

Asemakaavan käynnistäminen Asuntilassa

Kaupunginhallitus 15.09.2025
389/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Aloite asemakaavan käynnistämiseen

Kaupunginhallitukselle on 29.04.2023 osoitettu aloite asemakaavoituksen käynnistämisestä yksityiselle maalle. Aloite koskee kiinteistöjä 980-406-1-433, 980-406-1-307 ja 980-406-1-342. Aloitteen mukainen suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Asuntilan alueella. Alueen pinta-ala on noin 5,92 ha. Alue rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin 980-406-1-457 ja 980-406-7-155. Maanomistajien tarkoituksena on hakemuksen liitteiden mukaisesti osoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta. Perusteluissa todetaan, että alue sijoittuu asemakaavoitetun alueen keskelle, kunnallistekninen infra on pääosin olemassa. Alueen kaavoittaminen on hakijoiden näkemyksen mukaan kaavataloudellisesti järkevää ja rakennettuun ympäristöön sopivaa sekä alue on osayleiskaavassa osoitettu pääosin asuinrakentamiseen. Lisäksi hakijat ovat hakemuksen perusteluissaan viitanneet 29.9.1998 allekirjoitettuun kauppakirjan kohtaan, missä ostaja (kaupunki) on sitoutunut kaavoittamaan myyjälle jäävälle alueelle kaksi paritalotonttia ja lähivirkistysaluetta.

Kaavatilanne

Sopimusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Sopimusalueella on voimassa Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava, laajennus ja muutos (vahvistettu 30.8.1995). Alue on osoitettu osayleiskaavassa erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiseen. Suurin sallittu kerrosluku on III. Lähivirkistysalueeksi (VL). Aluetta sivuaa merkintä kevyenliikenteen reitistä.

Sopimusalueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Maanomistajan kanssa on käyty keskusteluja asemakaavan toteuttamisen edellytyksistä. Edellytykset hankkeen käynnistämislle ja etenemiselle ovat olemassa. Kiinteistöt 980-406-1-342 ja 980-406-1-307 on rakennettu. Aloitteen mukaisissa alustavissa ideasuunnitelmissa on aluetta suunniteltu pientalovaltaisena asuinalueena ja virkistysalueena. Ideasuunnitelmat on esityksen liitteenä olevan hakemuksen liitteenä. Tontteja on osoitettu 33-39 kpl ja rakennusoikeutta 7200-9800 k-m². Alue sijoittuu osaksi taajamarakennetta ja on asemakaavoitettujen alueiden ympäröimä.

Kaavoitus on pyytänyt kaava-aloitteeseen liittyen tarkasteluja hankkeen tässä vaiheessa Yhdyskuntatekniikalta ja Ylöjärven Vesi Oy:lta. Saatujen tarkastelujen perusteella hanke on Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n näkökulmasta toteuttamiskelpoinen tietyin edellytyksin. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja edellyttää yhteensovitusta MAPSTO-ohjelmaan kirjattujen kaupungin muiden suunnittelu- ja toteutushankkeiden kanssa. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä ja tarvittavien selvitysten valmistuttua.

Hakemuksessa viitattuun 29.9.1998 allekirjoitettuun kauppakirjaan ja siihen kirjattuun todetaan seuraavaa: kaavoitus on prosessina itsenäinen, ensisijainen ja riippumaton kunnan harjoittamasta sopimustoiminnasta. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia, vaan kaavan laatiminen ja valmistelu tapahtuu sopimustilanteissakin alueidenkäyttölain mukaisessa menettelyssä. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 91 b). Kaupungin näkemyksen mukaan kyseisen kauppakirjan sisällöllä ei ole sellaista merkitystä, joka alentaisi tämän kaavahankkeen perusteella myöhemmin tehtävässä maankäyttösopimuksessa sovittavan korvauksen määrää.

Päätösehdotuksessa esitetään, että asemakaava käynnistetään sekä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus. Hankkeen käynnistäminen edellyttää, että kiinteistönomistajat sitoutuvat maksamaan kaupungille voimassaolevan taksan mukaisen korvauksen kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista. AKL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

MAPSTO 2025-2029 tavoitteet

Voimassa oleva MAPSTO-asiakirja sisältää yksityisten aloitteesta laadittavia kaavahankkeita vuosille 2025–2029.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Aluerajaus
Hakemus liitteineen
Yhdyskuntatekniikan tarkastelu
Ylöjärven Vesi Oy tarkastelu

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1., että kaupunki päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan laatimisen ja

2. todeta, että asiassa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, joka päätetään erikseen.

Päätös: