



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN,
STADSDEL 5, SÖDERÅSEN, KVARTERET 529 OCH DELAR AV KVARTERET
508 OCH 514 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN/
RÄFSBYVÄGEN/KRETSGÅNGEN)

LOVISA STAD
ARBETE NR 1510029560
18.11.2017, REV. OCH UTVIDGNINGSOMRÅDE 25.1.2018

WWW.RAMBOLL.FI

RAMBOLL

Datum **18.11.2017, rev. och utvidgningsområde 25.1.2018**
Skriven av **Niina Ahlfors, Sonja Semeri, Timo Laitinen, Hanna Lep-
pänen, Jussi Mäkinen**
Godkänd av **Niina Ahlfors**
Beskrivning **Planbeskrivning**

Referens 1510029560

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Detaljplanebeskrivning som gäller planförslagskarta som är daterad 18 november 2017 och som beträffande utvidgningen har kompletterats 25 januari 2018.

Planläggningsstart

Planen har blivit aktuell genom planläggningsöversikten 2016, KS 21.3.2016 § 70.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 10.2–13.3.2017.

Framläggning i förslagsskedet

Tekniska nämnden beslutade på sitt möte 26.10.2017 § 113 att lägga fram plankarta och dokument för förslaget till detaljplaneändring offentligt och begära utlåtanden om dem.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 9.11.2017–8.12.2017.

Tekniska nämnden beslutade på sitt möte __.__.2018 § __ att lägga fram plankarta och dokument för förslaget till detaljplaneändring för utvidgningsdelen och begära utlåtanden om dem.

Förslaget till detaljplan var beträffande en del av kvarter 514 offentligt framlagt __.__.2018

Godkännande av tekniska nämnden

Tekniska nämnden i Lovisa godkände detaljplanen __.__.201_ § __.

Kompletteras efter att detaljplanen godkänts.

Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 529, en del av kvarteren 508 och 514 samt till dem hörande rekreations-, skyddsgrön-, parkerings- och gatuområden i stadsdel 5.

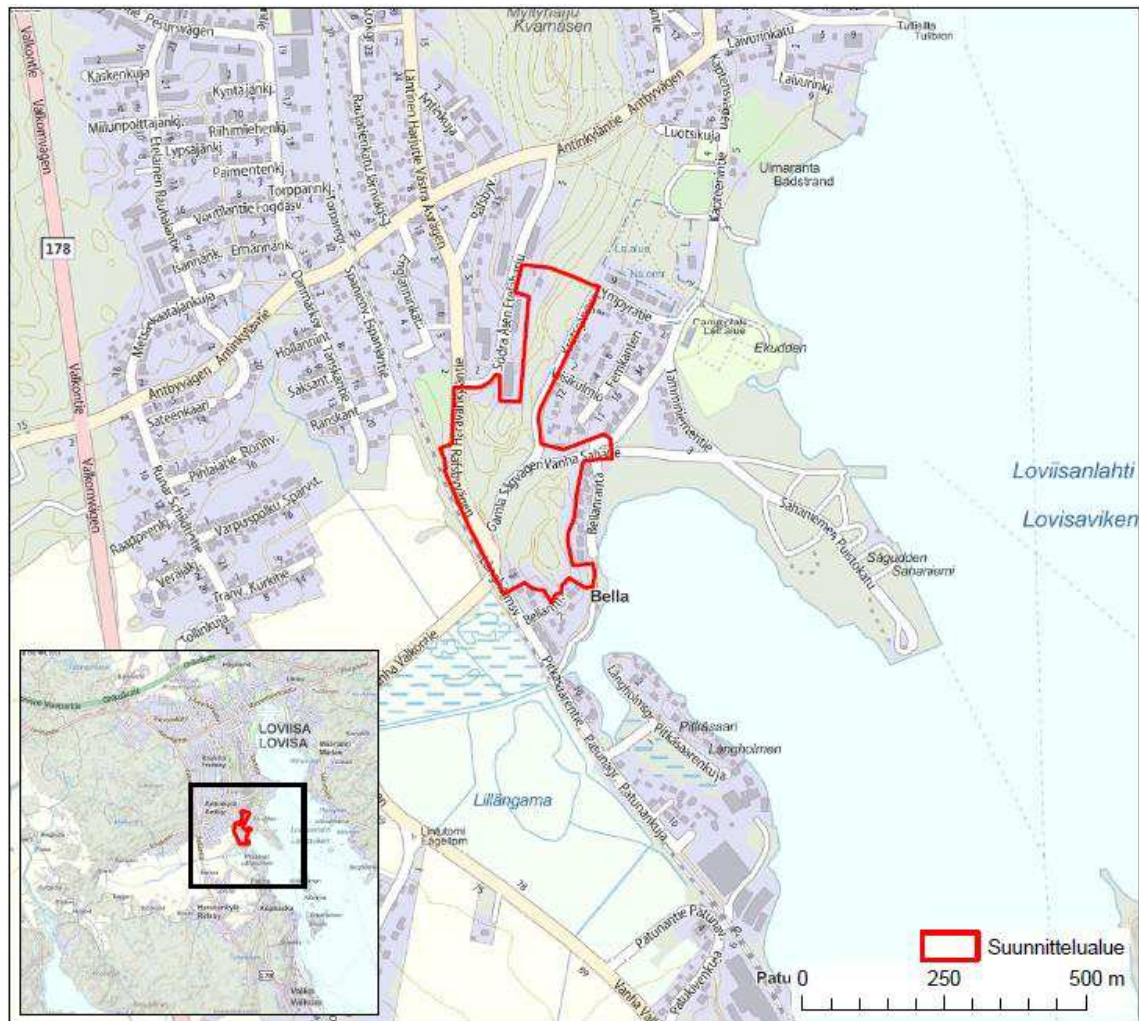
Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 529, 534, 535 och en del av kvarteren 508 och 514 samt till dem hörande områden för närrekreation, parkerings-, specialområden och landskapsmässigt värdefulla åker- och gatuområden i stadsdel 5.

Planområdets läge och avgränsning

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdet utgör cirka 8,7 hektar.

Alldeles i planområdets nordvästra hörn finns ett kvarter för fristående småhus där det finns en stockvilla, som används som bostad och som i början av 1900-talet flyttades från S:t Petersburg, och en ekonomibyggnad för huset. Gamla Sågvägen löper genom planeringsområdet. I östra delen gränsar planeringsområdet till bostadsområdet öster om Kretsgången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gränsar till Bella bostadsområde så att en fastighet i planområdets sydvästra del ingår i planen. I väster gränsar planeringsområdet till Råfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till tomterna med flervåningshus vid Södra Åsen.

Väster om Råfsbyvägen finns den enspåriga järnvägen mellan Valkom hamn och Lahtis. Järnvägen ingår inte i planeringsområdet. För närvarande används järnvägen endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.



Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

Innehåll

1.	UTGÅNGSPUNKTER	1
1.1	Allmän beskrivning av området	1
1.2	Naturmiljö	1
1.2.1	Höjdförhållanden	1
1.2.2	Mark och berggrund	2
1.2.3	Vattendrag och vattenhushållning	3
1.2.4	Naturskydd	4
1.2.5	Fladdermöss	5
1.2.6	Vegetation och naturtyper	6
1.3	Landskap och kulturmiljö	10
1.3.1	Landskap	10
1.3.2	Värdefulla kulturmiljöer	11
1.4	Rekreation	13
1.5	Trafik	13
1.5.1	Teknisk försörjning	15
1.5.2	Miljöstörningar	15
1.5.3	Social miljö	15
1.5.4	Markägoförhållanden	15
1.6	Planeringssituation	15
1.6.1	Landskapsplan	15
1.6.2	Generalplan	16
1.6.3	Detaljplan	17
1.6.4	Byggnadsordning	18
2.	PLANERINGSSKEDEN	19
2.1	Deltagande och samverkan	19
2.1.1	Workshop	19
2.2	Mål för detaljplanen	19
2.2.1	Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper	19
2.2.2	Respons i beredningsskedet	19
2.2.3	Respons i första förslagsskedet	20
2.2.4	Respons i andra förslagsskedet, beträffande utvidgningsdelen	20
2.2.5	Ändringar som gjorts i planmaterialet efter förslagsskedets hörande	20
3.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
3.1	Detaljplanens struktur	21
3.1.1	Trafik	21
3.1.2	Bostadskvarter och grönområden	21
3.1.3	Dimensionering	22

3.1.4	Service	22
3.2	Miljöstörningsfaktorer	22
3.3	Planbeteckningar och bestämmelser	24
3.4	Namn	28
4.	PLANENS KONSEKVENSER	29
4.1	För samhällsstrukturen	29
4.2	För grönområden och rekreativförbindelser	29
4.3	För sociala förhållanden	29
4.4	För naturen och naturresurserna	29
4.5	För landskapet, tätortsbilden, kulturarvet och den byggda miljön	29
4.6	För trafiken och trafiksäkerheten	30
4.7	För teknisk försörjning	30
4.8	Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	30
4.9	Förhållande till landskapsplanen	31
4.10	Förhållande till innehållskraven för en generalplan	31
5.	FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN	32
5.1	Förverkligande och tidsplan	32
5.2	Uppföljning av förverkligandet	32
	KONTAKTUPPGIFTER	33

BILAGEDOKUMENT

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3	Beredningsskedets alternativa utkast ALT 1 och ALT 2
Bilaga 3	Sammanställd karta över områdets nuvarande situation från workshop 15.2.2017
Bilaga 4	Sammanställd karta över utvecklingsförslag från workshop 15.2.2017
Bilaga 5	Sammanställning av respons och bemötanden i beredningsskedet
Bilaga 6	Beredningsskedets alternativa utkast ALT 3 och ALT 4
Bilaga 7	Principiell områdesskärning för det alternativa utkastet ALT 3
Bilaga 8	Karta från jordartsundersökning på den nya gatusträckningen (Ramboll, 2017)
Bilaga 9	Statistikblankett
Bilaga 10	Visualiseringar
Bilaga 11	Sammanställning av respons och bemötanden i förslagsskedet

ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL:

- Gat- och kommunalteknisk plan för Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredningsplan för gatunätet i Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Växtlighetsobservationer på planeringsområdet sommaren 2017, Jere Salminen, e-post 27.6.2017 och 29.6.2017-
- Utredning av växtligheten på Sågudden och Bellastrand i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Kartläggning av Kvarnåsens naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Skyddsplan för Lovisa grundvattenområden, Sweco, 2014
- Formning av slutningen vid grusgropen som tagits ur bruk intill Gamla riksvägen, Ramboll 2010
- Landskapstyper i Östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Fladdermusutredning på detaljplaneområdena i Lovisa 2008. Faunatica Oy. Esbo 2009
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa 2005, kartläggningsrapport, Yrjö Siivonen, Batcon Group december 2005
- Blankett för objektinventering av Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994
- Miljöförvaltningens miljö- och geoinformationstjänst OIVA
- Trafikverkets materialtjänster <http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Rekommendation för mätning och klassificering av trafikvibrationer, VTT/Asko Talja, 2004

1. UTGÅNGSPUNKTER

1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdet utgör cirka 8,6 hektar. Området består främst av talldominerad blandskog på Söderåsen och Bellabacken. På åsarnas sluttningar finns gamla grustäktsområden med branta kanter. Områdena har till största delen hunnit få ett växttäckte.

Alldeles i planområdets nordvästra hörn finns ett kvarter för fristående småhus där det finns en stockvilla, som används som bostad och som i början av 1900-talet flyttades från S:t Petersburg, och en ekonomibyggnad för huset. Gamla Sågvägen löper genom planeringsområdet, som i östra delen gränsar till bostadsområdet öster om Kretsgången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gränsar till Bella bostadsområde så att en fastighet i sydvästra delen av planområdet ingår i planen. I väster gränsar planeringsområdet till Räfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till Söderåsens tomter för flervåningshus.

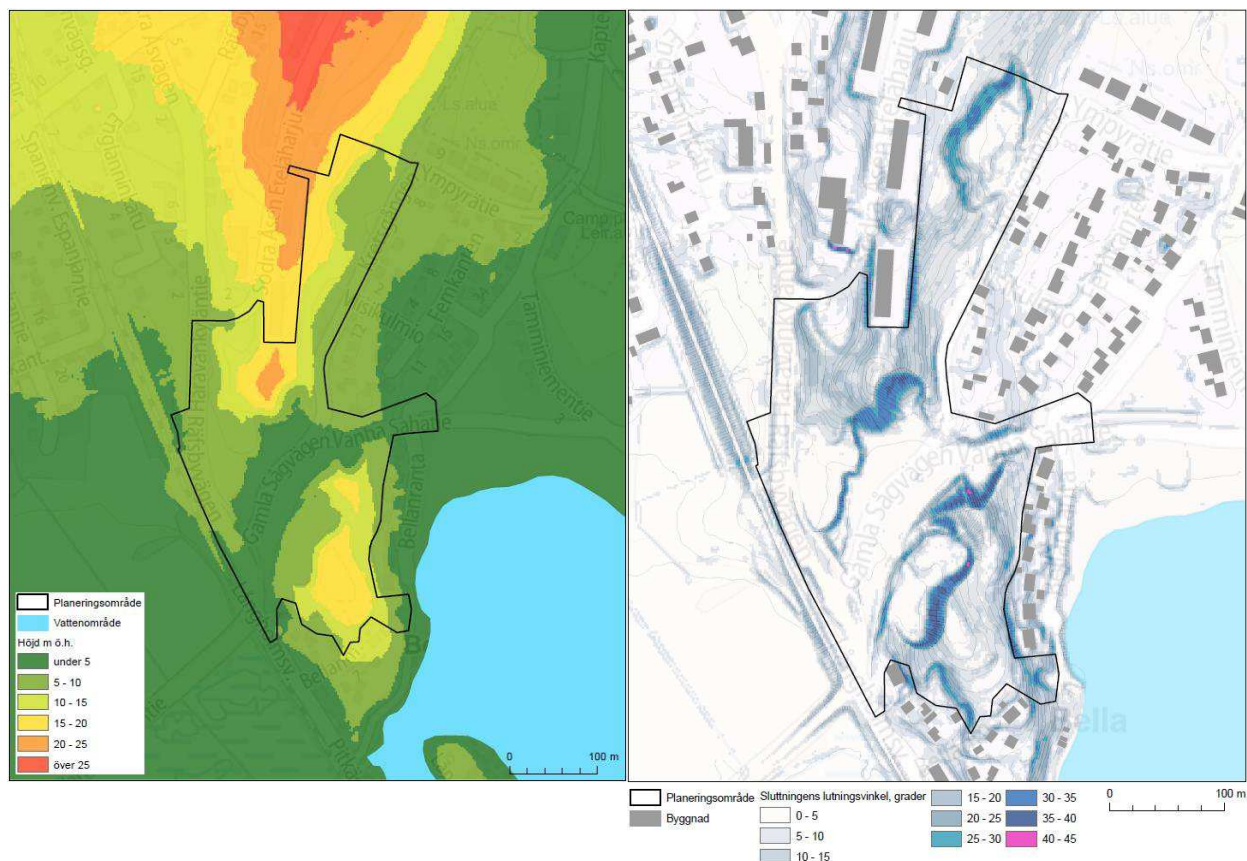
Väster om Räfsbyvägen finns den enspåriga järnvägen mellan Valkom hamn och Lahtis. Järnvägen ingår inte i planeringsområdet. För närvarande används järnvägen endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.

1.2 Naturmiljö

1.2.1 Höjdförhållanden

Planeringsområdet ligger på höjdnivån + 3–22 m över havet (m ö.h.). Området ligger på Söderåsens östra och södra sluttningar och den högsta punkten ligger 22 m ö.h. norr om Gamla Sågvägen. Gamla Sågvägen ligger på planeringsområdets lägsta ställe, 3–4 m ö.h., och söder om vägen reser sig Bellabacken till 19 m ö.h.

Planeringsområdets terrängformer är branta. Åsarnas naturliga sluttningar är som brantast vid Bellabackens östra sluttning, över 30 grader, vid Söderåsen cirka 20 grader. Vid både Söderåsen och Bellabacken finns gamla grustäktsområden där de brantaste sluttningarna har en lutning på 35–40 grader.

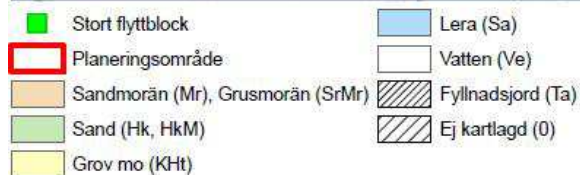
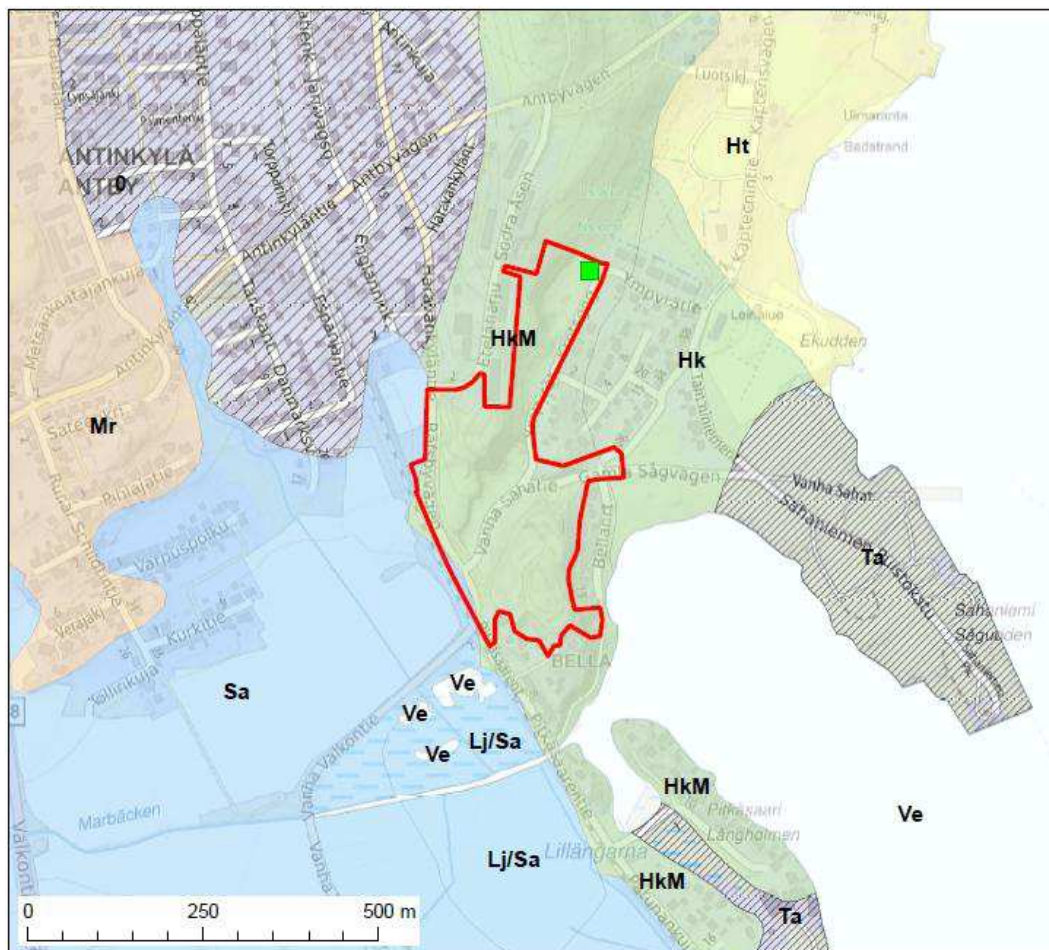


Höjdförhållanden på planeringsområdet och i dess näromgivning och sluttningarnas lutning.

1.2.2 Mark och berggrund

Planeringsområdet ligger på ett åsområde och marken på området består av sand. Berggrunden i norra delen av planeringsområdet utgörs av porfyrisk aplit och i södra delen viborgit.

I norra delen av planeringsområdet finns ett stort flyttblock intill Kretsgången. Norr om Kretsgången finns också några andra stora stenar samt ett mera vidsträckt område med stenig mark på Söderåsens sluttning.



Markens beskaffenhet på planeringsområdet och i dess näromgivning.

På planeringsområdet har Ramboll Finland Oy gjort jordartsundersökningar på den nya gatusträckningen i mars 2017. En karta över jordartsundersökningen finns i beskrivningens bilaga 8.

Gamla Sågvägen ligger på mjuk mark ungefär på sektionensintervall 0–150. I markskiktet ungefär på sektionensintervall 120–150 kan ett 3,0 m tjockt fyllnadsskikt noteras. Under fyllnadsskiktet och före ungefär sektion 120 kan ett mycket mjukt lerskikt noteras i det översta skiktet. Lerskiktet sträcker sig till 5,0–10,4 m djup från markytan och de reducerade odränerade skjuvhållfastheterna som uppmätts med vingborr i skiktet hade en variation på 2,5–13,0 kPa. Vattenhalten i jordprover som togs från lerskiktet var 45,9–119,4 %. Bland leran i lerskiktet kan lösa-täta silt-/sandskikt upptäckas. Silt-/sandskiktet inuti lerskiktet är som tjockast 3,4 m vid gatans början.

Under lerskiktet finns ett 9,0–19,6 m tjockt skikt av silt/sand och/eller silt-/sandmorän. På sektionensintervall 0–150 slutade borrhningarna på 14,34–25,48 m djup i ett tätt markskikt och i berg eller sten.

Från sektion 150 framåt består jorden av sand, sand- och grusmorän. Markens täthet varierar från medeltät till tät. Vattenhalterna i jordproverna som togs var 2,4–11,4 %. Borrningarna slutade på 2,42–10,00 m djup vid på förhand bestämt djup och i sten eller berg.

Vid Råfsbyvägens början ungefär fram till sektion 35 kan ett 1,2 m tjockt segt lerskikt noteras som översta markskiktet. Under lerskiktet och ungefär från sektion 35 framåt är det översta markskiktet 2,0–4,0 m tjockt och utgör ett tätt skikt av sand-/grusmorän. Under moränskiktet innan borringarna slutade upptäcktes ett 1,6–6,2 m tjockt sandskikt. I sandskiktet noterades ställvis täta moränskikt. Borrningarna slutade på 4,09–10,20 m djup vid sten och på förhand bestämt djup.

Vid Långholmsvägen är det översta markskiktet ett 3,4–4,0 m tjockt sand-/grusmoränskikt av varierande täthet från löst till tätt. Vattenhalterna i jordprover som togs från skiktet var 4,0–7,3 %. Under moränskiktet finns ett medeltätt sandskikt som sträckte sig till 8,6–9,2 m djup från markytan. Vid slutet av gatan finns ett 0,8 m tjockt, segt lerskikt inne i sandskiktet. Vid slutet av gatan finns ett tunt, 0,8 m ler-/siltskikt under sandskiktet. Vid ändan av gatan följs ler-/siltskiktet eller i gatans början sandskiktet av ett tätt siltmoränskikt vars tjocklek innan borringarna slutade är 0,6–0,8 m. Borrningarna slutade på 10,00 m djup vid på förhand bestämt djup.

Marken vid Kretsgången är tät sand- och grusmorän. Jordprovernas vattenhalter var 2,4–2,8 %. Borrningarna slutade på 2,51–4,01 m djup vid sten och på förhand bestämt djup.

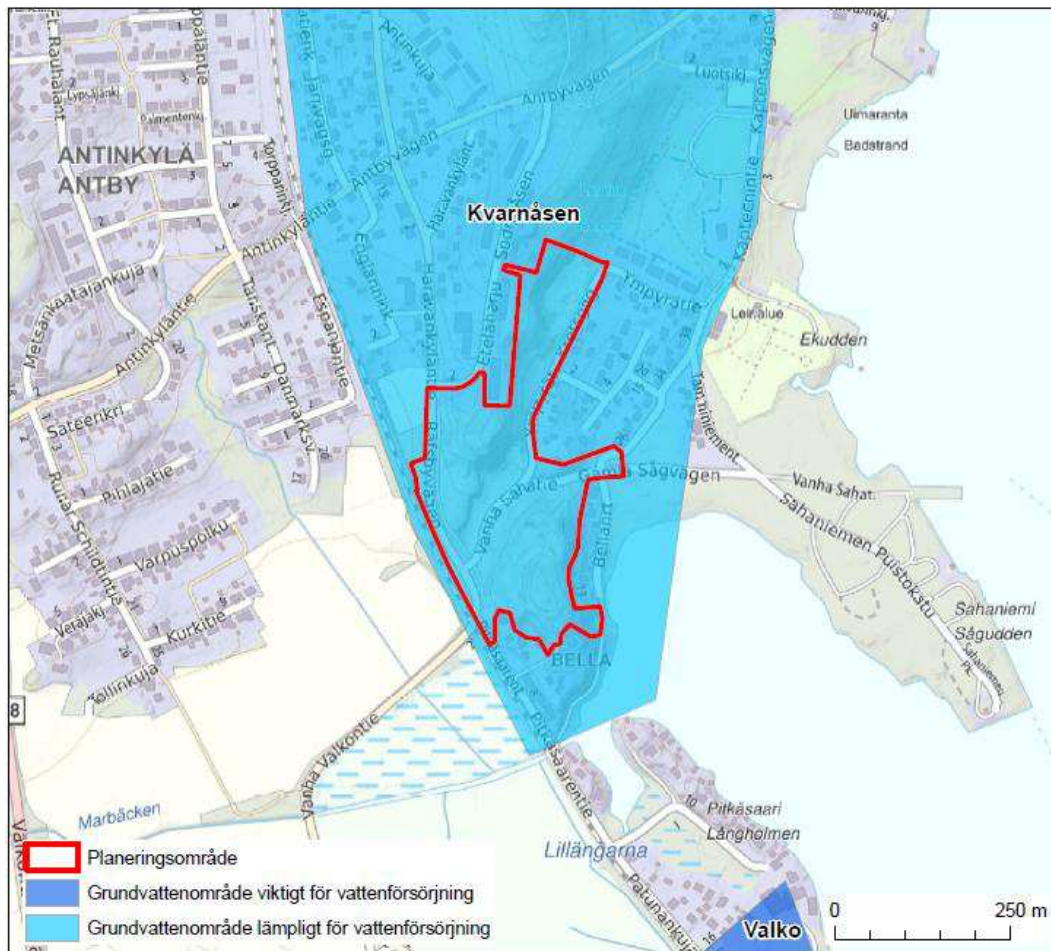
1.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som lämpar sig för vattenförsörjning. Kvarnåsens grundvattenförekomst är en antiklinisk längsgående ås vars material består av grus och sand. Grundvattnet strömmar ut i havet.

Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktområdet vid Gamla Sågvägen genom en enstaka provgrävning i augusti 2017. Grundvattennivån var då +0,12 m i N60-systemet. Marknivån på den undersökta platsen är +3,82 m (N60).

I samband med jordartsundersökningarna (Ramboll Finland Oy 2017) observerades vattennivån vid tre undersökta punkter medan undersökningarna pågick. Nära sektion 110 vid Gamla Sågvägen mättes vid punkt 9 en vattennivå på -1,04 på 2,55 m djup från markytan. Vattenytan mättes vid Gamla Sågvägen ungefär vid sektion 285 på nivån +0,09, på 3,81 m djup från markytan, och ungefär vid sektion 475 på nivån +0,42, på 2,52 m djup från markytan. En karta över jordartsundersökningen finns i beskrivningens bilaga 8.

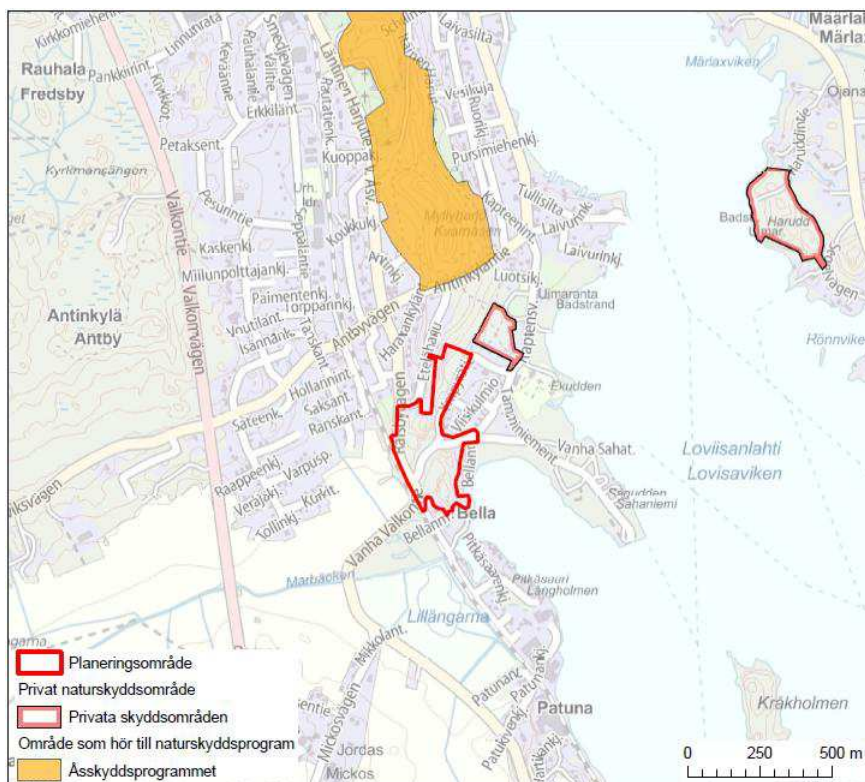
Öster om planområdet finns Lovisaviken och i söder en svämäng vid korsningen av Gamla Valkömvägen och Långholmsvägen. Marbäcken rinner längs svämängens kant och mynnar ut i Lovisaviken, och genom myrmarksområdet från norr leder ett dike som rinner ut i Marbäcken.



Planeringsområdets läge på ett grundvattenområde.

1.2.4 Naturskydd

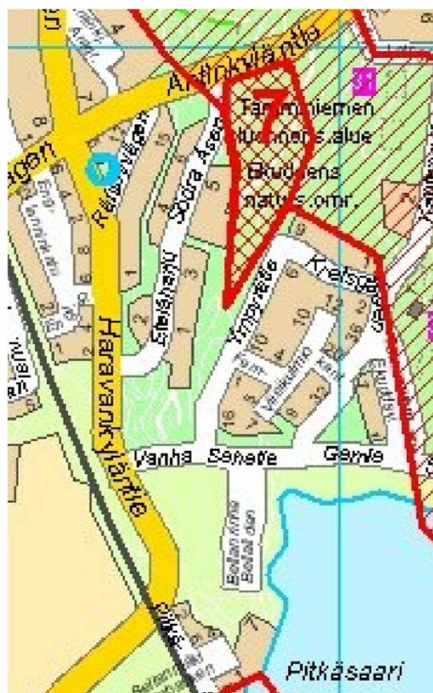
På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Som närmast cirka 40 meter nordost om planeringsområdet finns ett privat naturskyddsområde (YSA013479; Boulognes lund, Ekuddens naturskyddsområde). Som närmast på drygt 200 meters avstånd i norr finns Kvarnåsen (HSO010009), som hör till åsskyddsprogrammet. Kvarnåsen är ett åsområde som är särskilt betydelsefullt beträffande geologi, mångbruk och speciellt landskap (Miljöministeriet 1984).



Naturskyddsområden i näromgivningen.

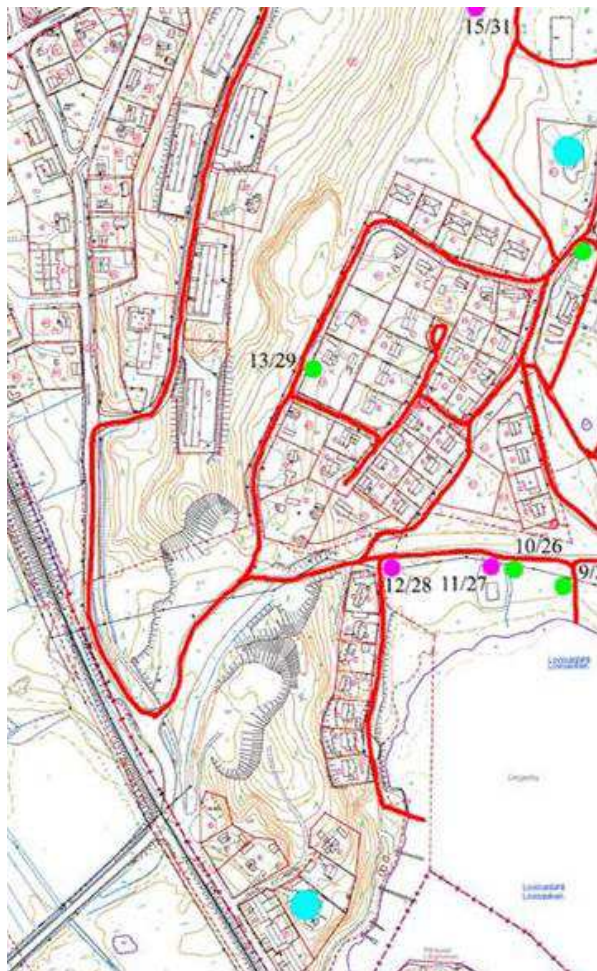
1.2.5 Fladdermöss

I kartläggningen av fladdermöss i Lovisa 2005 avgränsades ett litet fladdermusområde av klass I mellan Ekuddens naturskyddsområde och Söderåsen. En liten del av det här området ligger vid norra kanten av planeringsområdet. Där observerades regelbundet uppskattningsvis 50–70 fladdermöss/besök sommaren 2005. Cirka 70 % av dem var nordiska fladdermöss och resten mustaschfladdermusarter. Ett hot mot förekomsten av fladdermöss på området kan vara exempelvis en upplyst friluftsväg eller någon annan påtaglig ökning av belysningen. Områdets trädbestånd borde inte röras.



Utdrag ur kartan över fladdermuskartläggningen 2005. Fladdermusområde nr 7 ligger delvis i norra delen av planeringsområdet.

I fladdermusutredningen 2008 (Faunatica) i södra delen av utredningsområde 2 (Kvarnåsen-Söderåsen m.m.) var fladdermusobservationerna koncentrerade till området vid Gamla Sågvägen, Sågudden och Kaptensvägen. Intill Kretsgången gjordes en observation av fladdermöss, och på det obebyggda området väster om Kretsgången gjordes inte en enda observation, och i utredningen angavs inte att området skulle vara en flygförbindelse för fladdermöss. Utgående från fladdermusutredningen finns inget hinder för byggnation väster om Kretsgången. Fladdermössens levnadsförhållanden på området kan stödas genom att gatuområdets belysning planeras så att det kvarstår mörka jaktområden för fladdermössen och mörka förbindelser mellan deras viktiga föröknings- och jaktområden.



Utdrag från kartan över fladdermuskartläggningen 2008. Med en grön punkt anges en observation av en oidentifierad Myotisart intill Kretsgången

1.2.6 Vegetation och naturtyper

En kartläggning av naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer på planeringsområdet har gjorts som en del av kartläggningen av hela Kvarnåsen (Salminen 2016). I kartläggningen granskades skogarnas mångfald med hjälp av de naturvetenskapliga urvalskriterierna i handlingsplanen för skogarnas biologiska mångfald i Södra Finland (METSU). Observationer av sällsynta växt- och svamparter i terrängkartläggningen har också rapporterats. I kartläggningsrapporten anges dessutom växtplatserna för de främmande växtarter som utgör det största hotet mot mångfalden. I kartläggningen hör planeringsområdet till området mellan Antbyvägen och Gamla Sågvägen, alltså Söderåsen, samt till området söder om Gamla Sågvägen, alltså Bella.

Största delen av hela Kvarnåsens utredningsområde är talldominerad moskog där växtplatsen varierar från torr till lundartad. På åsens ljusa krönområden och på västsluttningen består skogen huvudsakligen av torr mo av lingontyp (VT), på största delen av östsluttningen förekommer blåbärstyp (MT) ungefär i samma omfattning som lingontyp, men på de skuggigaste områdena är den vanligare än lingontyp. Lundartad mo (OMT) förekommer främst vid lundarnas kanter. I Bellaområdet finns lund på botten av den gamla grusgropen. Skogarna på Kvarnåsen är till största delen gamla, men det finns få drag av skog i naturtillstånd. Moskogarna består främst av gallringsbestånd med ett enda trädslag av jämn ålder. Det finns ganska litet skiktning och underväxten har

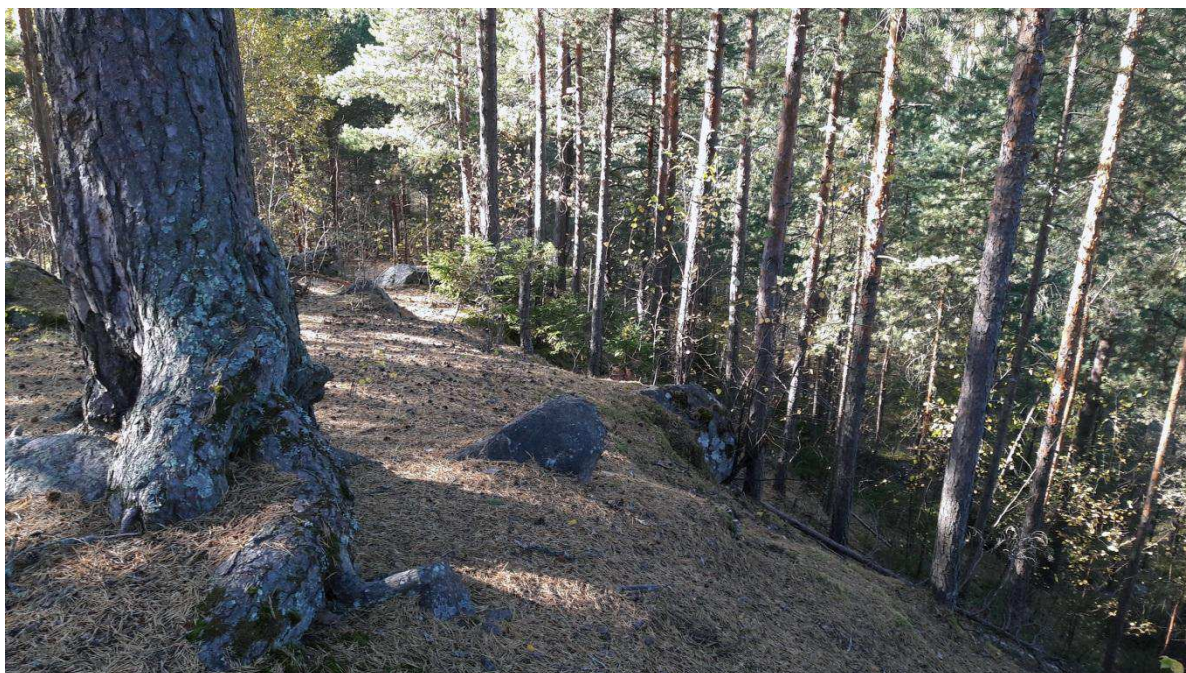
regelbundet avlägsnats från största delen av Kvarnåsens och Söderåsens skogar. Tallbestånden har mycket jämnt avstånd mellan träden, bortsett från de stenigaste områdena. I skogarna gjordes omfattande gallringsavverkningar 2015–2016, med undantag av delområdet Bella. Vid gallringen fälldes rikligt med gamla träd. På Bellaområdet har inga motsvarande gallringar gjorts, och ungefär hälften av delområdets skog är ung skog som har uppkommit på naturlig väg på det gamla grustäktområdet. På Bellaområdet har de äldsta tallarna betydligt passerat förnyelseåldern. I södra delen av Kvarnåsen finns förutom tallar också gamla granar.



Tallmo i norra delen av planeringsområdet.



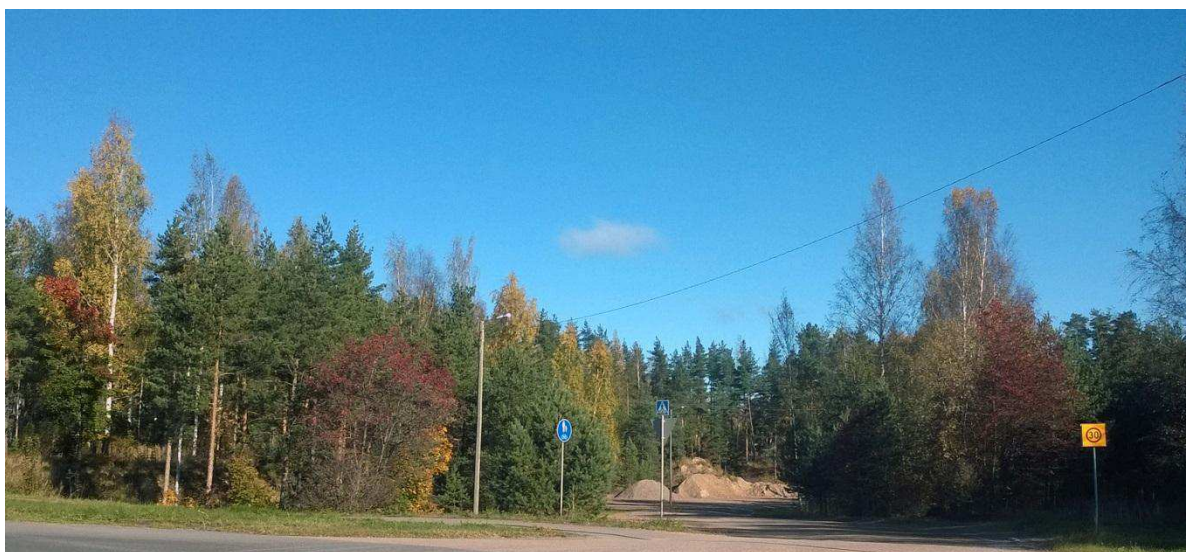
Bellabackens tallmo.



Vegetation på Bellabacken i övre delen av det gamla grustäktområdet.

På planeringsområdet finns enligt Salminens rapport ett värdefullt naturobjekt; torrängen vid Gamla Sågvägen. Objektet är klassificerat som lokalt mycket värdefullt (klass P+). Torrängsplätten är redan illa igenvuxen, men i fältskiktet kämpar ännu beaktansvärda torrängsarter. Torrängsplätten ligger sydost om Gamla Sågvägen alldeles i närheten av vägen. Frånsett vägkanten och stigen genom figuren är torrängen helt igenvuxen. Där finns ett 5–10 meter högt tätt bestånd av tallar med inslag av unga björkar. På platsen växer en liten mängd av nära hotad (NT) kattfot (*Hieracium umbellatum*) och flera tiotal tuvor med backglim (*Silene nutans*), som är sällsynt i Lovisaregionen och som fortfarande på vissa ställen lyckas blomma på platsen. Dominerande arter är bl.a. liten blåklocka, flockfibbla (*Hieracium umbellatum*), smultron (*Fragaria vesca*), renfana (*Tanacetum vulgare*) och bergsyra (*Rumex acetosella*).

I juni 2017 undersöktes växtligheten på Bellabacken och vid Gamla Sågvägens korsningsområde (Salminen 2017). Intill vägen sydost-söder om Gamla Sågvägen hade växtligheten skrapats bort genom sladdning på en cirka en meter bred zon så att endast sand syntes. En del av det avsnitt som var i sämst (öppet) skick hade förstörts. Små sandhögar hade också förts till platsen. Ingen kattfot hittades mera på platsen.



Omgivningen kring Gamla Sågvägen i södra delen av planområdet. Den beaktansvärda torrängsplätten ligger vid högra kanten av fotot.

Mellan Söderåsens flervåningshus och Kretsgången finns två gamla grustäckter där det finns en brant, sandig solbelyst sluttning samt vegetation som är typisk för sådana öppna sandmarker såsom kvastfibblor och hökfibblor (*Hieracium* sp.). På kanten av sandgropen nedanför flervåningshusen finns en liten mängd torrängsvegetation av god kvalitet såsom backglim och kärleksört.



Öppen sandmark på sluttningen av det gamla sandtäktsområdet i norra delen av planeringsområdet.

Intill Gamla Sågvägen finns den enda upptäckta växtplatsen för vresros på utredningsområdet och flera bestånd av lupiner. Båda arterna är skadliga främmande arter som erövrar livsrum av områdets ursprungliga flora. Beståndens läge är kritiskt, eftersom det finns värdefull torrängsvegetation på andra sidan av vägen och de här oönskade främmande arterna kan lätt spridas till torrängsområdet. Både lupiner och vresros växer längs Gamla Sågvägen i så liten omfattning att det ännu inte krävs några stora ansträngningar för att utrota dem. (Salminen 2016).



Figur 3. Södra delen av Norra Kvarnåsen, Södra Åsen och Bella. Värdefulla objekt 2–7. Sällsynta arters växtplatser: ● = kiattfot, ● = backglim. Främmande arter: ★ = blomsterlupin, ★ = vresros. Baskarta © Lantmäteriverket.

Kartutdrag från rapporten över kartläggningen av Kvarnåsens naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer i Lovisa 2016 (Salminen 2016). På kartan anges sällsynta arters växtplatser samt observerade främmande arter på planeringsområdet. På Bellaområdet finns angivet ett värdefullt naturobjekt (nr 7), torrängen vid Gamla Sågvägen.

Bellabackens östligaste del på planeringsområdet stupar brant ned mot havet. Sluttningen sammanhänger med ett större sluttningsområde söder och öster om planeringsområdet där torrängsvegetation på en torr sluttning observerades i utredningen 2016. På ett smalt område på Bellastrand avgränsat av havet och egnahemshustomterna finns särdrag av torräng på ås. På Bellastrand växer backglim och sannolikt också den hotade gulmåran (*Galium verum*) (Såguddens och Bellastrands vegetation, Jere Salminen 2016). Platsen är sedan tidigare känd som en särskilt god växtplats för backglim (Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994) och det är eventuellt fråga om den rikligaste förekomsten av backglim i hela Lovisa. Torrängens vegetation verkade ha decimerats på sluttningen till följd av bristande skötsel. (Salminen 2016b).

I undersökningen av växtligheten i juni 2017 (Salminen 2017) observerades cirka 10 tuvor med backglim på krönet av Bellabacken. Vid backens södra ända upptäcktes dessutom några exemplar av rockentrav. Hesperis sågs vid östra kanten av backen på ett kraftigt övergött område. Kärleksört förekom rikligt på en stor del av området. Backglim sågs utöver på de platser som nämns i en tidigare utredning också på Råfsbyvägens östra vägren på planeringsområdet.

Sommaren 2017 undersöktes om det finns någon källa i sydöstra delen av planområdet, vid ändan av gatan Bellastrand / i Bellabackens sluttning. Ingen källa hittades på området.

1.3 Landskap och kulturmiljö

1.3.1 Landskap

I den nationella indelningen i landskapsprovinser hör Lovisa till landskapsprovinserna Södra kustlandet, närmare bestämt Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt men mycket varierande i sin småskalighet. Söderåsen, som utgör en fortsättning av Kvarnåsen, samt Bellabacken representerar ett typiskt åsavsnitt i nord-sydlig riktning vid Södra kustlandet. I de östra delarna av Finska vikens kustregion är terrängformerna på grund av berggrundens rapakivi kantiga och på området finns rikligt med steniga marker och stora flyttblock som på planeringsområdet, främst på Söderåsens sluttning. I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger projektområdet i landskapstypen inre skärgård och fastlandskust.

Planeringsområdet består, frånsett vägarna, av obebyggt grönområde, som dock på grund av grustäkt är kraftigt bearbetat av mänsklig verksamhet. Grustäktsområdena har med tiden fått ett växttäck och ställvis smälter groparna och deras sluttningar in som en del av det skogbevuxna åslandskapet.

Planeringsområdet gränsar till bostadsområden i nordväst, väst och söder. Småhusområdet öster om Kretsgången är småskaligt och lummigt. Väster om Kretsgången finns ett stort flyttblock alldeles i norra delen av planeringsområdet och stora stenar samt enstaka lövträd (lönn, ek och björk) som avviker från tallskogslandskapet. Lövträden skapar trivsel i gatulandskapet. På Söderåsens krön nordväst om planeringsområdet finns lamellvåningshus samt en gammal villa. Bellabackens småhusbebyggelse ligger på sluttningarna sydost och söder om planeringsområdet. Norr om planeringsområdet fortsätter Kvarnåsens skogbevuxna sluttning och i sydväst finns öppna åkerområden.

Från planeringsområdets högsta punkter är det öppen utsikt mot det omgivande landskapet. Söderåsens högsta punkt ligger vid kanten av ett grustäktsområde. Därifrån har man vidsträckt utsikt mot sydväst mot åkerlandskapet samt ställvis mot sydost mot havet. Från Bellabackens krönområde har man ställvis fri utsikt mot havet. Från norra delen av planeringsområdet från Söderåsens sluttning finns det också ställvis utsikt mot havet.



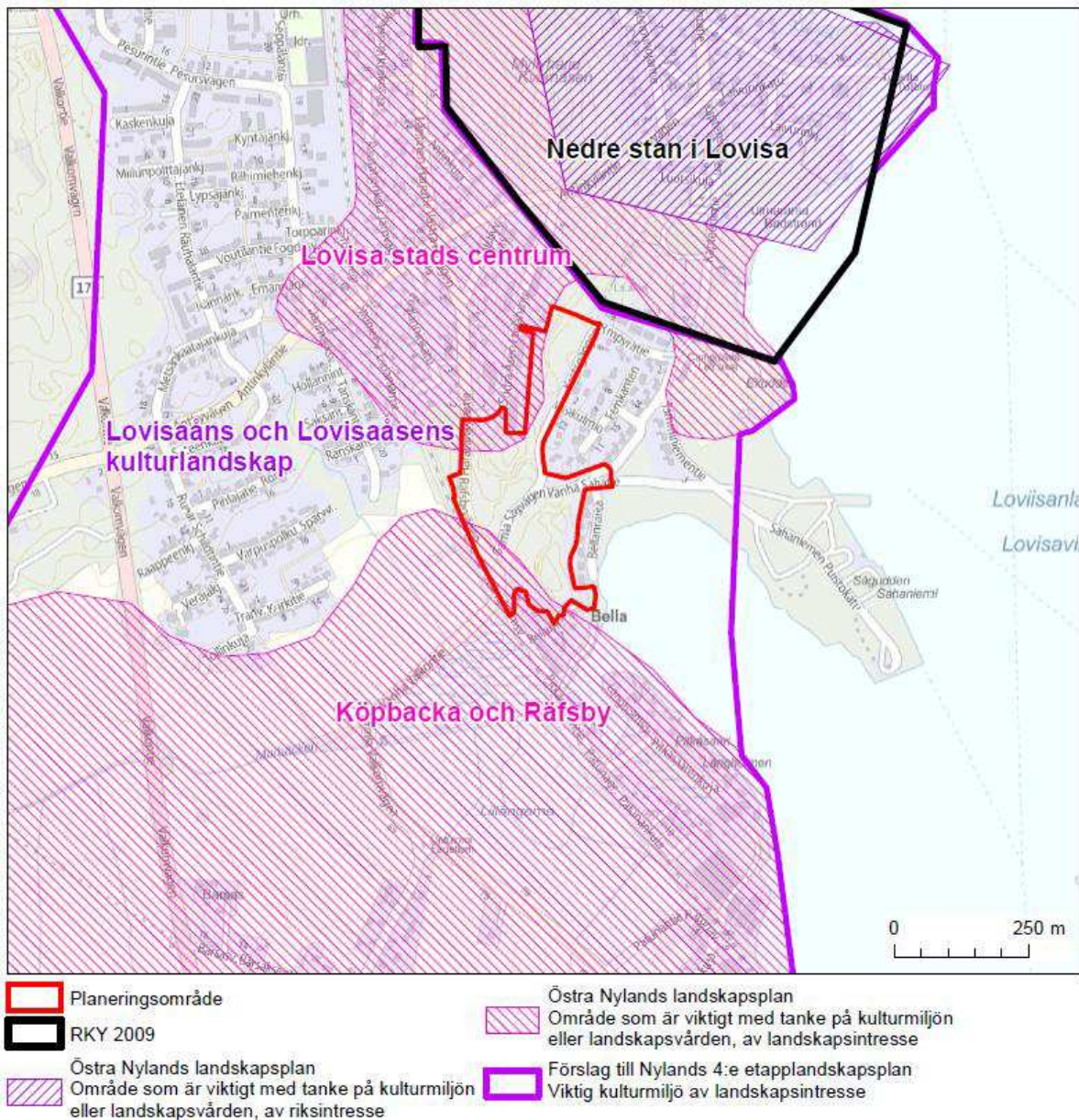
Landskapet vid Kretsgången: till vänster Söderåsens sluttningsskog, till höger småhusbebyggelse.

1.3.2 Värdefulla kulturmiljöer

I Nylands 4:e etappplansplan ligger planområdet på ett kulturmiljöområde av intresse på landskapsnivå, *Lovisaåns och -åsens kulturlandskap*. Det här områdets värden är baserade på den långsgående åsen som tydligt kan urskiljas i landskapet. Kring ådalen och järnvägen Lovisa-Lahtis, som löper parallellt med åsen, finns gamla byar.

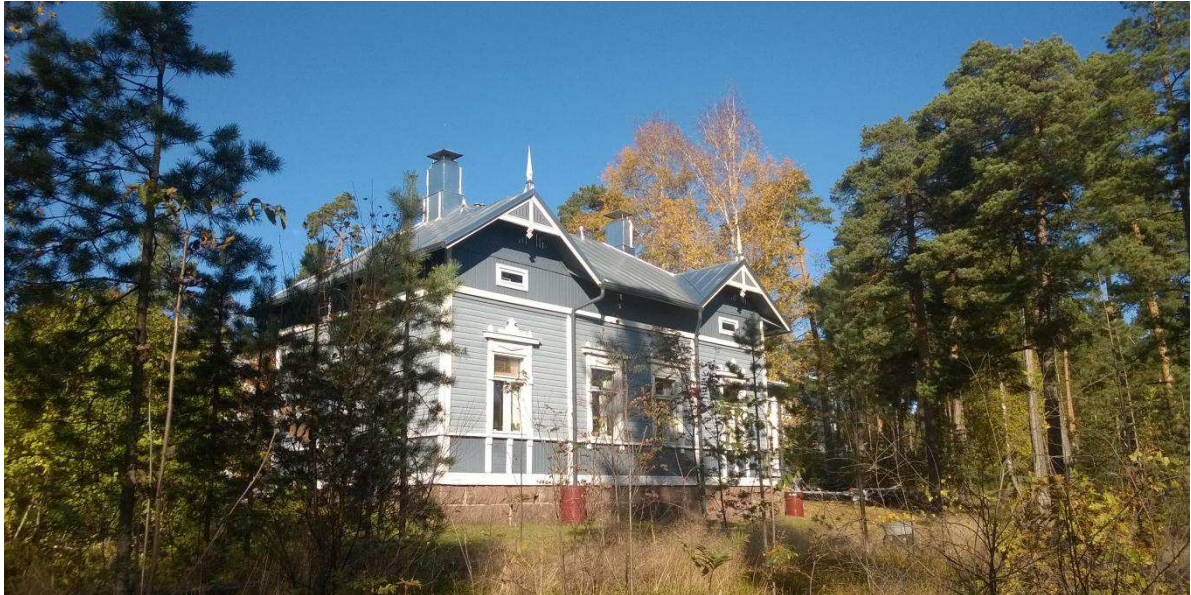
Som närmast cirka 40 meter norr om planeringsområdet finns en byggd kulturmiljö av riksintresse, *Nedre stan i Lovisa* ((RKY 2009).

I Östra Nylands landskapsplan hade *området Köpbacka och Räfsby*, som är värdefullt på landskapsnivå, anvisats söder om planeringsområdet och delvis på planeringsområdet. Norr om planeringsområdet och delvis på planeringsområdet hade området *Lovisa stads centrum* anvisats. De kulturmiljöer som är anvisade i Nylands 4:e etappplansplan har ersatt ifrågavarande beteckningar.



Landskaps- och kulturmiljöområden på planeringsområdet och i dess närhet.

I nordvästra hörnet av detaljplaneområdet, intill Söderåsen finns en stockvilla som i gällande detaljplan är skyddad med sr-beteckning. Byggnaden har inventerats 2005 (Orenius, Mäntysaari). Det sägs att byggnaden flyttades från S:t Petersburg 1900 till den nuvarande platsen för att bli en rysk officers villa/sommarbostad. Objektet, som tidigare var känt som Villa Lindholm, var fram till cirka 1990 en hyresbostad där det sägs ha funnits åtminstone två bostäder. Numera används huset som bostad och det har renoverats med respekt för traditionerna. På gården finns en förrådsbyggnad i trä, byggd på 1980-talet.



Villa Orenius i riktning mot planeringsområdet

1.3.2.1 Fornlämningar

På planeringsområdet eller i dess närhet finns enligt Museiverkets registeruppgifter inga kända fasta fornlämningar.

På Bellabacken har det funnits en stenfot efter en gammal byggnad. I gällande detaljplan är denna utmärkt som en miljö som ska bevaras. Stenfoten har senare förstörts.

1.4 Rekreation

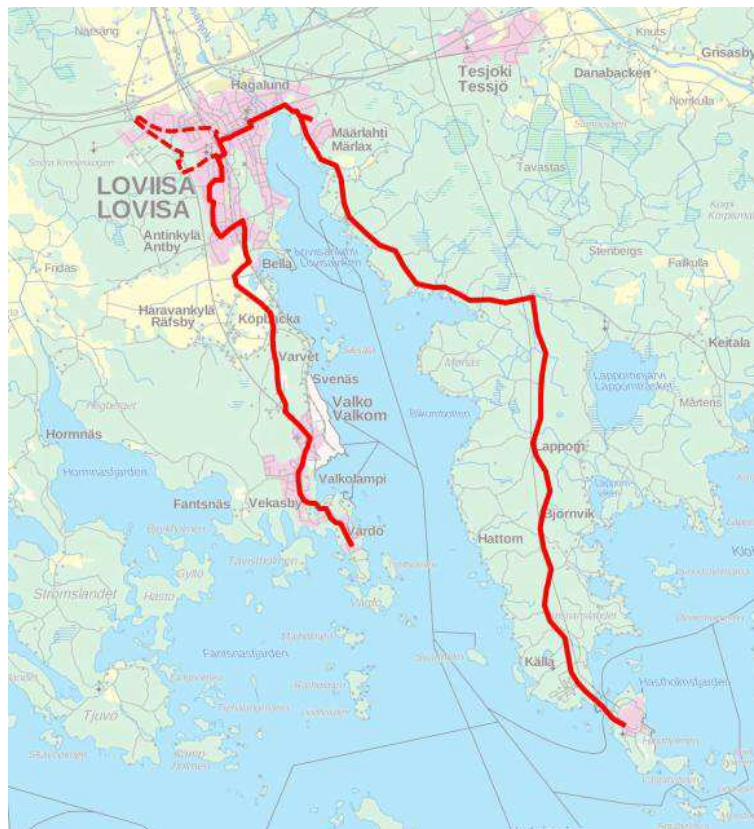
I den skogbevuxna åsterrängen på planeringsområdet finns skogsstigar som används för friluftsliv. Från norra delen av planeringsområdet leder en stig norrut där det finns viktiga rekreationsområden, Casinoparken och Kvarnåsen som fortsätter längre norrut. Från Casinoparken finns en grönförbindelse österut till havsstranden och längs Kvarnåsen till Lovisa centrum. På stranden av Ekudden och i närheten av den, nordost om planeringsområdet, finns tennisplan, badstrand och campingområde. Från Bellabacken finns för närvarande ingen direkt förbindelse via rekreationsled till havsstranden. I planområdets sydöstra hörn står Bellaslutningen i förbindelse med detaljplanens rekreationsområde (V-1) vid stranden.

1.5 Trafik

Planeringsområdet betjänas av Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen och Kretsgången. Räfsbyvägen, som i norr övergår i Västra Åsvägen, leder till Helsingforsvägen, som är den rakaste och snabbaste ruten till centrum samt till Borgå motorväg. Då man rör sig söderut övergår Räfsbyvägen i Gamla Valkomvägen, som leder till Valkomvägen och Vårdö. Från Gamla Sågvägen finns förbindelse till Bellastrands bostadsområde, Sågudden samt norrut mot Strandvägen via Kaptensvägen och Ekuddsvägen. Kretsgången, som svänger av norrut från Gamla Sågvägen, betjänar det gamla småhusområdet. Även Kretsgången har i norr anslutning till Kaptensvägen. Det finns inga uppgifter om trafikmängderna på gatunätet. Kollektivtrafik i form av en buss kör på linjen Vårdö–Lovisa–Märlax–Hästholmen från måndag till fredag samt på lördag.



Trafikmängder i närheten av planområdet



Bussrutt från planeringsområdet till centrum

1.5.1 Teknisk försörjning

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät. På området finns vattenledning, avloppsledning, en avloppsledning under tryck och ett regnvattenavlopp. På området finns också fjärrvärmerör längs Råfsbyvägen norrifrån söderut mot Långholmsvägen.

1.5.2 Miljöstörningar

I sydvästra hörnet gränsar planområdet till järnvägen, där godståg kör till hamnen i Valkom.

1.5.3 Social miljö

Lovisas invånarantal 2016 var 15 234. Kring planeringsområdet finns småhus och flervåningshus.

1.5.4 Markägoförhållanden


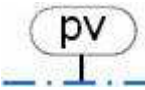


Lovisa stad äger området som ska planläggas med undantag av fastigheten 434-5-508-2 intill Södra Åsen och fastigheten 434-5-514-6 intill Långholmsvägen.

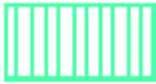
1.6 Planeringssituation

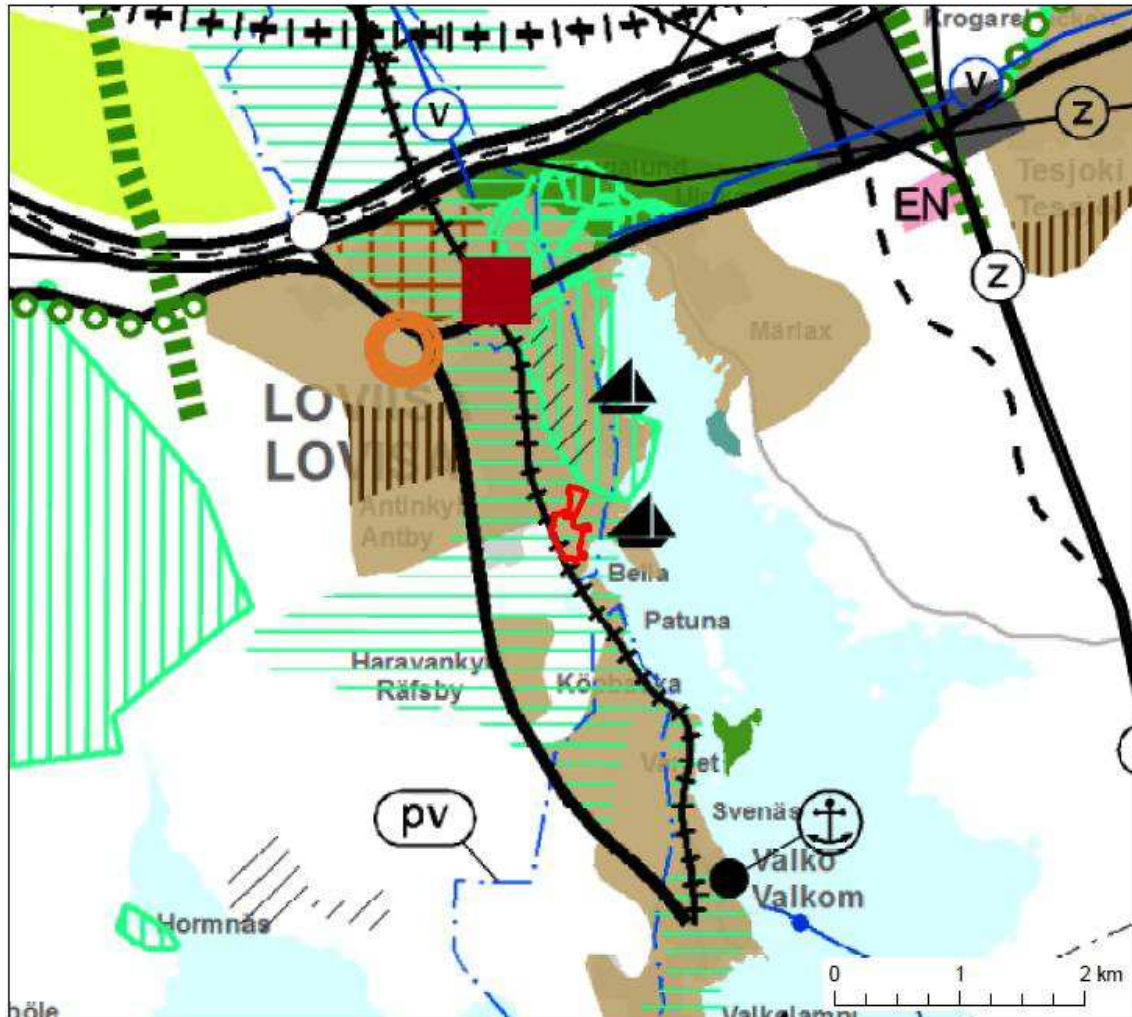
1.6.1 Landskapsplan

Landskapsplaner som vunnit laga kraft i Nyland är Nylands landskapsplan, 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etapplandskapsplanerna och Östra Nylands helhetslandskapsplan. Nylands landskapsfullmäktige godkände 4:e etapplandskapsplanen 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Landskapsplanen har trätt i kraft, eftersom den har kungjorts i de kommuner som hör till landskapsplanens område.

