

## 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 -asemakaavamuutoksen, kaupunginhallitus 30.3.2026 § 82. Alueella on voimassa asemakaava Siltatie 5. Perkonmäki (hyväksytty 8.9.2025, § 90).

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 kehitysvammaisten asumishankkeen sijaintipaikaksi Sopimusaluetta, joka on asemakaavassa osoitettu 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 980-408-2-325. Sopimusalueen pinta-ala on noin 7 535 m<sup>2</sup>.

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



#### 4. Asemakaavoituksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa yleisten rakennusten korttelialuetta kehitysvam-  
maisten asumishankkeeseen soveltuvaksi ja samalla tarkastella korttelin tehokkuutta.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos etenee hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2026.

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asema-  
kaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei Sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuk-  
sia 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 tä-  
män sopimuksen toteutumista sekä käsitellä kaavoitukseen, kohteen suunnitteluun, rakentamiseen  
ja toteutusaikatauluun liittyviä kysymyksiä. Seurantaryhmään kuuluvat edustajat molemmilta Sopi-  
japuolilta.

#### 6. Sopijapuolten kustannusvastuut

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

Asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista vastaa Kaupunki.

Pirha vastaa kustannuksellaan asemakaavoituksen edellyttämästä Sopimusalueen viitesuunnitte-  
lusta.

##### **Kunnallistekniikan rakentaminen**

Kaupunki vastaa asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnit-  
telusta ja rakentamisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

##### **Muut kustannukset**

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

#### 7. Sopimusalueen varaaminen

Pirhalle myönnetään tällä sopimuksella Suunnitteluvaraus Sopimusalueeseen 31.12.2029 saakka.  
Suunnitteluvараuksesta ei peritä maksua. Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa suunnitteluva-  
rauksen voimassaoloaika.

Kaupunki sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta Sopimusalueen tonttia kolmannelle osa-  
puolelle Suunnitteluvараuksen aikana. Poikkeuksena on Pirhan osoittama toteuttaja tämän sopi-  
muksen 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 asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, Pirha järjestää hankintalain mukaisen kilpailutuksen valitakseen kehitysvammaisten 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. Asemakaavamuutoksen edetessä todetaan mahdollisesti luovutettavan tontin rajat ja pinta-ala. Luovutettava tontti rakennusoikeuksineen määritellään mahdollisessa lopullisessa tontin luovutussopimuksessa 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 toteavat, että mahdollisen luovutuksen yhteydessä Kaupunki varmistaa, että luovutettava tontti on luovutushetkellä rakentamiskelpoinen. Rakentamiskelpoisuudella tässä tarkoitetaan, että tontti on luovutushetkellä asemakaavan, kulkuyhteyksien ja kunnallisteknisen valmiuden puolesta käytettävissä rakentamiseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamiskelpoisuudella ei tässä tarkoiteta eikä sitä tule tulkita kaupungin lisäsitoumukseksi esimerkiksi tontin sisäisiin pohjaitoihin, 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 syytä irtisanoa tämän sopimuksen. Painavaksi syyksi katsotaan esimerkiksi se, että Pirha päättää luopua kohteen toteuttamisesta kokonaan tai siirtää sitä myöhemmäksi. Mikäli sopimus irtisanotaan, 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 kaupunkirakennejohtaja ja Pirhan puolelta konserni-johtaja.

## Liitteet

Liite 1. Sopimusalue