

YHTEISTOIMINTASOPIMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA JA TOTEUTTAMISESTA LUONNOS 22.9.2025**1. Sopijapuolet****Kaupunki**

Ylöjärven kaupunki (y-tunnus 0158221-7),
osoite: PL 22, 33471 Ylöjärvi
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Toteuttaja

Arhta Rakennus Oy (y-tunnus 0987861-0)
osoite: Työväentalontie 3 A 4, 33470 Ylöjärvi
(jäljempänä ”Toteuttaja”)

omaan tai perustettavan, perustettavien tai jo perustettujen yhtiöiden lukuun

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää osia seuraavista Kaupungin omistamista kiinteistöistä: 980-406-4-78, 980-406-4-77 ja 980-1-9903-2. Sopimusalue on esitetty liitekarttaan (liite 1). Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,005 ha. Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopijapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Sopimusalueelta myöhemmin mahdollisesti luovutettava tontti tai tontit voivat jossain määrin poiketa liitekarttaan (liite 1) merkitystä rajauksesta.

Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (3.vaihe), joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 16.6.2005, § 100. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on AR- ja AKR-korttelialuetta sekä VL-aluetta.

3. Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Kaupunki haki sopimusalueelle ja sopimusalueen toteuttamiseen toteuttajakumppania kaupunginhallituksen 9.6.2025 § 193 päätöksen mukaisesti. Hakuaika oli 12.6.2025 - 25.8.2025.

Hakuajan päättymiseen mennessä ei jätetty hakemuksia. Ylöjärven kaupungin tekniikka- ja ympäristöosasto on kontaktoinut Ylöjärven kaupungin alueella vastaavan kokoluokan hankkeita viime vuosina toteuttaneiden rakennusliikkeiden edustajia. Jatkokeskusteluissa Toteuttaja on ilmoittanut valmiutensa tämän sopimuksen Toteuttaja-osapuoleksi. Toteuttajalle myönnetään tällä sopimuksella suunnitteluvaraus sopimusalueeseen.

Sopimusalueen asemakaavan muutos (Kivikkotien asemakaavan muutos, KIRK266) on tullut vireille 21.8.2024 (ympäristölautakunta § 98, vireilletulosta kuulutettu 4.9.2024). Ylöjärven



ympäristölautakunta on asettanut asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville päätöksellään 21.5.2025 § 65.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Toteuttaja sopivat sopimusalueen kaavan toteuttamisesta ja alueen rakentamisesta seuraavaa:

4. Sopimuksen tavoite

Asemakaavamuutoksen ja tämän sopimuksen tavoitteena on kehittää ja toteuttaa sopimusalueesta arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan viihtyisiä, urbaani ja alueen luonteeseen sopiva asuinkortteli.

Tavoitteena on, että Asemakaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä kevättalvella 2026.

Sopimusalueen suunnittelua ohjaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.

Toteuttajalla on sopimusalueen rakentamisen kokonaisvastuu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Rakentamisen laajuuden lähtökohtainen tavoite ilmenee asemakaavaluonnoksista. Selvyiden vuoksi todetaan, että rakennusoikeuden määrä voi muuttua kaavan valmistelun aikana.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolella ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia Kaupunkia kohtaan.

5. Sopimusalueen luovuttaminen

Toteuttajalle myönnetään tällä sopimuksella Suunnitteluvaraus Sopimusalueeseen, joka on voimassa 31.12.2030 saakka. Suunnitteluvarauksesta ei peritä maksua. Kaupunki voi perustellusta ja riittäväksi katsomastaan syystä jatkaa suunnitteluvarauksen voimassaoloaikaa.

Asemakaavamuutoksen edetessä todetaan mahdollisesti luovutettavien tonttien rajat ja pinta-alat. Luovutettavat tonttialueet rakennusoikeuksineen määritellään ja määräytyvät mahdollisessa lopullisessa tontin varaus- ja tontin luovutuspäätöksessä.

Kun Asemakaavamuutos KIRK266 on saanut lainvoiman, Toteuttajan tulee osoittaa ja jättää sitä sitova varaushakemus ensimmäiseen tonttiin tai tontteihin kahden (2) kuukauden kuluessa. Tontti tai tontit varataan Toteuttajalle yhden (1) vuoden ajaksi kerrallaan kaupungin päätöksellä kyseisen päätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Tontin varauksesta peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin varaushetken luovutushinnasta. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai tonttivuokrassa, mikäli tontti luovutetaan varausajan (1 vuoden) kuluessa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvaraus peruuntuu tai varausaika umpeutuu ilman luovutusta varauksen tehneelle. Tonttivarauksen piiriin kuuluvat alueet eivät enää kuulu maksuttoman Suunnitteluvarauksen piiriin.



Alustava toteutuksen vaiheistus:

1. tontti varataan 2 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen KIRK266 lainvoimaisuudesta
2. tontti varataan viimeistään 31.12.2028
3. tontti varataan viimeistään 31.12.2029
4. tontti varataan viimeistään 31.12.2030

Sopimusaluetta koskevat tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä. Tontteja koskevat luovutuskirjat tulee allekirjoittaa tonttivarauksen voimassaoloaikana.

Mikäli osa Sopimusalueen tonteista on Suunnitteluvarauksen päättyessä edelleen varaamatta tai luovuttamatta Toteuttajalle tai sen osoittamalle yhteistyökumppanille, Kaupungilla on oikeus päättää niiden varaamisesta tai luovuttamisesta muille toimijoille.

Rakennusoikeuden arvo määräytyy luovutettavan tontin tai tonttien luovutushetken mukaan. Toteuttaja ymmärtää, että hinta määräytyy mm. kuntalain (410/2015) 130 §:ssä säädetyn mukaisesti, eikä Kaupunki voi tässä vaiheessa sitoutua eikä tällä sopimuksella sitoudu lopulliseen luovutushintaan. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä sopimusalueella voimassa oleva rakennusoikeuden arvo Asemakaavamuutosluonnoksen mukaisella vapaarahoitteisella AK-tontilla on noin 280 €/k-m². VARKE:n korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan VARKE:n vahvistamin hinnoin. Yleisesti ottaen todetaan, että esimerkiksi pysäköintiratkaisuihin liittyvillä seikoilla voi olla vaikutusta lopullisten luovutushintojen määräytymisessä.

Kaupunki voi myöhemmin varata ja luovuttaa tontin tai tontteja edellä todetuina ehdoin myös Toteuttajan osoittamalle yhteistyökumppanille edellyttäen, että yhteistyökumppani sitoutuu varaukseen ja luovutukseen Toteuttajaa vastaavin ehdoin mukaan lukien tämän yhteistoimintasopimuksen ehdot ja että yhteistyökumppani toimittaa kaupungille tarvittavat tiedot ja selvitykset. Edelleen edellytyksenä mahdolliselle varaukselle ja luovutukselle Toteuttajan yhteistyökumppanille on, että sillä voidaan arvioida olevan edellytykset toteuttaa hanke varauksensa osalta ja että kokonaisuuden osalta tämän sopimuksen ehdot edelleen täyttyvät. Kaupunki voi perustellusta syystä pidättäytyä tekemästä varausta/luovutusta osoitetulle yhteistyökumppanille. Yhteistyökumppanin hyväksyminen edellyttää sen kirjallista sitoutumista osaltaan tähän sopimukseen. Yhteistyökumppanin hyväksymisestä kaupungin osalta tämän sopimuksen nojalla päättää kaupunkirakennejohtaja.

6. Kohtuuhintainen rakentaminen

Lähtökohtana on, että vuokra-, asumisoikeus-, tai opiskelija-asumista osoitetaan koko kortteliin osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta vähintään 25 % mutta korkeintaan 50 %. Lopullinen jakauma täsmentyy hankkeen myöhemmissä vaiheissa.

7. Sopijapuolten kustannusvastuut

Suunnittelu ja asemakaavoitus

Asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista vastaa Kaupunki.

Toteuttaja ja mahdolliset yhteistyökumppanit vastaavat kustannuksellaan asemakaavaehdotukseen tarvittavasta viitesuunnittelusta.



Kunnallistekniikan rakentaminen

Tällä sopimuksella ei sovita sopijapuolia sitovasti mahdolliseen tontin luovutukseen ja siihen liittyvän kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Yleisesti ottaen todetaan, että kustannusten jaon on tarkoitus määräytyä kaupungin yleisesti käyttämien ehtojen ja käytänteiden mukaisesti.

Muut kustannukset

Kaupungin tiedossa ei ole, että puheena olevalla maa-alueella olisi maaperän pilaantuneisuutta. Suhteessa Toteuttajaan tai sen osoittamaan yhteistyökumppaniin mahdollisen pilaantuneen maan aiheuttamista kustannuksista vastaisi Kaupunki. Mikäli tällaista pilaantunutta maata alueella todettaisiin, on siihen liittyvistä mahdollisista kustannuksista sovittava etukäteen Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

8. Sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus ja seuranta

Sopijapuolet muodostavat sopimusalueen toteutusta varten ohjausryhmän, jonka tehtävänä on seurata tämän sopimuksen toteutumista sekä käsitellä kaavoitukseen, kohteiden suunnitteluun, rakentamiseen ja sen taloudelliseen kannattavuuteen sekä toteutusaikatauluun liittyviä kysymyksiä. Ohjausryhmään kuuluvat edustajat molemmilta sopijapuolilta. Ohjausryhmää voidaan tarvittaessa täydentää Toteuttajan osoittaman yhteistyökumppanin tai -kumppaneiden edustajilla. Täydentämisen hyväksyy Ylöjärven kaupungin kaupunkirakennejohtaja.

9. Muut ehdot

Kaupunki sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle osapuolelle Suunnitteluvarauksen aikana. Tästä poikkeuksena on Toteuttajan osoittama yhteistyökumppani, jolle varaaminen ja luovuttaminen edellyttää Toteuttajan asiaan valtuudet omaavan edustajan kaupungille toimittamaa kirjallista pyyntöä.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät sopijapuolten tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä Asemakaavamuutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

Toteuttaja ymmärtää, että tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan ja kaupungin toimintaan muutoinkin sovelletaan kaikilta osin lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta eikä sopimussyhteistyö luo tähän poikkeusta.

Kaikki oikeudet Sopimusaluetta koskevan valmistelutyön yhteydessä laadittaviin ja tilattaviin aineistoihin kuuluvat Kaupungille.

10. Sopimuksen siirtäminen

Toteuttaja ei voi siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle sopijapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.



11. Sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien Sopijapuolten allekirjoittama. Sopimus sitoo Kaupunkia kuitenkin vasta, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja kun sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunki ja Toteuttaja sitoutuvat edistämään kaavahanketta mahdollisimman joutuisasti. Kaupunki ja Toteuttaja voivat painavasta syystä irtisanoa sopimuksen. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun ympäristölautakunta on päättänyt esittää asemakaavaa hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle. Mikäli sopimus irtisanotaan, ei sopijapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kaupungilla on lisäksi oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli rakennusliike asetettaisiin konkurssiin tai se muutoin osoittautuisi kykenemättömäksi täyttämään sopimusehtoja. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia. Sopijapuolilla ei näissä tapauksissa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka, ellei sopijapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita tai yhteisesti sopien ennenaikaisesti pureta edellä mainitun mukaisesti taikka muutoin edellä todetusta muuta johdu.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet eivät pääse neuvotteluissa yhteisymmärrykseen, saatetaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Pirkanmaan kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

Allekirjoitukset**Liitteet**

Liite 1. Sopimusalue



