

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta / Vuorentausta eteläosan asemakaava

Kaupunginhallitus 15.09.2025
390/10.00.02/2025

Valmistelija: Kaavoituspäälikkö, Maankäyttöinsinööri

Ylöjärven kaupunki on laatinut Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutosehdotuksen VUOR29, joka on ollut julkisesti nähtävillä 8.1.-10.2.2025 välisen ajan. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 16,8 hehtaaria ja maa-alueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Alueeseen sisältyy myös yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö 980-403-2-744, pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2,112 ha.

Kiinteistön 980-403-2-744 alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 960 k-m², sekä asuinrakennusten korttelialuetta (A), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 1000 k-m². AO-alueen rakennusoikeuden arvoksi on määritetty 255 €/k-m², yhteensä 244 800 euroa. A-alueen rakennusoikeuden arvoksi on määritetty 210 €/k-m², yhteensä 210 000 euroa. Rakennusoikeuden yhteenlaskettu arvo on 454 800 euroa. Alueen lähtöarvoksi on arvioitu 63 360 euroa. Asuinrakentamiseen osoitettujen alueiden arvonmäärityksen tueksi on pyydetty auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvio.

Kiinteistön maanomistaja saa asemakaavasta alueidenkäyttölain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten alueidenkäyttölain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (13.3.2023 § 23) mukaisesti maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus. Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 391 440,00 euroa, josta maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungille tuleva sopimuskorvaus on 50 % eli 195 720,00 euroa. Korvaus suoritetaan rahana ja maksetaan kolmessa erässä siten, että ensimmäinen erä on sidottu asemakaavan lainvoimaisuuteen, toinen erä kunnallistekniikan rakentamisen aloittamiseen ja kolmas erä maanomistajan rakentamisvelvollisuuden alkamiseen. Maankäyttökorvauksen jakottamista eriin pidetään tässä tapauksessa perusteltuna ja kohtuullisena ottaen huomioon alueen yksityinen omistus, sopimuskorvauksen suuruus sekä se, että kyseisen alueen rakentuminen edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista.

Lisäksi kaupunki ja maanomistaja tekevät esisopimuksen määräalan luovuttamisesta kaupungille. Luovutettava määräala on noin 14 995 m² kiinteistöstä 980-403-2-744, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi 2 186 m² ja puistoalueeksi (VP) 12 809 m². Määräalan kauppahinta on 29 129,00 euroa, joka muodostuu puistoalueen arvosta. Katualue luovutetaan vastikkeetta.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 3.1

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi,
Maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Maankäyttösopimusluonnos
Esisopimusluonnos

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. tehdä kiinteistön 980-403-2-744 maanomistajan kanssa esityksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen,
2. tehdä kiinteistön 980-403-2-744 maanomistajan kanssa esityksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalan kaupasta,
3. maanomistajan kanssa tehtävän esisopimuksen kiinteistön määräalojen kaupasta perusteella tehtävä lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella ja
4. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Päätös: