



Detaljplan och detaljplaneändring 232400 samt tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter

VD/6752/10.02.04.00/2018

HP/TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU/LL/KW

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen för Trä-Kivistös inledande kvarter möjliggörs förverkligandet av två mångsidiga bostadskvarter byggda i trä enligt vinnarförslagen i planerings- och tomtöverlåtelseävlingen och ett nytt gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik i Kivistö centrum. Den totala bygggrätt som tillåts i detaljplanen är 13 570 m²-vy, av vilken andelen för boende är 13 390 m²-vy. Detta möjliggör cirka 200 nya bostäder.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 23141 och 23142 samt gatuområden i stadsdel 23 Kivistö.

Detaljplaneändringen gäller gatuområden i detaljplanen för centrumboende i Kivistö 2 (nr 231300) som upphävs och trafikområden i detaljplanen Ringbanan (nr 701100) som upphävs.

Tomtindelningen gäller av kvarteren 23141 och 23142 i stadsdel 23 Kivistö.

Området ligger i Kivistö centrum, norr om Ringbanan, cirka 500 meter mot nordost från Kivistö station. Planläggningsområdet gränsar till Rosenkvartsgatan, Diamantgränden, Ringbanan och Träpärlsparken. Planläggningsområdet har en areal på omkring 0,7 ha.

Den som ansöker om detaljplan

Vanda stad.

Markägare

Planläggningsområdets markägare är Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har följande deltagit i beredningen av planförslaget som representanter för de arbetsgrupper som vunnit planerings- och tomtöverlåtelseävlingen: när det gäller kvarteret 23141 As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy och konstnären Renata Jakowleff och när det gäller kvarteret 23142 Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company och konstnären Elina Försti.

Generalplan

I delgeneralplan för Marja-Vanda (Stadsfullmäktige 19.6.2006, lagakraftvunnen 9.7.2008) har planläggningsområdet fastställts som effektivt bostadsområde (A1), där i första hand flervåningsbostadshus får byggas. På området kan arbetslokaler som lämpar sig i boendemiljön tillåtas. Planläggningsområdet ligger i flygbullerzon m3, dvs. i området Lden 50–55 dB, som inte sätter några begränsningar för boendet.

Detaljplanen

I detaljplaneområdet för Trä-Kivistös inledande kvarter förverkligas Vanda stads mål att öka byggandet i trä. Klimatnätverket för de sex största städernas stadsdirektörer beslutade 13.12.2017 att öka byggandet i trä i städerna. Trä Kivistös område (detaljplaneområdena Trä-Kivistö och Trä-Kivistös inledande kvarter)



har i Vandas utsetts till ett specialprojekt inom träbyggandet (stadsstyrelsen 5.2.2018) med den särskilda målsättningen att öka mängden byggande i trä och att utveckla kvaliteten som ett samarbete mellan aktörer i träsektorn. Vidare beslutade man att ordna en öppen planerings- och tomtöverlåtelseävling som gäller Trä-Kivistös inledande kvarter (tävlingstid 14.2–31.5.2018), där man separat sökte förverkligare till två kvarter och partner till utarbetandet av detaljplanen. Tävlingsresultaten offentliggjordes vid en presskonferens 4.9.2018. Tävlingsresultaten har behandlats i Vanda stadsplaneringsnämnd 10.9.2018 (§ 11) och i Vanda stadsstyrelse 17.9.2018 (§ 25).

