

Elinvoimavaliokunta 7.10.2025

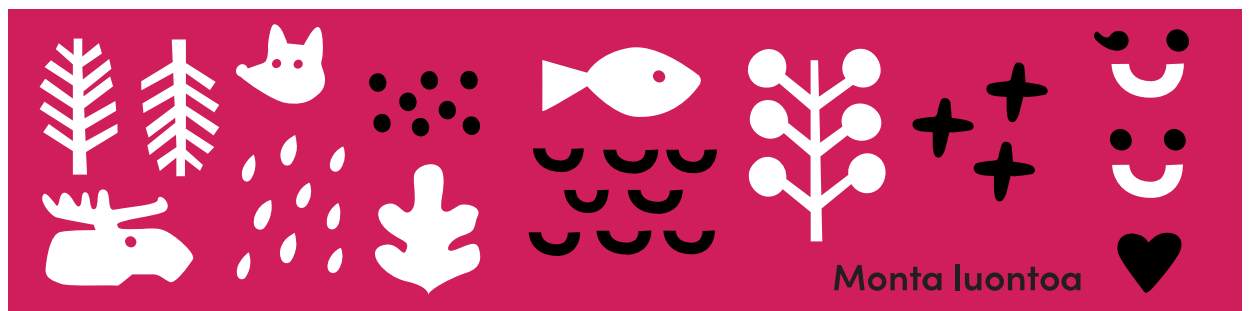
Kunnanhallitus 3.11.2025

Valtuusto 10.11.2025

Hollola-talo

Hankesuunnitelma

30.9.2025



Hollola

SISÄLLYSLUETTELO

1	Hankkeen yleis- ja lähtötiedot	4
1.1	Johdanto	4
1.2	Hankesuunnitelman laatijat ja yhdyshenkilöt	5
1.3	Kaavatilanne	6
1.3.1	Voimassa oleva asemakaava ja rakennusoikeus	6
1.4	Ympäristö, tontti ja rakennukset	7
1.4.1	Ympäristö ja tontti	7
1.4.2	Rakennukset	7
1.4.3	Rakennettavuus	7
1.4.4	Yhdyskuntatekninen huolto	7
1.5	Sijainti ja liikennejärjestelyt	7
1.5.1	Sijainti	7
1.5.2	Joukkoliikenne	7
1.5.3	Asiakas-, henkilöstö- ja saattoliikenne	8
1.5.4	Jalankulku ja polkupyöräily	8
2	Hollola-talon sisältö ja laajuus	8
3	Hollola-talon tavoitteet	8
3.1	Toiminnalliset tavoitteet	8
3.2	Hollola-talon tilatavoitteet	9
3.3	Palvelut ja toiminnot	9
3.4	Yhteiset palvelut	9
3.4.1	Ravintolapalvelut	9
3.4.2	Monitoimisali- ja kokoustilapalvelut	10
3.4.3	Konttoritukipalvelut	10
3.4.4	Arkistointi, varastointi ja logistiikka	10
3.4.5	Puku- ja pesutoiminnot	10
3.4.6	Saniteetti	11
3.4.7	Kiinteistön hoito, siivous ja jätehuolto	11
3.4.8	Väestönsuojelu	11
3.4.9	Hissit	11
3.5	Tilojen muu käyttö	11
4	Hankkeen tärkeys, tarpeellisuus ja kiireellisyys	11
5	Hollola-talon laadulliset ja tekniset tavoitteet ja vaatimukset	12
5.1	Laadulliset	12
5.1.1	Kaupunkikuvalliset tavoitteet	12

5.1.2	Arkkitehtoniset tavoitteet.....	12
5.2	Yleistä	13
5.3	Piha-alueet, tontin liikenne ja pysäköinti.....	13
5.3.1	Piha-alueet.....	13
5.3.2	Toimintaan liittyvä ajoliikenne	13
5.3.3	Pysäköintipaikkojen mitoitus	14
5.3.4	Saapuminen jalan ja pyörällä.....	14
5.3.5	Polkupyöräpaikkojen mitoitus	14
5.4	Sisäilmasto.....	15
5.5	Talotekniset järjestelmät.....	15
5.6	Laitteet ja -järjestelmät	16
5.6.1	Kalusteet, varusteet ja laitteet.....	16
5.7	Valaistus	16
5.8	Akustiikka ja ääneneristys	17
5.9	Energiatehokkuus	17
5.10	Käyttöikätaavoitteet.....	18
6	Hankeaikataulu	18
7	Kustannukset.....	19
7.1	Tavoitehintalaskelma	19
7.2	Rakennuksen vuokrat	19
	Liitteet:	20

1 HANKKEEN YLEIS- JA LÄHTÖTIEDOT

Hankesuunnitelma on asiakirja, joka kuvaa tulevan rakennushankkeen päälinjat. Sen tarkoituksena on olla suunnittelun lähtötietoasiakirja ja antaa investointipäätöksen tekijälle tarvittavat tiedot hankkeesta.

1.1 Johdanto

Hollola-talo toteutetaan uudisrakennushankkeena Hollolan kuntakeskuksen kehittämistarpeita ja kunnan toimitilatarpeita varten, valtuuston hyväksymän hankesuunnitelman ja hankkeen ohjausryhmän linjausten pohjalta. Hankkeessa huomioidaan Keskuskorttelien aiemmissa kehitys- ja suunnitteluvaiheissa tunnistettuja tarpeita.

Rakennuspaikka on Salpakankaan (01) kunnanosan alueella korttelissa 205 tontilla 205/2, osoitteessa Keskuskatu 9 / Virastotie 1.

Hollola-talon hankkeen tavoitteena on lisätä kuntakeskuksen elinvoimaa uudella tapahtuma-, kokoontumis-, kokous- ja ravintolatilojen tilatarjonnalla sekä saada toiminnallisesti Hollolan kuntaorganisaation toimintoja samaan sijaintiin. Tarkoituksena on mahdollistaa monitoimimisalin ja kokoustilojen käyttöä myös kunnan organisaation ulkopuolisille toimijoille, edistään mm. yhdistysten ja muiden kolmannen sektorin toimijoiden toimintaedellytyksiä.

Rakennus suunnitellaan niin, tontille jää tilaa toiselle erilliselle rakennushankkeelle. Näin mahdollistetaan tontin jäljelle jäävän rakennusoikeuden hyödyntäminen myöhempään lisärakentamiseen samalle tontille.

Hankkeeseen sisältyvät mm. seuraavat toiminnot:

- **Kunnan virastotoimintojen toimisto- ja työtilat aputiloineen**
- **Kunnan päätearkisto**
- **Monitoimisali 300 hengelle, ”Hollola-Sali”**
- **Kokoustiloja kunnan ja ulkopuolisten käyttöön**
- **Ravintolatilat yksityiselle ravintolatoimijalle**

Suunnittelun tavoitteita ovat erityisesti tilankäytön joustavuus, tilaratkaisujen muunneltavuus, tilatehokkuus, energiatehokkuus sekä kestävyys.

Hankkeelle on laadittu teoreettinen tilaohjelma, jonka laajuus on 2495 htm².

Tilaohjelman perusteella arvioitu bruttoala on noin 3689 brm².

Hankkeen investointikustannukset on arvioitu tavoitehintamenetelmällä Haahtela-Kehitys Oy-ohjelmalla Hollolan hintatasoon (9/2025) hyödyntäen Wasa Group-

hankkeessa käytettyä Consta Laskenta Oy:n 9.8.2024 kustannustietoa ja lisäämällä siihen suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Kustannusarvion mukaiset investointikustannukset ovat noin 8 000 000 € (alv 0 %), 224 €/brm2 (alv 0 %).

Hankkeelle laaditun alustavan kokonaisaikataulun mukaisesti voidaan muutto uusiin toimitiloihin toteuttaa vuodenvaihteessa 2027-2028.

1.2 Hankesuunnitelman laatijat ja yhdyshenkilöt

Ohjausryhmä

Kunnanhallitus nimesi kokouksessaan 18.8.2025 hankkeelle seuraavan ohjausryhmän:

Mika Lampola, ohjausryhmän puheenjohtaja
Heidi Hakanen, ohjausryhmän varapuheenjohtaja
Kari Hyytiä, (varahenkilö Jarkko Niemi)
Pasi Jalonen, (varahenkilö Aada Söyriä)
Aki Markkola, (varahenkilö Petri Palo)
Tapani Ihalainen, (varahenkilö Marko Smeds)
Paavo Takala, (varahenkilö Elli Tervala)
Laura Repo, (varahenkilö Ismo Löppönen)
Kristiina Vanhala-Selin, (varahenkilö Teemu Laine)
Petri Palo, elinvoimavaliokunnan pj, (Sanni-Maria Tiihonen)

Hankkeen valmistelua ja ohjausryhmässä käsiteltävien asioiden valmistelua tekee projektiryhmä, johon kuuluu Hollolan kunnan ja Tilapalvelu Oy:n edustajia.

Hollolan kunnan asiantuntijat:

- Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja
- Turkka Rantanen, hallinto- ja talousjohtaja
- Heli Randell, elinvoimajohtaja
- Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Hollolan Tilapalvelu Oy:n asiantuntijat:

- Reijo Reponen, toimitusjohtaja

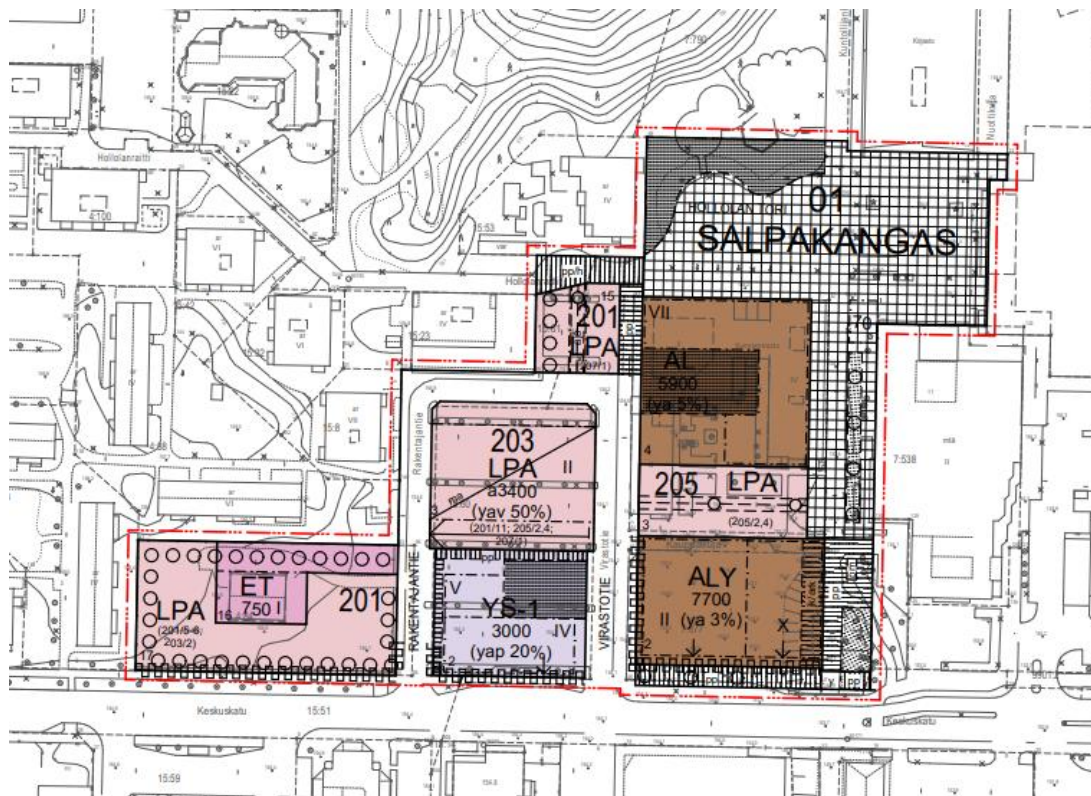
Muut asiantuntijat:

- Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy:
 - Sauli Havas, hankesuunnittelujohtaja
 - Ilari Ikävalko, arkkitehti, pääsuunnittelija
 - Tomi Rosberg, toimitusjohtaja

1.3 Kaavatilanne

1.3.1 Voimassa oleva asemakaava ja rakennusoikeus

Tontilla on voimassa 13.2.2025 lainvoiman saanut asemakaava, jossa tontti n:o 205/2 on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja julkisen tilan hybridirakentamiseen (ALY). Rakennusoikeutta tontilla on 7700 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on kymmenen. Tontin 205/2 jätehuoneen saa sijoittaa LPA-tontille 205/3. Tontin 205/2 hulevesiä saa viivyttaa LPA-tontilla 205/3. Tontin 205/2 polkupyöräpysäköintipaikkoja saa osoittaa LPA-tontille 205/3.



Asemakaavassa edellytetyt pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketila 1 ap/60 k-m2 toimitila 1 ap/70 k-m2 tai erillisen tarvelaskelman mukaan ravintolatila 1 ap/100 k-m2 asuminen 1 ap/100 k-m2 majoitus 1 ap/100 k-m2 palveluasuminen 1 ap/200 k-m2 Polkupyöräpaikkojen määrä vähintään: Palvelu- ja toimitilat sekä liiketilat 1 pp/50k-m2 Asuinkerrostalot 1 pp/30 k-m2.

1.4 Ympäristö, tontti ja rakennukset

1.4.1 Ympäristö ja tontti

Salpakankaan kunnanosa, kortteli 205, tontti 2 (muodostuu määräaloista kiinteistöjä 98-435-7-377 ja 98-435-7-790). Tontin omistaa Hollolan kunta. Osoite on Keskuskatu 9 / Virastotie 1. Hankealueeseen kuuluu lisäksi em. tonttia palveleva LPA-alue, kortteli 205, tontti 3.

1.4.2 Rakennukset

Tontilla sijainnut liikerakennus on purettu jo aiemmin ennen tätä hanketta

1.4.3 Rakennettavuus

Rakennettavuuden osalta kohde on helpohko ja alueen maaperä on hiekka- tai sora-moreenia. Ylimmissä maakerroksissa on alueen aiempaan rakentamiseen liittyviä täyttökerroksia. Tontilta aiemmin purettu rakennus oli rakennettu maanvaraisilla perustuksilla ja osittain kellarillisena. Kuivatusolosuhteet ovat hyvät pohjavedenpinnan korkeusaseman ja maaperän hyvän vedenläpäisevyyden takia. Mahdollisten routivien maakerrosten vaikutus pitää varmistaa yksityiskohtaisten tutkimusten yhteydessä. Maanpinnan korkeusvaihtelu aiheuttaa kuitenkin vaativuutta uudisrakennuksen sijoitteluun, lattiatasovalintaan ja kohteen massatalouteen.

1.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kunnallistekniset liittymät on selostettu ao. kohdissa LVIJA- ja sähköjärjestelmien suunnitteluperusteissa. Rakennus liitetään Lahti Energian kaukolämpö- sekä sähköverkkoon ja Hollolan kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet liitetään Hollolan kunnan sadevesiverkostoon hulevesien viivytysrakenteiden kautta.

1.5 Sijainti ja liikennejärjestelyt

1.5.1 Sijainti

Alueellisesti kohde on Hollolan kaupallisten palvelujen ja tiiviiden asuinalueiden tuntumassa. Palvelut ovat lyhyen kävelymatkan päässä.

1.5.2 Joukkoliikenne

Julkisen linja-autoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät pysäkit ovat Keskuskadun varressa.

1.5.3 Asiakas-, henkilöstö- ja saattoliikenne

Lähiympäristössä on jalankulkuvyöhykettä ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Eri kulkutapamuodot tulee huomioida suunnittelussa. Huoltoliikenne tulee erottaa tontin muusta liikenteestä. Asiakas- ja henkilökunnan paikoitus toteutetaan asemakaavan mukaisesti tonttia palveleville LPA-alueille. Rakennuksen kaikki osat tehdään esteettömästi saavutettavaksi. Kaikki esteettömyyden osa-alueet tulee huomioida suunnittelussa.

1.5.4 Jalankulku ja polkupyöräily

Hollola-talo on saavutettavissa Keskuskadulta sekä lähiympäristön jalankulkureitistöiltä, jotka kytkeytyvät alueen laajempiin reittiverkostoihin.

Henkilökunnan polkupyörien säilytys sijoittuu rakennuksen taakse huoltopihalle polkupyörävarastoon. Asemakaavassa on määrätty vähimmäisvaatimus polkupyöräpaikkojen määrälle. Asiakaskäytön polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tarkoituksenmukaisesti rakennuksen sisäänkäynteihin nähden.

2 HOLLOLA-TALON SISÄLTÖ JA LAAJUUS

Hankeen tavoitteena on rakentaa uudisrakennus tiloiltaan ja olosuhteiltaan nykykaisten työ- ja kokoontumistilojen vaatimusten ja käyttäjätarpeiden mukaiseksi.

Hollola-talon laajuus on yhteensä 2495 htm² ja bruttoala-arvio 3689 brm².

Rakennus on ajateltu toteutettavaksi pääosin kolmikerroksisena siten, että se mahdollistaa tontille tilavarauksen jäljelle jäävän rakennusoikeuden myöhemmälle hyödyntämiselle.

Uudet tilat suunnitellaan toiminnan kannalta optimaalisiksi, jolloin hyötyneliömäärää sekä tilavuutta suhteessa käyttäjämäärään voidaan tiivistää.

3 HOLLOLA-TALON TAVOITTEET

3.1 Toiminnalliset tavoitteet

Hollola-talon hankkeen tavoitteena on lisätä kuntakeskuksen elinvoimaa uudella tapahtuma-, kokoontumis-, kokous- ja ravintolatilojen tilatarjonnalla sekä saada toiminnallisesti Hollolan kuntaorganisaation toimintoja samaan sijaintiin. Tarkoituksena on mahdollistaa monitoimiasalin ja kokoustilojen käyttöä myös kunnan organisaation ulkopuolisille toimijoille, edistäen mm. yhdistysten ja muiden kolmannen sektorin toimijoiden toimintaedellytyksiä.

Rakennus suunnitellaan niin, että tontille jää tilaa toiselle erilliselle rakennushankkeelle. Näin mahdollistetaan tontin jäljelle jäävän rakennusoikeuden hyödyntäminen myöhempään lisärakentamiseen samalle tontille.

3.2 Hollola-talon tilatavoitteet

Hankkeen tavoitteena on saada Hollolaan toiminnan, käyttäjien ja asiakkaiden tarpeita palveleva uusi toimitilakiinteistö, jossa yhdistyy julkisten ja yksityisten palvelujen palvelutarjontaa.

Toimistotilat suunnitellaan nykyaikaisena monitilatoimistona, jossa on eri käyttötilanteisiin sopivia erilaisia työtiloja ja työpisteitä. Mitoituksessa huomioidaan nykyaikaisen hybridityön vaikutukset ja tilatehokkuudessa on huomioitu etätyön/lähityön osuuksia nykyisen toteuman mukaisina. Suunnittelussa huomioidaan myös turvallisuuden ja tietosuojan nykyaikaiset vaatimukset kunnan toimitiloille. Asiakaspalvelun tilatarpeissa on huomioitu sähköisten palvelumahdollisuuksien lisääntyminen.

Asianmukaiset toimitilat sekä yhdessä käyttäjien kanssa luodut toiminnalliset ratkaisut tukevat työssä jaksamista ja motivoivat henkilöstöä. Hanke tukee keskustan elinvoiman lisäksi myös Hollolan kunnan veto- ja pitovoimaa työnantajana.

3.3 Palvelut ja toiminnot

Yhteiskäyttöisyyttä muiden käyttäjätahojen kanssa on mahdollista kehittää erityisesti kiinteistön monitoimisalin sekä kokous- ja neuvottelutilojen osalta.

Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon sisäänkäynnin ja aulan toiminnallisuus sekä rakennuksen sisäiset kulkuyhteydet siten, että tilojen monikäyttöisyys ja tilankäytön tehokkuus varmistetaan. Yhteiskäytön ja eri käyttäjäryhmien osalta suunnittelussa huomioidaan tilojen erilaiset käyttöajat ja sisäisten kulkuyhteyksien tarvittava rajaaminen.

3.4 Yhteiset palvelut

3.4.1 Ravintolapalvelut

Rakennukseen suunnitellaan tilat yksityisen ravintolatoimijan käyttöön soveltuviksi.

Ravintolatilassa on oltava riittävät tilat toiminnan kannalta optimaaliselle asiakasmäärälle ruokailun, aterioiden tarjolle laiton sekä astianpalautusten ja muiden tarpeiden osalta. Ravintolan tilojen ja toimintojen suunnittelussa on otettava huomioon toimivuus käyttäjämäärien vaihdellessa sekä esteettömyys ja käytettävyyys eri käyttäjäryhmille.

Keittiötilojen ja ravintolatoiminnan aputilojen (varastot, siivoustilat, tms.) tarpeet ja kapasiteetti mitoitetaan niin, että ravintolasalin lisäksi tarjoiluja voidaan järjestää monitoimisalin kapasiteetin mukaiselle henkilömäärälle, max. 300 hlö.

Ravintolasalin yhdistyminen aulatilaan suunnitellaan niin, että ravintolan aulan ja monitoimisalin kokonaisuutta voidaan hyödyntää muuntojoustavasti yhteiskäyttöön ja erilaisten tilaisuuksien tarpeisiin.

3.4.2 Monitoimisali- ja kokoustilapalvelut

Rakennukseen suunnitellaan monitoimisali (Hollola-Sali), joka on muuntojoustava koontumistila kokous-, tapahtuma- ja kulttuuripalveluiden järjestämisen käyttöön. Tilamitoitushenkilömääränä on max. 300 hlö istumapaikoin kalustettuna. Tila suunnitellaan kahteen osaan jakoseinällä jaettavana. Muuntojoustava käyttö perustuu irtokalusteisiin, kuten pinottavat tuolit ja pöydät, siirrettävä elementtirakenteinen esiintymislava. Sali varustetaan toiminnan kannalta riittävällä av-tekniikalla ja teknisillä valmiuksilla huomioiden muuntojoustava kalustettavuus.

Rakennukseen sijoitetaan muita eri kokoisia kokous- ja neuvotteluhuoneita tarpeellinen määrä kunnan organisaation ja kunnan toimielimien kokouskäytön kannalta. Kokoushuoneita pyritään sijoittamaan vierekkäin niin, että niitä voidaan jakaa tai yhdistää jakoseinillä eri kokoihin tilatarpeisiin. Kokoustilojen ulkopuolista käyttöä on tarkoitus mahdollistaa, erityisesti niinä aikoina, kun tilat eivät ole kunnan organisaation omassa käytössä.

3.4.3 Konttoritukipalvelut

Toimistotilojen yhteyteen on esitetty tarvittavat toimistokäytön aputilat, kuten esim. toimistovarastot, posti- ja kopiohuoneet, sekä toimistohenkilöstön taukotila.

3.4.4 Arkistointi, varastointi ja logistiikka

Kunnan päätearkistolle ja siihen liittyvälle työskentelylle varataan tilat kellarikerroksesta. Arkistotilojen tulee täyttää kansallisarkiston määräysten ja ohjeiden mukaiset arkistotilojen vaatimukset (Kansallisarkisto, 1.3.2013, AL/19699/07.01.01.00/2012).

Rakennuksessa on toimintokohtaisesti tarpeellisia, eri kerroksiin sijoituvia varastotiloja mm. toimistokäytölle, tietohallinnolle, ympäristöterveydenhuollon kalustolle ja siivoustoiminnan välineille. Monitoimisalin kalusteille ja varustukselle varataan varastotila monitoimisalin vierestä. Keittiö- ja ravintolatoiminnan tarvitsemaa varastotilaa varataan ravintolatoimijan tarpeisiin.

Rakennuksen taakse on varattu tavarantoiminnan lastaustila tavaraliikenteelle. Lastaustila sijoittuu hissin ja porrashuoneen läheisyyteen, mikä palvelee tavaraliikennettä eri kerroksiin. Monitoimisaliin järjestetään tapahtuma- ja esityskäytön kalustesiirottojen edellyttämä oviaukko myös suoraan salista ulos pysäköintialueen puolelle.

3.4.5 Puku- ja pesutoiminnot

Henkilökunnan sosiaali- ja pukutiloille varataan tilat kellarikerroksesta.

3.4.6 Saniteetti

Rakennukseen suunnitellaan henkilömäärien perusteella riittävät wc-tilat henkilökunnalle ja asiakkaille.

3.4.7 Kiinteistön hoito, siivous ja jätehuolto

Rakennukseen ei tehdä varsinaisia kiinteistöhoitoa tiloja. Teknisten tilojen yhteyteen tehdään tilat kiinteistövalvomolle. Lisäksi teknisten tilojen yhteyteen voidaan tarvittaessa sijoittaa pieni talovarasto. Laitoshuoltoa palvelevat kerroskohtaiset siivoushuoneet ja yhteinen siivouskeskus kellarikerroksessa. Laitoshuoltoa palvelevat kerroskohtaiset jäteastiat ja yhteinen jätetuone pysäköintialueen reunassa. Kiinteistöautomaatio, kamera-, turvallisuus- ja kulunvalvonta keskitetään keskusvalvomoon.

3.4.8 Väestönsuojelu

Rakennukseen tulee väestönsuoja, joka mitoitetaan pinta-alaperustaisesti ja johon sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja.

3.4.9 Hissit

Hissien mitoituksessa ja varustuksessa otetaan huomioon Valtioneuvoston asetuksen 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä vaatimukset.

3.5 Tilojen muu käyttö

Tavoitteet tilojen muun käytön osalta:

- 3.-sektori, yhdistykset, järjestöt, yritykset ja muut yksityiset tahot: kokous- ja kokoontumistilojen käyttö
- Iltakäyttö: tarvittava kulkuyhteyksien rajaaminen, oma sisäänkäynti, aula- ja wc-tilat eikä pääsyä Hollola-talon muihin tiloihin.
- Suunnitellaan rajattu LVISA:n ja lukituksen käyttömahdollisuus.

4 HANKKEEN TÄRKEYS, TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS

Kunnan entinen virastorakennus on purettu ja kunnan virastotoimintoja on sijoitettu hajautetusti eri kohteisiin, joista osa on kunnan omistamia ja osa vuokratiloja. Osa toiminnoista on sijoitettu tilapäiseksi tarkoitettuihin tiloihin, jotka eivät ominaisuuksiltaan vastaa kaikkia toiminnallisia tarpeita. Hollola-taloon siirtyviltä toiminnoilta myös vapautuu tilaa, jolle on tiedossa käyttötarvetta muussa kunnan toiminnassa. Kuntakeskuksen alueelta puuttuu tapahtuma- ja kulttuuripalveluiden tarpeisiin sopivia tiloja sekä kokoustiloja.

Kuntakeskuksesta on purettu rakennuksia, eikä keskustaan ole käynnistynyt yksityisiä rakennushankkeita, vaikka alueen kehittämiseksi on tehty viime vuosina työtä. Hollola-talon rakentaminen parantaa taajamakuva, mahdollistaa kuntakeskukseen uutta palvelutarjontaa ja lisää kuntakeskuksen elinvoimaa. Hankkeen toteutus edistää kuntakeskuksen veto- ja pitovoimaa asumisen ja yrittämisen paikkana ja vaikuttaa myös vapaiden rakentamattomien tonttien kiinnostavuuteen markkinoilla.

5 HOLLOLA-TALON LAADULLISET JA TEKNISET TAVOITTEET JA VAATIMUKSET

5.1 Laadulliset

Hankkeen tavoitteena on rakentaa uudisrakennus tiloiltaan ja olosuhteiltaan nykyaikaisten työ- ja kokoontumistilojen vaatimusten sekä eri käyttäjäryhmien tarpeiden mukaiseksi. Tilojen muuntojoustavuus, käytettävyyden ja toiminnallisuus palvelevat mm. tilatehokkuudelle ja tilojen viihtyisyydelle asetettuja vaatimuksia. Tiloille on käytötarkoituksesta johtuvia erityisiä vaatimuksia esim. sisäilmaolosuhteiden, ääneneristävyyden ja paloturvallisuuden osalta. Hankinta-aineistossa yksilöidyillä teknisillä määrittelyillä ja olosuhdevaatimuksilla turvataan laadullisten tavoitteiden toteutuminen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-periaatteita ja rakentaminen tehdään sääsuojan alla.

5.1.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennus on uudisrakennus, joka sijoittuu keskeiselle paikalle Hollolan Salpakan kaan kuntakeskuksessa. Rakennus on julkinen rakennus, jonka sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvalisiin vaatimuksiin. Rakennuksen tulisi taajamakuvalisesti soveltua ympäristöönsä sekä nykyisessä tilanteessa, että ympärillä olevien rakentamattomien tonttien rakentuessa.

5.1.2 Arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennuksen tulee antaa viesti kestävästä rakentamisesta, joka ulkoisella ja sisäisellä ilmeellään, interiööreillään ja rakennusosillaan on osa julkisen rakennuksen laadukasta imagoa.

Rakennuksen tilaratkaisuilla pyritään luonnonvaloa ja tilallista avoimuutta korostamaan arkkitehtuuriin, joka tukee tilojen käytön helppoutta ja miellyttävyyttä.

Tilaratkaisujen tulee mahdollistaa työnteolle asianmukaiset ja nykyaikaiset ratkaisut. Ympäristön tulee olla viihtyisä, eri toimintojen, käyttötilanteiden ja käyttäjäryhmien kannalta.

5.2 Yleistä

Tavoitteena on muuntojoustava elinkaarietäinen ja energiatehokas rakennus, mihin pyritään seuraavassa kirjatun keinoin. Muuntojoustavuus rakennuksen muuhun käyttöön huomioidaan runkoratkaisussa ja kerroskorkeudessa.

5.3 Piha-alueet, tontin liikenne ja pysäköinti

5.3.1 Piha-alueet

Hollola-talon piha-alue sijoittuu oman tontin puolelle. Viereiselle LPA-alueelle sijoittuu myös tontin käyttöä palvelevia toimintoja. Piha-alueen tulee olla ilmeeltään selkeä ja laadukas. Piha-alueet ovat pinnoitettuja, esim. asfaltti ja betonilaatta. Liikennettä voidaan rajata pollareilla, penkeillä tai muilla vastaavilla rakenteilla. Pihan varusteita ovat polkupyörätelineet, istuskelupaikat, opasteet ja jäteastiat.

Tontti rajautuu katualueeseen, jossa Keskuskadun osalta ollaan laatimassa katusuunnitelmaa katualueen muutoksista. Tontin rakentaminen tulee yhteensovittavaa katualueelle suunniteltaviin ja toteutettaviin muutoksiin kulkuyhteyksien, korkeusasemien ja pintamateriaalien osalta. Tontilla on tilavaraus toiselle, myöhemmin rakennettavalle rakennukselle. Ko. tontin osan tulee taajamakuvalisesti ja toiminnallisesti soveltua myös tilanteeseen, jossa tontin osa jäisi pitkäksi aikaa rakentumatta.

5.3.2 Toimintaan liittyvä ajoliikenne

Liikenteen osalta erityispiirteitä ovat:

1. kaikki autoliikenne lähialueelle Keskuskadun kautta
2. kevyt liikenne alueelle monesta eri suunnasta
3. vain välttämättömät saatto- ja huoltopaikat sijoitetaan tontille
4. viereisten katualueiden katusuunnitelman laatiminen ja katualueen järjestelyiden muuttuminen tulee huomioida tontin suunnittelussa ja rakentamisessa

Toimintaan liittyvä ajoneuvoliikenne voidaan jaotella seuraavasti:

1. Taksi- ja invabussikuljetukset
 - Kuljetuksille järjestetään turvallinen ja esteetön jättöpaikka, rakennuksen sisäänkäyntien sijainnin perusteella
2. Liikuntaesteisten paikat
 - Tontin viereiselle LPA-alueelle rakennetaan suunnittelun yhteydessä varmistettava määrä le-paikkoja.
3. Hollola-talon saattopaikat
 - Erillinen saattopaikka sisäänkäynnin tai pihan läheisyyteen

4. Huoltopiha
 - Rakennukseen sijoitettavia toimintoja suunniteltaessa on otettava huomioon huoltoliikenne niin, että se ei vaaranna liikenneturvallisuutta, huolto-ajo erotetaan muusta tontin liikenteestä
5. Asiakaspäikoitus sekä henkilökunnan päikoitus
 - Osoitetaan asemakaavan mukaisesti tonttia palvelevilta LPA-alueilta

5.3.3 Pysäköintiapaikkojen mitoitus

Autopaikkannormina käytetään asemakaavamääräysten mukaisia vähimmäisvaatimuksia:

- liiketila 1 ap/60 k-m²
- toimitila 1 ap/70 k-m² tai erillisen tarvelaskelman mukaan
- ravintolatila 1 ap/100 k-m²

Näiden lisäksi edellisessä kohdassa mainitut välttämättömät saatto-, jätto- ja noutopaikat.

Pysäköintialueilla huomioidaan liikenteen sähköistyminen toteuttamalla sekä latauspisteitä että niiden asennusvalmiuksia.

5.3.4 Saapuminen jalan ja pyörällä

Alueen sisäinen liikenne on suunniteltava niin, että sisäänkäynnille saapuminen on turvallista saapumissuunnasta huolimatta.

Pyöräpaikoituksen sijoittelun avulla varmistetaan turvallisuutta. Polkupyörien pysäköintiapaikat ja -telineet tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen.

5.3.5 Polkupyöräpaikkojen mitoitus

Pyöräpysäköinnin mitoitusnormina käytetään asemakaavamääräysten mukaisia vähimmäisvaatimuksia:

- Palvelu- ja toimitilat sekä liiketilat 1 pp/50k-m²

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja ainakin puolet paikoista tulisi olla katettuja.

Henkilökunnan käyttöön ja muuhun pitkäaikaisempaan pysäköintiin suunnattuja paikkoja voidaan sijoittaa tontin viereiselle LPA-alueelle 205/3. Tilaohjelman mukaisesti henkilökunnan käyttötärpeeseen osoitetaan tila sähköpyörien säilytys- ja latausmahdollisuudelle. Asiakaskäyttöön ja lyhytaikaiseen pysäköintiin suunnattuja paikkoja tulee toteuttaa kohtuulliselle etäisyydelle pääsisäänkäynniltä.

5.4 Sisäilmasto

Sisäilmaluokka tulee olla S2, eli tilojen sisäilman laadun tulee olla hyvä ja lämpöolojen vedottomat. Kaikki työskentely- ja kokoontumistilat varustetaan jäähdytyksellä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon seuraavat rakennuksessa käytettävät luokitukset:

- Rakentamisen puhtausluokka P1.
- IV-järjestelmien puhtausluokka P1.
- Rakennusvaipan ilmanvuotoluvun tulee olla $q_{50} < 1,0 \text{ m}^3/(\text{m}^2\text{h})$.
- Toteutussuunnitteluvaiheessa on tehtävä paloturvallisuuden tarkastelu pelastussuunnitelmiseen ja riskikartoituksineen.
- Rakennusmateriaalien päästöluokitus M1 kaikissa sisätiloissa.
- Luokiteltuja tuotteita tulee käyttää vain niille tarkoitetuissa käyttökoh-teissa ja käyttöolosuhteissa.
- Tarkemmat ohjeistukset on määritelty suunnitteluohjeissa

Suunnitteluratkaisujen tulee olla sellaisia, jotka takaavat käyttäjälle puhtaan ja terveellisen sisäilmaston kaikissa käyttötilanteissa. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää rakenteiden kuivana pysymistä, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Kaikkien valittujen materiaalien tulee olla terveydelle vaarattomia ja kestäviä. Rakennusosien myöhemmästä uusimisesta tai purkamisesta ei saa aiheutua terveydellistä haittoja eikä tarpeettomia ympäristörasituksia. Rakennuksen huoltotoimenpiteet on voitava suorittaa esteettömästi.

Suunnittelussa on huomioitava radonsäteilyn edellyttämät alapohjan tiivistys ja tuule-tustapa ja sekä varauduttava ilmanvaihdon mahdolliseen tehostamistarpeeseen.

5.5 Talotekniset järjestelmät

Uudisrakennuksen toteutussuunnittelussa haetaan energiatehokkaita ratkaisuja. Järjestelmien käyttö ja huolto tulee olla helppoa ja turvallista. LVI-järjestelmät pyritään suunnittelemaan ratkaisultaan yksinkertaiseksi sisäilmaongelmienkin välttämiseksi. Esimerkiksi tarpeenmukainen ilmanvaihto tulee pyrkiä suunnittelemaan ilman tilakoh-taisia ilmamäärsäätimiä.

LVIS- järjestelmien säätö, ohjaus ja valvonta toteutetaan rakennusautomaatiojärjes-telmällä. Rakennuskohtaiset säätö- ja valvontalaitteet liitetään kiinteistöverkon kautta valvomoon tai valvomopalvelimelle.

Uusi rakennus on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi (ra-kentamislaki 751/2023, 11 § ja 37 §). Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia rakennuk-sen ulkovaipalle, lämmitys-, ilmanvaihto- sekä sähköjärjestelmille. Arkkitehtuurissa on huomioitava aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet.

Rakennus liitetään Lahti Energian kaukolämpö- sekä sähköverkkoon ja Hollolan kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennukseen toteutetaan hybridilämmitys ilmavesilämpöpumppuratkaisulla kaukolämmön rinnalle. Samalla ratkaisulla toteutetaan myös rakennuksen jäähdytys. Mahdolliset tontin nykyiset liittymäsopimukset huomioidaan uusissa sopimuksissa liittymämaksujen pienentämiseksi. Suunnitteluryhmä selvittää mahdollisuudet uusiutuvan energian aktiiviseen ja passiiviseen hyödyntämiseen.

Lämmönjakelussa käytetään pääasiassa säteily- ja patterilämmitystä ja vain tarvittavin osin lattialämmitystä.

Sisäilmaston tavoitearvot määräytyvät Sisäilmaluokituksen 2018 mukaisesti, huomioiden tilaajan suunnitteluohjeiden poikkeamat laatutasojen nostamiseksi. Rakennuksen kaikkien tilojen jatkuva (ei jaksottainen) ilmavaihto tulee suunnitella. Käytön ulkopuolinen jatkuva ilmanvaihto tulee tapahtua myös energiatehokkaasti.

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat: tietoliikenne-, puhelin-, antenni/kaapeli-TV-, kameravalvonta-, paloilmoitus-, rikosilmoitus-, äänentoisto-, kulunvalvonta- ja rakennusautomaatiojärjestelmät.

Erityisesti tulee kiinnittää huomiota talotekniikkajärjestelmien energiatehokkuuteen sekä tilojen ääniolosuhteisiin, laitoksien huollettavuudesta, toimintavarmuudesta ja käytettävyydestä tinkimättä.

5.6 Laitteet ja -järjestelmät

Kiinteiden laitteiden hankintaan kuuluvat kaikki kiinteästi kiinnitettävät laitteet tai laitteet, jotka vaativat kiinteän sähkön tai veden tai muun vastaavan syötön.

5.6.1 Kalusteet, varusteet ja laitteet

Kalusteet ja varusteet tulee suunnitella ja toteuttaa kovaan julkiseen käyttöön soveltuvina.

Laitteiden laatutaso tulee olla korkeatasoisia julkisen tilan käyttöä kestäviä. Koneissa ei ole mallimerkintää, näiden laitteiden on oltava A-luokan tuotteita ja kotimaan markkinoilla olevia, julkiseen käyttöön soveltuvia, vakuutusehdot täyttäviä tuotteita.

Monitoimisalın ja arkiston varustus toteutetaan erillissuunnittelulla ja -hankintana. Niiden kustannukset eivät sisälly rakentamisen kustannusarvioon.

5.7 Valaistus

- Valaistuksen suunnittelussa on huomioitava energiatehokkuus
- Tasainen yleisvalaistus
- Valo jaetaan tarkoituksenmukaisesti ja sillä korostetaan sisätilan luonnetta ja yksityiskohtia
- Valolla voi luoda tilaa esim. ryhmätyöskentelytiloissa
- Pihavalot toimivat myös opasteina ja kulkureittien osoittajina

- Rakennuksen julkisivun valaistus on osa rakennuksen laadukasta arkkitehtuuria ja taajamakuvalista ilmettä
- Tarpeenmukainen valon määrä eri tilanteissa.

5.8 Akustiikka ja ääneneristys

- Tilojen akustiikka ratkaistaan tilojen käyttötarkoitukseen nähden toimivasti kaikissa kokous- ja kokoontumistiloissa, sekä työskentely- ja aulatiloissa, mukaan lukien käytävät.
- Rakennuksen tilojen ja rakenteiden akustisiksi tavoitearvioiksi asetetaan tavanomaisissa toimisto yms. tiloissa suunnittelun, rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana kuin yleisesti on vaatimuksia määritellyt Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 sekä lisäksi SFS-standardin 5907 Luokan B tavoitetason vaatimukset, kuitenkin siten, että luokan C asetettu vähimmäistaso täyttyy
- Eritystiloissa mm. monitoimisali tulee huomioida aina tilan käyttötarkoituksen asettamat erityisvaatimukset, kuten tilan soveltuvuus monipuoliseen tapahtuma- ja esityskäyttöön.
- Puheäänen hyvä kuuluvuus ja erotettavuus edellyttävät lyhyttä jälkikaiuntaaikaa 0,3–0,6 s.
- Tilojen äänieristykseen on oltava sellainen, että arkaluontoisia tai salassa pidettäviä asioita voidaan käsitellä kaikissa toimistotilojen työ-, kokous-, ja neuvotteluhuoneissa ilman että ulkopuoliset kuulevat niitä.
- Kaikissa tiloissa täytyy olla riittävä äänieristys ja tilan käyttötarkoituksen mukainen akustiikka (työrauha).
- LVI-järjestelmät tulee suunnitella niin, että niiden aiheuttamat äänitasot kaikkien tilojen oleskeluvyöhykkeillä on maksimissaan rakentamismääräysten vaatimuksien mukaisia vähennettynä 2dB(A). IV-suunnittelussa tulee todentaa tämä vaatimus äänilaskelmin.

5.9 Energiatehokkuus

Uudisrakentaminen toteutetaan vähintään matalaenergia ratkaisuna.

Suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamislain 11 § ja 37 § mukaisesti lähes nollaenergiarakentamisen kansalliset vaatimukset valtioneuvoston ja ympäristöministeriön antamien asetusten 788/2017 ja 1010/2017 mukaisesti. Matalaenergiatasosta johtuen Hollola-talon laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) tulee olla enintään 90 kWh/m² vuodessa. Tämä uudisrakennuksen energiatehokkuustaso tulee saavuttaa ilman uusiutuvien omavaraisenergioiden hyödyntämistä. Uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuudet ja investointien kannattavuus takaisinmaksuaikoihin tulee kuitenkin selvittää suunnittelun yhteydessä. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmin dynaamista laskentaohjelmaa käyttäen.

Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Erityisesti sähkölämmityksien ja ilmanvaihdon toteutuksiin tulee valita tavanomaisia ratkaisuja energiataloudellisimpia vaihtoehtoja.

5.10 Käyttöikätaavoitteet

Uudisrakennuksen suunnittelukäyttöikä on 50 vuotta. (RIL 216-2013 Rakenteiden elinkaaritekniikka, taulukko 4.2. Taulukon lisäsuosituksen mukaisesti primäärisesti kantavien rakenteiden suunnitteluiän luokka on yhtä ylempi luokka).

Rakennuksen arvon säilyttämiseksi rakennusosat ja järjestelmät suunnitellaan mahdollisimman pitkäikäisiksi kokonaiselinkaaren kannalta taloudellisimman ratkaisun mukaisesti. Rakennusosille ja järjestelmille on asetettu seuraavat käyttöikätaavoitteet:

1.	Rakennus	50 v
2.	Perustukset	100 v
3.	Kantava runko	100 v
4.	Ulkoseinät	50-100 v
5.	Vesikattorakenteet	50-100 v
6.	Sisäseinät	50 v
7.	Laitteistojen suoja- ja kannatinrakenteet	50-100 v
8.	Kiinteät kalusteet	25-50 v
9.	Vesi- ja kosteuseristeet	
	a. vesikatossa	15-50 v
	b. rakennuksen sisällä	25-50 v
10.	Ikkunat ja ulko-ovet	25-50 v
11.	Ulkopinnoitteet	10-40 v
12.	Sisäpinnoitteet	10-50 v
13.	Talotekniikka	
	a. LVI-laitteet	10-50 v
	b. sähkölaitteet	15-50 v
	c. tietotekniset laitteet	2-30 v
	d. jätehuoltolaitteet	20-40 v

6 HANKEAIKATAULU

Alustava hankeaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnitelma valmis 22.9.2025
- Markkinavuoropuhelu 10-11/2025
- Hankesuunnitelma valtuustossa 10.11.2025 (elinvoimavaliokunta 7.10.2025, kunnanhallitus 3.11.2025)

- Urakkatarjouspyyntö 12/2025 - 02/2026
- Urakoitsijan valinta 03/2026
- Urakka-aika 04/2026 - 12/2027
- Rakennus valmis viimeistään 12/2027

Kohteen toteutusmuoto on ns. SR-hanke, jossa urakoitsija vastaa suunnittelusta ja sitoutuu rakentamaan Hollola-talon kiinteällä urakkahinnalla.

SR-hankkeeseen laadittujen sopimusasiakirjojen, pääpiirustusten ja rakennusluvan pohjalta jatketaan täydentävää ja tarkempaa suunnittelua ja sen ohjausta yhdessä SR-urakoitsijan suunnittelijoiden ja tilaajan asettaman työryhmän sekä käyttäjien kanssa.

Uudisrakennuksen tavoiteaikataulu rakennustöiden aloituksen osalta kesä 2026 ja valmistumisen osalta vuoden 2027 loppuvuosi.

Aikataulu on laadittu olettaen, että urakoiden kilpailutus tapahtuu tilaajan teettämien suunnitelmien pohjalta.

7 KUSTANNUKSET

7.1 Tavoitehintalaskelma

Rakennuksen rakennuskustannukset ovat ennusteen 9/2025 hintatasossa (haahtelaindeksi = 100,0)

noin. 8 000 000 € (alv 0%).

Laskennan perusteena on käytetty WG:n hankkeen Consta Laskenta Oy:n 9.8.2024 kustannuslaskennan kustannusta €/brm² (2099 €/brm²), joka on indeksoitu 9/2025 hintatasoon ja siihen on lisätty hankkeen suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Yksikkökustannus on 2 224 € / brm²

Investointikustannus ja vuokrahinta sisältää rakennusinvestoinnin ja kiintokalusteet. Käyttäjä hankkii monitoimisalalin, arkiston ja muut irtokalusteet, sekä toimintaan liittyvät varustukset. Irtaimistohankintoihin on varattu 500 000 € investointiohjelmassa.

7.2 Rakennuksen vuokrat

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella Hollola-talon kokonaisvuokra muodostuu seuraavasti:

Ylläpidon kustannukset ovat n. 3,5 €/hum²/kk ja pääomakustannukset n. 18,1 €/hum²/kk eli vuokran suuruus on n. 21,6 €/hum²/kk.

Huoneistoala 2 495 m²

n. 53 892 € / kk n. 646 704 € /vuosi

Ravintolatilasta kertyy kunnalle vuokratuloja, joiden arviointi tarkentuu vuokrasopimusneuvottelujen myötä.

Hollolassa, 30.9.2025

Reijo Reponen
toimitusjohtaja
Hollolan Tilapalvelu Oy

Pekka Laitinen
kehityspäällikkö
Hollolan kunta

LIITTEET:

Liite 1. Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävätkö Oy, luonnospöirustukset 11.8.2025

Liite 2. Huonetilaohjelma