

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)	
<p>Utlåtande:</p> <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. 	<p>Planläggarens bemötande:</p> <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	
<p>Utlåtande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 långsgående åsen som tydligt urskiljs i landskapet, inte försämrar landskapsvärdena. 4. Nylands 4:e etapplandskapsplan trädde i kraft i oktober 2017. 	<p>Planläggarens bemötande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 långsgående åsens framtoning. 4. Informationen uppdateras i planbeskrivningen.
Närings-, trafik- och miljöcentralen 4.12.2017	
<p>Utlåtande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Planläggarens bemötande:</p> <p>1–4.</p> <p>För planeringen av planområdets gator och vattentjänster har det gjorts geotekniska undersökningar på området vid Råfsbyvägen, Gamla Sägvägen 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.</p> <p>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>

<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 slänther 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"> Byggnads sättet 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 workshopen 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 kommunalteknisk 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>