

### Uimahalli-monitoimihallin asemakaavan muutos

Salpakankaan (01) kunnanosan korttelin 221 tonttia 4, autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos.



Kuva uimahalli-monitoimihallista luoteesta. Kaava-alueeseen kuuluva parkkialue näkyy kuvan yläreunassa.

#### KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	9.6.2021
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

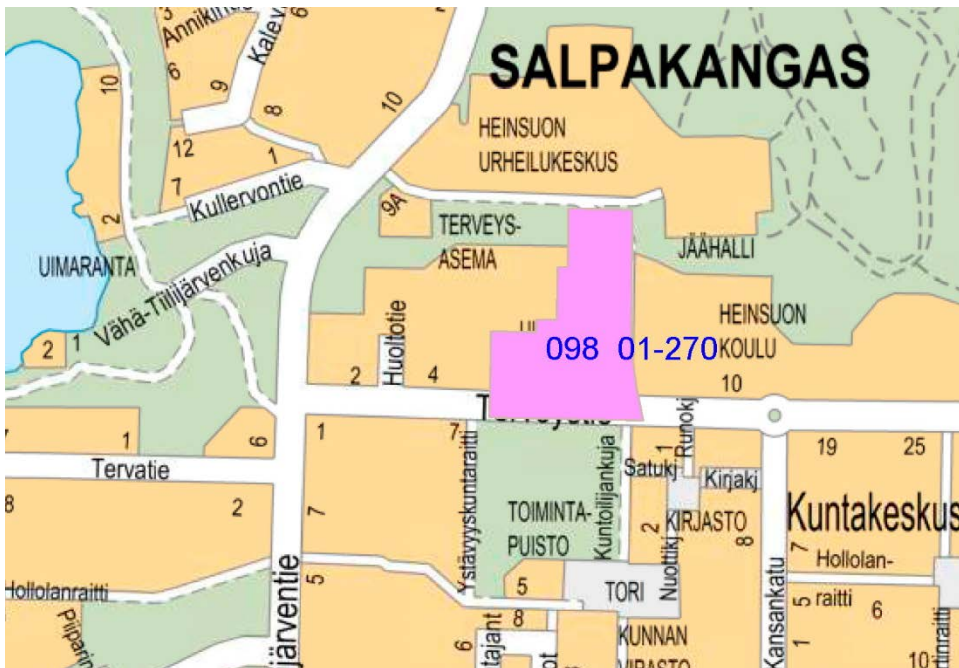
# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Salpakankaalle Terveystien varteen. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Terveystiehen, lännessä hoivakodin ja senioriasumista mahdollistavaan tonttiin, idässä Kuntoilijankujaan ja pohjoispuolella Heinsuon urheilukeskukseen. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 2,1 hehtaaria.



Kaava-alue opaskartalla.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Uimahalli-monitoimihallin asemakaavan muutos.

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Hollolan uimahalli-monitoimihallin korjaus ja mahdollinen laajennus tai uuden uimahalli-monitoimirakennuksen rakentaminen on tullut ajankohtaiseksi. Hanketta varten on tarve ajantasaisaa asemakaavaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen uimahalli-monitoimihallin peruskorjaus ja mahdollinen laajentaminen tai uudisrakennuksen rakentaminen. Kaavan tavoitteena on tunnistaa rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot. Autopaikkojen korttelialueen käyttöä tarkastellaan samalla. Kaavamuutoshankkeessa tulee muutoksia asemakaavamääräyksiin ja mahdollisesti tarkistuksia tontin rajoihin laajennuksen tarpeiden mukaisesti.

Hollolassa 26.10.2022

kaavasuunnittelija Sini Utriainen  
kaavoitusarkkitehti Katariina Tuloisela

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>Asemakaavan selostus</b> .....	<b>1</b>
Uimahalli-monitoimihallin asemakaavan muutos .....	1
Salpakankaan (01) kunnanosan korttelin 221 tonttia 4, autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos .....	1
<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>14</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.3.1 Osalliset .....	14
4.3.2 Vireilletulo .....	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	21
4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet .....	24
4.5.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen.....	25
4.5.6 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen.....	26
4.5.7 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen .....	29
4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	31
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>32</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	32
5.1.1 Mitoitus.....	32
5.1.2 Palvelut .....	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
5.3 Aluevaraukset .....	32
5.3.1 Korttelialueet.....	32
5.3.2 Muut alueet .....	33
5.4 Kaavan vaikutukset.....	33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	33
5.4.2 Muut vaikutukset.....	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	35
5.6 Nimistö.....	35
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>35</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
6.3 Toteutuksen seuranta .....	36
<b>LIITTEET</b> .....	<b>36</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Liikenneselvitys
- 5 Hulevesiselvitys
- 6 Havainnepiirrokset sjoittelusta, kaavaluonnos VE1, VE2, VE3
- 7 3D-havainnekuvat, kaavaluonnos VE1, VE2, VE3
- 8 Luontoselvitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen aloittamisesta 19.4.2021
- asemakaava vireilletulo 9.6.2021
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 10.6.-9.7.2021
- kunnanhallituksen päätös 14.3.2022 kaavamuutosvaihtoehtojen tarkastelusta, jossa peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon lisäksi tarkastellaan uudisrakennusvaihtoehtoja
- kaavaluonnoksen nähtävilläolo MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 5.5.-3.6.2022
- kaavaehdotuksen asettaminen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 22.9.-21.10.2022
- hyväksyminen..

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan uimahallin peruskorjaus ja laajentaminen. Korttelin 221 käytössä oleva autopaikkojen korttelialue muuttuu uimahallintontin sisäiseksi pysäköintialueeksi. Viereisen tontin 3 kulkuyhteys ja huoltoajoyhteys koulun tontille säilytetään.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta. Uimahallin säilyessä kunnallisena palveluna, kunta vastaa uimahalliin tehtävistä rakennustöistä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on vuonna 1986 valmistunut uimahalli-monitoimitalo. Alueen pohjoisosassa on metsäistä aluetta ja eteläosassa pysäköintialue ja katu, Terveystie. Terveystie on osan paikallisliikenteen bussien pääreittiä. Alueen itäosassa on Kuntakeskuksen läpimenevä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys Torikuja Heinsuon urheilukeskukselta Salpakankaan koululle. Alue sijoittuu julkisten palvelujen keskelle Heinsuon koulun ja Hollolan sosiaali- ja terveyskeskuksen sekä kaavoitetun seniorikorttelin väliin.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne, maisemakuva

Alue kuuluu Lahden selänneseudun maisema-alueeseen, jonka maisemaa Salpausselät hallitsevat. Maisemamaakuntajaossa alue kuuluu Keski-Hämeen viljely- ja järvisetuun. Päijät-Hämeen maakuntajaossa alue on Salpausselän aluetta. Salpausselät ovat oleellinen maiseman piirre Päijät-Hämeessä ja ensimmäinen Salpausselkä rajaa voimakkaasti rannikkoseudun alavia peltomaisemia ja Järvi-Suomen järvimaisemia.

Kaavamuutosalue sijaitsee Salpausselän lakialueella. Kaavamuutosalueen pohjoisosa laskee jyrkästi pohjoiseen.

#### Luonnonolot



Nykyinen uimahalli-monitoimirakennus on merkitty sinisellä maaperäkartalle.

Suunnittelualue sijoittuu eteläborealiselle vyöhykkeelle ja siinä edelleen vuokkovyöhykkeen eli Lounaismaan alueelle. Uimahallitontin pohjoispuolella on puustoista viheraluetta rakennetun ympäristön keskellä.

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella kasvaa lehtomaisen kankaan havupuuvaltainen varttunut sekametsä, jossa kasvaa kuusen ja männyn ohella koivua ja haapaa. Lisäksi rinteiden päällä kasvaa katajaa ja pihlajaa pensaskerroksessa. Kenttäkerroksessa kasvaa mm. mustikka, kielo, kultapiisku, aitovirna, koiranputki ja vuohenputki.

Uhanalaisia, rauhoitettuja tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja ei löytynyt. Myöskään Laji.fi:n kautta tilattujen aineistojen perusteella alueella ei ole löytynyt huomionarvoisia kasvilajeja. Alueella ei myöskään esiinny huomionarvoisia luontotyyppisiä, noroja, lähteitä, tihkupintoja tai soistumia.

Pesimälinnustoselvityksessä keskityttiin huomionarvoisiin lajeihin (uhanalaiset, vastuulajit, direktiivilajit, erityisesti suojellut lajit). Linnustoselvityksen ensimmäinen käynti tehtiin 10.5.2022 ja toinen käynti 7.6.2022. Maastokäyntien aikana huomionarvoisista lajeista havaittiin silmälläpidettävä västäräkki sekä erittäin uhanalaisia tervapääskyjä lentämässä korkealla selvitysalueen yllä. Ei-huomionarvoista lajeista havaittiin mustarastas, naakka, pajulintu, peippo, räkättirastas, sinitäinen, talitiainen, varis ja vihervarpunen. Laji.fi:n mukaan lähin suojelunarvoisen petolinnun pesä sijaitsee selvitysalueelta 930 metrin etäisyydellä ja kyseessä on viirupöllön pesä. Selvitysalueella maastokäynneillä havaittu lintulajisto on tavanomaista rakennetun alueen ja pihapiirien linnustoa. Tämän pesimälinnustoselvityksen sekä käytettyjen lähtötietojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan erityisen tärkeitä lintualueita, jotka tulisi huomioida suunnittelussa.

Liito-oravaselvitys tehtiin toukokuussa 2022, jolloin liito-oravien kellertävät papanat ovat vielä hyvin havaittavissa vähäisen kasvillisuuden seasta. Selvitysalueella ei havaittu liito-oravan papanoita. Pienikokoisella selvitysalueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia varttuneita kuusi-haapa-koivusekametsiä on melko niukasti. Lisäksi alue on rakennetun ympäristön pirstoma. Selvitysalueella esiintyi kuitenkin yksi kolollinen haapa, mutta maastoseelvityksissä ei havaittu lainkaan merkkejä liito-oravasta. Laji.fi:n tietokanta-aineiston mukaan lähimmät 2000-luvun liito-oravahavainnot ovat 750–1050 metrin etäisyydellä koilliseen selvitysalueelta. Havaintoja on yhteensä viisi. Aikaisemman lähialueen luontoseelvityksen (Ramboll, 2018) yhteydessä ei havaittu liito-oravan papanoita selvitysalueen välittömässä läheisyydessä.

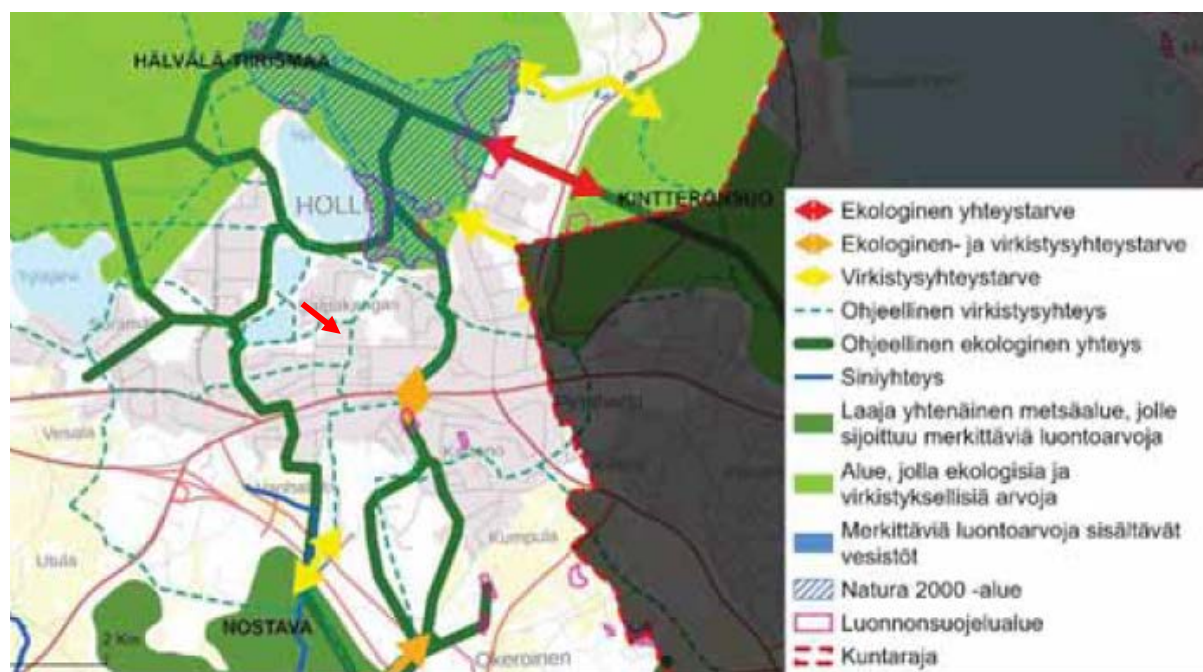
Selvitysalueen luontoarvot ovat tavanomaisia, eikä niitä ole tarvetta erikseen huomioida maankäytön suunnittelussa.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän lakialueelle ja on maaperältään hiekkaa (GTK:n maaperäkartta). Suunnittelualueella maasto on pääosin tasaista, mutta pohjoisosassa se laskee jyrkästi pohjoiseen. Maaston korkotaso on noin +157 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy).

### Luonnon ydinalueet ja ekologiset yhteydet:

Suunnittelualue pohjoisosa on viheraluetta, missä maasto viettää jyrkästi alas kohti Heinsuon urheilukeskusta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Pysäköintialueet on jaoteltu istutuksin pienempiin osakokonaisuuksiin, ja ne muodostavat yhdessä Terveystien varressa olevien katupuiden kanssa vehreää ympäristöä. Pysäköintialuetta vastapäätä Terveystien toisella puolella on metsäinen Hollolan puisto.

Strategisen yleiskaavan 2020 yhteydessä tehdyssä viherverkostoselvityksessä ohjeellinen virkistysyhteys kulkee kaavamuutosalueen vierestä kuntakeskuksen läpi pohjoiseen, jossa on laajat Tiirismaan ja Salpakankaan virkistysalueet. Virkistysyhteyksien jatkuvuus tulee huomioida suunnittelussa. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijoitu ekologisia yhteyksiä tai yhteystarpeita, eikä luonnon ydinalueita.



Ote ehdotuksesta Kuntakeskuksen alueen viherverkostoksi Strategisen yleiskaavan 2020 viherverkostoselvityksessä.

## **Pohjavesi ja vesistöt:**

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Salpakankaan pohjavesialue on I Salpausselän reunamuodostumaa. Salpakankaan pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 11,54 km<sup>2</sup>, josta pohjaveden muodostumisaluetta on 8,64 km<sup>2</sup>. Pohjavesialueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä keskimäärin 6500 m<sup>3</sup> vuorokaudessa. Alueen pohjavedet ohjautuvat etelään kohti Hedelmätarhan lampea.

Alueen lähistöllä on useita pohjaveden havaintoputkia. Heinsuon urheilualueella olevassa tarkkailuputkessa pohjaveden tasoksi on mitattu 139,5 mmpy (7.2.2018), Vähä-Tiilijärven alueen havaintoputkessa 144,0 mmpy sekä kuntakeskuksen supan havaintoputkessa 138,8 mmpy. Alueella pohjaveden pinta on noin 19 metriä maanpinnan tasosta.

Luonnollisen maanpinnan mukaisesta valuma-alueesta poiketen suunnittelualueen hulevedet ohjautuvat hulevesiviemäreitä pitkin Kuntoilijankujalta kohti etelää, Melkkaanojaan Porvoonjoen valuma-alueelle.

## **Luonnonsuojelu**

Alueella ei ole tiedossa olevia suojelukohteita.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaava-alueella ei ole asutusta. Alueen vieressä on tehostetun palveluasumisen yksikkö ja Heinsuon koulu. Alueen lähetyvillä on Kuntakeskuksen rivitalo- ja kerrostaloasumista, joka on muodostunut 1980-luvulta nykypäivään.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuuotosalueella ja sen ympärillä on julkista rakentamista ja niiden käytössä olevat pysäköintialueet. Alue on rakennettu melko väljästi. Uimahalli on yksikerroksinen rakennus, jolla on laaja kellarikerros, mutta Terveystien pohjoispuolen muut julkiset rakennukset ovat kaksi- kolmekerroksisia. Terveystien eteläpuolella on tiiviimpää ja korkeampaa kerrostaloasumista.

#### **Taajamakuva**

Alue avautuu Terveystien suunnasta pohjoiseen. Etualalla on pysäköintialueita ja taustalla puustoista lähivirkistysaluetta sekä palveluasumisen rakennus. Terveystien pohjoispuolella on uimahallin lisäksi muuta julkista rakentamista, joka on uudistunut 2010-luvulla merkittävästi mm. Heinsuon koulun ja rakenteilla olevan Sote-keskuksen myötä. Terveystien eteläpuolella on metsäinen Hollolan puisto sekä kerros- ja rivitaloasutusta.

#### **Asuminen**

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Suunnittelualueen vieressä on tehostettua palveluasumista, jonne kuljetaan suunnittelualueella olevan pysäköintialueen läpi.

#### **Palvelut**

Suunnittelualueella on urheilutoimintaa palveleva uimahalli-monitoimihalli. Alueen lähiympäristössä on runsaasti julkisia ja yksityisiä palveluja mm. Hollolan sote-keskus josta saa kattavat terveyspalvelut ja sosiaalipalvelut, Heinsuon koulu ja kirjasto sekä kuntakeskuksen kaupalliset palvelut. Alue rajoittuu pohjoisesta Heinsuon urheilukeskukseen



## Virkistys

Alue sijoittuu Heinsuon urheilukeskuksen läheisyyteen ja urheilualueelta on yhteydet laajoihin virkistysalueisiin. Heinsuon urheilukeskuksessa on jäähalli kaksi hiekkakenttää, beach volley kenttä ja kuntoportaat. Kenttien läheisyydessä kuntoilupaikka ja pururatareitistö. Talvikaudella vapaa luistelualue ja kiekkokaukalo. Terveystien eteläpuolella kaava-alueen kohdalla on Hollolan puisto, jossa on syvä suppa. Suunnittelualueen länsipuolella noin 200 metrin päässä on Vähä-Tiilijärven uimaranta.

## Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Terveystien varteen. Terveystie toimii yhtenä kuntakeskuksen pääkaduista. Terveystieltä on sujuvat yhteydet valtatielle 12 Tiilijärventietä ja Kansankatua pitkin. Katuverkolla on nopeusrajoitus 40 km/h. Terveystie on väljä ja suora katuosuus, jonka ajonopeuksien hillitsemiseksi on rakennettu Terveystien ja Kansankadun liittymään kiertoliittymä. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kuntakeskuksen palveluihin. Alueella kulkee kevyen liikenteen väylä Heinsuon urheilukeskukselle. Terveystien molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät, Terveystie on mahdollista alittaa Kuntoilijankujan alikulkukäytävän kohdalta, joka on kaava-alueen kaakkoiskulmassa.

Joukkoliikenteen linjat kulkevat Terveystiellä, jossa kaava-alueella on pysäkipari. Tiilikankaan ja Lahden välillä kulkee useita bussilinjoja. Lisäksi busseja kulkee eri kylille Terveystien kautta. Koululaisbussit jättävät koululaisia korttelin pysäköintialueelle, jonne on muodostunut saattoliikenteen pysäkki. Koululaisten saattoliikenteen pysäkki siirretään koulun tontille.

Autopaikkojen korttelialue on voimassa olevassa kaavassa varattu korttelin 221 tonttien käyttöön. Sen läpi kulkee ajoyhteys takana sijaitsevalle Onnenkodon tontille (YSA-1) sekä ajo- ja huoltoajoyhteys viereisessä korttelissa 222 sijaitsevalle koulun tontille. Korttelissa 221 on tehty kaavamutoksia, jossa pysäköinti on mahdollistettu kunkin tontin sisälle (tontit 6 ja 7).

Nykyisin pysäköintialueella on n. 130 pysäköintiruutua ja seitsemän liikuntaesteistä paikkaa. Pysäköintialueella ei ole tapahtunut viime vuosina kirjattuja liikenneonnettomuuksia. Alueelle on laadittu vuonna 2018 Terveystien kaavahankkeiden liikennetarkastelut –selvitys, jossa Seniorikeskuksen tonttiliittymän ja Tiilijärventien liittymän toimivuus on tutkittu toimivuustarkasteluilla myös vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Uimahallin liittymän toimivuuden voidaan olettaa vastaavan Tiilijärventien liittymän toimivuutta (Palvelutaso A, hetkittäinen maksimijononpituus 25 m), sillä liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa. Ilman uutta maankäyttöä Terveystien keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut v. 2018 2650 ja uuden maankäytön perusteella 2800 ja ennustevuonna 2040 3250 ja uuden maankäytön kanssa 3400.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

### Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus kulttuuriympäristön ja rakennetun ympäristön huomioimisessa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista (MRL 5 §). Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa (MRL 12 §). Asemakaavan sisältövaatimuksena rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). MRL 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa suojelumääräyksiä, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat asiat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. (MRA 1 §)

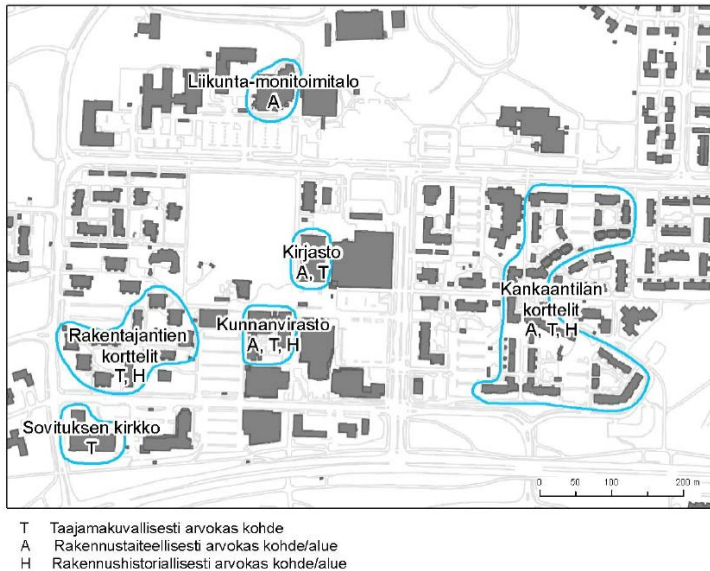
Hollolan kuntakeskuksen ensimmäinen rakennusinventointi tehtiin vuonna 2015. Inventoinnin on tehnyt Ramboll Finland Oy. Inventoinnissa selvitettiin Hollolan kuntakeskuksen rakentumisen historia ja analysoida rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Selvityksen sivuilla 61-62 on arvioitu keskustan rakennuksia kolmella eri perusteella. Uimahalli-monitoimitalolla on tässä selvityksessä arvioitu olevan rakennushistoriallisesti arvokas kohde.

Ote sivuilta 61:

#### 5.1.2 Rakennuskohteet

Inventoinnin yhteydessä ei ole arvotettu rakennuskohteita, sillä vuosien kuluessa nuoremmen rakennusperinnön arvottamisen perusteet kirkastuvat. Seuraavassa luetellaan esimerkkejä sellaisista kohteista ja alueista, jotka ilmentävät Salpakankaan kuntakeskuksen eri vuosikymmenten rakennusperintöä ja joita voidaan jo nyt pitää ominaispiirteiltään taajamakuvallisesti (T), rakennustaiteellisesti/arkkitehtuuriltaan (A) ja/tai rakennushistoriallisesti (H) merkittävänä.

Ote kartasta sivulta 62:



Ristolán toimistorakennuksen ja Salpakankaan terveysaseman rakennushistoriaselvitys, jonka Ramboll Finland Oy on tehnyt keväällä 2018, käsittelee em. rakennuksia. Selvityksessä on mainittu, että Terveystien rakennusten ensimmäiset osat on rakennettu 1970-luvulla ja edustavat ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria. Uimahalli-monitoimitalo edustaa ainoana rakennuksena 1980-luvun postmodernismia. Selvityksen mukaan rakennuksia yhdistää sama värimaailma.

Hollolan kulttuuriympäristöselvitys tehtiin strategisen yleiskaavan 2020 kaavoitustyön yhteydessä ja se valmistui keväällä 2020. Tässä Ramboll Finland Oy:n selvityksessä on samat kohteet kuin 2015 tehdyssä selvityksessä ja ne ovat myös strategisen yleiskaavan kaavakartalla, teemakartta 3/5.

Hollolan uimahalli – monitoimitalosta rakennushistoriaselvitys on tehty heinä-syyskuu 2020. Selvitys on kaava-asiakirjojen liitteenä. Selvityksen on tehnyt Arkkitehtitoimisto Ark—byroo oy työryhmällä: Marianna Heikinheimo, vastaava tutkija  
Laura Runolinna, tutkija  
Irene Sarvi, avustava tutkija  
Tarina Tommiska, graafinen suunnittelija  
Sami Heikinheimo, valokuvaus.  
Selvitys sisältää arkkitehti Pekka Helinin haastattelun.

