

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Senaatin Asema-alueet Oy on toimittanut kaupungille myyntiesityksen (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) koskien osaa Kauniaisten liityntäpysäköintialueesta. Kyseessä olevan maa-alueen pinta-ala on noin 3557 m². Myyntiesityksen mukaan Senaatin Asema-alueet Oy on valmis myymään Kauniaisten kaupungille kiinteistön 235-402-5-0 junaradan pohjoispuolisen osan neliöhintaan 55 €/m² seuraavin ehdoin: 1. Kiinteistön myyntiesitys tulee ennen lopullista maakauppaa hyväksyttäväksi Senaatin Asema-alueet Oy:n hallituksessa. 2. Kiinteistö tulee nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti pysäköintikäyttöön. 3. Myyjälle ei aiheudu kaupan jälkeen kiinteistön maaperän mahdolliseen puhdistukseen liittyviä velvoitteita. (Mikäli kaupakirjaan sisällytetään myyjälle maaperän kunnostukseen liittyviä velvoitteita, on myyntiesityksen mukainen neliöhinta 65 €/m².).

Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesitys liittyy Espoon kaupunkiratahankkeeseen. Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelmaan sisältyy ja osana hanketta toteutetaan liityntäpysäköintialueelle Kauniaisten aseman liityntäpysäköintilaitos. Hankkeen tarkemman suunnittelun yhteydessä on todettu tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi, että liityntäpysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.

Liityntäpysäköintialueella on voimassa 12.12.2011 hyväksytty asemakaava Ak 197 (ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset **oheismateriaalina**), jossa alue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-2), jonka maanpäällinen alue tulee jäsentää istutuksin ja jolle voidaan rakentaa maanalainen pysäköintilaitos. Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan alueeseen kohdistuu merkintä pilaantuneesta maa-alueesta (saa), jonka puhdistustarve on selvitettävä ennen kaavan toteuttamistoimiin ryhtymistä. Liityntäpysäköintialueen maapinta-ala on noin 7545 m², josta kaupunki omistaa noin 1688 m², Väylävirasto noin 2300 m² ja Senaatin Asema-alueet Oy noin 3557 m² (kartta alueen maanomistuksesta **oheismateriaalina**).

Liityntäpysäköintilaitoksen omistajan tulee hallita liityntäpysäköintilaitoksen rakennuspaikkaa joko omistusoikeudella tai käyttöoikeudella (maanvuokrasopimus). Liityntäpysäköintilaitoksen maa-alueen hankkimista kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen puoltaa maa-alueen hallinnan yhtenäisyys ja selkeys sen sijaan, että kaupunki hallitsisi omistuksessaan olevan laitoksen maa-alueita osin omistusoikeudella (kaupungin omistama alue) ja osin käyttöoikeudella (Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Väyläviraston omistamat alueet).

Liityntäpysäköintialueella on tehty vuonna 2008 maaperäselvitys (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) alueen asemakaavoitukseen liittyen. Selvityksessä arvioidaan, että alueella ei ole laaja-alaisesti pilaantuneita maita, mutta pistekohtaisten pilaantumien esiintymismahdollisuutta

tutkimattomissa kohdissa ei voida täysin sulkea pois, mikä tulee ottaa huomioon rakentamisvaiheessa. Selvityksessä ei todettu pitoisuuksia, jotka ylittäisivät asetuksen (valtioneuvoston asetus 214/2007 maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista) ylimpiä ohjearvoja eikä riskitarkastelussa havaittu tarvetta alueen puhdistamiselle nykyisessä käyttötarkoituksessa. Selvityksessä todetaan, että ennen alueen rakentamistoimenpiteiden aloittamista tulee arvioida, kohdistuvatko toimenpiteet sellaisille kohdille, joista ei ole tehty tutkimuksia.

Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesitys 55 €/m² tarkoittaa kauppahintaa noin 195.635 euroa ja myyntiesitys 65 €/m² kauppahintaa noin 231.205 euroa. Yhdyskuntatoimi on neuvotellut Senaatin Asema-alueet Oy:n kanssa maa-alueen hinnasta, mutta Senaatin Asema-alueet Oy ei ole katsonut mahdolliseksi joustaa esityksestään. Senaatin Asema-alueet Oy:n tehtävä on kehittää asema-alueiden käyttötarkoituksia ja edistää alueiden hyödyntämistä asuntorakentamisessa, liiketoiminnassa ja liikenteen solmukohtina ja myydä kehittämänsä kiinteistöt. Senaatin Asema-alueet Oy:lle maanomistus Kauniaisten asemarakennuksen alueella ja liityntäpysäköintialueella on potentiaalinen kehittämiskohde ja tähän liittyy myös Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemus asemakaavan muuttamiseksi junaradan eteläpuolella.

Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesityksen ehdot kiinteistönkaupalle ovat hyväksyttävissä. Pienempi kauppahinta edellyttää, ettei Senaatin Asema-alueet Oy:lle aiheudu kaupan jälkeen maa-alueen mahdolliseen puhdistukseen liittyviä velvoitteita. Maaperäselvityksen perusteella liityntäpysäköintialueella ei ole laaja-alaisesti pilaantuneita maita, mutta mahdollisuus pistekohtaisten pilaantumien esiintymiselle on olemassa. Tämän perusteella riski mahdolliseen puhdistamiseen liittyville toimenpiteille ei ole kohtuuton. Todennäköistä on, että epäpuhtaiden maamassojen käsittelystä aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia niiden edellyttämien käsittelytapojen vuoksi. Lisäksi on mahdollista, että liityntäpysäköintilaitoksen suunnittelun ja rakentamisen aikaisten lisätutkimusten perusteella aiheutuu lisää kustannuksia. Kauppahintojen erotus on noin 35.000 euroa. Tämän euromäärän voidaan arvioida riittävässä määrin kattavan aiheutuvat kustannukset verrattuna aikaisemmin vastaavanlaisista toimenpiteistä aiheutuneisiin kustannuksiin. Mainittakoon lisäksi, että liityntäpysäköintialueen maanomistajat ovat Senaatin Asema-alueet Oy:n (omistusosuus pinta-alasta 47 %) lisäksi Väylävirasto (31 %) ja kaupunki (22 %).

Edellä todetun perusteella esitetään, että Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesitys ja myyntiesityksen mukainen neliöhinta 55 €/m² hyväksytään ja että kaupunki ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:ltä voimassa olevassa asemakaavassa Ak 197 yleistä pysäköintiä (LP-2) varten osoitetusta alueesta noin 3557 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 235-402-5-0. Kiinteistönkauppakirjaan sisällytetään ehdot, että kaupan kohde tulee voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pysäköintikäyttöön ja että Senaatin Asema-alueet Oy:lle ei aiheudu kaupan jälkeen maa-alueen mahdolliseen puhdistukseen liittyviä velvoitteita. Muutoin kiinteistönkauppa esitetään laadittavaksi tavanomaisin ehdoin ja yhdyskuntatoimen johtaja oikeutettavaksi laatimaan kauppakirja.

Hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien tontinosien ja yleisten alueiden sekä rakennusten ja laitteiden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Kaupungin talousarviossa vuodelle 2022 ei ole varattu määrärahaa Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesityksen mukaisen maa-alueen ostamiseksi kaupungin

omistukseen. Tämän vuoksi esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja valtuustolle, että vuoden 2022 talousarvioon lisätään 200.000 euron suuruinen määräraha maa-alueen ostamista varten.

Väyläviraston liityntäpysäköintialueella omistaman maa-alueen hankinta kaupungin omistukseen on valmistelussa ja tuodaan päätöksentekoon myöhemmin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että

- kaupunki hyväksyy Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesityksen ja myyntiesityksen mukaisen neliöhinnan 55 €/m² ja kaupunki ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:ltä kiinteistöä 235-402-5-0 noin 3557 m²:n suuruisen määräalan voimassa olevassa asemakaavassa Ak 197 yleistä pysäköintiä (LP-2) varten osoitetusta alueesta ehdolla, että valtuusto myöntää tähän tarvittavan lisämäärärahan,
- yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan laatimaan kiinteistönkauppakirja ja
- kiinteistönkauppakirjaan sisällytetään ehdot, että kaupan kohde tulee voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pysäköintikäyttöön ja että Senaatin Asema-alueet Oy:lle ei aiheudu kaupan jälkeen maa-alueen mahdolliseen puhdistukseen liittyviä velvoitteita ja muutoin kauppakirja laaditaan tavanomaisin ehdoin.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle vuoden 2022 talousarvioon 200 000 euron suuruisen lisämäärärahan myöntämistä edellä tarkoitetun kiinteistönkaupan toteuttamiseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Myyntiesitys (Extranet)
Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset
Kartta alueen maanomistuksesta
Maaperäselvitys (Extranet)

Jakelu:

Senaatin Asema-alueet Oy