



Detaljplan och detaljplaneändring 230800 samt tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1

KA/423/10.02.04.00/2011

LM-H/J-VN/TLA/LVA/V-PR/HTI/R-MP/SKO/SRU/JB/KW

I Kivistö centrum, kring Ringbanans station i Kivistö, planläggs ett förtätat och komplett stadscentrum, som omfattar ett köpcentrum (affärslokaler högst 100 000 m²-vy) som byggs i olika etapper, service (högst 30 000 m²-vy), boende (tot. 85 780 m²-vy), verksamhetslokaler (122 000 m²-vy), ett kvarter för allmänna byggnader (8 000 m²-vy) och en bussterminal intill järnvägsstationen. Vandaforsvägen flyttas västerut och en ny bro över Ringbanan byggs för den.

Detaljplanen gäller kvarteren 23188–23196 och ett trafikområde. I sin helhet gränsar planarbetet mot riksväg 3 i väster, Djupbergsvägen i norr, Käinbyvägen i öster och Dickursbyvägen i söder.

Genom detaljplaneändringen bildas ett område för centrumfunktioner (C), ett kvartersområde för flervåningshus, (AK), kvartersområde för persontrafikterminal (LHA), järnvägsområde (LR). Detaljplaneändringen gäller ett kvartersområde för en järnvägsstation (LRA) i den ikraftvarande Ringbanans detaljplan nr 700170 samt gatuområden, bl.a. gatuområdesreserveringen för Hornbländvägen stryks. Av järnvägsstationsområdet ansluts som kvarters och gatuområden de områden som inte behövs för banhållningen. Samtliga tekniska anordningar viktiga med tanke på tågtrafiken samt banbroarnas konstruktioner blir kvar inom järnvägsområdet och järnvägsstationsområdet.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23192, 23193, 23194, 23195, 23196, 23188, 23189 ja 23190.

Detaljplanen omfattar en bygggrätt på sammanlagt cirka 357 800 m²-vy för olika användningsändamål.

Den som ansöker om detaljplanen

Markägarna Vanda stad och ett privat dödsbo har påbörjat planläggningen. Med det privata dödsboet har ingåtts ett samarbetsavtal (fge våren 2007) som även gäller detaljplaneringen av ifrågavarande markområden.

Markägare

Markområdena ägs av Vanda stad och det privata dödsboet och Finska staten Staden köper av staten de av järnvägsstationens markområden, som inte behövs för bantrafik och för järnvägsstationen, inlösen pågår. Fastigheten nr 409-3-136 ägs av ett privat dödsbo. Vandaforsvägen ägs av Finska staten.

Planeringsreserveringar

Vanda stad konkurrensutsatte åren 2012–2013 byggarna av stadscentrumet och våren 2013 valdes NCC och Skanska till vinnare. NCC:s och Skanskas planeringsreserveringar ligger söder om Ringbanan, i den omedelbara närheten av stationen.

I den mellersta delen av planområdet, mellan Vandaforsvägen och Käinbyvägen har beviljats planeringsreserveringar för HOK-Elanto och Kesko. Olika planeringsreserveringar gäller fram till 31.12.2014.

Den privata markägaren utvecklar de egna markområden som ligger norr om järnvägsområdet.

Deltagare i beredningen av planen

En stor grupp sakkunniga från staden och olika konsultbyråer har deltagit i planeringen.

Från de partners sida som svarar för genomförandet har Vesa Jäntti / C&J Arkkitehdit, Hannu Tikka/APRT Arkkitehdit, Jesse Anttila/AAR Arkkitehdit svarat för arkitektplaneringen. Hannu Tikka har av olika sakkunnigas arbeten sammanställt en koncepthandbok för stadsbilden som kommer att vara bilaga till planredogörelsen.

Från HOK-Elantos och Keskos sida har Harri Nikulainen/Innovarch Oy och Pertti Hakamäki svarat för arkitektplaneringen.



