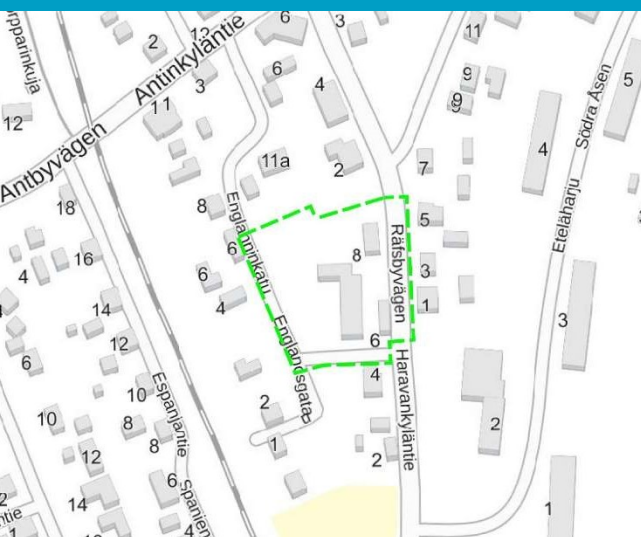


Ändring av detaljplan, stadsdel 5, Söderåsen, del av kvarteret 503 samt gatu- och grönområden som gränsar till det

Englandsgatan/Räfsbyvägen

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

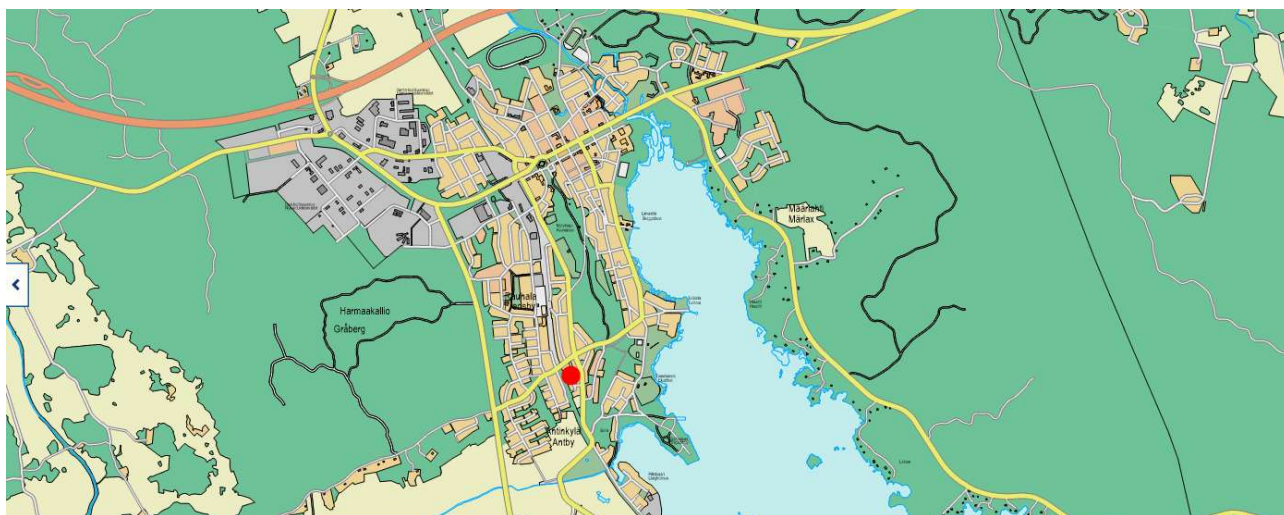
1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Englandsgatan/Räfsbyvägen
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	5 Söderåsen
Kvarter:	del av kvarteret 503
Plan:	ändring av detaljplan
Plankod:	5-17

Detaljplanebeskrivningen gäller för 28.5.2020 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Söderåsen söder om Lovisa centrum, cirka 1,5 kilometer från torget. Området gränsar till Englandsgatan och Räfsbyvägen.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 5, Söderåsen, del av kvarteret 503 samt gatu- och grönområden som gränsar till det, eftersom planändringen gäller södra delen av kvarteret och de gatu- och grönområden som gränsar till det.

Lovisa stad har sålt två outbrutna områden av fastigheten 434-401-6-69 som tilläggsområde för grannfastigheterna. Eftersom området som ska säljas anvisats i detaljplanen som ett parkområde som ska planteras (PI) kräver omorganiseringen av tomterna en ny detaljplan och ändring av tomtindelningen. Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om användningssyftet för det parkområde som ska planteras kan ändras och om parkområdet kan anslutas som en del av grannfastigheterna samt att undersöka om det är möjligt att placera en ny tomt för egnahemshus på planeringsområdet. Planändringen syftar även till att granska aktualiteten för kvarterets gränser på det område som ändringen gäller.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	3
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation	4
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	7
4.1	Behov av detaljplanering	7
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	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 ställda av staden	8
4.4.2	Mål härledda ur planeringssituationen	8
4.4.3	Mål härledda ur omständigheterna på området och områdets egenskaper	8
5	Beskrivning av detaljplanen	8
5.1	Planens struktur	8
5.1.1	Dimensionering	9
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	9
5.3	Planens konsekvenser	9
5.3.1	Planens förhållande till kraven på generalplanens innehåll	9
5.4	Störande faktorer i miljö	10
6	Genomförande av detaljplanen	10
6.1	Genomförande och tidsplanering	10
6.2	Uppföljning av genomförandet	11

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Byggnadsinventeringskort, 27.2.2017
- Loviisan liito-oravaselvitys (Flygekorrutredning för Lovisa), Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2008
- Loviisan lepakkokartoitus (Fladdermuskartläggning för Lovisa), Batcon Group/Siivonen, 2005
- Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 97

Programmet för deltagande och bedömning framlagt 14.10–12.11.2016

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 28.5.2020 § 70

Planförslaget framlagt 3.7–17.8.2020

Godkännande av planen __.__._____

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har kvartersområdet gjorts större och planeringsområdet anvisats som kvartersområde för småhus. Småhuset på området har anvisats beteckningen sr-3. Byggrätterna har anvisats som separata tal för var och en riktgivande byggplats och som våningshöjd har man preciserat II.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 0,8 ha. Områdets markägare är Bostads Ab Lovisa Råfsbyvägen 6, två privatpersoner och Lovisa stad. Området bildas av fastigheterna 434-5-503-4 och 434-5-503-5 samt av en del av fastigheten 434-401-6-69. En del av Englandsgatans gatuområde, en del av Råfsbyvägens gatuområde och parkområdet mellan Englandsgatan och kvarter 503 hör till planändringsområdet.

Parkområdet är i huvudsak i privat användning och det är ett skött område. På parkområdesdelen som är i stadens ägo växer det lövträd. Växtligheten på planområdet är kulturbetonad gårdsväxtlighet. På området finns inga naturskyddsobjekt. Tågbanan är cirka 70 meter västerut från planområdet. Kommunalteknik har byggts på området.

På planändringsområdet finns ett egnahemshus och ett radhus samt deras ekonomibyggnader. I södra delen av kvarteret finns ett radhus som färdigställdes 1973. Den andra byggnaden på området är ett bostadshus som eventuellt byggdes 1918 och den är en del av det äldsta bevarade byggnadsbeståndet vid Råfsbyvägen. Byggnaden har ett mångformat tak, ursprungliga jugendinspirerade fönster, vars karm- och blindbräden har jugendinspirerade spröjsverk. På gårdssidan (västra fasaden) finns en lång delvis sluten,

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

delvis öppen och delvis glasförsedd veranda samt trappor till en källarvåning av natursten. Inomhus har det bevarats gamla spegeldörrar med tillhörande handtag och pärlspontpaneler. (Byggnadsinventeringskortet 2017)



Egnahemshus på planområdet



Radhus på planområdet



Ny byggplats

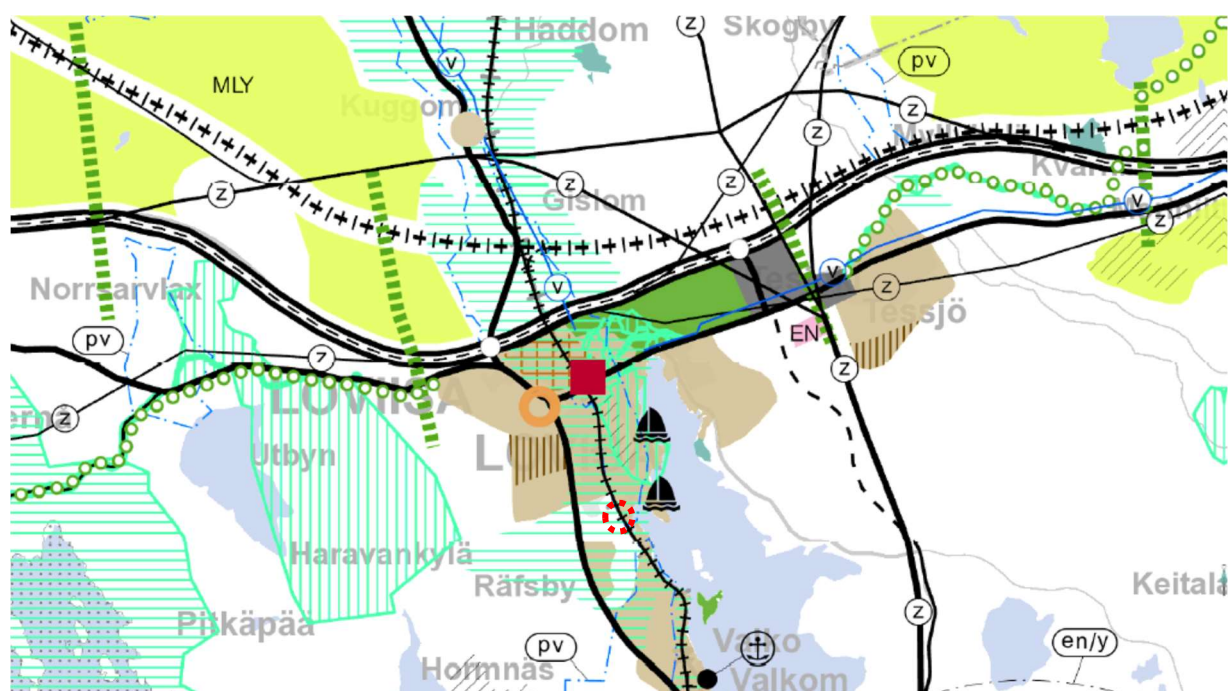


Vy från Englandsgatan

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av miljöministeriet. I planen har området anvisats som område för tätortsfunktioner. För området gäller landskapsplan 4 för

