



Detaljplaneändring 002054, 41 Vinikby/ Fogdevägen 1

VD/9859/10.02.04.00/2019

TeA/SP/ MHÄ/APO/EJ/AP

Genom detaljplaneändringen möjliggörs att kvarteret 41202 som ligger på Fogdevägen 1 ändras från kvartersområde för offentliga byggnader (Y) till kvartersområde för servicebyggnader (P) enligt fastighetens nuvarande restaurangverksamhet (Kuninkaan kartano). Kvarterets gränser och totala byggrätt förblir oförändrade. Byggnaden som ska skyddas (sr) bevaras och dessutom skyddas fornminnesområdet (sm).

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 41202, i stadsdelen 41 Vinikby.

Ändringen gäller kvarteret 41202 i stadsdel 41 Vinikby, i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i Aviapolis storområde i stadsdelen Vinikby mellan Ring III och Kungsvägen på adressen Fogdevägen 1. Området gränsar i norr till den intilliggande tomtens infartsväg och till skog, i öster till skog, i söder till åker och i väster till Fogdevägen.

Sökande

Tilauravintola Kuninkaan Lohet Oy.

Markägande

Planändringsområdet är i privat ägo. Områdets markägare är Tilauravintola Kuninkaan Lohet Oy (f.d Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas).

Beredning

Planen har utarbetats av staden.

Ansökningar som bifogats till planen

Ansökan om detaljplaneändring nr 002054.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för service och förvaltning och en del av en värdefull kulturmiljö. Området reserveras för mångsidiga offentliga och privata servicefunktioner samt för bostadsutrymmen och servicelokaler som betjänar dessa. I områdesanvändningen ska man försäkra sig om att kulturmiljöns värden bevaras och vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man värna om kulturmiljöns särdrag. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen möjliggörs att kvarteret som ligger på Fogdevägen 1 ändras från det tidigare kvartersområdet för offentliga byggnader (Y) till kvartersområde för servicebyggnader (P) enligt fastighetens nuvarande restaurangverksamhet (Kuninkaan kartano). Ändringen görs för att användningsändamålet för den byggnad som ligger i detaljplaneområdet inte motsvarar den nuvarande detaljplanen, vilket gör det svårare att utveckla fastighetens nuvarande verksamhet.



De offentliga och privata tjänster som får placeras i området är till exempel aktivitets- eller evenemangsalokaler, utbildnings-, restaurang-, bastu- och andra affärs- och servicelokaler samt kortvarig inkvartering men inte bostäder, servicebostäder, vårdinrättningar, andra bullerkänsliga funktioner och inte heller dagligvarubutiker eller stora detaljhandelsenheter. Genom planändringen skapas förutsättningar för utvecklingen av närings- och företagsverksamhet enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO). Områdets arbetsplatser och tjänster ligger också i enlighet med RMO intill goda kollektivtrafikförbindelser eller på en cykelturs avstånd från områdets invånare.

I kvarteret ligger en detaljplaneskyddad (sr) gammal byggnad som ursprungligen har fungerat som Vanda stads svenskspråkiga folkskola och efter det som stadens kurscenter. Byggnaden gjordes om till en restaurang 2006 och byggnaden har byggts ut i flera omgångar. Byggnadens senaste ändrings- och utbyggnadsprojekt genomfördes 2018.

Kvartersområdets norra del är i den gällande planen byggnadsyta för nybyggnader i högst ett plan (I), vars omfattning på den totala byggrätten är högst 700 m²-vy. Detaljplaneändringen bevarar kvarterets nuvarande gränser och den totala byggrätten i oförändrat skick, men ändrar en aning byggnadsytans gränser och tillåter byggande i två våningar på byggnadsytan, vilket redan genomförts med undantagstillstånd. Den skyddade byggnadens (byggnadsyta cirka 500 m²-vy) gränser och skyddsbeteckning (sr) bibehålls och separata detaljplanebestämmelser kommer också att ges om byggnadens skydd. Sr-beteckningen gäller inte de utbyggnader som gjorts i den gamla byggnaden 2006 och 2018. Genom detaljplaneändringen skyddas fornminnesområdet i områdets södra del (sm) som nytt och områdets nuvarande planteringsområden och träd som är viktiga med tanke på stadsbilden bevaras. Detaljplaneändringen fastställer också områdets gröneffektivitetstal och klimatneutralitetsmål och ger bestämmelser om dagvattenhanteringen. Antalet bil- och cykelplatser som behövs och andra bestämmelser uppdateras så att de motsvarar dagens krav.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 2.4.2020. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in. I åsikterna bad man om att beakta områdets ledningsnät i planeringen, och uppdatera skyddsbestämmelserna för den byggnad som ska skyddas och fornminnesområdet. Detta gjordes.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §).

Planen gäller privat mark och producerar arbetsplatstomter (1 st.).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 2 (5000 €), sammanlagt 5000 € fastställs.

Stadsmiljönämnden 4.6.2024 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att



- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002054, 41 Vinikby/ Fogdevägen 1, som daterats 4.6.2024, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att sökanden Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy betalar ändringskostnaderna (5000 €), sammanlagt 5000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 19.6–19.8.2024 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 4.6.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 18 utlåtanden och 5 lämnades in. Utlåtanden gavs av Fingrid Oy, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab, Närings -, trafik - och miljöcentralen i Nyland (NTM) och Vanda stadsmuseum. Det fanns inget behov av att justera plankartan och -bestämmelserna med anledning av utlåtandena.

Justeringar i planbeskrivningen

I Vanda stadsmuseums utlåtande önskades en uppdaterad karta över byggnadsarvsobjekten. I planbeskrivningen har det ingått en uppdaterad karta (bild 5), där också närområdets byggnadsarvsobjekt funnits med. Planbeskrivningens text och bildtexten för bild 5 har redigerats för att förtydliga saken.

Planen gäller privat mark och producerar arbetsplatstomter (1 st.).

Stadsmiljönämnden 17.9.2024 § 11**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsmiljönämnden 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 detaljplaneändring 002054, 41 Vinikby, Fogdevägen 1, som daterats 4.6.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 7.10.2024 § 19

**Förslag 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 detaljplaneändring 002054, 41 Vinikby, Fogdevägen 1, som daterats 4.6.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet strök föredraganden följande restriktion från detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna under Kvartersområde för servicebyggnader i förslaget till detaljplaneändring:
~~Utomhuskonsterter får inte arrangeras.~~

Beslut:

Det ändrade förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 11**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002054, 41 Vinikby/ Fogdevägen 1, som daterats 7.10.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 7.10.2024
- Detaljplaneändringens beskrivning 7.10.2024
- Utlåtanden och svar 17.9.2024

Detaljplaneändringens övriga beredningsmaterial finns på planens webbsidor på adressen:
<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaankoskella-voudintiella-kehitetaan-ravintolatoimintaa>

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Merja Häsänen, områdesarkitekt, tfn 050 302 8958,
Anne Polvi, detaljplanerare, tfn 040 750 7339
([foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn@vantaa.fi))