Harris-Kjisik Arkkitehdit har svarat för arkitektplaneringen av den privata markägarens bostadskvarter.

Jouni Ikäheimo/Trafix Oy har svarat för bedömningen av inverkningarna på trafiken samt trafikplaneringen i hela planområdet, Ria Ruokonen/Byman - Ruokonen för landskapsplaneringen och WSP för vattentjänst- och broplaneringen.

Konstnärerna som partnerna valt i konkurrensutsättningsskedet har varit Pertti Kukkonen och Stefan Lindfors.

Bedömningen av de kommersiella verkningarna (12.12.2013) och dess komplettering om ökningen av köpkraften i Kivistö (31.3.2014) har utarbetats av Realprojekti.

En utredning över de eventuella stombuller- och skakningseffekter som orsakas av Ringbanan har gjorts av Reijo Sandberg/Ramboll Oy.

Uppdateringen av bullerutredningen har gjorts av WSPGroup, som också har utarbetat bullerutredningen för hela centrumet år 2011.

De riksomfattande målen för områdesanvändning, VAT

I målen för områdesanvändning betonas placeringen av nya stadsprojekt i ett influensområde för goda trafikförbindelser som stämmer överens med en hållbar utveckling. I detaljplanen verkställs de riksomfattande målen för områdesanvändning.

Landskapsplanen

I den gällande landskapsplanen tillåts i Kivistö centrum ett affärscentrum, som utgör den sista reserveringen för ett affärscentrum på storenhetsnivå i huvudstadsregionen av sådant slag som tillsvidare inte förverkligats. Även landskapsplanens etapplan 2 omfattar motsvarande reservering för storenhets- och centrumfunktioner i närheten av Kivistö centrum. Etapplanen 2 är hos miljöministeriet för fastställande. Detaljplanen stämmer överens med olika landskapsplaner.

Delgeneralplanen

Detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanen för Marja-Vanda (fge 19.6.2006, trädde i kraft 9.7.2008) och i delgeneralplanen är området ett område för centrumfunktioner (C), enligt vilket området reserveras för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde. Området genomkorsas av en reservering för spårtrafik.

Genom planläggningsområdet går gränsen mellan flygbullerzonerna m2 och m3 i nästan öst-västlig riktning. Längre norrut finns delgeneralplanens flygbullerzon m3, dvs. ett Lden 50-55 dB:s område: flygbullret sätter inga gränser för boende eller andra funktioner känsliga för buller. De nya kvartersområdena för boende ligger inom denna m3-zon.

Den sydligare delen av gränsen mellan flygbullerzonerna utgörs av flygbullerzon m2 delgeneralplanen, dvs. ett Lden 55-60 dB:s område: i detta delområde kan inte placeras boende eller andra funktioner känsliga för buller. Affärscentrumet med sin service, verksamhetslokaler och kvarteret för allmänna byggnader placeras i flygbullerzon m2. Genom konstruktionslösningar kan inomhusutrymmena tryggas på en sådan bullerfri nivå som fastställts av statsrådet för alla de byggnader som innehåller affärs-, arbets-, verksamhetslokaler och andra lokaler.

Detaljplanen

Största delen av detaljplaneområdet ingår i utkastet till detaljplan och detaljplaneändring nr 230 600 för centrumkärnan i Marja-Vanda, som godkändes av stadsstyrelsen 11.4.2011 till underlag för den fortsatta planeringen. Detaljplaneförslaget motsvarar i huvuddrag utkastet till detaljplan.

Markområdena väster om Vandaforsvägen ingår inte i planutkastet i fråga. Planutkastets viktigaste lösning med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden, det s.k. Colosseumkvarteret på bägge sidor om Kivistö station, utgör fortfarande grunden för planförslaget.

Köpcentrumet ligger söder om Kivistö station utmed Ringbanan. Stadscentrumshelheten med sina öppna platser bidrar till en modern och mångsidig helhet av affärs- och servicelokaler i den omedelbara närheten av bostadskvarteren i centrum. Stadscentrumet utgör kärnan i centrumet, en mötesplats för invånare och besökare.