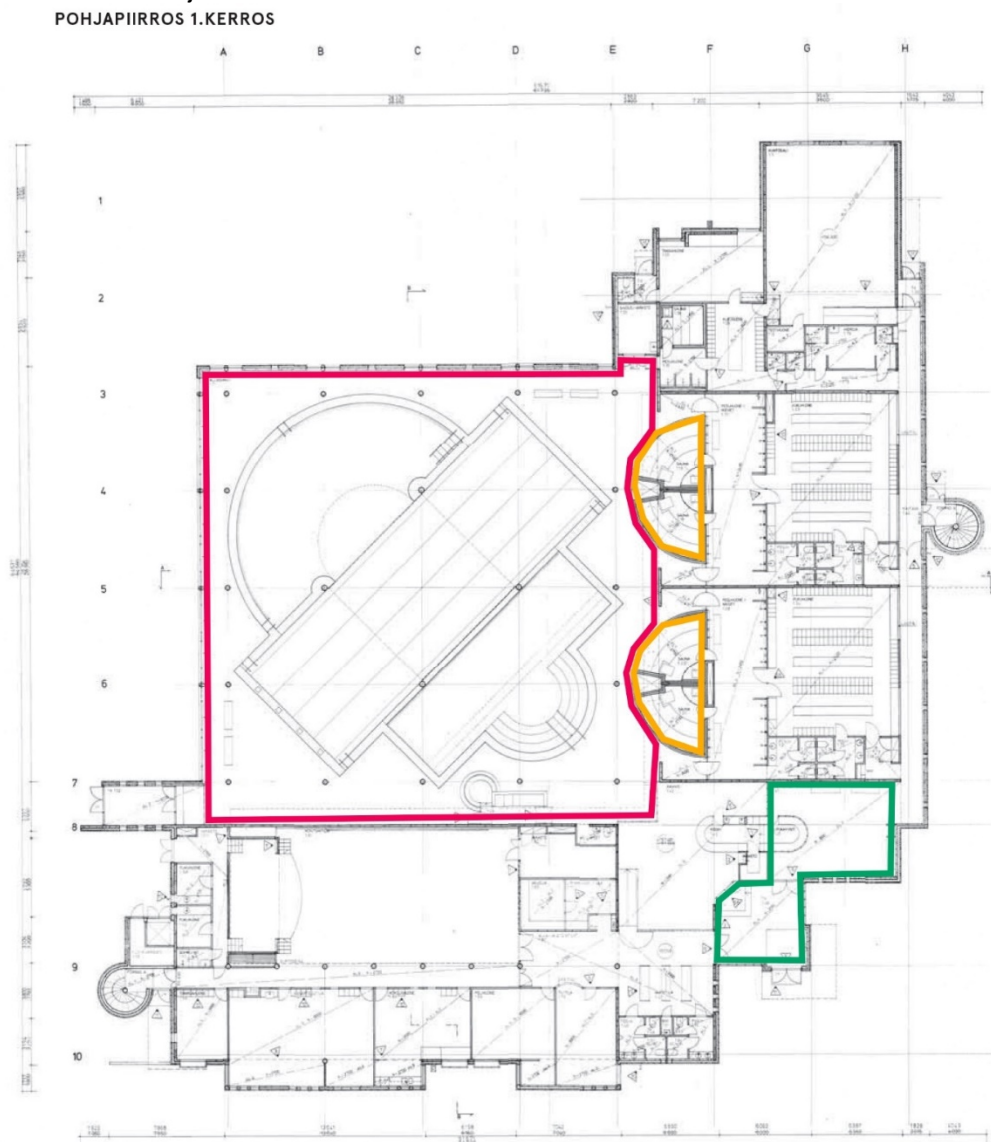
Hollolan uimahalli – monitoimitalon suunnittelivat arkkitehdit Pekka Helin, Tuomo Siitonen ja Petri Eerikäinen vuonna 1983 järjestetyn kutsukilpailun voittaneen ehdotuksensa pohjalta. Rakennus valmistui vuonna 1986. Hollolan uimahalli ja monitoimitalo suunniteltiin kilpailuvaiheessa kansallisesti ja valmistumisensa jälkeen myös kansainvälisesti arvostetuissa arkkitehtialan julkaisuissa.

Hollolan uimahalli – monitoimitalo on kokonaisuutena rakennustaiteellisesti merkittävä. Rakennus edustaa modernia rakennusperintöä ja suomalaista postmodernismia. Hollolan uimahallin

arkkitehtoniset arvot ovat kiistattomat oman aikakautensa urheilurakennuksiin ja arkkitehtuuriin rinnastettuna. Julkisivuratkaisu on ajalleen tyypillinen ja laadukkaasti toteutettu. Alkuperäisessä asussaan säilynyt keskeistila on sommitelman kohokohta, mutta silti hyvin käytännöllisesti järjestetty. Rakennus sekä toimiva että kaunis – tarkoittaen tässä yhteydessä miellyttävää ja viihtyisäksi koettua tilaa, jossa on paikan tuntua. Keskeistila edustaa kaunista arkirakentamista ja sitä on korostettu niin viihtymisen paikkana kuin hallin sosiaalisena keskipisteenä monin arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin. Rakennus oli suunnittelu- ja valmistumisajankohtana kansainvälisen huomioin kohteena.

Uimahallirakennuksen kerrosala on 2565 k-m<sup>2</sup> nykyisten säädösten mukaan laskettuna. Kerrosalaan ei lasketa toisen kerroksen konehuoneita, eikä kellarikerroksen tiloja. Lisäksi erillisessä talousrakennuksessa on jätekatos- ja varastotiloja 47 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen sisätilojen osalta erityisesti allasosasto, saunat ja sisääntuloaula ovat merkittäviä ja niiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Alla olevassa pohjakuvassa allasosasto on merkitty punaisella, saunat keltaisella ja aulatilat vihreällä värillä.



Pohjapiirroksen on merkitty sisätilat, jotka tulee suojella.



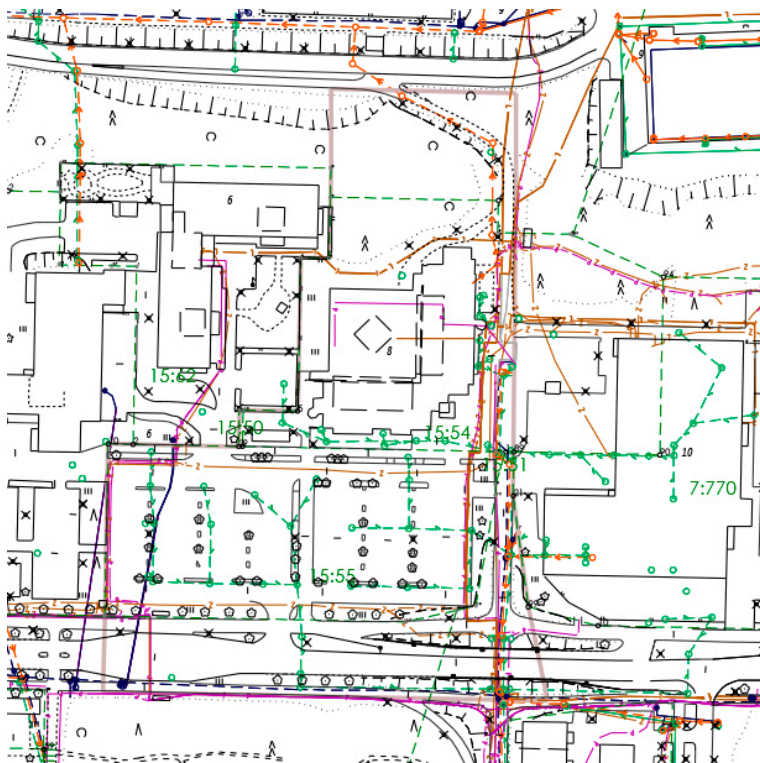
Kuvia allasosastosta

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

### Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto. Kaava-alueen läpi kulkee kaukolämpöputkisto nykyisen pysäköintialueen itälaidassa. Pysäköintialueen läpi palveluasumisen tontille kulkee erilaisia sähkökaapeleita. Kaukolämpö palveluasumisen tontille kulkee uimahallirakennuksen pohjoispuolella.

Viereisen palveluasumisen tontin etelänpuoleisen pysäköintialueen hulevedet ohjautuvat uimahallin hulevesiviemäriin. Uimahallin hulevesiviemärit on liitetty Kuntoilijankujan hulevesiviemäriin uimahallin itäpuolella. Hulevedet virtaavat Kuntoilijankujaa etelään ja purkavat Vanhatalon alueella Hirvikalliontien varrella olevaan nykyiseen ojaan, joka laskee Melkkaanojaan. Hulevesille ei ole nykyisin alueellisia viivytysrakenteita.



Johto- ja putkistokartta.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

### Sosiaalinen ympäristö

Hollolan uimahalli-monitoimihalli toimii uimahallin lisäksi monenlaisena harrastepaikkana. Siellä on mm. kuntosali, liikuntasali-näyttämö-tila, kamppailusali ja bänditila. Erilaiset liikuntaryhmät vuokraavat liikuntatiloja. Allasosastolla on useita uintiryhmiä ja melojat käyttävät allasosastoa. Lisäksi rakennuksessa on kahvio ja kunnan toimistotiloja ja yhdistykselle vuokrattu toimistotiloja.

Uimahalli-monitoimitalo liittyy sijainniltaan Heinsuon ulkoilualueeseen ja siellä oleviin liikuntatiloihin ja ulkokenttiin. Rakennus on hyvin saavutettavissa koska sen sivuitse menee kuntakeskuksen etelä-pohjoissuuntainen kevyen liikenteen pääyhteys Salpakankaan koululle. Parkkipaikat ovat rakennuksen vieressä ja joukkoliikenteen pääreitti on alueen eteläosassa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Hollolan kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019
- Hollolan kunnan strateginen yleiskaava (2017), lainvoimainen
- Hollolan kunnan strateginen yleiskaava 2020, (kunnanvaltuuston hyväksymä 10.5.2021)
- Alueelle laaditut asemakaavat
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
  - o Hollolan uimahallin rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Ark—byroo oy, 2020)
  - o Hollolan uimahallin peruskorjattavuuteen liittyvät selvitykset ja kuntotutkimukset
    - Tutkimusraportti (Sisäilmakeskus, 2015)
    - Uima-altaan, kantavien rakenteiden ja julkisivujen kuntotutkimusraportti (WSP Finland Oy, 2020)
    - Peruskorjattavuus, rakennetekninen tarkastelu (WSP Finland Oy, 2020)
    - Hankesuunnitelma (2021)
  - o Havainnepiirroksien peruskorjauksen yhteydessä tehtävälle laajentamisen ja uudisrakennusvaihtoehtojen sijoittamiselle (VE1: Helin & co Arkkitehdit 2021, VE2 ja VE3: Arkkitehtitoimisto arkMILL Oy, 2022)
  - o Vaihtoehtojen sijoittamista havainnollistavat 3D-kuvat (Ramboll Oy, 2022)
  - o Liikenneselvitys (Ramboll Oy, 2022)
  - o Hulevesiselvitys (Ramboll Oy, 2022)
  - o Hiilijalanjälkiselvitys (Sweco Rakennustekniikka Oy, 2022)
  - o Luontoselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 2022)



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hollolan uimahalli-monitoimihallin korjaus ja mahdollinen laajennus tai uuden rakennuksen rakentaminen on tullut ajankohtaiseksi. Uimahallin käyttöaste on suuri ja rakennukselle on peruskorjaustarvetta. Tilojen uusimisen mahdollistamiseksi kaavamuuotos on tarpeen. Kaavamuuotuksessa arvioidaan nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen sekä tilojen laajenemismahdollisuuksien vaikutuksia suhteessa uudisrakennusvaihtoehtoihin parhaan ratkaisun saamiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavoituksesta 19.4.2021.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- - Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- - Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- - Päijät-Hämeen liitto
- - Päijät-Sote, Ympäristöterveys
- - Hollolan vesihuoltolaitos
- - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- - Lahti Aqua Oy
- - DNA Oy/Etelä-Suomi
- - Lahti Energia
- - kunnan johtava rakennustarkastaja
- - kunnan ympäristöviranomaisen
- - kunnan kuntatekniikan päällikkö
- - hyvinvoinninpalvelualue

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta 19.4.2021 ja siitä ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla 9.6.2021.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

##### Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asetettiin nähtäville MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS oli nähtävillä 30 vuorokauden ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 9.6.2021.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 9.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 10.6.-9.7.2021.

