



Asemakaavamuutos 002212 ja maanalainen asemakaava 403100ma sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Linkokuja 4-6

VD/3221/10.02.04.01/2013
HP/LV/TLA/TKA/SRU/JB

Kaavamuutoksessa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen TP5, muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Rakennusoikeus kaksinkertaistuu (lisäys 3 460 k-m²). Samalla selkeytetään lähivirkistysalueen kaavamerkinnot.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 40105 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 40 Ylästö.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40105.

Alue sijaitsee osoitteessa Linkokuja 4-6.

Kaavan hakija

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4-8.

Maanomistus

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4-8, virkistysalueen osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT.

Voimassa oleva asemakaava

Alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen (TP5), sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL). Korttelin tontti-tehokkuus on $e = 0,25$, rakennusoikeus 3 460 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Nykytilanne

Linkokuja 6-8:n tontilla on teollisuushalli (2 377 k-m²) vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan.

Linkokuja 4:n tontilla on pysäköintikenttä.

Linkopuistossa on pieni huoltorakennus.

Asemakaavamuutos

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4-8 hakee asemakaavamuutosta rakennusoikeuden nostamiseksi, tonttien yhdistämiseksi ja istutusalueiden pienentämiseksi. Tällöin tontin käytettävyys paranee.

Asemakaavamuutoksessa kortteli muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Alueen rakennusoikeus kaksinkertaistuu. Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$, rakennusoikeudeksi 6 919 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kolme.

Rakennusoikeutta tarvitaan toiminnan laajentamiseksi.

Istutettavia tontinosia on pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Samalla Linkopuiston lähivirkistysalueen asemakaavamerkinnot on selkeytetty.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 7.3.2014.



Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014, internetissä ja kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla.

Mielipiteet 5 kpl on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.

Asemakaavamuutosta ei ole vastustettu.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 9.3.2016.

Muutuskustannukset maksaa hakija Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4-8 ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002212 sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4 - 6,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 - 8 maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002212 sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4-6,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4-8 maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.11.-17.12.2015. Nähtävilläoloaikana ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä pyydettiin ja saatiin lausunto. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tarkistukset

Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.3.2016 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.3.2016 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002212 ja maanalainen asemakaava 403100ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4-6.

Kaupunginhallitus 21.3.2016 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.3.2016 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002212 ja maanalainen asemakaava 403100ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4-6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 34

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 21.3.2016 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002212 ja maanalainen asemakaava 403100ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4-6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2016
- Lausunto 21.3.2016
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutokseen 002212 Linkokuja / Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4-8, 9.3.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi