



KAAVOITUSOHJELMA 2025 - 2026

JOHDANTO

Kaavoitusohjelmassa 2025 esitetään ensi vuoden kaavoituksen työohjelma.

Työohjelmaan kuuluvista hankkeista osa on jo vireillä. Kaavoituskohteista kerrotaan alueen yleiskuvaus ja kaavoituksen tavoitteet sekä arvio alueen toteuttamisesta.

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

Kaavoitusohjelmassa on mainittu asemakaavojen lisäksi maankäytön selvityksiä ja suunnitelmia, joita tarvitaan asemakaavojen pohjaksi. Selvitysten tarkoituksena on tarkentaa alueen kehittämistavoitteita ennen asemakaavan vireille tuloa ja tarkastella asemakaavoitettavan alueen liittymistä yhdyskuntarakenteeseen ja lähiympäristöön laajemmin kuin varsinaisessa asemakaavassa. Niitä viedään tiedoksi kunnanhallitukselle, mutta niitä ei aseteta virallisesti nähtäville eikä niistä ole kommentointi- tai valitusmahdollisuutta eikä oikeusvaikutuksia. Selvitykset voivat joissakin tapauksissa johtaa kohteen kaavoituksen lykkäämiseen tai kohteen kaavoituksesta luopumiseen.

Kohdekuvauksissa esitetyt asukasmäärätavoitteet perustuvat Tilastokeskuksen vuoden 2020 tietoon perheen keskikoosta, joka on 2,72 henkilöä.

JOHDANTO	2
HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020	4-5
VIREILLÄ OLEVAT OSAYLEISKAAVAT	
Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava	6
Kierrätysalueen osayleiskaava	7
VUODEN 2025 KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA	8-9
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET	
Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos	10
Norolanpelto, asemakaavan muutos, Kukkila	11
Paassilta, yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos	12
Vähäselänojan alueen 1. asemakaava, Kukkila	13
Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava	14
Messilän ranta-alueen asemakaava	15
Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos	16
Hälvälän koulun alueen asemakaava	17
Salpaharjuntie, asemakaavan muutos	18
Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava	19
Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos	20
Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos	21
Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava ja asemakaavan muutos	22
Keskuskatu 12, asemakaavan muutos	23
Pykälistönmäki, ranta-asekaavan muutos	24
Luoteis-Kukonkoivun asemakaava	25
Mallasharjun asemakaavamuutos	26

SISÄLLYS

2025 VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAKOHTEET

Kyyhkylä III, asemakaava, Nostava	27
Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano	28

2026-2027 VIREILLE TULEVAT

Lepistönmäki- Tervämäki katumuutosasemakaava	29
Takamaantien alue, Kartano	30
Hirvimäki III, 1. asemakaava, Kartano	31
Kalliorinteentien alue, 1. asemakaava, Kalliola	32
Kalliolanpeltotien-Paimelantien katumuutosasemakaava	33
Hyppyripolku-Savistenpääntie, asemakaavan muutos	34

MUUT MAANKÄYTÖN SELVITYKSET

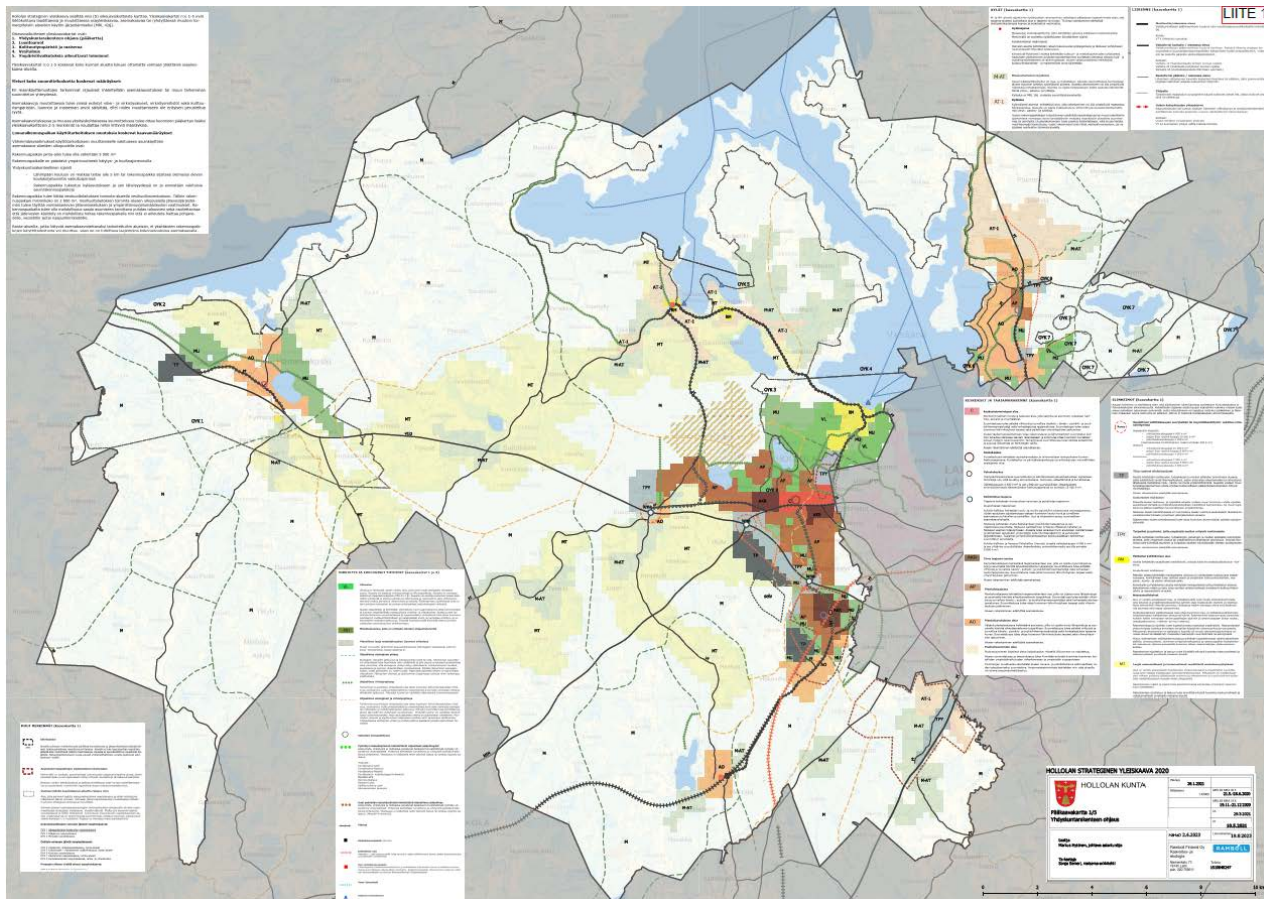
Salpakankaan yritysalueen asemakaavan muutoksen esiselvitys	35
Yhteystiedot	36

HOLLOLAN STRATEGINEN YLEISKAAVA 2020

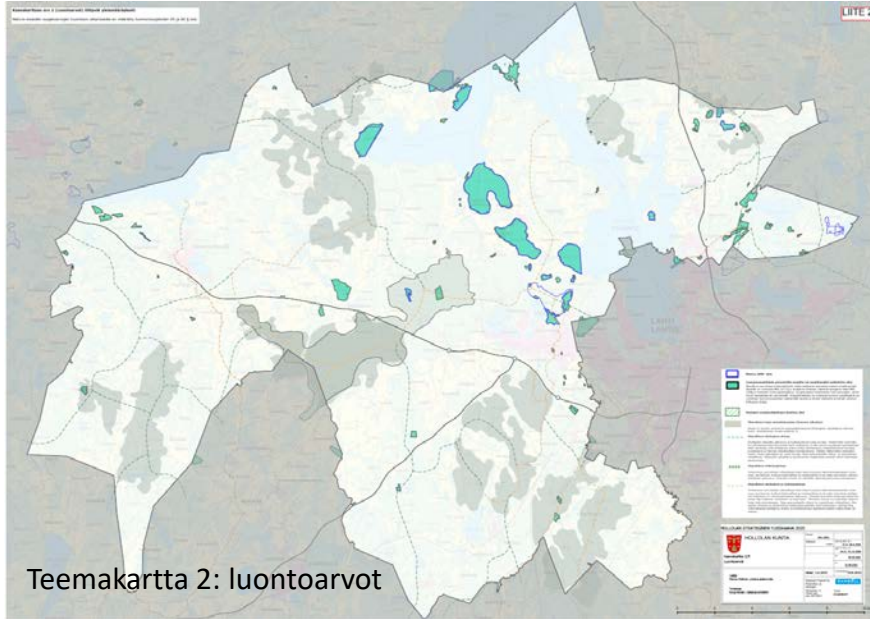
Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavojen laatimiselle ja velvoittaa sekä kuntaa että kaikkea viranomaistoimintaa edistämään hyväksytyt yleiskaavan tavoitteita. Valtuustokausittain, kunnan strategian päivittämisen yhteydessä, voidaan tarvittavilta osin tarkistaa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

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

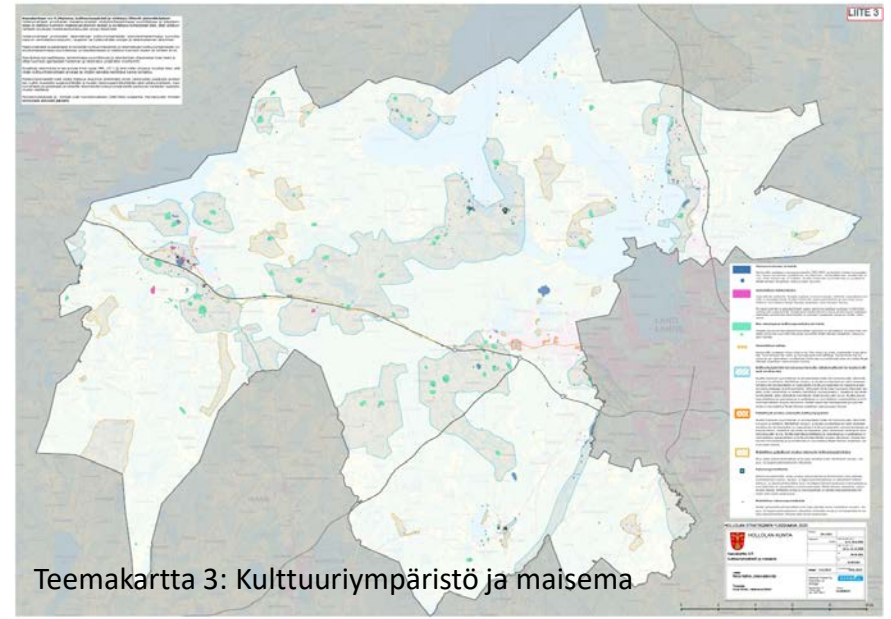
Strategisen yleiskaavan alueella on voimassa tarkempia osayleiskaavoja mm. Hämeenkosken keskustan ympäristön, Messilä-Tiirismaan ja Kalliola-Paimelan osayleiskaavat. Strateginen yleiskaava ei myöskään koske osaa ranta-alueista, joissa on voimassa osayleiskaavat.



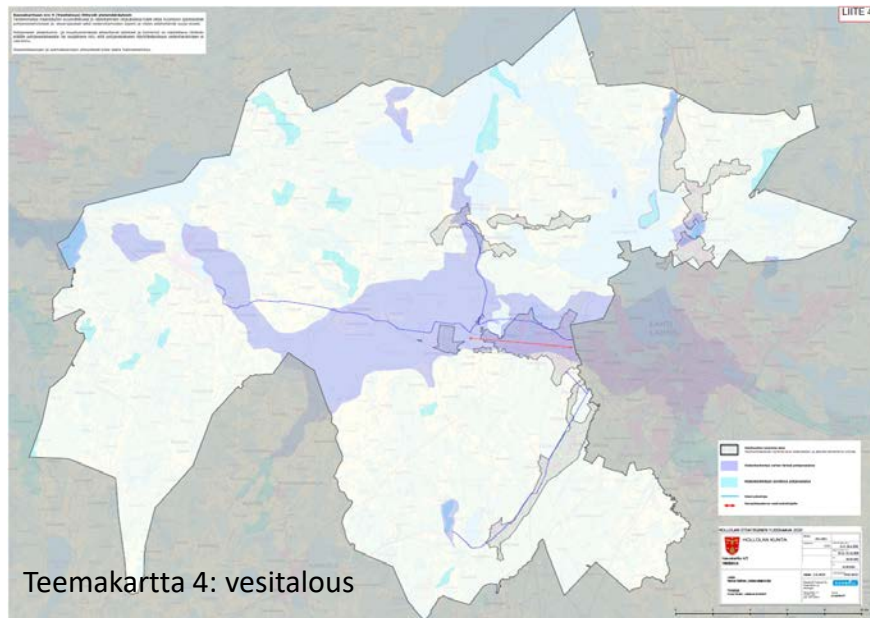
Strategisen yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteiset teemakartat



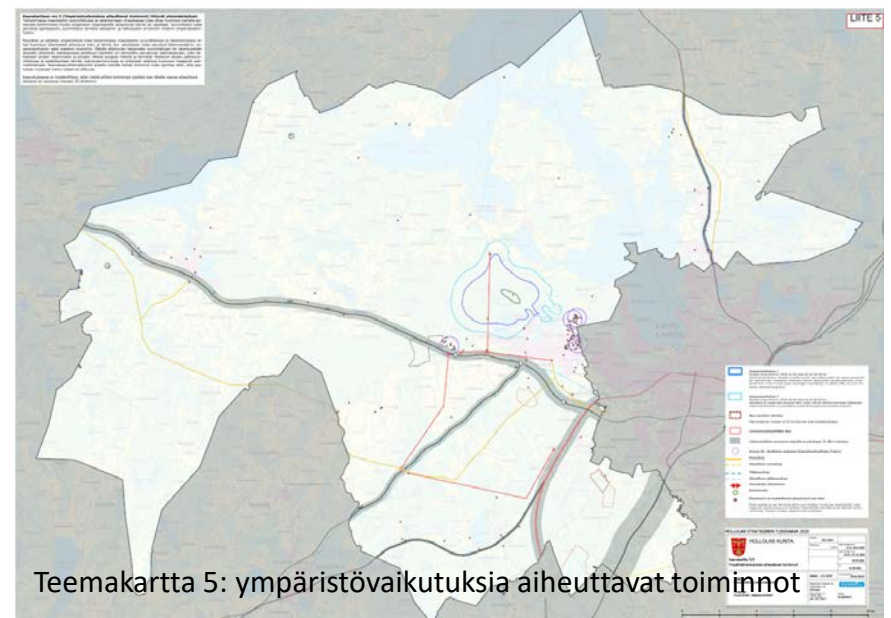
Teemakartta 2: luontoarvot



Teemakartta 3: Kulttuuriympäristö ja maisema



Teemakartta 4: vesitalous



Teemakartta 5: ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot

Kartat, kaava-asiakirjat ja kaavan liiteasiakirjat ovat tutustuttavissa Hollolan kunnan kaavoituksen nettisivuilla.

