



Detaljplan och detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena

VD/7365/10.02.04.00/2019

TeA/SP/A-RK/OLÄ/P-PK/VIK/JT/SS

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen för Kivistö evenemangsarena möjliggörs en allaktivitetsarena och ett hotell samt restaurang-, affärs-, idrotts- och kontorslokaler. Om projektet genomförs har det en riksomfattande betydelse när det gäller att ordna internationella sportevenemang och olika kulturevenemang, såsom konserter. Stadsfullmäktige godkände detaljplanen och detaljplaneändringen för evenemangsarenan vid sitt sammanträde 19.12.2022 (§ 19). NTM-centralen ansåg att detaljplanens utredningar var otillräckliga och anförde besvär över detaljplanen hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Klagomålet gällde trafikarrangemangen och deras konsekvenser i form av trafikstockningar på vägar som underhålls av staten. Stadsfullmäktige upphävde sitt beslut om godkännande av detaljplanen med stöd av ett sakfel i enlighet med förvaltningslagen på grund av otillräckliga trafikutredningar och återremitterade planen för ny beredning för att komplettera trafikutredningarna (FGE 27.2.2023 § 7). När detaljplanen återremitteras för beredning har tilläggsutredningar om trafiken gjorts i samarbete med NTM-centralen och projektet Arena 3.3. Dessutom har projektet som planen möjliggör sedermera minskat i omfattning, vilket utöver den kompletterande trafikutredningen har beaktats i planlösningen.

Detaljplanen gäller en del av kvarteret 23192 samt gatuområden i stadsdel 23, Kivistö.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 23192 i detaljplanen Kivistö stadscentrum 1 (230800) som ändras i stadsdel 23, Kivistö

Området ligger i Kivistö centrum söder om Ringbanan i den omedelbara närheten av Kivistö station och är cirka 4 hektar stort.

Sökande

Vanda stad

Markägoförhållanden

Planläggningsområdets markägare är Vanda stad.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 25.1.2021 har området betecknats som stadscentrumområde (C). Området reserveras för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde.

Området ligger i flygbullerzon L2, där nya bostäder och andra funktioner som är känsliga för buller inte får placeras.

Detaljplanen

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen för Kivistö evenemangsarena möjliggörs projektet Arena 3.3: en allaktivitetsarena och ett hotell samt restaurang-, affärs-, idrotts- och kontorslokaler. Projektet omfattar ett område som i detaljplanen betecknats som kvartersområde för centrumfunktioner (C) och



genom detaljplanen reserveras dessutom plats på områden som anvisats som gatuområde. Den i detaljplanen och detaljplaneändringen tillåtna byggrätten uppgår till totalt 56 400 m²-vy. Allaktivitetsarenans och restaurangdelens våningsyta ovan jord är 43 400 m²-vy och hotellets är 13 000 m²-vy.

Allaktivitetsarenan kommer att ligga i närheten av Kivistö station, söder om Ringbanan, i området mellan Vandaforsvägen och Tavastehusleden. Staden beviljade en planeringsreservering för projektet i juni 2019. Allt eftersom planeringen har gått framåt har det konstaterats att projektets funktioner förutsätter mer utrymme, varför planeringsreserveringsområdet har utvidgats och reserveringen förlängts 16.8.2023.

I allaktivitetsarenan ordnas idrotts- och kulturevenemang av olika storlek. Kapaciteten för sportevenemang är cirka 17 000 läktarplatser och vid konsertevenemang är kapaciteten för hela läktaren cirka 21 000 kundplatser. Större evenemang som uppskattningsvis anordnas en gång i månaden kräver specialarrangemang för trafik och rörlighet. Preliminära granskningar har gjorts av hur trafiken fungerar under evenemangen.

Kundflödet till stora evenemang förväntas huvudsakligen anlända med tåg till Kivistö station. Huvudentrén placeras i allaktivitetsarenans norra del, i den omedelbara närheten av järnvägsstationen och bussterminalen i Kivistö, vid goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser. I den södra delen planeras också en ytterligare ingång till arenan, vilket minskar publikflödet i den norra delen och fördelar trafikströmmarna på flera gatuområden i stället för enbart Vandaforsvägen. Under den fortsatta planeringen undersöks ett temporärt parkeringsområde för beställningstrafik och placeringen av ett ytterligare område för avlämnings- och hämtningstrafik i obyggda närområden.

Parkeringen av personbilar under stora evenemang arrangeras delvis på separat hyrda distansparkeringsområden utanför planområdet och från områdena ordnas busstransporter. Utöver detta undersöks möjligheten att i Kivistö centrum eller på planområdet bygga en parkeringsanläggning för 1 000 bilplatser som betjänar allaktivitetsarenan och hela Kivistö centrum samt infartsparkeringen.

Evenemang på vardagar är antagligen främst förlagda till kvällstid enligt marknadens villkor och inte till eftermiddagsrusningen. Om evenemangen infaller före den tidigaste förväntade tidpunkten (kl. 19) och om ankomsten till evenemangen i värsta fall sker under rusningstid, bör man sträva efter att begränsa antalet personer som anländer med bil. Åskådare och besökare som kommer till arenan kan genom information, uppmuntran att åka kollektivt och prissättningen av parkeringen uppmuntras att i alla situationer använda hållbara färd sätt oberoende av tidpunkten. Risken för trafikstockningar är liten, eftersom evenemangen av funktionella skäl infaller vid en tid som är gynnsam för trafiken, dvs. efter kl. 19, då biltrafiken till evenemangen inte orsakar olägenheter på riksväg 3 eller gatunätet i Kivistö.

Bilparkeringsplatser som överensstämmer med planbestämmelserna för hotell- och inkvarteringslokaler samt restaurang-, affärs-, idrotts- och kontorslokaler ska placeras i ett underjordiskt parkeringsutrymme. Planen tillåter byggande av två underjordiska parkeringsplan. I den fortsatta planeringen ska man undersöka hur nödvändiga bilplatserna som byggs är ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

Enligt utredningar har inte området några värdefulla naturvärden, med undantag av skogsområdet i planeringsområdets södra del, vilket delvis definierats vara kärnområde och livsmiljö för flygekorrar. Enligt den inventering av flygekorrar som gjordes år 2021 har inte några träd med bon och spillning



observerats i det område som krävs för projektet. Vanda stad har den 25.3.2022 ansökt om och fått undantagstillstånd av NTM-centralen för försämring av flygekorrens livsmiljö.

För att nå målen för resurssmarthet förtätar man stadscentrumet i Kivistö och möjliggör tjänster i närheten av stationen vid goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Projektet siktar på klimatneutralitet och att stöda naturens mångfald bland annat genom gröneffektivitet, förnybar energi och lokal användning av jordmassor.

Projektet svarar på målen i stadens strategi, om att utveckla stationsområdena och utnyttja stadens egen markreserv. Planområdet ligger i ett område med högt flyg- och trafikbuller och är inte lämpat för byggande av permanent boende. Allaktivitetsarenans arkitektur ska hålla hög kvalitet och vara av betydelse. Utomhusmiljön ska vara grönskande, högklassig och byggnadernas markplansvåningar ska anknyta till gatuområdena funktionellt. Konst integreras så att den bildar en del av arkitekturen.

Om projektet genomförs har det en riksomfattande betydelse när det gäller att ordna internationella sportevenemang och olika kulturevenemang, såsom konserter.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 28.11.2019 och uppdaterades 30.8.2021 och 7.7.2023. I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex (6) åsikter lämnades in: Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab, HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik, HRM Helsingforsregionens miljötjänster, Vanda stadsmuseum, Museiverket och Fingrid Oy.

När coronarestriktionerna trädde i kraft överfördes kontakten till webben: på webbplatsen osallistuvavantaa.fi inrättades ett avsnitt om utvecklingen av Kivistö centrum där planprojektet för allaktivitetsarenan presenteras och där det går att kommentera projektet på olika sätt. Projektet presenterades på möten för allmänheten 30.1.2020 och 22.4.2021 (Teams Live) och under ett öppet hus-evenemang i Kivistö som ordnades av stadsplaneringen 27.10.2021. Planmaterialet har varit framlagt på ett möte för allmänheten på Kivistö bibliotek 31.3.2022, under ett öppet hus-evenemang som ordnades av stadsplaneringen 7.7.2022 och på byfesten i Kivistö 17.9.2023.

Utförda ändringar

När detaljplanen återremitteras för beredning har tilläggsutredningar om trafiken gjorts i samarbete med NTM-centralen och projektet Arena 3.3. Dessutom har projektet som planen möjliggör sedermera minskat i omfattning, vilket utöver den kompletterande trafikutredningen har beaktats i planlösningen.

I den plan som godkändes 19.12.2022 var allaktivitetsarenans och restaurangdelens våningsyta ovan jord 51 800 m²-vy och hotellets 13 000 m²-vy. Det nuvarande förslaget till detaljplan möjliggör att allaktivitetsarenans och restaurangdelens våningsyta ovan jord är 43 400 m²-vy och hotellets är 13 000 m²-vy. Plankartans beteckningar har ändrats till att vara riktgivande. I och med den mer riktgivande plankartan har planbestämmelser lagts till för att säkerställa stadsbildsmässiga värden och smidiga förbindelser. De nya bestämmelserna garanterar en omväxlande vandringsmiljö med varierande dimensioner, betonar förbindelsevägar i den omgivande stadsstrukturen och säkerställer en effektiv markanvändning genom en bestämmelse om tomtens exploateringsgrad.

I fortsättningsavtalet om planeringsreserveringen förutsätts att de preciserade principerna om tomteffektivitet samt de arkitektoniska och stadsbildsmässiga värdena iakttas. Försättningsavtalet



förutsätter också en gemensam arbetsgrupp för sökanden och staden för att styra planeringen av projektet. Arbetsgruppen sammankallas och leds av detaljplaneringsenheten.

Myndigheternas samråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 8.6.2022.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 9 §, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §). Planen riktas i sin helhet på mark som ägs av Vanda stad och den tryggar livskraften i det omgivande samhället.

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något markanvändningsavtal. Staden tecknar ett markarrendeavtal om området med Arena 3.3.

Stadsmiljönämnden 5.9.2023 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena, som daterats 5.9.2023, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 18.9.2023 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena, som daterats 5.9.2023, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Detaljplanen gäller en del av kvarteret 23192 samt ett gatuområde i stadsdel 23, Kivistö.

Detaljplaneändringen och förslaget till tomtindelning gäller delar av kvarteren 23192 och 23193 samt ett gatuområde i stadsdel 23, Kivistö.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 27.9–26.10.2023. med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 18.9.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fjorton utlåtanden begärdes och sex inlämnades. Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

På plankartan har planområdets två nordligaste byggnadsområden ändrats från styrande område till riktgivande.

För planbestämmelsernas del har följande bestämmelser lagts till:

- Vid större evenemang ska huvudingången till evenemangsarenan ske via ett utsprång över Vandaforsvägen.
- Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.
- Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.
- Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.
- Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.
- Byggnad i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.
- Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.
- Reserveringar för transformatorer ska beaktas för hotellet, restaurangfunktionerna, arenan samt en reservering för en transformator i området i allmänhet för Vanda Energi Elnät Ab:s bruk.
- Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivetsarenan.
- De ovannämnda parkeringsplatserna ska byggas i kvartersområdet. I samband med bygglov ska sökanden presentera en trafikmässig granskning av parkeringsbehovet under stora evenemang. Av parkeringsbehovet under stora evenemang ska minst 40 procent tillgodoses i kvartersområdet.
- Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglov.

Följande bestämmelser har preciserats:



- Bestämmelse: "Gångtrafikens omfattning ska prioriteras i korsningsområden genom avgränsning av gaturummet. Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner" har ändrats till: "Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner."
- Bestämmelse: "Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. I samband med tomtindelningen ska man säkerställa att den genomsnittliga exploateringsgraden för tomterna i kvartersområdet uppgår till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden." har ändrats till: "Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Exploateringsgraden för tomterna ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden."
- Bestämmelse: "En eventuell utvidgning av serviceklustrets sydöstra sida ska beaktas vid placeringen av tomtens entréplatser." har ändrats till: "Vid fasaden mot Vandaforsvägen ska minst två entréplatser byggas, mellan vilka det ska finnas en minst 60 meter lång fasaddel som gränsar till Vandaforsvägens gatuområde."
- Bestämmelse: "En entréplats får inte placeras vid serviceklustrets servicegård öster om Vandaforsvägen." har ändrats till: "En entréplats får inte placeras vid servicegården på motsatta sidan av Vandaforsvägen."
- Bestämmelse: "Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum." har ändrats till: "Huvudentréplatserna i gatuplanet som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum."
- Bestämmelse: "Tjänsternas och funktionernas huvudentréer ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående." har ändrats till: Tjänsternas och funktionernas huvudentréer i gatuplanet ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående."
- Bestämmelse: Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och trafikbuller ska i inkvarteringsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB." har ändrats till: "Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet."
- Bestämmelse: "Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande." har ändrats till: "Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats."
- Bestämmelse: "Byggnaderna ska vara klimatneutrala." har ändrats till: "Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras."

Följande bestämmelser har strukits:

- Från tomten ska en smidig och säker gångförbindelse som är lätt att upptäcka ordnas från serviceklustrets nordvästra sida till Kivistö tågstation och från serviceklustrets sydöstra sida till Topasplatsen. I anslutning till dessa färdförbindelser ska entréer och entréplatser av central betydelse för stadsbilden placeras på tomten.
- Kvarterets fastigheter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.



- För insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong) ska minst ett återvinningsrum placeras i kvartersområdet.
- Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras på den underjordiska parkeringen som ligger i kvarteret 23192.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Efter framläggningstiden hölls arbetsmöten tillsammans med NTM-centralen i Nyland om hur planen fungerar trafikmässigt, varför simuleringen av gångtrafiken och trafikutredningen i de till planbeskrivningen bifogade handlingarna har uppdaterats. Avsnittet ”4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön (Konsekvenser för den byggda miljön) har kompletterats i fråga om konsekvensbedömningen av trafiken.

Bilagematerial som åskådliggör detaljplanebestämmelserna har fogats till de bifogade handlingarna.

Stadsmiljönämnden 16.1.2024 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena, som daterats 16.1.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet som understöddes av socialdemokraternas grupp och vänsterförbundets grupp:

”HRT anser att det är utmanande att styra passagerarströmmarna till hållbara färd sätt på grund av evenemangsarenans läge. Vid genomförandet av objektet ska det noggrant planeras för att styra besökarna till kollektivtrafiken på ett organiserat sätt. Detta kan kräva extra turer i kollektivtrafiken och matartrafik till kollektivtrafikens knutpunkter.”

Stadsstyrelsen 29.1.2024 § 23

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena, som daterats 16.1.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelsen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"Stadsstyrelsen förutsätter att den får en utredning om finansieringen av projektet innan markarrendeavtalet godkänns."

Stadsfullmäktige 26.2.2024 § 10**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 233200, 23 Kivistö / Kivistö evenemangsarena, som daterats 16.1.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att fullmäktigegrupperna lämnade in ett gemensamt uttalande till protokollet:

"Stadsstyrelsen förutsätter att den får en utredning om finansieringen av projektet innan markarrendeavtalet godkänns."

Bilagor:

- Förslag till detaljplan och förslag till detaljplaneändring 16.1.2024
- Detaljplanebeskrivning 16.1.2024
- Utlåtanden och svar 16.1.2024
- Beslutsbakgrund

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Anna-Riitta Kujala, områdesarkitekt, tfn 050302 8799,
Oona Länsisalmi, detaljplanearkitekt, tfn 040 167 8305
Panu-Petteri Kujala, detaljplanearkitekt, tfn 050 312 4370
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))