

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on tehnyt Väylävirastolle maa-alueiden ostotarjouksen (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) koskien osaa Kauniaisten liityntäpysäköintialueesta sekä osaa Helsingintien katualueesta ja lähivirkistysaluetta. Liityntäpysäköintialueen osan pinta-ala on noin 2300 m², Helsingintien katualueen osan pinta-ala on noin 3051 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 1092 m².

Ostotarjouksen kohteena olevat maa-alueet käsittävät osan tilakiinteistöstä 871-1-2 ja tontin 3-41-1. Ostotarjous tilakiinteistöstä on 20 €/m² ja tontista 40 €/m². Ostotarjouksen neliöhinnat vastaavat kaupungin katualueiden ja muiden yleisten alueiden kaupoissa yleisesti noudattamaa hintaa. Ostotarjouksen mukainen kauppahinta liityntäpysäköintialueen osasta on noin 66.580 euroa, Helsingintien katualueen osasta noin 63.360 euroa ja lähivirkistysalueesta noin 21.840 euroa. Väylävirasto on hyväksynyt kaupungin esittämän hinnoittelun ja ilmoittanut olevansa valmis etenemään kaupanteossa sekä toimittanut kauppakirjan luonnoksen (**liitteenä**).

Ostotarjouksen mukaisen kiinteistönkaupan edellytyksenä on, että yhdyskuntavaliokunta lainvoimaisesti hyväksyy alueiden ostamisen ja että kaupunginvaltuusto myöntää liityntäpysäköintialueen osan ostamiseen tarvittavan määrärahan. Kaupunginvaltuusto myönsi 21.3.2022 (§ 8, [linkki](#)) vuoden 2022 talousarvioon 300 000 euron suuruisen lisämäärärahan maa-alueiden hankkimiseen liityntäpysäköintialueella ja rautatieaseman lähiympäristössä. Vuoden 2022 talousarvioon sisältyi ennestään määrärahaa katu- ja puistoalueiden hankintaan.

Liityntäpysäköintialue

Kaupungin ostotarjous liittyy liityntäpysäköintialueen osalta 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, Senaatin Asema-alueet Oy noin 3557 m² ja Väylävirasto noin 2300 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-aluetta osin omistusoikeudella (kaupungin omistama alue) ja osin käyttöoikeudella (Väyläviraston ja Senaatin Asema-alueet Oy:n omistamat alueet).

Todettakoon, että yhdyskuntavaliokunta päätti 15.2.2022 (§ 11, [linkki](#)) hyväksyä Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesityksen ja ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:n omistaman osan liityntäpysäköintialueesta ehdolla, että valtuusto myöntää tähän tarvittavan lisämäärärahan. Valtuusto myönsi lisämäärärahan päätöksellään 21.3.2022 (§ 8).

Liityntäpysäköintialueen maaperä ja kauppakirjaluonnos

Ostotarjouksen hyväksymisen yhteydessä Väylävirasto toimitti kaupungille Espoon kaupunkiratahankkeeseen liittyen toteutetun maaperätutkimuksen tutkimusraportin vuodelta 2013 (**ohesimateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet). Raportin mukaan Kauniaisten liityntäpysäköintialueella on sijainnut vanhoja raiteita ja lisäksi alueella on mahdollisesti varastoitu akkuja ja ratapölkkyjä. Maaperätutkimuksessa alueelle kaivettiin neljä koekuoppaa, joista kolmessa kuopassa todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Yhdessä koekuopassa haitta-aineen pitoisuus ylitti ylemmän ohjearvon ja tämän alueella maaperä luokitellaan pilaantuneeksi ja alueella on tarve maaperän puhdistamiselle. Kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida alueella mahdollisesti tehtävien kaivutöiden yhteydessä poistettavan maa-aineksen sijoituksessa. Lisäksi tulee varautua lisätutkimuksiin alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden osalta.

Kauppakirjassa on selostettu tarkemmin maaperän tilaa ja esitetty seuraavia ehtoja maaperässä mahdollisesti oleviin haitta-aineisiin liittyen:

- ostaja on tietoinen, että maaperässä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta ei voida sulkea pois, koska kaupan kohteen käyttöhistoriaa ei tunneta aukottomasti,
- 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 seuraavien ehtojen täyttyessä:
 - pilaantuminen on aiheutunut myyjän toiminnasta ennen omistus-/hallintaoikeuden siirtymistä,
 - haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös asetuksen 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 myyjän korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

Myyjän korvausvelvollisuus maaperän puhdistamiskustannuksista rajoittuu kauppahintaan.

- mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, ostaja vastaa käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista,
- mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa ostaja tämän maa-aineksen poistosta ja käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli ostajan kaivuu- tai rakennushankkeen johdosta haitta-aineita päätyy pohjaveteen, vastaa ostaja tästä aiheutuvista kustannuksista. Kyse on tällöin rakennushankkeesta johtuvista kustannuksista.

Kauppakirjaan esitetään lisättäväksi maininta, että Espoon kaupunkiratahankkeeseen sisältyvän liityntäpysäköintilaitoksen rakentamisessa noudatetaan pilaantuneiden maiden puhdistuksen sekä rakentamisen yhteydessä kaivettavien maa-ainesten jätehuollon osalta sopimusta Espoon kaupunkiradan sekä siihen liittyvien erilliskohteiden rakentamissuunnittelusta ja rakentamisesta (toteutus sopimus). Toteutus sopimuksen tarkka sisältö ei ole vielä tiedossa, mutta alustavasti pilaantuneiden maiden puhdistus ja maa-ainesten jätehuolto sisältyvät Espoon kaupunkiratahankkeen rakentamiseen ja kustannuksiin.

Muutoin kauppakirja on laadittu tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Yhdyskuntatoimen johtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset muutokset ja lisäykset kauppakirjaan lukuun ottamatta kaupan kohdetta ja kauppahintaa.

Katualue ja lähivirkistysalue

Helsingintien katualueen osa ja lähivirkistysalue ovat kaupungin käyttöön tarkoitettuja yleisiä alueita. Näiden alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen on tarkoituksenmukaista.

Helsingintien katualueen osalla on voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava Ak 33 ja lähivirkistysalueella on voimassa 13.6.2011 hyväksytty asemakaava Ak 189. Lähivirkistysalueeseen (VL-1) kohdistuu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa rautateitä varten tarpeellisia maanalaisia kaapeleita, jotka on sijoitettava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa alueen käytölle virkistystarpeisiin.

Toimivalta

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että

- kaupunki ostaa Väylävirastolta

1) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 197 yleistä pysäköintiä (LP-2) varten osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 ja tontista 235-3-41-1 kauppahintaan noin 66.580 euroa,

2) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 Helsingintien katualueeksi osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 ja tontista 235-3-41-1 kauppahintaan noin 63.360 euroa ja

3) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 189 lähivirkistysalueeksi (VL-1) osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 kauppahintaan noin 21.840 euroa liitteenä olevan kauppakirjan luonnoksen mukaisesti,
- kaupunki esittää kauppakirjaan lisättäväksi maininnan, että Espoon kaupunkiratahankkeeseen sisältyvän liityntäpysäköintilaitoksen rakentamisessa noudatetaan pilaantuneiden maiden puhdistuksen sekä rakentamisen yhteydessä kaivettavien maa-ainesten jätehuollon osalta sopimusta Espoon kaupunkiradan sekä siihen liittyvien erilliskohteiden rakentamissuunnittelusta ja rakentamisesta (toteutussopimus), ja
- yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset muutokset ja lisäykset kauppakirjaan lukuun ottamatta kaupan kohdetta ja kauppahintaa.

Varajäsen Pesonen ilmoitti jääviydestään (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauppakirjan luonnos

Oheismateriaali:

Ostotarjous koskien Kauniaisten liityntäpysäköintialuetta ja muita alueita (Extranet)

Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset (Ak 197)

Kartta alueen maanomistuksesta

Maaperätutkimuksen tutkimusraportti 2013 (Extranet)

Jakelu:

Väylävirasto