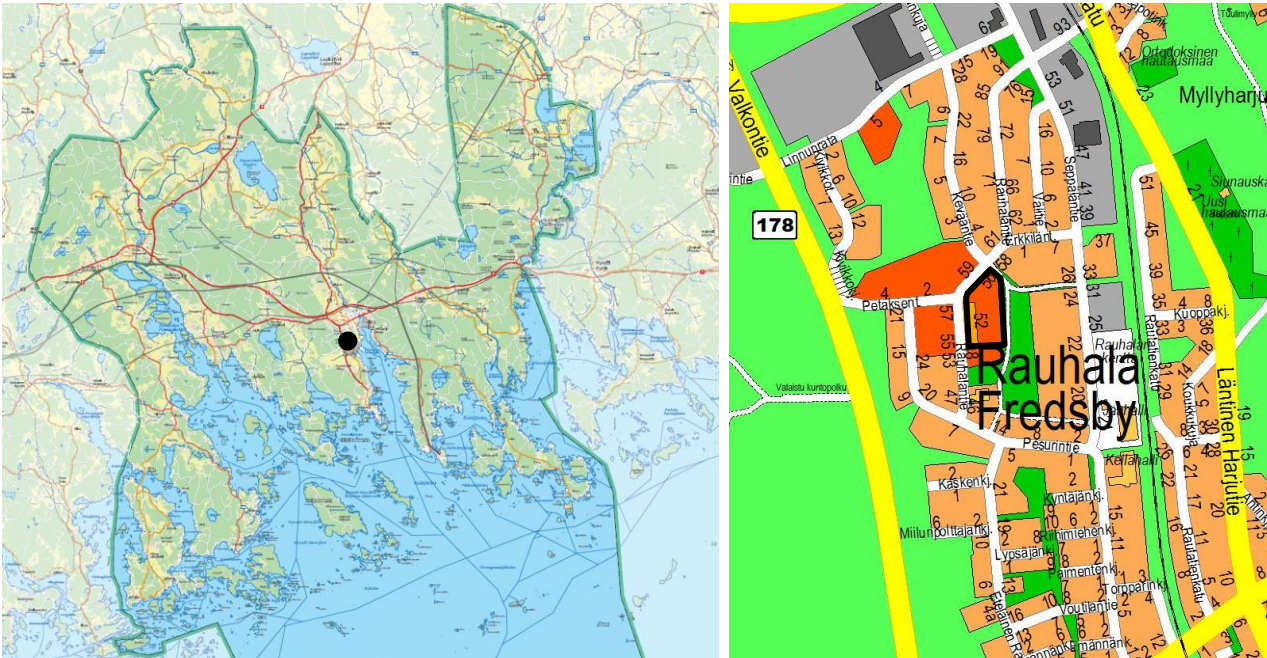




ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR KVARTERET 786 OCH FÖR EN DEL AV KVARTERET 717 (FREDSBYPLATSEN) I STADSDELEN 7 FREDSBY-ANTBY

PLANBESKRIVNING



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	FREDSBYPLATSEN, FREDSBY
Stad:	LOVISA
Stadsdel:	7
Kvarter:	KVARTERET 786, DEL AV KVARTERET 717
Plan:	ÄNDRING AV DETALJPLAN
Objekt:	7-34

Aktualisering av detaljplanen:
Tekniska nämnden 25.2.2014, § 24.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har varit offentligt framlagt på anslagstavlor i tekniska centralen och i rådhuset __. __. __. 2014.

Godkännande av detaljplanen
Tekniska nämnden __. __. 2014, § __.
Stadsstyrelsen __. __. 2014, § __.

Detaljplanebeskrivningen gäller 9.9.2014 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger invid Fredsbyvägen, ca 1,5 km söderut från stadens centrum. Området angränsar i väster till Fredsbyvägen. Området har detaljplan.

1.3 Planens namn och syfte

Målet med planen är att göra detaljplanen för de obebyggda bostadsvåningshuskvarteren tidsenlig. Våningstalet sänks så att området bildar ett kvartersområde för radhus och lägre flervåningshus. Kiosken på området anvisas med tidsenlig planbestämmelse. Invid Fredsbyvägen anvisas en förbindelse för gång- och cykeltrafik på parkområdet invid området.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Tekniska nämndens planläggningsbeslut 25.2.2014, § 24 (planen aktualiserades med planläggningsöversikten för 2014)

Kungörelse om aktualisering __.__.2014.

Programmet för deltagande och bedömning framlagt __.__.2014–__.__.2014.

Planförslaget i tekniska nämnden __.__.2014.

Kungörelse om framläggande av planförslaget __.__.2014.

Planförslaget framlagt i enlighet med 65 § i MBL __.__.2014–__.__.2014.

Tekniska nämndens beslut om godkännande __.__.2014, § __.

