

VARAUSSOPIMUS / VARAUSSOPIMUKSEN JATKOSOPIMUS 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 rakentamishankkeen suunnittelua ja rakentamisluvan hakemista varten seuraavan tontin myöhemmin luovutettavaksi Varaajalle:

Kunta
Kortteli/tontti
Kiinteistö
Pinta-ala
Rakennusoikeus
Kerros-luku
Kaava-alue

Lempäälä
114/1
Lukutoukka 418-431-4-160
n. 3 993 m²
11 000 kem²
IV - VII

Tontin käyttötarkoitus

Ryynikän asemakaavan muutos, Kortteli
114 / Ydinkeskustakorttelit; kaavanro 5023
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-
alue (AL-27), jolle saa sijoittaa päiväkodin.
Rakennettavasta kerrosalasta 800 kem² tulee
toteuttaa palvelu- ja liiketiloina.

Tonttijako
Osoite

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Manttaalitie 2

jäljempänä käytetään nimitystä "**Tontti**".

Tontin sijainti ilmenee tämän varaussopimuksen liitekartasta (**Liite 1**).

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 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 27.1.2025 § 31. Päätös on lainvoimaistunut 21.2.2025. [\[Tätä sopimusta koskevan uuden päätöksen tiedot tähän\]](#)
2. Sopijapuolten tarkoituksena on, että Kunta luovuttaa Tontin Varaajalle asemakaavan nro 5023 mukaista asuntotuotantoa varten. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon osalta tonttihinnoittelu noudattaa Lempäälän kunnanvaltuuston hyväksymiä tonttien luovutusperusteiden vyöhykehinnoittelua (24.5.2017 § 51). Vyöhykehinnoittelun mukainen tontin yksikköhinta on 240 €/ kem². ARA-tuotannon osalta tonttihinnoittelu määräytyy valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) enimmäistonttihinntaulukon mukaisesti.

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. Vapaarahoitteisen liiketilarakentamisen osalta tontin yksikköhinta on 240 €/kem². Ne tontin osuudet, joille on tarkoituksena toteuttaa vapaarahoitteista liiketilarakentamista, 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 €. Sopijapuolet toteavat yhteisesti, että Jatke Pirkanmaa Oy on maksanut varausmaksun Kunnalle, 79.200,00 €, päivämäärällä 7.10.2022. Selvyyden vuoksi todetaan, että varausmaksu huomioidaan osana sen tontin osuuden kauppahintaa, joka toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

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.

4. Varaaja tavoittelee rakentamistöiden ensimmäisen vaiheen aloittamista keväällä 2026. Varaaja sitoutuu toteuttamaan rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa rakennusoikeutta vähintään 2.250 kem² edestä. Varaajan on aloitettava ensimmäisen vaiheen rakentaminen Tontin alueella kuitenkin viimeistään 30.6.2027 mennessä. Mikäli ensimmäisen vaiheen rakentamisen aloitus ei toteudu 30.06.2027 mennessä, tämä varaussopimus raukeaa ja se tulee saattaa varaushakemuksena uudelleen käsittelyyn 31.08.2027 mennessä.

Kun Tontilla toteutettava rakentaminen on lähtenyt liikkeelle, Varaaja tavoittelee vuosittain vähintään yhden noin 2.500 kem²:n suuruisen hankkeen aloittamista siihen saakka, kunnes Tontin rakennusoikeus on pääosin käytetty.

5. Tämä varaussopimus on voimassa 31.12.2027 saakka. Mikäli Varaaja aloittaa Tontilla vuosittain vähintään yhden noin 2.500 kem²:n suuruisen hankkeen kohdan 4 mukaisesti, sopimuksen voimassaoloa jatketaan automaattisesti yhdellä (1) vuodella kerrallaan. Selvyiden vuoksi todetaan, että voimassaolon jatkaminen tarkoittaa voimassaoloajan päättymisen siirtymistä aina kokonaisella kalenterivuodella siten, että sopimus päättyy kyseisen jatkovuoden lopussa (31.12).
6. Rakentamislupamenettelyn tulee olla vireillä ennen luovutuskirjan ja/tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Varaaja sitoutuu toteuttamaan rakentamishankkeen toimittamansa suunnitelmien tasoisena ja laajuisena. Varaajan tulee huolehtia siitä, että rakennusvalvontaviranomaisella on edellytykset käsitellä rakentamislupahakemus ennen tämän sopimuksen 4. kohtaan kirjattua rakentamisen aloitusaikaa. Tontin luovutuskirja ja/tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa ennen rakentamislupapäätöksen antamista. ARA-rakentamisen osalta luovutuskirja ja/tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus on mahdollista allekirjoittaa vasta tarvittavien ARA-päätösten sekä rakentamisluvan lainvoimaisuuden jälkeen.
7. 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.
8. Tontille rakennettaessa on noudatettava sitä koskevan ydinkeskustakorttelien asemakaavan (nro 5023) määräyksiä, rakennusjärjestystä sekä Kunnan ja Lempäälän rakennusvalvonnan antamia muita mahdollisia suunnitteluohjeita.

9. 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 kem²
- 1 ap / 150 asumisoikeusasumisen kem²
- 1 ap / 180 vuokra-asumisen kem²
- 1 ap / 200 palvelu-, seniori-, opiskelija-asumisen kem²
- 1 ap / 80 liiketilan kem²
- 1 ap / 150 päiväkodin kem²

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 määrittelemien 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 rakentamislupamenettelyssä.

10. 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.

11. Varaajalla on oikeus tehdä Tontin alueella suunnitelmia, mittauksia ja muita vastaavia toimenpiteitä.

12. Varaajalla on tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus aidata Tontin alue kustannuksellaan.
13. Kunnan tulee Varaajan niin esittäessä antaa valtakirja Varaajalle rakentamisluvan ja/tai toimenpideluvan hakemiseksi Tontille. Rakentamisluvan/toimenpideluvan hakeminen tapahtuu Varaajan kustannuksella.
14. Varaaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan Tontilla sijaitsevan rakennuksen ennen rakennushankkeen aloittamista.
15. 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.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Lempäälä dd.mm.2026

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