



Detaljplan och detaljplaneändring 231800 samt tomtindelning, 23 Kivistö/Centrumboende i Kivistö 5

VD/5930/10.02.04.00/2013

HP/LV/J-VN/TLA/LVA/A-RK/SRU/JB/ALS

I Kivistö centrum, söder om den nya Ringbanan, i Kivistö stations omedelbara närhet, planläggs en kvartershelhet för centrumboende, avsett för boende (totalt 45 450 m²-vy), varav 6 500 m²-vy kan anvisas för specialboende, samt parkområde (0,66 ha) och gatuområde 1,3 ha.

Detaljplanen gäller kvarteren 23150–23153, samt torg-, gatu- och rekreationsområden i stadsdel 23, Kivistö. Planläggningsarbetet gränsar i sin helhet till Käinbyvägen i väster, Safirplatsen och Ringbanan i norr. Till övriga delar gränsar planläggningsområdet till områdena i detaljplaneutkastet nr 230 600 och utkastet till detaljplaneändring för centrumkärnan i Marja-Vanda.

Detaljplaneändringen gäller torgområde i den gällande detaljplanen för Centrumboende i Kivistö 2 nr 231300 samt järnvägsområde (LR) i detaljplanen för Ringbanan nr 700170. De områden inom järnvägsområdet som inte behövs för banhållningen ansluts till parkområdet. Järnvägsområdets nya gräns går vid järnvägsområdets skyddsstängsel.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23150, 23151, 23152 och 23153.

Den som ansöker om detaljplanen

Markägarna Vanda stad och de privata dödsbona har påbörjat planläggningen. Ett samarbetsavtal har undertecknats med de privata dödsbona (31.5.2007) och ett avtal som kompletterar samarbetsavtalet 31.8.2012 som också gäller planläggning av markern i fråga.

Markägare

Markområdena ägs av Vanda stad, privata dödsbon, finska staten, och Kiinteistö Oy Vantaan Erikas som till 100 % är i Vanda stads ägo. Staden köper av staten den mark inom järnvägsområdet som inte behövs för bantrafiken, inlösningen pågår för tillfället.

Planeringsreserveringar

Planeringsreserveringen för planläggningsområdet har tilldelats Lujatalo Oy (18.11.2013).

Planeringsreserveringen är i kraft till och med 31.12.2020, dock med förbehållet att om ifall Lujatalo Oy inte påbörjat bostadsbyggnationen senast 31.12.2015 medan detaljplanen är i kraft, upphör reserveringen 31.12.2015.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har även följande personer deltagit i beredningen av planförslaget: arkitektplaneringskonsult för samarbetspartnern som genomför projektet Jari Lonka, Anu Pakkala, Sari Samuli, Robert Trapp / L Arkkitehdit Oy, landskapsplaneringskonsult Kirsi Laatonen / Vireo Oy, konstplaneringskonsult Eeva-Kaisa Berry / Both Oy och trafikplaneringskonsult Jouni Ikäheimo / Trafix Oy.

Landskapsplanen

Planläggningsområdet har i landskapsplanen (MM 8.11.2006) angetts som ett område för tätortsfunktioner, med en generell områdesreservering för centrumfunktioner. Planeringen motsvarar innehållet i landskapsplanen. Kurvutsvängningen för flygbuller (m1) infaller söder om planeringsområdet, varför boende enligt landskapsplanen har anvisats endast på sådana områden där det är möjligt med tanke på flygbullret. Miljöministeriet har 20.3.2013 fastställt Nylands andra etapplandskapsplan. I etapplandskapsplanen har området anvisats som område för tätortsfunktioner som ska förtätas.

Detaljplanearbetet stöder också förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändning genom att bosättning förläggs inom verkningsområdet för spårtrafik i enlighet med principerna för hållbar utveckling.

Generalplan

Planområdet överensstämmer med delgeneralplanen för Marja-Vanda (Fge 19.6.2006, i kraft 9.7.2008) och i delgeneralplanen har området markerats som område för effektivt boende (A1) som i



norr gränsar till Ringbanan. Planeringsområdet ligger i flygbullerzon m3, dvs. i området Lden 50–55 dB, som inte sätter några begränsningar för boendet. De nya kvartersområdena för boende ligger inom denna m3-zon.

Detaljplanen

Planläggningsområdet ingår i utkastet till detaljplan nr 230600 och detaljplaneändring för centrumkärnan i Marja-Vanda, som godkändes av stadsstyrelsen 11.4.2011 till underlag för den fortsatta planeringen. Detaljplaneförslaget motsvarar utkastet till detaljplan. Med detaljplanen blir det möjligt att förverkliga moderna bostadskvarter (ca 45 450 m²-vy). I planeringen efterföljs principerna för centrumplaneringen i Kivistö. Den lätta trafiken och cykeltrafiken som stöder sig på spårbunden trafik innehar en viktig roll. Boendeparkeringen utgår från koncentrerade lösningar. I Kivistö centrum har man genom en hållbar stadsplanering sökt olika möjligheter för att främja bekämpningen av klimatförändringen samt anpassa sig till den. Teman som använts redan förut fortsätter, exempelvis sporrar man till användning av förnybara energiformer, hållbara material förutsätts, planeringen av dagvattenhanteringen etc. Genom konstplanering har man bland annat gjort upp en färgsättningsplan för planområdet som ger området en stark särprägel.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 3.4.2014. I och med att planområdet preciserats uppdaterades programmet för deltagande och bedömning 29.9.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Under den tid programmet för deltagande och bedömning hölls framlagt kunde man även inlämna åsikter vid ett möte för allmänheten (23.4.2014) i vilket cirka 80 personer deltog. Diskussionen var konstruktiv. Stadens representanter och den som genomför projektet samt planerna deltog i mötet och det var möjligt att ställa rätt detaljerade frågor om projektet och planeringen. I samband med olika möten för allmänheten har man under år 2014 berättat om planeringens fortskridande.

Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna har redovisats i planbeskrivningen.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 22.10.2015.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012) som justerats (början av hösten 2014). Planläggningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och som medför ny bostadsvåringsyta (45 450 m²-vy, cirka 800 bostäder).

Detaljplaneförslaget fullföljer MBT-målet om att bygga 2 000 bostäder i Vanda per år.

Bullerutredningen 2011 medföljde som bilaga vid stadsplaneringsnämnden 19.1.2015 § 11 och stadsstyrelsen 26.1.2015 § 43.

Stadsplaneringsnämnden 19.1.2015 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 19.1.2015 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 231800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Centrumboende i Kivistö 5, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.1.2015 § 43

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



Stadsstyrelsen beslutar att

- a) det 19.1.2015 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 231800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Centrumboende i Kivistö 5, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan samt detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 25.2-26.3.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 19.1.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Nio utlåtanden begärdes och sex stycken inlämnades.

Utförda justeringar

Utgående från Finavias utlåtande har i planbestämmelserna lagts till bestämmelser om hur flygbuller bör beaktas i bostadskvarteren: bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer och en del av gårdsplanerna ska täckas.

Texten i planbeskrivningen har justerats bland annat med avseende på kostnaderna för att förverkliga vattenförsörjning och kommunalteknik: i förslagsskedet fanns det inte tillräckligt med kostnadskalkyler för dessa.

I plankartan och planbestämmelserna gjordes tekniska och ritningstekniska justeringar, planbestämmeletexten har justerats och uppdaterats för att motsvara planeringsprocessen. Byggrätten har i någon mån justerats i kvarteren 23150 och 23151.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 12.10.2015 § 9

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan,
- b) det 19.1.2015 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 231800 samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Centrumboende i Kivistö 5 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Efter behandlingen i stadsplaneringsnämnden har det gjorts justeringar i detaljplanebeskrivningen och -kartan. De justerade versionerna medföljer som bilaga till stadsstyrelsens föredragningslista.

Stadsstyrelsen 26.10.2015 § 31

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan, och att
- b) det 26.10.2015/II daterade förslaget till detaljplan samt detaljplaneändring 231800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Centrumboende i Kivistö 5 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 16.11.2015 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 26.10.2015/II daterade förslaget till detaljplan samt detaljplaneändring 231800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Centrumboende i Kivistö 5.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplanen 26.10.2015/II
- Utlåtanden och svar 12.10.2015 / detaljplaneändring 231800
- Föravtal om upplåtelse av outbrutet område / Detaljplan nr 231800 / Axel Sandells och Greta Sandells dödsbon, 22.10.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: planläggningschef Lea Varpanen, tfn 8392 2247
Anna-Riitta Kujala, detaljplaneplanerare, tfn 8392 9306
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi