

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 pohjoispuolisen puistoalueen kiinteistöä 543-403-26-10, 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 nykyinen puistoalue muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Hakijan (elokuussa 2021) tarkistaman esityksen (liite 3) mukaan tavoitteena on saada asemakaavalla rakennusoikeutta noin 4000 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 ASEMAKAAVOITTAMISELLE 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 asiakirjoinen sekä hoitaa sen hallinnollisen käsittelyn. Asemakaavan hyväksyy Nurmijärven kunnanvaltuusto.

6. AIKATAULUTAVOITTEET

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että asemakaavan käsittely tapahtuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa vuosien 2021-2022 aikana. Aikataulullisena tavoitteena on, että valtuusto voi tehdä asemakaavasta päätöksen viimeistään loppuvuonna 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 maanomistaja (hakijan sopimuskumppani) 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 sopimuskumppani, 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
- Liite 3. Hakijan toimittama tarkoitus hakemukseen