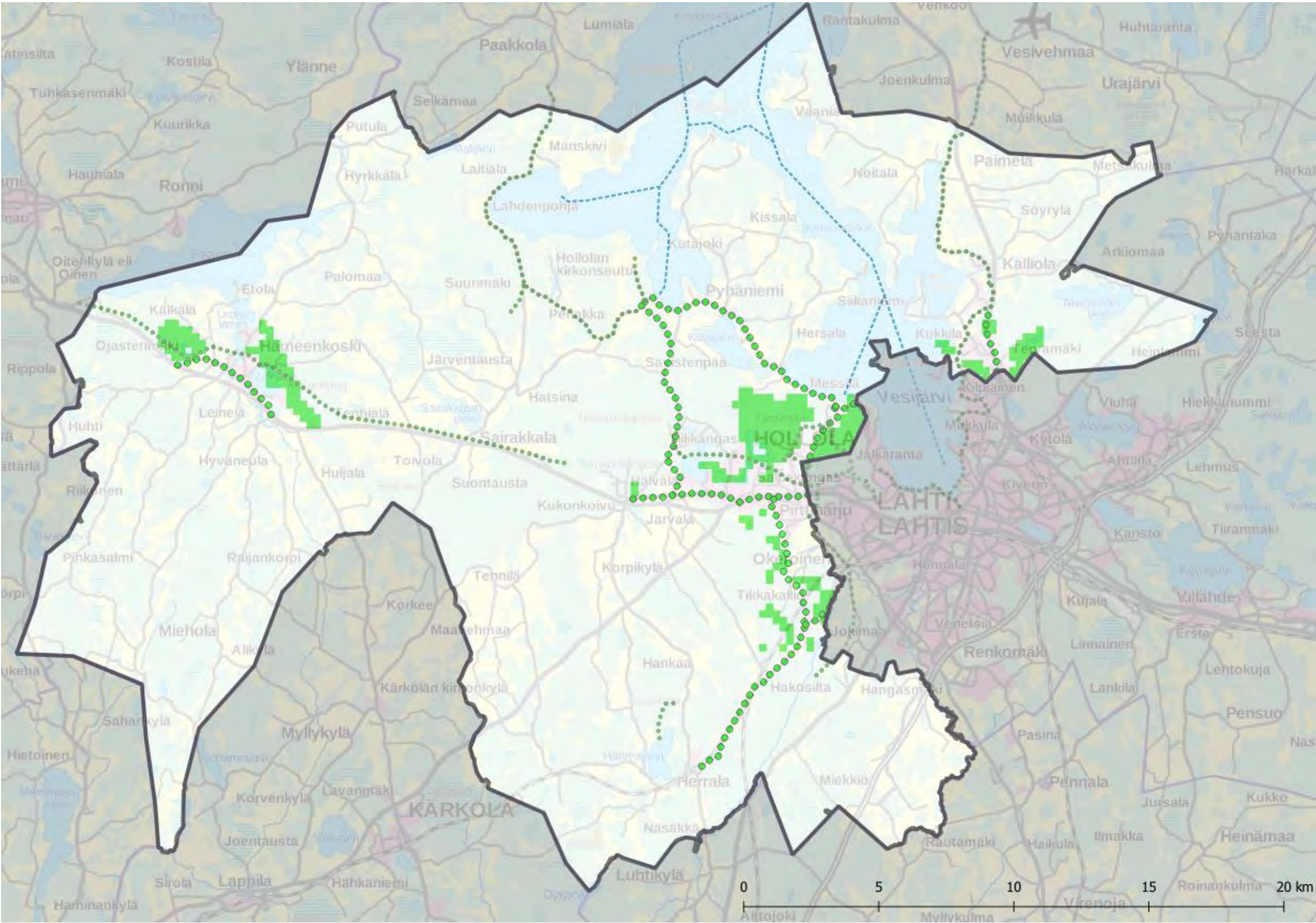
Hollolassa ja Hämeenkoskella metsillä ja vesistöillä on suuri merkitys virkistyskäytön kannalta. Metsäalueilla harrastetaan mm. retkeilyä, metsästystä, marjastusta ja sienestystä. Järvet ovat uimarantojen, vesiretkeilyn ja –matkailun sekä kalastuksen lisäksi myös talviaikaan merkittäviä virkistysalueita ja jäiden aikaan helposti saavutettavia. Vesijärvellä järjestetään sekä reitti- että risteilymatkoja laivoilla jopa Jyväskylään tai Heinolaan asti. Hollolassa laivojen kyytiin pääsee Messilän satamasta. Hollolan alueelle on merkitty kaksi maakunnallista melontareittiä, Luhdanjoen osuus Porvoonjoen melontareitistä ja Teuronjoki, joka kuuluu myös maakunnalliseen melontareittiin.

Virkistys ja matkailu ovat toiminnallisesti lähentyneet toisiaan. Virkistyspalveluiltaan merkittävä alue Hollolassa onkin Messilän matkailualue, joka on tunnettu hiihtomaastoista, laskettelurinteistä, golf-kentästä, melonta- ja purjehdusmahdollisuuksista, maasto- ja alamäkipyöräilystä sekä vuokramökeistä ja leirintäalueesta. Yhdessä Nastolan Pajulahden ja Heinolan Vierumäen kanssa ne muodostavat merkittävän virkistys- ja liikuntamatkailupalveluiden verkoston Päijät-Hämeessä. Matkailullista merkitystä on Hollolassa myös Kirkonkylän ja Pyhäniemen kartanon aluekokonaisuudella. Pyhäniemen kartanon kulttuurihistoriallisessa ympäristössä on ollut kulttuuritarjontaa musiikin ja kuvataiteen muodossa.





Kuva 1-25. Luonnonsuojelualueet



Kuva 1-26. Oleellisimmat virkistysalueet sekä yhteydet

1.10 Maisema ja kulttuuriympäristö

Maiseman ominaispiirteet

Hollolan maisematyypit muodostuvat pääpiirteissään pohjoisesta Vesijärven laaksosta, keskeisestä I Salpausselästä sekä eteläisestä Porvoonjoen viljelyseudusta Hämeenkosken maisematyyppien muodostuessa pääosin Teuronjokilaakson peltotasangosta ja Hämeenkosken korpiylängöstä.

Vesijärven laakso sijoittuu Salpausselkien väliin. Järven rannoilla on alavia, laajoja peltomaisemia, joita kehystävät selännealueet sekametsineen ja kumpuilevine viljelymaisemineen. Vanhin pysyvä asutus on keskittynyt Vesijärven rantojen viljaville maille hyvien kulkureittien äärelle. Hollolan ja osin Hämeenkosken halkaiseva I Salpausselkä on voimakas raja Rannikko-Suomen ja Järvi-Suomen välissä.

Hollolassa I Salpausselän mäntyä kasvava reunamuodostuma levittäytyy paikoin laajoiksi deltakankaiksi. Reunamuodostuman osana on Tiirismaan vuorimainen kallioharjanne, joka on Etelä-Suomen korkein kohta. Salpausselälle sijoittuu yhteen kasvava nauhataajama Hollolasta Lahden kautta Nastolaan. Laajin rakentamaton metsäselänneosuus on jäljellä Salpausselän mutkassa Hollolassa. Selänteen eteläpuolisille hietamaille sijoittuvat kumpuilevat yhtenäiset viljelyvyöhykkeet, jotka vaihtuvat Porvoonjoen viljelyseudun tasaisiin tai loivasti kumpuileviin viljelymaihiin.

Hämeenkoskella Teuronjokilaakson peltotasangolle on tyypillistä tasaisuus ja laajat viljelykset. Hämeenkosken kirkonkylä sijoittuu Pääjärven, Teuronjoen ja harjumuodostumien leikkauskohtaan. Hämeenkosken länsiosa on harvaan asuttua metsäistä moreeni- ja harjuselännettä, Hämeenkosken korpiylänköä.

Kulttuuriympäristön erityispiirteet

Hollolasta tunnetaan yhteensä 132 kiinteää muinaisjäännöstä (muinaisjäännösrekisteri 19.1.2021). Kivikautisia asuinpaikkoja on löydetty runsaasti erityisesti Vesijärven rannoilta ja Luhdanjoen muinaisjärven aikaisilta rannoilta. Hollolan rautakautinen muinaisjäännöskanta on varsin rikasta ja monipuolista – siihen kuuluu useita eri-ikäisiä kalmistoja, asuinpaikkoja, kuppikiviä ja linnavuoria sekä tietenkin aarrelöytöjä. Kaavakartalla (teemakartta 3/5) esitetyt muinaismuistokohteet ja -alueet on esitetty kuvassa 4-27.

Savipohjaisilta viljelymailta kohoaa jääkauden jälkeen veden karuiksi huuhtelemia metsäisiä moreeni- ja kalliomäkiä. Pysyvän asutuksen kylät ovat useimmiten rakentuneet viljelykelpoisten maiden keskellä oleville sora- ja moreenikumpareille. Keskiaikaiset ryhmäkylät ovat Hollolan yhdyskuntarakenteen perusteita ja pitkään alueen kehitys oli yhtä kylärakenteen kanssa. Kylistä ovat erottuneet kaksi vahvaa kirkonkylää, Hollolan ja Hämeenkosken kirkonkylät. Molemmissa on sijainnut keskiaikaiset kivikirkot, joista Hollolan kirkonkylällä kyseinen rakennus on vielä jäljellä. Historiallisista reiteistä tärkeimpiä on ollut Ylinen Viipurintie, joka on kulkenut Hämeenlinnasta Viipuriin. Linjaus on kulkenut mutkitellen Hämeenkosken ja Hollolan kautta Lahteen, seuraillen pääosin valtatie 12 nykyistä linjausta.

Kylien ohella Hollolan rakennetun ympäristön historiaan kuuluvat olennaisesti kartanot ja suurtilat. Niiden myötä Hollolan viljelymaisemaan on noussut edustavia päärakennuksia ja pihapiirejä, joissa näkyvät eri aikakausien tyylipiirteet ja suunnitteluihanteet. Hollolan teollisuushistorian vaiheista on säilynyt edustavia esimerkkejä, kuten Hankalankosken pellavaloukku. Myös alueen tiilitehtaat ja sahakat kertovat teollistumisen kehityksestä. Elinkeinotoiminnan kehitykseen liittyy myös rautatien tulo Hollolaan 1800-luvun lopulla. Rautatieympäristöistä Hollolassa on säilynyt Herralan asema, jonka ympäristössä on sijainnut tiilitehtaita. Koulurakennuksia on säilynyt useissa Hollolan kylissä julkisen rakentamisen esimerkkeinä. Koulurakennusten ohella seurantalot ovat säilyneet kylien

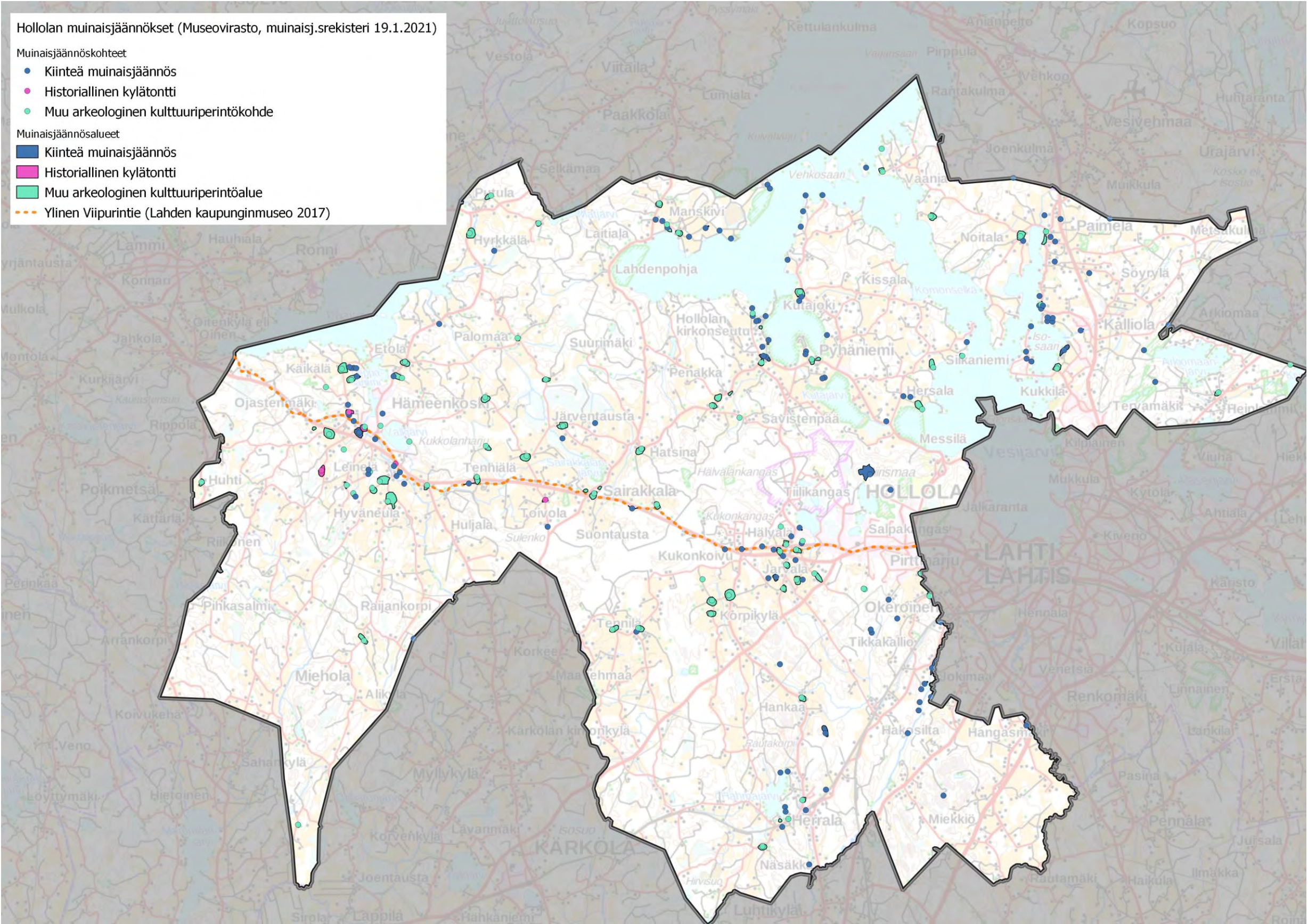
kohtaamispaikkoina. Tuoreempia julkisen rakentamisen esimerkkejä löytyy Salpakankaan taajamasta, jonka kasvu perustuu kunnan strategiseen linjaukseen 1960-luvulla.

Salpakankaalta löytyy edustavia alue- ja arkkitehtisuunnittelun esimerkkejä erityisesti 1960-luvulta tähän päivään.

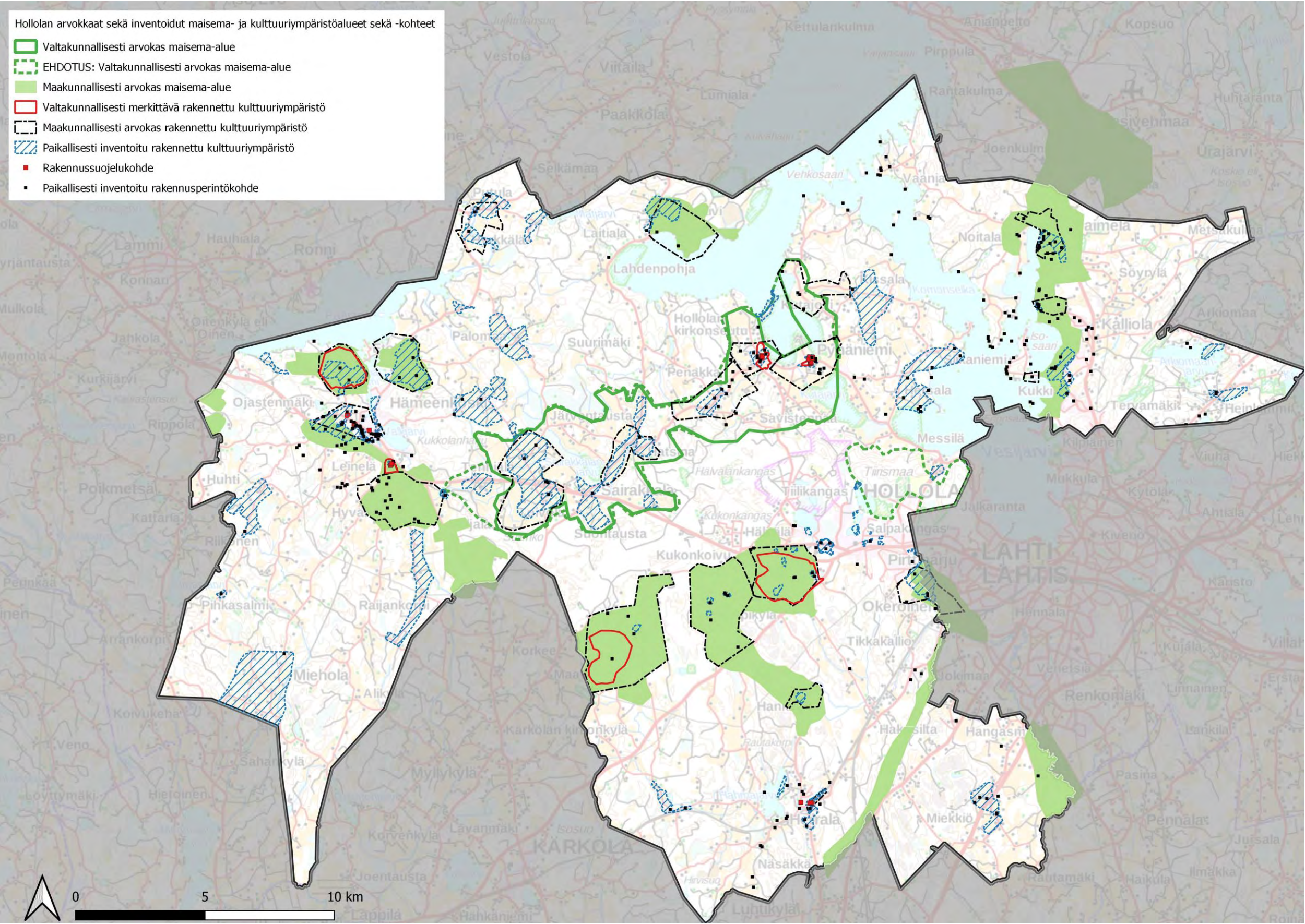
Hollolan pitkä kylärakenteen historia alkoi murtua jälleenrakennuskaudella, kun siirtokarjalaisten asuttaminen sekä yleinen kaupungistumiskehitys asettivat paineita tiiviimpien taajama-alueiden kehittämiseksi. Jälleenrakennuskauden vehreitä asuinalueita seurasi vilkkain kaupungistumisen vaihe 1960- ja 1970-luvuilla, jonka myötä syntyivät metsäiset lähiöt ja pientaloalueet Salpakankaan taajamaan. Samalla alkoi muotoutua myös Salpakankaan keskustan taajamakuva. Reilun 50 vuoden aikana Salpakankaalle on rakentunut eri tyylivaiheita edustavia rakennuksia, jotka yhdessä muodostavat alueelle kerroksellista, modernia rakennettua ympäristöä.

Kulttuuriympäristöselvitys

Tämän kaavatyön erillisselvityksenä on laadittu Hollolan kulttuuriympäristöselvitys, joka tarkastelee kunnan alueella rakennetun ympäristön historiallista kehitystä ja sen ilmenemistä (Tausta-asia-kirja 4). Selvitykseen on koottu tietoa koko kunnan alueen kulttuuriympäristön luonteesta ja tärkeistä erityispiirteistä strategisen yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden. Selvitysraportin lisäksi on koottu tietokanta Hollolan kunnan alueella inventoiduista kulttuuriympäristökohteista sekä alueista. Tietokantaan on koottu paikkatiedon lisäksi muun muassa kohteen tai alueen mahdollinen arvo tai suojelustatus sekä tietolähde tai -lähteet. Selvityksen perusteella on laadittu ehdotus Hollolan strategiseen yleiskaavaan merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteista ja -alueista. Kaavakartalla esitetyt muinaismuistokohteet ja -alueet sekä mahdolliset rakennusperintökohteet on listattu tämän selostuksen liitteessä 5.



Kuva 1-27 Kaavakartalla esitetyt muinaismuistokohteet ja -alueet on esitetty tämän selostuksen liitteessä .



Kuva 1-28. Hollolan arvokkaat sekä muut inventoidut maiseman ja kulttuuriympäristön alueet sekä kohteet.

1.11 Kunnan maanomistus

Hollolan kunta omistaa maa-alueita erityisesti Kuntakeskuksen ympäristössä. Kaavoituksen osalta erityisen kiinnostavia ovat ne maa-alueet, jotka ovat omistuksessa asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Tällaisia alueita on yhteensä noin 1 500 ha, koko Hollolan kunnan maanomistus on noin 2 400 ha.

Isoimmista maa-alueista voidaan kaikkia muita paitsi Kutajoen Mustamaalle sijoittuvaa laajaa metsätilaa pitää jossain määrin mahdollisina taajamien laajenemisalueina.

1.12 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa koko kunnan kattava Strateginen yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 23.5.2019. Kaavan yhteydessä päädyttiin kumoamaan useita silloin voimassa olleita yleiskaavoja vanhentuneina ja jotka eivät vastanneet kunnan maankäytön strategisia tavoitteita. Tuloin tutkittiin mm. ko. yleiskaavojen laskennallista asuntoreserviä.

Voimaan jätetty osayleiskaava-alueet olivat pääosin rantarakentamista ohjaavia kaavoja tai juuri laadittuja kaavoja.

[Kokonaisuudessaan alueella on voimassa strategisen yleiskaavan lisäksi seuraavat osayleiskaavat:](#)

- Pääjärven rantaosayleiskaava (vahv. 10.5.1994)
- Hämeenkosken keskustan osayleiskaava (hyv. 23.11.2015)
- Messilän – Tiirismaan osayleiskaava (hyv. 11.11.2013)

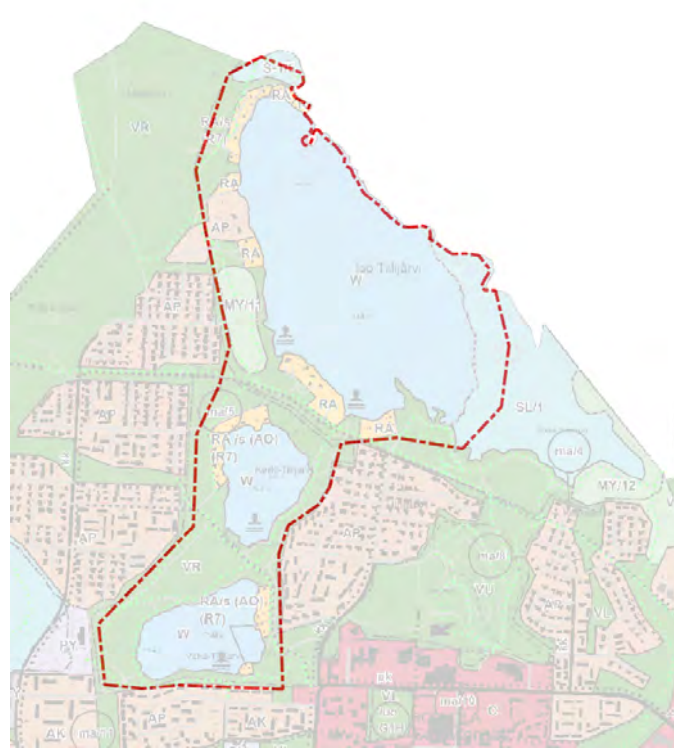
[Osittain voimaan on jätetty seuraavat osayleiskaavat:](#)

- OYK 4 Vesijärven rantaosayleiskaava, ranta-alueet
- OYK 5 Kirkonkylän – Pyhäniemen osayleiskaava, ranta-alueet
- OYK 6 Kukkilan - Kalliolan osayleiskaava, ranta-alueet
- OYK 7 Heinlammin osayleiskaava, ranta-alueet
- OYK 8 Kuntakeskuksen osayleiskaava, ranta- ja viheralueita

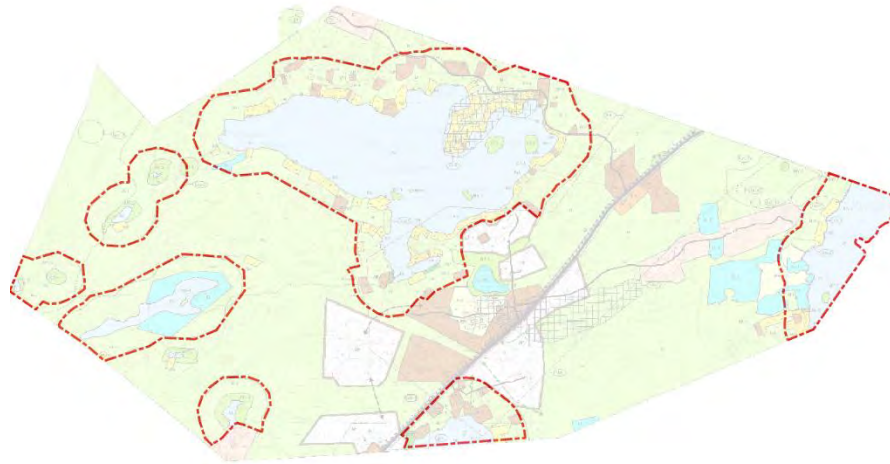
Voimaan jäävien osayleiskaavojen ranta-alueilla on ratkaistu MRL 72§ mukainen rantarakentaminen.

Strategisen yleiskaavan pääkartalle (Kartta 1/5) on osoitettu ne alueet, joilla voimassa oleva osayleiskaava jää joko kokonaisuudessaan tai osittain voimaan.

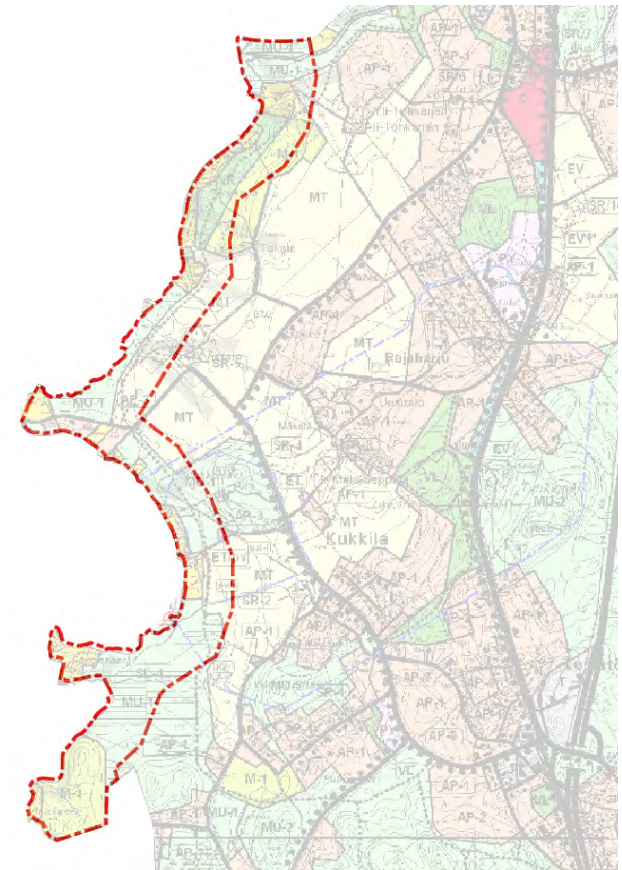
Teemakartoilla (Kartat 2/5 ja 3/5) on esitetty kumoutuvista osayleiskaavoista oleelliset suojeluun liittyvät merkinnät, joihin strategisen yleiskaavan kaavamääräyksissä on viittauksia.



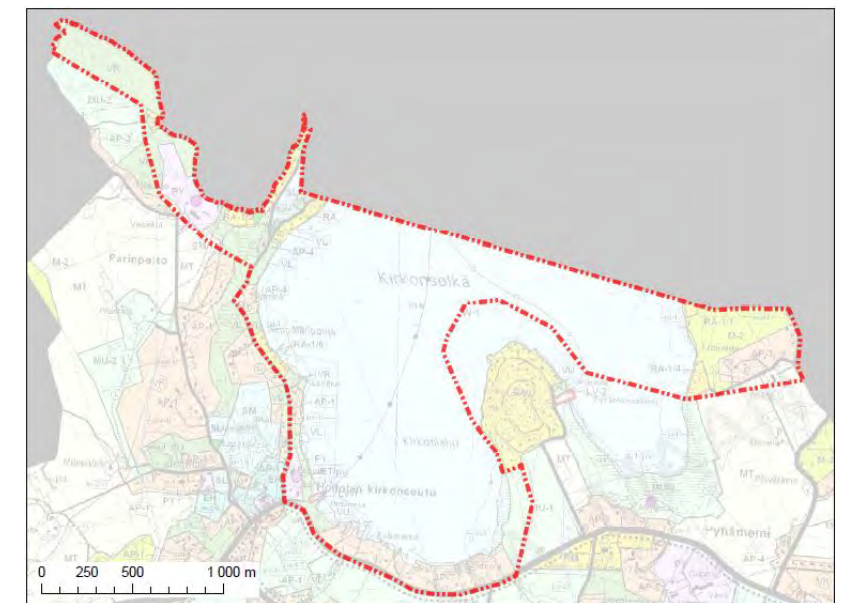
Kuva 1-29. Alue, jolta Kuntakeskuksen osayleiskaava on voimassa. (OYK 8, punainen katkoviiva)



Kuva 1-30. Alueet, joilta Heinlammin osayleiskaava on voimassa. (OYK 7, punainen katkoviiva)



Kuva 1-31. Alue, jolta Kukkilan-Kalliolan osayleiskaava on voimassa. (OYK 6, punainen katkoviiva)



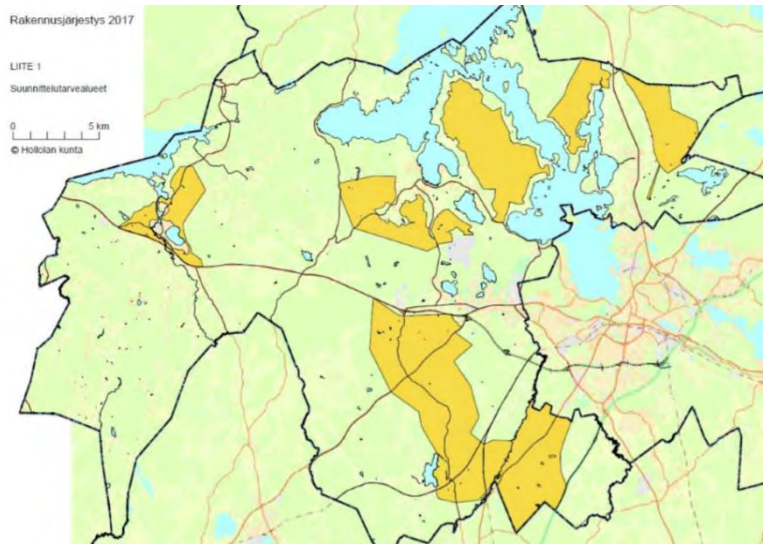
Kuva 1-32. Alue, jolta Kirkonkylän - Pyhäniemen osayleiskaava jää voimaan (OYK 5, punainen katkoviiva).

1.13 Rakennusjärjestys

Strategisen suunnittelun kannalta kunnan rakennusjärjestyksessä on määritelty kaksi merkittävää asiaa: suunnittelutarvealueet ja haja-asutuksen mitoitus.

Hollolan kunnanvaltuuston vuonna 2016 hyväksymässä rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueiksi on määritetty viisi erillistä aluetta, jotka sijoittuvat rakennettujen taajamien ja osayleiskaavojen ympärille.

Suunnittelutarvealueiden merkitys on se, että kyseisellä alueella on olemassa tulevaisuuden suunnittelutarve, johon varaudutaan sillä, että esim. haja-asutuksen muodostumisen edellytyksiä tutkitaan erityisen tarkasti, jotta se ei tule olemaan myöhemmin esteenä maankäytön tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.



Kuva 1-33. Suunnittelutarvealueet (Hollolan kunnan rakennusjärjestys 2016)

Haja-asutuksen osalta on määritetty mitoitus, jonka tarkoituksena on se, että maanomistajat tulisivat kohdelluiksi tasapuolisesti. Mitoituksessa on huomioitu päätilasta muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärä, joka on suhteutettu päätilan pinta-alaan. Mitä vähemmän rakennuspaikkoja on muodostettu suhteessa päätilan pinta-alaan sitä enemmän päätilalla on jäljellä olevaa laskennallista rakennusoikeutta. Tämän rakennusoikeuden lisäksi rakentamiseen vaikuttaa luonnollisesti rakennuspaikan soveltuvuus sekä teknisesti, että ympäristön kannalta.

Hollolan alueelle on tehty vuonna 2013 rakennusjärjestyksen mukainen mitoitustilasto. Laskelman mukaan haja-asutusalueen jäljellä oleva rakennusoikeus on noin 3 240 uutta asuinrakennuspaikkaa. Luvussa ei ole huomioitu ennen ensimmäisen rakennuslainmukaisia rakennuspaikoiksi lohkottuja tiloja, joka lisäisi lukumäärää hieman.

Luku on teoreettinen, eikä täysimääräisenä toteudu koskaan. Kuitenkin merkittävä osa rakentamisesta toteutuu vuosikymmenien kuluessa pikkuhiljaa. Tätä todistaa mm. vuosien 2002–2009 välinen kehitys, jonka mukaan 33 % väestökasvusta on tapahtunut haja-asutusalueella. Tänä aikana haja-asutusalueen väestömäärä on kasvanut lähes 388 asukkaalla. Tämä on noin 55 asukasta/vuosi. Vuoteen 2040 mennessä tämä kasvu tarkoittaisi noin 1 390 asukkaan lisäystä haja-asutusalueelle.

Viimevuosien kaupungistumistrendi on kuitenkin johtanut siihen, että haja-asutusalueilla ei juurikaan ole kasvupaineita.

1.14 Kasvupotentiaali

Suunnittelualue on historian valossa omannut merkittävän kasvupotentiaalin. Tämä on perustunut mm. seuraaviin tekijöihin:

- Sijaintiin lähellä palveluja ja työpaikkoja, jotka löytyvät Salpakankaalta ja täydentyvät Lahdessa
- Pääkaupunkiseudun läheisyys
- Rata- ja liikenneyhteydet
- Viihtyisään luonnonympäristöön
- Vesistöjen läheisyyteen
- Virkistysmahdollisuuksiin
- Mahdollisuuksiin valita erilaisia asuin ympäristöjä
- Kunnan taloudelliseen tilanteeseen
- Onnistuneeseen markkinointiin

Edellä mainitut tekijät ovat pääasiassa olemassa edelleen, vaikka suhdanteet vaikuttavat kysyntään.

Salpakankaalla ja muissa taajamissa on yhdyskuntarakenteen ja maasto-olosuhteiden kannalta mahdollisia laajentumis- ja tiivistämisalueita.

1.15 Maakuntakaavan tavoitteet

1.15.1 Voimassa oleva maakuntakaava

Päijät-Hämeessä on voimassa 14.5.2019 lainvoiman saanut kokonaismaakuntakaava; maakuntakaava 2014 (Kuva 4-37). Maakuntakaava luonteensa mukaisesti toteaa olemassa olevan tilanteen ja on melko mahdollistava laajoine aluevarauksineen. Kuvastavaa erityisesti Hollolan osalta on se, että Päijät-Hämeen maakuntakaavassa on pinta-alallisesti eniten varattu asutukselle alueita Hollolassa ja Orimattilassa (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, tilastot). Oleellisia konkreettisia maakuntakaavassa esitettyjä muutoksia nykytilanteeseen nähden ovat:

- Eteläisen kehätien linjaus, eritasoliittymät ja niihin tukeutuvat toiminnot
- Nostavan logistiikka-alue ja liikenne
- Kehitettävä ratayhteys Lahti – Nostava välillä sekä Nostavan uusi raideliikennepaikka
- Hälvälän kehittäminen ampumaurheilukeskuksena
- Messilän alueen laajentumismahdollisuudet
- Uudet voimajohtolinjat Salpakankaan ympäristössä
- Virkistykseen varatut laajahkot alueet
- Valtakunnallisten ja maakunnallisten inventointien laajahkot maisema-alueet
- luonnonvaralogistiikan alueet

Oleellisia kaava asettamia reunaehdoja ovat:

- Kaupan ohjaus
- Hälvälän melualue

Kaupanhjauksen osalta koko kunnan kaupan enimmäismitoitus on 198 000 k-m², josta keskusta-alueiden ulkopuolisen kaupan mitoitus on 109 000 k-m² (Kuva 4-38).

Vähittäiskaupan kerrosalaan lasketaan mukaan 2000 km²:n suuruiset ja sitä suuremmat yksiköt.

Tuulivoima-alueet maakuntakaavassa

Suunnittelualueelle on osoitettu joitakin tuulivoima-alueita osaluemerkinnällä. Merkinnän suunnittelumääräys on seuraava:

"Tuulivoimarakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava, ettei asutukselle aiheudu melusta tai välkkeestä johtuvaa kohtuutonta rasitusta tai terveyshaittaa.

Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset liikenteeseen, virkistykseen, maisemaan ja linnustoon. Haitallisia vaikutuksia on pyrittävä ehkäisemään.

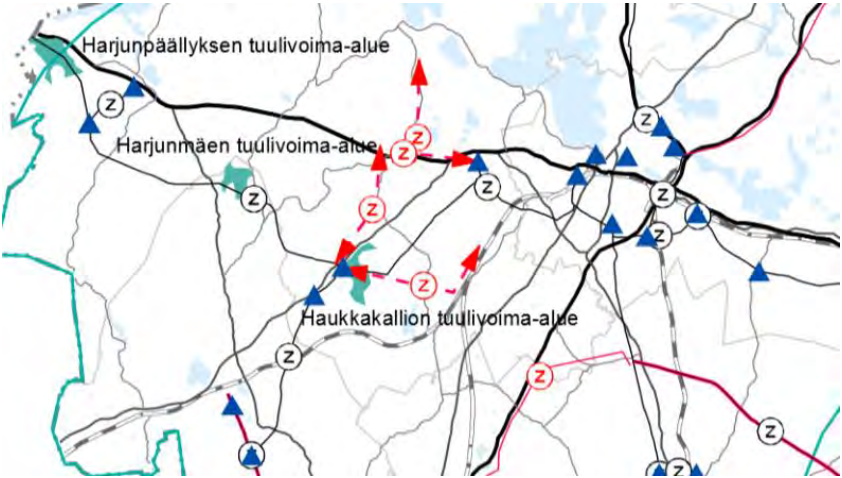
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen ja otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristön vaaliminen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tai suunnittelussa tulee turvata puolustusvoimien tutkajärjestelmien ja radioyhteyksien toimintaedellytykset sekä ottaa erityisesti huomioon puolustusvoimien toiminnasta johtuvat rajoitteet."

Osoitetut tuulivoima-alueet ovat

- Haukkakallion tuulivoima-alue
- Harjunmäen tuulivoima-alue
- Harjunpäälyksen tuulivoima-alue

Lisäksi koko Hollolan alue on esitetty vyöhykkeenä, jonka mukaan yli 6 tuulivoimalaa omaavat alueet on sijoitettava maakuntakaavan mukaisille tuulivoima-alueille.

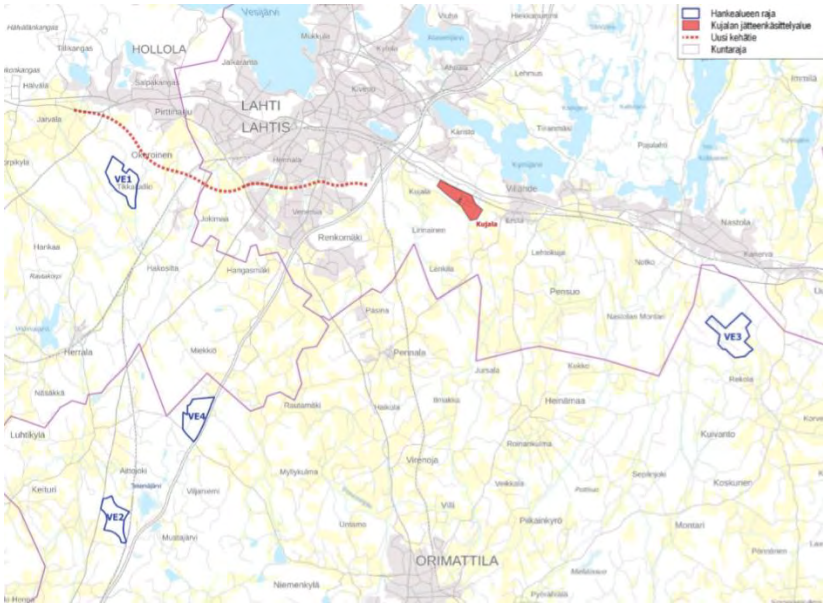


Kuva 1-34. Maakuntakaavan 2014 tuulivoima-alueet

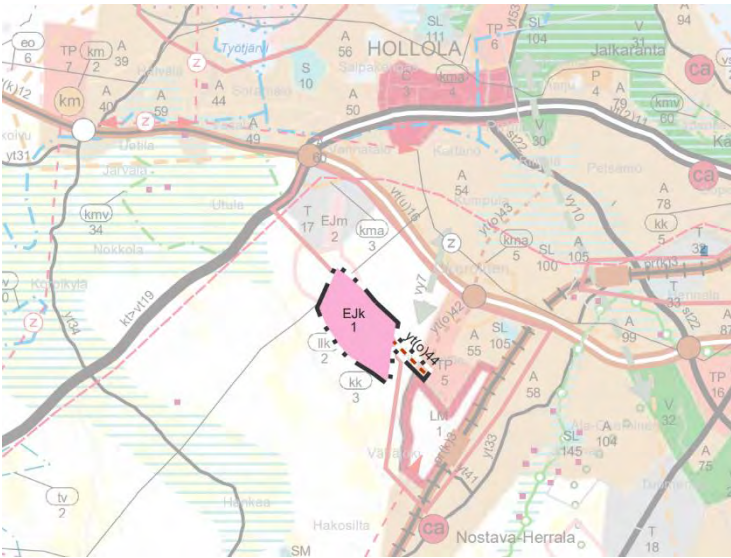
1.15.2 Vireillä oleva vaihemaakuntakaava

Päijät-Hämeessä on vireillä Päijät-Hämeen jätteenkäsittelyalueen Vaihemaakuntakaava. Kujalan jätteenkäsittelyalue ei ole kooltaan ja kapasiteetiltaan riittävä tulevaisuuden tarpeisiin, joten on löydettävä uusi alue. Samasta asiasta oli vireillä YVA-prosessi, joka päätynyt. Yhteysviranomainen on antanut perusteltu päätelmät ympäristövaikutusten arvioiselostuksesta 29.4.2020. Aiemmin on laadittu selvityksiä, joiden myötä on karsiutunut 4 eri sijoituspaikkavaihtoehtoa, joista yksi sijoittuu Hollolan alueelle uuden kehätien tuntumaan noin kilometrin etäisyydelle tiestä ns. Kehätie vaihtoehto.

Päijät-Hämeen maakuntaliiton vaihemaakuntakaavaprosessissa kaavaehdotukseen valittiin Kehätie vaihtoehto jätteenkäsittelyalueeksi. Päijät-Hämeen maakuntaliiton hallitus päättää vaihemaakuntakaavasta 28.1.2021.



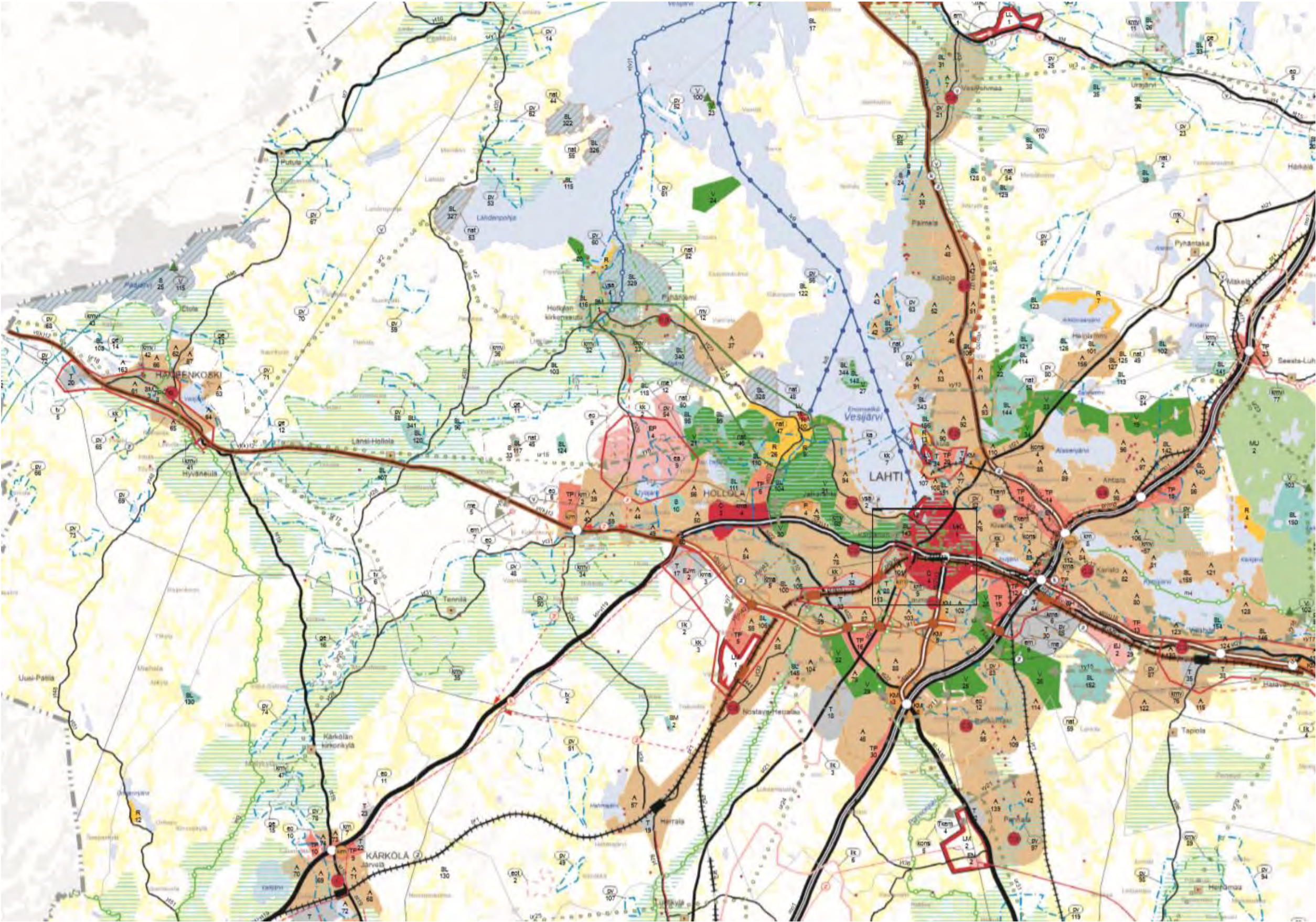
Kuva 1-35. Vaihemaakuntakaavan vaihtoehtoiset jätteenkäsittelyalueet. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on päädytty Hollolaan sijoittuvaan vaihtoehtoon.



Kuva 1-36. Hollolaan sijoittuva jätteenkäsittelyaluevaihtoehto vaihemaakuntakaavaehdotuksessa

Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on esitetty seuraava suunnitelumääräys jätteenkäsittelyalueelle:

EJK Jätteenkäsittelyalue kierrätyspuiston toimintaa varten Merkinnällä osoitetaan jätteiden vastaanottoon ja käsitteilyyn varatut alueet, kuten kaatopaikat ja jätteiden esikäsittelylaitokset.	SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Alue on varattu seudulliselle kierrätyspuistolle. Alueella ei saa käsitellä tai varastoida biojätteitä. Alueella sallitaan metsäteollisuuden puuperäisten jätteiden ja sivutuotteiden käsittely ja varastointi. Alueelle voidaan osoittaa jäteraaka-aineen uusiokäyttöön, hyödyntämiseen ja jalostamiseen liittyvää yritys- ja teollisuustoimintaa. Jätteenkäsittelyalueelle on jätettävä riittävä suojaluokka ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhaitat riittävien suojaluokkien ja keskitetyin teknisin ratkaisuin. Melu- ja pölyvaikutusten osalta vaikutusarvioita ja lievennystoimia tulee tämentää yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Pohjavesiolosuhteet tulee kartoittaa ja arvioida vaikutukset pohjavesiin. Vesienhallinnan suunnittelussa tulee huomioida purkuvesistön pintavesien ekologiseen ja kemialliseen tilaan sekä taimenten elinolosuhteisiin kohdistuvien heikentävien vaikutusten ehkäiseminen ja lieventäminen. Lievennystoimet tulee huomioida sekä rakentamisen että toiminnan aikana. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida myös sään ääri-ilmiöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata Koivusillanjoen varteen sijoittuvan ekologisen yhteyden jatkuvuus. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida toimivat ja turvalliset liikenneyhteydet sekä alueen saavutettavuus kestävien liikkumismuotojen näkökulmasta. Alueelle tai sen läheisyyteen ei tule osoittaa asumista tai muuta alueelle soveltu-matonta toimintaa. Rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöön tavalla, joka ottaa mahdollisimman hyvin huomioon alueen maisemalliset ominaisuudet ja läheisyydessä sijaitsevat muinaisjäännökset.
yt(o) Vaihtoehtoinen tai ohjeellinen yhdystie tai katu	SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Ohjeellisen tieyhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida ekologisen yhteyden säilyminen ja luonnon monimuotoisuusarvot Koivusillanjoen varressa (saukkojen ja muun eläimistön kulkuyhteydet jokivarressa). Koivusillanjoen kohdistuvan kiintoainekuormituksen vähentämiseksi vesistövaikutusten lieventämiseen tulee kiinnittää etenkin rakentamisvaiheessa erityistä huomiota.
Kaava-alueen raja	



Kuva 1-37. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

LÄHTÖKOHDAT

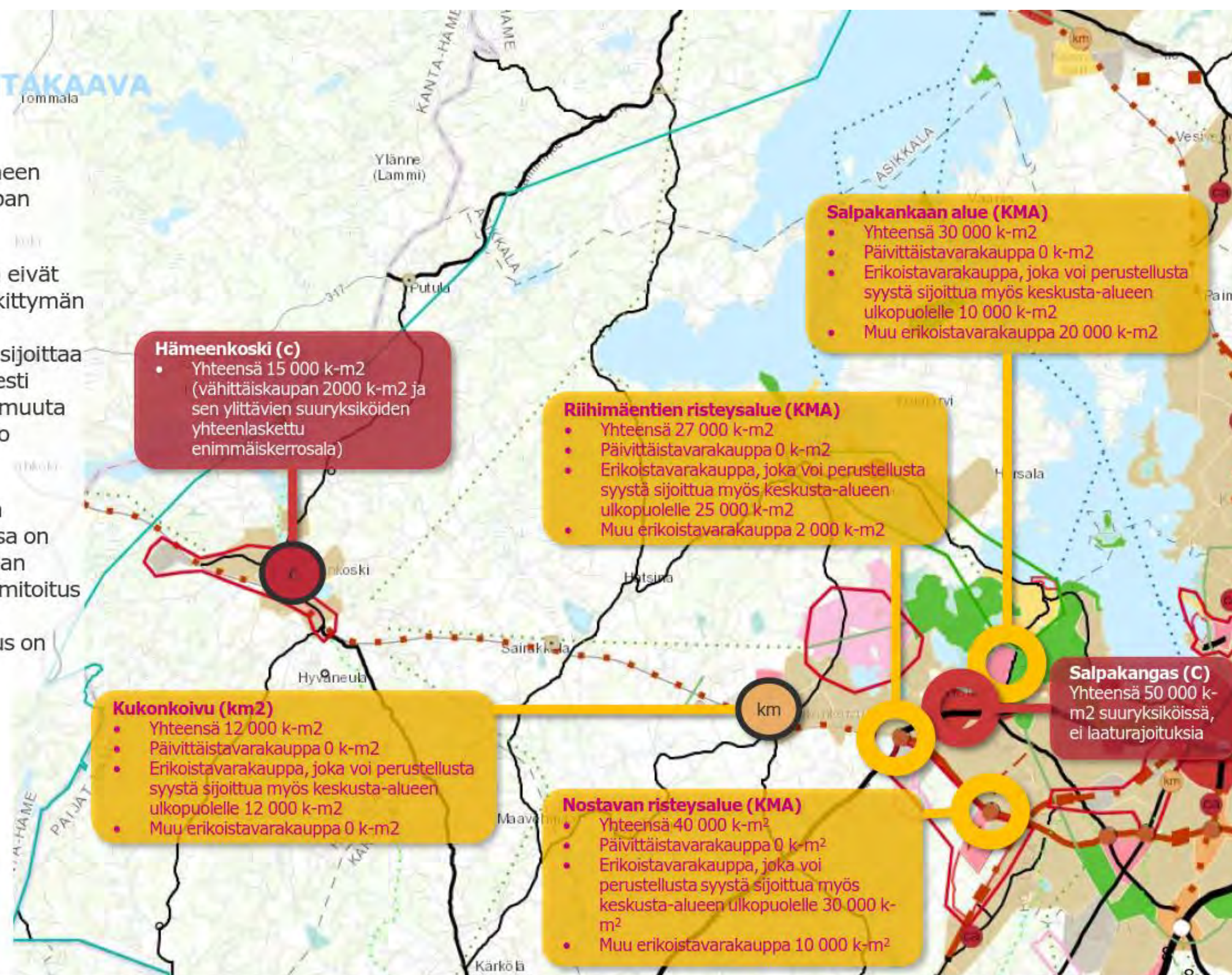
PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA

Oheisella kartalla on esitetty Päijät-Hämeen maakuntakaavan (2014) mukaiset kaupan suuryksikköalueet.

Kaupan aluevaraukset (KM, km ja kma) eivät sulje pois vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamista. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan sijoittaa kokonaismitoituksen puitteissa paikallisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa, jos kunnan palveluverkko mahdollistaa ratkaisun.

Keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden mitoitus vuonna 2035 Hollolassa on yhteensä enintään 109 000 k-m². Hollolan keskustatoimintojen alueiden enimmäsmitoitus on yhteensä 89 000 k-m². Kunnan yhteenlaskettu kaupan enimmäsmitoitus on siten 198 000 k-m².

RAMBOLL



Kuva 1-38. Ote voimassa olevan maakuntakaavan kaupan mitoituksesta

1.16 Maankäytön ja asumisen strategiat

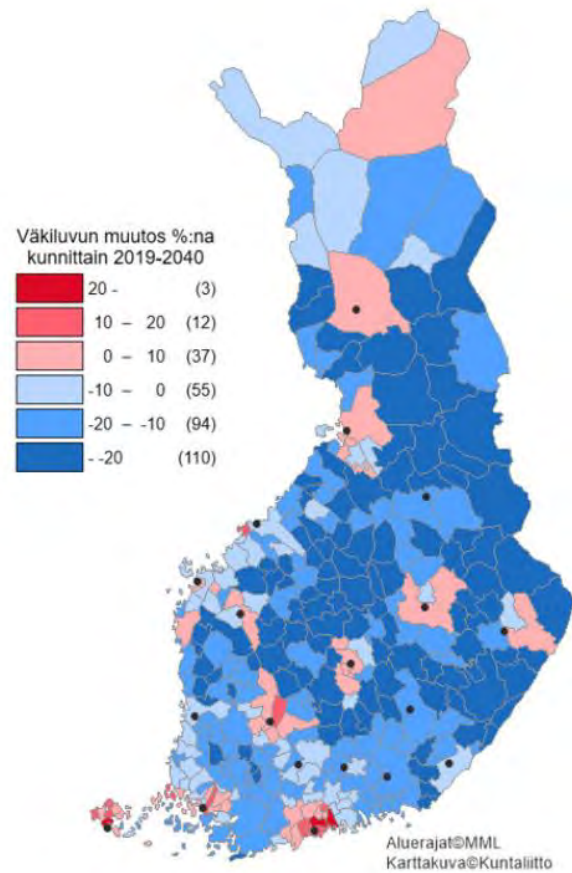
Hollolan kunnassa ja Lahden seudulla on laadittu viimevuosina strategisia asiakirjoja, jotka linjaavat maankäytön suunnittelua. Tällaisia ovat:

Asiakirja	Vuosi
Hollolan kuntastrategia 2018-21	päivitetty 2020
Hollolan asuntostrategia	2006
Hollolan asunto-ohjelma	2006
Hollolan maapoliittinen ohjelma	2017
Hollolan kaavoitusohjelma	2020
Hollola-Lahti-Nastola ympäristöstrategia 2008	2008
Hollola-Lahti-Nastola ilmasto-ohjelma 2009 - 2015	2008
Lahden seudun rakennemalli 2040	2005
Päijät-Hämeen liikennejärjestelmä-suunnitelma	2014
Hollolan palvelujen kehittämisohjelma 2020	2015
MAL -aiesopimus	2007
Kuntaliitossopimus	2014
Asumisen ohjelma vuosille 2019 - 2021	2019
Hollolan joukkoliikenteen kehittämisohjelma 2019 - 2021	2019

Asiakirjoista on referoitu strategisen yleiskaavan kannalta oleelliset asiat liitteessä 1.

2. YLEISET ENNUSTEET JA TRENDIT

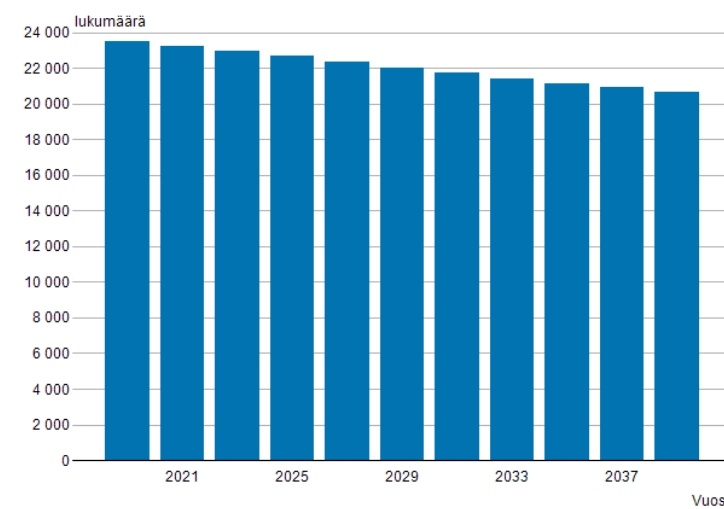
2.1 Väestöennusteet



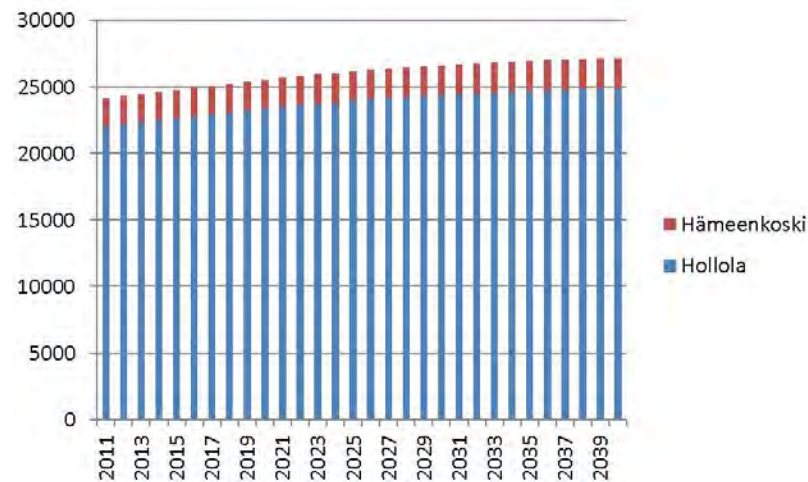
Kuva 2-1. Ennustettu väestömuutos kunnittain 2019 - 2040 (Kuntaliitto 2019)

Vuonna 2019 julkaistu tilastokeskuksen väestöennuste on muuttanut aiemmista ennusteista merkittävästi. Tämän johdosta alkupe-
räisessä kaavassa ollut väestöennustetta on päivitetty ja arvioitu sen vaikutusta kaavaratkaisuun.

Tilastokeskuksen vuonna 2019 laatiman arvion mukaan suunnittelualueen väkiluku vähenee vuoteen 2040 mennessä noin 2090 henkilöllä ollen silloin noin 25 560 henkilöä.



Kuva 2-2. Suunnittelualueen väestöennuste 2040 (Tilastokeskus 2019)

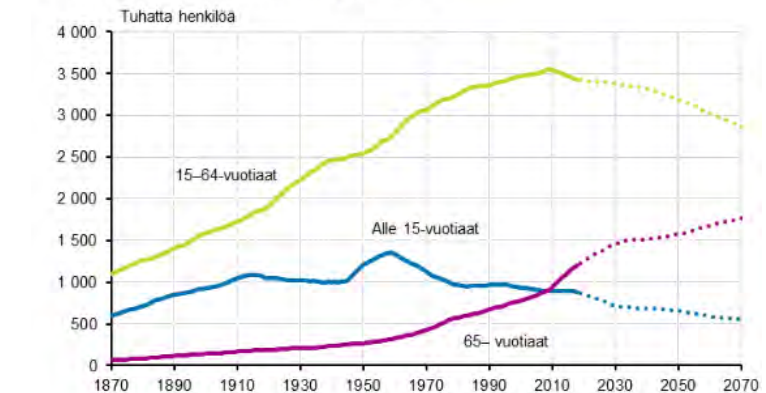


Kuva 2-3. Suunnittelualueen väestöennuste (Tilastokeskus 2012)

1960- ja 1970-lukujen voimakas väestönkasvu näkyi Hollolassa vanhusten (yli 65-vuotiaiden) osuuden vähentymisenä. Näin jatkui aina 1990-luvun alkuun saakka. Kehitys oli täysin poikkeava koko maan kehityksestä, sillä vanhusten osuus väestöstä kasvoi nopeasti muualla maassa samalla kuin nuorten määrä laski. 1990-luvun loppupuolella vanhusten osuus lähti kasvamaan Hollolassakin, vaikka varttuneempien osuus väestöstä oli vielä vuonna 2005 vähäisempi kuin maassa keskimäärin. Kunnan rakentamisen kannalta Hollolan päättäjät joutuivat panostamaan menneiden vuosikymmenten aikana ehkä enemmän päiväkotien ja koulujen rakentamiseen kuin koko maassa. Sen sijaan vanhusten keskimääräistä pienempi suhteellinen osuus on ehkä merkinnyt säästöjä sosiaali- ja terveyssektorilla. Vanhusten määrä ja osuus tulevat Hollolassa kasvamaan kuitenkin lähitulevaisuudessa muuta maata nopeammin, koska Salpakankaalle aikoinaan 1960-luvun puolivälistä lähtien muuttaneet suuret ikäluokat (1945 - 1950 syntyneet) ovat siirtymässä eläkkeelle vuosina 2008 - 2015. (Monikasvoinen Hollola, Jarmo Peltola, 2013). Vanhojen ikäluokkien kasvu tulee asettamaan Hollolalle uudenlaisia haasteita. Vanhusten määrän kasvessa terveys-, tuki-, hoito-, yms. palvelujen tarve tulee kasvamaan, samoin erilaisten palvelu- ja senioriasuntojen kysyntä.

Suomen väestö ikääntyy tulevana vuosina merkittävästi, mikä vaikuttaa tulevaan huoltosuhteeseen (vanhuksia ja lapsia 100 työikäistä kohti). Suomen väestön huoltosuhde oli vuonna 2017 noin 60.

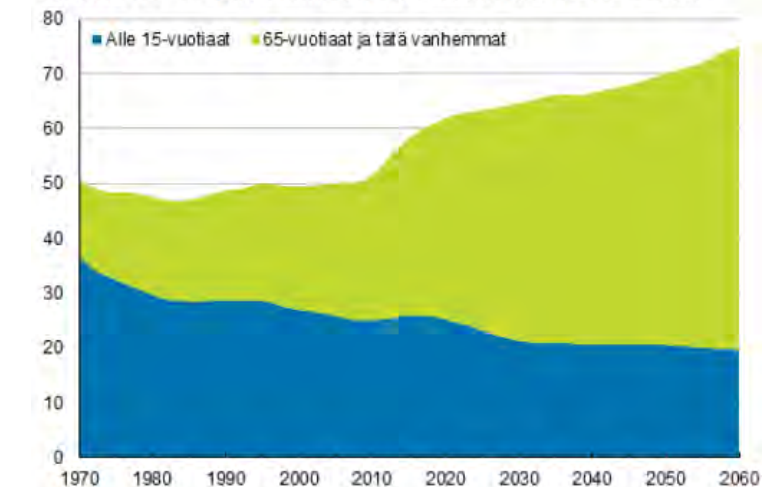
Väestö ja väestöennuste ikäryhmittäin



Kuva 2-4. Suomen väestö- ja väestöennuste ikäryhmittäin 1870 - 2070 (Tilastokeskus 2018)

Tulevaisuuden ennusteet osoittavat tilanteen muuttuvan vielä dramaattisesti heikommaksi vuoteen 2060 mennessä, jolloin Suomen väestöllinen huoltosuhde ennustetaan olevan noin 76.

Liitekuvio 1. Väestöllinen huoltosuhde 1970–2060



Kuva 2-5. Suomen väestöllinen huoltosuhde 1870 - 2060 (Tilastokeskus 2018)

Tilastokeskuksen laatimien ennusteiden mukaan suunnittelualueen väestömäärä alkaa vähentyä 2020 luvun jälkeen.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan suunnittelualueen väestö ikääntyy, kuten muuallakin Suomessa.

Väestön ikääntyminen heijastuu myös suunnittelualueen tulevaan huoltosuhteeseen. Hollolan huoltosuhde on tilastokeskuksen ennusteen mukaan nousemassa vuoden 2019 mukaisesta n. 73:sta vuonna 2040 noin 88:aan. Koko maan huoltosuhde on 61 ja vuonna 2040 sen on ennustettu olevan 66.

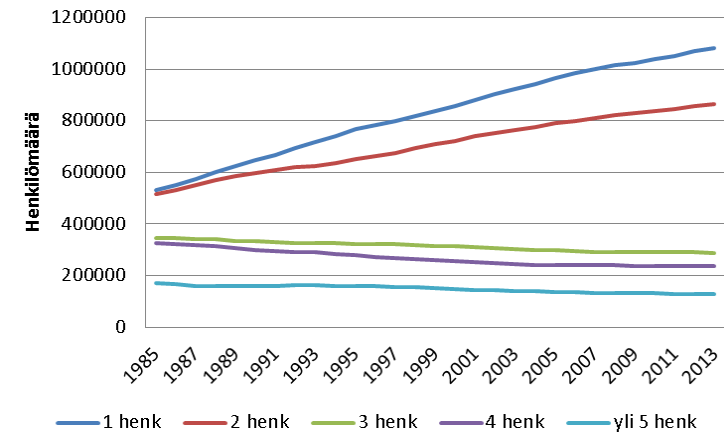
Useiden ennusteiden valossa yhtenä trendinä on väestön polarisointuminen eli yhteiskunta jakaantuu – erot yhteiskunnan eri ryhmien

välillä kasvavat. Samoin kansalaisten tarpeet tulevat yhä yksilöllisemmiksi.

2.2 Asuminen

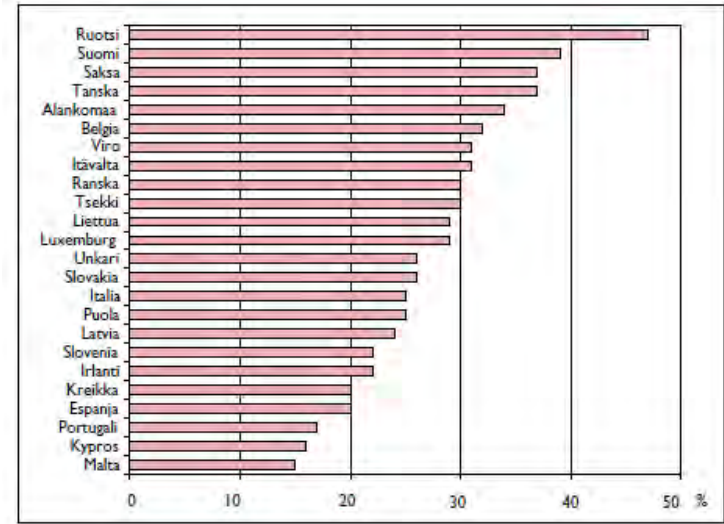
Asuntokuntien keskikoko on Suomessa pienentynyt 70-luvulta nykypäivään noin 3,3:ta noin 2,1:een. Samalla asuinpinta-ala asukasta kohden on kasvanut noin 19 m²/asukas noin 40 m²/asukas.

Myös yksinasuvien määrä on kasvanut 1980 –luvun alusta tähän päivään mennessä merkittävästi.



Kuva 2-6. Asuntokuntien koko Suomessa 1985 - 2014 (Tilastokeskus 2014)

Euroopan muihin maihin verrattuna vain Ruotsissa on yksinasuvien asuntokuntien osuus suurempi kuin Suomessa.



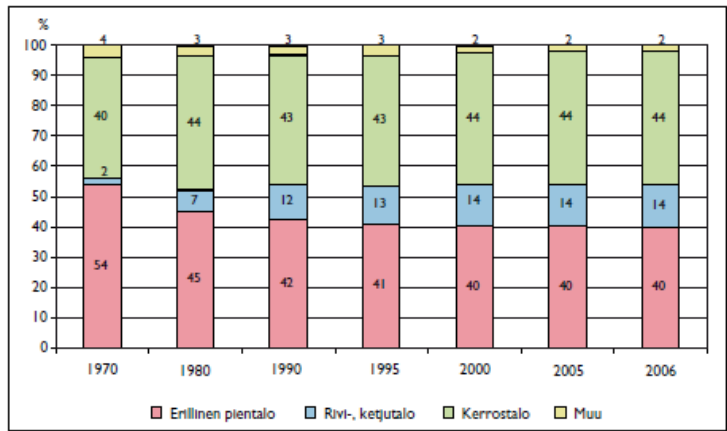
Kuva 2-7. Yhden henkilön asuntokuntien osuus EU:ssa (Housing Statistics in the European Union 2004)

Viimeaikojen voimakkaita trendejä on ollut väestön keskittyminen kasvukeskuksiin. Tämä tulee varmasti jatkumaan myös tulevina vuosina. Oleellinen kysymys kuitenkin on se, tuleeko Lahden seutu olemaan tällainen vetovoimainen kasvukeskus. Väestöennusteiden valossa alue on vedenjakajalla.

Myös monikulttuurisuus tulee kasvamaan Suomessa merkittävästi ja voi olla yksi asia, joka tulee tasoittamaan tulevaa huoltosuhdetta.

Väestön ikääntymisen myötä on lisäksi syntynyt selvä tarve siirtyä asumaan lähelle kunnallisia palveluja.

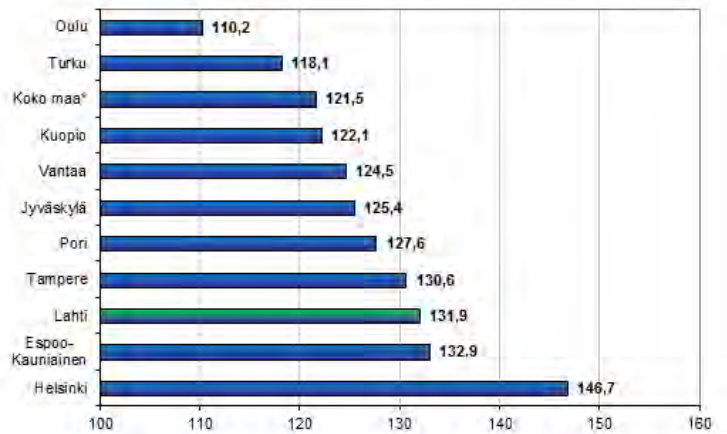
Lisäksi viimeisten kymmenien vuosien aikana uusperheiden määrä on kasvanut, joka myös muuttaa asumisen tarpeita.



Kuvio 35. Asuntokanta talotyyppin mukaan % vuosina 1970–2006. Lähde: Tilastokeskus, Asuntokantatilasto.

Kuva 2-8. Suomen asuntokanta talotyyppin mukaan % vuosina 1970 – 2006 (Tilastokeskus)

Asumiskustannukset ovat merkittävä osuus kotitalouksien menoista. Suunnittelualueen asuntohintaindeksi on kutakuinkin sama kuin Lahdessa. Helsinkiin verrattuna asuntojen hinnat ovat huomattavasti edullisemmat.



Kuva 2-9. Asuntojen hintaindeksi (Tilastokeskus 2014)

Suunnittelualue ei oletettavasti em. asumiseen liittyvien asioiden osalta poikkea muusta Suomesta.

2.3 Julkinen talous

Suomen valtion velka on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana merkittävästi ja kasvaa vuosittain, vaikka tavoitteet ovat olleet päinvastaiset. Väestön huoltosuhteen heikkeneminen lisää edelleen tätä taakkaa tulevaisuudessa.

Kuntien taloustilanteet vaihtelevat kunnasta riippuen. Huoltosuhteen heikkeneminen vaikuttaa kuntatalouteen ennen näkemättömällä tavalla, vaikkakin eritasoisena eripuolilla Suomea. Valtiontalouden heikko tilanne on johtanut siihen, että valtion velvoitteita on siirretty kunnille ja valtionosuudet ovat pienentyneet. Tämä kehitys näyttää jatkuvan myös tulevaisuudessa.

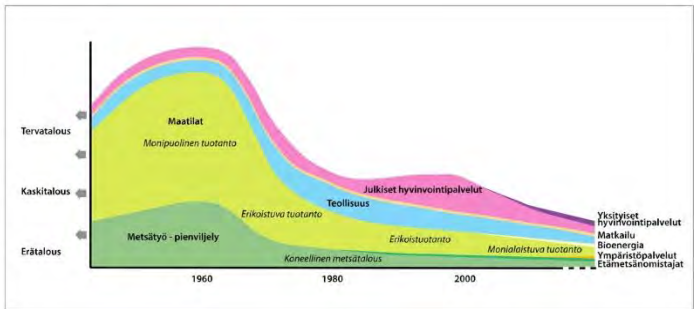
Viimeaikaisia kuntia erityisen raskaasti velvoittavia lakeja ovat olleet: vammaispalvelulaki, lastensuojelulaki ja vanhuspalvelulaki. Lisäksi valmistelussa uusia kunnantaloutta merkittävästi rasittavia kuten oppilas- ja opiskelijahuoltolaki, joka sisältää uusia ja laajenevia tehtäviä perusopetuksen ja toisen asteen opiskelijoiden kuraattori - ja psykologipalvelujen järjestämiseksi. Muita uusia tehtäviä ovat koulujen ja oppilaitosten työrauhan edistäminen, oppilaskuntien vakiinnuttaminen perusasteelle, ns. joustava hoitoraha, lastensuojelulainsäädännön uudistaminen ja kehittäminen sekä työmarkkinatuen uudistus.

Lyhyesti sanottuna verotulojen kehitys ei riitä kattamaan velvoitteista aiheutuvia kustannuksia. Hollolan kunnan laatimien laskelmien mukaan kunnallisveroprosenttia tulisi 2020 –luvulla nostaa 0,4 % vuodessa, jotta pelkästään ikääntymisestä aiheutuvat velvoitteet olisi mahdollista hoitaa.

Sen lisäksi, että laskennallinen huoltosuhde heikkenee, on tapahtunut ja tapahtumassa kehitystä, jossa kansalaisten hyvinvointi heikkenee. Tämä näkyy lasten pahoinvoinnin kasvuna, nuorten syrjäytymisenä, häiriökäyttäytymisenä ja mielenterveysongelmina. Nämä ilmiöt lisäävät edelleen kuntien velvoitteita ja vähentävät verotuloja.

2.4 Työpaikat ja elinkeinot

Tulevaisuuden elinkeinoelämän painopistealueita on viimevuosina selvitetty usean eri tahon toimesta. Selvitysten sekä myös menneen historian valossa vaikuttaa ilmeiseltä, että kone korvaa yhä enemmän ihmisen tekemää työtä. Internetin ja digitalisoitumisen myötä tapahtuvaa murrosta verrataan teollistumiseen.



Kuva 2-10. Maaseudun toiminnallisten kerrostumien uudistuminen (Tulevaisuuden tutkimuskeskus 2014, Tutu julkaisu 17/2014)

Väestön ikääntymisen myötä jo nyt työpulaa on erityisesti sosiaali-huollossa.

Myös merkittävä määrä työkuormasta, jota ennen on tehty käsin Suomessa, on siirtynyt halvemman työvoiman alueille kuten Kaukoitään.

Maailman laajuinen kehitys on vaikuttanut myös suunnittelualueen työpaikkojen muutokseen. Hollolassa oli vuonna 2018 noin 6 000 työpaikkaa, joiden kaksi suurinta toimialaa olivat yhteiskunnalliset palvelut ja teollisuus. Vaikka maa- ja metsätalous on prosentuaalisesti melko vähäinen osuus alueen elinkeinotuotannosta, on se kuitenkin maanlaajuisesti mitattuna melko suuri osuus. Lisäksi maan- käytön kannalta oleellista on se, että siihen käytettävä maapinta- ala on suunnittelualueella verrattain suuri.

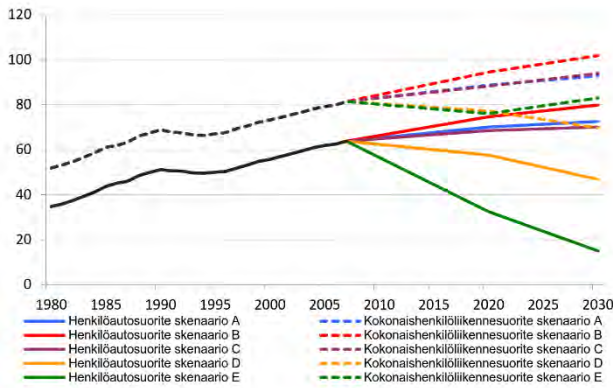
Suunnittelualueen työpaikat ovat vähentyneet vuosien 1987 – 2019 välisenä aikana noin 2 000 työpaikalla.



Kuva 2-11. Työpaikkojen kehitys Hollolassa 1987 - 2018 (Tilastokeskus 2019)

2.5 Liikenne ja liikkuminen

Tulevaisuuden liikenne ja liikkuminen riippuu erityisesti henkilöautoliikenteen määrän kasvusta tai vähenemisestä. Tulevaisuuden tutkimuskeskus teki kyselytutkimuksen vuonna 2012, jossa kysyttiin alan asiantuntijoilta arvioita henkilöliikenteen kehityksestä vuoteen 2030. Kyselyn vastauksissa oli suuri hajonta. Keskimäärin arvioitiin henkilöautoliikenteen vähenevän.



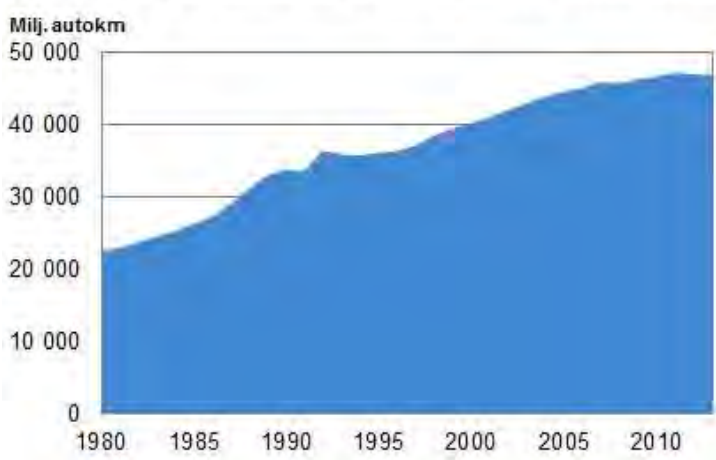
Kuva 2-12. Ennusteet henkilöautoliikenteen kehityksestä vuosina 1980-2030 (Tulevaisuuden tutkimuskeskus 2012)

Melko ilmeisenä voitaneen pitää sitä, että autolla liikutaan, mikäli se on kohtuudellista suhteessa muihin liikkumismuotoihin. Henkilöautoliikenteen määrä on siis tulevaisuudessa riippuvainen kustannuksista ja korvausten määrästä. Tällä hetkellä valtio tukee etäällä työpaikasta asumista verovähennyksin. Samalla valtio ohjeistaa esim. VAT:ssa henkilöautoliikenteen vähentämistä. On oletettavaa, että tulevien vuosikymmenien aikana yksityisautoilun kustannukset tulevat kasvamaan suhteessa julkiseen liikenteeseen. Tämä tapahtunee verotuksen, tukien ja mahdollisen öljyn hinnan kohoamisen seurauksena. Myös biopolttoaineiden käyttö tulee kasvamaan.

Ensimmäisen strategisen yleiskaavan laatimisen jälkeen sähköpyöräiden osuus on kasvanut ja se tuo uuden vaihtoehdon liikkumiselle. Tulevaisuudessa yhä enenevässä määrin sähköpyörän hankinta voisi korvata taloudessa ainakin yhden henkilöauton.

Liikkumisen kannalta voi olla myös merkityksellistä tiedostaa sukupolvien väliset liikkumistottumukset. 50 – 70 –luvulla syntyneet käyttävät liikkumiseen henkilöautoa enemmän kuin 1980 – 2000 –luvulla syntyneet. Tätä kuvastaa mm. se, että henkilöautolla ajettujen kilometrien määrä sekä luovutettujen ajokorttien määrä on vähentynyt. Tällöin on puhuttu ns. "Tukholma-ilmiöstä".

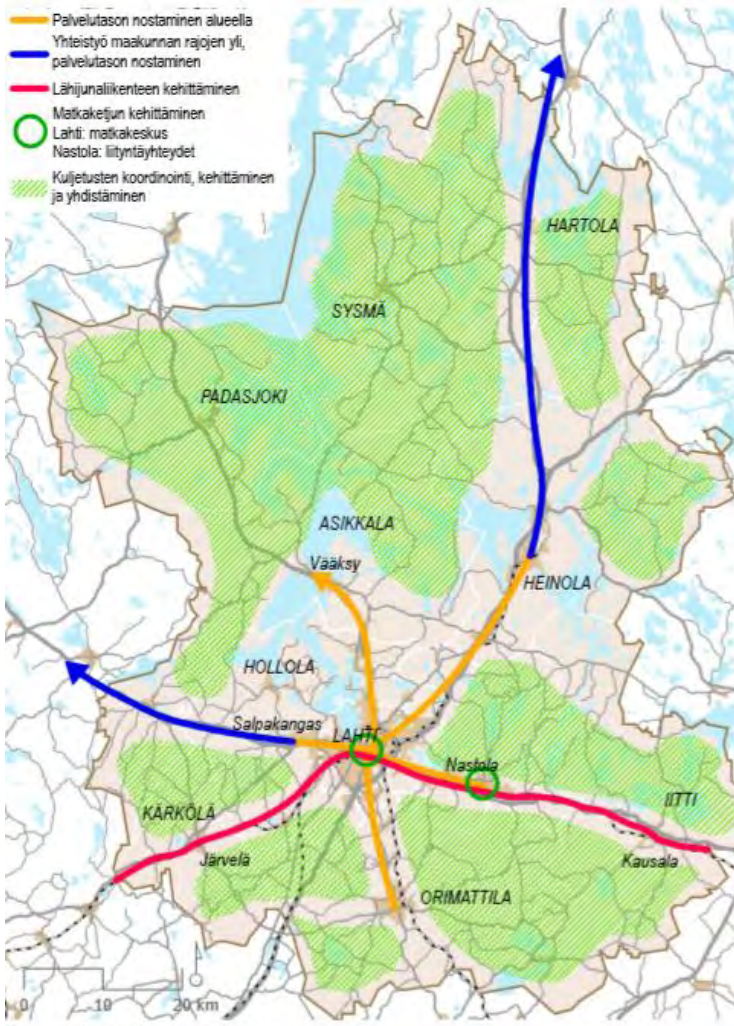
Henkilöautojen liikennesuorite Suomessa 1980–2013



Kuva 2-13. Henkilöautolla ajettujen kilometrien kehitys (liikennesuorite) Suomessa 1980 - 2013 (Liikennevirasto, 2013)

Liikenne- ja viestintäministeriön mukaan fyysinen liikenne ja digitaalinen asiointi tulevat tulevaisuudessa korvaamaan toisiaan. (LVM 15/2014). Esimerkiksi kaupassa käynti tulee todennäköisimmin muuttumaan yhä enemmän verkko-kauppatyyppiseksi.

Viimevuosina on ollut havaittavissa kehitystä, jossa valtio velvoittaa kuntia siirtämään maanteiden ylläpitovastuuta kunnille. Tämä tapahtuu ohjeistamalla kaavamuutoksiin, joissa maanteitä muutetaan kaduiksi. Perusteina muutoksille ovat teiden käyttö enemmän kunnan sisäisessä taajamaliikenteessä kuin ylikunnallisessa/maakunnallisessa/valtakunnallisessa liikenteessä.



Kuva 2-14. Joukkoliikenteen kehittämisen painopisteet (Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2019)

Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (2019) on tulevaisuus nähty seuraavasti:

”Liikenteen ilmastopolitiikka ohjaa vahvasti strategista ajattelua ja tähtää hiilettömään liikenteeseen – kestävien kulkutapojen käytön edistämistä painotetaan nyt entistä voimakkaammin. Liikennejärjestelmän toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset vaikuttavat eri kulkumuotojen roolien kehittymiseen. Päijät-Hämeen työpaikkarakenne on jatkuvasti palveluvaltaistunut ja keskittynyt. Työmatkat ovat pidentyneet ja Lahti on työssäkäynnin keskus. Päijät-Häme on yhä tiiviimmin osa Helsingin metropolialuetta. Toisaalta liikenneväylät ja liikkumisen tavat muovaavat aluerakennetta ja alueiden käyttöä.

Päijät-Hämeen liikennejärjestelmän kehittämisen keskeisiä tavoitteita ovat viisaiden, turvallisten ja kestävien liikkumis- ja kuljetusratkaisujen edistäminen. Tavoitteena on myös vahvistaa maakunnan saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä. Yhteiskunnan reunaehdot liittyvät liikenneturvallisuuden selkeän parantamisen lisäksi ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, tasapuolisuuteen ja taloudellisuuteen. Tällä hetkellä suurimmat

palvelutasopuutteet kohdistuvat valtatie 12 välille Lahti–Kouvola, joka luokitellaan moniongelmaiseksi.”

Lahden seudun liikenne on ryhtynyt laatimaan Runkolinjasuunnitelmaa.



Kuva 2-15. Runkoverkkosuunnitelma (Lahdenseudun liikenne, 2019)

Valtatien 12 välityskyvyn parantaminen henkilöauto- ja tavaraliikenteen osalta on myös yksi P-H liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteita.

Eteläisen kehätien rakentuminen muuttaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa Salpakankaan tiivistämisen ja yhtenäisemmän laajentumisen nykyisen valtatie eteläpuolelle.

2.6 Ilmasto ja ympäristö

Sään ääri-ilmiöiden ennustetaan lisääntyvän ja sitä kautta lisääntyvät myös häiriötilanteet, kuten tulvat sähkön ja tiedonsiirron hätkäiset ongelmat. Energian kulutuksen on arvioitu kasvavan vuoteen 2040 mennessä yhteensä 60 % ja uusiutuvien energian lähteiden merkitys kasvaa. (LVM 15/2014).

Ilmastomuutoksen hillitseminen on julkishallinnon sekä yksittäisten kansalaisten yhteinen tehtävä. Hyvällä maankäytönsuunnittelulla voidaan luoda edellytyksiä myös kansalaisten ilmastoteoille esimerkiksi liikkumisen osalta.

2.7 Kuntaliitokset

Kuntaliitokset vaikuttavat merkittävästi maankäytönsuunnitteluun. Esimerkiksi kuntien maapolitiikka keskenään voi poiketa paljon toisistaan:

- kuinka hajakentemiseen suhtaudutaan
- kaavoitetaanko yksityisten maata
- mistä hankitaan maata ja millä keinoin

Kuitenkin kuntarajan häviäminen poistaa kuntien välisen kilpailutilanteen ja avaa mahdollisuuden kokonaisuuden suunnitteluun ilman kilpailutilannetta.

Viimevuosina on tapahtunut useita kaupunkiseutuja koskevia kuntaliitoksia. Tarkoituksena on ollut parantaa taloudellista tilannetta ja yhdenvertaistaa kuntalaisten palveluja. Mahdollisena on jopa pidetty sitä, että valtio liittää kuntia yhteen pakkokeinoin.

Myös Hollola on ollut mukana selvityksissä ja argumentteja kaupunkiseudun laajemmalle liitokselle on esitetty. Hollolan oman taloustilanteen johdosta merkittävää painetta kuntaliitoksille ei ole.

Hämeenkosken kunta liittyi kuntaliitoksessa Hollolan kuntaan vuoden 2016 alusta. Lahden kaupunkiseudulla Nastolan kunta liittyi Lahden kaupunkiin vuoden 2016 alussa.

2.8 Yhteenvedo yleisestä kehityksestä

Kuntatalouden heikkeneminen on tulevaisuuden erityinen ilmiö. Se johtuu väestön ikääntymisestä ja siitä aiheutuvasta huoltosuhteen heikkenemisestä sekä kuntien velvoitteiden ja investointien lisääntymisestä.

Oletettavasti ollaan siirtymässä malliin, jossa vanhuksia hoidetaan yhä enemmän omassa kodissa laitoshoidon sijaan. Jos näin on, niin tämä tulee luomaan tarpeen vanhusten asuntotuotannolle lähelle palveluja. Yli 60 vuoden ikäisiä asuu Salpakankaan Suuralueen ulkopuolella tällä hetkellä noin 2 700.

Digitalisoituminen ja automaatio tulevat muuttamaan liike- ja elinkeinotoimintaa. Se kuinka maankäytössä näihin tulee varautua, on vaikea ennustaa. Melko oletettavaa on, että edelleen etätöiden osuus kasvaa ja ylipäättään ei välttämättä ole varsinaista kiinteä toimipistettä tai se vaihtelee tarpeen mukaan.

Polttoaineen hintakehitys suhteessa julkisen liikenteen hintaan ja toimivuuteen vaikuttaa tulevaisuuden liikkumiseen ja asuinpaikan valintaan. Oletettavaa on, että henkilöautoliikenteen kustannukset suhteessa muihin liikkumismuotoihin tulee nousemaan. Sähkökäyttöiset sähköpolkupyörän tapaiset kevyet kulkuneuvot tulevat oletettavasti yleistymään. Tällöin näillä kulkuneuvoilla saavutettavat etäisyydet asuinpaikan valinnassa tulevat kasvamaan. Tämä tarkoittanee asutuskäytön supistumista etäällä palveluista ja sen kasvamista palvelujen lähellä.

Historian valossa vaikuttaa ilmeiseltä, että asutuskunnan koko tulee olemaan pienempi kuin menneinä vuosina ja yksinelävien määrä kasvaa. Samanaikaisesti asutokohtainen asumisväljyys kasvaa.

3. MAANKÄYTÖN KESKEISET KYSY-MYKSET

3.1 Väestön kasvu ja sen sijoittuminen

Ensimmäistä strategista yleiskaavaa laadittaessa oli meneillään ns. Nurmijärvi-ilmion viimeiset vaiheet. Lisäksi maakunnissa oli enemmän vetovoimaa suhteessa pääkaupunkiseutuun. Tällä hetkellä tilastokeskuksen päivittyneet ennusteet ennustavat suunnittelualueen väestön vähentyvän. Haja-asutusalueella ei ole vetovoimaa, josta kertovat alueen asuntojen pidentyneet myyntiajat ja toteutuneiden kauppojen alhaiset hinnat. Näyttää siltä, että ns. Nurmijärvi-ilmiö on ohitse.

3.2 Maankäytön, asumisen, liikenteen ja palveluiden yhteensovittaminen

3.2.1 Millaiseen asukasmäärän kehitykseen varaudutaan?

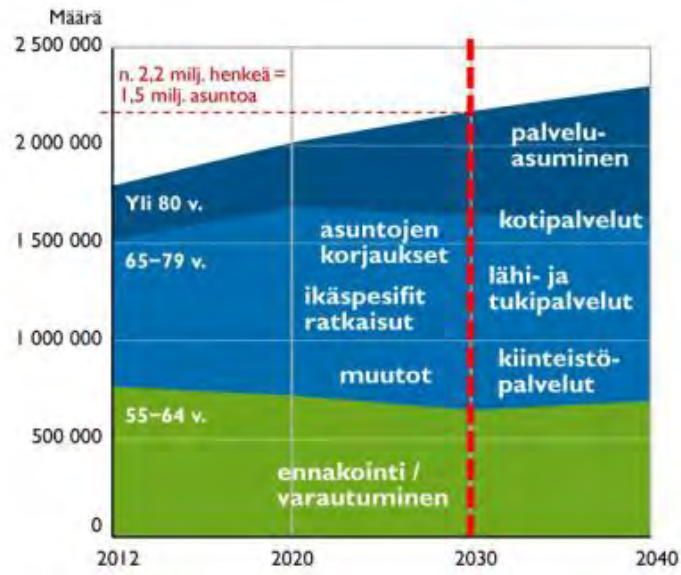
Vuodesta 2000 vuoteen 2014, jolloin Hollolan ensimmäistä strategista yleiskaavaa ryhdyttiin laatimaan, oli väestökasvun aikaa. Nyt tilanne on toisinpäin. Liian suuriin asukasmäärä odotuksiin ei kannata varautua investoimalla alueisiin, jotka eivät tule toteutumaan.

Kouluverkon nykytila ja laajennushankkeet tulee yhteen sovittaa maankäytön strategiseen suunnitteluun. Erityisesti tulee tiedostaa asukasvolyymin kasvamisen/vähentämisen aiheuttama oppilasmääräkehitys siitä seuraava kouluverkon uudistaminen ja tarkoituksen mukaiset kuljetusreitit.

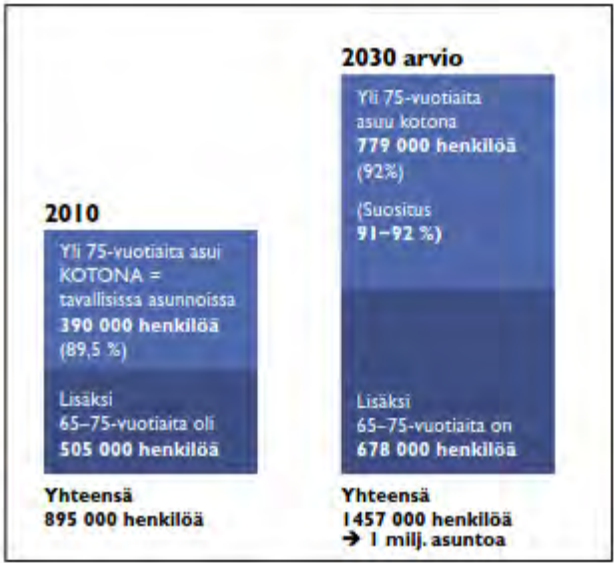
Lisäksi tulee tiedostaa alueiden elinkaari. Esim. Tiilikankaan lasten määrä on vähentynyt 20 vuoden takaisesta merkittävästi. Alue on oletettavasti nyt pisteessä, jossa sukupolvenvaihdosten myötä lapsimäärät alkavat kasvaa.

3.2.2 Miten ja missä ikääntyneitä ihmisiä palvellaan ja hoidetaan?

Väestön merkittävä ikääntyminen on varmin muutos mikä tulevaisuudessa tulee toteutumaan. Vanhusten määrän kasvu tulee aiheuttamaan merkittävän hoitotarpeen lisäämisen. Uusi 1.7.2013 voimaantunut vanhuspäalvelulaki edellyttää kunnilta vanhuspäalvelujen yksilöllisempää järjestämistä, tarpeiden arviointia, resurssien ja osaamisen varaamista ja seurantaa. Lain tavoitteena on myös tukea vanhusten itsenäistä suoriutumista sekä parantaa vaikutusmahdollisuuksia. Lisäksi korostetaan palvelujen saavutettavuutta. Yksi tärkein tavoite on terve ikääntyminen, joka mahdollistaa kotiin tuotavien palvelujen lisäämisen ja monipuolistamisen laitoshoidon sijaan. Tapoja ovat mm. omaishoito, kotipalvelu, kotisairaanhoido ja perhehoito.



Kuva 3-1. Ikääntyvien määrä ja asuminen sekä palvelujen ratkaisu (Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017, Ympäristöministeriö 2013)



Kuva 3-2. Ikääntyneiden kotona asumisen nykytilanne ja tavoite (Ehdotus ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaksi vuosille 2012–2015, Ympäristöministeriö 2013)

Kaavaratkaisulla on pyrittävä löytämään ratkaisu, jolla vanhuspäalvelut voidaan kustannustehokkaasti järjestää ja tukea kotihoidon mahdollisuutta ja varautua iäkkään väestön asuntotuotantoon. Kotihoidon lisäämispaine tarkoittanee mahdollisuutta sijoittaa vanhuksia lähelle palveluita, jolloin palvelujen kuljettamiseen käyteen mahdollisimman vähän resursseja.

3.2.3 Kulkeeko bussi vai mennäänkö autolla?

Kannattavan joukkoliikenteen järjestäminen saattaa olla vaikeaa, koska asutusrakenne on edelleen hajanainen ja asukkaat käyttävät omia autojaan. Vaihtoehtoina on tukea joukkoliikennettä, supistaa vuoroja tai lakkauttaa bussilinjat. Lakkauttaminen merkitsee linjautolla kouluun kulkevien oppilaiden siirtämistä taksikuljetukseen ja autottomien turvautumista muuhun palveluliikenteeseen.

Henkilöautoliikenteen kasvun vuoksi alueelle johtavat yleiset tiet kuormittuvat ja liikennemäärät kasvavat myös yksityisteillä. Paine alueen tieverkon parantamiseen kasvaa ja teille vaaditaan valaistusta ja kevyen liikenteen väyliä.

Tulee tehdä valintoja siitä mitä taajamia kehitetään joukkoliikenteen taajamina ja mitkä taajamat tukeutuvat yksityisautoiluun.

3.2.4 Minne asutus ja työpaikat halutaan?

Tuleeko kunnan kaavoitus seuraamaan alueellista kysyntää kaavoittaen sinne missä sen hetken kysyntä on suurinta? Vai haluaako kunta ohjata asutusta ja työpaikka-alueiden sijaintia pitkällä ajalla järkevästi siten, että kunta luo haluamansa alueellisen kysynnän luomalla houkuttelevia asuin- ja elinkeinoalueita?

3.2.5 Peruskysymyksiä

- Miten palveluverkkoa kehitetään kustannustehokkaasti koko kunnan alueella?
- Millaiset asuin ympäristöt ovat houkuttelevia eri elämäntilanteissa?
- Miten ympäristön arvoilla vahvistetaan kunnan vetovoimaisuutta?
- Miten varmistetaan hyvä saavutettavuus?
- Millainen on kunnan talouden kannalta paras yhdyskuntarakenne?

3.3 Miten hallitaan suunnittelemattomat taaja-alueet?

Maaseutumaiset alueet etenkin Lahden kaupungin lievealueilla ja vesistöjen läheisyydessä ovat houkuttelevia ja niillä väestömäärä on kasvanut 2000 – 2014 välillä huomattavasti. Asuinrakentamisen yhä lisääntyessä alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkko, joka on yhdistetty kunnan verkostoon. Kunta tai kunnan ja valtion tukema osuuskunta on maksanut tarvittavat investoinnit. Vesihuollon järjestäminen on tehnyt alueen entistä houkuttelevammaksi ja tehtyjen investointien hyödyntäminen toisaalta edellyttää lisärakentamista. Lisääntyvää rakentamista on yhä vaikeampaa toteuttaa yksittäisillä rakennusluvilla sekä juridisesti, että suunnittelun kannalta. Alueille on laadittu osayleiskaavoja, mutta ajan myötä alueet ovat alkaneet muistuttaa taajamaa ja niiden asemakaavoitusta joudutaan harkitsemaan. Lähtökohta on kuitenkin kuntatalouden kannalta huono, koska alueelta puuttuu useita taajamille luonteenomaisia piirteitä. Alueella ei välttämättä ole koulua, eikä kaupallisia palveluja. Myöskään puistoja tai muita yleisiä alueita ei ole. Teistä osa on päälystämättömiä ja pääosin valaisemattomia, jalkakäytäviä ei ole. Alkuaan suunnittelematon kehitys on johtanut ja johtaa edelleen kuntatalouden kannalta kalliisiin ratkaisuihin.

Oleellista on tiedostaa tämä kehitys, selvittää kehityksen aiheuttamat vaikutukset ja tarvittaessa linjata kehitystä uudelleen strategisella yleiskaavalla.

4. KAAVAN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavaprosessin käsittelyvaiheet

Alla olevassa taulukossa on tiivistettynä hallinnolliset käsittelyvaiheet.

Taulukko 4-1. Kaavan käsittelyvaiheet

Käsittelijä	pvm
Elinvoimavaliokunta päätti vireille tulosta ja tavoitteista	27.8.2019 § 78
Kunnanhallitus päätti vireille tulosta ja tavoitteista	2.9.2019 § 178
Kunnanvaltuusto päätti vireille tulosta ja tavoitteista	23.8.2019 § 49
Kunnanhallitus asetti OAS:n nähtäville 7.11. – 9.12.2019	14.10.2019 § 209
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu MRL 66 §	25.6.2019
Hollolan kunnanhallitus asetti päätöksellään kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 § 21.5. - 26.6.2020	11.5.2020 § 86
Hollolan kunnanhallitus asetti päätöksellään kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä 19.11.-21.12.2020	9.11.2020
Elinvoimavaliokunta hyväksyi	2.2.2021
Kunnanhallitus hyväksyi	29.3.2021
Valtuusto hyväksyi	10.5.2021

4.1.1 Tavoitteet

Tavoitteet on kirjattu kohdassa tavoitteet

4.1.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.5. – 26.6.2020. Luonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 14 mielipidettä. Palautteen johdosta kaavaan tehtiin joitakin muutoksia. Muutokset ilmenevät kaavoittajan vastineista luonnosvaiheen palautteeseen.

Strategisen yleiskaavan 2020 luonnos on ollut nähtävillä 21.5.-26.6.2020. Luonnoksesta on saatu lausunnot ja mielipiteitä kuntalaisilta ja yhdistyksiltä. Mielipiteissä, joita tuli 12, nousi esille erityisesti virkistys- ja luontoarvot sekä kierrätyspuistohanke.

Kaavaehdotuksessa on aluevaraus Tilaa vaativat elinkeinoalueet TP, jolle on mahdollisuus sijoittua harkitusti uuden valtatie lounaispuolelle etäämmäs herkistä toiminnoista ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Alue on jonkin verran laajempi kuin voimassa olevassa

strategisessa yleiskaavassa ja sen sisällä voi olla erilaisia ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja, joiden soveltuvuus alueelle ja reunaehdot toiminnalle selvitetään, silloin kun toiminnasta aiheutuu ympäristöhäiriötä. Nämä toiminnot voivat olla myös kierrätysmateriaaleja hyödyntäviä toimintoja. Toiminnalle on haettava näissä tapauksissa ympäristölupa. Asemakaavoituksella tarkennetaan alueen käyttöä ja lupakäsittelyjen yhteydessä varmistetaan, että riittävät suojaetäisyydet, silloin kun niihin on tarvetta, toteutuvat. Alueen läheisyydessä ei ole asutusta eikä pohjavesialueita.

VL merkintöjen laajuutta on tarkasteltu uudelleen ja niitä on supistettu huomattavasti.

AT-aluemerkinnästä on luovuttu ja se on muutettu M-AT-alueeksi. KEMERA-rahoitus on mahdollista M-alkuisilla kaavamerkintöjen alueilla. Virkistys ja ekologiset -yhteyksien merkintöjä yhdistellään ja esitetään sanallisesti missä ovat kriittiset paikat. Laajat yhtenäiset metsät osoitetaan kaavakartalle.

Kaupan sijoittuminen on esitetty yleiskaavoitusta varten tehdyn kaupan selvityksen ja maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti. Kaavaehdotukseen on esitetty se, miten kaupan rakennusoikeudet ja kaantuvat valtatie 12, Kehätien, kolmelle eri eritasoliittymäien alueille. Esim. tonttikohtaisista päivittäistavarakaupan rakennusoikeuksia tarkastellaan asemakaavojen yhteydessä.

Miekkion kehitettävä alue on kaavaehdotuksessa merkitty selvitysalueeksi lausunnossa ehdotetun mukaisesti ja raja-alue on tarkistettu alueeksi jolla muutospaineet ovat tulevaisuudessa suurimmat.

Kaavan ohjausryhmä käsitteli saatua palautetta ja kaavaluonnoksen jälkeen kaavan tehtäviä muutoksia 20.10.2020 kokouksessaan.

4.1.3 Kaavaehdotus

4.1.4 Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Luontoarvot teemakartasta on poistettu kaikki yksityiskohtaiset aluerajaukset luonnonsuojelualueita lukuun ottamatta. Tiedot suojelupäätöksillä syntyneistä luonnonsuojelualueista on päivitetty kaavamateriaaliin.

4.2 Vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty MRL:n mukaisena prosessina. Sen lisäksi on pyritty herättämään kuntalaisten sekä kunnan talouteen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyviä päätöksiä valmistelevien viranomaisten ja päätöksiä tekevien luottamushenkilöiden kiinnostus maankäytön strategiseen suunnitteluun. Strategisen yleiskaavan laatiminen ja toteuttaminen edellyttää pitkäjänteistä sitoutumista kunnan ja sen maankäytön kehittämiseen. Vuorovaikutusta on edistetty paikallismedian, vuorovaikutteisten yleisötilaisuuksien avulla. Hankkeesta on tiedotettu virallisten kuulemisten ohella ja lisäksi Strategisen kaavan verkkosivuilla, jotka on linkitetty kunnan kotisivuille.

4.2.1 Luottamuselin ja ohjausryhmätyöskentely

Työtä on ohjannut kunnan nimeämä *ohjausryhmä*, joka koostuu kunnan virkamiehistä sekä kunnan valtuutetuista.

Ohjausryhmän jäsenet:

Kunnanvaltuutetut:

Helena Maattola, Erkki Arvila, Eero Virta, Ilpo Markkola ja Kati Pöllönen

Viranhaltijat: Katariina Tuloisela, Ilkka Korhonen

Ohjausryhmä kokoontui seuraavasti:

- 24.6.2019
- 28.1.2020
- 30.3.2020
- 20.10.2020

Valtuustoinfoja on pidetty lisäksi

- 4.12.2019
- 14.1.2021

4.2.2 Yleisötilaisuudet

Kaavaprosessin aikana on järjestetty yleisötilaisuuksia kaavan etenemisen kannalta keskeisissä vaiheissa. 16.6.2020 järjestettiin etäyhteyksin kaavaluonnoksen esittelytilaisuus. Tilaisuuden yhteydessä järjestettiin työpajatyöskentely.

4.2.3 Tiedottaminen

Hankkeesta on tiedotettu virallisten kuulemisten ohella ja lisäksi Strategisen kaavan verkkosivuilla, jotka linkitettiin kunnan kotisivuille. Kaavan erivaiheissa nähtävillä olleet selvitykset ovat myös kaavan verkkosivuilla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana on järjestetty MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu vireilletulovaiheessa. Sen lisäksi on pidetty tarpeen mukaan viranomaisten työneuvotteluja.

Kulttuuriympäristöselvitystä varten perustettiin viranomaisista koostuva ohjausryhmä, johon kuului kunnan virkamiesten lisäksi Lahden kaupungin museo, Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen maakuntaliitto.

Viranomaislausunnot on pyydetty vireilletulo-, luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

4.2.5 Sidosryhmäyhteistyö

Kunnan asiantuntijoita ja muita sidosryhmiä on kutsuttu erillisiin työkokouksiin suunnittelun eri vaiheissa tarpeen mukaan.

Keskeisiltä sidosryhmiltä on pyydetty lausunnot kaavaprosessin eri vaiheissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisti.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Pääasiassa strategisessa yleiskaavassa 2017 esitetty yhdyskuntarakenteellinen ratkaisu pysyy ennallaan.

5.1 Ratkaistavat asiat

Strategisen yleiskaavan merkittävimmät asiat on ratkaistu vuonna 2017 vahvistuneessa kaavassa. Tällaisia olivat:

- Kunnan päätaajamat ja niiden kehittämisen päätavoitteet
- Millaisin volyymein rakentamista kuhunkin taajamaan asema-kaavoilla ohjataan ja miten se likimäärin sijoittuu
- Mihin asutus ja teollisuuden, työpaikkojen- ja palvelujen alueet sijoittuvat
- Keskustan palvelualueen laajuus
- Oleelliset virkistys- ja viheralueet ja yhteydet toimintojen välillä
- Kyläverkosto ja kylien kehittämisen tavoitteet
- Maaseutuelinkeinojen merkittävimmät alueet
- Liikenneverkko ja keskeiset liikenteen yhteystarpeet
- Laajenemisalueiden aikataulutus

Tämän päivityksen yhteydessä oleellisimmat uudet selvitykset on tehty ekologisen verkoston ja kulttuurihistorian osalta ja kaavaprosessin yhteydessä arvioidaan, kuinka selvityksissä esiin nousseet asiat huomioidaan kaavaratkaisussa.

Väestötarkasteluun perustuen arvioidaan, onko kaavan tavoitteellinen väestömitoitus liian suuri ja kuinka se vaikuttaa kaavaratkaisuun. Lisäksi voimassa olevaan kaavaan on tehty tarvittaessa muutoksia muiden asioiden osalta, jotka on tuotu esiin kohdassa Tavoitteet.

Tämän tyyppisessä strategisessa yleiskaavassa ei ratkaista eri maankäyttömuotojen tarkkaa sijaintia tai tarkkoja rajoja.

Strategisen yleiskaavan päivityksen yhteydessä strategisen yleiskaavan mitoittavaksi tavoitevuoksi asetettiin vuosi 2050. Näin ollen kaavassa on osoitettu maankäytön yleispiirteiset linjat vuoteen 2050 ja tämän johdosta kaavasta on tehty joustava ja erityisesti yhdyskuntarakenteellista kehitystä ohjaava. Mikäli yleiskaavassa ilmenee päivitystarpeita, on niitä mahdollista tehdä joko teemoittain tai päivittämällä koko strateginen yleiskaava.

5.2 Esitystapa ja tulkinta

Yleiskaava on strateginen, jolloin siinä ratkaistaan ainoastaan kunnan yhdyskuntarakenteen suuret linjat ja tavoitteet ottamatta kantaa yksityiskohtaisiin aluerajauksiin tai kohteisiin kartalla. Pääkartalla (Kartta 1/5) osoitetulla ruutumaisella esitystavalla on pyritty siihen, että kaavan strateginen ote ja yleispiirteisyys säilyvät ja yleiskaava ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja maankäyttömuotoja kunnan eri alueilla. Strateginen yleiskaava ilmentää eri

toimintojen volyymien määrää eikä tarkkaa sijaintia. Aluerajaukset ja tarkempi maankäyttö täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mikäli esimerkiksi asutukseen tai muuhun varattua toimintaa on tarpeen laajentaa kaavassa asutukselle varattujen ruutujen viereisiin ruutuihin, on tämä mahdollista asemakaavoituksen myötä, mikäli asemakaavaprosessissa voidaan osoittaa, että tämä on strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaista. Tämä tilanne saattaa tulla kysymyksiin esimerkiksi silloin kun asutukselle varattua ruutua ei voidaakaan asemakaavoituksen yhteydessä ilmenneiden luontoarvojen johdosta käyttää tehokkaasti rakentamiseen.

Vastaavasti tarkempi suunnittelu voi edellyttää ruutua suppeamman alueen osoittamista suunnitellulle toiminnolle.

Pääkartan rinnalla maankäyttöä ohjaavat oikeusvaikutteiset teemakartat (2/5, 3/5, 4/5 ja 5/5), joiden esitystapana ovat alueet, aluerajaukset, rasterimerkinnät, viivat ja muut merkinnät. Merkintöjä tulkitaan yleispiirteisinä, ja ne voivat tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja ajantasaisten yksityiskohtaisempien selvitysten myötä.

Karttatasoja on mahdollista käyttää paitsi kaavallisessa ohjauksessa myös itsenäisinä tietolähteinä. Sähköisessä muodossa karttatasoja voidaan tarkastella myös päällekkäisinä kokonaisuuksina.

Voimassa olevaan kaavaan nähden esitystapaa on selkeytetty esittämällä käyttötarkoituserkinnät kaavakartalla sekä uudistettu teemakarttojen välistä suhdetta siten, että kulttuuriympäristö osoitetaan omana karttanaan. Virkistys ja ekologiset yhteydet on tuotu osaksi pääkarttaa. Tämä mahdollistaa kriittisten yhteyksien tarkastelun osana pääkartan ratkaisuja. Esitystapa on MRL:n 40 §:n ja MRA 16 §:n mukainen.

5.3 Selvitykset

Kaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset

- Ekologia
- Kulttuuriympäristö
- Kauppa
- Väestöanalyysi
- Liikenne
- Miekkion kaavataloudellinen tarkastelu

Vuonna 2017 hyväksytyn yleiskaavan valmistelun yhteydessä silloisessa rakennemallivaiheessa on laadittu vaihtoehtojen vertailun tueksi kuntataloudellinen selvitys (Tausta-asiakirja 2).

Strategisen yleiskaavan ruutumainen esitystapa mahdollistaa tarkempien selvitysten huomioimisen yksityiskohtaisemman suunnittelun ja asemakaavoituksen yhteydessä.

5.4 Kumoutuvat ja voimaan jäävät osayleiskaavat

Tämän päivityksen yhteydessä kumotaan Kukkilan alueella voimassa oleva yleiskaava ranta-alueen osalta. Tarkoituksena on selkeyttää kaavaratkaisua siten, että alueella on voimassa vain strateginen yleiskaava, jonka tavoitteena on liittää alueita osaksi

viereistä taajamaa asemakaavoituksella. Kyseinen osayleiskaava on ranta-alueen osalta toteutunut, joten sen merkitys uusien rakennuspaikkojen muodostajana on poistunut. Nykyiset rakennuspaikat saavat oikeutuksen rakennuspaikkoina siitä, että ne ovat toteutuneet. Mahdollinen uusi tuleva maankäyttö ratkaistaan asema-kaavalla erikseen.

5.5 Päätaajamien mitoitus

Kaavan mitoitus uusien asuinalueiden osalta perustuu 0,40 % vuositaiseen väestökasvuun, joka tarkoittaa noin 3 000 asukkaan lisäystä vuoteen 2050 mennessä. Tästä 80 % eli noin 2 300 tavoitellaan sijoittuvan asemakaavoitetuille alueille. Strategisen yleiskaavan mitoitus on eriasia kuin väestöennuste. Strategisen yleiskaavan mitoituksella tulee varmistua siitä, että on riittävästi olemassa yleiskaavallista reserviä, joka voidaan asemakaavoituksella toteuttaa valmiina tontteina tavoitevuoteen mennessä.

Vuoden 2017 hyväksytyn kaavan rakennemallivaiheessa selvitettiin kuinka paljon tulevasta uudesta asutuksesta tulisi sijoittaa Hollolan eri taajamiin. Tätä on arvioitu kuntatalouden, yhdyskuntarakenteen, liikenteen, toteuttamiskelpoisuuden, ympäristön, vetovoimaisuuden ym. tekijöiden kannalta. Asiat on raportoitu rakennemallivaiheen raporttiin. Tuolloin kasvun ennustettiin olevan suurempaa kuin nyt tavoitteeksi on asetettu. Tästä johtuen päätaajamien laskennallista mitoitusta on pienennetty. Kaavaratkaisun yleispiirteisyydestä johtuen itse kaavakartalla ei juurikaan ole tehty muutoksia asutukseen varattujen alueiden laajuudessa. Oleellisimpina muutoksina on kuitenkin se, että Kukonkankaan asuinalue on osoitettu reservialueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että sen mahdollinen toteuttaminen tapahtuu viimeisimpänä ja mikäli muut alueet ovat jo varattuja.

Voimassa olevan strategisen yleiskaavan asemakaava-alueiden laskennallinen mitoitus oli *4 000 uutta asukasta, joka perustui 0,75 %:n vuosittaiseen väestön kasvuun*. Tämä esitettiin jakautuvaksi eri taajamiin seuraavasti:

Taajamien vuoden 2017 mukaiset mitoitukset

Selkeyden vuoksi aiemmat mitoitukset on esitetty harmaalla pohjalla ja kursivoituna.

<i>Taajama</i>	<i>Asutuksen kasvu (asukkaita)</i>
<i>Kuntakeskus</i>	<i>3 000</i>
<i>Nostava</i>	<i>700</i>
<i>Kukkila-Kalliola</i>	<i>150</i>
<i>Hämeenkoski</i>	<i>150</i>

Luvuissa oli mukana kerrostaloasutusta, jota Salpakankaalle oli suunniteltu tulevan, kuten nykyään on toteutunut eli 35 % ja Nostavalle noin 10 %. Kaavaluonnosvaiheessa edelliset luvut olivat täsmentyneet seuraavasti:

Taajama	Yht.	AK	AP ja AO
Kuntakeskus	2 500	875	1625
Nostava	1 000	100	900
Kukkila-Kalliola	400	0	400
Hämeenkoski	100	0	100

Mikäli Nostavan aluetta ei oteta tehokkaamman asutuksen käyttöön, väestökasvu esitettiin jakaantuvaksi seuraavasti:

Taajama	Yht.	AK	AP ja AO
Kuntakeskus	3 000	1050	1950
Nostava	300	0	600
Kukkila-Kalliola	600	0	600
Hämeenkoski	100	0	100

Taajamien päivitetyt mitoitukset

Tavoitteellinen asemakaava-alueelle sijoitettava väestökasvu muutetaan 4 000:sta 2 300:aan. Päivitetyissä mitoituksessa ei huomioida reservialueiksi osoitettuja alueita (Nostava ja Kukonkangas). Tämä yhdenmukaistaa osaltaan muiden taajamien väestökasvua aiempiin tavoitteisiin. Mikäli kasvupainetta syntyy, voidaan näitäkin alueita ryhtyä tarvittaessa toteuttamaan ja aiemmin. Nämä esitetyt mitoitukset ovat laskennallisia tavoitteita ja ohjaavat kunnan tulevaa asemakaavoitusta. Niillä kuitenkin ole juridista asemaa, joten niistä voidaan olosuhteiden niin vaatiessa poiketa.

Taajama	Asutuksen kasvu (asukkaita)
Kuntakeskus	2 100
Kukkila-Kalliola	150
Hämeenkoski	50

Mitoituksesta on kerrottu tarkemmin ja perustellummin kunkin teeman (asutus, työpaikat, palvelut jne.) kohdalla. Asutuksen alueet on osoitettu kaavassa niiden tavoitellusta tiiveydestä riippuen seuraavasti:

- AKR kaupunkimainen tiivis kerrostaloasutus asemakaavalla
- AP Tiivis omakotitalo ja rivitaloasutus asemakaavalla
- AO Väljä omakotitaloasutus asemakaavalla
- AT-1 Tiivis kyläasutus ilman asemakaavaa
- AT Väljä kyläasutus suunnittelutarveratkaisuin
- M Haja-asutus yksittäisin rakennusluvin

Lisäksi keskusta-alueilla (C) on mahdollista muiden toimintojen lisäksi olla erittäin tiivistä kerrostaloasutusta.

Koska kaavan tavoitevuosi on vasta 2050, on todennäköistä, että tälle aikajänteelle sijoittuu erilaisia kasvukausia. Tämän kaavan laatimisen aikana eletään hitaan kasvun aikaa.

Strategisen yleiskaavan toimivuuden kannalta on oleellista pystyä ratkaisemaan seuraavan kymmenen vuoden aikana tapahtuvaa kehitystä. Vielä aiemman strategisen yleiskaavan laatimishetkellä noin viisi vuotta sitten painottui omakotitaloasutuksen ohjaaminen eli se minne uudet omakotitalotontit kaavoitetaan. Nyt omakotitalojen kysyntä ja trendit viittaavat siihen, että seuraavina vuosina on tarpeen keskittyä muuhunkin kuin omakotitalorakentamisen ohjaamiseen.

Kaavan tavoitteiden, kuntatalouden ja nähtävissä olevan kysynnän perusteella on edelleen perusteltua tiivistää keskustan rakentamista tehokkaammalla asuinrakentamisella. Omakotitaloasutuksen osalta on tärkeää keskittää infrastruktuurin rakentamista sinne missä alueiden vetovoima on riittävä.

Kalliola-Kukkila ja Nostava on kaavassa esitetty kehitettävänä taajamina, joissa tulevaisuudessa on monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita. Nostavan kehittyminen tukeutuu uuden kehätien eritasoliittymään ja rakentamistehokkuus tavoiteltavaan henkilöliikenteen juna-asemaan. Kylät ovat rakenteeltaan taajamia ja niiden maankäytön kehittyminen ja rakentaminen perustuu asemakaavoitukseen.

5.6 Kaupunkimainen tiivis asutus (AKR, C)

Nykyistä tehokkaammalle kerrostalorakentamiselle kuntakeskuksessa on monipuolisesti tiivistämisvaraa. Tätä tiivistymistä on osin tapahtunut uusien kerrostalojen myötä vuosien 2015 – 2020 aikana ja näin ollen voimassa olevan strategisen yleiskaavan tavoitteet ovat lähteneet toteutumaan. Alueet ovat hyvin kunnallistekniikan saavutettavissa ja edullisesti käyttöönotettavissa. Kaavaratkaisu ohjaa edelleen siihen, että rakentamisen tiivistyminen on mahdollista.

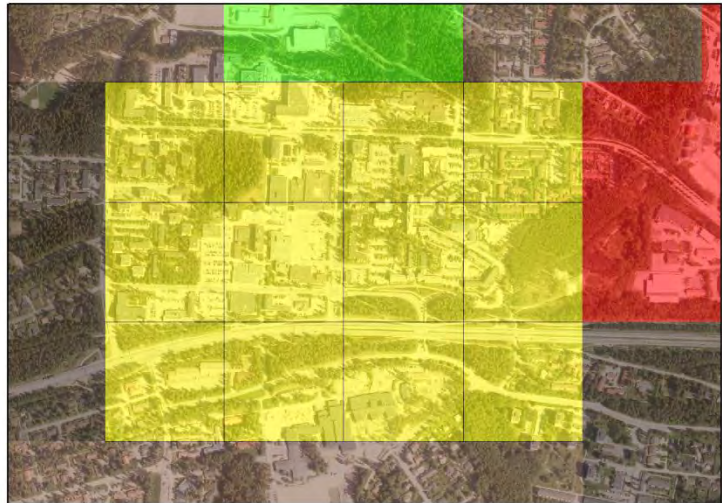
Alueelta on mahdollista selvittää mahdollisia paikkoja myös nykyistä korkeampien kerrostalojen toteuttamiselle. Korkeiden kerrostalojen sijainnin tulee perustua kokonaisvaltaiseen keskustan kehittämissuunnitelmaan, joka ottaa huomioon mm. valtatie muutumisen taajaman pääväyläksi.

Mahdollisia nykyistä korkeampien kerrostalojen alueina tarkasteltavia alueita ovat muuttuvan valtatie varsi, entisen sorakuopan ja Pulla Poikien -risteyksen välinen vyöhyke sekä yksittäiset korttelit/tontit kuntakeskuksessa.

Salpakankaalla kannattaa selvittää myös nykyisten kerrostalojen korottamisen mahdollisuuksia, mikä edesauttaisi myös hissien rakentamista ja esteettömien asuntojen määrän lisääntymistä keskustan palveluiden läheisyyteen.

Keskustatoimintojen alueilla kunnan tavoite on ohjata paljon tilaa vievä kaupallinen toiminta alueen itäosaan ja tiivis asutus alueen

länsiosaan, nykyiseen keskustaan. Asutuksen tavoitteellinen tiiveys länsiosassa 50 asukasta/ha. Kaavaa laadittaessa länsiosan tiiveys on noin 30 asukasta/ha. Tämä tarkoittaa, että asutusta olisi mahdollista lisätä keskusta-alueen länsiosassa noin 2 200 asukkaasta noin 3 500 asukkaaseen.

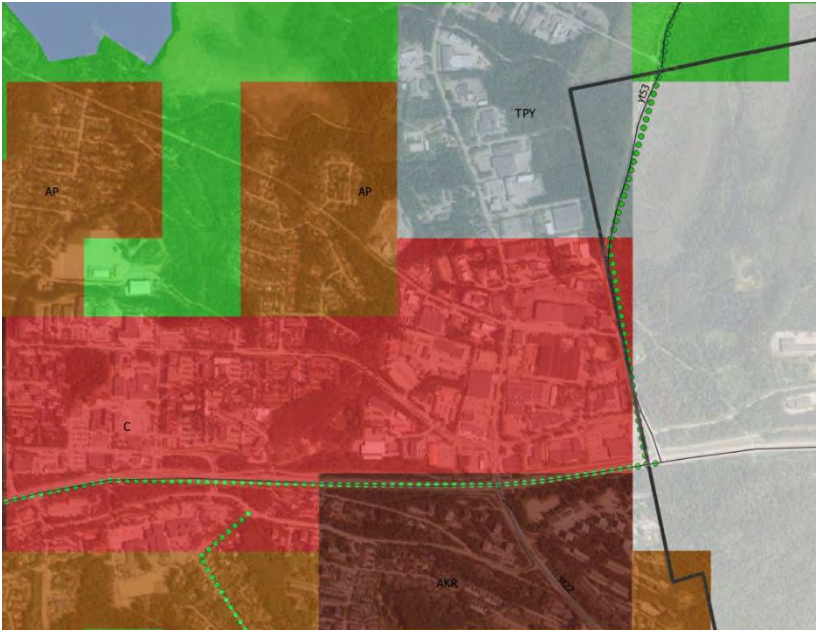


Kuva 5-1. Pääkartalla osoitettu keskustatoimintojen alueen länsiosa Salpakankaalla (nostettu esiin keltaisina ruutuina). Tämän alueen koko on noin 75 ha ja nykyinen asutustiiveys on noin 30 asukasta/ha.

Salpakankaan tiivistäminen mahdollistaa sen, että asutuksen lisääntyessä ympäröivät virkistysalueet on edelleen mahdollista jättää vapaaksi rakentamiselta ja ne saadaan suuremman asukasjoukon ulottuville.

Kerrostalovaltaisella tiiviin taajama-asumisen alueella tavoitteellisenä tiiveytenä on 25 asukasta/hehtaari. Esimerkiksi Tervatien ja Soramäen välisellä tiiviin taajama-asumisen alueella tämä tavoitteellisesti mahdollistaa nykyisen asutuksen vähäistä lisääntymistä 1 500:sta noin 1 700 asukkaaseen.

Keskustatoimintojen ja tiiviin taajama-asumisen alueilla on melko laajoja rakentamattomia asemakaavassa virkistykseen tarkoitettuja alueita, jotka ovat jatkossakin tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä.



Kuva 5-2. Pääkartalla osoitettu keskustatoimintojen alueen itäosa Salpa-kankaalla. Alue työmatkaliikenteen ja julkisen liikenteen kannalta alueen parhaassa paikassa Lahden rajan tuntumassa.

Kaava mahdollistaa keskusta-alueilla monipuolisesti palvelujen, työpaikkojen ja asumisen sijoittumisen. Tässä mielessä Lahden rajaan sijoittuva Salpakaan keskusta-alueen itäosa olisi koko alueen potentiaalisimmista alueista lähipalveluille ja asutukselle ollen lähes kaikkien bussireittien varrella.

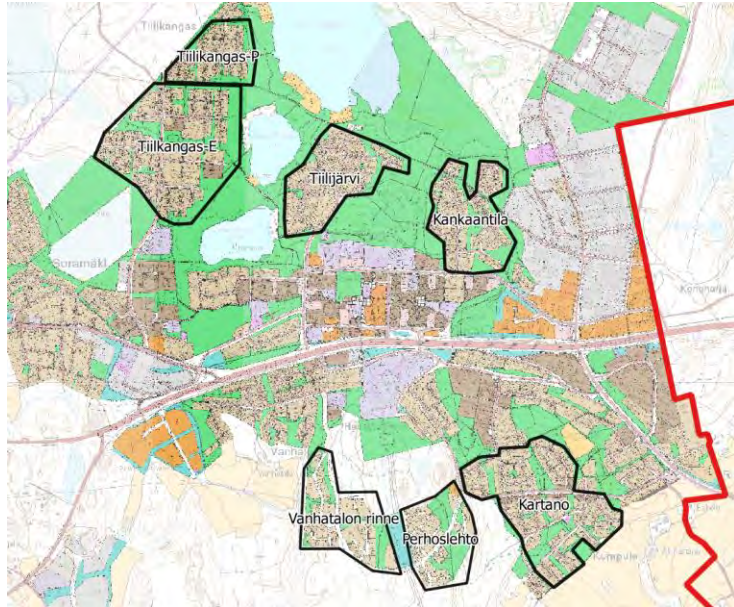
5.7 Omakotitalo- ja pientaloasutus (AP, AO)

Uusi omakotitaloasutus vaatii paljon tilaa. Etäämpänä taajamaa pinta-alallisesti laajoja alueita olisi olemassa. Näillä alueilla ongelmaksi muodostuu vetovoiman puute, joka on erityisesti korostunut viimeisen kymmenen vuoden kehityksen aikana. Tästä johtuen on tärkeää sijoittaa kustannukset, joita infrastruktuurin rakentamisesta muodostuu sellaisille alueille, joiden toteutumispotentiaali ja -aste on suuri. Tällaiset alueet ovat lähellä palveluja ja hyviä virkistysmahdollisuuksia.

Kuntakeskuksen tuntumassa on hyvät laajat virkistysalueet, jotka voisivat palvella nykyistä suurempaakin väestöä ilman kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Kuntakeskuksen laajenemisen ongelmaksi on muodostunut tila- ja maahanvaraus, koska omakotitaloasutus vie paljon tilaa ja taajaman laajentumista rajoittavat:

- Ampuma- ja virkistysalueet pohjoisessa
- Lahden raja idässä
- Vaikeahko maasto etelässä

Omakotitaloalueiden tiiveys vaihtelee asuinalueesta riippuen n. 3 – 8 tonttia/hehtaari välillä, kun pinta-alla huomioidaan katu- ja viheralueet jättäen laajimmat reuna-alueiden viherkaistat pinta-alla huomioimatta.



Kuva 5-3. Vertailu toteutuneiden asuinalueiden tiiveydestä. Kartalle on rajattu asemakaavojen asutukselle varatut alueet siten, että laajimmat viheralueet on jätetty huomioimatta.

Taulukko 1. Toteutuneiden asuinalueiden tiiveys

Alue	Tiiveys (okt/ha)
Tiilikangas	6 – 7
Vanhantalorinne ja Perhoslehto	2 – 3
Kukonkangas	3 – 4
Kankaantila, Kartano ja Tiilijärvi	5

Tiiveyteen vaikuttavat alueen rakentamisolosuhteet (maastonmuodot, maaperä, luonto/maisema-arvot) sekä sijainti yhdyskuntarakenteessa (lähempänä palveluja tiiviimpää rakentamista).

Lisäksi on tarpeen tiedostaa sijainniltaan potentiaaliset nykyiset asuinalueet, joiden sukupolvenvaihdospotentiaali on suuri. Tällainen on esimerkiksi Tiilikangas, joka on volyymiltaan koko kunnan merkittävin omakotitaloalue sijoittuen kilometrin etäisyydelle palveluista poikkeuksellisten virkistysalueiden yhteyteen. Alueella on n. 90 sellaista omakotitaloa, jonka nuorin asukas on yli 70-vuotias. Tämä on lähes 30 % alueen omakotitaloista.

Yhtä suurta vetovoimaa voi olla vaikea saavuttaa muualta. Myös vastaavaa rakentamistiiveyttä on vaikeaa saavuttaa huonommin rakennettavilla alueilla.

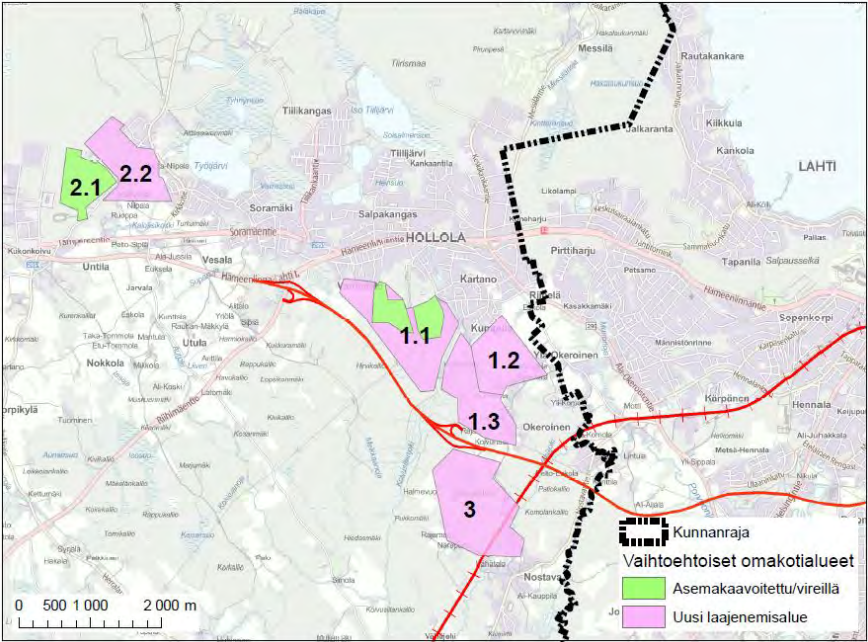
Laadittaessa uusille alueille asemakaavoja on maanhankinnan tilatarpeissa huomioitava se, että asuinalueen ympärille tulee varata alueita virkistykseen. Tällöin realistisena mitoittavana asutustiiveytenä omakotitaloasutuksen osalta on syytä pitää 1 – 3 omakotitaloa/hehtaari.

Vuoden 2017 kaavassa tarkasteltiin Hollolan kuntakeskuksen laajenemisalueita. Näitä olivat:

1. Kuntakeskuksesta etelään Nostavan suuntaan
2. Kukonkangas
3. Nostavan uusi taajama
4. Hälvälän ampuma-alueen eteläpuoli

Hollolan kunta päätti vuonna 2017 mahdollistaa amputoimintojen kehittämisen Hälvälän alueella. Tämä tarkoitti, että aluetta 4 ei ole mahdollista osoittaa uudelle asutukselle ampumamelusta johtuen. Puolustusvoimat jatkaa Hälvälän alueen käyttöä toistaiseksi edellä mainituista syistä johtuen, eikä käytön lopettamista enää suunnitella.

Laajenemismallit ovat pinta-alaltaan laajoja ja maanomistuso-
 laan osittain pirstaleisia. Niiden käyttöön ottaminen edellyttää kun-
 nalta tavoitteellista maapolitiikkaa ja mahdollisesti lunastusmenet-
 telyä.



Kuvat 5-4 Voimassa olevan strategisen yleiskaavan mukaiset kuntakeskuksen laajenemisaalueet numeroituina. Alue 3 oli osoitettu reservialueena. Vastaavat alueet on osoitettu myös tässä kaavaprosessissa. Alueet ovat kooltaan noin 80 – 150 ha.

Taulukko 5-5. Salpakankaan laajenemisaalueiden pinta-aloihin ja olosuhteisiin perustuvat arvioidut asukasmäärät.

Alue	Pinta-ala (ha)	Tiiveys (okt/h a)	Tontit laskennallisesti	Tavoitteellinen tonttimäärä	Asukkaat (max) (2,3 as/tontti)
1.1	110	1	110	40 - 70	161
1.2	67	1,5	101	10-100	230
1.3	74	1	74	30 - 70	161
2.1	44	3	132	150	345
2.2	74	1,5	111	100	230
3	131	1	131	40 - 100	230

Toteutuvien tonttien sarakkeessa (Taulukko 8-5) on esitetty arvioitu vaihteluväli, mikäli toteutusta rajoittaa joku tekijä. Tällaisia ovat kuntakeskuksen eteläpuolella, vaikeahko maasto, oleva voimajohto ja sen suoja-alue sekä Okeroisten kulttuurimaisema-arvot. Oikeassa sarakkeessa on esitetty uusien asukkaiden arvioitu määrä kullekin alueelle, mikäli em. rajoittavia tekijöitä ei olisi ja rakentaminen toteutuisi omakotitaloina taulukossa esitetyllä tiiveydellä ja yhdellä rakennuspaikalla asuisi keskimäärin 2,3 henkilöä.

Edellä kuvattujen laajempien aluekokonaisuuksien osalta kuntakeskuksessa on pienialaisempia asutuksen laajenemisaalueita, joita voidaan mahdollisuuksien mukaan asemakaavoituksen keinoin ottaa tonttimaaksi. Tällaisia alueita on mm. Vesalan alueella.

5.7.1 Kukonkangas, alueet 2,1 ja 2,2

Kukonkankaan alue on osoitettu kaavaan pientaloalueena, mutta nykyisten trendien vallitessa vaikuttaa siltä, että alueen

toteutumisaste jäisi vähäiseksi. Tällöin on kuntatalouden kannalta tarkoituksen mukaista ajoittaa toteuttaminen aikaan, jolloin toteutamisaste on korkeampi. Alueen toteuttaminen on kuitenkin tarvittaessa nopeaa, sillä kunta omistaa alueet ja asemakaavoitus on ollut vireillä. Aiemman kaavoituksen yhteydessä alueelle tehdyn luontselvityksen perusteella alueella ei ole rakentamista rajoittavia luontoarvoja.

Alue on noin viiden kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta. Etäisyys on vastaava kuin Nostavan alueelta kuntakeskukseen liikenneyhteyksien toteuduttua. Valtatien läheisyys ja joukkoliikenteen yhteydet voivat lisätä alueen houkuttelevuutta hyvien liikenneyhteyksien perusteella.

