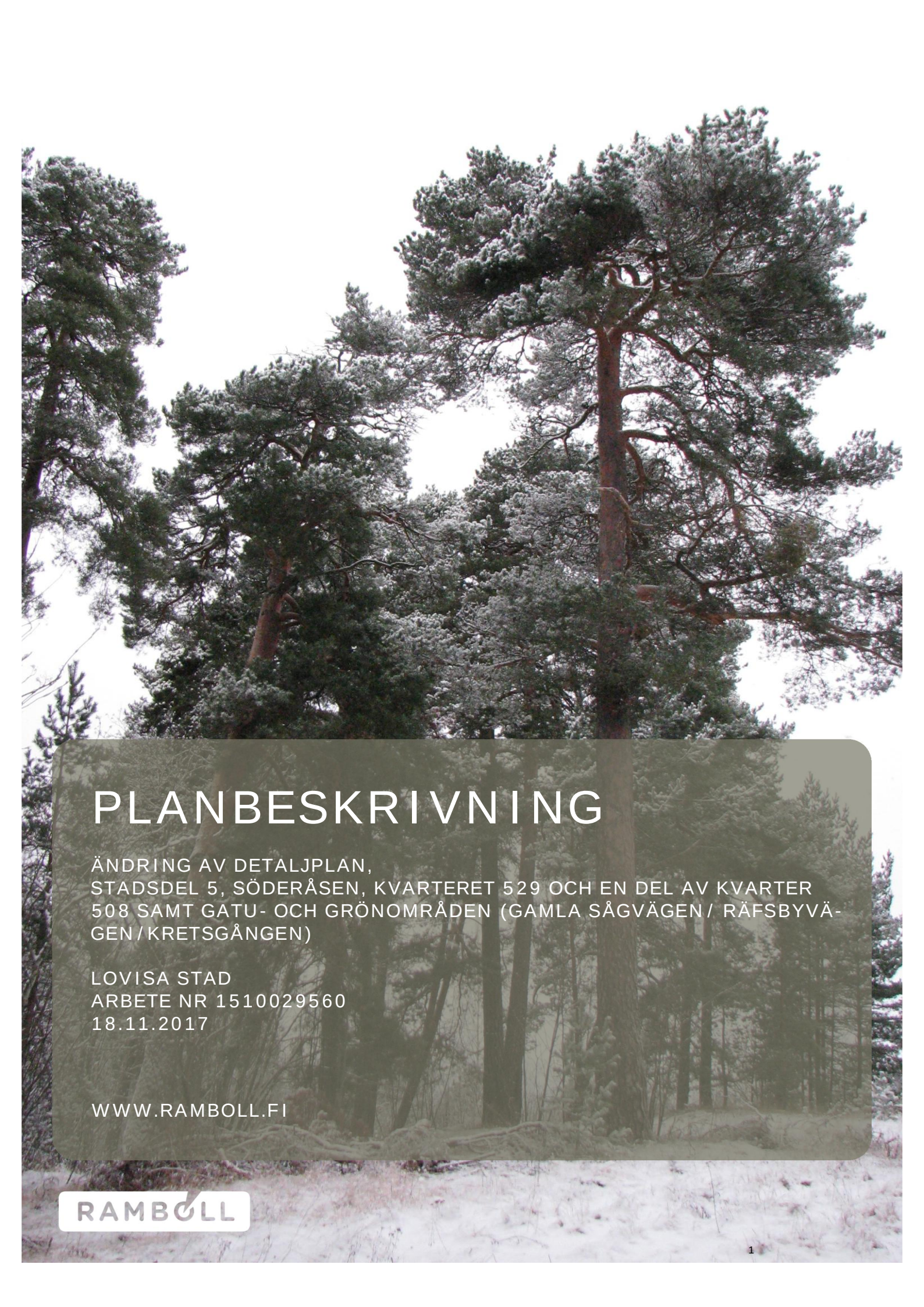




PLANBESKRIVNING

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

LOVISA STAD
ARBETE NR 1510029560
18.11.2017

WWW.RAMBOLL.FI

Datum **18.10.2017**
Skriven av **Niina Ahlfors, Sonja Semeri**
Godkänd av **Annu Tulonen**
Beskrivning **Planbeskrivning**

Referens 1510029560

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Detaljplanebeskrivning som gäller planförslagskarta daterad 18 oktober 2017.

Planläggningsstart

Planen har blivit aktuell genom planläggningsöversikten 2016.

Meddelande om att planläggningen av området har startat har getts i lokaltidningen och på stadens anslagstavla.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 10.2–13.3.2017.

Framläggning i förslagsskedet

Tekniska nämnden beslutade på sitt möte __.201__ § __ att lägga fram plankarta och dokument för detaljplaneändringen offentligt och begära utlåtanden om dem.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt __.2017–__.2017.

Godkännande av tekniska nämnden

Tekniska nämnden i Lovisa godkände detaljplanen __.201__ § __.

Kompletteras efter att detaljplanen godkänts.

Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 529, en del av kvarter 508 samt till dem hörande rekreations-, skyddsgrön-, parkerings- och gatuområden i stadsdel 5.

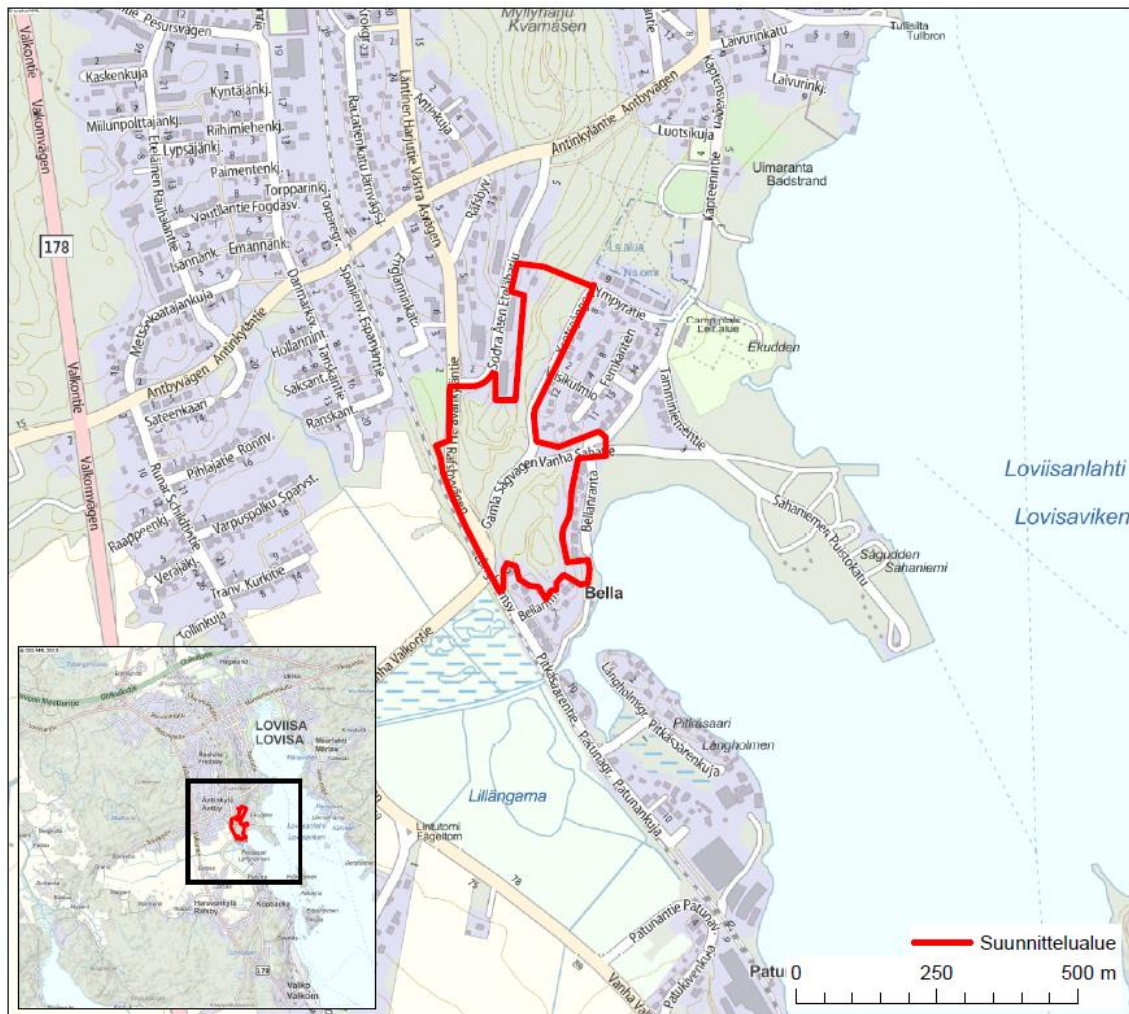
Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 529, 534, 535 och en del av kvarter 508 samt till dem hörande närrekreations-, parkerings-, specialområden och landskapsmässigt värdefulla åker- och gatuområden i stadsdel 5.

