



Detaljplan 231600 och tomtindelning, 23. Kivistö/omgivningen kring Kivistön koulu

KA/925/10.02.04.00/2013
KN/J-VN/TLA/LVA/V-PR/SRU/JB/KW

I **stadsdelen Kivistö**, norr om Kivistö station, planläggs tätt och urbant bostads- och servicebyggande, sammanlagt 50 100 m²-vy. Planen möjliggör byggande av flervåningshus, småvåningshus, urbana småhus, två parkeringsanläggningar och ett daghem.

Detaljplanen gäller inte kvarteren 23183, 23184, 23185, 23186 och 23187 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 23, Kivistö.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23183, 23184, 23185, 23186 och 23187.

Området ligger i Kivistö centrum, norr om Ringbanan vid Kivistö station. Tre av områdets sidor gränsar till de gatuområden enligt detaljplanen som håller på att byggas. (I nordost Käinbyvägen, i sydost Djupbergsvägen och i sydväst till Vandaforsvägen). I nordväst gränsar området till tomten för Kivistö kyrka tomt och områdesreserveringen för en begravningsplats intill. Planläggningsområdet har en areal på omkring 4,9 ha.

Den som ansöker om detaljplanen

Vanda stad och den privata markägaren i området har ingått ett samarbetsavtal om planläggningen av området.

Markägare

Fastigheterna i planläggningsområdet: 409-3-3 och 896-2-11 ägs av en privat markägare och staten. Till övriga delar ägs markområdena av staden.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy deltagit som konsult för markägaren och Ramboll Finland Oy som stadens årskonsult i planförslagets beredningsarbete.

Delgeneralplanen

Planläggningsområdet har i delgeneralplanen för Marja-Vanda (FGE 19.6.2006, trätt i kraft 9.7.2008) betecknats som ett område för centrumfunktioner (C). Enligt planbeteckningen reserveras området för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde. Planläggningsområdet ligger i delgeneralplanens flygbullerzon m3, dvs. i området Lden 50–55 dB, som inte sätter några begränsningar för boendet.

Detaljplanen

Området Kivistön koulu med näromgivningar som ligger i centrum av Kivistö utmed goda kollektivtrafikförbindelser ändras till tätt byggd stadsmiljö. Tyngdpunkten i byggandet av området ligger på byggandet av flervåningshus. Utöver bostadsbyggandet förutsätter planen att det i en del av kvartersområdena byggs arbets-, affärs- och servicelokaler i markplanet. På området har också anvisats en tomt för allmänna byggnader (Y) för det daghem som placeras i området. Parkeringen i planläggningsområdet ordnas huvudsakligen i två parkeringsanläggningar som byggs i området. När planen förverkligas rivs de byggnader som finns i området. Dimensioneringen av rekreationsområdet omfattar en reservering för en snabbspårväg.

Detaljplanen gör det möjligt att bevara skolbyggnaden tills verksamheten i den flyttas till det nya Solstenen 2016–2017. Möjligheten att återanvända skolans tegelmaterial för miljöbyggande och annat byggande undersöks senare. Skolgårdens omgivning med klippor bevaras.

Området har anvisats en byggrätt på sammanlagt 50 100 m²-vy, av vilken andelen bostadsbyggande uppgår till 48 100 m²-vy. Byggrätterna har markerats på plankartan numeriskt enligt byggnadsareal. Kvartersexploateringen i kvartersområdena för bostadsbyggnader varierar mellan $e=2.14–2.57$. Det mest effektiva byggandet är på de tomter som gränsar mot Djupbergsvägen närmast Kivistö station. Utöver den byggrätt som anvisats i planen får i området byggas affärs-, arbets- och servicelokaler (sammanl. ca 3 300 m²-vy) och parkeringsanläggningar som betjänar området.



Genom att effektivisera markanvändningen i området har man för avsikt att få ett så stort antal potentiella kollektivtrafikanvändare i den omedelbara närheten av Ringbanan och station.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.2.2013.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in (Vanda stads museum, Museiverket, Vanda Energi Ab, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)). Planläggningsarbetet har presenterats vid flera möten för allmänheten bl.a. under framläggningstiden för programmet för deltagande och bedömning 18.2–15.3.2013.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och producerar en ny bostadsareal på 48 100 m²-vy (cirka 800 bostäder) och en tomt för allmänna byggnader för byggandet av ett daghem (2 000 m²-vy).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknas 19.3.2015.

Stadsplaneringsnämnden 15.9.2014 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan nr 231600 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö skolas omgivning, som daterats 15.9.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 22.9.2014 § 30

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan nr 231600 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö skolas omgivning, som daterats 15.9.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 15.10–13.11.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 22.9.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tolv utlåtanden begärdes och sex stycken inlämnades. Inga justeringar har gjorts i plankartan utgående från de utlåtandens som lämnades in. Utgående från utlåtandet från NTM-centralen har ett skrivfel rättats till i planbestämmelserna.

Utförda justeringar

Till följd av att planerna för gator och kommunalteknik i planläggningsområdet och dess omgivningar framskrider, liksom byggandet, har följande justeringar gjorts på plankartan:

Gatuområdenas gränser justerades (1–2 m) utmed Spinellgränden och Olivingränden.



I kvartersområdena tillades approximativa höjdlägen för markytan samt servitut för vattentjänster.

Olivingränden, Opalgränden och Spinellstigen ändrades till gårdsgator till de delar där de fordon som åker in och ut ur parkeringsanläggningarna inte rör sig. Gårdsgatorna har dimensionerats, så att servicetrafik som flyttningsbilar och eventuella räddningsfordon vid behov kan röra sig på gårdsgatorna.

Utmed Spinellgränden avlägsnades beteckningen för den trädrad som planteras längre norrut.

Utmed Olivingränden på den del som gränsar mot kvarter 23185 tillades en beteckning som gäller anslutningsförbud.

I bilagorna till redogörelsen för planen har lagts till en sammanställningskarta som noggrannare beskriver planeringen av gatuområdena och gång- och cykelvägarna. Av sammanställningskartan framgår de räddningsvägar och lyftplatser för räddningsfordon som byggs i gatuområdena.

Utöver de justeringar som gjorts till följd av ovan nämnda planer för gatu- och kommunaltekniken tillades dessutom i LPA-områdena på plankartan en beteckning som möjliggör en parkeringsvåning under jorden (map I)

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Följande handlingar som medföljt som bilagor till stadsplaneringsnämnden 15.9.2014 § 11 och stadsstyrelsen 22.9.2014 § 30 finns till påseende i sammanträdeshandlingarna.

- Bullerutredning, februari 2014
- Kivistön koulu, byggnadshistorisk utredning 28.6.2013
- Kivistön koulus värderingar, kompletterande granskning 28.1.2014
- Reservering för snabbspårväg Kivistö-Käinbybacka, grönbro Kivistön koulus kvarter 11.7.2014

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan nr 231600 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/omgivningen kring Kivistön koulu som daterats 16.3.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Det antecknades att det före beslutet gjorts justeringar i redogörelsen och på plankartan.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.3.2015 § 31

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra förslaget till detaljplan nr 231600 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/omgivningen kring Kivistön koulu som daterats 16.3.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.4.2015 § 24

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan nr 231600 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/omgivningen kring Kivistön koulu som daterats 16.3.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 16.3.2015/II
- Utlåtanden och svar 16.3.2015
- Föravtal om överlåtelse av outbrutet område/Detaljplan nr 231600/Axel Sandells och Greta Sandells dödsbon, 19.3.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: planläggningschef Lea Varpanen, tfn 8392 2247
detaljplanerare Veli-Pekka Ristimäki, tfn 8392 2395
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi