

06.10.2023

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HOLLOLAN KUNTA

KESKUSTAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

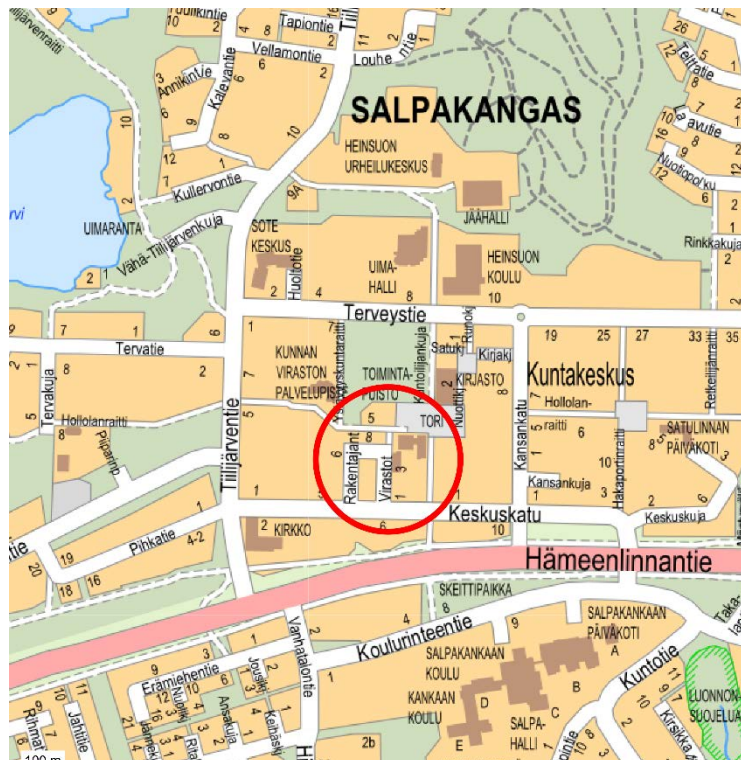
KAAVASELOSTUS KOSKEE 06.10.2023 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

Vireilletulo	Kunnanhallitus 16.11.2022
Osallistamis- ja arviointisuunnitelma	01.07.2023
Nähtävilläolo	03.07.– 23.08.2023
Kaavaluonnos	06.10.2023
Kuuleminen	23.10.–21.11.2023
Kaavaehdotus	xx.xx.xxxx
Kuuleminen	xx.xx.-xx.xx.xxxx
Hyväksyminen	
Kunnanhallitus	xx.xx.xxxx
Kunnanvaltuusto	xx.xx.xxxx
Voimaantulo	xx.xx.xxxx

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 korttelit 201 (osa), 203 ja 205 sekä niihin liittyviä tori- ja katuaueita.

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)	9
2.4.4	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	10
2.4.5	Paikotusliiketoiminnan korttelialue (LPK-1).....	10
2.4.6	Pysäköintialueet (LPA)	10
2.4.7	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).....	11
2.5	Julkiset ulkotilat ja katu ympäristö.....	11
2.6	Liikenne	11
2.7	Väestöennuste	12
2.8	Palvelut	12
2.9	Asuminen	13
2.10	Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys	13
2.11	Suojelukohteet	13
2.12	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.13	Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	14
2.14	Ympäristöhäiriöt	14
2.15	Pelastusturvallisuus.....	15
2.16	Nimistö	15
3.	Kaavaratkaisun vaikutukset	15
4.	Toteutus.....	19
5.	Suunnittelun lähtökohdat.....	19
6.	Suunnitteluvaiheet	22
6.1	Vireilletulo	22
6.2	Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot	22
6.3	Entisen kunnanviraston rakennus kaavaratkaisussa	22
7.	Käsittelyvaiheet	28

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - a. Aluerajaus ilmakuvassa
 - b. Asemakaavakartta A4-muodossa
 - c. Havainnekuva 1: 2000
 - d. Ote maakuntakaavasta
 - e. Maakuntakaava, suunnittelumääräykset
 - f. Ote strategisen yleiskaavan pääkaavakartasta
 - g. Ote yleiskaavan teemakartasta 3/5 Kulttuuriympäristö ja maisema
 - h. Ote yleiskaavan teemakartasta 4/5 Vesitalous
 - i. Ote ajantasa-asemakaavasta
 - j. Maanomistuskartta
 - k. 3d-havainnekuva kaakosta
 - l. 3d-havainnekuva koillisesta
 - m. Pysäköinnin periaatteet
 - n. Liikenne- ja katu ympäristösuunnitelma (WSP Finland Oy)
 - o. Vesihuollon periaatesuunnitelma (WSP Finland Oy)
 - p. Hulevesien hallinnan periaatesuunnitelma (WSP Finland Oy)
4. Melumallinnuksen luonnos (WSP Finland Oy)
5. Hollolan keskustakorttelien kehityshanke, suunnitelmaraportti (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023)
6. Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll, 11/2017)
7. Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön (Muuan Oy, WasaGroup Oy, 24.03.2023)
8. Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus, ulkoseinän eristetilan kuntotutkimus sekä altistumisen arviointi, Hollolan kunnanvirasto (Polygon Finland Oy, 31.05.2022)
9. Hollolan kunnantalon sisäilmaolosuhteet, terveydensuojeluviranomaisen lausunto (Päijät-Sote, 21.04.2021)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hollolan Hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY, 9.3.2022)
- Keskuskorttelin veden riittävyys ja paineen tarkastelu (Ramboll, 30.6.2023)
- Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi (Ramboll, 2015)
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys (Ramboll, 2020)
- Selvitykset 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. Peruskorjattavuusraportti (WSP Finland Oy, 14.09.2017)
 - j. Hollolan kunnanviraston rakennuspiirustukset, sisältäen
 - i. Julkisivupiirrokset
 - ii. Pohjapiirrokset
 - k. Tiedote Hollolan kunnan toimistotiloista 18.08.2022 (Hollolan kunta)

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 17 850 k-m².

Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Asuminen (kaikki hallintamuodot) | 10 700 k-m ² |
| - Liike- ja toimitila | 6 400 k-m ² |
| - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset | 750 k-m ² |

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle 144 uuden asunnon (214 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 17 850 k-m², joka jakautuu kortteleittain seuraavasti:

Korttelinumero	Rakennusoikeus	Korttelitehokkuus e _k
201	750 k-m ²	xx
205	6 100 k-m ²	2,5
203	4 300 k-m ²	2,3
205	6 700 k-m ²	2,1

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 2 550 k-m².

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 perustettu vuonna 1865, ja sen poikkeuksellinen kuntarakenne juontaa juurensa historiasta. Alun perin Lahti on ollut Hollolan kylä, mutta 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 1 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.



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, taajamakuvallisten 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 Päijät-Hämeen kunnan alueelle levittäytyvää Salpausselkä Geoparkia. Salpausselkä Geopark on osa Unescon maailmanlaajuista 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 tietoliikennekeskus. Lahtelaisen Arkkitehtitoimisto Vuorelma & Salo Kyn suunnittelema entinen kunnanvirasto sijaitsee keskeisellä paikalla Salpakankaalla rajautuen pääjalankuluraitteihin 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.

DNA Oy:n tietoliikennekeskus Rakentajantien länsipuolella on pieni, kellarillinen tekninen tila. Rakennukselle on käynti Rakentajantieltä.

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

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: kolmikerroksinen 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. Rakennuksen julkisivun päävärin tulee erottua alueen muista rakennuksista.

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 ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa sekä asukkaiden että kunnan organisaation käytössä olevat saunatilat.

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 melusuojakateella.

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 palveluasumisen sijoittumisen kortteliin. Rakennusten maantasoon sijoitetaan asukkaiden yhteistiloja sekä liike- ja/tai toimitilaa. 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 sijoitetaan liike- ja toimitilaa sekä asukkaiden yhteistiloja. Tontin pysäköintipaikat sijoitetaan LPK-alueelle 203/3 ja LPA-alueelle 205/3 tai vaihtoehtoisesti rakennusten alle. Kahden maanalaisen kerroksen rakentaminen on sallittu tontilla, ja maanalaisiin kerroksiin saa sijoittaa pysäköintipaikkoja. Tontin luoteiskulmassa on huolehdittava liikenteen näkemäalueesta saavuttaessa torialueelle esimerkiksi viistämällä rakennuksen ensimmäistä kerrosta näkemäalueen mukaisesti.

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa.

2.4.5 Paikoitusliiketoiminnan korttelialue (LPK-1)

Nykyiselle pysäköintialueelle mahdollistetaan kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden maanalaisen kerroksen. Tontille saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 100 % käytetystä kerrosalasta, mikäli rakennukseen rakennetaan julkinen kattopuutarha, jossa kattovedet viivytetään. Pysäköintilaitos on valaistava niin, että se parantaa kuntakeskuksen viihtyisyyttä ja turvallisuutta myös yöaikaan.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat seuraavien tonttien autopaikat:

- 201/11
- 205/2,4
- 207/1

2.4.6 Pysäköintialueet (LPA)

Kaavamuutoksen yhteydessä kaava-alueen pysäköinti järjestellään uudelleen LPA-alueille sekä oheisen kauppakeskuksen (Prisma) pysäköintilaitokseen. Pysäköintialueiden istutettavien alueiden merkinnät säilyvät asemakaavassa.

Tonttien autopaikkojen sijoittelu:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Tontti 203/2 | paikkoja LPA-alueella 201/17 |
| - Tontti 205/2 | paikkoja LPK-alueella 203/3 ja LPA-alueella 205/3 |
| - Tontti 205/4 | paikkoja LPK-alueella 203/3 ja LPA-alueella 205/3 |
| - 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. Pysäköintialueelle 205/3 saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta, joihin voi sijoittaa pysäköintiä. Lisäksi tontille 205/4 voidaan rakentaa kaksi maanalaista pysäköintikerrosta. Ohjeellinen maanalaisiin pysäköintikerroksiin johtava ajoluiskan sijainti on esitetty kaavakartalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pysäköintipaikkasuunnitelma.

2.4.7 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

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

2.5 Julkiset ulkotilat ja katuympäristö

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 säilyttää katuympäristö nykyisen kaltaisena. Kuntoilijankujaa kehitetään alueellisena kävelyn ja pyöräilyn pääreittinä. Lisäksi halutaan kehittää alueen viihtyisyyttä lisäämällä katualueiden vehreyttä.

Kaavaratkaisu

Ratkaisu perustuu nykyisiin julkisiin ulkotiloihin. Katualueet ovat osa olemassaolevaa liikennejärjestelmää. Hollolan torille ei osoiteta muutoksia. Kuntoilijankujalle lisätään istutuksia vehreyden lisäämiseksi. Entisen kunnanviraston pieni nurmialue poistuu, ja sen tilalle osoitetaan LPA-alue istutuksiin.

Alueen julkiset ulkotilat ja katuympäristö tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota tonttien liittymiseen julkiseen katutilaan saumattomasti Keskuskadun puolella.

Keskuskadun pohjoispuolelle, korttelin 205 eteläreunalle, sijoitetaan uusi joukkoliikennepysäkki.

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. Asemakaava-alueen kohdalla Keskuskatua esitetään kehitettäväksi 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 korotetun alueen kohdalla 7,0 metrin levyiseksi. Rakentajantien liittymän länsipuolella Keskuskadun ajorata on 7,5 metriä leveä. Keskuskadun lännen suunnan bussipysäkki on esitetty siirrettäväksi korttelin nro 205 edustalle, ja pysäkin on tarkoitus palvella linjaliikenteen lisäksi uuden Hollolatalon 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 3,5 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 ja pyöräilyn yhteyttä Keskuskadulta Hollolan torin suuntaan parannetaan korttelin nro 205 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. Virastotien itäreunaan korttelin nro 205 kohdalle sijoitetaan 2,5 metriä leveän jalkakäytävän lisäksi kadunvarsipysäköintiä ja puuistutuksia. Asemakaava-alueen tarvittavat pysäköintipaikat sekä asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien asunto-osakeyhtiöiden velvoitepysäköintipaikat on järjestetty nykyisille ja uusille asemakaava-alueen LPA-tonteille sekä Prisman kellariin sijoittuville rasitepaikoille.

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

Täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen

2.8 Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee Hollolan kuntakeskuksessa, joka on seudullinen asioinnin 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 kaavamuuotosalueelle voidaan sijoittaa 2900 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. 140 uuden asunnon (n. 220 asukasta) rakentamisen.

2.10 Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

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

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuuotoksessa lisätään imeyttävää pintaa ja kasvillisuutta merkittävästi erityisesti kortteleiden sisäpihoille. Kuntoilijankujalle lisätään katupuita ja istutuksia. Viherrakentamisessa on otettava huomioon urbaani ympäristö sekä lajiston monipuolisuus ja elinolosuhteet. Julkisten ulkotilojen suunnittelussa on huomioitava nykyinen kasvillisuus ja tutkittava mahdollisuutta säilyttää nykyiset katupuut.

2.11 Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse asemakaavassa suojeltuja kohteita. Merkittävien kaavamuuotosalueella 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. Ilman uutta käyttäjää ei tiedetä, miten rakennusta korjattaisiin. 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

Uusille parkkipaikoille rakennetaan hulevesilinjat, ja lisäksi parkkipaikoille on ehdotettu rakennettavaksi maanalaisia viivytysäiliöitä tai muuta hulevesiverkoston kiinteitä viivytysrakenteita. Kaavassa on määräykset hulevesiviivytyksen rakentamismäärästä ja suosituksia rakentamispaikeista. Vesihuoltoverkostoissa on yleissuunnitelmavaiheessa tunnistettu putkien ja venttiilien törmäyksiä muun muassa suunniteltuihin puihin sekä uusien rakennusten reunoihin, sekä suunniteltuihin reunakiviin osuvia kaivojen kansia. Ainoa tunnistettu suurempi johtosiirtotarve on nykyisen kunnanviraston pohjoispuolella kulkevien vesijohto- ja jätevesiputkien siirtäminen, koska nykyisellään johdot risteäisivät uuden rakennuksen kanssa. Johtosiirto voidaan toteuttaa kolmella eri tavalla, jotka kaikki on esitetty johtosiirtotarkastelussa.

2.13 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

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) mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB.

Kaavaratkaisu

Valtioneuvoston päätöksen (1993/992) mukaiset äänitasot eivät ylitä kaava-alueella tavanomaisin rakentein. Kortteleissa 205 ja XXX asuntojen ulkotilat tulee suojata melulta rakentein. Keskuskadun puolelle suuntautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Mikäli korttelin 205 asuntopihat sijoittuvat korttelin jalustaosan päälle (kattoterassille), tulee piha-alue suojata melukaiteella.

2.15 Pelastusturvallisuus

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

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 huoltoajalle 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

- Melumallinnuksen luonnos (WSP Finland Oy)
- Liikenneselvityksen luonnos (WSP Finland Oy)
- Hulevesiselvityksen luonnos (WSP Finland Oy)

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 eristetilan 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 läpäisemättömää pintaa kohti. Viivytysmääriä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

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 suojavarusteilla, kuten esim. sulkuventtiileillä, jotka estävät mahdollisten sammutusjätevesien pääsyn pohjaveteen imeytysjärjestelmän kautta.

Pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet viivytetään maanalaisilla rakenteilla, kuten putkisäiliöillä tai hulevesitunneleilla. 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.

Melu

Asemakaavamuutosalueelle merkittävää tieliikennemelua aiheuttavat Keskuskatu ja Hämeenlinnantie. Laskennallisen melutarkastelun perusteella ennusteliikenne ei aiheuta melutason ohjearvon ylityksiä asemakaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten ulko-oleskelualueilla. Asemakaavassa edellytetään valtioneuvoston päätöksen mukaista äänitasoeroa sisätiloissa (993/1992). Sen vuoksi erityisiä äänitasoerovaatimuksia ei ole tarpeen asettaa julkisivuille. Mikäli Keskuskadun puolelle osoitetaan parvekkeita, tulee parvekkeet lasittaa, jotta parvekkeilla päästään melutason ulko-oleskelualueille annettuun ohjearvoon. Erityisesti, jos julkisivulle osoitetaan ulokeparvekkeita, tulisi varmistua parvekelasituksella saavutettavasta riittävästä äänitasoerosta. Äänitason toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupaa haettaessa.

Vaikutukset taajamarakenteeseen

Kaavaratkaisu toteuttaa kunnan strategiaa, jossa kuntakeskuksen elinvoimaa ja vetovoimaa parannetaan keskittämällä kunnan toimintoja sekä liiketilaa kuntakeskukseen. Kaavaratkaisu parantaa kuntakeskuksen asemaa muodostaen kuntakeskuksesta entistä vahvemman seudullisen keskuksen.

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisulla on merkittävä vaikutus taajamakuvaan ja maisemaan. Kaavaratkaisu muodostaa merkittävän uuden, 2020-luvun kerrostuman kuntakeskukseen. Kuntakeskuksen kehittäminen ja täydennysrakentaminen parantaa kuntakeskuksen taajamakuva ja saavutettavuutta, ja uusi Hollola-talo toimii maamerkinä Hämeenlinnantieltä katsoessa.

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.

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.

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Kuntoilijankujan luonnetta kävelyn ja pyöräilyn pääyhteytenä ja osana toria korostetaan poistamalla huoltoajon mahdollisuus Kuntoilijankujalla.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu vaikuttaa merkittävästi kuntakeskuksen taajamakuvaan ja kulttuuriperintöön. 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. Rakennuksen purkaminen vie osan 1970-luvun rakennusperinnöstä Salpakankaalla. Entisellä kunnanvirastolla ei ole erityisiä, valtakunnallisia rakennushistoriallisia arvoja, ja se on tyypillinen aikansa julkisen rakentamisen kohde. Kunnanvirasto on dokumentoitu hyvin (RHS). Kunnanvirastoa on käsitelty tarkemmin kappaleessa 6.2 Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen.

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 viivytäten. 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 muodostui kunnanviraston rakennuksen osalta. Rakennuksen tekninen kunto on huono, ja rakennus vaatii raskaan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen toimiakseen työ- tai asuintilana. Rakennuksen purkaminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan terveellisen ja turvallisen työympäristön toteuttaminen kunnan henkilöstölle. 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 kuntakeskuksen liiketoiminnan ja edellytyksiä.

Hollola-taloon sijoittuvat monitoimitila luo uudenlaisia tapahtumien järjestämismahdollisuuksia Hollolassa ja tuo osaltaan kuntakeskuksen alueelle ja Hollolaan uusia tapahtumakävijöitä.

4. Toteutus

Toteutumista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.

Tulevat hankkeet ja hankesuunnitelmat

Täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Kaava-alueita koskevat erityisesti toimivan yhteiskunnan ja kestävästi 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 asemakaava. 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 rakennusperintökohde kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Teemakartalla 4 (Vesitalous) alue on Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja vedenjakelun sekä jätevesiviemäröinnin 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 keskustakortteleiden kehityshankkeen” yhteydessä (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023). Työssä tutkittiin keskustarkotteiden 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 RHS ja kulttuuriperintöselvitys. Kunnanvirasto on rakennushistoriallisesta näkökulmasta tyyppillinen 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.

Laaditut selvitykset, yhteenveto

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. Rakennuksen suunnitelma perustuu pohjoismaisin standardein luotuun tyyppityöhuonejärjestelmään. Moduulijärjestelmä muodostaa myös rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin horisontaalisin nauhaikkunoin ja pilarein. Rakennuksen tummanruskea julkisivuväriys ilmentää rakennusaikaa. Rakennus on historiallisesti merkittävä, kunnan identiteettiä vahvistava rakennus ja tärkeä symboli kunnalliselle itsehallinnolle. Rakennus ei ole maamerkkinäinen tai hallitse ympäristöään. Se muodostaa kuitenkin julkisten rakennusten parin torin yli yhdessä Hollolan kirjaston kanssa. Taajamakuvasuhteisesti rakennuksella on merkitystä toria rajaavana rakennuksena.

Kunnanviraston sisäilmaa on tutkittu vuodesta 2005 alkaen, jolloin viraston sisäilma-asioita käsittelemään perustettiin moniammatillinen työryhmä. Tehdyistä tutkimuksista ja korjaustoimista huolimatta henkilöistän 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 eristetilöissä 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.

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 asunorakentamiseen kohtuullisesti. Suunnitelmat perustuvat keskikäytävämalliin, jossa asunnot avautuvat yhteen suuntaan. Asuntoihin tulisi julkisivujen korjauksen yhteydessä lisätä esteettömät ulokeparvekkeet, jotta asunnot vastaisivat uudisrakentamisen yleistä laatutasoa.

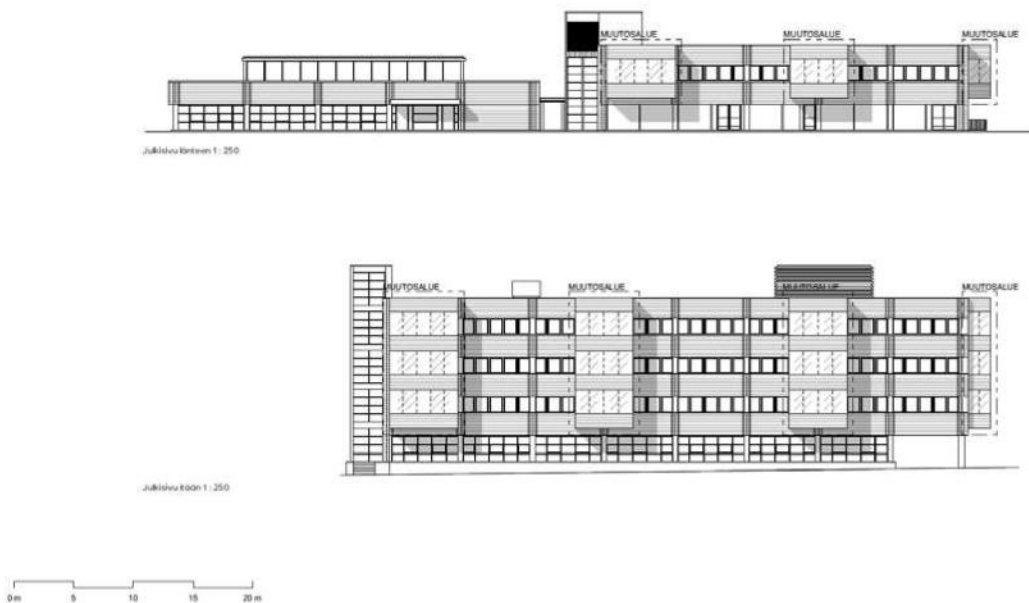
Entisen kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos

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.

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 3 Hollolan kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos, pohjakaaviot peruskerros.



Kuva 4 Hollolan kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos, julkisivut länteen ja itään. Kuvissa on osoitettu ulokeparvekkeiden sijainnit julkisivussa.

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	Purkava ratkaisu
Vaikutukset taajamarakenteeseen	Nykyinen taajamarakenne säilyy. Kunnanvirasto rajaa toriaukiota.	Taajamarakenne tiivistyy. Kortteli muodostaa uuden typologian kuntakeskukseen. Uusi kortteli rajaa toriaukiota, ja kivijalka avautuu torille ja Kuntoilijankujalle.
Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan	Kunnanviraston yleisilme on nykytilassa heikko. Rakennus sulkeutuu ympäröivältä toiminnalta. Vähällä käytöllä oleva rakennus heikentää taajamakuva ja luo mielikuvan hylätystä rakennuksesta. Rakennuksen julkisivut ovat huonossa kunnossa ja ne tulee uusida ennen rakennuksen mahdollista uusiokäyttöä.	Asuinkortteli kivijalan liiketiloineen elävöittää taajamakuva. Kortteli muodostaa muun uudisrakentamisen kanssa uuden, 2020-luvun kerrostuman Kuntakeskukseen.
Vaikutukset kulttuuriperintöön	Rakennuksen toiminnan jatkaminen säilyttää 1970-luvun julkisen rakentamisen kulttuuriperintöä, ja ylläpitää Salpakankaan alkuperäisen kaavarungon mukaista rakennettua kulttuuriympäristöä.	Kunnanviraston purkaminen vähentää 1970-luvun julkisen rakentamisen kulttuuriperintöä. Uudisrakentaminen muodostaa uuden, ihmisläheisen kulttuuriympäristön.
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	Ei vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.	Uusi asuinkortteli, jonka peittoala on pienempi kuin kunnanviraston, mahdollistaa pysäköinnin uudelleenjärjestelyn keskustakorttelien alueella.

Vaikutuksen ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	Rakennuksen saneeraus 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.	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 olemassaolevaa taajamarakennetta parannetaan kestävä liikkuksen 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.	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 korjatulla rakennuksella olla käyttäjä.	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.

Johtopäätökset

Kunnanviraston rakennuksen arvoja, kuntoa ja käyttöä on selvitetty laaja-alaisesti. Kunnanvirasto on ajalle tyypillisen rakentamistavan vuoksi rakennushistoriallisesti enintään paikallisesti arvokas. Kunnanviraston ja Salpakankaan kuntakeskuksen rakentamisen aikaan Suomessa oli käynnissä voimakas julkisen rakentamisen buumi, ja vastaavia rakennuksia on useissa suomalaisissa kuntakeskuksissa. Rakennus on tyypillinen esimerkki aikansa julkisrakentamisesta. Rakennuksen menettäminen ei oleellisella tavalla heikennä valtakunnallista rakennusperintöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Rakennuksen ja Salpakankaan rakentumisella yhtä aikaa on paikallishistoriallista merkitystä ja näin ollen enintään paikallista arvoa. Rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkain osa, kaakelijulkisivu, tulee uusia täysin ennen uudelleenkäyttöönottoa. Rakennuksen todennäköisin uusi käyttö olisi asuminen. Asumiskäytön vaatimat muutokset voisivat ne virastorakennuksen julkisivun arkkitehtuuriarvot, joiden suojeluun korjaushankkeessa tulisi pyrkiä.

Rakennusteknisesti kunnanvirasto on huonossa kunnossa, ja rakennuksen terveysturvallisuus on heikko. Rakennuksen käytön jatkaminen vaatii raskaan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen ja uuden, pitkäaikaisen käyttäjän. Teknitaloudelliset syyt eivät puolla rakennuksen peruskorjausta uusimman kuntotutkimuksen (2022) mukaan.

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 kaavamuuotos 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

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 03.07. –23.08.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavaluonnos on nähtävillä 23.10.2023–XX:XX:XXXX

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestetään yleisötilaisuus.

Päätökset ja nähtäville asettaminen

Täydennetään myöhemmissä vaiheissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Täydennetään myöhemmissä vaiheissa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Täydennetään myöhemmissä vaiheissa.

Hyväksymiskäsittely

Täydennetään myöhemmissä vaiheissa.

Aura Pajamo

Kaavanlaatija, arkkitehti, YKS-699