



## Detaljplaneändring 002101 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 18 Vandadalen, 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn

KA/1534/10.02.04.00/2010

TeA/TLA/TKA/VIK/JT/KW

**Vanda stads fastigheter och lokaler ansöker om ändring av Vandaforsens kvarn för evenemangsbruk samt hotell och gästgiveri på kvarntomten. Dammen rivs till en viss del för att förbättra fiskvägen och detaljplanen justeras även till övriga delar. Byggrätten utökas inte.**

**Detaljplaneändringen** gäller en del av kvarteret 18101 samt rekreations-, special- och vattenområden i stadsdel 18 Vandadalen och 41 Vinikby.

**Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen** gäller en del av kvarteret 18101.

**Området ligger** söder om Ring III och öster om Vandaforsvägen, på Kungsvägen 35, 37 och 41 samt Vandaforsen.

### **Sökande**

Vanda stad.

### **Markägare**

Vanda stad och för Vanda FBK:s tomts del privata markägare.

### **Beredning**

Utöver stadens sakkunniga har i beredningen av planen deltagit Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy samt som konsulter Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy, Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy, FCG Finnish Consulting Group Oy, Ramboll Finland Oy, Vahanen-yhtiöt och Wsp Finland Oy.

### **Generalplanen**

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området angetts som område för service (P2), vattenområde (W), område som är värdefullt med tanke på bybild och flygbullerzon (Lden över 60 dB).

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 har området angetts som ett område för service och förvaltning (P), värdefull kulturmiljö, zon för utveckling av åsträndarnas rekreationsbruk och flygbullerzon (Lden över 60 dB).

**I den gällande detaljplanen** är området en tomt för allmänna byggnader (Y) och ett vattenområde (W). Kvarnen, elverket, brandstationen och dammen är skyddade. Masugnens område har varit fornminnesområde, som har undersökts hösten 2020. Byggrätten uppgår till 2100 m<sup>2</sup>-vy, varav affärslokaler 35 % (735 m<sup>2</sup>-vy) och bostäder 15 % (315 m<sup>2</sup>-vy). Det största våningstalet är två (II).

**Vandaforsens kvarn** (1907) har blivit utsatt för anlagd brand och vandalism. Den gamla ladugården (1928) har fungerat som lager. På området finns också Stora Strandvägens gamla vägdragnings (medeltida Åbo–Viborg landsväg) och broplats norr om kvarnen, stendammen, platsen för tidigare Wanda Masugn (1838), masugnsslagg samt Vanda fbk:s brandstation (1909) och två öde



bostadsbyggnader (1920, 1969). Vandaforsen är en del av Natura-området. I området förekommer väg-, flyg- och forsbuller samt fladdermöss.

**I detaljplaneändringen** höjs Vandaforsens kvarn med cirka 1,2 meter och kvarnen renoveras och byggs ut till en evenemangsplats för cirka 240 personer. Utöver detta byggs hotellbyggnader och ett gästgiveri med bastur. Området betecknas som kvartersområde för servicebyggnader (P), tomtens norra del som skyddsgronområde (EV), södra del som park (VP) samt Vandaforsen som vattenområde (W) och Naturaområde. Den skyddade dammens öppningar breddas för att förbättra fiskvägen. På Stora Strandvägens gamla broplats kan en bro byggas. Det högsta våningstalet är delvis (II), delvis tre (III).

**Byggrätten** gör det möjligt att bygga hotellets 1400 m<sup>2</sup>-vy, gästgiveriets 400 m<sup>2</sup>-vy och kvarnens utbyggnadsdel 290 m<sup>2</sup>-vy, sammanlagt 2090 m<sup>2</sup>-vy, varvid byggrätten minskar med 10 m<sup>2</sup>-vy. I planen skyddas också i fortsättningen kvarnens och elverkets ytterväggar i sten, fbk:s brandstation och största delen av dammen. På kvarntomten anläggs 46 bilplatser och en vändplats för bussar.

### **Deltagande och växelverkan**

Program för deltagande och bedömning gjordes upp 6.2.2020 och 4.8.2021.

Planens anhängiggörande meddelades i Vantaan Sanomat och i planläggningsöversikterna.

Ett möte om planen hölls 24.8.2021.

I åsikterna motsatte man sig projektet och det föreslogs att utredningar utförs.

Åsikterna och svaren presenterades i planbeskrivningen.

- Utredningarna har gjorts och de presenteras i sammandrag i planbeskrivningen.

### **Myndigheternas samråd**

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 30.3.2020.

- Utredningarna har gjorts och de presenteras i sammandrag i planbeskrivningen.

Enligt utredningarna kan projektet genomföras.

### **Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer**

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

Planen gäller stadens markområde och resulterar i en företagstomt för tjänster.

### **Avtal**

Planen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Avsikten är ingå ett separat hyresavtal att utgående från planen.

### **Stadsmiljönämnden 7.6.2022 § 8**

#### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002101 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 18 Vandadalen och 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn, som daterats 7.6.2022, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

### **Beslut:**



Förslaget godkändes.

---

## **Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 22.6–22.8.2022

Under denna tid inlämnades fyra anmärkningar, i vilka man särskilt anmärkte på landskapet, rekreationen, trafiken samt stridigheten mot lag och bestämmelser.

Anmärkningarna och svaren medföljer som bilaga.

Till planen hänför sig en separat nättadress som inte lämnats in till registraturen inom framläggningstiden. Det har dock gjorts ett svar på adressen, som bifogas beslutsförslaget.

## **Utlåtanden**

Stadsmiljönämnden 7.6.2022 beslutade berättiga detaljplaneringen att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och inlämnades.

Stadsmuseet hade man ingenting särskilt att anmärka.

NTM-centralen i Nyland anmärkte bland annat om trafikutredningen.

- De justerade trafik- och bullerutredningarna har förts in i planen.

Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

## **Justeringar**

Från planen har utelämnats ett mindre privat markägande som blir ett gatuområde och område för snö.

Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Även planredogörelsen har justerats.

## **Stadsmiljönämnden 13.12.2022 § 13**

### **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 detaljplaneändring 002101 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 18 Vandadalen, 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn, som daterats 13.12.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Stadsstyrelsen 16.1.2023 § 13**

### **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, och att



- b) förslaget till detaljplaneändring 002101 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 18 Vandadalen, 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn, som daterats 13.12.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

---

**Stadsstyrelsen 30.1.2023 § 13**

**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, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002101 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 18 Vandadalen, 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn, som daterats 13.12.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Behandling:**

Under behandlingen av ärendet föreslog stadsstyrelseledamoten Pirjo Luokkala understödd av Ville Karinen att ärendet återremitteras för ytterligare beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder en fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder en återremittering av ärendet för ytterligare behandling röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

I omröstningen gavs 13 ja-röster (Abdi, Kasonen, Kaukola, Multala, Norrena, Orpana, Rokkanen, Tahvanainen, Tammi, Valtanen, Lundell, Niikko, Saimen) och 2 nej-röster (Karinen, Luokkala), varvid ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelsen lämnade in ett gemensamt protokollsuttalande i ärendet:

*”När detaljplanen verkställs ska behoven av kortvarig parkering vid användningen av rekreatiomsområdet samordnas med hotell- och serviceverksamheten på Vandaforsens kvarns och Filfabrikens område så att det finns tillräckligt med lediga parkeringsplatser för friluftsmänniskor och andra som tillbringar sin fritid på området. På området bör det byggas informationstavlor om lokalhistorien och områdets natur.”*

Det antecknades att centerns stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

*”I utvecklingen av området i Vandaforsen och i trafikutredningarna ska man beakta de förändringar i trafiken som planen medför i området och särskilt den syn som områdets invånare har på planändringen.”*



Det antecknades att vänsterförbundets stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

*"Detaljplanen möjliggör för mycket byggande och nya verksamheter, vilka äventyrar området som är ytterst betydelsefullt med avseende på rekreation, natur och kulturhistoria. Vänsterförbundet anser att området i Vandaforsen bör utvecklas i första hand med tanke på rekreations- och fritidsanvändningen, med respekt för områdets oersättliga natur- och kulturvärden. Stränderna i området Vandaforsen ska även i fortsättningen bevaras i fritt rekreationsbruk och områdesanvändningen får inte begränsas eller hindras."*

---

## Stadsfullmäktige 27.2.2023 § 5

### Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002101 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 18 Vandadalen, 41 Vinikby/ Vandaforsens kvarn, som daterats 13.12.2022.

### Behandling:

Under behandlingen av ärendet föreslog ledamoten Pirjo Luokkala understödd av ledamoten Antero Eerola att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar JA och de som understöder att ärendet återremitteras för beredning röstar NEJ. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 59 ja-röster och 7 nej-röster. Ordföranden konstaterade att återremitteringsförslaget förkastats och att behandlingen av ärendet fortsätter.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

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

*"När detaljplanen verkställs ska behoven av kortvarig parkering vid användningen av rekreationsområdet samordnas med hotell- och serviceverksamheten på Vandaforsens kvarns och Filfabrikens område så att det finns tillräckligt med lediga parkeringsplatser för friluftsmänniskor och andra som tillbringar sin fritid på området. På området bör det byggas informationstavlor om lokalhistorien och områdets natur."*

Det antecknades att centerns fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av de vänsterförbundets fullmäktigegrupp:

*"Enligt centerns fullmäktigegrupp bör detaljplanen innehålla tillräckligt detaljerade och noggranna bedömningar av de konsekvenser som det eventuella byggande har för områdets natur och säkerheten*



för dem som rör sig på området. I utredningen och planerna bör särskild uppmärksamhet också fästas vid vilka konsekvenser de omfattande verksamheter som kommer att finnas i områdets omedelbara närhet har på områdets rekreations- och naturvärden samt på trafiksäkerheten på Kungsvägen med beaktande av de redan nu exceptionellt utmanande trafikförhållandena i området.

Detaljplanen ska också innehålla en detaljerad plan för hur bussar och långtradare som kör Kungsvägen rör sig samt hur tungt materiel som transporterar sceninredning och andra varor kan samordnas med andra trafikformer som använder leden på ett fungerande, säkert och trivsamt sätt – oberoende av årstid och med respekt för den kulturhistoriska naturmiljön.”

#### Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 13.12.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 13.12.2022
- Anmärkningar och svar 13.12.2022
- Utlåtanden och svar 13.12.2022
- Webbadress och svar 13.12.2022
- Omröstningsrapport, stadsstyrelsen 30.1.2023 § 13
- Omröstningsrapport, stadsfullmäktige 27.2.2023 § 5

Följande kompletterande material kan läsas på planens webbplats

(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaankosken-mylly-kunnostetaan-tapahtumakaytton>):

- Bullerutredning, Ramboll 18.11.2022
- Trafikutredning, Wsp 21.11.2022
- Trafikutredning kostnader, Wsp 21.11.2022
- Fladdermusutredning, FCG 4.8.2020
- Arkeologisk undersökning, stadsmuseet 17.9.2020
- Masugnens precisionsinventering och provutgrävning, Museiverket 2010
- Byggnadshistorisk utredning, stadsmuseet 28.10.2020
- Undersökning av skadliga ämnen, Vahanen 20.5.2022
- Luftkvalitetsutredning , Ramboll 20.9.2021
- Utredning om konsertbuller, Ramboll 20.5.2022
- Utredning om renoveringsmöjlighet, Vahanen 20.5.2022
- Konditionsundersökning och utredning om grundläggingsätt, Vahanen 4.2.2022
- Trafikutredning, Wsp 20.12.2021
- Bullerutredning, Ramboll 31.8.2021
- Naturabedömning, Ramboll 15.2.2022
- Utredning och översiktsplan för Vandaforsen, generalplanläggning 18.1.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi