

# VARAUSSOPIMUS / VARAUSSOPIMUKSEN JATKAMINEN KERROSTALOTONTIN LUOVUTUKSESTA

Ryynikän asemakaavan muutos, Kortteli 114 / Ydinkeskustakorttelit  
Kortteli/tontti 114/1

## 1. Sopijapuolet

Tontin omistaja

Lempäälän kunta  
Y-tunnus: 0150783-1  
PL 36  
37501 Lempäälä

jäljempänä kunta

Tontin varaaja

Jatke Pirkanmaa Oy perustettavan tai  
määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden lukuun  
Y-tunnus: 2951086-4 Osoite:  
Peltokatu 34 C  
33100 Tampere

jäljempänä varaaja

## 2. Varauksen kohde

Lempäälän kunta varaa tällä sopimuksella rakennushankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten seuraavan tontin myöhemmin luovutettavaksi varaajalle:

Kunta	Lempäälä
Kortteli/tontti	114/1
Kiinteistö	Lukutoukka 418-431-4-160
Pinta-ala	n. 3 993 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	11 000 k-m <sup>2</sup>
Kerros-luku	IV - VII
Kaava-alue	Ryynikän asemakaavan muutos, Kortteli 114 / Ydinkeskustakorttelit; kaavanro 5023
Tontin käyttötarkoitus	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli- alue (AL-27), jolle saa sijoittaa päiväkodin. Rakennettavasta kerrosalasta 800 k-m <sup>2</sup> tulee toteuttaa palvelu- ja liiketiloina.
Tonttijako	Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Osoite	Manttaalitie 2

jäljempänä käytetään nimitystä tontti

Tontin sijainti ilmenee tämän varaussopimuksen liitekartasta.

### 3. Varauksen ehdot

Tontti varataan seuraavin ehdoin:

1. Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt tonttien luovutusperusteet 24.5.2017 § 51. Yhdyskuntajohtaja on tonttipäällikön poissa ollessa hyväksynyt tehtäväksi tämän varaussopimuksen päätöksellään 14.9.2022 § Päätös on lainvoimaistunut 6.10.2022. Varaussopimuksen muutoksesta on kunnanhallitus tehnyt päätöksen 8.8.2023 § 197. Päätös on lainvoimaistunut 14.9.2023. Varaussopimuksen muutoksesta ja jatkosta on kunnanhallitus tehnyt päätöksen dd.mm.2025. Päätös on lainvoimaistunut dd.mm.2025.
2. Tarkoituksena on, että tontista n. 2.700 + 2.800 yht. n. 5.500 k-m<sup>2</sup> luovutetaan valtion tukemaan pitkän korkotukilainan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto, jossa tavoitellaan ARA-koerakentamista neuvotteluurakkamallilla) ja loppuosa tontista on tarkoitus luovuttaa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon osalta tonttihinnoittelu noudattaa Lempäälän kunnanvaltuuston hyväksymiä tonttien luovutusperusteiden vyöhykehinnointelua (24.5.2017 § 51). Vyöhykehinnointelun mukainen tontin yksikköhinta on 240 €/k-m<sup>2</sup>. ARA-tuotannon osalta tonttihinnoittelu määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen enimmäistonttihinntaulukon mukaisesti. ARA-tuotannon tonttihinna on 187 €/k-m<sup>2</sup>. Koska tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla juna-aseman läheisyydessä (alle 500 m) taulukon mukaista enimmäishintaa on korotettu 10 prosentilla.

Sopijapuolten tarkoituksena on, että varaaja vuokraa Lempäälän kunnalta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella sen tontin osan, jolle toteutetaan ARA-tuotantoa. Ne tontin osuudet, joille on tarkoituksena toteuttaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa, tulee varaaja (perustettavien yhtiöiden lukuun) ostamaan tai vuokraamaan Lempäälän kunnalta tämän varaussopimuksen mukaisesti. Tontin hallinnan jakamisesta voidaan tehdä hallinnanjakosopimus omistajien kesken. Vapaarahoitteisen liiketilarakentamisen osalta tontin yksikköhinta on 240 €/k-m<sup>2</sup>. Ne tontin osuudet, joille on tarkoituksena toteuttaa vapaarahoitteista liiketilarakentamisen osalta, tulee varaaja (perustettavien yhtiöiden lukuun) ostamaan tai vuokraamaan Lempäälän kunnalta tämän varaussopimuksen mukaisesti.

Tontilla olevien rakennuksen ja rakennelmien purkukustannukset hyvitetään täysimääräisesti tontin kauppahinnassa, mikäli rakennuksia ja/tai rakennelmia ei ole purettu ennen ensimmäisen vaiheen tontinluovutusta. Purkukustannuksien on arvioitu olevan yhteensä noin 100 000 €.

3. Varausmaksuna peritään 3 % tontin kauppahinnasta eli 79 200,00 €, joka kuitataan tämän varaussopimuksen allekirjoituksella maksetuksi ja huomioidaan osana kauppahintaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että varausmaksu huomioidaan osana sen tontin osuuden kauppahintaa, joka

toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona (eikä sen tontinosan osalta, joka toteutetaan kohdan 2. mukaisesti ARA-tuotantona ja, joka vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Lempäälän kunnalta).

Varausmaksun suuruudesta hyvitetään 60 % korttelin ensimmäisen vapaarahoitteisen vaiheen tontin määräalan/määräosan luovutuksen yhteydessä. Jäljelle jäävästä varausmaksusta hyvitetään 50 % toisen vapaarahoitteisen vaiheen tontin määräalan/määräosan luovutuksen yhteydessä ja 50 % kolmannen vapaarahoitteisen vaiheen tontin määräalan/määräosan luovutuksen yhteydessä. Selvyiden vuoksi todetaan, että Jatke Pirkanmaa Oy on maksanut varausmaksun 79.200 € päivämäärällä 7.10.2022

4. Tämä varaussopimus on voimassa 31.12.2027 saakka.
5. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen tontilla on aloitettava tontilla viimeistään 31.10.2025. Rakentamisen arvioitu valmistumisaika on 30.6.2027.

Tämänhetkisen aikataulun mukaan rakentamisen toisen vaiheen arvioitu aloitus on 15.6.2026 ja valmistuminen 31.5.2028. Rakentamisen kolmannen vaiheen arvioitu aloitus on 31.12.2027 ja valmistuminen 31.5.2029. Aikataulut saattavat tarkentua hankkeen suunnittelun edetessä.

6. Varaaja sitoutuu rakentamaan ensimmäisessä rakentamisen vaiheessa tontille vähintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinkerrostalon. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä varaajan tarkoituksena on toteuttaa tontille ensimmäisessä vaiheessa n. 2.700 + 2.800 yht. n. 5 500 k-m<sup>2</sup> laajuinen asuinkerrostalo ARA-koerakentamisen neuvottelu-urakkamallilla. Rakentamisen on tarkoitus valmistua 30.6.2027 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakentamisen toisessa vaiheessa varaaja sitoutuu rakentamaan vähintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinkerrostalon. Rakentamisen kolmannessa vaiheessa varaaja sitoutuu rakentamaan vähintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinkerrostalon. Toisen ja kolmannen vaiheen rakentamismäärät saattavat tarkentua hankkeiden suunnittelun edetessä. Varaaja on velvollinen toimittamaan kunnalle varausaikana alueen asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset rakennussuunnitelmat, jotka käsittävät vähintään asema- ja julkisivupiirroksat, huoneistojakauman sekä kokonaisvision hankkeen toteuttamisesta. Suunnitelmille tulee saada kunnan hyväksyntä ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoitusta.

7. Rakennuslupamenettelyn tulee olla vireillä ennen luovutuskirjan ja/tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Varaaja sitoutuu toteuttamaan rakennushankkeen toimittamansa suunnitelmien tasoisen ja

laajuisena. Varaajan tulee huolehtia siitä, että rakennusvalvontaviranomaisella on edellytykset käsitellä rakennuslupahakemus ennen tämän sopimuksen 5. kohtaan kirjattua rakentamisen aloitusaikaa. Tontin luovutuskirja ja/tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa ennen rakennuslupapäätöksen antamista. ARA-rakentamisen osalta luovutuskirja ja/tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus on mahdollista allekirjoittaa vasta tarvittavien ARA-päätösten sekä rakennusluvan lainvoimaisuuden jälkeen.

8. Mikäli luovutuskirjaa ja/tai pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta varausaikana, on varaajan palautettava tontti kunnalle vähintään varaushetken tasoisena. Varausmaksua ei tällöin palauteta. Kunta ei myöskään korvaa tontille tehtyjen toimenpiteiden kustannuksia varaajalle.
9. Tontille rakennettaessa on noudatettava sitä koskevan ydinkeskustakorttelien asemakaavan (nro 5023) määräyksiä, rakennusjärjestystä sekä kunnan ja Lempäälän rakennusvalvonnan antamia muita mahdollisia suunnitteluohjeita.
10. Autopaikat tulee sijoittaa Ryynikän asemakaavan muutoksen, Kortteli 114 / Ydinkeskustakorttelit (nro 5023), määräysten mukaisesti. Koko korttelin autojen pysäköintipaikoista tulee sijoittaa enintään 36 kpl Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2762349-4) pysäköintilaitoksiin.

Autopaikkoja on varattava:

- 1 ap / 100 asumisen k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 150 asumisoikeusasumisen k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 180 vuokra-asumisen k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 200 palvelu-, seniori-, opiskelija-asumisen k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 80 liiketilan k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 150 päiväkodin k-m<sup>2</sup>

Yksittäisen pysäköintipaikan hinta on varaushetkellä 15 000 €. Mikäli pysäköintilaitosta hallinnoiva Lempon Parkkikiinteistöt Oy muuttaa edellä mainittuja hintoja, sitoutuvat sopijapuolet noudattamaan tehtyä päätöstä.

Velvoitepaikan hankinta ei oikeuta pysäköimään Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n pysäköintilaitoksissa, vaan tuottaa oikeuden yhden auton pysäköinti oikeuden vuokraamiseen.

Pysäköintipaikan vuokralle saannin edellytyksenä on, että varaaja vuokraa pysäköintipaikan yhtiön osoittamalta pysäköintioperaattoritoimintaa harjoittavalta yhtiöltä ja suorittaa tälle kuukausivuokraa, joka vastaa suuruudeltaan ulkopuolisten suorittamaa hintaa pysäköinnistä yhtiön pysäköintilaitoksissa. Pysäköintioikeuden perusteella vuokrattava pysäköintipaikka on nimeämätön, pysäköinti toteutetaan vuoropysäköinti periaatteella ja operaattoriyhtiön pysäköintipaikan vuokrausta koskevassa sopimuksessa tarkemmin määrittelemisin ehdoin.

Varaajan tulee vuokrasopimusta tehdessään ilmoittaa operaattoriyhtiölle, että pysäköintipaikan vuokralle ottaminen perustuu velvoitepaikan tuottamaan oikeuteen.

Autopaikkojen lunastamisesta Lempon Parkkikiinteistöt Oy tekee varaajalle velvoitepaikoista erillisen osakeantipäätöksen. Velvoitepaikat on maksettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Korttelikohtaiset autopaikkamäärät tarkentuvat rakennuslupamenettelyssä.

11. Varaajalla on oikeus ennen luovutuskirjan ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta tehdä tontilla tarvittavat maaperätutkimukset yms. Varaajan tulee hakea tarvittavat viranomaisluvut tehtävillä toimenpiteillä. Varaaja vastaa edellä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.
12. Varaajalla on oikeus tehdä tontin alueella suunnitelmia, mittauksia ja muita vastaavia toimenpiteitä.
13. Kunnan tulee varaajan niin esittäessä antaa valtakirja varaajalle rakennusluvan ja/tai toimenpideluvan hakemiseksi tontille. Rakennusluvan/toimenpideluvan hakeminen tapahtuu varaajan kustannuksella.
14. Varaaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan tontilla sijaitsevan rakennuksen ennen rakennushankkeen aloittamista.
15. Mikäli varaaja ei noudata varausaikana allekirjoitettavan luovutuskirjan ja/tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja, sitoutuu varaaja kunnan niin erikseen päättäessä maksamaan kunnalle sopimussakkoa. Rakennuksen valmistumisen viivästymissakko on 30 prosenttia kauppahinnasta jokaiselta alkavalta vuodelta siltä osin kuin rakennuksen valmistuminen viivästyy. Sakko tontin myymisestä rakentamattomana on tontin kauppahinnan suuruinen.
16. Varaaja suorittaa erikseen liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti vesijohto- ja viemäriverkoston liittymismaksut. Kunta suosittelee varaajalle tontin liittämistä Lempäälän Energia Oy:n energiayhteisön energiaverkkoihin (kaukolämpö- tai maakaasuverkostot).
17. Varaussopimus tulee allekirjoittaa 60 päivän kuluessa tontin varausta ja luovutusta koskevan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.
18. Varaajalla on oikeus varaussopimuksen irtisanomiseen varausaikana, mutta varausmaksua ei tällöin palauteta. Varaajan tulee ilmoittaa kunnalle sopimuksen irtisanomispäätöksestään viivytyksettä.

19. Muut tontin luovutusehdot noudattavat Lempäälän kunnanvaltuuston 24.5.2017 hyväksymiä asuntotonttien luovutusperusteita (§ 51). Mikäli luovutuskirja noudattaa tämän varaussopimuksen ehtoja ja asuntotonttien luovutuksissa noudatettavia yleisiä perusteita, päättää tonttipäällikkö tontin luovutuksesta. Muissa tapauksissa päätöksen tontin luovutuksesta tekee kunnanhallitus.
20. Siltä osin kuin varaaja ostaa kunnalta tontin osan omistukseensa, on varaaja velvollinen maksamaan tontin kauppahinnan ennen luovutuskirjan allekirjoitusta kunnan osoittamalle tilille. Kunta lähettää maksusta erillisen laskun. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnassa.
21. Tätä varaussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi varaajalle.

Lempäälä **dd.mm.2025**

Tontin omistaja

Lempäälän kunnanhallitus

---

Jukka Suhonen  
Tonttipäällikkö

Tontin varaaja

Jatke Pirkanmaa Oy perustettavan tai määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden puolesta ja lukuun

---

Anssi Kankaanpää  
Jatke Pirkanmaa Oy

Liitteet

1. Varaussopimuksen liitekartta, jolle varattava tontti on rajattu
2. Alueella voimassa oleva asemakaava