

Hankekehityssopimus UM-Kiinteistöt Oy:n kanssa / Pohjoisrinne, Murron alue ja Areenakadun jatke

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 300

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Marjamäen työpaikka-alueelle moottoritien, Kuljuntien ja Helsingintien väliin on laadittu 19.12.2018 voimaan tullut asemakaava. Aluetta kutsutaan Pohjoisrinteen työpaikka-alueeksi. Asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten KTY-14 ja teollisuusrakennusten TY-25 korttelialueita. Asemakaava mahdollistaa liikenneaseman rakentamisen KTY-14 kortteliin ja kiertoliittymän rakentamisen Kuljuntien ja Helsingintien liittymään. Pohjoisrinteen toteuttaminen on haastavaa, koska alueella on erittäin suuret korkeuserot ja toteuttaminen vaatii suuria maasiirtotöitä ja alueelta syntyy paljon ylijäämämassoja.

Alueen toteuttamisen haastavuuden vuoksi alueelle on kunnan toimesta pyritty saamaan hankekumppania toteuttajaksi. Alueelle on käynnistetty kilpailutus 30.6.2017 hankekumppanin löytämiseksi, mutta tämä kilpailutus päättyi hankinnan keskeyttämiseen 19.3.2018 § 65. Kunnanhallituksen päätöksellä 25.3.2024 § 63 on neuvottelujen jälkeen hyväksytty esisopimus Pohjoisrinne Park Oy:n kanssa alueen toteuttamisesta kiinteistökehityshankkeena. Tämä esisopimus on umpeutunut.

Vuoden 2025 aikana neuvotteluja on käyty kiinnostuneiden toimijoiden kanssa ja toimijat ovat käyneet myös esittelemässä hanke-ehdotuksiaan kunnanhallitukselle 15.9.2025. Molempien toimijoiden esitykset ovat tämän pykälän liitteenä. Lisäksi pykälän liitteenä on hankkeiden taloudellinen vertailu. Liitteet eivät ole julkisia julkisuuslain 6 luvun 24 §:n kohdan 20 mukaisesti (sisältää tietoa yksityisestä liikesalaisuudesta).

Tällä päätöksellä on tarkoitus valita näistä kahdesta toimijasta se, jonka kanssa neuvotteluja jatketaan ja jonka kanssa solmitaan sopimus alueen toteuttamisesta.

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

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. 050 3839608 ja Lempäälän Kehityksen toimitusjohtaja Ahti Laakso puh 040 6617496, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä kunnanjohtaja Noora Pajari teki seuraavan päätösehdotuksen:

Neuvotteluja jatketaan UM Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessa annetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Toimijat

Tiedoksi

yhdyskuntajohtaja, Lempäälän Kehityksen toimitusjohtaja, tonttipäällikkö

Kunnanhallitus 12.01.2026
538/10.03.01.00/2023

Valmistelijat:
tonttipäällikkö Jukka Suhonen ja
yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Marjamäen työpaikka-alueelle moottoritien, Kuljuntien ja Helsingintien väliin on laadittu 19.12.2018 voimaan tullut asemakaava. Aluetta kutsutaan Pohjoisrinteen työpaikka-alueeksi.

Alueen toteuttaminen on ollut haastavaa, minkä vuoksi kunta on pyrkinyt löytämään hankekumppanin toteuttajaksi alueelle. Hankekumppanin valitsemiseksi käynnistettiin kilpailutus jo vuonna 2017, mutta se päättyi hankinnan keskeyttämiseen vuonna 2018. Myöhemmin kunnanhallitus hyväksyi 25.3.2024 (§ 63) neuvottelujen jälkeen esisopimuksen Pohjoisrinne Park Oy:n kanssa alueen toteuttamisesta kiinteistökehityshankkeena. Tämä esisopimus on sittemmin umpeutunut.

Vuoden 2025 aikana neuvotteluja on käyty kiinnostuneiden toimijoiden kanssa ja toimijat ovat käyneet myös esittelemässä hanke-ehdotuksiaan kunnanhallitukselle. UM-Kiinteistöt Oy:n hanke-ehdotuksessa hankealue ulottuu Pohjoisrinteen lisäksi myös Tampere-Helsinki moottoritien itäpuolelle, Areenakadun pohjoispuoliselle alueelle. Kunnanhallitus päätti 3.11.2025 (§ 300), että neuvotteluja jatketaan UM-Kiinteistöt Oy:n kanssa. Neuvottelujen tuloksena on päädytty laatimaan hankealuetta koskeva hankekehityssopimus. Sopimus liitteineen on kokousaineiston liitteenä. Liitteet/osa liitteistä eivät ole julkisia, koska ne sisältävät yksityisiä liikesalaisuuksia, ja niiden salassapito perustuu julkisuuslain 6 luvun 24 §:n kohtaan 20.

Hankealueen asemakaavassa Tampere-Helsinki moottoritien länsipuolelle Pohjoisrinteen alueelle on osoitettu toimitilarakennusten KTY-14 ja teollisuusrakennusten TY-25 korttelialueita. Neuvottelut ovat toimijan aloitteesta koskeneet myös hanketoimijan ennestään omistamaa aluetta Tampere-Helsinki moottoritien itäpuolella sekä kunnan omistamaa aluetta Areenakadun pohjoispuolella. Alueella on vireillä Areenakadun jatkeen asemakaava (15035) sekä Murron alueen asemakaava (15022).

Hankealue muodostaa kokonaisuuden, joka on sekä ekologisesti että taloudellisesti toimiva ratkaisu kaikille osapuolille. Se tukee Lempäälän kunnan strategisia tavoitteita ja vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta entisestään. Hankkeessa on sitouduttu kestäväan ja vihreään rakentamiseen. Alue on laaja ja sijoittuu moottoritien molemmille puolille, millä saavutetaan synergiaetuja aluerakentamisessa.

Hankkeen hankintaoikeudellisen arvion mukaan hankkeen sopimuksia/oikeustoimia ei voida objektiivisesti erottaa toisistaan, vaan sopimuskokonaisuus/oikeustoimet muodostavat hankintalain 7 § 2 momentin tarkoittaman jakamattoman kokonaisuuden. Julkisen hankinnan osuus sopimuskokonaisuuden ennakoidusta arvosta on alle 40 %. Sopimuskokonaisuuden pääpaino on siten muussa kuin julkisessa hankinnassa, jolloin hankintalakia ei sovelleta hankekokonaisuuteen.

Sopimusten mukaisesti Lempäälän kunta luovuttaa UM Kiinteistöt Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavat kiinteistöt:

Nurmelaanharju (418-424-9-780), pinta-ala 3,520 ha
Murto (418-425-11-32), pinta-ala 1,5973 ha

Lisäksi määräalat seuraavista kiinteistöistä:

Koirankulma (418-424-9-1209), pinta-ala noin 16,2724 ha
Jokela (418-424-6-29), pinta-ala noin 1,2263 ha
Jokela (418-424-9-1143), pinta-ala noin 7,5937 ha

Kaupan kohteen kokonaispinta-ala on noin 30,2097 ha, ja kauppahinnaksi on neuvottelujen jälkeen päädytty 4 100 000 euron kauppahintaan.

Kunta on hankkinut puolueettoman arvioijan laatiman arvion kaupan kohteen käyvästä arvosta kuntalain 130 §:n mukaisesti, koska kohdetta ei ole tarkoitus luovuttaa tarjouskilpailulla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutukset näissä tilanteissa ovat markkinaehtoisia ja että luovutuksiin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Arviolausunnon mukaan sovittu kauppahinta on markkinaehtoinen.

Sopimuskokonaisuuden tarkoituksena on hankekehitysalueen toteuttaminen siten, että toimija toteuttaa alueen infran ja alueen kehittämisen suunnitelmien mukaisesti. Sopimuskokonaisuuden tarkoituksena on myös, että kunta sitoutuu kaavoittamaan asemakaavoittamattoman alueen Tampere-Helsinki moottoritien itäpuolella ja toimija rakentaa alueelle tarvittavan infran. Kauppahinnan maksu tapahtuu alueen toteutuneiden infrarakentamisen suoritteiden mukaisesti. Green Park laskuttaa Lempäälää Infrarakentamisesta yhteensä 3.986.000,00 euroa. Green Park sitoutuu käyttämään maksuerät kiinteistökaupasta syntyvän kauppasummavelan kuittaamiseen sitä mukaa, kun Infrarakentaminen etenee. Maksuerät erääntyvät maksettavaksi suoritetta vastaan. Näiden suoritteiden yksilöinti laaditaan hyväksytyjen toteutussuunnitelmien jälkeen yhdessä Green Parkin ja Lempäälän kunnan kanssa.

Pykälän liitteenä on kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi hankekehityssopimus liitteineen.

Liitteet

-Hankekehityssopimus ja sen alla olevat liitteet

- 1.

a) Karttaote Kiinteistöistä

b) Karttaote Hankealueesta

c) Karttaote kaavoitettavasta alueesta (kiinteistöt 418-425-1-178, 418-425-1-324, 418-424-9-1143 (tästä osa) ja 418-425-11-32)

2. Kiinteistöjä koskeva Kauppakirja

3. Hankeaikataulu
4. Esisopimus (Green Park - Lempäälä)
5. Esisopimus (Kiinteistö Oy Real Logistiikka 2 - Lempäälä)
6. Maksuerätaulukko
7. Vesihuollon laatuvaatimukset
8. Katuinfra laatuvaatimukset
9. Lempäälän Lämmön laatuvaatimukset

Oheisaineisto

Hankintaoikeudellinen arvio ja arviolausunto (Salassa pidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20)

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

Lisätietoja: tonttipäällikkö Jukka Suhonen, puh. 050 3833 778 ja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. 050 3839 608, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy hankekehityssopimuksen ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan hankekehityssopimuksen sekä siihen liittyvät kauppakirjat ja esisopimukset.

Päätös

Otteet

Toimijat

Tiedoksi

tonttipäällikkö, yhdyskuntajohtaja, Lempäälän Kehityksen toimitusjohtaja, kaavoituspäällikkö