

Kumppanuushaun käynnistäminen / Kivikkotien asemakaavan muutos, KIRKK266

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 193

Valmistelijat: Kaavoituspäälikkö, projektipäälikkö, maankäyttöinsinööri

Seloste ja perustelut: Taustaa

Kaupunki valmistelee Kivikkotien asemakaavamuutoksen luonnosta Teivo-Mäkkylän alueelle. Asemakaavamuutoksen lähtökohtaisena tavoitteena on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan maankäytön ratkaisujen toteuttaminen. Yksityiskohtaisena tavoitteena on hyödyntää toteutumatta jääneiden korttelialueiden maankäyttöpotentiaali asuinrakentamiselle ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa. Aikaisemmin Ylöjärven kaupunginvaltuusto on linjannut, että kaupungin maankäytön suunnittelussa tulee varautua raitiotien rakentamiseen. Suunnittelun tavoitteena on edistää laadukasta yhdyskuntarakennetta, ekologisesti kestäviä ratkaisuja sekä alueen vetovoimaisuutta.

Alueen kehittämisessä tavoitellaan ilmastoviisasta ja resurssitehokasta kokonaisratkaisua, joka on toiminnallisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Kohtuuhintaista rakentamista tulee osoittaa koko kortteliin osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta vähintään 25 % mutta korkeintaan 50 %. Kaupunkikuvan tulee olla laadukas ja perustua Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan periaatteisiin. Alueelle tavoitellaan tehokasta kerrostalorakentamista, ja tarvittavaa melusuojausta voidaan toteuttaa kaupunkirivitaloilla. Asuinalueen tulee palvella eri asukas- ja ikäryhmiä ja sopeutua Teivaalanharjun luontoympäristöön. Asuntojakaumassa painotetaan perheasuntoja, muuntojoustavuutta ja houkuttelevuutta. Senioreille ja opiskelijoille voidaan tarjota pienempiä asuntoja. Kehittämisen tavoitteita on kuvattu tarkemmin kaavaluonnoksen aineistoissa sekä Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjassa.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä kevättalvella 2026.

Kumppanuushaku

Kivikkotien asemakaavamuutos on merkitty MAPSTO-ohjelmassa hankekaavana. Sen toteutus vaatii laajaa yhteistyötä eri toimijoiden kesken. Kaavoitushankkeeseen haetaan kumppania varmistamaan hankkeen sujuva eteneminen ja toteutus. Kumppanin avulla halutaan turvata kaupunkikuvan lisäksi myös taloudellisten ja teknisten reunaehtojen huomioiminen jo kaavoitusvaiheessa. Tavoitteena on, että kaava vastaa alueen tarpeisiin ja mahdollistaa korkealaatuisen toteutuksen. Kumppani voi olla yksittäinen toimija yksin tai yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Kumppanuushaku tullaan järjestämään ympäristölautakunnassa käsitellyn, kaksi erillistä vaihtoehtoa sisältävän, asemakaavaluonnoksen pohjalta. Kumppanuushaku käynnistyy 12.6.2025 ja hakemukset on palautettava 25.8.2025 klo 15.00 mennessä. Kumppanuushausta tiedotetaan monikanavaisesti.

Hakijoiden tulee sähköisessä hakemuksessaan esittää lyhyt kuvaus hankkeesta ja sen vaiheistetusta toteutusaikataulusta sekä kuvata, miten hanke vastaa

kaupungin alueelle asettamiin kehittämis- ja toteuttamistavoitteisiin. Hakemuksesta pitää käydä ilmi toteutettavien asuntojen hallintamuoto ja käyttäjäryhmät. Hakijalta pyydetään myös selvitys taloudellisesta ja toiminnallisesta kyvykkyydestään toteuttaa hanke. Liitteenä tulee toimittaa asemapiirros eli kaavaluonnokseen perustuva edotus, joka on hakijan näkemys alueen kaavaratkaisuista. Hakijalla on halutessaan mahdollisuus esittää myös luonnosvaihtoehdoista poikkeava ratkaisu. Lisäksi pyydetään toimittamaan idealuonnos julkisivuista Mikkolantien suuntaan ja lista referenssikohteista.

Hakijoiden arvioinnissa painotetaan hankkeen laatua ja sen kykyä täyttää asemakaavan tavoitteet alueen kehittämiselle ja toteutumiselle. Hakemukset käsittelevät kaupungin tekniikka- ja ympäristöosaston asiantuntijat, jotka arvioivat ehdotukset. Potentiaalisia hakijoita haastatellaan ennen lopullista valintaa ja valinta tehdään kokonaisharkinnan perusteella.

Asiantuntijoiden esitys valitusta kumppanista ja kumppanin kanssa viimeisteltävä yhteistoimintasopimus on tavoitteena viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi syksyllä 2025. Yhteistoimintasopimuksella sovitaan muun muassa kaava-alueen yksityiskohtaisista tavoitteista, toteutuksesta ja sen aikataulusta sekä muista toteutukseen liittyvistä velvoitteista. Yhteistoimintasopimuksella on tarkoitus myöntää suunnitteluvaraus alueeseen. Suunnitteluvarauksesta ei peritä varausmaksua.

Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, kumppanin tulee esittää kaupungille varattavaksi ensimmäinen tontti tai tontit. Tontit varataan yhden vuoden ajaksi kerrallaan kaupungin päätöksellä. Varausmaksu on 5 % tontin varaushetken luovutushinnasta. Tontit luovutetaan markkinaehtoisesti joko myymällä tai vuokraamalla.

