



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdesta / Kiinteistö Oy Koroppa / Asemakaavan muutos nro 211900

VD/9917/10.00.01.05/2016

HP/LM-H/AV-P/TJ/JB

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 tilusvaihdesta varmistetaan kaavamuutoksen 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 varistorakennusten (asemakaavamerkintä T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 96 000 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 211900 sopimusalue muuttuu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 74 800 k-m². 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 tilusvaihdesta varmistetaan kaavamuutoksen 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. 1 322 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-413-7-2 sekä kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 7 504 m²:n ja 238 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-9903-1.

Kaupunki puolestaan luovuttaa Koropalle kiinteistöstä 92-413-7-2 n. 1 322 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3 ja kiinteistöstä 92-21-9903-1 n. 6 251 m²:n, n. 1 254 m²:n ja n. 237 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

Vaihdettavien alueiden pinta-alat ovat yhteensä puolin ja toisin 9 064 m². 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 tilusvaihdesta.
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen tilusvaihtosopimuksen, kun asemakaavamuutos nro 211900 on tullut voimaan.
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Koroppaan kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen tilusvaihtosopimus, kun asemakaavamuutos nro 211900 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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