

## SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄSTÄ YHTEISTOIMINNASTA

### 1. Sopijapuolet

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

Pirkanmaan hyvinvointialue (y-tunnus 3221308-6)  
osoite: PL 272, 33101 Tampere  
(jäljempänä ”Pirha”)

Kaupunki ja Pirha jäljempänä yhdessä ”Sopijapuolet”.

### 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki on käynnistänyt Sopimuksen kohdassa 3 määritellyllä Sopimusalueella ja sen lähialueilla asemakaavoituksen yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseksi ja alueen tarkoituksenmukaiseksi kehittämiseksi. Ympäristölautakunta on kokouksessaan 11.12.2025 § 169 käsitellyt ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Pirha etsii Pirkanmaalta rakennuspaikkoja uusille erityisryhmien asumisyksiköille. Pirha voi rakentaa kohteen joko itse tai kilpailuttaa kohteelle toteuttajan, joka vuokraa kohteen Pirhalle sen valmistumisen jälkeen.

Kaupunki on Pirhan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella esittänyt ikäihmisten asumishankkeen sijaintipaikaksi Sopimusaluetta, joka on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa määritetty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Pirha sopivat Sopimusalueen kaavoitukseen liittyen seuraavaa:

### 3. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää liitekartassa (sopimuksen liite 1) määritellyn osan Kaupungin omistamasta kiinteistöistä 980-416-1-377. Sopimusalue muodostuu kahdesta liitekartalle merkitystä alueesta ja sen kokonaispinta-ala on noin 0,6143 ha.

Sopijapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Sopimusalueelta myöhemmin mahdollisesti luovutettava tontti voi jossain määrin poiketa liitekarttaan (liite 1) merkitystä alueesta.

Alueella on voimassa Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 10.6.2024, § 54. Alueella ei ole asemakaavaa.



#### 4. Asemakaavoituksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää ja toteuttaa Sopimusalueesta arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan viihtyisä, luonteeltaan urbaani julkisten palvelujen korttelialue. Sopijapuolten tavoite Sopimusalueen rakentamisen laajuudelle on noin 5500 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalueen suunnittelua ja rakentamista ohjaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.

Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä loppuvuodesta 2026.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät Sopijapuolten tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

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

#### 5. Sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen seuranta

Kaupunki ja Pirha sitoutuvat edistämään kaavahanketta mahdollisimman joutuisasti. Sopijapuolet muodostavat Sopimusalueen toteutusta varten seurantaryhmän, jonka tehtävänä on seurata tämän sopimuksen toteutumista sekä käsitellä kaavoitukseen, kohteen suunnitteluun, rakentamiseen ja toteutusaikatauluun liittyviä kysymyksiä. Seurantaryhmään kuuluvat edustajat molemmilta Sopijapuolilta.

#### 6. Sopijapuolten kustannusvastuut

##### **Suunnittelu ja asemakaavoitus**

Asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista vastaa Kaupunki.

Pirha vastaa kustannuksellaan asemakaavoituksen edellyttämästä Sopimusalueen viitesuunnittelusta.

##### **Kunnallistekniikan rakentaminen**

Kaupunki vastaa asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Tämä ei koske luovutettavaa tonttia ja korttelia palvelevaa pysäköintialuetta.

##### **Muut kustannukset**

Kaupungin tiedossa ei ole, että puheena olevalla maa-alueella olisi maaperän pilaantuneisuutta. Mikäli tällaista pilaantunutta maata alueella todettaisiin, vastuu puhdistamiseen liittyvistä kustannuksista on Kaupungilla. Kaupunki sopii mahdollisista tarkemmista ehdoista tontin luovutuksen yhteydessä.

#### 7. Sopimusalueen varaaminen

Pirhalle myönnetään tällä sopimuksella Suunnitteluvaraus Sopimusalueeseen 31.12.2029 saakka. Suunnitteluvaruudesta ei peritä maksua. Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa suunnitteluvaruksen voimassaoloaikaa.

Kaupunki sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta Sopimusalueen tonttia kolmannelle osapuolelle Suunnitteluvaruksen aikana. Poikkeuksena on Pirhan osoittama toteuttaja tämän sopimuksen kohdan 8 mukaisesti.

Mikäli Sopimusalueen tontti on Suunnitteluvarauksen päättyessä edelleen varaamatta tai luovuttamatta, Kaupungilla on oikeus päättää sen varaamisesta tai luovuttamisesta muille toimijoille.

## 8. Sopimusalueen luovuttaminen

Kun asemakaava on saanut lainvoiman, Pirha järjestää hankintalain mukaisen kilpailutuksen valitakseen ikäihmisten asumishankkeelle toteuttajan, joka rakennuttaa kohteen, ja jolta Pirha vuokraa tilat. Kaupungin osallistumisesta kilpailutuksen toteutukseen voidaan sopia erikseen. Tontti luovutetaan valitulle toteuttajalle (tai perustettavan yhtiön lukuun) alueen Kaupungin erillisellä päätöksellä luovutushetkellä voimassa olevin Kaupungin luovutusehdoin.

Pirha voi myös päättää, että se rakennuttaa kohteen itse, jolloin se kilpailuttaa kohteeseen urakoitsijan. Tällöin Kaupunki luovuttaa tontin Pirhalle alueen Kaupungin erillisellä päätöksellä luovutushetkellä voimassa olevin Kaupungin luovutusehdoin.

Sopimusaluetta koskeva tontti voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä. Asemakaavan edetessä todetaan mahdollisesti luovutettavan tontin rajat ja pinta-ala. Luovutettava tontti rakennusoikeuksineen määritellään mahdollisessa lopullisessa tontin luovutus sopimuksessa ja -päätöksessä. Tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa kohdassa 7 mainitun suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana ja ennen kohteen rakennusluvan hakemista.

Rakennusoikeuden arvo määräytyy tontin luovutushetken mukaan. Pirha ja toteuttaja ymmärtävät, että hinnan määräytymisessä on huomioitava mm. kuntalain (410/2015) 130 §. Tontin luovutushintaa tai vuokran määrää määriteltäessä otetaan huomioon tontin käyttötarkoitus.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Sopimusalueeseen kohdistuu peltojen viljelyoikeus. Sopijapuolet toteavat, että mahdollisen luovutuksen yhteydessä Kaupunki varmistaa, että luovutettava tontti on rakentamiskelpoinen. Rakentamiskelpoisuudella tässä tarkoitetaan, että tontti on luovutushetkellä asemakaavan, kulkuyhteyksien ja kunnallisteknisen valmiuden puolesta käytettävissä rakentamiseen. Selvytyden vuoksi todetaan, että rakentamiskelpoisuudella ei tässä tarkoiteta eikä sitä tule tulkita kaupungin lisäsitoumuksiksi esimerkiksi tontin sisäisiin pohjatöihin, massanvaihtoihin, louhintoihin, kuivatusratkaisuihin, johtosiirtoihin tai muihin ostajan tai vuokralaisen hankkeen edellyttämiin järjestelyihin.

## 9. Sopimuksen siirtäminen

Kumpikaan Sopijapuoli ei voi siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle. Pirha voi kuitenkin siirtää oikeutensa Sopimusalueen tontin ostamiseen tai vuokraamiseen toteuttajalle kohdan 8 mukaisesti.

## 10. Sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien Sopijapuolten allekirjoittama. Sopimus sitoo Sopijapuolia kuitenkin vasta, kun kaupunginhallitus ja Pirkanmaan hyvinvointialueen toimivaltainen toimielin ovat päätöksillään hyväksyneet sopimuksen ja hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Sopimus on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2029 asti.

Sopijapuolet voivat painavasta syystä irtisanoa tämän sopimuksen. Painavaksi syyksi katsotaan esimerkiksi se, että Pirha päättää luopua kohteen toteuttamisesta kokonaan tai siirtää sitä myöhemmäksi. Mikäli sopimus irtisanoon, sopimuksen voimassaolo päättyy välittömästi eikä Sopijapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## 11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

### Allekirjoitukset

Tämä Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti ja kumpikin Sopijapuoli saa oman sopimuskappaleen.

Sopimuksen allekirjoittaa kaupungin puolelta [titteli Etunimi Sukunimi] ja Pirhan puolelta [titteli Etunimi Sukunimi].

### Liitteet

Liite 1. Sopimusalue