Efter att planerings- och tomtöverlåtelseävlingen som gällde Trä-Kivistös inledande kvarter avgjorts anhängiggjordes detaljplanen och detaljplaneändringen för Trä-Kivistös inledande kvarter som en egen detaljplan. Detaljplanen och detaljplaneändringen har utarbetats i samarbete med representanter för de arbetsgrupper som vunnit tävlingen och genom att följa tävlingsprogrammet och bedömningsprotokollet. Detaljplanen avviker genom ett gemensamt avtal från tävlingsprogrammet för byggrättens del, på så vis att det mål på 15 000 m²-vy som antecknats i tävlingsprogrammet inte förverkligas, eftersom den totala byggrätt som tillåts i detaljplanen är 13 570 m²-vy.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen kan det område som för närvarande saknar detaljplan ändras till ett centrumområde. Planläggningsområdet är huvudsakligen ett kvartersområde för flervåningshus (A). Dessutom ingår det gatuområden i planområdet.

Kvartersområdena för flervåningshus (A) gör det möjligt att bygga två centrumkvarter byggda i trä i Kivistö centrum. Höjden på byggnaderna varierar från två till nio våningar. Kvarteren har gemensamma kvartersgårdar och en del av bostadslägenheterna i första våningen har egna gårdar och entréträdgårdar.

Planläggningsområdets parkering koncentreras till en parkeringsanläggning som ligger i kvarter 23140 i detaljplaneområdet Trä Kivistö (nr 231900). Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras i kvarteren.

Till planläggningsområdet hör ett nytt gatuområde med namnet Diamantstigen som reserverats för gång- och cykeltrafik och placeras mellan kvarteren. En del av det järnvägsområde som ligger söder om området som saknar detaljplan ändras till gatuområde som reserveras för gång- och cykeltrafik (Kvartsstråket), vilket motsvarar den situation som redan förverkligats.

För planläggningsområdet har det utarbetats konstkoncept för respektive kvarter, vilka bifogats som en del av planbeskrivningen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.11.2018.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sju åsikter lämnades in. Åsikter lämnades in av Museiverket, Finavia Abp, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Vanda stadsmuseum och gemensamt av Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet och det har redogjorts för dessa i planbeskrivningen.

Detaljplanarbetet Trä-Kivistös inledande kvarter presenterades på de möten för allmänheten som hölls i Kivistö område 14.11.2018 och 6.3.2019.

Myndighetssamråd



Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 11.12.2018 tillsammans med NTM-centralen i Nyland. Vid samrådet beslutade man att staden, när det gäller den gröna sköldmossan i Trä-Kivistös inledande kvarter och de områden i detaljplanerna för Trä-Kivistö som redan vunnit laga kraft, ansöker om tillstånd av NTM-centralen i Nyland att få flytta förekomsterna. Vanda stad ansökte (ansökan inlämnad 1.2.2019) om tillstånd enligt 48 § 2 mom. i naturvårdslagen om att få avvika från fridlysningsbestämmelsen i 42 § 2 mom. för det som avses med fridlyst växtart i 42 § 1 mom. genom att flytta sammanlagt fem (5) förekomster av grön sköldmossa från Trä-Kivistös (nr 231900) och Trä-Kivistös inledande kvarter (nr 232400) från detaljplaneområdet till ett närrekreationsområde med namnet Flaggparken. NTM-centralen i Nyland beviljade 17.4.2019 Vanda stad tillstånd i enlighet med ansökan att på vissa villkor flytta gröna sköldmossans växtplatser. Beslutet har inte vunnit laga kraft, eftersom det lämnades in besvär inom besvärstiden. Flyttningstillståndet och dess villkor medföljer som bilaga till planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför 13 390 m²-vy ny bostadsvåningsyta, dvs. cirka 200 nya bostäder.

Planläggningsområdet ligger intill goda kollektivtrafikförbindelser, endast 500 meter från Ringbanans station i Kivistö.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2019 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget detaljplaneändring nr 232400, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter, som daterats 10.6.2109, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att De Grönas grupp i nämnden lämnade in följande uttalande till protokollet: "I de områden som i framtiden detaljplaneras i Kivistö (inklusive Trä-Kivistö) måste det göras en omfattande och heltäckande naturinventering."

Stadsstyrelsen 17.6.2019 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget detaljplaneändring nr 232400, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter, som daterats 10.6.2109, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.



- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 26.6–26.8.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. Finlands naturskyddsförbund rf:s förening i Vanda lämnade in en anmärkning om detaljplaneförslaget, i vilken det konstateras att naturvärdena i områdets skog inte har utretts i tillräcklig grad. Planläggningen i området bör inte föras framåt förrän de besvär över avvikande tillstånd för flyttning av grön sköldmossa som lämnats in av Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf. avgjorts på ett riktigt sätt i rättsinstanser.

På grund av anmärkningen från Finlands naturskyddsförbund rf:s förening i Vanda har besvären i anslutning till tillståndet att flytta växtplatsen för den gröna sköldmossan samt stadens förfarande beskrivits mer ingående i planbeskrivningen och till beskrivningen har bifogats en bilaga (10): Vanda stads förklaring till Helsingfors förvaltningsdomstol angående de besvär som lämnats in över det avvikande tillstånd som gäller förekomsterna av grön sköldmossa i Trä-Kivistö och Trä-Kivistös inledande kvarter i Vanda (16.8.2019). Vanda stad konstaterar i sin förklaring att de viktigaste motiveringarna till att besvären förkastas är riskerna vad gäller bevarandet av förekomsten av grön sköldmossa i Trä-Kivistös område på grund av det hårda tryck fritidsanvändningen medför, säkerställandet av en gynnsam skyddsnivå för arten i Vanda, pilotprojektet att flytta växtplatsen för den gröna sköldmossan och grunderna i anslutning till den allmänna fördelen.

Vanda stad för detaljplaneringen av Trä-Kivistös inledande kvarter framåt samtidigt som besvären behandlas. Om besvären godkänns och den gröna sköldmossan inte kan flyttas, justeras markanvändningen i området på nytt med beaktande av bevarandet av växtplatsen för den gröna sköldmossan.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.6.2019 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Man begärde att utlåtanden om förslaget ska lämnas in före 26.8.2019. Tolv utlåtanden begärdes och sex stycken lämnades in: Mellersta Nylands räddningsverk, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab, Finavia Abp, NTM-centralen i Nyland och HRT.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har justeringar gjorts i plankartan och -bestämmelserna utgående från de utlåtanden och anmärkningar som inkommit. Utöver dessa justeringar har andra tekniska justeringar och kompletteringar gjorts i plankartan och -bestämmelserna samt i planbeskrivningen.

Till följd av Finavia Abp:s utlåtande har en förpliktelse att följa upp byggandet av ljudisoleringen samt hur den fungerar lagts till i redogörelsen.

På grund av utlåtandet från NTM-centralen i Nyland har preciserande bestämmelser lagts till i de planbestämmelser som gäller ljudisoleringen, vilka garanterar att bullernivån i boendemiljön håller sig inom tillåtna riktvärden. Stombuller och vibrationer som orsakas av Ringbanan har beskrivits mer



ingående i planbeskrivningen och i detaljplanebestämmelserna har det lagts till en bestämmelse, som förpliktar till att beakta behovet att bekämpa stombullret och -vibrationerna då byggnaderna planeras. Vidare har besvärerna i anslutning till tillståndet att flytta växtplatsen för den gröna sköldmossan och stadens förfarande beskrivits mer ingående i planbeskrivningen.

De justeringar som gjorts är till karaktären ändringar som kompletterar och preciserar bestämmelserna i förslaget samt tekniska justeringar. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 232400 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter, som daterats 4.11.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Det antecknades att ekonomi- och förvaltningsdirektör Jonna Hohti avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 11.11.2019 § 28

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 232400 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter, som daterats 4.11.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.12.2019 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 232400 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Trä-Kivistös inledande kvarter, som daterats 4.11.2019.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplanen och detaljplaneändringen 4.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019
- Anmärkningar och svar 4.11.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Anna-Riitta Kujala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8799

Hertta Ahvenainen, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 9012

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi