

**KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS LUONNOS 22.12.2025****SOPIJAPUOLET**

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

Asunto Oy Soppeenrati, y-tunnus 0158260-4
c/o Kalevan Isännöinti Oy
Takojuankatu 1c B 14,
33540 Tampere
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Kaavoituksen käynnistämissopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:
980-428-39-153, pinta-ala n. 0,6530 ha.

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,6530 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**

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, hyväksytty 6.9.1973. Alue on osoitettu rakennuskaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2040, hyväksytty 10.12.2018 § 125. Kaavassa alue on osoitettu asumisen alueeksi. Määräyksessä todetaan, että alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös pientalojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.





Alue kuuluu osayleiskaavassa osittain, rakennetun alueen reunassa, myös kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen. Aikakautensa edustava rakennettu ympäristö, jota tulee kehittää kulttuuriarvot huomioiden. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohteen numerotunnus viittaa yleiskaavaselvityksen kohdeluetteloon.

Alue sijaitsee osayleiskaavassa osoitetun laajan kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykerajauskokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan, vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.

Alue kuuluu tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, kaavamerkintä pv.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017.

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi.

Kaavalliset selvitykset

Kaavatyössä täydennetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä.

Mahdollisesti laadittavia selvityksiä ovat luontoselvitys ja arkeologinen selvitys. Muiden selvitysten tarpeellisuus tarkentuu kaavatyön aikana, mm. viranomaisyhteistyössä

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja on jättänyt 4.2.2024 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen hakemuksen kaavoituksen käynnistämiseksi edellä mainitulle kiinteistölle.

Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti osoittaa alueelle paritalon tai pienen rivitalon rakennuspaikka.

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 rajautuu lounaasta Murtomäentiehen ja koillisesta Sauriontiehen. Kaakossa ja luoteessa on kaupunginomistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo.

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

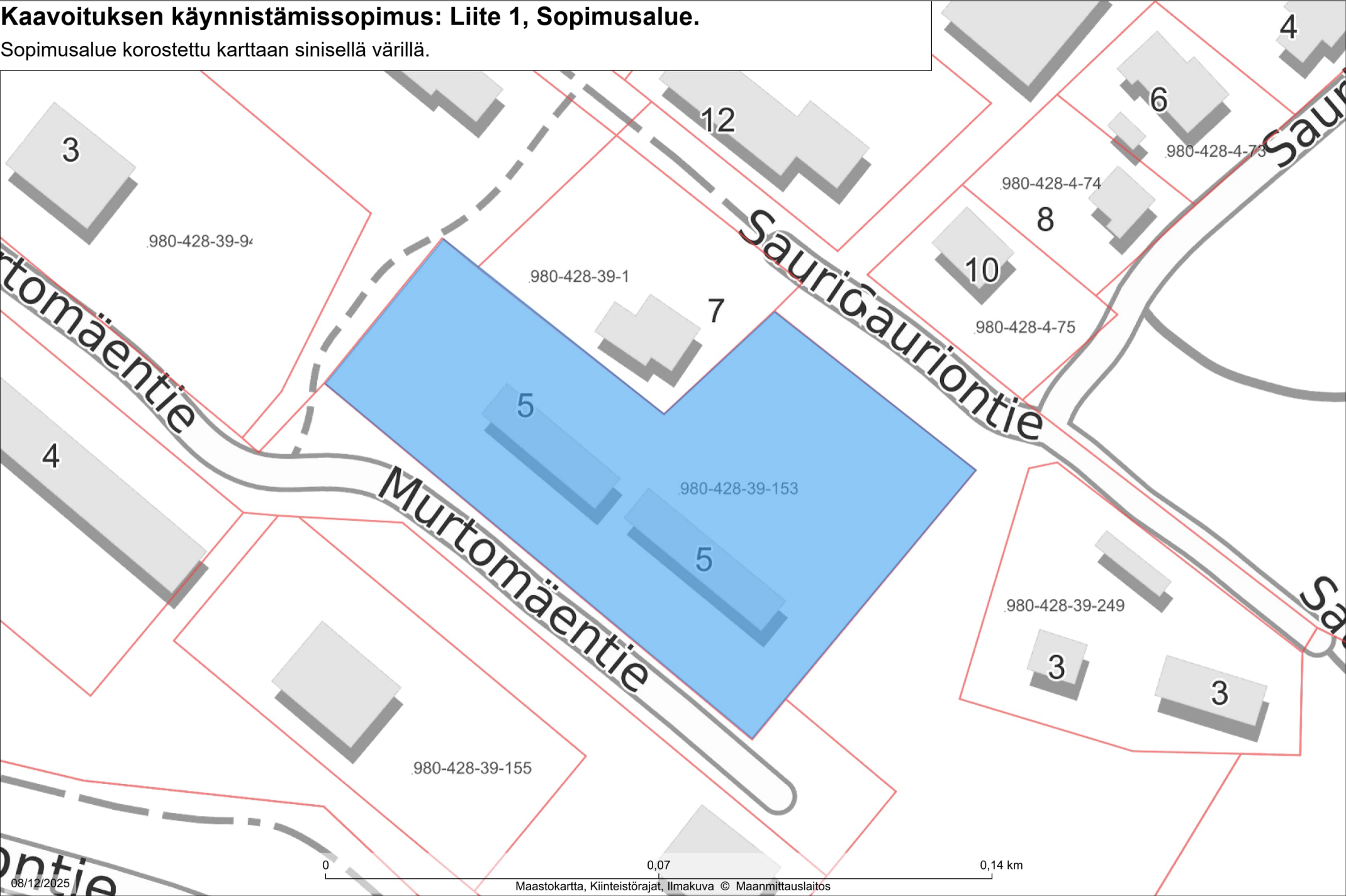
Liite 1, Sopimusalue

ALLEKIRJOITUKSET



Kaavoituksen käynnistämissopimus: Liite 1, Sopimusalue.

Sopimusalue korostettu karttaan sinisellä värillä.



08/12/2025
1:1 000