Genomförande i etapper

Stadscentrumet och dess affärslokaler får, utgående från det myndighetssamråd som hållits med NTM-centralen (i januari 2014), byggas i etapper, som ett lokalt köpcentrum i relation till ökningen i



invånarantalet. Därför har randvillkor för utvidgning och etapper, vilka särskilt gäller affärslokaler, skrivits in i planbestämmelserna.

I det första byggnadsskedet får högst 60 000 m²-vy affärslokaler byggas, av vilket stora dagligvaruaffärsenheter max. 25 000 m²-vy. Utöver detta byggs 15 000–20 000 m² olika servicelokaler. Den första etappen bedöms stå klar år 2018.

Efter att dessa lokaler färdigställts kan köpcentrumet utvidgas ovan om och väster om Vandaforsvägen med 40 000 m²-vy, av vilket 30 000 utgörs av olika slag av affärslokaler som även inbegriper möjligheter för en stor dagligvaruaffärsenhet. Den stora dagligvaruenheten på Dickursbyvägens sida får också utvidgas med 10 000 m²-vy när dessa randvillkor uppfyllts.

Utvidgningen är möjlig utgående från etappbestämmelserna, då

- Kivistö station utmed Ringbanan tagits i bruk
- det inom en radie på 2,5 km från stationen finns detaljplanereserv för boende på 1 000 000 m²-vy (för tillfället ca 630 000 m²-vy)
- det inom 2,5 km från stationen finns en detaljplanereserv för arbetsplatser på 1 000 000 m²-vy (för tillfället ca 890 000 m²-vy).

Utvidgningen uppskattas ske fem år efter att den första etappen tagits i bruk.

Stadsstrukturen

Genom detaljplanlösningen får man så många användare som möjligt att omfattas av verkningsområdet för spårtrafik enligt principerna för hållbar utveckling: bostadskvarter, köpcentrum och verksamhetslokaler byggs på gångavstånd från tågstationen. Huvudingångarna till köpcentrumet placeras bredvid stationsbyggnaden, varje sida av byggnaden har egen ingång och alla ingångar har sin egen karaktär.

Boendet placeras på bägge sidor av Ringbanan och utmed Käinbyvägen. Bostadskvarteren ansluter stadscentrumet till det övriga centrumboendet. Till sina dimensioner har placeringen av boendet mellan köpcentrumet och Käinbyvägen förutsatt att Vandaforsvägen flyttas västerut och att det byggs en ny bro över järnvägsområdet.

Colosseum utgörs av fyra svängda byggnadsdelar i XII våningar, vilka ska planeras enligt gemensamma principer: alla delar behöver inte vara likadana, med de ska anpassas till varandra vad gäller fasadöppningar, materialval och färger. De övriga byggnaderna är lägre än Colosseum, så att Colosseums karaktär av imagebyggnad framhävs.

Det maximala våningstalet för köpcentrumet är III, vilket är bindande i den del som ligger på järnvägsstationens sida: i tredje våningen ska minst 3 000 m²-vy privat och offentlig service placeras i den första byggnadsetappen.

Offentlig service

I köpcentrumet kommer, utöver privat service, också att placeras offentlig service. Vid fastighetscentralen har hösten 2014 inletts en behovsutredning för att fastställa omfattningen på denna. Vid stadens ekonomiplanering har behovet redan beaktats preliminärt. Under våren 2014 utredde en samarbetsgrupp under fastighetscentralens ledning möjligheterna vad gäller placering, byggande i etapper och omfattningen på den offentliga servicen. Arbetsgruppens rapport innehåller i den första byggnadsetappen cirka 1 000 m²-vy lokaler för hälsovård, bibliotek och ungdomsverksamhet.

Trafiken

Trafiklösningen bygger på en smidig helhet som beaktar olika sätt att röra sig och ansluter sig till en del av den övriga trafikplaneringen för Kivistö. Den lätta trafiken och cykeltrafiken samt spårtrafiken har getts en stor betydelse. Köpcentrumets kund- och servicetrafik sprids ut, så att den orsakar så lite olägenheter som möjligt för invånarna.

Kollektivtrafikförbindelserna och dessas välfungerande servicekedja stöds: trafikterminalen placeras delvis på Ringbanans brodäck, bredvid den stationsbyggnad som ligger längst västerut. Angöringstrafiken till stationen får snabbparkeringsplatser på den norra sidan av terminalen.

På Vandaforsvägen byggs körramper mellan filerna direkt till källarparkeringen.



Servicekörningen till de stora dagligvaruaffärerna använder den nya anslutningen på Dickursbyvägen. Servicegårdarna ska ingärdas. Köpcentrumets servicegård byggs i underjordiska utrymmen, till och med på en lägre nivå än källarparkeringen. Körrampen till underjorden använder samma gatuanslutning från Käinbyvägen som källarparkeringens körförbindelse. Rampen för servicekörning blir mellan köpcentrumet och bostadskvarterens parkeringsanläggningar/-hus.

Kund- och invånarparkeringen har huvudsakligen lösts centraliserat. De kundplatser som köpcentrumet behöver, placeras i källaren, på hypermarketarnas tak och i parkeringshus. För den kortvariga kundparkeringen reserveras områden i anslutning till den västra och södra ingången. Till kundparkeringen finns flera anslutningar från gatunätet (från Vandafors-, Dickursby- och Käinbyvägen).

Infartsparkeringsplatser har preliminärt utretts i källaren, bussterminalen och tågstationen längst västerut. När de nuvarande parkeringarna i markplanet försvinner utmed riksväg 3 kan även en ovanjordisk parkeringsanläggning (LPA) byggas.

Lösningar enligt en hållbar utveckling

I Kivistö centrum har man de senaste sju åren genom hållbar stadplanering sökt olika möjligheter att främja bekämpningen av klimatförändringen. De teman som använts redan tidigare fortsätter, exempelvis sporrar man till användning av förnybara energiformer, hållbara material förutsätts, planeringen av dagvattenhanteringen etc.

Till planarbetet med stadscentrumet anknyter sig konceptet One Planet Living (OPL) som testas som ett finländskt pilotprojekt. Projektet leds av Sitra med städerna Vanda och Jyväskylä samt Skanska, NCC, HOK-Elanto och Kesko som parter. Modellen baserar sig på det enkla faktum, att jordens invånare genom olika verksamheter, inte borde belasta naturresurserna mer än vad ett jordklot klarar av. För närvarande motsvarar förbrukningen till exempel i Finland naturresurserna på cirka 3,2 jordklot. Den första rapporten över projektet, vilken ingår i planredogörelsen, delas ut vid sammanträdet.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetets första program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 60 § gjordes upp 25.9.2013. I och med att planområdet utvidgats uppdaterades programmet för deltagande och bedömning 6.3.2014.

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

Åsikter har dessutom kunnat lämnas in vid två omfattande möten för allmänheten (9.10.2013 och 23.4.2014), med omkring hundra deltagare, som ordnades under de tider som programmen för deltagande och bedömning hölls framlagda. Diskussionen var konstruktiv. Stadens representanter och de som genomför projektet samt planerna deltog i mötena och det var möjligt att ställa rätt detaljerade frågor om projektet och planeringen.

Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna har redovisats i planredogörelsen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (fge 17.12.2012) som justerats (början av hösten 2014).

Planläggningsarbetet gäller till stor del mark som ägs av Vanda stad. Genom planlösningen möjliggörs en ny bostadsvåningsyta på sammanlagt 85 780 m²-vy, som motsvarar omkring 1 400–1 500 bostäder (beroende på medelstorleken) och 1 880–2 000 invånare (boendetäthet ca 45 m²-vy/invånare). I stadens andel ingår också ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y), 8 000 m²-vy, som en reserv för framtiden.

Avtal

Till detaljplanen hänförs sig ett verkställighetsavtal. Avtalen undertecknas under sommaren.

Stadsplaneringsnämnden 13.10.2014 § 10

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 13.10.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä och ledamoten Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som det redogjordes för ärendet och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.

Det konstaterades att de tekniska justeringar/preciseringar som nämnts vid föredragningen görs i bilagorna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.10.2014 § 27**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 13.10.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Planläggningschef Lea Varpanen redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Kivistö stadscentrum 1, förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning nr 230800 hölls offentligt framlagt under tiden 12.11–11.12.2014. Materialet presenterades vid ett möte för allmänheten i Kanniston koulu-päiväkotis invånarlocal 28.11.2014. I mötet deltog omkring 100 personer, diskussionen var livlig. Projektets representanter var också på plats för att berätta om planerna och svara på frågor. Inga åsikter inlämnades.

Planutlåtanden

Det begärdes även nödvändiga utlåtanden om planmaterialet.

Sexton utlåtanden begärdes och elva lämnades in, i en del konstaterades att det inte finns något att anmärka. I utlåtandena har det inte krävts några betydande förändringar. Alla utlåtanden med svar och justeringar medföljer som bilaga till detta ärende.

Utgående från HRT:s, Finavias och Trafikverkets utlåtanden har planbestämmelserna justerats enligt följande.

I HRT:s utlåtande fästs uppmärksamhet vid bl.a. de sociala utrymmen som busschaufförerna behöver. I köpcentrumets lokalitetsprogram har en behövlig pauslokal lagts till. I planbestämmelserna förutsätts att det byggs ett socialutrymme på 40 m² i busstationens omedelbara närhet. Byggandet av lokalen förutsätter olika avtal mellan stadens fastighetscentral och HRT.

Finavia föreslår i sitt utlåtande, att det på detaljplanekartan presenteras det mest aktuella utvecklingsläget för flygbuller som presenterats i Luftfartsverket Finavias publikation A3/2008, 30.4.2008, bilagskarta 6, Utvecklingsläget 2025 och svepkurva 2003–2020.



Stadens svar:

På detaljplanekartorna har aldrig markerats några avgränsningar för flygbullerzoner, eftersom det är omöjligt att med meters noggrannhet visa bullerzoner på plankartan: flygbullerfrågorna avgörs genom placeringen av funktioner. I redogörelsen har tillagts information om Finavias nyaste prognoser om spridningen av flygbuller.

Förhandlingar fördes med Finavia om bl.a. detta planutlåtande 18.1.2015, varvid Vanda stads representanter konstaterade det vara möjligt att bearbeta bestämmelsernas formuleringar. Till planbestämmelserna har följande bestämmelser om bullerhanteringen på bostadsgårdar lagts till. "I kvarteren 23188, 23189, 23190, 23195 och 23196 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer."

"Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande takkonstruktioner. Taken ska omfatta en helhet som uppgår till minst 100 m² per kvartersgårdshelhet och de ska inte räknas in i byggrätten."

Trafikverket krävde i sitt utlåtande att järnvägsstationens lokalitetsreservering inte får minskas med cirka 40 m² vid busstationen, LHA.

Järnvägsstationens avgränsning har justerats utgående från Trafikverkets utlåtande, så att området i fråga fortsätter att stämma överens med den gällande detaljplanen.

Övriga utlåtanden

Nurmijärvi var den enda av grannkommunerna som gav utlåtande, i vilket det krävdes att

- det för Ringbanans matartrafik ur Nurmijärvis riktning reserveras en med tanke på kollektivtrafikens servicenivå konkurrenskraftig förbindelse till Ringbanans station och att det för detta ändamål reserveras tillräckligt med plattformutrymme på bussterminalen,
- från riksväg 3:s busshållplatser ska det finnas smidiga gångförbindelser till tågstationen,
- trafikens smidighet på riksväg 3 ska tryggas då området Kivistö byggs,
- byggandet av tilläggsfiler på riksväg 3 fram till Klövskogs korsning ska påskyndas och att
- Vanda stad även i sina egna planer ska beakta detta.