I de gällande landskapsplanerna gäller följande planbeteckningar och -bestämmelser planeringsområdet och dess näromgivning:

	<p>Område för tätortsfunktioner</p> <p>Med beteckningen anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen innefattar trafikleder samt hamn-, service-, depå-, terminal-, bangårds- och andra motsvarande områden som behövs för trafiken, friluftsleder, cykel- och gångleder, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden inom tätorterna.</p> <p>Beteckningen "Område för tätortsfunktioner" hindrar inte att användningsändamålet för områden som används för jord- och skogsbruk vid behov bibehålls.</p>
	<p>Grundvattenområde</p> <p>Med beteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.</p>
	<p>Förbindelsebana</p> <p>Med beteckningen anges förbindelsebanorna</p> <p>Till beteckningen hänför sig bygginskränkning med stöd av MBL 33 § 1 mom.</p>
	<p>Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer.</p> <p>På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</p>

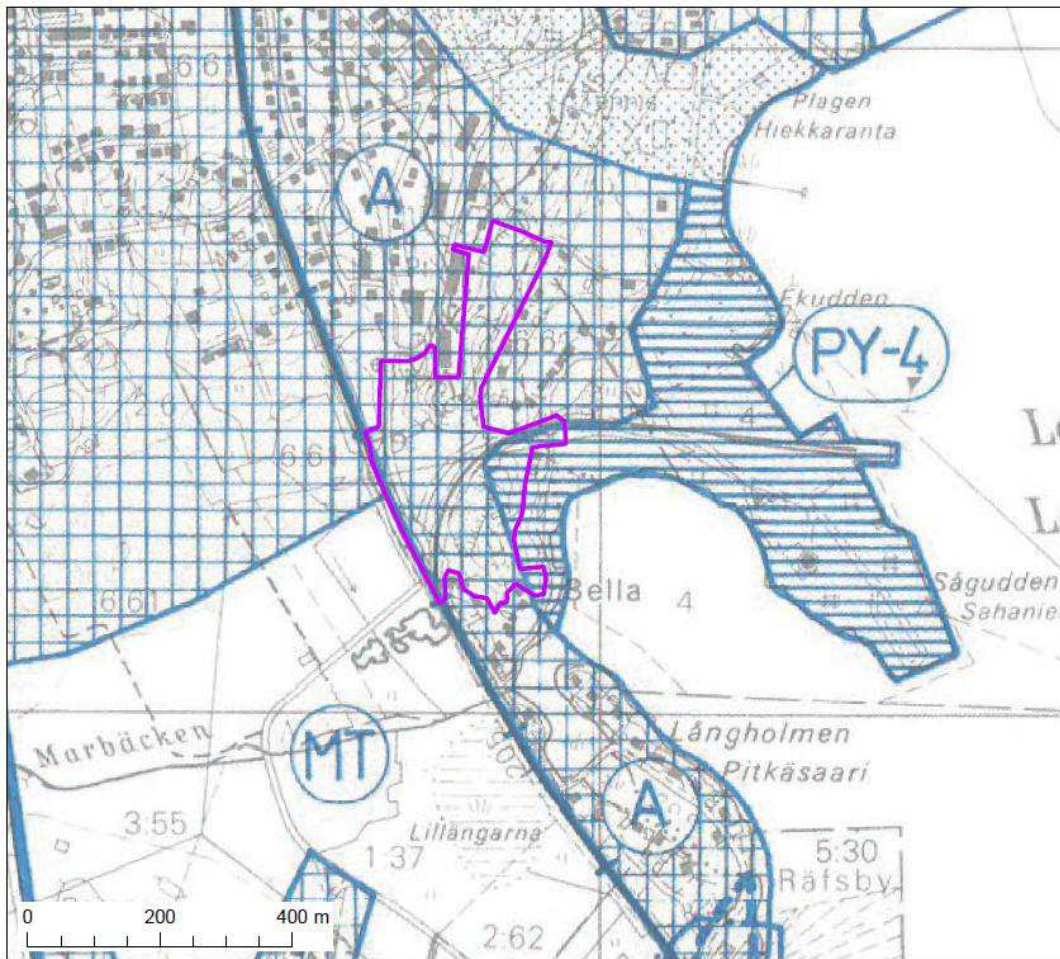
	<p>Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009).</p> <p>På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</p>
---	--



Utdrag ur en inofficiell sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner – 2017 (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etapplandskapsplan och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

1.6.2 Generalplan

På planeringsområdet finns ingen delgeneralplan med rättsverkan, men på området gäller den generalplan med rättsverkan som godkänts av Lovisa stadsfullmäktige 9.12.1987 där området är bostadsområde (A) och delvis område för offentlig service (PY-4).



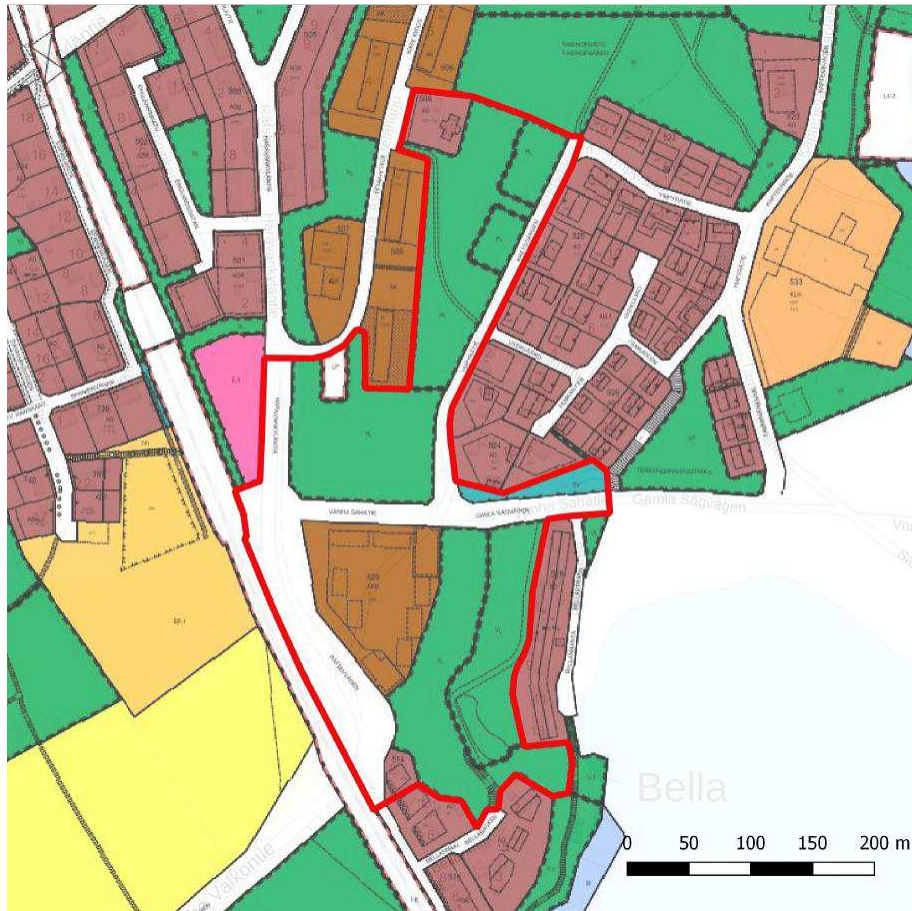
Utdrag ur Lovisa generalplan som saknar rättsverkan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

1.6.3 Detaljplan

På området gäller 5 detaljplaner:

- Väster om Kretsgången, i norra delen av planeringsområdet AM5-3, fastställd 28.10.1981
 - o PI: Parkområde som bör planteras och där landskapsskadorna bör iståndsättas.
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
- Frånsett södra ändan av Kretsgången AM5-2, fastställd 6.7.1979
 - o Vägområden: Kretsgången
- I södra delen av planeringsområdet AM5-10, fastställd 15.5.1996
 - o VL: Område för närrekreation
 - o LP: Område för allmän parkering
 - o AKR: Kvartersområde för flervåningshus och radhus (kvarter 529)
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
 - o EV: Skyddsgrönområde
 - o Vägområden: Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen, Kretsgången
- I sydöstra delen av planeringsområdet AM5-11, fastställd 15.9.1999
 - o VL: Område för närrekreation
 - o del av område där omgivningen ska bevaras är utmärkt på den plats där det tidigare har funnits stenfötter
 - o på området för närrekreation finns en för allmän gångtrafik reserverad riktgivande områdesdel

- I norra delen av planeringsområdet, gränsande till Kretsgången, gäller två delar av planen BIV31, som fastställdes 26.6.1972
 - PL: parkområde som bör bevaras i naturligt tillstånd eller återställas till detsamma
 - på parkområdet finns delar av en riktgivande boll- och lekplan



Utdrag ur detaljplanesammanställning

1.6.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning trädde i kraft 31.5.2014.

2. PLANERINGSSKEDEN

2.1 Deltagande och samverkan

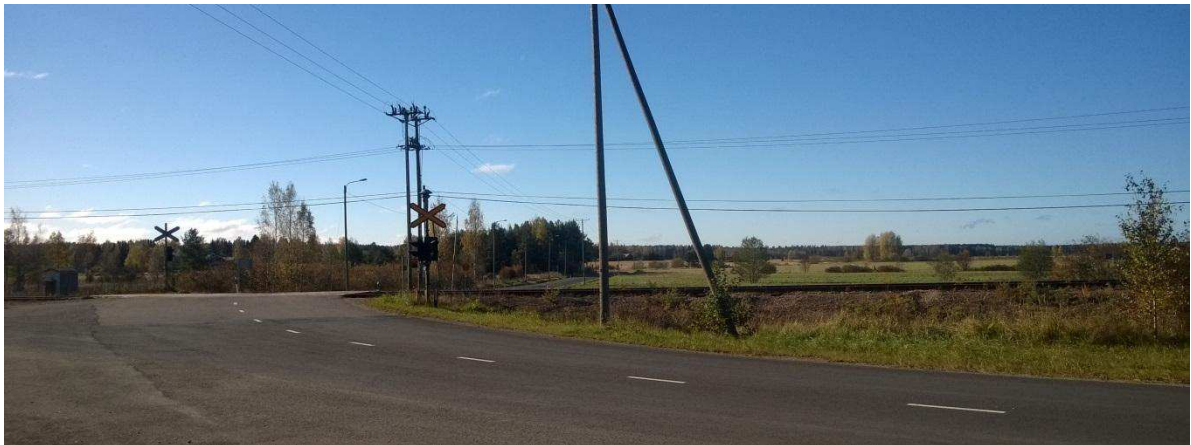
Förfarandet för deltagande och samverkan samt planläggningens skeden har beskrivits i programmet för deltagande och bedömning, som finns som bilaga 1 till beskrivningen.

2.1.1 Workshop

I samband med detaljplanearbetet ordnades en workshop 15.2.2017, där de närvarande beskrev områdets nuläge, presenterade planeringsmål och behandlade de två alternativa utkastet ALT 1 och ALT 2 i det framlagda materialet i beredningsskedet. Workshopen ordnades i evenemangscentret Keskus-Centralen i närheten av planeringsområdet och 14 invånare från näromgivningen deltog. Diskussionerna vid workshopen resulterade i sammanställda kartor som finns i beskrivningens bilaga 3 och 4.

2.2 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten vid plankorsningen mellan järnvägen och Gamla Valkomvägen samt skapa en mångsidig boendemiljö.



Plankorsningen mellan järnvägen och Gamla Valkomvägen. Trafikverket håller på att förnya plankorsningen med järnvägen som gränsar till planområdet jämte korsningens utrustning och har framfört behov av ändringar i utrustningens placering och gatunätet.

2.2.1 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Grundvattnets mängd och kvalitet på Kvarnåsens (0143402) grundvattenområde, som lämpar sig för vattenförsörjning, får inte försämrats.

Terrängens höjdskillnader ska göras till en styrka för området och grustäcksområdet som har tagits ur bruk ska efterbehandlas så att det smälter in i landskapet.

Nybyggnationen ska vara småskalig och måttfull så att den stöder den trivsamma boendemiljön vid Kretsgången. Det är skäl att bevara flyttblocket vid ändan av Kretsgången.

Rekreationsleden på åsen ska förlängas genom planeringsområdet och det ska finnas goda förbindelser från planeringsområdet till lederna.

2.2.2 Respons i beredningsskedet

I samband med planens beredningsskede (planutkastet) kom det in utlåtanden från Nylands NTM-central, Lovisa stads miljövårdsenhet, miljöhälsovården samt Kymmenedalens EI. Det kom tre åsikter. En sammanställning av responsen och bemötandena av den finns i beskrivningens bilaga 5.

2.2.3 Respons i första förslagsskedet

I samband med framläggningen av planen i förslagsskedet lämnades det utgående från promemorian från planförhandlingen in utlåtanden av Lovisa stads byggnadstillsyn, vattenaffärsverket, kommunaltekniken samt fastighets- och GIS-byrån. Övriga utlåtanden kom från Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen, Östra Nylands räddningsverk, Hälsoskyddssektionen samt Kymmenedalens Elnät Ab. Det kom tre åsikter. En sammanställning av responsen och bemötandena av den finns i beskrivningens bilaga 11.

2.2.4 Respons i andra förslagsskedet, beträffande utvidgningsdelen

Kompletteras efter framläggningen.

2.2.5 Ändringar som gjorts i planmaterialet efter förslagsskedets hörande

Efter framläggningen av planförslaget har följande ändringar gjorts på plankartan:

- En del av kvarter 514 har infogats i planområdet som AO-område.
- Gatuområdet nordväst om fastigheten 434-5-514-6 har flyttats 5 m mot nordväst
- De böjda kvartersområdesgränserna har rätats ut
- Gatuområdet har utvidgats till MA-2-området så att Räfsbyvägen blir en huvudled eller det går att bygga en rondell i korsningen.
- I AKR-1-kvarteret har förbud mot anslutning till korsningsområdet anvisats
- Byggnadsytan för bilförvaringsplatsen i AKR-1-kvarteret har justerats så att den blir rymligare
- AK-2-kvartersområdet har förstorats något från Kretsgångens sida
- I planbestämmelsen för MA-2 har det lagts till att det går att placera en pumpstation på området
- Sr-bestämmelsen har kompletterats på följande sätt: Skyddskrävande byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska särdrag bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska traditionella material och metoder som lämpar sig för byggnaden användas.

Efter framläggningen av planförslaget har följande ändringar gjorts i planbeskrivningen:

- En del av kvarter 514 har uppdaterats att bli en del av planbeskrivningen
- I beskrivningen har det uppdaterats att Nylands 4:e etappplanskapsplan har trätt i kraft
- Beskrivningarna av de ändringar som har gjorts på kartan har reviderats

3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Detaljplanens struktur

3.1.1 Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sågvägen. Gamla Sågvägen rätas ut så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Räfsbyvägens och Gamla Sågvägens korsningsområde förstörades så att det går att bygga en rondell där eller på annat sätt i samband med en gatuplan omforma korsningen så att den blir säkrare än nu.

3.1.2 Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktsområdena på båda sidorna om Gamla Sågvägen, ska bebyggas. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda krönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Söderåsen har bevarats i naturtillstånd.

Vid Söderåsens södra ända, där det nu finns ett grustäktsområde som tagits ur bruk, anvisas byggnadsytor för flera punkthus med sex våningar längs Räfsbyvägen och Gamla Sågvägen. Där går det också att bygga gemensamma bastuutrymmen i sjunde våningen på ett sådant sätt att våningen är indragen från byggnadens ytterkant. Skärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för en hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens torndel (det s.k. spartornet) har hela sju våningar. Bilplatserna är placerade nedanför slutningen som ska vårdas för att anpassas till landskapet så att kvarterets gårdsområden bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad fälls delvis in i slutningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

På Bellabackens nordvästsluttning finns anvisat ett kvarter som ger möjlighet att bygga radhus eller flervåningshus (AKR-1). Byggnaderna byggs vinkelrätt mot gatan. Slutningen i kvarterets bakre del formas, och radhusen eller de små våningshusen som placeras mellan gatan och slutningen trappas av enligt terrängformerna på byggplatsen. Parkering ordnas intill Gamla Sågvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak. Bostäderna får gårdar på skyddade platser mellan byggnaderna och slutningen. Grustäktsområdet som har tagits ur bruk och finns sydost om AKR-området utformas som ett tryggt rekreativområde. Vad växtligheten på området beträffar är det skäl att välja växter som trivs på torra och solbelysta områden.

Grustäktsområdet mellan Söderåsen och Kretsgången har börjat smälta in fint i omgivningen och där växer redan stora träd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har fyra småhustomter anvisats. Byggnationen är begränsad till området strax intill gatan, och grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut har lämnats fri. De västra ändarna av Femkanten och Kretsgången förblir öppna, och därifrån är det lätt att ta sig till stigarna på åsen. Bostadsbyggnaderna är anvisade att byggas alldeles i norra hörnet av tomten. Takåsens riktning ska stå vinkelrätt mot gatan. Garage eller täckta bilplatser finns anvisade intill gatan, med takåsen parallellt med gatan. På så sätt blir gårdsområdet skyddat och öppet mot söder.

Fastigheten 434-5-508-2 i nordvästra hörnet av planområdet, Villa Orenius, är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO-5). För huvudbyggnaden gäller skyddsbezeichnung sr och byggnadsytan är huvudsakligen utmärkt enligt ytterväggarnas yttre ytor på plankartan, men på byggnadens östra och södra sidor har något större byggnadsyta än nu anvisats så att glasverandor kan byggas. Motsvarande har förverkligats i byggnadens norra del. I gällande detaljplan har motsvarande utvidgningar av byggnadsytan anvisats. Tilläggsbyggrätten på tomten är 162 m² vy och den kan byggas ända fram till gatan Södra Åsen.

Fastigheten 434-5-514-6 i södra delen av planområdet är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO). I gällande detaljplan fanns fastigheten också på byggnadsytor som motsvarar kvartersområde för fristående småhus. Enligt markägarens särskilda önskemål i en anmärkning har tomten förstörats.

I planen anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av detaljplaneområdet ska bevaras, och eken intill Kretsgången har angetts med beteckningen skyddat träd.

Området mellan järnvägen, Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen är reserverat som landskapsåker. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna har möjlighet att plocka blommor åt sig där på senhösten. Den öppna landskapsåkerbibehåller öppna vyer västerut och är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.

3.1.3 Dimensionering

De nya kvarteren för flervåningshus, radhus och fristående småhus ger möjlighet för cirka 372 nya invånare på området (boendetäthet: 45 m²/pers.).

Planområdet omfattar cirka 8,7 ha. Planområdets arealer enligt markanvändning framgår av följande tabell:

Områdesreservering	Beskrivning av beteckningen	Byggrätt/m ²	Areal/ha
AO, AO-5	Kvartersområde för fristående småhus	1 573	0,7329
AKR-1	Kvartersområde för flervåningshus och radhus	2 937	0,5875
AK-2	Kvartersområde för flervåningshus	12 700	0,8467
VL, VL-9	Område för närrecreation		4,2480
MA-2	Landskapsmässigt värdefullt åkerområde		0,4606
EV	Skyddsgrönområde		0,0966
LP	Område för allmän parkering		0,0807
	Gatuområden		1,6479
Totalt		17 210	8,7009

Planens dimensioneringsuppgifter presenteras utförligare på planläggningens uppföljningsblankett som finns i beskrivningens bilaga 9.

3.1.4 Service

För området finns inte anvisat några planläggningsreserveringar för service. Området utnyttjar servicen i Lovisa centrum på cirka 1,5 km avstånd. Där finns kommersiell service, hälsocentral, finsk- och svenskspråkiga daghem, skolor och gymnasier.

3.2 Miljöstörningsfaktorer

I sydvästra hörnet gränsar planområdet till järnvägen, där godståg kör till hamnen i Valkom. Marken på området består av grus och utgående från VTT:s anvisningar torde det inte uppstå några betydande konsekvenser av vibrationer.

Trafikmängden på järnvägen är liten och därför kommer medelljudnivån sannolikt att ligga under riktvärdena.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +2,8 meters höjd från medelvattenståndet enligt Lovisas byggnadsordning.

I planen ges bestämmelser om hur terrängen på grustäktsområden som tagits ur bruk ska formas och förses med växtlighet. Det har utarbetats visualiseringar av området och getts planbestämmelser som stöder att området byggs till ett högklassigt, hälsosamt och säkert bostadsområde.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Det är förbjudet att orsaka kvantitativa eller kvalitativa förändringar av grundvattnet. I planen tillåts inte byggande av jordvärmerör eller placering av oljecisterner och på området får inga utrymmen byggas alltför nära grundvattennivån.

I planen förutsätts att rent tak- och dagvatten ska fördröjas och infiltreras i marken på tomten. På parkeringsområdena ska vattnet ledas via oljeavskiljare till infiltrering.

I detaljplanen har man beaktat samhällsstrukturens och infrastrukturens nät och konstruktioner som ska byggas så att lösningen ska främja energieffektivitet och öka användningen av befintliga och kommande konstruktioner och system.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid byggande på planområdet.

3.3 Planbeteckningar och bestämmelser

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ullakkokerrokseen. Ullakkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa eikä hissikuilua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alan osalle tarvitse varata autopaikkoja.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver det i planen anvisade största tillåtna antalet våningar och byggrätten får gemensamma utrymmen som betjänar huvudanvändningen såsom bastu- och vistelseutrymmen, terrasser och andra motsvarande utrymmen byggas i vindsvåningen. Vindsvåningen ska vara indragen. Den del av trapphus som överstiger 20 m² samt hisschakt räknas inte in i byggrätten, och för den här delen som överskridervåningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

AKR-1

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinteeseen mukaisesti.

Kvartersområde för flervåningshus och radhus.

Sluttningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt sluttningen.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO-5

Erillispientalojen korttelialue.

Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun.

Kvartersområde för fristående småhus.

Får byggas ända fram till gatan Södra Åsen.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

VL-9

Lähivirkistysalue.

Käytöstä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnonmukaista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoiltaan.

Område för närrekreation.

Slänterna på grustäktsområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervårdas för att smälta in i omgivningen med hjälp av naturlig växtlighet. För områdets växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas. Slänterna ska utformas så att de får varierande terrängformer.

LP

Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.

EV







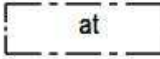
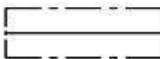
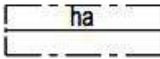
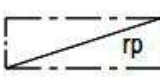
Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.

MA-2

Maisemapelto. Alueelle voidaan sijoittaa pumpaamo.

Landskapåker. På området kan en pumpstation placeras.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande gräns för tomt/byggplats.
5	Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stads- eller kommundels nummer.
SÖD	Kaupungin- tai kunnanosan nimi. Stads- eller kommundels namn.
535	Korttelin numero. Kvartersnummer.
SÖDERÅSENS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
290	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
12/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e =1,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för bilförvaringsplats.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger riktningen för byggnadens takås.
	Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden. Takåsen vinkelrätt mot gatan.
	Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Parkeringsbyggnad infälld i sluttningen, ska fås att smälta in i landskapet. För sluttningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.

	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utvistelse.
	Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som ska bevaras/planteras.
	Katu. Gata.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Riktgivande gata/väg för gång- och cykeltrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Område där miljön ska bevaras.
	Suojeltava puu. Träd som ska skyddas.
	Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvin perinteisin materiaalein ja menetelmin. Skyddskrävande byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska särdrag bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska traditionella material och metoder som lämpar sig för byggnaden användas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta N2000 korkeusjärjestelmässä.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +3,0 meters höjd över medelvattenståndet i höjdsystemet N2000.

Lukuun ottamatta korttelin 529 rinteeseen upotettua pysäköintirakennusta, alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Bortsett från parkeringsbyggnaden som fällt in i sluttningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa.

I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadssätt per kvarter följas.

Alueella ei sallita öljylämmitystä eikä alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja.

På området tillåts inte oljeeldning och inga jordvärmebrunnar får byggas på området.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavedenhallintasuunnitelma tulee sisältyä perustamistapalausuntoon.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggnad, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i utlåtandet om grundläggningsätt.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeytävään ja virtaamaan hidastavien rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenbehandling på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenbehandlingen.

Pysäköintirakennusten, autosuojien ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattoina, joissa kattovesiä on mahdollista viivyttää.

Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de täckta bilplatsernas och ekonomibyggnadernas tak byggs som gröna tak där takvattnet kan fördröjas.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerotimien kautta.

Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:

AO-korttelialueella 2 ap/asunto

ARK-korttelialueilla 1 ap/80 k-m²

AK-korttelialueilla 1 ap/100 k-m²

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:

På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad

På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m² vy

På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m² vy

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Ett radonsäkert byggande bör beaktas då man bygger på området.

Tonttijako:

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tomtindelning:

Detta detaljplaneområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapuri rakennuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystääkorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och förmiljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där öven grannbyggander- nasfasadmaterial, färg- sättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, stakenten och annat anges.

3.4 Namn

I planen anvisas inga nya gatunamn.

4. PLANENS KONSEKVENSER

4.1 För samhällsstrukturen

Detaljplanen kompletterar Lovisas samhällsstruktur i den södra delen, då området som detaljplaneras ska anslutas till det bebyggda området vid Kretsgången och Söderåsen. Nybyggnationen förutsätter inte att några nya tekniska nät eller trafikförbindelser måste byggas, men deras linjer måste ses över. Detta kan göras till normala byggkostnader.

4.2 För grönområden och rekreationsförbindelser

Den här planändringen har positiv inverkan på att det ska finnas tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation, då grustagets skurna sluttningar, som nu är svårframkomliga, kommer att omformas så att de lämpar sig för rekreation. Åsarnas krönområden är reserverade som rekreationsområden och de nuvarande rekreationsförbindelserna på området bevaras.

4.3 För sociala förhållanden

Det nya bostadsområdet innebär att Lovisa får nya invånare. Området finns i närheten av service och rekreationsmöjligheter och skapar därför förutsättningar för ett lätt vardagsliv.

I detaljplanen anges ingen sådan markanvändning som kunde försämra livsmiljöns säkerhet eller hälsosamhet för de nuvarande invånarna i närområdet.

4.4 För naturen och naturresurserna

På planeringsområdet upptäcktes inga sådana objekt som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen, inga sådana skyddade naturtyper som nämns i 29 § i naturvårdslagen och inga hotade eller andra beaktansvärda växtarter. Fladdermusobservationerna på området var obetydliga och planen påverkar inte fladdermössens levnadsförhållanden. Skogspartierna på planeringsområdet har ordinära naturvärden och planen bedöms inte påverka objekt med betydelsefulla naturvärden.

Det värdefullaste området på en torräng, som tidigare har bedömts vara lokalt värdefull (utredning 2016) intill Gamla Sågvägen hade enligt observationerna sommaren 2017 förstörts. På planeringsområdet kan man främja förhållandena för växter som trivs på torrängar på öppna områden genom att skapa gynnsamma förhållanden för växterna på kvartersinnergårdarna och grönområdena, speciellt på sandsluttningarna som öppnar sig mot söder-sydväst.

4.5 För landskapet, tätortsbilden, kulturarvet och den byggda miljön

Byggnation enligt planen förändrar planområdets landskapsbild till den del som nya bostadskvarter byggs. AK-2- och ARK-1-kvarteren ligger till stor del på åsarnas sluttningar, på gamla grustäktsområden. Byggnationen förbättrar de här områdenas utseende i stadsbilden, då de skadade sluttningarna eftervårdas så att de blir en del av rekreationsområdenas sluttningar samt kvartersinnergårdar.

Taken på husen med 6–7 våningar på AK-2-området reser sig endast en aning över den högsta punkten på Söderåsens södra del (+22 m ö.h.). Taken ligger lägre än trädtopparna på backens träd samt taken på flervåningshusen intill Södra åsen. Från åsens högsta punkt öppnar sig en vid utsikt mellan byggnaderna i AK-2-kvarteret mot sydost och havet samt mot sydväst och det öppna åkerlandskapet. Vid korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen bildar AK-2-kvarterets byggnader ett tydligt landmärke och en port till bostadsområdet. Att placera parkeringen så att den delvis fälls in i sluttningen gör att det går att placera trivsamma gårdsområden mellan byggnaderna, vilket gör gatubilden mångsidigare. En rad med träd längs gatorna strukturerar gaturummet och avgränsar bostadskvarteret på ett naturligt sätt.

Den högsta takhöjden på de avtrappade radhusen i AKR-1-kvarteret ligger på en lägre nivå än Bellabackens krön (+ 19 m ö.h.). Vid kvarteret får det förbuskade gamla grustäktsområdet med dess branta sluttningar en öppnare och mera bebyggd karaktär. AKR-1-kvarteret bildar tillsammans med AK-2-kvarteret ett slags port till bostadsområdet. Kvarterets täckta bilplatser ligger intill Gamla Sågvägen och avgränsar gatan och kvarteret.

AO-kvarteret, som ligger intill Kretsgången, förändrar det nuvarande grönområdet till byggd miljö. För närvarande finns det gamla, redan igenvuxna grustäktsområden vid kvarteret, vilket innebär att terrängformerna är varierande. På grund av tomtarrangemangen måste terrängformerna jämnas ut. Tomter för småhus passar beträffande proportionerna in i miljön öster om Kretsgången.

Nybyggnationen som anvisas i planen kommer i huvudsak inte att synas från havssidan på grund av terrängformerna och växtligheten. De högsta våningarna i AK-2-områdets flervåningshus kan synas till havet, mot en smal remsa söder om Sågudden. I utsikten från havet reser sig de nya byggnaderna inte till en högre nivå än takhöjden på de nuvarande flervåningshusen på Söderåsen.

De grönområden som blir kvar på planområdet är till största delen trädbevuxna sluttnings- och krönområden som avspeglar åslandskapets karaktär. De gamla grustäktsområdena på grönområdena kommer att eftervårdas så att de smälter in i omgivningen och områdenas sluttningar blir naturligare och mera långsluttande.

Planen tryggar ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla Villa Orenius och anvisar möjlighet till tilläggsbyggnation på tomten på ett sådant sätt att det inte försämrar byggnadens nuvarande värden.

MA-området ligger vid Åkerlandskapen som öppnar sig väster om Råfsbyvägen och erbjuder fri utsikt västerut från planområdet. Med en planterad landskapsåker kan gatulandskapet göras mångsidigare och det skapar en trivsamt miljö.

Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens sträckning i sydvästra delen av planområdet justeras. På grund av den nya sträckningen måste terrängen i någon mån jämnas ut med hjälp av slänter och avsatser.

Planområdet ligger på ett område med kulturmiljö som är av intresse på landskapsnivå, *Lovisaåns och -åsens kulturlandskap*. Planen medför ingen försämring av områdets värden.

4.6 För trafiken och trafiksäkerheten

Planområdet ligger i närheten av Lovisa centrum, och från området går det lätt att ta sig till fots eller med cykel, då servicen finns på kort avstånd. Från området finns kollektivtrafik på linjen Vårdö-centrum-Märlax-Hästholmen.

En bedömning av trafikbehovet har gjorts i enlighet med Miljöministeriets publikation 27/2008:

*invånarantal * resealstring * personbils andel * besöksresefaktor / antal passagerare i bilen*

(368 x 2,46 x 0,59 x 1,22) : 1,48 = 440

Enligt detta är områdets genomsnittliga dygnstrafik 445. Trafiken styrs mot centrum och övriga trafikleder i norr via Råfsbyvägen och Västra Åsvägen eller Råfsbyvägen, Antbyvägen och Strandvägen. De här vägarna har god förmedlingskapacitet och längs dem finns redan gång- och cykelvägar.

Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen är dimensionerade så att det går att bygga en gång- och cykelväg längs dem, vilket främjar trafiksäkerheten.

4.7 För teknisk försörjning

För att ordna energiförsörjning, vattentjänster och avfallshantering krävs nya nät eller att linjerna i de nuvarande näten ändras, men på en generell nivå ger en komplettering av samhällsstrukturen i den södra delen av Lovisa tätort dubbel nytta för ekonomin och ekologin, då näten för energiförsörjning, vattentjänster och avfallshantering finns i närheten och lätt kan kompletteras.

4.8 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF 25 §) ska man i detaljplanebeskrivningen bl.a. ge en utredning om hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen, om en detaljplan görs upp för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkan. Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 24 § 2 mom.) ska man vid planering av områdesanvändning beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen

så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Livsmiljöernas ändamålsenlighet och ekonomi främjas av planen genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och förtätas.

4.9 Förhållande till landskapsplanen

Detaljplanen och detaljplaneändringen är i enlighet med landskapsplanen.

4.10 Förhållande till innehållskraven för en generalplan

Eftersom det inte finns någon gällande generalplan med rättsverkningar på området, ska man då en detaljplan utarbetas i tillämpliga delar även beakta det som stadgas om innehållskraven för en generalplan i MBL 39 §.

Enligt 39 § i markanvändnings- och bygglagen ska man då en generalplan utarbetas beakta:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar

Planen stöder Lovisa samhällsstrukturens funktion, ekonomi och ekologiska hållbarhet, då tilläggsbyggnation anvisas i anslutning till bebyggda områden.

- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

De funktioner som detaljplanen ger möjlighet till ligger på redan bebyggt område och i anslutning till befintliga trafiknät och kommunaltekniska nät.

- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas

Planen ger möjlighet till ökat antal invånare. Tillgången på kommunal och kommersiell service är utmärkt i Lovisa centrum på ca 1,5 km avstånd.

På planeringsområdet finns skogsstigar som används för friluftsliv, och dessa områden är i planen anvisade som rekreationsområden. Från den norra delen finns förbindelse via en stig mot Casinoparken och vidare till Kvarnåsen. Från Casinoparken finns en grönförbindelse österut till havsstranden och längs Kvarnåsen till Lovisa centrum. Nordost om planeringsområdet, på stranden av Ekudden, finns tennisplan, badstrand och campingområde. Från planeringsområdet kan man också nå havsstranden från sydöstra hörnet, där det i planen anvisade rekreationsområdet har en förbindelse till det rekreationsområde som i gällande plan finns anvisat vid havsstranden.

- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp och avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

Detaljplanen och detaljplaneändringen förbättrar den nuvarande kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar. Funktionerna utnyttjar det befintliga nätet för gång- och cykeltrafik och det finns planer på att utvidga nätet till planområdet. Energiförsörjning och vattentjänster samt avfallshantering kan ordnas ändamålsenligt och på ett för miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt då befintliga konstruktioner utnyttjas.

- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

Genom den här ändringen av markanvändningen förbättras möjligheterna till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö.

I detaljplanen anges ingen sådan markanvändning som kunde försämra livsmiljöns säkerhet eller hälsosamhet för närområdets nuvarande invånare. Trafiken på området ökar, men gatunätet förbättras så att trafiksäkerheten inte försämras. Olika befolkningsgrupper kan bo på området, eftersom det anvisade bostadsbeståndet är mångsidigt.

- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv

Den föreslagna markanvändningen har inga negativa konsekvenser för näringslivets verksamhetsbetingelser. Ökat invånarantal innebär fler som utnyttjar privat service, vilket stöder verksamheten för företagen både i centrum och i närheten.

7) att miljöolägenheterna minskas

På området finns inga betydande miljöolägenheter.

8) att den byggda miljön, landskapet och naturresurserna värnas

Konsekvenserna av den här planändringen för bevarandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena blir inte större än obetydliga. På området finns ett kulturhistoriskt värdefullt objekt av byggd miljö som har beaktats i planlösningen. På området finns inga värdefulla naturobjekt. Planområdet ligger på ett område med kulturmiljö som är av intresse på landskapsnivå, *Lovisaåns och -åsens kulturlandskap*. Planen medför ingen försämring av områdets värden.

9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

Den här planändringen har positiv inverkan på tillgången på områden som lämpar sig för rekreation.

5. FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

5.1 Förverkligande och tidsplan

Förverkligandet av planen kan inledas när planen har vunnit laga kraft. För förverkligandet beträffande tomterna svarar privata markägare. Lovisa stad svarar för att rekreationsområden och gator byggs.

5.2 Uppföljning av förverkligandet

Lovisa stad handhar uppföljningen av förverkligandet av området genom behövliga tillståndsförfaranden.

Lahtis 25 januari 2018

Ramboll

Planläggning och ekologi



Niina Ahlfors
Enhetschef



Timo Laitinen
Projektchef

KONTAKTUPPGIFTER

LOVISA STAD

Maaria Mäntysaari

Stadsarkitekt

tel. 0440 555 403

förnamn.efternamn@loviisa.fi

Skriftliga åsikter kan sändas per post till följande adress:

Lovisa stad, tekniska centralen

PB 11

07901 Lovisa

eller per e-post: kaavoitus@loviisa.fi

www.loviisa.fi

KONSULT SOM UTARBETAR PLANEN:

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73

15140 Lahtis

Niina Ahlfors

Enhetschef

tel. 040 176 8252

e-post förnamn.efternamn@ramboll.fi

Referens: 1510029560

LOVISA STAD

Ändring av detaljplan Söderåsens södra del och Bellabacken

Stadsdel 5, Söderåsen, kvarteret 529 och delar av kvarter 508 och 514 samt gatu- och grönområden (Gamla Sågvägen/Räfsbyvägen /Kretsgången)

Program för deltagande och bedömning

25.1.2018

Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 63 §) ska planläggningsarbetet inkludera ett med avseende på planens omfattning och innehåll nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

I det här programmet för deltagande och bedömning (PDB) presenteras utgångspunkterna för arbetet med att utarbeta detaljplanen och dess mål, det beskrivs hur planläggningen framskrider och hur intressenterna kan påverka planläggningen och hur planens konsekvenser bedöms under planeringens gång.

Programmet för deltagande och bedömning kan uppdateras under planläggningsarbetets gång.

Godkänt av Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå 18.10.2017.

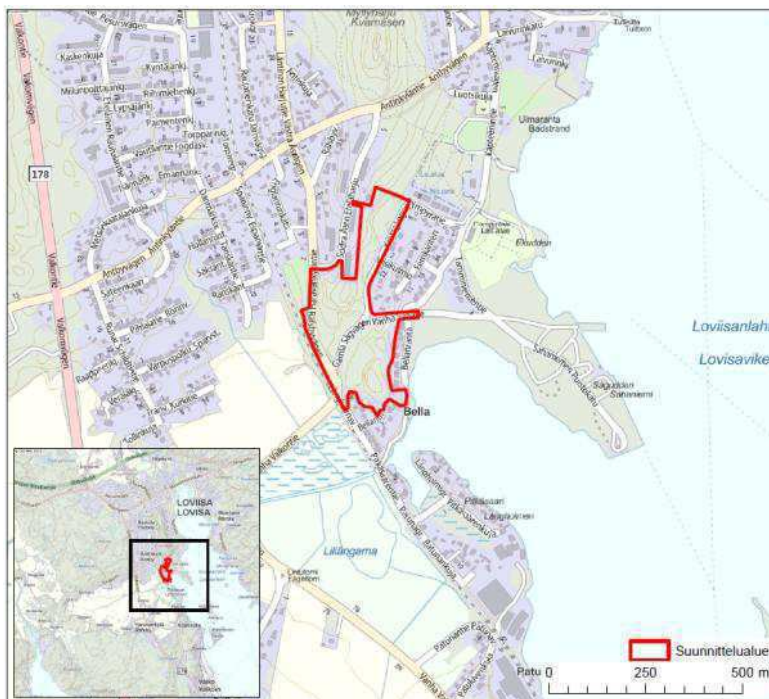
1. Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdets utgör cirka 8,7 hektar. Området består främst av talldominerad blandskog vid Söderåsen och Bellabacken. På åsarnas sluttningar finns gamla grustäktsområden med branta kanter. Områdena har till största delen hunnit få ett växttäckte. I områdets nordvästra hörn finns en gammal stockvilla som används som bostad. Villan har kulturhistoriska värden.

Alldeles i planområdets nordvästra hörn finns ett kvarter för fristående småhus där det finns en stockvilla, som används som bostad och som i början av 1900-talet flyttades från S:t Petersburg, och en ekonomibyggnad för huset. Gamla Sågvägen löper genom planeringsområdet. I östra delen gränsar planeringsområdet till bostadsområdet öster om Kretsgången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gränsar till Bella bostadsområde så att en fastighet i sydvästra delen av planeringsområdet ingår i planen. I väster gränsar planeringsområdet till Råfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till tomterna med flervåningshus vid gatan Södra Åsen.

Väster om Råfsbyvägen finns en enspårig järnväg mellan Valkom hamn och Lahtis. Den ingår inte i planeringsområdet. Järnvägen används nu endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.

Planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som lämpar sig för vattenförsörjning. På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Som närmast cirka 40 meter nordost om planeringsområdet finns ett privat naturskyddsområde (YSA013479; Boulognes lund, Ekuddens naturskyddsområde).



Planeringsområdets läge och avgränsning.



Vy från Räfsbyvägen mot planeringsområdet.

2. Mål




Syftet med detaljplaneändringen är att ändra detaljplanen för Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.



3. Nuvarande planeringssituation

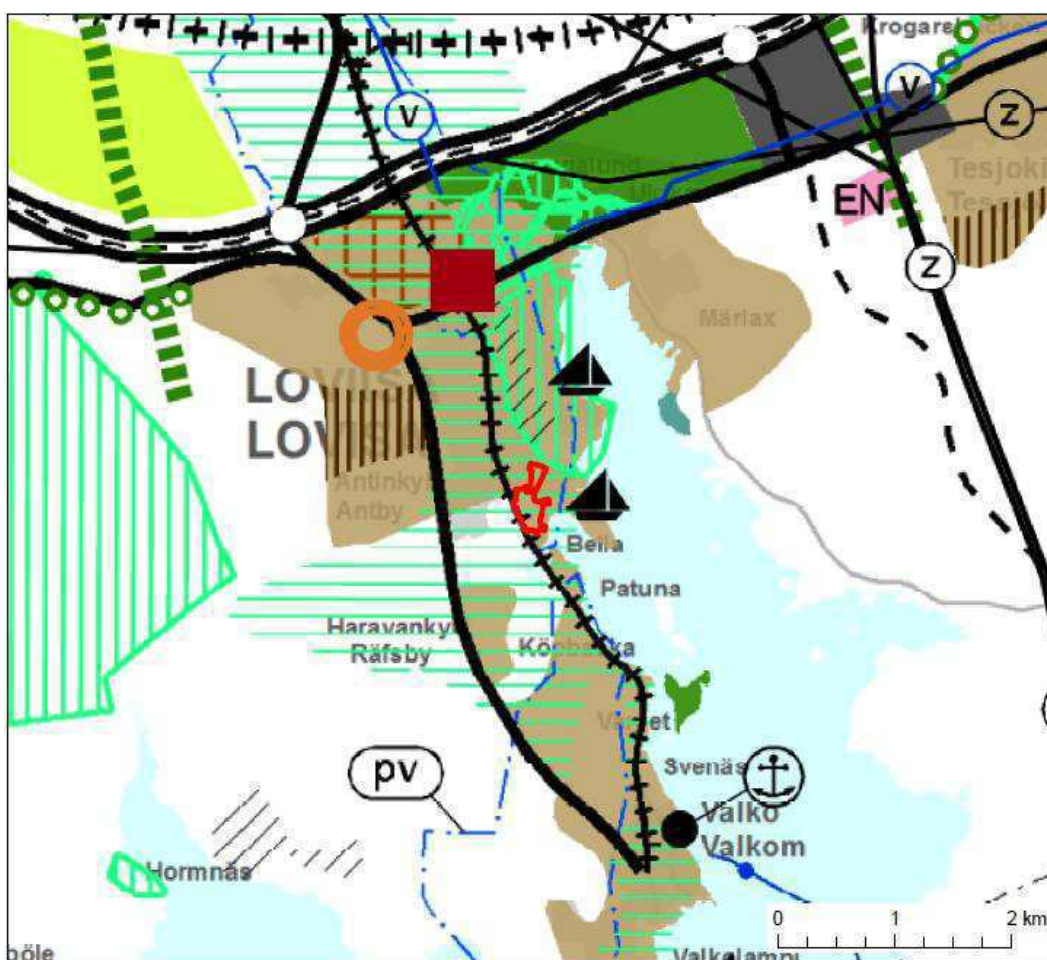
3.1 Landskapsplan

Landskapsplaner som vunnit laga kraft i Nyland är Nylands landskapsplan, 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etapplandskapsplanen och Östra Nylands helhetslandskapsplan. Nylands landskapsfullmäktige godkände 4:e etapplandskapsplanen 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Landskapsplanen har trätt i kraft, eftersom den har kungjorts i de kommuner som hör till landskapsplanens område.

