

***Lehijärven-Armijärven
osayleiskaavamuutoksen
laatimisen tarjouspyyntö***

hattula

Sisällysluettelo

Osayleiskaavamuutoksen laatimisen tarjouspyyntö	1
Suunnittelualueen yleiskuvaus	2
Keskeisimmät kaavan tavoitteet.....	3
Alueen kuvaus.....	4
Tarjouksen sisältö.....	5
Karttamateriaali, perusaineisto ja lopullinen toimitettava materiaali.....	6
Kaavatyön aikataulu.....	7
Tarjouksen voimassaoloaika.....	7
Asiakirjojen julkisuus	7
Hankintapäätös ja hankintasopimus	7
Tarjousten jättö	7

Versiohistoria

Pvm	Versio	Tekijä	Kuvaus
4.8.2025	1.0	Juha Kervinen	Alkuperäinen teos
22.9.2025		Juha Kervinen	Päivitys
21.10.2025		Juha Kervinen	Päivitys
13.11.2025		Juha Kervinen	Vesihuollon suunnitteluvaatimus poistettu

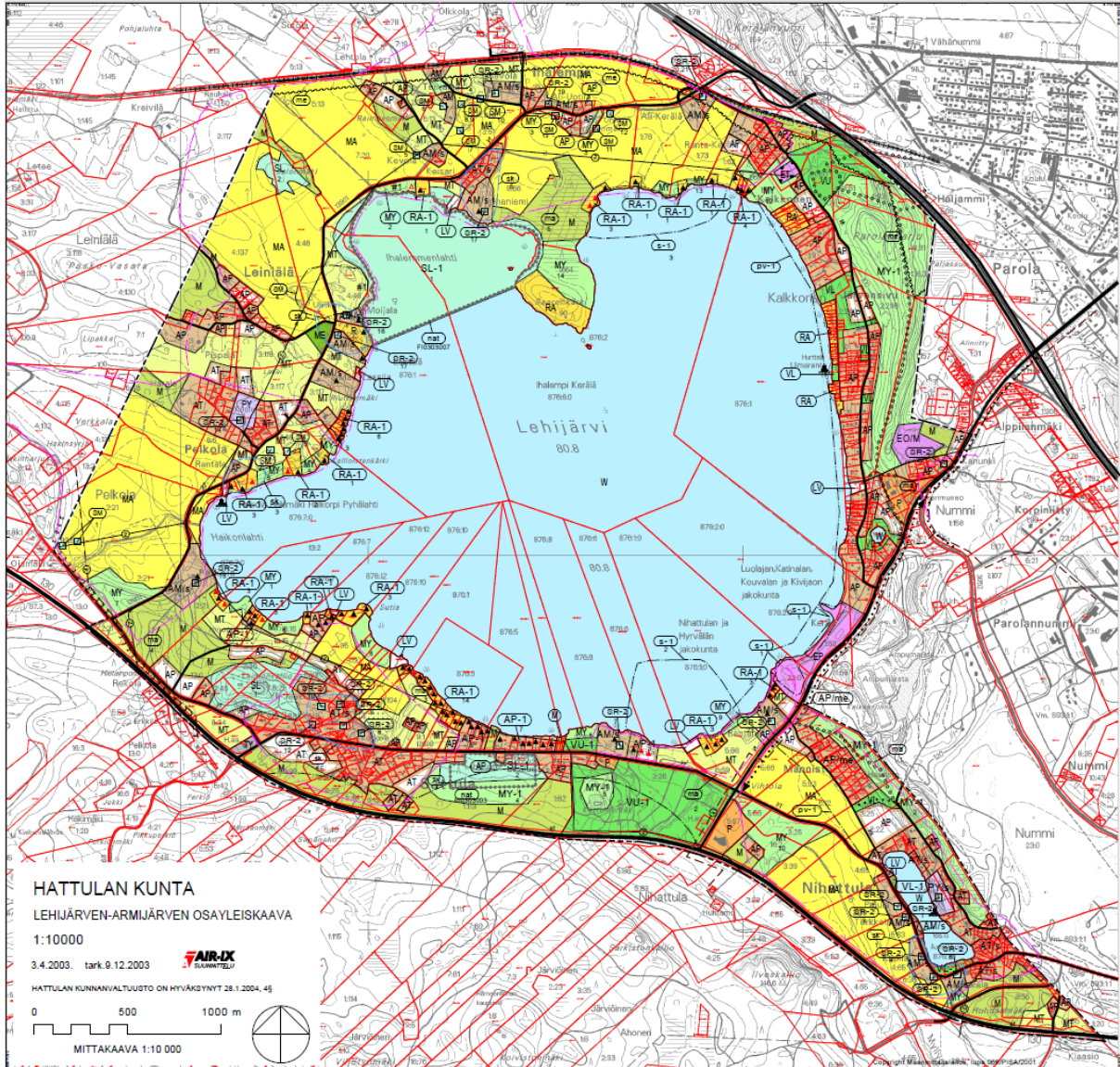
Osayleiskaavamuutoksen laatimisen tarjouspyyntö

