



*Ändring av detaljplan, stadsdel 20 Liljendal, kvarter 10, Sävträsk (Krogarsvägen/Dunkavägen),
Planbeskrivning*



1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Område	Krogarvägen/Dunkavägen, Sävträsk
Stad	Lovisa
Stadsdel	20 Liljendal
Kvarter	10
Plan	Ändring av detaljplan
Plankod	20-27

Anhängiggörande av detaljplanen:

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med tekniska nämndens beslut 25.1.2018, § 7.

Med stöd av 63 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen har inget program för deltagande och bedömning uppgjorts.

Förslaget till detaljplan har varit framlagt __.__. - __.__.2018.

Godkännande av detaljplanen i tekniska nämnden __.__.2018, § __.

Detaljplanebeskrivningen gäller för 20.2.2018 daterad detaljplanekarta.

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Sävträsk i Liljendal och gränsar till Krogarvägen, Dunkavägen och riksväg 6. Ändringen av detaljplanen gäller fastigheter 434-424-8-96 och 434-424-8-9 samt en del av stadens gata Dunkavägen. Detaljplanområdet som ändras är enligt de tidigare detaljplanerna industriområde och det är till stor del bebyggt område.

1.3. Planens syfte

En ändring av detaljplanen blev aktuell då Teampac Oy anskaffade tilläggsmark från grannfastigheten för att bygga ut sin industribyggnad. Området som Teampac Oy anskaffat och Teampac Oy:s tidigare fastighet har redan tidigare bildats till en fastighet genom Lantmäteriverkets beslut om sammanslagning av fastigheter (4.12.2017). De detaljplaneenliga gränserna för byggnadsytan för den anskaffade tilläggsmarken hör dock till en annan markägares byggplats. På grund av detta har Teampac Oy lämnat in till tekniska nämnden en ansökan om ändring av detaljplanen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka indelningen av byggrätten i kvarter 10 och ändringen av byggnadsytorna i planområdet för att bättre tjäna företagsverksamhetens behov. Syftet är också att undersöka anslutningen av en del av Dunkavägens gatuområde till industrikvarteret.

1.4. Planbeskrivningens innehållsförteckning

Innehåll

1.	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1.	Identifikationsuppgifter	2
1.2.	Planområdets läge	2
1.3.	Planens syfte.....	2
1.4.	Planbeskrivningens innehållsförteckning	3
	Innehåll	3
2.	Sammandrag.....	4
2.1.	Olika skeden i planläggningsprocessen.....	4
2.2.	Detaljplan	4
2.3.	Genomförande av detaljplanen.....	4
3.	Utgångspunkter.....	4
3.1.	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	4
3.1.1.	Allmän beskrivning av området.....	4
3.1.2.	Naturmiljön	4
3.1.3.	Byggd miljö	4
3.1.4.	Markägförhållanden.....	5
3.2.	Planeringssituationen	5
3.2.1.	Planer, beslut och utredningar gällande planområdet.....	5
4.	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	6
4.1.	Behovet av detaljplanering	6
4.2.	Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen.....	7
4.3.	Deltagande och samarbete	7
4.3.1.	Intressenter	7
4.3.2.	Anhängiggörande.....	7
4.3.3.	Deltagande och växelverkan	7
4.4.	Mål för detaljplanen	8
4.4.1.	Mål som upptäckts i samband med anhängiggörandet.....	8
4.4.2.	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	8
4.1.	Detaljpanelösningens alternativ och deras inverknings	8
4.1.1.	Val av och grunder för detaljpanelösningen	8
5.	Beskrivning av detaljplanen	8
5.1.	Planens struktur	8
5.1.1.	Dimensionering	9
5.2.	Områdesreserveringar	9
5.2.1.	Kvartersområden.....	9
5.2.2.	Övriga områden	9
5.3.	Planens konsekvenser	9
5.4.	Störande faktorer i miljön.....	9
6.	Genomförande av detaljplanen.....	9
6.1.	Genomförande och tidsplanering.....	9
6.2.	Uppföljning av genomförandet.....	11
	Bilagor.....	11

2. Sammandrag

2.1. Olika skeden i planläggningsprocessen

Tekniska nämndens planläggningsbeslut 25.1.2018, § XX

Kungörelse om anhängig plan xx.xx.2018

Tekniska nämndens beslut om framläggning av planutkastet xx.2.2018, § XX

Kungörelse om framläggning av planutkastet

Planutkastet framlagt i enlighet med § 65 i marknads- och byggnadslagen __.__. - __.__.2018.

Tekniska nämndens beslut om godkännande __.__.2018, § __.

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft

2.2. Detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 10 i Sävträsk i Lovisa stad i Liljendal socken och del av Dunkavägens gatuområde. Genom den nya detaljplaneändringen bildas kvartersområde för industribyggnader (TT) och gatuområde. Området för detaljplaneändringen är till sin storlek cirka 5,5 hektar och den totala byggrätten är 24 000 k-m². Jämfört med den tidigare detaljplanen ändras inte den totala byggrätten.

2.3. Genomförande av detaljplanen

Staden köper den före detta delen av gatuområdet av markägaren till kvartersområdet och den fogas med Lantmäteriverkets förrättning till en del av industrifastigheten. Staden köper en del av det tidigare kvartersområdets norra del och den fogas som en del till fastigheten Liljendals gator. Till övriga delar ansvarar områdets markägare för förverkligandet av detaljplanen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att verkställa detaljplanen för planområdet.

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Planeringsområdets areal är cirka 5,5 hektar. Planändringsområdet är till största delen bebyggt område. På området finns två företags industribyggnader. Området gränsar i väst till Dunkavägens gata, i norr till Krogarvägens gata, i öst till riksväg 6 och i söder till detaljplanens parkområde genom vilken Ålhusbäck- en som rinner från Hopom träsk till Sävträsket.

3.1.2. Naturmiljön

Liljendal kyrkby omges av ett lågt åkerlandskap i Forsby ås ådal inramat av skogiga morän- och bergsryggar. Bosättningen är belägen på kyrkbyns backar och längs byvägarna. Nybyggnaderna är i huvudsak placerade enligt samma princip som de gamla byggnaderna. Inga särskilda landskapliga värden hänför sig till detaljplaneändringsområdet.

Till ytformerna är planläggningsområdet tydligt den sjunker neråt från norr till söder mot Ålhusbäcken. Höjderna på området varierar mellan +17,00–23,00 (N60).

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:20 000) är både ytjordarten och alven lera. Enligt berggrundskartan (1:200 000) är berggrunden på området viborgit eller pyterlit.

3.1.3. Byggd miljö

På detaljplaneändringsområdet finns två industribyggnader, som byggts i olika skeden. Vatten- och avloppsledningarna går längs Dunkavägen. I Liljendal finns inte ett särskilt dagvattenavlopp.

3.1.4. Markägförhållanden

Förutom gatuområdet är detaljplaneändringsområdet i privat ägo.

3.2. Planeringssituationen

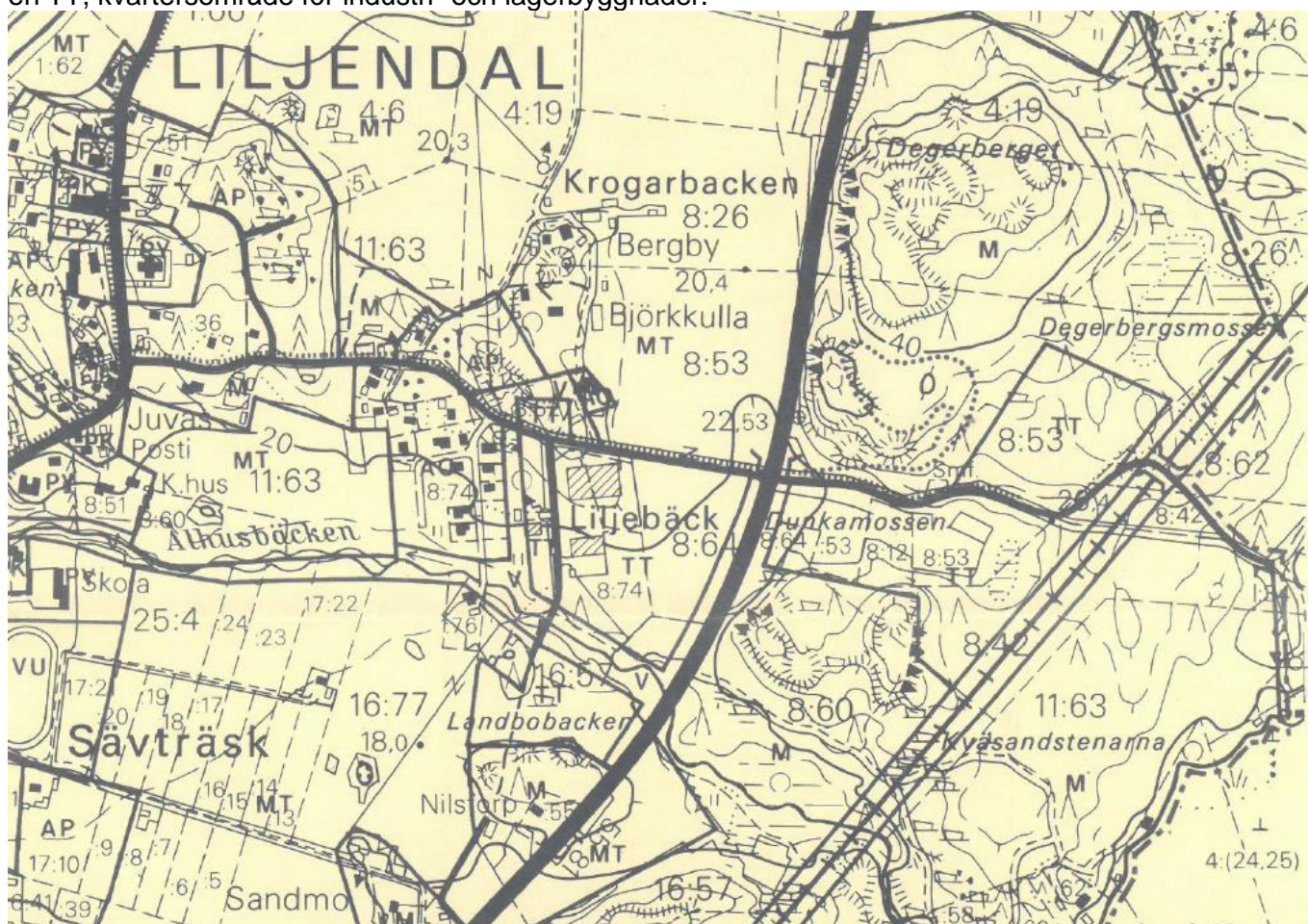
3.2.1. Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

Landskapsplan

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av miljöministeriet, och etapplandskapsplan 4 för Nyland, som fastställdes av Nylands landskapsfullmäktige 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vunnit laga kraft. Landskaps-etapplan 4 har kungjorts i alla kommuner som landskapsplanen omfattar. I etapplandskapsplan 2 för Nyland är Liljendal anvisad som byområde. Planområdet finns öster om beteckningen. I etapplandskapsplan 4 har området i enlighet med statsrådets beslut (1995) anvisats som nationellt viktigt landskapsområde.

Generalplan

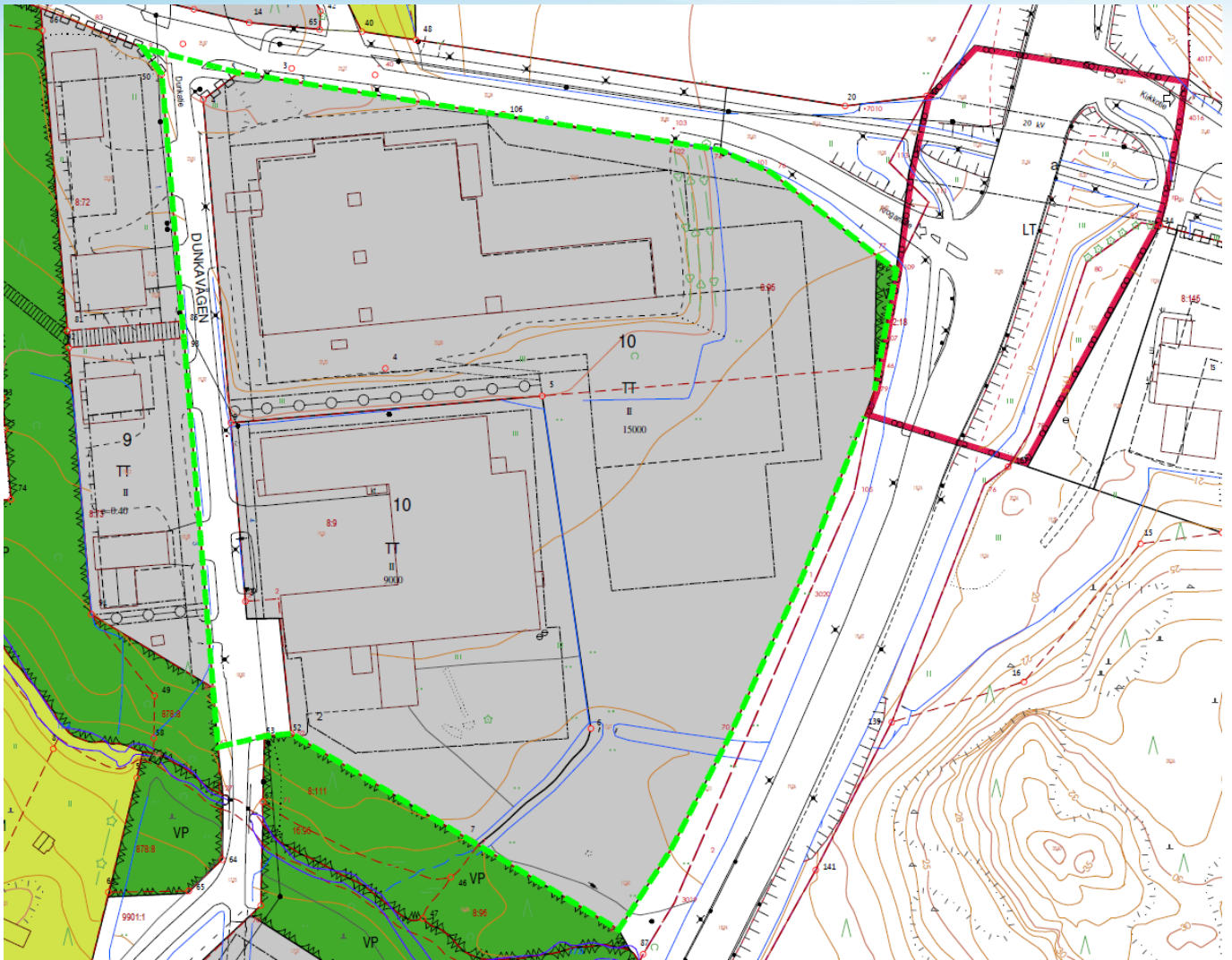
Området saknar delgeneralplan med rättsverkningar. För området gäller en av Liljendal kommunfullmäktige 26.5.1988 godkänd delgeneralplan utan rättsverkan, i planen har området anvisats med beteckningen TT, kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



Utdrag ur Liljendals delgeneralplan utan rättsverkan

Detaljplan

På området är delar av fyra byggnads- eller detaljplaner i kraft. Gatuområdet vid Dunkavägen har anvisats med en av länsstyrelsen 31.8.1984 fastställd byggnadsplan, en stor del av området för industribyggnader (TT) med en av miljöcentralen 11.7.1995 fastställd byggnadsplan och en mindre del av området för industribyggnader (TT) med en av Lovisa stadsfullmäktige 12.10.2011 godkänd detaljplan. Dessutom finns det alldeles i nordöstra hörnet ett litet parkområde (VP), som är en kvarleva av det något större parkområdet vid landsvägens randområde som anvisats i den av länsstyrelsen 9.2.1990 fastställda byggnadsplanen.



