



**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta / Kiinteistö Oy Koroppa / Asemakaavan muutos nro 211900 / LM-H**

VD/9917/10.00.01.05/2016  
LM-H/AV-P/TJ

**Kiinteistö Oy Koroppa on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 Piispankylässä. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Koroppa ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella tilusvaihdosta varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.**

Kiinteistö Oy Koroppa (jäljempänä Koroppa) on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 Piispankylässä. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 210300 Koropan omistamat alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (asemakaavamerkintä T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 96 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella nro 211900 sopimusalue muuttuu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 74 800 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavamuutoksella liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt Koropan omistama alue korttelialueeseen.

Asemakaavamuutoksen nro 211900 tavoitteena on myös alueelle sijoittuvan rakentamisen ja toimintojen soveltuminen paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Korttelialueen ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

**Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** sovitaan siitä, että Koropan omistaman maan poikki kulkevaa mm. Äbynkujan hulevesien purkureittiä ei saa poistaa käytöstä ennen kuin uusi korvaava hulevesireitti on otettu käyttöön. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä Koropan on hyväksyttävä kaupungilla tarkemmat hulevesisuunnitelmat. Uusi hulevesireitti on rakennettava kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa. Hulevesireitti jää myös Koropan kunnossapitoon siltä osin kuin se kulkee Koropan omistamalla maalla.

**Esisopimuksella tilusvaihdosta** varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Tilusvaihto on melko harvinainen kiinteistötoimitus, joka on mahdollinen vain tiettyjen kiinteistönmuodostamislaisissa määriteltyjen edellytysten vallitessa. Siinä kiinteistöjen kesken vaihdetaan alueita ja vaihdettavien alueiden arvojen tulee vastata toisiaan. Sen etuna on se, että koska kyseessä ei ole kiinteistön saanto, ei saantoon liittyvää varainsiirtoverovelvollisuuttakaan muodostu.

Tehtävässä tilusvaihdossa Koroppa luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 1322 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-413-7-2 sekä kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 7504 m<sup>2</sup>:n ja n. 238 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-9903-1.

Kaupunki puolestaan luovuttaa Koropalle kiinteistöstä 92-413-7-2 n. 1322 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3 ja kiinteistöstä 92-21-9903-1 n. 6251 m<sup>2</sup>:n, n. 1254 m<sup>2</sup>:n ja n. 237 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

Vaihdettavien alueiden pinta-alat ovat yhteensä puolin ja toisin 9064 m<sup>2</sup>. Tilusvaihdot ovat vastikkeettomia. Vaihdettavat tilukset ovat samansuuruiset ja -arvoiset.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 25**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Koroppaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta.
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen tilusvaihtosopimuksen, kun asemakaavamuutos nro 211900 on tullut voimaan.



c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdesta.
- Sopimuksen liite A1. Sopimusalue
- Sopimuksen liite A2. Hulevesireitti
- Sopimuksen liite B1. Tilusvaihto

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi