

02.09.2024

Liite 13

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

HOLLOLAN KUNTA

KESKUSTAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Sisällys:

1. Johdanto 1
2. Kaavaehdotus 17.4.2024 viralliset lausunnot ja vastineet.... 2
3. Kaavaluonnos 06.10.2023 viralliset lausunnot ja vastineet 11
4. OAS 19.06.2023 viralliset lausunnot ja vastineet 14

1. Johdanto

Hollolan kunnanvaltuusto on päättänyt keskuskorttelien asemakaavamuutoksesta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi 03.07.–23.08.2023, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti. Samoin osallisilla on ollut mahdollisuus mielipiteensä esittämiseen asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 23.10. – 21.11.2023 ja asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 29.4. – 30.5.2024

Asemakaavoituksen osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelmat saattavat huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kunnan viranhaltijoiden, liikelaitosten ja päätöksenteko-organisaation ohella viranomaisista ja yhteisöistä hankkeen osallisiksi on tunnistettu tahoja, jotka on lueteltu alla:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Lahden museot)
- Päijät-Hämeen liitto
- Hollolan yrittäjät ry
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan tilapalvelut

Tässä raportissa kerrotaan ja tiivistetään prosessin osallistamisen tulokset: OAS:n ja valmisteluaineiston palautteet ja niihin esitetyt vastineet.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää. Vastineiden laatija on myös jäsentänyt lausuntoja sekä vastineita lausuntojen ja vastineiden kohdentamiseksi. Huomionarvoista on kuitenkin, että vastineet muodostavat koherentit kokonaisuudet, joiden eri osat tukevat ja täydentävät toisiaan.

2. Kaavaehdotus 17.4.2024 viralliset lausunnot ja vastineet

Kaavaehdotus 17.4.2024

Nähtävillä 29.4.- 29.5.2024

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää. Vastineiden laatija on myös jäsentänyt lausuntoja sekä vastineita lausuntojen ja vastineiden kohdentamiseksi. Huomionarvoista on kuitenkin, että vastineet muodostavat koherentit kokonaisuudet, joiden eri osat tukevat ja täydentävät toisiaan.

Lausunnot

- | | |
|---|------------|
| 1. Hämeen ELY-keskus | 28.05.2024 |
| 2. Päijät-Hämeen liitto | 28.05.2024 |
| 3. Lahden museot | 30.05.2024 |
| 4. Lahti Energia Sähköverkot | 21.05.2024 |
| 5. Alueen terveydensuojeluviranomainen | 24.04.2024 |
| 6. Kuntalaisten ehdotusvaiheessa esittämät muistutukset | (ei ole) |
| 7. Päijät-Hämeen liitto | 21.11.2023 |

(asemakaavaluonnosta koskeva lausunto, toimitettu jälkikäteen asemakaavaehdotuksen yhteydessä)

LAUSUNNOT

1. Hämeen ELY-keskus

LAUSUNTO

-
- 1.1 ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto on osin otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Kaavaehdotuksessa esitettyä melumääräystä esitetään vielä tarkennettavan niin, että siitä ilmenee suoraan, että Keskuskadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.
-
- 1.2. Rakennettu kulttuuriympäristö
- ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa toteamansa siitä, että Hollolan kunnanvirastolla on kuitenkin paikallista merkitystä ja tältä osin asemakaavaluonnos ei ole sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteen ja asemakaavan sisältövaatimusten mukainen, koska kaavaratkaisu mahdollistaa paikallisesti arvokkaan rakennuksen purkamisen. MRL 54 § mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.
-
- 1.3. Vaikutusten arviointi
- Vaikutusten arviointi jää kuitenkin kaupunkikuvallisten vaikutusten osalta edelleen niukaksi. ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt vaikutusten arvioinnin täydentämistä erityisesti korkean rakentamisen sopeutumisesta suhteessa olemassa olevaan rakenteeseen
-
- 1.4. Kaavaehdotukseen kaavaselostusta on täydennetty vertailevalla arvioinnilla, jossa vertailaan uudisrakentamista, kunnanviraston käyttötarkoituksen muutosta ja kunnanviraston säilyttävää ratkaisua. Laajasta selvitysaineistosta huolimatta vaikutusten arvioinnin johtopäätökset jäävät osin vajaiksi.
-

-
- 1.5. Hiilitaseselvitys osoittaa, että kohteen peruskorjaus olisi päästöjen vähentämisen näkökulmasta selvästi purkamista parempi vaihtoehto. Eri toteutusvaihtoehtojen välinen ero on ilmastönäkökulmasta merkittävä ja se on syytä ottaa huomioon kaavaratkaisuun liittyvässä kokonaisarvioinnissa.
-
- 1.6. Huolimatta siitä, että rakennuksessa on todettua peruskorjaustarvetta, ei selvityksissä ole esitetty sellaista tietoa, jonka perusteella rakennus pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Kaavaselostuksessa todetaan, että selvitystyössä ei ole löydetty rakennuksesta ja sen korjaamisesta kiinnostunutta uutta käyttäjää tai kehittäjää, joten purkamisen perusteet ovat teknistaloudelliset. ELY-keskus huomauttaa, että teknistaloudelliset syyt eivät ole MRL:n tarkoittama edellytys kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennusperinnön purkamiselle.
-

VASTINE JA TOIMENPITEET

- 1.1. Tarkennetaan kaava-asiakirjoissa esitettyä melumääräystä siten, että siitä ilmenee suoraan, että Keskuskadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.
-

1.2. Rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavassa ja sen liiteaineistoissa Salpakankaan keskustatoimintojen alue on merkattu mahdollisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi ja kunnanvirasto mahdollisena rakennusperintökohteena. Asiakirjoissa on mainittu tarve käsitellä näitä teemoja ja arvottaa aluetta ja rakennusta tarkemmassa suunnittelussa.

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

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

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on luonnehdittu Salpakankaan rakentumista seuraavasti: *"Salpakankaalle hyväksyttiin vuonna 1973 kaavarunko, jonka perusrakenne on hahmotettavissa edelleenkin. Kaavarunkosuunnitelma ilmentää 1960-luvun kaupunki- ja taajamasuunnittelun ihanteita, jolloin 1950-luvun luonnonläheisyys väistyi ja tilalle tuli suora- ja rakulmaisuuteen perustuva tiivis ja tehokas kompaktikaupunki."* Luonnehdintaa on selvityksessä havainnollistettu kuvalla alkuperäisestä kaavarungosta. Siinä hahmotuu selkeästi kolme keskustatoimintojen korttelialuetta. Kaavaehdotus sijoittuu tälle alueelle.

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

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

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

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan Rakennuksen säilyttäneen arvokkaan ilmeensä osin hyvin säilyneen julkisivumateriaalin ansiosta. Kuitenkin tehtyjen rakennuksen kuntoon ja mahdollisiin uusiin käyttötarkoituksiin keskittyvien selvitysten mukaan rakennuksessa on todettu merkittävä korjaustarve myös nimenomaan julkisivujen osalta. On todettu, että rakennuksen korjaaminen edellyttää käytännössä julkisivujen uudelleen rakentamista ja esimerkiksi asuminen mahdollisena uutena käyttötarkoituksena vaatii julkisivujen uudelleen jäsentämistä. Korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät muutostarpeet ovat vastavoimia säilyttämisperusteille. Rakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen muodostavat muospaineita nimenomaan niihin rakennusosiin, joiden koetaan muodostavan säilyttämisen kannalta merkittävintä arkkitehtonista arvoa rakennukselle.

Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu entisen kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä. Näiden selvitysten yhteisenä johtopäätöksenä ja välttämättömänä yhtenä kokonaisratkaisuna kunta on päättänyt esittämään kaavaratkaisua, jossa entinen kunnanvirasto purettaisiin mm. mittavan peruskorjaustarpeen ja sisäilmaongelmien, arkkitehtonisten erityispiirteiden häviämisen sekä teknistaloudellisten syiden nojalla. Kaavaratkaisua edistetään entisen kunnantalon purkavaan yhteen kokonaisratkaisuun pohjautuen, mutta todetaan vielä erikseen, että kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kunnantalon rakentamisen samalla alueella, mikä osaltaan säilyttää alueeseen, sen toiminnallisuuteen ja aluerakenteelliseen hierarkiaan sitoutuneita arvoja.

Täydennetään kaavaselostusta edelleen vastineen mukaisesti.

1.3. Vaikutusten arviointi

Kuntakeskuksen osalta on aiemmin tehty linjaus yli viisikerroksisen rakentamisen mahdollistamiseksi. Uuden virastotalon editse kulkevan Keskuskadun eteläpuolella on kaavoitettu kolme kahdeksankerroksista asuinrakennusta. Näistä yksi on jo toteutunut. Vastaavan kaltaisia viitesuunnitelmia on laadittu myös uuden virastotalon naapuriin Kuntoilijankujan itäpuoliselle alueelle. Uusi kunnanvirasto kohoo korkeudessa näiden jo olevien ja tulevien rakennusten yläpuolelle, mutta sen koetaan korostavan rakennuksen roolia ja asemaa alueellisena merkkirakennuksena. Kaavan tarkoituksena on, että entisen virastotalon rakennushistoriaselvitystä mukaillen myös tulevaisuudessa kunnanvirasto on Hollolan identiteettiä vahvistava rakennus ja tärkeä symboli kunnalliselle itsehallinnolle.

Rakennuksen korkeutta ja sen suhdetta ympäristöönsä on tutkittu kaavan laadinnan ja sitä edeltävien vaiheiden aikana monipuolisesti erilaisin vaihtoehtoin. Sopivuutta ympäristöön on esitelty kaavaselostuksessa muun muassa alueelta laadituin havainnekuvin. Todetakaan myös, että yleistä näkemystä rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöönsä tukee se, ettei korkeuteen liittyen ole jätetty ainuttakaan muistutusta nähtävillä olleisiin kaava-aineistoihin.

-
- 1.4. Vaikutusten arviointia on laajennettu kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Täydennetään vaikutusten arviointia edelleen vastineiden mukaisesti.
-
- 1.5. Toimenpiteet hiilitaselaskelmien parantamiseksi otetaan huomioon kaavaratkaisuun liittyvässä kokonaisarvioinnissa ja pyritään näin kaventamaan eri toteutusvaihtoehtojen välistä hiilitase-eroa. Lisätään kaavaan velvoittava määräys betonirungon ja muiden kierrätys- tai uusiokäyttökelpoisten rakennusosien uusiokäytöstä.
-
- 1.6. Yleiskaavassa ja sen liiteaineistoissa Salpakankaan keskustatoimintojen alue on merkattu mahdollisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi ja kunnanvirasto mahdollisena rakennusperintökohteena. Asiakirjoissa on mainittu tarve käsitellä näitä teemoja ja arvottaa aluetta ja rakennusta tarkemmassa suunnittelussa. Yleiskaavamerkinnot eivät ole yksiselitteisen määrääviä vaan korostavat lisäselvittämisen tarvetta.

Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä, joissa käsitellään myös kaava-alueen kulttuuriympäristöarvoja. Kaavan liitteinä on muun muassa Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015, Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020, Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvitys 2017. Lahden museot museolain mukaisena vastuumuseona ja kulttuuriperinnön asiantuntijana ei ole kaavan ohjausprosessissa moittinut kulttuuri- ja rakennushistoriaselvitysten kattavuutta, joten esitetyt selvityksiä on pidettävä asian arvioinnin kannalta riittävinä.

Kuntalain ensimmäisen luvun ensimmäisen pykälän mukaan *”lain tarkoituksena on luoda edellytykset kunnan asukkaiden itsehallinnon sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutumiselle kunnan toiminnassa. Lain tarkoituksena on myös edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.”*

Kaavoitusprosessin tarjoama osallistumismahdollisuus on tarkoitettu osaltaan luotaamaan kohdealueen asukkaiden käsitystä myös alueen vanhan rakennuskannan kulttuurihistoriallisesta arvosta. Kaavaprosessissa ei ole esitetty yhtäkään entisen kunnanviraston säilyttämistä puoltavaa henkilöosallisen mielipidettä. Tulosta on tulkittava siten, etteivät Hollolan kunnan asukkaat näe entisellä kunnanvirastolla sellaista erityistä paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, joka edellyttäisi rakennuksen säilyttämistä kustannuksista välittämättä.

