

Suunnitteluvараushakumenettely
kortteli 2028 tontti 5 ja LPA-tontti 7
korttelissa 2030 Kirkonkylä



Nurmijärvi

Kunta kutsuu kumppania

Nurmijärven kunta hakee avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania Nurmijärven Kirkonkylällä sijaitsevan Vanhan Sähkölaitoksen alueen, korttelin 2028 tontin 5 ja LPA-tontin 7 korttelissa 3030 asemakaavalliseen kehittämiseen. Alueelle haetaan soveltuvaa kokonaiskonseptia asemakaavamuutostyön pohjaksi.

Suunnittelualaue on noin 6500 m² (sis. LPA-alueen k2030t7). Alue osoitetaan pääosin asuinrakentamiseen, siten että sille osoitetaan korttelialue kahdelle asuinrakennustalolle kaavamerkinnällä AK. Alueelle voi sijoittua pienimittakaavaisia palveluja, työ- ja toimitiloja. Lähinnä nämä ovat kaupunkikuvaa elävöittäviä yhden tai muutaman hengen yrityksiä.

Asemakaavoitustilanne

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätös asemakaavan laatimisen vireilletulosta 25.9.2018 § 79). Kaksi asemakaavaluonnosta pidettiin nähtävillä 14.5.-15.6.2020. Näistä vaihtoehto C valittiin jatkokehityksen pohjaksi. Kilpailu perustuu vaihtoehtoon C (kuva). Tämä hakumenettely koskee vain osaa kaavamuutosalueesta.



Kuva: Asemakaavaluonnos, vaihtoehto C.

Kaavamuutosalueella on rakennuskantaa, josta toimintoja ollaan siirtämässä muualle ja jotka ikänsä puolesta ovat elinkaarensa loppupuolella. Alueen sijainti Kirkonkylän keskustassa palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa sen maankäytön tehostamisen ja uusien asuntojen rakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille.

Liikenne asuin korttelialueille saattaa edellyttää muutoksia katualueilla alueen ympärillä. Taajamakuvaselityksessä merkittävien puiden säilymisedellytykset selvitetään.

Suunnitteluvaraushakumenettelyn vaiheet

1. kilpailun hakuaika xx.xx. – xx.xx.2021
2. kilpailuehdotusten arviointi (arviointityöryhmä)
3. kilpailukohteen suunnitteluvarausta koskeva päätös (kunnanhallitus)
4. asemakaavaehdotus
5. esisopimuksen allekirjoittaminen
6. asemakaavan hyväksymiskäsittely
7. kilpailukohteen tonttien luovutusta koskeva päätös (kunnanhallitus)

Hakumenettelyssä valitaan yksi kumppani, jolle alue luovutetaan asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen. Tontin luovutushinta määritetään asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kohdekohtaisella arviokirjalla. Kunta edellyttää hakijalta osallistumista asemakaavaehdotuksen suunnitteluun. Korttelin liikennejärjestelyt tutkitaan tarvittaessa kunnan toimesta.

Kilpailutöitä arvioimaan on perustettu arviointiryhmä, joka tekee esityksen kilpailun voittajasta. Kunnanhallitus ratkaisee kilpailun voittajan sekä päättää voittajan lukuun tehtävästä suunnitteluvarauksesta. Kunta aloittaa yhteistyön voittajan kanssa alueen toteuttamiseksi. Voittaja sitoutetaan omiin esitettyihin ideoihin ja konsepteihin kiinteistökaupan esisopimuksella asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen.

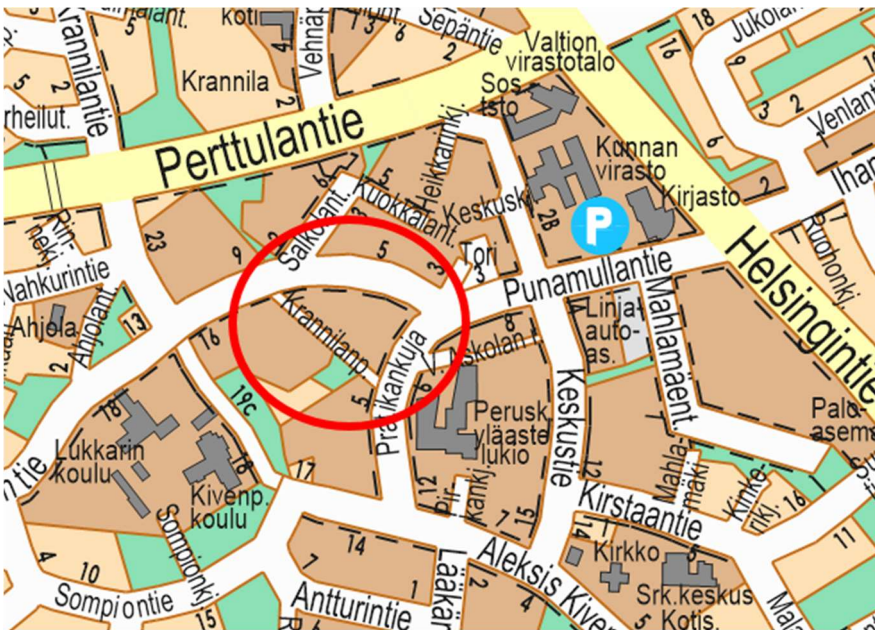
Nurmijärven kunta ei vastaa mistään kilpailijalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kunta päättää hylätä hakemuksen tai kilpailuprosessin aikana tehdyt päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Kilpailu on avoin kaikille. Kilpailun voittajaksi esitettävällä osallistujalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailua ja suunnittelualueetta koskevat mahdolliset kysymykset tulee esittää sähköpostilla xx.xx.2021 mennessä osoitteeseen: tonttihakemus@nurmijarvi.fi. Sähköpostin otsikko: "Kysymykset /k2028t5 ja k2030t7 Kirkonkylä".

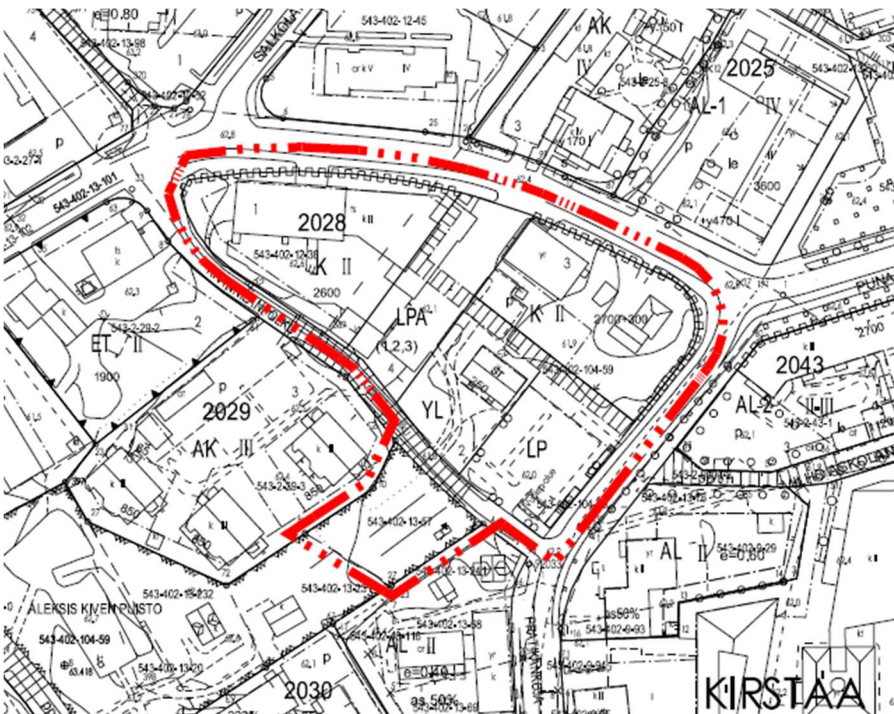
Hakemusaikana tapahtuvat mahdolliset täydennykset ja vastaukset kysymyksiin julkaistaan maankäytön nettisivuilla www.nurmijarvi.fi/tontit viimeistään perjantaina xx.xx.2021.

Suunnittelualue ja lähtökohdat



Kuva: Sijaintikartta

Alue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän keskellä, aivan torin ja koulujen välittömässä läheisyydessä. Se on pääosin jo toteutuneen taajamarakenteen sisällä. Alueen ympäristössä on lähinnä asuin- ja asuinliikerakennuksia.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, Vanha sähkölaitoksen alue.

Vanhan sähkölaitoksen kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten (K), autopaikkojen (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten (YL) korttelialuetta sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja puistoa (VP).



Kuva: Ilmakuva kilpailukohteesta, joka käsittää k2028t5 ja k2030t7.

Alueen rakennukset ovat osittain vajaalla käytöllä, elinkaarensa loppupuolella tai niissä tapahtuvaa toimintaa ollaan siirtämässä muualle.

Suunnittelualueella olevien rakennusten purkamisesta vastaa Nurmijärven kunta.



Kuva: Vanhan sähkölaitoksen rakennuskokonaisuus.

Kerrosluvut

Asemakaavaluonnoksessa rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi AK-tontilla on osoitettu V eli viisi kerrosta.

Rakentamisen tehokkuus

Rakennuksille on osoitettu asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeudet sekä rakennettavien asuntojen enimmäismäärät: 1800 kem2 ja 35 asuntoa / rakennus.

Hulevesien hallinta

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräys koskee sekä yleisiä alueita että korttelialueita. Hulevesien laatua ei saa heikentää alueiden ja rakennusten käytön tai rakentamisen aikana.

Autopaikkoja koskeva mitoitushje

Alueelle tulee osoittaa autopaikkoja käyttötarkoituksittain seuraavasti:

AK-tontit: 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
Näistä varataan 1 ap / 1000 k-m² vieraspaikoiksi.

Liike-, toimisto- ja työtilojen osalta 1 ap / 30 k-m². Kerrostaloista autopaikkatarvetta eivät muodosta porrashuoneet tai asumista palvelevat yhteistilat.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen maaperästä on laadittu maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise 2019). Kohteella ei esiinny riskiperusteista kunnostustarvetta.

Kilpailuehdotuksen sisältö

Asemakaavan laadulliset tavoitteet on asetettu luonnosvaiheen perusteella. Luonnosvaiheen aineisto toimii suunnitteluohjeena kumppanille, jotka esittävät luonnosvaiheen pohjalta oman vaihtoehdonsa tarkemmaksi kaavaratkaisuksi.

Kilpailijat laativat luonnostasoiset suunnitelmat, josta käy selville suunnitelman toiminnallinen konsepti, kaupunkikuvallinen idea kohteen kehittämisestä sekä massoitteiluperiaate.

Materiaali on laadittava kokoon A3 (vaaka) ja laajuus saa olla korkeintaan yhteensä 10 yksipuolista sivua selostuksineen ja laskelmineen. Aineisto on oltava tulostettavissa olevana pdf-tiedostona.

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää:

- alustava asemapiirros 1:500, rakennusten pohjakaaviot (1:200) ja sekä tarvittava havainnemateriaali (max 10 s)
- referenssiluettelo vastaavista hankkeista
- lisäksi kilpailijan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitettyllä tavalla hoidettu

Kilpailun järjestäjä Nurmijärven kunta ei vakuuta kilpailuehdotuksia eikä palauta niitä kilpailijoille. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja projektisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeudet tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin, mutta kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Valintaperusteet

Ehdotuksen valintaperusteena on esitetty kokonaiskonsepti, jonka tulee olla toiminnallisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös esityksen seuraaviin ominaisuuksiin:

- ehdotuksen liittyminen ja suhde olemassa olevaan ympäristöön
- korttelin ja rakennustyyppien massoittelu, sijainti ja viihtyisyys huomioiden pihojen, pysäköinnin ja liikenteen toimivat järjestelyt
- lähiympäristön esteettömyys ja laatu
- monipuolinen asuntotarjonta

Arviointiryhmään kuuluvat: tekninen johtaja Jouko Lehtonen, yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä, kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala ja maankäyttöinsinööri Minna Valtonen. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kunnalla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset. Mikäli kunta ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kunnalla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaan kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania tai kilpailun voittajan kanssa ei päästä esisopimukseen, kunnalla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Kilpailuehdotuksen jättäminen

Kilpailuehdotus tulee toimittaa xx.xx.2021 klo. xx:xx suljetussa kirjekuoressa osoitteella Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala / Maankäyttö, PL 37, 01901 Nurmijärvi, tai jätettävä kunnanviraston asiakaspalvelupisteeseen, käyntiosoite Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi. Kirjekuoren päälle tulee merkitä tekijä/ tekijät ja "Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 2028 tontti 5 ja kortteli 2030 tontti 7 Kirkonkylä".

Kilpailuehdotuksen voi toimittaa xx.xx.2021 klo. xx:xx mennessä myös sähköisesti tonttihakemus(at)nurmijarvi.fi. Sähköpostin otsikko: "Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 2028 tontti 5 ja kortteli 2030 tontti 7 Kirkonkylä / tekijä, tekijät".

Kilpailija vastaa siitä, että hakemus on saapunut perille hakuajana. Myöhässä tulleita hakemuksia ei oteta huomioon.

Nurmijärven kunta pidättää oikeuden pidentää hakemusten jättämiselle varattua aikaa.

Muut vaadittavat asiakirjat

Kunta pyytää seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ostajaksi esitettävältä ennen kuin suunnitteluvarausta koskeva päätösesitys viedään Nurmijärven kunnan toimielimen käsittelyyn:

- kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
- luottokelpoisuustodistus, esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -luottoluokitus todistus
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus
- referenssiluettelo vertailukelpoisista aiemmista hankkeista ja /tai selvitys hankkeen projektihenkilöstön kokemuksesta

Edellä mainitut asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja.

YHTEYSHENKILÖT

Maankäyttö

maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala
maankäyttöinsinööri Minna Valtonen

puh. 040 317 2371
puh. 040 317 2363

Kaavoitus

asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä
kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi

puh. 040 317 4994
puh. 040 317 4660

Karttatilaukset

kaavoituksen asiakaspalvelu
ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi

puh. 040 317 2350, 040 317 2394

sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi(at)nurmijarvi.fi
poikkeus Minna Valtonen etunimi.k.sukunimi(at)nurmijarvi.fi

Liitteet

kantakartta, jossa kilpailualueen rajaus 1:1000 (pdf ja dwg)

Kohteen ympäristön kaavatietoja löytyy Nurmijärven kunnan karttapalvelusta
<http://kartta.nurmijarvi.fi/IMS/fi>

Kaavoitukseen liittyvä materiaali löytyy kokonaisuudessaan:

[https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-
asemakaavat/2-198-vanhan-sahkolaitoksen-alue/](https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-
asemakaavat/2-198-vanhan-sahkolaitoksen-alue/)