

# ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

## LUONNOS

### 1. SOPIJAPUOLET

Hollolan kunta (jäljempänä myös ”Kunta”)  
PL 66, 15871 Hollola  
Y-tunnus 0146248-5

Tilan RN:o 98-414-1-889 maanomistaja  
etunimi sukunimi  
osoite  
postinumero ja toimipaikka

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

### 2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Kukkilan kunnanosan Norolanpellon alueen seuraavia kiinteistöjä:

Yleniuksen tila RN:o 98-414-1-889 Kukkilan kylässä, pinta-ala noin 0,3113 ha, josta sopimusalueeseen sisältyy noin 0,3113 ha.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

Kaavamuutosalueella ei ole Sopimusalueen ulkopuolella edellä mainittuihin kiinteistöihin kuuluvia osia.

### 3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja siitä, että tällä sopimuksella ei voida sitovasti määrätä tulevan asemakaavan sisällöstä.

## 4. LÄHTÖTILANNE

### 4.1. Päijät-Hämeen maakuntakaava

Alueelle on osoitettu Kukkilan taajamatoimintojen alueeksi, joka on osin toteutunut pientaloalue, jolla on virkistyskäytön ja virkistysyhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys. Alue sisältyy Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen.

### 4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2020. Sopimusalue on pientaloasutuksen aluetta. Alue on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä.

### 4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavaa, joka on tullut voimaan 5.10.1993.

Asemakaavassa sopimusalue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (M-1). Sopimusalue on osa talouskeskuksen rakennusaluea; alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksen sekä maatilaaan liittyviä tuotanto- ja varistorakennuksia. Rakennusoikeutta rakennusalueella on yhteensä 500 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

### 4.4. Suojelualueet

Sopimusalueen lähellä n. 230 metrin päässä on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualue. Sopimusalueen läheisyydessä on luontoarvoja.

## 5. MAANOMISTAJIEN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja on ottanut kantaa sopimusalueen asemakaavoittamiseen kunnan aloitteesta alkaneen Norolanpellon asemakaavamuutoshankkeen luonnosvaiheen nähtävillölon yhteydessä. Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko Sopimusalueelle sijoittaa asuinrakentamista 2 erillispientalojen rakennuspaikkaa.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

## 6. KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

### 6.1. Kunnan tavoitteita

Kunta on asettanut sopimusalueen asemakaavoitukselle tavoitteeksi noudattaa alueelle laadittua maakuntakaavaa ja strategista yleiskaavaa, jossa alue on pientaloasutuksen aluetta. Pientaloasutuksen alueelle on mahdollista sijoittaa asumista.

Kunnan tavoitteena on, että tuleva asemakaavamuutos;

- luo alueesta yhtenäisen, vetovoimaisen ja viihtyisän asuinympäristön
- on liikenteellisesti turvallinen ja sujuva
- huomioi luontoarvojen säilymisen
- huomioi yleiskaavan viheryhteys- ja virkistystarpeet

### 6.2. Menettely prosessin keskeytyessä

Mikäli kaavaprosessin edetessä ei ole tarkoituksenmukaista edistää Maanomistajan esittämiä tavoitteita, kunnalla on oikeus keskeyttää Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen käsittely Sopimusalueen osalta. Mikäli kunnalle tavoiteltavaa kaavaratkaisua ei voida edistää, sopimusalue esitetään asemakaavamuutoksessa osoitettujen ympäröivien rakentamattomien alueiden mukaisena, soveltaen voimassa olevaa käyttötarkoitusta. Tällöin Maanomistajan kunnalle jo maksamia maksuja ei palauteta ja siihen mennessä valmistuneista selvitys- ja suunnittelutöistä peritään Maanomistajaan kohdistuvat maksut.

## 7. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN JA KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

Kaavamuutos on laitettu vireille valtuuston hyväksymässä kunnan 2023 kaavoitusohjelmassa. Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot Sopimusalueella.

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1: 2000 Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimishojjeiden mukaisesti. Kunta vastaa Sopimusalueen kartoituksen suorittamisesta kustannuksellaan.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannusten korvauksena **2000 €** Lisäksi jos rakennusoikeuden muutos ylittää 500 k-m<sup>2</sup> ja/tai käyttötarkoitus muuttuu, kaavan laatimisen lisäkustannus on **2 €/k-m<sup>2</sup>**. Maksut perustuvat Kaavoituspalvelumaksuihin 01.01.2024 kohta 3; kaavahanke liittyy kunnan aloitteesta tehtävään laajempaan asemakaava-alueeseen.

Kaavan kustannukset laskutetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavan kustannusten perimisellä ei ole vaikutusta kaavan voimaantuloon.

## 8. ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavahankkeen tavoiteaikataulu, arvio:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.12.2022-16.1.2023
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma uudelleen nähtävillä uusien tavoitteiden myötä kesäkuussa 2023
- asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo huhti-toukokuu 2024
- Elinvoimavaliokunta asettaa ehdotuksen nähtävillä
- asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo tammi-helmikuu 2025

Elinvoimavaliokunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja mahdolliset muistutukset kokouksessaan huhti-toukokuu 2025 sekä hyväksyy asemakaavan osaltaan ja lähettää sen edelleen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavan hyväksyminen voisi tapahtua arviolta toukokuu 2025.

Maanomistajalla on oikeus keskeyttää Sopimusaluetta koskevan asemakaavan laatiminen ja/tai käsittely kunnan elimissä ennen kunnanvaltuuston käsittelyä oman kiinteistönsä osalta. Mikäli kaavoitustyö keskeytyy maanomistajan pyynnöstä, sopimusalue esitetään asemakaavamuutoksessa osoitettujen ympäröivien rakentamattomien alueiden mukaisena, soveltaen voimassa olevaa käyttötarkoitusta. Kaavatyöstä maksettuja maksuja ei palauteta.

## 9. SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Maankäyttösopimus laaditaan ainoastaan silloin, jos maanomistajan kiinteistölle on osoitettu enemmän kuin kaksi rakennuspaikkaa tai enemmän kuin 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista koskevan valiokuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen ja tarvittavat muut sopimukset ennen asemakaavan viemistä valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Kunta ja maanomistaja allekirjoittavat maankäyttösopimuksen ennen kuin asemakaavaehdotus valmistellaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan kunnalle kustannettavat korvaukset maan arvon nousemisesta.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan Sopimusaluetta koskevat liikenne-, pysäköinti- ja rasitejärjestelyt, Sopimusalueen rakentamisen aikataulu, siihen liittyvät velvoitteet ja sanktiot sekä asemakaavan tavoitteiden täyttymisen valvonta.

Maankäyttösopimuksen hyväksyy kunnanhallitus.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 a § ja 91 b, luku 12 a)

## 10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

## 11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

## 12. SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN KAAVOITUSPROSESSIN AIKANA

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, seuraavat maanomistajat vastaavat edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kunta asianosaisten kanssa erikseen toisin sovi.

### 13. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Lahden käräjäoikeudessa.

### 14. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Hollolassa \_\_\_\_päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2024

Hollolan kunta

\_\_\_\_\_  
Pentti Klemetti, kaavoitusarkkitehti

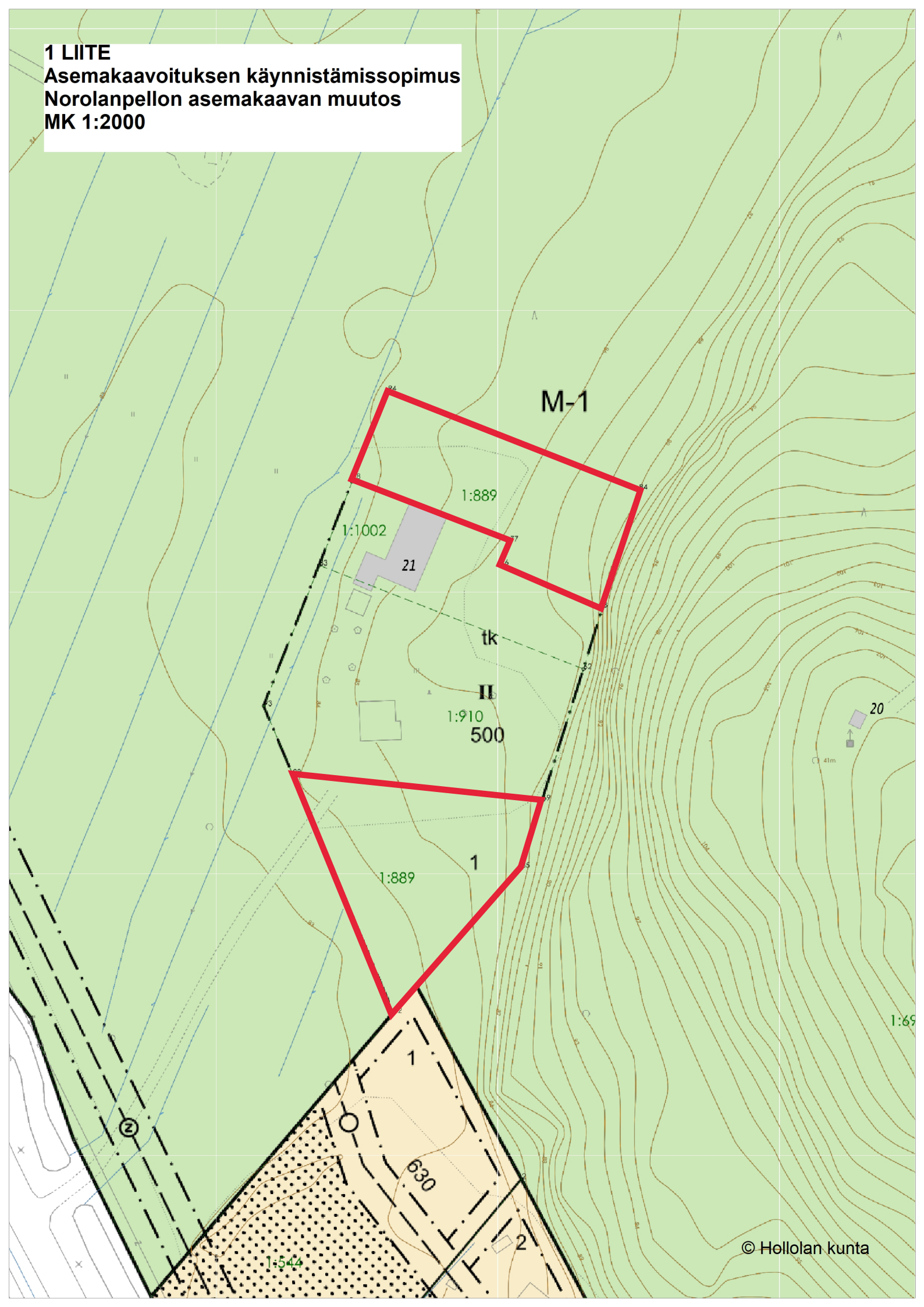
\_\_\_\_\_  
Sini Utriainen, kaavasuunnittelija

Maanomistaja

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi

**LIITTEET** Liite 1 Kartta sopimusalueesta  
Liite 2: Hollolan kunnan kaavoitusmaksutaksat 01.01.2024.

**1 LIITE**  
**Asemakaavoituksen käynnistämissopimus**  
**Norolanpellon asemakaavan muutos**  
**MK 1:2000**



# Kaavoituspalvelumaksut

Voimassa: 01.01.2024

## Tuote ja palvelu: Kaavoituspalvelut

Asemakaavoista, ranta-asetakaavoista ja asemakaavan muutoksista aiheutuvien kustannusten korvaukset

### 1. Pienet asemakaavat

Asemakaavaa, ranta-asetakaavaa tai asemakaavan muutosta voidaan pitää pienenä silloin, kun  
-rakennusoikeuden muutos on alle 500 k-m<sup>2</sup>  
-kyse on kohtien A ja B mukaisesta kaavasta  
-käyttötarkoitus ei muutu.

Pienissä asemakaavoissa kokonaiskustannus muodostuu asemakaavan käsittely- ja laadintakorvauksesta, ks. kohdat A ja B

### A) Pienten asemakaavojen käsittelystä perittävät korvaukset

Asemakaavan käsittelystä viranomaistyön osalta perittävä korvaus sisältää kaavaprosessista syntyvät kulut, jotka muodostuvat neuvottelu-, kuulemis-, kopiointi- ja muista toimitustyön kustannuksista sekä luottamuselinkäsittelyihin liittyvistä valmisteluista

Euroa € alv 0%

Korkeintaan kaksi erillispientaloa (AO) käsittävä asemakaava tai asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (alle 5000 m <sup>2</sup> )	2000,00
Korkeintaan neljä erillispientaloa (AO) käsittävä asemakaava, asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (5000 - 10000 m <sup>2</sup> )	2500,00
Asuinkerrostalojen tai rivitalojen asemakaavan muutokset	3000,00

### B) Pienten asemakaavojen laadinnasta perittävät korvaukset

Kaava-asiakirjat vähäisissä asemakaavan muutoksissa ja pienet asemakaavat voidaan laatia kunnan työnä tai hakija voi teettää ne konsultilla.

Asemakaavan tai asemakaavamuutoksen laatimisesta kunnan työnä peritään kaavanlaatumiskorvaus käsittelykorvauksen lisäksi. Kaavanlaatumiskorvaus sisältää kaava-asiakirjojen tekemisen ja suunnittelutyön.

Euroa € alv 0%

Korkeintaan kaksi erillispientaloa (AO) käsittävä asemakaava, asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (alle 5000 m <sup>2</sup> )	2000,00
Korkeintaan neljä erillispientaloa (AO) käsittävä asekaava, asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (5000 - 10000 m <sup>2</sup> )	2500,00
Asuinkerrostalojen tai rivitalojen asemakaavan muutokset	3000,00
Kohdassa 1 tarkoitetusta kokonaiskorvauksesta on maksettava 1000 euroa kaavoitustyön aloittamisesta tehdyn päätöksen saatua lainvoiman. Maksun suorittaminen on ehto kaavatyön käynnistämiseksi. Loppuosa korvauksesta peritään asemakaavan tultua kunnassa hyväksytyksi. Asemakaavoituksen hakija vastaa mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten kustannuksista ja arviointeihin liittyvistä kustannuksista.	



**2. Asemakaavat, kun rakennusoikeuden muutos on yli 500 k-m<sup>2</sup> ja/tai käyttötarkoitus muuttuu, kohdan 2. mukaisen korvauksen lisäksi maksetaan kohdassa 1. esitetyn maksun yli 500 k-m<sup>2</sup> ylittävästä määrästä.**

Euroa € alv 0%

Viranomaistyön korvaus hankkeissa, joissa kaava-asiakirjat laatii konsultti. Asemakaavan käsittelystä viranomaistyön osalta perittävä korvaus sisältää kaavaprosessista syntyvät kulut, jotka muodostuvat mm. neuvottelu-, kuulemis-, kopiointi- ja muista toimitustyön kustannuksista, luottamuselinkäsittelyihin liittyvistä valmisteluista ja asemakaavakartan liittämisestä kunnan paikkatietojärjestelmään.	1 euroa/k-m <sup>2</sup>
Kehitys- ja kaavoituspalveluissa viranomaistyönä tehtävät asemakaavat. Edellisessä kohdassa mainitun lisäksi kustannukset syntyvät kaava-asiakirjojen laatimisesta.	2 euroa/k-m <sup>2</sup>

Kohdan 2 mukaisesta korvauksesta on maksettava 2000 euroa kaavoitustyön aloittamisesta tehdyn päätöksen saatua lainvoiman. Loppuosa korvauksesta peritään kun asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo on päättynyt. Asemakaavoituksen hakija vastaa mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten kustannuksista ja vaikutusten arvoiteihin liittyvistä kustannuksista.

**3. Erityistapaukset ja erikseen sovittavat korvaukset**

Erikseen sovittavissa isommista asemakaavahankkeista tai asemakaavahankkeista, joissa kerrosalan lisäys on enemmän kuin 500 k-m <sup>2</sup> , solmitaan kaavoituksen käynnistämissopimus (MRL 91 b§). Maankäytösopimus kumoaa tässä asetetut asemakaavan käsittelystä ja laatimisesta koituvat maksut.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti
Mikäli kaavahanke liittyy kunnan aloitteesta tehtävään laajempaan asemakaava-alueeseen, sovelletaan harkinnan mukaan alennettua taksaa. Taksa sovitaan erikseen rakennusoikeuden suhteessa tai muuten erikseen sovitulla tavalla.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti
Mikäli asemakaavoitusta pyytää useampi kuin yksi maanomistaja, jaetaan kustannukset heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa tai muuten erikseen sovitulla tavalla.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti