

3-279 Klaukkalan Kyijynpuiston kaavanlaatomissopimus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 26.01.2021 § 4

Kyijynpuiston alueen suunnittelua käynnistetään uudelleen uuden yhteistyökumppanin kanssa. Aiempi solmittu kaavanlaatomissopimus vuodelta 2018 edellisen yhteistyökumppanin kanssa on purettu asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 21.02.2020 § 7 ja alueen suunnittelua on tarkoitus jatkaa uuden toimijan kanssa uuden alustavan tontinkäyttösuunnitelman pohjalta.

YIT Rakennus Oy on yhteistyösopimuksella esittänyt asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi korttelin 3336 luoteispuolisella puistoalueella. Rakentaja toimii hankkeessa maanomistajan sopimuskumppanina. Hakemuksessa esitetään alueen asemakaavan muuttamista siten, että se mahdollistaa alueen osoittamisen kerrostalorakentamiseen, (kuten aiemmassakin vuonna 2018 solmitussa aluetta koskevassa kaavanlaatomissopimuksessa). Alueelle on alustavasti kaavailtu rakennusoikeutta arviolta noin 6000 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (VP). Klaukkalan osayleiskaavassa alue on merkinnällä C-1, ja siitä todetaan seuraavaa: "Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Klaukkalan keskustaa ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa. Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä."

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § antaa tietyin edellytyksin kunnalle mahdollisuuden siirtää kaavan laatomisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset hakijan maksettaviksi. Korvaus perustuu asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista perittäviin maksuihin (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätös maksuista 21.1.2020 § 10).

Kunta velottaa asemakaavan laatomiskorvauksena asemakaavan muutoksista perittävien maksujen mukaisesti 9 500 €. Asemakaavan laatominen kuuluu luokkaan III, suurempi muutos, joka ei kuitenkaan edellytä laajaa suunnittelua eikä selvittelyä. Luokkien I – III osalta peritään lisäksi yleiskustannuksia, jotka sisältävät kopiointi-, monistus-, tarvike- ym. kustannukset, yhteensä 1000,00 €. Tämän lisäksi kunta veloittaa kuulutus-kustannukset, 250€/kuulutus. Kaavahankkeen maksu- ja alustava valmistelu-aikataulu sekä muut yksityiskohdat on esitetty kaavanlaatomissopimuksessa, joka on esityslistan liitteenä. Myös OAS, eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.

Kunta vastaa asemakaavan laatomisesta, hallinnollisesta käsittelystä ja siihen liittyvästä vuorovaikutuksesta. Hakija tuottaa liiteaineistona tontinkäyttösuunnitelman, jonka laatomista asemakaavoitus ohjaa. Tämän pohjalta voidaan arvioida kaavan vaikutukset ja luonnosvaiheessa 1. (2019) lausunnoissa esille tulleiden näkökohtien huomiointi. Lisäksi hakija teettää kustannuksillaan tarvittavat selvitykset, kuten melu- ja hulevesiselvitykset.

Kaavan laatominen saattaa edellyttää maankäytösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä. Lisäksi kaavan laatominen saattaa edellyttää maanhankintaa. Sopimus ei sido kuntaa kaavoitusviranomaisena, jos kaavaprosessin aikana esille tulleet näkökohdat puoltavat asetettujen tavoitteiden tarkistamista.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöjä 543-403-26-10, 543-403-4-440, 543-403-30-35, 543-403-4-332 ja määräalaa 543-403-4-448-M602 koskevan kaavanlaatimissopimuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oikeuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan sopimuksen ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi; asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä, taneli.heikkila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.08.2021 § 76
62/10.02.03/2021

Kaavanlaatimissopimuksen hyväksymisen jälkeen on Kyijynpuiston kaavamutosalueen toteutettavuuteen vaikuttavista reunaehdoista, kuten rakennettavuudesta sekä yhdyskuntateknisestä huollosta, saatu oleellista lisätietoa. Kaavanlaatimissopimuksen toinen sopimusosapuoli on tämän johdosta ilmoittanut, että heidän kaavamutoshakemuksensa koskee enää yhtä kiinteistöä, 543-403-26-10, alkuperäisen kaavarajauksen alueella.

Kunta on neuvotellut kaavahankkeen yksityiskohdista sekä sopimusosapuolen että maanomistajien edustajan kanssa. Epäselvyydet ovat koskeneet lähinnä alueen yhdyskuntateknisten asennusten vaikutusta suunnitteluratkaisuun ja rakentamisen toteutettavuuteen. Tästä on nyt saatu lisätietoa ja kunta on sopinut alustavasti sopimusosapuolen sekä maanomistajan edustajan kanssa kaavahankkeen edistämisedellytyksistä.

Näin ollen sopimusosapuolen toimittaman lisätiedon vuoksi kaavamutoshakemusta tarkistetaan koskemaan ainoastaan yhtä alueen kiinteistöä, 543-403-26-10.

Asemakaavan muutoksen alkuperäistä tavoiteaikataulua on tarkistettu sopimusneuvotteluista johtuneista syistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteellista rakennusoikeutta on myös tarkistettu asuinkerrostaloille kaavailun korttelialueen pinta-alan muutoksen johdosta.

Sopimus ei edelleenkään sido kuntaa kaavoitusviranomaisena, jos kaavaprosessin aikana esille tulleet näkökohdat puoltavat asetettujen tavoitteiden tarkistamista.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 543-403-26-10 koskevan tarkistetun kaavanlaatimissopimuksen.

Lautakunta valtuuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan sopimuksen ennen kuin päätös saa lainvoiman. Sopimus tulee kuntaa sitovaksi, kun tämä päätös on lainvoimainen. Hakijan osalta sopimus tulee sitovaksi allekirjoituksesta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.