Stadens svar:

När trafiken på Ringbanan inleds har Kivistö station smidiga förbindelser från Tavastehusleden via Keimolanporttis nya planskilda korsning. Även från Vandaforsvägen (f.d. Gamla Tavastehusvägen) och Käinbyvägen (f.d. Gamla Nurmijärvivägen) är det god förbindelse till stationen. Vid dimensioneringen av bussterminalens plattformskapacitet har också trafiken i Nurmijärvis riktning beaktats. Området Kivistö byggs inom de kommande 20 åren och på riksväg 3:s vägområde har man berett sig på tilläggsfiler. Anläggningen av tilläggsfiler förutsätter statlig finansiering.

För riksväg 3 har byggts en ny planskild korsning i anslutning till Ringbaneprojektet. Dessutom hänför sig ensidiga anslutningar till Keimolanportti i den första byggnadsetappen. Riksväg 3 är statlig väg, varvid staden har relativt få möjligheter att påskynda byggandet av de anslutningsramper som saknas. Vid planeringen av Kivistö stadscentrum har granskningen av trafikens funktionalitet utarbetats utgående från tillräckligt långsiktiga prognoser.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande:

I ljuset av utredningarna har det visat sig att den indelning av planlösningen i etapper som föreslagits på landskapsplanens och generalplanens område för centrumfunktioner, i en knutpunkt för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik främjar utvecklingen av ett sådant servicenät, där längden på resorna för att uträtta ärenden är rimliga och de olägenheter som orsakas av trafiken så få som möjligt. På så vis uppfyller detaljplanen innehållskraven i markanvändnings- och bygglagen när det gäller att styra placeringen av kommersiella funktioner och främjar konkurrensen på handelsn område.

Kivistö stadscentrums persontrafikterminal med omgivningar är en betydande knutpunkt för kollektivtrafiken. Dess funktionalitet måste tryggas i alla byggnadsskeden i området, särskilt när det gäller infartsparkeringen samt trygga och fungerande förbindelser av olika slag vid byten av transportmedel.

Stadens svar:



Förhandlingar har förts i mars 2015 om planlägningsarbetets trafikplanering och de tillfälliga arrangemang som denna förutsätter, varvid NTM-centralen har konstaterat att lösningen är godtagbar.

Alla de utlåtanden som lämnats in och svaren på dessa samt de justeringar som gjorts i planmaterialet utgående från dessa finns i sin helhet som sammanträdesbilaga.

Tekniska justeringar

Plankartan har även justerats utgående från parternas förslag: ah-byggnadsytorna har halverats i kvarteren 23195 och 23196, i kvarteret 23196 är tomtindelningen riktgivande och den felaktiga tomtindelningsnumreringen har korrigerats, våningstalet för köpcentrumets parkeringsanläggningar ovan jord har justerats, den riktgivande byggnadsytan för takkonstruktionen har avlägsnats från kvarteret 23196, osv. Korrigeringarna inkluderar till exempel avlägsnande av de bindande bestämmelserna för våningstal för köpcentrumet (saken framgår redan i planbestämmelserna), förbättringen av kvalitetskraven för köpcentrumets interna förbindelser, för at-byggnadsytan på tomt 23196 / x har anvisats en bindande beteckning.

Utmed Vandaforssvägen har lösningen för köpcentrumets ingång, servicekörning och angöringstrafik utvecklats så att den är tryggare och detta har även inverkat på stadsbildslösningen. Ovanom gatan har möjligheterna till att bygga ett utsprång på cirka två meter lagts till. För att organisera körförbindelserna till service- och parkeringsanläggningarna på ett så smidigt sätt som möjligt har på plankartan lagts till riktgivande körservitut till parkeringsanläggningen och hypermarketarnas tak samt via tomterna i fråga. Justeringarna är ytterst tekniska till sin natur, bl.a. därför att olika planerares material har sammanjämkats: skillnaderna i byggnadsytorna har varit cirka 1 m., varvid justeringarna inte är betydande och inte heller påverkar någons fördel. Norr om Ringbanan, i C-kvarteret 23190 har om byggrätten (12 000 m²-vy) utskrivet i ord i bestämmelserna anvisats att högst 3 000 m²-vy av byggrätten får användas för affärslokaler. Byggrätten ökar inte.

Utgående från Finavias, Trafikverkets och HRT:s utlåtanden har planbestämmelserna justerats och kompletterats på ovan nämnda sätt.

Den största ändringen i plankartan är att de sydligaste tomterna i kvarter 23192, i hörnet av riksväg 3 och Dickursbyvägen lämnas utanför det material som förs för godkännande. Markområdet ägs av staden. Planen innehåller redan en så stor reserv av verksamhetslokaler att dessa tomter förs för godkännande i ett senare skede. Därför minskar den byggrätt som planen innehåller med cirka 70 000 m²-vy för att uppgå till sammanlagt omkring 285 000 m²-vy.

Planredogörelsen har justerats till att motsvara skedet för deltagande, de åsikter som lämnats in, de justeringar som gjorts och minskningen av planlägningsområdet.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de justeringar som föreslås i dessa utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä, ledamoten Tarja Eklund och stadsstyrelsens representant Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäva för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 15.6.2015 § 27



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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att detaljplanerare Tarja Laine redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Efter stadsstyrelsens behandling 15.6.2015 gjordes en teknisk justering i planbestämmelserna genom att lägga till två tomtnummer. Justeringen inverkar inte på plankartan.

Redogörelsen för planen har justerats av ovan nämnda skäl. Vidare har texten uppdaterats och uppgifter gällande Helsingfors-Vanda flygplats miljötillståndsbeslut preciserats. Justeringarna i redogörelsen förtydligar innehållet i detaljplanearbetet och står inte i strid med plankartan och planbestämmelserna.

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 14.12.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplanen 1.6.2015, justerad 15.6.2015
- Utlåtanden och dessas svar 1.6.2015
- Kivistö centrum, slutrapport 26.3.2015
- Centralaffärer i Kivistö centrum
- Kivistös landskap 25.3.2015
- Kivistös stombullerutredning 20.5.2014
- Bullerutredning/Ramboll, 29.8.2014
- Bedömningen av de kommersiella verkningarna, Realprojekti, 12.12.2013
- Befolkningen och en granskning av köpkraften, Realprojekti, 31.3.2014
- Trafikutredning, Trafix, 9.10.2014
- Kivistös funktionsutredning, Trafix, 5.2.2015
- One Planet Living-åtgärdstabell 25.5.2015
- Arkkitehdit Anttila RusanenOy, slutrapport, 30.9.2014
- Cederqvist Jäntti, arkitektikonsulternas illustrerande material
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös hypermarketer, etapp I / Ruokakesko Oy och Helsingin Osuuskauppa Elanto, 4.12.2015
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös hypermarketer, etapp I / Ruokakesko Oy och Helsingin Osuuskauppa Elanto, kartor
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös köpcentrum, etapp I / NCC Property Development Oy och Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös köpcentrum, etapp I / NCC Property Development Oy och Skanska Talonrakennus Oy, kartor
- Verktällighetsavtal/ förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1/Axel Sandells och Greta Sandells dödsbon, 4.12.2015
- Samarbetsavtal / Om bostadsbyggandet i Kivistö stadscentrum / NCC Rakennus Oy och Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Kivistös planläggningschef Lea Varpanen, tfn 09 8392 2247 eller 040 847 0944
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi