

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 04.04.2023, klo 17:03 - 19:22

Paikka Kunnanvirasto, Hollola-sali, Virastotie 3 15870 Hollola

### **Käsitellyt asiat**

**§ 32 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 33 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 34 Asialistan hyväksyminen**

**§ 35 Hollolan kunnan lausunto Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin ehdotuksesta**

**§ 36 Keskuskorttelit; päätös kehittämissuunnitelman hyväksymisestä ja siirtymisestä kaavoitusvaiheeseen**

**§ 37 Hirvimäen 2. rv rakentaminen**

**§ 38 Ajankohtaiset asiat**

**§ 39 Ilmoitusasiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Miikka Lönnqvist, puheenjohtaja  
Kristiina Vanhala-Selin, 1. varapuheenjohtaja  
Seija Aakala  
Kari Aaltonen, Teams  
Pasi Jalonen  
Minna Kauhanen  
Mari Kurisjärvi  
Sakari Marttila  
Tatu Söyriä, Teams  
Paavo Takala  
Mira Viljanen, Teams

Muut saapuvilla olleet

Marjut Nisula, hallintosihteeri, sihteeri  
Iida Aarikka, Teams, nuorisovaltuuston edustaja  
Ilkka Korhonen, Teams, Kehitys- ja kaavoituspäällikkö, saapui 17:26, poistui 18:59  
Heli Randell, elinvoimajohtaja, esittelijä  
Reijo Reponen, Teams, Hollolan Tilapalvelu Oy, toimitusjohtaja, poistui 18:39  
Irma Tarvainen, Teams, vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja  
Sauli Tiensuu, kuntatekniikan päällikkö, poistui 17:11

Poissa

Vesa Aholainen, varajäsen  
Sirpa Alatalo, varajäsen  
Christa Asikainen, varajäsen  
Mika Halme, varajäsen  
Sarianne Järvinen, varajäsen  
Teemu Kinnari, kunnanhallituksen puheenjohtaja  
Matti Laurila, varajäsen  
Minna Nieminen, varajäsen  
Mikko Niipala, varajäsen  
Tommi Nurminen, varajäsen  
Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja  
Hanna Rapatti, varajäsen  
Pasi Salmijärvi, varajäsen

Allekirjoitukset

Miikka Lönnqvist  
Puheenjohtaja

Mari Kurisjärvi  
Puheenjohtaja  
§36

Marjut Nisula  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

04.04.2023

04.04.2023

Mari Kurisjärvi

Mira Viljanen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on viety nähtäväksi [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 11.4.2023.

Marjut Nisula

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 32

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

### § 33

#### **Pöytäkirjan tarkastus**

##### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Mari Kurisjärvi ja Mira Viljanen.

##### **Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mari Kurisjärvi ja Mira Viljanen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 34

### Asialistan hyväksyminen

Kunnan hallintosäännön § 101 mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön § 102 mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta hyväksyy esityslistan kokouksen asialistaksi.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

**Kunnanhallitus, § 10, 17.01.2022**  
**Kunnanhallitus, § 188, 05.09.2022**  
**Elinvoimavaliokunta, § 35, 04.04.2023**

### § 35

## **Hollolan kunnan lausunto Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin ehdotuksesta**

HOLDno-2021-453

### **Kunnanhallitus, 17.01.2022, § 10**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ilkka Korhonen

ilkka.korhonen@hollola.fi

Kehitys- ja kaavoituspäällikkö

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa valtion kanssa yhtenä sopimustoimenpiteenä on laatia kaupunkiseutusuunnitelma. Lahden kaupunkiseudun MAL-kunnat yhteistyössä Päijät-Hämeen liiton ja Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten kanssa ovat käynnistäneet kaupunkiseutusuunnitelman laatimisen, joka vastaa MAL-sopimusta. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se antaa hyvän pohjan kaupunkiseudun yhteiselle kehittämiselle ja seuraaville MAL-neuvottelukierroksille.

Päijät-Hämeen liitto laatii kaupunkiseutusuunnitelman kanssa yhtä aikaisesti Päijät-Hämeen rakennemallin, joka kattaa koko maakunnan alueen mukaan lukien Hartolan, Padasjoen ja Sysmän kunnat.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä syksyllä 2021 ja siitä saatiin 19 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoihin ja niiden pohjalta tarkistettuun OAS:aan voi tutustua rakennemalli ja kaupunkiseutusuunnitelma -sivustolla, kohdasta OAS:

<https://phliitto.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=121edfec9a924e998ae93d908ad0da49>.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli on edennyt tavoitevaiheeseen. Tavoitteista päättävät Lahden kaupunkiseutusuunnitelman osalta Lahden seudun MAL-sopimuskuntien hallitukset ja Päijät-Hämeen rakennemallin osalta Päijät-Hämeen maakuntahallitus.

Ylemmän tason tavoitteita suunnitelmille määrittävät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma Liikenne 12, maakunnan ja kuntien strategiat sekä MAL-sopimus. Tarkemmin suunnitelmia koskevia laadullisia tavoitteita on määritelty syksyllä 2021 järjestetyissä kuntien yhteisissä valtuustoseminaareissa.

### **Laadulliset tavoitteet**

Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin laadullisia tavoitteita käsiteltiin kahdessa etäyhteydellä järjestetyssä valtuustoseminaarissa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

Ensimmäiseen 14.9.2021 seminaariin oli kutsuttu MAL-kuntien, eli Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Iitin, Kärkölan, Lahden ja Orimattilan valtuutetut. 29.9.2021 järjestetyssä seminaarissa tavoitteita puitiin Hartolan, Padasjoen ja Sysmän valtuutettujen sekä Päijät-Hämeen maakuntavaltuutettujen kanssa.

Laadulliset tavoitteet on jaoteltu viiteen eri teemaan:

- Luonto ja virkistys
- Väestö ja asuminen
- Kauppa ja palvelut
- Elinkeinot ja työpaikat
- Liikenne

Seminaarien pienryhmätyöskentelyssä kunkin teeman ehdolle asetettuja tavoitteita arvoitettiin, tarkennettiin ja tunnistettiin uusia suunnittelutyölle tärkeitä tavoitteita. Seminaarien jälkeen tavoitteet käsiteltiin MAL-poliittisen ohjausryhmän kokouksessa 2.12.2021. Tavoitteisiin tehtiin kokouksessa pieniä tarkistuksia. Alla on esitelty laadulliset tavoitteet teemoittain.

#### Luonto ja virkistys

1. Vetovoimaiset retkeilyalueet ja -reitistöt
2. Hyvä pohjaveden määrä ja laatu
3. Riittävät lähivirkistysalueet
4. Ekologisesti kestävä hulevesijärjestelmät
5. Hyvin toimiva ekologinen verkosto (luontoalueiden väliset yhteydet)
6. Ylikunnallinen yhteistyö kestävässä luontomatkoilussa ja reitistöissä
7. Luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen ja luonnonsuojelualueiden lisääminen
8. Pintavesien hyvä laatu
9. Urheilupuistojen ja -keskusten hyvä alueellinen saavutettavuus

#### Väestö ja asuminen

1. Tasapainoinen väestörakenne
2. Houkutteleva asunto- ja tonttitarjonta
3. Monipuoliset asuin ympäristöt
4. Mahdollisuus monipaikkaisuuteen
5. Hiilineutraalit asuinalueet
6. Vahva alueidentiteetti ja yhteisöllisyys



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

### Kauppa ja palvelut

1. Hyvin saavutettavat lähipalvelut
2. Houkuttelevat, tapahtumarikkaat ja vetovoimaiset kaupunkikeskustat
3. Hyvät digitaaliset yhteydet palveluihin
4. Kunta- ja kyläkeskusten erilaisuus voimavarana
5. Palvelukeskusten verkko on riittävä
6. Verkkokaupan logistiikkakeskuksia liikenteen solmukohtiin
7. Tasapuolinen alueellinen palvelutaso

### Elinkeinot ja työpaikat

1. Monipuoliset ja riittävät yritys- ja työpaikka-alueet
2. Hyvin saavutettavat yritys- ja työpaikka-alueet
3. Kiertotalouden mahdollistava maankäyttö
4. Vetovoimaiset matkailutoimintojen alueet
5. Maa- ja metsätalouden hyvät toimintaedellytykset
6. Korkeakoulutuspaikkojen lisääminen ja alueellisten tarpeiden huomioiminen koulutustarjonnassa

### Liikenne

1. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen matkamäärät kasvaneet
2. Kattava latauspisteiden ja kaasutankkauspisteiden verkosto
3. Nykyisten ratayhteyksien parantaminen
4. Hyvin toimiva tavaraliikenne
5. Hyvin toimiva alueellinen henkilöjunaliikenne
6. Vetovoimainen ja hyvin saavutettava Lahti-Vesivehmaa lentokenttä
7. Sisävesiliikenteen kehittäminen ja hyödyntäminen

### **Määrälliset tavoitteet**

Päijät-Hämeen rakennemallissa ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelmassa laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia erilaisilla väestö- ja työpaikkamäärillä.

Asiakirjassa on esitetty voimakkaan kasvun, eli XL-mallin sekä typistyvän XS-mallin väestö- ja työpaikkamäärät ja niiden perusteet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

Rakennemallin ja kaupunkiseutus suunnitelman luonnosvaiheessa työstetään vaihtoehtoisia luonnoksia arvioitavaksi. Luonnosten väestö- ja työpaikkamäärät sijoittuvat XL- ja XS-mallien välille.

#### XL-kehitysvaihtoehto, väestö

Laskennassa oletettiin, että Lahden kaupunki saavuttaa voimassa olleen strategisen väestötavoitteen (150 000 asukasta vuonna 2030) vuonna 2060. Tämä oletus siirtää voimassa olevan kokonaisuusmaakuntakaavan mitoitustavoitteen (232 000 asukasta vuonna 2035) toteutumisen laskennallisesti vuoteen 2047. Laskelmassa Lahden kaupungin väkiluku kasvaa vaihtelevasti 0,4–0,7 prosenttia vuosittain viiden vuoden ennustejaksoissa.

Hollola ja Orimattila kasvavat Lahden imussa, mutta puolet hitaammin kuin Lahti. Iitti ja Kärkölä kasvavat radanvarsikuntina yhtä nopeasti kuin Hollola ja Orimattila. Asikkala ja Heinola kasvavat hitaammin kuin kaikki edellä mainitut. Hartolan, Padasjoen ja Sysmän väkiluvut pysyvät nykyisellään.

#### XL-kehitysvaihtoehto, työpaikat

Maakunnan XL-väestökehitys siirrettiin työvoiman ja työpaikkojen ennustemallin (HEMAASU) lähtötiedoksi kasvattamalla positiivista muuttoeroa mallissa. Malli tuotti yksivuotisivälein laskelman maakunnan työvoiman ja työpaikkojen määrästä vuoteen 2040 asti. Vuodet 2041–2060 laskettiin lineaarisena trendinä vuosien 2031–2040 kehityksestä.

Mallilaskennassa oletettiin, että maakunnan negatiivinen nettopendelöinti kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä lähinnä pääkaupunkiseudulle suuntautuvan lisääntyvän työssäkäynnin seurauksena. Maakunnan työttömyyden oletettiin alenevan tasaisesti neljään prosenttiin vuoteen 2060 mennessä. Vuoden 2040 työttömyysaste olisi siten yhdeksän prosenttia.

Väestölle, työvoimalle ja työpaikoille laskettiin niiden keskinäiset kuntakohtaiset suhdeluvut Tilastokeskuksen aikasarjatilastoista (vuodet 2010–2019). Koko maakunnalle laskettiin vastaavat suhdeluvut myös mallilaskennan tuottamasta ennusteesta. Sen jälkeen kuntakohtaisille suhdeluville laadittiin ennusteet, jotka noudattivat koko maakunnan suhdelukujen muutoksia. Kuntien työpaikkalukujen ennusteet laskettiin viisivuotisivälein työvoiman ja työpaikkojen välisistä suhdeluista vastaavilta vuosilta. Viisivuotisluvut sovitettiin (pyöristettiin) lopuksi yhteen koko maakunnan ennusteen vastaavien työpaikkalukujen kanssa.

XL-vaihtoehdossa myös maakunnan pohjoisten kuntien työpaikkamäärä kasvaa jonkin verran, vaikka niiden väkiluku ei kasva. Tämä johtuu muun muassa maakunnan oletetusta hyvästä työllisyyskehityksestä ja sen ulottamisesta koskemaan kaikkia maakunnan kuntia. Tällöin esimerkiksi Hartola, jossa on vähän työvoimaa suhteessa väestön määrään, mutta paljon työpaikkoja suhteessa työvoiman määrään, hyötyy käytetystä laskentatavasta.

(HEMAASU) lähtötiedoksi sovittamalla positiivinen muuttoero mallissa TK-ennusteen mukaiseksi. Myös mallin ikä- ja sukupuolirakenteen aikasarjataulut päivitettiin TK-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

ennusteen tiedoilla. Malli tuotti yksivuotisvälein laskelman maakunnan työvoiman ja työpaikkojen määrästä vuoteen 2040 asti. Vuodet 2041–2060 laskettiin lineaarisena trendinä vuosien 2031–2040 kehityksestä.

Mallilaskennassa oletettiin, että maakunnan negatiivinen nettopendelöinti pysyttelee nykytasolla. Maakunnan työttömyyden oletettiin alenevan tasaisesti kymmeneen prosenttiin vuoteen 2060 mennessä. Vuoden 2040 työttömyysaste olisi siten kaksitoista prosenttia. Muilta osin ennuste laskettiin samalla menetelmällä kuin XL-kehitysvaihto. Kuntien työpaikkalukujen ennusteet laskettiin yksivuotisvälein.

XS-vaihtoehdossa tasapainottuva taantuma toteutuu kaikissa maakunnan kunnissa, kun työvoiman määrä vähenee nopeammin kuin työpaikkojen määrä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

Hollolan kunnanhallitus hyväksyy kaupunkiseutusuunnitelmalle laaditut yleiset tavoitteet ja toteaa, että kunnanvaltuuston 5/2021 hyväksymässä strategisessa yleiskaavan mitoitus uusien asuinalueiden osalta perustuu 0,40 % vuosittaiseen väestökasvuun, joka tarkoittaa noin 3 000 asukkaan lisäystä vuoteen 2050 mennessä.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## **Kunnanhallitus, 05.09.2022, § 188**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pentti Klemetti  
pentti.klemetti@hollola.fi  
kaavoitusarkkitehti

### **Liitteet**

- 1 Hollolan lausunto\_LahdenKSS\_PHRakennemalli\_160822
- 2 Lausuntopyyntö Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin luonnosvaihe

Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-sopimus valtion kanssa. Sopimuksen piiriin kuuluvat Lahden kaupungin lisäksi Orimattilan ja Heinolan kaupungit sekä Hollolan, Asikkalan, Kärkölan ja Iitin kunnat. MAL-sopimus velvoittaa laatimaan alueelle kaupunkiseutusuunnitelman.

Päijät-Hämeen liitto on asettanut Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen maakunnan rakennemallin luonnosvaihtoehdot nähtäville liiton nettisivuille ja pyytänyt maakunnan kuntien lausuntoja luonnoksista 31.8.2022 mennessä.

Luonnosvaihtoehdot on laadittu kartoiksi maakunnan ja MAL-alueen kehityskuviin, väestö- ja työpaikkamitoituksiin sekä työn tavoitteisiin perustuen. Typistävän kehityksen XS-vaihtoehdossa, maltillisen kasvun M-vaihtoehdossa ja voimakkaan kasvun XL-vaihtoehdossa on esitetty toisistaan poikkeavia kasvusuuntia asumiselle ja työpaikoille.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Hollolan kunnan lausunnossa kannatetaan väestöllisesti kookkaimman XL-rakennemallivaihtoehdon ottamista rakennemallin jatkokehittämisen pohjaksi. Hollolan lausunnossa tuetaan XL-rakennemalliluonnoksen väestöllisiä, elinkeinopoliittisia, ekologisia ja liikenteellisiä suosituksia.

Päijät-Hämeen liiton kysymykseen rakennemalliluonnoksen tarkistustarpeista Hollolan kunta esittää, että

1. Rakennemallissa nostettaisiin sen suositusta E75 ympäristön kehittämiseksi yritysalueena Miekiössä.
2. Rakennemalli selvemmin huomioisi Hollolan kunnan tahtotilan myös VT12 lähiympäristön kehittämisestä yritysalueena välillä Pässinportti – Nostava.
3. Rakennemallin ekologisten verkostoyhteyksien sijainteja suositeltaisiin tarkennettavan. Suositusta tarvittaisiin tulevien kaavahankkeiden taustaksi.
4. Rakennemallin suosituksia Hämeenkosken taajaman pitkän tähtäimen kehittämispotentiaalista ja kehittämissuunniksi täsmennettäisiin
5. Rakennemallityön tähtäysajankohta laitettaisiin aineistoon selvemmin näkyviin ja kaukaisemman tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksiin viitattaisiin esim selvitysaluemerkinällä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan lausunnon Hollolan kunnan lausunnoksi kesällä 2022 nähtävillä olleesta Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin luonnoksesta.

#### **Päätös**

Kunnanhallitus päätti antaa liitteen mukaisen lausunnon, kuitenkin sillä muutoksella, että liitteen mukaisesta lausunnosta poistetaan sivulla 3 oleva kohta 4. Myös kohdasta 5. poistetaan viittaus kohtaan 4.

Merk. Asiantuntijana kuultavana oli kehitys- ja kaavoituspäällikkö Ilkka Korhonen.

---

#### **Elinvoimavaliokunta, 04.04.2023, § 35**

Valmistelija / lisätiedot:  
Ilkka Korhonen  
ilkka.korhonen@hollola.fi  
Kehitys- ja kaavoituspäällikkö

#### **Liitteet**

- 1 Hollolan\_lausunto LKSS\_ja\_PHrakmalliehdotuksesta\_2023
- 2 Lausuntopyyntö: Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin ehdotusvaihe

Päijät-Hämeen liitto pyytää Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin ehdotuksesta kuntien lausuntoa. Suunnitelmia on valmisteltu seudun kuntien kanssa yhteistyössä. Kyseiset aineistot ovat yleisesti nähtävillä Päijät-Hämeen liiton verkkosivuilla 15.3.-13.4.2023. Kunnan lausunto on liitteenä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimalautakunta lähettää liitteen mukaisen lausunnon kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi ja edelleen Päijät-Hämeen liittoon toimitettavaksi.

### **Äänestykset**

Keskustelun kuluessa Minna Kauhanen esitti ja Paavo Takala kannatti, että lause "Taulukossa mainittu tavoite Melkkaanniitylle vaihemaakuntakaavassa osoitetun kierrätyspuiston toiminnan käynnistämisestä vuoteen 2031 mennessä edellyttää ripeää tulevasta toiminnasta vastaavasta kiertotalousoperaattorista sopimista ja kaavoituksen kannalta ajatellen riittävää operaattorin sitoutumista kierrätyspuiston valmisteluun." poistetaan kokonaan. Hollolan kunnanvaltuustolla on päätösvalta kierrätysalueen perustamisessa. Lisäksi Kauhanen esitti ja Takala kannatti, että poistetaan kokonaan teksti: "Tehtyjen ratateknisten selvitysten mukaan otollisin henkilöliikenneseisakkeen paikka Nostavalla on lähellä nykyistä Tikkakalliontien alikulkua (leikkeen keltainen piste). Hollolan kunta esittää, että tehdyt rataselvitykset huomioidaan ja seisakesuositus korjattaisiin selvitysten mukaisesti keltaiseen pisteeseen." sekä tekstiin liittyvä kartta. Perustelut: puutteelliset maantieteelliset selvitykset maankäytön, paikoitusalueen sekä tiejärjestelyjen osalta. Puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät JAA. Ne, jotka kannattavat Minna Kauhasen tekemää esitystä, äänestävät EI. Menettelytapa hyväksyttiin.

### **Jaa**

Kristiina Vanhala-Selin  
Pasi Jalonen  
Mari Kurisjärvi  
Kari Aaltonen  
Mira Viljanen  
Miikka Lönnqvist

### **Ei**

Paavo Takala  
Tatu Söyriä  
Minna Kauhanen  
Seija Aakala  
Sakari Marttila

### **Päätös**

Keskustelun kuluessa Minna Kauhanen esitti ja Paavo Takala kannatti, että lause "Taulukossa mainittu tavoite Melkkaanniitylle vaihemaakuntakaavassa osoitetun kierrätyspuiston toiminnan käynnistämisestä vuoteen 2031 mennessä edellyttää ripeää tulevasta toiminnasta vastaavasta kiertotalousoperaattorista sopimista ja kaavoituksen kannalta ajatellen riittävää operaattorin sitoutumista kierrätyspuiston valmisteluun." poistetaan kokonaan. Hollolan kunnanvaltuustolla on päätösvalta kierrätysalueen perustamisessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Lisäksi Kauhanen esittää ja Takala kannatti, että poistetaan kokonaan teksti: "Tehtyjen ratateknisten selvitysten mukaan otollisin henkilöliikenneseisakkeen paikka Nostavalla on lähellä nykyistä Tikkakalliontien alikulkua (leikkeen keltainen piste). Hollolan kunta esittää, että tehdyt rataselvitykset huomioidaan ja seisakesuositus korjattaisiin selvitysten mukaisesti keltaiseen pisteeseen." sekä tekstiin liittyvä kartta. Perustelut: puutteelliset maantieteelliset selvitykset maankäytön, paikoitusalueen sekä tiejärjestelyjen osalta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät JAA. Ne, jotka kannattavat Minna Kauhasen tekemää esitystä, äänestävät EI. Menettelytapa hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 11 ääntä: 6 jaa-ääntä ja 5 ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että elinvoimavaliokunta on hyväksynyt esittelijän pohjaehdotuksen.

Merk.

Asiantuntijana kokouksessa kuultiin kehitys- ja kaavoituspäällikkö Ilkka Korhosta. Kokoustauko pidettiin klo 19.03 - 19.07.

### **Tiedoksi**

Päijät-Hämeen liitto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

**Elinvoimavaliokunta, § 33, 19.04.2022**

**Elinvoimavaliokunta, § 36, 04.04.2023**

**§ 36**

**Keskuskorttelit; päätös kehittämissuunnitelman hyväksymisestä ja siirtymisestä kaavoitusvaiheeseen**

HOLDno-2021-602

**Elinvoimavaliokunta, 19.04.2022, § 33**

Valmistelijat / lisätiedot:

Heli Randell

heli.randell@hollola.fi

elinvoimajohtaja

Liitteet

1 Hollola tarjouspyyntö keskuskorttelit 17.2.2022

2 Esimerkillisen elinvoiman ohjelma, Konsepti-idea, keskustakorttelit 31.3.2022

Hollolan keskuskorttelien kehittäjäkumppanin kilpailutus

Hollolan kunta käynnisti 27.8.2021 julkaistulla hankintailmoituksella tarjouskilpailun Hollolan kunnan keskuskorttelien kehittäjäkumppanin valinnasta. Kunnan tavoitteena on kehittää kuntakeskuksen keskeiselle paikalle keskuskortteleihin toimivia ratkaisuja mm. asuminen, palvelut, liikkuminen ja tekeminen huomioiden, yhteistyössä kehittäjäkumppanin kanssa. Tarjouspyyntö ja kumppanuussopimusluonnos liitteinä.

Kehityksen kohteena olevat korttelit ovat virastokortteli 206 sekä viereinen liikekiinteistö kortteli 205. Virastokorttelissa sijaitsevan virastorakennuksen osalta kunta on tehnyt periaatepäätöksen keväällä 2018. Päätöksen mukaan kunnan ensisijainen tavoite on kuntakeskuksen elinvoiman kasvattaminen ja yksityisten palvelujen lisääminen keskustan alueella. Päätöksen mukaan nykyinen virastorakennus puretaan.

Virastokorttelissa rakennusoikeutta on nykyisessä kaavassa 7000 brm<sup>2</sup> ja liikekiinteistö korttelissa 6800 brm<sup>2</sup>. Hankinnan kohteen kortteleissa sijaitsevat tilat ovat tällä hetkellä tyhjillään, paitsi liikekorttelissa olevissa tiloissa on määräaikaaisesti kulttuuritalon toimintoja. Se, missä laajuudessa Virastokorttelissa sijaitsevassa sisäilmaongelmista kärsivä virastorakennus tulisi purettavaksi, on auki oleva kysymys. Asia ratkaistaan kaavoitusprosessissa vastuumuseon vaatimalla tavalla.

Kehittäjäkumppanin tehtävänä on kunnan määrittämien ehtojen ja suuntaviivojen mukaisesti laatia kehityssuunnitelma (kehitysvaihe) keskuskorttelien alueen kehittämiseksi. Kehitysvaihe jatkuu suunnittelu- ja kaavoitusvaiheena sekä toteutusvaiheena. Viimeksi mainittu toteutetaan kaupallisina ehdoin, ja kunta on kaupallisessa kohteessa vuokralaisena, mikäli se prosessin myöhemmässä vaiheessa päättää ottaa tulevista rakennuksista tiloja vuokralle kunnan omiin tarpeisiin.

