

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Hollolan kunta
PL 66, 15871 Hollola
Y-tunnus 0146248-5
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

Hollolan Matkakeidas Oy
Hopeakalliontie 2, 15870 Hollola
Y-tunnus 2769183-3
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Vuokralainen”.

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Jarvalan kylän tiloja 98-409-3-72, 98-409-3-73 ja määräala kiinteistöstä 98-409-3-76.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1.7 ha, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

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

4. LÄHTÖTILANNE

4.1. Päijät-Hämeen maakuntakaava
Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, jossa sopimusalue sijoittuu Riihimäentien risteyksen taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu voimalinjan yhteystarve.

4.2. Yleiskaava
Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2017 ja aluetta koskee merkintä Työpaikat ja palvelut, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Alue on taajama-alueita ja sen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Uutena liikenneväylän yhteystarpeena on osoitettu Valtatien 12 rinnakkaistieyhteys Nostavan eritasoliittymästä Hopeakalliontielle. Alue rajautuu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Hopeakallion yritysalueen kautta on esitetty voimalinjan yhteystarve.

4.3. Asemakaava

Alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty ja 22.8.2018 lainvoiman saanut asemakaava. Asemakaavassa kortteli 680 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.

Korttelin pohjoispuolella asemakaavassa on suojaviheralue (EV-2). Alueelle sijoitetaan korttelien korkeuserojen tasaamiseen tarvittavat luiskat. Osalle suojaviheraluetta on osoitettu ohjeellinen alue meluvallin toteuttamista varten.

5. MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Vuokralainen on kirjeessään (25.5.2023) tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta. liite 2

Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueella laajentaa liikerakennusten korttelialuetta suojaviheralueelle noin 800 m² verran ja osoittaa alueelle pysäköintialueen laajennus. Tavoitteena ei ole muuttaa korttelialueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta.

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

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

6.1. Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa pysäköintialueen laajennus ja sähkölatausaseman toteuttaminen tontin laajennusalueelle.

6.2. Menettely prosessin keskeytyessä

Mikäli tavoiteltavaa kaavaratkaisua ei voida edistää, alueen kaavoitus voidaan lopettaa erillisellä päätöksellä.

Tällöin Vuokralaisen kunnalle jo maksamia maksuja ei palauteta ja siihen mennessä valmistuneista selvitys- ja suunnittelutöistä peritään Vuokralaiseen kohdistuvat maksut.

7. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN JA KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

7.1. Pohjakartta ja vireillepano

Kaavamuutos on laitettu vireille kunnanhallituksen 5.6.2023 päätöksellä. Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot Sopimusalueella.

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

7.2. Vuokralaiselle koituvat kaavoitusmaksut

Yksityisen tahon hakemuksella tehtävässä asemakaavamuutoksessa Vuokralaista laskutetaan hankkeessa Hollolan kunnan voimassa olevan kaavoituspalvelutaksan mukaisesti seuraavasti:

Kaavoitusmaksujen määrittämisessä sovelletaan Maksutaksa 1.4. 2020 kohtaa 1A ja 1B, oletustavoitteena alle 500 kem2 rakennusoikeus / yksityinen kiinteistö.

1A. Asemakaavan käsittelystä viranomaistyön osalta perittävä korvaus sisältää kaavaprosessista syntyvät kulut, jotka muodostuvat neuvottelu -, kuulemis-, kopiointi- ja muista toimistotyön kustannuksista sekä luottamuselinkäsittelyihin liittyvistä valmisteluista 2000€

1B. Asemakaavan tai asemakaavamuutoksen laatimisesta kunnan työnä peritään kaavanlaatimiskorvaus käsittelykorvauksen lisäksi. Kaavanlaatimiskorvaus sisältää kaava-asiakirjojen tekemisen ja suunnittelutyön 2000€

Vuokralainen sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset yhteensä 4000 €

Asemakaavoituksen hakija vastaa mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten kustannuksista ja arviointeihin liittyvistä kustannuksista.

7.3. Kaavoitusmaksujen erääntyminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset. Kustannuksista peritään 1000 €sitten kun OAS on internetissä nähtävillä ja loppuerä (3000€) peritään kaavamuutosehdotuksen nähtävillä panon jälkeen. Kaavan kustannusten perimisellä ei ole vaikutusta kaavan voimaantuloon.

7.4. Vuokralaisen muut kustannukset

Alueen toteuttamiskustannuksista vastaa kohteen vuokralainen.

8. ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATALU

Asemakaavahankkeen tavoiteaikataulu, arvio:

- kunnanhallituksen päätös kaavan laatimiseksi 5.6.2023
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä elo-syyskuu 2023
- kaavaluonnos nähtävillä elo-syyskuu 2023
- kaavaehdotus nähtävillä helmikuu 2024
- hyväksyminen kesäkuu 2024

9. SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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

11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

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

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

13. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Hollolassa _____päivänä _____kuuta 2023

Hollolan kunta

Henna Kurosawa, hankekaavoittaja

Vuokralainen

Aarto Rajakko

LIITTEET

- Liite 1 sopimusalueen raja
- Liite 2 Asemakaavan muutoshakemus

