Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, § 31,09.04.2024
Kunnanhallitus, § 89,15.04.2024
Elinvoimavaliokunta, § 87,10.09.2024
Kunnanhallitus, § 214,16.09.2024
Valtuusto, § 42, 23.09.2024

§ 42
Keskuskorttelien asemakaavan muutos, hyväksyminen

HOLDno-2023-393

Elinvoimavaliokunta, 09.04.2024, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:

Pentti Klemetti, yleiskaavoittaja, pentti.klemetti@hollola.fi

Liitteet

1 Liite 1_Asemakaavan seurantalomake 3.4.2024
2 Liite 2_Osallistumis-ja_arviointisuunnitelma 22.3.2024
3 Liite 3_Kuvat ja kartat_3a-o_9.4.2024_elinvoimavaliokunta_verkkojulkinen
4 Liite 3p_3d-havainnekuvat
5 Liite 4 Meluselvitys
6 Liite 5 Hollolan keskuskortteleiden kehityssuunnitelma
7 Liite 6 Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti
8 Liite 7 Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys
9 Liite 8 Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus
10 Liite 9 Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön
11 Liite 10 Hollolan Asuntotalot Oy selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuntokäyttöön
12 Liite 11 Hiilitasevertailu
13 Liite 12 Rakennettavuusselvitys
14 Liite 13 Vuorovaikutusraportti
15 Asemakaavaselostus ehdotusvaihe 9.4.2024 elinvoimavaliokunta
16 Asemakaavakartta ehdotusvaihe 9.4.2024 elinvoimavaliokunta

Keskuskorttelien asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettaminen

Kunnanvaltuusto on päättänyt Hollolan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävillä vuoden 2023 aikana. Kaavahanketta hoidetaan konsulttikaavoituksena kunnan omistamille Salpakankaan keskustan alueille Hollolan kunnan ja WasaGroup Oy:n vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu Hollolan kuntakeskuksen kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023). Kaavamuutosluonnos on olllut nähtävillä 23.10. - 21.11. 2023. Kaavaluonnoksesta annetuista lausunnoista ja kuntalaismielipiteistä koottu vuorovaikutusraportti on esittelyn asiakirjaliitteenä.

Asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns. Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen sen tilalle. Pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Muut alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen alueelle tarpeen mukaan tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m2. Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:
- asuin-, liike- ja toimitila 13 600 k-m2
- palveluasuminen 3 000 k-m2
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset 750 k-m2
- pysäköintilaitokset 3 470 k-m2

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle noin 140 uutta kerrostaloasuntoa eli noin 210 asukasta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa merkittävästi Salpakankaan kuntakeskuksen palveluita ja elinvoimaa, muodostaa kuntakeskukseen uusi, näyttävä maamerkki (Hollola-talo) sekä kasvattaa maantasokerroksen liiketilan määrää kuntakeskuksessa. Kaavan laadinnan yhteydessä kohdealueelle on laadittu ympäristösuunnittelun, hulevesien hallinnan sekä kunnallistekniikan periaatesuunnitelmat.

Entisen kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa sekä mahdollista käyttötarkoituksen muutosta ja muutoksen taloudellisia edellytyksiä on tutkittu laajasti ja lukuisin selvityksin. Kunnanviraston rakennus vaatisi mittavan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa terveysturvallisesti. Kunnanviraston peruskorjaus tuhoaisi suuren osan rakennuksen alkuperäisistä, erityisistä arkkitehtonisista piirteistä.

Entisen kunnanviraston rakennukselle ei ole löydetty uutta, talosta kiinnostunutta käyttäjää. Ilman käyttäjää ei tiedetä, miten rakennusta korjattaisiin. Vaikka rakennuksella onkin paikallisen tason historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä, ei ole perusteita ylläpitää sitä tyhjänä ilman käyttöä. Kaavaratkaisu on laadittu niin, että se mahdollistaa kunnanviraston purkamisen ja uuden korttelin rakentamisen asumiselle ja palveluille entiselle kunnanviraston tontille.

Hollola-talon hankesuunnittelu on käynnissä osana kunnan ja WasaGroupin solmimaa kumppanuussopimusta.
Hollola-talon rakennuslupaa on tarkoitus hakea loppuvuodesta 2024.

Liitteiden lisäksi asemakaavamuutosehdotuksella on laajempaa tausta-aineistoa, mm. lisää kuntotutkimuksia entisestä kunnanvirastosta sekä yleiskaavatyön yhteydessä laaditut kulttuuriympäristöselvitys ja kuntakeskuksen rakennusinventointi.

Ehdotus
Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

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

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 15.04.2024, § 89

Valmistelijat / lisätiedot:

Pentti Klemetti, yleiskaavoittaja, pentti.klemetti@hollola.fi

Liitteet

1 Liite 1_Asemakaavan seurantalomake 3.4.2024
2 Liite 2_Osallistumis-ja_arviointisuunnitelma 22.3.2024
3 Liite 3p_3d-havainnekuvat
4 Liite 4 Meluselvitys
5 Liite 5 Hollolan keskuskortteleiden kehityssuunnitelma
6 Liite 6 Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti
7 Liite 7 Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys
8 Liite 8 Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus
9 Liite 9 Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön
10 Liite 10 Hollolan Asuntotalot Oy selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuntokäyttöön
11 Liite 11 Hiilitasevertailu
12 Liite 12 Rakennettavuusselvitys
13 Liite 13 Vuorovaikutusraportti
14 Asemakaavaselostus ehdotusvaihe 15.4.2024 kunnanhallitus
15 Asemakaavakartta ehdotusvaihe 15.4.2024 kunnanhallitus

Oheismateriaali

1 Liite 3_Kuvat ja kartat_3a-o_15.4.2024 kunnanhallitus_verkkojulkinen

Keskuskorttelien asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettaminen

Kunnanvaltuusto on päättänyt Hollolan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävillä vuoden 2023 aikana. Kaavahanketta hoidetaan konsulttikaavoituksena kunnan omistamille Salpakankaan keskustan alueille Hollolan kunnan ja WasaGroup Oy:n vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu Hollolan kuntakeskuksen kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 2023). Kaavamuutosluonnos on olllut nähtävillä 23.10. - 21.11. 2023. Kaavaluonnoksesta annetuista lausunnoista ja kuntalaismielipiteistä koottu vuorovaikutusraportti on esittelyn asiakirjaliitteenä.

Asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns.

Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen sen tilalle. Pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Muut alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen alueelle tarpeen mukaan tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m2. Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:
- asuin-, liike- ja toimitila 13 600 k-m2
- palveluasuminen 3 000 k-m2
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset 750 k-m2
- pysäköintilaitokset 3 470 k-m2

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle noin 140 uutta kerrostaloasuntoa eli noin 210 asukasta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa merkittävästi Salpakankaan kuntakeskuksen palveluita ja elinvoimaa, muodostaa kuntakeskukseen uusi, näyttävä maamerkki (Hollola-talo) sekä kasvattaa maantasokerroksen liiketilan määrää kuntakeskuksessa. Kaavan laadinnan yhteydessä kohdealueelle on laadittu ympäristösuunnittelun, hulevesien hallinnan sekä kunnallistekniikan periaatesuunnitelmat.

Entisen kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa sekä mahdollista käyttötarkoituksen muutosta ja muutoksen taloudellisia edellytyksiä on tutkittu laajasti ja lukuisin selvityksin. Kunnanviraston rakennus vaatisi mittavan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa terveysturvallisesti. Kunnanviraston peruskorjaus tuhoaisi suuren osan rakennuksen alkuperäisistä, erityisistä arkkitehtonisista piirteistä.

Entisen kunnanviraston rakennukselle ei ole löydetty uutta, talosta kiinnostunutta käyttäjää. Ilman käyttäjää ei tiedetä, miten rakennusta korjattaisiin. Vaikka rakennuksella onkin paikallisen tason historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä, ei ole perusteita ylläpitää sitä tyhjänä ilman käyttöä. Kaavaratkaisu on laadittu niin, että se mahdollistaa kunnanviraston purkamisen ja uuden korttelin rakentamisen asumiselle ja palveluille entiselle kunnanviraston tontille.

Hollola-talon hankesuunnittelu on käynnissä osana kunnan ja WasaGroupin solmimaa kumppanuussopimusta.
Hollola-talon rakennuslupaa on tarkoitus hakea loppuvuodesta 2024.

Kaavaehdotuksen viralliset liitteet sisältävät laaditut kaavaselvitykset. Lisäksi keskuskorttelien asemakaavamuutosehdotuksella on laajempaa tausta-aineistoa, mm. lisää kuntotutkimuksia entisestä kunnanvirastosta sekä yleiskaavatyön yhteydessä laaditut kulttuuriympäristöselvitys ja kuntakeskuksen rakennusinventointi. Kaavakarttaan ja selostukseen on tehty elinvoimavaliokunnan käsittelyn jälkeen pieniä teknisiä korjauksia.

Kaavoitusarkkitehti esittelee asemakaavamuutosehdotuksen kunnanhallitukselle.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

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

Päätös
Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti.

Merk. Asiantuntijakuultavana olivat elinvoimajohtaja Heli Randell, kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö Ilkka Korhonen, sekä kaavoitusarkkitehti Pentti Klemetti.

Elinvoimavaliokunta, 10.09.2024, § 87

Valmistelijat / lisätiedot:

Pentti Klemetti, yleiskaavoittaja, pentti.klemetti@hollola.fi

Liitteet

1 Keskuskorttelit asemakaavakartta hyväksyminen
2 Keskuskorttelit kaavaselostus hyväksyminen
3 Osallistumis-ja arviointisuunnitelma 22.3.2024 verkkojulkinen
4 Liite 3k-n Kunnallistekniset suunnitelmat
5 Liite 3o havainnekuvat
6 Meluselvitys 31.1.2024
7 Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti 14.9.2017
8 Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys 1.11.2017
9 Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus Hollolan kunnanvirasto31.5.2022
10 Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 24.3.2023
11 Hollolan Asuntotalot oyn selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 15.12.2023
12 Hiilitasevertailu Hollolan keskuskorttelit 21.3.2024
13 Rakennettavuusselvitys 26.1.2024
14 Vuorovaikutusraportti 2.9.2024
15 Asemakaavan seurantalomake 3.4.2024
16 Keskuskortteleiden kehityssuunnitelma 28.2.2023

Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Valtuusto on päättänyt Hollolan Salpakankaan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Kaavamuutoshanketta on valmisteltu konsulttikaavoituksena kunnan omistamille Salpakankaan keskustan alueille Hollolan kunnan ja WasaGroup Oy:n vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen mukaisesti, valtuuston hyväksymän Hollolan kuntakeskuksen kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 28.2.2023).

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.7. – 23.8.2023. Asemakaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 21.10. – 22.11.2023. Kaavahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus 26.10.2023. Kaavamuutosehdotus on olllut nähtävillä 29.4. – 30.5.2024. Kaavasuunnitelmaan on

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

Keskuskorttelien asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita. Alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns. Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen sen tilalle.

Autopysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Myös kunnan hallinnassa vuonna 2024 olevat Prisman kellariparkin autopaikat osoitetaan kaava-alueen paikoitustarpeisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen alueelle tarpeen mukaan kaukaisemmassa tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisussa kaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m2.

Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:
- asuin-, liike- ja toimitila 13 600 k-m2
- palveluasuminen 3 000 k-m2
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset 750 k-m2
- pysäköintilaitokset 3 470 k-m2

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle noin 140 uutta kerrostaloasuntoa eli noin 210 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa merkittävästi Salpakankaan kuntakeskuksen palveluita ja elinvoimaa, muodostaa kuntakeskukseen uusi, näyttävä maamerkki (Hollola-talo) sekä kasvattaa maantasokerroksen liiketilan määrää kuntakeskuksessa. Kaavan laadinnan yhteydessä kohdealueelle on laadittu ympäristösuunnittelun, hulevesien hallinnan sekä kunnallistekniikan periaatesuunnitelmat. Hulevesiä viivytetään alueella eikä ns harmaita hulevesiä imeytetä pohjaveteen.

Kaavan viralliset liitteet sisältävät työssä laaditut tai työssä käytetyt kaavaselvitykset. Viralliset liitteet ovat esittelyaineistoa. Lisäksi keskuskorttelien asemakaavamuutoksella on laajempaa tausta-aineistoa, mm. runsaasti eri kuntotutkimuksia entisestä kunnanvirastosta sekä strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditut Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020 ja kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015. Kaavaratkaisussa tutkittujen etenemisvaihtoehtojen vertailu ja johtopäätökset on esitetty kaavaselostuksessa.

Entisen kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa, alueen kulttuuriympäristöä sekä mahdollista entisen viraston käyttötarkoituksen muutosta ja muutoksen taloudellisia edellytyksiä on tutkittu laajasti ja lukuisin selvityksin. Entinen kunnanviraston rakennus vaatisi mittavan, uudisrakentamista vastaavan

peruskorjauksen, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa terveysturvallisesti. Entisen kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos peruskorjaamalla tuhoaisi suuren osan rakennuksen alkuperäisistä arkkitehtonisista piirteistä.

Entisen kunnanviraston rakennukselle ei ole löydetty uutta, talosta kiinnostunutta käyttäjää. Ilman käyttäjää ei tiedetä, millaiseksi rakennusta korjattaisiin. Vaikka rakennuksella onkin paikallisen tason historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä, ei ole riittäviä perusteita ylläpitää rakennusta tyhjänä ilman käyttöä. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että se mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden korttelin rakentamisen asumiselle ja palveluille entiselle kunnanviraston tontille.

Ehdotus
Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta päättää esittää Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen asiakirjat kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten.

Päätös
Merk. Kokouksessa asiantuntijana kuultavana kaavoitusarkkitehti Pentti Klemetti

Kristiina Vanhala-Selin, Pasi Jalonen ja Minna Kauhanen poistuivat esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (hallintolain 28 § kohta 2 edustajajäävi, Hollolan Asuntotalot Oy hallituksen jäsen/varajäsen).

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys
Kristiina Vanhala-Selin, Minna Kauhanen, Pasi Jalonen

Kunnanhallitus, 16.09.2024, § 214

Valmistelijat / lisätiedot:

Pentti Klemetti, yleiskaavoittaja, pentti.klemetti@hollola.fi

Liitteet

1 Keskuskorttelit asemakaavakartta hyväksyminen
2 Keskuskorttelit kaavaselostus hyväksyminen
3 Asemakaavan seurantalomake 3.4.2024
4 Osallistumis-ja arviointisuunnitelma 22.3.2024 verkkojulkinen
5 Liite 3a-j kuvat ja kartat
6 Liite 3k-n Kunnallistekniset suunnitelmat
7 Liite 3o havainnekuvat
8 Meluselvitys 31.1.2024
9 Keskuskortteleiden kehityssuunnitelma 28.2.2023
10 Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti 14.9.2017
11 Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys 1.11.2017
12 Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus Hollolan kunnanvirasto31.5.2022

13 Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 24.3.2023
14 Hollolan Asuntotalot oyn selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 15.12.2023
15 Hiilitasevertailu Hollolan keskuskorttelit 21.3.2024
16 Rakennettavuusselvitys 26.1.2024
17 Vuorovaikutusraportti 2.9.2024

Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Valtuusto on päättänyt Hollolan Salpakankaan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Kaavamuutoshanketta on valmisteltu konsulttikaavoituksena kunnan omistamille Salpakankaan keskustan alueille Hollolan kunnan ja WasaGroup Oy:n vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen mukaisesti, valtuuston hyväksymän Hollolan kuntakeskuksen kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 28.2.2023).

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.7. – 23.8.2023. Asemakaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 21.10. – 22.11.2023. Kaavahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus 26.10.2023. Kaavamuutosehdotus on olllut nähtävillä 29.4. – 30.5.2024. Kaavasuunnitelmaan on tehty ehdotusvaiheen palautteen jälkeen vähäisiä täydennyksiä. Kaavavalmistelussa annetuista eri viranomaislausunnoista ja kuntalaismielipiteistä koottu vuorovaikutusraportti on kaavan liitteenä 13.

Keskuskorttelien asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita. Alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns. Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen sen tilalle.

Autopysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Myös kunnan hallinnassa vuonna 2024 olevat Prisman kellariparkin autopaikat osoitetaan kaava-alueen paikoitustarpeisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen alueelle tarpeen mukaan kaukaisemmassa tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisussa kaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m2.

Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:
- asuin-, liike- ja toimitila 13 600 k-m2
- palveluasuminen 3 000 k-m2
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset 750 k-m2
- pysäköintilaitokset 3 470 k-m2

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle noin 140 uutta kerrostaloasuntoa eli noin 210 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa merkittävästi Salpakankaan kuntakeskuksen palveluita ja elinvoimaa, muodostaa kuntakeskukseen uusi, näyttävä maamerkki (Hollola-talo) sekä kasvattaa maantasokerroksen liiketilan määrää kuntakeskuksessa. Kaavan laadinnan yhteydessä kohdealueelle on laadittu ympäristösuunnittelun, hulevesien hallinnan sekä kunnallistekniikan periaatesuunnitelmat. Hulevesiä viivytetään alueella eikä ns harmaita hulevesiä imeytetä pohjaveteen.

Kaavan viralliset liitteet sisältävät työssä laaditut tai työssä käytetyt kaavaselvitykset. Viralliset liitteet ovat esittelyaineistoa. Lisäksi keskuskorttelien asemakaavamuutoksella on laajempaa tausta-aineistoa, mm. runsaasti eri kuntotutkimuksia entisestä kunnanvirastosta sekä strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditut Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020 ja kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015. Kaavaratkaisussa tutkittujen etenemisvaihtoehtojen vertailu ja johtopäätökset on esitetty kaavaselostuksessa.

Entisen kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa, alueen kulttuuriympäristöä sekä mahdollista entisen viraston käyttötarkoituksen muutosta ja muutoksen taloudellisia edellytyksiä on tutkittu laajasti ja lukuisin selvityksin. Entinen kunnanviraston rakennus vaatisi mittavan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa terveysturvallisesti. Entisen kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos peruskorjaamalla tuhoaisi suuren osan rakennuksen alkuperäisistä arkkitehtonisista piirteistä.

Entisen kunnanviraston rakennukselle ei ole löydetty uutta, talosta kiinnostunutta käyttäjää. Ilman käyttäjää ei tiedetä, millaiseksi rakennusta korjattaisiin. Vaikka rakennuksella onkin paikallisen tason historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä, ei ole riittäviä perusteita ylläpitää rakennusta tyhjänä ilman käyttöä. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että se mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden korttelin rakentamisen asumiselle ja palveluille entiselle kunnanviraston tontille.

Elinvoimavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 10.9.2024 § 87 ja päätti omalta osaltaan esittää Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen asiakirjat kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten.

Asiantuntijakuultavana kaavoitusarkkitehti Pentti Klemetti.

Ehdotus
Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää esittää Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen asiakirjat kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös
Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti.

Merk. Kokouksessa kuultavana kaavoitusarkkitehti Pentti Klemetti.

Valtuusto, 23.09.2024, § 42

Valmistelija / lisätiedot:

Pentti Klemetti, yleiskaavoittaja, pentti.klemetti@hollola.fi

Liitteet

1 Keskuskorttelit asemakaavakartta hyväksyminen
2 Keskuskorttelit kaavaselostus hyväksyminen
3 Osallistumis-ja arviointisuunnitelma 22.3.2024 verkkojulkinen
4 Liite 3a-j kuvat ja kartat
5 Liite 3k-n Kunnallistekniset suunnitelmat
6 Liite 3o havainnekuvat
7 Meluselvitys 31.1.2024
8 Keskuskortteleiden kehityssuunnitelma 28.2.2023
9 Hollolan kunnantalon peruskorjattavuusraportti 14.9.2017
10 Hollolan kunnanviraston rakennushistoriallinen selvitys 1.11.2017
11 Kiinteistön julkisivun kuntotutkimus Hollolan kunnanvirasto31.5.2022
12 Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 24.3.2023
13 Hollolan Asuntotalot oyn selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön 15.12.2023
14 Hiilitasevertailu Hollolan keskuskorttelit 21.3.2024
15 Rakennettavuusselvitys 26.1.2024
16 Vuorovaikutusraportti 2.9.2024

Valtuusto on päättänyt Hollolan Salpakankaan keskuskorttelien asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Kaavamuutoshanketta on valmisteltu konsulttikaavoituksena kunnan omistamille Salpakankaan keskustan alueille Hollolan kunnan ja WasaGroup Oy:n vuonna 2022 solmiman kumppanuussopimuksen mukaisesti, valtuuston hyväksymän Hollolan kuntakeskuksen kehittämissuunnitelman pohjalta (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy, 28.2.2023). Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.7. – 23.8.2023. Asemakaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 21.10. – 22.11.2023. Kaavahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus 26.10.2023. Kaavamuutosehdotus on olllut nähtävillä 29.4. – 30.5.2024. Kaavasuunnitelmaan on tehty ehdotusvaiheen palautteen jälkeen vähäisiä täydennyksiä. Kaavavalmistelussa annetuista eri viranomaislausunnoista ja kuntalaismielipiteistä koottu vuorovaikutusraportti on kaavan liitteenä 13.

Keskuskorttelien asemakaavan muutos koskee Hollolan kuntakeskuksessa sijaitsevia, liikekeskuksen länsipuolella olevia kortteleita sekä niihin liittyviä pysäköinti-, tori- ja katualueita. Alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, kunnan käyttöön tulevan monitoimitalon (ns. Hollola-talon) rakentamisen. Hollola-taloon sijoittuu tulevaisuudessa kunnan toimitilaa, ravintola- ja liiketilaa sekä asumista. Hollola-talon länsipuolelle sijoittuu palveluasumiskortteli. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden, asumisen ja liiketilan korttelin rakentamisen sen tilalle. Autopysäköinti järjestetään pintapysäköintinä nykyisillä pysäköintikentillä sekä alueen länsipuolella sijaitsevalla uudella LPA-alueella. Myös kunnan hallinnassa vuonna 2024 olevat Prisman kellariparkin autopaikat osoitetaan kaava-alueen paikoitustarpeisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen rakentamisen alueelle tarpeen mukaan kaukaisemmassa tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisussa kaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 20 820 k-m2. Rakennusoikeuden määrä jakautuu toiminnoittain seuraavasti:

- asuin-, liike- ja toimitila 13 600 k-m2

- palveluasuminen 3 000 k-m2

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset 750 k-m2

- pysäköintilaitokset 3 470 k-m2

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle noin 140 uutta kerrostaloasuntoa eli noin 210 uutta asukasta. Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa merkittävästi Salpakankaan kuntakeskuksen palveluita ja elinvoimaa, muodostaa kuntakeskukseen uusi, näyttävä maamerkki (Hollola-talo) sekä kasvattaa maantasokerroksen liiketilan määrää kuntakeskuksessa. Kaavan laadinnan yhteydessä kohdealueelle on laadittu ympäristösuunnittelun, hulevesien hallinnan sekä kunnallistekniikan periaatesuunnitelmat. Hulevesiä viivytetään alueella eikä ns harmaita hulevesiä imeytetä pohjaveteen.

Kaavan viralliset liitteet sisältävät työssä laaditut tai työssä käytetyt kaavaselvitykset. Viralliset liitteet ovat esittelyaineistoa. Lisäksi keskuskorttelien asemakaavamuutoksella on laajempaa tausta-aineistoa, mm. runsaasti eri kuntotutkimuksia entisestä kunnanvirastosta sekä strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditut Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020 ja kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015. Kaavaratkaisussa tutkittujen etenemisvaihtoehtojen vertailu ja johtopäätökset on esitetty kaavaselostuksessa.

Entisen kunnanviraston kuntoa, rakennushistoriallista arvoa, alueen kulttuuriympäristöä sekä mahdollista entisen viraston käyttötarkoituksen muutosta ja muutoksen taloudellisia edellytyksiä on tutkittu laajasti ja lukuisin selvityksin. Entinen kunnanviraston rakennus vaatisi mittavan, uudisrakentamista vastaavan peruskorjauksen, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa terveysturvallisesti. Entisen kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos peruskorjaamalla tuhoaisi suuren osan rakennuksen alkuperäisistä arkkitehtonisista piirteistä. Entisen kunnanviraston rakennukselle ei ole löydetty uutta, talosta kiinnostunutta käyttäjää. Ilman käyttäjää ei tiedetä, millaiseksi rakennusta korjattaisiin. Vaikka rakennuksella onkin paikallisen tason historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä, ei ole riittäviä perusteita ylläpitää rakennusta tyhjänä ilman käyttöä. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että se mahdollistaa entisen kunnanviraston purkamisen ja uuden korttelin rakentamisen asumiselle ja palveluille entiselle kunnanviraston tontille. Elinvoimavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 10.9.2024 § 87 ja päätti omalta osaltaan esittää Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen asiakirjat kunnanhallitukselle valtuuston hyväksymiskäsittelyä varten.

Ehdotus
Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

Ehdotus valtuustolle: Kunnanvaltuusto hyväksyy Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen esityksen mukaisesti.

Päätös
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi
elinvoimajohtaja, kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, kehityspäällikkö, kaavoitusarkkitehti. Kehittäjäkumppani Wasagroup oy: hankejohtaja, hankekehityspäällikkö, Kaavakonsultti MUUAN oy, kaavan laatija

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Asianmukaisesti tarkastetusta ja allekirjoitetusta sekä 24.9.2024 kunnan yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa

Hollolan kunta
23.10.2026

Marjut Nisula
hallintosihteeri

Kunnallisvalitus

§42

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen. Riita-asiat käsitellään käräjäoikeudessa.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite: Arvi Karistonkatu 5, Hämeenlinna
Faksinumero: 029 564 2269
Puhelinnumero: 029 564 2210
Aukioloaika: maanantai-perjantai klo 8.00-16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä mainita. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut.html

Tuomioistuinmaksulakiin linkki https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hollolan kunnan kirjaamosta.
Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi
Postiosoite: PL 66, 15871 Hollola
Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola
Puhelinnumero: 044 780 1427
Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00