

LUONNOS 17.6

KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI POHJOISEN KAAVAN LAATIMISTA JA TOTEUTTAMISTA KOSKEVA YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Nurmijärven kunta

PL 37
01901 Nurmijärvi

Y-tunnus 9014643-2

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Kesko Oyj

PL 1
00016 Kesko

Y-tunnus 0109862-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kumppani"

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan aluetta Nurmijärven kunnan Kirkonkylässä. Alueen rajausta tarkentuu suunnittelun kuluessa Kunnan ja Kumppanin maanomistuksen ja liikennetarkistusten myötä.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Kumppani sopivat sopimusalueen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja siihen liittyvistä ehdoista sekä alueen toteuttamisen kustannusjaon periaatteista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

4. Lähtötilanne

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on Ilvesvuori pohjoinen, joka on hyväksytty 1/2020. Asemakaavassa alue on pääosin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, KTY.

Suunnittelualueella on voimassa koko kunnan oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Kaavassa alue on pääosin työpaikka-alue ja osin virkistysaluetta. Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2019. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavamuutoksen laadintaa ohjaa voimassa oleva maakuntakaava.

5. Kumppanin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Kumppanin tavoitteena on alueen muuttaminen Kissanojan eteläpuoliselta alueelta yhdeksi tontiksi ja Kissanojan pohjoispuolelta yhdeksi tai useammaksi tontiksi. Tonttien yhteenlasketun rakennusoikeuden osalta tavoitteena on noin 300 000 k-m².

Kumppanin tavoitteena on rakentaa alueelle kaupan alan logistiikkakeskus, joka palvelee Kumppanin päivittäistavaratoimialan toimintaa pitkällä aikavälillä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa edellä kuvatun hankkeen toteutuminen alueelle ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

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

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

6. Kunnan tavoitteet ja reunaehdot

Kunnan tavoitteena asemakaavan muutokselle on asemakaavan muuttaminen Kunnan ja Kumppanin omistamilla alueilla. Maanteiden liittymien sijainnit säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kaninlähteentie-niminen katu sijoittuu jatkossakin maantien 130 ja moottoritien eli vt3 ylittävän sillan välille. Yksityisten omistamien tonttien käyttötarkoitukset ja rajaukset eivät muutu ja varmistetaan toimivat katuyhteydet niille.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin perusteella muotoutuva kaavan sisältö voi poiketa asetetuista tavoitteista.

7. Kaavan laatiminen ja sen kustannukset sopimusalueen asemakaavoittamiselle

6.1 Kumppani vastaa kaavoitusprosessissa kaavan laatimisen kustannuksista ja tarpeellisten selvitysten laatimisen kustannuksista. Tällaisia selvityksiä voivat olla esimerkiksi:

- a. melu
- b. liikenneselvitys
- c. kunnallistekniikan yleissuunnitelma sisältäen hulevesisuunnitelman
- d. mahdolliset muut tarkentavat selvitykset

6.2 Kaavan laatija

- a. Kaavan laatijana toimii Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.
- b. Kunta on hyväksynyt kaavan laatijan.
- c. Em. konsultin kustannuksista vastaa Kumppani.

Kunta hoitaa kustannuksellaan asemakaavan hallinnollisen käsittelyn. Asemakaavan hyväksyy Nurmijärven kunnanvaltuusto. Kunta ohjaa ja valvoo kaavan laadintaa sekä vastaa kaavan nähtävillä oloista, kuulutuksista, kaavaan liittyvästä päätöksenteosta sekä kuulemisista ja lausuntopyyntöistä.

8. Kaavan laatimisen aikainen yhteistyömenettely

Kaavan laatimisen ja hankkeen toteuttamista koskeva yhteistyömenettely:

- a. Ohjausryhmä koordinoi hankkeen kokonaisuutta
- b. Kaavoitusryhmä toimii kaavoituksen ohjausryhmänä

Kunta ja Kumppani nimeävät omat edustajansa työryhmiin. Kunta toimii ryhmien puheenjohtajana ja käyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimivaltaa kaavan laatimisen osalta. Tarvittaessa voidaan perustaa muita ryhmiä.

9. Kaavan toteuttamisen kustannukset

- 9.1 Elisa Oyj:n telemaston mahdollisista siirtokustannuksista vastaa Kumppani. Kunta sitoutuu vuokraamaan alueen telemaston uutta sijaintipaikkaa varten, mikäli telemasto voidaan sijoittaa kunnan omistamalle alueelle.
- 9.2 Infran toteutuskustannusten yleisenä jakautumisperiaatteena on, että Kunta vastaa yleisten alueiden kuten katujen toteuttamisesta ja ylläpidosta ja Kumppani vastaa tontin alueella tarvittavista toimenpiteistä.
 - 9.2.1 Liittymien toteuttaminen tai parantaminen maanteille 130 Hämeenlinnantie ja 1311 Siippoontie eli nykyisen asemakaavan mukaisten Kaninlähteentien, Töpöhännäkadun/tonttiliittymän ja Ilveskallionkadun/tonttiliittymän liittymisen maantiehen ja tarvittavat liikennejärjestelyt
 - a. Molemmat osapuolet osallistuvat kustannuksiin ja kustannusten jakoperiaatteet sovitaan erikseen. Kustannusjaosta tehdään sopimus erikseen. Sopimus tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.
 - 9.2.2 Melusuojaustarve on riippuvainen hankkeen toteuttamisen aiheuttamasta melutasosta ja mahdollisesta asutuksen suojaustarpeesta.
 - a. Molemmat osapuolet osallistuvat kustannuksiin ja kustannusten jakoperiaatteet sovitaan erikseen. Kustannusjaosta tehdään sopimus erikseen. Sopimus tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

10. Sprinkleriveden ja sähkön saanti alueelle

Kumppani neuvottelee erikseen Nurmijärven veden kanssa sprinkleriveden saannista alueelle ja Nurmijärven Sähkö Oy:n kanssa sähkön saannista alueelle kanssa.

11. Aikataulutavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että asemakaavan käsittely tapahtuu asemakaava- ja rakennuslautakunnassa ja kunnanhallituksessa vuosien 2021–2022 aikana. Aikataulullisena tavoitteena on, että valtuusto voi tehdä asemakaavasta päätöksen viimeistään syyskuun loppuun 2022 mennessä.

12. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja Kumppani neuvottelevat asemakaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen mahdollisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maankäyttösopimuksesta. Sopimuksella sovitaan Kumppanin osallistumisesta sopimusalueen toteuttamisen yhdyskuntateknisiin kustannuksiin. Sopimus koskisi Kumppanin kaavamuutosalueella omistamia maa-alueita.

13. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan, kunnan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja kumpikin osapuoli on allekirjoittanut sopimuksen. Sopimus tulee Kumppania sitovaksi allekirjoituksesta. Sopimus tulee kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

14. Sopimuksen siirtäminen

Kumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman Kunnan suostumusta. Kumppanin konsernin sisällä sopimuksen siirtäminen on kuitenkin mahdollista.

15. Sopimuksen purkaminen

Mikäli Kunnan ja Kumppanin välinen kiinteistökaupan esisopimus xx.xx.2021 purkautuu, myös tämä sopimus purkautuu. Kumpikin osapuoli vastaa omalta osaltaan syntyneistä tämän sopimuksen mukaisista kustannuksista.

16. Sopimuksen päättyminen

Sopimus päättyy, mikäli se ei ole purkautunut, kaavan laatimista koskevilta osin, kun sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamista koskeva päätös on lainvoimainen ja kaavan voimaantulosta on kuulutettu.

Sopimus päättyy, mikäli se ei ole purkautunut, kustannusten jakamista koskevilta osilta, kun kustannusten jaosta on tehty erillinen sopimus kohtien 9.2.1 ja 9.2.2 mukaisesti.

17. Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sovintoon ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

18. Allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kunnalle ja yksi kumppanille.

Nurmijärvellä __. päivänä ____kuuta 2021

KUMPPANI

xxx
Kesko Oyj:n edustaja

Nurmijärvellä __. päivänä ____kuuta 2021

NURMIJÄRVEN KUNTA

Outi Mäkelä
Kunnanjohtaja