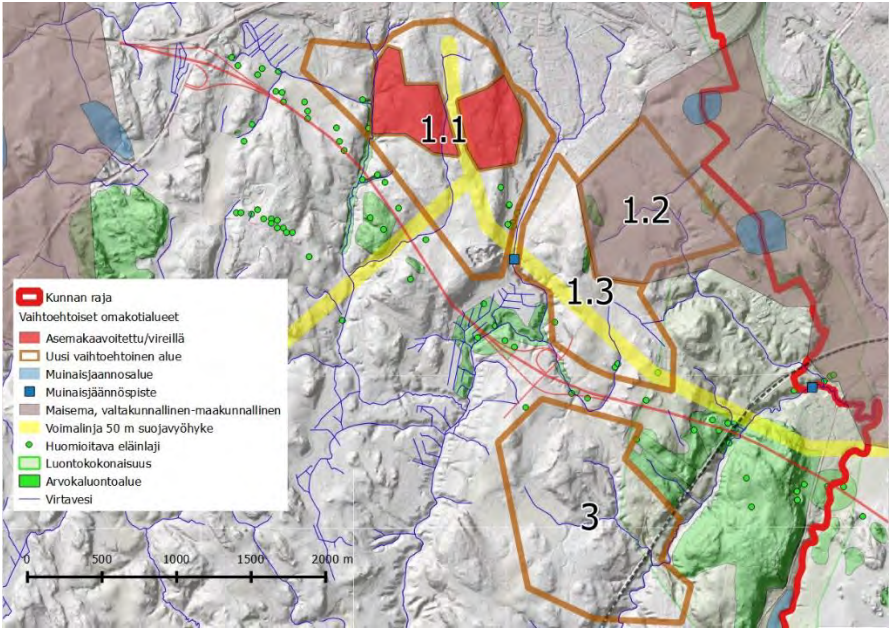
5.7.2 Kuntakeskuksesta etelään Nostavan suuntaan, alueet 1.1-1.3

Kuntakeskuksen eteläpuoliset alueet sijoittuvat erittäin lähelle kuntakeskuksen palveluita. Yhdyskuntarakenteen eheyden tavoitteen kannalta alueet ovat keskustan palveluihin nähden muihin alueisiin verrattuna parhaiten saavutettavissa. On kuitenkin arvioitava, miten lähelle ydinkeskustaa on tarkoituksenmukaista sijoittaa omakotiasutusta tehokkaamman maankäytön sijaan.

Alue useine kosteikkoineen, korkeuseroineen ja uomineen asettaa luontoarvoiltaan ja maastonmuodoiltaan rakentamiselle reunaehdotja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida se, että syntyviä ja tarvittavia maamassoja ei tarvitse kuljettaa pitkiä matkoja. Tässä tulee arvioida ja hyödyntää myös Nostavan alueen mahdollinen rakentuminen ja sen ajoittuminen. Monipuolinen ympäristö voi toisaalta olla vetovoimatekijä. Maasto on rakennettavuudeltaan tasaista harju- tai peltomaastoa kalliimpaa, mitä voidaan ainakin osin kompensoida tonttien hinnoittelulla.

Alueen läpi kulkee voimalinja, jonka ympärille on jätettävä rakentamiselta vapaa noin 50 m laajuinen vyöhyke. Asutuksen laajentuessa etelään kannattaa selvittää voidaanko voimalinja siirtää tai kaapeloid.

Kuntakeskuksen laajentuessa etelään alue 1.1 liittyy välittömästi jo asemakaavoitettuun alueeseen. Alueiden 1.2 ja 1.3 suunnittelu edellyttää tarkempaa suunnittelua uusien liikenneväylien ja maankäytön yhteensovittamiseksi ja varautumista kuntakeskuksen ja Nostavan yhdistävään liikenneverkkoon. Tämä on tarpeen tehdä kaavarunkomaisena tarkasteluna tai laajempaan asemakaavakokonaisuutena.



Kuva 5-6. Rakentamista rajoittavia tekijöitä Salpakankaan Eteläpuolella. Näiden kohteiden lisäksi alueella on joitakin paikallisesti arvokkaita maisemaeläimiä.

5.7.3 Nostavan uusi taajama, alue 3

Nostavan alueen kehittyminen kytkeytyy eteläisen kehätien valmistumiseen. Tämän jälkeen voidaan rakentaa tieyhteys Nostavan eritasoliittymästä logistiikka-alueelle. Samassa yhteydessä voidaan asemakaavoittaa Nostavan eritasoliittymän eteläpuolelle maakunta-kaavan mukaisesti liike- ja työpaikka-alueita.

Henkilöliikenteen juna-aseman toteutuminen on edellytys sille, että alueen vetovoima nousee sille tasolle, että kaavassa esitetyt asuinrakentamisen volyymit voisivat toteutua. Nostavan alue on osoitettu asutuksen sijoittamisen selvitysalueeksi, sillä alueen osoittaminen tiiviiksi taajamaksi liittyy tässä vaiheessa epävarmuustekijöitä väestönkasvuennusteen ja aseman paikkaan liittyvästä epävarmuudesta johtuen.

Nostavalle ja siitä edelleen kuntakeskukseen jatkuvalle taajamavyöhykkeelle tulee kuitenkin suunnitella riittävän tehokasta maankäyttöä, jotta käyttäjämääriin perustuvat edellytykset henkilöliikenteen juna-aseman toteutumiselle tulevaisuudessa toteutuvat. Alueiden 1 asemakaavoituksessa ja muussa suunnittelussa on syytä varautua siihen, että Nostava mahdollisesti rakentuu.

5.7.4 Kalliola-Kukkila

Kalliola-Kukkila alueelle on osoitettu kaavassa laajoja varauksia asutukselle (AP, AO ja AT-1). Nämä mahdollistavat pinta-alallisesti merkittävien alueiden asemakaavoittamisen asutukselle. Erityisesti rantaan tukeutuvan asutuksen sijoittamiselle on annettu mahdollisuus. Kukkila-Kalliola osayleiskaavan ranta-alue jätetään edelleen voimaan, koska vaikuttaa, että lähitulevaisuudessa aluetta ei lähdetä asemakaavoittamaan. Tämä on ilmennyt, kun alueen maanomistajilta on kyselty halukkuutta lähteä asemakaavaprosessiin mukaan. Noin puolet maanomistaja ei olisi lähdössä hankkeeseen mukaan. Taajama on lisäksi esitetty kaavassa kehitettävänä taajamana, jossa

on mahdollista sijaita monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita.

5.7.5 Herrala

Herralassa yleiskaavaan on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti jo asemakaavoitetut asuinalueet mahdollistaen vähäisen laajentumisen.

5.8 Hämeenkosken palvelukeskus

Hämeenkosken entinen kuntakeskus on merkitty strategisessa kaavassa palvelukeskukseksi. Taajama-alueen mitoitus ja kehittäminen perustuu Hämeenkosken kunnan vuonna 2015 hyväksymään keskustan ja ympäristön osayleiskaavaan. Ko. yleiskaavan tavoitteellinen asukasmäärän lisäys keskusta-alueelle on noin 50 asukasta vuoteen 2050 mennessä. Kyseinen yleiskaava jää edelleen voimaan ja sen aluerajaus on esitetty strategisessa kaavakartassa.

5.9 Kylät (AT-1, M-AT)

Pääosa tavoitellusta väestönkasvusta pyritään ohjaamaan alueille, jonne on laadittu tai tullaan laatimaan asemakaava. Vuosien 2015 – 2020 aikana tapahtunut kehitys on edesauttanut tämän tavoitteen saavuttamista, sillä haja-asutusalueiden vetovoima väheni merkittävästi. Näin ollen haja-asutusalueen kylien maankäytön ohjaaminen ei noussut niin merkittävään rooliin tässä kaavaprosessissa.

Asemakaavoitettavat kylätaajamat monipuolistavat kunnan tonttitarjontaa ja luovat osaltaan edellytyksiä tavoitellun väestönkasvun toteutumiselle. Asemakaavoitettavaksi tarkoitettut kylätaajamat ovat selvästi etäämmällä kuntakeskuksen monipuolisista palveluista, joten niiden tonttituotantomäärät ja rakentamisen määrä on syytä pitää keskustaaajamia vähäisempinä.

Kyläalueiden määräyksiä ja alueiden rajauksia selkeytetään voimassa olevaan kaavaan verrattuna seuraavasti:

- Kylät, jotka eivät ole SYKE:n määrittämiä kyläalueita, muutetaan haja-asutusalueiksi. Näillä alueilla ei ole tarpeen strategiseen ohjaukseen ja niiden rakentaminen voi olla vapaampaa.
- Kyläalueet jaetaan kahteen luokkaan (M-AT ja AT-1) sen mukaan millainen suunnittelutarve maankäytön järjestämiseksi niissä vallitsee.
- AT-1 -alueina osoitetaan kyläalueet, jotka ovat asemakaavan lievealueita ja tiiveydeltään YKR-taajama-alueita. Näillä suunnittelutarve on ilmeinen ja kaavalla veloitetaan alueen rakentaminen hoitamaan yksittäistä suunnittelutarveratkaisua laaja-alaisempina kokonaisuuksina
- M-AT -alueina osoitetaan YKR-taajama luokituksen mukaiset muut kyläalueet, joilla suunnittelutarve on selvästi vähäisempi. Näiden alueiden osalta määrätään kuitenkin rakentaminen tapahtuvaksi suunnittelutarveratkaisuina.

Näiden muutosten johdosta kyläalueet supistuvat voimassa olevan kaavan mukaisiin kyläalueisiin nähden. Tämä selkeyttää alueiden maankäytön ohjausta sekä antaa realistisemman strategisen kuvan

siitä, millä alueilla maaseudun asutus on tiiveintä ja missä puhtaamin haja-asutusluonteista maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavan ohjauksella turvataan kylissä taloudellinen ja tarkoituksenmukainen toteuttaminen:

- tieyhteyksien järjestäminen
- vesihuollon toteuttaminen
- kuntapalvelujen järjestäminen
- suunnitteluvara tulevaisuuden tarpeisiin.

Hollolan kirkonkylä on osoitettu pääosin kyläalueena (AT-1). Tarkoituksena ei ole kasvattaa merkittävästi alueen asemakaavoitettua aluetta, vaan edelleen pitää aluetta kylämäisen rakentamisen alueena, jossa uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen ratkaistaan pääasiassa asemakaavalla tai laajemmalla maankäytön suunnitelmalla.

Heinlamin ja Miekkion alueen M-AT-merkintöjen laajuuksia on muutettu tukeutumaan yhdyskuntarakenteellisesti liikenneyhteyksien ja sijaintinsa perusteella Lahden kaupunkiin.

Voimassa olevassa kaavassa Herralan ja Nostavan välinen alue oli osoitettu laajana kyläalueena, joka yhdisti taajamat toisiinsa. Tämä alue on muutettu tässä prosessissa maa- ja metsätalousalueeksi kuvaten paremmin alueen realistisia mahdollisuuksia radan ympäristön estevaikutus huomioiden.

Kyläalueiden täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon kunnan vesihuollon toiminta-alueet (Kartta 4/5). Nämä alueet ovat vesihuoltolain 6 §: ja 7 §:n mukaisia alueita. Alueet ja niistä aiheutuvat veloitteet kunnalle laajenevat pikkuhiljaa sitä mukaa kuin haja-asutuksen sallitaan lisääntyvän (Kuva 4-23).

5.10 Kauppa ja elinkeinot (TP, TPY, RM, C)

Elinkeinotoimintojen osalta kaavan perusratkaisu on pysynyt voimassa olevan kaavan mukaisena. Oleellisin muutos elinkeinojen osalta on pääosin teknisluonteinen. Voimassa olevan yleiskaavan kaupan mitoitus perustui silloisen voimassa olleen maakuntakaavan mukaiseen mitoitukseen, joka perustui silloiseen voimassa olleeseen lainsäädäntöön. Kun nämä lukittiin strategisen yleiskaavan määräyksiksi, jouduttiin tilanteeseen, että strateginen yleiskaava lukitsi vanhentuneet mitoitukset juridiseksi normiksi.

Tämä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa vähittäiskauppaa ei mitoitettu alueittain, vaan lähdettiin ajatuksesta, että otetaan ohjaus suoraan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja maakuntakaavan mukaisena. Kaavaluonnoksen palautteen sekä kaupan selvityksen perusteella kuitenkin kaavaehdotuksessa päädyttiin esittämään kaupalle tiettyjä alueellisia enimmäismitoituksia sen lisäksi, että kaupaa ohjataan strategisella määräyksellä:

”Kaupan toiminnot on sijoitettava siten, että sijoittaminen tukee kaavassa osoitettujen Kuntakeskuksen ja Palvelukeskusten elinvoimaisuutta. Kehitettävän taajaman osalta kaupan kaavallinen valmius voidaan luoda ennen paikallisen ostovoiman syntymistä, mutta toteuttaminen voi tapahtua vasta kun paikallinen ja liikenteen mukanaan tuoma ostovoima on sellainen, että se ei heikennä Kuntakeskuksen elinvoimaisuutta.”

Lainsäädännön ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukaan Salpakankaan osalta ei ole määritetty kaupalle enimmäismäärää. Myöskään strategisessa yleiskaavassa ei rajoiteta Salpakankaan kaupan määrää. Sen sijaan uusien valtatie 12 eritasoliittymien alueilla mahdollistetaan merkittävä kaupan lisärakentaminen. Samoin Kukila-Kalliolan ja Hämeenkosken alueilla. Kuitenkin siten, että määrätään enimmäismitoituksesta.

Kaupan rakennusoikeudet -selvityksen (Tausta-asiakirja 6) perusteella maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa varsin hyvin vähittäiskaupan kehittymisen Hollolassa. Eri alueiden ja kaupallisten keskitymien mitoitus noudattelee Päijät-Hämeen maakuntakaavaa keskustatoimintojen alueiden ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden osalta. Nykyisin voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitukset on alueittain kuvattu aiemmin. Lisäksi ohjaavina periaatteina ovat maakuntakaavan seudullisuuden rajat (ml. erityiset rajat Lahden kaupunkialueella) sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset (kaupan suuryksikköraja 4 000 k-m²).

Kaupan selvityksen mukaan Hollolan kaupallisessa kehittämisessä tulee huomioida vähittäiskaupan trendien vaikutus kaupan alueiden kehittymismahdollisuuksiin.

Päivittäistavarakaupan sekä keskustahakuisen erikoiskaupan merkittävämpi kehittäminen on realistista lähinnä Salpakankaan kuntakeskuksen alueella. Muissa taajamissa tai kylissä lähiasutuksen määrä ei mahdollista juurikaan kaupan palveluiden sijoittumista; lähipalvelutkin tarvitsevat sijoittuakseen vaikutusalueelle yli 3 000 asukasta, mikä ei täyty Salpakankaan lisäksi muualla Hollolassa.

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden (Riihimäentien ja Nostavantien varret, Kukonkoivu) tulee profiloitua niin, että ne vahvistavat Lahden seudun kaupallista rakennetta, eivätkä kilpaile keskenään. Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla.

Erityisesti hyvään logistiseen sijaintiin liittyvät logistiikkatoiminnot saattavat mahdollistaa verkkokauppatoimijoiden sijoittumisen alueille, jolloin myös näihin liittyvä myymälätila tulisi mahdollistaa alueilla. Lisäksi erityisesti tilaa vaativan kaupan tarjonta on Hollolassa heikkoa, minkä vuoksi tämänyyppisille toimintoille voidaan synnyttää mahdollisuuksia. Myös esimerkiksi ajoneuvojen ja raskaampien koneiden (esim. maatalouskoneet) myynti näillä alueilla olisi mahdollista. Näiden alueiden kehittämiselle maakuntakaavassa esitetty mitoitus on kuitenkin riittävä perustuen ostovoima- ja tilantarvelaskelmiin sekä Hollolan sijaintiin Lahden kupeessa. Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kohdalla tulee kuitenkin tunnistaa tarve ajalliselle vaiheistukselle ja kehittämisen priorisoinnille; mikäli useita yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle sijoittuvia kaupan alueita lähdetään kehittämään samanaikaisesti, on todennäköistä ettei kokonaisuudesta tule vetovoimainen ja toimiva. Tätä

tarvetta tukee se, että 2010-luvulla entistä harvempi keskustan ulkopuolinen kaupan alue lähti kehittymään toivotulla tavalla. Kaavaratkaisussa tämä on huomioitu kaavamääräyksillä.

Elinkeinotoiminnan edistämisen kannalta kaavan keskeinen tavoite on ollut ja on edelleen mahdollistaa ristiriidattomien elinkeinoalueiden nopea ja sujuva toteuttamisen.

Tämä on mahdollistettu joustavan ruutumaisen esitystavan lisäksi siten, että kaavassa ei ole erikseen osoitettu teollisuudelle, työpaikoille ja palveluille alueita, vaan niiden sijoittaminen on mahdollista keskustatoimintojen, tilaa vaativien elinkeinotoimintojen ja työpaikojen ja palveluiden alueille. Yhdyskuntarakenteen kannalta ei ole merkityksellistä, vaikka nämä toiminnot sekoittuvat keskenään, kun saavutettavuus eri kulkutavoin varmistetaan ja alueet sovitetaan yhteen muun maankäytön kanssa. Strateginen yleiskaava mahdollistaa toimintojen joustavan sijoittamisen ja sekoittumisen, mutta ottaa kantaa siihen, että ympäristöhäiriöitä aiheuttavat elinkeinotoiminnot tulee sijoittaa riittävän etäälle asutuksesta ja pohjavesialueista.

Matkailun kehittämisen alueiksi kaavassa on esitetty Messilän, Kirkonseudun, Pyhäniemen ja Hankalan pellavaloukun alueet.

Maa-aineisten otto

Kaavaan on osoitettu vain strategiselta kannalta merkittävät maa-aineistenotto alueet. Tällaisiksi on katsottu sellaiset alueet, jotka ovat maa-aineistenottoluvan mukaan yli 25 ha laajoja eli ylittävät rajan, jonka mukaan on laadittava erillinen ympäristövaikutustenarviointi -prosessi (YVA). Tämä tarkoittaa sitä, että pienempi-muotoinen maa-aineistenotto on mahdollista muuallakin ja tarvittaessa yli 25 ha laajuinen mahdollistuu YVA-prosessin myötä.

Maaseutuelinkeinojen ja –asumisen alue (M)

Näillä alueilla ensisijainen maankäyttö on maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittaminen. Sijoitettaessa alueelle haja-asutusta tai muita toimintoja, tulee turvata maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset ja ottaa huomioon niistä mahdollisesti aiheutuvat ajoittaiset häiriöt tai maiseman muutokset. Tavoitellusta väestönkasvusta maaseutualueille ja asemakaavoittamattomille kyläalueille on arvioitu sijoittuvan noin 30 % (n. 1 700 asukasta), osa tästä voi olla uutta maaseutuasumista.

Laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet (MT)

Suunnittelualueen oleelliset ja laajimmat maatalouden pelto-tuotantoalueet on osoitettu kaavassa maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittäviksi maatalousvyöhykkeiksi. Alueet ovat merkittävän laajoja ja kaavan tavoitteena näiden osalta on turvata niiden säilyminen edelleen ensisijaisesti maatalouskäytössä ja yhtenäisinä laajoina peltomaisemina.

Maatalous on Länsi-Hollolassa merkittävä ja maisemaa hallitseva elinkeino. Kaavassa esitetyillä laajoilla viljelyalueilla ensisijainen maankäyttö on maatalouselinkeinojen harjoittaminen. Rakentaminen ja muut toiminnot tulee sijoittaa siten, että turvataan

maatalouden toimintaedellytykset ja alueiden säilyminen yhtenäisinä ja laajoina viljelyalueina. Pitkän viljelykulttuurin seurauksena ja peltojen laajuuden perusteella alueella on myös maisemallisia ja kulttuurisia arvoja, joiden säilymistä tulee edistää.

5.11 Liikenne

Kaavaratkaisu on liikenteen osalta pysynyt pääasiassa voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavaan on osoitettu pääliikenneverkkona keskeisimmät tie-, rata- ja vesiliikenneyhteydet.

Valtatie 12 eli Lahden eteläinen kehätie on esitetty jo vuonna 1973 hyväksytyssä Hollolan kuntakeskuksen kaavarungossa, jonka perusteella 1970-luvulle asti metsää ollut alue on rakennettu suunnitelmallisesti kunnan keskustaajamaksi. Valtatie 12 eli Lahden eteläinen kehätie on otettu liikenteelle käyttöön joulukuun alussa 2020. Kuntakeskuksen rakenne on perustunut ajatukselle keskustan eteläpuolelle siirtyvästä valtatiestä eritasoliittymineen. Uuden kehätien liikenteen liittyminen kuntakeskuksen ja Nostavan suuntaan on toteutunut eritasoliittymineen. Nostavalle suuntautuvalle liikenteelle on tieyhteydet, jotka erottelevat logistiikka ja teollisuusalueen raskaan liikenteen ja asuinalueen ja Nostavan keskukseen henkilöliikenteen toisistaan. Muuta paikallisliikennettä varten kaavassa esitetään rinnakkaistiet sekä valtatie ali kulkevat tieyhteydet. Kaavaan on esitetty myös ohjeellinen rinnakkaistieyhteys Ala-Okeroisen ja Nostavan välille. Kaupantoimintojen sijoittuminen vt 12 eritasoliittymien yhteyteen korostaa turvallisten ja sujuvien liikennematkojen merkitystä alueiden jatkosuunnittelussa paikallisen ja pitkämatkaisen liikenteen yhteensovittamista sekä alueiden saavutettavuutta myös kestäväillä kulkumuodoilla.

Valtatie 24 on osoitettu maakuntakaavan tavoitteen mukaisesti uuden liikenneväylän yhteystarpeena.



Kuva 5-7. Kuntakeskuksen kaavarunko vuodelta 1973.

Strategiseen yleiskaavaan on esitetty maakuntakaavan mukaisesti uusi raideliikennepaikka Nostavalle ja kehitettävä ratayhteys Lahden

suuntaan. Herralan olemassa olevan raideliikennepaikka on esitetty nykyisellä paikallaan.

Strategisessa yleiskaavassa on esitetty tärkeimmät pyöräilyn yhteydet, joita kehitetään ns. pyöräilyn laatuikäytävänä. Kaavassa ei oteta kantaa reittien tekniseen toteutustapaan tai tarkkaan sijaintiin. Reitit voivat olla osa nykyistä liikenneympäristöä tai maantieliikenteestä poiketen sijaita omilla reiteillään. Pyöräilyreitit palvelevat myös virkistystä ja ulkoilua ja ovat osa maakunnan laajempaa pyöräilyverkostoa.

Erillisselvityksenä on laadittu liikenneselvitys (Taustaselvitys 8), jonka tulokset on kuvattu lyhyesti liikenteellisten vaikutustenarvioinnissa.

5.12 Virkistys

Voimassa olevaan kaavaan nähden virkistysyhteyksiä on tarkennettu oleellisesti ja ne on osoitettu nyt pääkartalle. Kriittisimmät yhteydet esim. valtateiden yli on osoitettu yhteystarve merkinnällä, joka osoittaa melko tarkan sijainnin kyseiselle yhteydelle. Nämä sijainnit perustuvat erilliseen selvitykseen (Tausta-asiakirja 3).

Pidemmät virkistysyhteydet on osoitettu ohjeellisella merkinnällä, joka mahdollistaa niiden tarkemman suunnittelun myöhemmin. Näiden osalta reitit kulkevat osittain jo toteutuneiden reittien mukaisena, jolloin niiden sijainti saattaa myös osoittaa reitin todellisen sijainnin.

Osa virkistysyhteyksistä on sijoitettu kulkemaan yhdessä ekologisen yhteyden kanssa. Nämä on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään. Virkistykseen liittyvät merkinnät löytyvät kaavamääräyksistä kootusti omasta kohdastaan.

Nostavan alueella virkistykseen varattuja alueita on tarkennettu voimassa olevaan kaavaan nähden siten, että virkistykseen varattuja alueita on osoitettu Patiokallion ja Nostavan logistiikka-alueen ja uuden asutuksen väliin.

Muilta osin kaavaratkaisu on virkistyksen osalta pääasiassa ennallaan. Strategisen yleiskaavan pääkartalla (Kartta 1/5) on osoitettu ruutuina laajimmat ja oleelliset virkistysalueet ja taajamien keskeiset viheralueyhteydet, jotka palvelevat myös virkistystä. Virkistysalueet voivat olla myös ulkoiluun soveltuvia maa- ja metsätalousalueita. Kaavan tavoitteena on, että vähintään kaavan mukaiset yhteydet säilyvät ja niitä kehitetään sitä mukaa kun uuden asutuksen myötä virkistyspaine ja tarve toimiville ja turvallisille yhteyksille kasvaa.

Virkistysreittien lisäksi on osoitettu olemassa olevat melontareitit Teuronjoella ja Porvoonjoella sekä valtakunnallinen pyöräilyreitti Vesijärven rantojen tuntumassa olemassa olevia liikennereittejä pitkin.

Kaavassa osoitettujen varsinaisten virkistysmerkkintöjen lisäksi kaavan muissa merkinnöissä määrätään virkistystoimintojen riittävä toteutuminen.

5.13 Luonto

Kaavaratkaisuun on päivitetty muutokset, jotka ovat tulleet jo perustettuihin luonnonsuojelualueisiin tai niiden rajauksiin. Lisäksi pienialaisimmat alueet ja yksityiskohtaiset aluerajaukset on poistettu luontoarvot-teemakartasta (teemakartta 2/5), luonnonsuojelualueita lukuun ottamatta. Näitä olivat kaavaehdotuksessa *Maa- ja metsätalousvaltainen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja* sekä *Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue*. Lisäksi samalla kartalle on päivitetty Tausta-Viherverkosto selvityksen mukaiset ekologiset yhteydet.

5.14 Kulttuuriympäristö ja maisema

Kulttuuriympäristön ja maiseman osalta on strategiseen yleiskaavaan merkitty arkeologiset kohteet, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat alueet, rakennusperintökohteet sekä paikallisesti inventoidut rakennetun kulttuuriympäristön alueet sekä kohteet.

Valtakunnalliset ja maakunnalliset kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet on osoitettu kaavaan samoilla kaavamerkinnoillä ja määräyksillä, koska niille ei ole tarpeen antaa erilaisia kaavamääräyksiä. Näin on välttytty samalla päällekkäisiltä hyvin samansuuntaisilta kaavamääräyksiltä, joiden keskinäinen tulkinta on usein vaikeaa.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna on kaavakartalle tuotu arkeologisen kulttuuriperinnön uusia kohteita, joista Hollolassa merkittävän osan muodostavat historialliset kylätontit sekä Ylisen Viipurintien linjaus.

Valtakunnallisten ja maakunnallisten arvoalueiden rajaukset ovat pysyneet samoina kuin aiemmassa kaavassa. Hollolassa on yksi valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, johon kuuluu Kastarin, Hatsinan ja Kutajoen maisemakokonaisuudet. Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa (2010-2014) ehdotetaan valtakunnallisen maisema-alueen laajentamista hieman lännen suuntaan Hämeenkoskelle sekä Kirkonselän sisällyttämistä rajaukseen. Päivitysinventoinnissa esitetään myös yhtä, kokonaan uutta valtakunnallisesti arvokasta maisemanähtävyyttä, Salpausselkä-Tiirismaa, Hollolan ja Lahden alueelle.

Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä Hollolassa ovat: *Hollolan kirkko ja historiallinen pitäjänkeskus; Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan viljelymaisema; Voistion kulttuurimaisema; Hankalankosken pellavaloukku ja Kurjalan kartano*.

Maakuntakaavan mukaisia maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita Hollolassa on yhteensä 39.

Rakennussuojelukohteita on kaavassa esitetty 24, joista lailla suojeltuja on 9 ja asemakaavalla suojeltuja 15.

Paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön alueita on tässä kaavassa osoitettu 4:

- Soramäki (KYP-1)
- Rakentajantien korttelit (KYP-2)
- Kankaantila (Hakaportinraitin korttelit) (KYP-3)

- Salpakankaantien pistetalot (KYP-4).

Kulttuuriympäristöselvityksessä koottiin Hollolassa aiemmin inventoidut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet paikkatietoaineistoksi.

Kulttuuriympäristöselvityksessä tietokantaan on koottu eri aikakausina ja erilaisista syistä kunnan alueelle laadituista inventoinneista. Listalla on kadonneitakin kohteita. Listan ulkopuolella on myös teemoja, joilla inventoinnit ovat puutteellisia. Näin ollen selvitystarpeita voi olla tarkemmilla kaavatasoilla ja lupakäsittelyissä ilmetä sellaisten kohteiden osalta, jotka listauksessa ei ole tunnistettu. Lista ei muodosta ajantasaista tietokantaa.

Kaavakartalla esitetään kaikki yli 300 mahdollista rakennusperintökohdetta sekä noin 50 aluetta tai alueen osaa, jotka ovat mahdollisesti paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Näiden kohteiden ja alueiden kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Aiemmin, paikallisesti inventoidut alueet, jotka sijoittuvat nykyisten valtakunnallisten tai maakunnallisten arvoalueiden rajausten sisäpuolelle eivät olleet merkittynä kaavakartalle.

5.15 Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot

Strategisen yleiskaavan teemakartalla (Kartta 5/5) on esitetty olemassa olevia tai suunniteltuja muulle maankäytölle mahdollisesti ympäristövaikutuksia tai rajoituksia aiheuttavia toimintoja. Merkinnot ovat pääosin maakuntakaavan mukaisia alueita, linjoja ja yhteyksiä. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon kartalla esitetyistä toiminnoista muulle ympäristön maankäytölle ja elinympäristölle aiheutuvat häiriöt tai rajoitteet. Suunnittelun tulee perustua ajantasaisiin, suunnittelun tarvetta vastaaviin ja vaikutusten arviointiin riittäviin ympäristöselvityksiin.

Tämän yleiskaavatyön yhteydessä ei ole selvitetty tuulivoimaloiden rakentamisen edellytyksiä eikä kaava mahdollista niiden rakentamista. Tuulivoima-alueiden rakentaminen edellyttää kunnan erillistä päätöstä tuulivoima-alueen yksityiskohtaisempaan kaavoitukseen ryhtymisestä siihen liittyvine selvityksineen.

Rautatien ja valtatie ympäristössä tulee tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa ottaa huomioon liikenteestä aiheutuva melu ja tärinä. Teemakartalla (Kartta 5/5) on esitetty ohjeellinen liikennemääriin perustuva meluvyöhyke. Melulle altistuvien taa-jamaksi suunniteltujen tai rakentuneiden alueiden ottaminen yleiskaavassa esitettyyn käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta ja tärinältä. Asemakaavoittamattomilla alueilla melulle herkat toiminnot tulee sijoittaa siten, että asetuksen mukaiset melun ohjearvot alittuvat.

Puolustusvoimien toiminnasta aiheutuva ampumamelualue on esitetty kaavaan voimassa olevan kaavan mukaisena. Tähän melualueeseen on yhdistetty Haulikkoradan melualue Akukon Oy:n laatiman selvityksen torjuntavaihtoehdon 2 mukaisena. (Hälvälän ampumarata, haulikkoradan ympäristömeluselvitys 20.4.2016)

Kukonkoivun moottoriurheiluradan ohjeellinen melualue on esitetty kaavan mahdollistaman toiminnan mukaisena.

Oleellisimmat maa-ainesten- ja turpeenottoalueet on osoitettu kaavaan tässä luvussa aiemmin esitetyn mukaisesti.

Jätteenkäsittely

Luonnonvaralogistiikan alueet on osoitettu maakuntakaavan mukaisina alueina. Niistä Riihimäentien varrella kehätien eteläpuolella sijaitseva luonnonvaralogistiikka-alue sijaitsee osana pääkaavakartan elinkeinotoimintojen aluetta.

Logistiikka-alueille voidaan sijoittaa seudullisesti tärkeitä ja ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä luonnonvara- tai muun logistiikan tai jätteen käsittelyn tai kierrätyksen alueita. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee ympäristövaikutusten lisäksi kiinnittää erityistä huomiota liikenteen toimivuuteen.

Päijät-Hämeessä on vireillä oleva Päijät-Hämeen jätteenkäsittelyalueen (kierrätyspuiston) vaihemaakuntakaava ja YVA prosessi, jossa kierrätyspuiston sijaintipaikaksi on valittu vaihtoehto 1 eli ns. Kehätievaihtoehto. Kunnanhallitus suhtautui lausunnossaan kielteisesti Kehätien vaihtoehtoon, mikäli sen toiminnan painopiste on maamassojen käsittelyssä ja varastoinnissa. Maakuntahallitus on 8.6.2020 linjannut, että kierrätyspuistoa lähdetään suunnittelemaan Hollolan Kehätien alueelle. Päijät-Hämeen maakuntaliiton lausunnossa Hollola kunnan strategiseen yleiskaavaan on maininta että, Strategisessa yleiskaavassa 2020 suunniteltu uusi pientalotaajama Nostavassa kierrätyspuistoalueen läheisyydessä on ongelmallinen ja sijoittunee liian lähelle suunniteltua jätteenkäsittelyaluetta. Lisäksi vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa edellytetään, suora lainaus vaihemaakuntakaavan määräyksestä; Jätteenkäsittelyalueelle on jätettävä riittävä suoja-alue ympäristöhaittojen vähentämiseksi. ”Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt riittävin suoja-aluein ja keskitetyin teknisin ratkaisuin. Melu- ja pölyvaikutusten osalta vaikutusarvioita ja lievennystoimia tulee täsmentää yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Pohjavesiolosuhteet tulee kartoittaa ja arvioida vaikutukset pohjavesiin.” Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty mikä on suojavyöhykkeen raja, vaan asia on jätetty kunta-kaavoituksen varaan. Myös Lahden kaupungin ja ELY-keskuksen lausunnoissa edellytetään otettavan huomioon vaihemaakuntakaavassa esitetty aluevaraus seudulliselle kierrätyspuistolle.

Selvitysalue, selv-merkintää täydennetään strategisesta yleiskaavaan 2020 ehdotusvaiheessa. Selvitysalueetta koskevaan kaavamääräys on muutettu muotoon; *Alueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kiertotaloutta ja jätteenkäsittelyä pääsääntöisesti teollisuushal-leissa harjoittava yritysalue. Alueelle ei tule loppusijoittaa vaarallisia jätteitä eikä merkittäviä määriä maamassoja. Jätteenkäsittelyalueen suoja-alueet ympäristöhaittojen varalta sijaitsevat selvitysalueen sisällä*.

Suoja-alue sisältyy selvitysalueen sisäpuolelle siinä laajuudessa kuin tarkemmassa selvitysalueen jatkosuunnittelussa esitettävät toiminnot sen edellyttävät.

Seveso III-direktiivin mukaiset, nykytilanteeseen perustuvat laitokset on esitetty kartalla. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tulee päivittää TUKES:lta ajantasainen tieto.

Kaavoituksessa on huolehdittava, ettei riskille alttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia tai varastoja. Esimerkiksi päiväkodit, koulut, huoltolaitokset, sairaalat, asunalueet ja vilkkaat liikenneväylät sekä luonnon kannalta erityisen herkät tai tärkeä alueet ovat tässä tarkoitettuja riskialttiita toimintoja.

Laadittaessa tai muutettaessa sellaisia teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja, joille sijoittuvaksi aiotusta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara, tulee pyytää kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja TUKES:n lausunto.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle tulee kaavaa laadittaessa pyytää kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Pilaantuneet tai mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet sekä sellaiset maa-alueet, jotka aiheuttavat maankäytön rajoituksia on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään ja määräyksellä. Tällä varmistutaan siitä, että maankäytön muuttuessa mahdollinen pilaantunut maa-alue huomioidaan ja puhdistetaan tarvittaessa. Kohteet ovat MATTI-rekisterin mukaisia kohteita, joilla saattaa ilmetä puhdistustarvetta tai kohde aiheuttaa maankäytön rajoitteita. Jo puhtaiksi todettuja MATTI-rekisterin kohteita ei ole osoitettu kaavaan.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan merkittäviä vaikutuksia, joita kaavan toteutuminen aiheuttaa. Strategisen yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole tarkoituksenmukaista kuvata pelkästään kaavan toteutumisen vaikutuksia nykytilanteeseen nähden vaan on tarpeen myös verrata tilannetta siihen kehitykseen, mikä pitkällä aikajänteellä on odotettavissa ilman, että strategista yleiskaavaa olisi laadittu.

Alueella on voimassa strateginen yleiskaava ja tällä kaavaprosessilla muutetaan voimassa olevaa kaavaa. Tämän johdosta juridisessa mielessä on erityisesti oleellista arvioida sitä millaisia vaikutuksia tämä kaavamuutos aiheuttaa suhteessa voimassa olevaan kaavaan nähden. Aluksi on arvioitu ne vaikutukset, jotka aiheutuvat suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Tämän jälkeen on tuotu kaavan mukaiset vaikutukset suhteessa siihen, mikäli kaavaa ei olisi lainkaan.

Vaikutusten arviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menetely, joka tarkentuu prosessin edetessä viranomaisten ja muiden osallisten kanssa käytävän vuorovaikutuksen perusteella.

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Yhdyskuntarakenteen isolinja ei muutu kaavamuutoksen myötä, joten voimassa olevaan kaavaan nähden vaikutukset eivät ole merkittäviä. Yhdyskuntarakennetta tiivistävinä asioina voidaan pitää nyt tapahtunutta priorisointia, jossa uutta rakentamista pyritään ohjaamaan kohdistetummin tietyille alueille.

Kaupan sijoittumista ohjataan nyt perustellummin tietyille alueille pakallinen yhdyskuntarakenteellinen näkökulma huomioiden. Strategiset määräykset kaupan sijoittamisen osalta linjaavat kaupan sijoittamista samalla tavoin yhdyskuntarakennetta eheyttäen.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Yleiskaavaratkaisu edistää Hollolan yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Rakentamista ohjataan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille ja hyvin saavutettavissa oleville alueille. Kaavan toteuttamisjärjestys perustuu tavoiteltuun väestönkasvuun ja etenee hyödyn-tään olemassa olevia rakenteita. Kunnan maapolitiikan ja kaavoitusjärjestyksen keinoin yhdyskuntarakenteen kehitys on kokonaisuutena kunnan hallittavissa.

Ilman strategista maankäytön suunnitelmaa ja toteutusaikataulusta vaarana olisi, että Lahden kaupunkiseudulla kehittyvän kunnan yhdyskuntarakenne hajautuisi entisestään.

Valtatien 12 siirtyminen uudelle Eteläiselle kehätielle on huomioitu kaavaratkaisussa hyödyntäen liikennejärjestelyjen mukanaan tuomia mahdollisuuksia. Strateginen yleiskaava mahdollistaa kuntakeskuksen keskustatoimintojen alueen laajenemisen ja taajamarakenteen tiivistämisen myös nykyisen valtatie eteläpuolelle, uusien

työpaikka-alueiden sijoittamista kehätien tuntumaan sekä Nostavan alueen kytkemisen kuntakeskukseen.

Nostavalle sijoitettava uusi taajama on laajentumisalueista ainoa, joka sijaitsee kuntakeskukseen nähden tulevan valtatie toisella puolella. Valtatie katkaisee kuntakeskuksesta Nostavan radan varteen muodostettavissa olevan taajaman. Yhteyttä taajamien välillä voidaan parantaa sujuvilla paikallisen liikenteen rinnakkaistiejärjestelyillä ja valtatie 12 yli- ja alikululla. Valtatie 12, eteläisen kehätien, tiesuunnitelman mukaiset yli- ja alikulut on esitetty kaavakartalla.

Liikenteellisiä vaikutuksia on tuotu erikseen esiin kohdassa ”vaikutukset liikenteeseen” sekä erillisselvityksessä (Tausta-asiakirja 8).

6.2 Vaikutukset talouteen

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

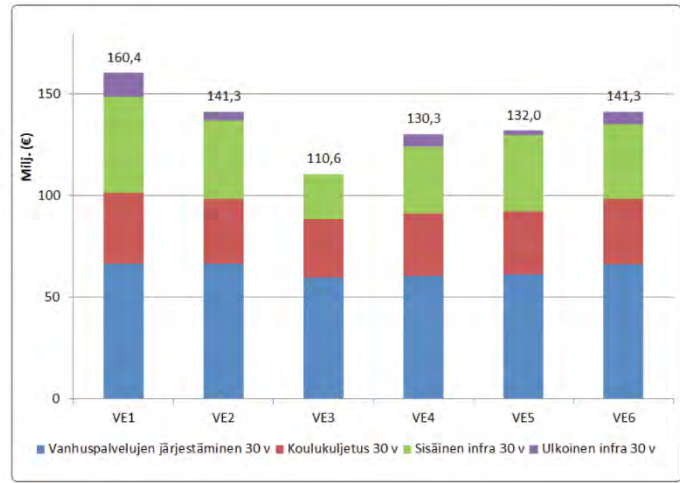
Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kunnan talouteen. Uuden rakentamisen tarkempi kohdentaminen tietyille alueille on kuntatalouden kannalta kuitenkin edullisempaa voimassa olevaan kaavaan nähden tilanteessa, jossa erityisesti omakotitalojen kysyntä on vähentynyt.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Yhdyskuntarakenteen kehitys tulee strategisen yleiskaavan myötä paremmin hallittavaksi. Kunnan investoinneille tulee enemmän ennustettavuutta. Erityisesti tämä koskee investointeja infraan. Kaavaratkaisu huomioi kuntatalouden kokonaisuutena ja pitkällä aikavälillä.

Ilman strategista yleiskaavaa uhkana olisi, että kuntakeskuksen ja Lahden kaupungin lievealueille muodostuisi suunnittelematonta haja- ja taaja-asutusta, joille kunnan velvoitteena ovat kuntatekniikan ja palveluiden suunnittelu ja järjestäminen tulisivat suunnitelmallista kehittämistä kalliimmaksi.

Rakennemallivaiheessa (tausta-asiakirja 2) eri rakennemallien aiheuttamia pitkän aikajänteen kuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu kattavasti. Sen perusteella uuden asutuksen sijoittaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla painottaen Salpakankaan kuntakeskusta on edullisinta.



Kuva 6-1. Rakennemallien kuntataloudelliset vaikutukset. VE3:ssa kaikki uudisasutus olisi keskitetty Salpakankaalle. (Hollolan strateginen yleiskaava - rakennemallit – kaavataloudellinen vertailu 2016)

Kaavaratkaisu edistää kunnan elinkeinoelämää mahdollistamalla tulevien hankkeiden nykyistä nopeamman etenemisen asemakaavotuksella, kun uusia hankkeita ilmenee. Tämä on mahdollistunut, koska mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavat ja häiriöille herkkä toiminnat on sijoitettu riittävän etäälle toisistaan ja liikennejärjestelyt on eritelty. Strategisen yleiskaavan myötä erillistä yleiskaavaprosessia ennen asemakaavaa ei tarvita, sillä strategisessa yleiskaavassa on yleiskaavatasoinen tarkastelu tehty. Lisäksi strategisen yleiskaavan yleispiirteisyys mahdollistaa yleiskaavan käyttämisen joustavampana välineenä työpaikkatoimintojen sijoittamiseen kuin tarkasti eri toimintoihin varattu aluevarausyleiskaava.

6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Eteläisen kehätien rakentuminen on merkittävä liikenteellinen muutos nykytilanteeseen nähden. Raskas liikenne siirtyy tällöin merkittävässä määrin pois kunnan keskustaajamasta. Tämän seurauksena nykyinen valtatie 12, Hämeenlinnantie, muuttuu kehätien rakennuttua kaduksi.

Nykyisellä kuntataajaman läpi kulkevalla valtatiellä 12 henkilöauto liikenteen määrien ei ole juuri ennustettu vähenevän, kun huomioidaan kuntakeskuksen ja sen lähialueiden maankäytön kehitys.

Mikäli Nostavan eritasoliittymästä tulee pääasiallinen liittymä kuntakeskukseen, aiheutuu Vanhantalon rinteeseen alueelle ja Kuntotielle tarpeetonta läpikululiikennettä ja Hämeenlinnantien ja Vanhantalon tien välinen liittymä ruuhkautuu. Ongelman muodostumista on pyritty kaavaratkaisussa välttämään sillä, että kehätien varteen on osoitettu uusi tieyhteystarve Nostavan eritasoliittymästä Hopeakallion alueelle, joka olisi Nostavalta pääyhteys kuntakeskukseen. Liikenteen jakautumiseen on varauduttu myös uudella maakuntakaavan mukaisella tieyhteystarpeella Nostavalta Ala-Okerisiin.

VT 24 parantaminen toteutuessaan sujuvoittaisi myös seudullista ja pitkän matkan liikennettä Lahdesta pohjoiseen, ja parantaisi liikenneturvallisuutta nykyisellä väylällä, kun paikallisliikenne ohjautuisi katuverkolle.

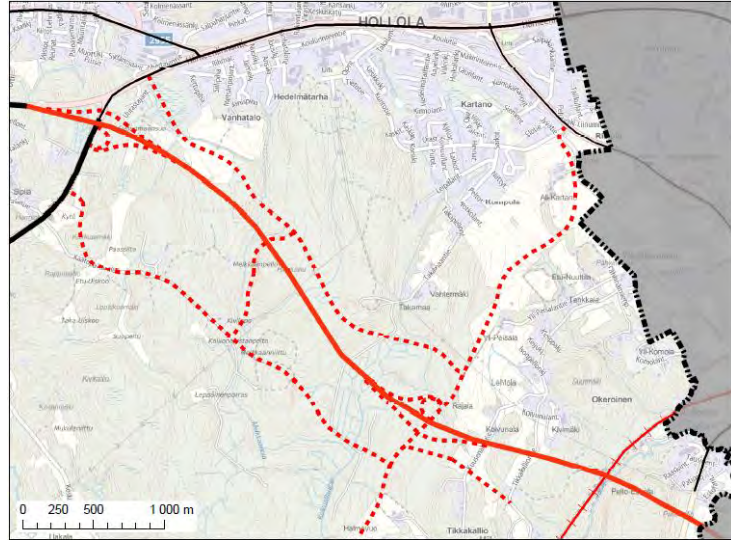
Liikenneverkon osalta uuden ohikulkutien tultua käyttöön mikään yleiskaavaehdotuksessa esitetyistä maankäytön lisäyksistä ei aiheuta merkittäviä sujuvuus- tai liikenneturvallisuusongelmia. Auto liikenteen yhteys Nostavan eritasoliittymästä Ali-Okeroistentielle on pidemmällä tähtäimellä kannatettava, ja kehitettävänä pyöräily-yhteytenä heti kun Nostavan kehitys on päässyt vauhtiin.

Nostavan osalta uusi katuyhteys ja Nostavan eritasoliittymä ovat edellytys alueen toteuttamiselle maksimilaajuudessaan, ja että Nostavaan ajatelluista kaupallisista palveluista suuri osa perustuu paikalliseen kysyntään. Kukonkoivun, Soramäen ja Herralan uudet palvelut keräävät asiakkaita myös lähiympäristöstä, mutta eivät ole seudullisesti merkittäviä.

Salpakankaan kehittäminen on pitkälti olemassa olevan keskusta-alueen kehittämistä ja tiivistämistä. Lopputilanteessa Nostava muodostaa osittain omavaraisen uuden keskuksen hyvien liikenneyhteyksien varteen.



Kuva 6-2. Vanhantalontien ja Hämeenlinnantien (VT 12) välinen liittymä



Kuva 6-3. Kehätien ja ympäristön liikennejärjestelyt Salpakankaan eteläpuolella alustavan suunnitelman mukaan

Joukkoliikenteelle on yleiskaavalla luotu yhä paremmat toiminta-edellytykset lisäämällä asutuksen määrää joukkoliikennevyöhykkeellä. Nostavan alueella on hyödynnetty radan läheisyys osoittamalla uusi henkilöliikenneasema mahdollisimman lähelle kuntakeskusta ja sen eteläpuolelle laajenevaa asutusta. Liikenneaseman yhteyteen toteutettava liityntäpysäköintialue parantaa liikenneketjun toimivuutta Päijät-Hämeen länsiosista.

Asemanseutujen kehittäminen tukee joukkoliikenteen käyttöä, ja Nostavan voi katsoa olevan pyöräilyetäisyydellä kunnan nykyisestä keskuksesta.

Strategisen yleiskaavaavan pääkartalla (Kartta 1/5) esitettyjen pyöräilyn laatukäytävien toteuduttua kaavalla on myönteisiä vaikutuksia kunnan pyöräilyolosuhteisiin.

6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja –ympäristöön

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavassa osoitetut kattavammat ja tarkemmat virkistysyhteydet ja yhteystarpeet tuovat pidemmän aikajänteen ennakoitavuutta ihmisten elinympäristöön voimassa olevaa yleiskaavaa paremmin.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

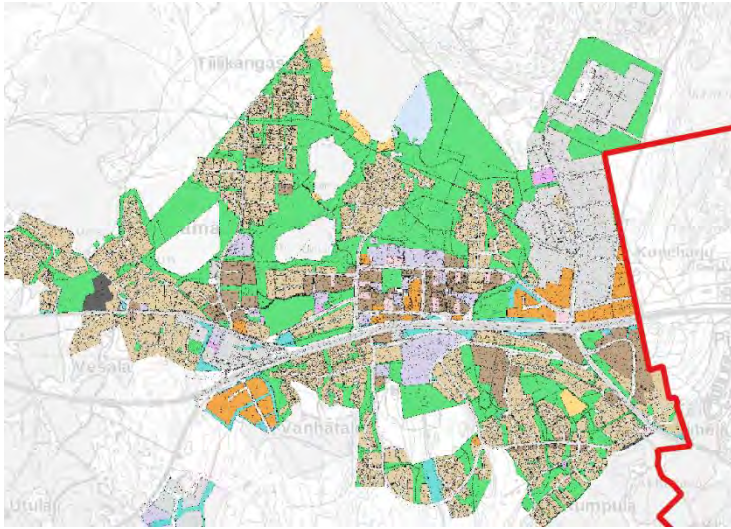
Strategisessa yleiskaavassa osoitetaan maankäyttö vuosikymmeniksi eteenpäin. Tämä tekee kunnan maankäytönsuunnittelusta ennakoitavaa, jolloin ihmiset voivat varautua tuleviin mahdollisiin muutoksiin hyvissä ajoin.

Asuinalueet ja asutusta häiritsevät toiminnot on sijoittelu erilleen, jolloin asutukselle aiheutuvat ympäristöhäiriöt on jo lähtökohtaisesti minimoitu. Nostavalle suunnitellun logistiikkakeskuksen toteutuminen aiheuttaa mahdollisia ympäristöhäiriöitä mm. melun, pölyn ja liikenteen takia. Kaavassa on otettu kantaa siihen, että logistiikka-toiminnot ja asutus sijoitetaan selvästi erilleen ja niille osoitetaan omat tieyhteydet ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi. Kaavamääräyksillä edellytetään rinnakkain sijaitsevien häiriöitä tuottavien ja häiriöille alttiiden toimintojen yhteensovittamista tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Valtatie 12 siirtyminen vähentää melu- ja päästöhaittoja kuntakeskuksen alueella. Uuden kehätien ympäristössä melu- ja päästöhaitat puolestaan lisääntyvät. Haittoja voidaan vähentää melusuojauksin ja sijoittamalla melulle herkat toiminnot tarkemman suunnittelun yhteydessä riittävän etäälle melun lähteestä. Valtatien liikenne aiheuttaa estevaikutusta liikkumiselle uudella alueella.

Uusi asutus on keskitetty kuntakeskukseen ja sen ympäristöön vetovoimaisten ja laadukkaiden virkistysalueiden tuntumaan, jolloin suurempi väestömäärä saadaan näistä osallisiksi. Vaikka kaavalla tiivistetään kuntakeskuksen asutusta, on rakentaminen mahdollista lähes kokonaan nykyisten asemakaavoitettujen virkistysalueiden ulkopuolelle, jolloin nykyiset virkistysalueet on mahdollista säilyttää. Tämä tarkoittaa sekä laajempia virkistyskokonaisuuksia, että pienipiirteisempiä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kehitettävissä taajamissa Kukkila-Kalliolassa ja Nostavalla tulee tarkemman suunnittelun yhteydessä varmistaa lähivirkistysalueiden riittävä määrä ja saavutettavuus. Muissa taajamissa, kylissä ja maaseutualueilla strateginen kaava ei vaikuta merkittävästi elinympäristöön ja nykyiset hyvät elinolot ja elinympäristö säilyvät.

Alueella sijaitsevat Seveso III-direktiivin mukaiset olemassa olevat kohteet on merkitty kaavakarttaan. Ottamalla jatkosuunnittelussa niiden aiheuttamat mahdolliset riskit ja muut vaikutukset huomioon, jäävät haitalliset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön vähäisiksi verrattuna tilanteeseen, että strategista yleiskaavaa ei olisi.



Kuva 6-4. Salpakankaan asemakaavoitetut virkistysalueet (vihreät alueet)

Tutkimusten mukaan riittävän tiivis rakentaminen voi edistää hyvinvointia ja terveyttä. Tällöin oleellista on, että ympäristössä on alle 300 metrin etäisyydellä virkistyskäyttöön soveltuvaa metsää. Tämä toteutuu myös kunnan keskustaajamassa jo nyt ja erinomaisesti myös kaavan toteuduttua.

KH lisäys 9.11.2020 § 214: Kehätien kierrätyspuistoa koskevassa selvityksessä tavanomaisia ympäristöhäiriöitä koskevien vaikutusten arvioinnin ohella tarkastellaan vaikutuksia läheisiin asuinalueisiin.

6.5 Vaikutukset luontoon

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavaa varten on tehty selvitys alueen ekologisista verkostoista ja nämä on yhteydet huomioitu strategisella tasolla kaavaratkaisussa kaavan pääkartalla. Näin ollen kaavamuutos luo paremmat edellytykset luontoarvojen turvaamiseen voimassa olevaa yleiskaavaan nähden. Lisäksi selvityksessä esiin tuodut luonnonydinalueet on nyt tunnistettu ja todettu niiden olevan rakentamisalueiden ulkopuolella.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Pääkartan ruutumainen esitystapa mahdollistaa sen, että mikäli strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitetulta alueelta ilmenee sellaisia luontoarvoja, että rakentamista ei voida toteuttaa, on rakentaminen mahdollista sijoittaa arvoista riippuen viereisiin ruutuihin. Strategisen yleiskaavan tulkinnassa oleellista on, että koko kunnan alueen osalta toimintojen painopisteiden kokonaisuus säilyy.

Kuntakeskuksen eteläpuolella maaperäolosuhteet ja maanpinnanmuodot aiheuttavat paikoin merkittäviä maansiirto- ja muokkaustoimia. Alueella on myös useiden kosteikkojen ja pienvesien johdosta enemmän luontoarvoja (teemakartta 1) kuin esimerkiksi Kukonkan-kaan alueilla.

Luontoarvot on huomioitava asemakaavoituksen yhteydessä. Hyvällä asemakaavan ja rakentamisen suunnittelulla olemassa olevia arvoja voidaan turvata ja jopa nostaa esiin nykyistäkin paremmin.

Kun osa aiemmin voimassa olevista osayleiskaavoista kumottiin, samalla kumoutui joidenkin luontokohteiden kaavamääräykset. Nämä luontokohteet on merkitty teemakartalle (Kartta 2/5) ja ne on otettava jatkosuunnittelussa edellä kuvatusti huomioon.

6.6 Vaikutukset taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavamuutos perustuu kulttuuriperinnön osalta kattavampaan selvitykseen kuin voimassa oleva kaava. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden lisäksi paikallisesti arvokkaat kohteet on esitetty erittäin kattavasti kaavakartalla. Lisäksi näille on annettu omat kaavamääräykset, jotka antavat paremmat edellytykset arvokohteiden säilymiseen.

Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen arvokohteet on tarkoitus viedä päivitettävään tietokantaan, joka mahdollistaa tietoaineiston pysyvyyden, päivitettävyyden sekä tiedon jakamisen. Tämä helpottaa erityisesti rakennusvalvontaa, joka on oleellinen viranomainen tiedon käyttäjänä lupapäätöksiä valmistelevana viranomaisena.

Muilta osin kaavamuutoksen vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Yleiskaavaratkaisulla ohjataan Hollolan kuntakeskusta kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi, koska maankäyttö tehostuu ja taajama tiivistyy. Toteutuessaan tämä tarkoittaa kuntakeskukseen useita uusia kerrostaloja, jotka voivat olla nykyistä kerrostalorakentamista korkeampia. Tarkempi sijoittuminen, rakentamiskorkeus ja vaikutusten arviointi tehdään asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavaratkaisulla on nyt kaavamuutoksen yhteydessä tuotu esiin mitkä taajamaympäristön piirteistä ovat sellaisia, jotka tulee ottaa erityisesti huomioon.

