

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

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

Tilan 98-409-6-15 maanomistajat

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Nostavan kunnanosan Kyyhylä I:n alueen seuraavia kiinteistöjä:

Eukselan tila RN:o 98-409-6-15 Nostavan kylässä, pinta-ala noin 105,25 ha.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,26 ha.
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

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

Päijät-Hämeen maakuntakaava

Alue on osoitettu Nostavan taajamatoimintojen alueeksi, joka on osittain toteutunut taajamatoimintojen alue tulevaisuuden raideliikenteen asemaan tukeutuen. Alueella on keskustatoimintojen alakeskus-kohdemerkintä; kaksoisalakeskus, jossa julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen ratkaistaan kunnan tarkemmalla suunnittelulla.

Alueen läheisyydessä kulkee yhdystie 14037 Nostava - Herrala. Alueen läheisyydessä on päärata Herrala-Lahti; nopeille junille mitoitettu rata Herralasta Lahteen.

Lisäraiteen rakentamisvaraus. Alueen läheisyydessä on kehittämisen kohdealue; TEN-T Skandinaavia - Välimeri ydinverkkokäytävän ja valtatie 12 risteysalue kehitettävissä liikennejärjestelyin logistiikan ja muun elinkeinotoiminnan sekä asumisen alueena. Alueen läheisyydessä on uusi raideliikennepaikka; Nostavan uusi asema sekä maaliikenteen aluevaraus Nostavan logistiikkakeskukselle. Alueen läheisyydessä on voimajohdon yhteystarve 110 kV Nostava.

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa, joka ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuutosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa hieman yli 2 kilometriä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2017.

Sopimusalue on kyläalueella. Kylämäisenä alueena kehitettävä alue, jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yritys-, palvelu- ja työtiloja. Kyläalue on MRL 16§ mukaista suunnittelutarvealuetta. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevaa lainsäädännön mukaista maankäytön suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhempiä kaavoitusta. Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkkoon, jos se sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella.

Alueen läheisyydessä on kehitettävä rata; Nostavalta kohti Lahtea tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä. Alueen läheisyydessä on yhdystie sekä pyöräilyn laatukäytävinä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet; Herrala-Nostava.

Alue kuuluu Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle ja on vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä.

Ympäristövaikutuksia aiheuttavina toimintoina alueen läheisyydessä on kehitettävä päärata ja liikennemääriin perustuvan ohjeellisen päiväajan 55 dB:n melualue.

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021. Hallinto-oikeus on hylännyt tehdyt valitukset, mutta kaava ei ole lainvoimainen.

Kaavassa Sopimusalue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi; Väljänä pientaloalueena kehitettävä asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alueen läheisyydessä on Asutuksen/työpaikkojen sijoittamisen selvitysalue; Merkinnällä on osoitettu potentiaaliset tulevaisuuden taajama/työpaikka-alueet, joiden toteuttamiseen ja sen ajoitukseen liittyy erityisiä reunaehtoja tai lisäselvitystarpeita. Nostava: alueen kehittämisessä ja jatkosuunnittelussa tulee turvata raideliikennepaikan ja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen toteuttamisedellytykset.

Alueen läheisyydessä on pyöräilyn laatukäytävinä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet; Herrala-Nostava sekä yhdystie. Alueen läheisyydessä on kehitettävä rata; Hakosilta – Lahti rataosuudella tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä.

Alue on vesihuollon toiminta-alueella; Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä.

Ympäristövaikutuksia aiheuttavina toimintoina alueen läheisyydessä on kehitettävä päärata ja liikennemääriin perustuvan ohjeellisen päiväajan 55 dB:n melualue.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suojelualueet

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

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

Maanomistaja on ottanut kantaa sopimusalueen asemakaavoittamiseen kunnan lähettämän kyselykirjeen yhteydessä. Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa asuinrakentamista 1 omakotitalon rakennuspaikan verran yhteensä noin 250 k-m².

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

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

Kunta on asettanut sopimusalueen asemakaavoitukselle tavoitteeksi noudattaa alueelle laadittua maakuntakaavaa ja strategista yleiskaavaa, jossa alue on taajamatoimintojen ja kyläasutuksen/pientaloasutuksen aluetta, joka edellyttää tarkemman tason suunnitelmaa/asemakaavaa. 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

Mikäli kaavaprosessin edetessä ei ole tarkoituksenmukaista edistää maanomistajan tavoitteita, kunnalla on oikeus keskeyttää Sopimusaluetta koskevan asemakaavan käsittely Sopimusalueen osalta. Mikäli tavoitteiden mukaista kaavaratkaisua ei voida edistää, osoitetaan Sopimusalue nykyistä käyttötarkoitusta vastaavana virkistys- tai maa- ja metsätalousalueena tai ympäröivien alueiden tarpeisiin vastaavalla käyttötarkoituksella, tai Sopimusalue jätetään pois kaava-alueesta. Tällöin Maanomistajan kunnalle maksamia maksuja ei palauteta ja tehdyistä suunnittelutöistä peritään maksut.

7. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN JA KUSTANNUSTEN KARTOITUS

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

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot Sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen kunnan elinvoimavaliokunnan käsiteltäväksi.

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-m² ja/tai käyttötarkoitus muuttuu, kaavan laatimisen lisäkustannus on **2 €/k-m²**.

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

8. ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavahankkeen tavoiteaikataulu:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo syyskuu 2023
- asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo joulukuu 2023
- Elinvoimavaliokunta asettaa nähtäville
- asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo maaliskuu 2024

Elinvoimavaliokunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja mahdolliset muistutukset kokouksessaan toukokuussa 2024 sekä hyväksyy asemakaavan osaltaan ja lähettää sen edelleen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavan hyväksyminen tapahtuisi touko-kesäkuussa 2024.

Maanomistajalla on oikeus keskeyttää Sopimusaluetta koskevan asemakaavan laatiminen ja/tai käsittely kunnan elimissä ennen kunnanvaltuuston käsittelyä oman kiinteistönsä osalta. Mikäli kaavoitustyö keskeytyy maanomistajan pyynnöstä, jo kunnalle maksettuja suorituksia 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-m² 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 kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

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 LUOVUTTAA

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kunta erikseen siirtäjää näistä erikseen vapauta.

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 2023

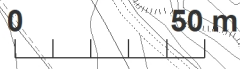
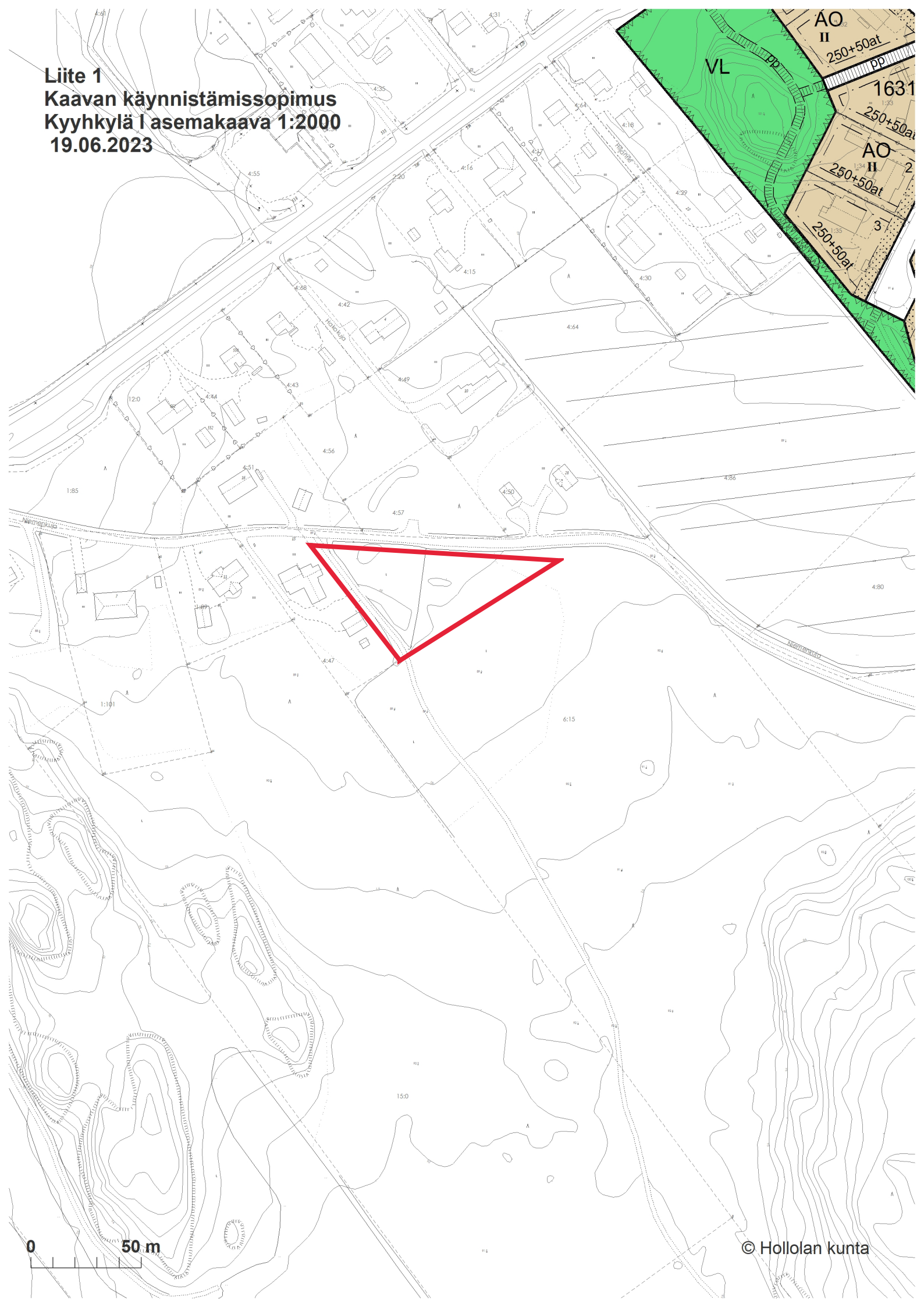
Hollolan kunta

Maanomistaja

Maanomistaja

LIITTEET Liite 1 Kartta sopimusalueesta
Liite 2 Hollolan kunnan kaavoitusmaksutaksat 1.4.2020

**Liite 1
Kaavan käynnistämissopimus
Kyyhkylä I asemakaava 1:2000
19.06.2023**



Kaavoituspalvelumaksut

Hyväksytty: Elinvoimavaliokunta 11.02.2020 voimassa: 01.04.2020

Tuote ja palvelu: Kaavoituspalvelut

Asemakaavoista, ranta-asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista aiheutuvien kustannusten korvaukset

1 Pienet asemakaavat

Asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai asemakaavan muutosta voidaan pitää pienenä silloin, kun -rakennusoikeuden muutos on alle 500 k-m²

-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 toimistotyön kustannuksista sekä luottamuselinkäsittelyihin liittyvistä valmisteluista

Euroa € alv 0%

Korkeitaan kaksi erillispientaloa (AO) käsittävä asemakaava tai asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (alle 5000 m ²)	2000,00
Korkeintaan neljä erillispientaloa (AO) käsittävä asemakaava, asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (5000 - 10000 m ²)	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 konsultilta.

Asemakaavan tai asemakaavamuutoksen laatimisesta kunnan työnä peritään kaavanlaatimiskorvaus käsittelykorvauksen lisäksi. Kaavanlaatimiskorvaus 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 ²)	2000,00
Korkeintaan neljä erillispientaloa (AO) käsittävä asekaava, asemakaavan muutos tai muu vähäinen asemakaavan muutos (5000 - 10000 m ²)	2500,00
Asuinkerrostalojen tai rivitalojen asemakaavan muutokset	3000,00
Kohdassa 1 tarkoitetusta kokonaiskorvauksesta on maksettava 1000 euroa kaavoitustyön aloittamisesta tehdyn päätöksen saatua lainvoimaan. 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 adellyttäminen selvitysten kustannuksista ja arviointeihin liittyvistä kustannuksista.	

2. Asemakaavat, kun rakennusoikeuden muutos on yli 500 k-m² ja/tai käyttötarkoitus muuttuu

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-, kuulemies-, kopiointi- ja muista toimistotyön kustannuksista , luottamuselin käsittelyihin liittyvistä valmisteluista ja asemakaavakartan liittämistä kunnan paikkatietojärjestelmään.	1 euroa/k-m ²
Maankäyttöpalveluissa viranomaistyönä tehtävät asemakaavat . Edellisessä kohdassa mainitun lisäksi kustannukset syntyvät kaava-asiakirjojen laatimisesta.	2 euroa/k-m ²

Kohdan 2 mukaisesta korvauksesta on maksettava 2000 euroa kaavoitustyön aloittamisesta tehdyn päätöksen saatua lainvoiman. Loppuosa korvauksesta peritään kaavahankkeesta tehdyn asemakaavanehdotuksen nähtäviöloppäätöksen saatua lainvoiman. 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 ² , solmitaan kaavoituksen käynnistämissopimus (MRL 91 b§). Maankäytösopimus kumoaa tässä asetetut asemakaavan käsittelystä ja laatimisesta koituvat maksut.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti
Mikäli kaavahanke liittyy kunnana aloitteesta tehtävään laajempaan asemakaava-alueeseen, sovelletaan harkinnan mukaan alennettua taksaa. Taksa sovitaan erikseen rakennusoikeuden suhteessa tai muuten erikseen sovittulla tavalla.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti
Mikäli asemakaavoitusta pyytää useampi kuin yksi maanomistaja jaetaan kustannukset heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa tai muuten erikseen sovittulla tavalla.	Hinta sovitaan tapauskohtaisesti