

Vanhan Sähkölaitoksen alueen korttelin 2028 tonttien 7 ja 9 suunnitteluvaraushakumenettelyn järjestäminen keväällä 2021

Elinvoimalautakunta 08.12.2020 § 128
1739/10.03.00.03/2020

TIIVISTELMÄ

Nurmijärven kunta on valmistellut tontinluovutuskilpailun suunnitteluvaraushakumenettelynä Kirkonkylän Vanhan Sähkölaitoksen alueelle. Suunnitteluvaraushakumenettelyn tarkoituksena on ensin varata tontit kilpailun voittajalle jatkosuunnittelua varten. Kilpailu esitetään järjestettäväksi keväällä 2021.

KILPAILUN TARKOITUS

Nurmijärven kunnan maankäyttö on valmistellut suunnitteluvaraushakumenettelynä kilpailun Kirkonkylän Vanha Sähkölaitoksen alueen korttelin 2028 tonttien 7 ja 9 kehittämiseksi. Kilpailukohde on asemakaavan luonnosvaiheessa esitetty asuinpientalojen korttelialueeksi, johon on suunniteltu townhouse-tyyppistä pientalorakentamista.

Kilpailun tavoitteena on etsiä kilpailukohteeseen sopiva kumppani, jonka kanssa kunta yhteistyössä edistää asemakaavan muutosta. Alueelle haetaan soveltuvaa kokonaiskonseptia asemakaavamuutostyön pohjaksi, jolla alueesta saadaan omaleimainen ja asuntotarjonta monipuoliseksi ympäristö huomioiden.

KILPAILUN AJANKOHTA

Keväällä 2021

KILPAILUPROSESSI

Kilpailussa etsitään parasta konseptia alueen täydennysrakentamiselle. Asemakaavan laadulliset tavoitteet on asetettu luonnosvaiheen perusteella. Luonnosvaiheen aineisto toimii suunnitteluohjeena konsulteille, jotka esittävät luonnosvaiheen pohjalta oman vaihtoehdonsa tarkemmaksi kaavaratkaisuksi. Kilpailijat laativat luonnostasoiset suunnitelmat, josta käy selville suunnitelman toiminnallinen konsepti, kaupunkikuvallinen idea kohteen kehittämisestä sekä massoitteperiaate.

Kunnanhallitus ratkaisee kilpailun voittajan sekä päättää voittajan lukuun tehtävästä suunnitteluvarauksesta. Kunta aloittaa kaavoitusyhteistyön voittajan kanssa alueen toteuttamiseksi. Voittaja sitoutetaan omiin esitettyihin ideoihin ja konsepteihin kiinteistökaupan esisopimuksella asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Esisopimuksessa on määritelty kilpailukohteen hinta. Tontit luovutetaan voittajalle asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Suunnitteluvaraushakumenettelyn vaiheet ovat

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

KILPAILUEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

- alustava asemapiirros 1:500, rakennusten pohjakaaviot (1:200) ja sekä tarvittava havainnemateriaali (max 10 s). 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
- referenssiluettelo vastaavista hankkeista
- lisäksi kilpailijan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu:
 - o kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
 - o luottokelpoisuustodistus, esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa – luottoluokitustodistus
 - o todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus

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
- arkkitehtoninen kokonaisidea

Kilpailuehdotuksen arvioi sitä varten perustettu arviointiryhmä, joka tekee esityksen kunnanhallitukselle kilpailun voittajasta. Ratkaisun kilpailun voittajasta tekee kunnanhallitus.

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.

Liitteenä kilpailuohjelma (suunnitteluvaraushakumenettely k2028t7 ja 9)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta esittää Kunnanhallitukselle, että kilpailu järjestetään liitteenä olevien kilpailuohjelmien mukaisesti. Kilpailujen järjestäminen annetaan maankäytön tehtäväksi.

Mikäli kilpailumenettelyyn osallistuneista ei löydy sopivia neuvottelukumppaneita tai kilpailun voittajan kanssa ei päästä esisopimukseen, kunnalla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho tonttien toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Minna Valtonen, puh. 040 317 2363

Päätös

Esitys hyväksyttiin.