

Referens: 1510029560

LOVISA STAD

Ändring av detaljplan Söderåsens södra del och Bellabacken

Stadsdel 5, Söderåsen, kvarteret 529 och delar av kvarter 508 och 514 samt gatu- och grönområden (Gamla Sågvägen/Räfsbyvägen /Kretsgången)

Program för deltagande och bedömning

25.1.2018

Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 63 §) ska planläggningsarbetet 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 arbetet med att utarbeta detaljplanen och dess mål, det beskrivs hur planläggningen framskrider och hur intressenterna kan påverka planläggningen och hur planens konsekvenser bedöms under planeringens gång.

Programmet för deltagande och bedömning kan uppdateras under planläggningsarbetets gång.

Godkänt av Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå 18.10.2017.

1. Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdets utgör cirka 8,7 hektar. Området består främst av talldominerad blandskog vid Söderåsen och Bellabacken. På åsarnas sluttningar finns gamla grustäktssområden med branta kanter. Områdena har till största delen hunnit få ett växttäck. I områdets nordvästra hörn finns en gammal stockvilla som används som bostad. Villan har kulturhistoriska värden.

Alldeles i planområdets nordvästra hörn finns ett kvarter för fristående småhus där det finns en stockvilla, som används som bostad och som i början av 1900-talet flyttades från S:t Petersburg, och en ekonomibyggnad för huset. Gamla Sågvägen löper genom planeringsområdet. I östra delen gränsar planeringsområdet till bostadsområdet öster om Kretsgången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gränsar till Bella bostadsområde så att en fastighet i sydvästra delen av planområdet ingår i planen. I väster gränsar planeringsområdet till Råfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till tomterna med flervåningshus vid gatan Södra Åsen.

Väster om Råfsbyvägen finns en enspårig järnväg mellan Valkom hamn och Lahtis. Den ingår inte i planeringsområdet. Järnvägen används nu endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.

Planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som lämpar sig för vattenförsörjning. På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Som närmast cirka 40 meter nordost om planeringsområdet finns ett privat naturskyddsområde (YSA013479; Boulognes lund, Ekuddens naturskyddsområde).



Planeringsområdets läge och avgränsning.



Vy från Räfsbyvägen mot planeringsområdet.

2. Mål

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra detaljplanen för Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

3. Nuvarande planeringssituation

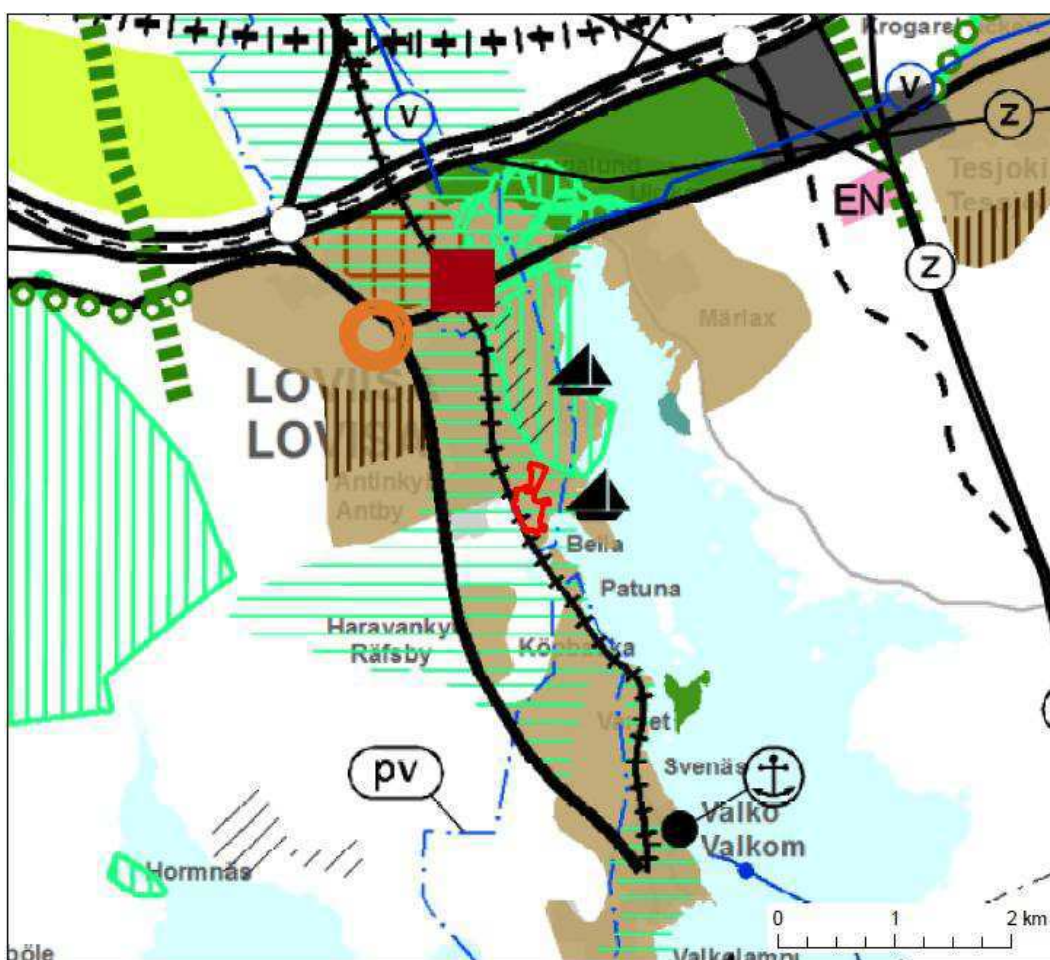
3.1 Landskapsplan

Landskapsplaner som vunnit laga kraft i Nyland är Nylands landskapsplan, 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etapplandskapsplanen och Östra Nylands helhetslandskapsplan. Nylands landskapsfullmäktige godkände 4:e etapplandskapsplanen 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Landskapsplanen har trätt i kraft, eftersom den har kungjorts i de kommuner som hör till landskapsplanens område.

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

	Område för tätortsfunktioner 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. Beteckningen "Område för tätortsfunktioner" hindrar inte att användningsändamålet för områden som används för jord- och skogsbruk vid behov bibehålls.
	Grundvattenområde Med beteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.
	Förbindelsebana

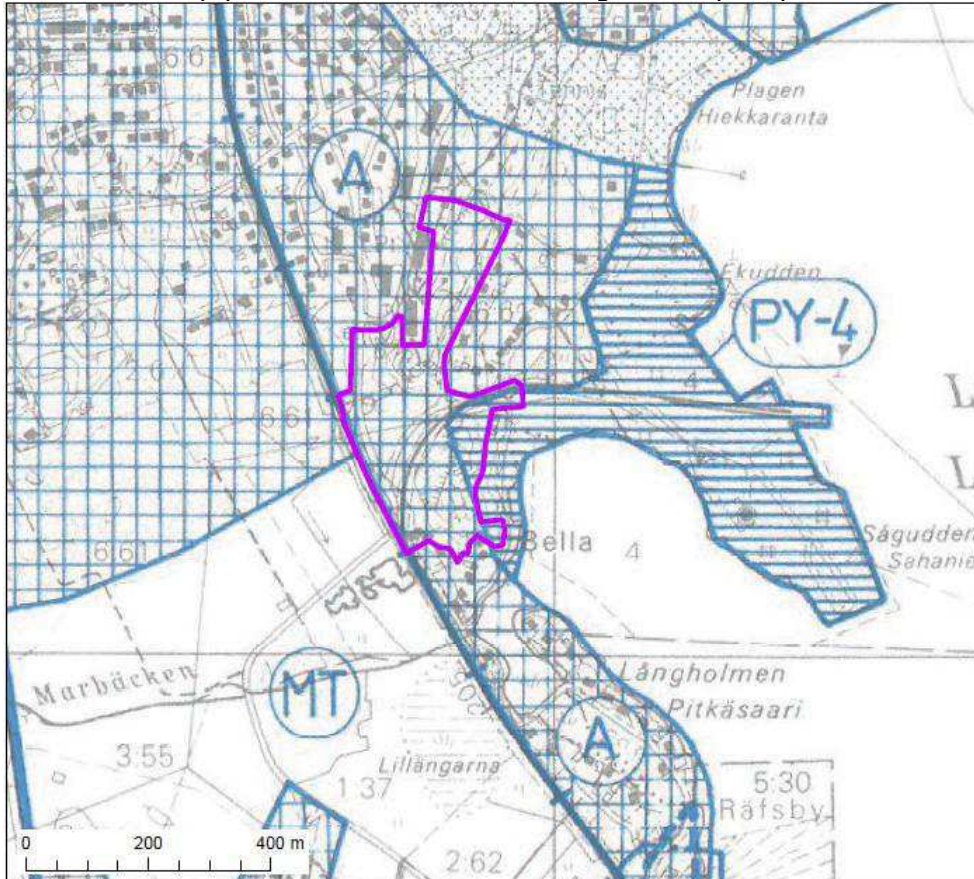
	Med beteckningen anges förbindelsebanorna Till beteckningen hänför sig bygginskränkning med stöd av MBL 33 § 1 mom.
	Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.
	Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) Med egenskapsbeteckningen anges områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009). På områden vars användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.



Utdrag ur en inofficiell sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner – 2017 (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a, 3:e och 4:e etappplanskapsplan och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

3.2 Generalplan

På planeringsområdet finns ingen delgeneralplan med rättsverkan, men på området gäller den generalplan med rättsverkan som godkännts av Lovisa stadsfullmäktige 9.12.1987 där området är bostadsområde (A) och delvis område för offentlig service (PY-4).



Utdrag ur Lovisa generalplan som saknar rättsverkan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

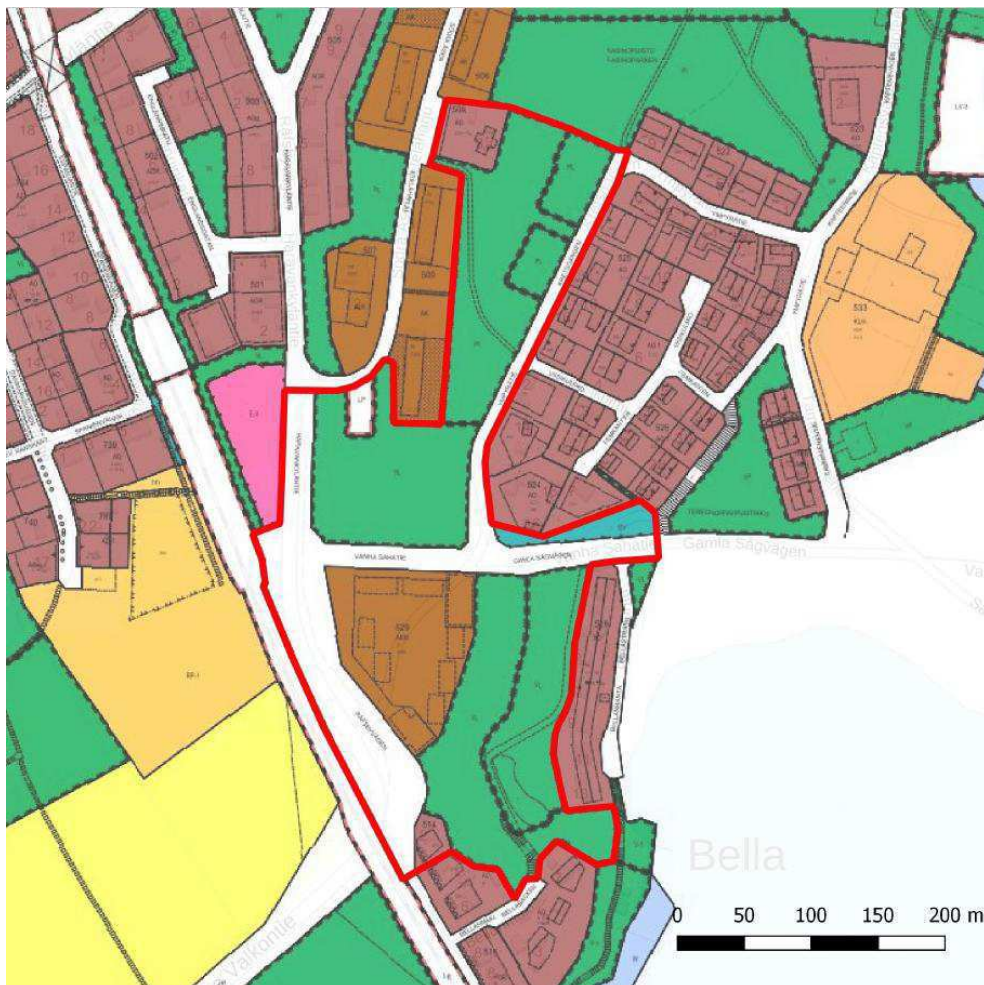
3.3 Detaljplan

På området gäller 5 detaljplaner:

- Väster om Kretsångan, i norra delen av planeringsområdet AM5-3, fastställd 28.10.1981
 - o PI: Parkområde som bör planteras och där landskapsskadorna bör iståndsättas.
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
- Frånsett Krestsgångens södra ända AM5-2, fastställd 6.7.1979
 - o Vägområden: Krestsgången
- I södra delen av planeringsområdet AM5-10, fastställd 15.5.1996
 - o VL: Närrekreationsområde
 - o LP: Område för allmän parkering
 - o AKR: Kvartersområde för flervåningshus och radhus (kvarter 529)
 - o AO: Kvartersområde för fristående småhus
 - o Skyddsgrönområde
 - o Vägområden: Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen, Krestsgången
- I sydöstra delen av planeringsområdet AM5-11, fastställd 15.9.1999
 - o VL: Närrekreationsområde
 - o del av område där omgivningen bevaras är utmärkt på den plats där det tidigare har funnits stenfötter
 - o på närrekreationsområdet finns en för allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område
- I norra delen av planeringsområdet, gränsande till Krestsgången, gäller två delar av planen BIV31, som fastställdes 26.6.1972
 - o PL: parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd eller återställas till detsamma
 - o på parkområdet finns delar av en riktgivande boll- och lekplan



Vy norrut från Kretsgången.



Utdrag ur detaljplanesammanställning

3.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Lovisa stad, med undantag av två tomter för fristående småhus.

3.5 Beslut och avtal

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016.

3.6 Utredningar och planer

3.6.1 Utredningar som gjorts

Detaljplanen utarbetas med stöd av följande befintliga utredningar:

- Gatu- och kommunalteknisk plan för Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredningsplan för gatunätet i Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredning av växtligheten på Sågudden och Bellastrand i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Kartläggning av Kvarnåsens naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Skyddsplan för Lovisa grundvattenområden, Sweco, 2014
- Formning av slutningen vid grusgropen som tagits ur bruk intill Gamla riksvägen, Ramboll 2010

- Landskapstyper i Östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa 2005, kartläggningsrapport, Yrjö Siivonen, Batcon Group december 2005
- Blankett för objektinventering av Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994

3.6.2 *Planer som utarbetats under planeringsarbetets gång*

För korsningsområdet vid Gamla Sågvägen och Räfsbyvägen utarbetas en trafikplan med avsikt att göra korsningsområdet tydligare och främja trafiksäkerheten, speciellt i anslutning till att siktområdena vid järnvägs korsningen vidgas. Trafikverket utarbetar samtidigt en plan för förnyelse av varningsanordningarna vid plankorsningen.

För planeringsområdet utarbetas två alternativa planeringslösningar. Som stöd för planeringen utarbetas snittritningar för att höjdnivåerna ska beaktas i planeringen.

3.7 **Konsekvenser som ska bedömas**

Under planläggningsprocessens gång bedöms betydande direkta och indirekta konsekvenser av att planändringen fullföljs (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:

- bosättningen
- trafiken och trafiksäkerheten
- landskapet och stadsbilden
- kulturmiljön
- rekreationen
- naturen
- grundvattnet

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 på område som gränsar till planeringsområdet samt nära grannar
- sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen

Myndigheter och andra som kommer att höras under planläggningens gång:

- Trafikverket

- 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 framlagt 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 beredningsskede

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016.

Tekniska nämnden i Lovisa beslutar om att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) och två alternativa utkast offentligt. PDB och utkasten hålls offentligt framlagda i 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på webbplatsen. Under den tiden kan intressenterna lämna in åsikter om PDB och utkasten till stadens kundservicekontor Lovinfo. Under framläggningstiden ordnas ett informationsmöte för allmänheten där målen presenteras och man diskuterar de alternativa utkasten.

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

Planförslaget (en karta och en beskrivning) läggs fram offentligt på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på stadens webbplats i minst 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.

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 Andra framläggningen av planförslaget beträffande utvidgningsdelen

Planförslaget (en karta och en beskrivning) läggs fram offentligt på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på stadens webbplats i 14 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.

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.

5.4 Godkännandeskede 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. Tekniska nämndens beslut om godkännande sänds till dem som skriftligen 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.

5.5 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.

5.6 Preliminär tidsplan

Möjligheterna att delta i varje planskede beskrivs i föregående kapitel. Tidsplanen för planläggningen uppdateras vid behov under planeringens gång.

TIDPUNKT	ARBETSSKEDE OCH INNEHÅLL
vintern 2017	Planens inlednings- och beredningsskede PDB och alternativa utkastkartor framläggs offentligt Informering och kungörelse om PDB och utkasten Utlåtanden och åsikter Informationsmöte för allmänheten
hösten 2017	Planförslag Planförslag utarbetas och läggs fram offentligt Informering och kungörelse om planförslaget Utlåtanden och anmärkningar
vintern 2018	Andra framläggningen av planförslaget beträffande utvidgningsområdet Planförslag utarbetas och läggs fram offentligt Informering och kungörelse om planförslaget Utlåtanden och anmärkningar
vintern 2018	Godkännande av planen Bemötanden av responsen om planförslaget Finslipning av planförslaget för godkännande Behandling av ett godkännande av planen
våren 2018	Planen träder i kraft Om planen inte har överklagats ges kungörelse om att den träder i kraft.

Kontaktuppgifter

LOVISA STAD

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

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

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1
IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 1

RAMBOLL
2.2.2017
Niina Ahlfors
Sonja Semeri

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteysalueen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohti suoraan rataa nähdessä aiemmin, että näkyvyys paranevat tasoristeyksen kohdalla. Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravakyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen nähden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmat (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelun alueen maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puolilla. Rakentaminen parantaa maisemaa ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat laka-alueet sekä kaunis mäntyrinne Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

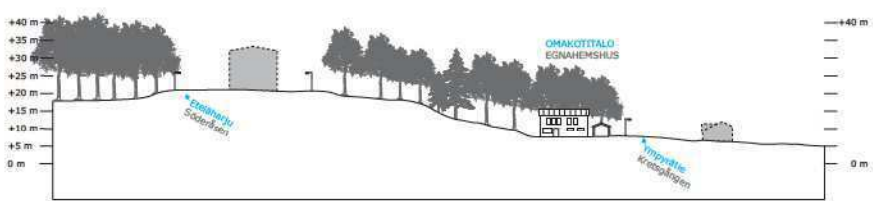
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

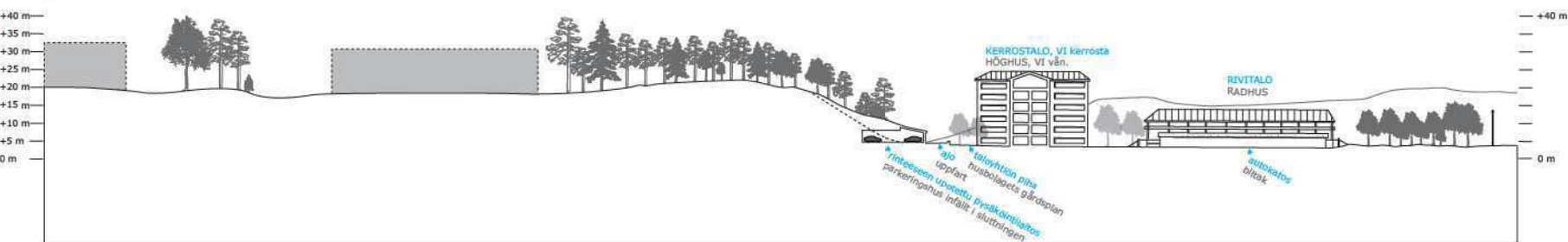
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 1 finns bostadsbyggnation på båda sidorna om vägen. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda grönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Söderåsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

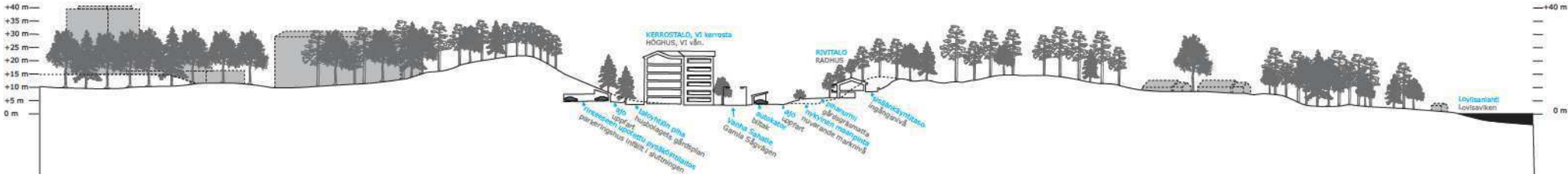
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autopalkat on sijoitettu maisemoitavan rinteen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaloitaa. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvärådigt parkeringshus infällt i sluttningen

Biplotserna är placerade nedanför sluttningen som ska anpassas till landskapet så att gårdsområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i sluttningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi-kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamisesta maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijoittuvat harjun päälle ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkymät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens tornet har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens grönområde mot havet bevaras.



Maisemapelto

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvän näköisinä ja kunnalliset saavat käydä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pelion pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och grönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Omakotitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajoittu tiivistä ympyrätien varteen. VE1:ssä on osoitettu ympyrätien varteen 7 pientalotonttia.

Egnahemshus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsgången. I ALT 1 anges intill Kretsgången sju tomter för småhus.



Rivitalot

VE1:ssä on osoitettu rivitaloja Bellanmäen länsi- ja luoteisrinteelle. Rakennukset on sijoitettu rinteelle katutasoa ylempään. Asuntojen pihat jäävät alarinteen puolelle nykyistä maanpintaa korkeammalle terassitasolle. Pysäköinti osoitetaan Vanhan Sahatien varteen viherkatotisiin autokatoksiin.

Radhus

I ALT 1 har radhus anvisats på Bellabäckens västra och nordvästra sluttning. Byggnaderna är placerade i sluttningen högre upp än gatuplanet. Bostädernas gårdar finns i nedre delen av sluttningen på en terrassnivå som ligger högre än den nuvarande markytan. Parkering anvisas intill Gamla Sägvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak.



BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2

IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 2

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatian ja Haravankylä-
n risteysalueen, korttelin 529 sekä kort-
teliin ja katuviin rajautuvien viheralueiden
asemakaavaa luomalla nykyistä paremmasta
edellytykset asemakaavan toteuttamiselle.
Tavoitteena on Vanhan Sahatian ja Harava-
nkylän risteysalueen selkeyttäminen ja lii-
kenneturvallisuuden parantaminen sekä mo-
nipuolisen asuin ympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavioitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan taksisteytys sekä Haraväyläntien ja Vanhan Sahatien risteysten turvallisuuksa saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kaksisuoraan rataan näiden alemmien, että nykyisyytensä paraneet taksisteyksen kohdalla. Haraväyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradasta ja kadun taksisteyksestä ja tehdään Haraväyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen näiden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentumiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelulueen maisemahäiriöt, soranotalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE2:ssa tien kaakospuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaruuhjetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähan. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kausi määntyneen Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetas en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens planerings samt vid korsningen mellan Råfsbvägen och Gamla Sågången. Gamla Sågången rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid planerings. Korsningen mellan Råfsbvägen och Gamla Sågången flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans planering, och Råfsbvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sågången. På så sätt ska också beredskap för att Såguden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

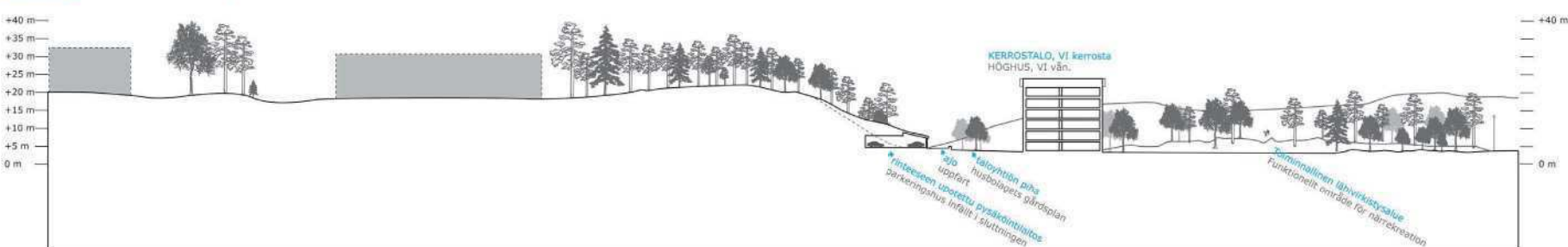
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägavägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 2 är området i sydost från vägen använt som funktionellt grönområde. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbegyggda krönmåradena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Södra Åsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har bostäder använts i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

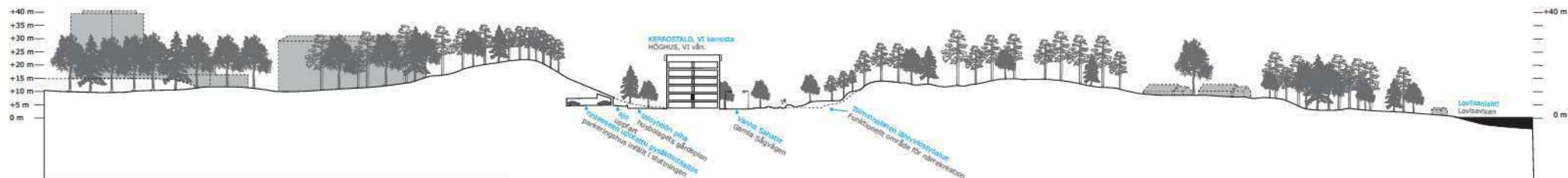
Leikkaus A - A Genomskärning



Leikkaus C - C Genomskärning



Leikkaus B - B Genomskärning



Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelän suuntaan kulkeva viher- yhteys vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och krönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Rivitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajattu tilivlistä Ympyrätien varteen. VE2:ssa on osoitettu Ympyrätien varteen neljä kytketyn asuintalon tonttia.

Radhu

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsgången. I ALT 2 anges intill Kretsgången fyra tomter för kopplade bostadshus.



Maisemapello

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdossa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkän aikaa hyvän näköisinä ja kuntalaiset saavat kylvä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakkoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypalstoille, joita on paljon pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Toiminnallinen lähivirkistysalue

VE2:ssa Belanmäen länsirinne osoitetaan toiminnalliseksi viheralueeksi. Entinen soranottoalue muutetaan toiminnolle sopivaksi ja turvallisiksi ympäristöksi. Palkalle sopivia toimintoja voisivat olla muun muassa puistoliikuntapaikka, leikkialue, pienialainen bmx- tai maastopyörärata, tempupyörärata ja talvisiin pulkkamäki.

Funktionellt område för närrekreation

I ALT 2 anvisas Bellabäckens västsluttning som funktionellt grönområde. Det tidigare grustäcksområdet omformas för att passa för funktionerna och så att det blir en trygg miljö. Verksamheter som kunde lämpa sig för platsen är bland annat motionspark, lekrområde, en liten bmx- eller terrängcykelbana, trickcykelbana och vintertid pulkbacke.

Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki, asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017

Oikopolku kaupunkiin

Hiekkarinne vaatii tuentaa ja / tai terassointia. Paikoitellen on itseksensä maisemoitunut, paikoitellen eroosiota ja liian jyrkkä.

Kulku uimarannalle

Kerrostaloilta avautuu lähes esteettömät näkymät Ympyrätien suuntaan

Tärkeä viheralue, mm. pulkkamäki

Onko tässä ollut tiilitehdas 1700 - 1800 -luvulla?

Tiilitehtaan konttorirakennus 1800-luvulla, muutettu asunnoksi

Liikenne tulisi ohjata tätä kautta keskustaan

Huono näkyvyys risteyksessä puuston vuoksi

Läpiajoa keskustaan / keskustasta

Kehitettävä alue

Hyvä lenkkipolku

Merenlahdesta saatu savi tiilitehtaalalle?

Lakialueelle ei selkeää pääsyä

"mansikka-paikka"

KAAVA-ALUEEN NYKYTILA

-  "Mansikkapaikat", miellyttävät alueet ja kohteet
-  Tärkeä reitti
-  Kehitettävät alueet ja kohteet
-  Kehitettävä yhteys
-  Ongelmakohdat
-  Ongelmallinen liikenne
-  Historiatietoa
-  Näkymä

0 50 100 200 Meters

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMMEN RESPONS SAMT BEMÖ- TANDEN

MATERIAL VID FRAMLÄGGNINGEN I BEREDNINGSSKEDET

1.	UTLÅTANDEN	2
1.1	Kymmenedalens EI	2
1.2	Lovisa stad, miljövårdsenheten	2
1.3	Lovisa stad, miljöhälsovården	3
1.4	Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	3
2.	ÅSIKTER	5
2.1	Lovisa kultur- och miljörelse rf	5
2.2	Åsiktslämnare 2.	5
2.3	Åsiktslämnare 3.	6

DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN /KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017

Detaljplanens alternativa idéplaner, rapporten över nuläge och mål samt programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagda 10.2–13.3.2017. Det lämnades in fyra utlåtanden och tre anmärkningar om materialet för hörande i beredningsskedet.

1. UTLÅTANDEN

1.1 Kymmenedalens Ei

Utlåtande 14.2.2017	Bemötanden och åtgärder
I planen ska man bereda sig på placering av en parktransformator på grönområdena eller på landskapsåkrarna, om inga särskilda ET-områden anvisas. Möjliga platser finns utmärkt på bifogade karta.	De på bilagekartan utmärkta platserna för parktransformatorer beaktas i planförslaget.

1.2 Lovisa stad, miljövårdsenheten

Utlåtande 1.3.2017	Bemötanden och åtgärder
1. Torrängen vid Gamla Sågvägen är ett lokalt värdefullt naturtypsobjekt. Det är till typen en karg lågörsäng eller hedäng, som båda är akut hotade naturtyper. Ingen byggnation rekommenderas på objektet, och en restaurering av ängen skulle öka dess landskapsmässiga värden som en del av den byggda miljön. Området för närrecreation, som anges i ALT 2, stöder ett bevarande av ängsområdet och andra områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald. Naturutredningen på planområdet borde kompletteras beträffande området för närrecreation. 2. På området gjordes en fladdermusutredning 2008. Utredningen har inte beaktats i rapporterna över nuläge och mål. I fladdermusutredningen har det anvisats områden som inte är lämpliga för byggnation men på vilka det finns byggnation anvisad i planen (egnahemshus och radhus vid Kretsgången). 3. Eftersom planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde vore det önskvärt att man i planen tar ställning till bl.a. byggnadsbeståndets energiformer och behandlingen av dagvattnet från parkeringsområdena. 4. Vid byggande under jord ska tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå beaktas. I ALT 1 har byggnation anvisats på områden där växtligheten är grundvattenpåverkad och grundvattennivån därför eventuellt ligger nära markytan (i ALT 2 område för när-	1. En naturutredning har gjorts på hela området och i den upptäcktes inga naturtypsobjekt. I planen ges anvisningar för fortsatt planering och planbeskrivningen kompletteras med observationerna från sommaren 2017. 2. I fladdermusutredningen 2008 (Faunatica) i södra delen av utredningsområde 2 var fladdermusobservationerna koncentrerade till området vid Gamla Sågvägen, Sågud-den och Kaptensvägen. Intill Kretsgången gjordes en observation av fladdermöss, och på det obebyggda området väster om Kretsgången gjordes inte en enda observation, och i utredningen angavs inte att området skulle vara en flygförbindelse för fladdermöss. Utgående från fladdermusutredningen finns inget hinder för byggnation väster om Kretsgången. Fladdermössens levnadsförhållanden på området kan stödas genom att gatuområdets belysning planeras så att det kvarstår mörka jaktområden för fladdermössen och mörka förbindelser mellan deras viktiga föröknings- och jaktområden. 3. Byggnadernas energiformer och behandlingen av dagvatten på parkeringsområdet beaktas i planförslaget. Lovisas miljö- vårdsbestämmelser ska följas. 4. Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktsområdet vid Gamla Sågvägen genom en en-

DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN /KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017

rekreation).	staka provgrävning i augusti 2017. Grundvattennivån var då +0,12 m i N60-systemet. Marknivån på den undersökta platsen är +3,82 m (N60). Beträffande byggande under jorden beaktas tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå.
--------------	---

1.3 Lovisa stad, miljöhälsovården

Utlåtande 10.3.2017	Bemötanden och åtgärder
I planens beredningsmaterial ska radonsäkert byggande beaktas.	Radonsäkerheten beaktas i samband med planförslaget.

1.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Utlåtande 13.3.2017	Bemötanden och åtgärder
- Det är skäl att speciellt granska placering av höga byggnadsmassor på området samt deras inverkan på landskapet och Lovisas havsbetonade stadsbild. Det skulle vara bra att åskådliggöra påverkan med hjälp av åskådliga bilder. Med tanke på landskapsbilden är det motiverat att lämna åsens krönområden och tallslutningen obebyggda. - Det är skäl att beakta vårdbiotoperna och arterna på solexponerade områden i den noggrannare planeringen av grönområdena. Vid södra ändan av Bellastrandgatan har det förfunnits en källa. I naturutredningen fanns inget omnämnande om detta, så källan har kanske torkat ut. Källor i naturtillstånd är skyddskrävande naturtyper som nämns i 11 § i vattenlagen, så det är skäl att försäkra sig om att en sådan naturtyp inte mera finns där. - Det finns inga andra uppgifter om grundvattennivån på området än ovannämnda uppgift om var en källa har funnits. Enligt den kunde grundvattennivån vara ungefär på nivå +2,5 m ö.h. På det planerade byggområdet för flervåningshus är marknivån enligt de utredningar som gjorts mindre än 5 m ö.h. Då kan till exempel källare hamna under grundvattennivån, vilket inte är att rekommendera. Likaså är parkeringsbyggnaden, som har planerats vid grusgropens front, kanske inte möjlig, eftersom det kanske inte blir kvar tillräckligt med skyddsskikt ovanför grundvattennivån (under alla förhållanden minst 2 m skyddsskikt, helst 4 m).	- Konsekvenserna för landskapet och stadsbilden granskas i samband med planförslaget och det görs åskådliga bilder som stöd för bedömningarna. - Vårdbiotoperna och arterna på de solexponerade områdena beaktas i den noggrannare miljöplaneringen av grönområdena, och källan i naturtillstånd och naturtyperna i dess omgivning kontrolleras. - Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktområdet vid Gamla Sågvägen genom en enstaka provgrävning i augusti 2017. Grundvattennivån var då +0,12 m i N60-systemet. Marknivån på den undersökta platsen är +3,82 m (N60). Beträffande byggande under jorden beaktas tillräckligt skyddsavstånd till grundvattnets högsta nivå. - Se bemötande 3. Vid behov undersöks grundvattennivån i planförslagsskedet också i andra delar av området. - I planen anges begränsning av jordvärme och oljeeldning. - I planen förutsätts att rent vatten från taken ska infiltreras i marken. - I Lovisas byggnadsordning anges att den lägsta bygghöjden är +2,8 m (N 60). Det skrivs in i förslaget till detaljplan som lägsta bygghöjd. - Trafikverket tas med som intressent.

**DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT
GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN
/KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017**

4. För detaljplanen bör en grundlig byggbarhetsutredning göras. Markskikten, deras bärighet, eventuella mellanskikt av lera-silt, grundvattennivån i olika delar av planområdet, förekomst av inneslutet grundvatten och grundvattnets strömningsriktning m.m. ska utredas. Dessutom skulle det vara bra att utreda olika alternativa grundläggningssätt för byggnaderna och bl.a. om grundvattennivån måste sänkas tillfälligt/permanent, hur mycket grundvatten som då måste pumpas bort från grundvattenområdet, vilka olägenheter det kan medföra (t.ex. sättning i befintliga byggnader, vägarnas rörledningar och andra konstruktioner). Utgående från utredningarna ska det i planen anges de säkraste grundläggningssätten med tanke på skyddet av grundvattnet.
5. Som uppvärmningssystem ska jordvärme eller oljeeldning inte tillåtas.
6. Översvämning av dagvatten torde inte orsaka några problem på området, eftersom infiltrering säkert sker på många ställen. Speciellt rent vatten från taken är det skäl att infiltrera i marken. Eftersom havet ligger så nära finns det inget särskilt behov av fördröjning, utan dagvattnet kan avledas med sedvanliga metoder.
7. Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken inga konstruktioner eller funktioner som skadas av att bli våta ska placeras, är på grund av risken för havsöversvämning på planområdet N2000 +3,5 meter, inklusive marginal för vågsvall. Den rekommenderade höjden ska beaktas i all ny byggnation, också när det gäller samhällstekniska konstruktioner (bl.a. energi- och vattentjänster). Den rekommenderade höjden ska inkluderas i detaljplanens allmänna bestämmelser för hela området.
8. På grund av järnvägen till hamnen ska Trafikverket tas med bland intressenterna för att bedöma risker och faror i samband med järnvägen. Staden borde också informera Lovisa hamn om detaljplaneprojektet.

2. ÅSIKTER

2.1 Lovisa kultur- och miljörörelse rf

Åsikt 13.3.2017	Bemötanden och åtgärder
1. Intill Kretsgången, på grönområdet i nordöstra delen av området som ska planläggas, ska inga parhus eller radhus planläggas utan området ska bevaras i sin nuvarande bredd som en grönkorridor från naturskyddsområdet till Bellaåsen. 2. Ersättande byggnation kunde placeras vid Räfsbyvägen genom förstoring av området som planeras för flervåningshus samt på området intill Bellaåsen.	1. Mindre byggnation på området undersöks. 2. Området undersöktes då olika alternativ utarbetades, men på grund av det ståtliga trädbeståndet på området lämnades det utan byggnation. Byggnation har nu anvisats på områden med miljöskador, där byggandet kommer att förbättra den nuvarande situationen.

2.2 Åsiktslämnare 2.

Åsikt 12.3.2017	Bemötanden och åtgärder
1. Det anses positivt att bostäder ska byggas på sandgropens sluttningar vid Gamla Sågvägen, för det kommer att reparera störningen i landskapet. 2. Bostadsbyggnaderna som är anvisade intill Kretsgången kommer att finnas i en skuggig sänka och under insyn från dem som bor i flervåningshusen. Därför anses den här byggnationen inte vara ändamålsenlig. 3. Det förutsätts att fastigheten 434-5-508-2 inkluderas i planändringen. Motiveringar: genom planen kunde det anvisas en led från Södra Åsen till sluttningens allmänna parkområde. Den oklara tomtgränsen orsakar många slags problem: nedskräpning, spridning av aska och gnistor från grillplatsen till tomten, parkering av bilar på tomten. Den terrasserade sluttningen vid flervåningshuset intill och dess avfallskärl är felaktigt placerade på fastighetens sida. 4. Fastighetens byggrätt (e=0,05) anses vara för liten jämfört med andra tomter i Lovisa stad. 5. Det vore ändamålsenligt att få bygga en sidobostad på tomten, eftersom det skulle förtäta samhällsstrukturen.	1. Antecknas för kännedom. 2. Området kan också ses som en bra byggplats och ett trivsamt bostadsområde. Mindre byggnation på området undersöks dock. 3. Planområdet förstoras så att det också gäller fastigheten 434-5-508-2 och dess byggrätt, och möjligheten till tilläggsbyggande undersöks.

**DETALJPLANEÄNDRING, STADSDEL 5, SÖDRA ÅSEN, KVARTER 529 SAMT
GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN
/KRETSGÅNGEN)
HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET 10.2–13.3.2017**

2.3 Åsiktslämnare 3.

Åsikt 2.3.2017	Bemötanden och åtgärder
I åsikten föreslås en ändring av läget för plankorsningen som korsar järnvägen och sträckningen för Gamla Valkomvägen och Långholmsvägen. Motiveringen är de olägenheter som tomtköpeavtalet som ingåtts med staden (1996) medför.	Vägen måste vara rak på det plana väntområdet (33 m) före plankorsningen, och väganslutningen borde enligt anvisningarna flyttas ännu längre bort (40 m), men anslutningsplatsen har i förhandlingar med myndigheterna konstaterats passa på den här platsen, eftersom det i det här fallet är svårt att få den längre bort. På bilden som är bifogad till åsikten anges 11–13 m avstånd till anslutningen, vilket inte är möjligt.

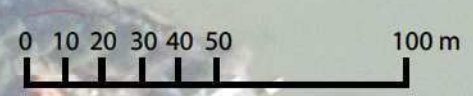


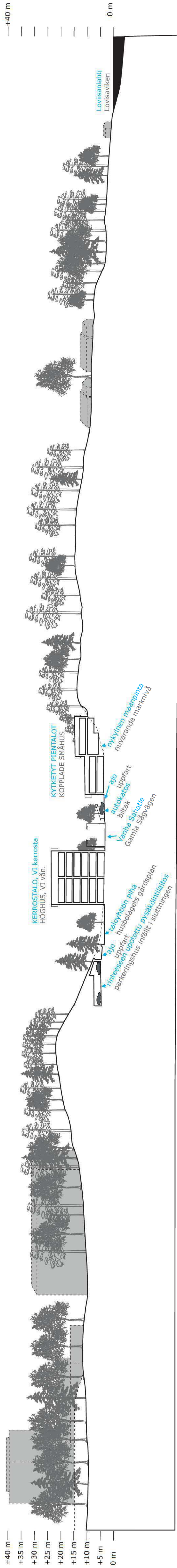
	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde

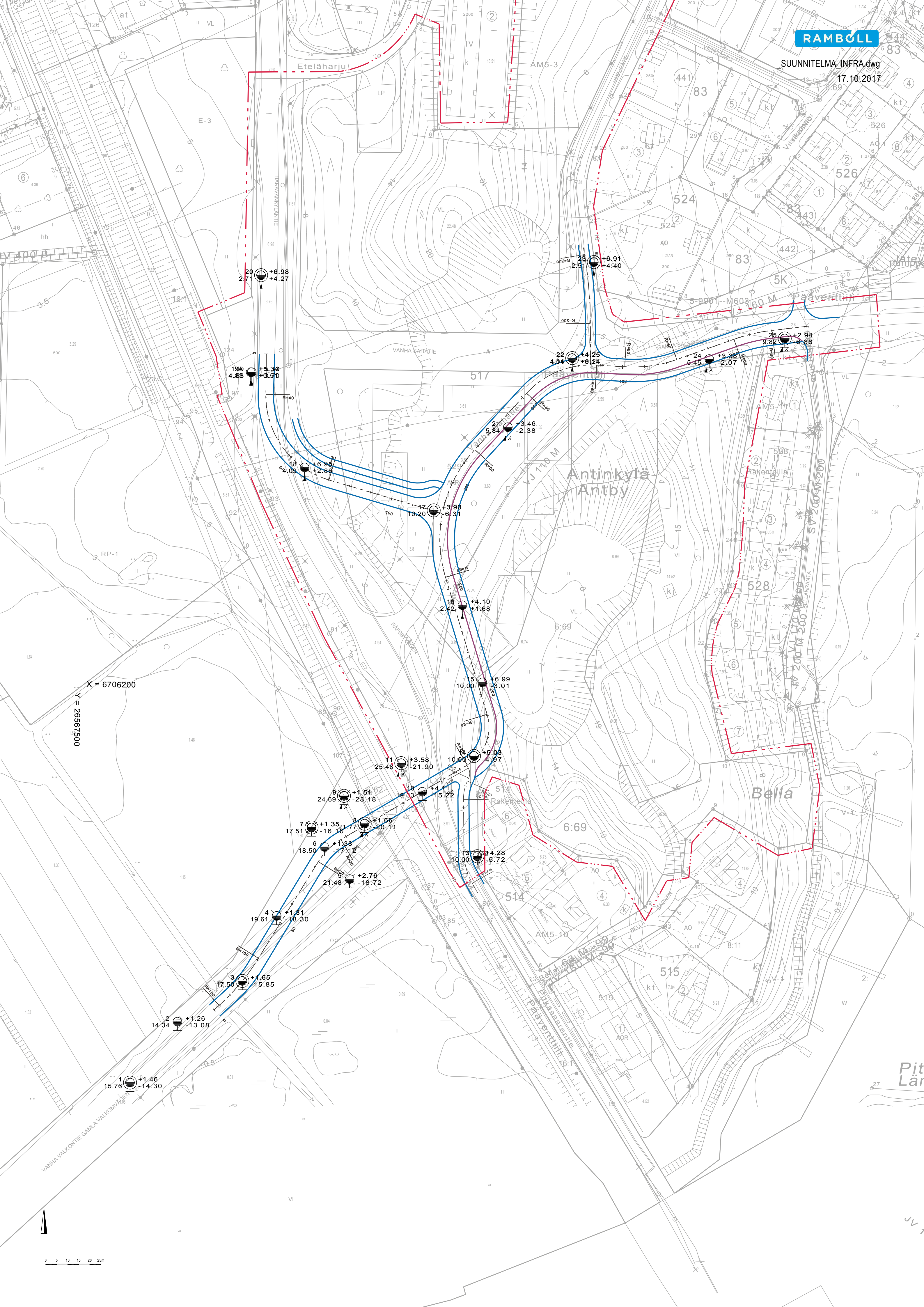




	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervårdad sluttning / grönområde







Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	25.1.2018

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Loviisa				
	Asemakaavan muutos				
Kunta		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala	8,70	Uusi ak:n pinta-ala		0,38	
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		8,33	
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak.paikkojen lkm	
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	8,7009	100,0	17210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17210	0,79	-0,4648	+16 660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2725	49,6			+0,9630	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
E yhteensä	0,1301				-0,0808	
S yhteensä						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
--	-----------------	----------------	-------------------------------	-------------------------------------	--

Maan.til. yht.

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm _±	Suojeltujen rak. muutos k-m ² _±
--	-------------------------	--------------------------------------	---	--

Suoj.rak. yht.

asemakaava

muu

Asemakaavan tunnistetiedot	
Asemakaavan nimi	Loviisa
Asemakaavan muutos	
Kunta	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm	

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,7009	100,0	17 210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17 210	0,79	-0,4648	+16 660
A						
AK-2	0,8467	39,1	12 700	1,50	+0,8467	+12 700
AP						
AKR-1	0,5875	27,1	2 937	0,50	+0,5875	+2 937
AO	0,5126	23,7	1 283	0,25	+0,2094	+733
AO-5/s	0,2203	10,2	290	0,13	+0,2203	+290
AKR					-1,0976	
AM5-3					-1,2311	
P yhteensä						
P						
PL						
PV						
Y yhteensä						
Y						
YL						
YH						
YO						
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
C yhteensä						
C						
K yhteensä						
K						
KL						
KM						
KT						
KTY						
T yhteensä						
T						
TT						
TV						

TY						
T/kem						
V yhteensä	4,2480	48,8			+0,9630	
V						
VL	0,2765	6,5			-3,0085	
VL-9	3,9715	93,5			+3,9715	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						
R						
RA-1						
RA-2						
RA-3						
RV						
RP						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
L						
Kadut	1,6479	95,3			-0,4925	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LK						
LV						
LP	0,0807	4,7				
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,0966	1,1			-0,0808	
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV	0,0966	100,0			-0,0808	
S yhteensä						
S						

SL						
SM						
SR						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
M						
MT						
ME						
MP						
MA-2	0,4606	100,0			+0,4606	
MU						
MY						
W yhteensä						
W						







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)	
Utlåtande: 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 Räfsbyvägen 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.	Planläggarens bemötande: 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

Utlåtande:

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 längsgående åsen som tydligt urskiljs i landskapet, inte försämrar landskapsvärdena.
4. Nylands 4:e etapplandskapsplan trädde i kraft i oktober 2017.

Planläggarens bemötande:

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 försämma den längsgående åsens framtoning.
4. Informationen uppdateras i planbeskrivningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen 4.12.2017

Utlåtande:

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

Planläggarens bemötande:

1–4.

För planeringen av planområdets gator och vattentjänster har det gjorts geotekniska undersökningar på området vid Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen 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.

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.

preciseras också hur parkeringshallen vid grusgropens front bäst kan byggas. 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.	Grundläggningssättet för en specifik byggnad bestäms genom geotekniska undersökningar på den aktuella platsen i utlåtandet om sätt att anlägga grunden. 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> I de allmänna bestämmelserna har följande text lagts till: En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i utlåtandet om grundläggningssätt. 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. Inget förorenat jordmaterial har förts till området, men markens renhet kommer att säkerställas innan kvarteret byggs. 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 sand-sluttningarna 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

Utlåtande:	Planläggarens bemötande:
1. I planändringen ska områdets stora höjdskillnader och förbindelsebanan Lahtis-Valkom beaktas. 2. 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 %. 3. Tillgången på släckvatten ska tryggas med tillräckligt stora vattenstationer. 4. Då en bro byggs över banan får det inte innebära en försämring av räddningsverksamhetens möjligheter.	1. 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 slänter beaktades ännu noggrannare. 2. 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. 3. Detta ska inte avgöras i en detaljplan. 4. Banan korsas i samma plan liksom nu.

Borgå stad / hälsoskyddssektionen 16.11.2017 § 107

Utlåtande:	Planläggarens bemötande:
Inget att anmärka.	Antecknas för kännedom.

Kymmenedalens Elnät Ab 10.11.2017

Utlåtande:	Planläggarens bemötande:
Inget att tillägga till tidigare utlåtande.	Antecknas för kännedom.

ANMÄRKNINGAR

Anmärkning 1. 7.12.2017

Anmärkning:	Planläggarens bemötande:
1. Byggnadssättet 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. 2. 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. 3. På workshoppen framfördes som åsikt att området ska bevaras oförändrat som grön- och friluftsområde.	1. 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. 2. Den täckta bilplatsen skyddar tomtens 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. 3. Staden har som mål att förtäta området där det finns goda gatuförbindelser och kommunal teknisk service. Utgående från responsen

	på workshopen minskades antalet tomter med tre och ett större område blev kvar som rekreatjonsområde på åsen än vad som hade föreslagits i de två utkastalternativen.
Anmärkning 2. 4.12.2017	
Anmärkning: 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.	Planläggarens bemötande: Fastigheten 434-5-514-6 tas med i planområdet och gatan flyttas längre bort från fastigheten, varvid AO-tomten blir större mot nordväst. Det tillagda planområdet läggs fram offentligt som förslag.
Anmärkning 3. 8.12.2017	
Anmärkning: 8. Vid den sydligaste av tomterna för egnahemshus som planeras väster om Kretsgången blir åsens grönskorridor smal, ca 35 m bred. Rekreatjonskorridorerna går också mycket nära den sydligaste tomtens gränser. Föreningen föreslår att den sydligaste tomten för egnahemshus avlägsnas från planförslaget. 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.	Planläggarens bemötande: 1. Staden har som mål att förtäta området där det finns goda gatuförbindelser och kommunal teknisk 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. 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.