### **Luonnosvaihe**

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 4.5.2022

Lausuntopyynnöt 4.5.2022

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 4.5.2022

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 5.5.-3.6.2022 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

### **Ehdotusvaihe**

Elinvoimavaliokunta päätti 6.9.2022 asettaa Salpakankaan (01) kunnanosan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta (Ympäristö ja luonnonvarat), Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Soten ympäristöterveyskeskukselta, Hollolan vesihuoltolaitokselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Aqua Oy:lta, DNA Oy:lta, Lahti Energialta, Hollolan ympäristöyhdistys ry:ltä, kunnan johtavalta rakennustarkastajalta, kunnan ympäristöviranomaiselta, kunnan kuntatekniikan päälliköltä ja hyvinvoinnin palvelualueelta.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 13.9.2022.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 21.9.2022.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 22.9.-21.10.2022 kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

### **Hyväksyminen**

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Asemakaavan lähtökohdista ja 10.6.2021 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta keskusteltiin Hollolan kunnan ja Ely-keskuksen aloitusneuvottelussa 27.5.2021. Asemakaavasta on pidetty viranomaistyöneuvottelu 10.2.2022, jossa keskusteltiin kaavavaihtoehtojen mukaan otosta kaavaprosessin luonnosvaiheeseen.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

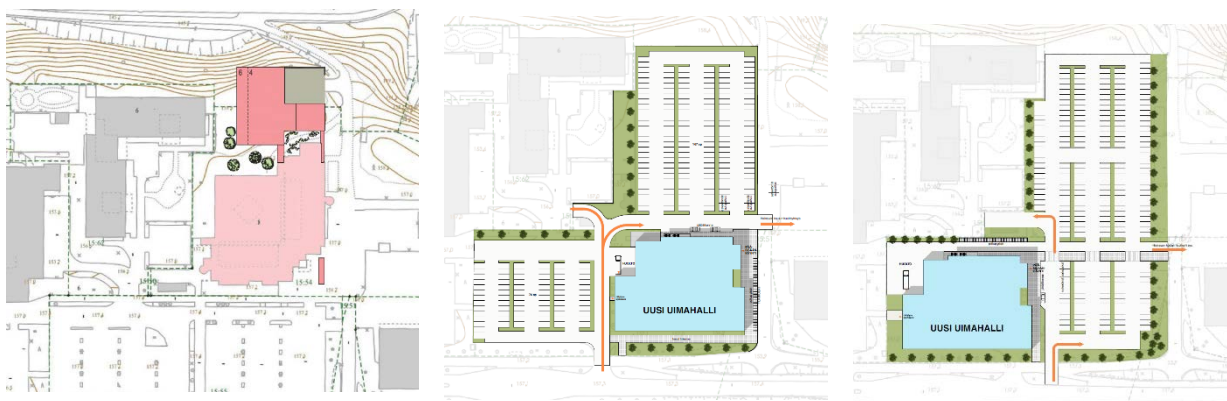
Hollolan uimahalli- monitoimihallin korjaus ja mahdollinen laajennus tai uudisrakennuksen rakentaminen on tullut ajankohtaiseksi. Hanketta varten on tarve ajantasaistaa asemakaavaa. Samalla tutkitaan pysäköintialueen tarpeet.

14.3.2022 kunnanhallituksessa päätettiin, että kaavahankkeessa arvioidaan peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon lisäksi uudisrakennusvaihtoehdon mahdollisuus, jolloin vaihtoehtoratkaisuja ja niiden vaikutuksia voidaan vertailla.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavasta tehdään kolme luonnosvaihtoehtoa, joista yksi on peruskorjaus- ja laajennus-vaihtoehto ja kaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Vaihtoehtojen vaikutuksia verrataan toisiinsa parhaan ratkaisun saamiseksi.

Kulkuoikeudet, pysäköinti, uimahalli-monitoimihallin tarvitsemat toiminnot ja rakennusoikeus muodostavat kokonaisuuden, joka vaatii kokonaisvaltaista tarkastelua toimintojen sijoittamisessa. Kaavavaihtoehtojen lähtökohtana käytetään kaavaprosessin alkuvaiheessa tehtyjä havainnepiirroksia rakennuksen ja pihajärjestelyjen sijoittamisesta. Havainnepiirroksissa VE1 nykyisen rakennuksen laajennusosa sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle, jolloin pysäköintialue sijoittuu nykyiselle paikalleen. Uudisrakennusvaihtoehdossa VE2 rakennus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen itäosaan, lähelle koulurakennusta. Uudisrakennusvaihtoehdossa VE3 rakennus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen länsiosaan, seniorikortteliksi kaavoitetun kiinteistön viereen. Havainnepiirrokset ovat kaavan liitteenä 6.



VE1, VE2 ja VE3 havainnepiirrokset rakennusten ja pihajärjestelyjen sijoittamisesta.

Uuden uimahalli-monitoimirakennuksen yhteensovittamista ympäristöön tutkitaan 3D mallinnuksen avulla havainnepiirrosten mukaisesti. 3D havainnekuvat ovat kaavan liitteenä 7.

Kaavaan liittyvissä liikenneselvityksessä (liite 4) ja hulevesiselvityksissä (liite 5) on huomioitu havainnepiirrosvaihtoehdot.

Kaavaluonnosten nähtävilläolon jälkeen yksi vaihtoehdoista viedään jatkosuunnitteluun.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa asemakaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

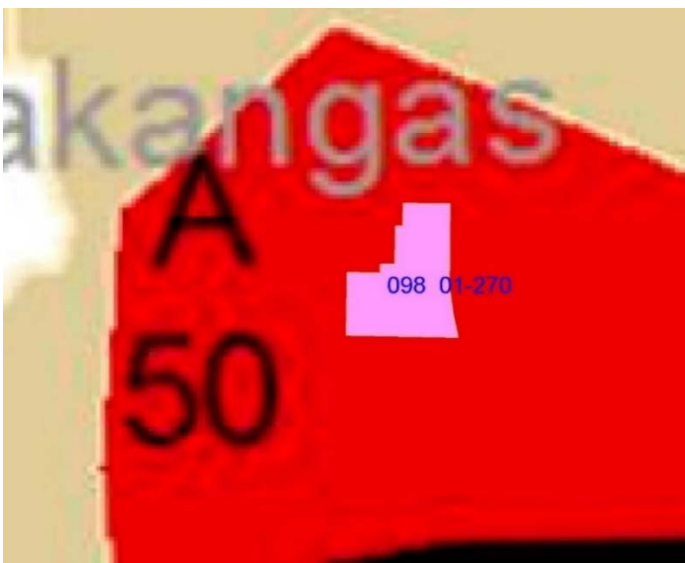
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

## Maakuntakaavassa 2014

Maakuntakaavassa 2014 alue on merkinnällä Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, kuvauksella Seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, joka on pääosin pohjavesialueella.



Kaava-alue on vaaleanpunaisella maakuntakaavassa 2014.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 2017 hyväksymä strateginen yleiskaava 2017. Valtuusto on hyväksynyt päivitetyn strateginen yleiskaava 2020 kokouksessaan 10.5.2021. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

### Keskustatoimintojen alue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

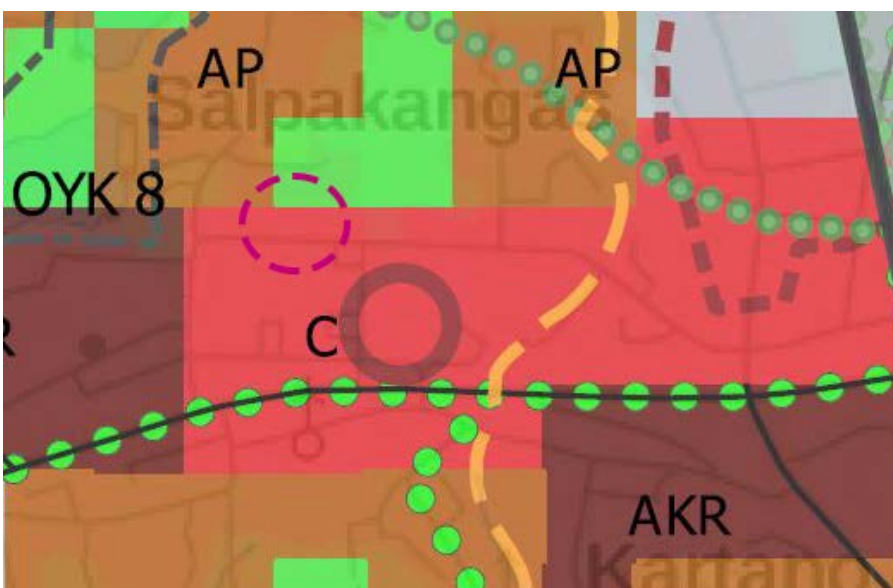
Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen.

Alueen täydennysrakentamisen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.



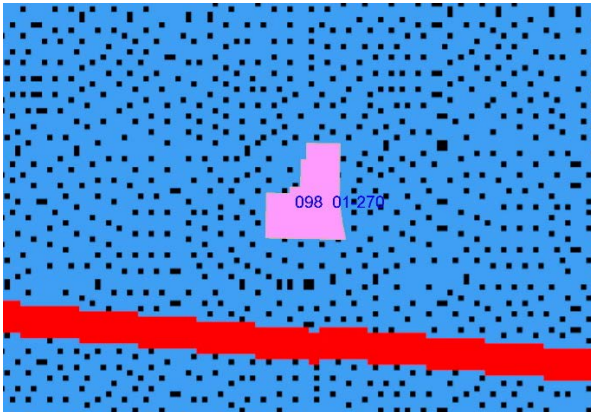
Kaava-alue vaaleanpunaisella Strategisen yleiskaavan pääkartalla 2017.



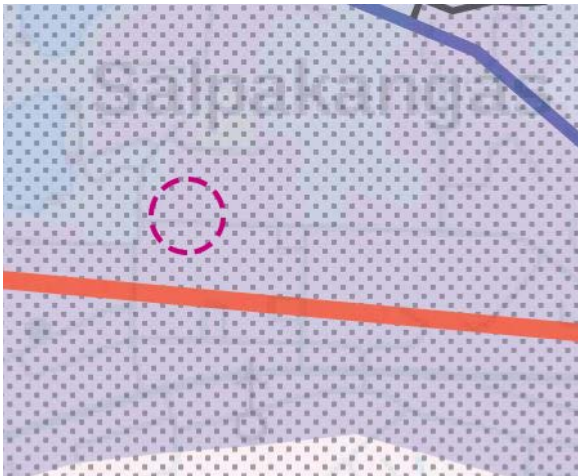
Kaava-alue vaaleanpunaisella katkoviivaympyrällä Strategisen yleiskaavan pääkartalla 2020.



Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue  
Vesihuollon toiminta-alue; Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin  
piirissä



Kaava-alue vaaleanpunaisella Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartalla 2017.



Kaava-alue vaaleanpunaisella katkoviivaympyrällä Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartalla 2020.

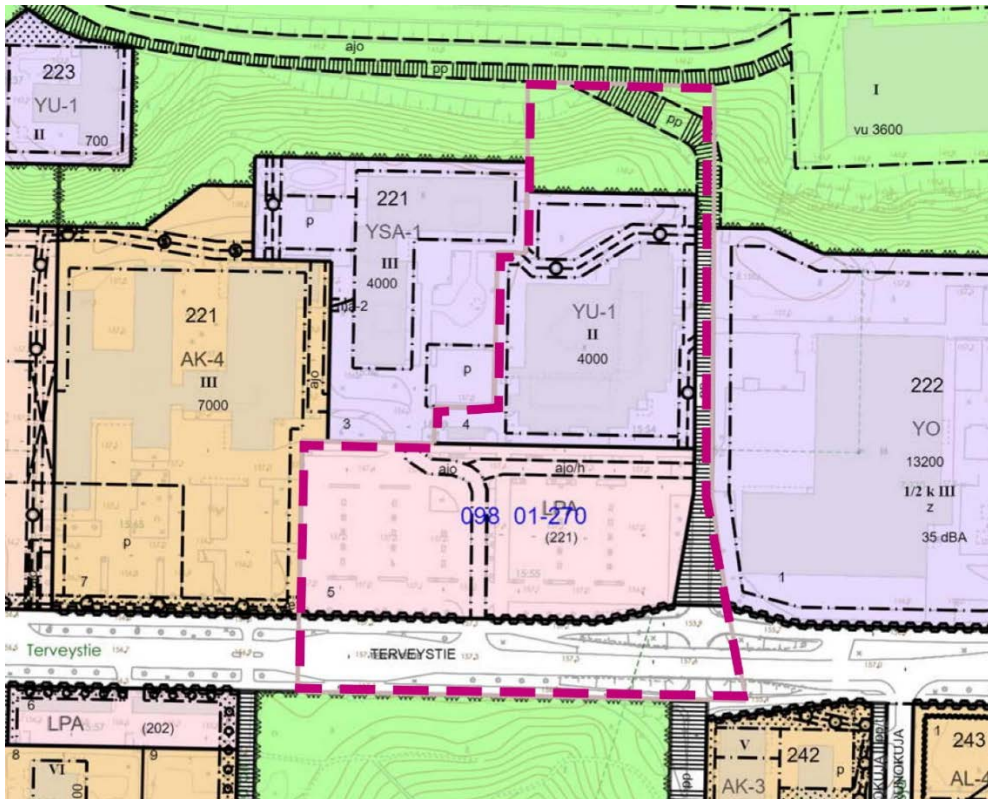
Strategisen yleiskaavan 2020 mukaisesti uimahallia koskee seuraavaa merkintä;  
Mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue  
Kaavamääräys: Alue, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-,  
korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.



Kaava-alue vaaleanpunaisella katkoviivaympyrällä Strategisen yleiskaavan kulttuuriympäristökartalla 2020.

## Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2015. Kaavamuutosalueeseen kuuluu uimahallin nykyinen tontti, joka on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU- 1) ja sitä ympäröivät liikennealueet, joihin kuuluu parkkipaikka (LPA, Autopaikkojen korttelialue) ja viereinen kevyen liikenteen väylä (pp), sekä urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU-1) tontin pohjoisreunassa.



Kaava-alue punaisella katkoviivalla ajantasa-asemakaavassa.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uimahallirakennus on rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä, joka täytyy huomioida suunnittelussa.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

-

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saaduissa viranomaislausunnoissa painottui rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttäminen (kaavaluonnos VE1). Kaavaluonnosvaihtoehdot VE2 ja VE3 eivät täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 §).

##### Muut tavoitteet

-

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

#### Kaavaprosessin eteneminen vaihtoehtotarkasteluun

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa hankkeelle on perustettu kunnan asiantuntijoista koostuva uimahallityöryhmä, joka on selvittänyt asioita ja käynyt läpi vaihtoehtoja eri kokoonpanoissa. Rakennuksen kunnosta ja korjaustarpeista on tehty erillisiä selvityksiä. Kuntalaisille on järjestetty kysely uimahallin toiveista ja tarpeista sekä kerätty tietoa uimahallin käytöstä. Yleiskaavassa määrätään modernin rakennusperinnön huomioimisesta kuntakeskuksen täydennysrakentamisessa, jonka pohjalta on tunnistettu tarve tehdä rakennushistoriaselvitys uimahalli-monitoimirakennuksesta. Rakennushistoriaselvityksessä rakennus on todettu kokonaisuutena rakennustaiteellisesti merkittäväksi. Koska uimahalli on edelleen suosittu ja toimiva, se kannattaa korjata. Myös käyttäjämääriltään liian pieneksi käynyttä hallia on mahdollista laajentaa esimerkiksi uudella siivellä. Alueellisen vastuuseen kielteinen kanta uudisrakennusvaihtoehdon osalta on tullut esille erilliskeskusteluissa ja valtuustoseminaarissa 28.1.2021. Tämän jälkeen kunnanhallitus on päättänyt 31.5.2021, että hanketta ja rahoitusta lähdetään suunnittelemaan laajennusvaihtoehdon pohjalta. Valtuustoseminaarissa päädyttiin talousarvion 2022 osalta peruskorjausvaihtoehtoon peruskorjaus-laajennusvaihtoehdon sijaan suurten kustannusten vuoksi, joka hyväksyttiin kunnanhallituksessa 18.10.2021. Kaavamuutoshanke on mukana myös valtuuston 15.11.2021 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2021-2023. em. päätöksissä on kuvailtu kaavahanketta ja sen tavoitteita. 14.3.2022 kunnanhallituksessa päätettiin, että kaavahankkeessa arvioidaan peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon lisäksi uudisrakennusvaihtoehdon mahdollisuus, jolloin vaihtoehtoratkaisuja ja niiden vaikutuksia voidaan vertailla. Kaavasta laadittiin kolme luonnosvaihtoehtoa. Valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen arvioiminen tuli esille sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ollut ensimmäistä kertaa nähtävillä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnosvaihtoehtojen kanssa.

#### Vaihtoehtojen kuvaus

Kaikkissa kaavaluonnosvaihtoehtoisissa VE1-VE3:

Kaavamuutoksella muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saadaan rakentaa monitoimihalli. Uimahalli-monitoimirakennuksen tontilla sijaitseva pysäköintialue on osa kyseistä korttelialuetta ja tarkoitettu korttelin sisäistä pysäköintiä varten. Korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteydet palveluasumisen tontille ja koulun huoltopihalle. Terveystien katualueeseen sisältyy nykyinen puurivistö katualueen laidassa. Kevyen liikenteen yhteys alueen itälaidassa Kuntakeskuksen ja Heinsuon urheilualueen välillä on osoitettu nykyisessä paikassaan.

VE1, kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaluonnoksessa nykyinen uimahalli-monitoimirakennus säilyy. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilytettävät rakennushistorialliset ominaispiirteet, jotka on huomioitava korjaus- ja muutostöissä sekä laajentamisessa. Laajennusosa on osoitettu nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle. Pysäköintialueen sijainti säilyy nykyisessä paikassa. Nykyisen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen rakennuksen säilyttävä kaavaratkaisu on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen (MRL 5 §, 12 §, 54 §, 57 §).

VE2, kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden uimahalli-monitoimirakennuksen sijoittuminen nykyisen pysäköintialueen itäosaan. Pysäköintialueet on osoitettu rakennuksen länsi- ja pohjoispuolelle. Kaavaratkaisu ei mahdollista arvokkaan rakennuksen säilymistä. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisen rakennuksen purkamisen mahdollistava kaavaratkaisu ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaihtoehto (MRL 5 §, 12 §, 54 §, 57 §).

VE3, kaavaluonnosvaihtoehto 3

Kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden uimahalli-monitoimirakennuksen sijoittuminen nykyisen pysäköintialueen länsiosaan. Pysäköintialueet on osoitettu rakennuksen itäpuolelle. Kaavaratkaisu ei mahdollista arvokkaan rakennuksen säilymistä. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisen rakennuksen

purkamisen mahdollistava kaavaratkaisu ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaihtoehto (MRL 5 §, 12 §, 54 §, 57 §).

#### Vaihtoehtojen karsinta

Kaavaluonnosten ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen vaihtoehtoista on viety jatkosuunnitteluun VE1. VE1 huomioi parhaiten rakennetun ympäristön, taajamakuvan ja kulttuurihistorian. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttävä ratkaisu on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Vaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vaihtoehtoista saadut lausunnot tukevat vahvasti vaihtoehdon valintaa. Osittain myös liikenteelliset seikat painottuvat VE1:ssä eduksi. Vaihtoehdot ja niistä saadut lausunnot ja mielipide esiteltiin valtuustoseminaarissa 15.6.2022, jolloin käsitys jatkotyöstettävästä vaihtoehdosta oli muodostunut.

### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

VE1: Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Nykyisen rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen laajentaminen tapahtuu Terveystien suunnasta katsottuna rakennuksen taakse, jolloin se ei juuri näy kadulta päin tarkasteltuna. Laajennus sovitetaan ympäristöön, joka näkyy urheilukeskukselta päin sekä palveluasumisen ja koulun tonteilta.

VE2: Uusi rakennus muodostaa uutta rakentamista Terveystien varteen koulurakennuksen viereen ja nykyinen rakennus häviää. Uimahallirakennuksen sovittaminen ympäristöön siten, että muodostuu hyvää keskustakuvaa, edellyttää huolellista suunnittelua. Kuntoilijankujan risteys Terveystien alikulun kohdalla on uimahallitonttia huomattavasti matalampana, joten tontin reuna vaatii korkean tukimuurirakenteen, joka on vaikeasti ratkaistava kohta teknisesti, liikenneturvallisesti ja visuaalisesti. Rakennuksen sijainti keskellä liikenne- ja paikoitusalueita ei mahdollista samankaltaisia isoja maisemaikkunoita hallin julkisivuihin kuin nykyisessä uimahallissa on. Liikenteelliset seikat, ajoyhteydet viereisille tonteille ja parkkipaikkatarpeet, rajoittavat laajentamismahdollisuuksia.

VE3: Uusi rakennus muodostaa uutta rakentamista Terveystien varteen seniorikortteliksi kaavoitetun tontin viereen ja nykyinen rakennus häviää. Uimahallirakennuksen sijainti suhteellisen tiivisti muuhun nykyiseen ja tulevaan rakennuskantaan muodostaa ahtaahkon ryhmän laajan pysäköintialueen vieressä. Uimahallirakennuksen sovittaminen ympäristöön siten, että muodostuu hyvää keskustakuvaa, edellyttää huolellista suunnittelua. Rakennuksen sijainti keskellä liikenne- ja paikoitusalueita ei mahdollista samankaltaisia isoja maisemaikkunoita hallin julkisivuihin kuin nykyisessä uimahallissa on. Liikenteelliset seikat, ajoyhteydet viereisille tonteille ja parkkipaikkatarpeet, rajoittavat laajentamismahdollisuuksia.

#### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

VE1: Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, koska uimahalli säilyy entisellä paikalla lähellä muita liikuntapalveluja. Palveluja on mahdollista lisätä, jos asemakaavanmuutoksen mukainen rakennuksen laajennus toteutetaan.

VE2 ja VE3: Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, koska nykyiset toiminnot on mahdollista sijoittaa uudisrakennukseen. Palveluja on mahdollista lisätä ja monipuolistaa.

#### **Vaikutukset liikenteeseen**

Kaikkissa kaavaluonnosvaihtoehtoissa pysäköintiä ja ajoliikennettä koskevat järjestelyt selkeytyvät. Korttelin yhteinen pysäköintialue siirtyy kaavamuutoksen myötä uimahallin tonttiin kuuluvaksi alueeksi. Liikenneturvallisuus parantuu. Yleismääräyksissä on määrätty kevyen liikenteen turvallisuudesta.

VE1: Pysäköintipaikkojen määrä säilyy entisellään, mutta tontin käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen määrä kasvaa. Kevyen liikenteen yhteydet rakennukselle ovat hyvät. Vaihtoehdossa on vähiten autoliikennettä kevyen liikenteen yhteyksien poikki. Laajennusosan huolto tontin pohjoisosaan on haasteellinen.

VE2: Pysäköintipaikkojen määrä kasvaa. Pysäköintialueet jakautuvat kahdelle alueelle. Kevyen liikenteen yhteydet kevyenliikenteen väyliltä rakennukselle ovat hyvät. Ajoyhteydet palveluasumisen ja koulun tonteille sekä uimahallin oma huoltoajo haittaavat rakennuksen käyttäjien ajoliikennettä ja kevyttä liikennettä. Ajo- ja kevytliikenne sekoittuvat tontilla pahasti.

VE3: Pysäköintipaikkojen määrä kasvaa. Pysäköintialue muodostaa yhden laajemman kokonaisuuden alueen itäosaan. Saavutettavuus bussipysäkiltä rakennukselle on hyvä. Tontin ajoliittymä Terveystieltä siirtyy itään päin. Palveluasumisen tontille kulku kiertää vilkkaan piha-alueen läpi.

Liitteenä 4 olevassa liikenneselvityksessä on erillinen konsultin tekemä vertailutaulukko havainnepiirrosten (liite 6) mukaisista vaihtoehdoista.

### **Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen, viihtyisyyteen**

Kaikissa vaihtoehdoissa kuntalaisten elinolot parantuvat, on mahdollisuus harrastaa yhä enemmän liikuntaa terveellisessä ympäristössä lähellä muita liikuntapalveluja.

VE1: Nykyiset liikunta- ja uintitilat on mahdollista kunnostaa sekä lisätä nykyistä enemmän tiloja. Kaavavaihtoehdolla mahdollistetaan rakennukseen tehtäviä parannus- ja nykyaikaistamistoimenpiteitä sekä laajennus uusille toiminnoille.

VE2 ja VE3: Uusista tiloista saadaan nykypäivän vaatimuksia vastaavat tilat. Rakennukseen ei saada maisemaikkunoita hallin julkisivuihin, josta syystä hallin sisätiloihin ei saada näkymiä laajemmille viheralueille niin kuin nykyisessä uimahallissa.

### **Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin**

VE1-3: Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallintaan.

### **Vaikutukset ilmastoon**

VE1: Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen elinkaaren piteneminen rakennussuojelulla ja laajentamisen mahdollistavalla ratkaisulla. Nykyisessä rakennuksessa on paljon bruttoneliöitä ja epätehokkaita tiloja, joten hiilijalanjälki peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdossa on suurempi kuin kokonaan uuden rakennuksen rakentaminen. Säästöä tulee siitä, että purettavia osia on vähemmän kuin jos rakennus puretaan kokonaan. Rakennuksen teknisiä ratkaisuja on mahdollisuus parantaa energiatehokkaammiksi peruskorjauksen yhteydessä huomioimalla energiataloudellisuus ilmanvaihtokoneiden uusimisen yhteydessä sekä muissa LVI ratkaisuisa ja lisäämällä aurinkopaneelit katolle.

VE2 ja VE3: Uudisrakennuksessa tilat voidaan suunnitella tehokkaasti, joten hiilijalanjälki on pienempi kuin peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdossa. Uudisrakennusvaihtoehdoissa rakennuksen elinkaareen ja ekologisuuteen voidaan vaikuttaa materiaali- ja teknisillä valinnoilla ja huolto-ohjelmalla.

### **Vaikutukset luontoon**

VE1: Kaavamuutoksessa urheilu- ja virkistyspalvelualueelle sijoittuva metsäinen alue vähentyy tontin laajennusalueen verran. Laajenemiseen varatulla alueella ei ole ulkoilureittejä. Viheryhteys ja laajat virkistysalueet säilyvät kaava-alueen ulkopuolella.



VE2 ja VE3: Metsäinen alue alueen pohjoisosassa tontin rajojen sisäpuolella muuttuu parkkialueeksi. Nykyisen kaavan mukainen VU-alue säilyy samankokoisena eikä muutu kaavamuutoksen myötä.

### Vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön

VE1: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan uimahallirakennuksen ominaispiirteet säilyvät, koska rakennukselle on annettu kaavassa suojelumääräys. Rakennuksen laajentamiselle on annettu kaavamääräys, jossa rakennus sovitetaan vanhaan osaan ja ympäristöön, jolloin pohjoisen suunnasta näkyvä uudisosa sopii taajamakuvaan.

VE2: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas uimahallirakennus ei säily, jolloin menetetään Hollolasta rakennustaiteellisesti merkittävä modernia arkkitehtuuria edustava rakennus. Uudisrakentamiselle on annettu määräys, että se sovitetaan ympäristöön, joka muodostaa hyvää keskustakuvaa. Terveystien varren näkymä jäsentyy uimahallin sijaitessa koulurakennuksen vieressä.

VE3: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas uimahallirakennus ei säily, jolloin menetetään Hollolasta rakennustaiteellisesti merkittävä modernia arkkitehtuuria edustava rakennus. Uudisrakentamiselle on annettu määräys, että se sovitetaan ympäristöön, joka muodostaa hyvää keskustakuvaa. Terveystien varren näkymä jäsentyy uimahallin sijaitessa seniorikortteliksi kaavoitetun tontin vieressä. Palveluasumisen tontti jää uimahallirakennuksen taakse.

### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten vertailutaulukko:

Vaikutukset	VE1	VE2	VE3
Rakennettuun ympäristöön	+	(-)	(-)
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	+	+	+
Liikenteeseen	(+)	-	(+)
Elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen	+	(+)	(+)
Pohjaveteen ja pintavesiin	+	+	+
Ilmaston	-	+	+
Luontoon	-	+	+
Taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön	+	-	-
Yhteensä -	<b>-2/8</b>	<b>-3/8</b>	<b>-2/8</b>
Yhteensä +	<b>+ 6/8</b>	<b>+ 5/8</b>	<b>+ 6/8</b>

Vertailutaulukkoon on merkitty +, jos aiheen mukaiset vaikutukset ovat kokonaisuudessaan enemmän positiivisia. Taulukkoon on merkitty -, jos aiheen mukaiset vaikutukset ovat kokonaisuudessaan enemmän negatiivisia. Positiivisia vaikutuksia kokonaisuutena kaikkien vaikutusten osalta on yhtä paljon kaavaluonnosvaihtoehdoissa VE1 ja VE3. Vaihtoehto VE2 jää muita vaihtoehtoja heikommaksi, johon vaikuttaa erityisesti liikenteelliset seikat.

### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet

#### Kaavaehdotus

Nähtävillä olleet kaavaluonnosvaihtoehdot, niistä saadut lausunnot ja mielipide esiteltiin valtuustoseminaarissa 15.6.2022. Valtuustoseminaarin jälkeen kaavaehdotusta lähdettiin valmistelemaan VE1 peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon pohjalta.

Asemakaavavartokaisun periaatteisiin ei ole tullut luonnoksen jälkeen muutoksia:

Kaavamutoksella muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saadaan rakentaa monitoimihalli. Uimahalli-monitoimirakennuksen tontilla sijaitseva pysäköintialue on osa kyseistä korttelialuetta ja tarkoitettu korttelialueen sisäistä pysäköintiä varten. Korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteydet palveluasumisen tontille ja koulun huoltopihalle. Terveystien katualueeseen sisältyy nykyinen puurivistö katualueen laidassa. Kevyen liikenteen yhteys alueen itälaidassa Kuntakeskuksen ja Heinsuon urheilualueen välillä on osoitettu nykyisessä paikassaan.

Kaavassa nykyinen uimahalli-monitoimirakennus säilyy. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttävät rakennushistorialliset ominaispiirteet, jotka on huomioitava korjaus- ja muutostöissä sekä laajentamisessa. Laajennusosa on osoitettu nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle. Pysäköintialueen sijainti säilyy nykyisessä paikassa.

#### Kaavaehdotus nähtävillä olon jälkeen

Kaavaehdotukseen ei tullut nähtävilläolon jälkeen muutoksia, joten hyväksyttäväksi menevä kaava on sama kuin kaavaehdotus.

### 4.5.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** joka oli päivätty 10.6.2021 saatiin yhteensä 5 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

**Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo** pitää kaavan tavoitteita rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojen tunnistamisesta sekä peruskorjauksen ja mahdollisen laajentamisen mahdollistamisesta erittäin hyvänä lähtökohtana kaavamutokselle. Museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan muistiin.

**Päijät-Sote/ Ympäristöterveyskeskus** lausuu, että alue sijaitsee merkittävällä radonhaitta-alueella, jonka varautumisesta radonintorjuntaan kaikessa rakentamisessa tulee antaa kaavamääräyksellä voimassa olevan Hollolan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Yleiskaavan mukaan alue kuuluu keskustatoimintojen alueelle, jossa painopisteenä on sujuva ja esteetön liikkuminen eri toimintojen välillä, jota voi pitää myös hankealuetta ympäröivien alueiden tulevaisuuden kehittymisen kannalta hyvänä tavoitteena. Liikkumisessa painotetaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Hollolan uimahallin käyttäjämäärät ovat olleet kasvussa ja ylittävät vuositasolla selvästi 100 000 käyttäjän määrän. Yhdessä lähiympäristön toimintojen kanssa tämä näyttää ruuhkauttavan uimahallin edustan parkkipaikkaa ajankohdasta riippumatta. Kaavahankkeessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota LPA-alueen turvallisiin kulkuteihin ja turvallisuutta lisääviin ratkaisuihin.

Vaikka alue on pääosin jo nyt pinnoitettua aluetta, tulisi alueen hulevesiä koskevat kaavamääräykset tarkistaa vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

#### **Kaavoittajan vastine:**

Lisätään kaavamääräys radonin torjunnasta. Korttelin yhteinen pysäköintialue LPA muutetaan palvelemaan ainoastaan uimahalli-monitoimitalon käyttäjiä, mutta siellä säilytetään tarvittavat ajo- ja huoltoyhteydet. Lisätään kaavaan määräys hulevesien hallinnasta. Alueen hulevesistä on tekeillä selvitys, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan yhteydessä on tekeillä liikenneselvitys, joka huomioidaan suunnittelussa.

**Päijät-Hämeen liitolla** ei ole kommentoitavaa OAS:aan. Päijät-Hämeen liitto pitää erinomaisena sitä, että uimahallirakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot kartoitetaan.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan muistiin.

**LE-sähköverkko Oy** tiedottaa, että alueella on LE-sähköverkko Oy:n 20 kV:n ja 0,4 kV:n makaapeleita. Jos kaapeleita tarvitsee siirtää, kustannuksista vastaa siirtoa haluava taho.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan muistiin.

**Lahti-Energia Oy, Lämpöliiketoiminta** lausuu, että alueen itäosassa sijaitsee merkittävä kaukolämmön runkojohto ja siitä haarautuvia kiinteistön liittymisjohtoja. Kaukolämmön kapasiteetti on alueen tuntumassa erinomainen. Lämpöliiketoiminta suosittelee muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

**Kaavoittajan vastine:** Kaava-alueen johtorasitemerkintöjä tarkistetaan tonttialueilla. Kaukolämmön määräämistä kaavassa ei nähdä tarpeellisenä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava lämmitysjärjestelmän valinta energiatehokkuus huomioiden ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.

#### 4.5.6 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa ja 1 mielipidettä.

**Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo,**

**Arkeologia:** Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Rakennettu kulttuuriympäristö:**

Alueellinen vastuumuseo yhtyy kaavaselostuksen näkemykseen, että uudisvaihtoehdot, jossa nykyinen rakennus puretaan eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 5 §, 12 §, 54 § ja 57 § mukaisia.

Hollolan uimahalli-monitoimitalo on rakennettu 1986, ja sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Pekka Helin ja Tuomo Siitonen kunnan järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Uimahallin rakennushistorialliset arvot on tunnistettu jo kuntakeskuksen rakennusinventoinnissa (Ramboll 2015), jossa se on mainittu arkkitehtuuriltaan rakennustaiteellisesti arvokkaana kohteena. Uimahalli on mukana myös Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 selvitysaineistoksi teetetyssä Hollolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Ramboll 2020). Tämän myötä strategisessa yleiskaavassa 2020 kohde on merkinnällä mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue, jota koskee kaavamääräys: Alue, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta määräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaiseen selvitykseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ohjaavat kaavoitusta. MRL 54§ 2 momentin mukaan *asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää*. Kaavoituksessa sovitetaan yhteen erilaisia tavoitteita, mutta kaikki sisältövaatimukset tulee ottaa lain edellyttämällä asianmukaisella painoarvolla huomioon, ja kaavaratkaisun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain 9 § määrittämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Tässä asemakaavanmuutoksessa merkittävimmät vaikutukset liittyvät rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavanmuutoksen edellä uimahalli-monitoimitalosta on laadittu kattava ja asiantunteva rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo 2020, Hollolan uimahallin rakennushistoriaselvitys), jolla voidaan vastata asemakaavanmuutoksen tavoitteeseen tunnistaa uimahallin arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot. Rakennushistoriaselvitys on viimeistelyvaiheessa käyty lävitse katselmuksella paikan päällä Hollolan uimahallilla 24.9.2020 selvityksen tekijöiden, suunnittelun arkkitehdin, kunnan ja alueellisen vastuumuseon kesken. Selvityksen johtopäätökset ovat kiistattomat, ne perustuvat asiantuntevaan tutkimustietoon ja analyysiin.

Alueellinen vastuumuseo nostaa lausunnossaan esiin rakennushistoriallisen selvityksessä mainittuja suunnitteluperiaatteita ja arvoja sekä "Liikuntaympäristöt kulttuuriperintönä –opas arviointiin" –pohjalta peilaa Hollolan uimahallirakennuksen merkitystä kokonaisvaltaisesti hyvinvointia edistävänä tarjoten myös tilana viihtyisän kokemuksen.

Kaavaluonnoksen uudisrakennusvaihtoehtojen laadullisia vaikutuksia ei ole arvioitu muutoin, kuin toteamalla, ettei uusi sijainti mahdollistaisi uimahalliin maisemaikkunoita.

Kaavamutoksen aloitusvaiheessa lähtökohtana oli rakennuksen peruskorjauksen ja laajennuksen mahdollistaminen. Aloitusvaiheessa 27.5.2021 järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa todettiin kaavamutostarpeen koskevan rakennushistoriaselvityksessä selvitettyjä kulttuurihistoriallisia arvoja ja muutoskestävyyttä. Tiivis viranomaisyhteistyö nähtiin kaavaprosessissa tärkeänä ja sovittiin, että hankesuunnittelua voidaan edistää rinnakkain asemakaavan muutoksen kanssa. Syyskauden 2021 aikana järjestettiin useita työneuvotteluita uimahallin peruskorjaus- ja laajennussuunnitelmista sekä suojelumääräysten kohdentumisesta.

Kaavaluonnoksen VE1:n suojelumääräys on viranomaistyöneuvotteluissa suunniteltu ottaen huomioon, että kyseessä on kovassa käytössä oleva luonteeltaan toiminnallinen rakennus, jonka ajoittaiset korjaukset ja muutoksetkin ovat välttämättömiä. Lähtökohtana on ollut, että suojelumääräys on sovellettavissa käytännön korjaushankkeessa. Julkisessa rakennuksessa myös keskeisten sisätilojen suojelu on perusteltua asemakaavassa. Suojelun pääperiaatteena on olemassa olevien ratkaisujen ja toiminnallisen kokonaisuuden arvostaminen. Keskeistä on arkkitehtuuri, tilavaikutelma ja luonnonvalo, tietyt rakenteet, niiden suhteet, jäsentely ja pintakäsittelyt.

Käyttörakennuksena uimahalliin kohdistuu myös muospaineita toiminnallisten ja teknisten ominaisuuksien osalta. Rakennushistoriaselvityksessä arvokkaaksi todetun uimahallin peruskorjaus- ja muutostöille on kuitenkin olemassa hyvät lähtökohdat. Peruskorjaus on mahdollista toteuttaa säilyttäen samalla keskeiset arvopiirteet ja olemassa olevat tilalliset ratkaisut. Nykyisille käyttäjämäärille ja tarpeille liian pientä hallia voi luontevasti laajentaa arkkitehti Helinin laatiman laajennussuunnitelman mukaisesti. Käyttörakennuksena uimahalliin kohdistuu myös muospaineita toiminnallisten ja teknisten ominaisuuksien osalta. Rakennushistoriaselvityksessä arvokkaaksi todetun uimahallin peruskorjaus- ja muutostöille on kuitenkin olemassa hyvät lähtökohdat. Peruskorjaus on mahdollista toteuttaa säilyttäen samalla keskeiset arvopiirteet ja olemassa olevat tilalliset ratkaisut. Nykyisille käyttäjämäärille ja tarpeille liian pientä hallia voi luontevasti laajentaa arkkitehti Helinin laatiman laajennussuunnitelman mukaisesti.

Uimahallista on tehty sen kuntoon, korjattavuuteen ja toiminnallisuuteen liittyviä selvityksiä. Rakennuksen korjausaste on toiminnallisuustarkastelussa esitetty hyvin korkeaksi. Tämä kuitenkin on arvio, eikä se perustu tarkempaan korjaussuunnitelmiin. Hyvällä korjaussuunnittelulla vältetään ylikorjaamista ja säästetään materiaalien lisäksi myös taloudellisia resursseja. Uimahallien korjaaminen on haastavaa ja suunnittelussa on tärkeää, että sen toteuttajilla on riittävästi asiantuntemusta ja kokemusta.

Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen ja tarvittaessa laajentaminen on kokonaisvaltaisesti kestävä ratkaisu. Kestävä kehitys arvioitaessa taloudellisen ja ekologisen kestävyuden rinnalla on otettava huomioon sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys. Rakennettu ympäristö on ihmisten elinympäristöä, eikä varsinkaan suurin panostuksin toteutettuja julkisia rakennuksia tule ajatella kertakäyttöisinä.