Esitettyä korjausvelvoitetta voidaan tehtyihin selvityksiin perustuen pitää taloudellisesti kohtuuttomana ja kestäättömänä, kun esitetyn kaavaratkaisun tarkoitus on mahdollistaa keskuksen elinvoimaa ja sosiaalista kestävyyttä merkittävästi parantava uudistus. Korjausvelvoite-esityksen kohtuuttomuutta korostaa tieto siitä, että prosessin aikana tehdyssä markkinaselvityksessä ei ole löytynyt tahoa, joka olisi kiinnostunut toimimaan rakennuksessa. Ilman tietoa tulevasta käyttäjästä ei tiedetä, miten rakennusta korjattaisiin.

Laajojen eri selvitysten johtopäätöksenä kunta on päätenyt esittämään purkavaa kaavaratkaisua mm. mittavan peruskorjaustarpeen, sisäilmaongelmien ja niihin liittyvien terveysvaikutusten, korjauksessa todennäköisen merkityksellisten arkkitehtonisten piirteiden häviämisen sekä teknistaloudellisten syiden nojalla sekä prosessin aikana tapahtuneen arvottamisen yhteisenä johtopäätöksenä sekä kokonaisarvointiin perustuvana yhtenä ainoana ratkaisuna. Todettakoon vielä erikseen, että kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kunnantalon rakentamisen samalla alueelle, mikä osaltaan säilyttää alueeseen, sen toiminnallisuuteen ja aluerakenteelliseen hierarkiaan sitoutuneita arvoja ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta ja sosiaalista kestävyyttä.

2 Päijät-Hämeen liitto

LAUSUNTO

- 2.1. Päijät-Hämeen liiton luonnosvaiheen lausuntoa tai vastinetta lausunnonle ei ole esitetty vuoro-vaikutusraportissa.
- 2.2. Luonnosvaiheen lausunnossa Päijät-Hämeen liitto totesi, että asemakaavamuutos toteuttaa Hollolan strategista yleiskaavaa ja maakuntakaavaa käyttötarkoituksensa puolesta. Päijät-Hämeen liitto esitti myös, että vaikutusten arvioinnin tueksi tulisi selvittää mitkä ovat kaava-alueen kulttuuriympäristöarvot ja arvioida sen pohjalta mitä vaikutuksia asemakaavaratkaisulla on arvoihin ja kuinka niitä lievennetään.
- 2.3. Ottaen huomioon alueen kulttuuriympäristön arvot, olisi vaikutusten arviointiin kaavaselostuksessa ollut syytä panostaa enemmän. Vaikutusten arviointi on suppea ja yleispiirteinen. RHS:ssa tunnistetut virastotalon arvot eivät käy kaavaselostuksesta ilmi ja osaa arvoista oli tulkitu vaikutusten arviointiin väärin.

VASTINE JA TOIMENPITEET

- 2.1. Lausuntojen käsittelyssä on tullut esiin, että PH liiton lausunto kaavaluonnoksesta 23.11.2023 on jäänyt saapumatta Hollolan kunnalle virheellisen sähköpostiosoitteen takia.
- 2.2. Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä, joissa käsitellään myös kaava-alueen kulttuuriympäristöarvoja. Kaavan liitteinä on muun muassa Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015, Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020, Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvitys 2017. Näissä on kuvattu alueen kulttuuriympäristöarvoja. Myös yleiskaava-aineistoissa on lausuttu kulttuuriympäristön arvoista.

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

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

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on luonnehdittu Salpakankaan rakentumista seuraavasti: *"Salpakankaalle hyväksyttiin vuonna 1973 kaavarunko, jonka perusrakenne on hahmotettavissa edelleenkin. Kaavarunkosuunnitelma ilmentää 1960-luvun kaupunki- ja taajama-suunnittelun ihanteita, jolloin 1950-luvun luonnonläheisyys väistyi ja tilalle tuli suorakulmaisuu-teen perustuva tiivis ja tehokas kompaktikaupunki."* Luonnehdintaa on selvityksessä havainnollistettu kuvalla alkuperäisestä kaavarungosta. Siinä hahmotuu selkeästi kolme keskustatoimintojen korttelialuetta. Kaavaehdotus sijoittuu tälle alueelle ja toteuttaa kaavarungossa 1973 esitettyä korttelijakoa.

Selvityksiin perustuen voidaan todeta kulttuurihistoriallisten arvojen sitoutuvan pelkän rakennuksen sijaan yhtä lailla alueeseen, sen toiminnallisuuteen sekä toimintoihin sitoutuneisiin hierarkiarakenteisiin aluerakenteeseen. Kaavaehdotus pyrkii vaalimaan näitä arvoja. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden kunnanviraston sijoittuminen Salpakankaan keskeiselle alueelle ja näin säilyttää Salpakankaan rooli kunnan hallinnollisena keskuksena. Uuden rakennuksen symboliarvon ja identiteettiä vahvistavan vaikutuksen voidaan olettaa olevan vähintään entistä

vastaava. Uusi rakennus tuo kulttuuriympäristöselvityksen luonnehdintaa vahvistavan uuden modernin kerroksen kaupunkirakenteeseen.

Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvityksessä myös kuvaillaan rakennuksen arkkitehtonisia ominaisuuksia ja niihin kiinnittyviä arvoja. Rakennuksen luonnehditaan olevan tyypillistä 1970-luvun virastoarkkitehtuuria, jonka rakennejärjestelmä perustuu rakennusaikaan kehitettyyn ja vallalla olleeseen BES-järjestelmään. Selvityksissä ei suoraan viitata rakennuksen erityisiin arvoihin. Kaavan laadinnan prosessin aikana on todettu, että rakennuksen piirteitä on kuvaavampaa luonnehtia tyypillisiksi. Samoin on todettu, ettei se kuitenkaan ole tyypillisyydessään erityinen. Rakennushistoriaselvityksessä rakennusta on kuvattu seuraavasti: *"Hollolan kunnanvirasto edustaa arkkitehtuuriltaan 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria ja rationaalista modernismia. Useat tuon aikakauden virastotalot toteutettiin arkkitehtikilpailun tuloksina, mutta Hollolan kunnantalon suunnittelija ratkaistiin tarjouskilpailun perusteella."*

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan Rakennuksen säilyttäneen arvokkaan ilmeensä osin hyvin säilyneen julkisivumateriaalin ansiosta. Kuitenkin tehtyjen rakennuksen kuntoon ja mahdollisiin uusiin käyttötarkoituksiin keskittyvien selvitysten mukaan rakennuksessa on todettu merkittävä korjaustarve myös julkisivujen osalta. On todettu, että rakennuksen korjaaminen edellyttää käytännössä julkisivujen uudelleen rakentamista ja esimerkiksi asuminen mahdollisena uutena käyttötarkoituksena vaatii julkisivujen uudelleen jäsentämistä. Korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät muutostarpeet ovat vastavoimia säilyttämisperusteille. Rakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen muodostavat muutospai-neita nimenomaan niihin rakennusosiin, joiden koetaan muodostavan säilyttämisen kannalta merkittävintä arkkitehtonista arvoa rakennukselle.

Huomionarvoista on myös, että Lahden museot museolain mukaisena vastuumuseona ja kulttuuriperinnön asiantuntijana ei omassa lausunnossaan ole varsinaisesti kritisoinut tehtyjen selvitysten sisältöjä tai vaatinut tehtyjen selvitysten laajentamista, vaikka huomauttaakin omassa lausunnossaan kaavaratkaisun perusteluissa korostuvan rakennuksen kuntoon liittyvät ja siitä johtuvat taloudelliset seikat.

Täydennetään vaikutusten arviointia edelleen vastineiden mukaisesti.

- 2.3. Lausunnon antajan kanssa on käyty 21.8.2024 erillispalaveri teams-yhteydellä, jossa lausunnon antajaa on pyydetty selvittämään lausunnossa esitettyä näkemystä rakennushistorialliseen selvitykseen kirjattujen arvojen väärin tulkitsemisesta. Yleisesti ottaen myös tämän selvittävän neuvottelun yhteydessä lausunnon antaja huomautti vaikutusten arvioinnin suppeudesta ja nosti erikseen esiin vaikutusten arviointiin kirjatun kohdan: ”*Entisellä kunnanvirastolla ei ole erityisiä, valtakunnallisia rakennushistoriallisia arvoja, ja se on tyypillinen aikansa julkisen rakentamisen kohde.*” Lausunnon antajan näkemyksen mukaan RHS:ssä on esitetty rakennukseen liittyviä arvoja. Lausunnon antaja kritisoi myös tapaa, jolla tulkintansa mukaan rakennuksen tyypillisyyttä on esitetty ikään kuin sen arvoa vähentävänä seikkana.

Laaditun vaikutusten arvioinnin tarkoituksena ei ole kumota tai kieltää kohteessa tunnistettuja arvoja vaan arvioida vaikutuksia niihin.

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

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

Täydennetään kaavaselostusta edelleen vastineiden mukaisesti.

3. Lahden museot

LAUSUNTO

- 3.1. Arkeologinen kulttuuriperintö
- Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- 3.2. Kunnanvirastosta on tehty tutkimuksia, joissa on todettu kosteus- ja mikrobivaurioita eri rakenteissa. Museon näkemyksen mukaan rakennus on kuitenkin korjattavissa niin, että siihen liittyvät arvot voidaan säilyttää. Myös tehdyssä selvityksessä on todettu, että rakennuksen korjaaminen käyttöön on mahdollista. Purkavan ratkaisun perusteluissa korostuvat taloudelliset seikat, mutta kaavan vaikutuksen arvioinnissa on tarpeen huomioida myös muita näkökohtia, kuten vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tähän ohjaavat myös alueella voimassa olevat yleiskaavamerkinnot. MRL 139§:n mukaan rakennuksessa todettu kunnostustarve ei ole riittävä peruste kulttuuriympäristön kannalta arvokkaan rakennuksen purkamiseksi.

VASTINE JA TOIMENPITEET

- 3.1. Arkeologinen kulttuuriperintö
- Merkittään tiedoksi.
- 3.2. Yleiskaavassa ja sen liiteaineistoissa Salpakankaan keskustatoimintojen alue on merkattu mahdollisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi ja kunnanvirasto mahdollisena rakennusperintökohteena. Asiakirjoissa on mainittu tarve käsitellä näitä teemoja ja arvottaa aluetta ja rakennusta tarkemmassa suunnittelussa. Yleiskaavamerkinnot eivät ole yksiselittei-

sen määrääviä vaan korostavat lisäselvittämisen tarvetta. Kaavaratkaisun laadinnan yhteydessä on laadittu kunnanviraston käsittelystä ja arvosta lukuisia selvityksiä, joissa käsitellään myös kaava-alueen kulttuuriympäristöarvoja. Kaavan liitteinä on muun muassa Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi 2015, Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020, Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvitys 2017. Näissä on kuvattu alueen kulttuuriympäristöarvoja. Huomionarvoista on, ettei eri selvitykset ole kauttaaltaan yhteneviä esimerkiksi alueen arvoja ja ominaispiirteitä koskien. Eri lähteisiin pohjautuvaan arviointiin, arvottamiseen ja kokonaisharkintaa pohjautuen on päädytty yhteen kokonaisratkaisuun, jota esitetään kaavaratkaisuna.

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

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

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä on luonnehdittu Salpakankaan rakentumista seuraavasti: *"Salpakankaalle hyväksyttiin vuonna 1973 kaavarunko, jonka perusrakenne on hahmotettavissa edelleenkin. Kaavarunkosuunnitelma ilmentää 1960-luvun kaupunki- ja taajamasuunnittelun ihanteita, jolloin 1950-luvun luonnonläheisyys väistyi ja tilalle tuli suorakulmaisuuteen perustuva tiivis ja tehokas kompaktikaupunki."* Luonnehdintaa on selvityksessä havainnollistettu kuvalla alkuperäisestä kaavarungosta. Siinä hahmottuu selkeästi kolme keskustatoimintojen korttelialuetta. Kaavaehdotus sijoittuu tälle alueelle ja toteuttaa kaavarungossa 1973 esitettyä korttelijakoa.

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

Hollolan kunnanviraston rakennushistoriaselvityksessä myös kuvaillaan rakennuksen arkkitehtonisia ominaisuuksia ja niihin kiinnittyviä arvoja. Rakennuksen luonnehditaan olevan tyypillistä 1970-luvun virastoarkkitehtuuria, jonka rakennejärjestelmä perustuu rakennusaikaan kehitettyyn ja vallalla olleeseen BES-järjestelmään. Selvityksissä ei suoraan viitata rakennuksen erityisiin arvoihin. Kaavan laadinnan prosessin aikana on todettu, että rakennuksen piirteitä on kuvaavampaa luonnehtia tyypillisiksi. Samoin on todettu, ettei se kuitenkaan ole tyypillisyydessään erityinen. Rakennushistoriaselvityksessä rakennusta on kuvattu seuraavasti: *"Hollolan kunnanvirasto edustaa arkkitehtuuriltaan 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria ja rationaalista modernismia. Useat tuon aikakauden virastotalot toteutettiin arkkitehtikilpailun tuloksina, mutta Hollolan kunnantalon suunnittelija ratkaistiin tarjouskilpailun perusteella."*

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan Rakennuksen säilyttäneen arvokkaan ilmeensä osin hyvin säilyneen julkisivumateriaalin ansiosta. Kuitenkin tehtyjen rakennuksen kuntoon ja mahdollisiin uusiin käyttötarkoituksiin keskittyvien selvitysten mukaan rakennuksessa on

todettu merkittävä korjaustarve myös julkisivujen osalta. On todettu, että rakennuksen korjaaminen edellyttää käytännössä julkisivujen uudelleen rakentamista ja esimerkiksi asuminen mahdollisena uutena käyttötarkoituksena vaatii julkisivujen uudelleen jäsentämistä. Korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät muutostarpeet ovat vastavoimia säilyttämisperusteille. Rakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen muodostavat muutospaineita nimenomaan niihin rakennusosiin, joiden koetaan muodostavan säilyttämisen kannalta merkittävintä arkkitehtonista arvoa rakennukselle.

Lukuisten eri selvitysten johtopäätöksenä kunta on päättänyt esittämään purkavaa kaavaratkaisua mm. mittavan peruskorjaustarpeen, sisäilmaongelmien ja niihin liittyvien terveysvaikutusten, korjauksessa todennäköisen merkityksellisten arkkitehtonisten piirteiden häviämisen sekä teknistaloudellisten syiden nojalla. Todettakoon vielä erikseen, että kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kunnantalon rakentamisen samalle alueelle, mikä osaltaan säilyttää alueeseen, sen toiminnallisuuteen ja aluerakenteelliseen hierarkiaan sitoutuneita arvoja. Koska kaavaratkaisun on oltava osatekijöiden yhteisvaikutukseen perustuva yksi kokonaisratkaisu, kunta on päättänyt edistämään kaavaratkaisua entisen kunnanviraston purkavan vaihtoehdon pohjalta lukuisten selvitysten sekä prosessin aikana tapahtuneen arvottamisen yhteisenä johtopäätöksenä sekä kokonaisarviointiin perustuvana yhtenä ainoana ratkaisuna.

Täydennetään vaikutusten arviointia edelleen vastineiden mukaisesti.

4. Lahti Energia sähköverkot

LAUSUNTO

Ei lausuttavaa.

Merkitään tiedoksi.

5. Alueellinen terveydensuojeluviranomainen

LAUSUNTO

Ei lausuttavaa.

Merkitään tiedoksi.

6. Kuntalaisten esittämät muistutukset

LAUSUNTO

Ei yhtään kaavan ehdotusvaiheessa esitettyä muistutusta.

Muistutusten puuttuminen voidaan tulkita kuntalaisten tueksi purkavan kaavaratkaisun puolesta.

7. Päijät-Hämeen liitto**LAUSUNTO**

- 7.1. Asemakaavaluonnos toteuttaa Hollolan strategista yleiskaavaa ja maakuntakaavaa käytötarkoituksensa puolesta. Yleiskaavan teemakartalla 3 on osoitettu mahdollisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi kuntakeskus ja mahdolliseksi rakennusperintökohdeksi virastotalo. Kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.
- 7.2. Asemakaavan vaikutusten arvioinnin tueksi tulisi selvittää onko Salpakankaan kuntakeskuk-sella ja virastotalolla kulttuuriympäristöarvoja ja arvioida sen pohjalta mitä vaikutuksia ase-makaavaratkaisulla on mahdollisiin arvoihin ja kuinka niitä lievennetään.

VASTINE JA TOIMENPITEET

- 7.1. Lausuntojen käsittelyssä on tullut esiin, että PH liiton lausunto kaavaluonnoksesta 23.11. 2023 on jäänyt saapumatta Hollolan kunnalle virheellisen sähköpostiosoitteen takia.
- 7.2. Lausuntokohdassa 2. Päijät-Hämeen liitto on vastattu ehdotusvaiheessa toistettuun luon-nosvaiheen lausuntoon.

3. Kaavaluonnos 06.10.2023 viralliset lausunnot ja vastineet

Kaavaluonnos 06.10.2023

Nähtävillä 23.10.-21.11.2023

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot

8. Lahti Energia Sähköverkko	01.11.2023
9. Päijät-Hämeen ympäristöterveys	06.11.2023
10. Hämeen ELY-keskus	20.11.2023
11. Lahden museot	21.11.2023

Mielipiteet

MP1. Yksityinen	27.10.2023
MP2. Yksityinen	05.11.2023

LAUSUNNOT

2. 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.

3. 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 esitettyssä menettelyssä toteutus vaihtelee eri rakentamistapojen 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.

4. 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 päätenyt 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 liikkumismuotojen edistämistä tukee myös korkeatasoinen pyöräpysäköintiratkaisu.	Merkitään tiedoksi. Lisätään yleismääräyksiin pyöräpysäköintiä mitoittava normisto.
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 suojeleminen 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.
Taajamakuullisten 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 taajamakuulliset vaikutukset.
Vaikutukset ilmastomuutoksen 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.

5. 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. Hotelliointi ei kannata Hollolassa.	Merkitään tiedoksi.

4. OAS 19.06.2023 viralliset lausunnot ja vastineet

OAS on pidetty MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 3.7. – 23.8.2023 Hollolan kunnan internetsivuilla: www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset. Määräaikaan mennessä ei jätetty palautteita.

1. Lahden museot	23.08.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
<i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i> Keskuskorttelin asemakaavan muutosalue on kauttaaltaan maanpinnaltaan muokattua, joten kaikki alueella mahdollisesti ollut arkeologinen kulttuuriperintö on todennäköisesti tuhoutunut. Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	Merkitään tiedoksi
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i> Hollolan strategisessa yleiskaavassa (2017, 2020) asemakaava-alue kuuluu Keskustatoimintojen alueelle (punainen, C), jolle osoitetussa määräyksessä todetaan mm.: <i>Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemuotoja sekä korkealaatuisia taajamakuvaavaa ja Alueen täydennysrakentamisen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö.</i> Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 3 on kaava-alueelle osoitettu merkinnät: <i>Mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue ja Mahdollinen rakennusperintökohde.</i> Merkinnöillä osoitetaan nykyinen virastotalo ja kuntakeskus. Alueen sekä mahdollisen rakennusperintökohteen <i>kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.</i> Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtyjen selvitysten luetteluun tulee lisätä Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi (Ramboll 2015) ja Hollolan kulttuuriympäristöselvitys (Ramboll 2020).	Merkitään tiedoksi

Koska kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksessa, ovat vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja taajamakuvaan merkittävät. Niinpä Vaikutusten arviointi -kohtaan tulee lisätä kaavahankkeen vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan. Museo myös esittää, että luonnosvaiheeseen laaditaan myös vaihtoehtoinen, kunnanviraston säilytettävä kaavaluonnos, mikä antaa hyvän pohjan vaikutusten arviointiin ja vertailuun.	Merkitään tiedoksi
---	--------------------

2. Päijät-Hämeen Liitto	22.09.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Keskuskorttelien asemakaavan muutoksen OASsta.	Merkitään tiedoksi

3. MP 1 - yksityinen	16.08.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Olen iloinen että Hollolan kuntakeskusta kehitetään. Toivoisin että alueella säilytetään/sisällytetään tilat wellamo-opiston muotoilu- ja kuvataidekursseille. Tällä hetkellä useampi kurssi järjestetään osoitteessa virastotie 3c.	Merkitään tiedoksi.

4. MP 2 - yksityinen	08.08.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Taloyhtiön (Asunto Oy Hollolan Hulda) asukaskunta koostuu iäkkäistä asukkaista ja olisi toivottavaa säädätä nykyiset pohjoispuolen parkkipaikat heidän käytössään. Siirtyminen pitkän matkan päähän oleville ajoneuvoille haittaisi ja hidastaisi asukkaiden toimintoja.	Merkitään tiedoksi.
Missä olisivat parkkipaikat jatkossa, jos kunta poistaisi nykyiset paikat? Millä aikataululla nykyiset paikat poistuisivat käytöstä? Toivomme kunnan ottavan asukkaiden liikunnalliset rajoitteet ja ikäjakautaman huomioon päätöksiä tehtäessä.	