Keskustakorttelin etenemisvaiheet

Valitun kehittäjäkumppanin tarkoituksena on tuottaa muun ohella asiantuntijapalveluita seuraavasti:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

### 1. Kehitysvaiheen asiantuntijapalvelut:

Hollolan kunnan keskustakorttelin kehittämiskonseptin laatiminen Hollolan kuntakeskuksen elävöittämiseksi ja uusien toimintojen saamiseksi alueelle, konsepti-idea liitteenä. Valittu kumppani vastaa Kehitysvaiheen toteutuksesta yhdessä Hollolan kunnan asiantuntijoiden kanssa. Kehitysvaihe tulee saada päätökseen 31.12.2022 mennessä, jonka jälkeen kehitysvaiheen työn tulokset arvioidaan kunnan toimesta. Valittu kumppani veloittaa asiantuntijapalveluista lopullisessa tarjouksessa antamiensa tuntihintojen mukaisesti.

Kehittäjäkumppani osallistuu pyynnöstä kunnan ohjausryhmän kokouksiin.

### 2. Suunnittelu- ja kaavoitusvaihe

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen siirrytään mahdollisimman pian Kehitysvaiheen jälkeen, elleivät osapuolet (kunta ja kehittäjäkumppani) päättä tässä vaiheessa keskeyttää hanketta. Erillistä päätöstä jatkamisesta ei tehdä eikä edellytetä, vaan kehitysvaihe jatkuu ilman erillistä sopimusta, mutta osapuolilla on myös oikeus ennen tähän vaiheeseen siirtymistä vetäytyä kumppanuussopimuksesta (exit-mahdollisuus). Kumppanuussopimuksen ehtoja sovelletaan tähän vaiheeseen. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen kustannusten korvaus tapahtuu kumppanuussopimuksen mukaisesti. Suunnitteluvaraus myönnetään 3 vuodeksi.

### 3. Toteutusvaihe

Kokonaisvaltainen kehittäminen jatkuu kehitysvaiheen sekä suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen jälkeen toteutusvaiheessa, mikäli osapuolet päättävät siirtyä toteutusvaiheeseen. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen päätyttyä kunta:

- a) päättää kehitysvaiheen sekä suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen tulosten hyväksyttävyydestä kunnan kannalta sekä siihen liittyvistä jatkokehitystarpeista,
- b) jatkotoimiin liittyvistä reunaehdoista kunnan kannalta,
- c) päättää mahdollisista muista maankäyttöön liittyvistä toimista,
- d) päättää mahdollisesta tilojen vuokrauksesta kunnan tarpeisiin kohteessa ja siihen liittyvistä ehdoista

Suunnitteluvaukseen / mahdolliseen tontinluovutukseen liittyvät päätökset tehdään maankäytöllisistä lähtökohdista kuntalain mukaisessa menettelyssä erillisessä päätöksentekoprosessissa, mutta luonnollisesti koordinoitusti suunnittelutyön etenemisen kanssa. Suunnitteluvaiheen aikana kunta päättää tarpeellisessa laajuudessa ko. maa-alueen luovutuksen tarkemmista ehdoista kuntalaissa edellytetyllä tavalla (markkinahintaan).

Maa-alueiden luovutus tapahtuu joko myyntinä tai vuokrauksena kuntalain edellyttämässä muodossa. Hinnoittelu perustuu kummassakin vaihtoehdossa kahden ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan tekemiin arvioihin. Tontinluovutusta koskeva päätös tehdään samassa yhteydessä toteutusvaiheen käynnistämistä koskevan päätöksen kanssa. Päätöksen tekee kunnanvaltuusto.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Samaten tuossa vaiheessa päätetään kehittäjäkumppanin siinä vaiheessa tekemään tarjoukseen sisältyvien, tilojen mahdollista vuokrausta koskevien ehtojen hyväksyttävyydestä.

Kunta päättää mahdollisimman pian kehitysvaiheen käynnistyttyä siitä, otetaanko suunnittelun lähtökohdaksi myös kunnan osallistuminen vuokralaisena hankkeeseen. Kunta päättää erikseen lopullisesta vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Tätä koskeva päätös tehdään sitovalla tavalla vasta toteutusvaihetta koskevan päätöksenteon osana.

Sekä kehitysvaiheessa että suunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa syntyvät suunnitelmat ovat kunnan omaisuutta siinä laajuudessa kuin kunta on niistä maksanut.

Toteutusvaihe toteutetaan Kehittäjäkumppanin johdolla kaupallisin ehdoin. Kyse on optiosta sekä kunnalle että Kehittäjäkumppanille siinä mielessä, että kummallakin osapuolella on oikeus vetäytyä hankkeesta (exit) kehitysvaiheen valmistuttua, mikäli suunnitteluvaiheen aikana laadituista suunnitelmista tai kunnan hankkeelle päättämistä ehdoista tai ulkopuolisista seikoista (esim. suojelupäätökset) johtuu, että hankintasopimuksen osapuoli ei katso hankkeen täyttävän sen sille asettamia tavoitteita. Tämä tarkoittaa, että toteuttamisesta päätetään erikseen, ja kunnan kannalta merkitystä luonnollisesti tullaan antamaan, miten suunnitelmat täyttävät kunnan sille asettamat tavoitteet. Suunnitelmat tulee laatia siten, että ne ovat toteutettavissa kaupallisista lähtökohdista ottaen kuitenkin huomioon, mitä on sanottu kunnan mahdollisesta roolista myös vuokralaisena.

Kunta päättää erikseen osallistumisestaan mahdollisena vuokralaisena hankkeeseen. Kunta pyrkii tekemään tilatarvetta sekä muutoin suunnittelutyötä varten tarvittavia edellytyksiä koskevat päätökset kevään 2022 aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että kunnan mukanaolo hankkeessa tässä roolissa pyritään määrittämään hyvissä ajoin Kehitysvaiheen aikana. Toisin sanoen Hollolan kunnan mahdolliset tilatarpeet ja alustava sitoumus tilojen vuokraamisen osalta määritetään/täsmennetään Kehitysvaiheen aikana.

Toteutusvaiheesta allekirjoitetaan erillinen sopimus. Samaten päätetään tässä vaiheessa sitovalla tavalla kunnan mukaantulosta vuokralaisena hankkeeseen ja sitä koskevista tarkemmista ehdoista, ml. vuokrauden pituus, lähtökohtaisesti 20 vuotta

#### Hanakintamenettely ja osallistujien valinta

Kehittämiskumppanin valinta on toteutettu käyttämällä hankintalain 5 luvun 34 §:ssä tarkoitettua neuvottelumenettelyä hankintailmoitus- ja tarjouspyyntöaineistossa tarkemmin kuvatulla tavalla. Menettelyn ensimmäisessä vaiheessa hankintayksikkö julkaisi hankintailmoituksen ja osallistumispyynnön, jolla ehdokkaita pyydettiin jättämään osallistumishakemukset. Hankintailmoituksessa ja osallistumispyynnössä oli asetettu ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

Hankintayksikkö teki 14.10.2021 menettelyyn valituista osallistumishakemuksen jättäneistä päätöksen valitusosoituksineen, jolla menettelyyn valittiin ainoa soveltuvuusvaatimukset täyttänyt hakija eli Wasa Group Oy, joka muodosti tarjouskonsortion alihankkijoidensa Muuan Arkkitehdit Oy:n ja WSP Finland Oy:n kanssa.

#### Neuvottelut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Ehdokkaan ja hankintayksikön välillä on käyty kaksi neuvottelukierrosta, joissa ehdokas on esitellyt toimintaansa ja toimintamalliaan, näkemyksiään palvelutuotannosta sekä kommentoinut luonnoksia tarjouspyyntömateriaaliksi. Neuvottelujen päätteeksi ehdokkaalle toimitettiin lopullinen tarjouspyyntö 16.1.2022.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 31.3.2022 klo 15.00 mennessä, mennessä kunta vastaanotti tarjouksen Wasa Group Oy:lta, joka jätti tarjouksen alihankkijoinaan Muuan Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy. Tarjouslomake ja psrojektisuunnitelma liitteinä.

Tarjous käsitti tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti seuraavat dokumentit:

- tarjouslomake työmääräarvioineen ja tuntihintoineen, mikä Kehitysvaiheen osalta käsittää 1772 tuntia työtä, joka tekee tarjouksen mukaisine tuntihintoineen 189.910,00 euroa. Työmääräarvio koskee vain kehitysvaihetta.
- konsepti-idea
- projektiorganisaatio ja -suunnitelma
- referenssiluettelo (liikesalaisuus)
- suunnittelijoiden ansioluettelo (liikesalaisuus)

Kunta on arvioinut tarjouksen tarjouspyynnön mukaiseksi.

#### Saadun tarjouksen sisältö

Wasa Group Oy:n tarjouksen katsottiin täyttävän tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset sekä vastaavan muutoinkin kumppanuudelle vertailukriteereissä asetettuja tavoitteita.

Tarjous arvioitiin ottaen huomioon tarjouspyynnössä määritetyt arviointikriteerit:

- konsepti-idean arvioitavissa oleva myönteinen vaikutus kunnan keskustan elinvoiman, viihtyisyyden ja palvelutarjonnan tarkoituksenmukaisuuden kannalta
- toteutukseen osoitetun henkilöstön vähimmäisvaatimukset ylittävä pätevyys ja kokemus ja arvioitavissa oleva kyky viedä hanketta eteenpäin osapuolten kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla
- kehitysvaiheen kustannukset kunnalle: kehitysvaiheen työryhmän tuntihinnat työntekijöittäin tai työntekijäryhmittäin määriteltynä sekä kokonaistyömääräarvio. Wasa Group Oy:n tarjous sisältää kehitysvaiheen työmääräarvion tuntihintoineen. Työmääräarvio kehitysvaiheesta on Kehittämisvaiheen työmääräarvio. Kehittämisvaiheen suunnittelun tarkempi työmääräarvio on 236 htp käsittäen 1772 tuntia, ja tarjoukseen sisältyvillä SKOL-luokituksen mukaisilla hinnoilla 189 910,00 € (alv. 0%). Vastaavat tarjoushinnat ovat voimassa mahdollisine indeksikorotuksineen suunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa, josta ei ole esitetty työmääräarviota.
- kunnalle aiheutuvan pääomakustannuksen määrittävän kriteerin tarkoituksenmukaisuus, mikäli toteutettavaan kokonaisuuteen tulee sisältymään kunnan tarpeisiin rakennettavia tiloja.

#### Muuta huomioon otettavaa

Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen osalta Kumppanilta tulee saada työmääräarvio ennen tähän vaiheeseen siirtymistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sekä kansallisen kynnysarvon ylittävässä liitteen E palveluhankinnassa tai käyttöoikeussopimuksessa voidaan tehdä sopimus aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi (odotusaika).

Esitetystä kumppanuusjärjestelystä tehdään erillinen kumppanuussopimus lopullisen tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti. Kumppanuussopimus ei synny vielä hankintapäätöksen tiedoksiannolla vaan vasta sopimuksen allekirjoittamisella.

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankintamenettely hankintalain 125 §:n mukaisesti missä tahansa vaiheessa ennen sopimusten allekirjoittamista ja olla tekemättä sopimusta tarjoajan kanssa, jos siihen ilmenee todellinen ja perusteltu syy, tai jos toimivaltainen toimielin päättää menettelyn päätteeksi, että sopimusta ei tehdä.

Tausta-aineistosta löytyy valtuustoseminaarin 6.4. diat.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Hankintayksikkö päättää hyväksyä Wasa Group Oy:n 31.3.2022 päivätyn tarjouksen ja valita keskuskorttelien kehittäjäkumppaniksi Wasa Group Oy:n, jonka projektiorganisaatioon kuuluvat alihankkijoina Muuan Arkkitehdit Oy:n ja WSP Finland Oy.

Kumppanuussopimus sisältää **Kehitysvaiheen** kustannusarvion (työmääräarvio 1772 tuntia) kerrottuna tarjouksen mukaisilla taulukkohinnoilla. Kumppanuus kattaa vuoden 2022 loppuun päättyvän Kehitysvaiheen sekä suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen suunnittelutyön, ellei jompikumpi osapuoli päätä keskeyttää suunnittelua kehitysvaiheen päätyttyä.

Elinvoimavaliokunta päättää, että kehitysvaihe etenee suunnittelu- ja kaavoitusvaiheeseen, elleivät osapuolet (kunta ja kehittäjäkumppani) päätä tässä vaiheessa keskeyttää hanketta. Erillistä päätöstä jatkamisesta ei tehdä eikä edellytetä, vaan kehitysvaihe jatkuu ilman erillistä sopimusta, mutta osapuolilla on myös oikeus ennen tähän vaiheeseen siirtymistä vetäytyä kumppanuussopimuksesta (exit-mahdollisuus). Kumppanuussopimuksen ehtoja sovelletaan tähän vaiheeseen. Suunnittelu- ja kaavoitusvaiheen kustannusten korvaus tapahtuu kumppanuussopimuksen mukaisesti.

Mahdolliset talousarviomuutokset käsitellään osana osavuosikatsausprosessia.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

## **Elinvoimavaliokunta, 04.04.2023, § 36**

Valmistelija / lisätiedot:  
Heli Randell, Päivi Rahkonen  
heli.randell@hollola.fi, paivi.rahkonen@hollola.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

elinvoimajohtaja, kunnanjohtaja

## Liitteet

### 1 Hollolan keskustakortteleiden kehityssuunnitelma

Elinvoimavaliokunta päätti kokouksessaan 19.4.2022 § 33 hyväksyä keskustakorttelien kehittäjäkumppaniksi Wasa Group Oy:n, jonka projektiorganisaatioon kuuluvat alihankkijoina Muuan Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy. Kehittämisvaihe alkoi aloituspalaverilla kesäkuussa 2022. Kehittäjäkumppanin toimesta on laadittu konsepti-idean pohjalta kehityssuunnitelma, joka sisältää näkemyksen kehittämisalueen mahdollisuuksista.

Tavoitteen mukaisesti hanke ottaa huomioon mm. mahdollisuudet majoitukselle, asumiselle, kaupalle, ravintoloille, liikehuoneistoja erilaisille palveluntarjoajille sekä tiloja kuntalaisaktiviteetteihin (liikunta, harrastukset ja kulttuuri). Suunnitelman keskiössä on torielämä ja hyvä saavutettavuus. Liikenne ja pysäköintiratkaisujen osalta on tavoiteltu toimivuutta ja palveluiden esteetöntä saavutettavuutta. Kehittämissuunnitelmassa on otettu huomioon kunnan tilatoiveet.

Työtä on edistetty aktiivisesti kehittäjäkumppanin kanssa. Suunnitteluryhmä on kokoontunut 9 kertaa ja ohjausryhmä 4 kertaa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaikkien poliittisten ryhmien puheenjohtajat, jotta kehittämissuunnitelmassa on tullut huomioon otetuksi myös poliittinen tahtotila kuntakeskustan uudistamisessa. Työhön sisältyi ideoiden ja tarpeiden koonti kuntalaisilta ja keskeisiltä sidosryhmiltä. Kunnan toimitilojen tilaohjelma on määritetty henkilöstölle tehdyn tarvekyselyn ja ohjausryhmän kannanottojen mukaisesti.

Ohjausryhmä hyväksyi kokouksessaan 7.3.2023 liitteenä 1 olevan kehittämissuunnitelman käsiteltäväksi päätöksentekokoelimityksessä. Kehittämissuunnitelmaa esiteltiin valtuustoseminaarissa 16.3.2023.

### Kaavoitusvaihe

Keskustakortteleiden kaavoitusvaiheen alue on määritelty hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa 2023. Kaavoitusvaihetta edistetään kehitysvaiheen pohjalta.

Sopimuskumppanin kanssa on aloitettu tammikuussa neuvottelut kaavoitus- ja suunnitteluvaiheeseen siirtymisestä. Kaavoitusvaiheen kaavoitustyön ja siihen liittyvien selvitysten kustannusarvio on noin 200 000 - 250 000 euroa.

Kaavoitusvaihetta seuraavat talonsuunnittelu- ja toteutusvaiheet. Niihin siirtymisestä päätetään erikseen.

### Kortteli A

Keskustan kehittämisen osalta yksi kunnan tärkeimmistä tavoitteista on toteuttaa keskustakortteliin näyttävyttä, mikä on tarkoittanut korkeaa rakentamista. Kehittämissuunnitelmassa korkea rakentaminen on esitetty kortteliin A yhteensä 10 kerrosta. Rakennukseen sijoitetut julkiset tilat eli Hollola-talon osuus kohdentuu kerroksiin 1-4. Hybridikorttelin toteutuksen haasteena on se, että sijoittajat suhtautuvat hybridikortteleiden rahoittamiseen kriittisesti. Tämän vuoksi 10 kerroksisen rakennuksen toteuttaminen on mahdollista, kun hybridikorttelissa on luotettavat maksukykyiset asiakkaat. Näihin 5-10 kerroksen tiloihin on suunniteltu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

vuokra-asumista, joiden vuokrauksesta ja hallinnoinnista vastaisi Hollolan kunnan 100 % omistama Hollolan Asuntotalot Oy. Hollolan kunta osakeyhtiön omistajana kantaa viime kädessä edelleenvuokraukseen liittyvän mahdollisen riskin.

Kunnan toimitilojen kustannusvaikutus on noin 1,2 M€/vuosi, joka on 25 vuoden sopimuskauden aikana noin 30-32 M€.

Kustannusvaikutus Hollolan Asuntotalot Oy:n osalta noin 500 t€/vuosi, joka on 25 vuoden sopimuskauden aikana noin 12,5 M€.

### Korttelit B ja C

WasaGroup kehittää omalla riskillään ja kustannuksellaan erikseen valitsemiaan hankkeita kortteleissa B ja C sekä korttelissa A (mm. ravintola- ja liiketilat). Kunnan vuokrattavaksi tulevat kunnan tarvitsemat tilat.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle:

- 1) liitteen mukainen kehittämissuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi. Tähän liittyy myös Hollolan Asuntotalot Oy:n hankkeessa oleva rooli ja vastuut
- 2) hankkeessa siirrytään kaavoitusvaiheeseen; kaavoitusvaiheeseen liittyvät sopimukset hyväksyy hallintosäännön mukainen toimija (elinvoimavaliokunta /elinvoimajohtaja)
- 3) kehittäjäkumppanille myönnetään 3 vuoden suunnitteluvaraus (30.4.2026 saakka), minä aikana sillä on yksinoikeus alueen markkinointiin ja toteutukseen kaavan mukaisesti.

Talonsuunnittelu- ja toteutusvaiheisiin siirtymisestä päätetään erikseen.

### **Päätös**

Todettiin, että tämän pykälän ajan puheenjohtajana toimi Mari Kurisjärvi, koska puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja olivat esteellisiä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjan tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Merk.

Asiantuntijana kokouksessa kuultiin Hollolan Tilapalvelu Oy:n toimitusjohtaja Reijo Reposta ja kehitys- ja kaavoituspäällikkö Ilkka Korhosta.

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

Esityslistan liite päivitetään pöytäkirjaan.

### **Esteellisyys**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

Miikka Lönnqvist, Kristiina Vanhala-Selin, Minna Kauhanen, Pasi Jalonen

**Tiedoksi**

WasaGroup/Tommi Heikkinen, elinvoimajohtaja, kehitys- ja kaavoituspäällikkö,  
kaavoitusarkkitehti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 37

### Hirvimäen 2. rv rakentaminen

HOLDno-2023-148

Valmistelija / lisätiedot:  
Sauli Tiensuu  
sauli.tiensuu@hollola.fi  
kuntatekniikan päällikkö

#### Liitteet

1 vertailutaulukko Hirvimäki 2  
Verkkojulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) 24 § Julkinen vasta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen  
2 yleiskartta Hirvimäki\_RV2.

Hollolan kunta on pyytänyt tarjoukset Hirvimäen alueen 2. rakennusvaiheen rakentamisesta. Urakkaan sisältyy alueen katujen ja kevyen liikenteen väylien, valaistuksen sekä vesihuollon rakentaminen rakennussuunnitelma-asiakirjojen mukaisesti, lukuun ottamatta päällystys- ja viimeistelytyötä, jotka toteutetaan myöhemmin. Urakan on tarkoitus käynnistyä toukokuussa ja valmistua marraskuun loppuun mennessä. Yleiskartta alueesta on liitteenä.

Hankkeen tarjouspyyntö julkaistiin 21.2.2023 sähköisessä Tarjouspalvelu -toimittajaportalissa ([www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi)). Tarjoukset tuli jättää 14.3.2023 klo 12.00 mennessä.

Määräaikaan mennessä urakkaan saatiin tarjoukset seuraavilta urakoitsijoilta (1 kpl):  
- Erkkiheikkilä Oy

Urakkamuotona on kokonaishintaurakka ja tarjouksen valintaperuste on halvin hinta. Halvimman tarjouksen antoi Erkkiheikkilä Oy (alv 0 %), josta kadun rakentamisen osuus (ml. valaistus) on 423 510,00 euroa ja vesihuollon osuus 439 700,00 euroa. Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä (julkinen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen). Tarjousasiakirjat ovat julkisia asianosaisille eli tarjoajille heti tämän päätöksen tekemisen jälkeen ja kokonaan julkisia, kun urakkaa koskeva sopimus on allekirjoitettu.

#### Ehdotus

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta päättää valita Hirvimäen alueen 2. rakennusvaiheen urakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättäneen Erkkiheikkilä Oy:n. Urakan kokonaishinta on 863 210,00 euroa (alv 0 %). Määräraha on varattu investointiohjelmassa. Elinvoimavaliokunta valtuuttaa Kuntatekniikan päällikön allekirjoittamaan sopimuksen.

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merk.

Asiantuntijana kokouksessa kuultiin kuntatekniikan päällikkö Sauli Tiensuuta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

**Tiedoksi**

Asianosaiset: Tarjoajat Tiedoksi: Elinvoimavaliokunta, rakennuttajavalvoja, projektipäällikkö, kuntatekniikan päällikkö



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 38

### Ajankohtaiset asiat

#### **Päätös**

Elinvoimajohtaja ilmoitti, että 9. lk:n vaikuttamispäivän aloitteet tulevat valiokunnan käsittelyyn.

Ajankohtaiset asiat merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 39

### Ilmoitusasiat

#### Pöytäkirjat

----

#### Esityslistat

----

#### Kirjeet

----

Tiedoksi

Investoinnit ja PTS-kohteet 2023, katsaus energia-asioihin/Hollolan Tilapalvelu Oy  
toimitusjohtaja Reijo Reponen

#### Ehdotus

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta merkitsee tiedoksi tässä pykälässä olevat ilmoitusasiat.

#### Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§32, §33, §34, §35, §36, §38, §39

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 22 ja 42 c §).

Riita-asia käsitellään käräjäoikeudessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§37

### Oikaisuvaatimusohje

#### **Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus / Hankintapäätös, hankintalain EU-, kansallisen, liitteen E tai käyttöoikeussopimuksen kynnsarvon ylittävä hankinta**

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

#### **1 OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

##### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

##### **Oikaisuvaatimusaika**

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua. Hankintaoikaisuvaatimuksen vireille tulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

##### **Oikaisuvaatimusviranomaisen**

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Hollolan kunnan hankintayksikkö.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Hollolan kunta / kirjaamo  
Postiosoite: PL 66, 15871 HOLLOLA  
Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

Faksinumero: 03 880 3474

Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi

Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aiemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hollolan kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola

Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi

Puhelinnumero: 044 780 1427

Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00.

## **2 VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE**

### **Valitusoikeus**

Tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai se, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

### **Valitusaika ja päätöksen tiedoksisaanti**

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että asianosainen on saanut hankintapäätöksen tiedoksi ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireille tulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

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

### **Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksella ei kuitenkaan voida hankintalain 146 §:n mukaisesti saada käsiteltäväksi hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin hankintalain 75 §:n nojalla; tai
- sitä, että hankintalain 93 §:ssä tarkoitettun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on hankintalain 146 §:n perusteella esitettävä, minkä vuoksi markkinaoikeuden tulisi myöntää käsittelylupa asiassa.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Markkinaoikeus

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Sähköposti: [markkinaoikeus\(at\)oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)

Faksinumero: 029 564 3314

Puhelinnumero: 029 564 3300

Oikeusministeriön turvaposti (<https://turvaposti.om.fi>) on markkinaoikeuden asiakkaille suositeltu tapa toimittaa markkinaoikeudelle salassa pidettävät ja arkaluontoiset asiakirjat. Palvelun käyttäminen on ilmaista.

Kun turvapostia lähetetään viraston virastopostiin, viestin otsikkoon, sisältöön sekä liitteisiin tulee laittaa tarvittavat tunnistetiedot (nimi, mihin asiaan posti liittyy jne.) siten, että viraston henkilöstö osaa välittää viestin asiaa käsittelevälle henkilölle, tietää mihin asiaan sähköposti liittyy sekä keneltä se on.

### **Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle**

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Hollolan kunta / kirjaamo

Postiosoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola

Sähköposti: [kirjaamo\(at\)hollola.fi](mailto:kirjaamo(at)hollola.fi)

Hankintayksikön kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Markkinaoikeus voi periä valituksen käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksusta säädetään tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) sekä sen nojalla annetuissa asetuksissa.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hollolan kunnan kirjaamosta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Postiosoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola

Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi

Puhelinnumero: 044 780 1427

Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00