

Baanan toteuttamista varten tarvittavan maa-alueen hankkiminen, määräala tilakiinteistöstä 235-402-1-289 muodostettavasta tontista

YLKV 14.02.2023 § 17

43/10.00.01.05.00/2023

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821

kuntatekniikan projektivastaava Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Tausta

Espoon kaupunkiradan rinnalle rakennettavan pyöräilykäytävän ”Rantaradan Baana -hanke” (baana) yleissuunnitelmassa on esitetty ratkaisut muun muassa baanan tilalliseen sijoittumiseen kaupunkirakenteessa sekä baanan linjaus ja sen vaatimat erikoisrakenteet. Baanan leveys Kauniaisten alueella on pääsääntöisesti viisi metriä.

Thurmaninpuistosta länteen baana kulkee junaradan pohjoispuolella. Ennen Koivuhovinpuistoa tilakiinteistön 235-402-1-289 kohdalla rautatiealueen (LR) aluevaraus on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöään kapeampi eikä baanalle ole tarpeeksi tilaa sijoittua rautatiealueelle. Tällä kohdalla baana on sijoitettava osittain tilakiinteistön alueelle (kartta alueesta **liitteenä**). Tilakiinteistön omistaa Asunto Oy Martinkallio (taloyhtiö).

Tilakiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osittain Nuohoojankujan katualueeksi, osittain puistoalueeksi (P) ja osittain rivitalojen korttelialueeksi (AR). Baana sijoittuu kaavassa osoitetulle rivitalojen korttelialueelle. Kyseessä olevalle korttelialueelle ei ole laadittu sitovaa tonttijakoa eikä tonttia ole lohkottu ja rekisteröity.

#### Ehdotus alueen ostamiseksi

Yhdyskuntatoimi on neuvotellut taloyhtiön kanssa tarpeesta sijoittaa baana tilakiinteistön alueelle ja esittänyt taloyhtiölle rasitesopimusta, joka mahdollistaisi baanan sijoittamisen tilakiinteistön alueelle. Tämän vastineeksi yhdyskuntatoimi on esittänyt kaupungin kustannuksella laadittavaksi tonttijaon ja suoritettavaksi tontin lohkomisen, rakennettavaksi yhteyden taloyhtiön alueelta baanalle (ylläpito taloyhtiölle) ja istutettavaksi 3-5 puuta näkösuojaksi taloyhtiön ja baanan välille (ylläpito taloyhtiölle). Taloyhtiö ilmoitti, ettei kannata esitystä, minkä jälkeen yhdyskuntatoimi tiedusteli mahdollisuutta baanaa varten tarvittavan alueen ostamiseen tai pitkäaikaiseen vuokraamiseen (25 vuotta) sisältäen tonttijaon laatimisen ja tontin lohkomisen. Baanaa varten tarvittavan alueen pinta-ala on noin 30 m<sup>2</sup>.

Tämän jälkeen taloyhtiö teki ehdotuksen baanaa varten tarvittavan alueen myynnistä kaupungille. Ehdotuksen mukaan taloyhtiö on valmis myymään noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin osan kaupungille. Taloyhtiön hintapyyntö on 200 €/m<sup>2</sup> perustuen taloyhtiön tietoihin toteutuneista tonttikaupoista alueella. Lisäksi taloyhtiö haluaa kaupungin kustannuksella tontin ja baanan rajalle suoja-aidan putoamisvaaran vuoksi, pensasaitaa maisemoimaan suoja-aidan, pengerrysten maisemoinnin sekä tontin lohkomisen.

Taloyhtiön hintapyyntöä voidaan pitää kohtuullisena verrattuna Kauniaisissa tehtyjen pientalojen rakennuspaikkojen kauppojen maaneliön hintaan (vuosien

2021-2022 keskiarvo 336 €/m<sup>2</sup>). Taloyhtiön hintapyyntö tarkoittaa kauppahintaa 6 000 euroa alueen pinta-alan ollessa 30 m<sup>2</sup>.

Suoja-aita tontin ja baanan rajalle tullaan rakentamaan baanan toteuttamisen yhteydessä hankkeen kustannuksella, joten tästä ei aiheudu lisäkustannuksia kaupungille. Suoja-aidan pituus kattaa koko kalliioleikkauksen pituuden (mukaan lukien viereiset kiinteistöt). Taloyhtiön kanssa on neuvoteltu suoja-aitaa maisemoivan pensasaidan sijainnista ja toteutuksesta. Pensasaidan pituus on noin 8 metriä ja se muodostuu syreeneistä ja mongolianvaahteroista. Pensasaidan kokonaiskustannukset ovat noin 1 000 euroa. Pensasaita toteutetaan baanan rakennustöiden valmistuttua. Kaupunki toteuttaa pensasaidan istutuksen kerran ja sen ylläpito on taloyhtiöllä. Pengerrykset taloyhtiön ja baanan rajalla maisemoidaan perustasoon mullalla ja ruohonsiemenillä. Pengerrykset voidaan tehdä kaupungin omana työnä eikä tästä aiheudu merkittäviä kustannuksia. Pengerrykset toteutetaan baanan rakennustöiden valmistuttua. Pensasaidan ja suoja-aidan sijainti on **oheismateriaalina**.

Taloyhtiön esittämä tontin lohkominen edellyttää tonttijaon laatimista. Kaupunki voi laatia tonttijaon omasta aloitteestaan eikä taksan mukaista korvausta (v.2023: 850 €) tonttijaon laatimisesta tällöin peritä maanomistajalta. Tonttijaon laatimisen jälkeen tontin lohkominen on mahdollista taloyhtiön hakemuksesta. Tontin lohkomisen toimituskustannukset (v. 2023: arviolta 1850 €) maksaa kiinteistönmuodostamislain 209 §:n mukaan kunkin lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta kiinteistön omistaja. Näin ollen kaupunki ei voi lain mukaan päättää, että kaupunki ei peri lohkomismaksua maanomistajalta eikä kaupunki voi myöskään lohkomistoimituksessa ottaa vastatakseen kustannuksista. Sen sijaan kaupunki voi jälkikäteen vapauttaa maanomistajan lohkomismaksun suorittamisesta. Vastaavasti on maanomistaja vapautettu kiinteistörekisteriin merkitsemisen kustannuksista toimenpiteen perustuessa kiinteistöjärjestelmän selkeyden vuoksi laadittuun tonttijakoon (KH 16.11.2016 § 196) sekä lohkomiskustannuksista lohkomisen perustuessa kaupungin tarpeeseen liittää yleisiä alueita tontteihin (KH 16.11.2011 § 252). Toimituskustannuksista vapauttaminen on tarkoituksenmukaista delegoida maankäyttöpäällikölle, kuten on toimittu aiemminkin.

Tontin lohkomisen jälkeen tontti rekisteröidään, mikä on lähtökohtaisesti edellytys muun muassa rakennusluvan myöntämiselle. Kaupungin on tarkoituksenmukaista ostaa baanaa varten tarvittava maa-alue sen jälkeen, kun tontti on rekisteröity. Mikäli kauppa tehdään ennen tontin lohkomista, alueen maanomistus eriytyy eikä tontin lohkominen ole enää mahdollista.

Maa-alueen hankkimiseen liittyvien toimenpiteiden järjestys on näin ollen seuraava: 1) tonttijaon laatiminen, 2) tontin lohkominen ja rekisteröinti, 3) maanomistajan vapauttaminen lohkomismaksun suorittamisesta, 4) kaupanteko.

#### Määräraha

Talousarvioon vuodelle 2023 sisältyy määräraha 100.000 euroa käytettäväksi katu- ja puistoalueen ostoihin tarpeen mukaan. Määrärahaa ei ole varsinaisesti tarkoitettu käytettäväksi tontinosan ostamiseen, mutta on arvioitu, että tämä on mahdollista tontinosan käyttötarkoituksen ollessa yleinen tarve ja näin verrattavissa katu- ja puistoalueeseen.

### Hallintosääntö

Hallintosäännön 18 §:n perusteella kaupunginhallitus päättää muun muassa kaupungin kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta, lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta. Hallintosäännön 21 §:n (Valiokuntien erityinen toimivalta) mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää muun muassa asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien tontinosien ja yleisten alueiden hankinnasta ja luovuttamisesta. Koska kyseessä ei ole asemakaavan toteuttamista varten tarvittavan tontinosan hankinta, tulkitaan toimivallan tässä tapauksessa kuuluvan kaupunginhallitukselle.

Hallintosäännön 18 §:n perusteella kaupunginhallitus myöntää osittaisen tai täydellisen vapautuksen yksittäistapauksissa maksun tai saatavan suorittamisesta, mikäli se on lain tai maksun taikka saatavan perusteena olevien määräysten mukaan sallittua.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että kaupunki ostaa baanan toteuttamista varten liitteen mukaisen noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilakiinteistöstä 235-402-1-289 muodostettavasta tontista hintaan 200 €/m<sup>2</sup> sen jälkeen, kun tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin,
- että kauppakirjaan otetaan tavanomaisten ehtojen lisäksi ehdot pensasaidan ja pengerrysten toteuttamisesta sekä maininta suoja-aidasta,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kauppakirjan,
- vapauttaa jälkikäteen maanomistajan lohkomismaksun suorittamisesta ja delegoi vapautuspäätöksen tekemisen maankäyttöpäällikölle ja
- että kauppahinta suoritetaan katu- ja puistoalueen ostoihin käytettäväksi tarkoitetusta määrärahasta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kartta alueesta

Oheismateriaali:

Pensasaidan ja suoja-aidan sijainti