

Puusepantie asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus ja maan luovutuksen esisopimus, tilat 543-414-4-68 ja 543-414-4-98, Rajamäki

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 69
891/10.00.01.03/2020

Maanomistajat omistavat tilat Peltomaa 543-414-4-68 ja Peltomaa I 543-414-4-98. Tilat sijaitsevat Rajamäellä osoitteessa Vanha Rajamäentie 40.

Tila Peltomaa 543-414-4-68 käsittää voimassa olevassa asemakaavassa Vanha Rajamäentie ja Puusepätien katualuetta sekä osan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta AL. Tila Peltomaa I 543-414-4-98 käsittää voimassa olevassa asemakaavassa osan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta AL ja osan asemakaavan mukaisesta maatalousalueesta M.

Puusepantie asemakaavamuutoksen alueeseen kuuluvat voimassa olevan asemakaavan mukaiset muodostettavat tontit 4 ja 5 korttelissa 1618, joka on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Kaavamuutoksen alueen pinta-ala on noin 6192 m². Tontti 4 käsittää noin 2921 m²:n suuruisen määrään tilasta Peltomaa 543-414-4-68 ja tontti 5 käsittää noin 3271 m²:n suuruisen määrään tilasta Peltomaa I 543-414-4-98. Muutoksen ulkopuolelle jäävät maanomistajien omistamat Vanha Rajamäentien ja Puusepätien katualueiden osat sekä maatalousalueesta M. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostetaan viisi omakotitalotonttia, jotka on osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi AO-1.

Asemakaavamuutos on ilmoitettu vireille tulleeaksi 11.6.2019. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.5.-28.5.2020. Asemakaavan laatimissopimus on allekirjoitettu 22.5.2019 maanomistajien ja Nurmijärven kunnan välillä.

Nurmijärven kunta ja maanomistajat ovat neuvotelleet tämän Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman maankäyttösopimuksen kunnan valtuuston 22.6.2016 § 60 hyväksymän Maapoliittisen ohjelma 2016 periaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimuksista kunnalle tuleva hyöty peritään sopimuskorvauksena, joka on tapauskohtaisesti 55 – 60 % maa-alueen arvonnoususta, kuitenkin niin, että kunnalle tulevan hyödyn tulee kattaa vähintään kunnallistekniikan kustannukset. Mikäli asemakaavan muutoksessa osoitetaan jo olemassa olevalle rakennetulle tontille lisärakennusoikeutta ja rakennus tulee säilymään tontilla, lasketaan kunnalle tuleva hyöty maa-alueen arvonnoususta soveltaen alhaisempaa prosenttiosuutta, joka on vähintään 35 % arvonnoususta sopimuskorvauksessa. Tässä tapauksessa käytetään alhaisempaa prosenttiosuutta, koska kaavamuutosalueella on säilytettävä rakennus.

Maanomistajat luovuttavat kunnalle tämän kaavamuutos-alueen ulkopuolelta Vanha Rajamäentien ja Puusepätien katualuetta yhteensä noin 485 m² tilasta 543-414-68 ja noin 683 m² tilasta 543-414-4-98. Lisäksi maanomistajat maksavat kunnalle sopimuskorvausta rahana 31 860 euroa.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen: Asemakaavamuutoksella tiivistetään Rajamäen taajamarakennetta. Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon on tutkittu kaavan laatimisen yhteydessä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Nurmijärven kunta hyväksyy seuraavan sopimuksen:

- maankäyttösopimuksen Nurmijärven kunnan ja maanomistajien välillä. Sopimus koskee Rajamäen alueella sijaitsevaa noin 2921 m²:n suuruista määräalaa tilasta Peltomaa 543-414-4-68 ja noin 3271 m²:n suuruista määräalaa tilasta Peltomaa I 543-414-4-98 (yhteensä noin 6192 m²:n suuruinen maa-alue). Maanomistajat maksavat Nurmijärven kunnalle sopimuskorvauksena 31 860 euroa
- kiinteistökaupan esisopimuksen maanomistajan ja Nurmijärven kunnan kesken, jolla maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kunnalle maankäyttösopimuksen ulkopuolista aluetta, katualueet noin 485 m² (Vanha Rajamäentie ja Puusepäntie) ja maatalousaluetta M noin 683 m².

Edellä mainittuihin sopimuksiin voidaan tarvittaessa tehdä teknisluonteisia korjauksia tai vähäisiä muutoksia, jotka ovat kunnan edun mukaisia.

Päätösesitys sisältää liitteitä, maankäyttösopimus ja esisopimus LUONNOKSET liitteineen.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen, puh. 040 317 2363

Päätös

Esitys hyväksyttiin.