Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 04.11.2026

Rakentamislupa 098-2026-124

Rakennuspaikka

98-435-7-377
Keskuskatu 9
15870 HOLLOLA
Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)
ALY asuin-, liike-, toimistc» ja julkisen tilan hybridirakennusten korttelialue

Asian vireilletulo

05.10.2026

Toimenpide

Uusi rakennus
Hollolatalon ja varastorakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1042959704	3778.0	2749.0	17520.0
2	1042959715	72.0	36.0	95.0

Vaativuus
Vaativuusluokka A - Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus
Hollola-talo, P1
Jätehuone, varasto j, P3
Lausunnot ja käsittelyt
Terveydensuojeluviranomainen 12.10.2026, Puoltava
Sari Korvenmäki 15.10.2026, Puoltava
Jyri Allonen 15.10.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Pohjapiirustus - Varastorakennuksen pohja-, leikkaus ja julkisivupiirrokset

Esteettömyysselvitys

Leikkauspiirustus

Valtakirja

Savunpoistosuunnitelma - Savunpoiston laukaisukaaviot

Pohjapiirustus

Hulevesisuunnitelma

Poikkeamis- tai sijoittamislupapäätös - Poikkeamislupa

Poikkeaminen asemakaavan sallimasta kerrosluv

Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Palotekninen selvitys

Julkisivupiirustus

Väestönsuojapiirustus

Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Palo-osastointikaavio

Asemapiirustus

Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Palovihko

Kaavamääräykset - Keskuskorttelin asemakaavamuutos

Ilmoitus väestönsuojasta

Kaavamääräykset - Keskuskorttelien asemakaavamuutos

Hakemus - Lupahakemus

Ilmastoselvitys

Viranomaislausunto - Ympäristöterveyden lausunto 12.10.2026

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus

Pohjapiirustus - Pohjapiirros_muutos_2026-10-15

Asemapiirustus - Asemapiirros_muutos_2026-10-15

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energialaskennan lähtötiedot

Rakennustuoteluettelo

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiaselvitys

Päätös

Hyväksytty ehdolla

Tämän päätöksen jälkeen saatavaa väestönsuojaviranomaisen lausunto tulee noudattaa.
ALOITTAMISOIKEUS:
Luvan mukaiset työt voidaan suorittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaisuutta ilman vakuuden asettamista. (RakL 78§).
KOKOONTUMISTILAT:
Luvalla vahvistetaan seuraavien kokoontumistilojen henkilömäärät RakL 41§:
- Hollola-Sali: 300 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 50 henkilöllä.
- Ravintola : 60 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 20 henkilöllä.
- Kokoushuone 009 : 36 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 5 henkilöllä.
- Kokoustila 205 : 20 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 3 henkilöllä.
- Kokoustila 206 : 20 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 3 henkilöllä.
- Kokoushuone 237 : 25 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 4 henkilöllä.
RAKENTAMISLUPA JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN:
Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi. Hanke täyttää RakL 44 ja 48 § mukaiset rakentamisluvan edellytykset, sekä 59 § mukaiset vähäisen poikkeamisen edellytykset.

Perustelut

Hollola-talon ja varastorakennuksen rakentaminen , aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta sekä kokoontumistilojen henkilömäärän vahvistaminen.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella, merkinnällä ALY asuin-, liike-, toimisto- ja julkisen tilan hybridirakennusten korttelialue. Korttelin rakennusoikeudesta
enintään 75 % saa käyttää asuinrakentamista varten. Korttelialueelle on sijoitettava 400 k-m2 kivijalkaliiketilaa maantasokerrokseen. Kiinteistö sijiaitsee pohjavesialueella.