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAHANKKEET

1. Nostavan-Tikkakallion osayleiskaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 27§ 10.6. 2024. Alue on Salpakankaan taajamalle päätetty laajentumisuuunta. Suunnittelutavoitteet määrittävät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaliikennepaikka, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutu- suunnitelman mukainen, TEN-T-asetuksen edellyttämä Lahden kaupunkiseudun ns. multimodaaliterminaali (raide-rekkaterminaali).

Osayleiskaavahanketta suunnitellaan koordinoitusti Ladecin käynnistämän Green Logistics-kehityshankkeen kanssa. Hankkeissa tavoitellaan yritysalueille yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Myös multimodaaliterminaali tulkitaan logistiikkayritystoiminnaksi.

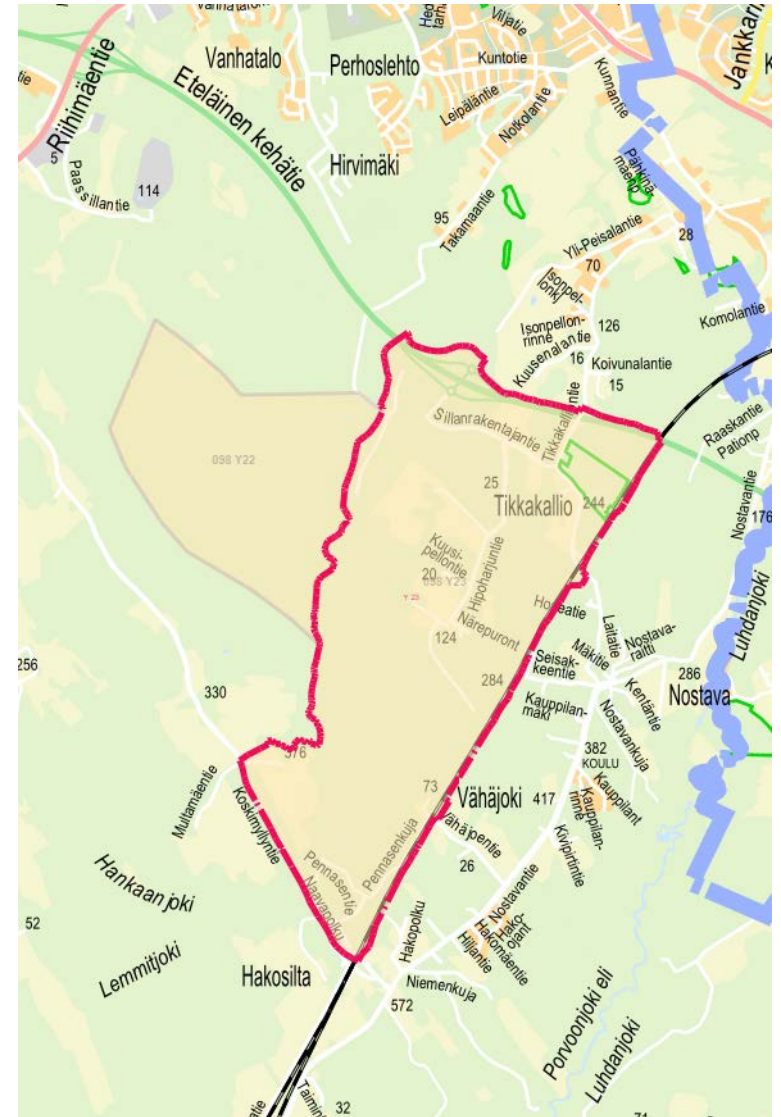
Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunayhteyden tukeutuva noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkaille riittävät kaupalliset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

Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueiden tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v 2026 lopussa. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaava- hankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavaprosessissa.



Osayleiskaavoitettava alue

2. Kierrätysalueen osayleiskaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Osayleiskaava on päätetty vireille Hollolan kunnan kaavoitusohjelmassa v 2024. Osayleiskaavan alue on pääosin sama kuin vuonna 2023 vahvistuneen seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan osoittama kiertotalousalue. Alue on nykyisin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole asutusta.

Suunnittelutavoitteet on hyväksytty valtuuston päätöksellä 28§ 10.6. 2024. Tavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle valvottua kiertotaloutta harjoittava yrityskeskittymä, jolle tavoitellaan koordinoijaa eli kiertotalousoperaattoria. Mahdollisesti haittoja synnyttäviä toimintoja osoitetaan rakennuksiin haittojen hallitsemiseksi. Alueella ei sallita biojätteen käsittelyä. Maakuntakaava ohjaa tutkimaan alueelle myös maa-ainesten käsittelytoimintaa sekä puuraaka-aineen ja huoltovarmuuspolttoaineen välisäilytystä ulko-olosuhteissa.

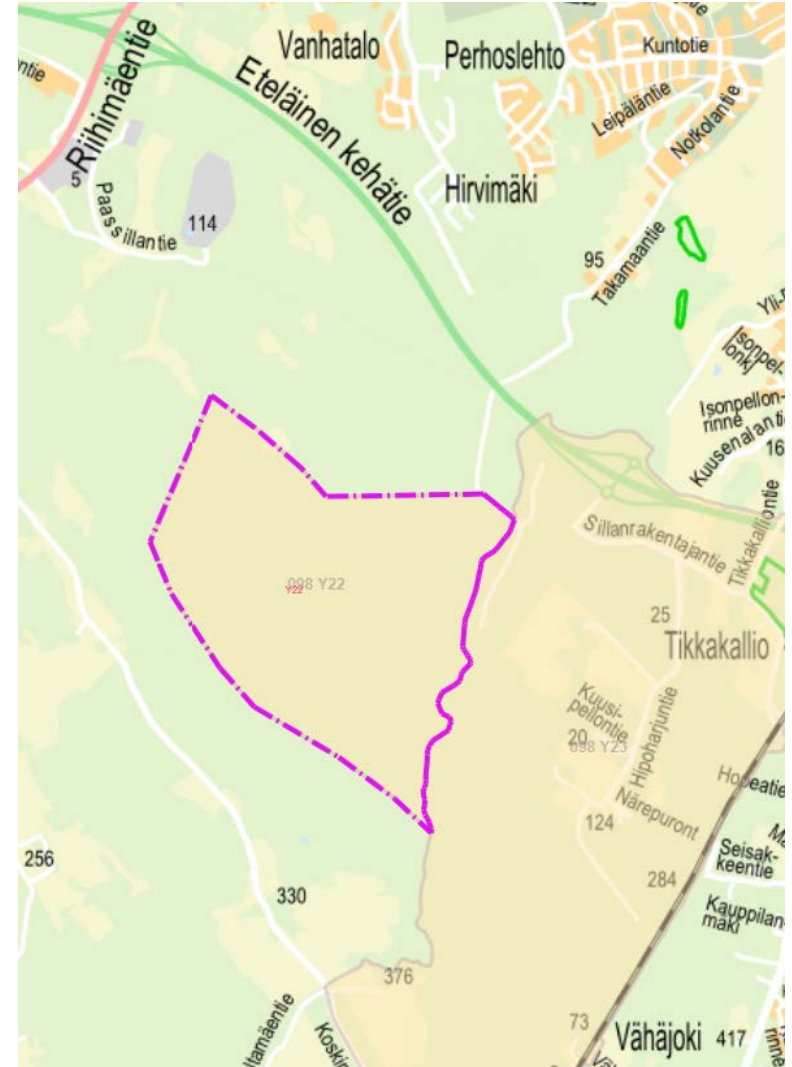
Hankkeessa tavoitellaan kiertotalousyritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua koordinoitusti Ladecin käynnistämän Green Logistics-kehityshankkeen kanssa. Koska tulevasta kiertotalousoperaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset kiertotalouden liiketoimintaedellytyksistä. Niissä selvitetään alan yritystoimijoiden kanssa kiertotaloustoimintojen taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön.


Ympäristöhaittaselvitykset ja suoja-alueen tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Ympäristöselvityksissä huomioidaan myös alueen perustamisen aikaiset maa- ja kiviainesten otto- ja täyttötöyt noin 15 vuoden aikana. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin. Lisäksi selvitetään, miten hankkeesta aiheutuva luontokato (viherpinnan menetykset) voitaisiin korvata esim. luonnon ennallistamishankkeella soveltuvassa kohteessa. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin myös asemakaava.

Osayleiskaavahanke on aloitettu v. 2024 ja sen alustava valmistumistavoite on v. 2026 lopussa. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11§ 22.1.2024. Kuntalaisia, maanomistajia ja muita osallisia osallistetaan MRL säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

Hankkeen taloudellisuus

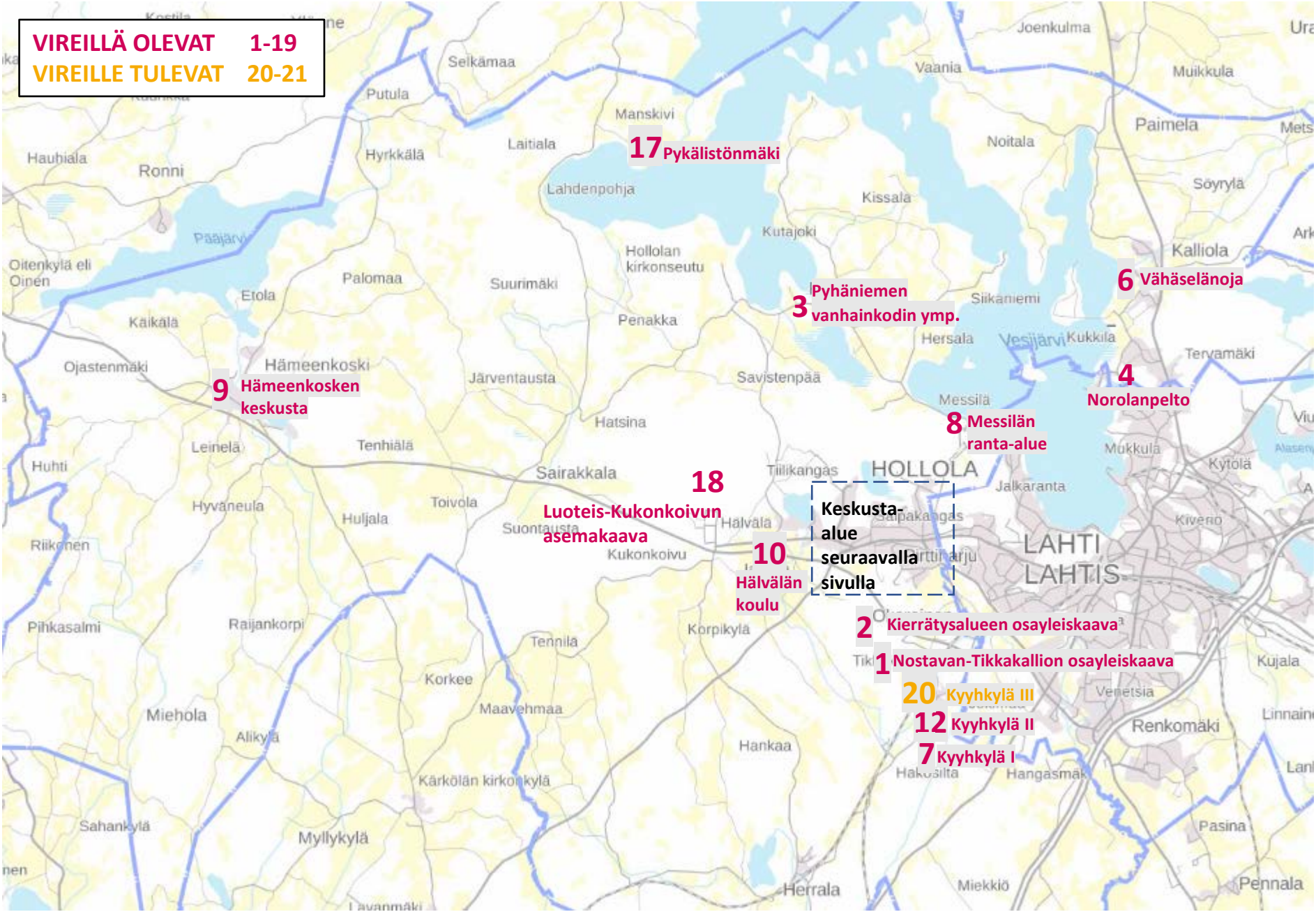
Hankkeen taloudellinen arviointi käynnistyy osayleiskaavaprosessissa.



 Osayleiskaavoitettava alue

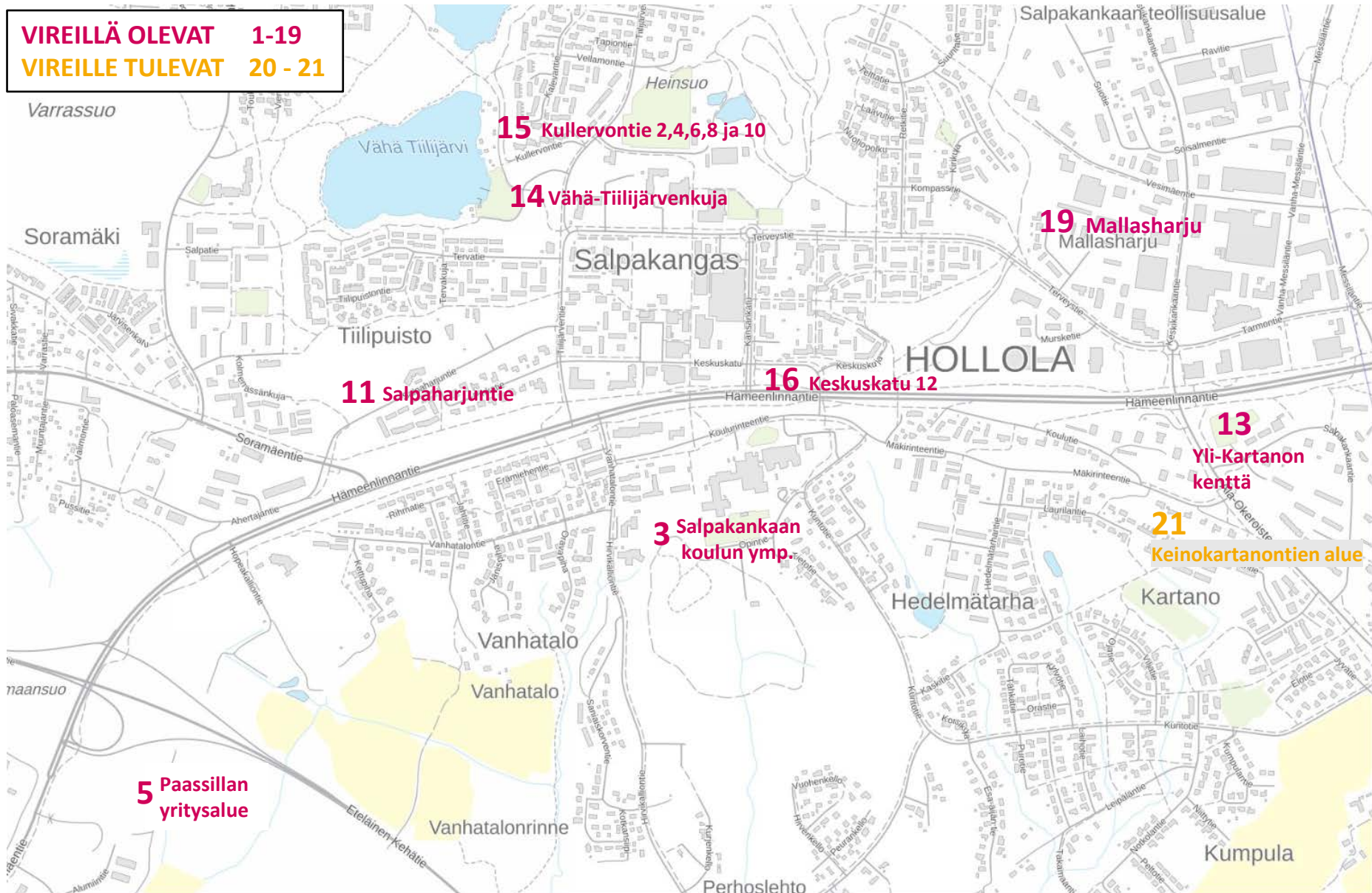
VUODEN 2025 KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA

VIREILLÄ OLEVAT 1-19
VIREILLE TULEVAT 20-21



VUODEN 2025 KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA, keskusta-alue

VIREILLÄ OLEVAT 1-19
VIREILLE TULEVAT 20-21



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

3. Salpakankaan koulun ja ympäristön asemakaavamuutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee Koulurinteentien eteläpuolella ja alueella on kunnan omistuksessa olevia vuokraterviloja ja Salpakankaan koulu sekä päiväkotiki. Kaava-alueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta, osoittaa koulun tontille poikkeamispäätöksillä toteutunut rakennusoikeus sekä osoittaa yhteydet kevyelle liikenteelle. Alueelle tuleva kevytväyläkatu on tulevan Salpakangas-Nostava kevytväyläyhteyden pääliikenne-reitti.

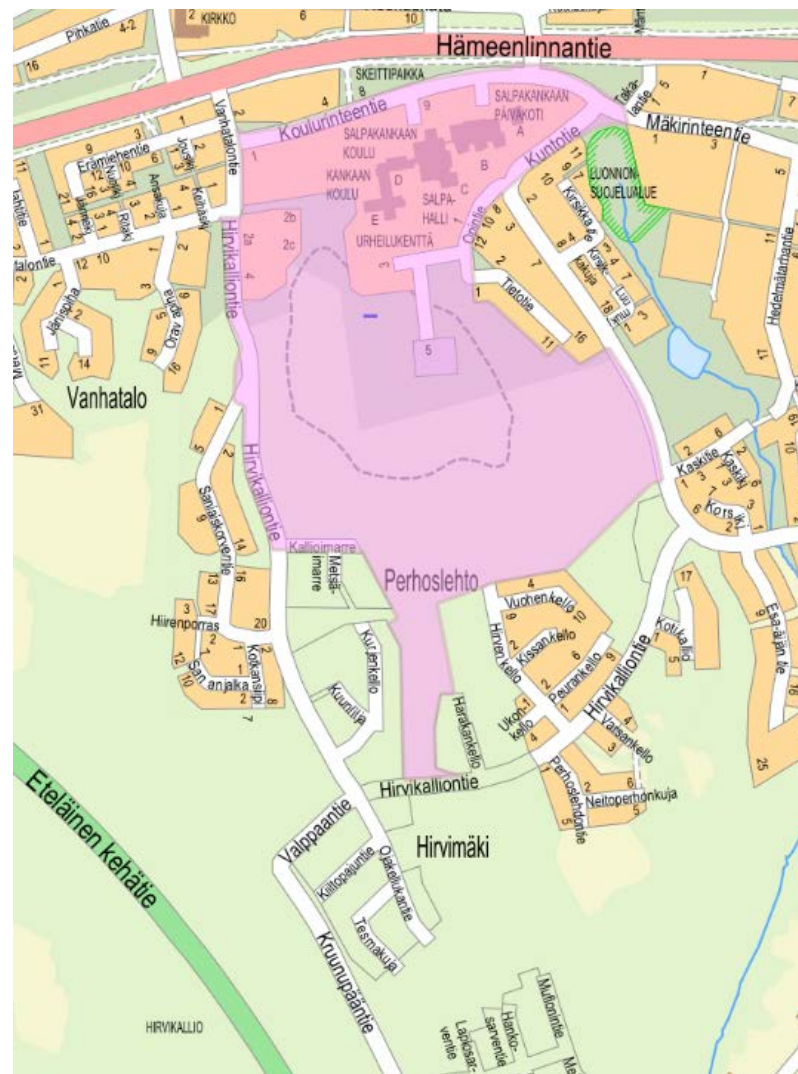
Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 20 uutta tonttia ja noin 200 uutta asukasta. Rivitaloaluetta kehitetään tehokkaampaan asumiskäyttöön osoittamalla alueelle kerrostalorakentamista n. 12000 k-m². Asemakaavasunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa myös muutama pientalojen kortteli Hirvikalliontien varteen.


Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022 ja tavoitteena on hyväksyä kaava vuoden 2025 aikana.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfrastrukturalta on 350 000 euroa. Kaava-alueelle tuleva osuus Salpakangas-Nostava pääkevytväyläkadusta on arviolta 1 300 000 euroa.

Alue on pääosin kunnan omistuksessa, joten uuden kunnallistekniikan kustannuksia saadaan osin katettua tontinmyynnillä.



 Asemakaavoitettava alue

4. Norolanpelto, asemakaavan muutos, Kukkiila

Alueen kuvaus

Alue sijoittuu Kukkiilaan, Lahden kaupungin rajalle, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen ympäristöön. Alueeseen sisältyy vesialue, joka on luonnonsuojelualuetta.

Alueella on omakotiasutusta sekä hoitamaton peltoa, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kallioiselle mäenlaelle. Suunnittelualueen koko on noin 45 hehtaaria. Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 45 uutta tonttia ja noin 140 asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätalouskäytössä olevalle alueelle pientaloasutusta Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien idänpuoleiselle alueelle. Itä-länsisuuntainen viheryhteys säilytetään.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa omakotirakentamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten ja kunnan omistamien ranta-alueiden kadun puoleisille reunoille.

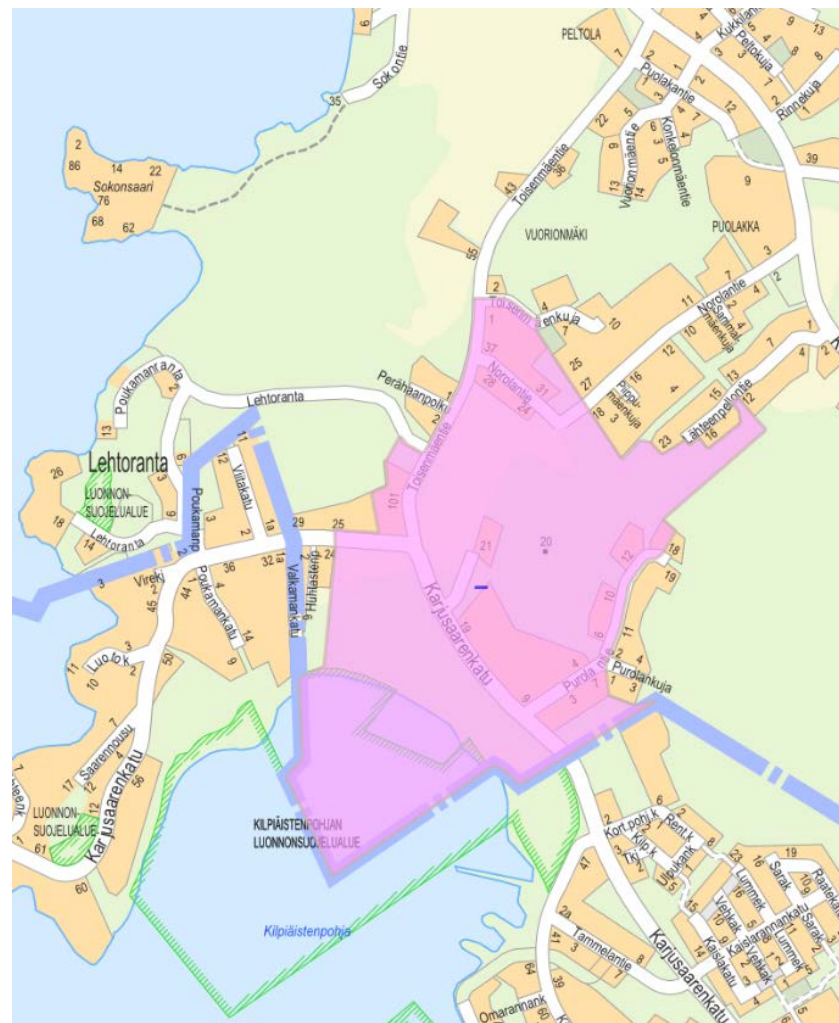
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä toukokuussa 2024. Tavoitteena on hyväksyä kaava vuoden 2025 kesällä.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavoituskohde on pääosin kunnan omistamaa maata. Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on 1 300 000 euroa. Alueen maaperä on osin savea, mikä nostaa kustannuksia. Saantodotus on noin 45 uutta pientalotonttia.

Muuta huomioitavaa

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti itä-länsisuuntaiset ekologiset verkostot sekä alueen asukkaita palvelevat virkistysverkostot.



Asemakaavoitettava alue

5. Paassilta, yritysalueen laajennus, asemakaava ja asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijaitsee kehätien eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kehätien (VT 12) eritasoliittymän ja lähialueiden yritysalueiden laajentamisen.

Alueelle tavoitellaan teollista toimintaa, varastointia ja logistiikkaa tukevia toimintoja.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2022.

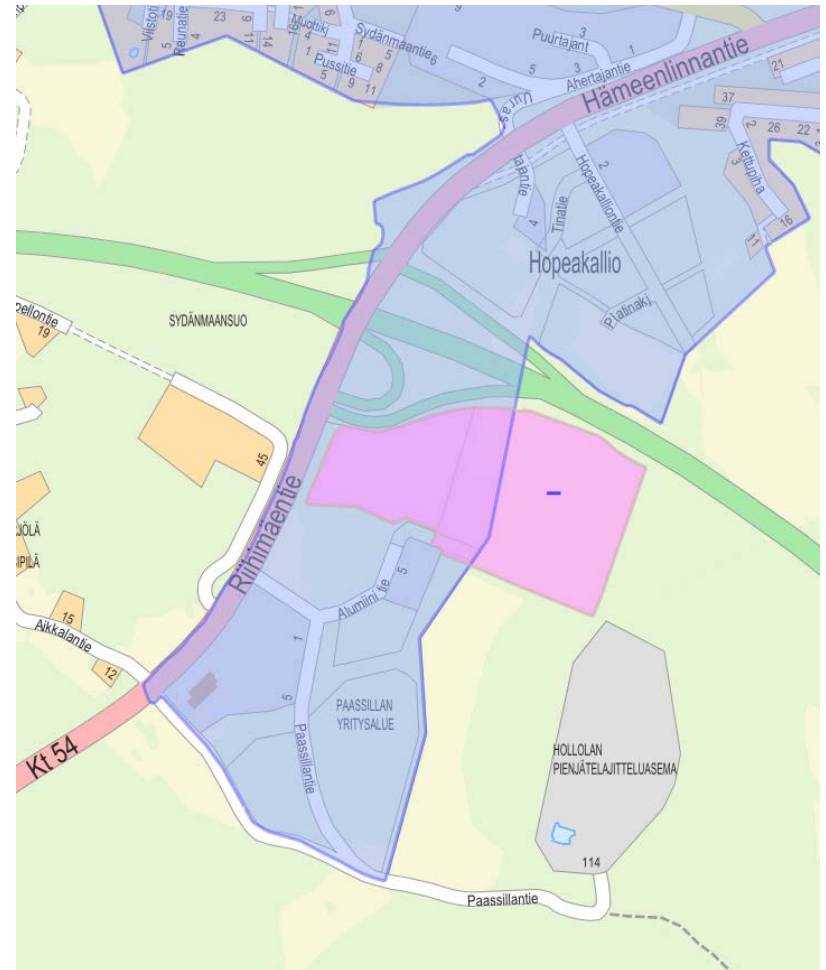
Tavoite on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnalta merkittävää panostusta alueen esirakentamiseen ja kunnallistekniikan toteuttamiseen.

Asemakaavoituksen tueksi on laadittu kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma ja kaavan kustannusvaikutuksia arvioidaan suunnittelun edetessä. Vuosien 2025-26 investointiohjelmassa Hopeakallion ja Paassilta II:n tontin esirakentamisen loppuosan hinta-arvio on 1,3 miljoonaa euroa.

Asemakaavalla lisätään kunnan yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien ääreltä ja tavoitellaan lisää yhteisöverotuloja.



 Asemakaavoitettu alue  Asemakaavoitettava alue

6. Vähäselänojan alueen 1. asemakaava, Kukkiola

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maatalouskäytössä olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 15,7 hehtaaria. Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on noin 200 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinaluetta täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

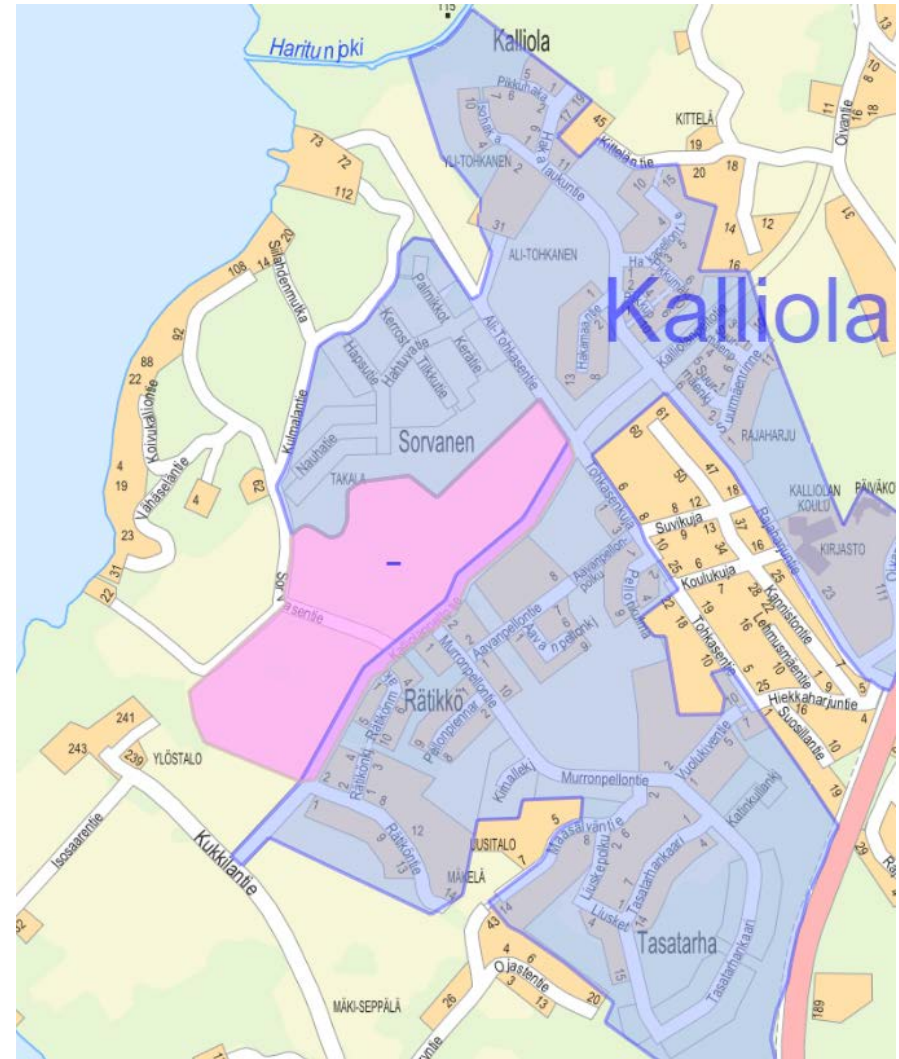
Asemakaava on tullut vireille keväällä 2023 ja tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2025.


Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta katuinfrastrasta on uudesta katu- ja vesihuoltoinfrastrasta yhteensä 2,15 miljoonaa euroa. Alueen maaperä on savea, mikä nostaa rakentamiskustannuksia. Saanto-odotuksena on 4 suurta rivitalotonttia, joissa on noin 40 huoneistoa ja lisäksi noin 40 omakotitalotonttia.

Muuta huomioitavaa

Strateginen yleiskaava 2020:n mukaan kohdealue on tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten tulee perustua asemakaavoitukseen.



 Asemakaavoitettu alue  Asemakaavoitettava alue

7. Kyyhkylä I, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosilla pientaloalueen ympärillä. Suunnittelualueella on metsää sekä olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 40 hehtaaria. Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 75 uutta tonttia kunnan alueelle ja 260 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistöverotuloja.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Kunnan omistuksessa on asemakaavoitettavasta alueesta n 25,6 ha. Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen. Alue on ensimmäinen osa suurempaa Kyyhkylän alueen kokonaisuutta, joka on tarkoitus kaavoittaa osissa.

Asemakaavahanke on aloitettu vuonna 2023, valmistumistavoite on vuonna 2025.

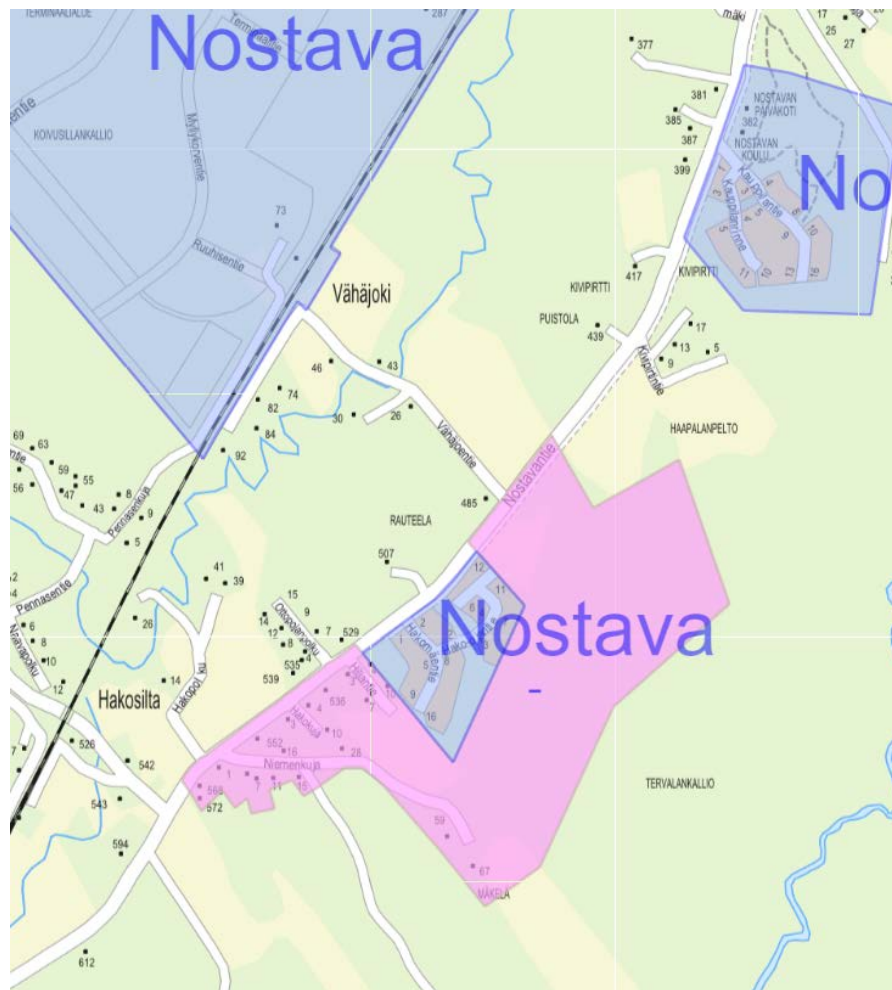
Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta tai parannettavasta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on yhteensä 3 miljoonaa euroa. Alueen maaperä on pääosin savea, mikä nostaa rakentamiskustannuksia.

Muuta huomioitavaa

Hankkeella mahdollistetaan uusien pientalojen rakennuspaikkojen syntyminen hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen.

Aluerajauksen sisällä olevien yksityisten kiinteistöjen omistajien asemakaavoitustarpeet on otettu huomioon.



 Asemakaavoitettu alue  Asemakaavoitettava alue

8. Messilän ranta-alueen asemakaava

Hankkeen kuvaus

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

Messilä pyrkii kehittämään nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Kaavan käynnistymissopimuksessa on tavoitteena 1 100 majoitusyksikköä alueella. Tavoitteena on kaavoittaa rakennusoikeutta loma-asumiselle sekä kylpylähotellille, joka sisältää myös ravintola-, neuvottelu-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja.

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

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

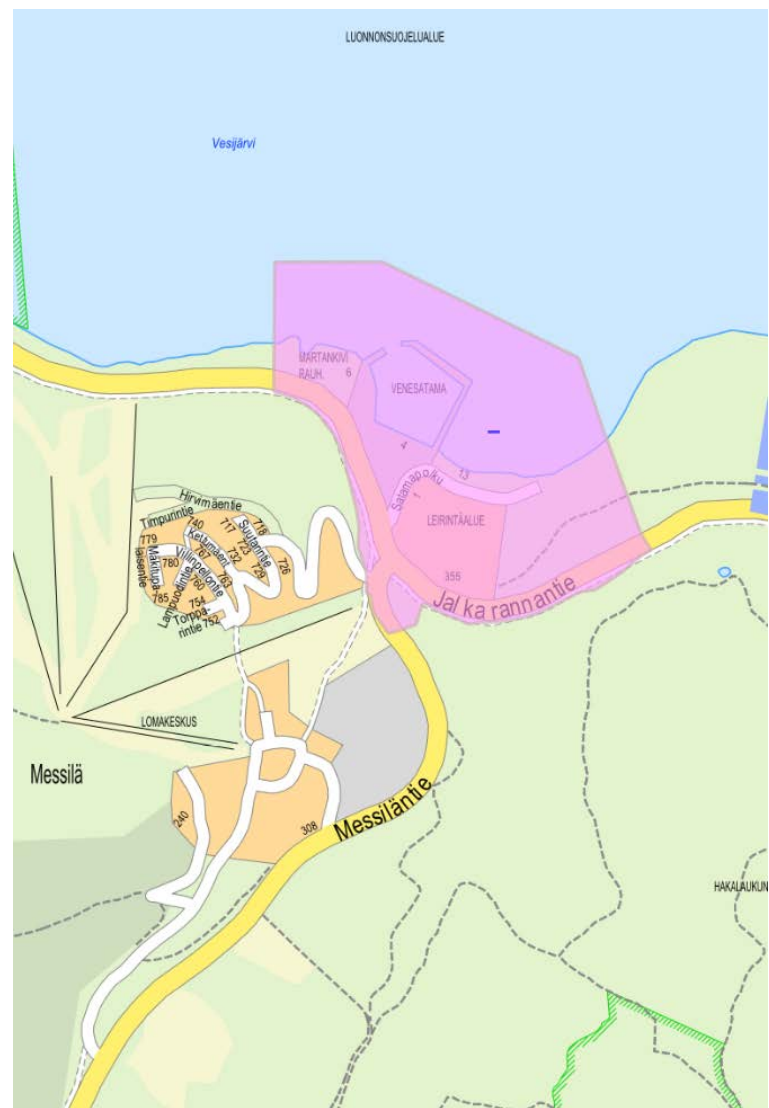
Hankkeen taloudellisuus

Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Maankäyttösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastoista.

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

Muuta huomioitavaa

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



Asemakaavoitettava alue

9. Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

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

Asemakaavan laadinta on aloitettu vuonna 2023. Kaavaa on hoidettu ei-kiireellisenä eli työaikatauluissa väistävänä hankkeena. Kaavan valmistumisen arvio on vuosi 2026.

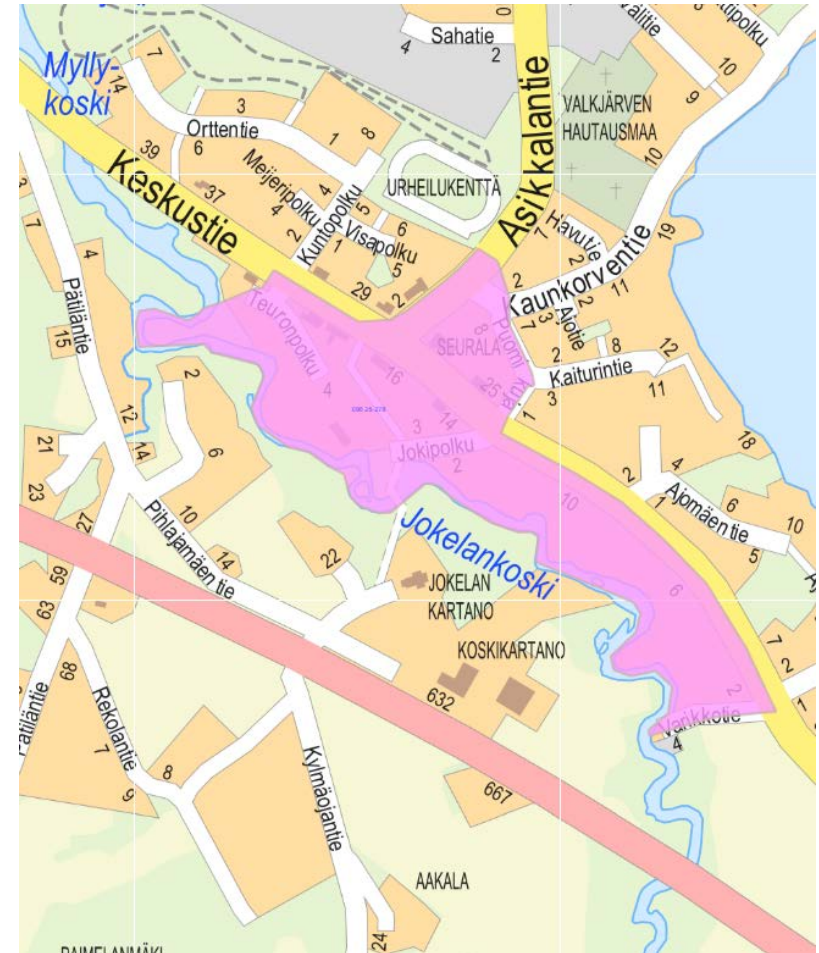
Hankkeen taloudellisuus


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

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 4 uutta rivitalotonttia ja noin 50 asukasta.

Muuta huomioitavaa

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



 Asemakaavoitettava alue

10. Hälvälän koulun alueen asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Hälvälän koulun alueelle ja sen lähiympäristöön. Koulun toiminnan päätyttyä keväällä 2023 kiinteistölle etsitään uutta yrityskäyttöä. Kaavassa tutkitaan lisärakennusoikeuden osoittamista entisen koulun alueelle yrityskäytön tukemiseksi.

Lisäksi osoitetaan 6-10 uutta pientalotonttia Hollolan kunnan omistamille maa-alueille koulun itä- ja koillispuolelle sekä tutkitaan alueen kulkuyhteyksien järjestämistä. Uusille tonteille tavoitellaan n. 40 asukasta. Suunnittelualueella sijaitsevien yksityisten asuinkiinteistöjen osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana.

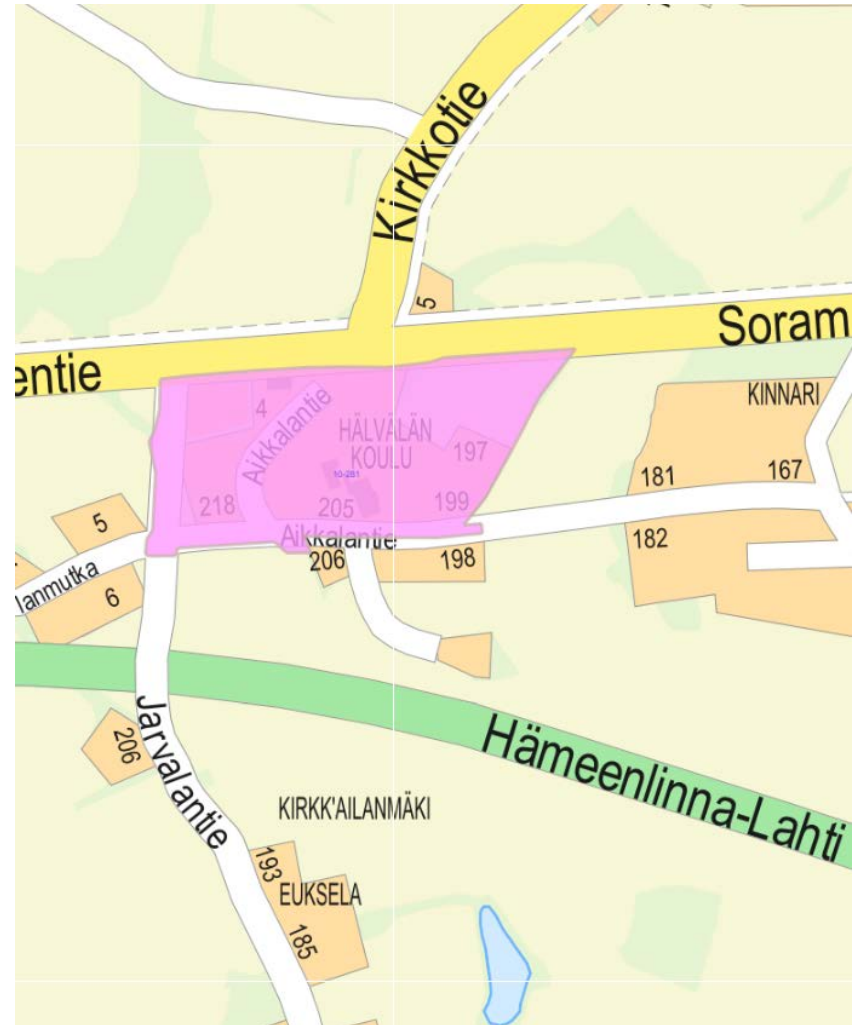
Asemakaavan laadinta on aloitettu kesällä 2023 ja valmistumistavoite on keväällä 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvion mukaan alueen katu- ja vesihuoltoinfran hinta-arvio on n. 200 000 euroa. Saanto-odotuksena on 4-6 omakotitonttia ja 2-3 rivitalotonttia.

Muuta huomioitavaa

Koulurakennuksesta on maaliskuussa 2023 laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tavoitteena on sekä kohteen suojelun että ympäristöhäiriöttömän yritystoiminnan mahdollistaminen.



Asemakaavoitettava alue

11. Salpaharjuntie, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Kunnan omistamalla alueella on kolme mahdollista rivitalon rakennuspaikkaa Kolmenässänkujan päässä ja Salpaharjuntien eteläpuolella. Rakennettuina niissä voisi asua noin 80 uutta rivitaloasukasta. Liittyvistä kevytväylistä huolehditaan kaavahankkeessa.

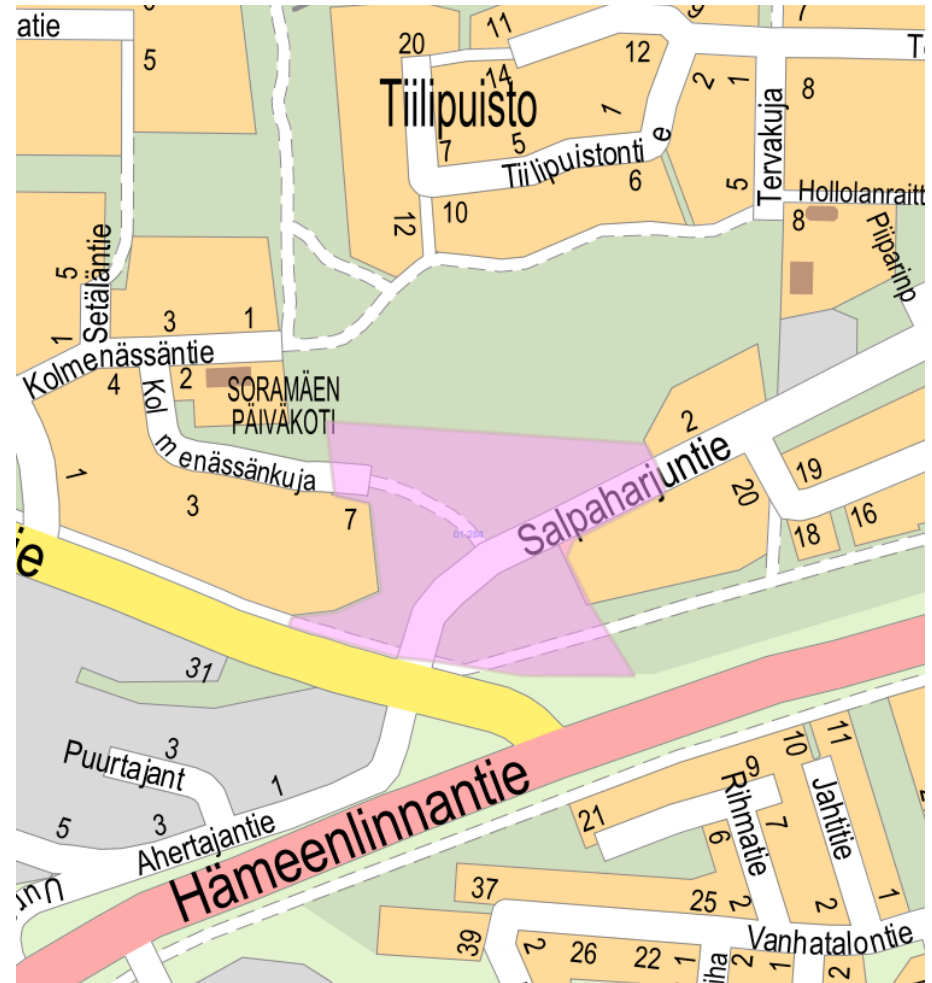
Kaavamuutoksen valmistelu on aloitettu vuonna 2024 ja sen valmistumistavoite on vuosi 2025.


Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi merkittävästi uutta katuinfraa eikä katuvalaistusta. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Tuotto-odotuksena on kolme rivitalotonttia.

Muuta huomioitavaa

Hankkeeseen liittyen on vuonna 2024 käynnistetty Hämeenlinnantien liittymien liikenteelliset uudelleentarkastelut. Tarkastelujen tuloksista riippuen Salpaharjuntien asemakaavakohteeseen saattaa valmistelun aikana liittyä Hämeenlinnantien ja Soramäentien risteysalueen uudelleenjärjestely.



 Asemakaavoitettava alue

12. Kyyhkylä II, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen vieressä olevaa maa-alueita kilometrin päässä koulusta, Nostavantie ja Vähäjoen välissä Vähäjoentien varrella. Asemakaavoitettava alue on aikaisemmin asemakaavoitetun Hakosillan omakotialueen lähellä.

Asemakaavoitettava alue rajoittuu Kyyhkylä I ja III asemakaavakohteisiin, jotka kaikki yhdessä toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä.

Toisen vaiheen asemakaavan laatiminen alkaa vuonna 2024 ja valmistumistavoite on vuonna 2025.

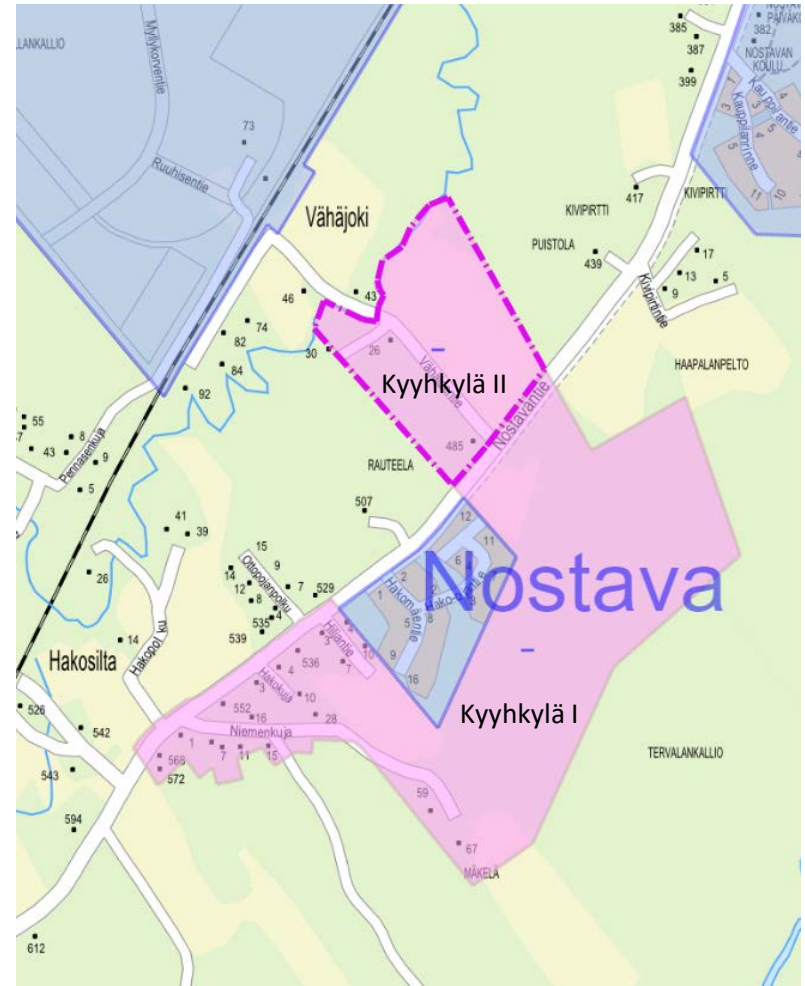
Hankkeen taloudellisuus

Kohdealue on kunnan omistuksessa. Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta tai parannetusta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa.

Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on 50 uutta tonttia ja noin 130 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kunta- ja kiinteistövero- tuloja.

Muuta huomioitavaa

Hankkeella mahdollistetaan uusia pientalorakennuspaikkoja hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä koulun läheisyyteen.



 Asemakaavoitettu alue

 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

13. Yli-Kartanon kentän asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kohdealue on ei-luonnontilainen viheralue Salpakankaan keskustaajaman alueella. Alue kaavoitetaan kerrostalorakentamisen käyttöön ja näin toteutetaan Salpakankaan keskuksen tiivistämistavoitetta.


Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja sinne on tavoitteena saada kolme kerrostalotonttia ja noin 7000 k-m2 rakennusoikeutta. Rakennettuna korttelissa voisi olla noin 150 uutta asukasta.

Asemakaavamuutoksen laatiminen aloitetaan vuoden 2024 lopulla ja valmistumistavoite on vuonna 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta uudesta katu- kevytväylä- ja vesihuoltoinfrastrasta on yhteensä noin 220 000 euroa.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

14. Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos

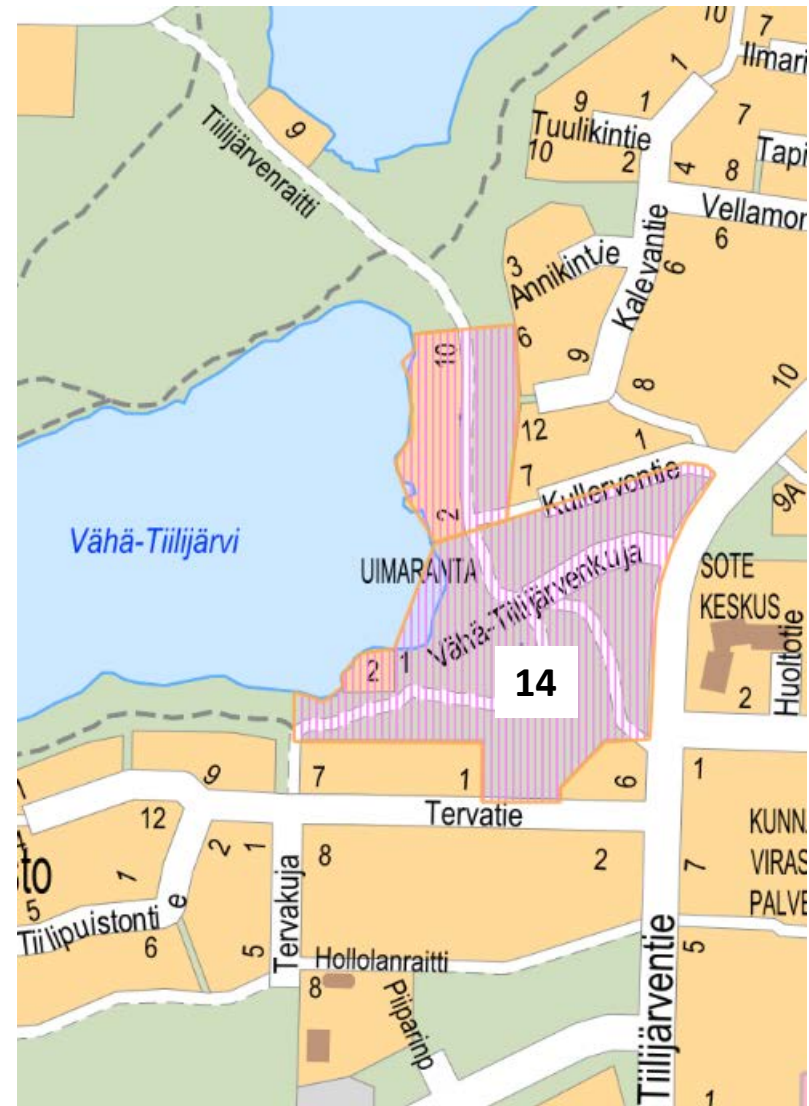
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet


Kaavahankkeen tavoitteena on Salpakankaan taajaman keskeisen viheralueen kehittäminen viheralueena ja rakennettuna kunnan uimarantana sekä alueen reunoilla olevien rakentamiskelpoisten paikkojen osoittaminen pientalorakentamiseen. Alueella on kolme mahdollista rivitalon rakennuspaikkaa Kullervontien ja Tervatien varsilla. Rakennettuina niissä voisi asua noin 50 uutta rivitaloasukasta. Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta.

Kaavan laatiminen alkaa loppuvuodesta 2024 ja valmistumistavoite on vuoden 2025 loppu.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi uutta katuinfraa eikä katuvalaistusta. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Tuotto-odotuksena on kolme rivitalotonttia.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

15. Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava ja asemakaavan muutos

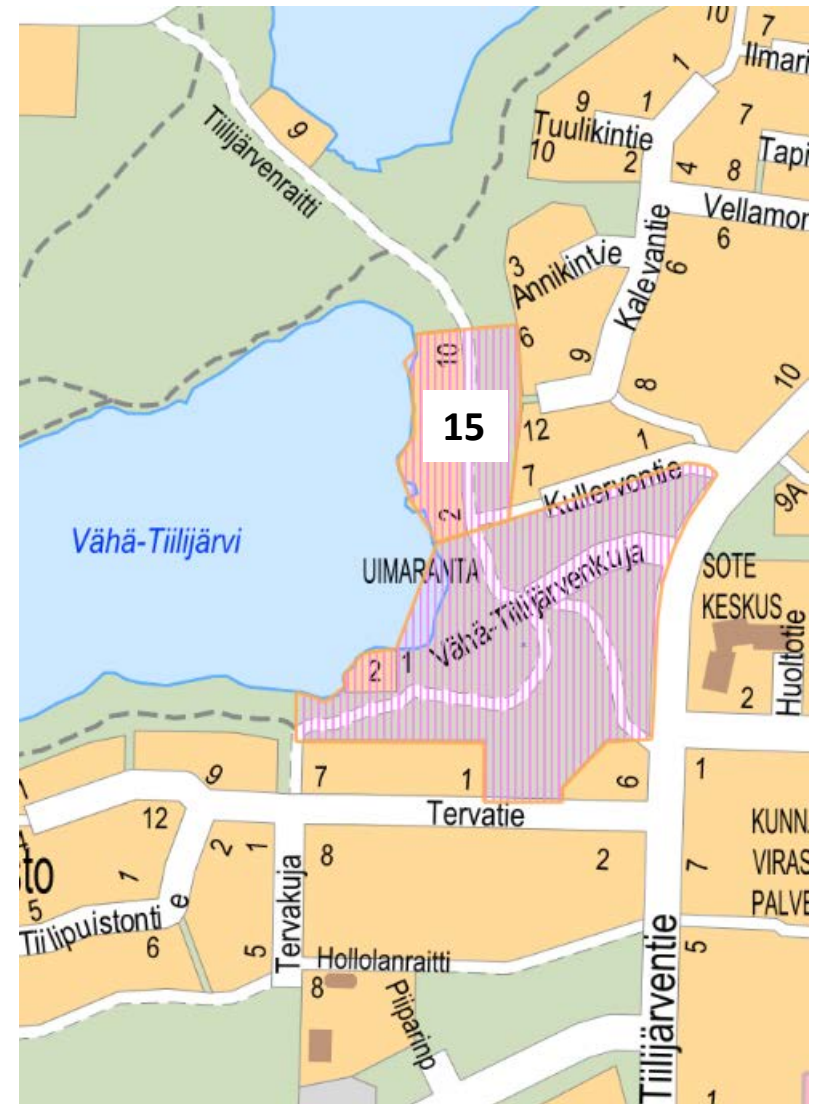
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kaavahanke otetaan mukaan kaavoitusohjelmaan yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Hakijan kiinteistölle on tavoitteena saada kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Kaava-alueeseen otetaan mukaan viereiset asemakaavoittamattomat rakennuspaikat, jotka osoitetaan nykyisen käytössäolotilanteen mukaisesti. Myös taustamaaston kulkuyhteydet ja virkistysalue tarkastellaan kaavassa. Hankkeella saadaan asemakaavoitetun alueen keskeltä asemakaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin.

Kaavahanke on tulossa vireille loppuvuodesta 2024 ja sen valmistumistavoite on vuosi 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Rajauksen mukainen hanke ei edellyttäisi uuden katuinfran rakentamista. Myös liityntäkelpoiset vesihuoltoverkostot ovat jo olemassa. Kaavoitusta hakeneelta yksityiseltä kiinteistönomistajalta peritään hankkeen kaavoituskustannuksia kunnan voimassa olevien kaavoituspalvelumaksujen mukaisesti.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

16. Keskuskatu 12, asemakaavan muutos

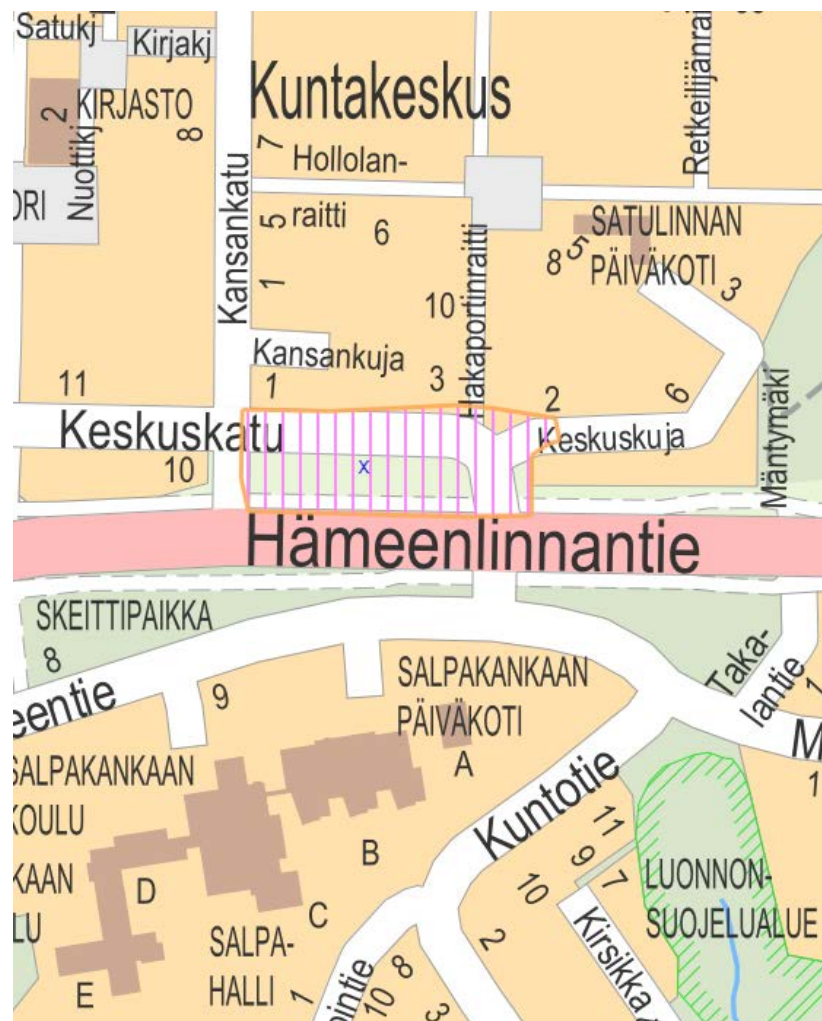
Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Kaavahanke toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Kunnan omistamalle alueelle 6400 m² ja mahdollisesti myös puretun yksityisen kiinteistön alueelle 2100 m² kaavoitetaan kerrostalotontit. Jos paikoitus osoitetaan talojen alle, kunnan tontille on mahdollista saada yhteensä noin 6500 k-m² kerrostalorakennusoikeutta, eli rakentuneena noin 90 uutta asukasta.

Asemakaavan laatiminen alkaa vuonna 2024 ja valmistumistavoite on loppuvuosi 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahankkeen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista eikä uutta katuvalaistusta mahdollista Keskuskadun tasausmuutosta lukuun ottamatta. Liittymiskelpoisia vesihuoltoverkostoja on kaava-alueen sisällä. Saanto-odotuksena on kaksi kerrostalotonttia, joista toinen on nyt kunnan omistama.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

17. Pykälistönmäki, ranta-asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

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

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

Ranta-asemakaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt kaavan laatimisesta syksyllä 2023. Alueelle laaditaan selvityksiä kesän 2024 aikana.

Hankkeen taloudellisuus

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



18. Kukonkoivun yritysalueen luoteisosan asemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Kukonkoivun yritysalueen luoteispuolella. Länsi- ja pohjoispuolta ympäröivät laajat metsäalueet, kaakkoispuolta reunustaa Kukonkoivun yritysalueen tontit ja Kukonkankaantien pää. Alue on havumetsää. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 70 hehtaaria.

Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Alueelle tavoitellaan 1-2 isokokoista yritystonttia, jotka toimivat tarvittaessa pienempinäkin osina. Kaavatyössä huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pääosa alueesta kaavoitetaan viheralueeksi.

Asemakaavatyö on aloitettu vuonna 2023 ja valmistumistavoite on vuonna 2025.

Hankkeen taloudellisuus

Kohdealue on kunnan omistamaa maata, jossa ei ole tasoitustarvetta ennen myyntiä. Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfrastruktuurista on n. 975 000 euroa.

Muuta huomioitavaa

Strategisen yleiskaavan rajaukset eivät ole asemakaavoitusta tiukasti vaan joustavasti rajaavia. Kohdealue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa 2020 ”työpaikat ja palvelut, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia” -alueelle sekä maaseutuelinkeinojen alueelle.

Kaavoituksessa huomioidaan pohjaveden suojaamistarve ja määritetään muu yritysalueella sallittavien ympäristövaikutusten taso. Alue sijaitsee Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella.



■ Asemakaavoitettu alue ■ Kaavoitettavan alueen rajaus

19. Mallasharjun alueen asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alue sijoittuu Salpakankaalle Terveystien ja Vesimäentien rajaamalle alueelle. Alueella on Hollolan kunnan varikkotoimintaa sekä liike- ja teollisuustontteja.

Asemakaavoitustyössä tutkitaan varikon alueen käyttötarkoituksen muutosta asumiskäyttöön. Rajauksen sisään jäävät yksityiset liiketontit säilyvät liiketontteina. Ne ovat mukana kaavamutoshankkeessa, koska uudelleenkaavoituksessa on huomioitava yritystonteilla olevien toimintojen aiheuttamat potentiaaliset ympäristövaikutukset asumiselle, kuten melusuojausten tarve.

Asemakaavan muutos on aloitettu vuonna 2023 ja valmistumistavoite on vuonna 2025.

Hankkeen taloudellisuus

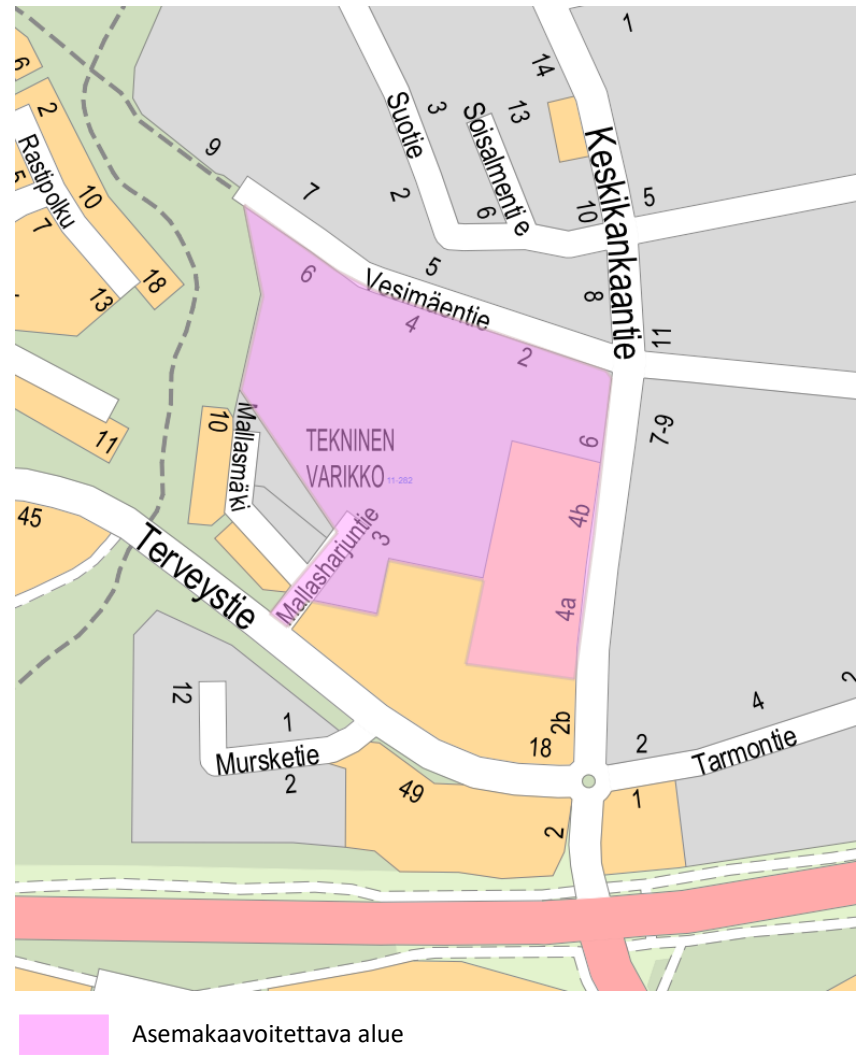
Kaavoituskohde on pääosin kunnan omistamaa maata. Kaavahankkeen tavoite on 2 rivitalotonttia ja noin 70-80 asukasta, joilta saadaan jatkossa verotuloja.

Alue liittyy rakennettuun kunnan katu- ja vesihuoltoverkkoon Salpakankaalla. Tarvittava uuden katu- ja vesihuoltoinfran määrä on vähäinen.

Muuta huomioitavaa

Aluetta on osin täytetty täytemaalla, jonka kelpoisuutta rakennuspohjaksi on selvitetty vuonna 2023. Tutkimustulosten mukaan alueen maaperä kelpaisi pientaloasuinalueeksi, mutta varmentavia lisätutkimuksia on tehtävä rakennuslupavaiheissa perustamispaikoille. Mahdollisesti pilaantuneiden maanainesten puhdistaminen saattaa nostaa alueen toteuttamiskustannuksia.

Kaavatyön ohessa on laadittu vuonna 2024 onnettomuusvaaramallinnus, jonka tulosten perusteella kaavan tavoitteita arvioidaan uudelleen loppuvuodesta 2024.



2025 VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET

20. Kyyhkylä III, asemakaava, Nostava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Nostavan pientaloalueen ympärillä olevaa maa-aluetta kilometrin päässä koulusta. Asemakaavoitettava alue rajoittuu aikaisemmin käynnistettyihin Kyyhkylä I ja II asemakaavakohteisiin, jotka kaikki yhdessä toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitetta, Nostavan alueen kehittämistä.

Hankkeella tuotetaan uusia omakoti- ja rivitalo- rakennuspaikkoja hyvien liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen sekä Nostavan koulun läheisyyteen.

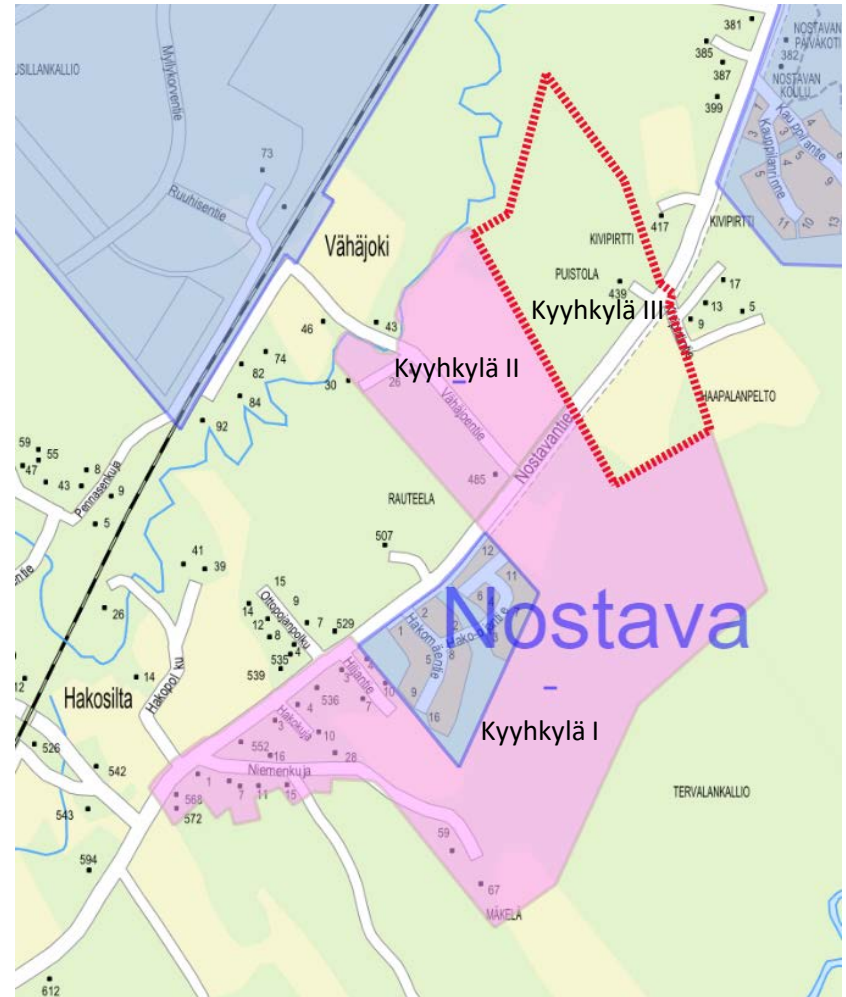
Kaavahankkeen karkea tuottotavoite on n 65 uutta pientalotonttia ja noin 250 uutta asukasta.


Hankkeen taloudellisuus

Kohdealue on kunnan omistuksessa. Tavoitteena on kattaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista mahdollisimman suuri osa tontinmyyntituloina.

Savinen maapohja lisää rakentamis- kustannuksia. Alueen maastonmuodot edellyttävät viemäripumppaamon rakentamista. Varhaisvaiheen kustannusarvion mukaan aluerakentaminen maksaisi kunnalle n. 2 400 000 euroa.

Tonttimyyntituloennuste AO- ja AR-tonteista Nostavan hintaryhmässä on n. 1 700 000 euroa.



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

21. Keinokartanontien alueen asemakaavan päivitys, Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet


Katuna toimiva Keinokartanontie on ajantasa-asemakaavassa länsiosiltaan vain kevytväylä. Alueelta tehdyissä kaavoitusaloitteissa toivotaan asemakaavan päivittämistä siten, että pitkään jatkuneet kevytliikenneväylän länsipään huoltoon ja käyttöön liittyvät ongelmat päättyisivät. Väylään rajoittuvien rivitalokiinteistöjen paikoitustarpeet pitäisi ratkaista kaavatyöllä. Samalla on syytä tarkastella lähiympäristön kevytväyläreitit.

Alustavan aikataulun mukaan valmistelu alkaa vuonna 2025 ja kaava valmistuu vuonna 2026.

Hankkeen taloudellisuus

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



 Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

2026-2027 VIREILLE TULEVAT KAAVAHANKKEET

Lepistönmäki- Tervämäki katumuutosasemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Ely on laatinut VT24:n kehittämissuunnitelman vuonna 2017. Suunnitelman mukaan onnettomuusherkkiä Kukkilan, Lepistönmäen, Tervämäen ja Latokarkean alueiden pieniä tieliittymiä VT24:lle vähennetään. Niiden liikenne ohjataan isompiin valo-ohjattuihin risteyksiin kaavoittamalla alueelle puuttuvat tonttikatuyhteydet. Kohteiden asemakaavat ovat näiltä osin lähivuosina vanhentumassa. Asemakaavamuutosta tarvitaan katusuunnittelun käynnistämiseksi.

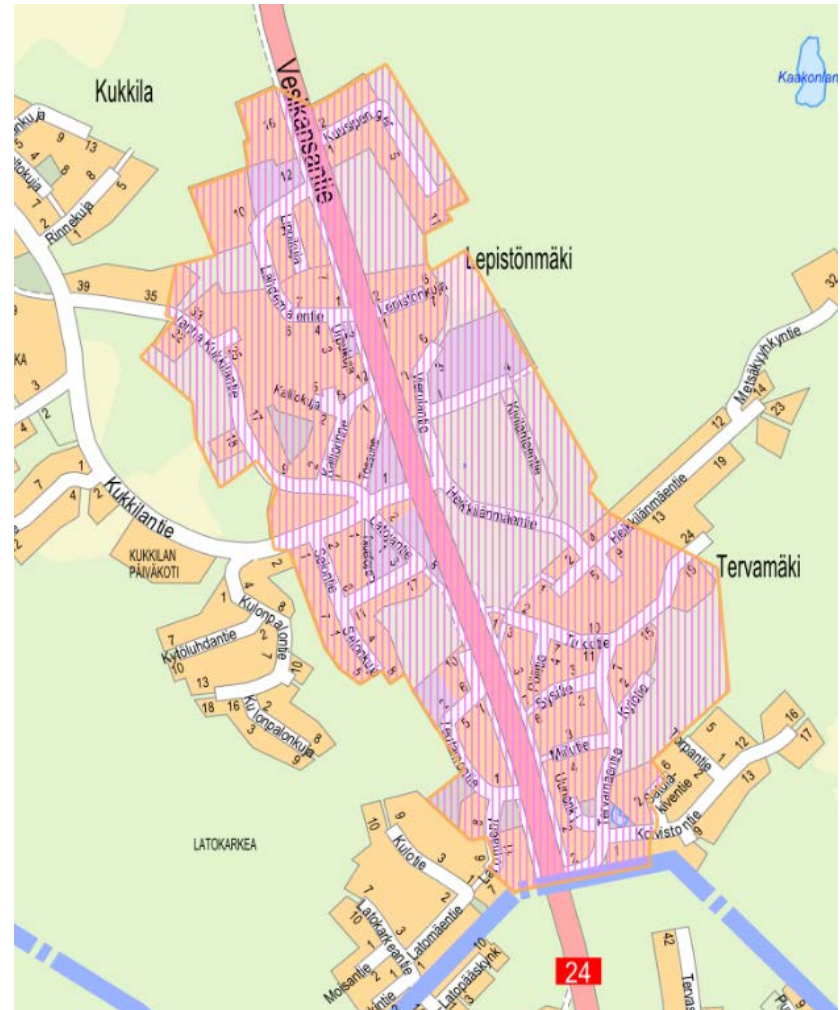
Hankkeen alustava aloitustavoite on vuosi 2026. Aloitusvuoteen vaikuttavat elyn päätökset VT24 kehittämishankkeen käynnistämisestä.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahanke tarvitaan VT24:n kehittämistarpeiden takia, vaikka se ei kaavahankkeena ole kunnalle itsekannattava. Varhaisvaiheen-kustannusarvio vuodelta 2023 hankkeessa tarvittavasta katu- ja vesihuoltomuutoksista on 2,1 miljoonaa euroa. Summaan ei sisälly VT24 töitä.

Muuta huomioitavaa

Asemakaava on välttämätön laadittavaksi, jotta suunnitellut uudet tonttikatuyhteydet ja valtatie liittymämuutokset voidaan rakentaa. VT24 muutokset voivat johtaa lunastuksiin tielinjan levennyksen kohdilla. Asemakaavassa tutkitaan mahdollisuuksia pientalotontteihin kunnan omistamille alueille kaavakohteessa ja tarkastellaan asuinkiinteistöjen suojaustarpeita kaava-alueella VT24:n lähiympäristössä.



Kaavoitettavan alueen alustava rajaus

Takamaantien alue, Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

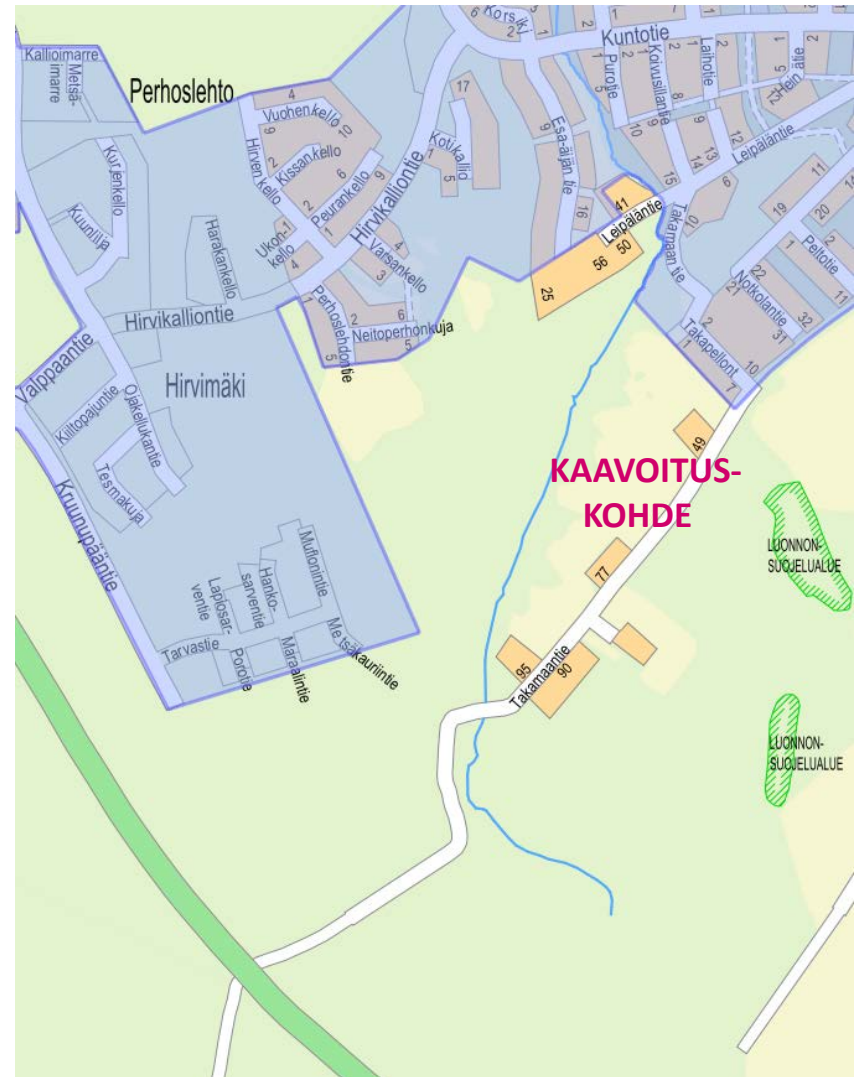
Asemakaava koskee pääosin kunnan omistamaa aluetta nykyisen Takamaantien yksityistien ympäristössä. Alue on nyt pääosin viljelykäytössä. Strategisessa yleiskaavassa se on osoitettu Kartanon asuinalueen eteläpuolella olevaksi pientaloasumisen laajentumisalueeksi.

Alueelle arvioidaan mahtuvan n. 65 pientalotonttia eli noin 200 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kuntaverotuloja.

Hankkeen taloudellisuus

Kohdealue on savimaata, mikä nostaa kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Myös paineellista pohjavettä esiintyy lähistöllä. Varhaisvaiheen kustannusarvio katu- ja vesihuoltoinfran rakentamis- kustannuksista on 1 600 000 euroa.

Tonttimyyntituloennuste Salpakankaan tonttintahintaryhmän aluehinnoilla on n. 1 650 000 euroa, ilman yksityisten kiinteistöjen rakennuspaikkoja. Alueen huono maaperä olisi perusteltua huomioida erikseen tonttien hinnoittelussa.



Aiemmin asemakaavoitettu alue

Hirvimäki III, 1. asemakaava, Kartano

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Asemakaava koskee Hirvimäen alueen eteläpuolista, entisen sorakuopan ja sen lähistön aluetta. Alue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueen maapohjan kelpoisuus asuinrakentamiseen varmistetaan pima-tutkimuksilla. Jos estettä käyttöönottoon ei ole, soranoton maaleikkauksia tasoitetaan asuinrakentamiselle sopiviksi.

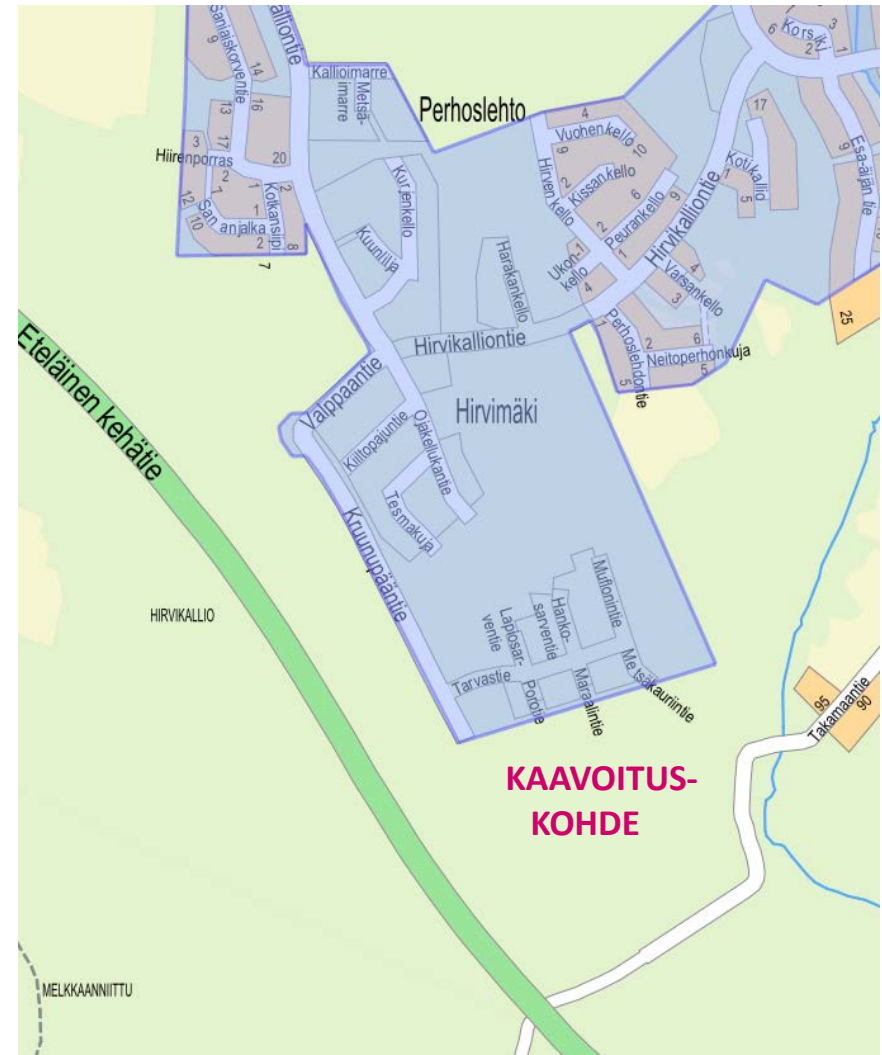
Alueelle arvioidaan mahtuvan n. 26 pientalotonttia eli noin 90 uutta asukasta, joilta saadaan jatkossa kuntaverotuloja.


Hankkeen taloudellisuus

Kohdealueen maaperä on hyvälaatuista rakennusmaata. Sen länsiosissa on strategisessa yleiskaavassa sisäisen kokoojakadun (Kruunupääntien) jatke, joka muodostaa ajoyhteyttä Nostavan eritasoliittymän suuntaan. Kokoojakadun osan varhaisvaiheen kustannusennuste kevytväyliseen on 1 300 000 euroa, suurten maaleikkaustarpeiden takia.

Hirvimäki III -alue olisi mahdollista rakentaa ilman Kruunupääntien jatkettakin suunnitteleamalla liittymäyhteys Metsäkauriintien jatkeena. Tällöin aluetekniikan kustannusarvio on noin 900 000 euroa.

Tonttimyyntituloennuste Salpakankaan tonttintahintaryhmän aluehinnoilla on n. 1 030 000 euroa.



 Aiemmin asemakaavoitettu alue

Kalliorinteentien alue, 1. asemakaava, Kalliola

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Alueella on kunnan maanomistusta. Strategisessa yleiskaavassa alue on pientalovaltaisena kehitettävä taajamarakenteen osa, jolla voi sijaita myös lähipalveluita ja työpaikkoja. Kalliolan koulu ja päiväkoti ovat turvallisen VT24 alikulkuyhteyden päässä aivan kaavakohteen lähistöllä.

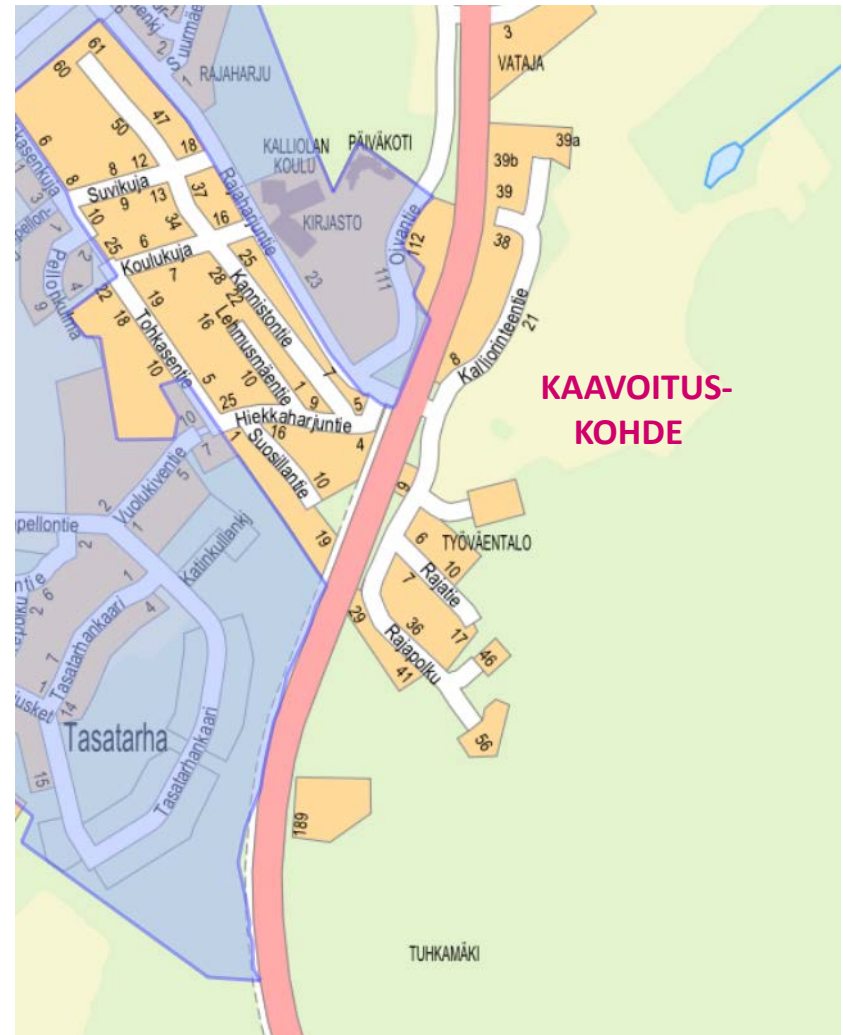
Alueelle arvioidaan mahtuvan n. 60 pientalotonttia eli noin 170 uutta asukasta.

Alueen asemakaavoituksen käynnistymistä suunnitellaan vuodelle 2026.

Hankkeen taloudellisuus

Alueen savimaaperä vaikuttaa alueen rakentamiskustannuksia korottavasti. Korkealla oleva pohjavesi ja myös pintavesitulvasuojelu joudutaan huomioimaan. VT24 läheisyyteen joudutaan rakentamaan melusuojausta.

Katu- ja vesihuoltorakentamisen alustava varhaisvaiheen kustannusarvio on noin 4 300 000 euroa. Tonttimyyntitulo-odotus koko alueesta on noin 2 200 000 euroa.



■ Asemakaavoitettu alue

Kalliolanpeltotien-Paimelantien katumuutosasemakaava

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Ely on laatinut VT24:n kehittämissuunnitelman vuonna 2017. Suunnitelman mukaan Paimelantien ja VT24:n liittymä uudistetaan turvallisemmaksi. Samassa yhteydessä kaavoitetaan Paimelan osayleiskaavan mukainen katuyhteys Kalliolanpeltotien yhdistämiseksi uuteen Paimelantiehen niin, että Kalliolan kylän alueelle täydentyy strategisen yleiskaavan osoittama etelä-pohjoissuuntainen, VT24:stä riippumaton kyläalueen sisäinen kokoojakatuyhteys.

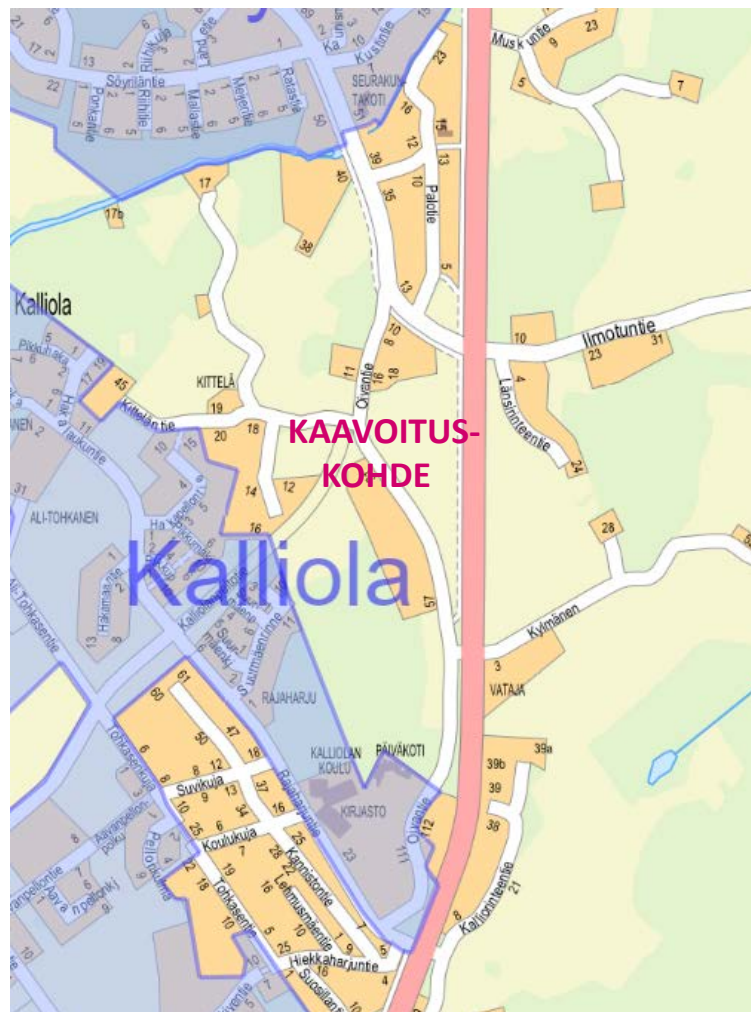
Käynnistämisen alustavana tavoitteena on vuosi 2026. Hanketta ei ole perusteltua käynnistää ennen kuin elyiltä on saatu varmistus VT24 kehittämisrahoituksen aikataulusta.

Hankkeen taloudellisuus

Kaavahanke käynnistetään VT24:n kehittämistarpeiden takia, vaikka se ei kaavahankkeena ole kunnalle itsekannattava. Kehittämistarpeet liittyvät valtatie liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

Muuta huomioitavaa

Asemakaava on välttämätön laadittavaksi, jotta suunnitellut katuyhteydet ja liittymämuutokset voidaan rakentaa. Kaavahankkeessa tutkitaan myös mahdollisuuksia kaava-alueen täydennysrakentamiseen ja huolehditaan asuinkiinteistöjen liittymä- ja suojaustarpeista uusien katujen ja muuttuvien liittymien lähellä. Vanhat Oivantien ja Kylmäsen valtatieliittymät suljetaan ja suunnitellaan niitä korvaavat yhteydet.



Asemakaavoitettu alue

Hyppyripolku-Savistenpääntie, asemakaavan muutos

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet


Alueella olevalle kunnan omistamalle maalle kaavoitetaan uusia pientalotontteja. Alueella jo olevien yksityisten kiinteistöjen osalta kaava päivitetään nykytilannetta toteavana. Kunnan omistamille alueille on saatavissa noin 5 uutta pientalotonttia eli rakentuneina 15-20 uutta asukasta.

Hankkeen taloudellisuus

Varhaisvaiheen kustannusarvio tarvittavasta katu- ja vesihuoltoinfran täydentämisestä yhteensä noin 200 000 euroa. Osa tonteista ei ole Hyppyripolulla vaan liittyyi Kirkkotiehen.

Hankkeen käynnistymistä on suunniteltu vuodelle 2026.



 Asemakaavoitettu alue

MUUT MAANKÄYTÖN SELVITYSTYÖT

Salpakankaan yritysalueen asemakaavan muutoksen esiselvitys

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

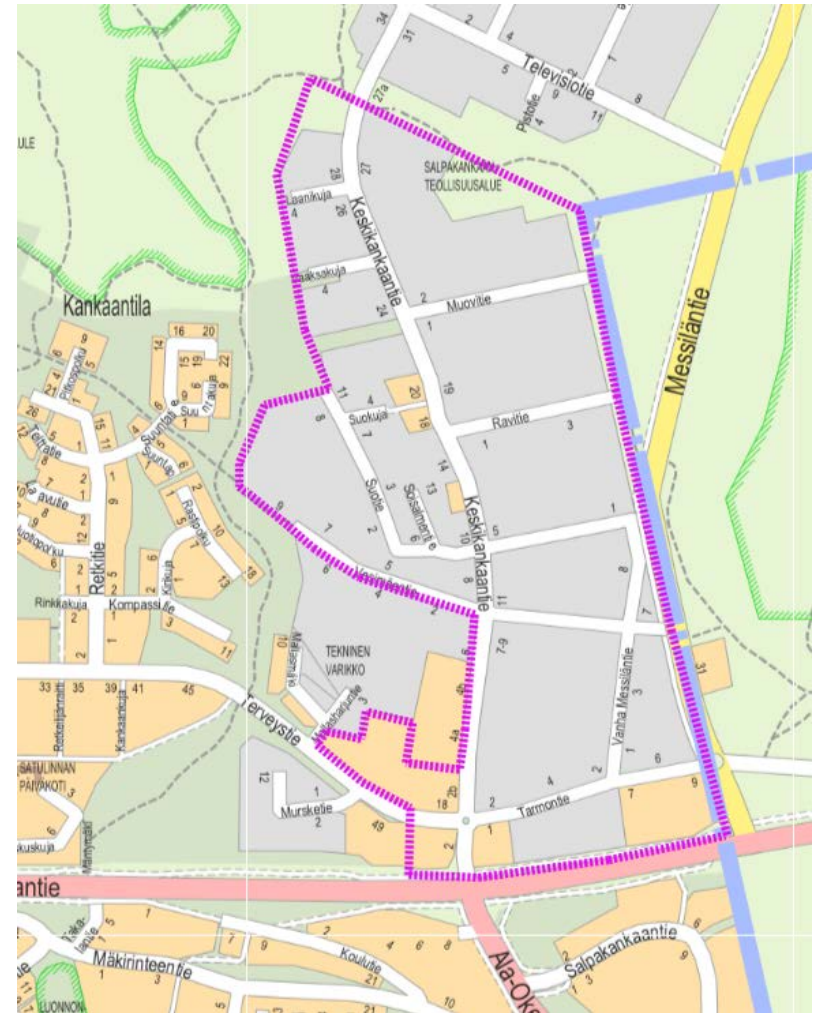
Salpakankaan teollisuusalueella on viime vuosina tullut esiin vanhojen teollisuuskiinteistöjen osittaiset käyttötarkoituksen muutostarpeet. Alueella toimii edelleen teollisuusyrityksiä, mutta alueelle on toteutettu myös uusia esim. liikunta- ja vapaa-aikaa tukevia yritystiloja. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle voi rajoittaa alueelle sijoittuvien yritysten toimintaa. Alueella on eri-ikäisiä asemakaavoja, vanhimmat 70-80-luvuilta.

Alueen asemakaavoitustarpeista laaditaan esiselvitys, jonka yhteydessä tutkitaan mm. alueen käyttötarkoitukset ja mahdolliset maanomistajien tavoitteet alueen kehittämiseksi yritystoiminnan kannalta sekä arvioidaan mm. pohjavesi- ja hulevesimääräysten yhtenäistämistarpeita.

Esiselvityksen pohjalta tehdään erillinen esitys mahdollisen asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja tavoitteista.

Hankkeen taloudellisuus

Hankkeen taloudellisuutta arvioidaan seuraavaa kaavoitusohjelmaa laadittaessa.



Selvitysalueen alustava rajaus

Yhteystiedot

Kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö
Ilkka Korhonen
044 780 1379

Kaavoitusarkkitehti
Pentti Klemetti
044 780 1455

Hankekaavoittaja
Henna Kurosawa
044 780 1358

Kaavasuunnittelija
Sini Utriainen
044 780 1353

Kaavasuunnittelija
Jussi Jääoja
044 780 1387

Suunnitteluavustaja
Minna Leppäsalo
044 780 1490

etunimi.sukunimi@hollola.fi

