

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS **LUONNOS 11.9.2025**

SOPIJAPUOLET

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



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Kaavoituksen käynnistämissopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:
980-406-1-250, pinta-ala 2,030 ha.

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 2,030 ha.

Sopimusalue on kuvattu tämän sopimuksen liitteeseen 1.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

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

LÄHTÖTILANNE

Kaavat

Sopimusalueella on osittain voimassa Asuntilan eteläosa asemakaava (hyväksytty 23.10.2003 § 103) Alue on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Sopimusalueella on voimassa Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus, Asuntilan - Siivikkalan välinen alue (hyväksytty 11.12.2003 § 131). Kaavassa alue osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3) ja lähivirkistysalueeksi (VP-3). VP-3-alueella on sallittu vain yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen.

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, kävelen ja pyöräillen. Alueelle on osoitettu maakuntakaavassa viheryhteys, jolla osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

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.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja on jättänyt 14.12.2023 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen hakemuksen kaavoituksen käynnistämiseksi edellä mainitulle kiinteistölle.

Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti osoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja kytkettyä pientalorakentamista sekä lähivirkistysaluetta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan 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 on suoraan liitoksissa asemakaavoitettuun alueeseen pohjoisesta ja koillisesta. Etelässä alue rajautuu kaupungin omistamaan kiinteistöön, jonka takana sijaitsee asemakaavoitettu alue. Kaavahanke tulee sisältämään asemakaavan edellyttämiä selvityksiä.

KARTOITUS

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

ASEMAKAAVA

Kaupunki vastaa asemakaavan valmistelusta ja käsittelystä sopimusaluetta koskien tai kaavakokonaisuuden kannalta tarkoituksen mukaiselta laajemmalla kaava-alueella. Kaupungilla on mahdollisuus käyttää asemakaavan laatimisessa asiantuntija-apuna ulkopuolista kaavakonsulttia osin tai kokonaan kaava-aineiston laatimiseksi. Maanomistaja sitoutuu 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 asemakaavan muutoksen aikana voivat mm. viranomaiset vaatia myös muita selvityksiä tai aiemmin laadittujen selvitysten täydentämistä ja tarkentamista.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kaupunki ja Maanomistaja 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 Maanomistajaa 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

Maanomistaja ei voi siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa 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

Ylöjärvellä __.__.20__

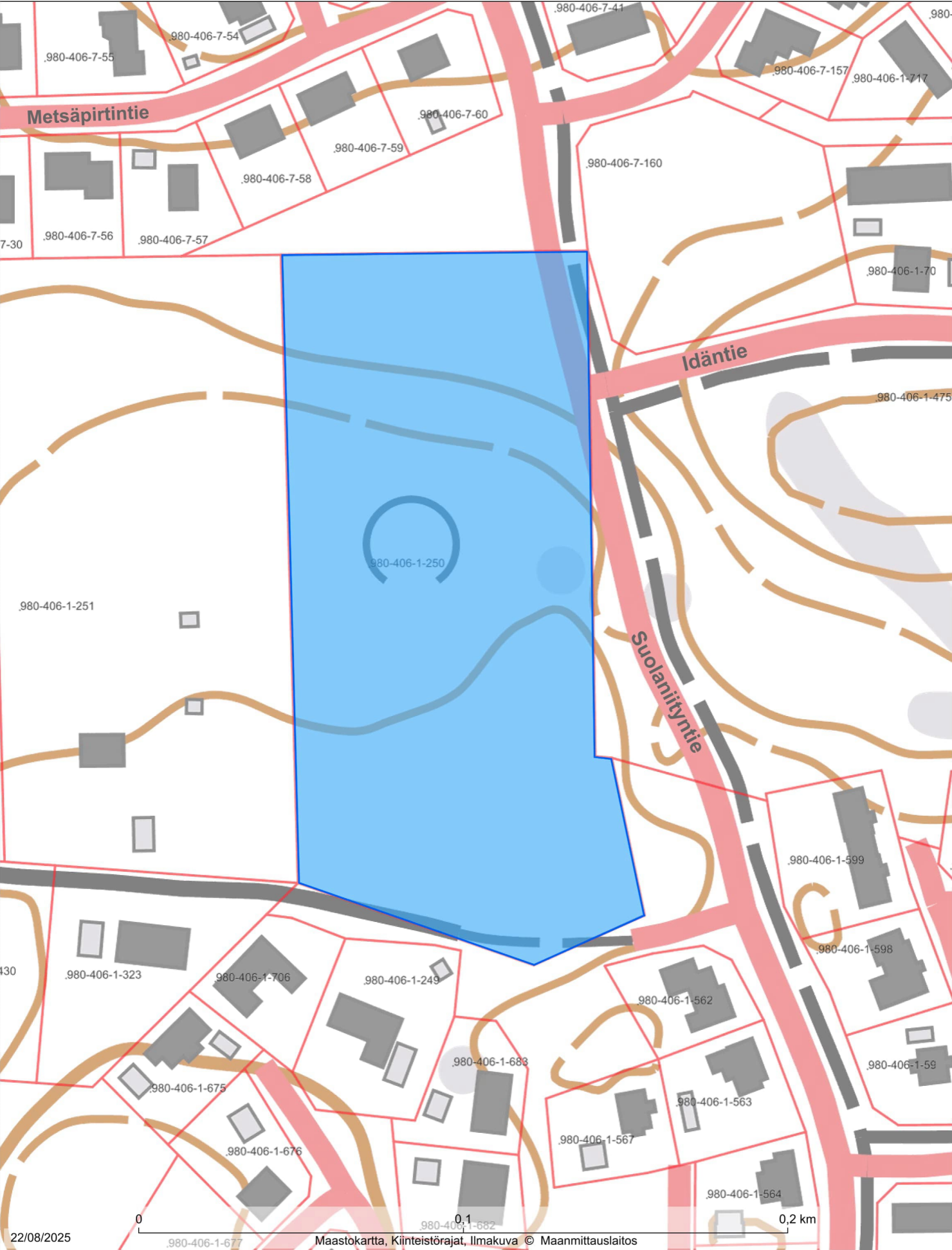
Maanomistaja

Ylöjärven kaupunki



Kaavoituksen käynnistämissopimus: Liite 1, Sopimusalue.

Sopimusalue korostettu karttaan sinisellä värillä.



1:1 500