

YHTEISTOIMINTASOPIMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA

1. Sopijapuolet

Kaupunki

Ylöjärven kaupunki (y-tunnus 0158221-7),
osoite: PL 22, 33471 Ylöjärvi
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Toteuttaja

___ (y-tunnus __)

osoite:

(jäljempänä ”Toteuttaja”)

omaan tai perustettavan, perustettavien tai jo perustettujen yhtiöiden lukuun

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää osia seuraavista Kaupungin omistamista kiinteistöistä: 980-406-4-78, 980-406-4-77 ja 980-1-9903-2. Sopimusalue on esitetty liitekarttaan (liite 1). Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,005 ha. Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopijapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Sopimusalueelta myöhemmin mahdollisesti luovutettava tontti tai tontit voivat jossain määrin poiketa liitekarttaan (liite 1) merkitystä rajauksesta.

Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (3.vaihe), joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 16.6.2005, § 100. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on AR- ja AKR-korttelialuetta sekä VL-aluetta.

3. Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Kaupunki haki sopimusalueelle ja sopimusalueen toteuttamiseen toteuttajakumppania kaupunginhallituksen __. __. __ § __ päätöksen mukaisesti. Hakuaika oli __. __. 2025 - __. __. 2025.

Kumppaniksi valittiin ____. Toteuttajalle myönnetään tällä sopimuksella suunnitteluvaraus sopimusalueeseen.

Sopimusalueen asemakaavan muutos (Kivikkotien asemakaavan muutos, KIRK266) on tullut vireille 21.8.2024 (ympäristölautakunta § 98, vireilletulosta kuulutettu 4.9.2024). Ylöjärven ympäristölautakunta on asettanut asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville päätöksellään 21.5.2025 § 65.



Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Toteuttaja sopivat sopimusalueen kaavan toteuttamisesta ja alueen rakentamisesta seuraavaa:

4. Sopimuksen tavoite

Asemakaavamuutoksen ja tämän sopimuksen tavoitteena on kehittää ja toteuttaa sopimusalueesta arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan viihtyisiä, urbaani ja alueen luonteeseen sopiva asuinkortteli.

Tavoitteena on, että Asemakaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä kevättalvella 2026.

Sopimusalueen suunnittelua ohjaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.

Toteuttajilla on sopimusalueen rakentamisen kokonaisvastuu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Rakentamisen laajuuden lähtökohtainen tavoite ilmenee asemakaavaluonnoksista. Selvyiden vuoksi todetaan, että rakennusoikeuden määrä voi muuttua kaavan valmistelun aikana.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia Kaupunkia kohtaan.

5. Sopimusalueen luovuttaminen

Toteuttajalle myönnetään tällä sopimuksella Suunnitteluvaraus Sopimusalueeseen, joka on voimassa 31.12.2028 saakka. Suunnitteluvaraksesta ei peritä maksua. Kaupunki voi perustellusta ja riittäväksi katsomastaan syystä jatkaa suunnitteluvarauksen voimassaoloaikaa.

Asemakaavamuutoksen edetessä todetaan mahdollisesti luovutettavien tonttien rajat ja pinta-alat. Luovutettavat tonttialueet rakennusoikeuksineen määritellään ja määräytyvät mahdollisessa lopullisessa tontin varaus- ja tontin luovutus päätöksessä.

Kun Asemakaavamuutos KIRK266 on saanut lainvoiman, Toteuttajan tulee osoittaa ja varata ensimmäinen tontti tai tontit kahden (2) kuukauden kuluessa. Tontti tai tontit varataan Toteuttajalle yhden (1) vuoden ajaksi kerrallaan kaupungin päätöksellä.

Tontin varauksesta peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin varaushetken luovutushinnasta. Varausmaksu hyvitetään tontin luovutushinnassa, mikäli tontti luovutetaan varausajan (1 vuoden) kuluessa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvaraus peruuntuu tai varausaika umpeutuu ilman luovutusta. Tonttivarauksen piiriin kuuluvat alueet eivät enää kuulu maksuttoman Suunnitteluvarauksen piiriin.

[Täydennetään toteutuksen vaiheistuksesta Toteuttajaehdokkaan kanssa.]

Sopimusaluetta koskevat tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä. Tontteja koskevat luovutuskirjat tulee allekirjoittaa tonttivarauksen voimassaoloaikana.



Mikäli osa Sopimusalueen tonteista on Suunnitteluvarauksen päättyessä edelleen varaamatta tai luovuttamatta Toteuttajalle, Kaupungilla on oikeus päättää niiden varaamisesta tai luovuttamisesta muille toimijoille.

Rakennusoikeuden arvo määräytyy luovutettavan tontin tai tonttien luovutushetken mukaan. Toteuttaja ymmärtää, että hinta määräytyy mm. kuntalain (410/2015) 130 §:ssä säädetyn mukaisesti, eikä Kaupunki voi tässä vaiheessa sitoutua eikä tällä sopimuksella sitoudu lopulliseen luovutushintaan. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä sopimusalueella voimassa oleva rakennusoikeuden arvo Asemakaavamuutosluonnoksen mukaisella AK-tontilla on noin 280 €/k-m². ARAn/VARKEn pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan ARAn/VARKEn vahvistamin hinnoin. Yleisesti ottaen todetaan, että esimerkiksi pysäköintiratkaisuihin liittyvillä seikoilla voi olla vaikutusta lopullisten luovutushintojen määräytymisessä.

6. Kohtuuhintainen rakentaminen

Kohtuuhintaista rakentamista tulee osoittaa koko kortteliin osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta vähintään 25 % mutta korkeintaan 50 %.

7. Sopijapuolten kustannusvastuut

Suunnittelu ja asemakaavoitus

Asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista vastaa Kaupunki.

Toteuttajat vastaavat kustannuksellaan asemakaavaehdotukseen tarvittavasta viitesuunnittelusta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Tällä sopimuksella ei sovita sopijapuolia sitovasti mahdolliseen tontin luovutukseen ja siihen liittyvän kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Yleisesti ottaen todetaan, että kustannusten jaon on tarkoitus määräytyä kaupungin yleisesti käyttämien ehtojen ja käytänteiden mukaisesti.

Muut kustannukset

Kaupungin tiedossa ei ole, että puheena olevalla maa-alueella olisi maaperän pilaantuneisuutta. Suhteessa Toteuttajaan mahdollisen pilaantuneen maan aiheuttamista kustannuksista vastaisi Kaupunki. Mikäli tällaista pilaantunutta maata alueella todettaisiin, on siihen liittyvistä mahdollisista kustannuksista sovittava etukäteen Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

8. Sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus ja seuranta

Sopijapuolet muodostavat sopimusalueen toteutusta varten ohjausryhmän, jonka tehtävänä on seurata tämän sopimuksen toteutumista sekä käsitellä kaavoitukseen, kohteiden suunnitteluun, rakentamiseen sekä toteutusaikatauluun liittyviä kysymyksiä. Ohjausryhmään kuuluvat edustajat molemmilta sopijapuolilta.



9. Muut ehdot

Kaupunki sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle Suunnitteluvarauksen aikana.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät sopijapuolten tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä Asemakaavamuutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

Toteuttaja ymmärtää, että tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan ja kaupungin toimintaan muutoinkin sovelletaan kaikilta osin lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta eikä sopimussyhteistyö luo tähän poikkeusta.

Kaikki oikeudet Sopimusaluetta koskevan valmistelutyön yhteydessä laadittaviin ja tilattaviin aineistoihin kuuluvat Kaupungille.

10. Sopimuksen siirtäminen

Toteuttaja ei voi siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle sopijapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

11. Sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien Sopijapuolten allekirjoittama. Sopimus sitoo Kaupunkia kuitenkin vasta, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja kun sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopijapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloa, mikäli se on hankkeen toteutumisen kannalta perusteltua. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia.

Sopijapuolilla ei tässä tapauksessa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2028 saakka, ellei sopijapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita tai irtisanota ennaikaisesti edellä mainitun mukaisesti.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet eivät pääse neuvotteluissa yhteisymmärrykseen, saatetaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Allekirjoitukset

Liitteet

Liite 1. Sopimusalue



