



PROGRAM FÖR DELTA- GANDE OCH BEDÖMNING

DETALJPLANEÄNDRING FÖR EN DEL AV KVARTER 109
LOVISA STAD
ARBETE NR 1510029561
14.10.2016

WWW.RAMBOLL.FI

Referens: 1510029561

LOVISA STAD Detaljplaneändring för en del av kvarter 109

Program för deltagande och bedömning *12.10.2016*

Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 63 §) ska planlägningsarbetet 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 utarbetningen av detaljplanen och dess mål, det beskrivs hur planläggningen framskrider och hur intressenterna kan påverka planläggningen och hur planens konsekvenser bedöms under planeringens gång. Intressenterna har möjlighet att för Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (NTM-centralen) föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget framläggs offentligt (MBL 64 §).

Programmet för deltagande och bedömning kan uppdateras under planlägningsarbetets gång.

Godkänt vid Lovisa stads planlägnings- och arkitektbyrå 12.10.2016.

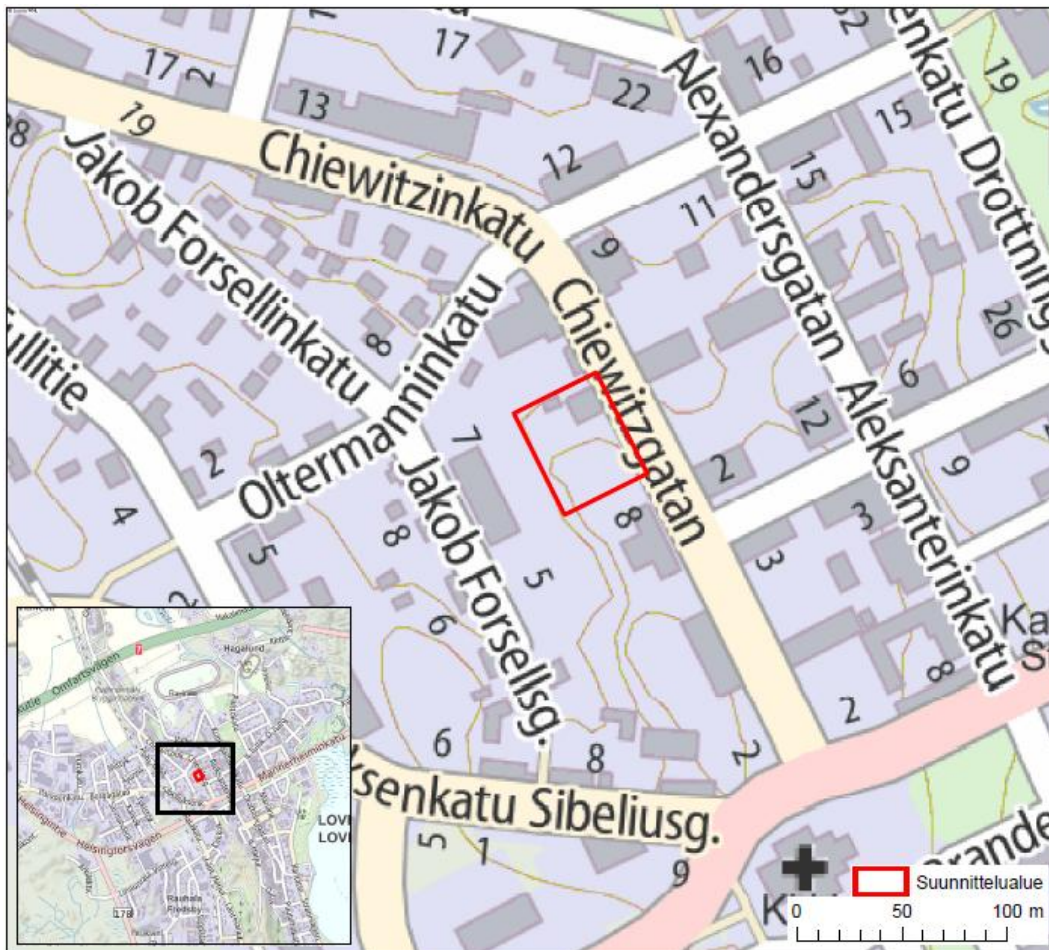
1. Planeringsområde

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 väster om Chiewitzgatan i Lovisa centrum.

På fastigheten 434-1-109-10 finns ett 2-vånings egnahemshus med två bostäder byggt på 1960-talet och dess inhägnade gård. Fastigheten 434-1-109-11 är obebyggd och vid dess västra och norra kant finns en jordvall under vilken det finns rester från en rysk befästning. På jordvallen växer en del träd vid egnahemshusets staket.

Vid Chiewitzgatan finns flera flervåningshus i rödtegel och vid ändan av gatan mot staden finns en kyrka i rödtegel.

Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för Bryggeribackens (0158555) vattenförsörjning och det utgör en del av den regionalt värdefulla kulturmiljön i Lovisa stads centrum. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga naturskyddsområden.



Planområdets läge och områdesavgränsning

2. Mål

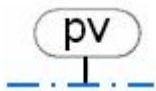


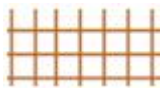
Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Målet är att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna, utjämning av marken eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

3. Nuvarande planeringssituation

3.1 Landskapsplan

Landskapsplaner som är giltiga i Nyland är Nylands landskapsplan, 1:a, 2:a och 3:e etapplandskapsplanerna och Östra Nylands helhetslandskapsplan.

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

	<p>Grundvattenområde</p> <p>Med beteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.</p>
	<p>Område för centrumfunktioner, kommuncentrum, huvudstadsregionens områdescentrum</p> <p>Med objektbeteckningen anvisas det ungefärliga läget för områden för centrumorienterade service-, förvaltnings- och andra funktioner i kommuncentra och huvudstadsregionens områdescentra. Området kan omfatta även boende samt nödvändiga trafikområden och parker.</p> <p>Objektbeteckningarna för centrumfunktioner innefattar delvis eller helt kulturhistoriska områden eller objekt.</p>
	<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>Område som ska förtätas</p> <p>Beteckningen är en utvecklingsprincipbeteckning.</p> <p>Med beteckningen anges områden för tätorts- och centrumfunktioner som ska förtätas och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem.</p>

	<p>Kulturhistoriskt betydande vägsträckning</p> <p>Med beteckningen anvisas den av riksomfattande intresse varande Gamla Kungsvägens sträckning och/eller i landskapet Östra Nyland bevarade delar av den.</p>
	<p>Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, riksintresse</p> <p>Med beteckningen anges områden och objekt som med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden är av riksintresse.</p>
	<p>Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges områden, vägar och objekt som med tanke på kulturmiljön är av riksintresse (RKY 2009).</p> <p>På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</p>
	<p>Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse</p> <p>Med beteckningen anges områden, vägar och objekt som med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden är av intresse på landskapsnivå och av regionalt intresse.</p>

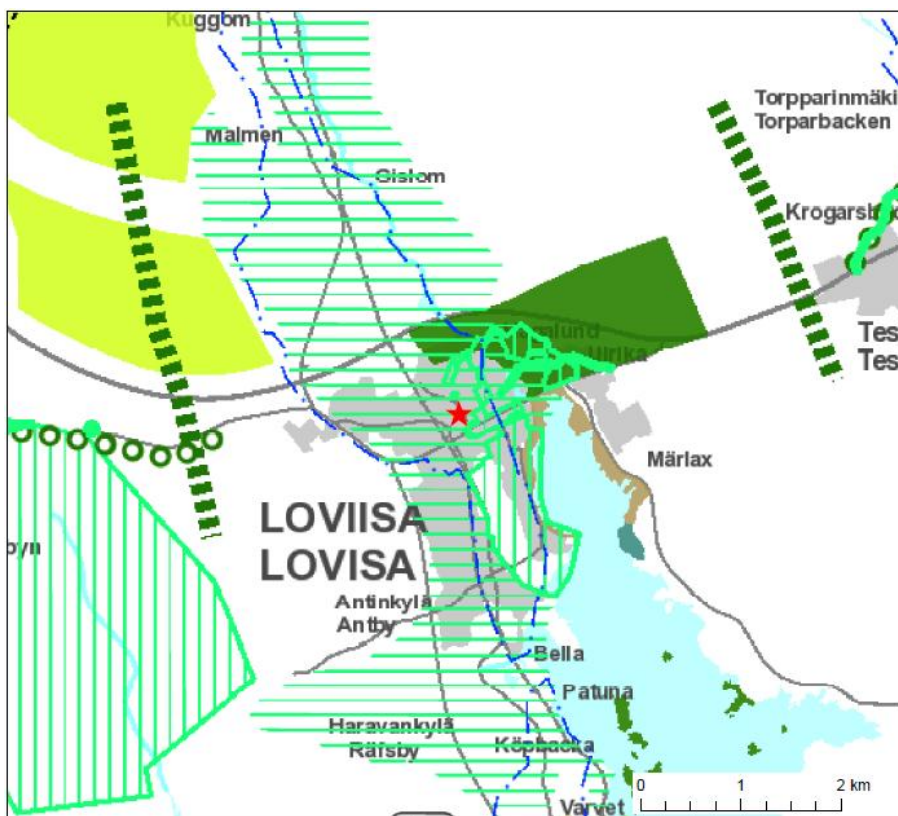


Utdrag ur en sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a och 3:e etapplandskapsplaner och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en gul stjärna.

Nylands förbund håller på att utarbeta den 4:e etapplandskapsplanen. Planen kommer att omfatta hela landskapet utom området Östersundom, för vilket en separat plan utarbetas. Nylands 4:e etapplandskapsplan har varit framlagd som förslag 1.12.2015–29.2.2016.

I förslaget till landskapsplan har följande beteckningar angetts för planeringsområdet och dess närhet:

	<p>Grundvattenområde</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällets vattenförsörjning.</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 där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</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 där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</p>




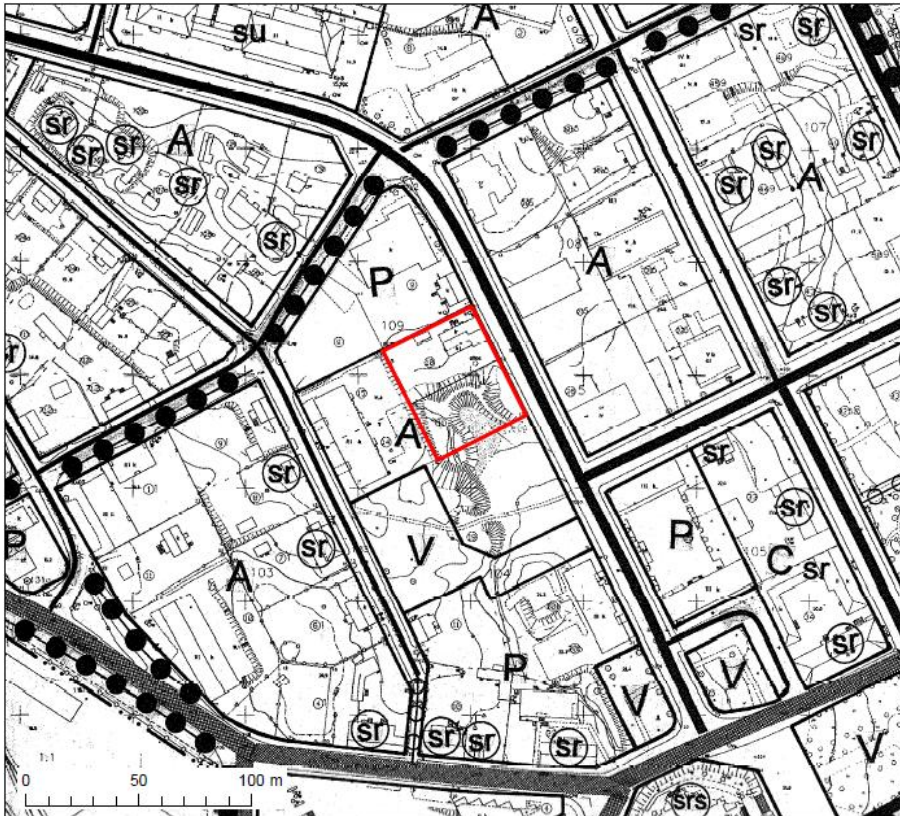
Utdrag ur förslaget till Nylands 4:e etapplandskapsplan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd stjärna.

3.2 Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan, som godkändes av Lovisa stadsfullmäktige 13.6.2001.

I delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan har följande beteckningar angetts för planeringsområdet och dess närhet:

A	Huvudsakligen bostadsområde
V	Rekreativområde
P	Huvudsakligen område för service och förvaltning
	Förbindelsegata/matargata

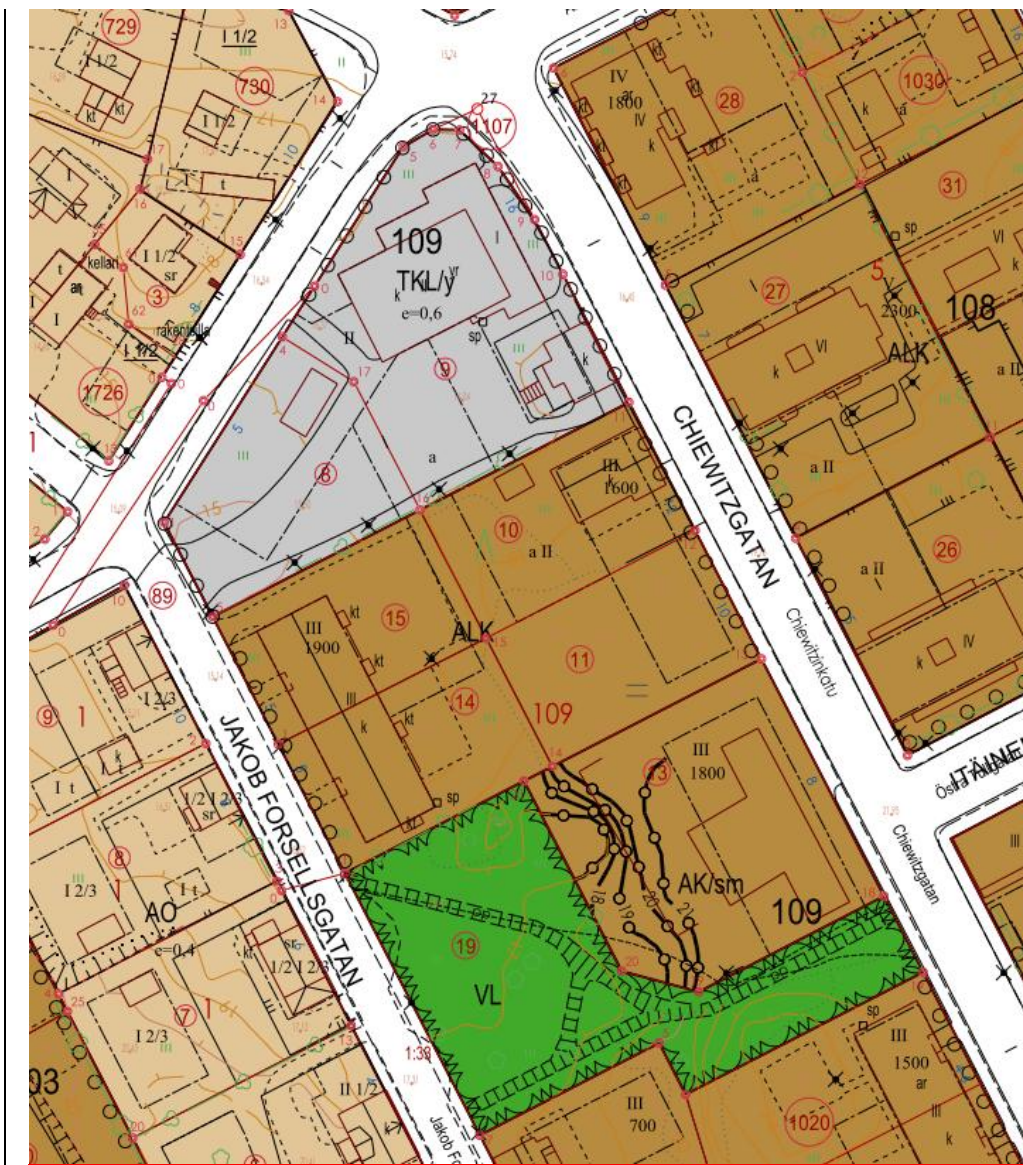


Utdrag ur delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

3.3 Detaljplan

På området finns gällande detaljplan 434_B185, som fastställdes 20.8.1975.

I detaljplanen är planeringsområdet reserverat till ett kombinerat kvartersområde för affärs- och flervåningshus (ALK).



Utdrag ur en detaljplanesammanställning

3.4 Markägoförhållanden

Tomterna är i privat ägo.

3.5 Beslut och avtal

Planen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99.

Lovisa stad och de privata markägarna har inbördes avtal om planläggningen.

En markanvändningsplan kommer att utarbetas innan planen godkänns.

3.6 Utredningar och planer

3.6.1 Utredningar som gjorts

Detaljplanen utarbetas med stöd av följande befintliga utredningar:

- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads område samt allmän beskrivning av fågelbeståndet, Maud Östman, 1994
- Inventering av Lovisas landfästning, Museiverket/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Skyddsplan för Lovisa grundvattenområden, Sweco, 2014

3.6.2 Planer som utarbetats under planeringsarbetets gång

För det flervåningshus som eftersträvas på tomt 11 har det utarbetats en projektplan där alternativa sätt att använda tomten samt parkeringslösningar har undersökts. Det kommer att utarbetas snitritningar av området i Chiewitzgatans riktning för att höjdnivåerna ska beaktas i planeringen. Dessutom utarbetas en skuggningsmodell och två alternativa planeringslösningar för nämndbehandling innan planförslaget framläggs offentligt.

3.7 Konsekvenser som ska bedömas

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

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen 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:

- servicen
- stadsbilden
- kulturmiljön
- trafiken
- grundvattnet
- boendet i planområdets näromgivning

4. Intressenter

Planläggningsförfarandet 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 och grannar på område som gränsar till planeringsområdet
- sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen

Myndigheter och andra som kommer att höras under planläggningens gång:

- 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 framlagd 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 inledningsskede och program för deltagande och bedömning

Planen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99.

Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå beslutar om att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt. PDB hålls offentligt framlagt i 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på webbplatsen. Under den tiden kan intressenterna lämna in åsikter om programmet för deltagande och bedömning till stadens kundservicekontor Lovinfo.

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

Detaljplaneförslaget framläggs offentligt på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på webbplatsen i 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.

De inkomna 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 Godkännandeskedet 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. Fullmäktiges beslut om godkännande sänds till dem som 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.

5.4 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.

6. Kontaktuppgifter

LOVISA STAD

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

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också 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
Gruppchef
tel. 040 176 8252
förnamn.efternamn@ramboll.fi

Annu Tulonen
Enhetschef
tel. 040 675 0332
förnamn.efternamn@ramboll.fi