

02.09.2024

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HOLLOLAN KUNTA

KESKUSKORTTELIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Salpakankaan (01) kunnanosan kortteleita 201 (osa), 203, 205, 206 sekä asemakaavan tori- ja katualueita.

2023-393

KAAVASELOSTUS KOSKEE 02.09.2024 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

Vireilletulo	Kunnanhallitus 16.11.2022
Osallistamis- ja arviointisuunnitelma	01.07.2023
Nähtävilläolo	01.07.– 23.08.2023
Kaavaluonnos	06.10.2023
Kuuleminen	21.10.–22.11.2023
Kaavaehdotus	17.04.2024
Kuuleminen	29.04. –30.05.2024
Hyväksyminen	
Kunnanvaltuusto	23.09.2024
Voimaantulo	13.02.2025

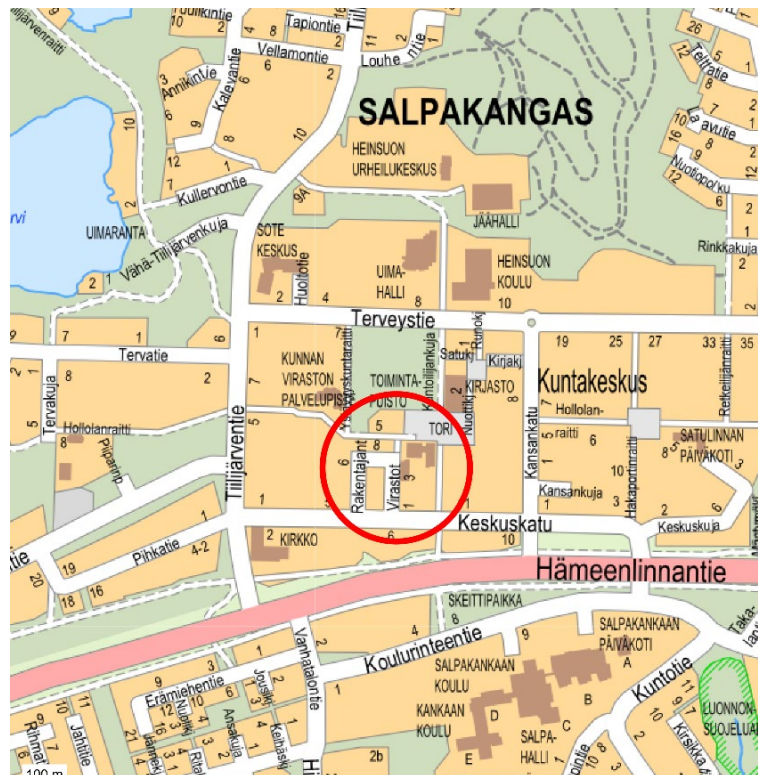
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS
KAAVATUNNUS 098-01-280
PÄIVÄTTY 17.04.2024

Keskuskorttelien asemakaavan muutos, joka koskee Salpakankaan (01) kunnanosa kortteleita 201 (osa), 203, 205, 206 sekä asemakaavan tori- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hollolan kunnan Salpakankaan 1. kunnanosan kortteli 201 (osa), 203 ja 205 sekä niihin liittyviä tori- ja katualueita.

Kaavan nimi:
KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kunnan edustaja: Pentti Klemetti
Kaavoitusarkkitehti

Laatija: Suunnittelutoimisto Muuan Oy
Aura Pajamo
Arkkitehti, YKS-699



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Tiivistelmä	5
2.	Asemakaavamuutoksen kuvaus	6
2.1	Tavoitteet	6
2.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	6
2.3	Mitoitus	6
2.4	Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
2.4.1	Alueen lähtökohdat, historia ja nykytilanne	6
2.4.2	Asuin-, liike-, toimisto- ja julkisen tilanhybridirakennusten korttelialue (ALY)	9
2.4.3	Julkisen tai yksityisen palveluasumistoiminnan korttelialue (YS-1)	11
2.4.4	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	11
2.4.5	Pysäköintialueet (LPA)	11
2.4.6	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	11
2.5	Julkiset ulkotilat ja katuympäristö	13
2.6	Liikenne	14
2.7	Väestöennuste	15
2.8	Palvelut	15
2.9	Asuminen	15
2.10	Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys	16
2.11	Suojelukohde	16
2.12	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13	Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	17
2.14	Ympäristöhäiriöt	18
2.15	Pelastusturvallisuus	18
2.16	Nimistö	18
3.	Kaavaratkaisun vaikutukset	19
4.	Toteutus	26
5.	Suunnittelun lähtökohdat	26
6.	Suunnitteluvaiheet	29
6.1	Vireilletulo	29
6.2	Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot	29
6.3	Entisen kunnanviraston rakennus kaavaratkaisussa	29
7.	Käsittelyvaiheet	38

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - a. Aluerajaus ilmakuvassa
 - b. Asemakaavakartta A4-muodossa
 - c. Havainnekuva
 - d. Ote maakuntakaavasta
 - e. Maakuntakaava, suunnittelumääräykset
 - f. Ote strategisen yleiskaavan pääkaavakartasta
 - g. Ote strategisen yleiskaavan teemakartasta 3/5 Kulttuuriympäristö ja maisema
 - h. Ote ajantasa-asemakaavasta
 - i. Maanomistuskartta
 - j. Pysäköinnin periaatteet
 - k. Liikennesuunnitelma (WSP Finland Oy, 19.6.2024)
 - l. Vesihuollon ja kaukolämmön yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, 2.9.2024)
 - m. Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintaperiaatteet (WSP Finland Oy, 22.3.2024)
 - n. Ympäristösuunnitelma (WSP Finland Oy, 3.9.2024)
 - o. 3d-havainnekuvat
4. Meluselvitys (WSP Finland Oy, 31.1.2024)
5. Hollolan keskustakortteleiden kehityshanke (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023, 28.2.2024)
6. Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti (WSP Finland Oy, 14.9.2017)
7. Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll, 1.11.2017)
8. Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus, ulkoseinän eristetilän kuntotutkimus sekä altistumisen arviointi, Hollolan kunnanvirasto (Polygon Finland Oy, 31.05.2022)
9. Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön (Muuan Oy, WasaGroup Oy, 24.03.2023)
10. Hollolan Asuntotalot Oy:n selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön (Hollolan asuntotalot Oy, 15.12.2023)
11. Hiilitasevertailu, Hollolan keskustkorttelit (Sweco Finland Oy, 21.03.2024)
12. Rakennettavuusselvitys (WSP Finland Oy, 26.1.2024)
13. Vuorovaikutusraportti (2.9.2024)

LUETTELO KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hollolan hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY, 9.3.2022)
- Keskuskorttelin veden riittävyys ja paineen tarkastelu (Ramboll, 30.6.2023)
- Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi (Ramboll, 27.2.2015)
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys (Ramboll, 04/2020)
- Selvitykset ja lausunnot koskien kunnanviraston rakennusta
 - a. Julkisivurakenteiden kuntotutkimus (WSP Finland Oy, 19.12.2013)
 - b. Toimistojen vuotoilmaselvitys (Sisäilmakeskus, 10.09.2015)
 - c. 4. krs, merkkiainekokeet, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus, 01.04.2016)
 - d. 3. ja 4. krs merkkiainekokeet, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus 05.05.2017)
 - e. 3. ja 4. krs materiaalinäytetutkimukset, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus 01.07.2017)
 - f. Vauriokartoitus koulutetun homekoiran avulla (Homekoirat Tara, 25.02.2018)
 - g. Hollolan kunnanviraston peruskorjattavuusraportti (WSP Finland Oy, 14.09.2017)
 - h. Sisäilmastokysely (Työterveyslaitos, 30.04.2018)
 - i. Hollolan kunnanviraston rakennuspiirustukset, sisältäen
 - i. Julkisivupiirrokset
 - ii. Pohjapiirrokset
 - j. Tiedote Hollolan kunnan toimistotiloista 18.08.2022 (Hollolan kunta)
 - k. Hollolan kunnantalon sisäilmaolosuhteet, terveydensuojeluviranomaisen lausunto (Päijät-Sote, 21.04.2021)

1. Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kunnan virastotalon (Hollola-talo) sekä uusien asuinkerrostalojen rakentamisen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kuntakeskuksen pysäköinti järjestellään uudelleen palvelemaan paremmin sekä tulevia rakennuksia että uusia kortteleita. Asemakaavamuutos on laadittu Hollolan kuntakeskukseen laaditun kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy 2023).

Hollolan kunta on tunnistanut nykyisessä kuntakeskuksessa haasteita. Nykytilassa kuntakeskus jää keskeisestä sijainnistaan huolimatta huomaamattomaksi ja etäiseksi Hämeenlinnantieltä katsottuna. Alueen liike- ja toimitilat ovat osittain tyhjillään, ja ne ovat huonokuntoisia. Kunnan henkilöstö on siirtynyt väistötiloihin entisestä kunnanviraston rakennuksesta, mikä on vaikuttanut entisestään palveluiden vähentämiseen kuntakeskuksesta. Kuntakeskuksen rakenne on väljä johtuen laajoista pysäköintialueista.

Hollolan kunta solmi vuonna 2022 kumppanuussopimuksen WasaGroup Oy:n kanssa. Kumppanuussopimuksen puitteissa Hollolan kuntakeskukseen laadittiin kehittämissuunnitelma, jossa määriteltiin kehittämisen suunnat, kuntakeskuksen konsepti sekä laadittiin alustava aluesuunnitelma ja luonnossuunnitelmat Hollola-talosta ja sitä ympäröivistä asuinkortteleista. Lisäksi tutkittiin entisen kunnanviraston uusiokäyttömahdollisuuksia. Kehittämissuunnitelmassa määritellyt työn tavoitteet ohjaavat myös asemakaavan muutostyötä. Työn yhteydessä järjestettiin kuntalaisille suunnattu kehittämiskysely, jonka tuloksia hyödynnettiin kehittämissuunnitelman laadinnassa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Hollolan kuntakeskusta ja muodostaa sinne uusi korttelirakenne. Lisäksi tavoitteena on kohottaa alueen yleisilmettä erityisesti korkealla rakentamisella.

Kaavaratkaisun merkittävin rakennus on uusi Hollola-talo, jossa yhdistyvät kunnan virastot, monitoimisali sekä asuinrakentaminen. Lisäksi Hollola-taloon sijoittuu liiketilaa ja kävijöitä palveleva lounasravintola. Tulevaisuudessa Hollola-talo toimii kuntakeskuksen maamerkinä. Hollola-talon lisäksi alueelle muodostetaan kaksi asuinkorttelia, joista toinen painottuu palveluasumiseen.

Kaavamuutosalueella sijaitsee entinen Hollolan kunnanvirasto, joka osoitetaan kaavaratkaisussa purettavaksi.

Kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m².

Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:

- Asuin-, liike- ja toimitila	13 600 k-m ²
- Palveluasuminen	3 000 k-m ²
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset	750 k-m ²
- Pysäköintilaitokset	3 470 k-m ²

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle 160 uuden asunnon (240 asukasta) rakentamisen.

Kaavamuutosalueella maanomistajat ovat Hollolan kunta ja DNA Oyj. Hollolan kunta omistaa katu-, tori- ja pysäköintialueet. Keskuskorttelien asemakaavoitus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.11.2022.

2. Asemakaavamuutoksen kuvaus

2.1 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää merkittävästi Hollolan kuntakeskuksen vetovoimaa. Asemakaavamuutoksen myötä Hollolaan muodostuu näyttävä ja tunnistettava kuntakeskus. Kunnan tavoitteena on luoda kuntakeskukseen kaikkien hollolalaisten yhteinen paikka. Lisäksi tavoitteena on houkutella yksityisiä palveluntarjoajia kuntakeskuksen alueelle. Asumisen osalta tavoitteena on kehittää keskustamaisen asumisen mahdollisuuksia Hollolassa, ja tarjota mahdollisuuksia palveluasumiselle. Liikenteellisesti asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa kestävän liikkumisen edellytyksiä mm. kehittämällä kuntakeskuksen kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä, sekä järjestelemällä henkilöautojen pysäköinti uudelleen.

Rakentamisen osalta tavoitteena on tutkia erityisesti nykyistä kuntakeskusta korkeampaa rakentamista.

2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

2.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 820 k-m², joka jakautuu kortteleittain seuraavasti:

Korttelinumero	Rakennusoikeus
201	750 k-m ²
203	6 470 k-m ²
205	13 600 k-m ²

2.4 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

2.4.1 Alueen lähtökohdat, historia ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Hollolan kuntakeskuksessa Hämeenlinnantien eteläpuolella. Lähin kaupunkialue Lahti on noin 8 km päässä idässä, missä sijaitsee myös lähin rautatieasema. Kuntakeskukseen on valtatie 12:lta kaksi liittymää, mutta muilta osin alue jää läheisestä sijainnistaan huolimatta melko huomaamattomaksi ja etäiseksi valtatieltä katsottuna. Hollolan vanha keskusta (Hollolan kirkonseutu) sijaitsee noin 12 km päässä luoteessa.

Hollola on aiempi keskiaikainen emäpitäjä, ja sen poikkeuksellinen kuntarakenne juontaa juurensa historiasta. Alun perin Lahti on ollut Hollolan kylä, mutta rautatieaseman saanut Lahti tuli omaksi kauppalaksi 1878 ja itsenäistyi kaupungiksi 1905. Hollolasta on liitetty sen jälkeen maa-alueita Lahteen vuosina 1916, 1923, 1933 ja 1956.

Hollola jäi taka-alalle kaupungistumisessa eikä kuntakeskuksena toimineen kirkonkylän sijainti palvellut enää liikenteellisesti. Tämän myötä Hollolan kunnanvaltuusto alkoi pitää kokouksia Lahden keskustassa vuonna 1942. Samanaikaisesti tutkittiin mahdollisuuksia siirtää Hollolan kuntakeskus liikenteellisesti saavutettavammalle sijainnille. Vuonna 1972 Salpakangas, joka oli vielä 1960-luvulla kuivaa metsäkangasta, valittiin sopivaksi Hollolan kuntakeskuksen paikaksi. Kuntakeskus haluttiin sijoittaa valtatie 12:n varteen, minkä lisäksi asutusta haluttiin rakentaa uuden Salpakankaan teollisuusalueen läheisyyteen.

Kun päätös kuntakeskuksen siirtämisestä oli tehty, aloitettiin Salpakankaan keskustasuunnittelutyö. Salpakankaan alueelle laadittiin vuonna 1973 kaavarunko, jossa määriteltiin maankäytön perusrakenne. Kaavarunko perustuu aksiaaliseen katuverkostoon, ja kaikki kuntakeskuksen rakennukset toteuttavat samaa koordinaatistoa. Kuntakeskuksen rakenne perustuu ulkosityöttöiseen järjestelmään, joka jättää alueen ytimen, torialueen ja Salpa-Supan, kävely- ja pyöräilyvyöhykkeeksi. Hollolan kuntakeskuksen hallinto- ja liikekeskuksen suunnittelu ja toteuttaminen aloitettiin kaavarungon pohjalta.

Kuva 2 Perspektiivikuva kuntakeskuksen alueesta, Arkkitehtitoimisto KSS ja



Liikennetekniikka Oy, 1973 (Hollolan kunta).

1970-luvulla Salpakankaan kuntakeskusta kehitettiin vauhdilla. Kunnanvirasto siirtyi uusiin tiloihin kuntakeskukseen, minkä lisäksi alueen eteläpuolelle valmistui T-Market Holli sekä Keskuskadun varteen sijoittuva S-Market Katrilli. Lisäksi kuntakeskukseen rakennettiin tiivistä, aikakaudelle tyypillistä kerrostaloasumista. Kuntakeskukseen rakentui 1970- ja 1980-luvuilla merkittävä määrä liike- ja toimitilarakennuksia.



Kuva 3 Hollolan kuntakeskus lounaasta kuvattuna vuonna 2011 (Hollolan kunta).

Hollolan tori sekä siihen liittyvä Hollolan kirjasto (2004) muodostavat uuden ajallisen kerrostuman kuntakeskukseen. Sovituksenkirkko valmistui vuonna 2010 kuntakeskuksen lounaiskulmaan, Keskuskadun ja Hämeenlinnantien väliin. Kuntakeskuksen suurin rakennus on Hollolan Prisma, joka on yhteydessä 1970-luvun liikerakennukseen. Lisäksi vuonna 2017 Keskuskadun varteen rakennettiin

pistemäinen asuinkerrostalo. Asuinkerrostalo on osa jo kaavoitettua kolmen pistetaloon kokonaisuutta, josta kuitenkin 2/3 on vielä toteutumatta.

Hollolan kuntakeskuksen alue ilmentää eri vuosikymmenten rakennusperintöä. Aluetta, jota voidaan jo nyt pitää merkittävänä rakennushistoriallisten, taajamakuvaallisten sekä arkkitehtuuristen ominaispiirteiden takia. Salpakankaan kuntakeskuksen rakennetun ympäristön erityisiä tunnistettavia piireitä ovat pitkäjänteinen ja kunnianhimoinen kokonaisuuksien suunnittelu ja arkkitehtikilpailut, 1970-luvun kaavarunkoon perustuva rakenne, liikenneverkko ja pysäköintijärjestelmä, rakennusaikakaudelle tyypilliset kerrostalokorttelikokonaisuudet sekä elementtikerrostalorakentaminen ja sen kehittyminen. Alueen hallitsevat julkisivumateriaalit ovat punatiili ja betoni. Rakennukset ovat pääosin kahdesta neljään kerrosta korkeita.

Kuntakeskuksen länsipuolella sijaitseva, lamellikerrostaloista koostuva mäntykankaalle rakennettu asuinalue on määritelty Hollolan strategisessa yleiskaavassa mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Kerrostaloalue on säilynyt erinomaisesti alkuperäisessä asussa, minkä lisäksi se ilmentää ajalle tyypillistä, väljää ja aksiaalista aluesuunnittelua.

Kuntakeskuksen pohjoispuolella sijaitsee Salpa-Suppa, joka on merkittävä alueellinen viheralue. Salpa-Suppa on osa seitsemän Pääjät-Hämeen kunnan alueelle levittäytyvää Salpausselkä Geoparkia. Salpausselkä Geopark on osa Unescon maailmanlaajuisista geologisesti arvokkaiden alueiden verkostoa.

Kuntakeskuksessa on joitain viheristutuksia, mutta laajojen parkkikenttien ja osittain vielä nuorien istutusten vuoksi viheralueet jäävät melko jäsentymättömiksi. Lisäksi alueella sijaitsee Kuntoilijankujan toimintapuisto Salpa-Supan kainalossa.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi rakennusta: Hollolan entinen kunnanvirasto sekä DNA:n rakennus. Lahtelaisen Arkkitehtitoimisto Vuorelma & Salo Kyn suunnittelema entinen kunnanvirasto sijaitsee keskeisellä paikalla Salpakankaalla rajautuen pääjalankulkuraitteihin sekä liikerakennuksiin. Tasakattoinen ja suorakaiteen muotoiseen, päämassaltaan nelikerroksiseen rakennukseen liittyvät siivet ovat yksi- ja kaksikerroksiset. Rakennusten julkisivut on pinnoitettu lasitetulla ruskealla Pukkilan julkisivulaatalla. Rakennuksia kiertävät nauhaikkunat koko julkisivujen pituudella.

Entinen kunnanvirasto on rakennettu kolmessa vaiheessa: virasto-osa A (1978), kokoussiipi B (1978) ja liikesiipi C (1979). Rakennus ei ole tällä hetkellä toimistokäytössä, ja työntekijät ovat siirtyneet väistötiloihin sisäilmaongelmien takia. Kunnanvirasto on määritelty strategisessa yleiskaavassa mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi, minkä lisäksi kunnanviraston tontti on merkitty mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Kaavamuutosalueen eteläosasta, Keskuskadun varrelta, on purettu vuoden 2022 lopussa matala vaalea liikerakennus (1978). Liikerakennus purettiin rakennuksen huonon kunnon vuoksi.



Kuva 4 Havainnekuva Hollola-talosta Keskuskadulta (J&H).

2.4.2 Asuin-, liike-, toimisto- ja julkisen tilanhybridirakennusten korttelialue (ALY)

Tontille 205/2 suunnitellaan koko korttelin käsittävä hybridirakennus, Hollola-talo. Rakennus jakautuu kahteen osaan: kaksikerroksinen jalustaosa, ja tornimainen asuinosa. Jalustaan sijoittuvat Hollolan kunnan virasto- ja toimitilat, monitoimisali sekä liiketiloja. Jalustaosan päälle sijoittuu asuntoja. Lisäksi korttelialueelle sijoitetaan sekä toimitilan että asuntojen aputiloja, kuten huollon tiloja ja teknisiä tiloja. Monitoimisali toimii jatkossa muun muassa valtuustosalina ja tapahtumatilana.

Uusi Hollola-talo toimii näyttävänä maamerkinä koko kuntakeskukselle. Hollola-talo rajautuu eteläpuolelta Keskuskatuun, itäpuolelta Virastotiehen ja länsipuolelta Kuntoilijankujaan. Rakennus liittyy länsipuolelta Kuntoilijankujan korkotasoihin niin, että Kuntoilijankujalta on käynti rakennuksen kellariin.

Rakennuksen maantasoon sijoitetaan kuntalaisille avointa tilaa, kivijalkaliiketilaa, sekä asiointitilaa katutilan elävöittämiseksi. Maantasokerroksen tulee olla luonteeltaan mahdollisimman avoin ja rakennuksen sisätiloista tulee olla näköyhteys katutilaan esimerkiksi ikkunapintojen kautta. Kellarikerroksen tilojen tulee avautua Kuntoilijankujalle. Rakennuksen julkisivun päävärin tulee erottua alueen muista rakennuksista. Maantason kerrokseen tulee sijoittaa 400 k-m² liiketilaa.



Kuva 5 Ilmakuva suunnittelualueesta koillisesta kuvattuna (Muuan Oy).

Hollola-talon torniosaan saa rakentaa asuntoja. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon asuntojen yhteistilat ja ulkoilun mahdollisuudet esimerkiksi sijoittamalla asukaspiha rakennuksen jalustaosan päälle, kattoterassille. Lisäksi tulee yhteensovittaa asumisen aputilojen, kuten ulkoiluvälinevarastojen sijainnit hybridirakennuksen muiden toimintojen kanssa. Torniosan yläpää kerrokseen saa sijoittaa sekä asukkaiden että kunnan organisaation käytössä olevat yhteis- tai aputilat.

Hollola-talon asiakas- ja huoltoliikenteen suunnittelussa tulee yhteensovittaa esteettömät kulkureitit, toiminnalliset vaatimukset sekä rakennus osana kuntakeskusta ja olemassa olevaa liikennejärjestelmää. Hollola-talon pysäköinti sijoittuu pääosin liikekeskuksen (Prisman) pysäköintikellariin, minkä lisäksi rakennuksen asiointipysäköintipaikkoja sijoitetaan LPK-alueelle 203/3 ja LPA-alueelle 205/3. Hollola-talon suunnittelussa on otettava huomioon tuleva joukkoliikennepysäkin ja saattoliikenteen paikka korttelin eteläpuolella, Keskuskadun varressa.

Hollola-talon hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma rakennuslupavaiheessa. Korttelin hulevesiä saa imeyttää katu- ja torialueilla.

Keskuskadun puolelle sijoittuvat asuntoparvekkeet tulee lasittaa. Mikäli asuntojen piha-alueet sijoitetaan jalustaosan päälle (kattoterassille), tulee piha-alueiden melutasoja vaimentaa melusuojakaiteella.

2.4.3 Julkisen tai yksityisen palveluasumistoiminnan korttelialue (YS-1)

Tontilla 203/2 sijaitsee nykytilassa pysäköintialue. Kaavaratkaisussa kortteliin sijoittuu asuinkerrostalokortteli, joka rajautuu Keskuskatuun ja Rakentajantiehen. Korttelissa on maanvarainen sisäpiha. Neljä- ja viisikerroksiset rakennusmassat kytkeytyvät toisiinsa.

Korttelin kaavamerkintä mahdollistaa senioreille suunnatun yhteisöllisen asumisen (palveluasumisen) sijoittumisen kortteliin. Maantason kerroksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa liike- ja/tai toimitilaa 500 k-m². Korttelin huolto- ja saattoliikenne osoitetaan Rakentajantieltä. Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle tontille 201/17.

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa.

2.4.4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Tontilla sijaitsee nykytilassa Hollolan kunnanvirasto, joka osoitetaan purettavaksi. Tontille sijoittuu tulevaisuudessa asuin-, liike- ja toimitilaa. Kortteliin voidaan sijoittaa myös majoitustilaa (hotelli). Kortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä rakennusmassoista: kuusikerroksiset rakennukset kytketään toisiinsa matalammilla, kaksikerroksilla massoilla. Maantason kerroksiin tulee sijoittaa 300 k-m² liiketilaa sekä asukkaiden yhteistiloja. Tontin pysäköintipaikat sijoitetaan LPK-alueelle 203/3. Tontin luoteiskulmassa on huolehdittava kävelyn ja pyöräilyn näkemäalueesta saavuttaessa torialueelle esimerkiksi viistämällä rakennuksen ensimmäistä kerrosta näkemäalueen mukaisesti.

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa.

2.4.5 Pysäköintialueet (LPA)

Kaavamuutoksen yhteydessä kaava-alueen pysäköinti järjestellään uudelleen LPA-alueille sekä oheisen kauppakeskuksen (Prisma) pysäköintilaitokseen. Pysäköintialueiden istutettavien alueiden merkinnät säilyvät asemakaavassa. Nykyiselle pysäköintialueelle mahdollistetaan nelikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta. Tontille saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 50 % käytetystä kerrosalasta, mikäli rakennukseen rakennetaan julkinen kattopuutarha, jossa kattovedet viivytetään. Pysäköintilaitos on valaistava niin, että se parantaa kuntakeskuksen viihtyisyyttä ja turvallisuutta myös yöaikaan.

Tonttien autopaikkojen sijoittelu:

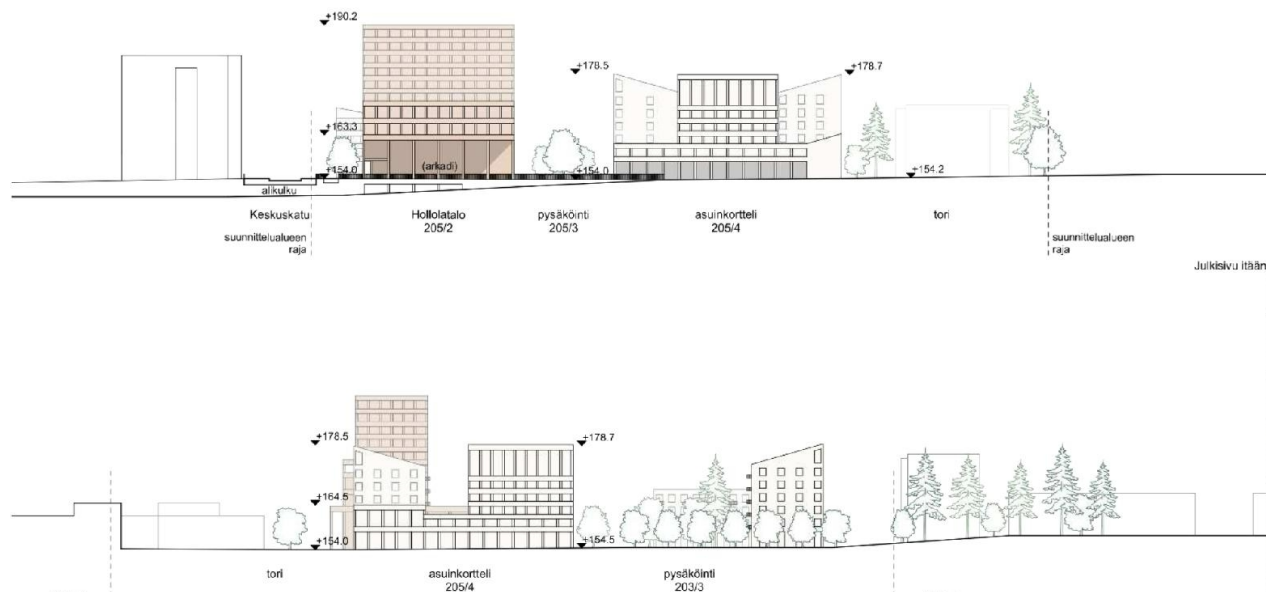
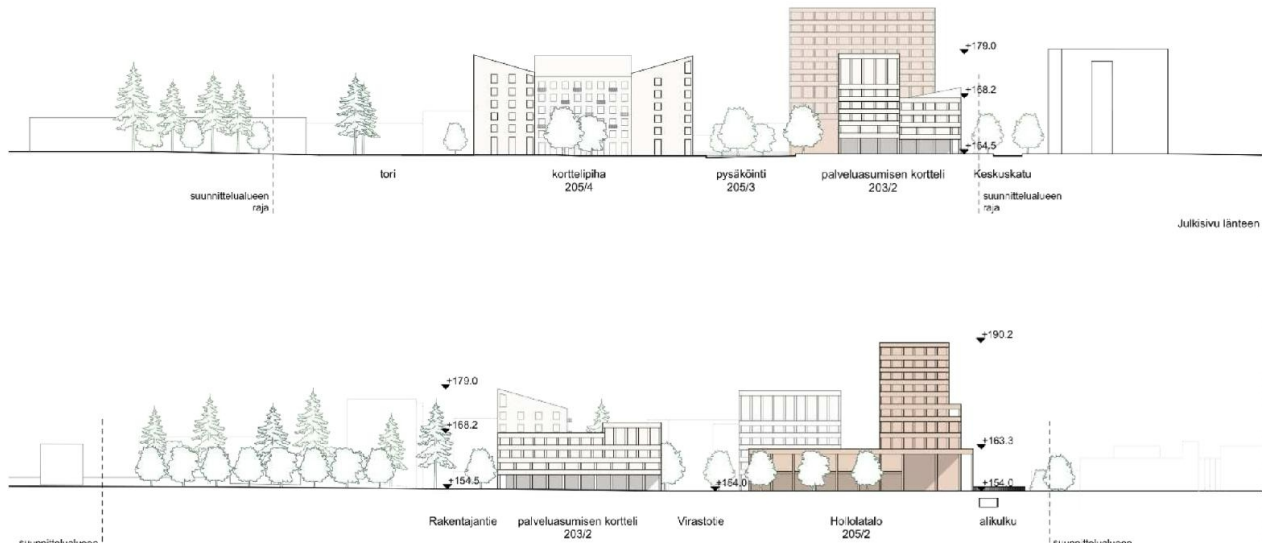
- | | |
|---------------------------|--|
| - Tontti 203/2 | paikkoja LPA-alueella 201/17 |
| - Tontti 205/2 | paikkoja LPA-alueella 203/3 ja LPA-alueella 205/3 |
| - Tontti 205/4 | paikkoja LPA-alueella 203/3 |
| - Asuinkortteli 201 (osa) | paikkoja LPK-alueella 203/3 ja LPA-alueella 203/3 |
| - Tontti 207/1 | paikkoja LPA-alueella 201/15 ja LPK-alueella 203/3 |

Pysäköintipaikkasuunnitelma on esitetty liitteessä 3 Pysäköintikaaviot.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pysäköintipaikkasuunnitelma.

2.4.6 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Tontilla sijaitsee nykytilassa DNA Oyj:n rakennus. Muuntamorakennuksessa on kellarikerros. Kaavamuutoksen myötä tontti jaetaan kahteen osaan, ja alueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Nykyiseen muuntamoon, laitetilaa sekä huoltoreittiin Rakentajantieltä ei osoiteta muutoksia.



2.5 Julkiset ulkotilat ja katu ympäristö

Lähtökohdat

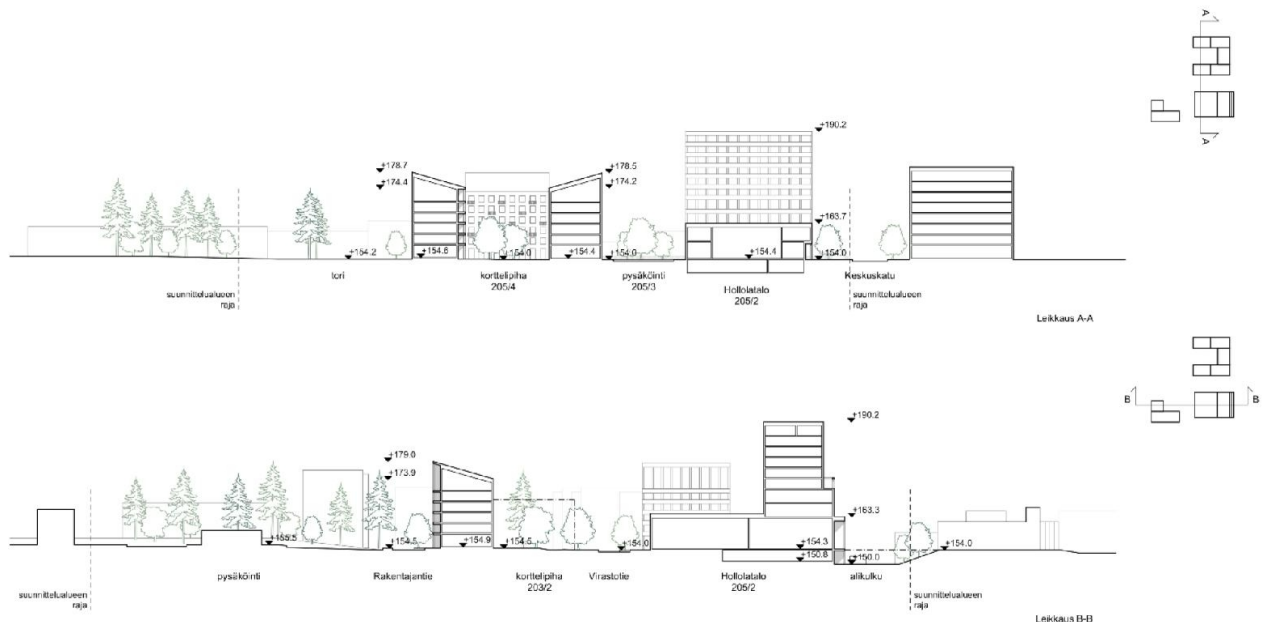
Alueen nykytila on julkisen ulkotilan suunnittelun lähtökohta. Alueelle sijoittuu Hollolan tori, Kuntoilijankujan kävely- ja pyöräilyväylä sekä Rakentajantien, Virastotien ja Kauppakujan katualueet. Hollolan tori on laadukas, kivetty torialue, jota rajaavat entinen kunnanvirasto, kauppakeskus sekä pääkirjasto. Kauppakujan varrella, entisen kunnanviraston yhteydessä, sijaitsee kunnanvirastoon liittyvä pieni viheralue. Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää katu ympäristöä ja kävely- ja pyöräilyreitistöä nykyistä viihtyisämmäksi, vehreämmäksi, sujuvammaksi ja kaikille saavutettavaksi. Kuntoilijakujaa kehitetään torin viihtyisänä jatkeena ja alueellisena kävelyn ja pyöräilyn pääreitteinä. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaikenikäisille suunnattu Salpa-Supan viheralue, nuorille suunnattu toimintapuisto sekä alueen pohjoispuolella liikuntapalveluiden keskittymä.

Kaavaratkaisu

Ratkaisu perustuu nykyisiin julkisiin ulkotiloihin. Katualueet ovat osa olemassaolevaa liikennejärjestelmää. Hollolan tori pysyy pääosin ennallaan. Torille voidaan sijoittaa uusia, toritoimintaa ja yleisötilaisuuksia palvelevia rakennuksia, kuten pyörävarasto ja esiintymislava. Kuntoilijankujalle lisätään istutuksia vehreyden lisäämiseksi. Entisen kunnanviraston pieni nurmialue poistuu, ja sen tilalle osoitetaan LPA-alue istutuksiin.

Alueen julkiset ulkotilat ja katu ympäristö tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota tonttien liittymiseen julkiseen katutilaan saumattomasti Keskuskadun puolella. Kaavoituksen pohjaksi on laadittu ympäristösuunnitelma, joka on kaavan liiteaineistoa.

Keskuskadun pohjoispuolelle, korttelin 205 eteläreunalle, sijoitetaan uusi joukkoliikennepysäkki.



Kuva 8 Alueleikkaukset A-A ja B-B (Muuan Oy).

2.6 Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu Hollolan kunnan keskusta-alueelle rajautuen etelässä Keskuskatuun, idässä Kuntoilijankujan kevyen liikenteen reittiin, pohjoisessa Hollolanraitin kevyen liikenteen reittiin ja Hollolan toriin sekä lännessä kaava-alueelle sijoittuvaan Rakentajantiehen ja Rakentajantien ja Keskuskadun kulmaan sijoittuvaan liike- ja toimistorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttiin. Ajoyhteydet asemakaava-alueen tonteille on järjestetty Virastotien ja Rakentajantien muodostaman yksisuuntaisen kehämäisen kadun kautta. Asemakaava-alueen pysäköinti on järjestelty pääasiassa Rakentajantien ja Virastotien katualueiden rajaamalla LPA-alueella sekä Prisman kellariin sijoittuvilla rasitepaikoilla. Keskuskadun pohjoisreunassa kulkee itä-länsisuuntainen melko kapea yhdistettyä pyörätie ja jalkakäytävä. Keskuskadun lännen suunnan bussipysäkki sijoittuu Keskuskadun pohjoisreunaan Rakentajantien ja Virastotien liittymien väliin. Keskuskadun Kuntoilijankujan ylittävä silta on saneerattu joitakin vuosia sitten.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alueen katuverkko säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena. Suunnitelmassa Keskuskatua esitetään kehitettäväksi asemakaava-alueen kohdalla urbaanimmaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen ajonopeuksia hidastavaksi. Keskuskadun ajorata korotetaan Kuntoilijankujan nykyisen alikulun kohdalta Rakentajantien liittymän länsipuolelle saakka. Keskuskadun etelä- ja pohjoisreunaan sijoitetaan uusia kadunvarsipysäköintipaikkoja ja puuistutuksia, ja ajorata kavennetaan 7,0 metrin levyiseksi. Keskuskadun lännen suunnan bussipysäkki on esitetty siirrettäväksi Hollola-talon edustalle, ja pysäkin on tarkoitus palvella linjaliikenteen lisäksi uuden Hollola-talon saattoa. Pysäkin pituus on 33 metriä (kahden kaksiakselisen linja-auton pysäkki) ja pysäkin odotustilan leveys on 3,0 metriä.

Keskuskadun pohjoisreunassa itä-länsisuuntaisesti kulkevaa nykyistä yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää on esitetty parannettavaksi ja levitettäväksi 4,0 metrin levyiseksi Tiilijärventien liittymästä Kuntoilijankujan siltapaikalle saakka. Keskuskadun nykyisen sillan pohjoispuolelle toteutetaan uusi kevyen liikenteen silta, jonka hyötyleveys on 4,0 metriä. Kevyen liikenteen sillasta itään yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän leveys säilyy nykytilanteen mukaisesti 4,0 metrin levyisenä. Jalankulun yhteyttä Keskuskadulta Hollolan torin suuntaan parannetaan Hollola-talon itäreunaan sijoittuvalla arkadilla, jonka kautta on yhteys Keskuskadulta Kuntoilijankujalle.

Ajoyhteydet asemakaava-alueen tonteille järjestetään nykyisten katujen Rakentajantien ja Virastotien kautta. Rakentajantien ja Virastotien liikennejärjestely muutetaan kaksisuuntaiseksi, ja niiden reunatuilla rajattujen ajoratojen leveys on 6,0 metriä. Rakentajantien ja Virastotien parannuksien yhteydessä korttelin YS-1 kohdalle toteutetaan 2,5 metriä leveät jalkakäytävät. Polkupyöräyhteyksien parantamiseksi Virastotien itäreunaan sijoitetaan 4,0 metriä leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä sekä kadunvarsipysäköintiä ja puuistutuksia. Asemakaava-alueen tarvittavat pysäköintipaikat sekä asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien asunto-osakeyhtiöiden veloituspysäköintipaikat on järjestelty nykyisille ja uusille asemakaava-alueen LPA-tonteille sekä Prisman kellariin sijoittuville rasitepaikoille. Asemakaavassa on varauduttu mahdollisiin tulevaisuuden pysäköintitarpeisiin mahdollistamalla pysäköintilaitoksen rakentaminen Rakentajantien ja Virastotien väliselle LPA-tontille. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu pysäköintilaitoksesta karkeat luonnossuunnitelmat. Lisäksi kyseiselle LPA-tontille on laadittu suunnitelma myös välivaiheen liikennejärjestelystä (alueen vaiheittainen toteutuminen, jolloin

pysäköintilaitosta ei ole vielä rakennettu), jolloin alueella on pitkälti nykyisen kaltainen pintapysäköintiratkaisu.

2.7 Väestöennuste

Lähtökohdat

Hyväksytyn seutusuunnitelman mukaan väestöennusteen odotetaan nousevan Salpakankaan alueella 15,4% nykyisestä. Vuonna 2060 Salpakankaan alueella odotetaan olevan 1 770 asukasta enemmän, kuin tällä hetkellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla varaudutaan kuntakeskuksen väestönkasvuun mahdollistamalla monipuolinen asuntorakentaminen eri hallintamuodoin.

2.8 Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee Hollolan kuntakeskuksessa, joka on seudullinen asiainn ja palveluiden pääkeskus. Kaavamuutosalueella sijaitsee nykytilassa entinen kunnanvirasto, joka on tyhjillään. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Hollolan Prisma, kirjasto sekä lukuisia pienempiä palveluita, kuten kahviloita, liikuntapalveluita, kampaamoita ja kioskeja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän määrän uutta liike- ja toimitilaa kuntakeskukseen. Suurimpana yksittäisenä toimintona ovat Hollola-taloon sijoittuvat kunnan uudet toimitilat, jotka sisältävät virastotilat, kuntalaisten asiointitilat, uuden monitoimitilan sekä erityisryhmille tarkoitettut tilat kuten nuorisotilat. Hollola-taloon sijoittuu lisäksi pienempiä liiketiloja.

Asuinkortteleihin 205/4 ja 205/2 sijoittuu asumisen lisäksi liike- ja toimitilaa. Tontilla 205/2 asumisen toiminnot yhdistyvät liike- ja toimitilaan, muodostaen uudenlaisen asuinkorttelin, jossa korttelissa sijaitsevat palvelut ovat myös asukkaiden käytössä. Tontille 203/2 sijoittuu palveluasumista tukevaa liike- ja toimitilaa.

Yhteensä kaavamuutosalueelle voidaan sijoittaa enintään 9975 k-m² toimitilaa (Hollolan kunnan tilat) sekä 2000 k-m² kivijalan liiketilaa.

2.9 Asuminen

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei nykytilassa sijaitse asuntoja. Kaava-alue rajautuu asuinkortteleihin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen rakentamisen tonteille 203/2, 205/2 ja 205/4. Kaavaratkaisu on joustava siten, että tonteille voidaan osoittaa sekä liike- ja toimitilarakentamista että asuinrakentamista kaavamääräyksen osoittamin ehdoin. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava laadukkaat korttelipihatilat, asumisen yhteistilat sekä asumisen aputilat asunnoille. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle n. 160 uuden asunnon (n. 240 asukasta) rakentamisen.

2.10 Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue koostuu pääsääntöisesti rakennuksista, asfalttipintaisista katualueista sekä pysäköintialueista. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavamuutosalue on pohjavesialuetta. Alueelle ei sijoitu puistoalueita.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Salpa-Suppa, joka on geologisesti merkittävä luontokohde ja merkittävä alueellinen viheralue. Alueellinen viheryhteys kulkee kaavamuutosalueen länsipuolelta, kerrostaloalueen läpi pohjoista kohti.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa lisätään kasvullista maata merkittävästi erityisesti kortteleiden sisäpihoille. Kuntoilijankujalle lisätään katupuita ja istutuksia. Viherrakentamisessa on otettava huomioon urbaani ympäristö sekä lajiston monipuolisuus ja elinolosuhteet. Nykyiset katupuut joudutaan kaatamaan levennettävän yhdistetyn pyörä- ja kävelytien tieltä.

2.11 Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueella ei sijaitse asemakaavassa suojeltuja kohteita. Merkittävän kaavamuutosalueella sijaitseva rakennus on Hollolan entinen kunnanvirasto. Kunnanviraston rakennus on osoitettu Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi. Kunnanviraston piha-alue on osoitettu yleiskaavassa mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Kaavamuutoksen taustatyönä kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa sekä mahdollisuutta muuttaa sen käyttötarkoitusta on tutkittu laajoin selvityksin.

Kaavaratkaisu

Kunnanvirastoa koskevissa selvityksissä on todettu, että kunnanviraston sisäilman laatu on heikko. Kunnanviraston rakennusta ei ole todettu rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittäväksi. Jatkoselvityksissä on todettu, että kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi asunnoiksi tai toimitilaksi on haastavaa rakennuksen runkomittojen sekä asumiseen liittyvien erityisominaisuuksien, kuten ulkotilojen tarpeen, vuoksi. Selvitystyössä ei ole löydetty rakennuksesta ja sen korjaamisesta kiinnostunutta uutta käyttäjää tai kehittäjää. Kaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon, jossa kunnanvirasto puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi asuin- ja toimitilakortteli.

Kunnanviraston kuntoa, tehtyjä selvityksiä sekä toimenpiteitä on käsitelty kappaleessa 6.2 Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot.

Kaavamuutoksessa ei esitetä uusia suojelukohteita.

2.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Suunnittelualueen vesihuolto- ja hulevesiputket ovat pääosin 1970-luvulla rakennettuja. Vesihuoltoverkostot kattavat koko suunnittelualueen, ja näin ollen laajamittaiselle uuden verkoston rakentamiselle ei ole tarvetta. Aiemmin laaditun kapasiteettitarkastelun perusteella vesijohto- ja jätevesiputkien kapasiteetit ovat riittäviä myös kaavamuutoksen jälkeen. Myöskään paineenkorotusasemalle ei ole

tarvetta (ainoastaan korkeimman rakennuksen sisälle tarvitaan paikallinen paineenkorotusyksikkö).

Kaavaratkaisu

Uudelle pysäköintialueelle rakennetaan hulevesilinjat, ja lisäksi pysäköintialueen hulevedet viivytetään maanalaisissa viivytysäiliöissä tai muissa hulevesiverkoston kiinteissä viivytysrakenteissa. Jos nykyisen pysäköintialueen tilalle ei rakenneta pysäköintitaloa, myös tämän pysäköintialueen hulevedet viivytetään. Keskuskadun, Rakentajantien, Virastotien ja Hollolan torin hulevedet viivytetään maanalaisissa hulevesisäiliöissä. Vesihuollon johtoja siirretään tai saneerataan Rakentajantiellä, Virastotiellä ja Kuntoilijankujalla. Lisäksi kaukolämpöputkien siirtoja on osoitettu Kuntoilijankujalle. Nykyisen kunnanviraston eteläpuolella kulkevat vesijohto- ja jätevesiputket poistetaan käytöstä. Vesihuollon muutokset on esitetty vesihuollon yleisasemapiirustuksessa.

2.13 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueen rakennettavuusluokka on Hyvä (II), kun käytetään Geologian tutkimuskeskuksen TAATA-projektin käyttämää jaottelua. Alueen pintasuhteet ovat tasaiset ja loivat ja maaperä on moreenia.

Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen ylimpänä maakerroksena on rakennetun alueen täyttökerroksia. Täyttökerrosten alapuolella maaperä on hiekkaa, hiekkamoreenia ja sormoreenia, jonka tiiveys vaihtelee löyhän ja tiiviin välillä. Maaperä on routivaa.

Kaavaratkaisu

Raskasrakenteiset sekä suuria kuormituksia pohjamaalle aiheuttavat rakennukset suositellaan koko suunnittelualueella perustettavaksi teräsputkipaaluilla. Paalutettavilla rakennuksilla pohjakerrosten lattiat on suositeltavaa rakentaa kantavina perustusten varaan. Kalliopinnan sijaintia ei ole tontilla varmistettu porakonekairauksilla, puristinheijarikairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareseen tai kallioon enintään 8,4 m syvyydellä maanpinnasta. Kallion pinta on syvällä harjumuodostelman takia.

Rakennusten perustamistapa pitää suunnitella tarkemmin tulevien rakenteiden ja kuormitusten mukaisesti.

Rakennettava alue on mahdollista kuivattaa painovoimaisesti. Pinnantasaus tulee laatia viettäväksi ulospäin rakennuksista ja sovittaa ympäröiviin korkeuksiin katualueilla ja naapurikiinteistöjen rajoilla. Alueen hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesikaivoilla hulevesijärjestelmän kuljetettavaksi. Kohteeseen ei suositella hulevesien imeyttämistä.

Piha- ja pysäköintialueet sekä kunnallistekniikan perustaminen voidaan toteuttaa maanvaraisesti ilman pohjanvahvistuksia.

Matalat alle 2,0 m syvät kaivannot voidaan pohjavedenpinnan yläpuolella tehdä luiskattuina kaivantoina, mikäli rakennuspaikan ympäristön rakenteet ja väylät sen mahdollistavat. Yli 2,0 m syvistä kaivannoista, sekä pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuvista kaivannoista tulee laatia erillinen kaivantosuunnitelma.

2.14 Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueella ympäristöhäiriötä aiheuttavat Hämeenlinnantien liikenne sekä kuntakeskukseen tulevaisuudessa suuntautuva liikenne. Melutasot ovat kuitenkin meluselvityksen perusteella matalat.

Valtioneuvoston päätöksen (1993/992) mukainen A-painotettu ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 7–22) on asumiseen käytettävillä alueilla 55 dB ja yöohjearvo (klo 22–7) 45 dB. Sisällä asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo on (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvo (klo 22–7) 30 dB.

Kaavaratkaisu

Päivä- ja yöajan ohjearvotasot alittuvat asemakaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten ulko-oleskelualueilla ja pysäköintirakennuksen kattoterassilla. Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 61 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ja 53 dB:n yöaikainen keskiäänitaso. Nämä tasot ovat matalahkoja eikä erityisiä äänitasoero vaatimuksia ole tarpeen asettaa julkisivuille.

Melutaso ei saa asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa, opetus- ja kokoontumistiloissa sekä liike- ja toimistohuoneissa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Julkisivun rakenneosien ääneneristyskyky on osoitettava rakennuslupaa haettaessa. Mikäli Keskuskadun puoleiselle julkisivulle osoitetaan parvekkeita, tulee parvekkeet määrätä lasitettavaksi, jotta parvekkeilla päästään melutason ulko-oleskelualueille annettuun ohjearvoon.

2.15 Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Nykytilassa rakennusten pelastautuminen on järjestetty katualueelta.

Kaavaratkaisu

Kortteleita suunnitellaan lähtökohtaisesti katualueelta tapahtuvan pelastamisen periaattein.

2.16 Nimistö

Kaavamuutosalueella on käytössä seuraava nimistö:

- Rakentajantie ja Virastotie, Keskuskadulta pohjoiseen johtavat katualueet
- Kuntoilijankuja, Kuntakeskuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva pyöräilyn ja kävelyn pääväylä joka johtaa pohjoisessa sijaitsevaan Heinsuon urheilukeskukseen
- Kauppakuja, Virastotieltä Kuntoilijankujalle johtava kävelyllä, pyöräilylle ja huoltoajolle varattu katu
- Hollolan tori, kaavamuutosalueen koilliskulmassa sijaitseva torialue

Kaavamuutoksessa ei nimetä uusia katuja tai alueita. Kauppakujan katualue ja nimi poistuu, kun katualue muutetaan LPA-alueeksi.

3. Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavan yhteydessä laaditut selvitykset

- Meluselvitys (WSP Finland Oy)
- Liikenneselvitys (WSP Finland Oy)
- Pysäköintilaitoksen selvitys, (WSP Finland Oy)
- Hulevesiselvitys (WSP Finland Oy)
- Vesihuollon selvitys (WSP Finland Oy)
- Pohjatutkimus (WSP Finland Oy)
- Ympäristösuunnitelma (WSP Finland Oy)
- Rakennettavuusselvitys (WSP Finland Oy)
- Hiilitaselaskenta koskien entistä kunnanviraston rakennusta (Sweco Oy)
- Kilva-arviointi (Muuan Oy)
- Hollolan asuntotuotanto Oy:n lausunto koskien entisen kunnanviraston rakennuksen soveltuvuutta vuokra-asunnoiksi

Kuntakeskuksen kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

- Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi (Ramboll, 2015)
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys (Ramboll, 2020)

Entistä kunnanvirastoa koskevat selvitykset

- Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll, 11/2017)
- Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön (Muuan Oy, 27.02.2023)
- Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus, ulkoseinän eristetilän kuntotutkimus sekä altistumisen arviointi, Hollolan kunnanvirasto (Polygon Finland Oy, 31.05.2022)
- Hollolan kunnantalon sisäilmaolosuhteet, terveydensuojeluviranomaisen lausunto (Päijät-Sote, 21.04.2021)
- Julkisivurakenteiden kuntotutkimus (WSP Finland Oy, 19.12.2013)
- Toimistojen vuotoilmaselvitys (Sisäilmakeskus, 10.09.2015)
- 4. krs, merkkiainekokeet, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus, 01.04.2016)
- 3. ja 4. krs merkkiainekokeet, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus 05.05.2017)
- 3. ja 4. krs materiaalinäytetutkimukset, tutkimuslausunto (Sisäilmakeskus 01.07.2017)
- Vauriokartoitus koulutetun homekoiran avulla (Homekoirat Tara, 25.02.2018)
- Hollolan kunnanviraston peruskorjattavuusraportti (WSP Finland Oy, 14.09.2017)
- Sisäilmastokysely (Työterveyslaitos, 30.04.2018)
- Peruskorjattavuusraportti (WSP Finland Oy, 14.09.2017)
- Hollolan kunnanviraston rakennuspiirustukset, sisältäen
 - Julkisivupiirrokset
 - Pohjapiirrokset

Hulevesien hallinta

Asemakaavamuutosalue on nykytilassa rakennettua ympäristöä, eivätkä maankäyttö ja vettä läpäisemättömien pintojen määrä muutu merkittävästi kaavamuutoksen myötä. Muodostuvien hulevesien määrä pysyy asemakaavamuutoksessa arviolta lähestulkoon samansuuruisena kuin nykytilanteessa. Vuonna 2022 tehdyn kuntakeskuksen hulevesiverkoston mallinnuksen perusteella runkoviemäreiden kapasiteetti ei paikoin riitä Rakentajantiellä ja Kuntoilijankujalla rankkasateella. Jotta kaavamuutos ei lisää tulvimista vastaanottavissa viemäreissä, korttelialueilla muodostuvia hulevesiä esitetään viivytettäväksi siten, että hulevesiä viivytetään 1 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee I luokan pohjavesialueella ja sen pohjoispuolella on pohjavedenottoamo. Pohjaveden antoisuuden varmistamiseksi puhtaat kattovedet imeytetään maaperään esim. imetyskaivannoilla tai imeytyssäiliön avulla. Imeytyksessä tulee huomioida riittävät suojaetäisyydet viereisiin rakennuksiin ja rakenteisiin. Lisäksi imeytysjärjestelmä tulee varustaa riittävillä suojaruosteilla, kuten esim. sulkuventtiileillä, jotka estävät mahdollisten sammutusjätevesien pääsyn pohjaveteen imeytysjärjestelmän kautta.

Pysäköinti- ja torialueilla muodostuvat hulevedet viivytetään maanalaisilla rakenteilla, kuten putkisäiliöillä tai hulevesitunneleilla. Torialueen hulevedet viivytetään pääosin maanalaisilla rakenteilla, kuten putkisäiliöillä tai hulevesitunneleilla. Osa torialueen hulevesistä voidaan viivyttaa myös maan päällä esim. hulevesipainanteissa. Rakennusten piha-alueiden hulevedet viivytetään maanpäällisillä menetelmillä, kuten sadepuutarhoilla, biosuodatus- tai viivytyspainanteilla. Mikäli maan päällä ei ole riittävästi tilaa hulevesien viivytysrakenteille tai piha-alueen korkeusasemien vuoksi maanpäällinen viivytys ei ole mahdollista, voidaan hulevedet viivyttaa maanalaisilla rakenteilla, kuten hulevesisäiliöillä tai -tunneleilla. Katualueiden hulevedet viivytetään katualueella esim. hulevesisäiliön tai muun vastaavan maanalaisen järjestelmän avulla.

Melu

Asemakaavamuutosalueelle merkittävää tieliikennemelua aiheuttavat Keskuskatu ja Hämeenlinnantie. Laskennallisen melutarkastelun perusteella ennusteliikenne ei aiheuta melutason ohjearvon ylityksiä asemakaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten ulko-oleskelualueilla. Julkisivuille kohdistuvat melun keskiäänitasot ovat matalahkoja eikä erityisiä äänitasoerovaatimuksia ole tarpeen asettaa julkisivuille. Julkisivun rakennneosien ääneneristyskyky on kuitenkin osoitettava rakennuslupaa haattaessa.

Mikäli Keskuskadun puolelle osoitetaan parvekkeitä, tulee parvekkeet lasittaa, jotta parvekkeilla päästään melutason ulko-oleskelualueille annettuun ohjearvoon. Erityisesti, jos julkisivulle osoitetaan ulokeparvekkeitä, tulisi varmistua parvekelasituksella saavutettavasta riittävästä suojasta.



Kuva 9 Ilmakuva suunnittelualueesta kaakosta kuvattuna (Muuan Oy).

Vaikutukset taajamarakenteeseen

Kaavaratkaisu toteuttaa kunnan strategiaa, jossa kuntakeskuksen elinvoimaa ja vetovoimaa parannetaan keskittämällä kunnan toimintoja sekä liiketilaa kuntakeskukseen. Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on esitetty kuva-aineistoa 1973 alueelle laaditusta kaavarungosta. Siinä on esitetty kolme keskustatoimintojen korttelialuetta, joiden alueelle kaavamuutosalue sijoittuu. Voidaan todeta kaavaratkaisun toteuttavan aluerakenteen alkuperäistä perusajatusta. Kaavaratkaisu voimistaa kuntakeskuksen asemaa muodostaen kuntakeskuksesta entistä vahvemman seudullisen keskuksen.

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisulla on merkittävä vaikutus taajamakuvaan ja maisemaan. Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on lausuttu Salpakankaan ajallisesta yhtenäisyydestä seuraavasti: *"Reilun 50 vuoden aikana Salpakankaalle on rakentunut eri tyylivaiheita edustavia rakennuksia, jotka yhdessä muodostavat alueelle kerroksellista, modernia rakennettua ympäristöä."* Kaavaratkaisu muodostaa merkittävän uuden, 2020-luvun kerrostuman kuntakeskukseen, mikä vahvistaa alueen ajallisesti kerroksellista perusrakennetta.

Kaavaratkaisu toteuttaa alkuperäistä Salpakankaan aksiaalista korttelijärjestelmää. Korttelit rajautuvat pääväyliin ja julkisiin ulkotiloihin, kuten Keskuskatuun, Kuntoilijankujaan sekä Hollolan toriin. Virasto- ja monitoimitilojen rakentuessa Keskuskadun varteen kunnan hallintotilat siirtyvät näkyvälle paikalle. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös nykyistä korkeamman rakentamisen (Hollola-talo) kuntakeskukseen. Keskustan alueella on jo aiemmin tehty linjaus yli viisikerroksisen rakentamisen mahdollistamiseksi. Kaava-alueen lähiympäristöön on suunniteltu ja rakennettu yksi kahdeksankerroksinen asuinrakennus. Hollola-talo kohoaa maltillisesti ympäristöään korkeammaksi maamerkiksi, mikä vahvistaa sen luonnetta alueen merkkirakennuksena.

Kaavaratkaisu tiivistää Keskuskadun katutilaa täydentämällä nykyistä, laajaa pysäköintikenttää uudella asuinkorttelilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa Hollolan entisen kunnanviraston purkamisen sekä uuden asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen sen tilalle torialueen eteläpuolelle.

Yleisesti voidaan todeta kaavaratkaisun tuovan taajamakuvaan uuden ajallisen kerrostuman, joka edustaa 2020-luvun ihanteita. Se luo Salpakankaan keskuskorttelien alueelle keskustamaista kaupunkiympäristöä. Ajanmukaistaminen on toivottua kehitystä, joka parantaa alueen toiminnallista saavutettavuutta, mikä myös näkyy alueen taajamakuvassa sitä elävöittävinä tiloina, toimintoina ja muina rakennetun ympäristön elementteinä. Uusi Hollola-talo toimii maamerkinä Hämeenlinnantieltä katsoessa.

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Kuntoilijankujan luonnetta kävelyn ja pyöräilyn pääyhteytenä ja osana toria korostetaan poistamalla huoltoajon mahdollisuus Kuntoilijankujalla. Kuntoilijankujan roolia keskustan pohjois- ja eteläpuolen metsäalueita yhdistävänä virkistysyhteytenä vahvistetaan lisäämällä istutuksia.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisulla on ilmeisiä vaikutuksia kuntakeskuksen taajamakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kuntakeskus tiivistyy kaavaratkaisun myötä. Keskuskadun katutilaa tiivistetään pienentämällä nykytilassa laajaa LPA-aluetta ja mahdollistamalla uuden asuinkorttelin rakentaminen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston rakennuksen purkamisen ja tontin kehittämisen asuin-, liike- ja toimitilan kortteliksi. Entinen kunnanvirasto on dokumentoitu hyvin (RHS). Purettaessa alueelta katoaa osa 1970-luvun rakennusperintöä. Entistä kunnanvirastoa on käsitelty tarkemmin kappaleessa 6.2 Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot.

Hollolan kunnanvirastotalosta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä on kuvattu rakennuksen historiallisia arvoja seuraavasti: *"Hollolan kunnanvirasto on hyvä esimerkki siitä, miten yhdyskunnan ja yhteiskunnan muutokset vaikuttavat kunnan hallinnollisen keskuksen sijaintiin, ja millaista kunnallishallinnon rakentaminen oli Suomessa 1970-luvulla. Ajalle tyypillistä oli rakentaa uusiin kuntakeskuksiin moderneja hallintorakennuksia ja juuri näin tehtiin myös Hollolan Salpakankaalla. Kokonaisen alueen ja kunnanviraston rakentamisen samanaikaisuus tuo kunnanvirastolle paikallisella ja seudullisella tasolla historiallista merkitystä. Kunnanvirasto on Hollolan identiteettiä vahvistava rakennus ja tärkeä symboli kunnalliselle itsehallinnolle."*

Toisaalta yleiskaavan taustaselvityksenäkin toimineessa Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on lausuttu Salpakankaan ajallisesta yhtenäisyydestä seuraavasti: *"Reilun 50 vuoden aikana Salpakankaalle on rakentunut eri tyyllivaiheita edustavia rakennuksia, jotka yhdessä muodostavat alueelle kerroksellista, modernia rakennettua ympäristöä."*

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on luonnehdittu Salpakankaan rakentumista seuraavasti: *"Salpakankaalle hyväksyttiin vuonna 1973 kaavarunko, jonka perusrakenne on hahmotettavissa edelleenkin. Kaavarunkosuunnitelma ilmentää 1960-luvun kaupunki- ja taajamasuunnittelun ihanteita, jolloin 1950-luvun luonnonläheisyys väistyi ja tilalle tuli suorakulmaisuuteen perustuva tiivis ja tehokas kompaktikaupunki."* Luonnehdintaa on selvityksessä havainnollistettu kuvalla

alkuperäisestä kaavarungosta. Siinä hahmottuu selkeästi kolme keskustatoimintojen korttelialuetta. Kaavaehdotus sijoittuu tälle alueelle.

Selvityksiin perustuen voidaan todeta kulttuurihistoriallisten arvojen sitoutuvan pelkän rakennuksen sijaan yhtä lailla alueeseen, sen toiminallisuuteen sekä toimintoihin sitoutuneisiin hierarkiarakenteisiin aluerakenteessa. Kaavaehdotus pyrkii vaalimaan näitä arvoja. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden kunnanviraston sijoittuminen Salpakankaan keskeiselle alueelle ja näin säilyttää Salpakankaan rooli kunnan hallinnollisena keskuksena. Uuden rakennuksen symboliarvon ja identiteettiä vahvistavan vaikutuksen voidaan olettaa olevan vähintään entistä vastaava. Uudet rakennukset luovat kulttuuriympäristöselvityksen luonnehdintaa vahvistavan uuden modernin kerroksen kaupunkirakenteeseen.

Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvityksessä myös kuvaillaan rakennuksen arkkitehtonisia ominaisuuksia ja niihin kiinnittyviä arvoja. Rakennuksen luonnehditaan olevan tyypillistä 1970-luvun virastoarkkitehtuuria. Selvityksessä ei suoraan viitata rakennuksen erityisiin arvoihin. Kaavan laadinnan prosessin aikana on todettu, että rakennuksen piirteitä on kuvaavampaa luonnehtia tyypillisiksi kuin erityisiksi.

Kaavaprosessin aikana on tulkittu, että rakennus ei tyypillisyydessäänkään ole erityinen eikä sillä näin ollen ole sellaista laajempaa maantieteellistä arvoa, joka edellyttäisi sen suojelemista. Rakennushistoriaselvityksessä rakennusta on kuvattu seuraavasti: *"Hollolan kunnanvirasto edustaa arkkitehtuuriltaan 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria ja rationaalista modernismia. Useat tuon aikakauden virastotalot toteutettiin arkkitehtikilpailun tuloksina, mutta Hollolan kunnantalon suunnitteli ratkaistiin tarjouskilpailun perusteella."*

Kaavaratkaisu mahdollistaa entisestä kunnanvirastosta poistuneiden toimintojen uudelleensijoittamisen kaupunkikuvallisesti merkittävälle sijainnille Keskuskadun varteen, jo puretun liikekeskuksen tilalle. Kaavaratkaisu säilyttää myös Salpakankaan alkuperäisen, aksiaalisen korttelirakenteen ja -rakeisuuden sekä Kuntoilijankujan ja Hollolanraitin roolit alueellisina virkistykseen pääväylinä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan liikennesuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt parantavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja laatutasoa Hollolan keskusta-alueella. Keskuskadun pohjoisreunan levennettäväksi esitetty yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä sekä uusi jalankulun ja pyöräilyn siltayhteys parantavat keskusta-alueen itä- ja länsisuuntaisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Hollola-talon itäreunan arkadissa oleva jalankulkuyhteys sekä levennetty ja erotelluksi esitetty jalkakäytävä ja pyörätie Keskuskadulta Kuntoilijankujalle parantavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Keskuskadulta torin suuntaan. Virastotien itäreunan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä tarjoaa yhteyden Keskuskadun ja Hollolan raitin välille. Kuntoilijankujan tasausta Keskuskadun alikulusta torin suuntaan on lisäksi esitetty loivennettäväksi. Yleistä asiointia palvelevia runkolukittavia pyöräpysäköintipaikkoja on ehdotettu sijoitettavaksi Hollola-talon eteläpuolelle Keskuskadulle ja itäpuolelle Kuntoilijankujan varteen sekä erillinen lukittu polkupyörävarasto Hollolan torin läheisyyteen. Laadukkaat pyöräpysäköintijärjestelyt sekä pyöräily-yhteyksien parannustoimenpiteet luovat edellytyksiä pyöräilyn yleistymiselle Hollolan keskusta-alueella.

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty huomioita joukkoliikenteen toimintaedellytysten turvaamiseen. Keskuskadun lännen suunnan bussipysäkki on esitetty siirrettäväksi Hollola-talon edustalle lähemmäs keskusta-alueen toimintoja, jossa se toimii yhdistettynä linja-autojen pysäkkinä ja Hollola-talon saattopaikkana. Idän suunnan bussipysäkki säilyy nykyisellä sijainnillaan pääosin nykyisen kaltaisella järjestelyllä.

Vaikutuksia moottoriajoneuvoliikenteen toimivuuteen on arvioitu nykytilanteen liikennelaskentatietojen ja asemakaava-alueen aiheuttamien liikennetuotosten perusteella iltaruuhkan liikennetilanteessa Synchro/SimTraffic-simulointiohjelmaa hyödyntäen. Simulointien perusteella Hämeenlinnantien, Kansankadun ja Keskuskadun liittymien toimivuus nykyisin iltaruuhkassa on kokonaisuutena hyvä ja viivytykset ovat maltillisia. Liittymien toimivuus iltaruuhkassa säilyy asemakaava-alueen lisäliikenteelläkin kokonaisuutena hyvänä, eivätkä viivytykset muutu merkittävästi nykytilanteesta. Keskuskadun ja Tiilijärventien liittymän toimivuus valo-ohjaamattomana on niin ikään hyvä myös asemakaava-alueen lisäliikenteen kanssa, eikä valo-ohjaustarvetta liikenteen sujuvuuden näkökulmasta ole. Tarkempia tietoja liikenteen toimivuustarkasteluista löytyy liitteenä olevasta erillisestä liikenneselvityksestä.

Asemakaavaprosessin aikana on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jossa on tunnistettu asemakaavan aiheuttamat kunnallisteknisen verkoston siirtotarpeet sekä esitetty korvaavat ratkaisut. Lisäksi vesihuoltosuunnitelmassa on huomioitu hulevesien viivytyksestä aiheutuvat vaatimukset vesihuollon järjestelyille. Jatkosuunnittelussa on käytävä vuoropuhelua operaattoreiden tarpeista sekä tutkittava tarkemmin muun muassa Kuntoilijankujan tasausmuutoksen aiheuttamia vaikutuksia kunnallisteknisen verkoston järjestelyille ja nykyiselle muuntamolle.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen uudisrakentamisella ja siihen liittyvinä rakennusten elinkaaripäästöinä. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden korttelin sekä niihin liittyvien pysäköintialueiden rakentamisen. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa vanhan kunnanviraston rakennuksen purkamisen.

Kaavaratkaisu ja täydennysrakentaminen eheyttää taajamarakennetta ja hyödyntää olemassaolevaa infrastruktuuria. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassaolevaan infrastruktuuriin, minkä lisäksi olemassaolevaa infrastruktuuria parannetaan kaavaratkaisun toteutumisen myötä. Kaavaratkaisussa säilytetään suurilta osin olemassaoleva viherrakenne (katupuut) ja lisätään kasvullista maata ja imeyttävää pintaa kortteleiden sisällä. Hulevesiä hallitaan sekä maanpinnassa imeyttäen että rakenteellisesti viivyttäen. Kaavaratkaisun myötä alueella ei toteuteta massanvaihtoa.

Kaavaratkaisu parantaa kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen saavutettavuutta ja edellytyksiä. Alueen toiminnot ovat sekoittuneet, ja kaavaratkaisu parantaa kuntakeskuksen palvelutasoa keskittäen asumisen, virkistykseen ja asioinnin palveluita samaan paikkaan.

Ristiriitoja muiden suunnittelutavoitteiden kanssa muodostuu kunnanviraston rakennuksen osalta. Rakennuksen tekninen kunto on huono, ja rakennus vaatii raskaan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen toimiakseen työ- tai asuutilana. Rakennuksen purkaminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa. Kaava-aineistossa kuitenkin edellytetään kierrätettävissä olevien rakennusosien ja rakennusaineiden kierrättämistä ja uusiokäyttöä ilmastovaikutusten hillitsemiseksi.

Kaavaratkaisun taustaksi on laadittu kunnanviraston purkua ja uudisrakentamista sekä sen käyttötarkoituksen muutosta vertaileva hiilitaselaskenta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla ja uusien virastotilojen rakentamisella mahdollistetaan terveellisen ja turvallisen työympäristön toteuttaminen kunnan henkilöstölle. Nykytilassa alueella sijaitseva entinen kunnanviraston rakennus on terveysriski sisäilmaongelmien vuoksi.

Lisäksi parannetaan senioriasumisen ja itsenäisen seniorielämän edellytyksiä tuomalla palveluasumista palveluiden ääreen kuntakeskukseen. Kaavassa on annettu melun huomioon ottavia kaavamääräyksiä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kolmen korttelin rakentamisesta seuraa merkittävästi alueelle kohdistuvaa palveluhankintaa kuljetuspalveluista ravitsemuspalveluihin. Taajamarakenteen tiivistyminen nostaa pysyvästi alueellista palveluntarvetta. Kunnan henkilöstön työpisteet (100 henkilöä) sijoittuvat jatkossa kaavan mahdollistamaan Hollola-taloon, mikä parantaa merkittävästi myös kuntakeskuksen liiketoiminnan edellytyksiä.

Hollola-taloon sijoittuvat monitoimitila luo uudenlaisia tapahtumien järjestämismahdollisuuksia Hollolassa ja tuo osaltaan kuntakeskuksen alueelle ja Hollolaan uusia tapahtumakävijöitä. Kortteleihin kaavoitetut liiketilat tuovat alueelle toivottua palvelutarjontaa, esimerkiksi ravintoloita. Palvelut korvaavat alueelta viime vuosina poistuneita palveluita ja ylläpitävät, mahdollisesti jopa vahvistavat alueen asemaa keskustamaisena alueen keskuksena.

4. Toteutus

Toteutumista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.

Tulevat hankkeet ja hankesuunnitelmat

Kunnan uusien virasto- ja kulttuuritilat sekä kunnan vuokra-asunnot yhdistävän hybridihankkeen, Hollola-talon, hankesuunnittelu on käynnistynyt tammikuussa 2024.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Kaava-alueita koskevat erityisesti toimivan yhteiskunnan ja kestävän liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteet.

Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavaratkaisu tukee alueen elinvoimaa merkittäväällä tavalla. Ratkaisu luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavaratkaisu tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen, ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Kaavaratkaisu parantaa palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmissä, ja edistää merkittävästi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaava-alue toimintoihin on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa niin lähialueilta kuin koko seutukunnasta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavaratkaisu parantaa ensisijaisesti olemassaolevia liikenneyhteyksiä joukkoliikenteen, pyöräilyn, kävelyn ja yksityisautoilun kannalta. Kaavaratkaisu luo mahdollisuuksia yhteiskäyttöisten liikennemuotojen käyttöön keskittämällä julkiset ja yksityiset palvelut kuntakeskukseen taajaman sijaan. Liikenneyhteyksien suunnittelussa on otettu huomioon erilaisten tavara- ja pelastuskuljetusten erityistarpeet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alue ei sijaitse tulvavaara-alueella, eikä sillä ole havaittu tulvariskiä. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon melusta aiheutuvat ympäristö- ja terveyshaitat kaavamääräyksiin. Alueelle sijoitetaan väestönsuojia ajankohtaisen lainsäädännön mitoittamalla tavalla.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on Hollolan seutukeskus ja keskustatoimintojen alue (C3). Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueen läheisyydessä, eteläpuolella sijaitsee Hämeenlinnantie, joka on merkitty kaksiajorataiseksi päätieksi.

Hollolan strateginen yleiskaava 2020

Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2020. Yleiskaava on saanut lainvoiman 19.08.2023.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa alue on: Keskustatoimintojen alue (C, punainen), joille on osoitettu seuraavat määräykset:

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueen täydennysrakentamisen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaava karttojen 2–5 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset:

Yleiskaavojen pääkartoilla merkintä; Kuntakeskus. Kuntakeskusta kehitetään asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena kunnan keskustaajamana. Kuntakeskus on päivittäistavarakaupan ja pienmyymälöiden ensisijainen alue.

Strategisen yleiskaavan teemakartalla 3 (Kulttuuriympäristö ja maisema) on alueen keskellä merkinnät; Mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue ja Mahdollinen rakennusperintökohde. Merkinnöillä osoitetaan nykyinen virastotalo ja Kuntakeskus. Alueen sekä mahdollisen rakennusperintökohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Teemakartalla 4 (Vesitalous) alue on Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja vedenjakelun sekä jätevesiviemäroinnin piirissä. Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueen poikki kulkee varayhteystarve vesirunkolinjalle.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaava nro 1-51 (Asuinkorttelit, lainvoimainen 03.08.1983)
- Kaava nro 1-103 (LPA-alue, lainvoimainen 25.10.1989)
- Kaava nro 1-204 (Toimintapuisto, lainvoimainen 17.04.2008)
- Kaava nro 1-227 (Kuntakeskus liikekorttelit, lainvoimainen 20.03.2013)

Alueen viimeisin asemakaava on vuodelta 2013 (Kuntakeskuksen asemakaavan muutos). Asemakaavat ovat mahdollistaneet Kuntakeskuksen monipuoliset palvelut, kuten päivittäistavarakaupan, kulttuuripalvelut, asuntorakentamisen ja kunnanviraston sekä niihin liittyvät katu- ja pysäköintialueet. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Toimintapuisto.

Rakennusjärjestys

Hollolan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 07.11.2016 (kunnanvaltuusto) ja se on tullut voimaan 01.01.2017.

Pohjakartta

Hollolan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Hollolan kunta omistaa katu- ja puistoalueet sekä nykyiset korttelit 203, 205 ja 206.

Tontin 201/7 omistaa DNA Oyj.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

6. Suunnitteluvaiheet

6.1 Vireilletulo

Kaavamuutos tuli vireille Hollolan kunnanhallituksen päätöksellä 16.11.2022.

6.2 Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaratkaisun eri vaihtoehtoja on tutkittu ”Hollolan keskuskortteleiden kehityshankkeen” yhteydessä (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023). Työssä tutkittiin keskustakortteleiden kehittämisen mahdollisuuksia mm. laajuuksien, toimintojen sekä toimijoiden näkökulmasta. Työn yhteydessä toteutettiin myös kuntalaiskysely, jossa kuntalaiset saivat antaa ideoita ja palautetta kuntakeskuksen nykytilasta ja tulevaisuudesta.

6.3 Entisen kunnanviraston rakennus kaavaratkaisussa

Kunnanviraston kuntoa, korjaamista, käyttötarkoitusta sekä rakennushistoriallista arvoa on tutkittu vuosina 2015–2023 laajoin selvityksin, kuten rakennushistoriallinen selvitys (RHS) ja kulttuuriperintöselvitys. Kunnanvirasto on rakennushistoriallisesta näkökulmasta tyypillinen 1970-luvun julkinen toimitilarakennus. Kunnanviraston rakennuksessa on laajoja sisäilmaongelmia, joita on korjattu erinäisissä remonteissa. Korjauksista huolimatta sisäilman laatu on heikko, ja tämän seurauksena kunnan henkilökunta on siirtynyt väistötiloihin. Nykyisellään kunnanvirasto on tyhjillään.

Kunnanvirastoa koskevien selvitysten luettelo, ks. Kappale 3: Vaikutukset.

Kulttuuriympäristöselvitys

Salpakankaan rakentuminen Hollolan kuntakeskukseksi alkoi 1970-luvulla. Salpakankaalle laadittiin kaavarunko, jonka alkuperäiset suuntaviivat ovat edelleen nähtävillä kuntakeskuksen korttelirakenteessa. Kuntakeskus rakentui kangasmetsään nopeasti kaavarungon mukaisesti.

Rakennushistoriallinen selvitys

Entinen Hollolan kunnanvirasto edustaa arkkitehtuuriltaan 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria ja rationaalista modernismia. Rakennus toteuttaa Salpakankaan kuntakeskuksen kilpailun voittanutta kaavarunkoa, joskin rakennuksen suunnittelijan valinta ratkaistiin tarjouskilpailun perusteella yleisestä, arkkitehtikilpailuun perustuneesta käytännöstä poiketen. Kunnanvirastosta laaditun rakennushistoriallisen selvityksen (Ramboll, 2017) mukaan rakennuksen suunnitelma perustuu pohjoismaisiin standardein luotuun tyyppityöhuonejärjestelmään. Moduulijärjestelmä muodostaa myös rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin horisontaalisin nauhaikkunoin ja pilarein. Rakennuksen tummanruskea julkisivuväritys ilmentää rakennusaikaa.

Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan kokonaisen alueen ja kunnanviraston rakentamisen samanaikaisuus tuo kunnanvirastolle paikallisella ja seudullisella tasolla historiallista merkitystä. Kunnanvirasto symboli kunnalliselle itsehallinnolle.

Kunnanviraston rakennus ei ole maamerkkimäinen tai hallitse ympäristöään. Se muodostaa kuitenkin julkisten rakennusten parin torin yli yhdessä Hollolan kirjaston kanssa. Taajamakuvallisesti rakennuksella on merkitystä toria rajaavana rakennuksena.

Sisäilmaselvitykset ja kuntotutkimukset

Kunnanviraston sisäilmaa on tutkittu vuodesta 2005 alkaen, jolloin viraston sisäilma-asioita käsittelemään perustettiin moniammatillinen työryhmä. Tehdyistä tutkimuksista ja korjaustoimista huolimatta henkilöstön kokemat terveysoireet ovat merkittävästi lisääntyneet 2010-luvulla. Kunnanvirastossa ei ole tehty laajamittaisia peruskorjaustoimenpiteitä. Henkilöstölle on tehty useita sisäilmakyselyitä, ja henkilöstöä on siirretty sisäilmaongelmien vuoksi väistötiloihin.

Terveydensuojeluviranomainen antoi vuonna 2021 lausunnon, jossa todetaan, että rakennuksessa on olosuhde, joka aiheuttaa terveydensuojelulaissa määritellyn terveyshaitan rakennuksessa oleskeleville. Vuonna 2022 tehtiin julkisivujen ja ulkoseinän eristetilän kuntotutkimus sekä altistumisen arviointi, joissa todettiin ulkoseinien eristetiloissa Asumisterveysasetuksen 545/2015 toimenpiderajan ylittäviä mikrobipitoisuuksia.

Rakennuksen sisäilmaongelmat johtuvat rakennuksessa käytetyistä materiaaleista ja riskirakenteista sekä rakennukseen tulleista vaurioista. Rakennuksen kuntoa ja peruskorjattavuutta on tutkittu kuntotutkimuksin vuodesta 2013 alkaen. Vuonna 2022 tehdyssä kuntotutkimuksessa todetaan, että rakennuksen julkisivurakenteissa on laajoja mikrobivaurioita ja niistä johtuvia säännöllisiä ilmavuotoreittejä. Rakennuksen toimimaton ilmanvaihtojärjestelmä ei vastaa rakentamismääräyskokoelman D2:ssa annettuja ohjearvoja tilan käyttötarkoitukselle. Rakennuksen päätyjulkisivujen elementit tulisi uusida 3–5 vuoden sisällä, joskaan julkisivujen uusiminen ei poista sisäilmaongelmaa. Peruskorjattavuusraportin sekä vuoden 2022 kuntotutkimuksen johtopäätöksenä on, että rakennusta ei kannata peruskorjata.

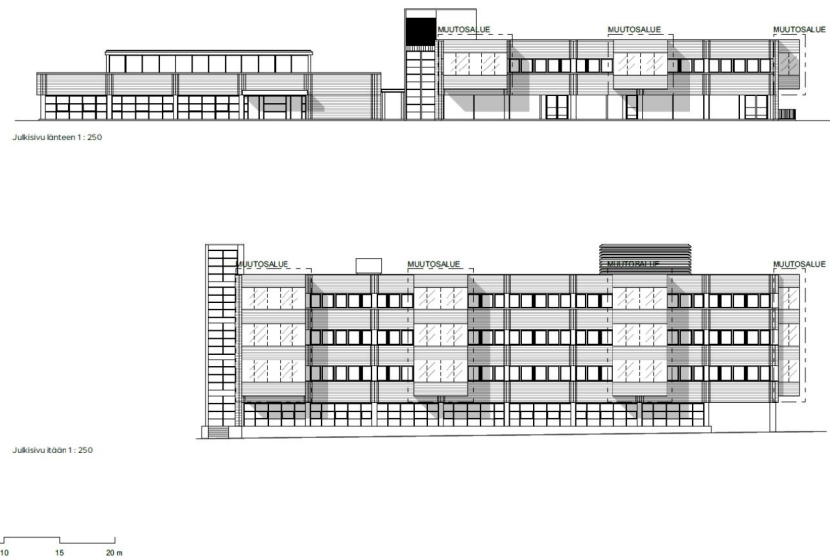
Selvitys entisen kunnanviraston rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta asunnoiksi

Osana kunnanviraston selvityksiä on laadittu suunnitelmat kunnanviraston käyttötarkoituksen muutoksesta toimistotilasta asunnoiksi. Suunnitelmissa asuntoja on sijoitettu kunnanviraston A 2.–4. kerrokseen ja C-siiven 2. kerrokseen. Maantason kerrosta ei voida muuttaa asunnoiksi sen julkisen luonteen ja tilojen vähäisen yksityisyyden vuoksi. Rakennuksen runko mahdollistaa asuinrakentamisen nykymääräysten vähimmäismitat kerros- ja huonekorkeudelle, ja rakennusten runkosyvyydet soveltuvat asuntorakentamiseen kohtuullisesti. Suunnitelmat perustuvat keskikäytävämalliin, jossa asunnot avautuvat yhteen suuntaan. Asuntoihin tulisi julkisivujen korjauksen yhteydessä lisätä esteettömät ulokeparvekkeet, jotta asunnot vastaisivat uudisrakentamisen yleistä laatutasoa.

Rakennukseen on mahdollista suunnitella laadukkaita asuntoja. Muutos on kuitenkin ristiriidassa rakennuksen todettujen arvojen kanssa – asuntojen rakentaminen sisätiloihin muokkaisi moduulijärjestelmään perustuvan tilajaon, ja parvekkeiden lisääminen muuttaa oleellisesti rakennuksen arkkitehtonista ilmettä. Suunnitelmien yhteydessä tehdyn markkinaselvityksen perusteella asuntomarkkinoilla ei ole kysyntää peruskorjatuille asunnoille Hollolan kuntakeskuksessa. Koska asuntoja voidaan sijoittaa vain 2. ja sitä ylempiin kerroksiin, maantason kerros sekä kellarikerros jäävät vapaiksi. Maantason ja kellarin tiloja ei voida käyttää asuntojen yhteistiloina tai muina tiloina, sillä ne ovat liian suuret asunto-osakeyhtiön ylläpidettäväksi. Lisäksi maantason ja kellarin tilat on saneerattava täysmittaisesti.



Kuva 10 Hollolan kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos, pohjakaaviot peruskerros.



Kuva 11 Hollolan kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos, julkisivut länteen ja itään. Kuvissa on osoitettu ulokeparvekkeiden sijainnit julkisivussa (Muuan Oy).

Hollolan Asuntotalot Oy:n selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön

Hollolan Asuntotalot Oy (HAT) on tutkinut tehdyn käyttötarkoituksen muutosselvityksen pohjalta mahdollisuuksia sijoittaa kunnan vuokra-asuntoja entisen kunnanviraston rakennukseen. HAT ei näe asuntorakentamisen mahdollisuutta kunnanviraston rakennukseen. Rakennukseen jäisi paljon asuinkäytön ulkopuolista tilaa, ja asukasliikkumiselle tarvittaisiin esteettömyyssiä omat yhteydet (hissit). Rakennuksen sisäilmaongelmien poistamiseen liittyvien epävarmuuksien vuoksi kaikki tilat olisi saneerattava rakenteineen, jolloin asuntojen vuokraukseen liittyy

merkittävää epävarmuutta ja imago-riskiä. Runkorakenne johtaa keskimääräistä suurempiin asuntokokoihin, jolloin pieniä asuntoja muodostuu vuokraustoiminnan näkökulmasta liian vähän. Kokonaisuutena hankkeeseen vaikuttavat muuttajat johtavat vuokrataloyhtiölle suuriin taloudellisiin vuokrausriskeihin, jotka eivät ole yhtiön kannalta mahdollisia.

Hiilitaselaskenta

Hollolan keskuskorttelien asemakaava-alueen hiilitasevertailussa tutkittiin AL-korttelin kahden vaihtoehtoisen toteutusskenaarion ilmastopäästövaikutuksia. Tarkastelun skenaariossa 1 vanha virastotalo puretaan kokonaan ja tilalle tulee uutta asuin-, majoitus- ja liikerakentamista. Skenaariossa 2 virastotalo puretaan runko säilyttäen ja käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakennukseksi.

Tarkastelussa hyödynnettiin nykyisessä kaava-aineistossa olevia suunnitelmia. Laskenta suoritettiin hyödyntäen ympäristöministeriön hiilijalanjäljen arviointimenetelmää (2021) sekä kansallisen päästötietokannan mukaisia päästöarvoja.

Tarkastelun perusteella skenaario 1:n purkava uudisrakentaminen on hiilijalanjäljeltään neliöperusteisesti vertailtuna 50 vuoden elinkaarelle keskimäärin vuotta kohden noin 32 % (+4,4 kg CO₂e/m², a) suurempi kuin skenaario 2 mukainen vaihtoehto, jossa rakennuksen runko säilytettäisiin. Uudisrakentamisvaihtoehto on paremman energiatehokkuuden vuoksi käytönaikaisilta päästöiltä korjausvaihtoehtoa pienempi, mutta uuden rungon rakentamisesta aiheutuvat rakentamisen aikaiset päästöt ovat korjausrakentamisvaihtoehtoa suuremmat.

Skenaarion 1 päästöjä on mahdollista pienentää lähemmäksi skenaarion 2 päästötasoa esimerkiksi uudisrakennuksen massojen optimoinnin sekä vähähiilisten tuotevalintojen kautta. Referenssikohteiden perusteella tämän vaikutus on ollut noin 10–30 % perusratkaisuun verrattuna.

Säilyttävä ja purkava ratkaisu, vaikutusten arviointi

Kaavaratkaisun taustaksi on vertailtu kahta etenemisvaihtoehtoa. Säilyttävässä vaihtoehdossa kunnanviraston rakennus säilyy entisellään, ja sen käyttötarkoitusta mahdollisesti muutetaan. Purkavassa vaihtoehdossa kunnanvirasto puretaan, ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketilakortteli. Vaihtoehtojen vertailua varten on laadittu seuraava vaikutustenarviointi.

Arvioitava teema	Säilyttävä ratkaisu	Käyttötarkoituksen muutos	Purkava ratkaisu
Vaikutukset taajamarakenteeseen	Nykyinen taajamarakenne säilyy. Entinen kunnanvirasto rajaa toriaukiota.	Nykyinen taajamarakenne säilyy. Entinen kunnanvirasto rajaa toriaukiota.	Taajamarakenne tiivistyy, kun rakentamisen määrä alueella lisääntyy. Alueen keskustamainen luonne vahvistuu. Kortteli muodostaa uuden typologian kuntakeskukseen. Uusi kortteli rajaa toriaukiota. Kivijalkatoimintojen määrä lisääntyy ja kivijalka avautuu torille ja Kuntoilijankujalle. Elävä keskustamainen ympäristö vahvistuu uuden rakentamisen myötä
Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan	Entisen kunnanviraston yleisilme on nykytilassa heikko. Rakennus sulkeutuu ympäröivältä toiminnalta. Vähällä käytöllä oleva rakennus heikentää taajamakuva ja luo mielikuvan hylätystä rakennuksesta. Rakennuksen julkisivut ovat osin huonossa kunnossa ja ne tulee uusida ennen rakennuksen mahdollista uusiokäyttöä.	Uudistuotantoon verrattavan laatutason saavuttamiseksi tulee asunnoille rakentaa lasitetut, esteettömät parvekkeet. Lasitetut parvekkeet muokkaavat olennaisesti rakennuksen arkkitehtonista ilmettä. Ne muodostavat rakennuksen julkisivujakoon vieraita elementtejä, jotka selkeästi heikentävät rakennuksen taajamakuvallista arvoa.	Kivijalkatoimintojen määrä lisääntyy ja kivijalka avautuu torille ja Kuntoilijankujalle. Elävä keskustamainen ympäristö vahvistuu uuden rakentamisen myötä. Kortteli muodostaa muun uudisrakentamisen kanssa uuden, 2020-luvun kerrostuman Kuntakeskukseen.

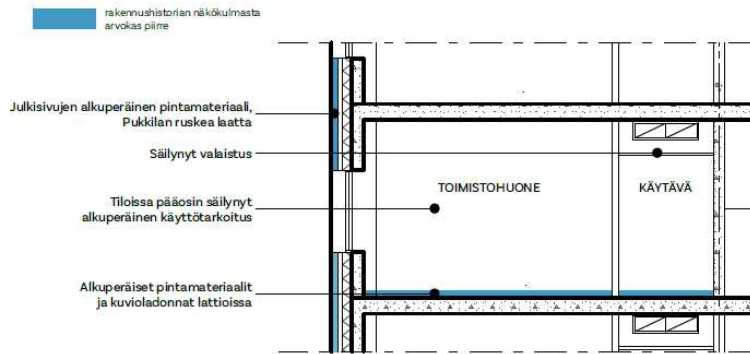
Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	Rakennuksen toiminnan jatkaminen säilyttää 1970-luvun rakennusperintöä, julkisen rakentamisen toiminnallista kulttuuriperintöä, ja ylläpitää Salpakankaan alkuperäisen kaavarungon mukaista rakennettua kulttuuriympäristöä.	Käyttötarkoituksen muutos on osin ristiriidassa kulttuuriympäristön ja rakennuksen todettujen arvojen kanssa. <i>“Hollolan kunnanvirasto on hyvä esimerkki siitä, miten yhdyskunnan ja yhteiskunnan muutokset vaikuttavat kunnan hallinnollisen keskuksen sijaintiin, ja millaista kunnallishallinnon rakentaminen oli Suomessa 1970-luvulla... Kunnanvirasto on Hollolan identiteettiä vahvistava rakennus ja tärkeä symboli kunnalliselle itsehallinnolle”</i> Rakennuksen arvot ovat suurelta osin sitoutuneet sen sijaintiin ja toimintaan. Toiminnan sijoituessa jatkossa viereiseen rakennukseen rakennuksessa korostuu sen arkkitehtoninen merkittävyys. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuksen arvokkaimpien piirteiden, julkisivun, sekä säilyneiden sisätilojen uudelleenjäsentämistä	Entisen kunnanviraston purkaminen vähentää 1970-luvun julkisen rakentamisen arkkitehtonista perintöä. Uuden virastotalon rakentueessa entisen kunnanviraston viereen, kulttuuriympäristön toiminnalliset arvot voidaan kuitenkin merkittävilta osin säilyttää alueella ja jopa vahvistaa näitä arvoja alueella.
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	Ei vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.	Asuinkorttelin vaatima huollon ja pysäköinnin tarve kasvaa, mikä tuo haasteita alueella sillä rakennuksen peittoala pysyy nykyisellään.	Uusi asuinkortteli, jonka peittoala on pienempi kuin kunnanviraston, mahdollistaa pysäköinnin ja huollon uudelleenjärjestelyn korttelissa sekä riittävien pihatoimintojen sijoittumisen kortteliin.
Vaikutuksen ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	Rakennuksen korjaus kuluttaa merkittävän määrän luonnonvaroja ja tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä. Rakennuksen käyttöönotto edellyttää raskasta peruskorjausta, jonka yhteydessä julkisivut, kaikki rakennuspinnat, kellarin muuraukset ja eristykset, alapohja, alakattorakenteet, ilmanvaihtojärjestelmä sekä vesikatto on uusittava kokonaisvaltaisesti.	Rakennuksen raskas peruskorjaus sekä muutostyöt kuluttavat merkittävän määrän luonnonvaroja ja tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä. Parantavat vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen käyttötarkoituksen muutoksella ovat vähäiset.	Kunnanviraston rakennuksen purkaminen ja uuden korttelin rakentaminen kuluttaa merkittävän määrän luonnonvaroja ja tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä. Korttelisuunnitelma parantaa sopeutumiskykyä ilmastomuutokseen lisäämällä kasvullista pintaa korttelialueella ja varautumalla tulevaisuuden äärimmäisiin sääoloihin. Tiivistämällä olemassa olevaa taajamarakennetta parannetaan kestävästi liikkumisen edellytyksiä ja hyötyjä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen	Rakennuksen sisäilmaongelmista johtuen rakennuksessa oleskelu ja työskentely on terveysriski. On mahdollista, että edes raskaan peruskorjauksen jälkeen rakennusta ei koeta terveelliseksi ja turvalliseksi.	Rakennuksen sisäilmaongelmista johtuen rakennuksessa asuminen on merkittävä terveysriski. On mahdollista, että edes raskaan peruskorjauksen jälkeen rakennusta ei koeta terveelliseksi ja turvalliseksi.	Määräysten mukaisella uudisrakentamisella tuotetaan terveellistä ja turvallista asuinympäristöä.
Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset	Vaikka rakennukseen tehtäisiin raskas peruskorjaus, toimijoiden ja/tai vuokralaisten löytäminen kunnanvirastoon on erittäin haastavaa, sillä Kuntakeskuksen alueella ei ole tarvetta suurelle toimistotilalle. Lisäksi luottamus rakennuksen terveysturvallisuuteen on heikko. Peruskorjauksen kustannukset ovat kunnan vastuulla. Jotta investointipäätös peruskorjauksesta voidaan tehdä, tulee korjattavalla rakennuksella olla käyttäjä.	Rakennukseen tehtävistä kattavista muutostöistä huolimatta asukkaiden löytäminen on erittäin haastavaa, sillä syvä runkosyvyys heikentää asuntojen laatua verrattuna uudisrakentamiseen. Rakennuksen arkkitehtuurista johtuen asuntojen ikkunapinta-ala on liian pieni suhteessa asuntojen pinta-alaan. Muutos aiheuttaa teknistaloudellisia haasteita. Rakennuksessa on laaja kellarikerros, jonka ylläpitokustannukset jäisivät asukkaille.	Kortteli lisää kuntakeskuksen elinvoimaa. Kortteliin sijoittuu asuinrakentamista, liiketilaa sekä majoitukseen varattua tilaa. Kortteli parantaa Kuntakeskuksen palvelutasoa ja luo lisää työpaikkoja mahdollistamalla alueelle uusia palveluita ja tuomalla alueelle lisää asukkaita. Myös nykyiset asukkaat hyötyvät uusien asukkaiden lisäämästä ostovoimasta.

Peruskorjauksen vaikutukset entisen kunnanviraston arvoihin

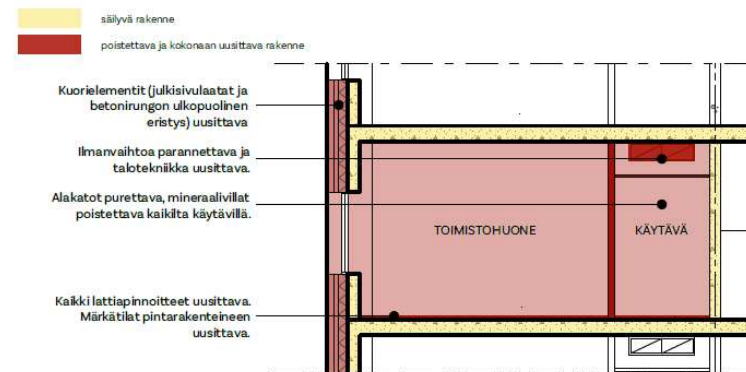
Arkkitehtonisesti arvokkaat, säilyneet elementit Hollolan entisen kunnanviraston rakennuksessa

Periaateleikkaus 1: 100



Peruskorjauksen vaikutukset rakenteisiin Hollolan entisen kunnanviraston rakennuksessa

Periaateleikkaus 1: 100



Kuva 12 Peruskorjauksen vaikutukset kunnanviraston rakenteisiin, kaavio (Muuan Oy).

Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan entisen kunnanviraston rakennuksen tärkeimmät, säilyneet arvot ovat rakennuksen julkisivu, tiloissa pääosin säilynyt alkuperäinen käyttötarkoitus sekä alkuperäiset pintamateriaalit ja kuvioladonnat lattioissa. Rakennuksessa on myös säilynyt suuri määrä alkuperäisiä kalusteita ja valaisimia. Jotta rakennusta voitaisiin käyttää terveysturvallisesti myös jatkossa, tulisi rakennukseen tehdä laajamittainen peruskorjaus. Peruskorjauksessa rakennuksen julkisivun kuorielementit uusittaisiin täysin. Rakennuksen sisällä kaikki lattiapinnoitteet tulisi uusia, ja märkätilat pintarakenteineen uusittaisiin. Käytäviltä purettaisiin lattiapintojen lisäksi alakatot sekä talotekniikka.

Peruskorjauksen myötä rakennuksen arkkitehtuuriin liittyvät erityiset, säilyneet piirteet uusittaisiin kokonaan.

Johtopäätökset tehdyistä selvityksistä ja lausunnoista

Kunnanviraston rakennuksen arvoja, kuntoa ja käyttöä on selvitetty laaja-alaisesti.

Kunnanvirastolla on paikallista merkitystä toteutuneena osana Salpakankaan alkuperäistä kaavarunkoa. Koko Salpakankaan rakentuminen samanaikaisesti on muodostanut 1970-luvulla yhtenäisen kuntakeskuksen, jonka alkuperäinen hierarkia on edelleen pääosin nähtävillä aksiaalisessa korttelirakenteessa. Alue on kuitenkin vuosikymmenten saatossa muuttunut ja täydentynyt merkittävästi, ja erityisesti

entisen kunnanviraston tontin ympäristössä on tapahtunut suuria, alkuperäisen kaavarungon vastaisia muutoksia.

Kunnanviraston ja Salpakankaan kuntakeskuksen rakentamisen aikaan Suomessa oli käynnissä voimakas julkisen rakentamisen nousukausi, ja vastaavia rakennuksia on useissa suomalaisissa kuntakeskuksissa. Rakennus on tyypillinen esimerkki aikansa julkisrakentamisesta ajalle tyypillisen rakentamistavan vuoksi. Rakennuksen menettäminen ei oleellisella tavalla heikennä valtakunnallista rakennusperintöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen arvokas ilme on säilynyt osin hyvin säilyneen julkisivun ansiosta. Selvityksen laadinnan jälkeen on kuitenkin todettu, että rakennuksen kaakelijulkisivu tulee uusia täysin ennen uudelleenkäyttöönottoa.

Rakennuksen omistajana Hollolan kunta on vastuussa rakennuksen käytöstä ja kunnossapidosta. Rakennus ei vastaa nykypäivän työelämän vaatimuksiin työskentelyn tiloina. Markkinakartoituksissa vuonna 2022 ei löydetty toimistotilasta kiinnostunutta tahoa, joten todennäköisin entisen kunnanviraston uudelleenkäytön tapa olisi keskusta-asuminen. Asumiskäytön vaatimat muutokset veisivät ne virastorakennuksen julkisivun arkkitehtuuriarvot, joiden säästämiseen korjaushankkeessa tulisi pyrkiä. Lisäksi muut, rakennushistoriallisen selvityksen mukaan erityiset arkkitehtoniset arvot, kuten alkuperäiset pintamateriaalit, tuhoutuisivat peruskorjauksessa.

Rakennusteknisesti kunnanvirasto on huonossa kunnossa, ja rakennuksen terveysturvallisuus on heikko. Rakennuksen käytön jatkaminen vaatii raskaan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen ja uuden, pitkäaikaisen käyttäjän. Teknialoudelliset syyt eivät puolla rakennuksen peruskorjauksella uusimman kuntotutkimuksen (2022) mukaan. Kunnanviraston rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ei nähdä edellytyksiä raskaan peruskorjauksen, arkkitehtonisten erityispiirteiden tuhoutumisen sekä hankkeen epävarmuustekijöiden vuoksi.

Hollolan kuntakeskuksessa on käynnissä merkittävä muutos. Palvelutasoa parantamalla voidaan kasvattaa Hollolan veto- ja elinvoimaa. Kunnanviraston tilalle suunniteltu asuinkortteli mahdollistaa nykyistä palvelutarjontaa täydentävien yritysten sijoittumisen kuntakeskukseen, minkä lisäksi se kasvattaa kuntakeskuksen asukasmäärää ja sen myötä myös nykyisten palveluiden käyttäjien määrää. Kunnanviraston tontin sekä muiden ympäröivien tonttien rakentuminen 2020-luvun kerrostumana parantaa kuntakeskuksen kaupunkikuvaa.

Oheisen vertailutaulukon, laajojen selvitysten sekä raportoitujen toimijakyselyiden perusteella kaavamuutos on valmisteltu purkavan ratkaisun pohjalta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kuntaorganisaation eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/arkeologia
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

7. Käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kunnanvaltuusto päätti Hollolan Salpakankaan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja OAS:in nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 01.07.2023 Hollolan kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 01.07. –23.08.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavamuutosluonnos oli nähtävillä 21.10.–22.11.2023.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 26.10.2023.

Päätökset ja nähtäville asettaminen

Elinvoimavaliokunta päätti 09.04.2024 esittää kunnanhallitukselle, että Hollolan keskuskorttelien asemakaavamuutosehdotus asetetaan nähtäville MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti.

Kunnanhallitus päätti 15.04.2024, että Hollolan keskuskorttelien asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 29.4.–30.5.2024.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavas suunnitelmaan tehtiin ehdotusvaiheen palautteen jälkeen vähäisiä täydennyksiä. Kaavavalmistelussa annetuista eri viranomaislausunnoista ja kuntalaismielipiteistä koottu vuorovaikutusraportti on kaavan liitteenä 13.

Hyväksymiskäsittely

Kunnanvaltuusto hyväksyi Hollolan keskuskorttelien asemakaavan muutoksen 23.09.2024.

Aura Pajamo

Kaavanlaatija, arkkitehti, YKS-699