



Detaljplaneändring 002336 och tomtindelning, 23 Kivistö / Kvarteren kring Kivistö kyrka

VD/8007/10.02.04.01/2017

HP/TLA/A-RK/EHA/SSA/MKU/AV/LL

Genom detaljplaneändringen kvarteren kring Kivistö kyrka möjliggörs en ombyggnad och utbyggnad av Kivistö kyrka och bestäms om byggnadsskydd. Vidare möjliggörs förverkligandet av mångsidiga bostadskvarter, en parkeringsanläggning och gatuområden i Kivistö centrum som växer. Efter framläggningen uppgår den totala byggrätt som tillåts i detaljplanen till 25 615 m²-vy, varav boendets andel är 25 300 m²-vy, i vilket gemensamma utrymmen och affärslokaler på 530 m²-vy ingår.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 23035, 23154, 23157, 23158 och 23159, i stadsdel 23, Kivistö. Ändringen gäller kvarteret 23035 för kyrkor och övriga församlingsbyggnader (YK) i detaljplanen Kivistö 1 (plan nr 230100) som ändras och ett begravningsplatsområde (EH), skyddsgrönområde (EV) och gatuområden i stadsdelen 23, Kivistö i detaljplanen Ringbanan (nr 701100) som ändras.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23035, 23154, 23157, 23158 och 23159.

Området ligger i stadsdelen Kivistö, på adressen Lavavägen 2 / Käinbyvägen 24. Planläggningsområdet gränsar i nordväst till Lavavägen och det småhusområde som ligger bakom den, i nordost till Käinbyvägen och i sydväst till Vandaforsvägen. På den sydostliga sidan gränsar planläggningsområdet till den ännu oanlagda Sakristiparken i Kivistö centrum. Planläggningsområdet har en areal på omkring 2,7 ha.

Den som ansöker om detaljplan

Vanda kyrkliga samfällighet

Markägare

Planläggningsområdets markägare är Vanda kyrkliga samfällighet, Vanda stad och finska staten.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Ramboll Finland AB (bostadsbyggande) och Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy (kyrkans ombyggnad och utbyggnad) deltagit som sökandens konsult i beredningen av planförslaget.

Ansökningar som bifogats till planen

Ansökan om ändring av detaljplan 5.9.2017, Dnr VD/8007/10.20.04.01/2017

Generalplanen

I delgeneralplanen för Marja-Vanda (fge 19.6.2006, i kraft 9.7.2008) har planläggningsområdet anvisats som område för centrumfunktioner (C). Genom beteckningen reserveras området för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde. Planläggningsområdet ligger i flygbullerzon m3, dvs. i området Lden 50–55 dB, som inte sätter några begränsningar för boendet.

Detaljplaneändringen

I detaljplaneområdet för kvarteren kring Kivistö kyrka förverkligas Vanda stads mål att förtäta områdena kring stationerna och öka det mångsidiga utbudet av boende intill goda kollektivtrafikförbindelser. Detaljplaneändringen har samtidigt som målsättning att uppdatera de planbestämmelser som gäller kyrkobyggnaden och dess tomt och fastställa de bestämmelser om byggnadsskydd som gäller



kyrkobyggnaden samt möjliggöra ombyggnaden och utbyggnaden av Kivistö kyrka i kvarteret för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK) .

I kvartersområdena för flervåningshus (A) möjliggörs sex halvöppna bostadskvarter som består av flervåningshus och kopplade småhus i området. Höjderna på bostadsbyggnaderna varierar från två till sju våningar. Av bostadsbyggnaderna utgörs de byggnader som gränsar mot Lavavägen främst av småhus med två och tre våningar. Mot Sakristiparken ökar våningstalen. Förutom i de kvarter som gränsar mot Lavavägen kan det i en del av kvarteren byggas separata gemensamma utrymmen eller småhus med 2–3 våningar. Samtliga bostadskvarter har gemensamma kvartersgårdar och bostäderna i första våningen har egna gårdar och entréträdgårdar.

I kvartersområdet för bilplatser (LPA) möjliggör detaljplanen 23157 en parkeringsanläggning, som har 3 våningar ovan jord och en källarvåning. Parkeringen i planläggningsområdet koncentreras till en parkeringsanläggning, med undantag för kyrkans parkering för uträttande av ärenden, för vilken det anvisats parkeringsutrymme i det kvartersområde för bilplatser 23154 som placeras på Lavavägen.

I planläggningsområdet anvisas flera gatuområden som reserveras för gång- och cykeltrafik. En viktig mötesplats i området är Gilleskogsstigen som genomkorsar planläggningsområdet i längdriktningen och den öppna plats som bildas i korsningen mellan Gilleskogsstigen och Klocktornsstigen.

För planläggningsområdet har det utarbetats ett konstkonscept, vilket medföljer som en del av planbeskrivningen. I konstkonsceptet fastställs bl.a. teman och placeringar för projektbunden och offentlig konst.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.11.2017.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex åsikter lämnades in senast 14.12.2017 och efter detta tre stycken. Av åsikterna är sammanlagt 4 invånaråsikter, i vilka ökningen av trafiken på Lavavägen, höjden på byggandet och att skogsområdena försvinner upplevs som ett hot. Åsikterna har beaktats i planeringen. Lösningen med en koncentrerad parkering samt en körförbindelse till parkeringsanläggningen från Vandaforsvägen minimerar ökningen av trafiken på Lavavägen. Att skogsområdet blir mindre kompenseras med den grönska som gårdsområden och gröntak producerar. De byggnader som gränsar mot Lavavägen har 2–3 våningar.

Detaljplanearbetet presenterades på de möten för allmänheten som hölls i Kivistö 16.11.2017 och 28.2.2018.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, har kompletterats och justerats FGE 22.9.2014). Detaljplanearbetet förverkligar visionen för Kivistö i områdestypen Kivistö centrum (Stadsplaneringsnämnden 21.8.2017).

Planläggningsarbetet gäller huvudsakligen mark som ägs privat och medför ny bostadsvåningsyta, 26 170 m²-vy, och hem för upp till 600 invånare.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.



Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

Stadsplaneringsnämnden 11.6.2018 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Kvarteren kring Kivistö kyrka, som daterats 11.6.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Vanda kyrkliga samfällighet betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (6 000 €), sammanlagt 24 000 €.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen och ledamöterna Tarja Eklund och Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Vice ordförande Maarit Raja-Aho agerade ordförande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 18.6.2018 § 23

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Kvarteren kring Kivistö kyrka, som daterats 11.6.2018, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Vanda kyrkliga samfällighet betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (6 000 €), sammanlagt 24 000 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Sakari Rokkanen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 1.8–30.8.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades fyra anmärkningar.

Planutlåtanden



Stadsstyrelsen beslutade 18.6.2018 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 16 utlåtanden och 10 lämnades in. Utlåtande gavs av följande: Vanda stadsmuseum, Keimolan Omakotiyhdistys, Mellersta Nylands räddningsverk, Fingrid Abp, Finavia Abp, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Nylands förbund meddelade att det inte ger något utlåtande.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har smärre ändringar gjorts i detaljplanekartan och -bestämmelserna samt detaljplanebeskrivningen, utgående från de utlåtanden och anmärkningar som inkommit. De gjorda ändringarna har antecknats mer ingående i svaren på respektive utlåtande och anmärkning. De viktigaste ändringarna gäller bostadsbyggnaderna mot Lavavägen. De har sänkts, så att alla de byggnadsdelar som gränsar mot gatuområdet har högst två våningar och byggnadsmassorna stiger våningsvis mot de mellersta delarna i planeringsområdet. Sänkningen av våningstalen gällde endast bostadskvarteren mot Lavavägen. Våningstalen och byggrätterna mot Sakristiparken kvarstod oförändrade, bortsett från att byggrätterna för tomterna 1 och 2 i kvarteret 23157 justerades, så att den totala byggrätten för tomt 1 ökade med 300 m²-vy och den totala byggrätten för tomt 2 minskade med 200 m²-vy. Sänkningen av våningstalen för byggnaderna mot Lavavägen och justeringen av byggrätterna för tomterna 1 och 2 i kvarteret 23157 gjorde att den totala byggrätten i planen minskade med 870 m²-vy. Efter framläggningen är den totala byggrätten i planen 25 615 m²-vy (i förslaget var den 26 485 m²-vy). Vidare ströks följande bestämmelse från de bestämmelser som gäller hela planeringsområdet: "Det är inte tillåtet att borra hål i berget för t.ex. bergvärme eller brunnar". Utöver de ändringar som nämns ovan har en del smärre tekniska justeringar gjorts i plankartan.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018).

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta 25 300 m²-vy, dvs. hem för cirka 550 invånare. Bostadskvarterens kvartersexploateringsstal är i genomsnitt 1,9.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kvarteren kring Kivistö kyrka som daterats 5.11.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, ledamöterna Paula Lehmuskallio och Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades. Vice ordförande Maarit Raja-Aho agerade ordförande.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.11.2018 § 24

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, och
- b) föra förslaget till detaljplan 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kvarteren kring Kivistö kyrka som daterats 5.11.2018, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Detaljplaneändringen och tomtindelningen för kvarteren kring Kivistö kyrka 002336 godkändes i stadsstyrelsen 12.11.2018 § 24. I den godkända plankartan har det upptäckts tekniska fel, vilka har korrigerats i det 9.9.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring:

1. En serviceförbindelse (h) som hade saknats i förklaringen till plankartans beteckningar lades till.
2. På plankartan har de gemensamma utrymmenas (ah) och affärslokalernas (kl) tilläggsbyggrätt preciserats med beteckningarna +ah och +kl och deras förklaringar har justerats så att de motsvarar beteckningarna. Justeringarna påverkar inte byggrätten
3. En pilbeteckning har lagts till i plankartan vid tomt 6 i kvarteret 23035 för att ange byggnadsytans gräns i vilken byggnaden ska byggas fast
4. Bestämmelsen om dagvatten i kvartersområdena A: "Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet och får hanteras oberoende av tomtindelningen" har ändrats till formen: "Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet och hanteras oberoende av tomtindelningen".

Enligt 51 § i förvaltningslagen ska en myndighet rätta skriv- eller räknefel eller andra jämförbara klara fel i sitt beslut.

Efter det att gatuplaneringen blivit mer detaljerad har dessutom placeringen av LPA-kvarteret 23154 justerats på plankartan utan att ytorna ändrats. I och med att placeringen ändrades strök man ur plankartan en beteckning om träd som ska planteras i gatuområdet.

Enligt 50 § i förvaltningslagen kan en myndighet undanröja ett oriktigt beslut som den har fattat och avgöra saken på nytt, om det har tillkommit sådan ny utredning i saken som väsentligt kan påverka beslutet.

Den 9.9.2019 daterade plankartan skiljer sig utseendemässigt från den plankarta som godkändes av stadsstyrelsen 12.11.2018, eftersom stadsplaneringen gått över till att använda det nya MATTI-systemet i utformningen av plankartor. MATTI-systemet producerar kartor som delvis ser annorlunda ut än de kartor som utformats med de tidigare ritprogrammen.

Stadsstyrelsen 9.9.2019 § 23



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

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) stryka punkt b) i § 24 i stadsstyrelsens beslut 12.11.2018
- b) utföra de föreslagna korrigeringarna
- c) föra förslaget till detaljplan 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kvarteren kring Kivistö kyrka som daterats 9.9.2019, till stadsfullmäktige för godkännande

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Behandling:

Stadsstyrelsens ledamot Sirpa Pajunen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Stadsstyrelsens II vice ordförande Vaula Norrena gav följande ändringsförslag:

Följande tillägg antecknas under punkten om naturens mångfald på sidan 22 i planbeskrivningen:
"Naturutredningarna gäller området Kivistö och inte uttryckligen denna detaljplans område."

Ordföranden konstaterade att förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 17.9.2019.

Stadsfullmäktige 21.10.2019 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan 002336 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kvarteren kring Kivistö kyrka som daterats 9.9.2019

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Beslut:

Godkändes enligt förslaget.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Bilaga:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 9.9.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Anna-Riitta Kujala, tfn 050 302 8799, (fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)