Toimivalta:	hallintosääntö 87 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi; projektipäällikkö Tuija Aro, p. 040 630 8573, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi; maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Yhteistoimintasopimusluonnos asemakaavan muuttamisesta ja toteuttamisesta
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä kumppanuushaun käynnistämisen hyväksytyn asemakaavaluonnoksen pohjalta, 2. oikeuttaa tekniikka- ja ympäristöosaston toteuttamaan hakuprosessi sekä käymään jatkoneuvottelut potentiaalisten toimijoiden kanssa ja 3. todeta, että kaupunginhallitus hyväksyy valittavan kumppanin ja samassa yhteydessä yhteistoimintasopimuksen.
Päätös:	Hyväksyttiin. -----

Projektipäällikkö, kaupunkirakennejohtaja, kaavoituspäällikkö ja

maankäyttöinsinööri saapuivat kokoukseen puhe- ja läsnäolo-oikeudella ennen tämän asian käsittelyä klo 16.08.

Projektipäällikkö ja maankäyttöinsinööri sekä Jaana Heikkilä-Halkola ja Erja Pelkonen poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 16.19.

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 298
278/10.02.03/2025

Valmistelija: Projektipäällikkö, maankäyttöinsinööri

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki haki kumppania asemakaavoittamaan ja toteuttamaan Kivikkotien kerrostalokorttelin Teivo-Mäkkylän-alueella. Hakuaika oli 12.6.–25.8.2025, eikä määräaikaan mennessä saapunut hakemuksia. Haun päätyttyä kaupunki otti yhteyttä keskeisiin rakennusalan toimijoihin selvittääkseen tilannetta tarkemmin. Haastattelujen perusteella kävi ilmeiseksi, että Ylöjärvi ja Teivo-Mäkkylä kiinnostaa rakennuspaikkana hyvin, mutta rakentamisen suhdanne vaikuttaa tällä hetkellä mahdollisuuksiin sitoutua uusiin hankkeisiin hyvilläkin alueilla. Jatkokeskusteluissa Arkta Rakennus Oy ilmoitti kuitenkin valmiudestaan ryhtyä hankkeeseen toteuttajaksi. Arkta Rakennus Oy:n tarkoitus on etsiä hankkeen toteuttamiseen kumppani tai kumppaneita, mikä huomioidaan yhteistoimintasopimuksessa.

Kaupungin ja Arkta Rakennus Oy:n välillä on tämän jälkeen viimeistelty yhteistoimintasopimusluonnos, joka on liitetty esityksen liitteeksi. Yhteistoimintasopimusta on täydennetty toteutuksen vaiheistuksen ja aikataulun osalta yhdessä rakennusliikkeen kanssa: ensimmäinen tonttivaraus tehdään kahden kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen KIRK266 lainvoimaisuudesta ja seuraavat varaukset ajoittuvat vuosille 2028–2030, jolloin suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2030 loppuun. Lisäksi yhteistoimintasopimusta on täsmennetty siten, että kaupunki voi päätöksellään liittää toteutukseen mukaan Arkta Rakennus Oy:n osoittaman yhteistyökumppanin sopimusosapuoleksi. Tällöin kaupungille toimitetaan tarvittavat selvitykset ja yhteistyökumppani sitoutuu kirjallisesti kaikkiin kaupungin ja Arkta Rakennus Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen ehtoihin. Kaupungille on varattu harkintavalta hyväksyä tai perustellusta syystä olla hyväksymättä esitetty yhteistyökumppani. Kohtuuhintaisuuden kirjausta on samalla täsmennetty vastaamaan paremmin kaavaluonnoksen määräystä siten, että vuokra-, asumisoikeus- tai opiskelija-asumista osoitetaan korttelin yhteenlasketusta kerrosalasta vähintään 25 prosenttia ja enintään 50 prosenttia, ja lopullinen jakauma täsmentyy hankkeen myöhemmissä vaiheissa.

Molempien osapuolten tavoitteena on edistää asemakaavaa nopealla aikataululla siten, että sopimusluonnoksessa esitetty toteuttamisaikataulu on mahdollinen. Lähtökohtana toimii luonnosvaiheen OAS:n aikataulu, mutta lopullinen asemakaavoituksen tavoiteaikataulu määritetään yhdessä kumppanuuskaavoituksen käynnistyessä. Sopimusluonnoksessa on huomioitu mahdollinen ulkoisista tekijöistä johtuva viivästyminen sitomalla ensimmäisen tontin varausajankohta asemakaavan lainvoimaistumiseen.

Toimivalta: hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: projektipäällikkö Tuija Aro, p. 040 630 8573,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi; maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481
1283, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite: Yhteistoimintasopimusluonnos asemakaavan muuttamisesta ja toteuttamisesta

Oheismateriaali: Sitoumus yhteistoimintasopimukseen

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä yhteistoimintasopimuksen ja

2. valtuuttaa kaupunkirakennejohtajan allekirjoittamaan
yhteistoimintasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia,
tarkennuksia ja täydennyksiä.

Päätös: Hyväksyttiin.

Projektipäällikkö poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 16.23.

Kaupunginhallitus piti kokoustauon tämän asian jälkeen klo 16.23-16.30.

Kehtyspäällikkö osallistui kokoukseen tauon jälkeen klo 16.30.