



Tilan 92-413-5-10 osto Piispankylän kylästä / Yksityinen henkilö / AK

VD/7043/10.00.01.00/2023

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 816 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Piispankylän (413) kylässä sijaitseva 14,7636 ha:n suuruinen Grönbacka II -niminen tila 92-413-5-10 yksityiseltä henkilöltä.

Tontit ja maanhankinta sekä yksityinen henkilö ovat neuvotelleet Piispankylän kylässä sijaitsevan liitekartalla osoitetun yksityisen henkilön omistaman Grönbacka II -nimisen tilan 92-413-5-10 kiinteistökaupasta.

Tila on rakentamaton. Tila rajoittuu pohjoisosasta Lapinniitty -nimiseen asemakaavaan no 240100 (ryhmäpuutarhatoiminta-alueetta RP-1) ja tilan välittömässä läheisyydessä eteläpuolella on Koivupää -niminen asemakaava no 240300 (erillispientalojen aluetta AO). Tilan itäreuna rajoittuu kaupungin omistamiin maihin. Tilan itäosassa on maakunnallisesti arvokasta linnustoaluetta.

Tilalla ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin, eikä erityisiin etuuksiin. Tilaan kohdistuu useita rasitteita, käyttöoikeuksia ja käyttörajoituksia.

Tila sijaitsee noin yhden (1) kilometrin päässä suunnitteilla olevasta Lapinkylän asemasta.

Kaavoitustilanne:

Yleiskaavassa 2020 Grönbacka -niminen tila 92-413-5-10 on osoitettu noin 5,0014 ha:n osalta asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen, noin 7,9613 ha:n osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 1,8009 ha:n osalta maatalousvaltaiseksi alueeksi (MT). Asuinalueesta (A) yli puolet on lentomeluvyöhyke 3 (L3) aluetta ja loput lentomeluvyöhyke 2 (L2) aluetta. Lähivirkistysalue (VL) ja maatalousvaltainen alue (MT) ovat kokonaisuudessaan lentomeluvyöhyke 2 (L2) aluetta. Lisäksi tilan alueella kulkee virkistysalueyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Maatalousvaltainen alue (MT) on arvokasta kulttuuriympäristöä.

Grönbacka II -niminen tila sijoittuu osittain kaupunginhallituksen 22.3.2021 hyväksymän Kivistön keskustan kaavarunkoalueen koillisreunalle. Kaavarungolla ei ole yleiskaavan tai asemakaavan kaltaisia oikeusvaikutuksia, vaan yksityiskohdista päätetään edelleen erikseen tarkempien suunnitelmien, kuten asemakaavojen, yhteydessä.

Alueella ei ole asemakaavaa, eikä alueen asemakaavoituksen aikataulu ole tiedossa.

Hinnoittelun perusteita:

Hinnoittelu perustuu yleiskaava 2020:n mukaiseen maankäyttöön, vertailukelpoihin toteutuneisiin kauppoihin ja maa- ja metsäoikeuden näkemykseen raakamaan hinnasta Vantaalla. Hinnoittelussa on käytetty odotusarvon sisältävää hintaa.

Neuvotteluissa on päädytty 816 000 (kahdeksansadankuudentoistatuhannen) euron kauppahintaan. Hinnassa on huomioitu mm. maasto-olosuhteet ja voimassa olevien asemakaavojen sekä olemassa olevan kunnallistekniikan etäisyys. Hintaa voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.



Yleiskaava 2020:ssä monipuoliseen rakentamiseen (A) osoitetun maa-alueen hinnoittelussa on käytetty odotusarvon sisältävää raakamaan hintaa 11,00 €/m². Yleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyy myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Lähivirkistysalue (VL) on hinnoiteltu yksikkö hinnalla 3,00 €/m² ja maatalousalue yksikkö hinnalla 1,50 €/m².

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 27 mukaan kaupunkitulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkitulautakunta 22.11.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä henkilöltä 816 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Piispankylän kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama 14,7636 ha:n suuruinen Grönbacka II -niminen tila, kiinteistötunnus 92-413-5-10, ja
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kohdekartta

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitulautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)