



Väylävirasto
Trafikledsverket

VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022
Julkinen

KIINTEISTÖKAUPPA

1 KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Väylävirasto Suomen valtion puolesta
PL 33
00521 HELSINKI
Y-tunnus 1010547-1
(Väyläviraston päätös VÄYLÄ/5409/06.00.01/2021)

Ostaja: Kauniaisten kaupunki
PL 1
02701 Kauniainen
Y-tunnus 0203026-2

2 Kaupan kohde

2.1 Määräalat

Kaupan kohteena ovat seuraavat Kauniaisten kaupungin (235) 1. ja 3. kaupunginosissa sijaitsevat määräalat:

1. Noin 1029 m² suuruinen määräala tontista 235-3-41-1 (jäljempänä **määräala 1**).
2. Noin 1271 m² suuruinen määräala lunastusyksiköstä 235-871-1-2 Kauniainen (jäljempänä **määräala 2**).
3. Noin 117 m² suuruinen määräala tontista 235-3-41-1 (jäljempänä **määräala 3**).
4. Noin 2934 m² suuruinen määräala lunastusyksiköstä 235-871-1-2 Kauniainen (jäljempänä **määräala 4**).
5. Noin 1092 m² suuruinen määräala lunastusyksiköstä 235-871-1-2 Kauniainen (jäljempänä **määräala 5**).

Väylävirasto
PL 33, 00521 Helsinki

Puhelin
0295 34
3000

etunimi.sukunimi@
vayla.fi

Opastinsilta 12 A,
00520 Helsinki

Faksi
0295 34
3700

kirjaamo@vayla.fi

www.vayla.fi

VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022
Julkinen

Määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6443 m². Määräalat on esitetty tämän kauppakirjan liitekartoissa.

2.2 Kaavoitustilanne

Määräalojen 1, 2 ja 3 alueilla on voimassa 12.12.2011 Kauniaisten kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava AK 197. Määräala 1 on osoitettu asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-2, Maanpäällinen alue tulee jäsentää istutuksin. Alueelle voidaan rakentaa maanalainen pysäköintilaitos). Määräala 2 on osoitettu asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-2, Maanpäällinen alue tulee jäsentää istutuksin. Alueelle voidaan rakentaa maanalainen pysäköintilaitos). Määräala 3 on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräalan 4 alueella on voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava AK 33. Määräala 4 on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräalan 5 alueella on voimassa 13.6.2011 Kauniaisten kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava AK 189. Määräala 5 on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL-1, Alueelle saa sijoittaa rautateitä varten tarpeellisia maanalaisia kaapeleita, jotka on sijoitettava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa alueen käytölle virkistystarpeisiin).

2.3 Rakennukset ja rakenteet

Määräalojen 1 ja 2 alueille sijoittuu osa Kauniaisten aseman liityntäpysäköintialueesta. Määräalojen 3 ja 4 alueille sijoittuu Helsingintie -niminen katu. Muutoin kaupankohteen alueet ovat rakentamattomia.

3 Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on sataviisikymmentäyksituhatta seitsemänsataakahdeksankymmentä euroa (151 780,00 €).

Kauppahinta suoritetaan kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, **Väyläviraston tulotilille xx**. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Maksun viestiksi merkittäkään tämän kauppakirjan ylälaidassa ole asianumero (VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022).

3.2 Omistus- ja hallintaoikeus

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

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli kauppahintaa ei ole viivästyskorkeineen 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.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteeseen muodostuu ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue, johon kohdistuvat ratalain 4. luvun mukaiset rajoitukset.

Ostaja hyväksyy, että kaupan kohteessa suoritetaan Väyläviraston toimesta kaapelinäyttö, ja että kaapelinäytössä ilmeneville Väylävirasto tarvitsemille kaapeleille perustetaan lohkomistoimituksen yhteydessä kaupan kohteena olevalle alueelle rasiteoikeus Väyläviraston hyväksi. Ostaja ei tule vaatimaan korvauksia Väyläviraston hyväksi perustettavista rasitteista.

3.4 Määräalan erottaminen

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

3.5 Kiinteistöistä 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.

VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022
Julkinen

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 esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. 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
2. Lainhuutotodistus
3. Rasitustodistus
4. Kiinteistörekisterikartta
5. Asemakaavakartta ja -määräykset

3.11 Maaperän tila

Kaupan kohde on pääosin aikanaan rautatiealueeksi lunastettua Kauniaisten rautatieaseman aluetta. Kaupan kohteena olevilla alueilla ei nykytilanteessa sijaitse rautatien rakenteita tai toimintoja. Määräalojen 1, 2, 3 ja 4 alueet ovat rakennettuja liityntäpysäköinti- ja katualueita. Määräalan 5 alue on rakentamatonta metsäistä aluetta. Radan pohjoispuolinen alue on aiemmin ollut radanpidon käytössä ja ilmakuviin perusteella Määräalojen 2 ja 4 alueilla on sijainnut rautateihin liittyviä toimintoja. Alueen muusta käyttöhistoriasta ja siellä mahdollisesti olleista rakenteista ei ole tarkempaa tietoa.

Espoon kaupunkiradan ratasuunnittelun yhteydessä on teetetty ympäristötekniinen maaperätutkimus (Liikennevirasto, Espoon kaupunkirata, Tutkimusraportti 10.10.2013, Golder Associates, Raportti numero: 13502180186). Raportissa on todettu, että Kauniaisten

VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022
Julkinen

liityntäpysäköintialueella on sijainnut vanhoja raiteita ja lisäksi alueella on mahdollisesti varastoitu akkuja ja ratapölkkyjä. Maaperätutkimuksessa kaupan kohteena olevan Määräalan 2 alueella on kaivettu neljä koekuoppaa (KK1 30.7, KK1 18.7, KK3 ja KK4). Raporttiin on kirjattu seuraavat havainnot koekuoppien haitta-ainepitoisuuksista:

- Koekuopassa 1 30.7 todettiin alemman ohjearvon (VNa 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita kuparin (184 mg/kg) osalta ja kynnysarvojen ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita arseenin (13 mg/kg) ja koboltin (30 mg/kg) osalta.
- Koekuopassa 1 18.7 ei todettu koholla olevia pitoisuuksia haitta-aineita.
- Koekuopassa 3 todettiin ylempien ohjearvojen (VNa 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita kuparin (388 mg/kg) ja antimonin (96 mg/kg) osalta, alempien ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia lyijyn (706 mg/kg) ja sinkin (339 mg/kg) osalta sekä kynnysarvojen ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita arseenin (20 mg/kg), koboltin (54 mg/kg) ja nikkelin (68 mg/kg) osalta.
- Koekuopassa 4 todettiin kynnysarvojen ylittäviä (VNa 214/2007) pitoisuuksia haitta-aineita lyijyn (87 mg/kg) ja sinkin (236 mg/kg) osalta.

Ottaen huomioon se, ettei kaupan kohteen käyttöhistoriaa tunneta aukottomasti, ei maaperässä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta voida sulkea pois. Ostaja on tietoinen tästä riskistä.

Mikäli kaupan kohteen maaperässä todetaan myöhemmin haitta-aineita, 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. Myyjän korvausvelvollisuus kaupan kohteen maaperän puhdistamiskustannuksista rajoittuu euromäärältään tässä kauppakirjassa sovittuun kauppahintaan.

- 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 ylempät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) 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 kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, vastaa ostaja käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista.

Mikäli haitta-ainepitoista maata kaivetaan kaupan kohteessa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa ostaja tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä,

VÄYLÄ/1119/06.00.01/2022

Julkinen

vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli ostajan kaivu- tai rakennushankkeen johdosta kaupan kohteessa sijaitsevia haitta-aineita päätyy pohjaveteen, vastaa ostaja tästä aiheutuvista kustannuksista. Kyse on tällöin rakennushankkeesta johtuvista kustannuksista.

3.12 Melu ja värinä

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohde sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutusalueella. Rautatieliikenteestä aiheutuvan melun tai värinän ollessa häiritsevää ja vaatiessa suojaavia tai estäviä toimia, ostaja vastaa kustannuksellaan näistä toimista. Myyjä ei siis vastaa mahdollisista melun ja värinän aiheuttamista haittoista tai vahingoista eikä siltä voi vaatia mitään melun- tai värinänsuojaukseen liittyviä toimia tai rakenteita nyt tai tulevaisuudessa.

4 Allekirjoitukset

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

Helsingissä ___ päivänä _____kuuta 2022

Myyjä: Väylävirasto
Suomen valtion puolesta valtakirjalla

N. N.

Ostaja: Kauniaisten kaupunki

N. N.

5 Kaupanvahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N. N. Väyläviraston edustajana Suomen valtion puolesta myyjänä sekä N. N. Kauniaisten kaupungin 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.

Helsingissä ___ päivänä _____kuuta 2022

N.N.
julkinen kaupanvahvistaja, kaupanvahvistajatunnus xxxx/xx

Liitteet Liite 1 Liitekartat määräaloista