



Väylävirasto
Trafikledsverket

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA
Luonnos

1 (6)

VÄYLÄ/XXXX/06.00.01/2020
Julkinen

KIINTEISTÖKAUPPA (LUONNOS)

1 KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Väylävirasto Suomen valtion puolesta
PL 33
00521 HELSINKI
Y-tunnus 1010547-1
(Väyläviraston päätös VÄYLÄ/4289/Vv-08.06.00/2026)

Ostaja: Lempäälän kunta
PL 36
PL 37501 LEMPÄÄLÄ
Y-tunnus 0150783-1
Kunnan hallituksen/valtuuston päätöksen diaarinumero / muu
asiatunnus

2 Kaupan kohde

2.1 Määräala

Kaupan kohteena on seuraava Lempäälän kunnan (418) Sääksjärven liikennepaikalla sijaitseva määräala:

- noin 15 500 m² suuruinen määräala lunastusyksiköstä 418-871-1-9 (jäljempänä **määräala 1**)

Määräala 1 on esitetty tämän kauppakirjan liitekartassa

2.2 Kaavoitustilanne

Määräalan 1 alueella on voimassa rakennuskaava 418-01062 vuodelta 1991, rakennuskaava 418-01001 vuodelta 1967 sekä Sääksjärven asemakaavan muutos 418-01092 vuodelta 2011. Määräalan 1 alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa pääosin osaksi rautatiealuetta / teollisuusraidetta (LRT) sekä osin autopaikkojen korttelialueeksi (KPA), katualueeksi sekä puistoalueeksi (VP).

Alueella on voimassa Sääksjärven osayleiskaava (12020, hyväksytty 24.10.2024), ja alue on kaavoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä keskustatoimintojen alueeksi (C-1).

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki

Opastinsilta 12 A, 00520
Helsinki

Puhelin
0295 34
3000

Faksi 0295
34 3700

etunimi.sukunimi
@vayla.fi

kirjaamo@vayla.fi

www.vayla.fi

Kaupan kohteena oleva määräala on osa vireillä olevaa asemakaavan muutosta, jossa alue on osoitettu toukokuussa 2025 nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa pääosin katu-alueena sekä pohjoisosassa katu-/torialueena sekä osin lähivirkistysalueeksi.

3 Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on **kaksikymmentäkolmetuhatta kaksisataaviisikymmentä (23 250,00) euroa.**

Kauppahinta suoritetaan kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, **Väyläviraston tulotilille FI58 8000 1700 0190 04 DABAFIHH.** Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Maksun viestiksi merkittäköön tämän kauppakirjan ylälaidassa kuvattu Väyläviraston asi numero VÄYLÄ/4289/Vv-08.06.00/2026.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Kauppahinta ei siten ole sidottu mahdollisessa määrälän lohkomistoimituksessa alueelle määritettävään lopulliseen pinta-alaan.

3.2 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti sen jälkeen, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu myyjälle.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli loppukauppahintaa ei ole viivästyskorkoineen maksettu viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Osapuolet ovat tietoisia, että kaupan purkaminen edellyttää joko kaupanvahvistajan vahvistamaa purkusopimusta tai käräjäoikeuden tuomiota.

3.3 Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta eivät rasita mitkään velka- tms. kiinnitykset.

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteristä ilmenemättömiä rasitteita.

3.4 Määrälän erottaminen

Ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa säädetyssä määräajassa sekä huolehtimaan määrälän erottamisen kustannuksista.

3.5 Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kiinteistöverosta kuluvan vuoden osalta.

Myyjä vastaa kiinteistön kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa ostaja.

3.6 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle silloin, kun hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle.

3.7 Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

3.8 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

3.9 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostaja on tietoinen kiinteistöllä sijaitsevasta suojellusta kiinteästä muinaisjäännöksestä Sääksjärven kipinäaidoista (1000019457) ja sen vaikutuksista kaavoitukseen ja maankäyttöön. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta ja ostaja hyväksyy kohteen nykyisessä kunnossaan.

3.10 Saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote 28.05.2026
2. Lainhuutotodistus 28.05.2026
3. Rasiustodistus 28.05.2026
4. Kiinteistörekisterikartta 28.05.2026
5. Asemakaavakartta ja -määräykset

3.11 Maaperän tila

Kaupan kohde on entistä rautatiealueeksi lunastettua aluetta, jolla on kulkenut Hämeenlinna-Tampere-radan vanha linjaus, joka on oikaistu 1960-luvulla, ja kohteessa kulkenut ratalinja on muutettu pistoraiteeksi kohteen eteläpuolella sijaitsevalle isolle rakennukselle. Nykyisin vanhalla ratalinjalla on kuntopolku ja ulkoliikuntapuisto eikä vanhasta rata-alueesta ole muita merkkejä yksittäistä kilometripylvästä lukuun ottamatta. Alueella ei ole tiedossa olevia vanhoja ratarakenteita.

Alueella on tehty ympäristöselvityksen yhteydessä ympäristötekniisiä tutkimuksia, joiden tulokset ovat kauppakirjan liitteenä (Afry, 6.11.2025). Kaupan kohde ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella. Kohdekatselmuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta tai vanhoista ratarakenteista eikä kohteen maaperässä arvioida esiintyvän merkittäviä pitoisuuksia tai määriä haitta-aineita, mutta niiden esiintymistä nykyisen pintamaan alapuolella ei voida sulkea pois. Tutkimustulokset on kuvattu tarkemmin kauppakirjan liitteessä.

Alue luovutetaan nykyisessä kunnossaan. Jos kaupan kohteen maaperässä todetaan kaupanteon jälkeen maaperän kunnostustarve siinä olevien haitta-aineiden takia, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Ostajalla on oikeus saada myyjältä korvaus kaupan kohteen maaperän puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täytyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut myyjän toiminnasta ennen kaupan kohteen omistusoikeuden/hallintaoikeuden siirtymistä,
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin perusteella perusteltua,
- ostaja on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja
- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

Mikäli käytön kohteen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, vastaa saaja käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista.

Ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen rakennustoimenpiteiden tai vastaavien yhteydessä tehtävien kaivuutöiden maa-ainesten, haitta-ainepitoisten maa-ainesten ja siinä esiintyvien mahdollisten jätteiden asianmukaisesta käsittelystä kustannuksineen, myös siinä tapauksessa, että haitta-aineet tai jätteet ovat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä.

3.12 Melu ja tärinä

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohde sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän vaikutusalueella. Rautatieliikenteestä aiheutuvan melun tai tärinän ollessa häiritsevää ja vaatiessa suojaavia tai estäviä toimia, ostaja vastaa kustannuksellaan näistä toimista. Myyjä ei siis vastaa mahdollisista melun ja tärinän aiheuttamista haitoista tai vahingoista eikä siltä voi vaatia mitään melun- tai tärinänsuojaukseen liittyviä toimia tai rakenteita nyt tai tulevaisuudessa. Mahdolliset melun- ja tärinäntorjunnan rakenteet on sijoitettava kokonaan rautatiealueen ulkopuolelle.

4 Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kunnassa ___ päivänä _____kuuta 2026

Myyjä: Väylävirasto
Suomen valtion puolesta valtakirjalla

N. N.

Ostaja: Lempäälän kunta
valtakirjalla

N. N.

5 Kaupanvahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N. N. Väyläviraston edustajana Suomen valtion puolesta myyjänä sekä N. N. [Ostajan] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän

kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kunnassa ___ päivänä _____kuuta 2026

N.N.
julkinen kaupanvahvistaja
kaupanvahvistajatunnus xxxx/xx

Liitteet Liite 1 Liitekartta määräalasta
 Liite 2 Asemakaavaote