Arvokkaaksi jo todetun uimahalli-monitoimitalon purkamisen mahdollistavien vaihtoehtojen tutkiminen kaavaluonnoksessa kävi alueelliselle vastuumuseolle ilmi 10.2.2022 viranomaistyöneuvottelussa, joka koski yleisesti kunnan tämänvuotisia kaavahankkeita. Tilapalvelut olivat tilanneet arkkitehtisuunnittelutyön uudisrakennusvaihtoehtojen sijoittelusta (neuvottelumuistio 10.2.2022, uuden uimahallin viitesuunnitelmat päivätty 4.2.2022). Vasta 14.3.2022 uudisrakennusvaihtoehdon tutkimisesta kaavassa on tehty julkisesti kunnanhallituksen päätös. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 25.4.2022 kaavaluonnoksessa esitettyjen tavoitteiden mukaiseksi. Aiemmin nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kunnan kaavoituskatsauksen ja kunnan päätöksenteon valossa julkista oli ainoastaan peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon tutkiminen. Maankäyttö- ja rakennuslain *tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin*

*tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa (MRL 1§).* Vaikka alkuperäinen tavoite on yhä yhtenä vaihtoehtona mukana, osallisten omaan ympäristöön vaikuttavan valmistelun seuraamista ja vaikutusmahdollisuuksia sekä myös viranomaisneuvottelussa sovitun yhteistyön toteutusta hankaloittaa, mikäli tavoitteita ja tietoa ei jaeta lain vuorovaikutteisen suunnittelun tarkoittamalla tavalla avoimesti.

Alueellinen vastuumuseo ei puolla uimahallin purkamisen mahdollistavia kaavaluonnosvaihtoehtoja rakennuksen merkittävien arkkitehtonisten ja rakennushistoriallisten arvojen vuoksi. Museo katsoo, että VE1 on ainoa maankäyttö- ja rakennuslain 54 § sisältövaatimusten mukainen vaihtoehto, ja kannustaa kuntaa arkkitehtonisesti arvokkaan uimahallinsa kestävään korjaussuunnitteluun tämän kaavaluonnosvaihtoehdon pohjalta. Uimahallin rakennusaikana Hollolan kunta panosti ansiokkaasti ja kunnianhimoisesti hyvinvointirakentamiseen. Kauaskantoinen päätös onnistuneesti tuotti kuntalaisille viihtyisän ja pidetyn liikuntapaikan, josta voi olla ylpeä ja joka ansaitsee peruskorjauksen ja huolenpidon tulevaisuuteen. Hollolan uimahallimonitoimitalo edustaa valtakunnallisestikin vertailtuna arvokasta modernia rakennusperintöä.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaehdotus on valmisteltu VE 1 pohjalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville uudestaan päivitettyinä kaavaluonnosvaihtoehtojen yhteydessä eikä erikseen, koska vaihtoehtosuunnitelmat olivat olemassa samanaikaisesti.

**Päijät-Sote/ Ympäristöterveyskeskus** lausuu, että luonnoksessa on huomioitu oas-vaiheen palaute. Nostaa esille VE2 osalta haastavat liikennejärjestelyt erityisesti kevyen liikenteen osalta.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi. Kaavaehdotus on valmisteltu VE 1 pohjalta.

**Päijät-Hämeen liitto:** Laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (2020) uimahallirakennus on todettu kokonaisuutena rakennustaiteellisesti merkittäväksi. Kaavaluonnosvaihtoehto VE1 on tarkastelluista luonnosvaihtoehdoista ainut rakennushistorialliset arvot säilyttävä.

Päijät-Hämeen liitto ei pidä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisiksi todettuja vaihtoehtoja VE2 ja VE3 toteuttamiskelpoisina. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan uimahallirakennuksen säilyttävä kaavaluonnosvaihtoehto VE1 on todettu tarkastelluista kaavaluonnosvaihtoehdoista ainoaksi, joka toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 5 §, 12 §, 54 §, 57 §). Päijät-Hämeen liitto suosittelee kaavaehdotuksen laatimista vaihtoehdon VE1 pohjalta.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaehdotus on valmisteltu VE 1 pohjalta.

**LE-sähköverkko Oy:lla** ei ole lausuttavaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella** ei ole huomautettavaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Lahti-Energia Oy, Lämpöliiketoiminta:** VE1 nykyisen uimahallin laajennusosa sijoittuu olemassa olevan kaukolämmön liittymisjohdon päälle. Kaukolämpöjohtojen päälle ei saa rakentaa kiinteitä rakennuksia. VE1-vaihtoehdon toteutuessa liittymisjohtoa on siirrettävä riittävältä laajuudelta.

VE2 uudisrakennus sijoittuu nykyisen kaukolämpöverkon runkojohdon päälle. VE2-vaihtoehdon toteutuessa liittymisjohtoa on siirrettävä riittävältä laajuudelta. VE3 ei vaadi kaukolämpöjohtojen siirtoa. VE2 ja VE3 vaihtoehtojen toteutuksessa purkutöiden ja parkkialueen rakennustöiden yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa oleviin kaukolämpöjohtoihin.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan muistiin. Kaavaehdotus on valmisteltu VE 1 pohjalta ja johtojen sijainnit on merkitty ohjeellisena.



**Hämeen ELY-keskus:** Tehdyt selvitykset antavat hyvät lähtökohdat vaikutusten arviointiin. Valittavassa kaavavaihtoehdossa kiinnitettävä erityistä huomiota alueen sisäisiin, että kevyen liikenteen yhteyksiin. Hiilijalanjälkiselvityksen mukaan pidemmällä aikajänteellä korjaaminen on parempi vaihtoehto. Toteaa, että VE1 mahdollistaa aurinkopaneelit katolle.

Kaavavaihtoehtojen merkittävimmät vaikutukset liittyvät taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön. ELY-keskus nostaa esille, että jo aiemmissa inventoinneissa rakennus on todettu rakennustaiteellisesti merkittäväksi, ja rakennushistoriallisesti arvokkaaksi. VE2 ja VE3 vaihtoehtoissa modernia arkkitehtuuria edustava rakennus menetetään, jolla on rakennushistoriaselvityksen mukaan valtakuunnallisesti tunnistettuja arvoja.

Pohjavesien suojeleminen on hyvin huomioitu kaavamääräyksillä. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiselvityksessä on tulvareittien tarkastelussa käytetty sateen toistuvuutena 1/20 vuodessa toistuvaa sadetapahtumaa. Tulvariskien hallinnan kannalta tulisi varautua 1/100 vuodessa toistuvaan sadetapahtumaan/hulevesitulvaan.

ELY-keskus ei näe rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamista mahdollisena. Laaditut selvitykset eivät anna sellaista tietoa, joka erityisesti edellyttäisi uudisrakennuksen toteuttamista. Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) eivät täyty VE2 ja VE3 osalta, joten kaavaehdotuksen valmistelua tulee jatkaa nykyisen uimahallin säilyttävän VE1 kaavavaihtoehdon pohjalta.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaehdotus on valmisteltu VE 1 pohjalta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen hulevesiselvitystä on päivitetty laskemalla 1/100 vuodessa toistuva sadetapahtuma ja tekemällä tulvareittitarkastelu. Suunnittelualueen tulvareitteinä toimivat nykyiset kadut ja raitit, joiden tasaukset on suunniteltava siten, että niiden matalimmista kohdista on yhteys tulvareitteihin. Kohtuuttomien kustannusten ja ylimoitettujen korttelikohtaisten hulevesijärjestelmien välttämiseksi sekä laajemman alueen toimivuuden varmistamiseksi, alueen tulvareittitarkastelua olisi suositeltavaa tarkastella huomattavasti suuremmalta alueelta kuin asemakaavan muutoksen alueelta.

**Kirjallinen ja suullinen mielipide samalta harrastajalta:** Altaiden suunnittelussa on huomioitava jumppatoiminnan jatkuminen.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan muistiin. Altaiden suunnittelu tapahtuu tarkemman peruskorjaus-/rakennussuunnittelun yhteydessä.

#### 4.5.7 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 5 lausuntoa ja 0 muistutusta.

**Hämeen ELY-keskus** lausuu, että kaavamuutosalueen hulevedet on otettu hyvin huomioon kaavassa ja kaavatyön yhteydessä laadittu hulevesiselvitys on hyvä ja kattava. Kaavamuutoksella on vain vähän vaikutusta pohjaveteen, ja kaavassa annetut yleismääräykset pohjaveden suojelemiseksi ovat riittävät. ELY-keskus pitää kaavatyön yhteydessä laadittuja erilliselvityksiä kattavina. Erityisen myönteistä on, että laaditut selvitykset usealta osin käsittelevät kolmea eri vaihtoehtoista kaavaratkaisua ja ovat näin olleet hyvä lähtökohta kaavavaihtoehtojen vertailussa ja valinnassa. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen, joka täyttää asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) ja säilyttää rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan uimahallirakennuksen.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Päijät-Hämeen liitolla** ei ole lausuttavaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Lahti Energia Sähköverkko Oy:lla** ei ole lausuttavaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Päijät-Sote/ Ympäristöterveyskeskus** lausuu, että kaavaehdotuksessa on otettu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta annetut lausunnot hyvin huomioon, eikä kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.

**Kaavoittajan vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo,**

**Arkeologia:** Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Rakennettu kulttuuriympäristö:**

Käsilläolevan asemakaavamuutoksen lausuntopyynnössä todetaan kaavamuutoksella mahdollistettavan arvokkaan uimahalli-monitoimihallin peruskorjaus sekä laajennus. Kuitenkin lausuntopyynnön liitteeksi liitettyssä ja 26.8.2022 päivätyssä asemakaavaselostuksessa on muun muassa kohdissa 1.3 ja 4.4.1 nyt laadittavan kaavan tavoitteeksi edelleen sisällytetty myös uudisrakennuksen rakentamisen mahdollistaminen, joka tarkoittaisi nykyisen arvokkaaksi todetun uimahalli-monitoimihallin purkamista. Lisäksi kaavan tavoitteeksi on mainittu tunnistaa rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueellinen vastuumuseo ei puolla uimahallin purkamisen mahdollistavia kaavavaihtoehtoja rakennuksen merkittävien arkkitehtonisten ja rakennushistoriallisten arvojen vuoksi. Museo katsoo, että VE1 on ainoa maankäyttö- ja rakennuslain 54 § sisältövaatimusten mukainen vaihtoehto, ja kannustaa kuntaa arkkitehtonisesti arvokkaan uimahallinsa kestävään korjaussuunnitteluun tämän kaavavaihtoehdon pohjalta. Hollolan uimahalli-monitoimitalo edustaa valtakunnallisestikin vertailtuna arvokasta modernia rakennusperintöä. Museo katsoo, että kaavamuutosta on valmisteltava VE1 peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon pohjalta, jossa nykyinen uimahalli-monitoimirakennus säilyy. Kaavamääräyksissä tulee ehdotetulla tavalla huomioida rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilytettävät rakennushistorialliset ominaispiirteet, jotka on huomioitava korjaus- ja muutostöissä sekä laajentamisessa.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaselostukseen on kirjattu kaavaprosessin kuvaus, jossa kerrotaan kaavan tavoitteista. Kaavan yhtenä tavoitteena on ollut uudisrakennuksen rakentamisen vaihtoehto. Kaavaehdotus on työstetty VE1 pohjalta, joka mahdollistaa suojeltavan rakennuksen peruskorjauksen sekä laajentamisen. Kaavassa ja kaavamääräyksissä on huomioitu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttävät ominaispiirteet, jotka korjaus-, muutos- ja laajennustöissä tulee huomioida.

#### 4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

19.4.2021 kunnanhallitus päätti uimahalli-monitoimitaloa koskevan asemakaavamuutoksen laatimisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 10.6.- 9.7.2021 niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

14.3.2022 kunnanhallituksessa päätettiin, että kaavahankkeessa arvioidaan peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon lisäksi uudisrakennusvaihtoehdon mahdollisuus, jolloin vaihtoehtoratkaisuja ja niiden vaikutuksia voidaan vertailla.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 5.5.-3.6.2022 MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jolloin osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa.

Elinvoimavaliokunta asettaa Salpakankaan kunnanosan (01) Uimahalli-monitoimihallin asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.  
Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saadaan rakentaa monitoimihalli. Rakennusoikeutta on yhteensä 5000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusoikeutta on erillisellä rakennusalalla 100 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle.

**Koko kaava-alueen pinta-ala on 2,1 ha**

#### 5.1.2 Palvelut

Alueelle on mahdollista toteuttaa liikunta-, harrastus, yms. palveluja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uimahalli-monitoimirakennuksen arvot on tunnistettu ja rakennuksen ominaispiirteitä vaalitaan suojelumääräyksellä. Laajennusosa on mahdollista sijoittaa nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle, jossa se yhteensovitetään nykyiseen rakennukseen ja ympäristöön. Kaavamääräyksillä tavoitellaan hyvää keskustakuvaa. Pohjavesien suojelu ja hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksillä. Liikenneturvallisuus ja kulkuyhteydet on huomioitu suunnittelussa. Pohjoisen viheralue pienenee laajennusosan johdosta jonkin verran. Virkistysyhteys Kuntakeskuksen ja Heinsuon urheilualueen välillä säilyy.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

YU-1

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saadaan rakentaa monitoimihalli (YU-1). Korttelialueen koko on 1,4152 ha. Rakennusoikeutta on 5100 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu kolmelle alueelle. Olemassa olevaan uimahalli-monitoimirakennukseen voi tehdä pienimuotoisia lisäyksiä, rakennusalalle annetun kerrosalan 3000 k-m<sup>2</sup> puitteissa. Rakennukseen on mahdollista tehdä 2000 k-m<sup>2</sup> suuruinen laajennus nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle. Uimahalli-monitoimirakennuksen lounaispuolelle on varattu rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Korttelialueen eteläosassa on pysäköintialueiksi varattuja alueen osia sekä ajoyhteys korttelin 221 tontille 3 ja huoltoajoyhteys viereiselle koulun tontille 1 korttelissa 222. Tontin eteläosassa on pysäköimispaikka, joka tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin.

Alueella kulkevat maanalaiset johdot ovat merkittynä ohjeellisesti tämänhetkisiin sijainteihin. Maanalaiset johdot tulee huomioida rakentamisessa. Johtojen päälle ei saa rakentaa kiinteitä rakennuksia. Tarvittaessa johtoja on siirrettävä riittävältä laajuudelta.

Alueelle on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja maanalaisia rakenteita. Tarkempi sijainti tontilla määräytyy tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Uimahalli-monitoimirakennuksella on suojelumääräys sr-1:

**SUOJELTAVA RAKENNUS.**

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen julkisivujen ja sisätilojen väryitys tulee olla alkuperäistä henkeä säilyttävä. Julkisivuissa arkkitehtoninen vaikutelma tulee mahdollisimman hyvin säilyttää alkuperäistä vastaavana. Julkisivupintoihin ei saa sijoittaa teknisiä järjestelmiä, jotka muuttavat julkisivujen ulkonäköä. Aurinkopaneelit voidaan sijoittaa katolle niin,

etteivät ne näy katutasoon. Sisätiloissa uimahallitilan allasosaston ja saunojen geometria tulee säilyttää, ja korjaus- ja muutostöissä käyttää alkuperäisiä vastaavia pintamateriaaleja. Sisääntuloaulan muutostöissä on säilytettävä alkuperäisen arkkitehtuurin luonne huomioiden esteettömyys ja toiminnallisten muutosten tarpeet. Rakennuksen laajennus- ja peruskorjaussuunnitelmista tulee kuulla alueellista vastuumuseota.

Uudisrakentamista varten on annettu määräys ju-1:

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontilla oleva suojeltu rakennus. Uudisrakennus tulee sovittaa suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin ja sovittaa se mittasuhteiltaan sekä materiaaleiltaan vanhaan osaan ja ympäröivään maisemaan.

sr-1 ja ju-1 määräysten sisällön avaamista:

Uimahallirakennuksen suojelun ja laajennusosan kannalta keskeistä on arkkitehtuurin ominaispiirteiden vaaliminen. Uimahalliin on teknisistä tai toiminnallisista syistä ja esteettömyyden parantamiseksi mahdollista tehdä korjauksia ja muutoksia suojelunäkökohdat huomioon ottaen.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota allastilan avaruuden säilyttämiseen, luonnonvaloon, erityisiin rakenteisiin, niiden keskinäissuhteisiin ja pintakäsittelyihin, joilla on keskeinen merkitys rakennuksen alkuperäisen arkkitehtonisen ominaislaadun säilymiselle.

Rakennuksen arkkitehtuurissa toistuvat neliö- ja ympyränkaaraiheet. Sauna- ja allasosastolla on kaarevia muotoja, jotka ovat merkittäviä ominaisuuksia rakennuksen omaleimaisuudelle.

Alkuperäisessä rakennuksessa käytettyä aikakauden värimaailmaa tulee käyttää suojeltavan rakennuksen korjaamisessa ja laajentamisessa, mikä yhteensovittaa ja säilyttää rakennuksen henkeä.

Julkisivujen korjauksessa tulee säilyttää alkuperäinen arkkitehtoninen vaikutelma mahdollisimman hyvin. Vaikutelmaa luovat neliömuodot, erilaiset ikkunatyypit ja portaikkoseinämiä ympäränkaaret.

Alkuperäisen rakennuksen kokonaismassoittelu tulee säilyttää pääosin ennallaan, mutta pienehköt lisäykset ovat mahdollisia. Uudisrakennus suositellaan liitettävän kevytrakenteisella käytäväosuudella nykyiseen rakennukseen.

## 5.3.2 Muut alueet

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU-1) on 0,0857 ha. Urheilu- ja virkistyspalvelualueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Katualuetta on 0,4695 ha.

Katualue sisältää ajoradat, kevyen liikenteen väylät ja niihin liittyvät penkereet. Terveystien pohjoislaidalle on osoitettu puurivi.

Jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) on 0,1265 ha. Alueelta on huoltoajoyhteys uimahalli-monitoimirakennuksen takaosaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Nykyisen rakennuksen ominaispiirteet ja arkkitehtoninen vaikutelma säilyvät kaavassa annettujen määräysten myötä. Kiinteistön rakennusoikeus kasvaa. Rakennuksen laajentaminen tapahtuu Terveystien suunnasta katsottuna rakennuksen taakse, jolloin se ei juuri näy kadulta päin tarkasteltuna. Laajennus sovitetaan ympäristöön ja suojeltuun rakennukseen, joka näkyy urheilukeskukselta päin sekä palveluasumisen ja koulun tonteilta.



## 5.4.2 Muut vaikutukset

### **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, koska uimahalli säilyy entisellä paikalla lähellä muita liikuntapalveluja. Palveluja on mahdollista lisätä, jos asemakaavanmuutoksen mukainen rakennuksen laajennus toteutetaan.

### **Liikenteeseen**

Pysäköintiä ja ajoliikennettä koskevat järjestelyt selkeytyvät. Korttelin yhteinen pysäköintialue siirtyy kaavamuutoksen myötä uimahallin tonttiin kuuluvaksi alueeksi. Pysäköintipaikkojen määrä säilyy entisellään, mutta tontin käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen määrä kasvaa. Liikenneturvallisuus parantuu, kun pysäköinti on rajoitettu tontin sisäiseen käyttöön. Kevyen liikenteen turvallisuus on huomioitu voimassa olevaa kaavaa paremmin. Yleismääräyksissä on määrätty kevyen liikenteen turvallisuudesta. Kevyen liikenteen yhteydet rakennukselle ovat hyvät. Kevyen liikenteen yhteys Kuntakeskuksen ja Heinsuon urheilualueen välillä säilyy. Laajennusosan huoltoajo tontin pohjoisosaan tapahtuu kevyen liikenteen väylää pitkin. Ajoyhteydet palveluasumisen tontille ja koulun tontille säilyvät.

### **Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen**

Kuntalaisten elinolot parantuvat, kun on mahdollisuus harrastaa yhä enemmän liikuntaa terveellisessä ympäristössä lähellä muita liikuntapalveluja. Nykyiset liikunta- ja uintitilat on mahdollista kunnostaa sekä lisätä nykyistä enemmän tiloja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennukseen tehtäviä parannus- ja nykyaikaistamistoimenpiteitä sekä laajennus uusille toiminnoille.

### **Pohjaveteen ja pintavesiin**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.

Hulevesiä voidaan hallita nykyistä paremmin, koska kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallintaan.

Alue on nykyisellään jo pitkälle rakennettu, joten hulevesimäärien laskennalliset muutokset asemakaavan muutoksen myötä eivät ole merkittävät. Asemakaavamuutoksen toteutuessa suunnittelussa laajuudessa laskennallinen hulevesivirtaama lisääntyy 2 %.

Asemakaavan muutoksen toteutuessa suunnittelualueen hulevedet virtaavat myös jatkossa hulevesiverkostojen ja ojien kautta Melkkaanojaan. Alueelta tulevien purkuvirtaamien muutokset ovat verrattain pieniä, eikä niillä ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen verkostoon ja purkuvesistöinä toimivaan Melkkaanojaan, mikäli huolehditaan riittävästä viivytyksestä.

Katolta syntyvät puhtaat vedet tulee pyrkiä imeyttämään kiinteistöllä. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet voidaan viivyttää, suodattaa ja imeyttää esimerkiksi painanteissa ja hulevesitaskuissa ennen niiden johtamista nykyiseen hulevesiviemäriverkkoon. Vähäliikenteisten pysäköintialueiden ja piha-alueiden suhteellisen puhtaat hulevedet voidaan mahdollisuuksien mukaan imeyttää biosuodatuksen kautta.

Suunnittelualueen tulvareitteinä toimivat nykyiset kadut ja raitit, joiden tasaukset on suunniteltava siten, että niiden matalimmista kohdista on yhteys tulvareitteihin. Suunnittelualueen tulvareittejä on tarkasteltu kerran 20 ja kerran 100 vuodessa tapahtuvilla sadetapahtumilla. Suunnittelualueen pohjoisosassa nykyinen maanpinta laskee jyrkästi kohti pohjoista. Pohjoisosasta tulvareitti kulkee Heinsuon urheilukeskuksen kautta Vähä-Tiilijärveen. Alueen itä- ja eteläreunasta alue viettää kohti kaakkoa Kuntoilijankujan nykyistä alikulkua. Alikulusta tulvareitti jatkuu Kuntoilijankujaa etelän suuntaan. Tällä asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta etelään päin suuntautuvaan tulvareittiin.

## **Ilmasto**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen elinkaaren piteneminen rakennussuojelulla ja laajentamisen mahdollistavalla ratkaisulla. Nykyisessä rakennuksessa on paljon bruttoneliöitä ja epätehokkaita tiloja, joten hiilijalanjälki peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdossa on suurempi kuin kokonaan uuden rakennuksen rakentaminen. Säästöä tulee siitä, että purettavia osia on vähemmän kuin jos rakennus puretaan kokonaan. Rakennuksen teknisiä ratkaisuja on mahdollisuus parantaa energiatehokkaammiksi peruskorjauksen yhteydessä huomioimalla energiataloudellisuus ilmanvaihtokoneiden uusimisen yhteydessä sekä muissa LVI ratkaisuisa ja lisäämällä aurinkopaneelit katolle.

## **Luontoon**

Kaavamuutoksessa urheilu- ja virkistyspalvelualueelle sijoittuva metsäinen alue vähentyy tontin laajennusalueen verran. Muuten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon. Alueella ei ole vaarantumassa olevia luontoarvoja. Laajenemiseen varatulla alueella ei ole ulkoilureittejä. Viheryhteys ja laajat virkistysalueet säilyvät kaava-alueen ulkopuolella.

## **Taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön**

Merkittävä rakennus rakennetussa kulttuuriympäristössä säilyy. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan uimahallirakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyvät, koska rakennukselle on annettu kaavassa suojelumääräys. Määräyksillä tavoitellaan alkuperäisen arkkitehtonisen vaikutelman säilymistä julkisivuissa, kokonaisuissa, muotokielessä sekä rakennuksen arvokkaimmissa sisätiloissa; allasosastolla, aulassa ja saunoissa. Rakennuksen laajentamiselle on annettu kaavamääräys, jossa rakennus sovitetaan suojeltuun osaan ja ympäristöön, jolloin pohjoisen suunnasta näkyvä uudisosa sopii taajamakuvaan.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

## **5.6 Nimistö**

Kaavamuutoksessa ei synny uusia nimiä. Kaava-alueella on osa Terveystie-nimistä katua.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Uimahalli-monitoimirakennuksen korjausta ja laajennusta ohjaa tämän kaavan liitteenä oleva rakennushistoriaselvitys. Kaavan liitteenä on havainnekuva rakennuksen laajennuksesta, jossa havainnollistetaan laajennusosan sijoittamista ja sovittamista.

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kiinteistö on kunnan omistuksessa ja käytössä. Kaavamuutosta voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Tontti muodostuu useasta eri tilasta, joten on suositeltavaa, että kiinteistönmuodostus päivitetään vastaamaan kaavatilannetta.

Hulevesien hallintarakenteet tulee toteuttaa rakennushankkeen alussa ja rakentamisen päätyttyä puhdistaa ja viimeistellä, jotta kiintoainesta ei pääsee virtaavan veden mukana vesistöön. Suodattavat rakenteet tulee huoltaa ennen niiden käyttöönottoa rakentamisen jälkeen, jos ne ovat olleet käytössä rakennustyömaan hulevesille.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat hankkeiden suunnitelmia. Kuntatekniikka seuraa pysäköintialueen käyttöä.

## LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 4 Liikenneselvitys
- Liite 5 Hulevesiselvitys
- Liite 6 Havainnepiirroset sjoittelusta, kaavaluonnos VE1-VE3
- Liite 7 3D-havainnekuvat, kaavaluonnos VE1-3
- Liite 8 Luontoselvitys

