

MAANKÄYTTÖSOPIMUSLUONNOS 8.9.2025**1. Osapuolet**

1.1 Ylöjärven kaupunki (0158221-7)

PL 22, 33471 Ylöjärvi

jäljempänä "Kaupunki"

1.2

osoite

jäljempänä "Maanomistaja"

Kaupunki ja Maanomistaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2. Sopimuskohde

2.1 Tämä sopimus ("Sopimus") koskee Maanomistajan omistamaa, Ylöjärven kaupungissa sijaitsevaa Alankola -nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 980-403-2-744, jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite 1).

2.2 Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, joka on vahvistettu 20.12.1984. Yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

2.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että jäljempänä kohdassa 3.3 tarkoitetun kiinteistön määräalojen kauppaa koskevan esisopimuksen kohteena olevat maa-alueet eivät kuulu tämän Sopimuksen tarkoittamaan Sopimusalueeseen.

3. Sopimuksen lähtökohdat ja tarkoitus

3.1 Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutos, VUOR29. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.1.-10.2.2025.

3.2 Tällä Sopimuksella sovitaan Maanomistajan ja Kaupungin kesken asemakaavasta VUOR29 ("Asemakaava") Kaupungille aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta, Asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ja muista Asemakaavan edellyttämistä toimenpiteistä.

3.3 Samanaikaisesti tämän Sopimuksen kanssa allekirjoitettavalla esisopimuksella kiinteistön määräalojen kaupasta ("Esisopimus") sovitaan ehdoista,

joilla Maanomistaja luovuttaa Esisopimuksella yksilöidyt kiinteistön määräalat Kaupungille.

4. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

- 4.1 Maanomistaja sitoutuu suorittamaan Kaupungille 195 720,00 euron määräisen maankäyttökorvauksen korvauksena Kaupungille Asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ("Sopimuskorvaus"). Viivästyneelle maksulle peritään korkolain 4.1 §:n mukaista viivästyskorkoa.
- 4.2 Maanomistaja suorittaa Sopimuskorvauksen kolmessa erässä seuraavasti:
- i) Maanomistaja suorittaa 1. erän Sopimuskorvauksesta, 48 930,00 euroa, Kaupungin laskua vastaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.
 - ii) Maanomistaja suorittaa 2. erän Sopimuskorvauksesta, 97 860,00 euroa, Kaupungin laskua vastaan, kun Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu. Kunnallistekniikan rakentaminen katsotaan aloituksi, kun Kaupunki on aloittanut omalle toteutusvastuulleen kuuluvat toimenpiteet Sopimusaluetta palvelevan, asemakaavaehdotukseen merkityn Lähteikönkuja-nimisen kadun rakentamiseksi (esimerkiksi esikuorituspenkereen rakentaminen tai rakennekerrosten toteuttaminen).
 - iii) Maanomistaja suorittaa 3. erän Sopimuskorvauksesta, 48 930,00 euroa, Kaupungin laskua vastaan, kun kohdassa 6.2 yksilöity Maanomistajan rakentamisvelvoite on tullut voimaan.
- 4.3 Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille 195 720,00 euron (Sopimuskorvauksen suuruisen) suuruisen vakuuden. Vakuudeksi hyväksytään joko raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, rahalaitokseen tehty rahatalletus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Irtaimeen panttiin on liitettävä pantinantajan panttaussitoumus ja talletustodistukseen lisäksi pankin sitoumus säilyttää Kaupungille panttioikeus talletukseen. Kaupungin hyväksymä vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden on oltava voimassa siihen saakka, kunnes Sopimuskorvaus mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.
- 4.4 Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kolmessa osassa sitä mukaa, kun Sopimuskorvausta on maksettu tai jos Sopimus raukeaa.

5. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 5.1 Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki erikseen hyväksymiensä suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti. Kaupunki sitoutuu rakentamaan kunnallistekniikan talousarvionsa puitteissa siten, että Asemakaavassa AO- ja A-merkinnällä olevat Sopimusalueella sijaitsevat korttelit sekä A-korttelille osoitettu LPA-alue ovat

rakentamisvalmiudessa neljän (4) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

- 5.2 Rakentamisvalmiudella tarkoitetaan, että alueelle johtava kunnallistekniikka (kuten vesihuolto-, hulevesi- ja katuverkko) on toteutettu siinä laajuudessa, että rakennuslupaa edellyttävä rakentaminen voidaan aloittaa. Rakentamisvalmius ei edellytä, että kaikki kadun rakenteet, päällysteet, valaistus tai viihertyöt on vielä toteutettu valmiiksi.
- 5.3 Kohdan 5.1 mukainen aikataulu edellyttää, että alueen katusuunnitelmat saavat lainvoiman asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen eikä muutoksenhaku, maaperän puhdistustyöt tai muut Kaupungista riippumattomat seikat viivästytä kunnallistekniikan rakentamista. Mikäli aikatauluun vaikuttavia viivästyksiä ilmenee, siirretään kunnallistekniikan rakentamisen aikataulua viivästyksen kestoja vastaavasti. Kaupunki ei vastaa aikataulun viivästymisistä tai niistä aiheutuvista seuraamuksista siltä osin kuin ne johtuvat Kaupungista riippumattomista syistä.
- 5.4 Maanomistaja sitoutuu liittämään Sopimusalueen maa-alueet kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja hulevesijärjestelmään. Maanomistaja vastaa kokonaisuudessaan Sopimusalueella kunnallistekniikan liittymis- ja muista maksuista. Ylöjärven Vesi Oy perii vesi- ja viemäriverkostojen liittymismaksut kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaan.
- 5.5 Maanomistaja vastaa omalla kustannuksellaan liittymisestä myös muihin Sopimusalueella tarvittaviin yhdyskuntateknisiin verkkoihin, mukaan lukien sähkö-, tietoliikenne- ja mahdollinen kaukolämpöverkko.
- 5.6 Maanomistaja sopii tarvittaessa johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.
- 5.7 Jos Sopimusaluetta palvelevan katualueen rakenteet vahingoittuvat Maanomistajan rakennustöiden yhteydessä muusta kuin Kaupungista johtuvasta syystä, Maanomistaja on velvollinen korvaamaan Kaupungille kustannukset, jotka aiheutuvat katualueen rakenteiden ennallistamisesta.
- 5.8 Kaupunki rakentaa kunnallistekniikkaa kiinteistön 980-403-2-744 määräalalle, jonka Maanomistaja luovuttaa Kaupungille erillisellä kauppakirjalla Esisopimuksen liitteenä olevien ehtojen mukaisesti. Osapuolet määrittelevät kyseisen määräalan mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen liittyvät vastuut ja velvoitteet Esisopimuksen perusteella allekirjoitettavassa kauppakirjassa.

6. Rakentamisvelvoite

- 6.1 Kohdassa 6.2 yksilöity Maanomistajan rakentamisvelvoite tulee voimaan, kun:
- i) Kaupunki on rakentanut kunnallistekniikan siten, että Asemakaavassa AO- ja A-merkinnällä olevat Sopimusalueella sijaitsevat korttelit sekä A-

korttelille osoitettu LPA-alue ovat kohdan 5.2 tarkoittamalla tavalla rakentamisvalmiudessa; ja

- ii) Kaupunki on ilmoittanut kohdan 6.2 mukaisen rakentamisveloitteen voimaantulosta kirjallisesti Maanomistajalle ("Rakentamisveloitteen voimaantulo").

- 6.2 Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi Asemakaavassa Sopimusalueelle osoitetun rakennusoikeuden siten, että Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta (2200 kerrosneliömetriä) on rakennettu vähintään 50 % asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa Rakentamisveloitteen voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisen osittaisen loppukatselmuksen ja rakennukset hyväksytään käyttöönotettavaksi ("Rakentamisvelvoite"). Kaupunki voi Maanomistajan hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää saottua määräaika.
- 6.3 Mikäli Maanomistaja laiminlyö Rakentamisveloitteen täyttämisen määräajassa tai Kaupungin myöntämässä pidennetyssä määräajassa, on Maanomistaja velvollinen suorittamaan Kaupungille 29 358 euroa (15 % Sopimuskorvauksen määrästä) sopimussakkona kyseisen määräajan umpeen kulu-tua jokaiselta alkavalta kahdentoista (12) kuukauden kaudelta, kunnes Ra-kentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta tämän Sopimuksen voimassaoloaikana.
- 6.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalue katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 6.2 edellyttämällä tavalla. Jos rakentami-nen kuitenkin on edennyt siten, että vähintään 75 % Rakentamisveloitteen rakennusoikeuden määrästä on toteutettu, rakennetuista rakennuksista on saatu pidettyä osittainen loppukatselmus ja ko. rakennukset on hyväksytty käyttöönotettaviksi, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman Rakentamisveloitteen määrästä ((Rakentamisvelvoite - toteutettu raken-nusoikeus) / Rakentamisvelvoite) x 29 358 euroa.
- 6.5 Kaupunki voi erityisen painavasta syystä vapauttaa Maanomistajan, joko ko-konaan tai osittain, tässä kohdassa 6.3 tarkoitettujen sopimussakkojen suo-rittamisesta.

7. Sopimuksen muuttaminen

Tätä Sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää kirjallisilla, molempien Osa-puolten allekirjoittamilla lisäsopimuksilla.

8. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

- 8.1 Tämä Sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi heti, kun Sopimus on kum-mankin Osapuolen toimesta allekirjoitettu. Tämä Sopimus tulee Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun kaupunginhallituksen tätä Sopimusta (ja Esisopi-musta) koskeva hyväksymispäätös sekä Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ovat tulleet lainvoimaisiksi.
- 8.2 Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä kuin Ase-makaava oli ehdotusvaiheessa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä,

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän Sopimuksen ja Esisopimuksen muuttamisesta muuttanutta asemakaavaa vastaavasti. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Maankäyttösopimuksen ja Esisopimuksen sisällöstä myös, mikäli asemakaavaehdotus palautettaisiin myöhemmin takaisin valmisteluun.

- 8.3 Sopimus raukeaa, jos Kaupunki vetäytyy Sopimuksesta perustellusta syystä kirjallisella ilmoituksella Maanomistajalle ennen Asemakaavaa koskevan päätöksen antamista tai jos kohdassa 8.1 mainitut päätökset eivät tule lainvoimaiseksi. Edellä tässä kohdassa mainittu perusteltu syy voi olla esimerkiksi ympäristöviranomaisen vaatimus tai määräys, joka estää Asemakaavaa koskevan päätöksen antamisen olennaisilta osin samansisältöisenä kuin Asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä.
- 8.4 Jos Sopimus raukeaa, Kummallakaan Osapuolella ei ole tämän Sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toista Osapuolta kohtaan ja Kaupunki palauttaa viipymättä Maanomistajalle kohdan 4.3 perusteella suoritettun vakuuden.

9. Sopimuksen päättyminen

- 9.1 Tämän Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun:
- a) Maanomistaja on suorittanut Kaupungille Sopimuskorvauksen kohdan 4.1 mukaisesti; ja
 - b) Osapuolet ovat täyttäneet kaikki tähän Sopimukseen perustuvat sopimusvelvoitteensa sekä Maanomistaja on kirjallisesti ilmoittanut kohdassa 6 sovitun Rakentamisveloitteen täytymisestä Kaupungille.
- 9.2 Osapuolet voivat myös kohdan 9.1 estämättä kirjallisesti sopia Sopimuksen päättämisestä.

10. Muut ehdot

- 10.1 Maanomistaja voi luovuttaa Sopimusalueen tai osia siitä kolmannelle osapuolelle. Maanomistaja voi Sopimusalueen tai sen osan luovutuksen yhteydessä siirtää tämän Sopimuksen kokonaan tai osittain kolmannelle edellyttäen, että:
- a) Kaupunki on nimenomaisesti kirjallisesti hyväksynyt Sopimukseen perustuvien velvoitteiden siirron Maanomistajalta kolmannelle osapuolelle; ja
 - b) kyseinen kolmas osapuoli on nimenomaisesti kirjallisesti Kaupungin hyväksymässä muodossa sitoutunut vastaamaan siirron kohteena olevista Sopimukseen perustuvista velvoitteista. Kaupungin hyväksymä muoto voi edellyttää myös uuden sopimuksen tekemistä kolmannen osapuolen

ja Kaupungin välillä, mikäli siirron laajuus tai muut olosuhteet sitä Kaupungin harkinnan mukaan edellyttävät.

- 10.2 Maanomistaja vastaa tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteistaan siihen asti, kunnes velvoitteet on siirretty kolmannelle osapuolelle kohdan 10.1 ehtojen mukaisesti tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistajalla on oikeus luovuttaa Sopimusalueen osia kolmannelle ilman, että tätä Sopimusta edes osittain siirretään luovutuksensaajalle.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensias-
teena.

12. Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Kaupunginhallitus ____ § ____ . Päätös on [lainvoimaisuus].

Ylöjärvellä ____ päivänä ____ kuuta 20 ____

Ylöjärven kaupunki

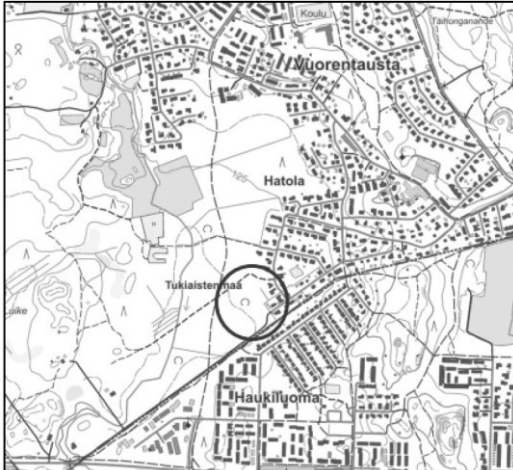
Maanomistaja

nimi

Sopimusalue

LIITE 1

KOHTTEEN SIJAINTI



Asemakaavaehdotus VUOR29

SOPIMUSALUE

(punaisella yhtenäisellä viivalla rajattu alue)

Kiinteistö 980-403-2-744

