

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Aika 18.06.2024, klo 17:00 - 18:54

Paikka Heinsuon koulun kabinetti, Terveystie 10 15870 Hollola

Käsitellyt asiat

§ 62 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 63 Pöytäkirjan tarkastus

§ 64 Asialistan hyväksyminen

§ 65 Sähkön hankinta kunnan käyttöön

§ 66 Tikkakallion yksityistie, perusparannusavustuspäätöksen korjaaminen

§ 67 Rakentamiskehotuksen antaminen, Huoltokulma (98-435-7-729), K216T1, Keskuskatu 10

§ 68 Rakentamiskehotuksen antaminen, Hallipaikka (98-435-7-867), K217T1, Keskuskatu 6

§ 69 Ajankohtaiset asiat

§ 70 Ilmoitusasiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Seija Aakala
Kari Aaltonen
Christa Asikainen
Pasi Jalonen
Minna Kauhanen
Mari Kurisjärvi, teams, poistui 18:50
Sakari Marttila
Mikko Niipala
Tatu Söyriä
Paavo Takala
Kristiina Vanhala-Selin, puheenjohtaja

Muut saapuvilla olleet

Iina Tuukkala, hallintosihteeri, sihteeri
Pekka Laitinen, kehityspäällikkö, esittelijä
Reijo Reponen, teams, toimitusjohtaja Hollolan Tilapalvelu Oy, poistui 17:09
Irma Tarvainen, vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja

Poissa

Miikka Lönnqvist, puheenjohtaja
Heli Randell, elinvoimajohtaja, esittelijä
Sara Riekkinen, nuorisovaltuuston edustaja

Allekirjoitukset

Kristiina Vanhala-Selin
Puheenjohtaja

Iina Tuukkala
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

18.06.2024

18.06.2024

Paavo Takala

Tatu Söyriä

19.06.2024

Sakari Marttila, § 65 puheenjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on viety nähtäväksi www.hollola.fi 19.6.2024

Iina Tuukkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 62

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallintosäännön mukaan valiokunnan esittelijänä toimii palvelualuejohtaja. Elinvoimajohtajan päätöksellä 13.3.2024, §11, on delegoitu palvelualuejohtajan toimivalta kehityspäällikkö Pekka Laitiselle, elinvoimajohtajan ollessa estynyt hoitamasta virkaansa.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Todettiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 63

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Pasi Jalonen ja Minna Kauhanen.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tatu Söyriä ja Paavo Takala.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 64

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: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta hyväksyy esityslistan kokouksen asialistaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 65

Sähkön hankinta kunnan käyttöön

HOLDno-2024-449

Valmistelija / lisätiedot:
Heli Randell
heli.randell@hollola.fi
elinvoimajohtaja

Hollolan Tilapalvelu Oy on kilpailuttanut Hollolan kuntakonsernin fyysisen sähkön oheisella Hilma- järjestelmässä julkaistussa hankintailmoituksella. Tarjoukset pyydettiin 7.6.2024 klo 12.00 mennessä.

Kilpailutuksessa olivat mukana Hollola Tilapalvelu Oy:n, Hollolan kunnan kuntatekniikan ja Hollolan Asuntotalot Oy:n sähkön hankinta. Sähkö hankitaan SPOT-toimituksena ja tässä hankinnassa kilpailutettiin sähköyhtiöiden marginaali. Sähkön toimitusaika on 1.1.2025 - 31.12.2027. Pörssisähkön arvioitu vuotuinen keskihinta 70 €/MWh ja hankinnan kokonaiskustannus käsittää 3 vuoden sähkön hankinnan.

Arvioitu vuotuinen sähkön käyttö:	Hankinnan kokonaiskustannus
Hollolan Tilapalvelu Oy n. 6300 MWh	n. 1 323 000 €
Hollolan kuntatekniikka n. 1500 MWh	n. 315 000 €
Hollolan Asuntotalot Oy n. 500 MWh	n. 105 000 €

Määräaikaan mennessä ei saatu tarjouksia.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta merkitsee tilanteen tiedoksi ja päättää, että hankintaa jatketaan neuvottelumenettelyllä, koska avoimella hankintailmoituksella ei saatu yhtään tarjouksia. Elinvoimavaliokunta valtuuttaa Hollolan Tilapalvelu Oy:n suorittamaan neuvottelumenettelyn 3 - 5 sähköntoimittajan kanssa tarjousten saamiseksi. Neuvottelumenettelyn tarjouspyyntö toimitetaan valituille sähköyhtiöille 15.7 ja tarjoukset pyydetään 31.7 klo 12.00 mennessä.

Elinvoimavaliokunta käsittelee tarjousten vertailun 20.8.2024 kokouksessa ja valitsee uuden sähköntoimittajan.

Päätös

Merk. asiantuntijana Hollolan Tilapalvelu Oy:n toimitusjohtaja Reijo Reponen.

Merk. Minna Kauhanen, Pasi Jalonen ja Kristiina Vanhala-Selin ilmaisivat esteellisyytensä pykälän osalta (osallisuusjävi, hallintolaki 28 § kohta 5, yhteisöjävi HAT:n hallitus.) Kauhanen, Jalonen ja Vanhala-Selin poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tässä pykälässä puheenjohtajana toimi Sakari Marttila.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Kristiina Vanhala-Selin, Minna Kauhanen, Pasi Jalonen

Tiedoksi

Hollolan Tilapalvelu Oy:n toimitusjohtaja, Hollolan Asuntotalot Oy:n toimitusjohtaja,
kuntatekniikan päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, § 8,30.01.2024

Elinvoimavaliokunta, § 66, 18.06.2024

§ 66

Tikkakallion yksityistie, perusparannusavustuspäätöksen korjaaminen

HOLDno-2023-853

Elinvoimavaliokunta, 30.01.2024, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Marko Kohvakka
marko.kohvakka@hollola.fi
nuorempi maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Tikkakallion yksityistie kartta

Tikkakallion yksityistien tiekunta on kouksessaan päättänyt hakea kunnalta tien perusparannusta koskevaa avustusta, jonka perusteella se on jättänyt kunnalle 6.9.2023 asiaa koskevan hakemuksen.

Tikkakallion yksityistien tiekunta (000-2008-K41809) on saanut yksityisen tien parantamiseen valtionavustusta ELY-keskukselta. ELY-keskus on myöntänyt Tikkakallion yksityistielle valtionavustusta ja hyväksynyt kustannusarvioksi 94 122 euroa. Valtion avustusosuus em. hyväksytyistä kustannuksista on 70 %, kuitenkin enintään 65 885 euroa. ELY-keskus on suorittanut perusparannuskohteessa hyväksytyt lopputarkastukset.

Kunnan voimassa olevan yksityisteiden rakentamisen ja peruskorjauksen avustamista koskevan päätöksen mukaisesti, voi kunta avustaa yksityistien rakentamista ja peruskorjausta niillä yksityisteillä, jotka ovat saaneet hankkeelleen myönteisen valtionavustusta koskevan rahoituspäätöksen. Avustusta voidaan myöntää määrä, joka valtion- ja kunnanavustuksen yhteismääränä on enintään 80 % valtionavustuksessa hyväksytyistä kustannuksista. Avustusta voi hakea läpi vuoden. Maksatus suoritetaan esitettyjä tositteita vastaan työn tultua suoritetuksi. Erytistapauksissa voidaan avustuksesta suorittaa ennakkoa. Maksatusta on haettava myöntämivuoden aikana.

Ehdotus

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta myöntää Tikkakallion yksityistielle tien peruskorjaukseen avustusta 10 % valtionavustuspäätöksessä hyväksytyistä kokonaiskustannuksista, kuitenkin enintään 6588 euroa. Maksatusta on haettava kuluvan vuoden 2024 loppuun mennessä.

Päätös

Minna Kauhanen ilmaisi olevansa esteellinen, Osallisuusjävi (hallintolain 28 § 1 kohta).

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Minna Kauhanen

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 66

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Rantanen

pasi.rantanen@hollola.fi

maankäyttöinsinööri

Tikkakallion yksityistien tiekunnan perusparannusavustusta koskeva avustuspäätös on tehty elinvoimavaliokunnassa 30.1.2024 § 8. Kyseisen avustuspäätöksen yhteydessä on kuitenkin käytetty avustuksen määräytymisen enimmäissumman määräytymisperusteena väärää lähtöarvoa. Lähtöarvona on ollut tarkoitus käyttää ELY-keskuksen Tikkakallion yksityistielle hyväksymän kustannusarvio kokonaissummaa joka on ollut 94 122 euroa.

Valtion avustusosuus em. hyväksytyistä kustannuksista on 70 %, kuitenkin enintään 65 885 euroa. ELY-keskus on suorittanut perusparannuskohteessa hyväksytyyn lopputarkastuksen.

Kunnan voimassa olevan yksityisteiden rakentamisen ja peruskorjauksen avustamista koskevan päätöksen mukaisesti, voi kunta avustaa yksityistien rakentamista ja peruskorjausta niillä yksityisteillä, jotka ovat saaneet hankkeelleen myönteisen valtionavustusta koskevan rahoituspäätöksen. Avustusta voidaan myöntää määrä, joka valtion- ja kunnanavustuksen yhteismääränä on enintään 80 % valtionavustuksessa hyväksytystä kustannuksesta. Avustusta voi hakea läpi vuoden. Maksatus suoritetaan esitettyjä tositteita vastaan työn tultua suoritetuksi. Erityistapauksissa voidaan avustuksesta suorittaa ennakkoa. Maksatusta on haettava myöntämivuoden aikana.

Jotta valtion- ja kunnanavustuksen kokonaismäärän osuus on mahdollista tarvittaessa maksaa esitetyn enimmäismäärän 80 % mukaisena, on kunnan avustuksen maksimimäärä nostettava aiemman päätöksen summasta 6588 eurosta 9412 euroon.

Asia käsitellään hallintolain 50 § tarkoittamana asiavirheen korjaamisena, poistamalla aiempi päätös ja ratkaisemalla asia uudelleen. Koska päätöstä korjataan asianosaisen eduksi, korjaaminen ei edellytä asianosaisen suostumuksen pyytämistä tai uudelleen kuulemistä.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta päättää asiavirheen korjaamisena poistaa aiemman päätöksensä 30.1.2024, § 8 ja ratkaista asian uudelleen tällä päätöksellä. Elinvoimavaliokunta myöntää Tikkakallion yksityistielle tien peruskorjaukseen avustusta 10 % valtionavustuspäätöksessä hyväksytyistä kokonaiskustannuksista, kuitenkin enintään 9412 euroa. Maksatusta on haettava kuluvan vuoden 2024 loppuun mennessä.

Päätös

Minna Kauhanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (hallintolain 28 § kohta 1 jäävi, osallisuusjäävi (tiekunnan osakas).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Minna Kauhanen

Tiedoksi

Asianosainen: Tikkakalliontien tiekunta Tiedoksi: talouspalvelut, tietopalvelusihteeri, kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, maankäyttöinsinööri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, § 74, 20.06.2023
Elinvoimavaliokunta, § 92, 12.09.2023
Elinvoimavaliokunta, § 67, 18.06.2024

§ 67

Rakentamiskehotuksen antaminen, Huoltokulma (98-435-7-729), K216T1, Keskuskatu 10

HOLDno-2023-523

Elinvoimavaliokunta, 20.06.2023, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

Ilkka Korhonen, Marko Kohvakka

ilkka.korhonen@hollola.fi, marko.kohvakka@hollola.fi

kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, nuorempi maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Rakentamiskehotustarkastelu

Elinvoiman palvelualueen asumisen toiminnallisena tavoitteena olevan Keskustan kehittämisohjelman toimenpiteenä on kerrostaloasumisen ja keskustarakenteen tiivistäminen. Sen toteuttamistoimenpiteeksi on päätetty maanomistajien käyttämättömän rakennusoikeuden aktivointi. Taajamatoimintojen tiivistäminen on myös yksi seudun MAL-työn osatavoitteista.

Kuntakeskuksen keskeisimmillä korttelialueilla on tehty rakentamiskehotustarkastelu (liitteenä). Keskeisimmiksi korttelialueiksi katsottiin Hämeenlinnantien, Kansankadun, Terveystien ja Tiilijärventien rajaama alue. Tarkastelussa todetaan, että:

1) Korttelin 216 tontti 1, jota koskee 18.06.2012 hyväksytty asemakaava (098-01-227) on rakentamaton.

2) Korttelissa 217 tontilla 1 olevaa rakennuspaikkaa (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867) ei ole rakennettu 15.6.2016 voimaan tulleen asemakaavan (098-01-247) mukaisesti.

3) Korttelissa 208 kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty hieman yli puolet. Liikerakentamiseen on käytetty yli 15000 k-m². Käyttämättä on kaavamääräyksen mukainen vähintään 4000 ja enintään 6000 k-m² asuntoihin.

4) Muut korttelit on rakennettu kaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti ja rakennusoikeudesta on yleisesti käytetty yli $\frac{3}{4}$.

MRL 97 §:

1 mom. Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

4. mom. Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Rakentamiskehotustarkastelussa ilmenneen mukaisesti on perusteltua antaa rakentamiskehotus kortteliin 216 tontille 1 (98-435-7-729 Huoltokulma) ja kortteli 217 tontti 1:llä olevalle rakennuspaikalle (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867).

Rakentamiskehotusta ei voida antaa kortteliin 208, koska rakennusoikeudesta on käytetty yli puolet kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Perustelut rakentamiskehotuksille ovat, että kuntastrategian linjauksen mukaisesti kehitetään kuntakeskusta ja kehittäminen edellyttää alueen rakentamista asemakaavan mukaisesti. Tarkastelun alla olevat tontti ja rakennuspaikka sijaitsevat kuntakeskuksen keskeisimmissä kortteleissa, eivätkä ne ole rakentuneet kaavojen voimaantuloa seuraavina vuosina kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tästä syystä kunnalla on perusteltu syy antaa niiden omistajille ja haltijoille rakentamiskehotus.

MRL:n edellytykset rakentamiskehotuksen antamiselle täyttyvät (MRL 97 §).

Kuulemismenettely

Rakentamiskehotuksen antaminen edellyttää asianosaisten kuulemista, jolloin tontin omistajille ja haltijoille varataan mahdollisuus antaa asiassa selityksensä. Rakentamiskehotus voidaan antaa vasta, kun asianosaisia ollaan kuultu.

Ehdotus

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Aloitetaan rakentamiskehotusta edeltävä Kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia ole rakennettu, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 10 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että kohde on rakentamatta. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on Nuorisosäätiö sr.

Aloitetaan rakentamiskehotusta edeltävä kiinteistön 98-435-7-867 Hallipaikka (korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia (rakennuspaikkaa) ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 6 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että rakennuspaikalla oleva rakennus ei ole kaavan mukainen. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on As Oy Hollolan Keskuskatu 6 B ja As Oy Hollolan Keskuskatu 6 C,

Päätös

Merk. asiantuntijana kokouksessa nuorempi maankäyttöinsinööri Marko Kohvakka.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, 12.09.2023, § 92

Valmistelijat / lisätiedot:

Ilkka Korhonen, Marko Kohvakka

ilkka.korhonen@hollola.fi, marko.kohvakka@hollola.fi

kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, nuorempi maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus ja liite Nuorisosäätiö_verkkojulkinen

2 § 92 karttaote

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Hollolan elinvoimavaliokunta on 20.06.2023 antanut päätöksen (§ 74) koskien rakentamiskehotuksen antamista edeltävän kuulemisen aloittamisesta kiinteistöjen 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 2016 tontti 1) ja 98-435-7-867 Hallipaikka (korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka) omistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden osalta.

Päätös on viety nähtäväksi 21.06.2023 www.hollola.fi ja päätös on annettu asianosaisille tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 22.06.2023. Päätöksessä mukana olleen oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti oikaisuvaatimusaika on päättynyt 13.07.2023. Päätöksestä on jätetty kuntaan 05.07.2023 oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) vuokraoikeuden haltija (Nuorisosäätiö sr) on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan Hollolan kuntaa oikaisemaan päätöksen HOLDno-2023-523 siten, että päätös ei koske oikaisuvaatimuksen tehnyttä Nuorisosäätiötä. Perusteeksi ilmoitetaan, että oikaisuvaatimuksen tehnyt Nuorisosäätiö on irtisanonut maanvuokrasopimuksen 2.5.2019 ja maanvuokrasopimus on päättynyt 2.7.2019.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole yksilöity, vaaditaanko sen mukaista oikaisua, että päätös ei koske Nuorisosäätiötä tehtäväksi päätöksen kumoamisella, muuttamisella vai palauttamisella uudelleen käsiteltäväksi.

Asian tausta

Keskustan kehittämissuunnitelman tavoitteena on kerrostaloasumisen ja keskusta rakentamisen tiivistäminen. Taajamatoimintojen tiivistäminen on myös yksi seudun MAL-työn osatavoitteista. Tähän liittyen tehtiin kuntakeskuksen keskeisimmillä korttelialueilla rakentamiskehotustarkastelu, jossa keskeisimmiksi korttelialueiksi katsottiin Hämeenlinnantien, Kansankadun, Terveystien ja Tiilijärventien rajaama alue.

Tarkastelussa todettiin, että:

1) Korttelin 216 tontti 1, jota koskee 18.06.2012 hyväksytty asemakaava (098-01-227) on rakentamaton.

2) Korttelissa 217 tontilla 1 olevaa rakennuspaikkaa (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867) ei ole rakennettu 15.6.2016 voimaan tulleen asemakaavan (098-01-247) mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

3) Korttelissa 208 kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty hieman yli puolet. Liikerakentamiseen on käytetty yli 15000 k-m². Käyttämättä on kaavamääräyksen mukainen vähintään 4000 ja enintään 6000 k-m² asuntoihin.

4) Muut korttelit on rakennettu kaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti ja rakennusoikeudesta on yleisesti käytetty yli ³/₄.

Todettiin, että tarkastelussa ilmenneen johdosta on perusteltua antaa rakentamiskehotus korttelin 216 tontille 1 (98-435-7-729 Huoltokulma) ja kortteli 217 tontti 1:llä olevalle rakennuspaikalle (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867).

Perustelut rakentamiskehotuksille ovat, että kuntastrategian linjauksen mukaisesti kehitetään kuntakeskusta ja kehittäminen edellyttää alueen rakentumista asemakaavan mukaisesti. Korttelin 216 tontti 1 ja korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka sijaitsevat kuntakeskuksen keskeisimmissä kortteleissa, eivätkä ne ole rakentuneet kaavojen voimaantuloa seuraavina vuosina kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset rakentamiskehotuksen antamiselle täyttyvät (MRL 97 §).

Rakentamiskehotuksen antaminen edellyttää lisäksi asianosaisten kuulemista hallintolain 34 §:n mukaisesti, jolloin asianosaiselle ennen asian ratkaisemista varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun

Oikaisuvaatimuksen tarkastelu

Oikaisuvaatimus kohdistuu elinvoimavaliokunta päätökseen, jossa päätettiin aloittaa rakentamiskehotusta edeltävä kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia ole rakennettu, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 10 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että kohde on rakentamatta. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan Nuorisosäätiö sr.

Asiassa tehty päätös, jolla aloitetaan hallintolain 34 §:n mukainen kuuleminen, on luonteeltaan valmisteleva päätös, jolla valmistellaan päätöstä joko antaa rakentamiskehotus taikka olla sellaista antamatta. Kuntalain 136 §:n nojalla ”Päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.”

Elinvoimavaliokunnan 20.06.2023 tekemään päätöksen § 74, liitettiin mukaan oikaisuvaatimusohje, jonka mukaisesti päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusohje on ollut virheellinen, koska päätökseen ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Perustelu: Elinvoimavaliokunnan 20.06.2023 tekemä päätös (§ 74) ei ole oikaisuvaatimuskelpoinen kuntalain 136 §:n nojalla, eikä oikaisuvaatimusta voida siitä syystä ottaa tutkittavaksi virheellisestä oikaisuvaatimusohjeesta huolimatta.

Sovelletut lainkohdat:

Kuntalaki 136 §

Päätös

Merk. Kokouksessa kuultiin asiantuntijana kunnan nuorempaa maankäyttöinsinööriä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 67

Valmistelija / lisätiedot:

Marko Kohvakka, Pekka Laitinen

marko.kohvakka@hollola.fi, pekka.laitinen@hollola.fi

nuorempi maankäyttöinsinööri, kehityspäällikkö

Rakentamiskehotus ja sen tavoite

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaan kunta voi antaa maanomistajalle tai haltijalle rakentamiskehotuksen asemakaavan mukaisen rakentamattoman tontin rakentamiseksi. Tontilla tarkoitetaan myös ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta ja tontti on joko määrällisesti tai laadullisesti vajaakäytössä. Tontti on määrällisesti vajaakäytössä, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Laadullinen vajaakäyttö on kyseessä silloin, kun tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa tai muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Jollei tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun maanomistaja on saanut rakentamiskehotuspäätöksen tiedoksi, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa. Lunastusta on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä. Lunastuksen suorittaa Maanmittauslaitos. Tontin mahdollinen edelleen luovutus ei vaikuta kunnan lunastusoikeuteen.

