

Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 2028 tontit 7 ja 9 Kirkonkylä



Nurmijärvi

Kunta kutsuu kumppania

Nurmijärven kunta hakee avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania Nurmijärven Kirkonkylällä sijaitsevan Vanhan Sähkölaitoksen alueen, korttelin 2028 tonttien 7 ja 9 asemakaavalliseen kehittämiseen. Alueelle haetaan soveltuvaa kokonaiskonseptia asemakaavamuutostyön pohjaksi.

Suunnittelualue on noin 3300 m². Alue osoitetaan pääosin asuinrakentamiseen, siten että sille osoitetaan asuinpientalojen korttelialue AP-11 townhouse-tyyppistä pientalorakentamista varten.

Asemakaavoitustilanne

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätös asemakaavan laatimisen vireilletulosta 25.9.2018 § 79). Kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa pidettiin nähtävillä 14.5.-15.6.2020. Näistä vaihtoehto C valittiin jatkokehityksen pohjaksi. Tontinluovutuskilpailu perustuu vaihtoehtoon C (kuva 1). Tämä hakumenettely koskee vain osaa kaavamuutosalueesta.



Kuva 1: Alueen asemakaavaluonnoksen vaihtoehto C.

Kaavamuutosalueella on rakennuskantaa, josta toimintoja ollaan siirtämässä muualle ja jotka ikänsä puolesta ovat elinkaarensa loppupuolella. Alueen sijainti Kirkonkylän keskustassa palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa sen maankäytön tehostamisen ja uusien asuntojen rakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille.

Liikenne asuinpientaloalueille saattaa edellyttää muutoksia katualueilla alueen ympärillä. Taajamakuvallisesti merkittävien puiden säilymisedellytykset selvitetään.

Suunnitteluvaraushakumenettelyn vaiheet

1. kilpailun hakuaika 26.9.2022 – 19.1.2023
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)

Hakumenettelyssä valitaan yksi kumppani, jolle alue luovutetaan asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen. Tontin luovutushinta määritetään asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kohdekohtaisella arviokirjalla. Kunta edellyttää hakijalta osallistumista asemakaavoituksen suunnitteluun. Korttelin ympäristön liikennejärjestelyt tutkitaan tarvittaessa kunnan toimesta.

Kilpailutöitä arvioimaan perustetaan arviointiryhmä, joka tekee esityksen kilpailun voittajasta. Kunnanhallitus ratkaisee kilpailun voittajan sekä päättää voittajan lukuun tehtävästä suunnitteluvarauksesta. Kunta aloittaa yhteistyön voittajan kanssa alueen toteuttamiseksi. Voittaja sitoutetaan omiin esitettyihin ideoihin ja konsepteihin kiinteistökaupan esisopimuksella asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen.

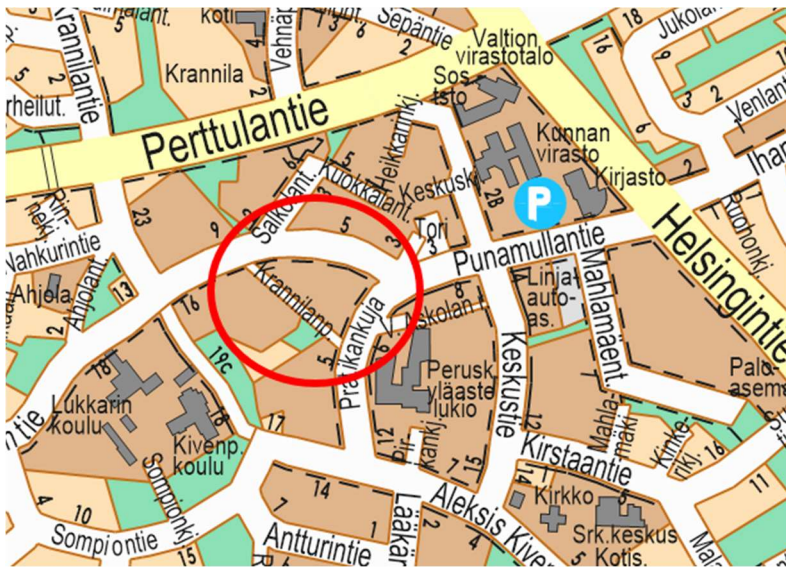
Nurmijärven kunta ei vastaa mistään kilpailijalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kunta päättää hylätä hakemuksen tai kilpailuprosessin aikana tehdyt päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Kilpailu on avoin kaikille. Kilpailun voittajaksi esitettävällä osallistujalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset jamuut rakentamisen edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailua ja suunnittelualuetta koskevat mahdolliset kysymykset tulee esittää sähköpostilla 28.10.2022 mennessä osoitteeseen: tonttihakemus@nurmijarvi.fi. Sähköpostiviestin otsikko: "Kysymykset / k2028t7 ja 9 Kirkonkylä".

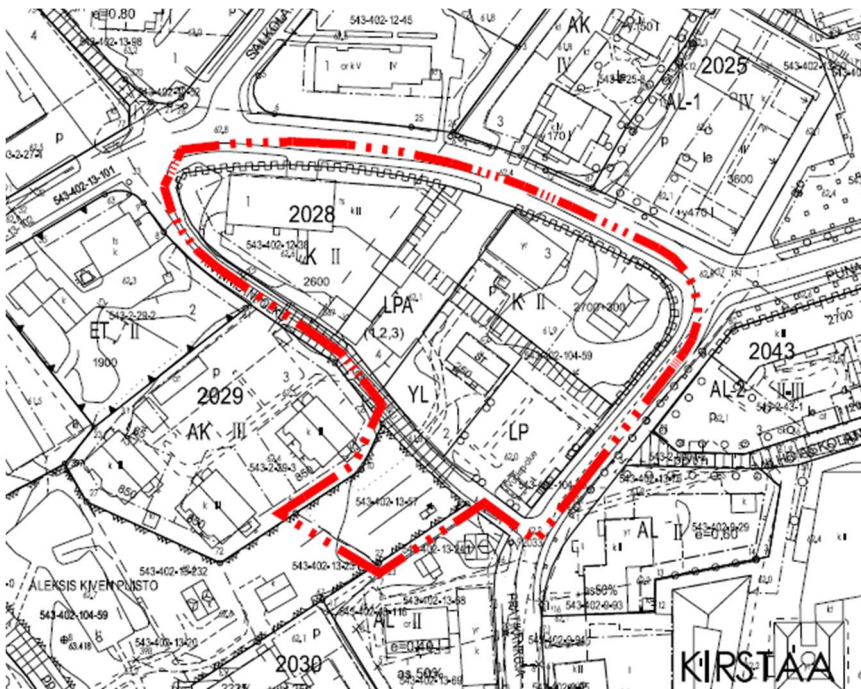
Hakemusaikana tapahtuvat mahdolliset täydennykset ja vastaukset kysymyksiin julkaistaan maankäytön nettisivuilla [Rivi- ja kerrostalotontit - Nurmijärvi \(nurmijarvi.fi\)](#) viimeistään perjantaina 11.11.2022.

Suunnittelualue ja lähtökohdat



Kuva 2: Sijaintikartta

Alue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän keskellä, aivan torin ja koulujen välittömässä läheisyydessä. Se on pääosin jo toteutuneen taajamarakenteen sisällä. Alueen ympäristössä on lähinnä asuin- ja asuinliikerakennuksia.



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta, Vanha sähkölaitoksen alue.

Vanhan sähkölaitoksen kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten (K), autopaikkojen (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten (YL) korttelialuetta sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja puistoa (VP).



Kuva 4: Ilmakuva kilpailukohteesta.

Alueen rakennukset ovat osittain vajaalla käytöllä, elinkaarensa loppupuolella tai niissä tapahtuvaa toimintaa ollaan siirtämässä muualle. Vanhan päiväkotirakennuksen purkamisesta vastaa Nurmijärven kunta. Grillikioskirakennuksen maa-alueen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja se päättyy kaksi kuukautta ennen tontin luovutusta.



Kuvat 5 ja 6: Vasemmalla Krannilanpolulta kuvattuna kioskirakennus. Oikealla vanha päiväkotirakennus.

Kilpailualueen vieressä on kaksi asemakaavaluonnoksessa säilytettyä rakennusperintökohdetta (kuvat).



Kuvat 7 ja 8: Asemakaavaluonnoksessa säilytetyt rakennusperintökohteet (vanha sähkölaitoksen johtajan asunto sekä vanha terveystalo). Nämä rakennukset eivät sijaitse kilpailukohteessa.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräykset

Kerrosluvut

Rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi AP-tonteilla on osoitettu II ½. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakentamisen tehokkuus

Rakennuksille on osoitettu asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeudet: 1400 kem² tontille 7 ja 800 kem² tontille 9.

Hulevesien hallinta

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräys koskee sekä yleisiä alueita että korttelialueita. Hulevesien laatua ei saa heikentää alueiden ja rakennusten käytön tai rakentamisen aikana.

Autopaikkoja koskeva mitoitushje

Alueelle tulee osoittaa autopaikkoja käyttötarkoituksittain seuraavasti:
AP-tontit: 2 ap / asunto

Maaperä

Alueen maaperästä on laadittu maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise 2019). Kohteella ei esiinny riskiperusteista kunnostustarvetta.

Johdot

Nykyisen asemakaavan LPA-alueella kulkee sähköjohto, joka on tarkoitus siirtää muodostettavan tontin 7 rajalle siten, että se jää tontin puolelle. Kyseisen johdon siirtokustannuksista vastaa Nurmijärven kunta. Lisäksi LPA-alueella on hulevesiviemäri.

Kilpailuehdotuksen sisältö

Asemakaavan laadulliset tavoitteet on asetettu luonnosvaiheen perusteella. Luonnosvaiheen aineisto toimii suunnitteluohjeena konsulteille, jotka esittävät luonnosvaiheen pohjalta oman vaihtoehtonsa kaavaratkaisuksi. Kunta kehittää kaavaratkaisua asemakaavaehdotukseksi yhdessä kumppanin kanssa. Alueen mahdollisuuksia puurakentamiskohteena tutkitaan ehdotusvaiheessa.

Kilpailijat laativat luonnostasoiset suunnitelmat, josta käy selville suunnitelman toiminnallinen konsepti, kaupunkikuvallinen idea kohteen kehittämisestä sekä massoitelluperiaate.

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.

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää:

- alustava asemapiirros 1:500, rakennusten pohjakaaviot (1:200) ja sekä tarvittava havainnemateriaali (max 10 s)

- referenssiluettelo vastaavista hankkeista
- lisäksi kilpailijan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitettyllä tavalla hoidettu

Kilpailun järjestäjä Nurmijärven kunta ei vakuuta kilpailuehdotuksia eikä palauta niitä kilpailijoille. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja projektisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeudet tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin, mutta kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

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
- puurakentamisen hyödyntäminen kuntastrategian mukaisesti
- monipuolinen asuntotarjonta mm. asuntojen koon suhteen
- hallintamuotoon

Arviointiryhmään kuuluvat: tekninen johtaja Juha Oksanen, yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, asemakaavapäällikkö Crista Toivola, asemakaavasuunnittelija Tarja Johansson, maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala ja maankäyttöinsinööri Minna Valtonen. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kunnalla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset. Mikäli kunta ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kunnalla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaan kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania tai kilpailun voittajan kanssa ei päästä esisopimukseen, kunnalla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Kilpailuehdotuksen jättäminen

Kilpailuehdotus tulee toimittaa 19.1.2023 klo. 16:00 mennessä suljetussa kirjekuoressa osoitteella Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala / Maankäyttö, PL 37, 01901 Nurmijärvi, tai jätettävä kunnanviraston asiakaspalvelupisteeseen, käyntiosoite Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi. Kirjekuoren päälle tulee merkitä tarjouksen tekijä/ tekijät ja "Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 2028 tontit 7 ja 9 Kirkonkylä".

Kilpailuehdotuksen voi toimittaa 19.1.2023 klo. 16:00 mennessä myös sähköisesti tonttihakemus(at)nurmijarvi.fi. Sähköpostin otsikko: " Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 2028 tontit 7 ja 9 Kirkonkylä / tekijä, tekijät".

Kilpailija vastaa siitä, että hakemus on saapunut perille hakuajana. Myöhässä tulleita hakemuksia ei oteta huomioon.

Nurmijärven kunta pidättää oikeuden pidentää hakemusten jättämiselle varattua aikaa.

Muut vaadittavat asiakirjat

Kunta pyytää seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämisestä ostajaksi esitettävältä ennen kuin suunnitteluvarausta koskeva päätösesitys viedään Nurmijärven kunnan toimielimen käsittelyyn:

- kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
- luottokelpoisuustodistus, esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa –luottoluokitustodistus
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus
- referenssiluettelo vertailukelpoisista aiemmista hankkeista ja /tai selvitys hankkeen projektihenkilöstön kokemuksesta

Edellä mainitut asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja.

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoitus

asemakaavapäällikkö Crista Toivola
asemakaavasuunnittelija Tarja Johansson

puh. 040 317 4994
puh. 040 317 4660

Tonttien luovutus

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen
maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala

puh. 040 317 2363
puh. 040 317 2371

Karttatilaukset

kaavoituksen asiakaspalvelu
ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi
[Kartat - Nurmijärvi \(nurmijarvi.fi\)](#)

puh. 040 317 2350, 040 317 2394

sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi(at)nurmijarvi.fi
poikkeus Minna Valtonen etunimi.k.sukunimi(at)nurmijarvi.fi

Liitteet

Pohjakartta, jossa kilpailualueen raja-
aus 1:1000 (pdf)

Kohteen ympäristön kaavatietoja löytyy Nurmijärven kunnan karttapalvelusta [Nurmijärven karttapalvelu \(nurmijarvi.fi\)](#)

Kaavoitukseen liittyvä materiaali löytyy kokonaisuudessaan:

[2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue - Nurmijärvi \(nurmijarvi.fi\)](#)