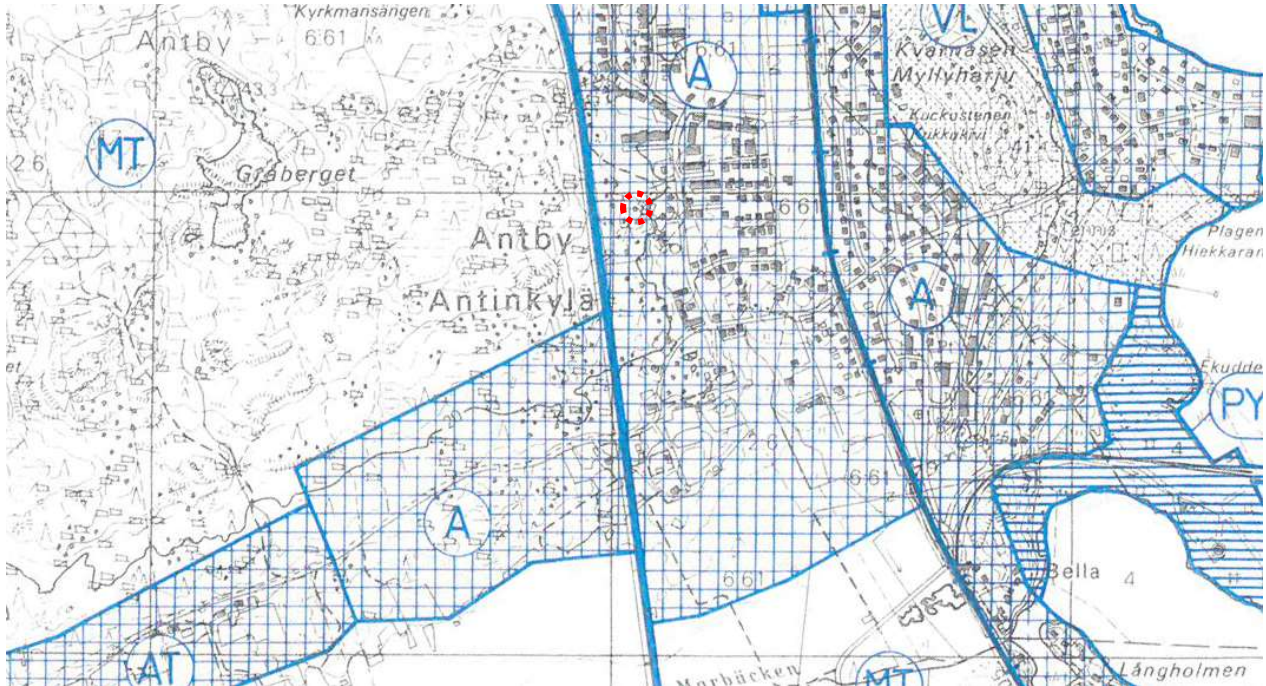


Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

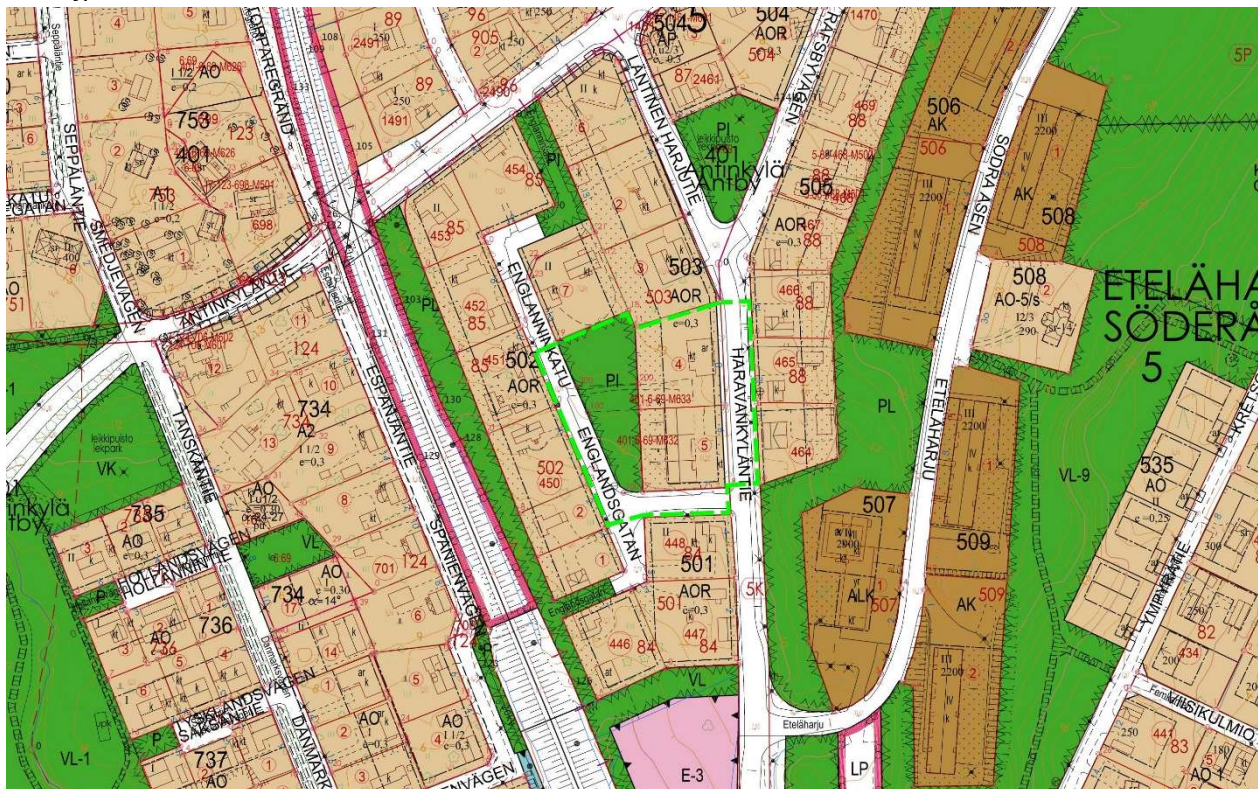
Nyland. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vinner laga kraft. Hela området har anvisats som en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå.

Generalplan

På området finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar, men på området gäller den generalplan med rättsverkan som 9.12.1987 godkännts av stadsfullmäktige i Lovisa stad där området är bostadsområde (A).



Detaljplan



För området gäller en detaljplan som fastställdes 26.6.1972 av inrikesministeriet. Kvarter 503 har anvisats som ett AOR-kvartersområde (kvartersområde för sammankopplade och enskilda småhus), grönområdet som ett PI-område (parkområde som ska planteras) och gatuområdena som gatuområden.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) av 11.4.2014.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- fungerande områdesstruktur
- livsmiljöns kvalitet.

Dessutom omfattas området av stadsgeodetens tjänsteinnehavarbeslut 10.2.2009 § 9 och § 10, i vilka man beslutat om försäljning av två outbrutna områden. I samband med försäljningsbesluten beslutades det att Lovisa stad står för kostnaderna som beror på ändringen av detaljplanen och tomtindelningen, i och med att staden samtidigt planlägger för sig själv en egna hemshustomt.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Lovisa stad har sålt två outbrutna områden av fastighet 434-401-6-69 till tilläggsområde för grannfastigheterna. I och med att det sålda området i detaljplanen är parkområde som ska planteras (PI) kräver den nya organiseringen av tomterna en ändring av detaljplanen och tomtindelningen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 97.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 97. Om anhängiggörandet meddelades på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i stadens officiella annonseringstidningar: Loviisan Sanomat, Itäväylä, Östnyland och Nya Östis 14.10.2016 eller om tidningen inte utkommit den dagen, har kungörelsen publicerats i det senaste numret innan kungörelsedagen.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 14.10–12.11.2016.

Museiverket har konstaterat i det utlåtande som den inlämnade med anledning av programmet för deltagande och bedömning att man inte för planprojektområdets del känner till några sådana fredade fasta fornlämningar som avses i lagen om fornminnen. Det konstateras i utlåtandet att det inte för det arkeologiska kulturarvets del är nödvändigt på planändringsområdet att göra utredningar, och det är inte nödvändigt att skicka planen till Museiverket för inlämning av utlåtande under planens senare behandlingsskeden.

Ägarna till småhusfastigheten i nordöstra delen av planområdet har i anmärkningen de 12.11.2016 lämnade in om programmet för deltagande och bedömning framfört sin önskan om att området väster om deras fastighet skulle bevaras som park. Bevarandet av parken motiveras med att bevara det gamla trädbeståndet och med parkens betydelse för närgrannarna. Intressenterna kan ta ställning till detta när planförslaget har framlagts.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 3.7–17.8.2020.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Begäran om utlåtanden har skickats till NTM-centralen, LPOnet, vilkas utlåtanden har tagits i beaktande; Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, miljöhälsosektionen i Borgå, Kymmenedalens Elnät Ab, vilka meddelat att de inte har utlåtanden, och Borgå Energi, Affärsverket Lovisa Vatten, miljövårdsenheten i Lovisa stad och infrastrukturavdelningen i Lovisa stad från vilka bemötanden saknas och det tolkats som att de inte har utlåtanden till planförslaget. På NTM-centralens begäran skickades ytterligare begäran om utlåtande till Borgå museum. I museets utlåtande konstateras detaljplanen har uppmärksammat den byggda kulturmiljöns särdrag väl och därför har Borgå museum inget att ytterligare tillägga till detaljplanen.

Två anmärkningar mot planförslaget har inlämnats. Den ena kom från de närmaste grannarna som hänvisar till parkens betydelse som tryggt lekområde, fladdermöss, den ena grannens möjligheter till ny infart till sin tomt och oro för hur detaljplansändringen kommer att påverka kvarterets enhetliga karaktär då en del av parkområdet blir småhusområde. Den andra anmärkningen var från en granne som önskade ny infart till tomt över området tilltänkt småhusområde i detaljplaneförändringen.

I svaren till anmärkningarna motiverades detaljplaneförslaget med att det finns trygga lekplatser och rekreationsparker i närområdet och att fladdermössens levnadsmiljöer är tryggade i områden utanför detaljplaneförslaget. Önskemålet om ny infart till den ena grannens tomt bedömdes inte vara möjligt inom målet av detaljplaneförändringen då den tilltänkta tomten för småhusbygge skulle bli oändamålsenligt liten. För att tillmötesgå de närmaste grannarnas anmärkning om detaljplaneändringens påverkan på kvarterets karaktär, utökas anvisningarna om byggnadssätt.

Läs mer om utlåtanden, anmärkningar, bemötande och åtgärder i Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden, bilaga 2.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål ställda av staden

I beslutet om försäljning av parkområdena (10.2.2009 § 9 ja § 10) konstaterade stadsgeodeten att man planlägger en ny egnahemshustomt till området.

Tekniska nämnden beslutade 29.9.2016 § 97 att huvudsyftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka ändringen av användningsändamålet av parkområdet som ska planteras, och att ansluta området till en del av kvartersområdet, samt att undersöka om det är möjligt att placera en ny egnahemshustomt på planområdet.

4.4.2 Mål härledda ur planeringssituationen

Av parkområdet som ska planteras (PI) har sålts outbrutna områden till två bostadsfastigheter belägna på planområdet. Till outbrutet område för småhusfastighet 434-5-503-4 (1 738 m²) i nordöstra delen av planområdet har sålts en del på 310 m² av parkområdet som ska planteras. Ordnandet av körförbindelse till fastigheten som mot öster gränsar mot Råfsbyvägen är inte säkert på grund av sikten och den livliga trafiken, och det outbrutna området möjliggör en säkrare väg till fastigheten från Englandsgatan. I och med att det område som omfattas av affären är parkområde som ska planteras (PI), kräver omorganiseringen av tomten en ändring av detaljplan och tomtindelning.

Till outbrutet område för radhusfastighet 434-5-503-5 (1 520 m²) i södra delen av planområdet har sålts en del på 620 m² av parkområdet som ska planteras.

4.4.3 Mål härledda ur omständigheterna på området och områdets egenskaper

Området är tätt bebyggt bostadsområde. På området finns parker, så som lekparken norr om planområdet. Rekreationsområden finns på nära avstånd i Söderåsens område. Ungefär 100 meter söder om planområdet finns ett odlingslottsområde. Av parkområdet PI som anvisats i planen finns kvar ett område på 923 m², och det är naturligt att anvisa det som ett område för småhusbyggande.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Den del av kvarter 503 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för småhus (AP). Beteckningen tillåter uppförande av såväl småhus som sammankopplade småhus och radhus. Byggrätterna är angivna separat för varje riktgivande byggplats och våningstalet är II. Det småhus som finns på området har anvisats beteckningen sr-3: *Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt,*

arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande. Tillträdet till tomterna 8 och 9 är anvisat med en körförbindelse via tomt 9, och denna rätt ska stiftas som ett servitut i samband med fastighetsbildningen. Gränserna för kvarter 503 och de gatuområden som gränsar mot kvarteret har justerats så att kvartersområdet utvidgats en aning jämfört med den gällande planen. I planen har angetts allmänna bestämmelser om byggsättet, bilplatser, radon och inhängning.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AP	0,5108 ha	2 135 m ² -vy
Gator	0,2944 ha	
Hela planområdet totalt	0,8052 ha	

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

I planens allmänna bestämmelser har man gett följande bestämmelser om byggsättet:

Man ska eftersträva ett högklassigt och tydligt byggnads sätt som kompletterar och förenhetligar området. I planeringen av nybyggnader och reparationer skal uppmärksamhet fästas vid att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön.

Sådana byggnads-, färg- och takbeklädnads material ska användas som passar in i den befintliga stadsbilden.

I planens allmänna bestämmelser har användningen av gårdsområdet och bilparkeringen beaktats enligt det följande: *På kvartersområdet som tillåter bostadsanvändning bör en enhetlig och trygg del av område, som används som lek- och vistelseområde, anvisas. För varje bostad bör reserveras minst en bilplats.*

I planens allmänna bestämmelser har velat påminna att *då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.*

Häcker som inhägnar tomterna är karakteristiska för området. Detta har beaktats i planens allmänna bestämmelser med följande bestämmelse: *Tomterna ska från gatusidan inhägnas med en häck.*

Kör förbindelsen till den nya tomten har anvisats med beteckningen ajo. Denna beteckning har man velat ytterligare precisera med en allmän bestämmelse som lyder: *Körning till tomterna 8 och 9 ska i första hand genomföras via den körförbindelse som anvisats beteckningen ajo.*

5.3 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar aktualiteten av planläggningen för området. Planen förenhetligar samhällsstrukturen, emedan att den nya byggplatsen tar stöd av och kompletterar den befintliga områdesstrukturen. Planen har också en inverkan som stöder bevarandet av kulturmiljön, i och med att en gammal byggnad i området anvisats som en skyddad byggnad.

5.3.1 Planens förhållande till kraven på generalplanens innehåll

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §).

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
---	-------------------

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	Området anknyter tätt till samhällsstrukturen. Parkområdets nya användning för bostadsbyggande stöder dessa mål.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området utnyttjar effektivt den befintliga samhällsstrukturen.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	Området ligger nära till tjänster och det finns tillräckligt med rekreationsområden i de närliggande områdena.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Ändringen av planen förstärker en säker och hälsosam boendemiljö. Trafikförbindelserna är säkrare från Englandsgatan.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv</i>	–
<i>7) att miljöölagigheterna minskas</i>	–
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	I planläggningen har man beaktat områdets typiska miljö och bevarat byggnadsbeståndet.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</i>	Ändringen av detaljplanen minskar antalet rekreationsområden, men på de närliggande områdena finns rekreationsområden och lekparker.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Genomförandet anses inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

5.4 Störande faktorer i miljön

Den närbelägna tågbanan utgör en eventuell störande faktor för området, men i och med att användningen av banan är mycket liten orsakar tågtrafiken inte oskälig bullerolägenhet. Det går tåg endast några gånger om dagen. På området finns inga särskilda landskapsstörningar.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Byggnaderna i området är av jämförbara storlekar, men de varierar i stil och i fasadmaterial. Därför är det inte rättvist att specificera noggranna krav på byggnadsstil eller material för nybyggen eller renoveringar med motivation att bibehålla kvarterets enhetlighet. Däremot kan gårdsträden och häckar mot gatan förstärka kvarterets enhetliga karaktär då det är en mer gemensam faktor för tomterna inom kvartersområdet.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Området är som karaktär lummigt med trädgårdar, häckar och gårdsträd som förenhetligar kvarteret. För att bibehålla en enhetlig gatubild är det starkt rekommenderat att behålla träd på tomterna, och om dessa fälls, att plantera nya gårdsträd på tomterna.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, EN DEL AV KVARTERET 503 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDENA SOM GRÄNSAR TILL DET

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 434-5-503-4 och 434-5-503-5 samt en del av fastigheten 434-401-6-69.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I programmet framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i centralen för näringsliv och infrastruktur i Lovisa stad eller på stadens webbplats www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering under hela beredningstiden.

Lovisa 14.9.2016, 18.5.2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Lovisa stad har sålt två outbrutna områden av fastigheten 434-401-6-69 som ett tilläggsområde för grannfastigheterna. Eftersom området som ska säljas i detaljplanen anvisats som ett parkområde som ska planteras (PI) kräver omorganiseringen av tomterna en ny detaljplan och ändring av tomtindelningen.

Området finns i stadsdelen Södra Åsen söder om Lovisa centrum, cirka 1 600 m från torget. Gränserna för planeringsområdet har angetts i kartbilagan till programmet för deltagande och bedömning.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att ansluta parkområdet som ska planteras som en del av grannfastigheterna samt att undersöka om det är möjligt att placera en ny tomt för egnahemshus på planeringsområdet. Planen syftar till att skapa förutsättningar för ett enhetligt kompletterande byggande som på ett naturligt sätt anknyter till stadsstrukturen. Planändringen syftar även till att granska aktualiteten för kvarterets gränser på det område som ändringen gäller.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 0,8 ha. Områdets markägare är Bostads Ab Lovisa Råfsbyvägen 6, två privatpersoner och Lovisa stad. Området bildas av fastigheterna 434-5-503-4 och 434-5-503-5 samt av en del av fastigheten 434-401-6-69. En del av Englandsgatans gatuområde, en del av Råfsbyvägens gatuområde och parkområdet mellan Englandsgatan och kvarter 503 hör till planändringsområdet.

Landskapsplan

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av miljöministeriet, samt landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 av miljöministeriet. Området utgör ett område för tätortsfunktioner. Med beteckningen anvisas byggnadsområdena som reserverats för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Dessutom har området anvisats som en landskapsmässigt betydande kulturmiljö eller som ett viktigt område med tanke på värnandet av landskapet.

Generalplan

På planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkningar men för området gäller en generalplan utan rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige i Lovisa stad 9.12.1987. I generalplanen är området anvisat som bostadsområde (A).

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 26.6.1972 av inrikesministeriet. Kvarter 503 har anvisats som ett AOR-kvartersområde (kvartersområde för sammankopplade eller enskilda småhus), grönområdet som ett PI-område (parkområde som ska planteras) och gatuområdena som gatuområden. Ett utdrag av sammanställningsplanen bifogas programmet för deltagande och bedömning.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Då man utarbetar en ändring av detaljplanen ska man iaktta de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella andra förekommande utredningar som bör

utarbetas eller preciseras. Bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i markanvändnings- och bygglagen) kan följande mål och värden direkt anvisas för området:

- fungerande områdesstruktur
- livsmiljöns kvalitet.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- flygekorrtredning på Lovisa stads områden, miljöplanering Enviro, 2008
- Lovisa fladdermuskartläggning, Batcon Group/Siivonen, 2005
- en kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen 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 o. dyl. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå Energi
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- tekniska väsendet i Lovisa stad:
 - byrån för fastighetsdata och geografisk information
 - byggnadstillsyn och miljövård
 - samhällsteknik.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 97.

Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider.

Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och förslaget till detaljplan kungörs så som kommunala annonser kungörs.

Planens förslagsskede

Tekniska nämnden framlade planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo under 14 dagars tid, 3.7–17.8.2020. Framläggandet av planförslaget kungörs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och

stadens förvaltningsenheter (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden erhållits (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). De som gjort en anmärkning och som lämnat sina kontaktuppgifter får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Intressenterna kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget.

Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, konsekvensbedömningen och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon. På Lovinfo kan du också boka tid för ett möte med stadsarkitekten.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVIISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
tfn 019 55 55 55
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Du kan skicka skriftliga åsikter och anmärkningar också till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
PB 77
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
e-post: foramn.efternamn@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
stadsarkitekt

tfn 0440 555 403

Sisko Jokinen
planerare

tfn 0440 555 344

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

1 UTLÅTANDEN 7

- 1.1 LPOnet, 25.6.2020
- 1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 24.6.2020
- 1.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 2.7.2020
- 1.4 Kymmedalens Elnät Ab, 10.7.2020
- 1.5 Nylands förbund, 17.8.2020
- 1.6 Miljöhälsosektionen, 25.8.2020
- 1.7 Borgå museum, 3.11.2020

2 ANMÄRKNINGAR 2

- 2.1 Granne till planområde, 5.7.2020
- 2.2 Anmärkning undertecknad av 11 grannar i närområdet till planområdet, 22.7.2020

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplanen för kvarteret 503 var framlagt 3.7–17.8.2020. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 7 utlåtanden och 2 anmärkningar.

1 UTLÅTANDEN

1.1 LPOnet, 25.6.2020	Bemötande
LPOnet har en rör- och kabelledning på det område som detaljplaneförslaget gäller. Ifall det befintliga telenätet behöver flyttas eller ändras kommer vi att fakturera beställaren för förflyttningsarbetet.	Ärendet är noterat. Ingen inverkan på plankartan.
Genom planområdet löper en gammal jordkabel i koppar som inte är i bruk. Det är möjligt att gräva i området utan att behöva akta den.	Ärendet är noterat. Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 24.6.2020	Bemötande
Målen i anknytning till kulturmiljöer och byggnadsskydd har beaktats på vederbörligt sätt i förslaget till detaljplan. Borgå museum nämns inte bland intressenterna. Eftersom det är fråga om en detaljplan som omfattar byggnadsskydd och kulturmiljö, är det all anledning att också begära museets utlåtande.	Begäran om utlåtande har skickats till Borgå museum.
NTM-centralen har inget annat att anmärka på gällande planförslaget.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Begäran om utlåtande har skickats till Borgå museum.
1.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 2.7.2020	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.4 Kymmenedalens Elnät Ab, 10.7.2020	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.5 Nylands förbund, 17.8.2020	Bemötande
Nylands förbund lämnar inget utlåtande om ändringen av detaljplanen för stadsdel 5, Södra Åsen, en del av kvarter 503 samt gatu- och grönområden som gränsar till det.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	
1.6 Miljöhälsosektionen, 25.8.2020	Bemötande
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

1.7 Borgå museum, 3.11.2020	Bemötande
Borgå museum anser att den byggda kulturmiljöns särdrag beaktas väl i planen. Borgå museum har inget att anmärka på gällande planlösningen eller skyddsbestämmelsen.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

2 ANMÄRKNINGAR

2.1 Granne till planområde, 5.7.2020	Bemötande
Förra ägaren hade fått tillstånd av Lovisa stad och därmed fyllt upp för en väg från tomt 3 till Englandsgatan. Jag tänker ta i bruk den vägen p.g.a. att trafiken på Västra Åsvägen/Räfsbyvägen är livlig, och det är därmed svårt och farligt att komma ut från tomten från nuvarande infart. Hoppas ni kan ta hänsyn till mitt behov av körförbindelse till Englandsgatan.	Lovisa stad har inte överenskommit om en infartsväg till Englandsgatan med varken den nuvarande eller den föregående ägaren av tomt 3. Körförbindelse från tomten till Englandsgatan motstrider detaljplaneändringens syfte, i vilken området reserveras för byggande. Den tilltänkta tomten för småhus skulle bli oändamålsenligt liten om en körväg bröts ut från den. Därför kan detaljplaneändringen tyvärr inte inkludera en körförbindelse från tomt 3 till Englandsgatan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

2.2 Anmärkning undertecknad av 11 grannar i närområdet till planområdet, 22.7.2020	Bemötande
<p>Tomt nr.8 är nu en lummig park, med stora träd som nyttjas av kvarterets barn till lek och rekreation. Enligt allmänna bestämmelserna i detaljplanen skall det på kvartersområdet finnas en TRYGG del av området som skall kunna användas som lek- och vistelseområde. Barnen kring Englandsgatan har inget annat område att leka på förutom denna parktomt och de privata gårdarna. Lekparken på andra sidan Västra Åsvägen är belägen så att barnen inte själva får gå dit och leka. Biltrafiken på Västra Åsvägen och Räfsbyvägen är nuförtiden mycket farlig och barnen får inte gå över vägen på egen hand. Stora långtradare, bussar och bilar åker oftast överhastighet på vägen och barn kan inte ta sig över vägen tryggt.</p>	<p>Anmärkningen refererar till följande bestämmelse: <i>På kvartersområdet som tillåter bostadsanvändning bör en enhetlig och trygg del av område, som används som lek- och vistelseområde, anvisas.</i> Bestämmelsen hänvisar till att det inom tomterna (kvartersområde som tillåter bostadsanvändning) ska finnas gårdsutrymme (en enhetlig och trygg del av området, som kan användas som lek- eller vistelseområde). Bestämmelsen hänvisar inte till allmänna områden för lek och vistelse. Även om planbestämmelserna inte går in på allmänna lekplatser, finns det gott om både allmänna lekplatser och rekreationsmöjligheter i näromgivningen. Om bilister inte beaktar hastighetsbegränsningarna, är det frågan om brott mot trafikreglerna, vilket kan meddelas till polisen, i synnerhet om fortkörning sker regelbundet.</p>
<p>Trafiken på Räfsbyvägen och Västra Åsvägen är farlig – bilar, långtradare och bussar kör väldigt hårt och infarten till tomterna på adresserna Räfsbyvägen 8 och Västra Åsvägen 2 sker bakom en snäv kurva. Tomten med adressen Räfsbyvägen 8, har redan sin infart till tomten via Englandsgatan. Tomten, på adressen Västra Åsvägen 2 har en vägreservation för liknande infart, och en väg har redan planats ut, efter överenskommelse med den förra tomtägaren och Lovisa stad. Hur går det med den infartsvägen om tomt nr.8 säljs till egna hemshusbygge? Hur har staden tänkt garantera även en trygg infart till Västra Åsvägen 2 då trafiken på Västra Åsvägen och Räfsbyvägen blivit så livlig och hård?</p>	<p>Lovisa stad har inte överenskommit om en infartsväg till Englandsgatan med varken den nuvarande eller den föregående ägaren av tomt 3 på adressen Västra Åsvägen 2. Överenskommelsen om en infartsväg till Englandsgatan med granne på Räfsbyvägen 8 skedde i uppgörandet om att området för tomt 8 ändras från park till tomt för småhusbygge med detaljplaneändringen. Utöver att den tidigare överenskommelsen med den nuvarande eller den föregående ägaren av tomt 3 inte gjorts, är det inte heller möjligt att införliva infartsvägen i detaljplaneförslaget: Tomt 8 skulle efter utbrytande av infartsväg bli oändamålsenligt liten för småhusbygge och målet med detaljplaneförslaget skulle inte mötas.</p>
<p>Enligt allmänna bestämmelserna i detaljplanen måste nybygge komplettera och förenhetliga området. Den nu planerade egna hemstomten är rätt så liten med ändå en byggrätt för ett tvåvåningshus på 360 m². Alla andra husen i området är byggda på en rejäl tomt med utrymme för gård och möjlighet till utrymme mellan de närliggande husen. Att sälja tomt 8 med rätt ett så stort hus kommer att förstöra kvartersområdets enhetliga utseende och placera ett hus för nära in på de omkringliggande tomterna. I synnerhet invånarna i Englandsgatan 11A och 6 besväras av bygget.</p>	<p>Byggrätten i förhållande till tomtstorleken avviker inte avsevärd till en del från tidigare byggnader. Här bör nämnas att många av de omgivande tomterna har outnyttjad byggrätt vilket kan påverka att byggrätten för tomt 8 upplevs som stor i förhållande till omgivningen. Byggrätten för tomt 8 är den lägsta i kvarteret och är i förhållande till tomten snäppet högre (e=0,36) än omgivande tomter (e=0,3), men inte till den grad att det stör kvarterets enhetlighet. Det är ändå möjligt att ytterligare säkra kvarterets enhetlighet genom noggrannare anvisningar om byggnads sätt i planbeskrivningen.</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, EN DEL AV KVARTERET 503 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN SOM GRÄNSAR TILL DET, ENGLANDSGATAN/RÄFSBYVÄGEN

Planförslaget framlagt 3.7–17.8.2020

<p>Tomt nr. 8 har en enorm lönn mitt i tomten, samt flera andra lövträd växande lummigt kring den. På kvällarna kan fladdermöss ses flygande i trädkronorna och vid tomterna omkring. Fladdermusen är fridlyst i Finland och enligt lagen måste byggprojekt noga övervägas vid områden där fladdermöss påträffas. Vi anser det inte vara lagenligt att fälla ner den lummiga parkens träd och bygga ett hus på ett område som är boplats eller källa för föda för fridlysta djur.</p>	<p>Lovisa stad har i tidigare inventarier kartlagt fladdermössens utbredning i området och kartlagt viktiga levnadsmiljöer i vilka fladdermusen tas i särskilt hänsyn. Kvarter 503 hör eller gränsar inte till de kartlagde betydelsefulla livsmiljöerna för fladdermössen. Fladdermöss har jaktmarker som går utanför dessa som inte är lika känsliga för miljöförändringar. Kvarter 503 kan väl höra till fladdermusens jaktmiljöer då de ses regelbundet i området, men detaljplaneändringen är inte av den grad att den hotar fladdermössens möjligheter till jaktområden.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder på plankartan. Det önskade byggnadssättet specificeras noggrannare i planbeskrivningen.</p>

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	434 Lovisa	Datum för ifyllning	15.02.2021
Planens namn	Ändring av detaljplan, stadsdel 5, Södra Åsen, en del av kvarteret 503 samt gatu- och grönområden som gränsar till det, Englandsgatan/Räfsbyvägen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	28.05.2020
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	14.10.2016
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	5-17
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,8052	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,8052

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8052	100,0	2135	0,27	0,0000	1210
A sammanlagt	0,5108	63,4	2135	0,42	0,2024	1210
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0000		0		-0,1891	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2944	36,6	0		-0,0133	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	350	1	350

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8052	100,0	2135	0,27	0,0000	1210
A sammanlagt	0,5108	63,4	2135	0,42	0,2024	1210
AP	0,5108	100,0	2135	0,42	0,5108	2135
AOR	0,0000		0		-0,3084	-925
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0000		0		-0,1891	0
PI	0,0000		0		-0,1891	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2944	36,6	0		-0,0133	0
Gator	0,2944	100,0	0		-0,0133	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	350	1	350
Detaljplan	1	350	1	350