Hattulan kunta pyytää suunnittelutarjoustanne tämän tarjouspyynnön ja liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Tarjouskilpailu ratkaistaan kunnan kannalta kokonaistaloudellisuus huomioiden. Kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa tarjouksen sisältö vaikuttaa suunnittelijan valintaan seuraavasti:

- Suunnittelijan ammattitaito, referenssikohteet ja suunnitteluorganisaation kokemus vastaavissa tehtävissä, painoarvo 40 %
- Tarjoukseen sisältyvän yleiskaavan laatimisen työsuunnitelman selkeys, johdonmukaisuus ja yksilöity sisältö, painoarvo 20 %
- Kokonaishinta, painoarvo 40 %

Suunnittelualueen yleiskuvaus



Osayleiskaavoitettava alue on kuvattu yllä olevassa kuvassa. Suunnittelualue kattaa Leijärvi-Armijärvi -osayleiskaavan nykyisen alueen, n. 1640 ha.

Suunnittelualue rajautuu etelässä vanhaan Tampere–Hämeenlinna -valtatiehen, pohjoisessa päärautaan, koillisessa moottoritiehen ja kaakossa Parolannummen varuskunta-alueeseen. Alue kattaa Nihattulan, Sattulan, Pelkolan, Leiniälän, Ihalemmin, Kerälän ja Kalkkosten kyläalueet. Alueella on rantaviivaa yhteensä noin 14 kilometriä.

Aluerajausta voidaan yhdessä tilaajan kanssa sopien työn yhteydessä tarkistaa, mikäli se osoittautuu tarpeelliseksi laadukkaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Suunnittelualueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2004 (liite), asemakaava vuodelta 2008 (liite) sekä ranta-asemakaavat vuosilta 1978 ja 2006 (liitteet), jotka sisältyvät suunnittelualueeseen. Osayleiskaava tulee tämän työn yhteydessä tarkistaa siten, että ne sopeutuvat aluevarauksiltaan ja merkinnöiltään nyt laadittavan osayleiskaavamuutoksen sisältöön.

Suunnittelualueella ovat vireillä Vihtolan asemakaava ja Sattulantie 68 - asemakaava.

Osayleiskaavoitettava alue on lisäksi osin Hattulan kunnan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutervealuetta. Alue sisältyy myös lainvoimaiseen Kanta-Hämeen maakuntakaavaan 2040. Vireillä on Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava.

Keskeisimmät kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitevuosi on 2050. Keskeisin tavoite on luoda puitteet rakentamisen sijoittumisen ohjaukselle tavoitevuoteen mennessä.

Osayleiskaavan tarkistustyössä on tarkoituksenmukaista arvioida myös suunnittelutarkkuuden tasoa, esimerkiksi tarkastelemalla mahdollisuutta määrittellä tarkemman suunnittelun kohteita taajamien sisällä. Suurin rakentamispaine kohdistuu suunnittelualueella YKR-aineiston mukaisille taajama-alueille.

Näin voidaan varmistaa suunnittelun kohdentuminen niille alueille, joissa ohjauksen tarve on suurempi.

Merkittävää lisärakentamista ei ole kuitenkaan tarkoitus osoittaa, eikä osoittaa rantaviivan tuntumaan lisää rakennuspaikkoja.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Työ tilataan yhtenä kokonaisuutena, selvityksineen. Tarjouspyyntövaiheessa todetut selvitystarpeet on listattu Tarjouksen sisältö -kohdassa.

Tavoitteena on

- osoittaa rakentamiselle etäisyysvaatimukset keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan ja rakennuskohteiden lukumäärä rakentamislain mukaisesti;
- ajanmukaistaa alueidenkäyttö esim. lakkautetun Pelkolan koulun osalta;
- tuoda em. maakuntakaavojen tavoitteet osayleiskaavaan ja toisaalta osoittaa kunnan tahtotila maakuntakaavan päivitystyöhön eri alueilla;
- turvata Lehijärven ja Armijärven vedenlaatu;
- turvata kaava-alueen ympäristön kokonaisvaltainen laatu ja taso;
- turvata alueen maisema-arvot;
- täydentää nykyisen kaavan voimassaoloaikana mahdollisesti löytyneet uudet arkeologiset arvot;
- inventoida rakennettu kulttuuriperintö;
- turvata kaava-alueen kylien elinvoima ja omaleimaisuus;
- tarkastella elinkeinotoiminnan mahdollistamista asumisen yhteyteen;
- tarkastella virkistyksen ja vapaa-ajan alueiden verkko alueella;
- Taajama-alueiden maankäyttö suunnitellaan tässä osayleiskaavassa tarkemmin, kuin taajama-alueiden ulkopuolisten alueiden. Tarjoaja esittelee näkemyksensä taajama-alueiden maankäytön järjestämiseksi kestäväällä tavalla.

Alueen kuvaus

Alueelle sijoittuu yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue kolmessa eri sijainnissa:

- Ihalemmen, Leiniälän, Nihattulan, Pelkolan ja Sattulan kyläasutus

Alueella on lisäksi maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita:

- Kanunki, Nummi
- Nikkilän kartano, Sattula
- Nihattulan kylä
- Sattulan kylä
- Pelkolan kartano ja kulttuurimaisema
- Ihalemmen - Leiniälän kulttuurimaisema

Alueella on lisäksi maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Lehijärven kulttuurimaisemat.

Alueella on kiinteitä muinaisjäänöksiä, historiallisia kylätontteja, pieniä luonnonsuojelualueita ja Ihalemmenlahden Natura-alue.

Lehijärvi on kokonaisuudessaan FINIBA-aluetta.

Kaavoitustyössä otetaan huomioon kunnan säännöt, strategiat ja ohjelmat, kuten maapoliittinen, elinvoima- sekä ilmasto- ja luontotyösuunnitelma.

Tarjouksen sisältö

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat työvaiheet eriteltynä kustannusosittain ja kaavasuunnittelun kokonaishinta:

- Maastokäynnit/kpl
 - Lisä- ja muutostöiden matkakorvauksista hyväksytään enintään verohallinnon vahvistamien kilometrikorvausten mukainen määrä. Laskutus matkakorvauksista enintään kunnanvirastolta mitattuna kohteeseen.
 - Valmistelu/OAS-vaiheen yleisötilaisuus, joka pidetään suunnittelualueella
 - Tiedossa on, että nämä selvitykset on päivitettävä kaavatyön yhteydessä.
- Tarjouksen on sisällettävä:
- Arkeologinen inventointi: Ks. sisältö tarjouspyynnön liitteestä
 - Luontoselvitys
 - Rakennettu kulttuuriympäristö
 - Hulevesi, toimenpide-esityksineen
 - ~~Vesihuollon järjestäminen Lehijärvenrantatien varrella.~~
 - Maisema: MA-alueiden rajausten ajantasaisuus; Ajoitetaan arkeologisen ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitysten jälkeen.
 - Melu: Eritoten voimassaolevan OYK:n uusilla asumisen alueilla.
 - Yritysvaikutusten arviointi: Arvioinnin on sisällettävä maa- ja metsätalousvaikutusten arviointi
 - Lehijärven rantatien päätyjen liikenneselvitys.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - Viranomais- ja mahdolliset työneuvottelut ja tarpeellisten kokousmuistioiden laadinta ja muistioiden toimittaminen hyväksyttäväksi
 - neuvottelujen arvioitu lukumäärä ja toteutusmuoto (teams/paikan päällä) tulee esittää tarjouksessa
 - Kaavaluonnokset (vähintään 2 eri vaihtoehtoa), kaavatalousvertailut eri vaihtoehdoille, kaavaselostus, kaavamerkinnot ja määräykset,
 - Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus suunnittelualueella erikseen sovittavassa paikassa, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin,
 - Kaavaehdotus, vastineet lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin,

- Kaavaehdotuksen yleisötilaisuus suunnittelualueella
- Lopullisen kaavaselostuksen ja kaavakartan valmistus,
- Laadinnan aikaiset sekä lopulliset kaava-asiakirjat,
- Vastineet mahdollisiin valituksiin.
- Karttapalautepalvelu aloitus-, OAS- ja luonnosvaiheen nähtävillä ollessa sekä palautteen analysointi ja toimitus tilaajalle.
- Työohjelma
- Maksuerätaulukko
- Vuorovaikutussuunnitelma
- Ylimääräisen työtunnin hinta/SKOL-luokka

Tarjouksesta on käytävä ilmi tarjouksesta vastaavan konsulttiyrityksen perustiedot ja Y-tunnus. Tarjoukseen on liitettävä mukaan ajantasainen todistus maksetuista veroista ja työnantajan lakisääteisistä maksuista.

Tarjous ja työ tulee tehdä suomen kielellä.

Tarjouksessa ei tule esittää tarjouspyyntöön kuulumattomia lisäoptioita.

Kaavakartta, selvitysten paikkatietoaineisto sekä muu mahdollisesti syntyvä paikkatietoaineisto on toimitettava tilaajalle .dwg-muodossa .pdf- ja .docx-muotoisen kaavakartan ja muun kaavamateriaalin ohella.

Koordinaatisto ETRS-GK25.

Karttamateriaali, perusaineisto ja lopullinen toimitettava materiaali

Kaava laaditaan ja esitetään lähtökohtaisesti mittakaavaan 1:10 000. Tarjoajan tulee sisällyttää tarjoukseensa työssä tarvittavan pohjakartan ja mahdollisesti muun kaavan valmistelussa käytettävän kartta-aineiston hankinta. Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitokselta tilattavaa maastokarttaa ja kiinteistökarttaa. Pohjakartta jää työn valmistuttua vapaasti tilaajan käyttöön.

Kaikki hyväksytyyn kaavaan liittyvät asiakirjat tulee lisäksi toimittaa tilaajalle myös paperitulosteina kahtena kappaleena. Kaikki aineisto on oltava saavutettavuusdirektiivin mukaisessa saavutettavassa muodossa. Mahdollisuuksien mukaan on kaavamateriaali tuotettava tietomallimuotoisena.

Toimeksianto on hyväksyttävästi suoritettu, kun Hattulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä mahdollisesti tehdyistä valituksista annettavat vastineet on käsitelty kunnan toimielimessä.

Kaavatyön aikataulu

Tarjoajan tulee sisällyttää tarjoukseensa työn kokonaisaikataulu ja työn osavaiheiden ajoittuminen sen puitteissa. Toimeksiannon yksityiskohtaisesta aikataulusta sovitaan työn aloituskokouksessa ja työn aikana.

Tavoitteena on, että osayleiskaava saadaan kunnanvaltuuston käsiteltäväksi viimeistään 1.12.2027.

Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään kolme (3) kuukautta tarjouksen jättämisestä.

Asiakirjojen julkisuus

Hankintaan liittyvät asiakirjat käsitellään julkisuuslain mukaisesti. Tuotteen/palvelun hintaa ei pidetä liike- tai ammattisalaisuutena.

Tarjoajia pyydetään tarjouksessa selkeästi ilmoittamaan salassapidon perusteesta ja sen laajuudesta merkitsemällä tiedot salassa pidettävistä kohdista. Tarjoukset on pyrittävä laatimaan siten, että ne eivät sisällä liikesalaisuuksia. Tarjoaja ei saa merkitä koko tarjoustaan liike- tai ammattisalaisuudeksi.

Hankintapäätös ja hankintasopimus

Kaavanlaatijan valinnasta tehdään hankintalain ja kunnan hallintosäännön mukainen hankintapäätös. Hankintapäätöksen jälkeen hankinnasta tehdään hankintasopimus kunnan ja valitun kaavanlaatijan välillä. Hankinta pannaan täytäntöön vasta hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Tarjousten jättö

Tarjoukset avataan Hattulan kunnassa tarjousajan päättymisen jälkeen. Tilaisuus ei ole julkinen.

Hattulan kunta pidättää itselleen oikeuden hylätä:

- tarjouksen, joka ei ole tarjouspyynnön mukainen tai on saapunut tarjoajasta johtuvasta syystä määräajan jälkeen
- työmäärään ja vaativuuteen nähden selvästi liian alhaiset tai korkeat tarjoukset
- perustelluin syin kaikki tarjoukset ja keskeyttää hankinnan.

Tarjoajilla ei ole oikeutta saada korvausta tekemistään tarjouksista. Tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseen tai joka on laiminlyönyt verojen tai muiden lakisääteisten työnantajan maksujen suorittamisen, hylätään.

Tarjouksen tekijä ei ole oikeutettu esittämään toiseen osapuoleen kohdistuvia vaatimuksia, mikäli tilaaja ei hyväksy tarjouskilpailun tulosta.

Tarjous tulee toimittaa HILMA-palveluun. Tarjoukset tulee toimittaa siten, että ne ovat perillä viimeistään 23.11.2025 klo 12:00.

Tilaaja pidättää itsellään oikeuden olla hyväksymättä mitään jätetyistä tarjouksista.

Kari Uusitalo
Elinvoimajohtaja

Lisätietoja: **10.11.2025 alkaen** Maankäyttöpäällikkö Hans Nielsen, 040 6201 946
hans.nielsen@hattula.fi

9.11.2025 asti Kaavoittaja Juha Kervinen, 040 5626 250,
juha.kervinen@hattula.fi

HATTULAN KUNTA

Liitteet: -Hattulan kunnan päätös kaavoitushankkeesta 12.8.2025 §93
-Suunnittelualueella voimassa olevat osayleiskaava, asemakaava ja ranta-asemakaavat (pdf).
-Arkeologisen inventoinnin tavoitteet