I de gällande landskapsplanerna gäller följande planbeteckningar och -bestämmelser planeringsområdet och dess näromgivning:

	<p>Område för tätortsfunktioner Med beteckningen anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen innefattar trafikleder samt hamn-, service-, depå-, terminal-, bangårds- och andra motsvarande områden som behövs för trafiken, friluftsleder, cykel- och gångleder, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden inom tätorterna. Beteckningen "Område för tätortsfunktioner" hindrar inte att användningsändamålet för områden som används för jord- och skogsbruk vid behov bibehålls.</p>
	<p>Grundvattenområde Med beteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.</p>
	<p>Förbindelsebana</p>

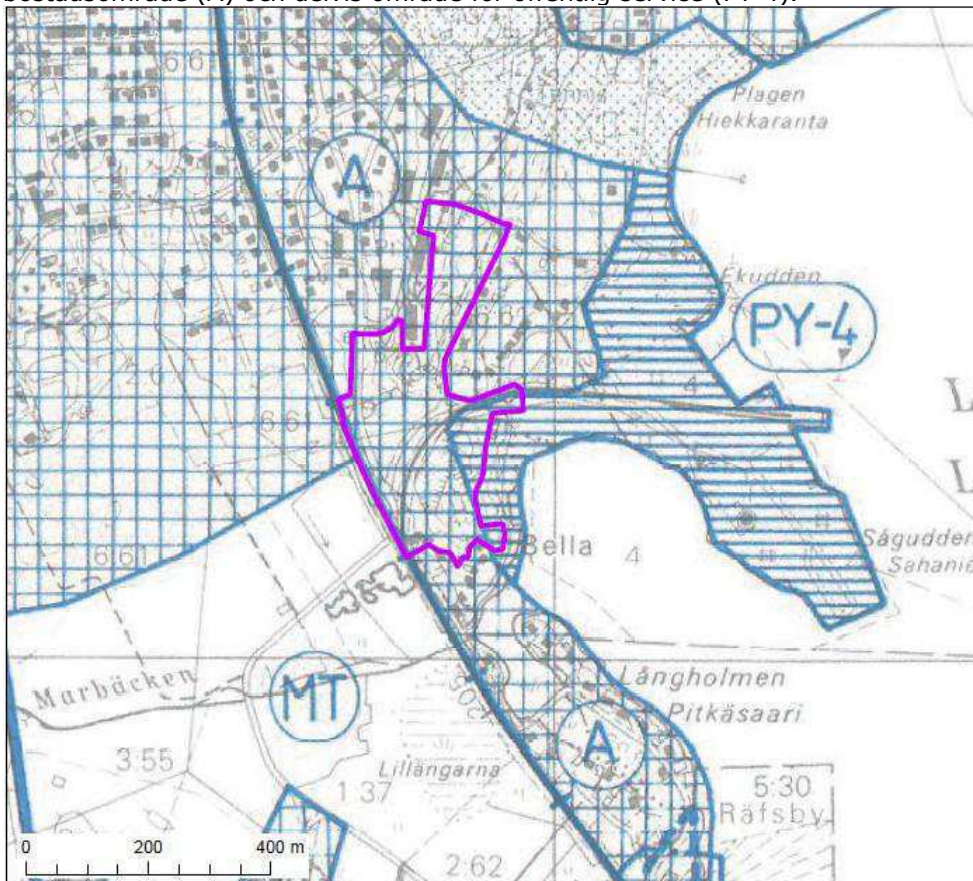
	Med beteckningen anges förbindelsebanorna Till beteckningen hänförs bygginskränkning med stöd av MBL 33 § 1 mom.
	Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.
	Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) Med egenskapsbeteckningen anges områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009). På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.



Utdrag ur en inofficiell sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner – 2017 (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etappplansplan och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

3.2 Generalplan

På planeringsområdet finns ingen delgeneralplan med rättsverkan, men på området gäller den generalplan med rättsverkan som godkännts av Lovisa stadsfullmäktige 9.12.1987 där området är bostadsområde (A) och delvis område för offentlig service (PY-4).



Utdrag ur Lovisa generalplan som saknar rättsverkan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

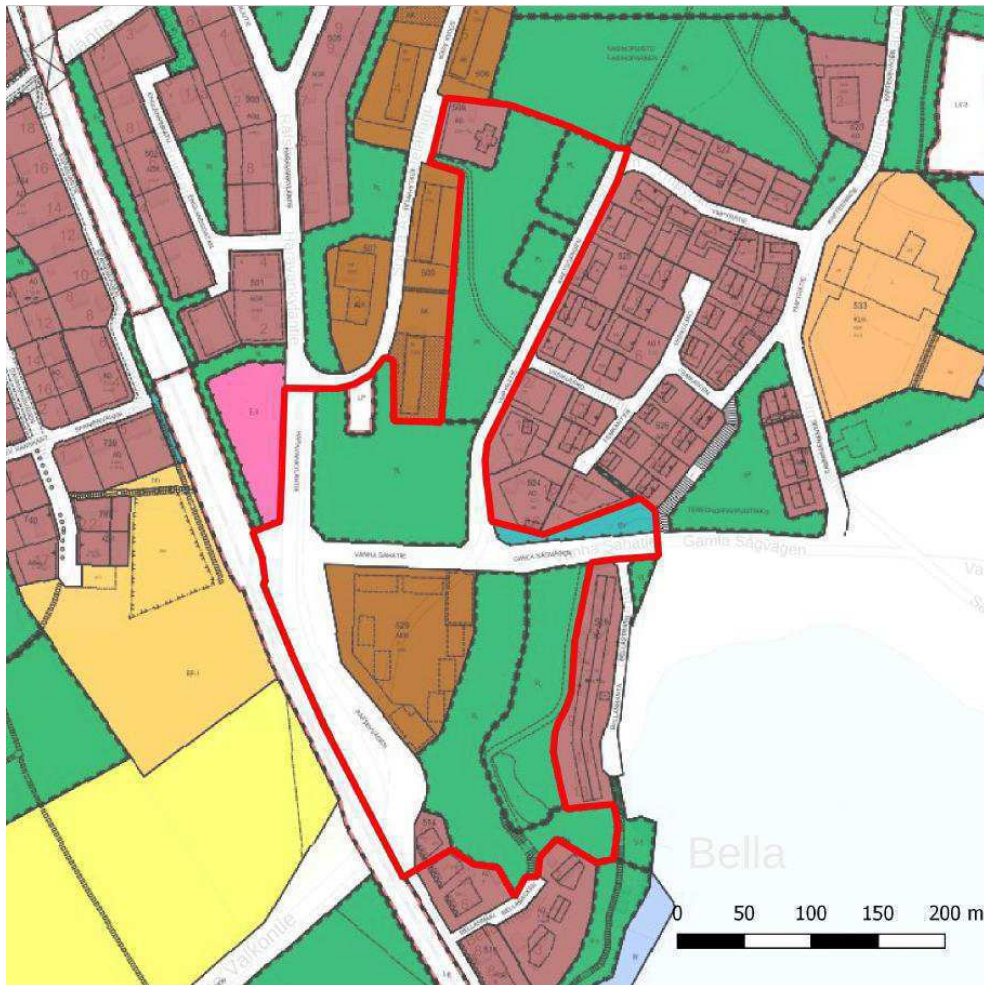
3.3 Detaljplan

På området gäller 5 detaljplaner:

- Väster om Krestsgången, i norra delen av planeringsområdet AM5-3, fastställd 28.10.1981
 - o PI: Parkområde som bör planteras och där landskapsskadorna bör iståndsättas.
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
- Frånsett Krestsgångens södra ända AM5-2, fastställd 6.7.1979
 - o Vägområden: Krestsgången
- I södra delen av planeringsområdet AM5-10, fastställd 15.5.1996
 - o VL: Närrekreationsområde
 - o LP: Område för allmän parkering
 - o AKR: Kvartersområde för flervåningshus och radhus (kvarter 529)
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
 - o Skyddsgrönområde
 - o Vägområden: Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen, Krestsgången
- I sydöstra delen av planeringsområdet AM5-11, fastställd 15.9.1999
 - o VL: Närrekreationsområde
 - o del av område där omgivningen bevaras är utmärkt på den plats där det tidigare har funnits stenfötter
 - o på närrekreationsområdet finns en för allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område
- I norra delen av planeringsområdet, gränsande till Krestsgången, gäller två delar av planen BIV31, som fastställdes 26.6.1972
 - o PL: parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd eller återställas till detsamma
 - o på parkområdet finns delar av en riktgivande boll- och lekplan



Vy norrut från Kretsgången.



Utdrag ur detaljplanesammanställning

3.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Lovisa stad, med undantag av två tomter för fristående småhus.

3.5 Beslut och avtal

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016.

3.6 Utredningar och planer

3.6.1 Utredningar som gjorts

Detaljplanen utarbetas med stöd av följande befintliga utredningar:

- Gatu- och kommunalteknisk plan för Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredningsplan för gatunätet i Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredning av växtligheten på Sågudden och Bellastrand i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Kartläggning av Kvarnåsens naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Skyddsplan för Lovisa grundvattenområden, Sweco, 2014
- Formning av slutningen vid grusgropen som tagits ur bruk intill Gamla riksvägen, Ramboll 2010



- Landskapstyper i Östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa 2005, kartlägningsrapport, Yrjö Siivonen, Batcon Group december 2005
- Blankett för objektinventering av Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994

3.6.2 Planer som utarbetats under planeringsarbetets gång

För korsningsområdet vid Gamla Sågvägen och Räfsbyvägen utarbetas en trafikplan med avsikt att göra korsningsområdet tydligare och främja trafiksäkerheten, speciellt i anslutning till att siktområdena vid järnvägs korsningen vidgas. Trafikverket utarbetar samtidigt en plan för förnyelse av varningsanordningarna vid plankorsningen.

För planeringsområdet utarbetas två alternativa planeringslösningar. Som stöd för planeringen utarbetas snittritar för att höjdnivåerna ska beaktas i planeringen.

3.7 Konsekvenser som ska bedömas

Under planlägningsprocessens gång bedöms betydande direkta och indirekta konsekvenser av att planändringen fullföljs (MBL 9 § och MBF 1 §). Konsekvensbedömningen baseras på utredningar och annan information som framkommit under planlägningsarbetet.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planlägningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- bosättningen
- trafiken och trafiksäkerheten
- landskapet och stadsbilden
- kulturmiljön
- rekreationen
- naturen
- grundvattnet

4. Intressenter

Planlägningsförfarandet ska baseras på tillräcklig växelverkan med intressenterna och även sakkunskap som fås på detta sätt (MBL 1 §). Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt framföra sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är områdets markägare samt alla de vilkas boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen.

De vilkas boende, arbete eller andra förhållanden påverkas av planen:

- de som bor i närheten av planeringsområdet och planeringsområdets markägare
- markägare på område som gränsar till planeringsområdet samt nära grannar
- sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen

Myndigheter och andra som kommer att höras under planläggningens gång:

- Trafikverket



- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Östra Nylands räddningsverk
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå Energi
- Lovisa stads byggnads- och miljönämnd
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stads tekniska central:
 - fastighets- och GIS-byrån
 - samhällsteknik

5. Hur deltagande och samverkan ordnas

Information om att planläggningen anhängiggjorts och om att programmet för deltagande och bedömning (PDB) finns offentligt framlagt samt att planförslaget finns framlagt ges på Lovisa stads officiella anslagstavla i Lovinfo, i tidningarna Loviisan Sanomat, Östnyland, Itäväylä och Nya Östis samt på stadens webbplats (www.lovisa.fi).

5.1 Planläggningsarbetets inledningskede och beredningskede

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016.

Tekniska nämnden i Lovisa beslutar om att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) och två alternativa utkast offentligt. PDB och utkasterna hålls offentligt framlagda i 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på webbplatsen. Under den tiden kan intressenterna lämna in åsikter om PDB och utkasterna till stadens kundservicekontor Lovinfo. Under framläggningstiden ordnas ett informationsmöte för allmänheten där målen presenteras och man diskuterar de alternativa utkasterna.

Intressenterna har möjlighet att föreslå för NTM-centralen att samråd ska hållas om huruvida PDB är tillräckligt innan planförslaget framläggs offentligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, ska NTM-centralen utan dröjsmål ordna samråd med staden för att utreda behoven av att komplettera programmet. Till samrådet ska kallas den intressent som gjort en framställan och enligt behov de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde saken berör (MBL 64 §).

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringsarbetets gång. Om det blir väsentliga ändringar i programmet för deltagande och bedömning ges information om detta separat.

5.2 Planförslag

Planförslaget (en karta och en beskrivning) läggs fram offentligt på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på stadens webbplats i minst 30 dagar. Under framläggningstiden har intressenterna möjlighet att lämna in anmärkningar (MBF 27 §).

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna, stadens förvaltningar samt andra intressenter som anses nödvändiga.

Utlåtandena och anmärkningarna behandlas och beaktas i beredningen av planförslaget för behandling och godkännande. De som har lämnat in utlåtanden och anmärkningar och som har uppgett sin adress får kommunens motiverade ställningstagande till den inlämnade åsikten.

Tillsammans med myndigheterna hålls vid behov myndighetssamråd i förslagsskedet (MBL 66 §, MBF 18 §) då planförslaget har varit offentligt framlagt och åsikter och utlåtanden om det har kommit in.



5.3 Andra framläggningen av planförslaget beträffande utvidgningsdelen

Planförslaget (en karta och en beskrivning) läggs fram offentligt på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på stadens webbplats i 14 dagar. Under framläggningstiden har intressenterna möjlighet att lämna in anmärkningar (MBF 27 §).

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna, stadens förvaltningar samt andra intressenter som anses nödvändiga.

Utlåtandena och anmärkningarna behandlas och beaktas i beredningen av planförslaget för behandling och godkännande. De som har lämnat in utlåtanden och anmärkningar och som har uppgett sin adress får kommunens motiverade ställningstagande till den inlämnade åsikten.

Tillsammans med myndigheterna hålls vid behov myndighetssamråd i förslagsskedet (MBL 66 §, MBF 18 §) då planförslaget har varit offentligt framlagt och åsikter och utlåtanden om det har kommit in.

5.4 Godkännandeskede och sökande av ändring

Detaljplanen godkänns av tekniska nämnden i Lovisa. Meddelande om att planen godkänts ges enligt MBL 67 § och MBF 94 §.

Till dem som lämnat in en anmärkning om planförslaget och i samband med detta uppgett sin adress sänds ett bemötande. Tekniska nämndens beslut om godkännande sänds till dem som skriftligen har bett om det.

Det går att söka ändring i beslutet om att godkänna detaljplanen genom att rikta ett besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. Om inga besvär inlämnas mot stadsfullmäktiges beslut om godkännande träder planen i kraft 30 dygn efter Lovisa stadsfullmäktiges beslut.

5.5 Myndighetssamarbete

I planprocessens inledningsskede sänds programmet för deltagande och bedömning till myndighetsintressenterna för kännedom och vid behov ordnas inledningsskedets myndighetssamråd mellan Lovisa stad och Nylands NTM-central.

Utlåtanden om planförslaget begärs av berörda myndigheter. I förslagsskedet ordnas vid behov myndighetssamråd.

5.6 Preliminär tidsplan

Möjligheterna att delta i varje planskede beskrivs i föregående kapitel. Tidsplanen för planläggningen uppdateras vid behov under planeringens gång.

TIDPUNKT	ARBETSSKEDE OCH INNEHÅLL
vintern 2017	<p>Planens inlednings- och beredningsskede</p> <p>PDB och alternativa utkastkartor framläggs offentligt</p> <p>Informering och kungörelse om PDB och utkasten</p> <p>Utlåtanden och åsikter</p> <p>Informationsmöte för allmänheten</p>
hösten 2017	<p>Planförslag</p> <p>Planförslag utarbetas och läggs fram offentligt</p> <p>Informering och kungörelse om planförslaget</p> <p>Utlåtanden och anmärkningar</p>
vintern 2018	<p>Andra framläggningen av planförslaget beträffande utvidgningsområdet</p> <p>Planförslag utarbetas och läggs fram offentligt</p> <p>Informering och kungörelse om planförslaget</p> <p>Utlåtanden och anmärkningar</p>
vintern 2018	<p>Godkännande av planen</p> <p>Bemötanden av responsen om planförslaget</p> <p>Finslipning av planförslaget för godkännande</p> <p>Behandling av ett godkännande av planen</p>
våren 2018	<p>Planen träder i kraft</p> <p>Om planen inte har överklagats ges kungörelse om att den träder i kraft.</p>

Kontaktuppgifter

LOVISA STAD

Maaria Mäntysaari
Stadsarkitekt
tel. 0440 555 403
förnamn.efternamn@loviisa.fi

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan sändas per post till följande adress:

Lovisa stad, tekniska centralen
PB 11
07901 Lovisa

eller per e-post: kaavoitus@loviisa.fi

KONSULT SOM UTARBETAR PLANEN

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73
15140 LAHTIS

Niina Ahlfors
Enhetschef
tel. 040 176 8252
förnamn.efternamn@ramboll.fi

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1

IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 1

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysaluetta, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteysalueen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähden aiemmin, että näkyvyys paranee tasoristeyksen kohdalla. Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravakyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantieen nähden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmalla (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelun alueen maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puolilla. Rakentaminen parantaa maisemaruuhjetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinne Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

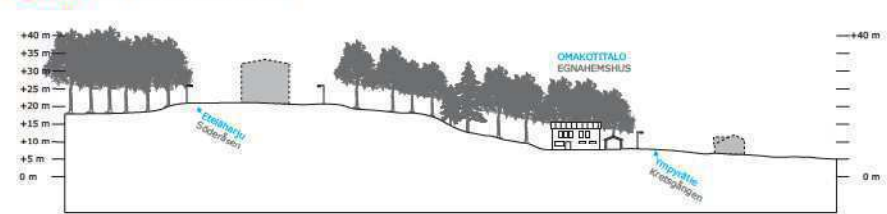
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägen och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

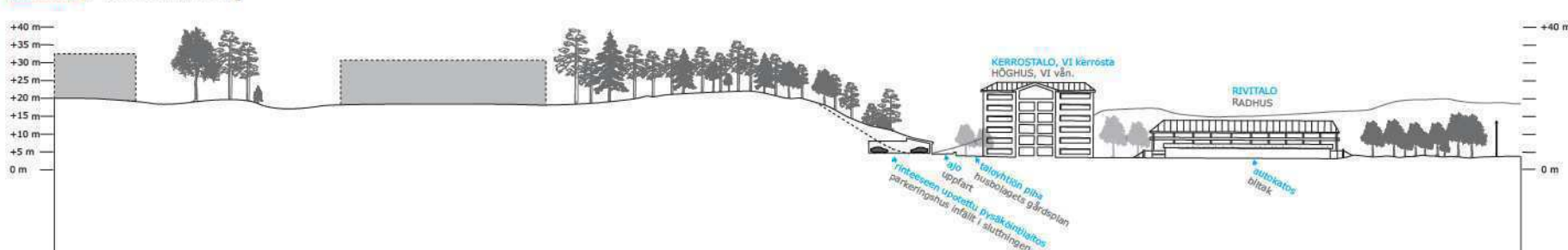
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsrådets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 1 finns bostadsbyggnation på båda sidorna om vägen. Byggnation förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda krönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Söderåsens har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

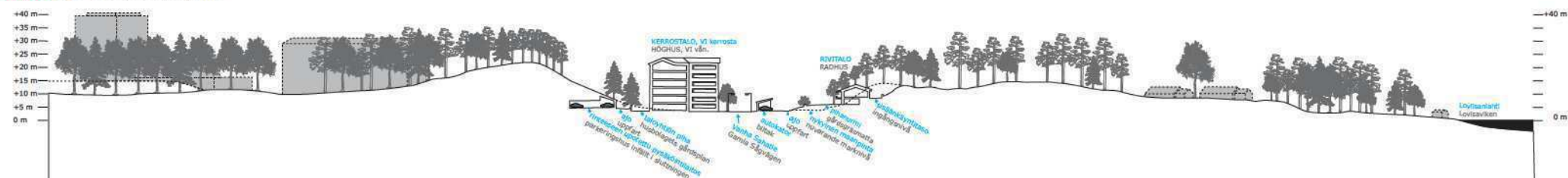
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteeseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autoparkit on sijoitettu maisemolaitavan rinteeseen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteeseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvåradigt parkeringshus infällt i sluttningen

Bilplatserna är placerade nedanför sluttningen som ska anpassas till landskapet så att grästområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i sluttningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi-kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamista maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijoittuvat harjun päälle ovat nelikerroksisia ja Keskus-Centralin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkyvät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens tornet har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens krönområde mot havet bevaras.



	Nyckelbyggnad	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Friluftsled
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde

Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och krönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Omakotitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajoitettu tiivistä ympyrätien varteen. VE1:ssä on osoitettu ympyrätien varteen 7 pientalotonttia.

Egnahemshus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsgången. I ALT 1 anges intill Kretsgången sju tomter för småhus.



Maisemapelto

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvänä näköisinä ja kunnalliset saavat käyttää loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakkoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokratilajelypaloille, joita on pelion pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Rivitalot

VE1:ssä on osoitettu rivitaloja Bellanmäen länsi- ja luoteisrinteelle. Rakennukset on sijoitettu rinteelle katutasoa ylempään. Asuntojen pihat jäävät alarinteeseen puolelle nykyistä maanpintaa korkeammalle terassitasolle. Pysäköinti osoitetaan Vanhan Sahatien varteen viherkattotilaisiin autokatoksiin.

Radhus

I ALT 1 har radhus anvisats på Bellabäckens västra och nordvästra sluttning. Byggnaderna är placerade i sluttningen högre upp än gatuplanet. Bostädernas gårdar finns i nedre delen av sluttningen på en terrassnivå som ligger högre än den nuvarande markytan. Parkering anvisas intill Gamla Sägvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak.

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2

IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 2

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysaluetta, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteysalueen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataan nähdessä aiemmin, että näkyvyys paranee tasoristeyksen kohdalla. Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravankyläntiestä alisteinen Vanhan Sahatien rataan. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmat (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelun maishahiot, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE2:ssa tien kaakkoispuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaruuhetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinte Haravankyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asuimista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Råfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränser till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Råfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

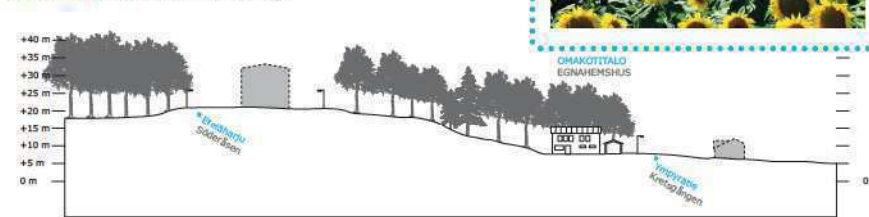
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägen och gatans plankorsning, och Råfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

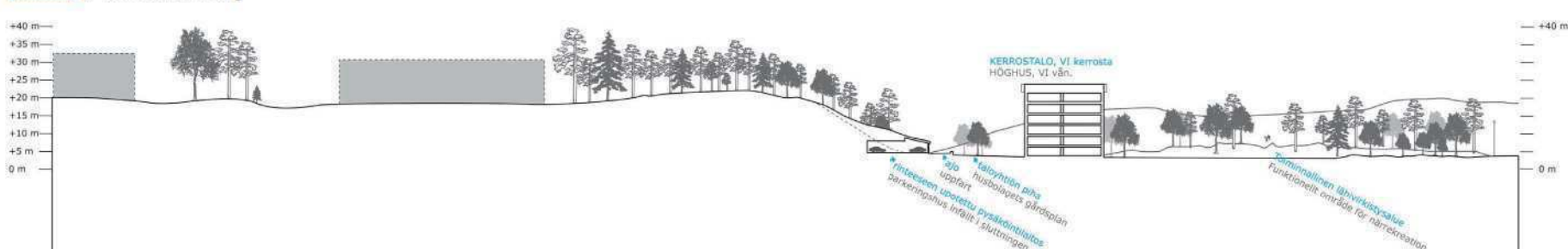
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 2 är området i sydost från vägen anvisat som funktionellt grönområde. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda grönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Råfsbyvägen och Södra Åsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsängens har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

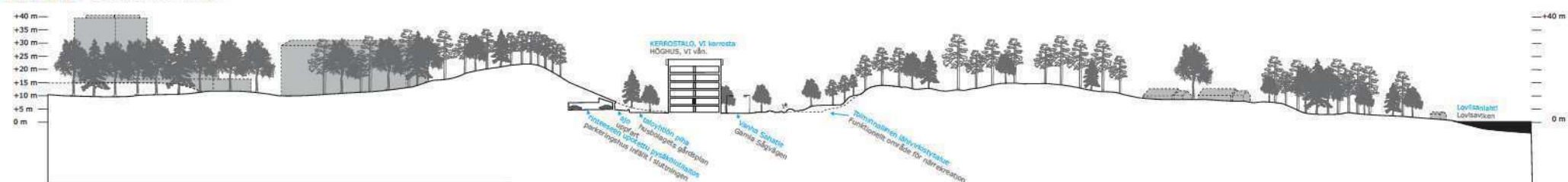
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen juureen siten, että pihajälvät jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvåradigt parkeringshus infällt i sluttningen

Bilplatserna är placerade nedanför sluttningen som ska anpassas till landskapet så att gårdsområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i sluttningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.



Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamista maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijaitsevat harjun päälle ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin torniosuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkyvät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueita merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdeskartningarna visar att området vid terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens tornel har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens grönområde mot havet bevaras.



	Nykylinen rakennus		Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus		Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie		Gång- och cykelväg
	Ulkolureitti		Friluftsled
	Tärkeä näkymä		Friluftsled
	Maisemoitu rinne / viheralue		Eftervärdad sluttning / grönområde

Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelän suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och grönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Rivitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajattu tiivistä Ympyrätien varteen. VE2:ssa on osoitettu Ympyrätien varteen neljä kytkettyä asuinalton tonttia.

Radhus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsängens. I ALT 2 anges intill Kretsängens fyra tomter för kopplade bostadshus.



Maisemapelto

Radan ja Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvän näköistönä ja kunnalliset saavat käydä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pelion pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Råfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Toiminnallinen lähivirkistysalue

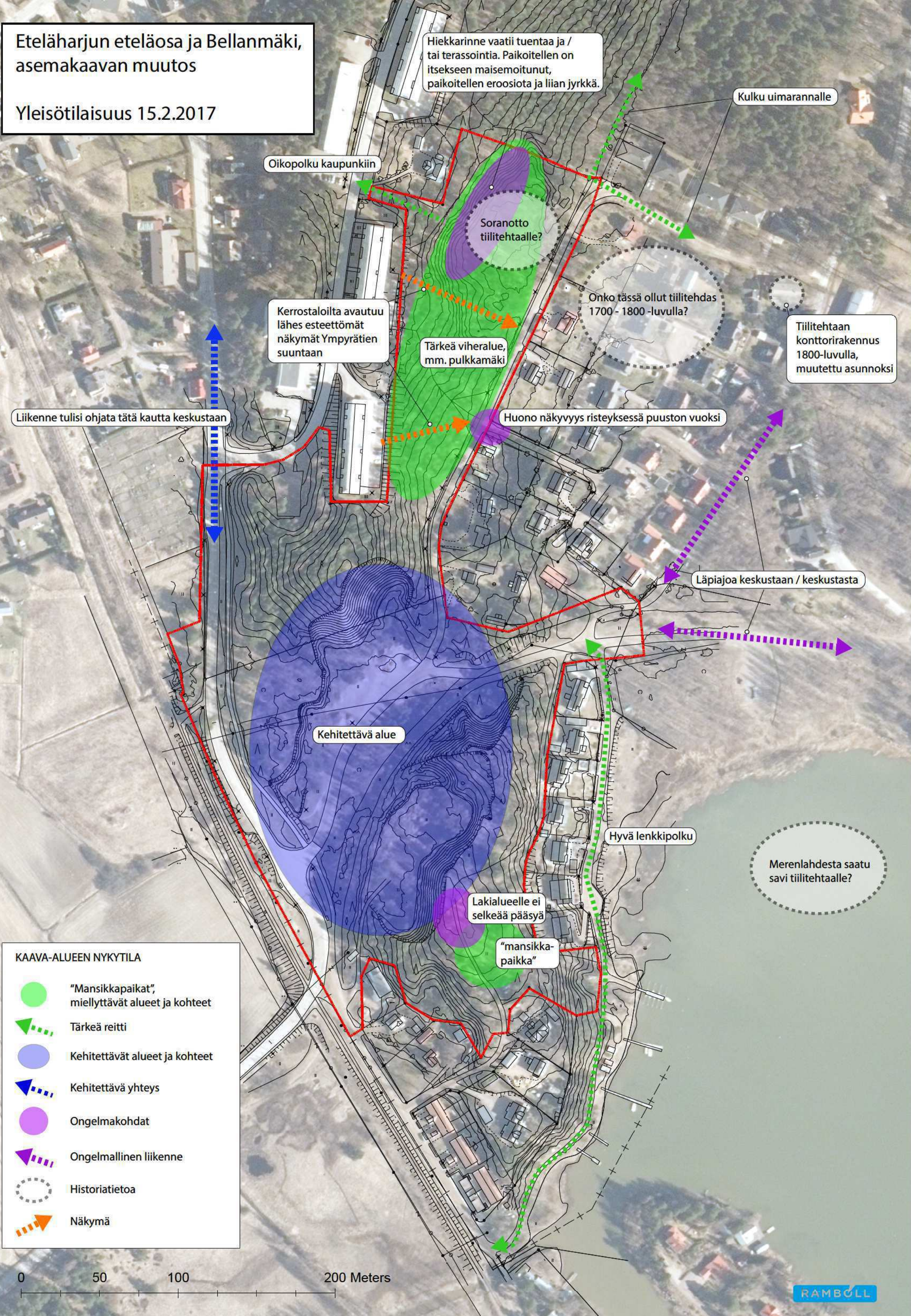
VE2:ssa Bellanmäen länsirinne osoitetaan toiminnalliseksi viheralueeksi. Entinen soranottoalue muokataan toiminnolle sopivaksi ja turvalliseksi ympäristöksi. Paikalle sopivia toimintoja voisivat olla muun muassa puistokuntapaikka, leikkialue, pienialainen bmx- tai maastopyörärata, tempupyörärata ja talvisin pulkkamäki.

Funktionellit områder för närrökreation

I ALT 2 anvisas Bellabäckens västsluttning som funktionellt grönområde. Det tidigare grustäktområdet omformas för att passa för funktionerna och så att det blir en trygg miljö. Verksamheter som kunde lämna sig för platsen är bland annat motionspark, lek område, en liten bmx- eller terrängcykelbana, trickcykelbana och vintertid pulkbacke.

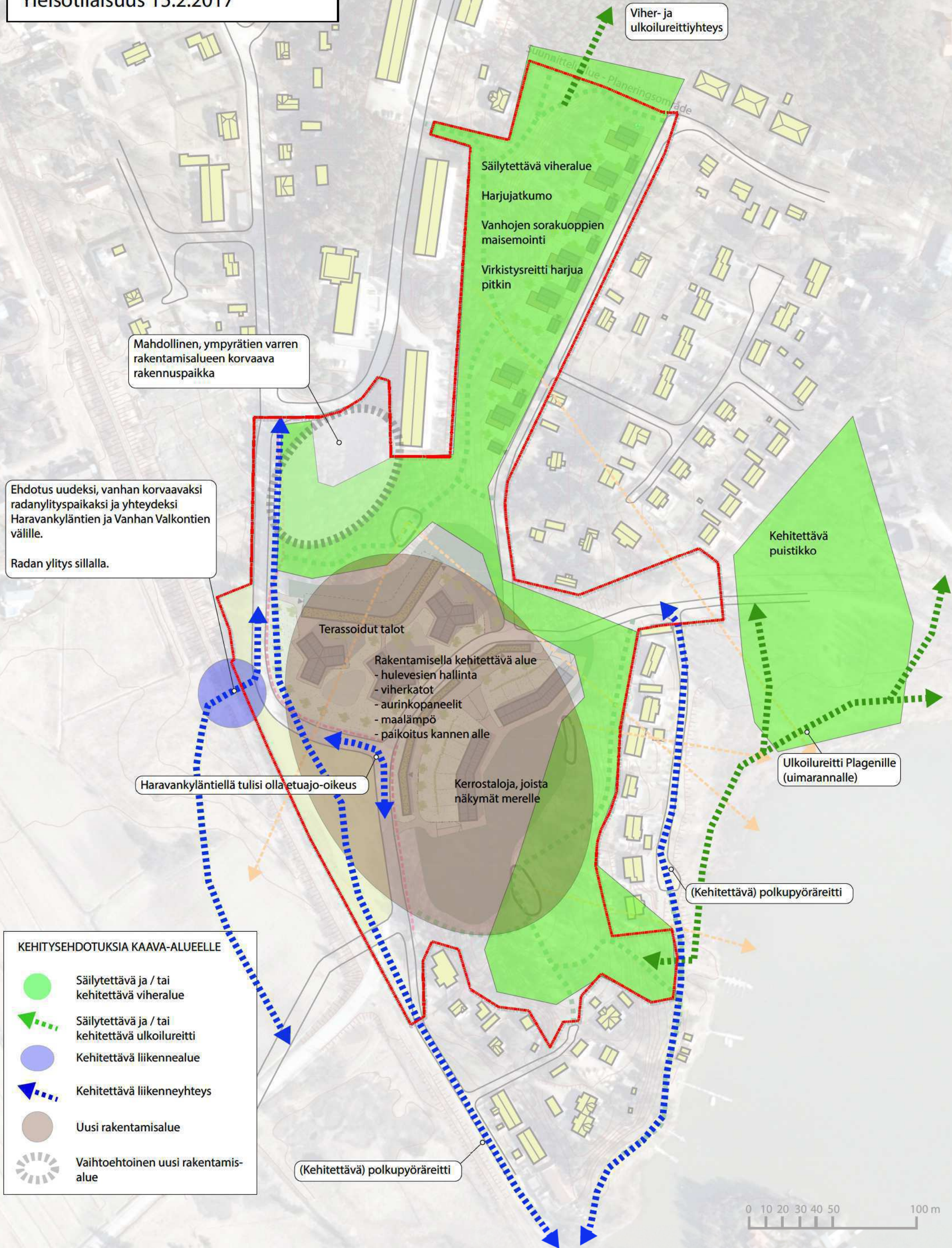
Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki, asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017



Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki,
asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017



Mahdollinen, ympärätien varren rakentamisalueen korvaava rakennuspaikka

Ehdotus uudeksi, vanhan korvaavaksi radanylityspaikaksi ja yhteydeksi Haravankyläntien ja Vanhan Valkontien välille.
Radan ylitys sillalla.

Haravankyläntiellä tulisi olla etuajo-oikeus

Terassoidut talot

Rakentamisella kehitettävä alue
- hulevesien hallinta
- viherkatot
- aurinkopaneelit
- maalämpö
- paikoitus kannen alle

Kerrostaloja, joista näkymät merelle

Kehitettävä puistikko

Ulkoilureitti Plagenille (uimarannalle)

(Kehitettävä) polkupyöräreitti

(Kehitettävä) polkupyöräreitti

- KEHITYSEHDOTUKSIA KAAVA-ALUEELLE
- Säilytettävä ja / tai kehitettävä viheralue
 - Säilytettävä ja / tai kehitettävä ulkoilureitti
 - Kehitettävä liikennealue
 - Kehitettävä liikenneyhteys
 - Uusi rakentamisalue
 - ⊙ Vaihtoehtoinen uusi rakentamisalue



SAMMANSTÄLLNING AV INKOMMEN RESPONS SAMT BEMÖ- TANDEN

MATERIAL VID FRAMLÄGGNINGEN I BEREDNINGSSKEDET

1.	UTLÅTANDEN	2
1.1	Kymmenedalens EI	2
1.2	Lovisa stad, miljövårdsenheten	2
1.3	Lovisa stad, miljöhälsovården	3
1.4	Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	3
2.	ÅSIKTER	5
2.1	Lovisa kultur- och miljörelse rf	5
2.2	Åsiktslämnare 2.	5
2.3	Åsiktslämnare 3.	6

DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN /KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017

Detaljplanens alternativa idéplaner, rapporten över nuläge och mål samt programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagda 10.2–13.3.2017. Det lämnades in fyra utlåtanden och tre anmärkningar om materialet för hörande i beredningsskedet.

1. UTLÅTANDEN

1.1 Kymmenedalens EI

Utlåtande 14.2.2017	Bemötanden och åtgärder
I planen ska man bereda sig på placering av en parktransformator på grönområdena eller på landskapsåkrarna, om inga särskilda ET-områden anvisas. Möjliga platser finns utmärkta på bifogade karta.	De på bilagekartan utmärkta platserna för parktransformatorer beaktas i planförslaget.

1.2 Lovisa stad, miljövårdsenheten

Utlåtande 1.3.2017	Bemötanden och åtgärder
<ol style="list-style-type: none">1. Torrängen vid Gamla Sågvägen är ett lokalt värdefullt naturtypsobjekt. Det är till typen en karg lågörtsäng eller hedäng, som båda är akut hotade naturtyper. Ingen byggnation rekommenderas på objektet, och en restaurering av ängen skulle öka dess landskapsmässiga värden som en del av den byggda miljön. Området för närrekreation, som anges i ALT 2, stöder ett bevarande av ängsområdet och andra områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald. Naturutredningen på planområdet borde kompletteras beträffande området för närrekreation.2. På området gjordes en fladdermusutredning 2008. Utredningen har inte beaktats i rapporterna över nuläge och mål. I fladdermusutredningen har det anvisats områden som inte är lämpliga för byggnation men på vilka det finns byggnation anvisad i planen (egnahemshus och radhus vid Kretsgången).3. Eftersom planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde vore det önskvärt att man i planen tar ställning till bl.a. byggnadsbeståndets energiformer och behandlingen av dagvattnet från parkeringsområdena.4. Vid byggande under jord ska tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå beaktas. I ALT 1 har byggnation anvisats på områden där växtligheten är grundvattenpåverkad och grundvattennivån därför eventuellt ligger nära markytan (i ALT 2 område för när-	<ol style="list-style-type: none">1. En naturutredning har gjorts på hela området och i den upptäcktes inga naturtypsobjekt. I planen ges anvisningar för fortsatt planering och planbeskrivningen kompletteras med observationerna från sommaren 2017.2. I fladdermusutredningen 2008 (Faunatica) i södra delen av utredningsområde 2 var fladdermusobservationerna koncentrerade till området vid Gamla Sågvägen, Sågduden och Kaptensvägen. Intill Kretsgången gjordes en observation av fladdermöss, och på det obebyggda området väster om Kretsgången gjordes inte en enda observation, och i utredningen angavs inte att området skulle vara en flygförbindelse för fladdermöss. Utgående från fladdermusutredningen finns inget hinder för byggnation väster om Kretsgången. Fladdermössens levnadsförhållanden på området kan stödas genom att gatuområdets belysning planeras så att det kvarstår mörka jaktområden för fladdermössen och mörka förbindelser mellan deras viktiga föröknings- och jaktområden.3. Byggnadernas energiformer och behandlingen av dagvatten på parkeringsområdet beaktas i planförslaget. Lovisas miljövårdsbestämmelser ska följas.4. Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktsområdet vid Gamla Sågvägen genom en en-

DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN /KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017

rekreation).	staka provgrävning i augusti 2017. Grundvattennivån var då +0,12 m i N60-systemet. Marknivån på den undersökta platsen är +3,82 m (N60). Beträffande byggande under jorden beaktas tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå.
--------------	---

1.3 Lovisa stad, miljöhälsovården

Utlåtande 10.3.2017	Bemötanden och åtgärder
I planens beredningsmaterial ska radonsäkert byggande beaktas.	Radonsäkerheten beaktas i samband med planförslaget.

1.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Utlåtande 13.3.2017	Bemötanden och åtgärder
<ol style="list-style-type: none"> 1. Det är skäl att speciellt granska placering av höga byggnadsmassor på området samt deras inverkan på landskapet och Lovisas havsbetonade stadsbild. Det skulle vara bra att åskådliggöra påverkan med hjälp av åskådliga bilder. Med tanke på landskapsbilden är det motiverat att lämna åsens krönområden och tallslutningen obebyggda. 2. Det är skäl att beakta vårdbiotoperna och arterna på solexponerade områden i den noggrannare planeringen av grönområdena. Vid södra ändan av Bellastrandgatan har det förfunnits en källa. I naturutredningen fanns inget omnämmande om detta, så källan har kanske torkat ut. Källor i naturtillstånd är skyddskrävande naturtyper som nämns i 11 § i vattenlagen, så det är skäl att försäkra sig om att en sådan naturtyp inte mera finns där. 3. Det finns inga andra uppgifter om grundvattennivån på området än ovannämnda uppgift om var en källa har funnits. Enligt den kunde grundvattennivån vara ungefär på nivån +2,5 m ö.h. På det planerade byggområdet för flervåningshus är marknivån enligt de utredningar som gjorts mindre än 5 m ö.h. Då kan till exempel källare hamna under grundvattennivån, vilket inte är att rekommendera. Likaså är parkeringsbyggnaden, som har planerats vid grusgropens front, kanske inte möjlig, eftersom det kanske inte blir kvar tillräckligt med skyddsskikt ovanför grundvattennivån (under alla förhållanden minst 2 m skyddsskikt, helst 4 m). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konsekvenserna för landskapet och stadsbilden granskas i samband med planförslaget och det görs åskådliga bilder som stöd för bedömningarna. 2. Vårdbiotoperna och arterna på de solexponerade områdena beaktas i den noggrannare miljöplaneringen av grönområdena, och källan i naturtillstånd och naturtyperna i dess omgivning kontrolleras. 3. Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktområdet vid Gamla Sågvägen genom en enstaka provgrävning i augusti 2017. Grundvattennivån var då +0,12 m i N60-systemet. Marknivån på den undersökta platsen är +3,82 m (N60). Beträffande byggande under jorden beaktas tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå. 4. Se bemötande 3. Vid behov undersöks grundvattennivån i planförslagsskedet också i andra delar av området. 5. I planen anges begränsning av jordvärme och oljeeldning. 6. I planen förutsätts att rent vatten från taken ska infiltreras i marken. 7. I Lovisas byggnadsordning anges att den lägsta bygghöjden är +2,8 m (N 60). Det skrivs in i förslaget till detaljplan som lägsta bygghöjd. 8. Trafikverket tas med som intressent.

**DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT
GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN
/KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017**

4. För detaljplanen bör en grundlig byggbarhetsutredning göras. Markskikten, deras bärighet, eventuella mellanskikt av lera-silt, grundvattennivån i olika delar av planområdet, förekomst av inneslutet grundvatten och grundvattnets strömningsriktning m.m. ska utredas. Dessutom skulle det vara bra att utreda olika alternativa grundläggningssätt för byggnaderna och bl.a. om grundvattennivån måste sänkas tillfälligt/permanent, hur mycket grundvatten som då måste pumpas bort från grundvattenområdet, vilka olägenheter det kan medföra (t.ex. sättning i befintliga byggnader, vägnas rörledningar och andra konstruktioner). Utgående från utredningarna ska det i planen anges de säkraste grundläggningssätten med tanke på skyddet av grundvattnet.
5. Som uppvärmningssystem ska jordvärme eller oljeeldning inte tillåtas.
6. Översvämning av dagvatten torde inte orsaka några problem på området, eftersom infiltrering säkert sker på många ställen. Speciellt rent vatten från taken är det skäl att infiltrera i marken. Eftersom havet ligger så nära finns det inget särskilt behov av fördröjning, utan dagvattnet kan avledas med sedvanliga metoder.
7. Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken inga konstruktioner eller funktioner som skadas av att bli våta ska placeras, är på grund av risken för havsöversvämning på planområdet N2000 +3,5 meter, inklusive marginal för vågsvall. Den rekommenderade höjden ska beaktas i all ny byggnation, också när det gäller samhällstekniska konstruktioner (bl.a. energi- och vattentjänster). Den rekommenderade höjden ska inkluderas i detaljplanens allmänna bestämmelser för hela området.
8. På grund av järnvägen till hamnen ska Trafikverket tas med bland intressenterna för att bedöma risker och faror i samband med järnvägen. Staden borde också informera Lovisa hamn om detaljplaneprojektet.

2. ÅSIKTER

2.1 Lovisa kultur- och miljörörelse rf

Åsikt 13.3.2017	Bemötanden och åtgärder
<ol style="list-style-type: none">1. Intill Kretsgången, på grönområdet i nordöstra delen av området som ska planläggas, ska inga parhus eller radhus planläggas utan området ska bevaras i sin nuvarande bredd som en grönkorridor från naturskyddsområdet till Bellaåsen.2. Ersättande byggnation kunde placeras vid Råfsbyvägen genom förstoring av området som planeras för flervåningshus samt på området intill Bellaåsen.	<ol style="list-style-type: none">1. Mindre byggnation på området undersöks.2. Området undersöktes då olika alternativ utarbetades, men på grund av det ståtliga trädbeståndet på området lämnades det utan byggnation. Byggnation har nu använts på områden med miljöskador, där byggandet kommer att förbättra den nuvarande situationen.

2.2 Åsiktslämnare 2.

Åsikt 12.3.2017	Bemötanden och åtgärder
<ol style="list-style-type: none">1. Det anses positivt att bostäder ska byggas på sandgropens sluttningar vid Gamla Sågvägen, för det kommer att reparera störingen i landskapet.2. Bostadsbyggnaderna som är anvisade intill Kretsgången kommer att finnas i en skuggig sänka och under insyn från dem som bor i flervåningshusen. Därför anses den här byggnationen inte vara ändamålsenlig.3. Det förutsätts att fastigheten 434-5-508-2 inkluderas i planändringen. Motiveringar: genom planen kunde det anvisas en led från Södra Åsen till sluttningens allmänna parkområde. Den oklara tomtgränsen orsakar många slags problem: nedskräpning, spridning av aska och gnistor från grillplatsen till tomten, parkering av bilar på tomten. Den terrasserade sluttningen vid flervåningshuset intill och dess avfallskärl är felaktigt placerade på fastighetens sida.4. Fastighetens byggrätt (e=0,05) anses vara för liten jämfört med andra tomter i Lovisa stad.5. Det vore ändamålsenligt att få bygga en sidobostad på tomten, eftersom det skulle förtäta samhällsstrukturen.	<ol style="list-style-type: none">1. Antecknas för kännedom.2. Området kan också ses som en bra byggplats och ett trivsamt bostadsområde. Mindre byggnation på området undersöks dock.3. Planområdet förstoras så att det också gäller fastigheten 434-5-508-2 och dess byggrätt, och möjligheten till tilläggsbyggande undersöks.

**DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT
GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN
/KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017**

2.3 Åsiktslämnare 3.

Åsikt 2.3.2017	Bemötanden och åtgärder
<p>I åsikten föreslås en ändring av läget för plankorsningen som korsar järnvägen och sträckningen för Gamla Valkomvägen och Långholmsvägen. Motiveringen är de olägenheter som tomtköpeavtalet som ingåtts med staden (1996) medför.</p>	<p>Vägen måste vara rak på det plana väntområdet (33 m) före plankorsningen, och väganslutningen borde enligt anvisningarna flyttas ännu längre bort (40 m), men anslutningsplatsen har i förhandlingar med myndigheterna konstaterats passa på den här platsen, eftersom det i det här fallet är svårt att få den längre bort.</p> <p>På bilden som är bifogad till åsikten anges 11–13 m avstånd till anslutningen, vilket inte är möjligt.</p>



Suunnittelualue - Planeringsområde

B



C

+22 m mpy

+16 m mpy

+19 m mpy

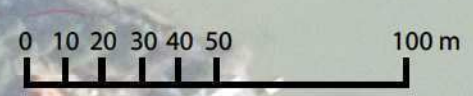
B

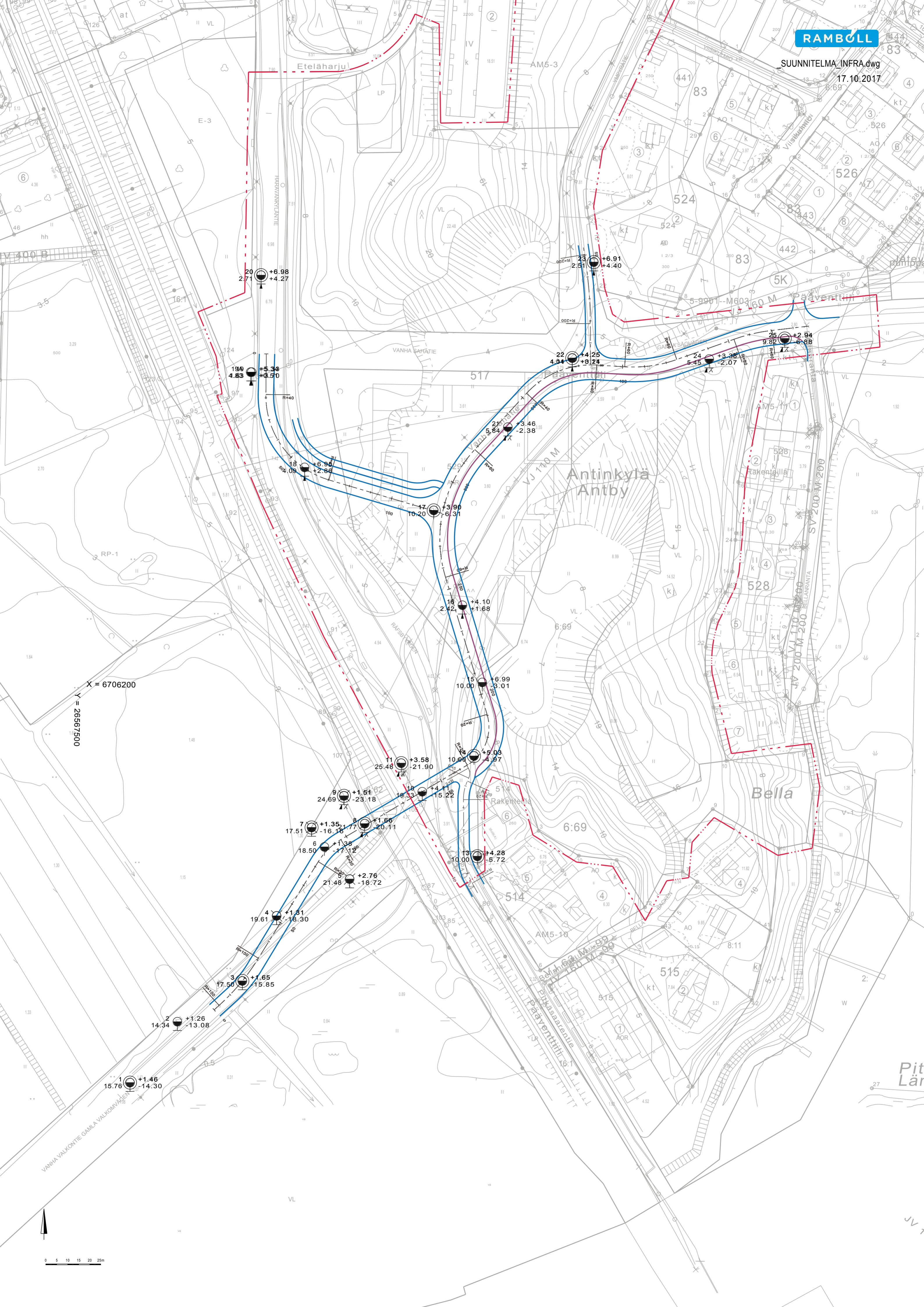
	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde





	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervårdad sluttning / grönområde





Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	25.1.2018

Asemakaavan perustiedot			
Asemakaavan nimi	Loviisa		
	Asemakaavan muutos		
Kunta		Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	
Kaava-alueen pinta-ala	8,70	Uusi ak:n pinta-ala	0,38
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	8,33
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta Muut

Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	8,7009	100,0	17210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17210	0,79	-0,4648	+16 660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2725	49,6			+0,9630	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
E yhteensä	0,1301				-0,0808	
S yhteensä						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±

Maan.til. yht.

Rakennussuojelu			
	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm _± k-m ² _±

Suoj.rak. yht.
 asemakaava
 muu

Asemakaavan tunnistetiedot	
Asemakaavan nimi	Loviisa
	Asemakaavan muutos
Kunta	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm	

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,7009	100,0	17 210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17 210	0,79	-0,4648	+16 660
A						
AK-2	0,8467	39,1	12 700	1,50	+0,8467	+12 700
AP						
AKR-1	0,5875	27,1	2 937	0,50	+0,5875	+2 937
AO	0,5126	23,7	1 283	0,25	+0,2094	+733
AO-5/s	0,2203	10,2	290	0,13	+0,2203	+290
AKR					-1,0976	
AM5-3					-1,2311	
P yhteensä						
P						
PL						
PV						
Y yhteensä						
Y						
YL						
YH						
YO						
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
C yhteensä						
C						
K yhteensä						
K						
KL						
KM						
KT						
KTY						
T yhteensä						
T						
TT						
TV						

TY						
T/kem						
V yhteensä	4,2480	48,8			+0,9630	
V						
VL	0,2765	6,5			-3,0085	
VL-9	3,9715	93,5			+3,9715	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						
R						
RA-1						
RA-2						
RA-3						
RV						
RP						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
L						
Kadut	1,6479	95,3			-0,4925	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LK						
LV						
LP	0,0807	4,7				
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,0966	1,1			-0,0808	
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV	0,0966	100,0			-0,0808	
S yhteensä						
S						

SL						
SM						
SR						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
M						
MT						
ME						
MP						
MA-2	0,4606	100,0			+0,4606	
MU						
MY						
W yhteensä						
W						







LOVISA STAD, DETALJPLANEÄNDRING I ANTBY

Planläggarens bemötande av utlåtanden och anmärkningar som inkommit om planförslaget.

Planförslaget var offentligt framlagt 9.11–8.12.2017. Det kom fem skriftliga utlåtanden och två anmärkningar om förslaget. I sammandraget ingår också utlåtandena som gavs vid planförhandlingen. Vid planförhandlingen gavs utlåtande av byggnadstillsynen, Affärsverket Lovisa Vatten, kommunaltekniken samt fastighets- och GIS-byrån. Det gavs sammanlagt nio utlåtanden om planen.

UTLÅTANDEN

Planförhandling 29.11.2017 (Byggnadstillsynen, Affärsverket Lovisa Vatten, kommunaltekniken samt fastighets- och GIS-byrån)	
Utlåtande:	Planläggarens bemötande:
<ol style="list-style-type: none"> 7. Kvartersområdenas krökta gränser ska rätas ut så att det inte uppstår några krökta gränslinjer. 8. Gatuområdet borde förstöras en aning på MA-2-området så att Råfsbyvägen blir en huvudled. 9. Vid behov borde det gå att placera en pumpstation på MA-2-området. 10. I AKR-1-kvarteret borde det anvisas en beteckning om förbud mot anslutningar till korsningsområdena. 11. Beteckningen för byggnadsyta för bilförvaringsplatsen i AKR-1-kvarteret borde göras rymligare. 12. Det önskas att AKR-1-kvarteret ska förverkligas på ett enhetligt sätt och att det ska vara bara en vattenanslutning där. 13. AK-2-kvartersområdet borde förstöras något från Kretsgångens sida så att anslutningen till kvartersområdet flyttas tydligt till Kretsgången och inte styrs till korsningen mellan Kretsgången och Gamla Sågvägen. 14. Realtidsplanens banbeteckning (LR) utanför planområdet borde flyttas till platsen där banan korsas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vägsträckningen justeras enligt utlåtandet. 2. Gatuområdet förstöras in på MA-2-området. 3. I planbestämmelsen läggs till att det går att placera en pumpstation på området. 4. Förbud mot anslutning till korsningsområdet läggs till. 5. Byggnadsytan för bilförvaringsplatsen justeras så att den blir rymligare. 6. Hur vattenanslutning ordnas är inte en fråga som ska avgöras i planen. 7. AK-2-kvartersområdet förstöras enligt utlåtandet. 8. Realtidsplanens LR-beteckning flyttas till platsen där banan korsas.

Nylands förbund 8.12.2017

Utlåtande:

1. Planområdet följer områdets huvudsakliga användningsområde som är angivet i landskapsplanen.
2. Planområdet ligger på ett grundvattenområde som finns angivet i landskapsplanen. Åtgärderna ska planeras så att de inte permanent minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.
3. Planområdet ligger på ett område som enligt 4:e etapplandskapsplanen är av kulturhistoriskt intresse på landskapsnivå, Lovisaåns och -åsens kulturlandskap. Konsekvenserna av planändringen, som omfattar en liten areal, blir små – man måste dock försäkra sig om att AO-områdesreserveringen, som är placerad nära den längsgående åsen som tydligt urskiljs i landskapet, inte försämrar landskapsvärdena.
4. Nylands 4:e etapplandskapsplan trädde i kraft i oktober 2017.

Planläggarens bemötande:

1. Antecknas för kännedom.
2. Läget på grundvattenområde har beaktats då planen utarbetades och det har getts en allmän bestämmelse om detta.
3. Åsen reser sig till betydligt högre höjd. Höjdskillnaden mellan Kretsgången och åsens krön är över 10 m, och fyra egnahemshus kommer därför inte att försämrade den längsgående åsens framtoning.
4. Informationen uppdateras i planbeskrivningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen 4.12.2017

Utlåtande:

1. NTM-centralen anser det vara nödvändigt att göra grundliga byggbarhetsutredningar i planens AK-2- och AKR-1-kvarter.
2. Det är nödvändigt att försäkra sig om markens renhet och fyllnadsjordens ursprung i AK-2- och AKR-1-kvarteren.
3. Eftersom det utgående från preliminär information verkar som om byggnaderna måste pålas, borde det utredas hur grunden ska anläggas utan att grundvattnet tar skada.
4. Nyssnämnda uppgifter behövs för att NTM-centralen ska kunna bedöma om byggandet kräver tillstånd enligt vattenlagen. Enligt utredningarna kan man ge en planbestämmelse om säkra sätt att bygga grunden för att grundvattnet inte ska skadas. Samtidigt

Planläggarens bemötande:

- 1-4.
- För planeringen av planområdets gator och vattentjänster har det gjorts geotekniska undersökningar på området vid Råfsbyvägen, Gamla Sågvägen och Kretsgången nära AK-2- och AKR-1-kvarteren. Enligt de här undersökningarna är marken vid kanterna av kvarteren huvudsakligen sand som varierar från tät till lös samt sand- och grusmorän. Undersökningar i närheten tyder på att marken på områdena är bärande, vilket betyder att pålning inte är det grundläggningssätt som i första hand väljs.
- I en byggbarhetsutredning går det inte att fastställa de slutgiltiga sätten att anlägga byggnadernas grund, utan det ges en uppskattning av en grundläggning som motsvarar områdets genomsnittliga markförhållanden och byggnadstyp.

<p>preciseras också hur parkeringshallen vid grusgropens front bäst kan byggas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Vid placering av de planerade bilförvaringsplatserna söder om Gamla Sågvägen mellan vägen och flervåningshusen är det skäl att beakta den värdefulla växtligheten på den solexponerade sluttningen genom att exempelvis lämna kvar en remsa som ska skötas som solexponerad miljö på de värdefullaste platserna. 6. Planlösningen gör det möjligt att skapa en god och högklassig miljö. 7. NTM-centralen anser att Sr-beteckningen ska kompletteras till exempel i formen Sr: Skyddskrävande byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska särdrag bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska traditionella material och metoder som lämpar sig för byggnaden användas. 	<p>Grundläggningssättet för en specifik byggnad bestäms genom geotekniska undersökningar på den aktuella platsen i utlåtandet om sätt att anlägga grunden.</p> <p>I lagen står det hur man ska gå till väga på viktiga grundvattenområden: <i>"...man ska försäkra sig om att grundvattennivån och grundvattnets kvalitet inte förändras permanent. Vid byggande på områden ska man säkerställa att grundvattnets tillstånd kan tryggas också under den tid byggnaden används."</i></p> <p>I de allmänna bestämmelserna har följande text lagts till: En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i utlåtandet om grundläggningssätt.</p> <p>Det är krävande att bygga i sluttningen på platsen. Det är en utmaning att bygga parkeringshallen i sluttningen och det kräver noggranna planer. I samband med planläggningen är det utmanande att avgöra dem, då det inte finns närmare uppgifter om hallens storlek, golvnivå m.m.</p> <p>Inget förorenat jordmaterial har förts till området, men markens renhet kommer att säkerställas innan kvarteret byggs.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Torrängsväxtligheten söder om Sågvägen har förstörts i samband med att ytjorden avlägsnades, och på området finns inte mera någon värdefull växtlighet som är typisk för solexponerade platser. Planeringsområdets bästa nuvarande och nya ersättande livsmiljöer för växtlighet som trivs på solexponerade platser samt annan torrängsväxtlighet finns på sandsluttningarna mot söder-sydväst. I planen anges med rp-beteckning en parkeringsbyggnad som ska fällas in i sluttningen och som ska fås att smälta in i landskapet. Enligt planeringsbestämmelsen ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas för sluttningen. 6. Antecknas för kännedom. 7. sr-bestämmelsen kompletteras på det sätt som anges i utlåtandet.
---	--

Östra Nylands räddningsverk 4.12.2017	
<p>Utlåtande:</p> <ol style="list-style-type: none"> I planändringen ska områdets stora höjdskillnader och förbindelsebanan Lahtis-Valkom beaktas. I kvarter 534, 529 och 535 ska den planerade placeringen av byggnaderna göras så att man vid planering av höga byggnader kan beakta räddningsverksamhetens förutsättningar, bl.a. att använda skylift. Passagerna ska vara tillräckligt breda (min. 3,5 m), vändradierna tillräckligt stora (12 m), anslutningarna tillräckligt breda (5 m), bärigheten min. 32 tn samt lutningen max. 5 %. Tillgången på släckvatten ska tryggas med tillräckligt stora vattenstationer. Då en bro byggs över banan får det inte innebära en försämring av räddningsverksamhetens möjligheter. 	<p>Planläggarens bemötande:</p> <ol style="list-style-type: none"> I början av arbetet med planändringen gjordes en plan för gatusträckningen där trafiksäkerhet i plankorsningen eftersträvades. Utgående från gatans sträckning utarbetades gatuplaner där höjdskillnaderna och gatornas slänter beaktades ännu noggrannare. För fastigheten kommer det att utarbetas en räddningsplan där räddningsvägar och lyftplatser märks ut samt man ser till att det finns tillräckligt med bredd, vändradier och bärighet. Planen för räddningsvägarna ska godkännas av räddningsverket. Detaljplanen gör det möjligt att utarbeta en god räddningsplan. Detta ska inte avgöras i en detaljplan. Banan korsas i samma plan liksom nu.
Borgå stad / hälsoskyddssektionen 16.11.2017 § 107	
<p>Utlåtande:</p> <p>Inget att anmärka.</p>	<p>Planläggarens bemötande:</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
Kymmenedalens Elnät Ab 10.11.2017	
<p>Utlåtande:</p> <p>Inget att tillägga till tidigare utlåtande.</p>	<p>Planläggarens bemötande:</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

ANMÄRKNINGAR

Anmärkning 1. 7.12.2017	
<p>Anmärkning:</p> <ol style="list-style-type: none"> Byggnadsättet avviker från byggnadsbeståndet vid Kretsgången på grund av att det är så massivt. Läget för de täckta bilplatserna alldeles intill gatuområdet avviker också från det övriga området. Terrängen kommer att kräva schaktning innan det går att bygga. Därför kommer trädbeståndet att lida och man måste ta bort träd. Till denna del är tvärsnittet felaktigt. På workshoppen framfördes som åsikt att området ska bevaras oförändrat som grön- och friluftsområde. 	<p>Planläggarens bemötande:</p> <ol style="list-style-type: none"> I detaljplanen anges en strikt byggnadsyta för huvudbyggnaden och den täckta bilplatsen just för att den nya byggnationen ska passa in bland byggnadsbeståndet vid Kretsgången. Den täckta bilplatsen skyddar tomternas vistelseområde utomhus. En fristående täckt bilplats passar bättre in också i det gamla bostadsområdet, eftersom tomtens byggrätt då fördelas på två separata byggnader i stället för att bygga ett enda massivt hus som inkluderar en täckt bilplats. Staden har som mål att förtäta området där det finns goda gatuförbindelser och kommunal teknisk service. Utgående från responsten

	<p>på workshoppen minskades antalet tomter med tre och ett större område blev kvar som rekreationsområde på åsen än vad som hade föreslagits i de två utkastalternativen.</p>
<p>Anmärkning 2. 4.12.2017</p>	
<p>Anmärkning:</p> <p>I de nuvarande planerna kommer Långholmsvägen att gå cirka 2 meter från det främre hörnet av huset på tomten. Det finns inte tillräckligt med utrymme för skydd, t.ex. en granhäck. Vibrationerna från tung trafik på vägen och sättningar i marken utgör en fara för husets konstruktioner. Ett förslag till ny vägsträckning/tomtens gränser finns som bilaga till anmärkningen.</p>	<p>Planläggarens bemötande:</p> <p>Fastigheten 434-5-514-6 tas med i planområdet och gatan flyttas längre bort från fastigheten, varvid AO-tomten blir större mot nordväst.</p> <p>Det tillagda planområdet läggs fram offentligt som förslag.</p>
<p>Anmärkning 3. 8.12.2017</p>	
<p>Anmärkning:</p> <p>8. Vid den sydligaste av tomterna för egnahemshus som planeras väster om Kretsgången blir åsens grönkorridor smal, ca 35 m bred. Rekreationskorridorerna går också mycket nära den sydligaste tomtens gränser. Föreningen föreslår att den sydligaste tomten för egnahemshus avlägsnas från planförslaget.</p> <p>9. Egnahemshuset borde byggas med högst 1 1/2 våning. Byggnadernas takform, väggbeklädnad och färgsättning ska anpassas till det byggnadsbestånd som redan finns vid Kretsgången.</p>	<p>Planläggarens bemötande:</p> <p>1. Staden har som mål att förtäta området där det finns goda gatuförbindelser och kommunal teknisk service. Detaljplanen är en total avvägning, och i det här fallet går det inte att tillmötesgå önskemålet om att ta bort den sydligaste tomten. Antalet tomter minskades redan med tre från lösningen enligt alternativ 1 som lades fram i utkastskedet.</p> <p>2. Med nuvarande krav är det utmanande att bygga egnahemshus med 1 1/2 våning och det ansöks ofta om undantagslov för dem. En täckt bilplats som är lägre än huvudbyggnaden och är placerad intill gatan bildar en avtrappning som får eventuella högre hus att bättre passa in i det nuvarande byggnadsbeståndet. Detaljplanen förpliktar till att fästa vikt vid att byggnaderna ska passa in i sin omgivning. Takåsens riktning ska också vara enhetlig. Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar att detaljplanen följs.</p>