

Kerrostalotontin, Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 varaussopimuksen muutos ja jatkaminen

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 182

Yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Yhdyskuntajohtaja on tonttipäällikön sijaisena hyväksynyt päätöksellään 14.9.2022 1/2022 varaussopimuksen Ydinkeskustakorttelit kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaan Oy:n kanssa. Varaussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Jatke Pirkanmaa Oy on ollut yhteydessä ja pyytänyt varaussopimuksen päivittämistä, sillä heillä on tullut muutoksia hankkeeseen. Allekirjoitetun varaussopimuksen mukaan tontti luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, mutta varaajan hankkeessa on tarkoitus toteuttaa tontista yhteensä 2 700 k-m2 valtion tukemaan pitkän korkotukilainan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto). Tämän vuoksi varaussopimusta täytyy muuttaa. Kun osa tontista luovutetaan ARA-tuotantoon tonttihinnoittely määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen enimmäishintatonttitaulukon mukaisesti. ARA-tuotannon tonttihinta on 187 €/k-m2. Koska tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla juna-aseman läheisyydessä (alle 500 m) taulukon mukaista enimmäishintaa on korotettu 10 prosentilla.

Jatke Pirkanmaa Oy:n toiveena on allekirjoitetusta varaussopimuksesta poiketen, että ARA-tuotantoon tarkoitettu osa korttelista vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tämä on myös muutettu varaussopimukseen. Muu osa korttelista on tarkoitus lunastaa alkuperäisen varaussopimuksen mukaisesti.

Lisäksi varaussopimusta on tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että varaussopimuksen voimassaoloa jatketaan 31.12.2024 asti. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen tontilla on aloitettava viimeistään 30.4.2024.

Päätöksen liitteenä on muutettu varaussopimus karttaliitteineen.

Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaisesti 3 luvun 6.3.2. §:n kohdan 2 mukaisesti tonttipäällikkö päättää kerrostalotonttien varaamisesta, kun valtuusto on vahvistanut myynnissä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset perusteet. Valtuuston hyväksymät yleiset perusteet eivät pidä sisällään ARA-hinnoittelua, minkä vuoksi varaussopimuksen muuttamisessa toimivaltainen viranomainen päättämään asiasta on kunnanhallitus.

Lisätietoja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh 050 3839608

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä varaussopimuksen muutoksen asuinkerrostalotontin Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy perustettavien yhtiöiden kanssa.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Totti Hämäläinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kunnanhallitus päättää, ettei se hyväksy varaussopimuksen muutosta."

Keskustelun kuluessa Pasi Huhtala ja Pauliina Österberg kannattivat Totti Hämäläisen muutosehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Totti Hämäläisen tekemää muutosehdotusta on kannatettu, joten asiassa tulee äänestää.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Totti Hämäläisen muutosehdotusta äänestävät EI. Kunnanhallitus hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Maria Päivänen, Ville Hämäläinen, Hannele Lehikoinen ja Kari Virtanen) ja 7 EI-ääntä (Riina Aspila, Veijo Niemi, Pasi Huhtala, Totti Hämäläinen, Elina Kiiveri, Mika Korkatti ja Pauliina Österberg).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4 - 7 Totti Hämäläisen muutosehdotus on voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen päätökseksi on tullut Totti Hämäläisen muutosehdotus.

Päätös Kunnanhallitus päätti, ettei se hyväksy varaussopimuksen muutosta.

Otteet Pirkanmaa Jatke Oy/Anssi Kankaanpää

Tiedoksi yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, hankejohtaja

Kunnanhallitus 07.08.2023 § 197

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Jatke Pirkanmaa Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätökseen 19.6.2023 § 182. Jatke pyytää kunnanhallitusta oikaisemaan päätöksensä ja hyväksymään varaussopimuksen muutoksen kunnanhallitukselle esitetyn mukaisesti. Jatke perustelee oikaisuvaatimustaan seuraavasti:

"Varaussopimuksen muutoksella osa Jatkeelle Varaussopimuksen perusteella varatusta korttelista 114/1 varattaisiin valtion tukemaan pitkän korkotukilainan asuntotuotantoon ja loppuosa allekirjoitetun Varaussopimuksen mukaisesti vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Varaussopimuksen muutoksen taustalla on siis mahdollisuus toteuttaa Lempäälän kortteliin 114/1 hankkeen ensimmäisessä vaiheessa ARA:n pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Jatkeen ja Jatkeen kumppanin tarkoituksena on toteuttaa ko. kortteliin toteutettavan hankkeen ensimmäisessä vaiheessa ARA:n pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasumisessa asukas ostaa asumisoikeuden asuntoon ja maksaa tämän jälkeen kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusasunnossa asukas voi asua niin kauan kuin haluaa eikä talon omistaja voi irtisanoa asumisoikeussopimusta ilman perusteltua syytä. Tarkoituksena ei ole siis toteuttaa korkotuettua vuokra-asumista, vaan asumisoikeusasumista mikä Jatkeen näkemyksen mukaan palvelee ko. korttelin ja alueen käyttötarkoitusta.

Lisäksi todettakoon, että kunnanhallitukselle esitetty Varaussopimuksen muutos mahdollistaisi Lempäälän korttelin 114/1 rakentamisen aloittamisen

nykysuhdanteessa, mikäli myös ARA antaisi puollon hankkeelle. Nykyisessä suhdanteessa vapaarahoitteisten hankkeiden aloittaminen on erittäin haastavaa, joten pitkä korkotuettu rakentaminen mahdollistaisi hankkeen aloittamisen.

Edelleen Jatke toteaa, että Jatkeen kumppanin asumisoikeusasuntojen huoneistojakauma on poikkeuksellisen isoa, mikä käytännössä tarkoittaa, että asumisoikeusasuntoja toteutettaisiin perheasuntoina. Vapaarahoitteisena asuinrakentamisena huoneistojen keskipinta-ala on noin 25–30 % pienempää. Varaussopimuksen muutoksella tavoiteltava ARA:n pitkän korkotuen asuntotuotanto mahdollistaisi siis myös isompien asuntojen tuotannon, mikä Jatkeen käsityksen mukaan palvelee Lempäälän kunnan korttelin 114/1 tarkoitusta.”

Kunnanhallitus käyttää harkintavaltaansa sen suhteen, että minkälaista rakentamista Lempäälän keskustan alueelle halutaan. Kunnanhallituksella on mahdollisuus harkita varaussopimuksen muuttamista uudelleen.

Oikaisuvaatimusmenettely

Oikaisuvaatimusmenettely on kunnan sisäistä hallintomenettelyä, josta säädetään kuntalain 16 luvussa. Oikaisuvaatimus on kunnallisvalituksen pakollinen esivaihe. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jatke Pirkanmaa Oy:n oikaisuvaatimus on päivätty 28.6.2023 ja se on saapunut kuntaan muutoksenhakuajan aikana.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viivytyksettä.

Oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta seuraavissa tilanteissa:

- jos päätös, johon oikaisua haetaan, koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa,
- jos oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole asianosainen eikä kunnan jäsen tai
- jos oikaisuvaatimusaikaa ei ole noudatettu.

Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös.

Lempäälän kunta toteaa, että Jatke Pirkanmaa Oy:n oikaisuvaatimus tutkitaan. Lempäälän kunta toteaa, että oikaisuvaatimus hyväksytään tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh 050 383 9608, tonttipäällikkö Jukka Suhonen 050 383 3778 ja hallintojohtaja Riina Kivistö, puh. 040 133 7485.

Päätösehdotus	Kunnanhallitus 1. hyväksyy oikaisuvaatimuksen tarkoituksenmukaisuusperusteella. 2. päättää kumota kunnanhallituksen 19.6.2023 § 182 tekemän päätöksen. 3. päättää hyväksyä varaussopimuksen muutoksen asuinkerrostalotontin Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy perustettavien yhtiöiden kanssa.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa. Merkittiin pöytäkirjaan, että tonttipäällikkö Jukka Suhonen saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 15.57. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 15.59.
Otteet	Pirkanmaa Jatke Oy/Anssi Kankaanpää
Tiedoksi	yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, hankejohtaja
Kunnanhallitus 27.01.2025 § 31	

Valmistelija tonttipäällikkö Jukka Suhonen

Yhdyskuntajohtaja on tonttipäällikön poissa ollessa hyväksynyt tehtäväksi varaussopimuksen Jatke Pirkanmaa Oy:n kanssa ydinkeskustakorttelissa 114 sijaitsevasta tontista 1 päätöksellään 14.9.2022 1/2022. Päätös on lainvoimaistunut 6.10.2022. Tontin pinta-ala on n. 3.993m² ja rakennusoikeuden määrä tontilla on 11.000 k-m². Varaussopimuksen muutoksesta on kunnanhallitus tehnyt päätöksen 8.8.2023 § 197. Päätös on lainvoimaistunut 14.9.2023. Varaussopimus on tehty hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Suunnittelussa on ollut haasteita vallitsevan taloussuhdanteen aikana. Jatke Pirkanmaa Oy:n kanssa on neuvottelujen tuloksena päädytty jatkamaan ja muuttamaan tontinvaraussopimusta.

Varaussopimuksen tarkoituksena on, että varaaja myöhemmin 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 liitteenä olevan varaussopimusluonnoksen mukaisesti. Varaussopimusta on tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että varaussopimuksen voimassaoloa jatketaan 31.12.2027 asti. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen tontilla on aloitettava viimeistään 31.10.2025. 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.

Varaussopimuksen muutos ja jatkaminen mahdollistaa Lempäälän ydinkeskustakorttelin 114 rakentamisen aloittamisen nykysuhdanteessa, mikäli myös ARA antaa puollon hankkeelle. Nykyisessä suhdanteessa vapaarahoitteisten hankkeiden aloittaminen on erittäin haastavaa, joten pitkä korkotuettu rakentaminen mahdollistaisi hankkeen aloittamisen.

Tonttihinnoittelussa on noudatettu Lempäälän kunnanvaltuuston hyväksymiä tonttien luovutusperusteiden hinnoittelua (24.5.2017 § 51). ARA-tuotannon osalta tonttihinnoittelu määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen enimmäistonttihintataulukon mukaisesti. ARA-tuotannon tonttihinta on 187 €/k-m². Koska tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla juna-aseman läheisyydessä (alle 500 m) taulukon mukaista enimmäishintaa on korotettu 10 prosentilla.

Kunnanhallituksen jäsenille toimitetaan oheismateriaalina viimeisimmät arkkitehtisuunnitelmat sekä ARA-koerakentamisen esitys. Koerakentamisajatus on esitelty varaajan toimesta ARA:lle syksyllä 2024 ja se on saanut positiivisen vastaanoton. Varaajan tarkoituksena on jättää ARA:lle lainavaraushakemus tammikuun lopulla 2025. Rakentaminen on tarkoitus saada käyntiin kesällä 2025. Varaaja on suorittanut tontista varausmaksun 79.200,00 € (7.10.2022), joka hyvitetään lopullisessa tonttikaupassa/ tontinvuokrassa.

Rakennushanke on kuntastrategian kannalta hyvin keskeinen, sillä se mahdollistaa rakentamisen käynnistymisen kunnan kehittymisen kannalta hyvin keskeisellä paikalla. Hankkeen sijainti on tavoitteiden mukaisesti kuntakeskuksen, raideliikenteen ja muun joukkoliikenteen äärellä. Kuntakeskuksesta muodostuu merkittävä palvelukeskittymä, kun asukasluvun kasvu vahvistaa myös kaupallisia palveluja. Hankkeen taloudelliset vaikutukset ovat positiivisesti merkittävät lyhyellä sekä pidemmällä aikavälillä, kunhan muutkin keskustan hankkeet lähtevät liikkeelle. Hankkeella ei ole henkilöstövaikutuksia.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta ja myymisestä sekä vuokraamisesta ellei hallintosäännössä ole muuta määrätty.

Lisätietoja: tonttipäällikkö Jukka Suhonen, puh. 050 3833 778.

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää varata asuinkerrostalotontin 418-431-4-160, kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavan tai määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden lukuun 31.12.2027 asti. Tontinvarauksessa noudatetaan liitteen mukaisen varaussopimuksen ehtoja. Varaus tulee voimaan varaussopimuksen allekirjoitusten myötä.
Käsittely	Keskustelun kuluessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen: Kunnanhallitus päättää varata asuinkerrostalotontin 418-431-4-160, kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavan tai määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden lukuun 31.12.2027 asti. Tontinvarauksessa noudatetaan liitteen mukaisen varaussopimuksen ehtoja. Varaus tulee voimaan varaussopimuksen allekirjoitusten myötä. Mikäli 1. vaiheen rakentaminen tontilla ei toteudu 31.10.2025 mennessä, tämä varaussopimus raukeaa ja se tulee saattaa varaushakemuksena uudelleen käsittelyyn 31.12.2025 mennessä. Puheenjohtaja tiedusteli, että voiko kunnanhallitus hyväksyä yksimielisesti esittelijän antaman muutetun päätösehdotuksen. Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen 2. varapuheenjohtaja Veijo Niemi saapui kokoukseen klo 15:17 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tonttipäällikkö Jukka Suhonen poistui kokouksesta klo 15:45 tämän pykälän päätöksenteon jälkeen.

Otteet Jatke Pirkanmaa Oy/Anssi Kankaanpää

Tiedoksi yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, hankejohtaja

Kunnanhallitus 15.12.2025 § 345
943/10.00.02/2022

Valmistelija tonttipäällikkö Jukka Suhonen

Yhdyskuntajohtaja on tonttipäällikön poissa ollessa hyväksynyt tehtäväksi varaussopimuksen Jatke Pirkanmaa Oy:n kanssa ydinkeskustakorttelissa 114 sijaitsevasta tontista 1 päätöksellään 14.9.2022 1/2022. Päätös on lainvoimaistunut 6.10.2022. Tontin pinta-ala on n. 3.993m² ja rakennusoikeuden määrä tontilla on 11.000 k-m². 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. Varaussopimus on tehty hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Suunnittelussa on ollut edelleen haasteita vallitsevan taloussuhdanteen aikana. Jatke Pirkanmaa Oy:n kanssa on neuvottelujen tuloksena päädytty jatkamaan ja muuttamaan tontinvaraussopimusta.

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) enimmäistonttihintataulukon mukaisesti.

Varaussopimusta on tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että varaussopimuksen voimassaoloa jatketaan 31.12.2027 asti. 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.

Varaussopimuksen muutos ja jatkaminen mahdollistaa Lempäälän ydinkeskustakorttelin 114 rakentamisen aloittamisen nykysuhdanteessa, mikäli myös ARA antaa puollon hankkeelle. Nykyisessä suhdanteessa

vapaa- ja hankkeiden aloittaminen on erittäin haastavaa, joten pitkä karkotettu rakentaminen mahdollistaisi hankkeen aloittamisen.

Rakennushanke on kuntastrategian kannalta hyvin keskeinen, sillä se mahdollistaa rakentamisen käynnistymisen kunnan kehittymisen kannalta hyvin keskeisellä paikalla. Hankkeen sijainti on tavoitteiden mukaisesti kuntakeskuksen, raideliikenteen ja muun joukkoliikenteen äärellä. Kuntakeskuksesta muodostuu merkittävä palvelukeskittymä, kun asukasluvun kasvu vahvistaa myös kaupallisia palveluja. Hankkeen taloudelliset vaikutukset ovat positiivisesti merkittävät lyhyellä sekä pidemmällä aikavälillä, kunhan muutkin keskustan hankkeet lähtevät liikkeelle. Hankkeella ei ole henkilöstövaikutuksia.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta ja myymisestä sekä vuokraamisesta ellei hallintosäännössä ole muuta määrättyä.

Liitteet: Varaussopimusluonnos ja karttaliite

Lisätietoja: tonttipäällikkö Jukka Suhonen, puh. 050 3833 778, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää varata asuinkerrostalotontin 418-431-4-160, kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavan tai määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden lukuun 31.12.2027 asti. Tontinvarauksessa noudatetaan liitteen mukaisen varaussopimuksen ehtoja. Varaus tulee voimaan varaussopimuksen allekirjoitusten myötä.

Päätös

Kunnanhallitus päätti varata asuinkerrostalotontin 418-431-4-160, kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavan tai määräämänsä yhtiön tai yhtiöiden lukuun 31.12.2027 asti. Tontinvarauksessa noudatetaan liitteen mukaisen varaussopimuksen ehtoja. Varaus tulee voimaan varaussopimuksen allekirjoitusten myötä.

Otteet

Jatke Pirkanmaa Oy / Anssi Kankaanpää

Tiedoksi

yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, kehittämisarkkitehti, hankejohtaja