Hollola-talo on Hollolan kuntakeskukseen sijoittuva uusi julkinen liike-, toimisto- ja kokoontumisrakennus. Rakennukseen sijoitetaan Hollolan kunnan toimisto- ja työtiloja sekä kunnan päätearkisto. Lisäksi rakennukseen toteutetaan noin 300 henkilölle mitoitettu monitoimisali Hollola-Sali, kokous- ja neuvottelutiloja, ravintolatiloja, henkilökunnan sosiaali- ja pukutiloja, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja.
Hollola-talon lisäksi rakennetaan varastorakennus, johon sijoittuvat jätetila, polkupyörävarasto ja polkupyöräkatos.
ALY asuin-, liike-, toimistc» ja julkisen tilan hybridirakennusten korttelialue. Korttelin rakennusoikeudesta
enintään 75 % saa käyttää asuinrakentamista varten. Korttelialueelle on sijoitettava 400 k-m2
kivijalkaiiketilaa maantasokerrokseen.
Lupakäsittelyn yhteydessä on rakennuksien osoitteeksi annettu Keskuskatu 9.

Rakennusvalvonta on ilmoittanut hankkeen vireille tulosta naapureille eikä näillä ole ollut siihen huomauttamista.

Rakennusvalvonta on pyytänyt hankkeesta lausunnot paikkatitokoordinaattorilta, ympäristöterveydeltä sekä pelastuslaitokselta rakennuksen paloturvallisuudesta ja väestönsuojasta. Väestönsuojasta ei ole vielä saatu lausuntoa. Hankkeen kiireellisyyden takia tehdään päätös ehdollisena.

Hankkeen pääsuunnittelijana toimii RA. Pasi Jaakkola RakL 92§.

Hakemuksen liitteinä on esteettömyysselvitys, palotekninen selvitys, hulevesisuunnitelma, energiaselvitys ja RaPu selvitys on tehty.

Poikkeukset:
Tonttia 205/2 palvelevia toimintoja sijoitetaan asemakaavan mahdollistamalla tavalla LPA-tontille 205/3. LPA-tontille sijoitetaan tonttia 205/2 palveleva jätehuolto, hulevesien viivytysjärjestelyjä sekä polkupyöräpysäköintiä.
Rakennuksen sijoittumista alle 4 metrin etäisyydelle rakennusalueen rajasta (rakennuksen itäpuoli) ei
huomioida rakennuksen paloteknisessä suunnittelussa eikä rakenteiden ja rakennusosien paloteknisissä vaatimuksissa.
Rakennuksen kerrosluvusta poikkeaminen on käsitelty poikkeamisluvalla 098-2025-145. Lupa on myönnetty ja lainvoimainen.
Rakennusvalvonnan vastine:
Esitetyt palvelujen sijoittamiset LPY alueelle on käsitelty rakennusvalvonnan ja kaavayksikön lupapalaverissa, jossa on puollettu LPY alueen käyttöä ko. tarkoituksiin.
Rakennuksen itäpuolelle jää enemmän kuin 4m rakennusalueen rajaan. Voimassa on ohjeellinen tonttijako. Tonttia ei olla lohkomassa tässä vaiheessa. Ei tarvetta poikkeamiseen. Palo-suojaus tulee huomioida mahdollisessa täydennysrakentamisessa.
Kerrosluvusta poikkeaminen on käsitelty poikkeamisluvalla 98-2025-145.

Esitetyt poikkeamiset LPY alueella, ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, ja hyväksytään rakentamisluvan yhteydessä vähäisinä poikkeamisina.

Aloittamisoikeus:
Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.
Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:
Hankkeelle haetaan oikeutta maanrakennus- ja perustustöiden aloittamiseen ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta hankkeen kiireellisen toteutusaikataulun turvaamiseksi.
Mahdollisimman pikaisella aloittamisella vältytään talvirakentamiselta työmaan alkupuolella.
Hankealueella on jo käynnissä urakoitsijan toteuttamia kunnallistekniikan siirtoihin liittyviä töitä.

Aloittamisoikeus myönnetään ilman vakuuden asettamista koska kyseessä on kunnan oma hanke (RakL 78§).

Kokoontumistilat:
Suunnittelijan toimittaman selvityksen perusteella esitetty kokoontumistilojen henkilömäärät täyttää rakennuksen poistumisteille, rakenteelliselle paloturvallisuudelle ja talotekniikalle asetetut vaatimukset RakL41§.
Kokoontumistilojen suurimmat sallitut henkilömäärät on määritelty lupahakemuksen liitteenä olevien pääpiirustusten ja selvityksien mukaa.
Henkilömäärä jakautuu tiloittain seuraavasti:
- Hollola-Sali: 300 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 50 henkilöllä.
- Ravintola : 60 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 20 henkilöllä.
- Kokoushuone 009 : 36 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 5 henkilöllä.
- Kokoustila 205 : 20 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 3

henkilöllä.
- Kokoustila 206 : 20 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 3 henkilöllä.
- Kokoushuone 237 : 25 henkilöä, joka voidaan ylittää väliaikaisesti 4 henkilöllä.
Kokoontumistilojen henkilömäärien todistukset lisätään lupapalveluun ja päivitetään tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lupamääräykset

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti, sekä hyväksyttyjen pääpiirustusten ja erityissuunnitelmien mukaisesti.
Tällä päätöksellä ei vahvisteta suunnitelmissa esitettyjä kantavien rakenteiden mitoitusta eikä huone- ja huoneistoaloja.
Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.
RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ILMAN LOPPUKATSELMUSTA TAI OSITTAISTA LOPPUKATSELMUSTA (= KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUSTA).

Rakennustyöstä on pidettävä tarkastusasiakirjaa, johon dokumentoidaan vastaavan työnjohtajan, sekä KVV- ja IV-työnjohtajien, sekä mahdolliset muiden vastuuhenkilöiden suorittamat työvaiheiden tarkastukset.

Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on laadittava 1.1.2025 alkaen. Selvitys laaditaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään Purkumateriaalin ja rakennusjätteen selvitystietojärjestelmään (Rapu). Rakentamislaki edellyttää, että rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa tehdään selvitys hankkeessa syntyvistä purkumateriaaleista, vaarallisista

aineista ja pois kuljetettavista maa- ja kiviaineksista. Selvitystä ei tarvitse tehdä, jos purkumateriaalien määrä on vähäinen tai pois kuljetettavia maa- ja kiviaineksia ei synny (RakL16§).

Maanrakennustöissä, pohjarakenteissa ja hulevesiratkaisuissa kiinnitettävä erityistä huomioita pohjavesialuetta ja pohjavedensuojelua koskevien määräysten toteutumiseen.

Rakennustyön suoritus ja työmaatoiminnot on järjestettävä tontilla niin, ettei niistä aiheudu haittaa katualueille tai muille yleisille alueille.

Terveydensuojeluviranomaisen lausunnossa Holdno-2026-798 (12.10.2026) mainitut asiat on huomioitava rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Väestönsuojan suunnittelussa ja toteutuksessa sekä suunnitelmien sisällössä on huomioitava pelastuslaitoksen valmiusmestarin antama lausunto. Väestönsuojaan on suoritettava käyttöönottotarkastus lausunnon mukaisesti. Lausunto saadaan vasta lupapäätöksen teon jälkeen.

Pelastusviranomaisen lausunnossa (29.4.2024) mainitut asiat on huomioitava rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnossa edellytetyt paloturvallisuuteen liittyvät erityissuunnitelmat on esitettävä pelastusviranomaisen tarkastettavaksi ennen ratkaisujen toteutusta. Palotarkastaja tulee kutsua mukaan aloituskokoukseen. Erityispalotarkastus on suoritettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennustuotteiden kelpoisuutta ja tuotetietojen dokumentointia koskevien vaatimusten täyttymisestä.

Rakennuksen energiaselvitys on päivitettävä toteutuneilla tiedoilla ennen

rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennushankkeen kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta ja vastaavan työnjohtajan on huolehdittava työmaan kosteudenhallintasuunnitelman laatimisesta rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitykseen pohjautuen (Ympäristöministeriön asetus 782/2017, rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta, § 12 ja 13).

Maaperästä ja täytesorasta voi johtua huoneilmaan terveydelle vaarallisia määriä radonia. Tämän estäminen tulee huomioida maanvastaisia rakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Vastaava työnjohtaja suorittaa ja dokumentoi pohja- ja perustusrakenteiden sekä rakennusosien CE-merkintöjen tarkastukset.

Vastaava työnjohtaja ja rakennesuunnittelija suorittavat ja dokumentoivat runkorakenteiden tarkastuksen ennen rakennusvalvonnan rakennekatselmusta.

Iv- ja Kvv vastaavat työnjohtajat suorittavat Iv- ja Vv-laitteiden tarkastukset ja dokumentoivat ne tarkastusasiakirjaan sekä osallistuvat rakennuksen käyttöönottokatselmukselle (RakL 112§). Tarvittavat dokumentit sekä tarkastusasiakirja tulee lisätä sähköiseen lupapalveluun ennen käyttöönottokatselmusta

Savunpoistoikkunat (CE-hyväksytyt) varustettava sähköisellä, akkuvarmennetulla laukaisujärjestelmällä jossa palonkestävä kaapelointi.

Savunpoistoikkunoiden asennustodistus esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

Poistumisreittien merkinnästä ja valaisimista esitettävä asennustodistus käyttöönottokatselmuksessa.

Tilat varustettava pelastusviranomaisen kanssa sovitulla alkusammutuskalustolla.

Märkätiloihin tulee rakentaa Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, mukainen vesieristys.

Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttäville rakennusosille ja laitteille on oltava turvallinen ja helppokulkuinen katkeamaton kulkutie (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, § 25).

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:
Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja
Vesi- ja viemärilaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:
Toimitettava selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Toimitettava rakennesuunnitelmat
Toimitettava rakennesuunnitelmat, palo-osastoivista rakenteista
Toimitettava palokatkosuunnitelma
Toimitettava ilmanvaihtosuunnitelmat
Toimitettava vesi- ja viemärisuunnitelmat
Toimitettava hulevesi- ja pintavesisuunnitelma
Toimitettava työmaasuunnitelma
Toimitettava asemapiirrosta täydentävä piha- ja istutussuunnitelma
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
Em. suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan sähköiseen lupapalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloitusilmoitus
Aloituskokous
Sijainnin merkitseminen
Pohjakatselmus
Perustuskatselmus
Rakennekatselmus
Rakennuksen ilmanvaihtolaitteet/vesi- ja viemärilaitteet
P-H pelastuslaitos: Erityinen palotarkastus kohteen mukaisesti (alkusammutuskaluston sijoituksen, savunpoiston toimintakelpoisuuden, merkki- ja turvavalaistussuunnitelman toimintakelpoisuuden ja pelastustiejärjestelyjen tarkastus, automaattiovet)
P-H pelastuslaitos: Väestönsuojan tarkastus
Hyväksytty tarkastuslaitos: Automaattisen paloilmoitus- ja sammutuslaitoksen tarkastus
Kaukolämpö tai maakaasu: Lahti Energia Oy
Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42–44, 48, 59, 61, 63, 66, 68–70, 76, 77, 79 ja 82 §:t

RakL 78 §.

RakL 41§.

Jari Eklund
email: jari.eklund@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

10.11.2026

Nähtävilläolopaikka

Hollolan kunnan yleinen tietoverkko www.hollola.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Hollolan kunnan verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Päätös on lainvoimainen 18.12.2026

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Hollolan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 9-15.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:
Hollolan kunta, Kirjaamo
PL 66, 15871 Hollola
Kirjaamon käyntiosoite Tiilijärventie 7 F, Hollola
kirjaamo@hollola.fi
Puhelinnumero kirjaamoon: 044 780 1427
Kirjaamon palveluajat: ma-pe klo 9-15

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaissa (179–183 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:
- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.