

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPASTA LUONNOS 8.9.2025

1. Osapuolet

1.1

osoite

jäljempänä "Myyjä"

1.2

Ylöjärven kaupunki (0158221-7)

PL 22, 33471 Ylöjärvi

jäljempänä "Ostaja" tai "Ylöjärven kaupunki"

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli"

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

2.1

Ylöjärven kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutos, VUOR29 ([liite 1](#)).

2.2

Myyjä ja Ostaja sopivat tällä esisopimuksella ("Esisopimus") edellytyksistä, joilla Ostaja ostaa kiinteistön 980-403-2-744 määräalan Myyjältä, sekä luovutusten keskeisistä ehdoista.

2.3

Osapuolet allekirjoittavat samaan aikaan tämän Esisopimuksen kanssa maankäyttösopimuksen, joka koskee asemakaavaehdotuksen mukaisesta asemakaavasta VUOR29 Myyjälle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamista, asemakaavan mukaisesta rakentamista ja muista asemakaavan edellyttämiä toimenpiteitä ("Maankäyttösopimus").

3. Esisopimuksen kohteet

3.1

Esisopimuksen kohteena on [liitteeseen 2](#) merkitty noin 14 995 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 980-403-2-744, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi 2 186 m² ja puistoalueeksi (VP) 12 809 m² ("Määräala")

4. Lopullisen kaupan solmimisen edellytykset

- 4.1 Myyjä on velvollinen myymään ja Ostaja velvollinen ostamaan Esisopimuksen kohteena oleva Määräala, kun kaikki seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:
- (i) Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt olennaisilta osiltaan liitteen 1 mukaisen asemakaavaehdotuksen VUOR29 mukaisen asemakaavan lainvoimaisella päätöksellä.
 - (ii) Jos lainvoimainen asemakaava poikkeaa olennaisesti liitteen 1 asemakaavaehdotuksesta, edellytetään lisäksi, että poikkeama ei Osapuolten arvion mukaan tee tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan toteuttamista Osapuolten kannalta epätarkoituksenmukaiseksi.
 - (iii) Ylöjärven kaupunginhallitus on hyväksynyt osapuolten välillä laadittavan Maankäyttösopimuksen ja tämän Esisopimuksen lainvoimaisella päätöksellä.
- 4.2 Ostaja sitoutuu ilmoittamaan edellä kohdassa 4.1 sovittujen edellytysten täytymisestä välittömästi Myyjälle.

5. Lopullisen kaupan keskeiset ehdot

- 5.1 Kauppa tehdään Esisopimuksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- 5.2 Määräalan kauppahinta on 29 129,00 euroa, joka sisältää puuston arvon 3 511,00 euroa. Kauppahinta määräytyy puistoalueen arvosta 29 129,00 euroa ja katualue luovutetaan vastikkeetta.

Esisopimuksen voimassaolo

- 5.3 Tämä Esisopimus on voimassa viisi vuotta Esisopimuksen allekirjoituksesta. Tämä Esisopimus raukeaa kuitenkin välittömästi, mikäli Maankäyttösopimus raukeaa. Kummallakaan Osapuolella ei ole tämän Esisopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toista Osapuolta kohtaan.
- 5.4 Myyjällä ja Ostajalla on velvollisuus allekirjoittaa Esisopimuksen voimassaoloaikana liitteen 3 mukainen kiinteistön määräalan luovutusta koskeva lopullinen kauppakirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä kohdassa 4.1 sovitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

6. Muut ehdot

Tästä Esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensiasteena.

7. Liitteet

Tämä Esisopimus käsittää seuraavat liitteet:

Liite 1: Asemakaavaehdotus

Liite 2: Kartta luovutettavasta määräalasta

Liite 3: Määräalan luovutusta koskeva kauppakirjaluonnos

8. Allekirjoitukset

Tätä Esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

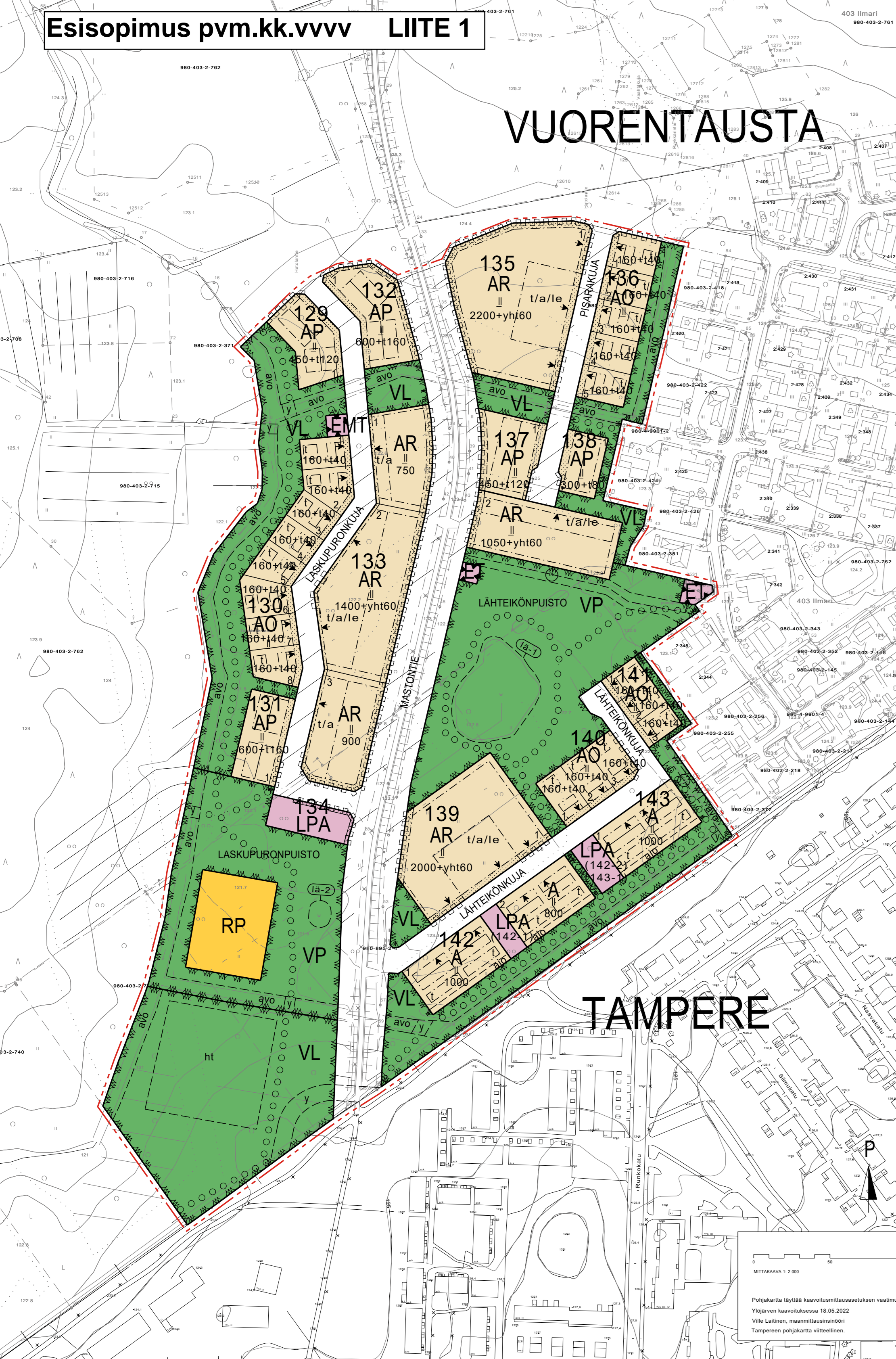
Tämän Esisopimuksen allekirjoittajat ovat sopineet ja hyväksyvät tässä Esisopimuksessa vastaiselle kaupalle sovitut keskeiset ehdot.

Kaupunginhallitus ____ § ____ . Päätös on [lainvoimaisuus].

Ylöjärvellä ____ . päivänä ____

LUONNOS

Esisopimus pvm.kk.vvvv LIITE 1



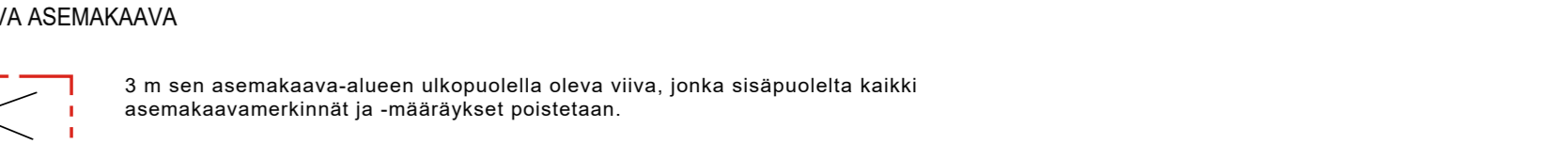
VUORENTAUSTA

TAMPERE

- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
- A Asuinrakennusten korttelialue.
 - AP Asunpientalojen korttelialue.
 - AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
 - AO Erillispientalojen korttelialue.
 - VP Puisto.
 - VL Lähivirkistysalue.
 - RP Palstaviljelyalue.
 - LPA Autopaikkojen korttelialue.
 - ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
 - EMT Mastoalue.
 - Kaupungin- tai kunnanosan raja.
 - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Kaupungin- tai kunnanosan raja.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Ohjeellinen tontin raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
 - Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
 - 134 Korttelin numero.
 - 1 Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - LASKUP Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.
 - 200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 150 Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - yht60 Yhteiskäyttöisen piharakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - (142-1) Suluisa olevat numerot osoittavat ne kortellit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Ensimmäinen numero osoittaa korttelin numeron ja jälkimmäinen numero tontin numeron.
 - Rakennusala.
 - Rakennusala, jolle saa rakentaa talusrakennuksen tai katoksen.
 - Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksia ja katoksia. Talusrakennukset ja katokset tulee toteuttaa kasvikattoina. Alue on tarkoitettu yhteiskäyttöiseksi. Rakennusallalle tulee sijoittaa kaikki autojen säilytyspaikat.

- YLEISMÄÄRÄYKSET:
- HULEVEDET:**
Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla ja niiden syntypaikoilla. Koko kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesirakitus tulee suunnitella määrällisesti ja laadullisesti siten, että niistä ei aiheudu häiriää ympäristölle. Hulevesirakitus tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista, ja rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä ympäristöä säästävällä tavalla. Käsiteltävä sade- ja sulamisvesi tulee ohjata sellaisiin alueiden ulkopuolella sijaitseviin työmaa-alueille. Imeytymättävät sadevedet ja lumien sulamisvedet voidaan johtaa vasta käsiteltäviksi maastoon (esim. pintavalutus, suodatinrakenteet). Hulevesirakenteiden toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti.
- Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman** lähtökohdana tulee olla Pohjajärvenvirtaamisen säilyttäminen nykytasolla. Kaikki Pohjajärven laskupuroon päätyvät kaava-alueen vedet tulee käsitellä riittävällä tavalla ennen kuin ne lasketaan Pohjajärven laskupuroon. Suojärvenojan vedenlataus ei saa heikentää Pohjajärvenojan vesitilaa ei saa häiriintyä.
- Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiävedillä ja ojilla. Katualueiden hulevesiä ei saa suoraan johtaa Pohjajärven laskupuroon johtavaan ojaan. Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa oijn- ja hiekkaneroksen kautta sadevesiviemäriin.
- Yleisillä alueilla hulevesien viivytys toteutetaan mullitteleilla tai matillisilla kaliteilla oijilla, joilla saadaan kasvatettava vettä viivyttävä pinta-alaa sekä hidastettua veden virtausnopeutta. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnan taso. Hulevesien hallinnassa on välttävää syvien viivytysrakenteiden käyttäminen, koska paineellinen pohjavesi on lähellä maapintaa. Suunnitteluvuorossa on otettava huomioon maaston muuttaminen ja mahdollisuus hulevesiä viivyttävien rakenteiden käytön vaikutuksia hulevesien hallintaan ei voida toteuttaa imeytymällä.
- Paineellisen pohjaveden takia hulevesien hallintaratkaisu tulee suunnitella huolellisesti. Hulevesien viivytys on toteutettava ensisijaisesti luonnonmukaisesti maaston muuttamalla, maasekserkkoisella vedellä imyvällä, suodattavilla tai puhdistavilla omia-alueilla hyödyntäen. Myös kasvillisuuden vedet puhdistava ja veden kulku ohjaava tai vettä hahduttavilla omia-alueilla on hyvä hyödyntää. Hulevesiä viivyttävää hyyntää niiden syntypaikoilla nim. Kasvillisuusalueiden kastelussa. Kaava-alueella suositellaan, että hulevesiä kerätään kätevästi ja ohjataan hallitusti mastoihin viherpaineistuksen, jossa on monipuolista ja kerrosalaneliömetreillä kasvillisuutta.
- Kiinteistöön omistajaa tai haltijaa vastaa kiinteistönä ja rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.
- Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpimääräistä pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee yhteyttää 12 tunnin kuluessa täyttymiseensä kuitenkin niin, että viivytyskattujen hulevesivirtaus on onnako- ja paritokkioissa maksimissaan 3 litra, ja rivitaloissa maksimissaan 5 litra. Viivytysjärjestelmässä tulee olla suunniteltu iluviivo. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisiin viivytyspaineisiin. Pohjamaa on vedenläpäisykyvyttömän hiekkoo, joten painanteet ja sadeputhat tulisi varustaa salaojituksella. Kaikki mitteraukset on tarkistettava toteutusasteen yhteydessä. Tonttijärjestely tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisesta lisä pinta-ala suojella tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.
- PERUSTAMISTAPA:**
Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää kohdekohtainen maaperätutkimus- sekä perustamistapaolosuus. Perustamistavan valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja paineellisuutta. Perustamistapaolosuudessa tulee ottaa huomioon myös pinta- ja liikenneuudet. Paineellisen pohjaveden ja maapohjan kantavuuden vuoksi rakennusmaankäsitin tulee nimetä geotekninen suunnitelma ja erillinen rakennuslupa. Suunnitelmojen pätevyys on hyväksyttävä rakennusluvassa hakemisen yhteydessä.
- Kaikki eroavaisuudet ja löyhät maakerrokset tulee poistaa ennen rakentamista. Rakentamisessa on varauduttava pohjanvahvistuksiin esimerkiksi esikuormittamalla. Pehmeän maakerroksen painumat tulee huomioida. Yli 2,0 m syyvisiä kaivanoista, sekä pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuvia kaivanoista tulee tehdä erillinen kaivanto-suunnitelma.
- Kellareiden ja muiden maanalaisen tilojen rakentaminen täällä asemakaava-alueella on kiellettyä. Tontti on salaojitettava riittävästi syytyteen. Perustusten kuivatukset johdetaan sadevesiviemäriin. Pinta- ja kuivatukseen ei saa johtaa jätevesiä. Koko alueella on varauduttava kiinteistökohtaisiin pumppaamoihin, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumpata. Tarvittava liittymä- ja varmistusta vesihuoltoa varten on suunniteltava.
- Rakennuksen lattiatason sijoittamista liian matalalle tulee välttää. Rakennukset sekä piharatkaistut tulee sijoittaa maastoon, kadun koriahin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria ja keinoitekoisia maastoiroja, täydyttä, pengerryksiä ja korkeita tukimureja ei sallita.
- RAKENTAMISTAPA:**
Rakennusten julkisivut tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Täällä asemakaavaa koskien on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunnitelman avulla saavutetaan. Rakentamistapaohje toimii ohjeena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja värttyksen suunnittelussa.
- Maapohjan kantavuuden vuoksi rakennusten runkojen tulee olla pääosin puuta. Vähähiilisiä rakentamistapa tulee suosia myös ekologisesti syistä. Pohjaveden paineellisuus tulee huomioida kaikissa rakentamisessa. Ullaikon rakentaminen on täällä asemakaava-alueella kiellettyä.
- PIHAT JA ISTUTUKSET:**
Tontin pihasuunnitelma tulee esittää rakennusluvassa hakemisen yhteydessä. Rakentamattomat jäteydet tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin tonttiosia ei käytetä liikenne- tai pysäköintialueina. Asfaltin käyttö on sallittua vain liikenne- ja pysäköintialueilla. Pihapäälysteyttä tulee käyttää ensisijaisesti vedellä soittain tai kokonaan läpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat vihreyttä ympäristöön. Pihojen ja ulko-oeskelualueiden tulee olla virehtiä ja viihtyisiä ja niiden vihertämisessä tulee huomioida hulevesien hallinta. Pohjamaa on vedenläpäisykyvyttömän hiekkoo, joten piharatkaistut on varustettava salaojittavilla, jotta ne saadaan kuivatettua. Alueellisesti maaston muotoja tulee säilyttää pihossa mahdollisimman paljon.
- Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupaikkoja. Pihat tulee suunnitella etelään- länteen mahdollisuuksien mukaan. Toisinaan rajatuilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa keskenään toimiviksi. Tonttilytymät on varustettava yhdyskuntateknisen suunnitelman ohjeistamalla rumpupuilla.
- AITAAMINEN:**
Mahdolliset aitarakitus tulee esittää rakennusluvassa yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa istutuksiin. Aitojen korkeus tulee olla katualueille suunniteltua enintään 1,2 metriä, ja muille tonttiosille suunniteltua enintään 1,8 metriä.
- JÄTEPIST:**
Jätepiesteet tulee suunnitella ympäristökuvallisesti korkealaatuisesti ja niiden suunnitelma tulee ottaa huomioon riittävä jätteen erillistäjätelu. Jätehuolto on sijoitettava aidattuun katokseen sisälle. Jätehuolto voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa moduulitite koostuvilla jätteenkäsittelylaitteilla. Jätepiesteet voivat olla tontti- tai korttelikohtaisia. Syväkertysiläididen rakentaminen on täällä asemakaava-alueella kielletty paineellisen ja arteesien pohjaveden vuoksi.
- ENERGIARAKITUS:**
Energia- ja lämmityksen parantaminen asemakaava-alueella kielletty paineellisen ja arteesien pohjaveden vuoksi. Asemakaava-alueella suositellaan hyödyntämään aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmaan suuntaan ja avata pihat etelään.
- PYSÄKÖINTI:**
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- AO- ja AP-korttelialueilla: 2 ap / asunto,
- A- ja AR-korttelialueilla: 1 ap / 75 k-m² asuinkerroksialue, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa, mutta vieraspaikkoja on kuitenkin oltava vähintään 1 kpl.
- Autosuojien on oltava yksikerroksisia ja julkisivultaan altisteita korttelin asuinrakennuksille. Autosuojat on mitoitettava henkilöautoille. Autosuojien kattoja ei saa käyttää oleskeluun. Pysäköintialueita on jäsenneltävä istutuksin.
- Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavaiettoa kventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohteen, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkamäärästä.
- Asuinrakennusten sisäkännyin lähelle on osoitettava vähintään yksi lyhytaikainen pysäköintipaikka yhtä rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiöä kohti.
- Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:
1 polkupyöräpaikka / 50 asuinkerrosalaneliömetreä kohteen.
Asuinisten polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on osoitettava katuettuun ja lukittuun tilaan.

- AKORTTELIALUEILLA:
- Korttelialue on tarkoitettu kytkettyjen omakotitalojen (townhouse) korttelialueeksi.
 - Saa kadun puolelta yllämainittua yksikerroksisia rakennusaloja, jotka ulottuvat korkeintaan 2,5 metrin päähän tontin rajasta ja ovat leveydeltään enintään 50 % asunon katujätkävyydestä. Rakennusalan ylläpitävä yksikerroksisia rakennuksia ovat esimerkiksi erkkirit, terassit tai katokset.
 - Jokaiseen asuntoon tulee liittyä aidoilla rajattu oleskelupaikka, jonka pinta-ala on vähintään 25 m².
 - Asunnoin tulee kiittää rakennusalan sisällä toisiansa.
 - Asuntojen tulee muodostaa yhtenäisen julkisivun ja yksikerroksisista rakennuksista rakennuksen kadunpuolelleen reunan.
 - Talotyypille tulee suunnitella asunnollaan esimerkiksi erillisellä ikkuna-aukokuksella ja värttyksellä.
 - Asuntojen toinen autopaikka on mahdollista sijoittaa yhteiskäyttöisille LPA-korttelialueille.
 - Tontin kadunpuolelleen ajoväylien tulee olla kytettyä tai laatoitettuja.
 - Tontin kadunpuolelta reunaa tulee jäsentää istutuksin.
 - Tulee rakentaa rakennusosikoiden estämättä 5 m² erillistä varastotilaa asuntoa kohteen.
 - Yksi autopaikka (pihapakki tai autosuoja) tulee osoittaa jokaisen asunon sisäkäynnin yhteyteen.
 - Saa asuntoa kohti rakentaa lisäksi korkeintaan yhden erillisen talusrakennuksen tai katoksen, jonka pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 15 m².
 - Saa asuntoa kohti rakentaa korkeintaan kaksi erillistä rakennelmaa. Rakennelmeen yhteenlaskettu pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 15 m².
 - Saa viherkäisten asuntojen talusrakennuksen ja rakennelman rakentaa kiinni toisiansa.
- AO-KORTTELIALUEILLA:
- Tontille saa rakentaa yhden asunon.
 - Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden talusrakennuksen tai katoksen. Talusrakennuksen pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 60 m².
 - Tontille saa rakentaa korkeintaan kaksi erillistä rakennelmaa. Yksittäisen rakennelman pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 10 m². Rakennelman etäisyys rajasta tulee olla vähintään sama kuin sen korkeus.
 - Autosuojasta ei saa järjestää ajoreittia siten, että autosuojasta joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.
- AP-KORTTELIALUEILLA:
- Alueelle saa rakentaa paritaloja sekä erillistaloja.
 - Rakennusten porrastamatontin pituus saa olla enintään 30 metriä.
 - Jokaisella asunolla on oltava yksi yhteiskäyttöinen autosuoja. Paritaloissa asuntojen väliin tulee rakentaa yhden tai kahden auton suojan.
 - Asunon toinen autopaikka on osoitettava pihapiikkina.
 - Autosuojasta ei saa järjestää ajoreittia siten, että autosuojasta joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.
 - Saa rakentaa asunokohtaisen autosuojan lisäksi korkeintaan yhden yhteiskäyttöisen talusrakennuksen ja yhden katoksen. Asunoltaan saa rakentaa korkeintaan kaksi erillistä rakennelmaa. Yksittäisen rakennelman pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 10 m². Edellä mainitut rakennukset ja rakennelmat saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin niin, että etäisyys naapuritontista on vähintään 4 metriä sekä kadusta ja puistoon rajoittuvasta reunasta vähintään 2 metriä.
 - Mahdollisen yhteiskäyttöisen pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Asuntopihoja ei saa aidata niin, että pihojen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- AR-KORTTELIALUEILLA:
- Alueelle saa rakentaa paritaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia.
 - Rakennusten porrastamatontin pituus saa olla enintään 30 metriä.
 - Tulee rakentaa rakennusosikoiden estämättä 5 m² erillistä varastotilaa asuntoa kohteen.
 - Autosuojasta ei saa järjestää ajoreittia siten, että autosuojasta joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.
 - Jokaiselle asunnolle on rakennettava autosuoja ja varattava mahdollisuudet sen rakentamiseen.
 - Yksittäisen rakennelman pohjapinta-ala katokseen saa olla korkeintaan 10 m². Rakennelman etäisyys naapuritontista tulee olla vähintään 4 metriä sekä kadun puolelta reunasta ja puistoon rajoittuvasta reunasta 2 metriä.
 - Yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue tulee olla kooltaan vähintään 10 % tontin asuinalueen osoitustusta pinta-alasta. Yhteiskäyttöisen pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.
 - Asuntopihoja ei saa aidata niin, että pihojen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- VL- ja VP-ALUEILLA:
- Ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä.
 - Voidaan toteuttaa hulevesien johlamiseen, viivyttyämiseen, imeytymiseen ja käsitelyyn liittyviä välttämättömiä rakenteita alueen luonnonympäristöä huomioiden. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määrätään tarkkaan hulevesisuunnitelman perusteella.
 - Hulevesiä ei saa ohjata lähdealueille. Lähteistä (lä-1) kaivettu oja on kuttivata lähteen luonnontilan parantamiseksi.
 - Kokonaisuuksia hoidetaan puustoisena kehitettävänä alueena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina, että maahan jätettyinä runkoina. Pölyt pidetään auki. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella.
 - Maaston huolellisesti sovitettavien ulkoilureitien rakentaminen on sallittu.
 - Avo-ojen ylläpitäminen ulkoilureitit yhteydet on tarkoituksellisesti laajaa ulkoilureitillä ailoilla.
 - Suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida luonnon monimuotoisuus vierastajien levämissä ehkäisevillä toimenpiteillä sekä pölytjäytäväläisten kasvien viljelyllä.
 - Tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat vihreyttä ympäristöön. Istutukset tulee suunnitella siten, että ne muodostavat näkösuojaa asutuksen suuntaan. Istutuksia on suunniteltava imeytymään ja suodattamaan alueen hulevesiä.
 - On laadittava yksityiskohtainen viher-suunnitelma, joka sisältää vähintään istutus-suunnitelman ja kasvillisuusluekellon. Viher-suunnitelman avulla ohjataan alueen istutuksia, ohjeellisia toimintoja sekä hoitotuloksia.
- LPA-KORTTELIALUEILLA:
- LPA-alueiden tarkoitus parvella suunniteltuja lisäpaikkoja. LPA-alueet voivat parvella myös laajemmin lumaajälysuojana tai vieraspaikkoina.
 - Saa sijoittaa korttelialueita palvelevan, yhteiskäyttöön tarkoitetun jätteenpoistokeskuksen.
 - Saa sijoittaa jätteenpoistokeskuksia ja laitteluja palvelevan ekopisteen.
 - Alueelle saa rakentaa rakenteita tonttien teknistä huoltoa varten.
 - Kunta vastaa Laskupurojen LPA-alueen esirakentamisesta. LPA-tontti tehdään valmiiksi ennen tonttien luovutusta.
 - Vedet tulee johtaa oijn- ja hiekkaneroksen kautta sadevesiviemäriin.
- ET-ALUEILLA:
- Muuntamoraakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat. Muuntamoraakennusten julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää puuta tai vaihtoehtoisesti viherseinää, ympäristöön sopivia taidetta tai sään- ja korroosionkestäviä koristesäleikköä.
- RP-ALUEILLA:
- Suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida luonnon monimuotoisuus vierastajien levämissä ehkäisevillä toimenpiteillä sekä pölytjäytäväläisten kasvien viljelyllä.
 - Ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä.
 - Voidaan toteuttaa hulevesien johlamiseen, viivyttyämiseen, imeytymiseen ja käsitelyyn liittyviä välttämättömiä rakenteita alueen luonnonympäristöä huomioiden. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määrätään tarkkaan hulevesisuunnitelman perusteella. Hulevesiä voidaan hyödyntää niiden syntypaikoilla vesialueita ja -rakenteita ja kasvillisuusalueiden kastelussa.
 - Kiinteiden rakennusten tekeminen on kielletty. Kompostin tekeminen on sallittu, kunhan se sijaitsee oman palstan sisäpuolella.



YLÖJÄRVI VUORENTAUSTA

VUORENTAUSTAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA MUUTOS

EHDOTUS
Asemakaavan muutos koskee katuja ja lähivirkistysalueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

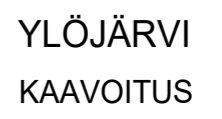
Asemakaavalla muodostuu kortteli 129-143 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto-, palstaviljely- ja korttelalueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennusten ja laitosten alueet, mastoalue ja autopaikkojen korttelialueet.

Ylöjärven kaupungin kaavotuksessa joulukuun 11. päivänä 2024.

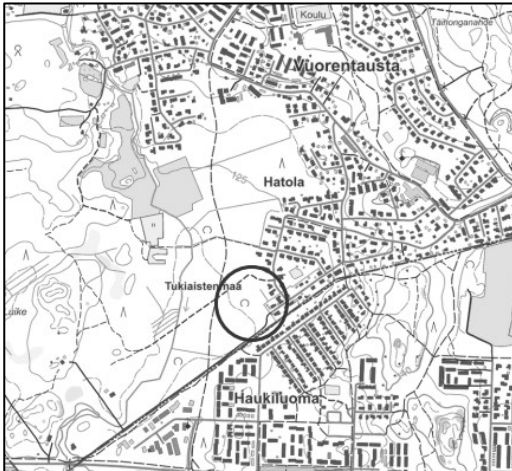
ESKO HYYTINEN MOONA SİRÉN
Esko Hyytinen Moona Sirén
Kaavoluottopäällikkö Kaavoluottosarkitehti

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen
___kuun ___ päivänä 2025 ___

Virallisesti ANTTI PIEVLÄINEN
Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

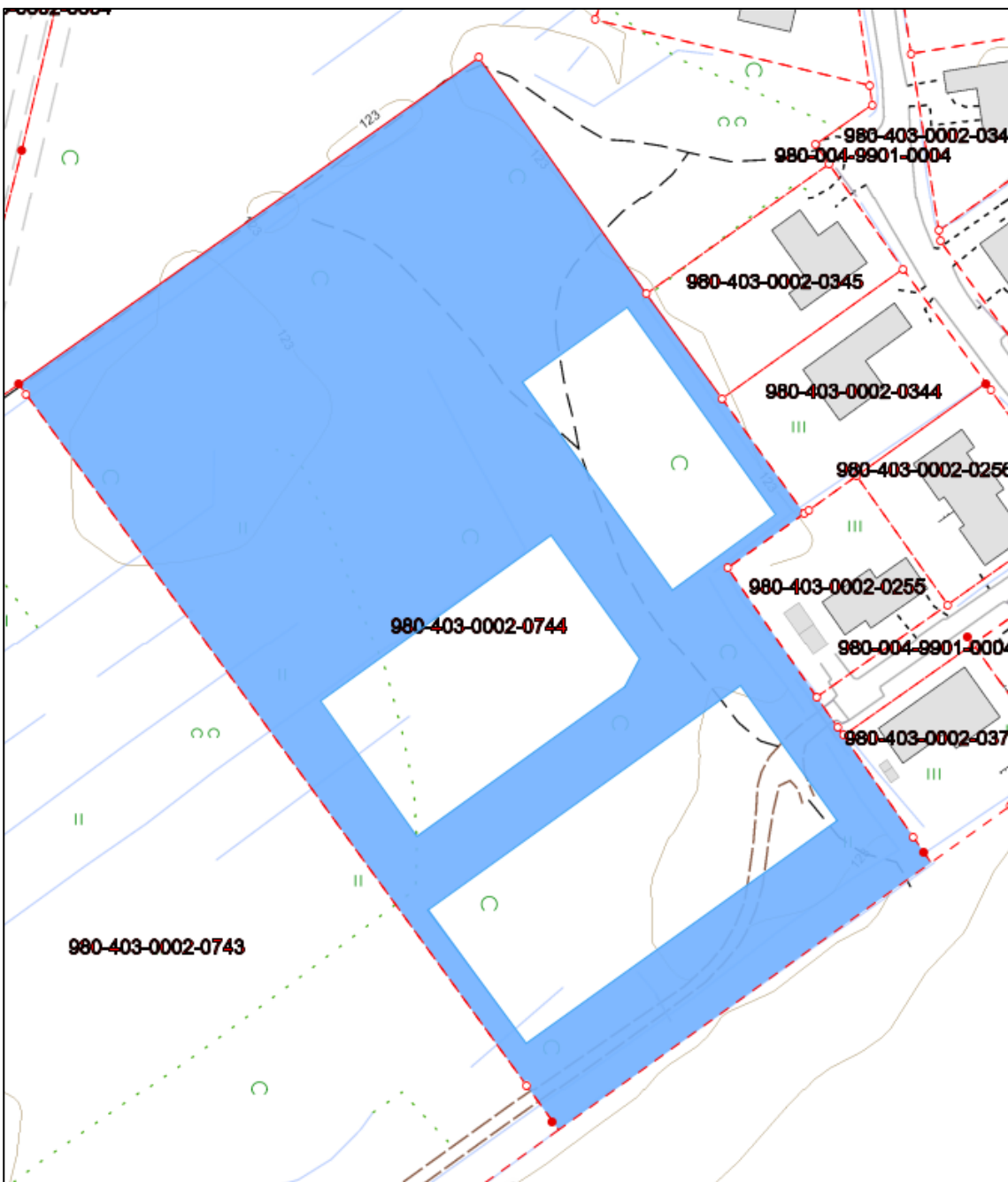
Lainvoima .. 2025			
Kaupunginvaltuusto .. 2025			
Kaupunginhallitus .. 2025			
Ymp.ltk .. 2025			
Ymp.ltk 11.12.2024, §	MRL 65 § 08.01.2025-10.02.2025		
Ymp.ltk 14.12.2023, § 137	MRL 62 § 10.01.2024-14.02.2024		
	YLÖJÄRVI KAAVIOITUS	Suunnittelija MIS	Päiväys
		Pöytäkirja MIS	11.12.2024
		Mittakaava 1:2000	VUOR29
VUORENTAUSTAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA MUUTOS			

KOHTEN SIJAINTI



MÄÄRÄALA
(korostettu karttaan sinisellä värillä)

Kiinteistö 980-403-2-744



KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA LUONNOS 8.9.2025

1. Osapuolet

1.1

osoite

jäljempänä "Myyjä"

1.2

Ylöjärven kaupunki (0158221-7)

PL 22, 33471 Ylöjärvi

jäljempänä "Ostaja"

2. Esisopimuksessa [pvm.kk.vvvv] sovittujen kaupan edellytysten täytyminen

2.1

Myyjä ja Ostaja ovat [pvm.kk.vvvv] allekirjoittaneet esisopimuksen, jossa osapuolet ovat sopineet edellytyksistä, joiden täytyessä Ostaja ostaa Myyjältä tämän kauppakirjan kohteena olevan määräalan.

2.2

Osapuolet toteavat, että esisopimuksessa sovitut lopullisen kaupan solmimisedellytykset ovat täyttyneet. Osapuolet sopivat kiinteistön määräalan kaupasta seuraavasti:

3. Kaupan kohde

3.1

Kaupan kohteena on liitteeseen 1 merkitty noin 14 995 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 980-403-2-744, joka on asemakaava[ehdotuksessa] osoitettu katualueeksi 2 186 m² ja puistoalueeksi (VP) 12 809 m² ("Määräala").

3.2

Tällä kauppakirjalla ei myydä irtaimistoa.

3.3

Kaupan kohteena olevalla määräalalla ei sijaitse rakennuksia.

4. Kauppahinta ja maksuehdot

4.1

Määräalan kauppahinta on 29 129,00 euroa, joka sisältää puuston arvon 3 511,00 euroa. Kauppahinta määräytyy puistoalueen arvosta 29 129,00 euroa ja katualue luovutetaan vastikkeetta.

4.2

Kauppahinta maksetaan neljän (4) pankkipäivän kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta myyjän ilmoittamalle pankkitilille: _____.

5. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on maksettu.

6. Kiinnitykset ja panttioikeudet sekä rasiitteet

6.1 Kiinteistöön 980-403-2-744 kohdistuu [pp.kk.vvvv] päivätyn rasiitustodistuksen mukaan kiinnityksiä yhteensä [] euroa seuraavasti:

6.1.1 Kiinnitys [], Asianumero: [], Rahamäärä: [] €, Panttikirjan saaja: [], (hetu)

6.2 Myyjä sitoutuu purkamaan kustannuksellaan määräalan osalta siihen kaupante-kohtekellä kohdistuvat kantakiinteistön kiinnitykset viipymättä. Mikäli kiinnityk-siä on, [] panttikirjojen saajana on antanut kirjallisen suostumuksen kiinnitysten purkamiseen myytävän noin 14 995 m² määräalan osalta.

6.3 Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä että, myytävää määräälaa eivät rasita mit-kään muut kiinnitykset, velvoitteet tai rasiitteet kuin mitä tässä kauppakirjassa mainitaan ja mitä [pp.kk.vvvv] päivätyistä rasiitustodistuksesta ja kiinteistörekis-teriotteesta ilmenee.

7. Osuudet yhteisiin alueisiin

Määräala ei saa osuutta kiinteistörekisteriotteen mukaisiin yhteisiin maa- aluee-seen ja vesialueeseen.

8. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

8.1 Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista luo-vutuksen osapuolet vastaavat kumpikin omistusaljaltaan.

8.2 Ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta aiheutuvista kustannuksista ja kau-panvahvistajan palkkiosta sekä määräalan erottamiskustannuksista.

9. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

10. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut määräälaan. Ostaja on tarkastanut määräälan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupankohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus

2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaava ja kaavamääräykset
5. Yleiskaava ja kaavamääräykset

12. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulakiin viitaten myyjä toteaa, ettei myyjällä ole sellaista tietoa, että maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut tai maaperässä tai pohjavedessä olisi jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myyjän tiedoista poiketen maaperässä tavataan ympäristönsuojelulain mukaista pilaantumista, jonka voidaan osoittaa aiheutuneen ennen kaupan syntymistä, vastaa maaperän puhdistamiskuluista myyjä. Puhdistamiskustannuksiin sisältyvät myös mahdolliset maaperän puhdistamistarpeen arvioinnin kannalta tarpeelliset selvitys- ja tutkimuskustannukset. Mikäli maaperässä ei ole puhdistettavaa, vastaa selvitys- ja tutkimuskustannuksista Kaupunki. Puhdistamiskustannukset määräytyvät ympäristölainsäädännön ja ympäristöviranomaisten vaatimusten perusteella siten, että kaupan kohteen maaperä puhdistetaan siihen tasoon, jota katu- ja puistoaluerakentaminen edellyttää.

13. Kaupungin päätös määräalan ostamisesta

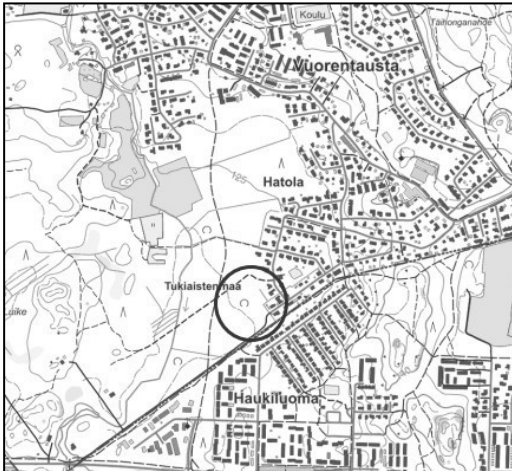
Kaupunginhallituksen päätös ____ . ____ § ____ . Päätös on ____ .

14. Kaupunkikirjan liitteet

Liite 1. Kartta luovutettavasta määräalasta

Liite 2. Lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote [pp.kk.vvvv]

KOHTEN SIJAINTI



MÄÄRÄALA
(korostettu karttaan sinisellä värillä)

Kiinteistö 980-403-2-744

