KH/1487/2026

130 § **Esisopimus Riihimäen sotekeskuksesta; Kanta-Hämeen hyvinvointialue**

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi muutetun liitteen esisopimuksen koskien Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin yhdessä valmistelemaa hanketta Riihimäen uuden sotepalvelukeskuksen toteuttamiseksi Riihimäen Peltosaareen.

Elinvoimalautakunta oikeutti elinvoimajohtajan tekemään vähäisiä teknisluonteisia muutoksia sopimukseen ennen sen allekirjoittamista. Muutoksilla ei saa heikentää kaupungin sopimusasemaa.

Käsittely

Keskustelun kuluessa esittelijä muutti päätösehdotuksensa kuulumaan seuraavasti:

"Elinvoimalautakunta hyväksyy muutetun liitteen esisopimuksen koskien Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin yhdessä valmistelemaa hanketta Riihimäen uuden sotepalvelukeskuksen toteuttamiseksi Riihimäen Peltosaareen.

Elinvoimalautakunta oikeuttaa elinvoimajohtajan tekemään vähäisiä teknisluonteisia muutoksia sopimukseen ennen sen allekirjoittamista. Muutoksilla ei saa heikentää kaupungin sopimusasemaa."

Keskustelun kuluessa Aino Närkki teki Robert Bergin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

"Elinvoimalautakunta hyväksyy muuten muutetun liitteen esisopimuksen koskien Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin yhdessä valmistelemaa hanketta Riihimäen uuden sotepalvelukeskuksen toteuttamiseksi Riihimäen Peltosaareen, mutta esisopimusluonnokseen lisätään optio siitä, että paikka voi olla myös muu kuin esisopimusluonnoksessa nyt mainittu. Hyvinvointialueen kanssa tehtävässä esisopimuksessa on keskeistä, että Riihimäen kaupunki hoitaa asemakaavaprosessin siten, että tarvittava tontti on aseman läheisyydessä ja rakentaminen on mahdollista käynnistää kesällä 2028. Esisopimusluonnokseen nyt kirjatut Riihimäen kaupungille kuuluvat ja lähinnä kaupunkikehittämiseen liittyvät suunnittelu- ja kustannusvastuut tulee käsitellä Riihimäen hallintoelimissä ja kierrättää kaupungin talousarvion kautta reaaliaikaisesti, koska niillä on merkittävää vaikutusta tällä hetkellä laadinnassa olevaan vuoden 2027 ja suunnittelukauden talouden suunnitteluun.

Elinvoimalautakunta oikeuttaa elinvoimajohtajan tekemään vähäisiä teknisluonteisia muutoksia sopimukseen ennen sen allekirjoittamista. Muutoksilla ei saa heikentää kaupungin sopimusasemaa."

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, totesi puheenjohtaja, että asiassa on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysehdotuksen: ne, jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla, äänestävät JAA, ja ne, jotka ovat Närkin muutosehdotuksen kannalla, äänestävät EI. Äänestys suoritetaan kädennostoilla. Äänestysehdotus hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin kahdeksan JAA-ääntä (Arminen, Arola, Hutri, Hänninen, Kotirinta, Mämmelä, Peltola, Valli) ja kaksi EI-ääntä (Berg, Närkki). Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen elinvoimalautakunnan päätökseksi.

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta hyväksyy liitteen esisopimuksen koskien Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin yhdessä valmistelemaa hanketta Riihimäen uuden sotepalvelukeskuksen toteuttamiseksi Riihimäen Peltosaareen.

Elinvoimalautakunta oikeuttaa elinvoimajohtajan tekemään vähäisiä teknisluonteisia muutoksia sopimukseen ennen sen allekirjoittamista. Muutoksilla ei saa heikentää kaupungin sopimusasemaa.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Valmistelijat

Elinvoimajohtaja
Kaupungingeodeetti
Kaavoituspäällikkö

Asiaselostus

Taustaa

Kanta-Hämeen hyvinvointialue Oma Häme on suunnitellut, että vuosina 2024-2029 Riihimäen seudun sotepalvelut kootaan esisijaisesti Riihimäen sairaalaan ja toissijaisesti Riihimäen pääterveysasemalle. Suunnitelmien mukaisesti Riihimäen sairaalan toiminta muutetaan palvelukeskukseksi, jossa tuotetaan laajasti hyvinvointialueen järjestämiä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita. Hyvinvointialue on laatinut tarveselvityksen Riihimäen sotekeskushankkeen osalta yhteistyössä Riihimäen kaupungin kanssa. Yhteistyöstä hankkeen osalta on sovittu aiesopimuksella (Khall. 29.4.2024 § 151 Aiesopimus Kanta-Hämeen hyvinvointialueen sotekeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta). Aiesopimuksella sovittiin niistä periaatteista, joiden mukaisesti osapuolet voivat valmistella sotekeskuksen ja sen edellyttämän pysäköintilaitoksen toteutussuunnittelua.

Hyvinvointialue on tehnyt tarveselvityksen ja hankesuunnitelman Riihimäen sotekeskushankkeen osalta ja on päätymässä ratkaisuun, jossa elinkaarikustannusvertailun pohjalta on kokonaistaloudellisesti järkevintä toteuttaa sotekeskus uudisrakennuksena Peltosaaren alueelle. Kaupungin ja hyvinvointialueen edustajien välisissä neuvotteluissa on päädytty tilanteeseen, jossa nähdään Peltosaari mahdolliseksi sotekeskuksen sijoituspaikaksi sillä edellytyksellä, että alueelle toteutetaan asemakaavan muutos.

Esisopimus

Kanta-Hämeen hyvinvointialue ja Riihimäen kaupunki ovat valmistelleet esisopimuksen, jonka keskeisenä tavoitteena on tarkentaa kaupungin ja hyvinvointialueen vastuita suunnitellun sote-keskuksen toteuttamiseksi sekä mahdollistaa hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Hyvinvointialue ja kaupunki valmistelevat uutta hyvinvointikorttelia Riihimäen asemakortteleihin Peltosaaren kaupunginosaan. Korttelin keskeiseksi kohteeksi suunnitellaan hyvinvointialueen uutta sote-keskusta. Lisäksi alueelle on tarkoitus kehittää julkisia ja kaupallisia palveluja sekä asumista. Asemakortteleilla tarkoitetaan rautatieaseman ympärillä olevia keskustakortteleita, kuten Hämeen ammattikorkeakoulun uutta kampusta, Veturitallien aluetta ja Peltosaareen suunniteltua hyvinvointikorttelia.

Hyvinvointikorttelin kehittäminen toteuttaa konkreettisesti kaupungin strategista tavoitetta vartin kaupungista. Sote-keskuksen, asumisen, kaupallisten ja muiden palvelujen sekä joukkoliikenteen yhdistyminen asemakortteleissa vahvistaa keskustan palvelurakennetta ja mahdollistaa arjen keskeisten toimintojen hyvän saavutettavuuden.

Esisopimuksen kohteena oleva alue muodostuu Riihimäen kaupungin omistamista määräaloista sekä osasta Väinö Sinisalon kadun yleistä katualuetta. Asemakaavamuutoksen valmistelu esitetään käynnistettäväksi hankesuunnitelmaa koskevan päätöksenteon rinnalla hankkeen aikataulun varmistamiseksi. Esisopimus mahdollistaa asemakaavamuutoksen käynnistämisen. Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja kustannuksista. Tavoitteena on, että asemakaavan muutosta koskeva hyväksymiskäsittely toteutetaan viimeistään huhtikuussa 2028 ja sotekeskuksen tontti lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin viimeistään kesäkuussa 2028.

Osana esisopimusta sovitaan myös sotekeskuksen tarvitsemien pysäköintipaikkojen järjestämisestä rakenteellisena pysäköintinä. Kaupunki vastaa tarvittavan pysäköintilaitoksen rakentamisen suunnittelusta, rakentamisesta ja

ylläpidosta tai voi sopia vastaavista velvoitteista kolmannen osapuolen kanssa. Kaupunki vastaa siitä, että sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat ovat hyvinvointialueen käytettävissä sotekeskuksen toiminnan käynnistyessä. Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat erikseen laadittavalla sopimuksella. Vuokra muodostuu pysäköintilaitoksen alkuinvestointikustannuksista sekä käyttö- ja kunnossapitokustannuksista. Hyvinvointialueen osuus alkuinvestointikustannuksista määräytyy sen vuokraamien pysäköintipaikkojen suhteessa pysäköintilaitoksen kaikkiin pysäköintipaikkoihin.

Kaupunki vastaa sotekeskuksen tontin maaperän pilaantumisen ja mahdollisten jätetäyttöjen selvittämisestä ja poistamisesta sekä maaperän kunnostamisesta hankkeen toteuttamisen edellyttämälle tasolle. Kaupunki vastaa lisäksi tontin maaperän mahdollisten rakentamisen esteiden tutkimisesta ja poistamisesta siten, että alueelle voidaan myöntää rakentamislupa ja rakentaminen voidaan aloittaa sovitun aikataulun mukaisesti.

Esisopimuksen perusteella kaupunki varaa asemakaavalla muodostettavan sotekeskuksen tulevan tontin hyvinvointialueelle sopimuksen voimassaoloajaksi. Hyvinvointialue sitoutuu ostamaan tai vuokraamaan tontin valintansa mukaisesti esisopimuksessa määriteltyjen ehtojen täyttyessä. Ehtoihin sisältyvät hyvinvointialueen myönteinen investointi- ja rahoituspäätös sotekeskuksen toteuttamisesta, sotekeskuksen tontille asetettujen tavoitteiden saavuttaminen asemakaavan muutoksella, esisopimuksessa määriteltyjen aikataulutavoitteiden saavuttaminen sekä pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja sotekeskuksen tarvitsemien pysäköintipaikkojen osoittaminen.

Tavoitteena on, että sotekeskus ja pysäköintilaitos ovat käyttöönotettavissa vuoden 2030 loppuun mennessä.

Esisopimus mahdollistaa myös asemakaavatyön yhteydessä selvityksen korttelialueen kehittämisestä myös kaupan ja asumisen toimintoja ajatellen, kuitenkin siten, että sotekeskuksen toteuttamista ei saa vaarantaa. Tämä tarjoaa kaupungille mahdollisuuden tuottaa omaan tarjontaansa kaupan ja asumisen tonttimahdollisuuksia keskeiselle sijainnille Riihimäen rautatieaseman yhteyteen.

Hankkeella on kaupungille huomattava strateginen merkitys myös sosiaali- ja terveyspalvelujen tulevaisuuden näkökulmasta. Sote-keskuksen toteutuminen luo edellytykset palvelujen säilymiselle ja pitkäjänteiselle kehittämiselle Riihimäellä keskeisellä ja hyvin saavutettavalla sijainnilla. Hankkeen toteuttaminen edellyttää kaupungilta merkittäviä alkuinvestointeja, joita tulee arvioida suhteessa hankkeen pitkäaikaisiin vaikutuksiin. Mikäli hanketta ei toteuteta, kasvaa riski siitä, että

hyvinvointialueen tulevissa palveluverkkoratkaisuissa Riihimäellä tarjottavien palvelujen määrä tai laajuus supistuisi ja palveluja keskitetään nykyistä enemmän maakunnan keskuskaupunkiin. Tällä olisi vaikutuksia sekä palvelujen saavutettavuuteen että Riihimäen asemaan seudullisena palvelukeskuksena.

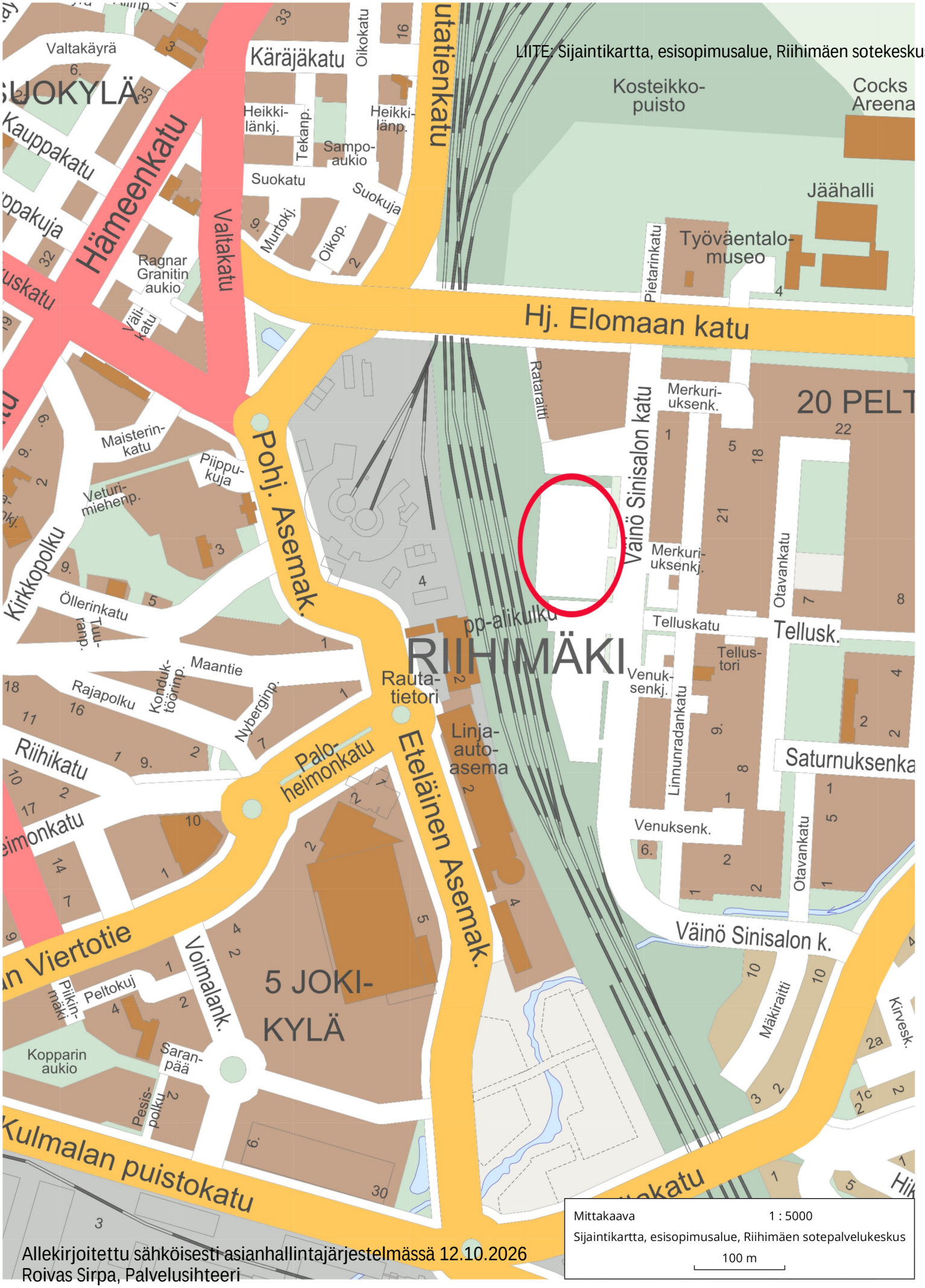
Esisopimus tulee voimaan, kun se on molempien sopijapuolten toimivaltaisissa toimielimissä lainvoimaisesti hyväksytty ja allekirjoitettu. Sopimus on voimassa, kunnes esisopimuksen mukainen tontin kauppa tai vuokraus on toteutunut tai sopijapuolet ovat yhteisymmärryksessä todenneet, ettei hankkeella ole toteutumisen edellytyksiä, kuitenkin enintään 31.12.2035 saakka.

Toimivallan peruste	Riihimäen kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 27 § 1. momentin 9. kohdan mukaan elinvoimalautakunta päättää lautakunnan alaisen kiinteän omaisuuden, osuuksien ja muiden vastaavien omaisuuserien hankkimisesta, luovutuksista ja vuokrauksista sekä muista näihin liittyvistä sopimuksista hyväksytyn talousarvion puitteissa.
Liitteet	Sijaintikartta, esisopimusalue, Riihimäen sotekeskus Esisopimus; Riihimäen sotekeskus; Kanta-Hämeen hyvinvointialue Esisopimus; Riihimäen sotekeskus; Kanta-Hämeen hyvinvointialue, muutettu
Täytäntöönpano	Asiaote / Kanta-Hämeen Hyvinvointialue, kaupunginhallitus, hallinto ja konserni - toimiala, elinvoiman toimiala, tekninen toimiala
Lisätietoja antaa	Elinvoimajohtaja Anna-Riitta Kujala, p. 040 515 0615
Muutoksenhaku	Oikaisuvaatimus
Pöytäkirja nähtävänä	Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Riihimäen kaupungin verkkosivuilla alkaen 12.10.2026

☑ Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm: 12.10.2026

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

LIITE: Sijaintikartta, esisopimusalue, Riihimäen sotekeskus



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

RIIHIMÄKI

ESISOPIMUS RIIHIMÄEN HYVINVOINTIKORTTELISTA

Sopimus perustuu Riihimäen elinvoimalautakunnan päätökseen x.x.20xx § x (dnro KH/xxxx/xxxx).

1. Sopijapuolet

Kanta-Hämeen Hyvinvointialue, 3221307-8
Sibeliuksenkatu 2, 13100
(jatkossa tässä sopimuksessa ”Hyvinvointialue”)

Riihimäen kaupunki, 0152563-4
PL 125, 11101 Riihimäki
(jatkossa tässä sopimuksessa ”Kaupunki”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Hyvinvointialueen palveluverkkoselvityksessä esitetään, että vuosina 2024–2029 Riihimäen seudun sotepalvelut kootaan esisijaisesti Riihimäen sairaalaan ja toissijaisesti Riihimäen pääterveysasemalle. Hyvinvointialue laati vuonna 2024 tarveselvityksen Riihimäen uuden sote-keskuksen toteuttamisesta. Tarveselvityksen pohjalta hyvinvointialue on laatinut vuoden 2026 aikana hankesuunnitelman, jossa on määritetty sotekeskuksen toiminnallinen kokonaisuus ja tilatarpeet, arvioitu hankkeen toteuttamisen edellytyksiä sekä vertailtu kahden toteutusratkaisun elinkaarikustannuksia. Elinkaarikustannusvertailu osoittaa, että Riihimäen palvelukeskus, josta käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Sotekeskus”, on kokonaistaloudellisesti edullisempaa toteuttaa uudisrakennuksena Peltosaaren alueelle. Sotekeskus esitetään rakennettavaksi tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle asemakaavan muutoksella muodostettavalle tontille.

_____

Parafointimerkinnät

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

Sotekeskuksen yhteyteen toteutetaan pysäköintiä, joka alustavasti on suunniteltu toteutumaan rakenteellisena pysäköintinä tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle asemakaavan muutoksella muodostettavalle tontille. Sotekeskukselle laadittavassa asemakaavassa osoitettavat velvoitepysäköintipaikat on tarkoitus järjestää tämän pysäköinnin puitteissa. Osapuolet sopivat erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen velvoitepysäköintipaikkojen vuokraamisesta. Pysäköinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta alkuinvestointikustannuksineen vastaa Kaupunki tai kolmas toimija. Hyvinvointialue sitoutuu osana sanotuista pysäköintipaikoista tässä sopimuskohdassa tarkoitetun vuokrasopimuksen mukaista vuokraa. Vuokra muodostuu edellä kerrotuista alkuinvestointikustannuksista sekä pysäköintilaitoksen käyttö- ja kunnossapitokustannuksista. Hyvinvointialue sitoutuu osallistumaan pysäköintilaitoksen alkuinvestointikustannuksiin vuokraamiensa pysäköintipaikkojen suhteessa. Hyvinvointialueen maksettavaksi tuleva osuus määräytyy sen perusteella, kuinka suuren osuuden Hyvinvointialueelle vuokratut pysäköintipaikat muodostavat pysäköintilaitoksen kaikista pysäköintipaikoista. Pysäköinti suunnitellaan toteutettavaksi kokonaisuutena, ja joka palvelee myös Riihimäen laajempia pysäköintitarpeita, kuin vain Sotekeskuksen pysäköintiä. Tästä pysäköinnistä käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Pysäköintilaitos”.

Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta osoittaa muutettavaan asemakaavaan samaan korttelialueeseen, joko osaksi edellä kerrottuja tonttialueita tai tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle muodostettaville yhdelle tai useammalle tonteille asumista ja kaupallisia palveluita mahdollistavia alueita. Näistä asumisen ja kaupallisia palveluita mahdollistavista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimiä ”Asumisen alue” sekä ”Kaupan alue”.

Sopimusalueelle tulee myös toteutettavaksi yleisiä tarpeita palvelevia alueita, kuten katualuetta. Näistä yleisiä tarpeita palvelevista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Yleinen alue”. Kaupunki vastaa näiden yleisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta.

_____

Parafointimerkinnät

Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin alueelle voidaan kaavoituksen yhteydessä osoittaa korttelin tonttien yhteisiä tarpeita palvelevia alueita, jotka voivat olla joko osa yksittäistä tonttia tai muodostaa omia tonttejaan. Näiden alueiden, suunnittelu, toteutus ja ylläpito järjesgtetään tapauskohtaisesti tonttien omistajien keskinäisin sopimuksin. Näistä tonttien tarpeita palvelevista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Yhteinen alue”.

Alueesta, jolle edellä kuvattuja toimintoja suunnitellaan sijoitettavaksi, käytetään jatkossa tässä sopimuksessa kokonaisuutena nimeä ”Hyvinvointikortteli”.

Sopijapuolten tarkoitus on tällä esisopimuksella sopia niistä periaatteista ja ehdoista, joiden mukaisesti Sopijapuolet voivat valmistella kokonaisuuden tai sen osien asemakaavoittamista, tarve- ja toteutussuunnittelua. Tässä sopimuksessa sovitaan myös niistä velvoitteista, joihin Sopijapuolet sitoutuvat alueen suunnittelun ja toteutuksen suhteen.

3. Sopimusalue

Sopimuksen kohteena oleva alue muodostuu määräalasta 694-871-1-2-M502, määräalasta 694-871-1-2-M504 sekä osasta Väinö Sinisalon kadun yleisestä katualueesta (694-20-9901-0 Peltosaaren kadut). Hyvinvointikorttelin korttelialue tarkentuu kaavavaiheessa.

Sopimusalueelle on tavoitteena muodostaa asemakaavan muutoksella tämän sopimuksen kohdassa 2. kerrotut tontit. Sopijapuolet ymmärtävät, että sanotut tontit muodostuvat Sopimusalueelle asemakaavoituksen kautta ja asemakaavassa muodostettavat tontit eivät välttämättä kata koko sopimuksen kohdealuetta tai vaihtoehtoisesti asemakaavan muutoksen yhteydessä voidaan selvittää mahdollisuuksia toteuttaa asemakaavan muutoksella osoitettavien tonttien osia kaupungin maanomistuksen sekä maan hallinnan sallimissa puitteissa ulottumaan sopimuksen kohdealueen rajojen ulkopuolelle.

Sopimuksen kohdealue on Kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

Sopimusalue on osoitettu suuntaa antavasti liitteen kartalla.

_____

Parafointimerkinnät

4. Sopimusalueen kaavatilanne

Riihimäen kaupungin voimassa olevassa Riihimäen yleiskaavassa 2035 sopimuksen kohdealue on osoitettu aluevarausmerkinnällä uusi keskustatoimintojen alue ja sitä koskee yleiskaavamääräys: Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkintä ja määräys on identtinen myös Riihimäen kaupunginvaltuuston hyväksymässä, mutta toistaiseksi ilman lainvoimaa olevassa Riihimäen yleiskaavassa 2050. Sopimusalueeseen kohdistuva yleiskaavan aluevarausmerkintä ei ole ristiriidassa tässä sopimuksessa kuvatun hankkeen kanssa. Lisäksi aluetta koskee merkintä tulvariskialueesta (1/250 a), ja asemakaavoituksessa tulee huomioida myös suunnitteluhetkellä voimassa olevan yleiskaavan yleismääräykset.

Sopimusalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 694 20:1 (lainvoima 20.1.1972) merkinnällä LR rautatiealue. Osaan sopimusaluetta kohdistuvat tarkemmat merkinnät a (määräys: Auton säilytyspaikkojen tai -katosten rakennusala) sekä am (määräys: Alue huoltoasemaa varten). Alue toimii tällä hetkellä pääosin liityntäpysäköintiä palvelevana pysäköintialueena. Sopimusalueeseen kohdistuva asemakaavamerkintä ei mahdollista tässä sopimuksessa kuvatun hankeen toteuttamista. Sopijapuolet ymmärtävät, että hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on asemakaavan muuttaminen. Asemakaavan muutoksen laatiminen kuuluu Kaupungin vastuulle ja Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen kustannuksista.

Sopimusalueelle on laadittu vuonna 2020 Riihimäen kaupungin asemanseudun yleissuunnitelma. Tämän sopimuksen tarkoittamaa asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida asemanseudun yleissuunnitelman ohjaus ja tavoitteet.

Sopijapuolet ymmärtävät, että tässä sopimuksessa asetetut tavoitteet eivät voi juridisesti sitoa Riihimäen kaupunkia asemakaavoittajana ja ettei laadittavan asemakaavan muutoksen sisällöstä voida sitovasti sopia etukäteen. Sopijapuolet ymmärtävät, että

_____

Parafointimerkinnät

laadittava asemakaava voi toteutua asetettujen tavoitteiden mukaisena, asetetuista tavoitteista osin poikkeavana tai täysin tässä asetettujen tavoitteiden vastaisena.

5. Hankealueeseen kohdistuvat tavoitteet ja niihin liittyvät sitoumukset

5.1. Yleiset tavoitteet

Sopijapuolet tavoittelevat alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoista, Riihimäen keskeiselle ydinalueelle kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti soveltuvaa ratkaisua. Tavoitteena on, että Hyvinvointikortteli muodostaa pääradan itäpuolelle Peltosaaren kaupunginosaan laadukasta kaupunkiympäristöä, jossa huomioidaan muuntojoustavuus, ympäristön viihtyisyys, ekologisuus ja turvallisuus. Hyvinvointikorttelista muodostuu tärkeä osa vetovoimaista ja houkuttelevaa Riihimäen keskustaa. Tavoitteet toteutetaan hankkeen käyttötarkoitus, toiminnalliset edellytykset ja toteuttamiskelpoisuus huomioon ottaen.

Laadittavan asemakaavan tulee mahdollistaa tulevaisuuden radan ylittävän ja alittavan liikkumatarpeen täyttyminen. Laadittavassa asemakaavassa tulee huomioida mahdollisuus Riihimäen kaupungin vuoden 2020 asemanseudun yleissuunnitelmassa osoitetuille kulkuyhteyksille.

Asemakaavan laadintatyön yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus toteuttaa korttelialueelle tonttien yhteisiä tarpeita palveleva Yhteisenä alueena toteutettava yhteispiha palvelemaan korttelialueelle tavoiteltavia toimintoja. Piha-alueita koskevissa ratkaisuissa tavoitellaan lähtökohtaisesti maanvaraisen piha-alueen ratkaisuja. Samalla tulee selvittää mahdollisuuksia hyödyntää sanotun yhteispiha-alueen käyttöä hulevesien käsittelyyn liittyvissä ratkaisuissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella ei suljeta pois mahdollisuutta selvittää, suunnitella ja toteuttaa hulevesien käsittelyä koko korttelia koskevana yhteisenä ratkaisuna. Tällaisen hulevesien käsittelyn koko korttelia koskevan yhteisjärjestelyn tulee perustua Hyvinvointialueen, kaupungin ja alueen muiden mahdollisten maanomistajien ja hallintaoikeuden omistajien yhteiseen näkemykseen.

_____

Parafointimerkinnät

Sopijapuolet sopivat tässä sopimuskohdassa tavoitteiden asettamisesta tämän sopimuksen 3. kohdan mukaisesti määritellylle sopimuksen kohdealueelle Kaupungin toimesta toteutettavalle asemakaavan muutokselle.

5.2. Sotekeskuksen tontti

Tavoitteena laadittavalla asemakaavan muutoksella on ensisijaisesti osoittaa sopimusalueelle Hyvinvointialueen järjestämiä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita mahdollistava tontti (”Sotekeskuksen tontti”), jolle Hyvinvointialue voi toteuttaa Sotekeskuksen rakennuksen.

Kaupunki vastaa Sotekeskuksen tontin asemakaavoituksesta asemakaavan muutoksella sekä asemakaavan muutoksella toteutuneen kaavatontin lohkomisesta ja merkitsemisestä tonttina kiinteistörekisteriin. Sotekeskuksen asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat Hyvinvointialueen toimivaltaan. Sotekeskuksen tontin rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat Hyvinvointialueelle tässä sopimuksessa erikseen sovittavaa maaperän pilaantumisen ja mahdollisten jätetäyttöjen selvittämistä ja puhdistamista lukuun ottamatta, josta vastaa Kaupunki.

Sotekeskuksen tontti rajautuu rakennuksen ensimmäisen kerroksen tarvitseman alueen, huoltopihan, välttämättömien kulkuyhteyksien ja muiden Sotekeskuksen omien piha-alueiden perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sotekeskuksen tontin asemaakaavan muutostyön yhteydessä saattaa olla perustelua parhaan kaavallisen ratkaisun ja toimivan toteutuksen varmistamiseksi osoittaa kortteliin asemakaavan muutoksella Yhteisiä alueita korttelin tonttien tarpeiden ratkaisemiseksi. Tällaisia yhteisiä alueita voivat muodostaa esimerkiksi mm. yhteispiha, kulkureitit taikka hulevesien käsittelyyn varatut alueet. Yhteisiä alueita voidaan osoittaa joko rasitteina, käyttöoikeuksina tai -rajoituksina osana alueen tontteja taikka erillisinä kiinteistörekisteriin merkittyinä

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

tontteina tai muina alueina. Mahdollisten Yhteisten alueiden osoittaminen asemakaavassa osana asemakaavan muutosta on Kaupungin tehtävänä. Mahdollisten Yhteisten alueiden toteuttamisen suunnittelu sekä rakentaminen kuuluvat tapauskohtaisesti Yhteisten alueiden käytön tarpeiden mukaisesti tarpeita omaavien tonttien omistajille tai haltijoille erikseen sovittavalla tavalla.

Hyvinvointikorttelille sekä korttelialueen tonteille asemakaavan muutosta ajatellen asetettavat tavoitteet:

1. Asemakaavamerkintä P palvelurakennusten korttelialue, joka mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi pysäköintilaitoksen, liike- ja myymälätiloja sekä asumisen rakentamisen;
2. Tonttijako, tonttien lukumäärä sekä fyysiset pinta-alat tarkentuvat markkinavuoropuhelun valmistuttua ja siitä tehtyjen johtopäätösten perusteella;
3. Sotekeskuksen rakennusoikeus 10 000–17 000 k-m² sekä lisäksi teknisiä tiloja voidaan toteuttaa kaavassa määriteltävän kerrosalan estämättä;
4. Rakennusosien kerrosluvut riippuvat valittavasta toteuttamismallista:
    a. Rakennusosien kerrosluvut ovat I-V, jos koko sopimusalue on yhtä tonttia ja useita toimintoja on sijoittuneena samalla tontille. Teknisiä laitteita saa rakentaa kerrosluvun tai kattomuodon estämättä, mutta ne tulee sopeuttaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria; tai
    b. Rakennusosien kerrosluku on V, jos Sotekeskus toteutuu omalle tontilleen. Teknisiä laitteita saa rakentaa kerrosluvun tai kattomuodon estämättä, mutta ne tulee sopeuttaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
    c. Sopijapuolet sopivat, että edellä a. ja b. kohdissa kerrotun kerroslukua koskevan tavoitteen osalta, voidaan asemakaavoituksen yhteydessä tavoitella myös muuhun kerroslukuun perustuvaa ratkaisua, jos suunnitellun toteutuksen massoittelun kannalta tämä on perusteltua.
5. Kaupunkikuvallisesti Sotekeskuksen ja Hyvinvointikorttelin tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja muuntojoustavaa sekä kaupunkikuvallisesti laadukasta kaupunkiympäristöä muodostavaa (viihtyisyys, ekologisuus ja turvallisuus) ja ihmisen mittakaavan huomioivaa keskustatoimintojen aluetta;

_____

Parafointimerkinnät

6. Kaupunkirakenteellisesti Sotekeskuksen ja Hyvinvointikorttelin tulee tukea vetovoimaisen ja houkuttelevan keskustoimintojen alueen muodostamista. Sotekeskuksen kahvilaravintola sekä korttelin mahdolliset liike- ja myymälätilat osoitetaan rajaamaan alueen eteläosaan asemakaavoitettavaa aukiota;
7. Tonttien hulevesien hallinta tulee toteuttaa kunkin tontin alueella; Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella ei suljeta pois mahdollisuutta selvittää, suunnitella ja toteuttaa hulevesien käsittelyä koko korttelia koskevana yhteisenä ratkaisuna. Tällaisen hulevesien käsittelyn koko korttelia koskevan yhteisjärjestelyn tulee perustua Hyvinvointialueen, kaupungin ja alueen muiden mahdollisten maanomistajien ja hallintaoikeuden omistajien yhteiseen näkemykseen.
8. Korttelin maankäytön ratkaisulla tulee tukea korttelialueeseen pääradalta kohdistuvan melun, tärinän ja runkomelun hallintaa sekä
9. Korttelialueen suunnittelu perustuu tonttien yhteispihaan, jota tulee voida hyödyntää hulevesien hallinnassa. Yhteispihan hallinnan ja käytön järjestämisen tulee perustua sopimukseen, jossa kustannukset jaetaan saatavan hyödyn perusteella.

Sopijapuolet sopivat tarkemmin tässä tarkoitetun kaupan tai vuokrauksen ehdoista tämän sopimuksen 9. kohdassa.

5.3. Pysäköinti

Laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa sopimusalueelle pysäköintilaitos omalle erilliselle tontilleen. Edellä kuvatun Sotekeskuksen asemakaavan mukainen pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi tässä pysäköintilaitoksessa. Edellä sopimuksen Sotekeskusta koskevassa osiossa 5.2. asetetut tavoitteet kaupunkikuvasta, kaupunkirakenteesta, hulevesien hallinnasta sekä muuntojoustavuudesta tulee huomioida myös pysäköintilaitoksen tontissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintilaitoksen tontin mahdollistavan asemaakaavan muutostyön yhteydessä saattaa olla perustelua parhaan kaavallisen

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

ratkaisun ja toimivan toteutuksen varmistamiseksi osoittaa kortteliin asemakaavan muutoksella Yhteisiä alueita korttelin tonttien tarpeiden ratkaisemiseksi. Tällaisia yhteisiä alueita voivat muodostaa esimerkiksi mm. yhteispiha, kulkureitit taikka hulevesien käsittelyyn varatut alueet. Yhteisiä alueita voidaan osoittaa joko rasitteina, käyttöoikeuksina tai -rajoituksina osana alueen tontteja taikka erillisinä kiinteistörekisteriin merkittyinä tontteina tai muina alueina. Mahdollisten Yhteisten alueiden osoittaminen asemakaavassa osana asemakaavan muutosta on Kaupungin tehtävänä. Mahdollisten Yhteisten alueiden toteuttamisen suunnittelu sekä rakentaminen kuuluvat tapauskohtaisesti Yhteisten alueiden käytön tarpeiden mukaisesti tarpeita omaavien tonttien omistajille tai haltijoille erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupunki vastaa Sotekeskuksen tontin asemakaavoituksesta asemakaavan muutoksella sekä asemakaavan muutoksella toteutuneen kaavatontin lohkomisesta ja merkitsemisestä tonttina kiinteistörekisteriin. Kaupunki vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisen suunnittelusta, rakentamista sekä ylläpidosta siten, että pysäköintilaitos on Hyvinvointialueen käytettävissä, kun Sotekeskus otetaan käyttöön. Kaupunki voi tehdä pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja/tai hallinnoinnista sopimuksen kolmannen osapuolen kanssa ja siirtää tässä sopimuskohdassa Kaupungille osoitettua vastuuta kolmannen vastattavaksi. Tällöin Kaupunki kuitenkin vastaa siitä, että Sotekeskuksen edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja voidaan pysäköintilaitoksesta osoittaa vuokraamalla Sotekeskuksen käyttöön Sotekeskuksen toiminnan käynnistyessä.

HVA vastaa vain erikseen edellä kerrotulla, erikseen solmittavalla vuokrasopimuksella sovittavasta pysäköintipaikkojen vuokrasta. Sanottu vuokrasopimus tulee hyväksyä Hyvinvointialueen ja Kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra määräytyy pysäköintipaikkojen ylläpitokustannuksien sekä alkuinvestointien (sisältäen rahoituskustannukset) mukaan. Vuokra-aika on HVA:n valittavissa 10 ja 30 vuoden väliltä, mutta alkuinvestoinnit rahoituskustannuksineen tulee kattaa vuokra-ajan puitteissa. Sanottu vuokrasopimus tulee saattaa voimaan kahden kuukauden sisällä siitä, kun Hyvinvointialue tekee rakentamispäätöksen tässä

_____

Parafointimerkinnät

sopimuksessa tarkoitetun Sotekeskuksen toteuttamisesta siten, että Hyvinvointialueen vuokranmaksuvelvoite alkaa sanottujen pysäköintipaikkojen käyttöönotosta. Mikäli vuokrasopimuksen voimaantulo siirtyy edellä kerrotusta ajankohdasta, siirtyy vastaavasti myös kaupungin velvoite luovuttaa sanotut pysäköintipaikat Sotekeskuksen käyttöön.

Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat tässä sopimuksessa tarkoitetusta pysäköintilaitoksesta 10 vuodeksi tai alkuinvestointikustannusten kattavaksi vuokrakaudeksi Kaupungilta tai pysäköintilaitosta hallinnoivalta kolmannelta taholta. Vuokrattavien pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tai vastaamaan siitä, että tässä sopimuksessa tarkoitetun pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja/tai hallinnoinnista vastaava kolmas osapuoli sitoutuu vuokraamaan erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat Hyvinvointialueelle.

5.4. Muut mahdolliset toiminnallisuudet

Hyvinvointikorttelin asemakaavamuutoksessa selvitetään hyvinvointialueen hankesuunnitelman ja markkinavuoropuhelun pohjalta mahdollisuudet sijoittaa alueelle asumisen alue (ml. yhteisöllinen-, opiskelija- ja palveluasuminen) sekä kaupan alue. Tavoitteena on noin 1 500–2 500 k-m² asumista ja 500–1 500 k-m² kauppaa. Näiden toimintojen toteuttaminen ei saa vaarantaa Sotekeskuksen tai pysäköintilaitoksen toteutusta, ja niiden suunnittelussa tulee huomioida samat kaupunkikuvalliset, kaupunkirakenteelliset, hulevesi- ja muuntojoustavuustavoitteet kuin Sotekeskuksessa.

Kaupunki vastaa asumisen ja kaupan alueiden asemakaavoituksesta, tonttien muodostamisesta sekä maaperän pilaantumisen ja mahdollisten jätetäyttöjen selvittämisestä ja puhdistamisesta. Rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

alueiden toteuttajille, jotka sitoutuvat hankkeeseen erillisillä maanluovutus- tai maanvuokrasopimuksilla.

Asumisen tai kaupan alueiden mahdollistaminen asemakaavassa edellyttää, että tarveselvitysten ja markkinavuoropuhelun perusteella hanke arvioidaan toteuttamiskelpoiseksi ja sille saadaan erillisellä esisopimuksella sitoutunut toteuttaja. Toteuttajana voi olla myös Kaupunki tai Hyvinvointialue.

Asumisen ja/tai kaupan toteuttamisesta laadittavissa esisopimuksissa sovitaan tavoitteista, sitoumuksista ja kustannusvastuista. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa osoittaa korttelin yhteisiä alueita, kuten yhteispihoja, kulkureittejä ja hulevesialueita. Kaupunki vastaa niiden kaavallisesta osoittamisesta, ja toteutuksesta vastaavat erikseen sovittavalla tavalla niitä tarvitsevien tonttien omistajat tai haltijat.

Hyvinvointikortteliin voidaan toteuttaa myös tontti, joka yhdistää sekä asumisen että kaupan toiminnot.

5.5. Yleiset alueet

Sopijapuolet tiedostavat, että sopimusalueen käytön, Peltosaaren kaupunginosan liikennetarpeiden sekä pääsyn rautatieasemalle varmistamiseksi Sopimusalueelle tullaan asemakaavan muutoksessa osoittamaan yleisiä alueita, aukioita, kevyen liikenteen väyliä sekä alueeseen nähden pohjois-etelä-suuntaisesti sijoittuvan Väinö Sinisalon kadun katualueeksi.

Yleistä kevyen liikenteen kulkua palvelevia kevyen liikenteen väyliä voidaan asemakaavan muutostyön yhteydessä osoittaa paitsi yleisinä alueina, niin myös rasitteina tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen tonttien alueille.

Katualueella ja muilla yleisillä alueilla pitää varautua hulevesien hallintaan ja tulvatilanteisiin. Väinö Sinisalon kadun tilavaraus tarkentuu asemakaavan muutoksen laadinnan aikana.

_____

Parafointimerkinnät

Asemakaavaan merkittyjen yleisten alueiden sekä yleistä kevyen liikenteen tonteille osoitettujen alueiden asemakaavoitus, lohkominen sekä rakentamisen suunnittelu ja toteuttaminen ja ylläpito ovat Kaupungin vastuulla.

6. Aikataulu

6.1. Hankkeen arvioitu yleinen tavoiteaikataulu

Tässä sopimuksessa tarkoitettujen Sotekeskuksen sekä Pysäköintilaitoksen toteuttamisen osalta sopijapuolet sopivat hankkeen kokonaisaikatauluista seuraavat tavoitteet:

1. Tätä esisopimusta koskeva hyväksyvä päätös tehdään Hyvinvointialueen ja Kaupungin päättävissä elimissä viimeistään lokakuussa 2026;
2. Hyvinvointialueen investointi- ja rahoituspäätös joulukuu 2026;
3. Kaavaprosessin vireilletuloa koskeva päätös. Päätös voidaan tehdä esisopimusta koskevien hyväksymispäätösten lainvoimaisuuden sekä esisopimuksen voimaantulon jälkeen;
4. Hyvinvointialue toteuttaa hankesuunnittelua sisältäen hankkeen tarveselvityksen siten, että hankkeen kehityssuunnitelma ja toteutusmalli voidaan esitellä Hyvinvointialueen ja Kaupungin päättävissä elimissä sekä Hyvinvointialueen osalta tehdä tarpeelliset päätökset hankesuunnittelun osalta lokakuussa 2026;
5. Kaupungin kaavoitusprosessi päättyy laaditun asemakaavan hyväksymistä sekä tonttijakoa koskevaan Riihimäen kaupunginvaltuuston päätökseen viimeistään huhtikuussa 2028;
6. Kaupunki vastaa asemakaavalla laaditun Sotekeskuksen tontin lohkomisesta ja merkinnästä kiinteistörekisteriin viimeistään kesäkuussa 2028;
7. Kaupunki hyväksyy päättävässä elimessään Pysäköintilaitoksen rakentamista koskevan kilpailutuksen tuloksen valittujen kumppanien kanssa – tai hyväksyy kolmannen osapuolen kanssa sopimuksen Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

siten, että Sotekeskuksen tarvitsemat pysäköintipaikat ovat käytettävissä Sotekeskuksen toiminnan käynnistyessä;

8. Hyvinvointialue hyväksyy päättävässä elimessään Sotekeskuksen rakentamista koskevan kilpailutuksen tuloksen valittujen kumppanien kanssa viimeistään huhtikuussa 2028. Tämä päätös sisältää myös lopullisen hankepäätöksen Hyvinvointialueen puolelta; ja
9. Rakentamisvaihe alkaa kohtien 6. ja 7. päätöksien lainvoimaisuuden jälkeen. Tavoitteena valmis Sotekeskus ja Pysäköintilaitos käyttöönotettavaksi vuoden 2030 loppuun mennessä.

6.2. Asemakaavan muutoksen aikataulu

Tässä sopimuksessa tarkoitetulle asemakaavan muutokselle sopijapuolet asettavat laadinnan aikataulun osalta seuraavat tavoitteet: Kaavan vireilletuloa koskeva päätös Riihimäen kaupunginhallituksessa 31.12.2026 mennessä sekä asemakaavan muutosta koskeva hyväksymiskäsittely Riihimäen kaupunginvaltuustossa 30.4.2028 mennessä. Kaavan tulee voimaan noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

Kaavaprosessiin kuuluvat osavaiheina seuraavat:

- Tätä esisopimusta koskeva hyväksymispäätös, Riihimäen elinvoimalautakunta
- Kaavan vireilletuloa koskeva päätös, kuulutus, kaavoituksen viranhaltijatyö
- Kaavaluonnoksen nähtäville panoa koskeva kuulutus, kaavoituksen viranhaltijatyö
- Maankäyttösopimusta koskeva hyväksymispäätös, Riihimäen kaupunginhallitus
- Kaavaehdotuksen nähtäville panoa koskeva päätös, Riihimäen kaupunginhallitus
- Asemakaavan muutosta koskeva hyväksymiskäsittely, Riihimäen kaupunginvaltuusto
- Asemakaavan lainvoimaisuus (voimaantulokuulutus)

6.3. Muut hankeen aikataulutuksessa huomioitavat tekijät

_____

Parafointimerkinnät

Sopijapuolet ymmärtävät lisäksi, että hankkeen etenemisen kannalta on välttämätöntä varata riittävä aika seuraaviin kaupungin hankkeen toteutuksen valmisteluun liittyviin tehtäviin:

1. Sopimusalueella sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen siirto tilapäiseen sijaintiin pitäen sisällään tilapäisten pysäköintipaikkojen suunnittelun, luvituksen sekä toteuttamisen; sekä
2. Sopimusalueen maaperän pilaantumien ja mahdollisten jätetäyttöjen poistaminen sisältäen puhdistamisen suunnittelun, viranomaisvalvonnan sekä toteuttamisen.

Sopijapuolet sopivat erikseen tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden aikataulutuksesta.

7. Sopimusalueen erityispiirteet

Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueen sijainnista pääradan välittömässä läheisyydessä huomioiden erityisesti pääradan VAK-kuljetukset sekä Riihimäen VAK-ratapiha alueen eteläpuolella ja ymmärtävät pääradan liikenteen tuottavan ympäröiviin alueisiin melua, tärinää sekä runkomelua. Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueen sijainnista merkittävällä tulvariskialueella sekä siitä, että alueella pohjavesi sijaitsee erittäin lähellä maanpintaa. Hyvinvointialue tiedostaa, että alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida nämä erityispiirteet, jotka nostavat suunnitteluun sekä toteuttamiseen liittyviä vaatimuksia sekä kustannuksia.

Sopijapuolet sopivat, että edellisistä erityispiirteistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kunkin sopimusalueelle toteutettavan tontin osalta tontin päätoteuttajalle. Sotekeskuksen osalta tämä tarkoittaa Hyvinvointialuetta ja Pysäköintilaitoksen osalta Kaupunkia.

Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueella olevasta, todennetusta maaperän pilaantumisesta. Sopijapuolet sopivat, että sopimusalueen maaperän pilaantumisen sekä mahdollisten sopimusalueen jätetäyttöjen poistaminen ja alueen maaperän kunnostaminen hankkeen toteuttamisen kannalta riittävälle tasolle kuuluvat kaupungin

_____

Parafointimerkinnät

toteuttamisvastuuseen ja kaupungin kustannukselle. Kaupunki pyrkii myös sijainniltaan kartoittamaan ja järjestämään alueelta poiston mahdollisten maailmansotien aikaisten räjähtämättömien ammusten osalta. Käytettävissä olevat menetelmät pienentävät riskiä, mutta Sopijapuolet ymmärtävät, etteivät käytettävissä olevat menetelmät pysty tarjoamaan täysin varmaa tulosta räjähtämättömien ammusten kartoittamisen osalta.

Tällä sopimuksella sovitaan myös alueen maaperän rakennettavuusselvityksen toteuttamisesta kaupungin toimesta ja kustannuksella.

Edellisten selvitysten yhteydessä selvitetään myös alueen pohjaveden pinnankorkeus.

Sopijapuolet sopivat erikseen rakennettavuusselvityksen sekä maaperän kunnostuksen aikatauluista.

Kaupunki vastaa edellä kerrotun mukaisesti kokonaisuudessaan asemakaavalla toteutettavan sotepalvelukeskuksen tontin maaperän osalta mahdollisten rakentamisen esteiden tutkimisesta ja poistamisesta siten, että alueelle voidaan myöntää rakentamislupa ja rakentaminen voidaan aloittaa tässä sopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti.

8. Sopimusalueen varaus

8.1. Kaupungin sitoumus varaukseen

Kaupunki sitoutuu varaamaan sopimuksen kohteena olevan, Sotekeskuksen laadittavalla asemakaavalla osoitettavan tulevan tontin, likimääräisen alueen Hyvinvointialueelle tämän sopimuksen voimassaoloaikana. Varauksen aikana Kaupunki sitoutuu olemaan luovuttamatta tai vuokraamatta tätä aluetta kolmannelle. Samalla Kaupunki sitoutuu myös välttämään uusien käyttöoikeuksien tai käyttörajoituksien kohdistumista sopimusalueeseen. Varausalue esitetään suuntaa antavasti liitteen kartassa.

_____

Parafointimerkinnät

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

Mahdollisten asumisen, kaupan tai energiahuollon alueiden ja muiden toimintojen (kuten pysäköinti) osalta sitoumukset varauksiin ratkaistaan erillisillä esisopimuksilla.

Mikäli sopimusalueen yleisilmeeseen, maasto-olosuhteisiin, kaavatilanteeseen tai kiinteistötietoihin tulee sopimuksen voimassaoloaikana muutoksia, tulee Kaupungin ilmoittaa muutoksista sopimusviiveettä.

8.2. Hyvinvointialueen oikeus suorittaa tutkimuksia ja selvityksiä sopimusalueella

Hyvinvointialueella on tämän sopimuksen pohjalta oikeus suorittaa tällä sopimuksella Hyvinvointialueelle varatulla sopimusalueen osalla omalla kustannuksellaan tutkimuksia ja selvityksiä sen selvittämiseksi, soveltuuko sopimusalue Hyvinvointialueen hankkeen toteuttamiseen. Selvitykset on tehtävä sopimusalueen luontoa säästäen ja aiheuttaen sopimusalueelle mahdollisimman vähäistä vahinkoa. Tutkimuksien ja selvitysten jäljet tulee myös pyrkiä ennallistaman kohtuullisessa määrin. Tutkimuksien sekä selvitysten teossa tulee ottaa myös huomioon alueella tapahtuva muu toiminta; tutkimuksia ja selvityksiä tehdessä tulee välttää vahinkoa ja häiriön aiheuttamista muulle alueen toiminnalle mahdollisuuksien mukaan.

Tässä sopimuskohdassa tarkoitettu oikeus koskee maanomistajana annettua yksityisoikeudellista lupaa tutkimuksien ja selvitysten suorittamiseen. Hyvinvointialue vastaa tarvittavien viranomais-, tms. lupien hankinnasta kustannuksellaan. Hyvinvointialueella on tämän sopimuksen nojalla Kaupungin maanomistajana myöntämä oikeus hakea tarpeellisia viranomais-, tms. lupia tutkimusten ja selvitysten tekoon. Hyvinvointialueen tulee kuitenkin ilmoittaa kaupungille etukäteen tutkimuksista ja selvityksistä, joita Hyvinvointialue sopimusalueella aikoo suorittaa.

Mikäli tämä sopimus ei johda sopimusalueen tai sen osan kauppaan tai vuokraukseen Kaupungin ja Hyvinvointialueen välillä ja tutkimuksista tai selvityksistä aiheutuu merkittävää vahinkoa sopimusalueelle, tulee:

- Hyvinvointialueen korvata sopimusalueelle syntynyt vahinko Kaupungille; ja

_____

Parafointimerkinnät

- luovuttaa sopimusaluetta koskevat tutkimustulokset ja selvitykset Kaupungille korvauksetta.

Sopijapuolet ymmärtävät myös, että alueeseen kohdistuneilla tutkimuksilla ja selvityksillä saaduilla tuloksilla saattaa olla merkitystä alueen kaavoituksen kannalta. Hyvinvointialue sitoutuu luovuttamaan tekemiensä tutkimuksien tai selvitysten tiedot tarvittaessa korvauksetta osaksi sopimusalueen tai sen osan kaavoitusprosessia.

9. Esisopimus tontin kaupasta/vuokrauksesta

9.1. Kaupungin ja Hyvinvointialueen sitoumukset kauppaan/vuokraukseen

Hyvinvointialue sitoutuu ostamaan tai vuokraamaan Hyvinvointialueen valinnan mukaisesti tässä sopimuskohdassa tarkoitetun tontin Kaupungilta seuraavien ehtojen täyttyessä:

1. Hyvinvointialue tekee myönteisen investointi- ja rahoituspäätös tässä sopimuksessa tarkoitetun Sotekeskuksen toteuttamisesta;
2. Tässä sopimuskohdassa kerrotut tavoitteet Sotekeskuksen tontille saavutetaan asemaakaavan muutoksella;
3. Tämän sopimuksen 6. kohdassa kerrotut aikataulutavoitteet saavutetaan; sekä
4. Tässä sopimuksessa 5.3. kohdassa tarkoitettu pysäköintilaitos toteutetaan ja sieltä osoitetaan Sotekeskukselle pysäköintipaikkoja 5.3. kohdassa osoitettu määrä.

Kaupunki sitoutuu myymään tai vuokraamaan Hyvinvointialueen valinnan mukaisesti tässä sopimuskohdassa tarkoitetun tontin Hyvinvointialueelle, jos Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tässä sopimuksessa 5.3. kohdassa tarkoitetut ja määrältään määritellyt pysäköintipaikat tämän sopimuksen tarkoittamasta pysäköintilaitoksesta.

9.2. Esisopimuksen mukaisen kaupan/vuokrauksen arvon määräytyminen

Kaupunki ja Hyvinvointialue sopivat tässä sopimuksessa tarkoitetulla asemakaavan muutoksella muodostettavan Sotekeskustontin arvoksi 70 euroa/m^2. Selvyyden vuoksi

_____

Parafointimerkinnät

todetaan, että sanottua kauppahintaa käytetään vain tämän esisopimuksen mukaisessa sopijapuolten välisessä kiinteistökaupassa, jossa luovutetaan vain pääasiassa Sotekeskustoimintoja palvelevaa tonttia.

Mikäli tämän esisopimuksen mukainen Sotekeskustontin hallinnan siirto Kaupungilta Hyvinvointialueelle toteutetaan vuokraamalla, määräytyy vuosivuokra sopimuksen alussa 7 %:na edellä kerrotusta tontin arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (100=1951).

Mikäli Sotekeskustontti sisältää alueita, jotka laadittavan asemakaavan perusteella muodostavat selkeästi kolmannen käyttöön varattuja asumisen tai kaupallisten toimintojen alueita (tontin osia), tulee luovutettavan kokonaisuuden (tontin) arvo määrittää osa-alueittain. Tällöin pääkäyttötarkoituksena Sotekeskuspalveluita toteuttavan alueen osaan käytetään yllä kerrottua hinnoittelua ja pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen tai kaupallisten palveluiden käyttöön osoitettavien alueiden osalta käytetään kuntalain 130 § ja SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaiseen markkinahintaan perustuvia kauppahintoja sekä vuokrauksissa vuosivuokrien osalta vuokrauksen alussa vuokraa, joka perustuu asumisen kohdalla 5 % osuuteen sekä muiden toimintojen osalta 7 % osuuteen edellä kerrotusta markkina-arvosta. Kaikki vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin (100=1951).

Lisäksi todetaan selvyyden vuoksi, että mahdollisten Kaupungin ja mahdollisen kolmannen toimijan välille solmittavien, sopimusaluetta koskevien, pääkäyttötarkoitukseltaan asumisen tai kaupallisten palveluiden alueiden osalta tulee mahdollisen tonttikaupan tai vuokrauksen perustua vähintään kuntalain 130 § ja SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaiseen markkinahintaan sekä vallitseviin Riihimäen kaupunginkäytäntöihin koskien tonttien luovutuksia ja vuokrauksia.

_____

Parafointimerkinnät

9.3. Esisopimuksen mukaisen kaupan/vuokrauksen ajankohta ja sovellettavat ehdot

Tämän esisopimuksen mukainen kauppa tai vuokraus toteutetaan käyttäen Riihimäen kaupungin maakaupoissaan ja vuokrauksissaan käyttämiä ehtoja. Edellisestä poiketen, ei tämän esisopimuksen mukaiseen Sotekeskustontin kauppaan tai vuokraukseen sovelleta rakentamisvelvoitteesta Riihimäen kaupungin yleisesti maakaupoissaan ja vuokrauksissaan käyttämiä ehtoja hankeen koon ja merkityksen perusteella.

10. Sopimuksen voimassaolo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on sopijapuolen toimivaltaisessa elimessä lainvoimaisella päätöksellä hyväksytty ja sopimus on sopijapuolten allekirjoittama.

Sopimuksen voimassaolo jatkuu, kunnes tässä sopimuksessa tarkoitettu esisopimuksen mukainen kauppa tai vuokraus on toteutunut tai Sopijapuolet ovat yhteisymmärryksessä todenneet, ettei hankkeella ole toteutumisen edellytyksiä. Edellistä riippumatta tämän sopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2035.

Sopimus sitoo sopijapuolia, kun se on sopijapuolen toimivaltaisessa elimessä lainvoimaisella päätöksellä hyväksytty ja sopimus on sopijapuolten allekirjoittama.

11. Kansalliset ja kansainväliset pakotteet

Sopijapuolten toisilleen toimittamat tiedot Kaupungista ja Hyvinvointialueesta, Kaupungin ja Hyvinvointialueen omistustahosta ja määräysvaltaa käyttävästä tahosta ovat oikeat ja paikkansa pitävät.

Kaupunki tai Hyvinvointialue ei itse ole, eikä se kuulu, suoraan tai välillisesti, sellaiseen konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai

_____

Parafointimerkinnät

tosiasiallisen määräysvallan käyttäjä taikka edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai toiminimenkirjoitukseen oikeutettu edustaja olisi Pakotteiden kohteena.

Kaupunki tai Hyvinvointialue ja/tai yksikään sen konserniyhtiöistä ja/tai edellisten hallituksen jäsenistä, toimitusjohtajista ja/tai toiminimenkirjoitukseen oikeutetuista edustajista ei ole Pakotteiden kohteena eikä ole rikkonut Pakotteita.

Hyvinvointialue ei käytä tässä kauppakirjassa sovitun kauppahinnan maksamiseen Pakotteiden kohteena olevia tai Pakotteiden rajoittamasta toiminnasta tai Pakotteiden kohteena olevilta henkilöiltä saatuja varoja.

'Pakotteilla' tarkoitetaan Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Unionin ja minkä tahansa sen jäsenvaltioiden, Amerikan Yhdysvaltojen, Yhdistyneiden Kuningaskuntien, Sveitsin tai Norjan taikka näiden toimivaltaisten viranomaisten tai toimielinten asettamaa, hallinnoimaa, hyväksymää tai toimeenpanemaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta vastaavasti rajoittavaa toimenpidettä.

12. Muut ehdot

Hyvinvointialue vastaa tätä esisopimusta koskevasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

_____

Parafointimerkinnät

RIIHIMÄKI

13. Allekirjoitukset

Tätä esisopimusta kiinteistön kaupasta/vuokrauksesta on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijapuolelle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Riihimäellä x.x.202x

Riihimäen kaupunki	Kanta-Hämeen Hyvinvointialue
_____	_____
N.N. asema	N.N. asema
_____	_____
N.N. asema	N.N. asema

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Riihimäen kaupungin puolesta luovuttajana ja N.N. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Riihimäellä x.x.202x

_____

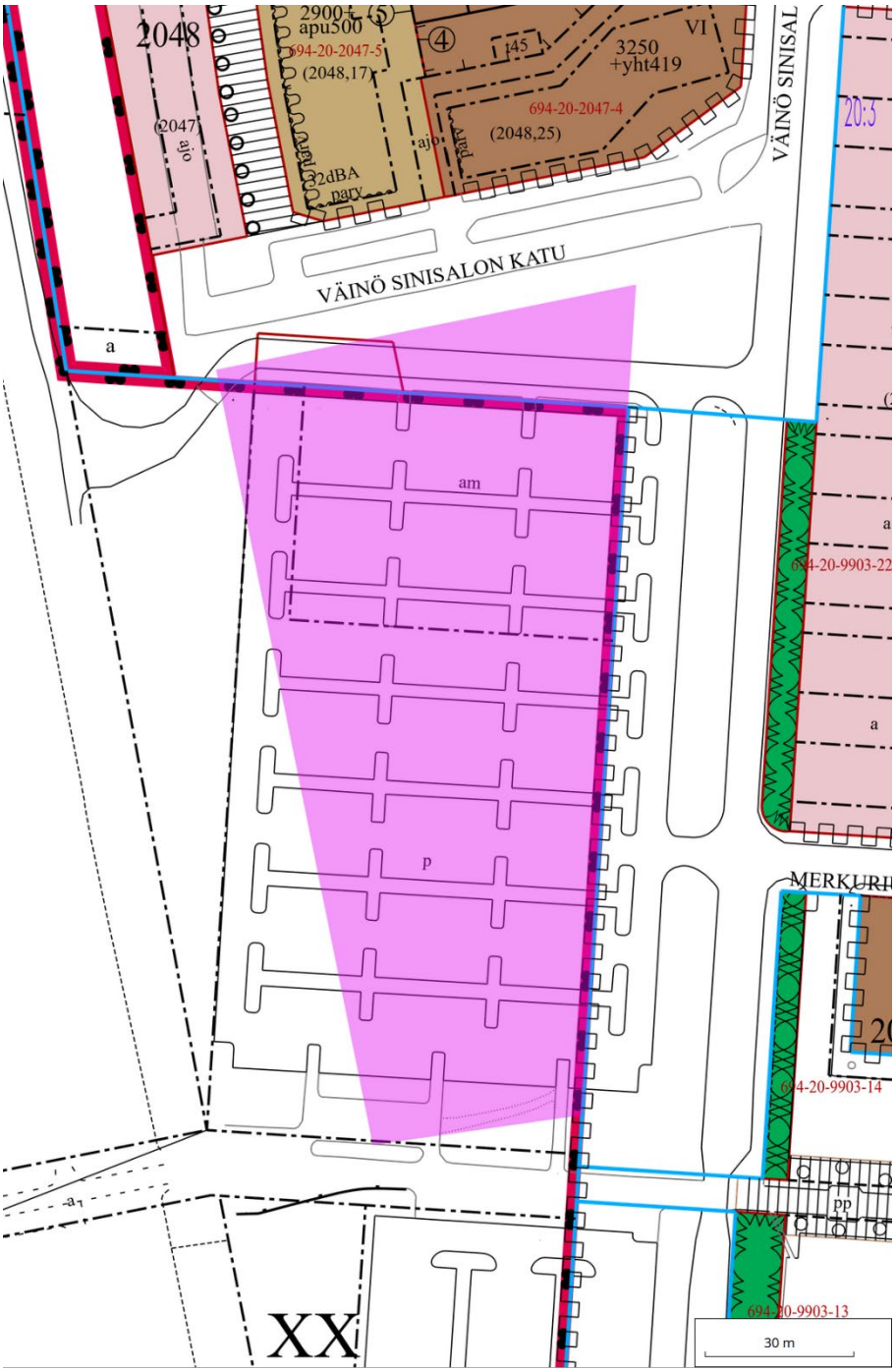
N.N.

Kaupanvahvistajan tunnus xxx/xxxx
Maksu 143 €. Ei alv:n alainen.

_____

Parafointimerkinnät

KARTTALIITE: Esisopimuksen kohdealue



_____

Parafointimerkinnät

RIIHIMÄKI

ESISOPIMUS RIIHIMÄEN HYVINVOINTIKORTTELISTA

Sopimus perustuu Riihimäen elinvoimalautakunnan päätökseen x.x.20xx § x (dnro KH/xxxx/xxxx).

1. Sopijapuolet

Kanta-Hämeen Hyvinvointialue, 3221307-8
Sibeliuksenkatu 2, 13100
(jatkossa tässä sopimuksessa ”Hyvinvointialue”)

Riihimäen kaupunki, 0152563-4
PL 125, 11101 Riihimäki
(jatkossa tässä sopimuksessa ”Kaupunki”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Hyvinvointialueen palveluverkkoselvityksessä esitetään, että vuosina 2024–2029 Riihimäen seudun sotepalvelut kootaan esisijaisesti Riihimäen sairaalaan ja toissijaisesti Riihimäen pääterveysasemalle. Hyvinvointialue laati vuonna 2024 tarveselvityksen Riihimäen uuden sote-keskuksen toteuttamisesta. Tarveselvityksen pohjalta hyvinvointialue on laatinut vuoden 2026 aikana hankesuunnitelman, jossa on määritetty sotekeskuksen toiminnallinen kokonaisuus ja tilatarpeet, arvioitu hankkeen toteuttamisen edellytyksiä sekä vertailtu kahden toteutusratkaisun elinkaarikustannuksia. Elinkaarikustannusvertailu osoittaa, että Riihimäen palvelukeskus, josta käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Sotekeskus”, on kokonaistaloudellisesti edullisempaa toteuttaa uudisrakennuksena Peltosaaren alueelle. Sotekeskus esitetään rakennettavaksi tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle asemakaavan muutoksella muodostettavalle tontille.

_____

Parafointimerkinnät

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

Sotekeskuksen yhteyteen toteutetaan pysäköintiä, joka alustavasti on suunniteltu toteutumaan rakenteellisena pysäköintinä tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle asemakaavan muutoksella muodostettavalle tontille. Sotekeskukselle laadittavassa asemakaavassa osoitettavat velvoitepysäköintipaikat on tarkoitus järjestää tämän pysäköinnin puitteissa. Osapuolet sopivat erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen velvoitepysäköintipaikkojen vuokraamisesta. Pysäköinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta alkuinvestointikustannuksineen vastaa Kaupunki tai kolmas toimija. Hyvinvointialue sitoutuu osana sanotuista pysäköintipaikoista tässä sopimuskohdassa tarkoitetun vuokrasopimuksen mukaista vuokraa. Vuokra muodostuu edellä kerrotuista alkuinvestointikustannuksista sekä pysäköintilaitoksen käyttö- ja kunnossapitokustannuksista. Kaupunki vastaa, että mahdollinen sopimus kolmannen osapuolen kanssa ei heikennä Hyvinvointialueen tämän sopimuksen mukaista asemaa. Hyvinvointialueen maksettavaksi tuleva osuus määräytyy sen perusteella, kuinka suuren osuuden Hyvinvointialueelle vuokratut pysäköintipaikat muodostavat pysäköintilaitoksen kaikista pysäköintipaikoista. Pysäköinti suunnitellaan toteutettavaksi kokonaisuutena, ja joka palvelee myös Riihimäen laajempia pysäköintitarpeita, kuin vain Sotekeskuksen pysäköintiä. Tästä pysäköinnistä käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Pysäköintilaitos”.

Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta osoittaa muutettavaan asemakaavaan samaan korttelialueeseen, joko osaksi edellä kerrottuja tonttialueita tai tätä tarkoitusta varten tämän sopimuksen 3. kohdan mukaiselle sopimusalueelle muodostettaville yhdelle tai useammalle tonteille asumista ja kaupallisia palveluita mahdollistavia alueita. Näistä asumisen ja kaupallisia palveluita mahdollistavista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimiä ”Asumisen alue” sekä ”Kaupan alue”.

Sopimusalueelle tulee myös toteutettavaksi yleisiä tarpeita palvelevia alueita, kuten katualuetta. Näistä yleisiä tarpeita palvelevista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Yleinen alue”. Kaupunki vastaa näiden yleisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta.

_____

Parafointimerkinnät

Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin alueelle voidaan kaavoituksen yhteydessä osoittaa korttelin tonttien yhteisiä tarpeita palvelevia alueita, jotka voivat olla joko osa yksittäistä tonttia tai muodostaa omia tonttejaan. Näiden alueiden, suunnittelu, toteutus ja ylläpito järjesgtetään tapauskohtaisesti tonttien omistajien keskinäisin sopimuksin. Näistä tonttien tarpeita palvelevista alueista käytetään jatkossa tässä sopimuksessa nimeä ”Yhteinen alue”.

Alueesta, jolle edellä kuvattuja toimintoja suunnitellaan sijoitettavaksi, käytetään jatkossa tässä sopimuksessa kokonaisuutena nimeä ”Hyvinvointikortteli”.

Sopijapuolten tarkoitus on tällä esisopimuksella sopia niistä periaatteista ja ehdoista, joiden mukaisesti Sopijapuolet voivat valmistella kokonaisuuden tai sen osien asemakaavoittamista, tarve- ja toteutussuunnittelua. Tässä sopimuksessa sovitaan myös niistä velvoitteista, joihin Sopijapuolet sitoutuvat alueen suunnittelun ja toteutuksen suhteen.

3. Sopimusalue

Sopimuksen kohteena oleva alue muodostuu määräalasta 694-871-1-2-M502, määräalasta 694-871-1-2-M504 sekä osasta Väinö Sinisalon kadun yleisestä katualueesta (694-20-9901-0 Peltosaaren kadut). Hyvinvointikorttelin korttelialue tarkentuu kaavavaiheessa.

Sopimusalueelle on tavoitteena muodostaa asemakaavan muutoksella tämän sopimuksen kohdassa 2. kerrotut tontit. Sopijapuolet ymmärtävät, että sanotut tontit muodostuvat Sopimusalueelle asemakaavoituksen kautta ja asemakaavassa muodostettavat tontit eivät välttämättä kata koko sopimuksen kohdealuetta tai vaihtoehtoisesti asemakaavan muutoksen yhteydessä voidaan selvittää mahdollisuuksia toteuttaa asemakaavan muutoksella osoitettavien tonttien osia kaupungin maanomistuksen sekä maan hallinnan sallimissa puitteissa ulottumaan sopimuksen kohdealueen rajojen ulkopuolelle.

Sopimuksen kohdealue on Kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

Sopimusalue on osoitettu suuntaa antavasti liitteen kartalla.

_____

Parafointimerkinnät

4. Sopimusalueen kaavatilanne

Riihimäen kaupungin voimassa olevassa Riihimäen yleiskaavassa 2035 sopimuksen kohdealue on osoitettu aluevarausmerkinnällä uusi keskustatoimintojen alue ja sitä koskee yleiskaavamääräys: Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkintä ja määräys on identtinen myös Riihimäen kaupunginvaltuuston hyväksymässä, mutta toistaiseksi ilman lainvoimaa olevassa Riihimäen yleiskaavassa 2050. Sopimusalueeseen kohdistuva yleiskaavan aluevarausmerkintä ei ole ristiriidassa tässä sopimuksessa kuvatun hankkeen kanssa. Lisäksi aluetta koskee merkintä tulvariskialueesta (1/250 a), ja asemakaavoituksessa tulee huomioida myös suunnitteluhetkellä voimassa olevan yleiskaavan yleismääräykset.

Sopimusalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 694 20:1 (lainvoima 20.1.1972) merkinnällä LR rautatiealue. Osaan sopimusaluetta kohdistuvat tarkemmat merkinnät a (määräys: Auton säilytyspaikkojen tai -katosten rakennusala) sekä am (määräys: Alue huoltoasemaa varten). Alue toimii tällä hetkellä pääosin liityntäpysäköintiä palvelevana pysäköintialueena. Sopimusalueeseen kohdistuva asemakaavamerkintä ei mahdollista tässä sopimuksessa kuvatun hankeen toteuttamista. Sopijapuolet ymmärtävät, että hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on asemakaavan muuttaminen. Asemakaavan muutoksen laatiminen kuuluu Kaupungin vastuulle ja Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen kustannuksista.

Sopimusalueelle on laadittu vuonna 2020 Riihimäen kaupungin asemanseudun yleissuunnitelma. Tämän sopimuksen tarkoittamaa asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida asemanseudun yleissuunnitelman ohjaus ja tavoitteet.

Sopijapuolet ymmärtävät, että tässä sopimuksessa asetetut tavoitteet eivät voi juridisesti sitoa Riihimäen kaupunkia asemakaavoittajana ja ettei laadittavan asemakaavan muutoksen sisällöstä voida sitovasti sopia etukäteen. Sopijapuolet ymmärtävät, että

_____

Parafointimerkinnät

laadittava asemakaava voi toteutua asetettujen tavoitteiden mukaisena, asetetuista tavoitteista osin poikkeavana tai täysin tässä asetettujen tavoitteiden vastaisena.

5. Hankealueeseen kohdistuvat tavoitteet ja niihin liittyvät sitoumukset

5.1. Yleiset tavoitteet

Sopijapuolet tavoittelevat alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoista, Riihimäen keskeiselle ydinalueelle kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti soveltuvaa ratkaisua. Tavoitteena on, että Hyvinvointikortteli muodostaa pääradan itäpuolelle Peltosaaren kaupunginosaan laadukasta kaupunkiympäristöä, jossa huomioidaan muuntojoustavuus, ympäristön viihtyisyys, ekologisuus ja turvallisuus. Hyvinvointikorttelista muodostuu tärkeä osa vetovoimaista ja houkuttelevaa Riihimäen keskustaa. Tavoitteet toteutetaan hankkeen käyttötarkoitus, toiminnalliset edellytykset ja toteuttamiskelpoisuus huomioon ottaen.

Laadittavan asemakaavan tulee mahdollistaa tulevaisuuden radan ylittävän ja alittavan liikkumatarpeen täyttyminen. Laadittavassa asemakaavassa tulee huomioida mahdollisuus Riihimäen kaupungin vuoden 2020 asemanseudun yleissuunnitelmassa osoitetuille kulkuyhteyksille.

Asemakaavan laadintatyön yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus toteuttaa korttelialueelle tonttien yhteisiä tarpeita palveleva Yhteisenä alueena toteutettava yhteispiha palvelemaan korttelialueelle tavoiteltavia toimintoja. Piha-alueita koskevissa ratkaisuissa tavoitellaan lähtökohtaisesti maanvaraisen piha-alueen ratkaisuja. Samalla tulee selvittää mahdollisuuksia hyödyntää sanotun yhteispiha-alueen käyttöä hulevesien käsittelyyn liittyvissä ratkaisuissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella ei suljeta pois mahdollisuutta selvittää, suunnitella ja toteuttaa hulevesien käsittelyä koko korttelia koskevana yhteisenä ratkaisuna. Tällaisen hulevesien käsittelyn koko korttelia koskevan yhteisjärjestelyn tulee perustua Hyvinvointialueen, kaupungin ja alueen muiden mahdollisten maanomistajien ja hallintaoikeuden omistajien yhteiseen näkemykseen.

_____

Parafointimerkinnät

Sopijapuolet sopivat tässä sopimuskohdassa tavoitteiden asettamisesta tämän sopimuksen 3. kohdan mukaisesti määritellylle sopimuksen kohdealueelle Kaupungin toimesta toteutettavalle asemakaavan muutokselle.

5.2. Sotekeskuksen tontti

Tavoitteena laadittavalla asemakaavan muutoksella on ensisijaisesti osoittaa sopimusalueelle Hyvinvointialueen järjestämiä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita mahdollistava tontti (”Sotekeskuksen tontti”), jolle Hyvinvointialue voi toteuttaa Sotekeskuksen rakennuksen.

Kaupunki vastaa Sotekeskuksen tontin asemakaavoituksesta asemakaavan muutoksella sekä asemakaavan muutoksella toteutuneen kaavatontin lohkomisesta ja merkitsemisestä tonttina kiinteistörekisteriin. Sotekeskuksen asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat Hyvinvointialueen toimivaltaan. Sotekeskuksen tontin rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat Hyvinvointialueelle tässä sopimuksessa erikseen sovittavaa maaperän pilaantumisen ja mahdollisten jätetäyttöjen selvittämistä ja puhdistamista lukuun ottamatta, josta vastaa Kaupunki.

Sotekeskuksen tontti rajautuu rakennuksen ensimmäisen kerroksen tarvitseman alueen, huoltopihan, välttämättömien kulkuyhteyksien ja muiden Sotekeskuksen omien piha-alueiden perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sotekeskuksen tontin asemaakaavan muutostyön yhteydessä saattaa olla perustelua parhaan kaavallisen ratkaisun ja toimivan toteutuksen varmistamiseksi osoittaa kortteliin asemakaavan muutoksella Yhteisiä alueita korttelin tonttien tarpeiden ratkaisemiseksi. Tällaisia yhteisiä alueita voivat muodostaa esimerkiksi mm. yhteispiha, kulkureitit taikka hulevesien käsittelyyn varatut alueet. Yhteisiä alueita voidaan osoittaa joko rasitteina, käyttöoikeuksina tai -rajoituksina osana alueen tontteja taikka erillisinä kiinteistörekisteriin merkittyinä tontteina tai muina alueina. Mahdollisten Yhteisten alueiden osoittaminen

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

asemakaavassa osana asemakaavan muutosta on Kaupungin tehtävänä. Mahdollisten Yhteisten alueiden toteuttamisen suunnittelu sekä rakentaminen kuuluvat tapauskohtaisesti Yhteisten alueiden käytön tarpeiden mukaisesti tarpeita omaavien tonttien omistajille tai haltijoille erikseen sovittavalla tavalla.

Hyvinvointikorttelille sekä korttelialueen tonteille asemakaavan muutosta ajatellen asetettavat tavoitteet:

1. Asemakaavamerkintä P palvelurakennusten korttelialue, joka mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi pysäköintilaitoksen, liike- ja myymälätiloja sekä asumisen rakentamisen;
2. Tonttijako, tonttien lukumäärä sekä fyysiset pinta-alat tarkentuvat markkinavuoropuhelun valmistuttua ja siitä tehtyjen johtopäätösten perusteella;
3. Sotekeskuksen rakennusoikeus 10 000–17 000 k-m² sekä lisäksi teknisiä tiloja voidaan toteuttaa kaavassa määriteltävän kerrosalan estämättä;
4. Rakennusosien kerrosluvut riippuvat valittavasta toteuttamismallista:
    a. Rakennusosien kerrosluvut ovat I-V, jos koko sopimusalue on yhtä tonttia ja useita toimintoja on sijoittuneena samalla tontille. Teknisiä laitteita saa rakentaa kerrosluvun tai kattomuodon estämättä, mutta ne tulee sopeuttaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria; tai
    b. Rakennusosien kerrosluku on V, jos Sotekeskus toteutuu omalle tontilleen. Teknisiä laitteita saa rakentaa kerrosluvun tai kattomuodon estämättä, mutta ne tulee sopeuttaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
    c. Sopijapuolet sopivat, että edellä a. ja b. kohdissa kerrotun kerroslukua koskevan tavoitteen osalta, voidaan asemakaavoituksen yhteydessä tavoitella myös muuhun kerroslukuun perustuvaa ratkaisua, jos suunnitellun toteutuksen massoittelun kannalta tämä on perusteltua.
5. Kaupunkikuvallisesti Sotekeskuksen ja Hyvinvointikorttelin tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja muuntojoustavaa sekä kaupunkikuvallisesti laadukasta kaupunkiympäristöä muodostavaa (viihtyisyys, ekologisuus ja turvallisuus) ja ihmisen mittakaavan huomioivaa keskustatoimintojen aluetta;

_____

Parafointimerkinnät

6. Kaupunkirakenteellisesti Sotekeskuksen ja Hyvinvointikorttelin tulee tukea vetovoimaisen ja houkuttelevan keskustoimintojen alueen muodostamista. Sotekeskuksen kahvilaravintola sekä korttelin mahdolliset liike- ja myymälätilat osoitetaan rajaamaan alueen eteläosaan asemakaavoitettavaa aukiota;
7. Tonttien hulevesien hallinta tulee toteuttaa kunkin tontin alueella; Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella ei suljeta pois mahdollisuutta selvittää, suunnitella ja toteuttaa hulevesien käsittelyä koko korttelia koskevana yhteisenä ratkaisuna. Tällaisen hulevesien käsittelyn koko korttelia koskevan yhteisjärjestelyn tulee perustua Hyvinvointialueen, kaupungin ja alueen muiden mahdollisten maanomistajien ja hallintaoikeuden omistajien yhteiseen näkemykseen.
8. Korttelin maankäytön ratkaisulla tulee tukea korttelialueeseen pääradalta kohdistuvan melun, tärinän ja runkomelun hallintaa sekä
9. Korttelialueen suunnittelu perustuu tonttien yhteispihaan, jota tulee voida hyödyntää hulevesien hallinnassa. Yhteispihan hallinnan ja käytön järjestämisen tulee perustua sopimukseen, jossa kustannukset jaetaan saatavan hyödyn perusteella.

Sopijapuolet sopivat tarkemmin tässä tarkoitetun kaupan tai vuokrauksen ehdoista tämän sopimuksen 9. kohdassa.

5.3. Pysäköinti

Laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa sopimusalueelle pysäköintilaitos omalle erilliselle tontilleen. Edellä kuvatun Sotekeskuksen asemakaavan mukainen pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi tässä pysäköintilaitoksessa. Edellä sopimuksen Sotekeskusta koskevassa osiossa 5.2. asetetut tavoitteet kaupunkikuvasta, kaupunkirakenteesta, hulevesien hallinnasta sekä muuntojoustavuudesta tulee huomioida myös pysäköintilaitoksen tontissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintilaitoksen tontin mahdollistavan asemaakaavan muutostyön yhteydessä saattaa olla perustelua parhaan kaavallisen

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

ratkaisun ja toimivan toteutuksen varmistamiseksi osoittaa kortteliin asemakaavan muutoksella Yhteisiä alueita korttelin tonttien tarpeiden ratkaisemiseksi. Tällaisia yhteisiä alueita voivat muodostaa esimerkiksi mm. yhteispiha, kulkureitit taikka hulevesien käsittelyyn varatut alueet. Yhteisiä alueita voidaan osoittaa joko rasitteina, käyttöoikeuksina tai -rajoituksina osana alueen tontteja taikka erillisinä kiinteistörekisteriin merkittyinä tontteina tai muina alueina. Mahdollisten Yhteisten alueiden osoittaminen asemakaavassa osana asemakaavan muutosta on Kaupungin tehtävänä. Mahdollisten Yhteisten alueiden toteuttamisen suunnittelu sekä rakentaminen kuuluvat tapauskohtaisesti Yhteisten alueiden käytön tarpeiden mukaisesti tarpeita omaavien tonttien omistajille tai haltijoille erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupunki vastaa Sotekeskuksen tontin asemakaavoituksesta asemakaavan muutoksella sekä asemakaavan muutoksella toteutuneen kaavatontin lohkomisesta ja merkitsemisestä tonttina kiinteistörekisteriin. Kaupunki vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisen suunnittelusta, rakentamista sekä ylläpidosta siten, että pysäköintilaitos on Hyvinvointialueen käytettävissä, kun Sotekeskus otetaan käyttöön. Kaupunki voi tehdä pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja/tai hallinnoinnista sopimuksen kolmannen osapuolen kanssa ja siirtää tässä sopimuskohdassa Kaupungille osoitettua vastuuta kolmannen vastattavaksi. Tällöin Kaupunki kuitenkin vastaa siitä, että Sotekeskuksen edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja voidaan pysäköintilaitoksesta osoittaa vuokraamalla Sotekeskuksen käyttöön Sotekeskuksen toiminnan käynnistyessä.

HVA vastaa vain erikseen edellä kerrotulla, erikseen solmittavalla vuokrasopimuksella sovittavasta pysäköintipaikkojen vuokrasta. Sanottu vuokrasopimus tulee hyväksyä Hyvinvointialueen ja Kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra määräytyy pysäköintipaikkojen ylläpitokustannuksien sekä alkuinvestointien (sisältäen rahoituskustannukset) mukaan. Vuokra-aika on HVA:n valittavissa 10 ja 30 vuoden väliltä, mutta alkuinvestoinnit rahoituskustannuksineen tulee kattaa vuokra-ajan puitteissa. Sanottu vuokrasopimus tulee saattaa voimaan kahden kuukauden sisällä siitä, kun Hyvinvointialue tekee rakentamispäätöksen tässä

_____

Parafointimerkinnät

sopimuksessa tarkoitetun Sotekeskuksen toteuttamisesta siten, että Hyvinvointialueen vuokranmaksuvelvoite alkaa sanottujen pysäköintipaikkojen käyttöönotosta. Mikäli vuokrasopimuksen voimaantulo siirtyy edellä kerrotusta ajankohdasta, siirtyy vastaavasti myös kaupungin velvoite luovuttaa sanotut pysäköintipaikat Sotekeskuksen käyttöön.

Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat tässä sopimuksessa tarkoitetusta pysäköintilaitoksesta 10 vuodeksi tai alkuinvestointikustannusten kattavaksi vuokrakaudeksi Kaupungilta tai pysäköintilaitosta hallinnoivalta kolmannelta taholta. Vuokrattavien pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tai vastaamaan siitä, että tässä sopimuksessa tarkoitetun pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja/tai hallinnoinnista vastaava kolmas osapuoli sitoutuu vuokraamaan erikseen laadittavalla sopimuksella Sotekeskuksen edellyttämät pysäköintipaikat Hyvinvointialueelle.

5.4. Muut mahdolliset toiminnallisuudet

Hyvinvointikorttelin asemakaavamuutoksessa selvitetään hyvinvointialueen hankesuunnitelman ja markkinavuoropuhelun pohjalta mahdollisuudet sijoittaa alueelle asumisen alue (ml. yhteisöllinen-, opiskelija- ja palveluasuminen) sekä kaupan alue. Tavoitteena on noin 1 500–2 500 k-m² asumista ja 500–1 500 k-m² kauppaa. Näiden toimintojen toteuttaminen ei saa vaarantaa Sotekeskuksen tai pysäköintilaitoksen toteutusta, ja niiden suunnittelussa tulee huomioida samat kaupunkikuvalliset, kaupunkirakenteelliset, hulevesi- ja muuntojoustavuustavoitteet kuin Sotekeskuksessa.

Kaupunki vastaa asumisen ja kaupan alueiden asemakaavoituksesta, tonttien muodostamisesta sekä maaperän pilaantumisen ja mahdollisten jätetäyttöjen selvittämisestä ja puhdistamisesta. Rakentamisen suunnittelu ja toteutus kuuluvat

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

alueiden toteuttajille, jotka sitoutuvat hankkeeseen erillisillä maanluovutus- tai maanvuokrasopimuksilla.

Asumisen tai kaupan alueiden mahdollistaminen asemakaavassa edellyttää, että tarveselvitysten ja markkinavuoropuhelun perusteella hanke arvioidaan toteuttamiskelpoiseksi ja sille saadaan erillisellä esisopimuksella sitoutunut toteuttaja. Toteuttajana voi olla myös Kaupunki tai Hyvinvointialue.

Asumisen ja/tai kaupan toteuttamisesta laadittavissa esisopimuksissa sovitaan tavoitteista, sitoumuksista ja kustannusvastuista. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa osoittaa korttelin yhteisiä alueita, kuten yhteispihoja, kulkureittejä ja hulevesialueita. Kaupunki vastaa niiden kaavallisesta osoittamisesta, ja toteutuksesta vastaavat erikseen sovittavalla tavalla niitä tarvitsevien tonttien omistajat tai haltijat.

Hyvinvointikortteliin voidaan toteuttaa myös tontti, joka yhdistää sekä asumisen että kaupan toiminnot.

5.5. Yleiset alueet

Sopijapuolet tiedostavat, että sopimusalueen käytön, Peltosaaren kaupunginosan liikennetarpeiden sekä pääsyn rautatieasemalle varmistamiseksi Sopimusalueelle tullaan asemakaavan muutoksessa osoittamaan yleisiä alueita, aukioita, kevyen liikenteen väyliä sekä alueeseen nähden pohjois-etelä-suuntaisesti sijoittuvan Väinö Sinisalon kadun katualueeksi.

Yleistä kevyen liikenteen kulkua palvelevia kevyen liikenteen väyliä voidaan asemakaavan muutostyön yhteydessä osoittaa paitsi yleisinä alueina, niin myös rasitteina tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen tonttien alueille.

Katualueella ja muilla yleisillä alueilla pitää varautua hulevesien hallintaan ja tulvatilanteisiin. Väinö Sinisalon kadun tilavaraus tarkentuu asemakaavan muutoksen laadinnan aikana.

_____

Parafointimerkinnät

Asemakaavaan merkittyjen yleisten alueiden sekä yleistä kevyen liikenteen tonteille osoitettujen alueiden asemakaavoitus, lohkominen sekä rakentamisen suunnittelu ja toteuttaminen ja ylläpito ovat Kaupungin vastuulla.

6. Aikataulu

6.1. Hankkeen arvioitu yleinen tavoiteaikataulu

Tässä sopimuksessa tarkoitettujen Sotekeskuksen sekä Pysäköintilaitoksen toteuttamisen osalta sopijapuolet sopivat hankkeen kokonaisaikatauluista seuraavat tavoitteet:

1. Tätä esisopimusta koskeva hyväksyvä päätös tehdään Hyvinvointialueen ja Kaupungin päättävissä elimissä viimeistään lokakuussa 2026;
2. Hyvinvointialueen investointi- ja rahoituspäätös joulukuu 2026;
3. Kaavaprosessin vireilletuloa koskeva päätös. Päätös voidaan tehdä esisopimusta koskevien hyväksymispäätösten lainvoimaisuuden sekä esisopimuksen voimaantulon jälkeen;
4. Hyvinvointialue toteuttaa hankesuunnittelua sisältäen hankkeen tarveselvityksen siten, että hankkeen kehityssuunnitelma ja toteutusmalli voidaan esitellä Hyvinvointialueen ja Kaupungin päättävissä elimissä sekä Hyvinvointialueen osalta tehdä tarpeelliset päätökset hankesuunnittelun osalta lokakuussa 2026;
5. Kaupungin kaavoitusprosessi päättyy laaditun asemakaavan hyväksymistä sekä tonttijakoa koskevaan Riihimäen kaupunginvaltuuston päätökseen viimeistään huhtikuussa 2028;
6. Kaupunki vastaa asemakaavalla laaditun Sotekeskuksen tontin lohkomisesta ja merkinnästä kiinteistörekisteriin viimeistään kesäkuussa 2028;
7. Kaupunki hyväksyy päättävässä elimessään Pysäköintilaitoksen rakentamista koskevan kilpailutuksen tuloksen valittujen kumppanien kanssa – tai hyväksyy kolmannen osapuolen kanssa sopimuksen Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 12.10.2026
Roivas Sirpa, Palvelusihteeri

siten, että Sotekeskuksen tarvitsemat pysäköintipaikat ovat käytettävissä Sotekeskuksen toiminnan käynnistyessä;

8. Hyvinvointialue hyväksyy päättävässä elimessään Sotekeskuksen rakentamista koskevan kilpailutuksen tuloksen valittujen kumppanien kanssa viimeistään huhtikuussa 2028. Tämä päätös sisältää myös lopullisen hankepäätöksen Hyvinvointialueen puolelta; ja
9. Rakentamisvaihe alkaa kohtien 6. ja 7. päätöksien lainvoimaisuuden jälkeen. Tavoitteena valmis Sotekeskus ja Pysäköintilaitos käyttöönotettavaksi vuoden 2030 loppuun mennessä.

6.2. Asemakaavan muutoksen aikataulu

Tässä sopimuksessa tarkoitetulle asemakaavan muutokselle sopijapuolet asettavat laadinnan aikataulun osalta seuraavat tavoitteet: Kaavan vireilletuloa koskeva päätös Riihimäen kaupunginhallituksessa 31.12.2026 mennessä sekä asemakaavan muutosta koskeva hyväksymiskäsittely Riihimäen kaupunginvaltuustossa 30.4.2028 mennessä. Kaavan tulee voimaan noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

Kaavaprosessiin kuuluvat osavaiheina seuraavat:

- Tätä esisopimusta koskeva hyväksymispäätös, Riihimäen elinvoimalautakunta
- Kaavan vireilletuloa koskeva päätös, kuulutus, kaavoituksen viranhaltijatyö
- Kaavaluonnoksen nähtäville panoa koskeva kuulutus, kaavoituksen viranhaltijatyö
- Maankäyttösopimusta koskeva hyväksymispäätös, Riihimäen kaupunginhallitus
- Kaavaehdotuksen nähtäville panoa koskeva päätös, Riihimäen kaupunginhallitus
- Asemakaavan muutosta koskeva hyväksymiskäsittely, Riihimäen kaupunginvaltuusto
- Asemakaavan lainvoimaisuus (voimaantulokuulutus)

_____

Parafointimerkinnät

6.3. Muut hankeen aikataulutuksessa huomioitavat tekijät

Sopijapuolet ymmärtävät lisäksi, että hankkeen etenemisen kannalta on välttämätöntä varata riittävä aika seuraaviin kaupungin hankkeen toteutuksen valmisteluun liittyviin tehtäviin:

1. Sopimusalueella sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen siirto tilapäiseen sijaintiin pitäen sisällään tilapäisten pysäköintipaikkojen suunnittelun, luvituksen sekä toteuttamisen; sekä
2. Sopimusalueen maaperän pilaantumien ja mahdollisten jätetäyttöjen poistaminen sisältäen puhdistamisen suunnittelun, viranomaisvalvonnan sekä toteuttamisen.

Sopijapuolet sopivat erikseen tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden aikataulutuksesta.

7. Sopimusalueen erityispiirteet

Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueen sijainnista pääradan välittömässä läheisyydessä huomioiden erityisesti pääradan VAK-kuljetukset sekä Riihimäen VAK-ratapiha alueen eteläpuolella ja ymmärtävät pääradan liikenteen tuottavan ympäröiviin alueisiin melua, tärinää sekä runkomelua. Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueen sijainnista merkittävällä tulvariskialueella sekä siitä, että alueella pohjavesi sijaitsee erittäin lähellä maanpintaa. Hyvinvointialue tiedostaa, että alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida nämä erityispiirteet, jotka nostavat suunnitteluun sekä toteuttamiseen liittyviä vaatimuksia sekä kustannuksia.

Sopijapuolet sopivat, että edellisistä erityispiirteistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kunkin sopimusalueelle toteutettavan tontin osalta tontin päätoteuttajalle. Sotekeskuksen osalta tämä tarkoittaa Hyvinvointialuetta ja Pysäköintilaitoksen osalta Kaupunkia.

Sopijapuolet ovat tietoisia Sopimusalueella olevasta, todennetusta maaperän pilaantumisesta. Sopijapuolet sopivat, että sopimusalueen maaperän pilaantumisen sekä

_____

Parafointimerkinnät

mahdollisten sopimusalueen jätetäyttöjen poistaminen ja alueen maaperän kunnostaminen hankkeen toteuttamisen kannalta riittävälle tasolle kuuluvat kaupungin toteuttamisvastuuseen ja kaupungin kustannukselle. Kaupunki pyrkii myös sijainniltaan kartoittamaan ja järjestämään alueelta poiston mahdollisten maailmansotien aikaisten räjähtämättömien ammusten osalta. Käytettävissä olevat menetelmät pienentävät riskiä, mutta Sopijapuolet ymmärtävät, etteivät käytettävissä olevat menetelmät pysty tarjoamaan täysin varmaa tulosta räjähtämättömien ammusten kartoittamisen osalta.

Tällä sopimuksella sovitaan myös alueen maaperän rakennettavuusselvityksen toteuttamisesta kaupungin toimesta ja kustannuksella.

Edellisten selvitysten yhteydessä selvitetään myös alueen pohjaveden pinnankorkeus.

Sopijapuolet sopivat erikseen rakennettavuusselvityksen sekä maaperän kunnostuksen aikatauluista.

Kaupunki vastaa edellä kerrotun mukaisesti kokonaisuudessaan asemakaavalla toteutettavan sotepalvelukeskuksen tontin maaperän osalta mahdollisten rakentamisen esteiden tutkimisesta ja poistamisesta siten, että alueelle voidaan myöntää rakentamislupa ja rakentaminen voidaan aloittaa tässä sopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti.

8. Sopimusalueen varaus

8.1. Kaupungin sitoumus varaukseen

Kaupunki sitoutuu varaamaan sopimuksen kohteena olevan, Sotekeskuksen laadittavalla asemakaavalla osoitettavan tulevan tontin, likimääräisen alueen Hyvinvointialueelle tämän sopimuksen voimassaoloaikana. Varauksen aikana Kaupunki sitoutuu olemaan luovuttamatta tai vuokraamatta tätä aluetta kolmannelle. Samalla Kaupunki sitoutuu myös välttämään uusien käyttöoikeuksien tai käyttörajoituksien kohdistumista sopimusalueeseen. Varausalue esitetään suuntaa antavasti liitteen kartassa.

_____

Parafointimerkinnät

Mahdollisten asumisen, kaupan tai energiahuollon alueiden ja muiden toimintojen (kuten pysäköinti) osalta sitoumukset varauksiin ratkaistaan erillisillä esisopimuksilla.

Mikäli sopimusalueen yleisilmeeseen, maasto-olosuhteisiin, kaavatilanteeseen tai kiinteistötietoihin tulee sopimuksen voimassaoloaikana muutoksia, tulee Kaupungin ilmoittaa muutoksista sopimusviiveettä.

8.2. Hyvinvointialueen oikeus suorittaa tutkimuksia ja selvityksiä sopimusalueella

Hyvinvointialueella on tämän sopimuksen pohjalta oikeus suorittaa tällä sopimuksella Hyvinvointialueelle varatulla sopimusalueen osalla omalla kustannuksellaan tutkimuksia ja selvityksiä sen selvittämiseksi, soveltuuko sopimusalue Hyvinvointialueen hankkeen toteuttamiseen. Selvitykset on tehtävä sopimusalueen luontoa säästäen ja aiheuttaen sopimusalueelle mahdollisimman vähäistä vahinkoa. Tutkimuksien ja selvitysten jäljet tulee myös pyrkiä ennallistaman kohtuullisessa määrin. Tutkimuksien sekä selvitysten teossa tulee ottaa myös huomioon alueella tapahtuva muu toiminta; tutkimuksia ja selvityksiä tehdessä tulee välttää vahinkoa ja häiriön aiheuttamista muulle alueen toiminnalle mahdollisuuksien mukaan.

Tässä sopimuskohdassa tarkoitettu oikeus koskee maanomistajana annettua yksityisoikeudellista lupaa tutkimuksien ja selvitysten suorittamiseen. Hyvinvointialue vastaa tarvittavien viranomais-, tms. lupien hankinnasta kustannuksellaan. Hyvinvointialueella on tämän sopimuksen nojalla Kaupungin maanomistajana myöntämä oikeus hakea tarpeellisia viranomais-, tms. lupia tutkimusten ja selvitysten tekoon. Hyvinvointialueen tulee kuitenkin ilmoittaa kaupungille etukäteen tutkimuksista ja selvityksistä, joita Hyvinvointialue sopimusalueella aikoo suorittaa.

Mikäli tämä sopimus ei johda sopimusalueen tai sen osan kauppaan tai vuokraukseen Kaupungin ja Hyvinvointialueen välillä ja tutkimuksista tai selvityksistä aiheutuu merkittävää vahinkoa sopimusalueelle, tulee:

- Hyvinvointialueen korvata sopimusalueelle syntynyt vahinko Kaupungille; ja

_____

Parafointimerkinnät

- luovuttaa sopimusaluetta koskevat tutkimustulokset ja selvitykset Kaupungille korvauksetta.

Sopijapuolet ymmärtävät myös, että alueeseen kohdistuneilla tutkimuksilla ja selvityksillä saaduilla tuloksilla saattaa olla merkitystä alueen kaavoituksen kannalta. Hyvinvointialue sitoutuu luovuttamaan tekemiensä tutkimuksien tai selvitysten tiedot tarvittaessa korvauksetta osaksi sopimusalueen tai sen osan kaavoitusprosessia.

9. Esisopimus tontin kaupasta/vuokrauksesta

9.1. Kaupungin ja Hyvinvointialueen sitoumukset kauppaan/vuokraukseen

Hyvinvointialue sitoutuu ostamaan tai vuokraamaan Hyvinvointialueen valinnan mukaisesti tässä sopimuskohdassa tarkoitetun tontin Kaupungilta seuraavien ehtojen täyttyessä:

1. Hyvinvointialue tekee myönteisen investointi- ja rahoituspäätöksen sekä rakentamispäätöksen tässä sopimuksessa tarkoitetun Sotekeskuksen toteuttamisesta;
2. Tässä sopimuskohdassa kerrotut tavoitteet Sotekeskuksen tontille saavutetaan asemaakaavan muutoksella;
3. Tämän sopimuksen 6. kohdassa kerrotut aikataulutavoitteet saavutetaan; sekä
4. Tässä sopimuksessa 5.3. kohdassa tarkoitettu pysäköintilaitos toteutetaan ja sieltä osoitetaan Sotekeskukselle pysäköintipaikkoja 5.3. kohdassa osoitettu määrä.

Kaupunki sitoutuu myymään tai vuokraamaan Hyvinvointialueen valinnan mukaisesti tässä sopimuskohdassa tarkoitetun tontin Hyvinvointialueelle, jos Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tässä sopimuksessa 5.3. kohdassa tarkoitetut ja määrältään määritellyt pysäköintipaikat tämän sopimuksen tarkoittamasta pysäköintilaitoksesta.

_____

Parafointimerkinnät

9.2. Esisopimuksen mukaisen kaupan/vuokrauksen arvon määräytyminen

Kaupunki ja Hyvinvointialue sopivat tässä sopimuksessa tarkoitetulla asemakaavan muutoksella muodostettavan Sotekeskustontin arvoksi 70 euroa/m². Selvyyden vuoksi todetaan, että sanottua kauppahintaa käytetään vain tämän esisopimuksen mukaisessa sopijapuolten välisessä kiinteistökaupassa, jossa luovutetaan vain pääasiassa Sotekeskustoimintoja palvelevaa tonttia.

Mikäli tämän esisopimuksen mukainen Sotekeskustontin hallinnan siirto Kaupungilta Hyvinvointialueelle toteutetaan vuokraamalla, määräytyy vuosivuokra sopimuksen alussa 7 %:na edellä kerrotusta tontin arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (100=1951).

Mikäli Sotekeskustontti sisältää alueita, jotka laadittavan asemakaavan perusteella muodostavat selkeästi kolmannen käyttöön varattuja asumisen tai kaupallisten toimintojen alueita (tontin osia), tulee luovutettavan kokonaisuuden (tontin) arvo määrittää osa-alueittain. Tällöin pääkäyttötarkoituksena Sotekeskuspalveluita toteuttavan alueen osaan käytetään yllä kerrottua hinnoittelua ja pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen tai kaupallisten palveluiden käyttöön osoitettavien alueiden osalta käytetään kuntalain 130 § ja SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaiseen markkinahintaan perustuvia kauppahintoja sekä vuokrauksissa vuosivuokrien osalta vuokrauksen alussa vuokraa, joka perustuu asumisen kohdalla 5 % osuuteen sekä muiden toimintojen osalta 7 % osuuteen edellä kerrotusta markkina-arvosta. Kaikki vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin (100=1951).

Lisäksi todetaan selvyyden vuoksi, että mahdollisten Kaupungin ja mahdollisen kolmannen toimijan välille solmittavien, sopimusaluetta koskevien, pääkäyttötarkoitukseltaan asumisen tai kaupallisten palveluiden alueiden osalta tulee mahdollisen tonttikaupan tai vuokrauksen perustua vähintään kuntalain 130 § ja SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaiseen markkinahintaan sekä vallitseviin Riihimäen kaupunginkäytäntöihin koskien tonttien luovutuksia ja vuokrauksia.

_____

Parafointimerkinnät

9.3. Esisopimuksen mukaisen kaupan/vuokrauksen ajankohta ja sovellettavat ehdot

Tämän esisopimuksen mukainen kauppa tai vuokraus toteutetaan käyttäen Riihimäen kaupungin maakaupoissaan ja vuokrauksissaan käyttämiä ehtoja. Edellisestä poiketen, ei tämän esisopimuksen mukaiseen Sotekeskustontin kauppaan tai vuokraukseen sovelleta rakentamisvelvoitteesta Riihimäen kaupungin yleisesti maakaupoissaan ja vuokrauksissaan käyttämiä ehtoja hankeen koon ja merkityksen perusteella.

10. Sopimuksen voimassaolo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on sopijapuolen toimivaltaisessa elimessä lainvoimaisella päätöksellä hyväksytty ja sopimus on sopijapuolten allekirjoittama.

Sopimuksen voimassaolo jatkuu, kunnes tässä sopimuksessa tarkoitettu esisopimuksen mukainen kauppa tai vuokraus on toteutunut. Edellistä riippumatta tämän sopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2035.

Sopimus sitoo sopijapuolia, kun se on sopijapuolen toimivaltaisessa elimessä lainvoimaisella päätöksellä hyväksytty ja sopimus on sopijapuolten allekirjoittama.

11. Kansalliset ja kansainväliset pakotteet

Sopijapuolten toisilleen toimittamat tiedot Kaupungista ja Hyvinvointialueesta, Kaupungin ja Hyvinvointialueen omistustahosta ja määräysvaltaa käyttävästä tahosta ovat oikeat ja paikkansa pitävät.

Kaupunki tai Hyvinvointialue ei itse ole, eikä se kuulu, suoraan tai välillisesti, sellaiseen konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallisen määräysvallan käyttäjä taikka edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai toiminimenkirjoitukseen oikeutettu edustaja olisi Pakotteiden kohteena.

_____

Parafointimerkinnät

Kaupunki tai Hyvinvointialue ja/tai yksikään sen konserniyhtiöistä ja/tai edellisten hallituksen jäsenistä, toimitusjohtajista ja/tai toiminimenkirjoitukseen oikeutetuista edustajista ei ole Pakotteiden kohteena eikä ole rikkonut Pakotteita.

Hyvinvointialue ei käytä tässä kauppakirjassa sovitun kauppahinnan maksamiseen Pakotteiden kohteena olevia tai Pakotteiden rajoittamasta toiminnasta tai Pakotteiden kohteena olevilta henkilöiltä saatuja varoja.

’Pakotteilla’ tarkoitetaan Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Unionin ja minkä tahansa sen jäsenvaltioiden, Amerikan Yhdysvaltojen, Yhdistyneiden Kuningaskuntien, Sveitsin tai Norjan taikka näiden toimivaltaisten viranomaisten tai toimielinten asettamaa, hallinnoimaa, hyväksymää tai toimeenpanemaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta vastaavasti rajoittavaa toimenpidettä.

12. Muut ehdot

Hyvinvointialue vastaa tätä esisopimusta koskevasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

_____

Parafointimerkinnät

RIIHIMÄKI

13. Allekirjoitukset

Tätä esisopimusta kiinteistön kaupasta/vuokrauksesta on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijapuolelle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Riihimäellä x.x.202x

Riihimäen kaupunki	Kanta-Hämeen Hyvinvointialue
_____	_____
N.N. asema	N.N. asema
_____	_____
N.N. asema	N.N. asema

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Riihimäen kaupungin puolesta luovuttajana ja N.N. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Riihimäellä x.x.202x

_____

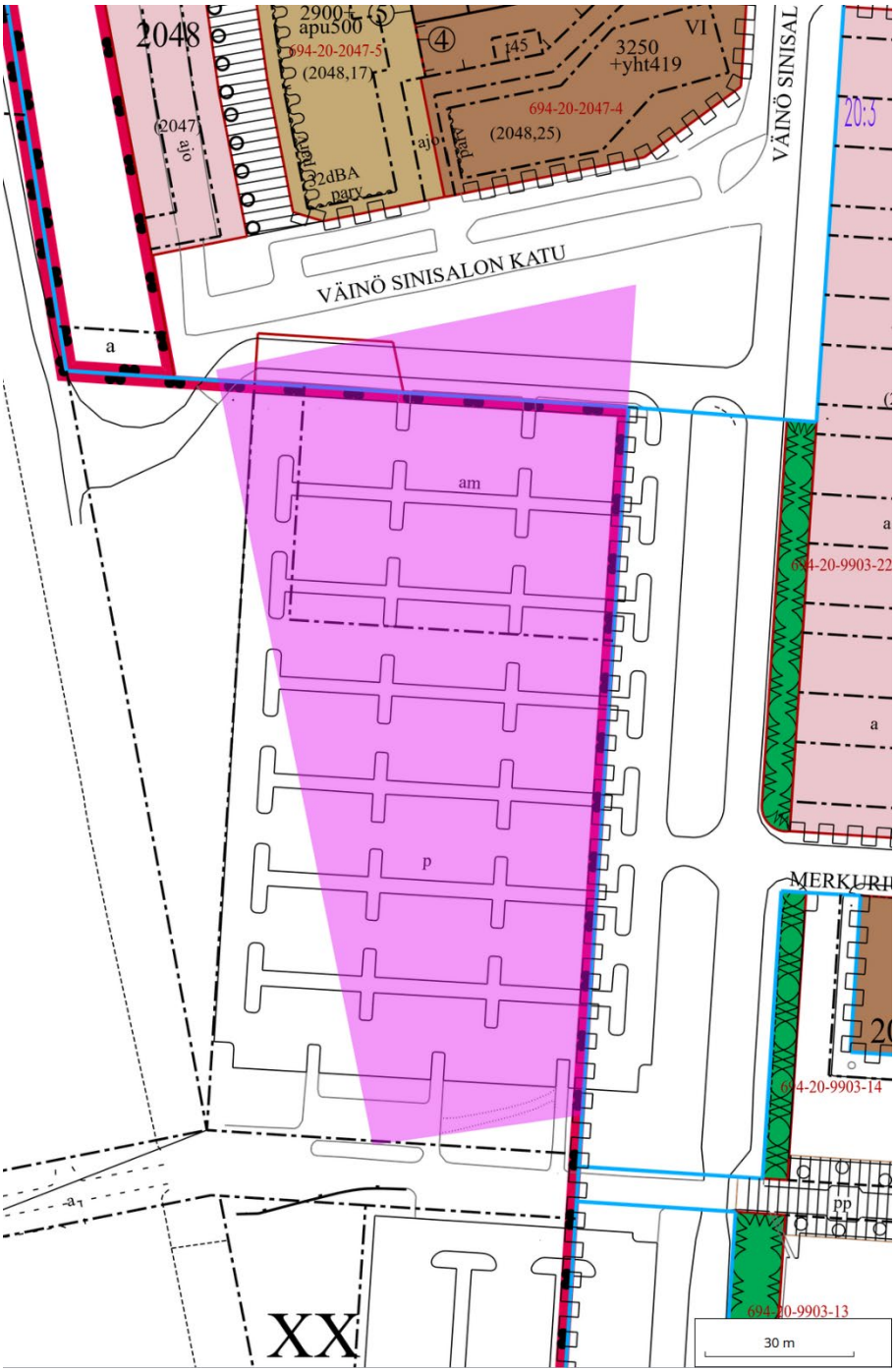
N.N.

Kaupanvahvistajan tunnus xxx/xxxx
Maksu 143 €. Ei alv:n alainen.

_____

Parafointimerkinnät

KARTTALIITE: Esisopimuksen kohdealue



Parafointimerkinnät

Oikaisuvaatimusohje

Pykälät: 130

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

• se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
• kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Riihimäen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedonantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimusviranomainen on Riihimäen kaupungin elinvoimalautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: PL 125, 11101 Riihimäki
Käyntiosoite: Eteläinen Asemakatu 2, 11130 Riihimäki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@riihimaki.fi

Puhelinnumero: 019 758 4000/vaihde, 019 758 4030/kirjaamo
Kirjaamon aukioloaika ma-to 8-15, pe klo 8-14.30

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:
• päätös, johon haetaan oikaisua
• miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
• millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postisoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuksentekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Jos oikaisuvaatimusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Tietopyyntö

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Riihimäen kaupungin kirjaamosta.