Stadsstyrelsens beslut om godkännande __.__.2014, § __.

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft __.__.2014.

2.2 Detaljplan

Genom ändring av detaljplanen har två kvartersområden för flervåningshus och radhus anvisats (AKR), en allmän parkeringsplats (LP), ett torgområde och en väg som reserverats för gångtrafik.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Byggandet av planområdet kan påbörjas genast efter att planen godkänts och trätt i kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ansluter sig tätt till den nuvarande byggda miljön. Området angränsar i väster till Fredsbyvägen. På området finns en kiosk, ett parkeringsområde och en insamlingsstation för återvinnbart avfall. I övrigt utgör området grönområde som anknyter sig till parkområdet öster om området. Vegetationen på planeringsområdet utgörs av kulturinspirerad gårdsplansväxtlighet. Ingen separat utredning har gjorts om djurlivet på området. På området förekommer allmänt sådana fågel- och djurarter som gynnar kulturen och som trivs i den byggda miljön (En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan; Maud Östman, 1994).



- 3.1.2 Markägoförhållanden
Marken ägs av Lovisa stad. Kioskområdet har arrenderats till en privat aktör. Arrendeavtalet är i kraft till utgången av 2017.

3.2 Planeringssituation

- 3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

Regionplan/Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands landskapsplan, som fastställdes 15.2.2010. Planeringsområdet utgör område för tätortsfunktioner. Bilaga 1.

Generalplan

Området har ingen gällande generalplan.

Detaljplan

På området gäller en detaljplan som fastställdes 4.5.1990. På området har anvisats två kvartersområden för flervåningshus (AK), ett allmänt parkeringsområde (LP), ett torgområde och en gata som reserverats för cykeltrafik. Bilaga 2.

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige i Lovisa har godkänt byggnadsordningen för Lovisa stad 9.4.2014.

Baskarta

Baskartan för planen har godkänts av stadsgeodeten.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

(se stycket 7.2. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen).

Inga särskilda utredningar har uppgjorts över området. Vid uppgörandet av ändring av detaljplanen bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i MBL) tas i betraktande. Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Förenhetligandet av samhällsstrukturen.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Man har börjat uppgöra planen på grund av aktörens intresse för att bebygga området.

4.2 Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen

Besluten om att igångsätta planeringen, se 1.1 Aktualisering 2.1 Olika skeden i planprocessen och PDB.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Bilaga 3.

4.3.2 Aktualisering

Se styckena 1.1 och 2.1.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Offentligt framläggande av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF offentligt under 30 dagar __. __ – __. __. 2014.

Utlåtanden och anmärkningar som erhållits i planförslagsskedet (se bilaga 4).

4.4 Mål för detaljplanen

Målet för ändringen av detaljplanen är att göra detaljplanen för de obebyggda bostadsvåningshuskvarteren tidsenlig.

Mål som härletts från planeringssituationen

Syftet med planeringen är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen i Lovisa stad samt att samordna funktionerna.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna på området

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och deras inverknings

Av detaljplanen har i enlighet med programmet för deltagande och bedömning uppgjorts ett utkast till planförslag.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Kvarteret 786 och den östra delen av kvarteret 717 har anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus och radhus (AKR). Mellan kvarteren har reserverats en väg för gång- och cykeltrafik. Kioskområdet har anvisats som en öppen plats och söder om det har anvisats ett allmänt parkeringsområde (LP).

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet är cirka 0,9 ha stort. Det bildas 7 421 m² AKR-kvartersområde och byggrätten för det blir 2 260 m²-vy. Det bildas 391 m² LP-område.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Vid byggandet av planeringsområdet bör särskild uppmärksamhet fästas vid de kvalitativa egenskaperna i miljön, såsom vid säkerheten, sundheten, trivseln samt vid stadsbilda- och landskapsmässiga egenskaper. Byggandet skall planeras sålunda att det främjar bildandet av en trivsam och enhetlig miljö. Till planen har anslutits särskilda bestämmelser, med vilka man försöker stöda dessa målsättningar.

5.3 Områdesreserveringar

På planeringsområdet anvisas två beteckningar för områdesreservering: AKR och LP.

5.4 Planens konsekvenser

Planen har en förenhetligande inverkan på samhällsstrukturen, emedan den befrämjar att området tätbebyggs och ökar tomtutbudet i staden.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det förekommer normal tätortstrafik på området. På området finns inga särskilda landskapsstörningar.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planområdet svarar Lovisa stad.

7 BILAGOR TILL DETALJPLANEN

7.1 Förteckning över handlingar som bifogas detaljplanebeskrivningen

1. Utdrag ur landskapsplanen
2. Utdrag ur gällande detaljplan
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar om detaljplanen samt de bemötanden som uppgjorts.
5. Planförslaget som varit framlagt.

7.2 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, 1994.