Salpakankaan teollisuusalueella tavoitteena on alueen muuttuminen eteläosastaan keskustatoimintojen alueeksi, johon sijoittuu liike- ja asuinrakentamista. Taajamakuva kannalta tämä on merkittävä asia, sillä alue on idästä tultaessa Salpakankaan ja kuntakeskuksen julkisivu. Alue on myös kuntakeskuksen nykyisen palvelukeskuksen ja Messilän matkailualueen välissä sekä joukkoliikenteen kannalta erinomaisesti saavutettavissa. Alueen läpi kulkee matkailijoita ja ihmismisvirtoja, joille muodostuu kuva Hollolasta tämän alueen perusteella. Näin ollen panostukset tämän alueen taajamakuvalle eheyttämiseksi ovat tärkeitä.



Kuva 6-5. Salpakankaan keskusta-alue ja sitä ympäröivät ruudut pääkartalla. Salpakankaan teollisuusalue on osoitettu eteläosastaan keskustatoimintojen alueeksi (C), jonka pohjoispuolelle kerros- ja rivitaloasutusta (AP) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa (TPY).

Teemakarttaan (Kartta 3/5) kootut erityisarvot auttavat hahmottamaan kokonais kuvaa alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvoista. Yksityiskohtaisemman kunkin alueen arvot selviävät Taustaasiakirjasta 4. Kaavaratkaisun suunnittelussa on tunnistettu ja esitetty kartalla merkittävimmät maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Kaavamääräyksillä veloitetaan huomioimaan maisema- ja kulttuuriympäristöarvot myös jatkosuunnittelussa, sekä tarvittaessa laatimaan ajantasaiset selvitykset.

Strateginen yleiskaava edistää Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden alueena, johon suunnataan maltillisesti täydennysrakentamista. Yleiskaava tukee alueen erittäin merkittävien kulttuuriympäristöarvojen säilymistä.

Merkittävin maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvä kaavallinen muutos kohdistuu Okeroisten kulttuurimaisemaan. Strateginen yleiskaava mahdollistaa uuden tieyhteyden rakentamisen Nostavan eritasoliittymästä Ala-Okeroisiin. Yhteystarve on maakuntakaavan mukainen. Uusi tieyhteys muuttaa maisemaa. Riippuen tielinjauksesta ja sen suhteesta maanpinnan tasoon sekä siihen liittyvästä muusta rakentamisesta vaikutus kulttuurimaisemaan voi olla kohtalainen tai merkittävä. Kaavamääräyksellä veloitetaan jatkosuunnittelussa ottamaan huomioon kulttuuriympäristön arvot ja voidaan suunnitella ympäristöä väljempänäkin. Alueen sijainnin sekä kaavan tavoitteiden ja strategisen esitystavan perusteella kaavalla mahdollistetaan Okeroisten täydennysrakentaminen. Lopullinen määrä ja rakenne ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Hyvällä suunnittelulla haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää ja sovitaa muutokset mahdollisimman hyvin olemassa olevaan ympäristöön.

Yhdyskuntarakenteen tiivistyessä voidaan arvioida maakunnallisesti paikallisesti arvokkaiden kohteiden ja arvojen paikoitellen heikentyvän.

6.7 Vaikutukset pohjavesiin

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavamuutoksen vaikutukset pohjavesiin eivät ole merkittäviä.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Kaavan vaikutukset pohjaveteen ovat myönteiset. Kaavaratkaisussa on huomioitu viralliset pohjavesialueet (Kartta 4/5) siten, että pohjavesien pilaantumista mahdollisesti aiheuttavat työpaikka-alueet on osoitettu pohjavesialueiden ulkopuolelle. Valtatien siirtyminen kuntakeskuksessa pois pohjavesialueelta vähentää raskaan liikenteen pohjavedelle aiheuttamaa riskiä. Asutuksen ja keskustatoimintojen sijoittaminen pohjavesialueille ei lähtökohtaisesti muodosta pohjavesiriskiä.

Pohjavesien suojelua edistetään myös yleisillä ja aluekohtaisilla kaavamääräyksillä.

Teemakartalta (Kartta 4/5) hahmottuu kokonaiskuva pohjavesialueista ja niihin liittyvistä suojelullisista kysymyksistä.

6.8 Vaikutukset naapurikuntiin

Suhde voimassa olevaan strategiseen kaavaan

Kaavamuutoksen vaikutukset naapurikuntiin eivät ole merkittäviä.

Suhde tilanteeseen ilman strategista yleiskaavaa

Hollolan kunta ja Lahti liittyvät yhdyskuntarakenteeltaan toisiinsa Salpakankaalla ja Kukkilassa sekä rautatien välityksellä Herralasta ja tulevaisuudessa mahdollisesti Nostavalta.

Nostavan logistiikkakeskusta kehitetään yhtenä Lahden seudun tärkeänä logistiikan alueena. Kaavaratkaisu tukee alueen kehittämistä.

Nostavan raideliikennepaikan toteutuminen lisää pendelöintiä Lahden suuntaan ja toiminee läntisen Lahden asuinalueiden liityntäasemana pääradan varrella.

Asutuksen painopisteen keskittäminen Hollolan kuntakeskukseen ja sekä Kukkilan ja Kalliolan alueelle lisää kaupunkiseudun joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksia.

Asukasmäärän lisääntymiseen varautuminen Lahden lähialueilla pitää osaltaan yllä mm. kaupungin lukiopaikkojen ja kaupallisten ja kulttuuripalveluiden kysyntää. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen kuntien rajoilla luo mahdollisuuksia palveluiden yhteiseen järjestämiseen.

Muihin naapurikuntiin strategisen yleiskaavan vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

7. TOTEUTUMINEN JA TOTEUTTAMINEN

MRL:n 42 §:n mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavojen laatimiselle ja velvoittaa kaikkea viranomaistoimintaa edistämään kaavan tavoitteita. Strateginen yleiskaava toteutuu myös rakennuslupamenettelyiden ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä muilla kuin tarkempien osayleis- ja asemakaavojen alueilla. Strategisen yleiskaavan toteutumisella tarkoitetaan sitä, että kuinka seuraava MRL:n mukainen prosessi on lähtenyt toteutumaan.

Kaikilla asemakaavoitettaviksi tarkoitetuilla alueilla tämä tarkoittaa asemakaavoitusta. AT-1 -alueilla osayleiskaavaa tai alueellista suunnittelutarveratkaisua ja muilla alueilla yksittäistä lupaharkintaa.

Tässä luvussa keskitytään erityisesti siihen, kuinka asemakaavoitusta tulisi edistää, koska se velvoittaa kuntaa pitkällä aikajänteellä ja vaatii merkittäviä resursseja. Lisäksi asemakaavojen laatiminen on täysin kunnan omassa päätäntävallassa.

Tässä luvussa tarkastellaan lyhyesti voimassa olevan strategisen yleiskaavan toteutumista sekä tavoitteellista tulevaisuuden toteuttamisen aikataulua.

7.1 Voimassa olevan yleiskaavan toteutuminen

Voimassa oleva kaava lähti toteutumaan jo kaavan laatimisen yhteydessä Salpakankaan alueella uusien kerrostalotalojen asemakaavoituksen myötä. Hajarakentaminen väheni osittain vallitsevien trendien johdosta, joka myös toteutti kaavan strategista tavoitetta.

Uusien omakotitaloalueiden osalta voimassa olevassa yleiskaavassa oli esitetty alla olevan taulukon mukainen toteuttamisaikataulu vuosille 2017 – 2020.

Taulukko 7-1. Voimassa olevan strategisen yleiskaavan tavoitteellinen toteuttamisjärjestys vuosina 2017 - 2020. Eri värein on osoitettu kuinka ko. vuosien asemakaavoissa alueelle on osoitettu asutusta. (punainen = lähes täysin toteutumatta, vihreä = lähes täysin toteutunut)

Aika	Alue	Huomioita	Rakennustyyppi	Asukasmääräarvio (yleiskaavan mitoitus/asemakaavojen mitoitus)
2017 – 2020	Kunta-keskuk-sen eteläpuoli 1.1	Perhoslehdon laajennus	AP	180 / 140
	Kukkila-Kalliola	Olemassa olevien asemakaava-alueiden yhteyteen ja väliin	AP + AR	60 + 30 / 160
	Hämeenkoski kk	Heikkilän alue, toteutuu osittain 2020-luvulla	AO	80 / 0
	Kunta-keskus	Tiivistäminen	AK + AR	300 + 60 / 330
	Nostavan kyläalue	Nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen ja väliin, toteutuu osittain myös 2020- ja 2030-luvuilla	AO + AP	90 / 0

Vuosien 2017 – 2020 välisenä aikana on hyväksytty 15 asemakaavaa, jotka osin toteuttavat tätä tavoitteellista aikataulutusta. Asutuksen volyymit jäivät hieman esitettyä mitoitusta pienemiksi johtuen viimevuosien vähäisestä omakotitalokysynnästä.

Paimelan alueelle laaditaan parhaillaan kyläyleiskaavaa, joka ratkaisee alueen rakentamisen asemakaavoitusta yleispiirteisemmin ilman suoria kunnallisia velvoitteita ja oikeuttaen yksityisen maanomistuksen alueilla suoriin rakennuslupiin.

7.2 Tulevan toteuttamisen ajoitus

Strategisen yleiskaavan muutoksella on ratkaistu kunnan yleispiirteinen maankäyttö vuoteen 2050 saakka. Voimassa olevan kaavan tavoitevuosi oli 2040. Kaavaselostuksessa on esitetty toteuttamisen ajoitukseen liittyviä kysymyksiä kahdessa edellisessä luvussa. Oleellisimpina asioina voimassa olevan kaavan toteuttamisen ajoitukseen liittyen on se, että omakotitaloalueiden kysyntä erityisesti taajama-alueiden ulkopuolella on vähentynyt merkittävästi. Tästä johtuen seuraavan 5 -10 vuoden aikana ei ole tarkoituksenmukaista aloittaa aggressiivista omakotitaloalueiden kaavoittamista. Ennemminkin tämä kannattaa ajoittaa 2020 -luvun loppupuolelle, jolloin kysyntä saattaa kasvaa uudelleen.

Elinkeinotoiminnot

Eteläisen kehätien rakentumisen varmistuminen avaa uusia mahdollisuuksia elinkeinotoimintojen kehittämiseen. Tämän johdosta 2020-luvun alkupuolella on tärkeää varmistua asemakaavoituksella siihen, että erilaisille elinkeinotoiminnoille on varattuna alueita riittävästi. Riihimäentien ja Valtatien 12 välisen risteysalueen osalta valmiuksia on jo melko hyvin olemassa.

Alueen tarkempia liikenteellisiä ratkaisuja ja kytkeytymistä kuntarakenteeseen on tarpeen suunnitella ensimmäisinä asioina tämän jälkeen.

Kysynnän määrästä riippuen vuosien 2025 – 2030 välillä huomiota tulee kiinnittää kehätien vartta itään Nostavan eritasoliittymän työpaikka-alueelle. Aikataulutukseen vaikuttaa merkittävästi juna-aseman toteuttaminen, joka vauhdittaisi myös asutuksen sijoittamista Nostavalle, jolloin myös muiden toimintojen volyymit voisi nousta jo tällöin huomattavasti suuremmiksi. Se ei kuitenkaan ole esteenä työpaikkatoimintojen vähäisemmälle asemakaavoittamiselle Nostavan alueella.

Tämän jälkeen toteuttaminen sijoittuu näiden alueiden välisille alueille ja ajoittunee 2030 - 2040 -luvuille.

Omakotitaloasutus

Nykyisessä vallitsevassa tilanteessa oleellisempaa olisi 2020-luvun alkupuoliskolla keskittyä muuhun kuin uusien omakotitaloalueiden kaavoittamiseen. Omakotitaloalueiden osalta olisi hyvä aika keskittyä sellaisten olemassa olevien alueiden kehittämiseen, jotka ovat sijainniltaan poikkeuksellisen hyviä ja joissa on sukupolvenvaihdospotentiaalia ja nykyinen rakennuskanta heikkoa. Näiden alueiden kehittäminen pidemmällä aikajänteellä eheyttää yhdyskuntarakennetta ja kuntataloutta. Tätä voisi edistää esim. arvioimalla kunnan osallistumista purkamiskustannuksiin kannustaen tällä tavoin rakennuskannan uusiutumiseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tavoitteellinen asemakaavoitettavien asuinalueiden asemakaavojen toteuttamisjärjestys. Alueiden kaavoitus on aloitettava kohteesta riippuen 6-3 vuotta ennen niiden rakentumista.

Taulukko 7-2. Strategisen yleiskaavan tavoitteellinen toteuttamisjärjestys vuosina 2020 - 2050. Asemakaavoituksen mahdollistama asukasmäärän lisäys.

Aika	Alue	Huomioita	Rakennus- tyyppi	Asukas- määräarvio
2020- luku	Nostavan kyläalue	Nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen ja väliin, toteutuu osittain myös 2020- ja 2030-luvuilla	AO + AP	90
	Kukkila-Kalliola	Kysynnän mukaan, asemakaava-alueen yhteyteen	AO + AR	300 + 60
	Kukonkangas 2.1 ja 2.2	Kysynnän mukaan	AP	0
	Kuntakeskus	Tiivistäminen	AK + AP	500
	Hämeenkoski kk	Yleiskaavan mukaiset uudet alueet	AO + AR	30
	Kirkonkylän ja Herralan kyläalueet	Nykyisen rakenteen yhteyteen	AO	Kysynnän mukaan, osa maaseutualueiden kasvusuudesta
2030 - luku	Kukkila-Kalliola	Kysynnän mukaan	AR +AO	400 + 60
	Kuntakeskus	Tiivistäminen	AK	500
	Hämeenkoski kk	Yleiskaavan mukaiset laajentumisalueet	AO	40
	Kirkonkylän ja Herralan kyläalueet	Nykyisen rakenteen yhteyteen	AO	Kysynnän mukaan, osa maaseutualueiden kasvusuudesta
2040 - luku	Nostava, keskustajama 3	Väestötavoite ja tehokkuus tarkistetaan kunnan ja kaupunkiseudun kehittämistarpeita vastaavaksi	AK+AR+AO	5 000

7.3 Toteuttamisen tapa

Strategista yleiskaavaa toteutetaan päätaajamissa asemakaavoituksella. Asemakaavoitukseen varatut alueet vuoteen 2050 mennessä on esitetty pääkartalla. Pitkän aikajänteen suunnitelmallinen toteuttaminen edellyttää kunnan maapolitiikalta linjakasta maanhankintaa ja tarvittaessa lunastusmenettelyä oleellisten alueiden

saattamiseksi riittävän ajoissa ja riittävällä tehokkuudella asemakaavoitettavaksi.

Kyläalueiden yksityiskohtaisempi maankäytön suunnittelu toteutetaan kehityksen niin edellyttäessä joko suunnittelutarveratkaisuin tai kaavallisesti.

Voimaan jäävien osayleiskaavojen alueilla maankäyttö ja rakennusluvut ratkaistaan ko. kaavojen määräysten ja tavoitteiden mukaan.

Kunnan rakennusjärjestyksellä on kaavojen ohella keskeinen rooli kunnan maankäytön strategisten tavoitteiden toteuttamisessa. MRL:n vireillä olevassa muutoksessa lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 129 a pykälä, jossa säädettäisiin kunnan mahdollisuudesta päättää rakennusjärjestyksessä alueista, joilla vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutokset pysyvään asumiseen ratkaistaisiin suoraan rakennusluvalla. Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 129 a§). Kunta arvioisi vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan. Strategisen kaavan periaatteiden mukaan ko. pykälän käyttöä voitaisiin kunnassa harkita sellaisilla rantaosayleiskaava-alueilla, joilla täyttyvät seuraavat jo tälläkin kaavalla esitetyt vähimmäisvaatimukset:

- Rakennuspaikalle on päästävä ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla
- Lähimpään kouluun on matkaa teitse alle 5 km tai rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan koulukuljetusreitillä vaikutuspiirissä
- Rakennuspaikka tukeutuu kyläasutukseen ja sen läheisyydessä on jo ennestään vakituksia asuinrakennuspaikkoja.

7.4 Vuorovaikutus toteutuksen yhteydessä

Viranomaisyhteistyö ja vuorovaikutus osallisten kanssa toteutetaan vähintään MRL:n edellyttämässä laajuudessa.

Rakennustöitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien käytössä olevat kaapelilinjat. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään kymmenen työpäivää ennen aiottua rakentamista. Puolustusvoimien kaapeleiden näyttö tilataan Johtotieto Oy:ltä, Seutulantie 3-5 B, 04410 JÄRVENPÄÄ, p. 080012600, sp. info@johtotieto.fi

Seveso III direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeellä laadittavista kaavoista tulee pyytää TUKES:n ja pelastusviranomaisen lausunto.

7.5 Toteuttamisen seuranta

Strategisen yleiskaavan toteutumista seurataan kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman laadinnan yhteydessä.

Mikäli strategiseen yleiskaavaan on tarpeen tehdä muutoksia, on muutoksiin esitettävä selvät perusteet, joista ilmenee tarve maankäytön tavoitteiden tarkistamiselle. Perusteita voivat esimerkiksi

olla: väestökasvuennusteen muutokset, alueellisen kysynnän muutokset, asumistrendien muutokset, lakimuutokset tai kuntaliitokset.

7.6 Strategisen yleiskaavan oikeusvaikutus

Yleiskaava on kunnassa yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteistä ohjaamista varten laadittava suunnitteluväline, joka laaditaan karttana tai toisiinsa kytkeytyvinä karttoina, ja niihin kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset

Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-alueita, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Nyt laadittu strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikutteiseksi.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen tarkkuus ja yksityiskohtaisuus voi vaihdella suuresti. Nyt laadittu yleiskaava on hyvin yleispiirteinen ja strateginen, vastaten ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen ohjaustarpeeseen.

Yleiskaavan sisältövaatimukset ohjaavat kaavan laatimista ja niillä on myös keskeinen merkitys arvioitaessa kaavan lainmukaisuutta, esimerkiksi muutoksenhaun yhteydessä. Yleiskaavaa laadittaessa on kaavahierarkia eli maakuntakaavan määräykset ja ohjausvaikutus otettava huomioon. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Tarkemmin yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaavan keskeisimmät oikeusvaikutukset liittyvät kaavahierarkiaan eli yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Oikeusvaikutuksista suunnitteluun ja viranomaistoimintaan säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä. Yleiskaavan oikeusvaikutukset liittyvät myös rakentamisrajoituksiin, joista säädetään MRL 43 §:ssä.

7.7 TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

7.7.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Strateginen yleiskaava siihen liittyvine asiakirjoinen ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kokonaisuutena edistää niiden toteutumista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä myös kuntien kaavoituksessa. Yleiskaavoitusta koskee osa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden eritystavoitteista. Tässä arvioidaan tämän yleiskaavan kannalta keskeisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

7.7.1.1 Toimiva-aluerakenne

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvattava riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnalle sekä muille maanpuolustuksen ja rajavallvonnan toimintamahdollisuuksille. Samalla on huomioitava muun yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset.

- Strategisessa yleiskaavassa on sovitettu yhteen Hollolan kunnan tarpeet ja turvattu puolustusvoimien toimintaedellytykset.

Toimiva ja eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.

- Strategisen yleiskaavan tavoitteellista mitoitusta on muutettu pienemmäksi väestökehitysennusteisiin perustuen.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.

- Strateginen kaava linjaa kunnan yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet ja edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toiminnan edellytyksiä. Kunnan tavoiteltu taajamarakenne sekä kaupan suuryksiköiden ohjaus tulee mitoituksen osalta maakuntakaavasta ja strategiselta osin yleiskaavasta.

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

- Strateginen yleiskaava vastaa tavoitteeseen ja Hollolan tonttimaan kysyntään osoittamalla ja aikatauluttamalla kunnan maankäytön suunnittelun pitkällä aikajänteellä.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

- Strategisella yleiskaavalla mahdollistetaan nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä olevien korttelialueiden kehittäminen ja kunnan laajentuminen tukeutuen nykyiseen rakenteeseen ja verkostoihin. Kaavaratkaisu edistää olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden: rakennusten, kunnallistekniikan ja katuverkon hyödyntämistä. Suunnittelualue ja kehitettävät taajamat sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan strategisilla määräyksillä eheyttämään yhdyskuntarakennetta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

- Strategisella kaavalla tunnistetaan kylien ja maaseutuasumisen rooli osana yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Merkittävimmät matkailualueet ja –kohteet liittyvät myös kylien kehittämiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuville. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

- Taajamien ja kylien kehittäminen edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Uudisrakentaminen tulee korvaamaan osan nykyisestä rakennuskannasta etenkin kunnan keskustaajamassa. Uudis- ja täydennysrakentamisella tavoitellaan nykyistä parempaa taajamakuva. Keskeiset viheralueet ja –yhteydet säilyvät ja oleellimmat yhteydet on esitetty selvityksiin perustuen.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

- Julkinen kävelyreitistö säilyy edelleen kattavan kuntakeskuksessa. Strategisella kaavalla edistetään pyöräilyn laadukkaiden yhteyksien kehittämistä osana maakunnallista pyöräilyverkostoa.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyyhin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

- Strategisessa yleiskaavassa määrätään hulevesiselvitysten laatiminen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat

kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

- Kaavamääräyksillä edellytetään tarkemmassa suunnittelussa järjestettäväksi riittävät suoja-alueet häiriötä aiheuttavien ja häiriöille alttiiden toimintojen välille. Kaavassa esitetään olemassa olevat Seveso III direktiivin mukaiset laitokset ja määräykset niiden huomioon ottamiseksi yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

- Kaavamääräyksillä edellytetään, että yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua ajantasaisiin ja suunnittelun tarkkuutta ja tarvetta vastaaviin selvityksiin. Pienialaisemmat kohteet otetaan huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

- Suunnittelualueelle aiheutuu jonkin verran melua liikenteestä ja teollisuudesta. Asuinalueet ja ympäristöhäiriötä aiheuttava teollisuus on sijoitettu pääsääntöisesti etäälle toisistaan. Kaavassa on esitetty melua aiheuttavat toiminnot ja kaavamääräyksiin veloitetaan tarkemman suunnittelun yhteydessä selvittämään melutasot ja varmistumaan melun ohjearvojen alittumisesta melulle herkkien toimintojen alueilla.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

- Kaavaratkaisu edistää olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja –verkostojen hyödyntämistä. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne mahdollistaa energiatehokkaat liikenne- ja lämmitysmuodot ja vähentää infrastruktuurin rakentamisen määrää.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuksen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

- Kaava on valmisteltu yhdessä vesihuoltolaitoksen suunnitelmien kanssa. Maankäytön ja vesihuollon kehittäminen on sovitettu yhteen taajama- ja kyläalueilla.

7.7.1.2 Kulttuuri- ja luonnonympäristö

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja

maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

- Kaavasunnittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön (RKY 2009) kohteiden vaaliminen ja kiinnitetty kaavamääräyksiin erityistä huomiota niiden luonteeseen ja rakennetun ympäristön erityispiirteisiin sekä muutosten sovittamiseen alueen historialliseen kehitykseen. Lisäksi paikallisesti arvokkaat kohteet on tunnistettu ja esitetty kaavakartalla.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

- Strateginen yleiskaava ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja eheyttämiseen olemassa oleville alueille. Yhtenäiset luonnonalueet säilyvät virkistyskäytössä ja ekologisen verkoston osina. Ekologiset verkostot on osoitettu erillisselvitykseen perustuen.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskeijä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

- Yleiskaava-alueella sijaitsevat vedenhankinnan kannalta erittäin tärkeät pohjavesialueet on otettu huomioon toimintojen sijoittelussa sekä asianmukaisin kaavamääräyksiin. Pintavesien hyvän laadun turvaamiseksi edellytetään kaavamääräyksillä uusilla alueilla laadittavaksi hulevesiselvitys asemakaavan yhteydessä riittävän laajalta alueelta.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

- Strateginen kaava edistää maaseutuelinkeinojen säilymistä ja ohjaa rakentamisen laajojen viljelyalueiden ulkopuolelle.

7.7.2 Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen

Hollolan strateginen yleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa toteuttaen maakuntakaavan tavoitteita.

Kuntataloudellisen tarkastelun ja rakennemallien perusteella Heinlammin ja Miekkiön alueita ei strategisessa yleiskaavassa ole osoitettu lähivuosisikymmeninä maakuntakaavassa esitetyn mukaisiksi taajamatoimintojen alueiksi, koska niiden kehittäminen nykytilanteessa ei tue Hollolan yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja keskeisimpien taajamien palveluiden ja asutuksen kehittämisen tavoitetta. Alueiden suunnittelumääräyksillä kuitenkin varaudutaan niiden tehokkaampaan maankäyttöön tulevaisuudessa osana kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta.

7.7.3 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu toteuttaa myös alkuperäisen voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita:

Kaavalle asetettu päätavoite kuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen ja toteuttamisaikataulun laatimisen osalta on toteutunut hyvin. Kaava mahdollistaa elinkeinoelämän kehittymisen ja edistää Hollolan arvokkaiden kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilymistä.

Strateginen yleiskaava mahdollistaa kuntakeskuksen taajaman laajentamisen yhdyskuntarakenteen kannalta kestävällä tavalla. Kuntakeskuksen ympäristössä on otettavissa käyttöön vaihtoehtoisia laajenemisalueita. Tämän prosessin yhteydessä on kuitenkin priorisoitu sitä millä aikataululla alueita on syytä lähteä toteuttamaan.

Ranta-alueiden vapaa-ajan asuntojen mahdollinen muuttaminen vaikeutuisi asunnoiksi on Kukkilan-Kalliolan kyläalueella ratkaistu siten, että ranta-alueiden maankäyttöä voidaan tarkemmassa suunnittelussa tarkastella osana kylätaajaman maankäyttöä ja asemakaavoitusta.

7.7.4 YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden toteutuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli tuotu esiin millaisia YK:n kestävän kehityksen tavoitteita yleiskaavalla voitaisiin jossain määrin edistää. Tavoitteet valittiin ohjausryhmätyöskentelyn tuloksena kaavan vireilletulovaiheessa.

Valitut tavoitteet olivat:



Kaavoitus on luonteeltaan ja perusperiaatteeltaan sitä, että näitä tavoitteita pyritään toteuttamaan jo lähtökohtaisesti. Kaavaratkaisun kuvauksessa ja vaikutustenarvioinnissa on tuotu esiin sitä millä tavoin nämä tavoitteet ovat tulleet huomioituksi. Siltä osin kuin nämä asiat eivät tule kaavaselostuksesta muutoin esiin, on ne tuotu esiin alla:

4)Kaavalla ei suoraan vaikuteta hyvään koulutukseen, mutta annetaan edellytyksiä sille, että koulumatkat ovat turvallisia ja kohtuullisia

6)Pohjavesialueet turvattu omilla määräyksillään

8-9) Luodaan edellytyksiä palvelujen ja työpaikkojen sijoittumiseen, joka tukee kuntatalouden kehittymistä

10)Kaavalla ei juuri pystytä vähentämään eriarvoisuutta

13)Yhdyskuntarakennetta rakennetaan olemassa olevien ja suunniteltujen liikenne- ja joukkoliikenne yhteyksien varaan. Maa-aineistenotto keskitetty ympäristön kannalta kestäville alueille sekä huomioitu maamassojen käyttö mahdollisimman lähellä kohdealuetta.

14)Kaavalla ei ylikuormiteta herkkiä vesistöjä tai niissä olevia suojellisia arvoja

15)Ristiriitaiset toiminnot on sijoitettu riittävälle etäisyydelle toisistaan

16-17) Kaavaprosessi on laadittu osallistavasti ja avoimesti lain-säädännön mukaisesti