A1359 Tikantie 10 ja Ainontie 6 asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 5.10.2026 § 229

Yksityishenkilöt, jäljempänä tilaajat ovat lähestyneet kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluita lisämaanostotarpeen vuoksi. Tilaajat omistavat erillispientalotontit osoitteissa Tikantie 10 ja Ainontie 6. Kaupungin omistamaa puistoaluetta rajautuu molempiin tontteihin. Tikantie 10 tonttiin on tarkoitus liittää kaavallisesti n. 1 600 m2 sen pohjoispuolelta ja Ainontie 6 tonttiin on tarkoitus liittää kaavallisesti. n. 1 000 m2 sen pohjoispuolelta. Lohkomisista vastaa alueella Maanmittauslaitos, jolta tilaajat voivat tilata lohkomistoimituksen kaavan ja maakaupan valmistuttua.

Alueidenkäytön suunnittelu kuuluu kunnan perustehtäviin ja kunnat kaavoittavat sekä myyvät maata rakentamisen tarpeisiin. Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa katsotaan, että tämänkaltaiset ja ennakkoon mahdollisiksi harkitut hankkeet tukevat kaupunkirakenteen kehittymistä ja luovat asukkaille ja yrittäjille mahdollisuuksia kehittää omaa asumistaan ja toimintaansa.

Tilaajat ovat sitoutuneet maksamaan kaavoitussopimuksessa sovitun hinnan kaavoituksesta sekä siihen liittyvistä kuluista kuten kuulutuskulut sekä mahdolliset selvitykset. Tilaajat sitoutuvat maksamaan lisämaistaan 0,67 e/m2, mikä on alueella myytävien lisämaatonttien hinta myös tonttipörssissä. Kaavoituksen perusmaksussa on huomioitu maan myynti ja taksan mukaista hintaa on alennettu, jotta tilaajille ei tule päällekkäistä maksettavaa. Kaavoituksesta on sovittu erillinen hinta, sillä se laaditaan pääsääntöisesti yksityisen edun mukaan (AKL 59 §), mutta maan myynnistä saatava hinta ei kata kaavoituksen kustannuksia.

Kaavamuutoksen sisältö ratkaistaan tarkemmin lain mukaisessa kaavoitusmenettelyssä. Kaupunki ei voi tässä vaiheessa sopia sitovasti tavoitteista ja molemmat sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen asemakaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen asemakaavan valmistumiseen. Kaavoitussopimuksessa on sovittu, että tilaaja maksaa puolet kaavoituksen toteutuneista kustannuksista, mikäli kaavamuutos ei saa lainvoimaa. Tällainen menettely tulee kysymykseen, kun kyse on maakauppaan johtavasta kaavamuutoksesta. Esisopimus maan myynnistä myös raukeaa, mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa ja puistoalueeksi kaavoitettu maa-alue jää silloin kaupungin omistukseen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä, joten suurin osa kaavan laatimisen kustannuksista muodostuu kaupunkisuunnittelupäällikön työpanoksesta ja kustannukset lasketaan voimassa olevan taksan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on laadittu kaavoitussopimusluonnos sekä esisopimus liitteineen maan myynnistä, jotka ovat tämän kokousasian liitteenä.

Lisätiedot ja valmistelu:
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 432

Toimivalta — Hallintösääntö 24 § 4.2

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kaavoitussopimuksen ja esisopimuksen liitteiden mukaisesti ja valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan ne; sekä

2. käynnistää Tikantien 10 ja Ainontie 6 asemakaavamuutoksen kaavaprosessin.

Käsittely kokouksessa

Piia Koivunen ilmoitti olevansa jäävi (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2026
1309/10.02.03/2026

Tikantie 10 ja Ainontie 6 asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 5.10.2026 § 229. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisämaan osto kaupungilta ja lisämaiden liittäminen olemassa oleviin ja rakennettuihin erillispientalotontteihin.

Suunnittelualue sijoittuu Vilppulan Sipilän ja Kapakan alueelle, kaupunginosaan nro. 20 (Vilppula) ja käsittää erillispientalojen (AO) tontit nro. 1 korttelissa nro. 203 ja nro. 5 korttelissa nro. 212. sekä kaupungin omistamaa puistoaluetta (PL). Kaavamuutokseen sisältyvät puistoalueen osat on tarkoitus muuttaa kaavamuutoksella osaksi erillispientalotontteja.

Kaavamuutos on ylempien kaavatasojen mukainen, pienialainen, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia, joten osallistumis- ja arvionitisuunnitelman jälkeen laaditaan suoraa ehdotus. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 4 600 m2.

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on laadittu Tikantie 10 ja Ainontie 6 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän kokousasian liitteenä.

Valmistelu ja lisätiedot:
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Jari Ihainen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä 10.11.2026 päivätyn Tikantie 10 ja Ainontie 6 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

2. asettaa sen julkisesti nähtäville ja tiedottaa kaavan vireilletulosta lain ja asetusten mukaisesti sekä lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, Pirkanmaan liitolle, Pirkanmaan maakuntamuseolle sekä alueen sähkö-, puhelin- ja vesilaitoksille.

Päätös