Hollolan kunnalla on tavoitteenaan kuntastrategian toteuttaminen, jolla kehitetään kuntakeskusta sekä parannetaan keskustan vetovoimaa ja palveluja. Tähän liittyen tarkasteltiin kevään 2023 aikana kuntakeskuksen asemakaavojen toteutumista ja tarkastelussa todettiin, että kiinteistöä nimeltä Huoltokulma (kiinteistötunnus: 98-435-7-729, osoitteessa Keskuskatu 10, 15870 Hollola) ei ole rakennettu asemakaavan (arkistotunnus: 098-01-227) mukaisella tavalla. Kiinteistö Huoltokulma (98-435-7-729) muodostaa rakennuspaikan korttelissa 216 tontilla numero 1.

Asianosaisen kuuleminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Ennen rakentamiskehotuksen antamista on maanomistajalle varattava tilaisuus mielipiteen lausumiseen asiassa. Elinvoimavaliokunta päätti 20.06.2023 § 74 maanomistajien kuulemisesta. Mielipide oli esitettävä 31.12.2023 mennessä. Rakennuspaikan omistaja ei antanut vastinetta.

Rakentamiskehotuksen antamisen edellytykset

Kiinteistö Huoltokulma (98-435-7-729) osoitteessa Keskuskatu 10, muodostaa asemakaavan mukaisen tontin numero 1 korttelissa 216. Asemakaava (arkistotunnus: 098-01-227) on lainvoimaistunut 20.03.2013 ja tontti on merkinnällä AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 2849 m² ja sillä on rakennusoikeutta 5000 k-m². Tontti on rakentamaton.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaiset edellytykset rakentamiskehotuksen antamiseen ovat olemassa.

MRL 97 § 5.mom. mukaisesti kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luettelo. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Päätösvalta: Hallintosääntö 15 §, Elinvoimavaliokunnan erityinen päätösvalta

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 97 §, Hallintolaki 34 §

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta päättää esittelytekstissä mainituin perustein antaa kiinteistön Huoltokulma (98-435-7-729) osalta maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisen rakentamiskehotuksen seuraavasti:

1. Rakentamiskehotus annetaan rakennuspaikan omistajalle, Mandatum Life Vuokratontit III Oy:lle.
2. MRL 97 § mukainen rakentamiskehotus koskee kiinteistön 98-435-7-729 muodostaman rakennuspaikan rakentamista asemakaavan mukaiseksi, tontti nro 1 korttelissa 216, osoitteessa Keskuskatu 10.
3. Tontille tulee rakentaa vähintään puolet asemakaavan mukaisesta 5 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeudesta asemakaavassa osoitettuun asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttötarkoitukseen asemakaavamääräysten mukaisena kolmen vuoden kuluessa tämän rakentamiskehotuksen tiedoksisaannista.
4. Jollei tonttia ole rakennettu em. tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä kun tämä rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa kyseinen tontti (MRL 97 § 3.mom.).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

Asianosaiselle (kiinteistön omistaja) haastemiestiedoksiantona. Sähköisenä Maanmittauslaitos, kunnanjohtaja, elinvoimajohtaja, kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, kehityspäällikkö, tietopalvelusihteeri, maankäyttöinsinööri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, § 74, 20.06.2023

Elinvoimavaliokunta, § 92, 12.09.2023

Elinvoimavaliokunta, § 68, 18.06.2024

§ 68

Rakentamiskehotuksen antaminen, Hallipaikka (98-435-7-867), K217T1, Keskuskatu 6

HOLDno-2023-523

Elinvoimavaliokunta, 20.06.2023, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

Ilkka Korhonen, Marko Kohvakka

ilkka.korhonen@hollola.fi, marko.kohvakka@hollola.fi

kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, nuorempi maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Rakentamiskehotustarkastelu

Elinvoiman palvelualueen asumisen toiminnallisena tavoitteena olevan Keskustan kehittämisohjelman toimenpiteenä on kerrostaloasumisen ja keskustarakenteen tiivistäminen. Sen toteuttamistoimenpiteeksi on päätetty maanomistajien käyttämättömän rakennusoikeuden aktivointi. Taajamatoimintojen tiivistäminen on myös yksi seudun MAL-työn osatavoitteista.

Kuntakeskuksen keskeisimmillä korttelialueilla on tehty rakentamiskehotustarkastelu (liitteenä). Keskeisimmiksi korttelialueiksi katsottiin Hämeenlinnantien, Kansankadun, Terveystien ja Tiilijärventien rajaama alue. Tarkastelussa todetaan, että:

1) Korttelin 216 tontti 1, jota koskee 18.06.2012 hyväksytty asemakaava (098-01-227) on rakentamaton.

2) Korttelissa 217 tontilla 1 olevaa rakennuspaikkaa (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867) ei ole rakennettu 15.6.2016 voimaan tulleen asemakaavan (098-01-247) mukaisesti.

3) Korttelissa 208 kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty hieman yli puolet. Liikerakentamiseen on käytetty yli 15000 k-m². Käyttämättä on kaavamääräyksen mukainen vähintään 4000 ja enintään 6000 k-m² asuntoihin.

4) Muut korttelit on rakennettu kaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti ja rakennusoikeudesta on yleisesti käytetty yli $\frac{3}{4}$.

MRL 97 §:

1 mom. Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

4. mom. Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Rakentamiskehotustarkastelussa ilmenneen mukaisesti on perusteltua antaa rakentamiskehotus kortteliin 216 tontille 1 (98-435-7-729 Huoltokulma) ja kortteli 217 tontti 1:llä olevalle rakennuspaikalle (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867).

Rakentamiskehotusta ei voida antaa kortteliin 208, koska rakennusoikeudesta on käytetty yli puolet kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Perustelut rakentamiskehotuksille ovat, että kuntastrategian linjauksen mukaisesti kehitetään kuntakeskusta ja kehittäminen edellyttää alueen rakentamista asemakaavan mukaisesti. Tarkastelun alla olevat tontti ja rakennuspaikka sijaitsevat kuntakeskuksen keskeisimmissä kortteleissa, eivätkä ne ole rakentuneet kaavojen voimaantuloa seuraavina vuosina kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tästä syystä kunnalla on perusteltu syy antaa niiden omistajille ja haltijoille rakentamiskehotus.

MRL:n edellytykset rakentamiskehotuksen antamiselle täyttyvät (MRL 97 §).

Kuulemismenettely

Rakentamiskehotuksen antaminen edellyttää asianosaisten kuulemista, jolloin tontin omistajille ja haltijoille varataan mahdollisuus antaa asiassa selityksensä. Rakentamiskehotus voidaan antaa vasta, kun asianosaisia ollaan kuultu.

Ehdotus

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Aloitetaan rakentamiskehotusta edeltävä Kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia ole rakennettu, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 10 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että kohde on rakentamatta. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on Nuorisosäätiö sr.

Aloitetaan rakentamiskehotusta edeltävä kiinteistön 98-435-7-867 Hallipaikka (korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia (rakennuspaikkaa) ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 6 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että rakennuspaikalla oleva rakennus ei ole kaavan mukainen. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on As Oy Hollolan Keskuskatu 6 B ja As Oy Hollolan Keskuskatu 6 C,

Päätös

Merk. asiantuntijana kokouksessa nuorempi maankäyttöinsinööri Marko Kohvakka.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Elinvoimavaliokunta, 12.09.2023, § 92

Valmistelijat / lisätiedot:

Ilkka Korhonen, Marko Kohvakka

ilkka.korhonen@hollola.fi, marko.kohvakka@hollola.fi

kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, nuorempi maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus ja liite Nuorisosäätiö_verkkojulkinen

2 § 92 karttaote

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Hollolan elinvoimavaliokunta on 20.06.2023 antanut päätöksen (§ 74) koskien rakentamiskehotuksen antamista edeltävän kuulemisen aloittamisesta kiinteistöjen 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 2016 tontti 1) ja 98-435-7-867 Hallipaikka (korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka) omistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden osalta.

Päätös on viety nähtäväksi 21.06.2023 www.hollola.fi ja päätös on annettu asianosaisille tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 22.06.2023. Päätöksessä mukana olleen oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti oikaisuvaatimusaika on päättynyt 13.07.2023. Päätöksestä on jätetty kuntaan 05.07.2023 oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) vuokraoikeuden haltija (Nuorisosäätiö sr) on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan Hollolan kuntaa oikaisemaan päätöksen HOLDno-2023-523 siten, että päätös ei koske oikaisuvaatimuksen tehnyttä Nuorisosäätiötä. Perusteeksi ilmoitetaan, että oikaisuvaatimuksen tehnyt Nuorisosäätiö on irtisanonut maanvuokrasopimuksen 2.5.2019 ja maanvuokrasopimus on päättynyt 2.7.2019.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole yksilöity, vaaditaanko sen mukaista oikaisua, että päätös ei koske Nuorisosäätiötä tehtäväksi päätöksen kumoamisella, muuttamisella vai palauttamisella uudelleen käsiteltäväksi.

Asian tausta

Keskustan kehittämissuunnitelman tavoitteena on kerrostaloasumisen ja keskusta rakentamisen tiivistäminen. Taajamatoimintojen tiivistäminen on myös yksi seudun MAL-työn osatavoitteista. Tähän liittyen tehtiin kuntakeskuksen keskeisimmillä korttelialueilla rakentamiskehotustarkastelu, jossa keskeisimmiksi korttelialueiksi katsottiin Hämeenlinnantien, Kansankadun, Terveystien ja Tiilijärventien rajaama alue.

Tarkastelussa todettiin, että:

1) Korttelin 216 tontti 1, jota koskee 18.06.2012 hyväksytty asemakaava (098-01-227) on rakentamaton.

2) Korttelissa 217 tontilla 1 olevaa rakennuspaikkaa (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867) ei ole rakennettu 15.6.2016 voimaan tulleen asemakaavan (098-01-247) mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

3) Korttelissa 208 kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty hieman yli puolet. Liikerakentamiseen on käytetty yli 15000 k-m². Käyttämättä on kaavamääräyksen mukainen vähintään 4000 ja enintään 6000 k-m² asuntoihin.

4) Muut korttelit on rakennettu kaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti ja rakennusoikeudesta on yleisesti käytetty yli ³/₄.

Todettiin, että tarkastelussa ilmenneen johdosta on perusteltua antaa rakentamiskehotus korttelin 216 tontille 1 (98-435-7-729 Huoltokulma) ja kortteli 217 tontti 1:llä olevalle rakennuspaikalle (Hallipaikka-niminen kiinteistö 98-435-7-867).

Perustelut rakentamiskehotuksille ovat, että kuntastrategian linjauksen mukaisesti kehitetään kuntakeskusta ja kehittäminen edellyttää alueen rakentamista asemakaavan mukaisesti. Korttelin 216 tontti 1 ja korttelissa 217 tontilla 1 oleva rakennuspaikka sijaitsevat kuntakeskuksen keskeisimmissä kortteleissa, eivätkä ne ole rakentuneet kaavojen voimaantuloa seuraavina vuosina kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset rakentamiskehotuksen antamiselle täyttyvät (MRL 97 §).

Rakentamiskehotuksen antaminen edellyttää lisäksi asianosaisten kuulemista hallintolain 34 §:n mukaisesti, jolloin asianosaiselle ennen asian ratkaisemista varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun

Oikaisuvaatimuksen tarkastelu

Oikaisuvaatimus kohdistuu elinvoimavaliokunta päätökseen, jossa päätettiin aloittaa rakentamiskehotusta edeltävä kiinteistön 98-435-7-729 Huoltokulma (kortteli 216 tontti 1) omistajan sekä vuokraoikeuden haltijan kuuleminen perusteella, ettei kuntakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa tonttia ole rakennettu, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 10 vuotta. Perusteluna on kuntastrategia, jonka keskustan kehittämisen tavoitteena on keskustan vetovoiman ja palvelujen parantaminen sekä se, että kohde on rakentamatta. Kiinteistön omistaja on Mandatum Life Vuokratontit II Oy. Vuokralaisena on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan Nuorisosäätiö sr.

Asiassa tehty päätös, jolla aloitetaan hallintolain 34 §:n mukainen kuuleminen, on luonteeltaan valmisteleva päätös, jolla valmistellaan päätöstä joko antaa rakentamiskehotus taikka olla sellaista antamatta. Kuntalain 136 §:n nojalla ”Päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.”

Elinvoimavaliokunnan 20.06.2023 tekemään päätöksen § 74, liitettiin mukaan oikaisuvaatimusohje, jonka mukaisesti päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusohje on ollut virheellinen, koska päätökseen ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Esittelijä: Heli Randell, elinvoimajohtaja

Elinvoimavaliokunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Perustelu: Elinvoimavaliokunnan 20.06.2023 tekemä päätös (§ 74) ei ole oikaisuvaatimuskelpoinen kuntalain 136 §:n nojalla, eikä oikaisuvaatimusta voida siitä syystä ottaa tutkittavaksi virheellisestä oikaisuvaatimusohjeesta huolimatta.

Sovelletut lainkohdat:

Kuntalaki 136 §

Päätös

Merk. Kokouksessa kuultiin asiantuntijana kunnan nuorempaa maankäyttöinsinööriä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 68

Valmistelija / lisätiedot:

Marko Kohvakka, Pekka Laitinen

marko.kohvakka@hollola.fi, pekka.laitinen@hollola.fi

nuorempi maankäyttöinsinööri, kehityspäällikkö

Rakentamiskehotus ja sen tavoite

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaan kunta voi antaa maanomistajalle tai haltijalle rakentamiskehotuksen asemakaavan mukaisen rakentamattoman tontin rakentamiseksi. Tontilla tarkoitetaan myös ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta ja tontti on joko määrällisesti tai laadullisesti vajaakäytössä. Tontti on määrällisesti vajaakäytössä, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Laadullinen vajaakäyttö on kyseessä silloin, kun tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa tai muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Jollei tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun maanomistaja on saanut rakentamiskehotuspäätöksen tiedoksi, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa. Lunastusta on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä. Lunastuksen suorittaa Maanmittauslaitos. Tontin mahdollinen edelleen luovutus ei vaikuta kunnan lunastusoikeuteen.

Hollolan kunnalla on tavoitteenaan kuntastrategian toteuttaminen, jolla kehitetään kuntakeskusta sekä parannetaan keskustan vetovoimaa ja palveluja. Tähän liittyen tarkasteltiin kevään 2023 aikana kuntakeskuksen asemakaavojen toteutumista ja tarkastelussa todettiin, että kiinteistöä nimeltä Hallipaikka (kiinteistötunnus: 98-435-7-867, osoitteessa Keskuskatu 6, 15870 Hollola) ei ole rakennettu asemakaavan (arkistotunnus: 098-01-247) mukaisella tavalla. Kiinteistö Hallipaikka (98-435-7-867) muodostaa rakennuspaikan kyseisen kaavan korttelissa 217 tontilla numero 1.

Asianosaisen kuuleminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Ennen rakentamiskehotuksen antamista on maanomistajalle varattava tilaisuus mielipiteen lausumiseen asiassa. Elinvoimavaliokunta päätti 20.06.2023 § 74 maanomistajien kuulemisesta. Mielipide oli esitettävä 31.12.2023 mennessä ja rakennuspaikan haltijan pyynnöstä heille annettiin lisäaikaa 31.01.2024 asti. Rakennuspaikan omistaja ei antanut vastinetta.

Rakennuspaikan haltijoiden vastine:

Rakennuspaikan haltijat ovat todenneet vastineessaan mm. seuraavasti: "kyseisen rakennuspaikan kaava mahdollistaa kahden 3400 ro-m2 asuinliikerakennuksen rakentamisen tontille. Rakennusalle viime vuosi oli vaikea, heikentynyt asuntokauppa, inflaation myötä kohonneet tuotantokustannukset ja materiaalien toimitus aikojen pidentymiset ja uusien hankkeiden rahoittajien ja investoreiden varovaisuus on aiheuttanut rakennusosalalle todella haastavan ja tulevaisuuden ennustamisen haasteita Hollolan Salpakankaan Keskuskatu 6 B ja C hankkeen neuvotteluita on käyty eri tahojen, mm rahastojen ja erilaisten sijoittaja ryhmien kanssa, mutta hanketta ei olla saatu liikkeelle. Hankkeen rakentamisaikataulua on mahdotonta ennustaa johtuen alan haasteista."

Rakentamiskehotuksen antamisen edellytykset

Kiinteistö Hallipaikka (98-435-7-867) osoitteessa Keskuskatu 6, muodostaa asemakaavan mukaisen rakennuspaikan osassa korttelin 217 tonttia 1. Asemakaavan (arkistotunnus: 098-01-247) on valtuusto on hyväksynyt 25.04.2016 ja rakennuspaikka on siinä merkinnällä AL (Asuin-. liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Rakennuspaikan pinta-ala on 3663 m² ja sillä on rakennusoikeutta 6800 k-m². Rakennusoikeudesta on vuonna 1983 käytetty 2132 k-m², jolloin valmistui myymälärakennus, joka ei enää ole käytössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaiset edellytykset rakentamiskehotuksen antamiseen ovat olemassa.

MRL 97 § 5.mom. mukaisesti kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Päätösvalta: Hallintosääntö 15 §, Elinvoimavaliokunnan erityinen päätösvalta

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 97 §, Hallintolaki 34 §

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta päättää esittelytekstissä mainituin perustein antaa kiinteistön Hallipaikka (98-435-7-867) osalta maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaiset rakentamiskehotukset seuraavasti:

1. Rakentamiskehotukset annetaan rakennuspaikan omistajalle, Mandatum Life Vuokratontit III Oy:lle, sekä rakennuspaikan haltijoille: As Oy Hollolan Keskuskatu 6 B ja As Oy Hollolan Keskuskatu 6 C

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

2. MRL 97 § mukainen rakentamiskehotus koskee kiinteistön 98-435-7-867 muodostaman rakennuspaikan rakentamista asemakaavan mukaiseksi, rakennuspaikka on osa tonttia nro 1 korttelissa 217, osoitteessa Keskuskatu 6.

3. Tontille tulee rakentaa vähintään puolet asemakaavan mukaisesta 6 800 kerrosneliömetrin rakennusoikeudesta asemakaavassa osoitettuun asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttötarkoitukseen asemakaavamääräysten mukaisena kolmen vuoden kuluessa tämän rakentamiskehotuksen tiedoksisaannista.

4. Jollei tonttia ole rakennettu em. tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä kun tämä rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa kyseinen tontti (MRL 97 § 3.mom.).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Asianosaisille (kiinteistön omistaja sekä haltijat) haastemiestiedoksiantona. Sähköisenä Maanmittauslaitos, kunnanjohtaja, elinvoimajohtaja, kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö, kehityspäällikkö, tietohallintosihteerit, maankäyttöinsinööri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 69

Ajankohtaiset asiat

Päätös

Keskusteltiin ajankohtaisista luontoaiheista.

Merkittiin tiedoksi.

Tiedoksi

-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

§ 70

Ilmoitusasiat

Pöytäkirjat

Esityslistat

Kirjeet

Muuta

Ajankohtaiskatsaus Keskuskorttelien asemakaavamuutoksen ja muun valmistelun tilanteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Elinvoimavaliokunta merkitsee tiedoksi tässä pykälässä olevat ilmoitusasiat.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tiedoksi

-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Hallintovalitus

§67, §68

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Riita-asia käsitellään käräjäoikeudessa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianomaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana. Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2269

Puhelinnumero: 029 564 2210

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-perjantai klo 8.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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 hallintotuomioistuimelle.

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 hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Tuomioistuinmaksulakiin linkki <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§62, §63, §64, §65, §69, §70

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.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 22 ja 42 c §).

Riita-asia käsitellään käräjäoikeudessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§66

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen. Riita-asia käsitellään kärjäoikeudessa.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Hollolan kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Hollolan kunta.

Hollolan kunta / Kirjaamo
Postiosoite: PL 66, 15871 Hollola
Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, 15870 Hollola
Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi
Puhelinnumero: 044 780 1427

Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut asian hoitamiseksi tarvittavat yhteystiedot. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

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