

Kiinteistön 980-414-1-136 ostaminen

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 96
172/10.00.01/2025

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki ja kiinteistön 980-414-1-136 omistajat ovat käyneet neuvotteluja kiinteistön ostamisesta Ylöjärven kaupungin omistukseen. Kiinteistö sijaitsee Metsäkylän pohjoispuolella. Ostettavan kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 56,49 ha. Kiinteistön 980-414-1-136 alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja kaksi osayleiskaavaa: Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjun alueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos (hyväksytty 5.10.2015, § 89) ja Elovainion osayleiskaavan laajennus ja Uusi-Kuruntien ympäristön osayleiskaava (hyväksytty 17.4.2008, § 44).

Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjun alueen osayleiskaavassa ja osayleiskaavan muutoksessa kiinteistön länsisuunnassa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-4). AP-4-alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL-8), mikä on merkitty liito-oravan elinympäristöksi. VL-8-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisiä alueita (luo-1) ja osittain luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin ympäristö, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (sl-3). VL-8-alue rajautuu moottoritille varattuun alueeseen, joka kulkee kiinteistön läpi. Moottoritie merkinnällä on osoitettu Vaasantie ja Metsäkylän pohjoispuolinen uusi valtatie 3:n linjaus. Valtatie 3:n linjauksen toiselle puolelle osayleiskaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (MY-6), jolla on erityisiä ympäristöarvoja, sekä VL-8-aluetta. Osayleiskaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu myös ohjeellinen säilytettävä/siirrettävä merkittävä kuivatusreitti, ulkoilureitit ja viheryhteystarve.

Kiinteistön koillis- ja itäosassa on voimassa Elovainion osayleiskaavan laajennus ja Uusi-Kuruntien ympäristön osayleiskaava. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T). Kyseessä on osa teollisuusalueen laajennusaluetta Elovainiosta pohjoiseen Uusi-Kuruntien ympäristössä, millä on hyvä liikenteellinen saavutettavuus, jota valtatie 3 uusi linjaus entisestään parantaa. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu myös maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-4), ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-4). MY-4-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1). Osayleiskaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu myös valtatie selvitysalue (SE-1) ja yhdystie/kokoojakatu (yt/kk).

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä alueella on merkinnät työpaikka-alueesta, taajamatoimintojen alueesta, virkistysalueesta, kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä ja kaupunkiseudun läntisestä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeestä. Työpaikka-alue-merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15. Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Virkistysalue -merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet

ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke -merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke -merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsieteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Kiinteistön eteläosassa on ulkoilureitti -merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Kiinteistön läpi on osoitettu merkintä uudesta moottoriväylästä.

Neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen 1 865 000 euron kauppahinnasta, joka sisältää maapohjan lisäksi kiinteistöllä olevan puuston arvon. Kiinteistön hankinta on tärkeää ajatellen alueen sijaintia ja tulevaa maankäyttöä. Se tukee pitkän tähtäimen kehittämistä asumisen ja teollisuusalueen laajentumisalueina. Kiinteistö rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin ja näin täydentää kaupungin maanomistusta alueella sujuvoittaen alueen tulevaa kehittämistä. Kiinteistön läpi osoitetun Valtatien 3 uuden linjauksen tiesuunnitelman laadinta välillä Sarkkila-Soppeenmäki on aloitettu keväällä 2024 Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimesta. Suunnittelualue liittyy kaakkoispäässä Ylöjärvellä Soppeenmäen kohdalla Tampereen läntiseen kehätiehen (Vt3). Suunnittelun on arvioitu kestävän vuoteen 2026 saakka ja toteutuksen aikataulusta ei ole toistaiseksi tietoa.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 1

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi; maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: kauppakirja
sijaintia osoittava kartta

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että:

1. kaupunki ostaa pinta-alaltaan 56,49 ha suuruisen kiinteistön 980-414-1-136 liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja

2. oikeuttaa kaupunkirakennejohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ja että

3. maanhankintoihin on budjetoitu 1,6 miljoonaa euroa vuodelle 2025. Kaupasta aiheutuva määrärahayritys katetaan maanhankintaan tehtyjä varauksia purkamalla.

Päätös: Hyväksyttiin.

Talousjohtaja saapui kokoukseen puhe- ja läsnäolo-oikeudella ennen tämän asian käsittelyä klo 15.51.

Kaavoituspäällikkö ja maankäyttöinsinööri poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 16.01.