



Määräalan ostaminen tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II Vallinojalla / Yksityishenkilö / AK

VD/6379/10.00.01.00/2023

AK/TH/AVP/JK

Esitetään ostettavaksi noin 19 053 m² suuruinen rakentamaton määräala tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II yksityiseltä maanomistajalta Vallinojan kaupunginosassa. Kauppahinta on 506 420 euroa.

Taustaa

Vantaan kaupunki on neuvotellut kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistajan kanssa kiinteistön määräalan kaupasta. Kaupan kohteena olevan määräalan alueelle on laadittu 16.12.2019 hyväksytty asemakaavan muutos 002288 Lehmustontie, joka kumoutui osittain kaupan kohteen alueelta puutteellisten lahakaviosammalselvitysten vuoksi. Sittenmin kumoutuneelle alueelle kaavoitettiin asemakaavan muutosta 002506 Lehmustontie osa 2, jonka kaupunginhallitus hylkäsi päätöksellään 8.5.2023. Osalla kaupan kohdetta on siis voimassa asemakaavan muutos 002288 ja osalla on jäänyt voimaan 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava, joka on suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Vantaan kaupunki ja tilan 92-404-2-230 maanomistaja ovat kaksi kertaa neuvotelleet edellä mainittuihin asemakaavamuutoksiin liittyen maankäyttösopimuksen, mutta sopimukset ovat rauenneet asemakaavan muutoksen osittaisen kumoamisen sekä hylkäämisen vuoksi. Näin ollen voimaan tulleen asemakaavamuutoksen alueella ei ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta eikä kiinteistökaupan esisopimusta yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena oleva määräala on erillinen noin 19 053 m² suuruinen palsta Lehmustontien itäpuolella. Määräala käsittää 6 asemakaavoitettua erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (pinta-ala yhteensä noin 3424 m², tehokkuus e=0.25, rakennusoikeus 856 k-m²), asemakaavan mukaista katualuetta (1869 m²), luonnonsuojelualuetta (1150 m²) sekä Korson rakennuskaavan alueella yleiskaavan mukaista pientalovaltaista (AP) aluetta (12 610 m²). Kaupan kohde on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Kaupan kohde on rakentamaton. Kaupan kohde rajautuu laajalti kaupungin omistamiin maihin. Kaupan kohteen alueella on toiminut aikanaan kasvihuone/puutarha, joten riski alueen maaperän pilaantumisesta arvioidaan kohonneeksi. Vantaan kaupungin geopalvelut on tehnyt kohteessa syksyllä 2023 maaperän haitta-ainetutkimuksen, jonka mukaan kohteessa ei havaittu haitta-aineita, jotka aiheuttaisivat toimenpidetarvetta.

Hinnoittelu

Kauppahinnaksi on sovittu 506 420 euroa. Nyt tehtävässä kiinteistökaupassa noudatetaan samoja yksikköhintoja kuin rauenneessa maankäyttösopimuksessa. Asemakaavan mukaisen AO-rakennusoikeuden hinta on 440 € / k-m², asemakaavan mukaisen luonnonsuojelualan hinta 3,20 € / m² ja asemakaavan mukaisen katualan hinta 0 €. Muu alue eli Korson rakennuskaava-alue hinnoitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti AP-alueen hinnalla 10 € / m².



Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 27 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä oheisen liitekartan mukaisen noin 19 053 m² suuruisen määräalan tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II Vallinojan kaupunginosassa 506 420 euron kauppahinnalla,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)