Utdrag ur en sammanställning av ikraftvarande detaljplaner.

Byggnadsordningen

Stadsfullmäktige i Lovisa stad har godkänt byggnadsordningen för Lovisa stad 9.4.2014. Förslaget till ny byggnadsordning har varit framlagd enligt byggnads- och miljönämndens beslut 1.2.2018 § 11.

Baskarta

Enligt ändringen av förvaltningsstadgan som stadsstyreslen godkänt 17.1.2018 godkänner lantmäteringenjören bland annat baskartläggningen om fastighetsingenjören är förhindrad. Under beredningen av ändringen av detaljplanen har fastighetsingenjörstjänsten varit obesatt så baskartan har godkänts av Lovisa stads lantmäteringenjör.

Riksomfattande målen för områdesanvändningen

Vid uppgörandet av en ändring av detaljplanen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i Markanvändnings- och bygglagen) beaktas, varav man direkt kan anvisa följande mål och värden för objektet att:

- harmonisera bebyggelsestrukturen
- värna om kultur- och naturarvet.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1. Behovet av detaljplanering

Företagsverksamheten på området har påvisat behovet av detaljplanering. För företagsverksamheten på området är detaljplaneändringen viktig.

4.2. Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen

Initiativet till att starta planeringen har kommit från ett företag som verkar på området. Beslut gällande igångsättandet av planeringen: se punkterna 1.1. och 2.1.

4.3. Deltagande och samarbete

Med stöd av 63 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen har inget program för deltagande och bedömning uppgjorts. Ändringen av detaljplanen har i detta fall tolkats vara ringa till sin verkning bland annat för att användningsändamålet och byggrätten förblir samma som i den tidigare planen. Förfarandet om deltagande och växelverkan beskrivs i planbeskrivningens punkt 4.3.3.

4.3.1. Intressenter

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan avsevärt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vars verksamhet behandlas under planeringen.

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens Elnät Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Liljendal Värme Ab
- Liljenet
- tekniska väsendet i Lovisa stad:
 - byrån för fastighetsdata och geografisk information
 - samhällsteknik
 - byggnadstillsyn och miljövard

4.3.2. Anhängiggörande

Se punkterna 1.1. och 2.1.

4.3.3. Deltagande och växelverkan

I samband med kungörelsen om anhängiggörandet meddelades i enlighet med 30 § 4 mom. i markanvändnings- och byggförordningen om möjligheten att framföra sin åsikt utifrån beslutet om anhängiggörandet av planen före den 16.2.2018. Inga åsikter har lämnats in.

Tekniska nämnden beslöt 25.2.2018, § XX att planförslaget hålls framlagt. Att planförslaget är framlagt kungjordes __.__.2018. Planförslaget var framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på Lovinfos officiella anslagstavla och på stadens webbplats __.__. - __.__.2018, varvid kommuninvånarna och intressenter hade möjlighet att inlämna anmärkningar om planförslaget. Enligt 27 § 1 mom. i markanvändnings- och byggförordningen ska ett förslag till sådan ändring av detaljplanen som har ringa verkningar hållas framlagt under minst 14 dagar.

Följande myndigheter lämnade in utlåtanden om planförslaget: *Kompletteras efter att planen varit framlagd.*

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1. Mål som upptäckts i samband med anhängiggörandet

Målet med planeringen är att utreda hur byggrätten fördelas i kvartersområdet 10 och att ändra byggnadsytan på planområdet så att den bättre tjänar företagsverksamhetens behov. Målet är även att utreda att en del av Dunkavägens gatuområde ansluts till industrikvarteret.

4.4.2. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

I beredningsskedet upptäckte man att den gång- och cykelbana som byggts längs Krogarvägen har delvis byggts på industrikvarterets område. Som mål tog man att undersöka att ifrågavarande del ansluts till gatuområdet.

4.1. Detaljplanelösningens alternativ och deras inverknings

Utgående från de mål som satts upp i samband med anhängiggörandet har man direkt uppgjort ett planförslag för ändring av detaljplan.

4.1.1. Val av och grunder för detaljplanelösningen

Utgående från de utgångspunkter som näringslivet ställt har man kommit fram till en lösning i enlighet med detaljplanelösningsförslaget. Detaljplanen skapar mer funktionsdugliga möjligheter till expansion för näringslivet än de tidigare planerna.

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1. Planens struktur

Planens struktur motsvarar i huvudsak en kombination av de tidigare bygg- och detaljplanerna. Gränsen för kvartersområde för industribyggnader (TT) ändrades på tre ställen.

- 1) Området som behövs för den gång- och cykelbana som byggts längs Krogarvägen anslöts från kvartersområde för industribyggnader till gatuområdet.
- 2) Den vändplats som fanns på gatuområdet vid Dunkavägen anslöts till kvartersområde för industribyggnader därför att den redan i praktiken har använts för de här funktionerna. Gatan fortsätter framåt söderut från den här punkten, så man har inte kunnat konstatera behov av vändplats på den här platsen.
- 3) Området som varit parkområde (VP) i den tidigare byggplanen anslöts som en del till kvartersområde för industribyggnader.

Som våningsyta på TT-kvartersområde i enlighet med tidigare planer har anvisats II.

I bestämmelsen om dagvattnet bestäms att det dagvatten som uppstår på TT-kvartersområdet ska i första hand fördröjas på de delar av området som reserverats för hantering av dagvattnet på den egna byggplatsen och därefter får dagvattnet ledas ut i terrängen med anvisade leder eller övriga lämpliga leder. Man får leda dagvatten till de delar av området som reserverats för hantering av dagvattnet genom kvarterets övriga delar via fördröjningssänkor eller täckdiken. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen kan det avledas till det allmänna spillvattenavloppet om förutsättningarna i 17 d § i lagen om vattentjänster uppfylls. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hantering av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymkalkylering för hantering av dagvattnet. Dagvattnet från gårdsområdet ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning av dagvatten.

I plankartan har man angett en instruktiv placering för dike, täckdike, sänka eller en kombination av dessa reserverad för ledning av dagvatten och för bägge instruktiva tomter ett instruktivt delområde för infiltrering, fördröjning och ledning av dagvatten. Den här delen av området är avsett för att bygga en dagvattenbassäng, sänka, indunstningsbassäng, vegetationsfält eller motsvarande konstruktion för att fördröja dagvattnets avrinning. Det har dock inte bestämts att några dagvattenkonstruktioner ska placeras på specifikt detta område.

Med detaljplanen har man anvisat på gränsen mellan instruktiva tomt 1 och 2, på tomt 1 ett servitut för ett område för ledningar. Servitutet är i enlighet med tidigare planer. Servitutet har inte stiftats i fastig-

hetsregistret. På samma tomtgräns har anvisats ett 10 meter brett servitut för körförbindelse. Servitutet har redan antecknats i fastighetsregistret. Dessutom har det för riksväg 6 anvisats ett 3 meter brett ledningsservitut som antecknats i fastighetsregistret.

5.1.1. Dimensionering

Det planerade området är 55 115 m² stort. Byggrätten på området blir sammanlagt 24 000 m²-vy, vilket är samma som i de ikraftvarande bygg- och detaljplanerna.

5.2. Områdesreserveringar

5.2.1. Kvartersområden

Med ändringen av detaljplanen har området i kvarter 10 anvisats som kvartersområde för industribyggnader (TT).

5.2.2. Övriga områden

Delar av gatuområde har anvisats med ändringen av detaljplan.

5.3. Planens konsekvenser

Ändring en av detaljplanen förbättrar planeringens tidsenlighet och motsvarar områdets planenliga behov genom att möjliggöra att företaget som verkar på området kan bygga nya mer funktionsdugliga industrilokaler. Enligt företagsaktören förbättrar nya produktionslokaler produktionens funktionsduglighet men de ökar inte genast i och för sig på trafikmängden. I och med att användningsändamålet och byggrätten blir den samma som i den tidigare planen är planens inverkan liten. Den nya planen och byggande av nya mer funktionsdugliga industrilokaler som planen möjliggör ökar dock Liljendals dragkraft, för projekt av sådan typ förverkligas ganska sällan i Liljendal.

Ändringen av detaljplanen stöder sig på befintlig infra och förorsakar sålunda inte investeringstryck som till exempel i nya förbindelsenät. I och med ändringen av detaljplanen ansluts den del av gång- och cykelbanan som redan byggts vid Krogarvägen vilken tidigare var på området för kvarter 10 till stadens gatuområde. I och med ändringen av detaljplanen avlägsnas även den lilla delen av en park vid riksväg 6, parken är en kvarleva av den gamla byggnadsplanen. Parkdelen har varit i privat ägo.

Om planen förverkligas främjar den näringarnas utvecklingsförutsättningar, sysselsättningen och Lovisa stads strategi som byarnas stad. Man kan anse att planen förbättrar Liljendals utvecklingsmöjligheter och för sin del främjar att befolkningsunderlaget på landsbygden i Lovisa bevaras. Ändringen av detaljplanen uppdaterar kvarter 10 i Liljendal.

Detaljplanen är inte motstridig med de nationella områdesanvändningsändamålen därför att den harmoniserar samhällsstrukturen genom att komplettera ett befintligt industriområde och förbättrar livsmiljön i och med dagvattenlösningen. Lösningen medför inte olägenheter för nationellt värdefull miljöområde därför att byggandet på området även tidigare redan varit av samma typ. Vyn från området har inte anknytning till Forsbyå.

5.4. Störande faktorer i miljön

Gatorna väster och norr om området är gator med för området typisk trafik. Öster om området går riksväg 6. Med beaktande av användningsändamålet förorsakar de inga störande faktorer i miljön.

6. Genomförande av detaljplanen

6.1. Genomförande och tidsplanering

Enligt 103 c § i markanvändnings- och bygglagen är allmänna mål för dagvattenhantering bland annat att infiltrera och fördröja dagvattnet på den plats där det ansamlas och att bidra till att dagvatten inte leds in i spillvattenavlopp. Utgångsläget är att fastighetens ägare eller besittare svarar för dagvattenhante-

ringen på sin fastighet. Med systematisk dagvattenhantering förebyggs skador som dagvatten förorsakar miljön och fastigheten genom att även beakta ändring av klimatet över ett långt tidsperspektiv. Genom den allmänna bestämmelsen om dagvattenhantering strävar man efter att inverka på just dessa faktorer, och sålunda främja de särskilda bestämmelserna om dagvattenhantering i markanvändnings- och bygglagen.

Principen för dagvattenhanteringen på detta kvartersområde är på grund av att jordmånen släpper dåligt igenom vatten att uppehålla vattnet på tomten och sedan leda ut dagvattnet i terrängen. Man strävar efter att anvisa att uppehållandet sker med hjälp av till exempel bassänger från vilka dagvattnet från normala regnmängder rinner ut i ett utfallsdike via en rördamm. För ösregn ska ett överströmningsrör med större diameter placeras i övre delen av rördammen. Dagvattenbassängen kan också förverkligas som vegetationsbassäng, stenbassäng eller annan motsvarande konstruktion.

I plankartan har man angett en instruktiv placering för dike, täckdike, sänka eller en kombination av dessa reserverad för ledning av dagvatten och för bägge instruktiva tomter ett instruktivt delområde för infiltrering, fördröjning och ledning av dagvatten. Den här delen av området är avsett för att bygga en dagvattenbassäng, sänka, indunstningsbassäng, vegetationsfält eller motsvarande konstruktion för att fördröja dagvattnets avrinning. Det har dock inte bestämts att några dagvattenkonstruktioner ska placeras på specifikt detta område.





6.2. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av svarar Lovisa stad.

Bilagor

Karta över platsen och avgränsningen av anhängiggörandet

Sammandrag av responsen och bemötandet (*kompletteras efter framläggningen*)

Uppföljningsblankett för detaljplanen (*kompletteras efter godkännande*)

