



Detaljplan och detaljplaneändring 232800 och tomtindelning, 23 Kivistö / Kwartshörnan

VD/1851/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/A-RK/EHA/VIK/JT/EA

Med Kwartshörnans detaljplan och detaljplaneändring möjliggörs tätt resurssmart bostadsbyggande som en förlängning på stadsstrukturen i Kivistö centrum, något som levandegör stadsbilden och kompletterar centrumområdets service- och grönstruktur. Den i detaljplanen tillåtna totala byggrätten är 46 200 m²-vy, varav boendets andel utgör 44 500 m²-vy.

Detaljplanen gäller kvarteren 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 och 23149 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 23, Kivistö.

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i detaljplanen Marja-Vanda bostadsmäsoområde (nr 231000) och Kivistö avfallsstation (nr 231700) samt en del av järnvägsområdet i detaljplanen Ringbanan (nr 701100) i stadsdel 23, Kivistö.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 och 23149 i stadsdel 23, Kivistö.

Området ligger i Kivistö centrum norr om Ringbanan. Avståndet till Kivistö station vid Ringbanan är ca 800 meter och den framtida stationen vid Lappböle 500 meter. Planeringsområdet gränsar i sydväst till Snökvarstgatan, i söder till Ringbanan. I nordväst och i norr gränsar området till den detaljplanerade Kvartsådersparken. I nordost och öster avgränsas området av obebyggda områden som saknar detaljplan. Området har en areal på cirka 3,5 ha.

Sökande

Vanda stad

Markägare

Planläggningsområdets huvudsakliga markägare är Vanda stad. Ringbanans järnvägsområde ägs av finska staten.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I delgeneralplan för Marja-Vanda (fge 19.6.2006, lagakraftvunnen 9.7.2008) har planeringsområdet betecknats som effektivt bostadsområde (A1), där i första hand flervåningshus får byggas. Dessutom kan arbetslokaler som lämpar sig för boendemiljön tillåtas i området. Området ligger i flygbullerzon 3, dvs. i området Lden 50–55 dB, som inte sätter några begränsningar för boendet. Planområdets bullernivå ändras inte från den nuvarande nivån även om de nya flygbullerprognoserna som Finavia presenterar i miljötillståndet förverkligas.

Detaljplanen

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen utvidgar man Kivistö centrum mot stationsreserveringen i Lappböle och möjliggör hem för ca 1000 invånare. Planen främjar byggandet av ett promenadvänligt,



urbant och levande centrumområde av hög klass. I de lösningar som utarbetats för området ingår lummighet, resurssmårhet och ett ekologiskt perspektiv som centrala faktorer.

Planeringsområdet är ett område som saknar detaljplan, med undantag för Ringbanans järnvägsområde (LR), samt Blåkvartsgatans och Snökvartsgatans gatuområden. Planen består av sex kvarter som anvisats för effektivt bostadsbyggande (A, AR) och ett hybridkvarter som anvisats för centrumfunktioner (C). Utöver kvartersområdena omfattar planen parkområden som ska bevaras i naturligt tillstånd (VL) och gatuområden.

I planen anvisas en byggrätt på totalt 46 200 m²-vy, varav merparten (44 500 m²-vy) är bostadsbyggande och resten (1 700 m²-vy) affärslokaler. Bostadshusens våningstal varierar mellan två och åtta. I området är det möjligt att mångsidigt bygga bostäder, utöver traditionella punkt- och lamellhus kan också byggnader av typen radhus och/eller urbana småhus uppföras. Oberoende av hustyp är det möjligt att för en del av bostäderna som placeras i markplansvåningen anlägga egna gårdar och entréträdgårdar. Byggrätten som anvisats för affärslokaler anvisas till markplansvåningen längs Snökvartsgatan och Blåkvartsgatan och till kvarteret för centrumfunktioner, där också en fem våningar hög parkeringsanläggning som betjänar hela planområdet placeras.

Området får flera gatuområden som varierar till karaktären. Planområdet anknyter till Kivistö centrum som redan byggts genom Blåkvartsgatans och Kvartsstråkets gång- och cykelled som ansluter till Snökvartsgatan. Blåkvartsgatan som delar området i sydvästlig-nordöstlig riktning fungerar som matargata och den har också dimensionerats för busstrafik. De två gatorna som utgår från Blåkvartsgatan är matar- och gårdsgator.

De underjordiska rörledningarna som löper i Ringbanans riktning på planområdets södra sida och bevarandet av dem på den nuvarande platsen har varit en av planens utgångspunkter. De underjordiska rörens inverkan på planlösningen syns i planens gatunät och kvarterens dimensioneringar. Ovanför den underjordiska rörledningen har man i planen anvisat buskplanteringar med korta rötter och gatuområdet Kattguldsgatan som reserverats för gång- och cykeltrafik och där servicekörning till tomterna är tillåten. Med undantag av Kattguldsgatan har det för varje oanlagt gatuområde anvisats trädplanteringar och gatuparkering. En del av Ringvägens järnvägsområde på planområdets södra sida ändras till gatuområde för den del av Kvartsstråket som redan byggts.

Planområdet gränsar i sydväst till Snökvarstads (232700) aktuella planområde som avser att bl.a. göra det möjligt att bygga bl.a. Snökvartsgatans bro över Ringbanan. Brons översiktsplan har utarbetats samordnat med aktuella planarbeten. När bron är klar kommer den att binda samman de södra och norra delarna av Kivistö centrum och skapa en regional knutpunkt.

I norr gränsar området till Kvartsådersparkens skogsområde. Närrekreationsområdet som anvisats med en luo-beteckning i planen utökar den nuvarande Kvartsådersparken och förstärker för sin del flygekorrens och den gröna sköldmossans livsmiljö. Plankartans luo-beteckning förutsätter att det befintliga trädbeståndet bevaras och den nya parken vid behov planteras för att trygga den förbindelse mellan trädtopparna som flygekorren behöver. Dessutom strävar beteckningen efter att trygga att den gröna sköldmossan bevaras i området. Detaljplanen har utarbetats vid sidan av detaljplanen för Kvartsåders detaljplan (233000) nordost om området, vilken utgör en förlängning av Kivistö centrums skogiga förbindelser mot norr och öster.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 5.3.2019.



I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta stycken åsikter inlämnades före 29.3.2019. I åsikterna förutsattes mångsidig bostadsproduktion, fungerande förbindelser till kollektivtrafikhållplatserna och att hänsyn tas till flygtrafiken. I och med att planområdets avgränsning förändrades uppdaterades programmet för deltagande och bedömning 11.11.2019. Sex stycken åsikter inlämnades före 13.12.2019. I åsikterna lyfte man fram beaktandet av de vattenförsörjningslinjer som finns i området och den gröna sköldmossan. Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet och för svaren har det redogjorts i de handlingar med intressenternas åsikter som ingår som bilaga i detaljplanebeskrivningen, tillgängliga på planens webbsida https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/143918.

I Kvartshörnans område ordnades en planpromenad 6.3.2019, planmaterialet presenterades på ett invånarmöte 18.6.2019 och under byafesten i Kivistö 7.9.2019. Kivistö stadsplanering ordnade möten för allmänheten som ett öppet hus-möte i Rubinens invånarlocal i Kivistö 28.11.2019 och 30.1.2020. I och med coronarestriktionerna har växelverkan koncentrerats till webben: osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller nästan i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta på 44 500 m²-vy, dvs. bostäder för cirka 1 000 nya invånare.

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2021 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 232800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Kvartshörnan, som daterats 13.4.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.4.2021 § 24

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 232800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Kvartshörnan, som daterats 13.4.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 10.5.2021 § 17

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 232800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Kvartshörnan, som daterats 13.4.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsstyrelseledamoten Sakari Rokkanen gav med stöd av ledamoten Lauri Kaira följande förslag till ändring i en planbestämmelse i beskrivningsavsnittet: "Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av trapphusens totala yta räknas 20 m²-vy på varje våningsplan inte med i byggrätten."

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder biträdande stadsdirektörens ursprungliga förslag röstar ja, och de som understöder stadsstyrelseledamoten Sakari Rokkanens ändringsförslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

I omröstningen gavs 7 ja-röster (Tahvanainen, Norrena, Kähkönen, Kaukola, Pajunen, Puoskari, Tyystjärvi), 6 nej-röster (Multala, Jääskeläinen, Kaira, Niikko, Orpana, Rokkanen), varvid ordföranden konstaterade att ändringsförslaget förkastats.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 26.5.2021–24.6.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 10.5.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sexton utlåtanden begärdes och sex stycken inlämnades. Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

Kvartsådersparken har utvidgats (534 m²) i planområdets nordvästra och norra del i Flaggparkens riktning för att trygga en skyddad trädzon och en trädbevuxen förbindelse i flygekorrarnas kärnområde. Med anledning av utvidgningen av parken gjordes följande justeringar i kvartersområdenas gränser,



byggnadsytor och byggnadsvolymer. Nordvästra gränsen av kvarteret 23143 flyttades 10 m sydväst så att den sida av Kvartsådersparken som gränsar till Snökvartergatan blev 10 m bredare. På grund av att gränsen flyttades minskade arealen hos kvarteret 23143 med 296 m²; trots arealändringen är byggrätten oförändrad. Tre gränser för kvarteret 23145 mot Kvartsådersparken flyttades så att kvarterets areal minskade från 1115 m² till 877 m² (totalt 238 m²). I och med att kvarteret 23145 minskade har man också sett över byggandet i kvarteret. Byggrätten har minskats med 1430 m²-vy.

Flygbullrets ekoeffekt har beaktats bättre genom att precisera bestämmelsen "Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial." enligt följande: "Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial." Dessutom har bestämmelsen utökats till att också gälla kvartersområde C.

Bestämmelsen som gällt i kvartersområde C: "I vistelseområdet ska riktvärdena för buller underskridas och nödvändig bullerbekämpning ska fastställas i bygglovsskedet", har ändrats till följande: "I vistelseområdena ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt."

Följande bestämmelser har lagts till i bestämmelserna som gäller stombuller och vibrationer i A-kvarteren 23146 och 23147:

Maximinivån för det buller i stommen, L_{pr,m}, som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 30 dB i bostadsrummen genom konstruktionslösningar.

Den maximala nivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 0,3 mm/s i bostadslägenheter genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

För kvartersområdena A och AR har följande bestämmelser om bullerbekämpning och balkonger lagts till:

I områden för utomhusvistelse och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Följande bestämmelser om balkonger och passager som stöder planens mål har lagts till för kvartersområdena A:

Minst 40 % av bostäderna ska ha fler än en balkong. Den andra balkongen kan vara en fransk balkong.

Enskilda bostäders vädringsbalkonger får inte inglasas.

Vistelsebalkongerna på fasaderna mot Snökvartergatan, Blåkvartsgatan och Kattguldsgatan ska i regel vara indragna, men enskilda arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade utsprångslösningar är tillåtna.

Varje fasad ska ha balkonger, varav minst 10 % ska vara balkonger för vistelse, minst 20 % vädringsbalkonger och 20 % franska balkonger.



Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå.

Gällande kvarteret 23147 har man i bestämmelserna lagt till följande bestämmelser om placeringen av balkonger och riktningen av bostäder, vilka rör bullerbekämpning och stöder planens mål:

I kvarteret 23147 får bostäderna inte öppnas upp endast mot Ringbanan.

I kvarteret 23147 kan bostadens balkong placeras på den mest bullriga fasaden i banans riktning, om bostadens andra balkong har placerats på en tystare fasad.

Bestämmelsen som gäller trapphusen i kvartersområdena A: "Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av trapphusens totala yta räknas 20 m²-vy på varje våningsplan inte in i byggrätten." har ändrats till följande: "Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamt och 20 m²-vy av dess yta på varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten."

Ett avsnitt i fetstil har lagts till i bestämmelsen som gäller A-kvarteren: "I kvarteren 23143, 23144, 23146, 23147 och 23149 ska områden som gränsar till byggnadsytan och som planteras anläggas som lägenhetsvisa **huvudentré**gårdar, **nyttoträdgårdar** för gemensamt bruk eller uterum i anslutning till affärslokalerna."

I bestämmelsen som gäller kvartersområdena A: "Fasaderna ska struktureras in i högst 25 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Måttet 25 m i principerna i planbeskrivningens vägledande färgsättningsplan ska iakttas." har ändrats till 20 meter.

För att säkerställa planens mål har planbeteckningen vih- lagts till för ekonomibyggnadernas byggnadsytor i kvarteret 23143 och 23145. Enligt beteckningen ska ett gröntak byggas i området.

Bestämmelsen som gäller luo-avgränsningen som anvisats för VL-området: "I området finns ett förbindelsebehov mellan flygekorrnas olika livsmiljöer. I området ska man säkerställa att ett för flygekorrens rörlighet betydelsefullt och tillräckligt stort trädbestånd bevaras och att trädbeståndet sköts och förnyas så att förbindelserna mellan trädkronorna bevaras. Man ska plantera nya träd i området, särskilt i den områdesdel som gränsar till Snökvartergatan och Blåkvartsgatan ska man bevara höga träd och plantera träd som blir högväxta. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrnas förflyttningsleder försämras eller försvinner." har strukits och ersatts med följande bestämmelser:

I området finns en föröknings- och viloplats för flygekorren som skyddats enligt 49 § i naturvårdslagen. Föröknings- och viloplatsen får inte försämras och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.

Nya träd ska planteras i området, träd som blir högväxta ska bevaras och planteras särskilt i de områdesdelar som gränsar till Snökvartergatan och Blåkvartsgatan.

Planens bullerutredning (21.3.2021) har uppdaterats 18.2.2022. Den nya bullerutredningen har bifogats till plandokumentet.



Planens byggrätt är efter ändringarna 44 770 m²-vy, varav boendets andel är 43 100 m²-vy. Planen beräknas medföra bostäder för ca 1 000 nya invånare. Inga ändringar har gjorts i planens gränser och areal. Justeringarna stöder och preciserar bullerbekämpningen, skyddet av flygekorren och planens övriga mål.

Justeringarna är inte betydande och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

I genomförandet av detaljplanen ingår en fastighetsaffär med finska staten.

Deltagare i beredningen av planen

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Stadsmiljönämnden 25.10.2022 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden 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 och förslaget till detaljplaneändring nr 232800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/ Kwartshörnan, som daterats 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att föredraganden som teknisk justering ändrade planbestämmelsen som gäller struktureringen av fasaderna i kvartersområdena A till en form som överensstämmer med föredragningstexten (ändringen i kursiv):

”Fasaderna ska struktureras in i högst 20 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens vägledande färgsättningsplan ska iakttas.”

Beslut:

Det justerade förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknas 11.11.2022.

Stadsstyrelsen 14.11.2022 § 33

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,



- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 232800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/ Kwartshörnan, som daterats 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.12.2022 § 17

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 232800 samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/ Kwartshörnan, daterat 25.10.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneförslag och förslag till detaljplaneändring 25.10.2022 (II)
- Detaljplanen och detaljplaneändringens beskrivning 25.10.2022 (II)
- Utlåtanden och svar 25.10.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Anna-Riitta Kujala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8799

Veli-Pekka Ristimäki, detaljplanearkitekt, tfn 043 825 0515

([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))