

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS **LUONNOS**

Sopijapuolet

Lempäälän kunta, 0150783-1
PL 36, 37501 Lempäälä
jäljempänä ("Kunta")

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, 1503388-4
Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki
jäljempänä ("Senaatti")

Molemmat yhdessä ("Sopijapuolet")

Kunnanhallituksen päätös **dd.mm.2025 §no** on lainvoimainen.

Sopimuksen tausta

Oikeusministeriö on tehnyt 25.11.2025 päätöksen uuden Pirkanmaan vankilan rakentamisesta Lempäälään. Uusi vankila tarvitaan kasvaneen vankimäärän vuoksi. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan n. 100 paikkainen vankila, jota voidaan laajentaa myöhemmin n. 400 paikkaiseksi. Rakennuskokonaisuuden arvioitu kokonaislaajuus 400 vankipaikan suuruisena on noin 35 00–45 000 k-m².

Senaatti, joka vastaa valtion toimitiloista, on selvittänyt yhteistyössä Lempäälän kunnan kanssa Pirkanmaan vankilalle vaihtoehtoisia sijainteja. Tarkastelun perusteella Hulikankulman alue on todettu soveltuvimmaksi sijainniksi. Senaatin tavoitteena on ostaa kaavoitusprosessissa muodostuva kortteli/korttelinosa Kunnalta valtion omistukseen, kun hankkeen toteutusedellytykset ja valtion rahoitus on varmistunut.

Senaatti on hakenut Kunnalta 2.12.2025 suunnitteluvarausta Hulikankulman alueelle sekä esittänyt samalla kaavoituksen käynnistämistä. Senaatin tavoitteena on kehittää Rikosseuraamuslaitoksen (RISE) tilaratkaisuja ja toteuttaa alueelle uudisrakennuskokonaisuus, Pirkanmaan vankila.

Sopimusalue

Sijainti: Lempäälä, Hulikankulman alue
Kiinteistöt: määräalat kiinteistöistä KARVONEN 418-406-2-35 (A = n. 29 ha) sekä HULIKANKULMA 418-406-2-335 (A = n. 10 ha)
Pinta-ala: yhteensä n. 39 hehtaaria.
Suunnitteluvarausalue on esitetty liitekartassa.

Sopimuksen tarkoitus

Suunnitteluvaraus annetaan uudisrakentamishankkeena toteutettavan Pirkanmaan vankilan suunnittelun, kaavoituksen ja toteuttamisen mahdollistamiseksi. Kunta käynnistää alueen asemakaavoituksen ja huomioi hankkeen vireillä olevassa Marjamäen eteläosan osayleiskaavassa.

Alueidenkäyttölain 91 b §:n 1 momentissa säädetyn mukaisesti Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, joissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät Sopijapuolten esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan toteuttamiselle sido Kuntaa kaavoittajana.

Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda lainvoimaiseen asemakaavaan, Sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vahingonkorvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Toiminta suunnitteluvarausalueella

Senaatti voi tehdä Sopimusalueella hanketta valmistelevia toimenpiteitä. Valmistelevat toimenpiteet saavat sisältää alueella tehtäviä vähäisiä kaivutöitä, joiden tarkoituksena on edesauttaa hankkeen suunnittelua ja toteutusvalmiutta (esimerkiksi maaperätutkimukset yms.). Mahdollisista maanmuokkauksista vaativista toimenpiteistä, puuston kaatamisesta tai muusta vastaavasta toiminnasta on sovittava Kunnan kanssa erikseen.

Senaatti on velvollinen huolehtimaan siitä, että Sopimusalue ei pilaannu tai roskaannu Senaatin toimesta.

Suunnitteluvarausaika

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2030 saakka.

Sopijapuolet voivat tarvittaessa sopia yhdessä Suunnitteluvarauksen jatkamisesta. Suunnitteluvaraussopimus purkautuu automaattisesti, mikäli Senaatti hankkii omistusoikeuden Sopimusalueeseen.

Jos on ilmeistä, ettei hanke etene esimerkiksi rahoituksellisista syistä, voivat osapuolet sopia suunnitteluvarauksen päättämisestä ennen määräajan päättymistä.

Varausmaksu

Kunta varaa Sopimusalueen Senaatille tämän sopimuksen voimassaoloajaksi ja sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle.

Senaatti maksaa Kunnalle varausmaksuna 50.000,00 euroa viimeistään kuukauden sisällä tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Kunta lähettää maksusta erillisen laskun.

Varausmaksu hyvitetään osana kauppahintaa, mikäli Senaatti hankkii alueen omistukseensa. Mikäli Senaatti purkaa sopimuksen tai ei hanki aluetta omistukseensa 31.12.2030 mennessä, varausmaksu jää kokonaisuudessaan kunnalle.

Mikäli sopimus puretaan Kunnan toimesta tai alueen asemakaava ei saa lainvoimaa 31.12.2030 mennessä, Kunta palauttaa varausmaksun kokonaisuudessaan.

Mikäli asemakaava ei ole lainvoimainen tai hankkeen suunnittelua pitää jatkaa sopimuksen päättyessä, Sopijapuolet voivat sopia varauksen jatkosta.

Sopimuksen tavoitteet

Kunta käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen viivytyksettä tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Tavoitteena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan viimeistään vuoden 2027 loppuun mennessä.

Sopijapuolet toteavat, että tavoitteena on mahdollistaa uuden Pirkanmaan vankilan toteuttaminen Sopimusalueelle. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 35 000–50 0000 k-m².

Kunta voi kaavoittajana asettaa alueidenkäyttölain sekä siinä tai rakentamislaisissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeellisiksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ja muita reunaehtoja.

Senaatti sitoutuu maksamaan alueidenkäyttölain 59 §:n ja Kunnan käytäntöjen mukaisesti kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset sekä vastaamaan kaavoituksen edellyttämien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Kunta toimii kaavoituksen edellyttämien selvitysten tilaajana ja valvojana. Kaavoituksen kustannukset määräytyvät Lempäälän kaavoituksen taksan mukaisesti: *Kaavojen laatimisesta ja käsittelystä sekä pohjakartan hyväksymisestä perittävät maksut* (Lempäälän kunnan yhdyskuntalautakunta 2.10.2024 § 145).

Sopimusaluetta koskeva kiinteistökauppa

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Sopimusaluetta koskevan kiinteistökaupan sisällöstä viimeistään asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen Kunnan kulloinkin voimassa olevien hinnoittelu- ja sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet toteavat, että sopimuksentekohetkellä Kunnassa on voimassa *Palvelurakentamisen tonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset perusteet* (Lempäälän kunnanvaltuusto 22.01.2025 § 5). Selvyiden vuoksi todetaan, että hankkeen käyttötarkoitus ei ole suoraan rinnastettavissa palvelurakentamisen tontteihin eikä niiden hinnanmääritykseen. Alueen hinnoittelun tueksi hankitaan puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arviolausunto. Mikäli arviolausunto poikkeaa merkittävästi Kunnassa hyväksytyistä hinnoittelu- ja sopimusperiaatteista, Sopijapuolet neuvottelevat asiasta ja valmistelevat luovutusehdot erillisenä asiana kunnanhallituksen päätettäväksi.

Kunta valmistelee ennakoivasti alueen luovutuspäätöksen, jotta kiinteistökauppa on mahdollista tehdä viivytyksettä hankkeen edellytysten täyttyessä.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan Sopijapuoolia sitovaksi, kun Lempäälän kunnanhallituksen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja Sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Sopimuksen päättyminen

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja Senaatti on suorittanut kaavoitukseen liittyen kaikki sovitut maksut Kunnalle sekä Senaatti on hankkinut alueen omistukseensa tai viimeistään 31.12.2030 elleivät Sopijapuolet yhteisesti sovi muutoin sopimuksen jatkamisesta.

Mikäli asemakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu siten, että asemakaava ei saa lainvoimaa 31.12.2030 mennessä, Sopijapuolet sitoutuvat jatkamaan sopimusta vähintään valitusprosessin loppuun asti.

Sopimus päättyy myös silloin, kun Kunta päättää kaavoitusprosessin Senaatin pyyntöön perustuen ja Senaatti on suorittanut kaikki sopimuksen piiriin kuuluvat maksut Kunnalle.

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Päiväys

Lempäälässä dd.mm.2026

LEMPÄÄLÄN KUNTA

Jukka Suhonen
tonttipäällikkö

SENAATTI-KIINTEISTÖT

Mikko Järvinen
toimialajohtaja, Turvallisuuskiinteistöt -toimiala