

## 3-279 Klaukkalan Kyijypuiston asemakaavamuutos, luonnosvaihe II

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 26.01.2021 § 4

Kyijypuiston 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-m<sup>2</sup>.

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 laatimisesta 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 laatimiskorvauksena asemakaavan muutoksista perittävien maksujen mukaisesti 9 500 €. Asemakaavan laatiminen 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 kuulutusmaksut, 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 laatimisesta, hallinnollisesta käsittelystä ja siihen liittyvästä vuorovaikutuksesta. Hakija tuottaa liiteaineistona tontinkäyttösuunnitelman, jonka laatimista 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 laatiminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä. Lisäksi kaavan laatiminen 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 määrääalaa 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

Kaavanlaatimissopimuksen hyväksymisen jälkeen on Kyijynpuiston kaavamuutosalueen toteutettavuuteen vaikuttavista reunaehdoista, kuten rakennettavuudesta sekä yhdyskuntateknisestä huollosta, saatu oleellista lisätietoa. Kaavanlaatimissopimuksen toinen sopimusosapuoli on tämän johdosta ilmoittanut, että heidän kaavamuutoshakemuksensa 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 kaavamuutoshakemusta tarkistetaan koskemaan ainoastaan yhtä alueen kiinteistöä, 543-403-26-10.

Asemakaavan muutoksen alkuperäistä tavoiteaikataulua on tarkistettu sopimusneuvotteluista johdosta syistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteellista rakennusoikeutta on myös tarkistettu asuinkerrostaloille kaavaillun 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.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.10.2021 § 89  
62/10.02.03/2021

Asemakaavan 1. muutosluonnos (v.2019) käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 26.02.2019 (§13) ja kunnanhallituksessa 18.03.2019 (§ 45). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.4-3.5.2019. Siitä saatiin 4 kpl lausuntoja. Alla on esitetty lausuntojen pääkohdat ja laaditut vastineet niihin:

**Uudenmaan ELY-keskus**

Asemakaavaluonnos noudattaa Klaukkalan osayleiskaavaa.

Klaukkalantien varteen rakennettavan kerrostalon julkisivun melutaso ylittää meluselvityksen mukaan 65 dB, joten kaavamääräyksiin on syytä lisätä vaatimus läpitalon huoneistoista. Lisäksi tulisi antaa määräys, että parvekkeita ei saa sijoittaa Klaukkalantien puolelle.

**Vastine:**

Lausunto on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että liikenteen melun vaikutus on huomioitu.

**Keski-Uudenmaan maakuntamuseo (nykyinen alueellinen vastuumuseo)**

Maakuntamuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

**Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**

Alueen rakennukset tulee sijoittaa siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 m:n korkeudessa ja että nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalla sijaitsevat asuntojen parvekkeet. Kevyenliikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastuskäyttöön ja mahdolliset puut ja pensaat on huomioitava.

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle, huomioiden palomuurit ja osastointi.

**Vastine:**

Lausunto on huomioitu kaavahankkeeseen liittyvän viitesuunnitelman laatimisessa.

**Uudenmaan liitto**

Uudenmaan liitto tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavahankkeen osalliseksi.

**Vastine:**

Uudenmaanliitto on lisätty kaavahankkeen osalliseksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen silloinen yhteistyökumppani ilmoitti, että solmittu kaavanlaatomissopimus alueen asemakaavan laatimiseksi halutaan purkaa. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta purki sopimuksen kokouksessaan 21.02.2020 §7. Maanomistaja solmi yhteistyösopimuksen uuden toimijan kanssa. Uusi kaavanlaatomissopimus solmittiin 26.01.2021 §3 ja sitä tarkistettiin lähinnä aluerajauksen sekä rakennusoikeuden osalta 24.08.2021 §76.

Uutta asemakaavan muutosluonnosta (2.) varten alueen kaavaselvitykset on päivitetty ja luonnoksen laatimisessa on huomioitu aiemman luonnoksen nähtävillä oloaikana saatu palaute.

Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa kaavoitettava alue koskee vain yhtä tilaa Klaukkalantien varressa siten, että Ioseppälän varren pienet tilat rajautuvat sen ulkopuolelle. Samalla alueen rakennusoikeus laski 6000 k-m<sup>2</sup>:stä 4000 k-m<sup>2</sup>:iin. Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusten sijaintia tontilla on tarkistettu siten, että ne muodostavat melusuoja Klaukkalantien melualueen suuntaan. Arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen laatimassa viite-/tontinkäyttösuunnitelmassa on lisäksi tutkittu pelastusteiden toteuttamista pelastuslaitoksen esittämän lausunnon mukaisesti sekä autopaikkojen riittävyttä, huomioiden päätöksenteon linjaukset autopaikkojen riittävydestä, eli vähintään 1 ap/asunto. Tarkistetussa meluselvityksessä ja ELY:n lausunnoissa esiin tulleet melunsuojatarpeet on myös huomioitu kaavamääräyksissä. Hulevesiselvitys on tarkistettu huomioiden mm. Viirinlaakso I:n asemakaavan muutoksen selvitykset sekä suunnitelmat ja sen johtopäätökset huomioitu laadituissa kaavamääräyksissä.

Oleellinen yksityiskohta alueen toteutettavuuden kannalta on se, että kunta selvittää alueen halki kulkevan jätevesiviemärin uudelleen linjausta. Tämä vaikuttaa oleellisesti alueen toteutettavuuteen, sillä alueen rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä ja viemäri kulkee kaavoitettavalla alueella nykytilanteessa varsin haasteellisesti. Viemäri sijoittuu tontille jatkossa vain sen etelärajan läheisyydessä. Jätevesiviemärin lisäksi tontilla on kaukolämpöjohto. Johdot sijoittuvat jatkossa alueelle merkinnällä ”maanalaiselle johdolle varattu alueen osa”.

Asemakaavan muutokseen liittyy viite-/ tontinkäyttösuunnitelma, jonka yhteistyökumppani on laatinut yhdessä konsulttinsa, arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, kanssa. Asemakaavoitus on ohjannut suunnitelman laatimista kaavoitusviranomaisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksen kaavakartta, havainnekuva, 3D-mallinnukset ja asemakaavan muutoksen selostus on laadittu ja päivitetty uuden viitesuunnitelman, lausuntojen, käsittelyvaiheiden, kaavatilanteen, kestävä kehityksen sekä selvitysten osalta ja selostus on saanut uuden ulkoasun.

Laaditussa asemakaavan luonnoksessa alueelle esitetään alustavasti kahta noin viisi-kuusikerroksista (V-VI) asunekerrostalorakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitteluratkaisussa toinen asuinrakennus on sijoitettu Klaukkalantien varteen siten, että sen muodostama oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden melusuojaus jatkuu yhtenäisenä autokatoksen muodossa tontin koilliskulmaan asti. Toinen asuinrakennus sijoittuu Viirintien varteen ja sen suuntaisesti. Tontin piha-alueesta suuri osa on osoitettu autopaikoitukseen. Johtoaluevarauksien alueille ei ole alustavasti osoitettu mitään rakennustoimenpiteitä, sillä johdot eivät kestä merkittävä muutosta niihin kohdistuviin kuormitusolosuhteisiin.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä koskien rakennusten arkkitehtuuria, piha-alueiden jäsentelyä, autopaikkatarvetta sekä yleisistä liikenteen melun torjuntaa.

## **Esittelijä**

Tekninen johtaja

## **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Klaukkalan Kyijynpuiston (kaavatunnus 3-297) aluetta koskevan asemakaavan muutosluonnoksen (2.) ja asettaa sen MRA 30 § mukaisesti

nähtäville 30 päivän ajaksi. Lisäksi asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä lausuntoihin laaditut vastineet (vuorovaikutusraportti).

**Valmistelija**

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi p. 040 317 4660, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.