

# VARAUSSOPIMUS KERROSTALOTONTIN LUOVUTUKSESTA

Lempoisten asemakaavan muutos, Asemakortteli, kortteli/tontti 35/1

## 1. Sopijapuolet

Tontin omistaja Lempäälän kunta  
Y-tunnus 0150783-1  
PL 36  
37501 LEMPÄÄLÄ

jäljempänä kunta

Tontin varaaja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (POAS) perustettavien  
yhtiöiden puolesta ja lukuun  
Y-tunnus 0211539-7  
Sorsapuisto 1  
33500 TAMPERE

jäljempänä varaaja

## 2. Varauksen kohde

Lempäälän kunta varaa tällä sopimuksella rakennushankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten seuraavat määräalat myöhemmin luovutettavaksi varaajalle:

Kunta	Lempäälä
Kiinteistötunnus	418-4-35-1
Kortteli/tontti	35/1
Tontin pinta-ala	1 997 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	7 832 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluvu	I, VII, XII
Kaava-alue	Lempoisten asemakaavan muutos, Asemakortteli (nro 4042)
Tontin käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-24), jolle tulee sijoittaa hissi, joka palvelee myös Telkän Taipaleen sillan käyttöä ja läntiselle laiturille kulkua. Rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja enimmillään 10 % rakennettavasta kerrosalasta. Rakennukseen ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä. Asuntojen tulee täyttää tavallisen asunnon tunnuspiirteet kuten: itsenäinen uloskäynti porraskäytävän kautta, keittiö tupakeittiö tai keittotila, makuuhuone tai makuualkovi, kylpyhuone, pyykinpesu asunnossa tai yhteistilassa, oleskelutila

Tonttijako  
Osoite

tai olohuone, jonne voi kutsua vieraita. Senioriasuntojen ei tule olla huoneistoalaltaan alle 31 m<sup>2</sup>. Maantasokerroksen liiketiloihin tulee olla käynti suoraan ulkoa. Kunkin liiketilan yhteydessä tulee olla osoitettavissa oma sosiaalitila. Rakennuksen suunnittelun yhteydessä tulee päivittää kaavavaiheen riskiarviointi ja suunnitelmista on pyydettävä radanpitäjän lausunto. Asematien ja rautatien puoleisissa julkisivuissa tulee varautua katuvälisimien sijoittamiseen rasiitteena. Autopaikat sijoitetaan LPY-alueelle. Alueella on sitova tonttijako. Asematie, Mainiemenkuja

jäljempänä käytetään nimitystä tontti

Tontti on merkitty oheiseen sijaintikarttaan.

### 3. Varauksen ehdot

Tontti varataan seuraavin ehdoin:

1. Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt tonttien luovutusperusteet 24.5.2017 § 51. Kunnanhallitus on hyväksynyt tehtäväksi tämän varaussopimuksen päätöksellään [xx.xx.2022 § xxx](#). Päätös on lainvoimaistunut [xx.xx.2022](#).
2. Tontti luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tonttihinnoittelu noudattaa Lempäälän kunnanvaltuuston hyväksymiä tonttien luovutusperusteiden vyöhykehinnointilua (24.5.2017 § 51). Vyöhykehinnoinnin mukainen tontin yksikköhinta on 230 €/k-m<sup>2</sup>.
3. Varausmaksuna peritään 3 % kauppahinnasta eli 54 040,80 €, joka kuitataan tämän varaussopimuksen allekirjoituksella maksetuksi ja huomioidaan osana tontin kauppahintaa.
4. Tämä varaussopimus on voimassa [xx.xx.2023](#) asti (12 kk allekirjoituksesta).
5. Alustavan aikataulun mukaisesti rakentaminen tontilla alkaa tontilla viimeistään 31.12.2023. Rakentamisen arvioidaan kestävän noin 18 kk. Aikataulu voi tarkentua varausaikana hankkeen suunnittelun edetessä.
6. Varaaja sitoutuu rakentamaan tontille vähintään 7 700 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinkerrostalon. Rakentamisen on määrä valmistua viimeistään 31.12.2025 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Varaaja on velvollinen toimittamaan kunnalle varausaikana alueen asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset rakennussuunnitelmat, jotka käsittävät vähintään asema- ja julkisivupiirroksat, huoneisto-kauman sekä kokonaisvision tontin toteuttamisesta. Suunnitelmille tulee saada kunnan hyväksyntä ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoitusta.

7. Tontin varaaja toteuttaa asemakaavamääräyksen mukaisen hissin, joka palvelee myös Telkän Taipaleen sillan käyttöä ja läntiselle laiturille kulkua. Hissin suunnitelmat hyväksytään kunnan puolella rakennuksen osana. Kunta hyvittää hissin rakentamisesta 75 000 euroa (alv 0), joka otetaan huomioon lopullisessa kauppahinnassa.

Hissitorni luovutetaan kunnan hallintaan, kun rakennus otetaan käyttöön erikseen sovittavien rajapintojen mukaisesti. Rajapinnat sovitaan rakennussuunnitelmien hyväksymismenettelyssä.

Tontin varaaja sitoutuu hissitornin (sisältää liitospinnat ratalaituriin ja Telkän Taipaleen lähestymissillalle) ylläpitoon (siivous, huolto, kunnosapito ja uusiminen) yhdessä kunnan kanssa siten että kunta vastaa 80 % kustannuksista ja tontin varaaja 20 %.

8. Tontin varaaja sitoutuu kustannuksellaan rakennuttamaan tontilla olevaan asemakaavan mukaiseen et-rakennusalaan tilat paikallisen sähköverkon omistajan muuntamolle. Tontin varaaja sopii sähköverkon omistajan kanssa tilan vuokraamisesta. Kunta on rakennuttanut ko. muuntamotilalle länsipuoleisen betoniseinän, jossa on liittymäpinnat tilan kattorakenteille.
9. Mainiemenkujalta lähtevässä vino-osuudessa tontin varaaja vastaa kustannuksellaan valaisimien sijoittamisesta itäpuolelle väylää. Valaisimet kytketään tontin varaajan sähköverkkoon. Vino-osuuden länsipuolella olevien valaisimien sijoittamisesta vastaa kunta kustannuksellaan. Kumpikin osapuoli vastaa omalla kustannuksellaan ylläpidosta ja uusimisesta edellämäinitulla jaolla.
10. Tontin varaaja on tietoinen, että rakennusmassan radan puoleisessa kaavan osoittamassa rata-1 -merkinnässä radan puolelle tulee tehdä luhti/porraskäytävä. Luhtikäytävän kaksi ensimmäistä kerrosta toteutetaan omalla perustuksella siten, että se voi mahdollisessa onnettomuustilanteessa sortua itsenäisesti.
11. Rakennuslupamenettelyn tulee olla vireillä ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. Varaaja sitoutuu toteuttamaan rakennushankkeen toimittamansa suunnitelmien tasoisena ja laajuisena.
12. Mikäli luovutuskirjaa ei allekirjoiteta varausaikana, on varaajan palautettava tontti kunnalle vähintään varaushetken tasoisena. Varausmaksua ei tällöin palauteta. Kunta ei myöskään korvaa tontille tehtyjen toimenpiteiden kustannuksia varaajalle.
13. Rakennusluvan hakumenettely tulee laittaa vireille siten, että rakentaminen tontilla on mahdollista aloittaa viimeistään 31.12.2023. Hakijan

tulee huolehtia siitä, että rakennusvalvontaviranomaisella on edellytykset käsitellä rakennuslupahakemus edellä mainitun aikataulun puitteissa. Tontin luovutuskirja tulee allekirjoittaa ennen rakennuslupapäätöksen antamista.

14. Tontille rakennettaessa on noudatettava alueella voimassa olevan asemakaavan (nro 4042) määräyksiä, Lempäälän kunnan rakennusjärjestystä sekä Lempäälän rakennusvalvonnan antamia muita mahdollisia ohjeita ja määräyksiä.
15. Autopaikkoja tulee sijoittaa alueella voimassa olevan asemakaavan (nro 4042) määräysten mukaisesti.

Autopaikkoja tulee rakentaa tai varata:

- 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 seniori-, opiskelija-asumisen k-m<sup>2</sup>
- 1 ap / 50 liiketilan k-m<sup>2</sup>

Kunta osoittaa sopimusalueen pysäköintivelvoitteen täyttämiseksi tarvittavat pysyvät autopaikat joko korttelin 25 alueelle suunnitellusta pysäköintilaitoksesta tai muusta lähialueen korttelista. Kohteesta. Kunta voi osoittaa autopaikoille tilapäisen pysäköintialueen siihen asti, kunnes pysäköintilaitos valmistuu.

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 pysäköintioikeuden 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 vuokratava pysäköintipaikka on nimeämätön, pysäköinti toteutetaan vuoro-pysäköinti periaatteella ja operaattoriyhtiön pysäköintipaikan vuokrausta koskevassa sopimuksessa tarkemmin määrittelemällä 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.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä tämän hetken suunnitelmien mukaan 44 autopaikkaa. Korttelikohtaiset autopaikkamäärät tarkentuvat rakennuslupamenettelyssä.

16. Varaajalla on oikeus ennen luovutuskirjan allekirjoitusta tehdä tontilla tarvittavat suunnitelmamittaukset ja maaperätutkimukset. Näitä töitä varten varaajan tulee hakea tarvittavat viranomaisluvut. Varaaja vastaa edellä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

Kunnan tulee varaajan niin esittäessä antaa valtakirja varaajalle rakennusluvan ja/tai toimenpideluvan hakemiseksi tontille. Rakennusluvan/toimenpideluvan hakeminen tapahtuu varaajan kustannuksella.

17. Varaaja sitoutuu noudattamaan niitä erityisiä ehtoja, joita kunta mahdollisesti asettaa ympäristöasioissa.
18. Varaaja suorittaa erikseen liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti vesijohto- ja viemäriverkoston liittymismaksut.
19. Varaussopimus tulee allekirjoittaa 30 päivän kuluessa tontin varausta koskevan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.
20. Varaajalla on oikeus varaussopimuksen irtisanomiseen varausaikana, mutta varausmaksua ei tällöin palauteta. Varaajan tulee ilmoittaa kunnalle sopimuksen irtisanomispäätöksestään viivytyksettä.
21. 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.

Mikäli varaaja ei noudata varausaikana allekirjoitettavan luovutuskirjan 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 luovuttamisesta rakentamattomana on tontin kauppahinnan suuruinen.

22. Varaaja on velvollinen maksamaan tontin kauppahinnan ennen luovutuskirjan allekirjoitusta kunnan osoittamalle tilille. Kunta lähettää kauppahinnasta erillisen laskun. Varausmaksu ja korvaus hissien rakentamisesta hyvitetään täysimääräisenä kauppahinnassa.
23. Tätä varaussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kunnalle ja yksi varaajalle.

#### Liitteet

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

Lempäälä xx.xx.2022

Tontin omistaja

Lempäälän kunnanhallitus

---

Tiia Levonmaa  
yhdyskuntajohtaja

Tontin varaaja

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (POAS)

---

Timo Jokinen  
Toimitusjohtaja