

SOPIMUS KLAUKKALASSA SIJAITSEVAN KORTTELIN 3336 LUOTEIS-PUOLEISEN PUISTOALUEEN (VP) ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA

SOPIJAPUOLET

Nurmijärven kunta

PL 37
01901 Nurmijärvi

jäljempänä tässä sopimuksessa kunta

YIT

Kiinteistön omistajan sopimuskumppani, valtakirjalla
Y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, PL 36, 00620 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa hakija

1. SOPIMUSALUEET

Sopimus koskee Klaukkalan asemakaava-alueella sijaitsevaa korttelin 3336 kiinteistöjä 543-403-26-10, 543-403-4-440, 543-403-30-35 ja 543-403-4-332 sekä määrääalaa 543-403-4-448-M602 Nurmijärven Klaukkalassa. Alue on rajattu kartalle liitteessä 1.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja hakija sopivat sopimusalueen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista sekä kaavanlaatimisen kustannuksista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

3. LÄHTÖTILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava 3-210 vuodelta 1995. Kyseisen asemakaavan mukaan alue on puistoa (VP). Klaukkalan osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnöillä C-1. C-1 määrittelee sopimusalueen keskustatoimintojen alueeksi, joka varataan keskustatoiminnoille kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sillä tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.

4. HAKIJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEIDEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVOJEN TOTEUTTAMISELLE

Hakija on esittänyt sopimusalueen asemakaavan muuttamista hakemuksessaan vuonna 2021 (liite 2) siten, että nykyiset alueet muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Hakijan esityksen mukaan tavoitteena on saada asemakaavalla rakennusoikeutta noin 6000 asuinkerrosneliömetriä IV-VI kerrokseen. Pysäköintiä hakija tavoittelee maantasoon. Alueen osoittaminen nykyistä tiiviimpään rakentamiseen on myös kaavataloudellisesti sekä taajamarakenteellisesti ja -kuvallisesti perusteltua.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että hakijan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

5. LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEIDEN ASEMAKAAVOITTIMISELLE JA KAAVOJEN TOEUTTAMISELLE

5.1 Hakija vastaa kaavoitusprosessissa tarpeellisten selvitysten laatimisen kustannuksista. Tällaisia ovat esimerkiksi hulevesi- ja meluselvitys.

5.2 Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § antaa tietyin edellytyksin kunnalle mahdollisuuden siirtää kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset hakijan maksettaviksi. Tällä sopimuksella hakija hyväksyy kustannusten suorittamisen jäljempänä kohdassa 7 kuvatulla tavalla.

Kunta velottaa kaavan laatimiskorvauksena 9500 e. Korvaus perustuu asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista perittäviin maksuihin, (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätös maksuista 21.1.2020 § 10). Asemakaavan muutos on luokkaa III (suurempi muutos, joka ei kuitenkaan edellytä laajaa suunnittelua eikä selvittelyä). Lisäksi peritään yleiskustannuksina 1000 e ja kuulutuskustannuksina 250 e / kuulutus.

Kunta laatii asemakaavan tarvittavine asiakirjoineen sekä hoitaa sen hallinnollisen käsittelyn. Asemakaavan hyväksyy Nurmijärven kunnanvaltuusto.

6. AIKATAULUTAVOITTEET

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että asemakaavan käsittely tapahtuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa vuoden 2021 aikana. Aikataulullisena tavoitteena on, että valtuusto voi tehdä asemakaavasta päätöksen viimeistään alkuvuonna 2022.

7. ASEMAKAAVOJEN KUSTANNUSTEN LASKUTUS

Hakija teettää tarvittavat selvitykset kustannuksellaan. Selvitysten laatijat laskuttavat suoraan hakijaa, ellei toisin sovita.

Asemakaavan laatimisen kustannuksista peritään puolet (4750 e) ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville. Loppuosa palkkiosta (4750 e) ja yleiskustannukset (1000 e) sekä kuulutuskustannukset (250 e / kuulutus) peritään kaavan hyväksymisen jälkeen.

8. SOPIMUSALUEITA KOSKEVIEN MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN LAATIMINEN

Kunta ja hakija neuvottelevat asemakaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset maankäyttösopimukset sopimusalueiden asemakaavan yhdyskuntateknisiin kustannuksiin osallistumisesta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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

10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kunnan suostumusta.

11. SOPIMUSALUEIDEN LUOVUTTAMINEN KAAVAPROSESSIN AIKANA

Mikäli hakija luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopimuksen allekirjoittanut hakija edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kunnan kanssa toisin sovita.

12.SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Hakija voi purkaa tämän sopimuksen ilmoittamalla siitä kirjallisesti kunnalle. Jos hakija peruuttaa kaavan laatimis- tai muutoshakemuksen ennen hyväksymispäätöstä, tai jos muutos ei tule voimaan, jäävät jo maksetut kustannukset kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

13.ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14.ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi hakijalle.

Nurmijärvellä __. päivänä ____kuuta 2021

HAKIJA

YIT

Kiinteistön omistajan sopimus Kumppani, valtakirjalla
Y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, PL 36, 00620 Helsinki

Nurmijärvellä __. päivänä ____kuuta 2021

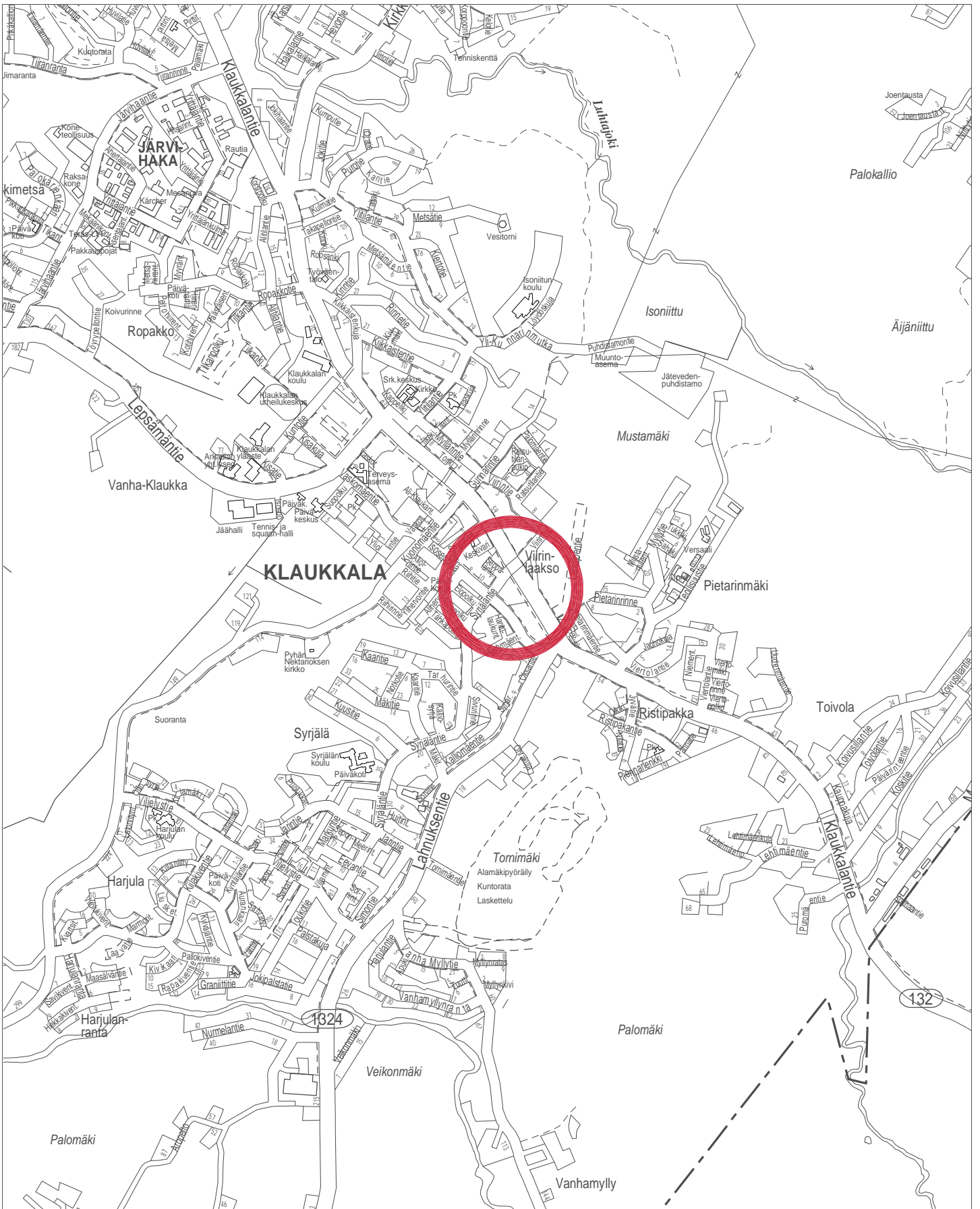
NURMIJÄRVEN KUNTA

Jouko Lehtonen
Tekninen johtaja

Anita Pihala
Maankäyttö ja kaavoitus -tulosalueen päällikkö

Liitteet:

Liite 1. Sijaintikartta
Liite 2. Aloite kaavan laatimiseksi liitteineen



NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

ALUEEN SIJAINTI

KLAUKKALA

3-297 Kyijynpuiston asemakaavan muutos



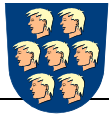
KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

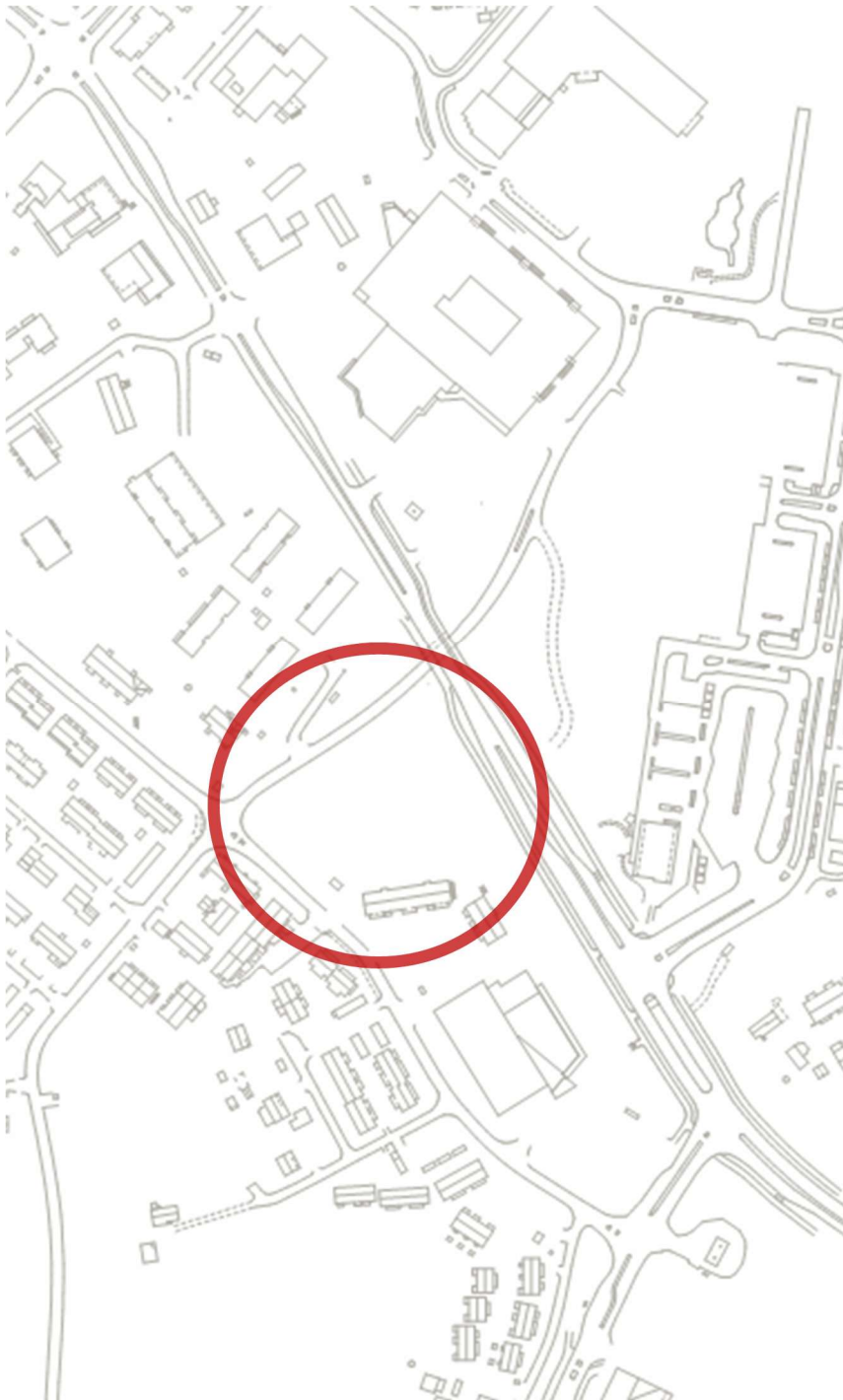
KLAUKKALA

3-297 Kyijynpuisto



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 3-297
Asia n:o: 121/10.02.03/2019
17.6.2008,
Päivitetty: 26.2.2019,
26.01.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KLAUKKALAN KYIJYNPUISTO

PUISTOALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OAS

26.01.2021



Ote opaskartasta, 2020.



Ote ilmakuvasta MML, 2020.

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan keskustan asemakaava-alueella, rajoittuen koillisessa Klaukkalantiehen, lounaassa Ioseppälän- ja luoteessa Syrjälän- ja Viirintien katualeisiin.

Alueen nykytilanne

Alueen pinta-ala on n. 7400 m². Alue on rakentamaton. Sitä ei ole toteutettu asemakaavan mukaisesti puistoksi. Se sopii huonosti virkistyskäyttöön, sillä Klaukkalantien vieressä sijaitsevalle avoimelle niittymäiselle alueelle kantautuu liikenteen melua. Alueella on valmis katuverkko ja yhdyskuntatekninen huolto. Matkakeskus ja kaksi kauppakeskusta sijaitsevat aivan suunnittelualueen vieressä. Alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet pääkaupunkiseudun keskuksiin päin.

Mitä alueelle suunnitellaan?

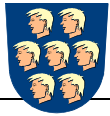
Asemakaavan muutoksella alue osoitetaan kerrostaloalueeksi, jolla tiivistetään taajamarakennetta. Rakentaminen pyritään soveltamaan osaksi tulevaa Viirinlaakson rakentamista, ja se sijaitsee näkyvällä paikalla Klaukkalan taajamakuvasa.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Kaavoitus on käynnistetty yksityisen tahon aloitteesta vuonna 2008. Asemakaavaa on edistetty eri yhteistyötahojen kanssa v. 2019 ja nyt vuonna 2021.

Alueen maanomistus

Alue on lähes täysin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavamuutoksen laatiminen edellyttää kaavanlaatimisopimusta, maankäyttöopimuksia ja saattaa edellyttää myös maanhankintaa.



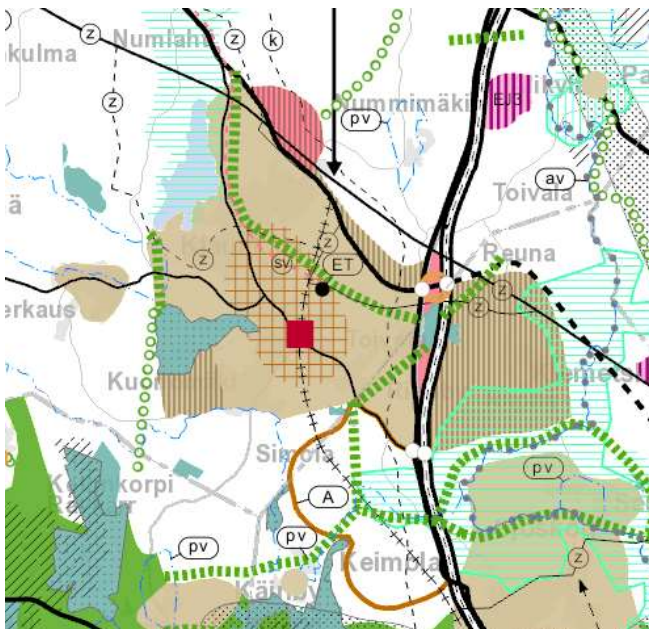
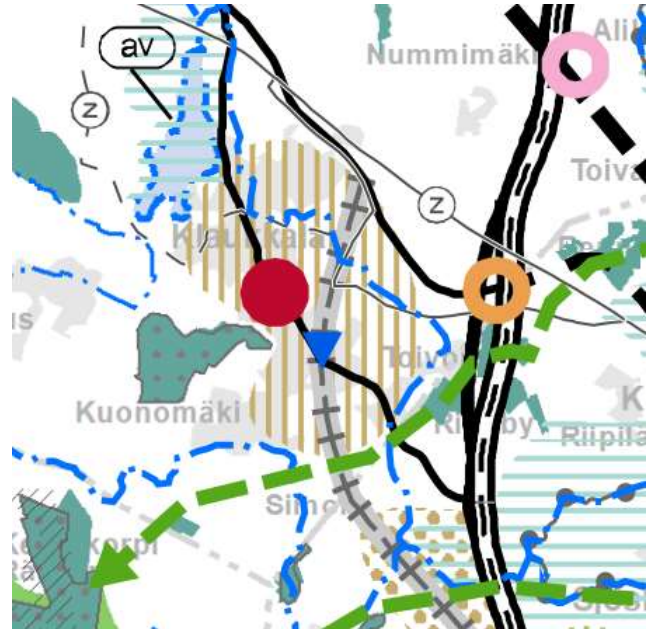
Aluetta koskevat kaavat

Suunnittelualueella on voimassa Klaukkalan osayleiskaava (lainvoima 13.9.2017). Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta (C-1).

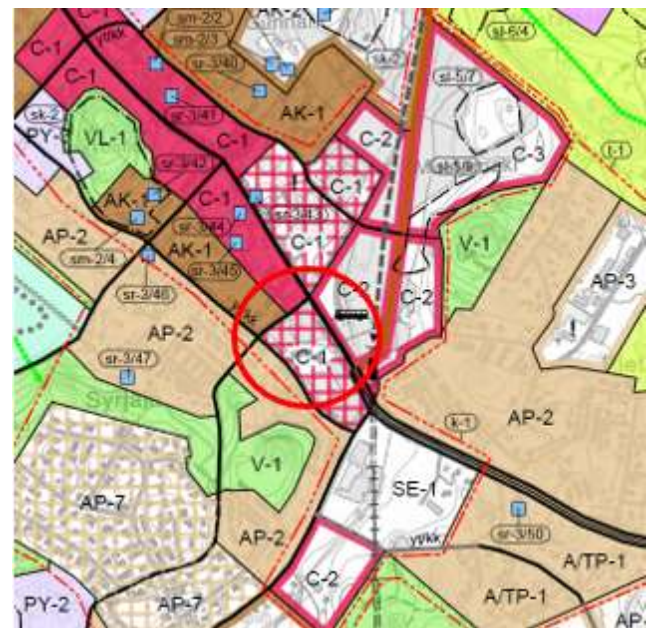
Voimassa olevassa asemakaavassa (Sparin kortteli, vuodelta 1994) alue on puistoa (VP). Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (ote 31.12.2020), suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi, jonka vierestä kulkee yhdystie.

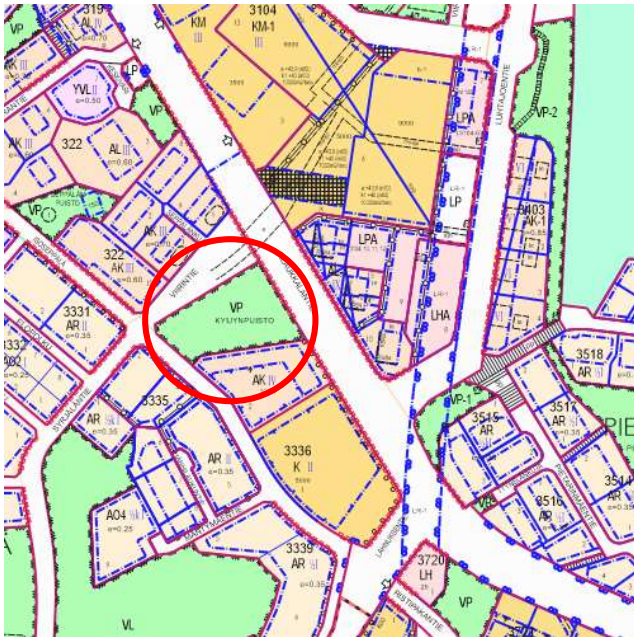
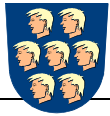
Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa, alue on keskustatoimintojen aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, jonka vieressä kulkee seudullisesti merkittävä tie.



Ote voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, 2020 (yllä) sekä ote Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta 2020 (viereinen sarake)



Klaukkalan osayleiskaava, lainvoima 13.9.2017. "Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Klaukkalan keskustaa ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta 2020.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Klaukkalan osayleiskaavan luontselvitys, Enviro Oy 2012, päivitys 2014.
- Historiallisen ajan muinaisjäänösten inventointi Klaukkalassa ja Lepsamässä, Museovirasto/Vuoristo 2007
- Klaukkalan osayleiskaavan lepakkokartoitus, BatHouse 2010 ja 2012
- Ekologiset yhteydet Klaukkalan alueella, Enviro Oy 2014
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäänökset), Museovirasto/Seppä 2006
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus 2014

- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll 2014
- Klaukkalan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2020, Linea Konsultit Oy 2005 ja 2012
- Ulkoilu- ja kevyenliikenteen reitistön kehittämissuunnitelma, Nurmijärven kunta 2010
- Viirinlaakso, Nurmijärvi, toimivuustarkastelut, Ramboll, 2014
- Klaukkalan ohikulkutien liikenneselvitys, 2014
- Viirinlaakson liikenne- ja runkome-luselvitys, Ramboll 2014
- Viirinlaakson alue, hulevesien hallinta ja valuma-alueet, Ramboll, 2013

Erikseen laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa laaditaan erilliset selvitykset koskien esim. liikenteen melua, rakennettavuutta ja hulevesiä. Tarvittaessa laaditaan myös muita selvityksiä.

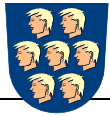
Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain laajemmin Klaukkalan taajaman osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassaolevaan asemakaavaan nähden.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Aloituvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta



päättää kaavan vireille tulosta. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos laaditaan alustavasti keväällä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnön ja erillisin neuvotteluin.

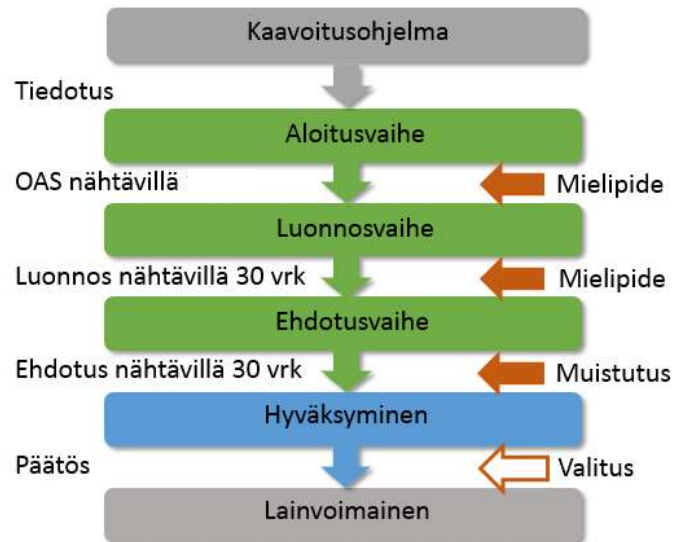
Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavan muutosehdotus alustavasti loppukesästä 2021.

Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnön ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.



Osallistumismahdollisuudet kaavahankkeen aikana.

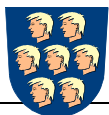
Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi.



NURMIJÄRVI

Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

(Korona-aika saattaa vaikuttaa valmisteluun, nähtävilläoloihin ja päätöksentekoon.)

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi

Kaavaa valmistelee

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
040 317 4660

Marjaana Kokkonen
kaavavalmisteliija
040 317 2365

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn alkuvuonna 2021, muutosehdotus kesän jälkeen 2021 ja hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2021 tai alkuvuonna 2022.