



KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS LUONNOS 15.8.2025

SOPIJAPUOLET

Ylöjärven kaupunki, Y-tunnus 0158221-7
PL 22
33471 Ylöjärvi
jäljempänä tässä sopimuksessa "kaupunki"

Ylöjärven Suolakuppi Oy, y-tunnus 1043253-6
Käyräkuja 30
33430 Vuorentausta

As Oy Suolaniitty, y-tunnus 0797335-8
Suolaniityntie
33480 Ylöjärvi

nimi
osoite

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistajat"

SOPIMUSALUE

Kaavoituksen käynnistämissopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
980-406-1-433, pinta-ala n. 5,1835 ha.
980-406-1-307, pinta-ala n. 0,712 ha.
980-406-1-342, pinta-ala n. 0,388 ha

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 5,92 ha.

Sopimusalue on kuvattu tämän sopimuksen liitteeseen 1.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.



**LÄHTÖTILANNE****Kaavat**

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.

Kaavalliset selvitykset

Kaavatyössä täydennetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä. Laadittavia selvityksiä ja mahdollisesti laadittavia ovat luontoselvitys, arkeologinen inventointi ja hulevesiselvitys. Muiden selvitysten tarpeellisuus tarkentuu kaavatyön aikana, mm. viranomaisyhteistyössä.

MAANOMISTAJIEN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistajat ovat jättäneet 29.4.2023 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen hakemuksen kaavoituksen käynnistämisestä edellä mainitulle kiinteistölle.

Maanomistajien tarkoituksena on hakemuksen liitteiden mukaisesti osoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Asemakaavan sisältö ratkaistaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaupungilla on kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu, mikäli kaavan toteutukselle ei ole edellytyksiä. Kaavaproessin keskeytyessä kaupungilla on oikeus laskuttaa maanomistajia tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä.



**KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE**

Kaupungin tavoite on kehittää aluetta osayleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunginhallituksen käynnistämispäätökseen liittyviä tarkasteluja. Voimassa oleva MAPSTO-asiakirja sisältää yksityisten aloitteesta laadittavat kaavahankkeet vuosille 2025–2029. Hankealue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja alue kuuluu Ylöjärven Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

Alue kytkeytyy asemakaavoitettuihin alueisiin. Kaavahanke tulee sisältämään asemakaavan edellyttämiä selvityksiä.

KARTOITUS

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta. Kaupunki vastaa sopimusalueen kartoituksen suorittamisesta. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

ASEMAKAAVA

Kaupunki vastaa asemakaavan valmistelusta ja käsittelystä sopimusaluetta koskien tai kaavakokonaisuuden kannalta tarkoituksen mukaiselta laajemmalla kaava-alueella. Maanomistajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin syntyneet kustannukset.

Selvitysten tarve ja syntyvät kustannukset tiedotetaan etukäteen sopijapuolille. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen aikana voivat mm. viranomaiset vaatia myös muita selvityksiä tai aiemmin laadittujen selvitysten täydentämistä ja tarkentamista.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat alueidenkäyttölain mukaisesta maankäyttösopimuksesta asemakaavaehdotuksen pohjalta, jos asemakaavasta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimuksen yhteydessä sovitaan mahdolliset alueluovutukset.



**SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS**

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus on voimassa, kunnes asemakaava on saanut lainvoiman. Mikäli tällöin sopimusaluetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes valitusprosessista on saatu lainvoimainen päätös.

Mikäli sopimusalueen asemakaavoitus keskeytyy, asemakaavaa ei hyväksytä tai asemakaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat eivät voi siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistajat luovuttavat sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaavat he edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

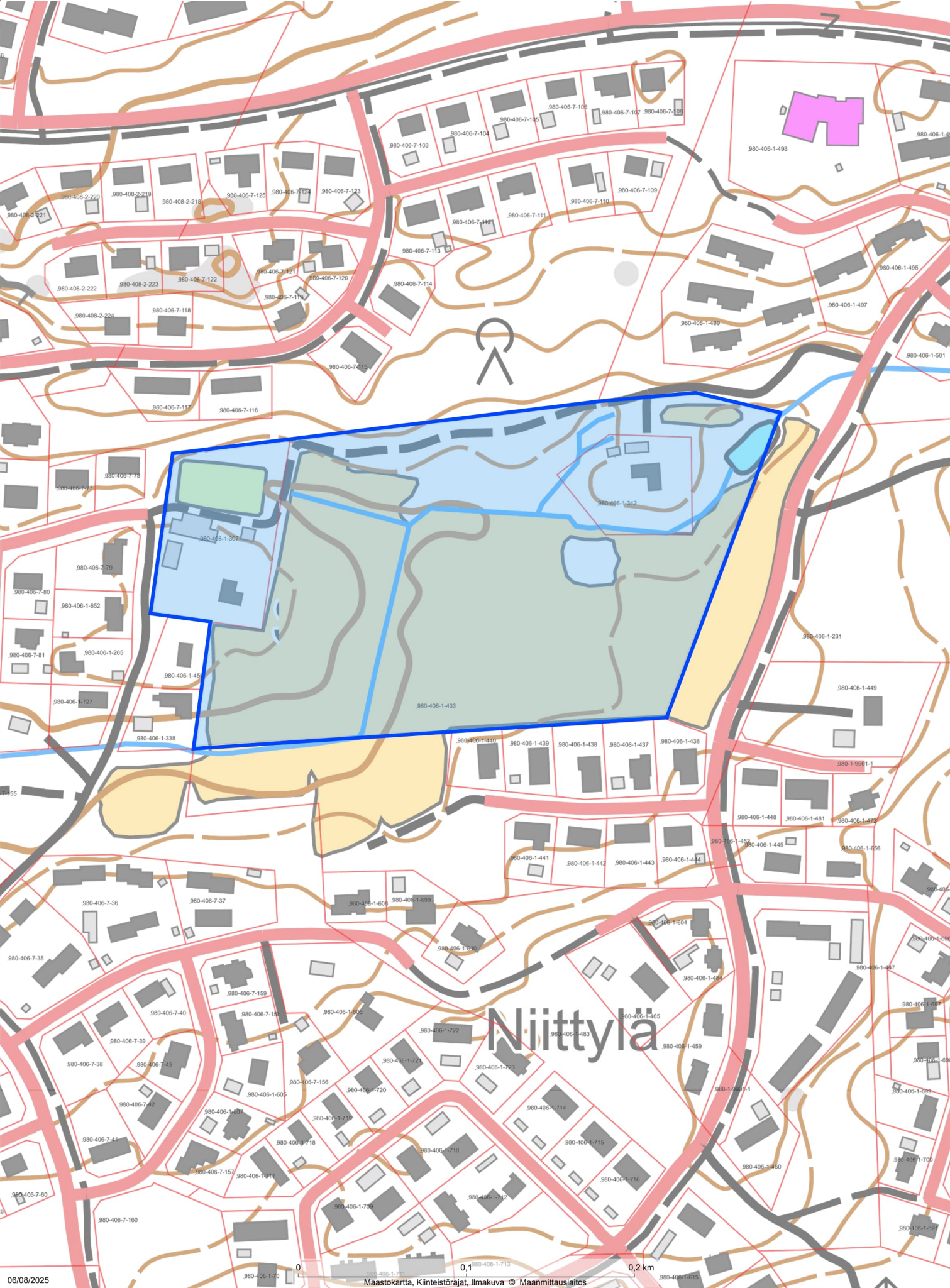
LIITTEET

Liite 1, Sopimusalue

ALLEKIRJOITUKSET

Kaavoituksen käynnistämissopimus: Liite 1, Sopimusalue.

Sopimusalue korostettu karttaan sinisellä värillä.



1:2 000

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI
Aineiston oikeellisuus tarkistettava tiedon tuottajalta