

19.03.2024

Liite 13

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

HOLLOLAN KUNTA

KESKUSTAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaluonnos 06.10.2023

Nähtävillä 23.10.–21.11.2023

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot

1.	Lahti Energia Sähköverkko	01.11.2023
2.	Päijät-Hämeen ympäristöterveys	06.11.2023
3.	Hämeen ELY-keskus	20.11.2023
4.	Lahden museot	21.11.2023

Mielipiteet

MP1.	Yksityinen	27.10.2023
MP2.	Yksityinen	05.11.2023

LAUSUNNOT

1. Lahti Energia Sähköverkko	01.11.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Lahti Energia Sähköverkko Oy tarvitsee johtorasitteen tuleville maakaapeille Kuntoilijankujalta Virastotielle.	Lisätään johtorasite kaavakartalle LPA-alueen poikki.
Kaava-alueella sijaitsee Lahti Energia Sähköverkko Oy:n käytössä olevia maakaapeleita. Mahdollisten siirtojen kustannuksista vastaa siirtoa haluava taho.	Merkitään tiedoksi.

2. Päijät-Hämeen ympäristöterveys	06.11.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Tehdyn melumallinnuksen tuloksena syntynyt vaatimus Keskuskadun puolelle avautuvien parvekkeiden lasittamisesta tulee nostaa yleismääräykseksi. Kaavamääräyksissä tulisi määritellä rakennusten vaipan ääneneristävyyden selvitys rakennuslupavaiheessa sekä linjata laskennassa käytettävän melun arvot.	Tarkistetaan yleismääräykset vastaamaan lausuntoa.
Koko alueelle tulisi suunnitella kokonaisvaltainen, yhdenmukainen hulevesiratkaisuineen kaavahankkeessa. Nyt esitetyssä menettelyssä toteutus vaihtelee eri rakentamiskäytöiden edetessä ja toteutuksen arviointi jää rakennusvalvonnan harkittavaksi.	Merkitään tiedoksi. Hulevesisuunnittelua on tehty tonttikohtaisesti, sillä alue rakentuu todennäköisesti vaiheittain pitkän ajan kuluessa.
Kaikessa asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten tilojen rakentamisessa tulee edellyttää varautumista radonhaitan torjuntaan.	Lisätään yleismääräys radonhaitan torjunnasta.

3. Hämeen ELY-keskus	20.11.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Hollolan kunnanvirastolla on paikallista merkitystä, ja tältä osin asemakaavaluonnos ei ole sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteen ja asemakaavan sisältövaatimusten mukainen, koska kaavaratkaisu mahdollistaa paikallisesti arvokkaan rakennuksen purkamisen. Selvityksissä ei ole esitetty sellaista tietoa, jonka perusteella rakennus pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Purkamisen perusteet ovat teknistaloudelliset.	Merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä. Näiden selvitysten johtopäätöksenä kunta on päättänyt esittämään purkavaa kaavaratkaisua mm. mittavan peruskorjaustarpeen ja sisäilmaongelmien, arkkitehtonisten erityispiirteiden häviämisen sekä teknistaloudellisten syiden nojalla. Kaavaratkaisua edistetään purkavan vaihtoehdon pohjalta.
On tärkeää, että kaavaratkaisussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen sisäisiin yhteyksiin niin, että kevyen liikenteen yhteydet ovat turvalliset ja eri liikennemuotojen risteämistä vältetään. Kestävien liikkumisen muotojen edistämistä tukee myös korkeatasoinen pyöräpysäköintiratkaisu.	Merkitään tiedoksi. Lisätään yleismääräyksiin pyöräpysäköintiä mitoittava normisto. Lisätään torialueelle rakennusoikeutta asiointipysäköintiin tarkoitetulle pyöräpysäköintirakennukselle.

Melutarkastelujen yhteyteen tulee lisätä käytetty ennustevuosi.	Lisätään melutarkastelujen yhteyteen ennustevuosi.
Hulevesien hallintaa on suunniteltu riittävällä tarkkuudella ja hulevesiä koskeva kaavamääräys on asianmukainen. Hulevesijärjestelmiä mitoittaessa tulee Hollolan hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti huomioida ilmastonmuutoksen kasvattava vaikutus rankkasateisiin. Kaavan sijainti pohjavesialueella ja pohjaveden suojelu on otettu kaavamääräyksissä hyvin huomioon.	Merkitään tiedoksi.
Jotta kunnanviraston säilyttävän ratkaisun ja uudisrakentamisen vertailu olisi kattavaa, tulisi vaikutuksia arvioida myös vaihtoehdosta, jossa kunnanvirasto on säilytetty ja otettu esimerkiksi asunto- tai majoituskäyttöön ja korttelialueen osalta on tutkittu muun täydennysrakentamisen mahdollisuudet.	Lisätään vaikutusten arviointiin vertailu entisen kunnanviraston käyttötarkoituksen muutoksesta. Lisäksi laaditaan uusi, vertaileva selvitys kunnanviraston peruskorjauksen ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä entisen kunnanviraston purkamisen ja uudisrakentamisen hiilitaseista.
Taajamakuvallisten vaikutusten arviointi jää niukaksi, ja sitä tulisi täydentää erityisesti koskien korkean rakentamisen sopeutumista suhteessa olemassa olevaan rakentamiseen. Havainnekuvat tulee tuoda selkeämmin osaksi kaavaselostustekstiä.	Tuodaan havainnekuvat osaksi kaavaselostusta ja laaditaan uusia ilmakuvia, jotka osoittavat kaavaratkaisun taajamakuvalliset vaikutukset.
Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen esitetään kaavaselostuksessa yleispiirteisesti. Keskeiset ilmastovaikutukset liittyvät purkavaan uudisrakentamiseen. Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua sekä ympäristöministeriön Purkaa vai korjata -raporttia. Kaavamääräyksiin voidaan sisällyttää ohjausta ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakennusratkaisuihin.	Merkitään tiedoksi. Laaditaan vertaileva selvitys kunnanviraston peruskorjauksen ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä entisen kunnanviraston purkamisen ja uudisrakentamisen hiilitaseista. Lisätään yleismääräys purkujätteen uudelleenkäytöstä ja kierrättämisestä.

4. Lahden museot	21.11.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Entisen kunnanviraston rakennus on museon näkemyksen mukaan korjattavissa niin, että siihen liittyvät arvot voidaan säilyttää. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen huomioida myös muita kuin teknistaloudellisia näkökohtia, kuten vaikutuksen rakennettuun kulttuuriympäristöön.	Merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä. Näiden selvitysten johtopäätöksenä kunta on päättänyt esittämään purkavaa kaavaratkaisua mm. mittavan peruskorjaustarpeen ja sisäilmaongelmien, arkkitehtonisten erityispiirteiden häviämisen sekä teknistaloudellisten syiden nojalla. Kaavaratkaisua edistetään purkavan vaihtoehdon pohjalta.
Vaikutusten arviointiin tulee lisätä kaavahankkeen vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan.	Lisätään kaavaselostukseen vaikutusten arviointi taajamakuvaan ja maisemaan.

MIELIPITEET

MP 1 - yksityinen	27.10.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kaavaluonnos on tervetullut ja hyvä. Entisen kunnanviraston homeongelmat ovat vakavia ja mittava peruskorjaus tulee liian kalliiksi kunnalle. Hollola-taloon tulee saada edullinen vuokrasopimus, ja talon monitoimitilat ovat hyvä idea. Kaavan mahdollistama pysäköintilaitos on hyvä idea. Hollolaan tulee houkutella uusia asukkaita edullisilla asunnoilla ja helpoilla liikkumisen ratkaisuilla.	Merkitään tiedoksi.
MP 2 - yksityinen	05.11.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kuntakeskukseen ei tarvita lisää senioriasuntoja. Seniorien sijaan tulisi huolehtia nuorista ja lapsiperheistä. Hollola on palveluiden osalta riippuvainen Lahdesta. Keskuskatua ei tule kaventaa entisestään. Hotellitoiminta ei kannata Hollolassa.	Merkitään tiedoksi.