



PROGRAM FÖR DELTA- GANDE OCH BEDÖMNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN,
STADSDEL 5, SÖDERÅSEN, KVARTERET 529 OCH EN DEL AV KVARTER
508 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÅGVÄGEN / RÄFSBY-
VÄGEN / KRETSGÅNGEN)

LOVISA STAD
ARBETE NR 1510029560
18.1.2017

WWW.RAMBOLL.FI

Referens: 1510029560

LOVISA STAD

Ändring av detaljplan

**Stadsdel 5 Söderåsen, kvarteret 529 och en del av kvarter 508
samt gatu- och grönområden (Gamla Sågvä-
gen/Räfsbyvägen/Kretsgången)**

Program för deltagande och bedömning

18.10.2017

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

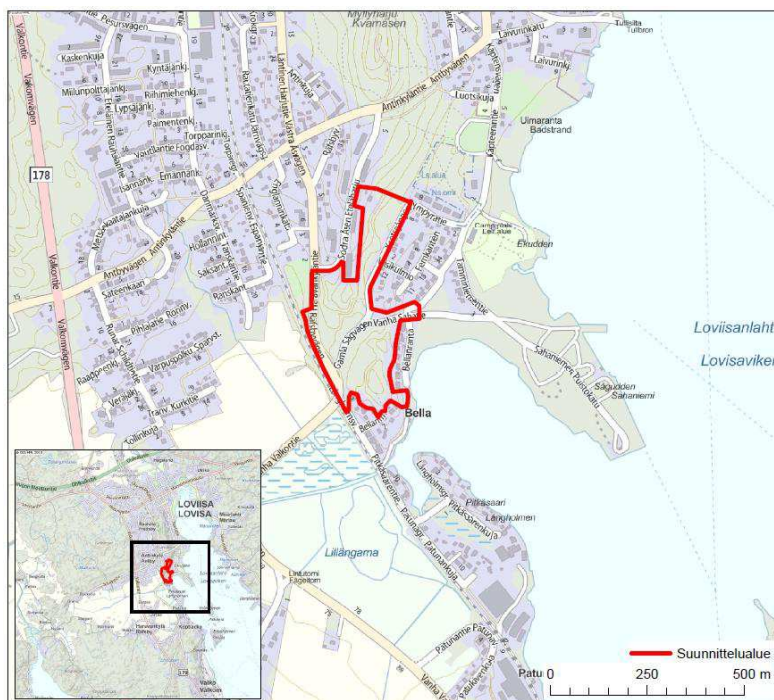
Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdets utgör cirka 8,6 hektar. Området består främst av talldominerad blandskog vid Södra Åsen och Bellabacken. På åsarnas sluttningar finns gamla grustäktso mråden med branta kanter. Områdena har till största delen hunnit få ett växttäck e.

I områdets nordvästra hörn finns en gammal stockv illa som används som bostad. Villan har kulturhistoriska värden.

Gamla S ågv ågen l öper genom planeringsområdet. I östra delen gr ånsar planeringsområdet till bostadsområdet öster om Kretsg ången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gr ånsar till Bella bostadsområde. I väster gr ånsar planeringsområdet till R åfsbyv ågen s å att v ågen h ör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gr ånsar till Södra Åsens tomter för flerv åningshus.

V åster om R åfsbyv ågen finns en enspårig j år nv åg mellan Valkom hamn och Lahtis. Den ingår inte i planeringsområdet. J år nv ågen används nu endast för godstrafik och sporadiskt för museit ågtrafik med persont åg p å somrarna.

Planeringsområdet ligger p å Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som l åmpar sig för vattenförsörjning. P å planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller k ånda objekt eller områden som är vårdefulla för naturmilj ön. Som n årmast cirka 40 meter nordost om planeringsområdet finns ett privat naturskyddsområde (YSA013479; Boulognes lund, Ekuddens naturskyddsområde).



Planeringsområdets l åge och avgr ånsning.



V y fr ån R åfsbyv ågen mot planeringsområdet.

2. Mål

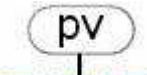
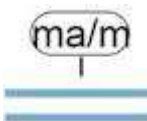
Syftet med detaljplaneändringen är att ändra detaljplanen för Gamla Sångvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sångvägens och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

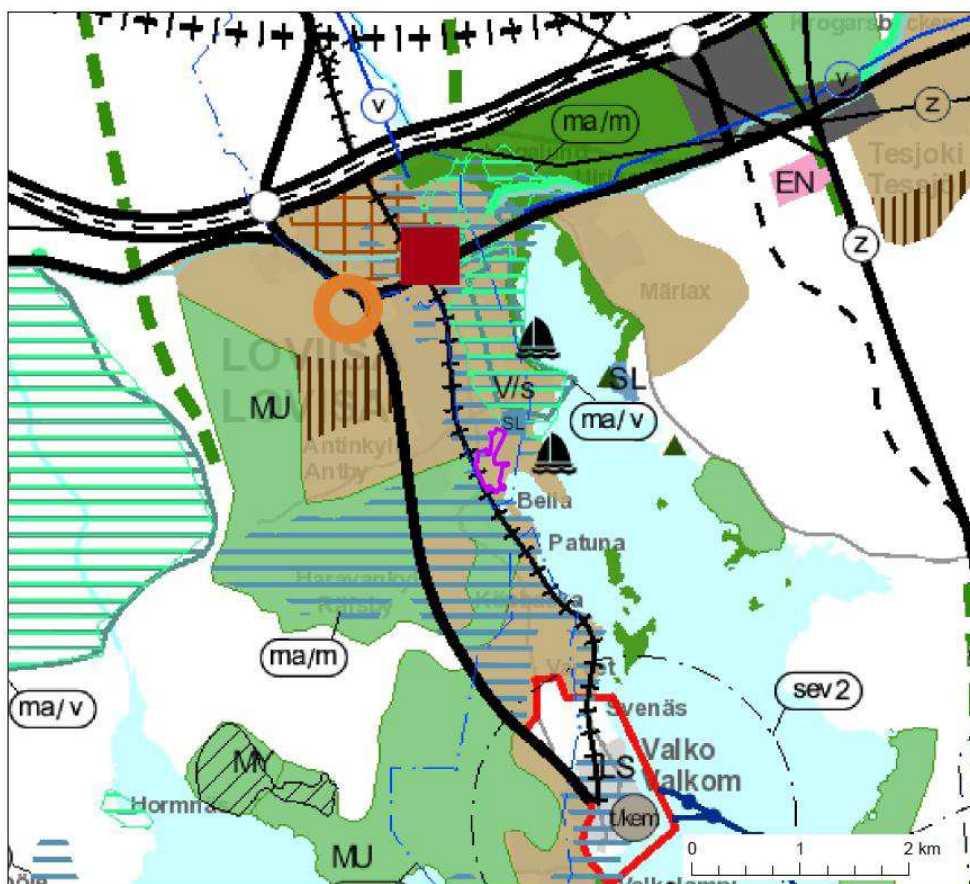
3. Nuvarande planeringssituation

3.1 Landskapsplan

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

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 byggnadskränkning med stöd av MBL 33 § 1 mom.
	Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, landskapsintresse Med beteckningen anges områden, vägar och objekt som med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården är av intresse på landskapsnivå och av regionalt intresse.
	Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården Med egenskapsbeteckningen anges områden som med tanke på kulturmiljön är av riksintresse (RKY 2009). På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.
	Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet Med beteckningen anvisas jord- och skogsbruksdominerade områden som utöver det huvudsakliga användningsändamålet är av betydelse för friluftslivet på landskapsnivå och regionalt.
	Naturskyddsområde eller -objekt Med beteckningen anges områden som är skyddade med stöd av naturvårdslagen. Som naturskyddsområden har också anvisats områden som hör till andra skyddsprogram samt områden som hör till programmet Natura 2000 till den del som det i samband med besluten har framförts att områdena eller objekten ska förverkligas med stöd av naturvårdslagen. På områdena eller vid objekten finns gällande byggnadskränkning enligt 33 § i MBL.

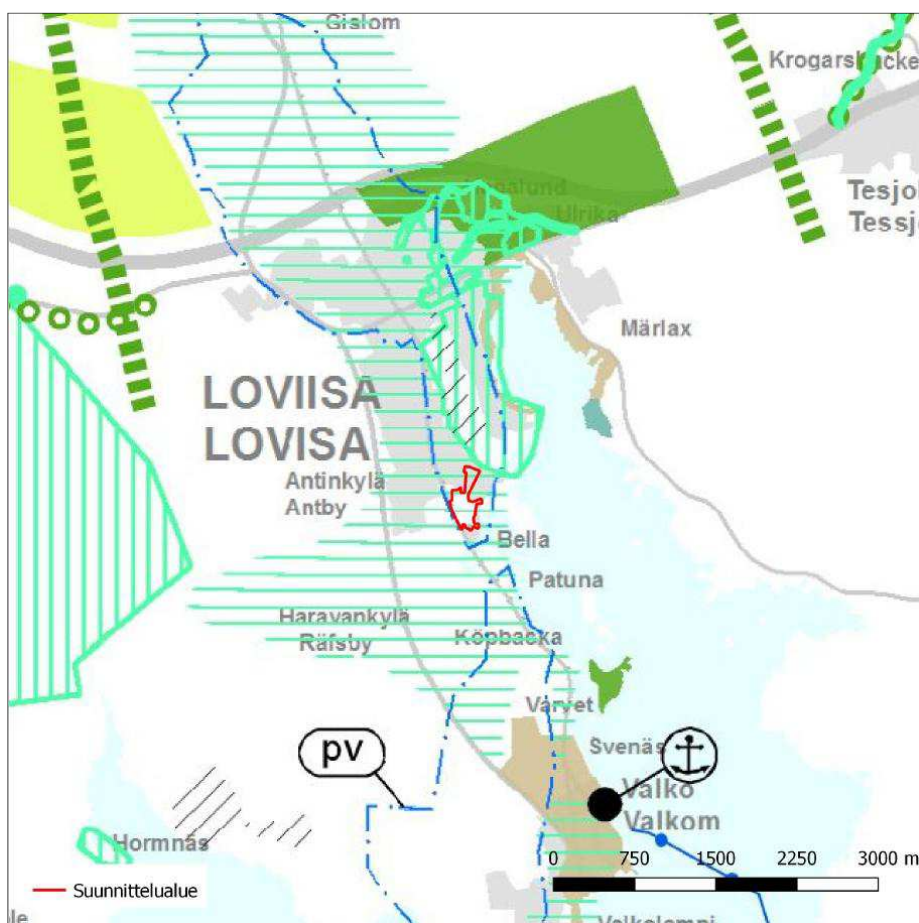


Utdrag ur en sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a och 3:e etapplandskapsplaner och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

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. Lovisa stad har kunnat göra att planen trädde i kraft i september 2017.

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

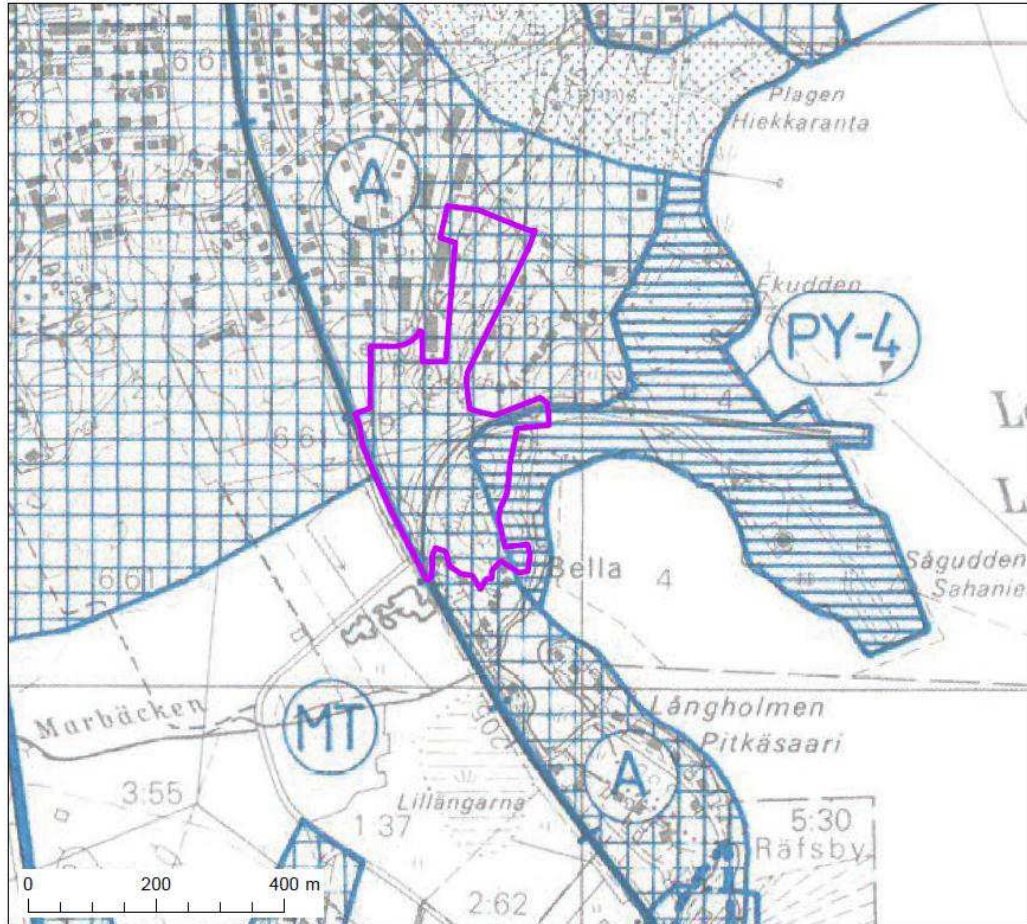
	Grundvattenområde Grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.
	Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) Med egenskapsbeteckningen anges områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009). På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.
	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 där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.



Utdrag ur Nylands godkända 4:e etapplandskapsplan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett 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.

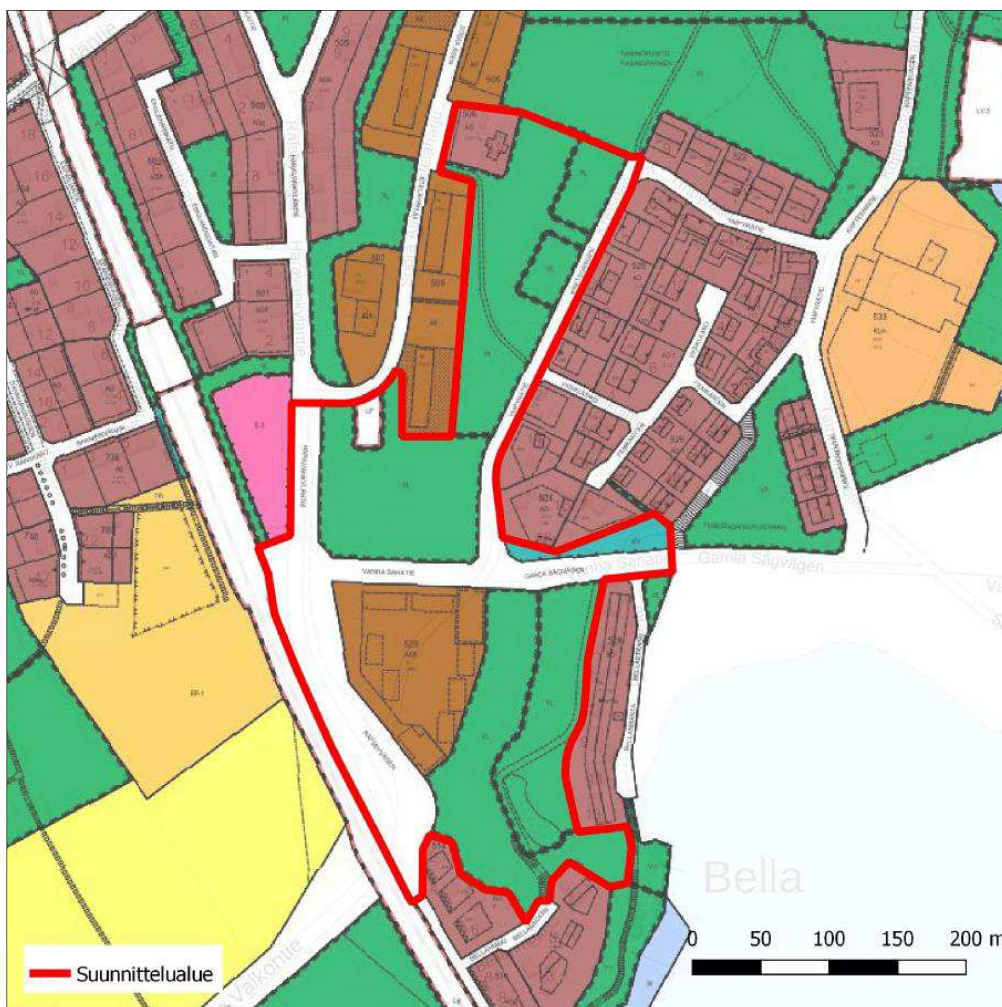
3.3 Detaljplan

På området gäller 5 detaljplaner:

- Väster om Kretsgången, i norra delen av planeringsområdet AM5-3, fastställd 28.10.1981
 - o PI: Parkområde som bör planteras och där landskapsskadorna bör istandsättas.
- Frånsett Kretsgångens södra ända AM5-2, fastställd 6.7.1979
 - o Vägområden: Kretsgången
- 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 Skyddsgrönområde
 - o Vägområden: Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen, Kretsgången
- 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 Kretsgången, gäller två delar av planen BIV31, som fastställdes 26.6.1972
 - o PL: parkområde som bör 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 Markägförhållanden

All mark på planeringsområdet är i stadens ägo.

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 Södra Åsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredningsplan för gatunätet i Södra Åsens 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 sluttningen 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 och planutkast. 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-byrå
 - 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 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. 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.

5.5 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
hösten 2017	Godkännande av planen Bemötanden av responsen om planförslaget Finslipning av planförslaget för godkännande Behandling av ett godkännande av planen
hösten 2017	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

Sonja Semeri
Landskapsarkitekt
tel. 040 596 5250
sonja.semeri@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Gruppchef
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 kohtisuoraan rataa nähden aiemmin, että näkyvyys paranee 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 suunnitelmalla (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnitteluvuorokauden maissuunnitelma, soranotat alueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuunkorttelit on tien molemmilla puolilla. Rakentaminen parantaa maisemaa ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpuolelle. 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.

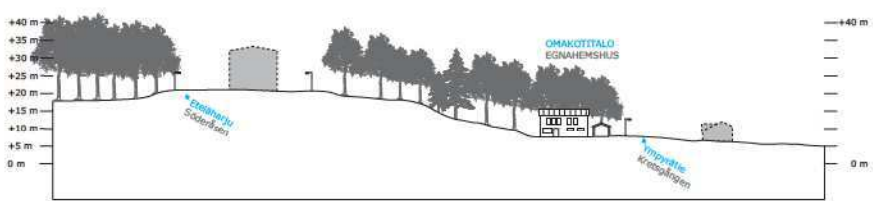
Trafik

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.

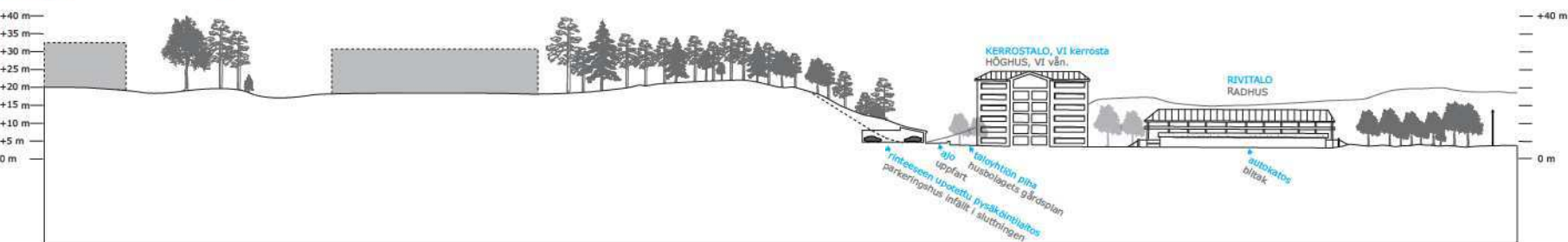
Bostadskvarter och grönområden

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.

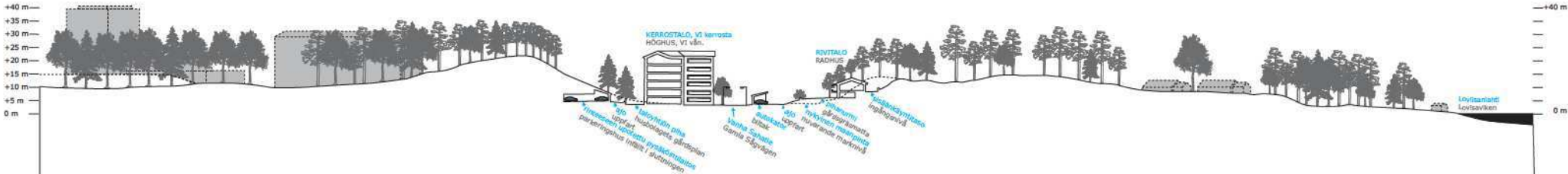
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

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

Tväradigt parkeringshus infället 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 eteläpuolelle, 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 nelikerroksisia 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 käyttää loppusyksystä leikkamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on paljon 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 pohjoispuolella 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 rajoitettu 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 terrassitasolle. Pysäköinti osoitetaan Vanhan Sahatien varteen viherkatteisiin 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 Haravankylän risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatian ja Haravankylän risteysalueen selkeyttäminen ja liikkenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen 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 kokisuoraan rataan näiden alemmien, että nähtävyytensä 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. Mo-
lemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelulueen maisemahäiriöt, soranotat alueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE2:ssä tien kaakospuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaruuhetta 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 Räfsbvägen och Gamla Sägavägen. Gamla Sägavägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid planerings. Korsningen mellan Räfsbvägen och Gamla Sägavägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans planering, och Räfsbvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägavägen. På så sätt ska eventuellt beredskap för att Sägavägen eventuellt kommer att byggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

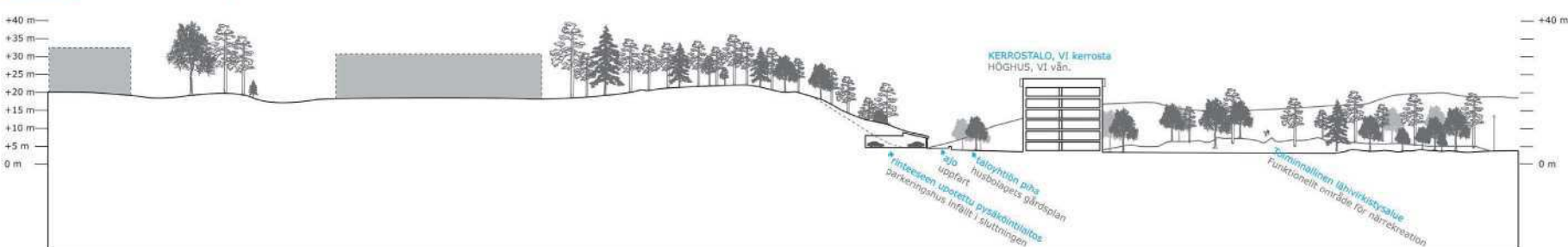
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäketsområdena 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.

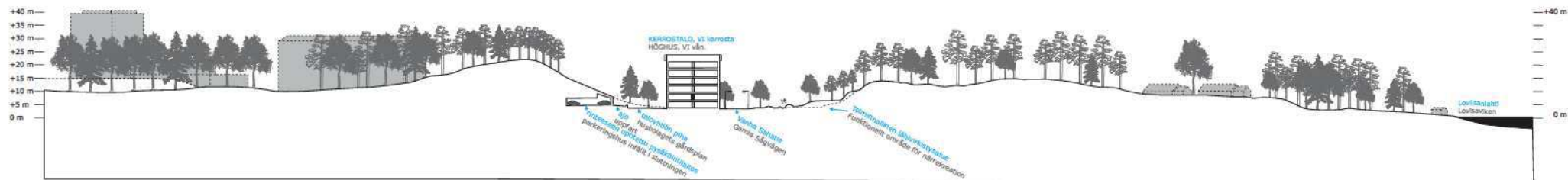
Leikkaus A - A Genomskärning



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 tiiviisti 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 kuntasäiset 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 Bellanmäen länsirinne osoitetaan toiminnalliseksi viheralueeksi. Entinen soranot-
toalue muutetaan toimintoille sopivaksi ja
turvalliseksi ympäristöksi. Palkalle sopivia toi-
mintoja voisivat olla muun muassa pulstolli-
kuntapaikka, leikkialue, pienialainen bmx- tai
maastopyörärata, tempupyörärata ja talvisin
pulkkamäki.

Funktionellt område för närrekreation

I ALT 2 anvisas Bellabäckens västsluttning som funktionellt grönområde. Det tidigare grustäktsområdet 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, lekområde, 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

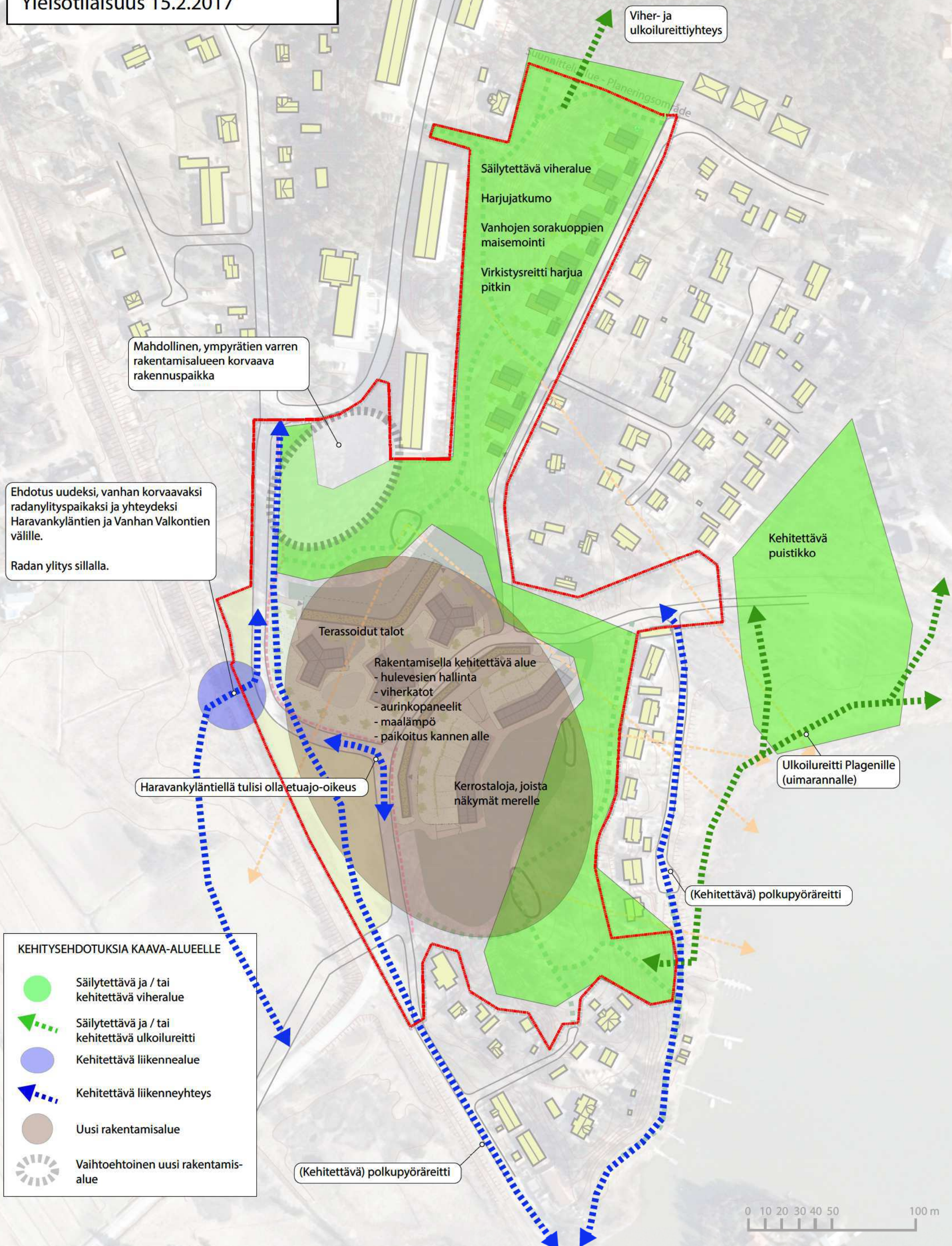
-  "Mansikkapaikat", miellyttävät alueet ja kohteet
-  Tärkeä reitti
-  Kehitettävät alueet ja kohteet
-  Kehitettävä yhteys
-  Ongelmakohdat
-  Ongelmallinen liikenne
-  Historiatietoa
-  Näkymä

0 50 100 200 Meters

RAMBOLL

Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki, asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017



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 (egnahmshus 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 grusgrupens 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 miljöförhållanden

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 Råfsbyvägen 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 sandstensens slutningar vid Gamla Sågvägen, för det kommer att reparera störingen 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 slutningens 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 slutningen vid flervåningshuset intill och dess avfallsskär 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.

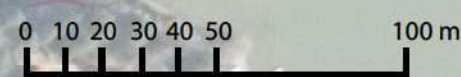


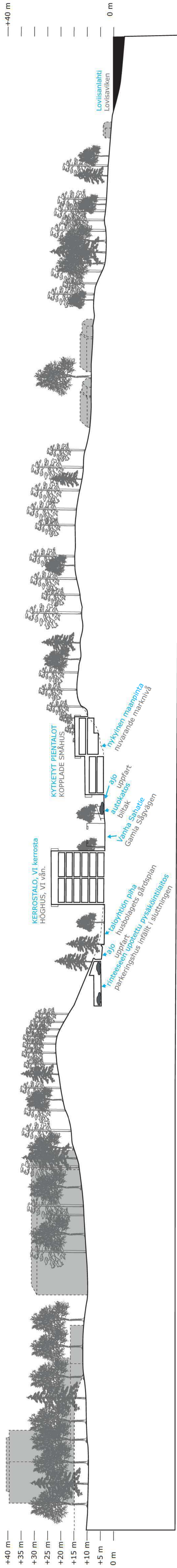
	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde

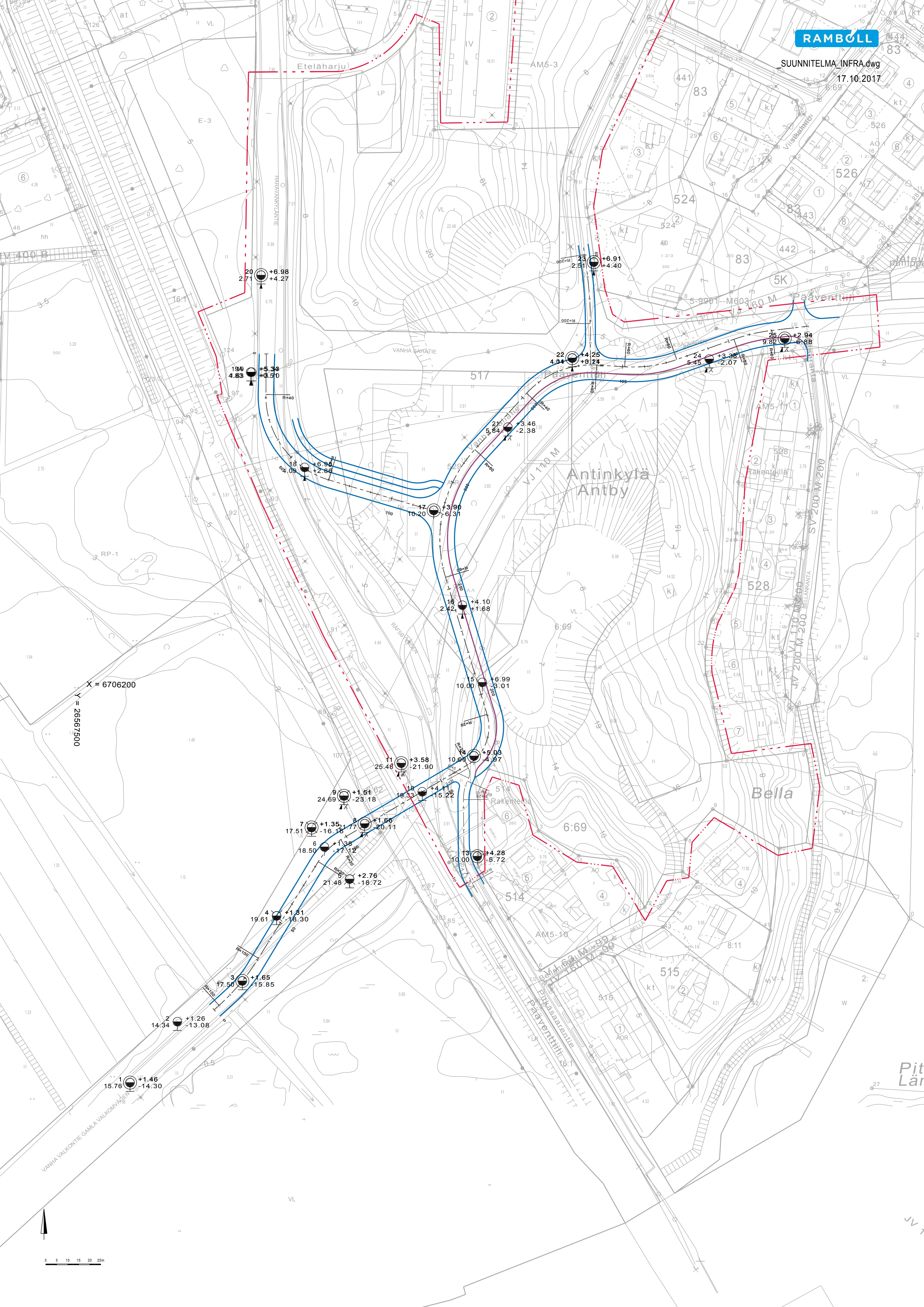




	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervårdad sluttning / grönområde







Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	12.10.2017

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Loviisa				
	Asemakaavan muutos				
Kunta		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala		Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
		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	8,7099	#JAKO/0!	16578	0,19	+0,3770	+16 415
A yhteensä	2,0329	23,3	16578	0,82	-0,4823	+16 415
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2725	49,6			+0,9528	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5654	18,0			-0,6895	
E yhteensä	0,1301				-0,1477	
S yhteensä						
M yhteensä	0,7437	8,5			+0,7437	
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.		#JAKO/0!			

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
Kuntanumero
Hyväksymispvm

Ayk:n kaavatunnus
Kunnan kaavatunnus

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,7099	#JAKO/0!	16 578	0,19	+0,3770	+16 415
A yhteensä	2,0329	23,3	16 578	0,82	-0,4823	+16 415
A						
AK-2	0,8248	40,6	12 372	1,50	+0,8248	+12 372
AP						
AKR-1	0,5786	28,5	2 893	0,50	+0,6124	+3 062
AO	0,4092	20,1	1 023	0,25	+0,1889	+733
AO-5/s	0,2203	10,8	290	0,13	+0,2203	+248
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	4,2378	48,7			+0,9528	
V						
VL	0,2733	6,4			-3,0117	
VL-9	3,9645	93,6			+3,9645	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						
R						
RA-1						
RA-2						
RA-3						
RV						
RP						
L yhteensä	1,5654	18,0			-0,6895	
L						
Kadut	1,4847	94,8			-0,6895	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LK						
LV						
LP	0,0807	5,2				
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,1301	1,5			-0,1477	
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV	0,1301	100,0			-0,1477	
S yhteensä						

S						
SL						
SM						
SR						
M yhteensä						
	0,7437	8,5			+0,7437	
M						
MT						
ME						
MP						
MA	0,7437	100,0			+0,7437	
MU						
MY						
W yhteensä						
W						