Planområdets läge och avgränsning

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdet utgör cirka 8,7 hektar.

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. I väster gränsar planeringsområdet till Råfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till tomterna med flervåningshus vid Södra Åsen.

Väster om Råfsbyvägen finns den enspåriga järnvägen mellan Valkom hamn och Lahtis. Järnvägen ingår inte i planeringsområdet. För närvarande används järnvägen endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.



Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sångvägens och Räsbyvägens 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 Räsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

Innehåll

1.	UTGÅNGSPUNKTER	1
1.1	Allmän beskrivning av området	1
1.2	Naturmiljö	1
1.2.1	Höjdförhållanden	1
1.2.2	Mark och berggrund	2
1.2.3	Vattendrag och vattenhushållning	3
1.2.4	Naturskydd	4
1.2.5	Fladdermöss	5
1.2.6	Vegetation och naturtyper	6
1.3	Landskap och kulturmiljö	10
1.3.1	Landskap	10
1.3.2	Värdefulla kulturmiljöer	11
1.4	Rekreation	13
1.5	Trafik	13
1.5.1	Teknisk försörjning	15
1.5.2	Miljöstörningar	15
1.5.3	Social miljö	15
1.5.4	Markägoförhållanden	15
1.6	Planeringssituation	15
1.6.1	Landskapsplan	15
1.6.2	Generalplan	17
1.6.3	Detaljplan	18
1.6.4	Byggnadsordning	19
2.	PLANERINGSSKEDEN	20
2.1	Deltagande och samverkan	20
2.1.1	Workshop	20
2.2	Mål för detaljplanen	20
2.2.1	Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper	20
2.2.2	Respons i beredningsskedet	20
3.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
3.1	Detaljplanens struktur	21
3.1.1	Trafik	21
3.1.2	Bostadskvarter och grönområden	21
3.1.3	Dimensionering	22
3.1.4	Service	22
3.2	Miljöstörningsfaktorer	22
3.3	Planbeteckningar och bestämmelser	23

3.4	Nimistö	27
3.5	Namn	31
4.	PLANENS KONSEKVENSER	31
4.1	För samhällsstrukturen	31
4.2	För grönområden och rekreationsförbindelser	31
4.3	För sociala förhållanden	31
4.4	För naturen och naturresurserna	31
4.5	För landskapet, tätortsbilden, kulturarvet och den byggda miljön	31
4.6	För trafiken och trafiksäkerheten	32
4.7	För teknisk försörjning	33
4.8	Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	33
4.9	Förhållande till landskapsplanen	33
4.10	Förhållande till innehållskraven för en generalplan	33
5.	FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN	35
5.1	Förverkligande och tidsplan	35
5.2	Uppföljning av förverkligandet	35
	KONTAKTUPPGIFTER	36

BILAGEDOKUMENT

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3	Beredningsskedets alternativa utkast ALT 1 och ALT 2
Bilaga 3	Sammanställd karta över områdets nuvarande situation från workshop 15.2.2017
Bilaga 4	Sammanställd karta över utvecklingsförslag från workshop 15.2.2017
Bilaga 5	Sammanställning av respons och bemötanden i beredningsskedet
Bilaga 6	Beredningsskedets alternativa utkast ALT 3 och ALT 4
Bilaga 7	Principiell områdesskärning för det alternativa utkastet ALT 3
Bilaga 8	Karta från jordartsundersökning på den nya gatusträckningen (Ramboll, 2017)
Bilaga 9	Statistikblankett
Bilaga 10	Visualiseringar

ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL:

- Gatu- och kommunalteknisk plan för Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Utredningsplan för gatunätet i Söderåsens södra del och Bellabacken, Ramboll, 2017
- Växtlighetsobservationer på planeringsområdet sommaren 2017, Jere Salminen, e-post 27.6.2017 och 29.6.2017-
- 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
- Fladdermusutredning på detaljplaneområdena i Lovisa 2008. Faunatica Oy. Esbo 2009
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa 2005, kartlägningsrapport, 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
- Miljöförvaltningens miljö- och geoinformationstjänst OIVA
- Trafikverkets materialtjänster
<http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Rekommendation för mätning och klassificering av trafikvibrationer, VTT/Asko Talja, 2004

1. UTGÅNGSPUNKTER

1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i södra delen av Lovisa tätortsområde, cirka 1,5 kilometer från centrum. Planeringsområdet utgör cirka 8,7 hektar. Området består främst av talldominerad blandskog på Söderåsen och Bellabacken. På åsarnas sluttningar finns gamla grustäktsområden med branta kanter. Områdena har till största delen hunnit få ett växttäck.

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, som i östra delen gränsar till bostadsområdet öster om Kretsgången och bebyggelsen vid Bellastrand. Södra delen av planeringsområdet gränsar till Bella bostadsområde. I väster gränsar planeringsområdet till Råfsbyvägen så att vägen hör till planeringsområdet. Nordvästra delen av planeringsområdet gränsar till Söderåsens tomter för flervåningshus.

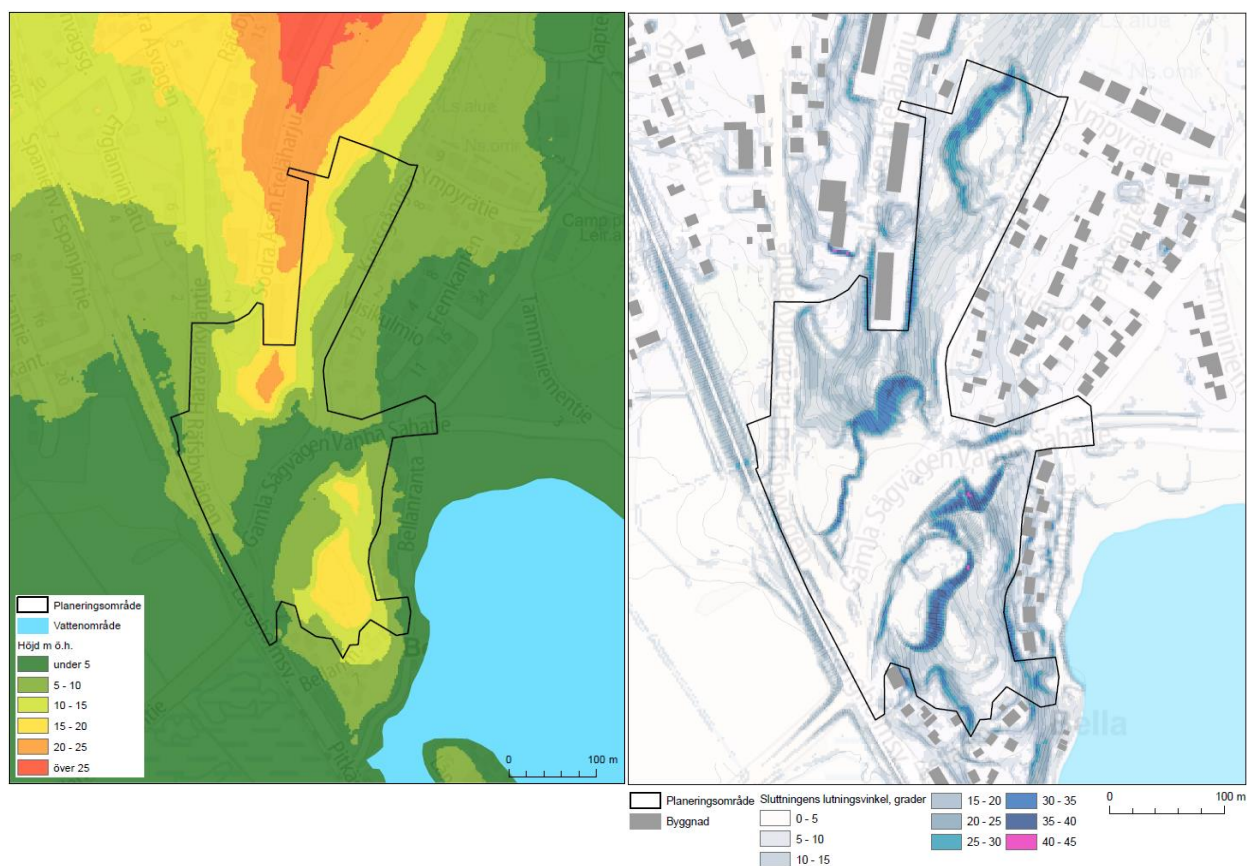
Väster om Råfsbyvägen finns den enspåriga järnvägen mellan Valkom hamn och Lahtis. Järnvägen ingår inte i planeringsområdet. För närvarande används järnvägen endast för godstrafik och sporadiskt för museitågtrafik med persontåg på somrarna.

1.2 Naturmiljö

1.2.1 Höjdförhållanden

Planeringsområdet ligger på höjdnivån + 3–22 m över havet (m ö.h.). Området ligger på Söderåsens östra och södra sluttningar och den högsta punkten ligger 22 m ö.h. norr om Gamla Sågvägen. Gamla Sågvägen ligger på planeringsområdets lägsta ställe, 3–4 m ö.h., och söder om vägen reser sig Bellabacken till 19 m ö.h.

Planeringsområdets terrängformer är branta. Åsarnas naturliga sluttningar är som brantast vid Bellabackens östra sluttning, över 30 grader, vid Söderåsen cirka 20 grader. Vid både Söderåsen och Bellabacken finns gamla grustäktsområden där de brantaste sluttningarna har en lutning på 35–40 grader.

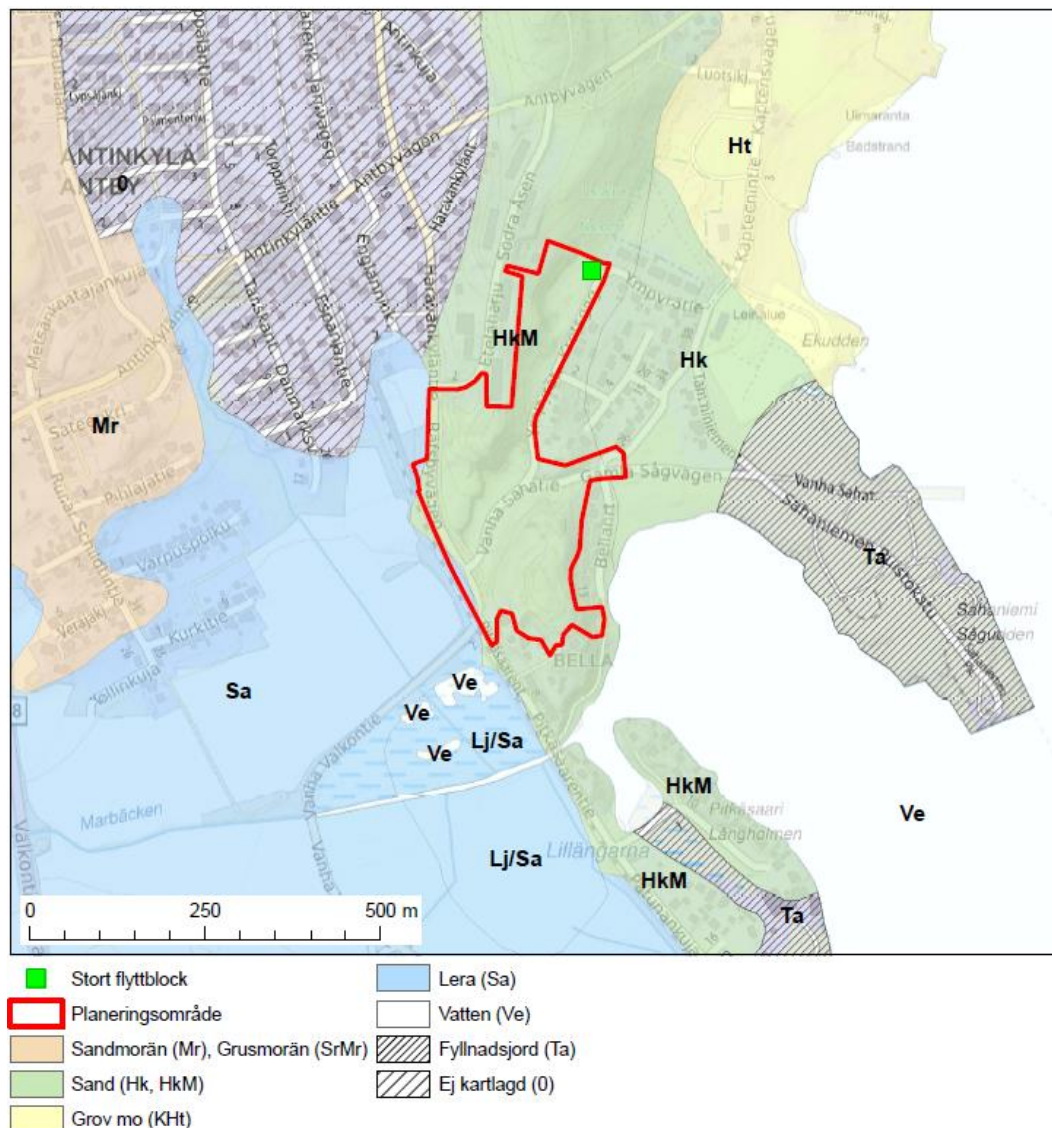


näromgivning och sluttningarnas lutning.

1.2.2 Mark och berggrund

Planeringsområdet ligger på ett åsområde och marken på området består av sand. Berggrunden i norra delen av planeringsområdet utgörs av porfyrisk aplit och i södra delen viborgit.

I norra delen av planeringsområdet finns ett stort flyttblock intill Kretsgången. Norr om Kretsgången finns också några andra stora stenar samt ett mera vidsträckt område med stenig mark på Söderåsens sluttning.



Markens beskaffenhet på planeringsområdet och i dess näromgivning.

På planeringsområdet har Ramboll Finland Oy gjort jordartsundersökningar på den nya gatus-träckningen i mars 2017. En karta över jordartsundersökningen finns i beskrivningens bilaga 8.

Gamla Sågvägen ligger på mjuk mark ungefär på sektionsintervallet 0–150. I markskiktet ungefär på sektionsintervallet 120–150 kan ett 3,0 m tjockt fyllnadsskikt noteras. Under fyllnadsskiktet och före ungefär sektion 120 kan ett mycket mjukt lerskikt noteras i det översta skiktet. Lerskiktet sträcker sig till 5,0–10,4 m djup från markytan och de reducerade odränerade skjuvhållfastheterna som uppmätts med vingborr i skiktet hade en variation på 2,5–13,0 kPa. Vattenhaltarna i jordprover som togs från lerskiktet var 45,9–119,4 %. Bland leran i lerskiktet kan lösätäta silt-/sandskikt upptäckas. Silt-/sandskiktet inuti lerskiktet är som tjockast 3,4 m vid gatans början.

Under lerskiktet finns ett 9,0–19,6 m tjockt skikt av silt/sand och/eller silt-/sandmorän. På sektionsintervallet 0–150 slutade borrhningarna på 14,34–25,48 m djup i ett tätt markskikt och i berg eller sten.

Från sektion 150 framåt består jorden av sand, sand- och grusmorän. Markens täthet varierar från medeltät till tät. Vattenhalterna i jordproverna som togs var 2,4–11,4 %. Borrhningarna slutade på 2,42–10,00 m djup vid på förhand bestämt djup och i sten eller berg.

Vid Räfsbyvägens början ungefär fram till sektion 35 kan ett 1,2 m tjockt segt lerskikt noteras som översta markskiktet. Under lerskiktet och ungefär från sektion 35 framåt är det översta markskiktet 2,0–4,0 m tjockt och utgör ett tätt skikt av sand-/grusmorän. Under moränskiktet innan borrhningarna slutade upptäcktes ett 1,6–6,2 m tjockt sandskikt. I sandskiktet noterades ställvis täta moränskikt. Borrhningarna slutade på 4,09–10,20 m djup vid sten och på förhand bestämt djup.

Vid Långholmsvägen är det översta markskiktet ett 3,4–4,0 m tjockt sand-/grusmoränskikt av varierande täthet från löst till tätt. Vattenhalterna i jordprover som togs från skiktet var 4,0–7,3 %. Under moränskiktet finns ett medeltätt sandskikt som sträckte sig till 8,6–9,2 m djup från markytan. Vid slutet av gatan finns ett 0,8 m tjockt, segt lerskikt inne i sandskiktet. Vid slutet av gatan finns ett tunt, 0,8 m ler-/siltskikt under sandskiktet. Vid ändan av gatan följs ler-/siltskiktet eller i gatans början sandskiktet av ett tätt siltmoränskikt vars tjocklek innan borrhningarna slutade är 0,6–0,8 m. Borrhningarna slutade på 10,00 m djup vid på förhand bestämt djup.

Marken vid Kretsgången är tät sand- och grusmorän. Jordprovernans vattenhalter var 2,4–2,8 %. Borrhningarna slutade på 2,51–4,01 m djup vid sten och på förhand bestämt djup.

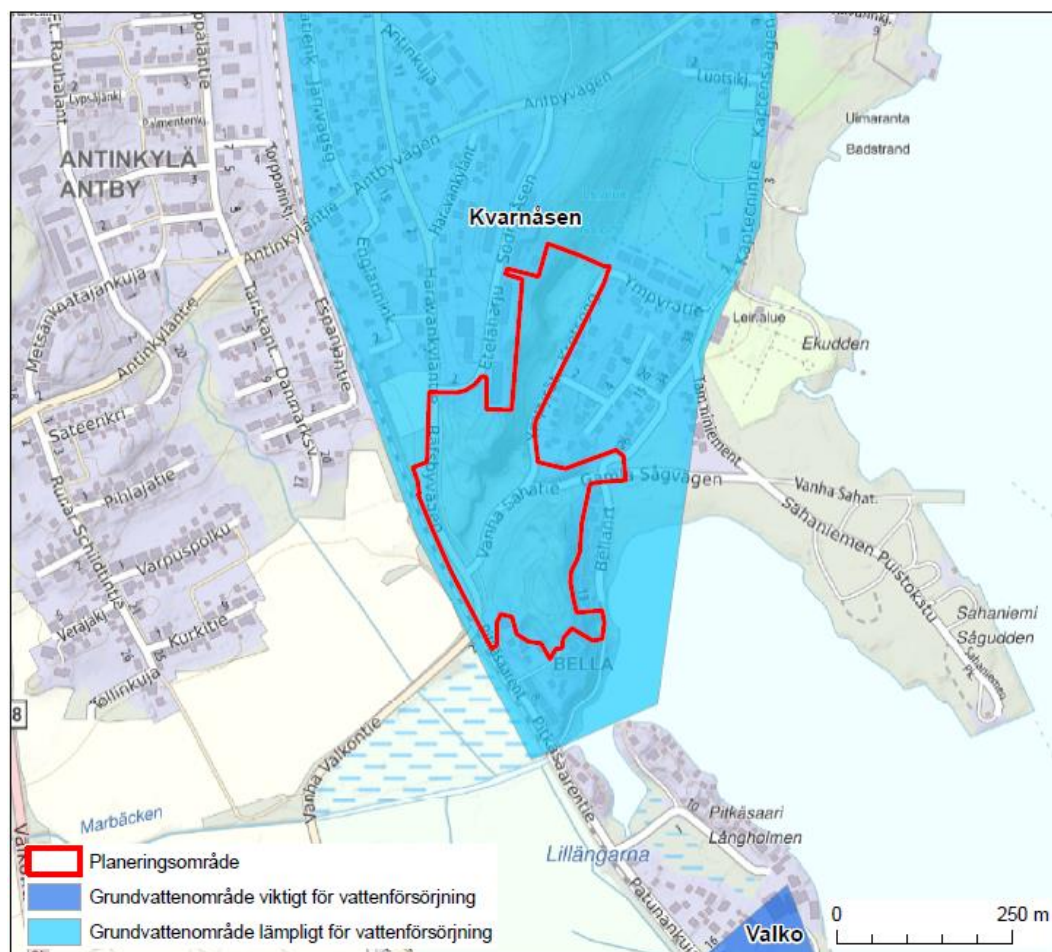
1.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som lämpar sig för vattenförsörjning. Kvarnåsens grundvattenförekomst är en antiklinisk längsgående ås vars material består av grus och sand. Grundvattnet strömmar ut i havet.

Affärsverket Lovisa Vatten utredde grundvattennivån på det tidigare grustäktsområdet 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).

I samband med jordartsundersökningarna (Ramboll Finland Oy 2017) observerades vattennivån vid tre undersökta punkter medan undersökningarna pågick. Nära sektion 110 vid Gamla Sågvägen mättes vid punkt 9 en vattennivå på -1,04 på 2,55 m djup från markytan. Vattenytan mättes vid Gamla Sågvägen ungefär vid sektion 285 på nivån +0,09, på 3,81 m djup från markytan, och ungefär vid sektion 475 på nivån +0,42, på 2,52 m djup från markytan. En karta över jordartsundersökningen finns i beskrivningens bilaga 8.

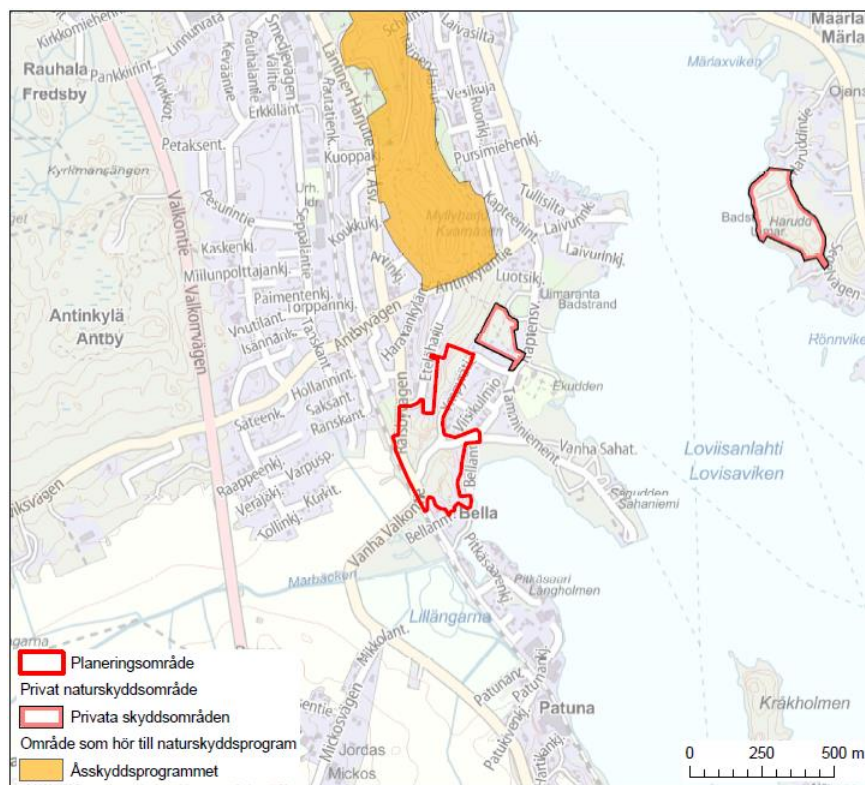
Öster om planområdet finns Lovisaviken och i söder en svämäng vid korsningen av Gamla Valkömvägen och Långholmsvägen. Marbäcken rinner längs svämängens kant och mynnar ut i Lovisaviken, och genom myrmarksområdet från norr leder ett dike som rinner ut i Marbäcken.



Planeringsområdets läge på ett grundvattenområde.

1.2.4 Naturskydd

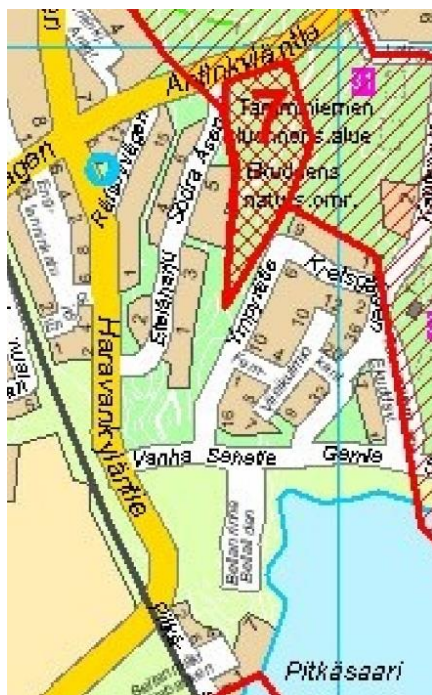
På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Som närmast cirka 40 meter nordost om planeringsområdet finns ett privat naturskyddsområde (YSA013479; Boulognes lund, Ekuddens naturskyddsområde). Som närmast på drygt 200 meters avstånd i norr finns Kvarnåsen (HSO010009), som hör till åsskyddsprogrammet. Kvarnåsen är ett åsområde som är särskilt betydelsefullt beträffande geologi, mångbruk och speciellt landskap (Miljöministeriet 1984).



Naturskyddsområden i näromgivningen.

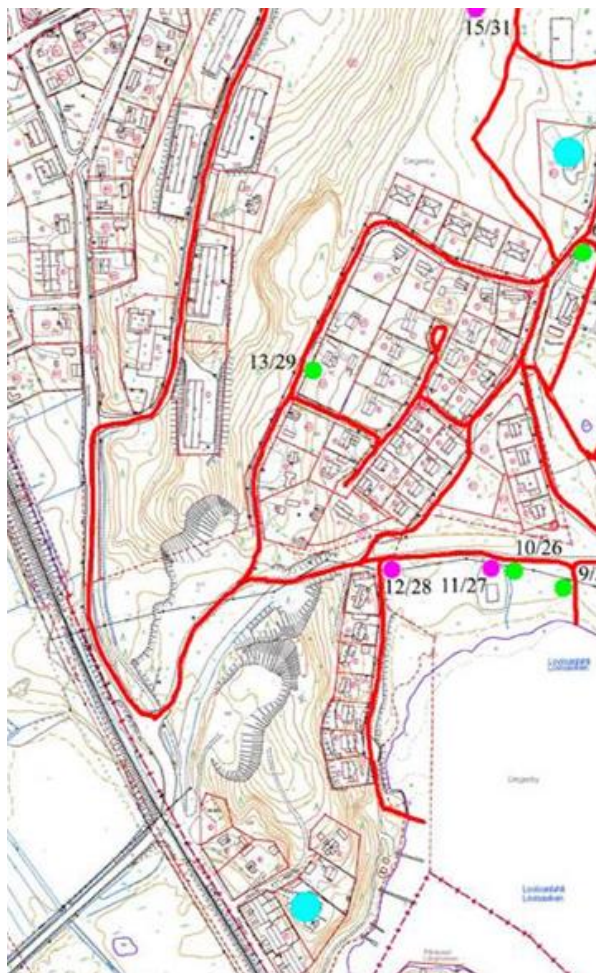
1.2.5 Fladdermöss

I kartläggningen av fladdermöss i Lovisa 2005 avgränsades ett litet fladdermusområde av klass I mellan Ekuddens naturskyddsområde och Söderåsen. En liten del av det här området ligger vid norra kanten av planeringsområdet. Där observerades regelbundet uppskattningsvis 50–70 fladdermöss/besök sommaren 2005. Cirka 70 % av dem var nordiska fladdermöss och resten mustaschfladdermusarter. Ett hot mot förekomsten av fladdermöss på området kan vara exempelvis en upplyst friluftsväg eller någon annan påtaglig ökning av belysningen. Områdets trädbestånd borde inte röras.



Utdrag ur kartan över fladdermuskartläggningen 2005. Fladdermusområde nr 7 ligger delvis i norra delen av planeringsområdet.

I fladdermusutredningen 2008 (Faunatica) i södra delen av utredningsområde 2 (Kvarnåsen-Söderåsen m.m.) var fladdermusobservationerna koncentrerade till området vid Gamla Sågvägen, Sågudden 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.



Utdrag från kartan över fladdermuskartläggningen 2008. Med en grön punkt anges en observation av en oidentifierad Myotisart intill Kretsgången

1.2.6 Vegetation och naturtyper

En kartläggning av naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer på planeringsområdet har gjorts som en del av kartläggningen av hela Kvarnåsen (Salminen 2016). I kartläggningen granskades skogarnas mångfald med hjälp av de naturvetenskapliga urvalskriterierna i handlingsplanen för skogarnas biologiska mångfald i Södra Finland (METSO). Observationer av sällsynta växt- och svamparter i terrängkartläggningen har också rapporterats. I kartläggningsrapporten anges dessutom växtplatserna för de främmande växtarter som utgör det största hotet mot mångfalden. I kartläggningen hör planeringsområdet till området mellan Antbyvägen och Gamla Sågvägen, alltså Söderåsen, samt till området söder om Gamla Sågvägen, alltså Bella.

Största delen av hela Kvarnåsens utredningsområde är talldominerad moskog där växtplatsen varierar från torr till lundartad. På åsens ljusa krönområden och på västsluttningen består skogen huvudsakligen av torr mo av lingontyp (VT), på största delen av östsluttningen förekommer blåbärstyp (MT) ungefär i samma omfattning som lingontyp, men på de skuggigaste områdena är den vanligare än lingontyp. Lundartad mo (OMT) förekommer främst vid lundarnas kanter. I Bellaområdet finns lund på botten av den gamla grusgropen. Skogarna på Kvarnåsen är till största delen gamla, men det finns få drag av skog i naturtillstånd. Moskogarna består främst av gallringsbestånd med ett enda trädslag av jämn ålder. Det finns ganska litet skiktning och underväx-

ten har regelbundet avlägsnats från största delen av Kvarnåsens och Söderåsens skogar. Tallbestånden har mycket jämnt avstånd mellan träden, bortsett från de stenigaste områdena. I skogarna gjordes omfattande gallringsavverkningar 2015–2016, med undantag av delområdet Bella. Vid gallringen fälldes rikligt med gamla träd. På Bellaområdet har inga motsvarande gallringar gjorts, och ungefär hälften av delområdets skog är ung skog som har uppkommit på naturlig väg på det gamla grustäktområdet. På Bellaområdet har de äldsta tallarna betydligt passerat förnyelseåldern. I södra delen av Kvarnåsen finns förutom tallar också gamla granar.



Tallmo i norra delen av planeringsområdet.



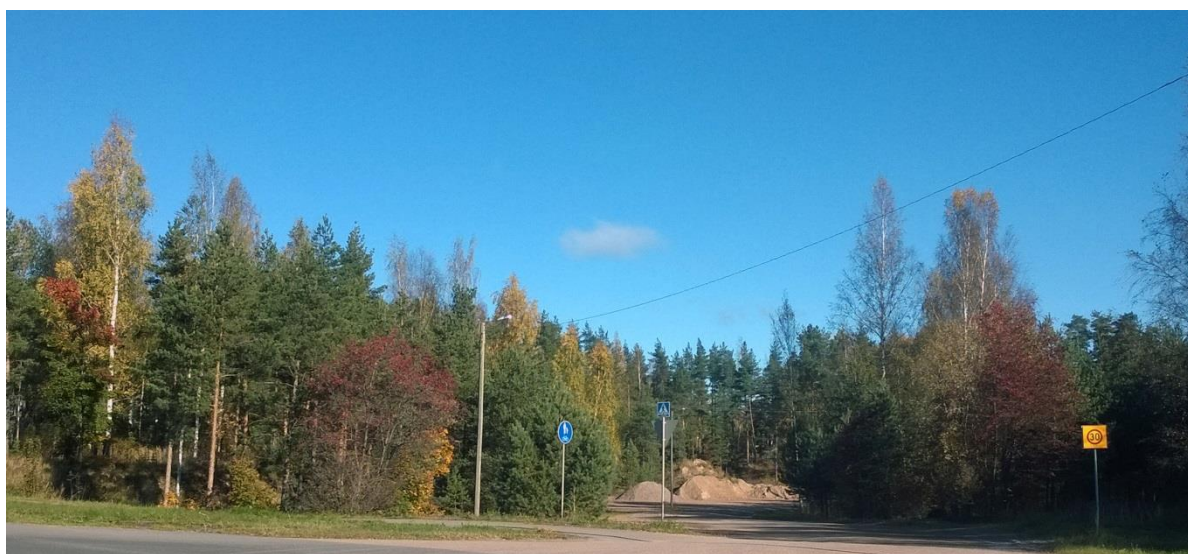
Bellabackens tallmo.



Vegetation på Bellabacken i övre delen av det gamla grustäktområdet.

På planeringsområdet finns enligt Salminens rapport ett värdefullt naturobjekt; torrängen vid Gamla Sågvägen. Objektet är klassificerat som lokalt mycket värdefullt (klass P+). Torrängsplätten är redan illa igenvuxen, men i fältskiktet kämpar ännu beaktansvärda torrängsarter. Torrängsplätten ligger sydost om Gamla Sågvägen alldeles i närheten av vägen. Frånsett vägkanten och stigen genom figuren är torrängen helt igenvuxen. Där finns ett 5–10 meter högt tätt bestånd av tallar med inslag av unga björkar. På platsen växer en liten mängd av nära hotad (NT) kattfot (*Hieracium umbellatum*) och flera tiotal tuvor med backglim (*Silene nutans*), som är sällsynt i Lovisaregionen och som fortfarande på vissa ställen lyckas blomma på platsen. Dominerande arter är bl.a. liten blåklocka, flockfibbla (*Hieracium umbellatum*), smultron (*Fragaria vesca*), renfana (*Tanacetum vulgare*) och bergsyra (*Rumex acetosella*).

I juni 2017 undersöktes växtligheten på Bellabacken och vid Gamla Sågvägens korsningsområde (Salminen 2017). Intill vägen sydost-söder om Gamla Sågvägen hade växtligheten skrapats bort genom sladdning på en cirka en meter bred zon så att endast sand syntes. En del av det avsnitt som var i sämst (öppet) skick hade förstörts. Små sandhögar hade också förts till platsen. Ingen kattfot hittades mera på platsen.



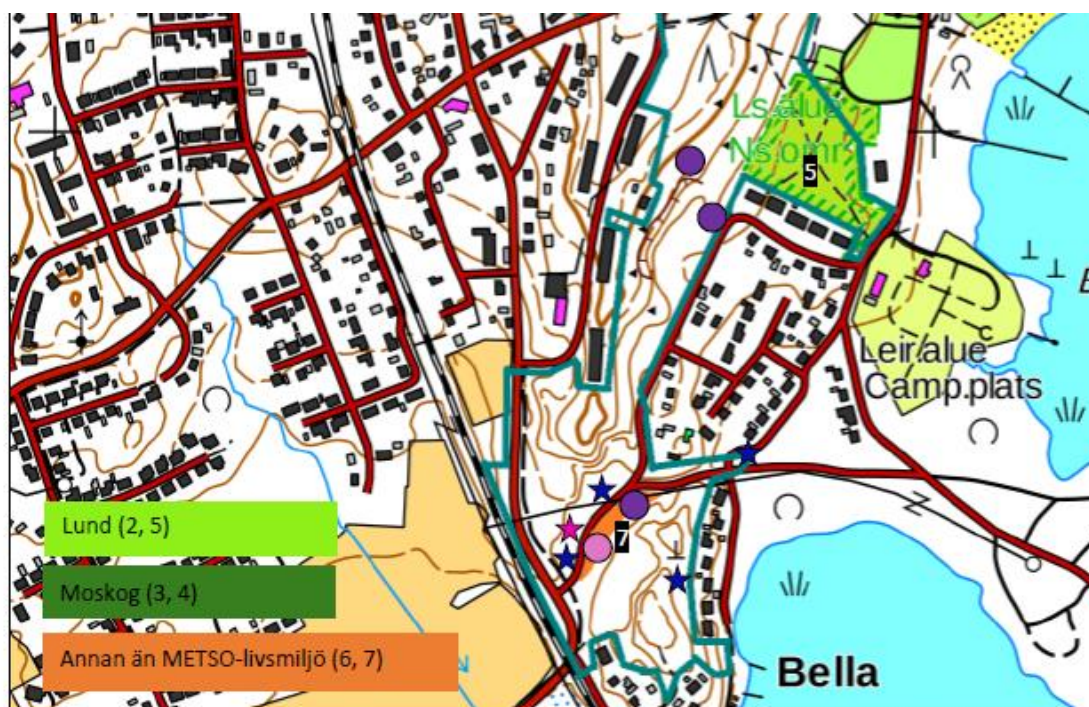
Omgivningen kring Gamla Sågvägen i södra delen av planområdet. Den beaktansvärda torrängsplätten ligger vid högra kanten av fotot.

Mellan Söderåsens flervåningshus och Kretsgången finns två gamla grustäckter där det finns en brant, sandig solbelyst sluttning samt vegetation som är typisk för sådana öppna sandmarker såsom kvastfibblor och hökfibblor (*Hieracium* sp.). På kanten av sandgropen nedanför flervåningshusen finns en liten mängd torrängsvegetation av god kvalitet såsom backglim och kärleksört.



Öppen sandmark på sluttningen av det gamla sandtäktsområdet i norra delen av planeringsområdet.

Intill Gamla Sågvägen finns den enda upptäckta växtplatsen för vresros på utredningsområdet och flera bestånd av lupiner. Båda arterna är skadliga främmande arter som erövrar livsrum av områdets ursprungliga flora. Beståndens läge är kritiskt, eftersom det finns värdefull torrängsvegetation på andra sidan av vägen och de här oönskade främmande arterna kan lätt spridas till torrängsområdet. Både lupiner och vresros växer längs Gamla Sågvägen i så liten omfattning att det ännu inte krävs några stora ansträngningar för att utrota dem. (Salminen 2016).



Figur 3. Södra delen av Norra Kvarnåsen, Södra Åsen och Bella. Värdefulla objekt 2–7. Sällsynta arters växtplatser: ● = kiattfot, ● = backglim. Främmande arter: ★ = blomsterlupin, ★ = vresros. Baskarta © Lantmäteriverket.

Kartutdrag från rapporten över kartläggningen av Kvarnåsens naturtyper och skogbevuxna livsmiljöer i Lovisa 2016 (Salminen 2016). På kartan anges sällsynta arters växtplatser samt observerade främmande arter på planeringsområdet. På Bellaområdet finns angivet ett värdefullt naturobjekt (nr 7), torrängen vid Gamla Sägvägen.

Bellabackens östligaste del på planeringsområdet stupar brant ned mot havet. Sluttningen sammanhänger med ett större sluttningssområde söder och öster om planeringsområdet där torrängsvegetation på en torr sluttning observerades i utredningen 2016. På ett smalt område på Bellastrand avgränsat av havet och egnahemshustomterna finns särdrag av torräng på ås. På Bellastrand växer backglim och sannolikt också den hotade gulmåran (*Galium verum*) (Såguddens och Bellastrands vegetation, Jere Salminen 2016). Platsen är sedan tidigare känd som en särskilt god växtplats för backglim (Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994) och det är eventuellt fråga om den rikligaste förekomsten av backglim i hela Lovisa. Torrängens vegetation verkade ha decimerats på sluttningen till följd av bristande skötsel. (Salminen 2016b).

I undersökningen av växtligheten i juni 2017 (Salminen 2017) observerades cirka 10 tuvor med backglim på krönet av Bellabacken. Vid backens södra ända upptäcktes dessutom några exemplar av rockentrav. Hesperis sågs vid östra kanten av backen på ett kraftigt övergött område. Kärleksört förekom rikligt på en stor del av området. Backglim sågs utöver på de platser som nämns i en tidigare utredning också på Råfsbyvägens östra vägren på planeringsområdet.

Sommaren 2017 undersöktes om det finns någon källa i sydöstra delen av planområdet, vid ändan av gatan Bellastrand / i Bellabackens sluttning. Ingen källa hittades på området.

1.3 Landskap och kulturmiljö

1.3.1 Landskap

I den nationella indelningen i landskapsprovinser hör Lovisa till landskapsprovinzen Södra kustlandet, närmare bestämt Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt men mycket varierande i sin småskalighet. Söderåsen, som utgör en fortsättning av Kvarnåsen, samt Bellabacken representerar ett typiskt åsavsnitt i nord-sydlig riktning vid Södra kustlandet. I de östra delarna av Finska vikens kustregion är terrängformerna på grund av berggrundens rapakivi kantiga och på området finns rikligt med steniga marker och stora flyttblock som på planeringsområdet, främst på Söderåsens sluttning. I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands

förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger projektområdet i landskapstypen inre skärgård och fastlandskust.

Planeringsområdet består, fränsett vägarna, av obebyggt grönområde, som dock på grund av grustäkt är kraftigt bearbetat av mänsklig verksamhet. Grustäktssområdena har med tiden fått ett växttäck och ställvis smälter groparna och deras sluttningar in som en del av det skogbevuxna åslandskapet.

Planeringsområdet gränsar till bostadsområden i nordväst, väst och söder. Småhusområdet öster om Kretsgången är småskaligt och lummigt. Väster om Kretsgången finns ett stort flyttblock alldeles i norra delen av planeringsområdet och stora stenar samt enstaka lövträd (lönne, ek och björk) som avviker från tallskogslandskapet. Lövträden skapar trivsel i gatulandskapet. På Söderåsens krön nordväst om planeringsområdet finns lamellvåningshus samt en gammal villa. Bellabackens småhusbebyggelse ligger på sluttningarna sydost och söder om planeringsområdet. Norr om planeringsområdet fortsätter Kvarnåsens skogbevuxna sluttning och i sydväst finns öppna åkerområden.

Från planeringsområdets högsta punkter är det öppen utsikt mot det omgivande landskapet. Söderåsens högsta punkt ligger vid kanten av ett grustäktssområde. Därifrån har man vidsträckt utsikt mot sydväst mot åkerlandskapet samt ställvis mot sydost mot havet. Från Bellabackens krönområde har man ställvis fri utsikt mot havet. Från norra delen av planeringsområdet från Söderåsens sluttning finns det också ställvis utsikt mot havet.



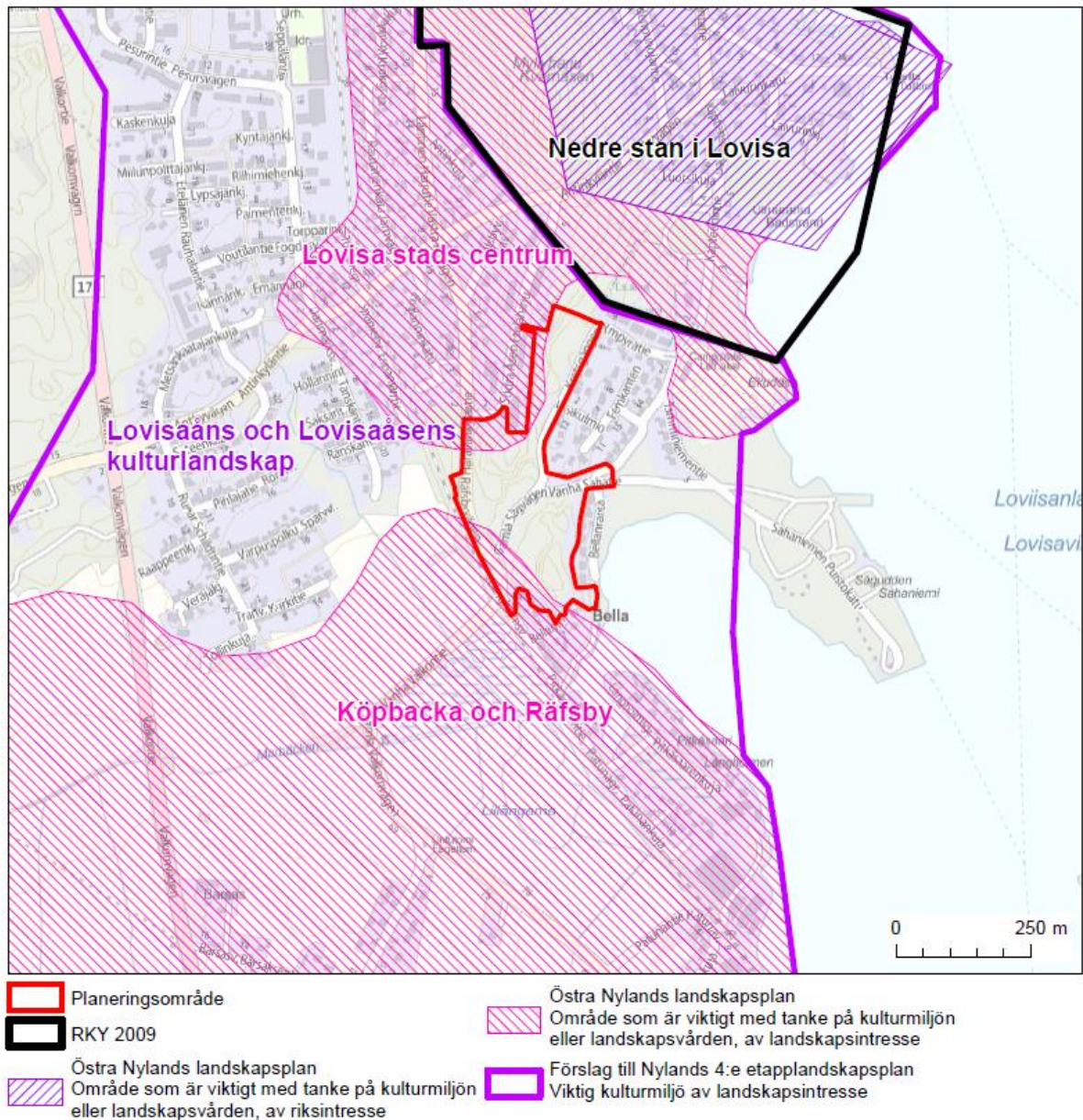
Landskapet vid Kretsgången: till vänster Söderåsens sluttningsskog, till höger småhusbebyggelse.

1.3.2 Värdefulla kulturmiljöer

I Östra Nylands landskapsplan har området *Köpbacka och Räfsby*, som är värdefullt på landskapsnivå, anvisats söder om planeringsområdet och delvis på planeringsområdet. Norr om planeringsområdet och delvis på planeringsområdet har området *Lovisa stads centrum* anvisats.

Nylands förbund håller på att utarbeta etapplandskapsplan IV, som ska ange bland annat regionalt värdefulla kulturmiljöer på enhetliga grunder inom hela Nyland. Som en del av arbetet med landskapsplanen gjordes utredningen Missä maat on mainioimmat 2012. Enligt utredningen och förslaget till 4:e etapplandskapsplan ligger planeringsområdet på området *Lovisaåns och Lovisaåsens kulturlandskap*. Det här områdets värden är baserade på den längsgående åsen som tydligt kan urskiljas i landskapet. Kring ådalen och järnvägen Lovisa-Lahtis, som löper parallellt med åsen, finns gamla byar.

Som närmast cirka 40 meter norr om planeringsområdet finns en byggd kulturmiljö av riksintresse, *Nedre stan i Lovisa* (RKY 2009).



Landskaps- och kulturmiljöområden på planeringsområdet och i dess närhet.

I nordvästra hörnet av detaljplaneområdet, intill Söderåsen finns en stockvilla som i gällande detaljplan är skyddad med sr-beteckning. Byggnaden har inventerats 2005 (Orenius, Mäntysaari). Det sägs att byggnaden flyttades från S:t Petersburg 1900 till den nuvarande platsen för att bli en rysk officers villa/sommarbostad. Objektet, som tidigare var känt som Villa Lindholm, var fram till cirka 1990 en hyresbostad där det sägs ha funnits åtminstone två bostäder. Numera används huset som bostad och det har renoverats med respekt för traditionerna. På gården finns en förrådsbyggnad i trä, byggd på 1980-talet.



Villa Orenius i riktning mot planeringsområdet

1.3.2.1 Fornlämningar

På planeringsområdet eller i dess närhet finns enligt Museiverkets registeruppgifter inga kända fasta fornlämningar.

På Bellabacken har det funnits en stenfoto efter en gammal byggnad. I gällande detaljplan är denna utmärkt som en miljö som ska bevaras. Stenfotoen har senare förstörts.

1.4 Rekreation

I den skogbevuxna åsterrängen på planeringsområdet finns skogsstigar som används för friluftsliv. Från norra delen av planeringsområdet leder en stig norrut där det finns viktiga rekreationsområden, Casinoparken och Kvarnåsen som fortsätter längre norrut. Från Casinoparken finns en grönförbindelse österut till havsstranden och längs Kvarnåsen till Lovisa centrum. På stranden av Ekudden och i närheten av den, nordost om planeringsområdet, finns tennisplan, badstrand och campingområde. Från Bellabacken finns för närvarande ingen direkt förbindelse via rekreationsled till havsstranden. I planområdets sydöstra hörn står Bellaslutningen i förbindelse med detaljplanens rekreationsområde (V-1) vid stranden.

1.5 Trafik

Planeringsområdet betjänas av Räfsbyvägen, Gamla Sågvägen och Kretsgången. Räfsbyvägen, som i norr övergår i Västra Åsvägen, leder till Helsingforsvägen, som är den rakaste och snabbaste rutten till centrum samt till Borgå motorväg. Då man rör sig söderut övergår Räfsbyvägen i Gamla Valkomvägen, som leder till Valkomvägen och Vårdö. Från Gamla Sågvägen finns förbindelse till Bellastrands bostadsområde, Sågudden samt norrut mot Strandvägen via Kaptensvägen och Ekuddsvägen. Kretsgången, som svänger av norrut från Gamla Sågvägen, betjänar det gamla småhusområdet. Även Kretsgången har i norr anslutning till Kaptensvägen. Det finns inga uppgifter om trafikmängderna på gatunätet. Kollektivtrafik i form av en buss kör på linjen Vårdö–Lovisa–Märlax–Hästholmen från måndag till fredag samt på lördag.

1.5.1 Teknisk försörjning

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät. På området finns vattenledning, avloppsledning, en avloppsledning under tryck och ett regnvattenavlopp. På området finns också fjärrvärmerör längs Räfsbyvägen norrifrån söderut mot Långholmsvägen.

1.5.2 Miljöstörningar

I sydvästra hörnet gränsar planområdet till järnvägen, där godståg kör till hamnen i Valkom.

1.5.3 Social miljö

Lovisas invånarantal 2016 var 15 234. Kring planeringsområdet finns småhus och flervåningshus.

1.5.4 Markägförhållanden

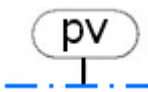
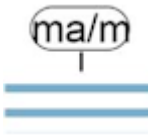
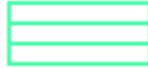
Lovisa stad äger området som ska planläggas med undantag av fastigheten 434-5-508-2 intill Söderåsen.

1.6 Planeringssituation

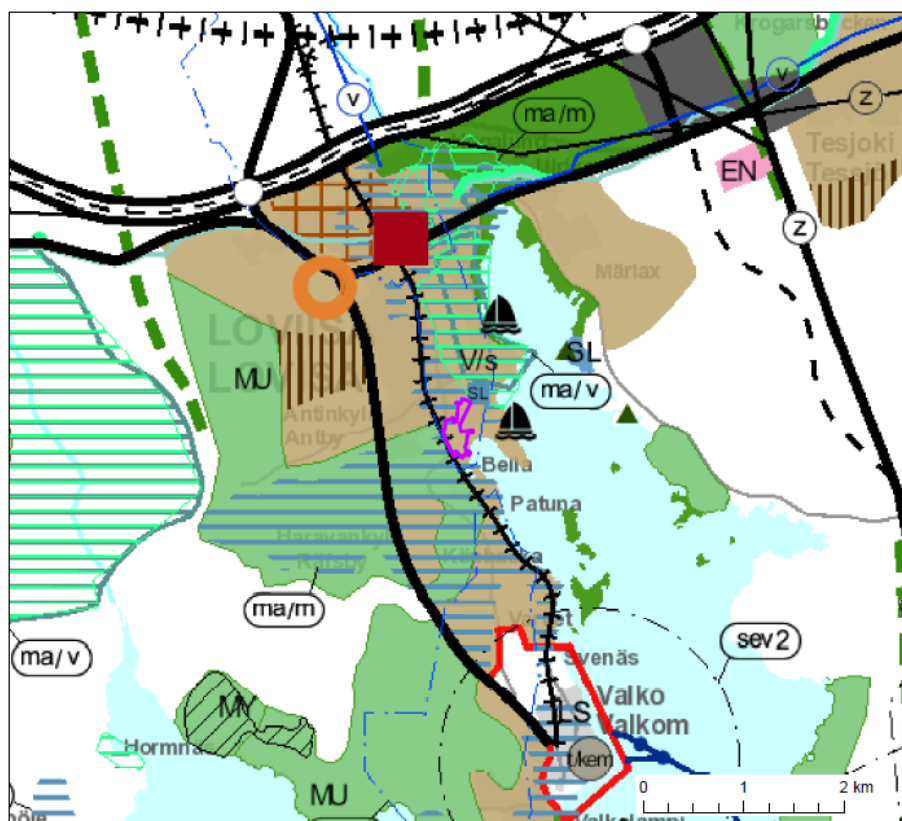
1.6.1 Landskapsplan

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

I de gällande landskapsplanerna gäller följande planbeteckningar och -bestämmelser 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 byggnskränkning 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

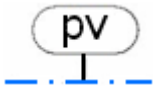
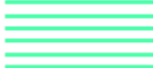
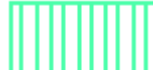
	är av riksintresse (RKY 2009). På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreservationsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.
MU	Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet Med beteckningen anvisas jord- och skogsbruksdominerade områden som utöver det huvudsakliga användningsändamålet är av betydelse för friluftslivet på landskapsnivå och regionalt.
sl	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.

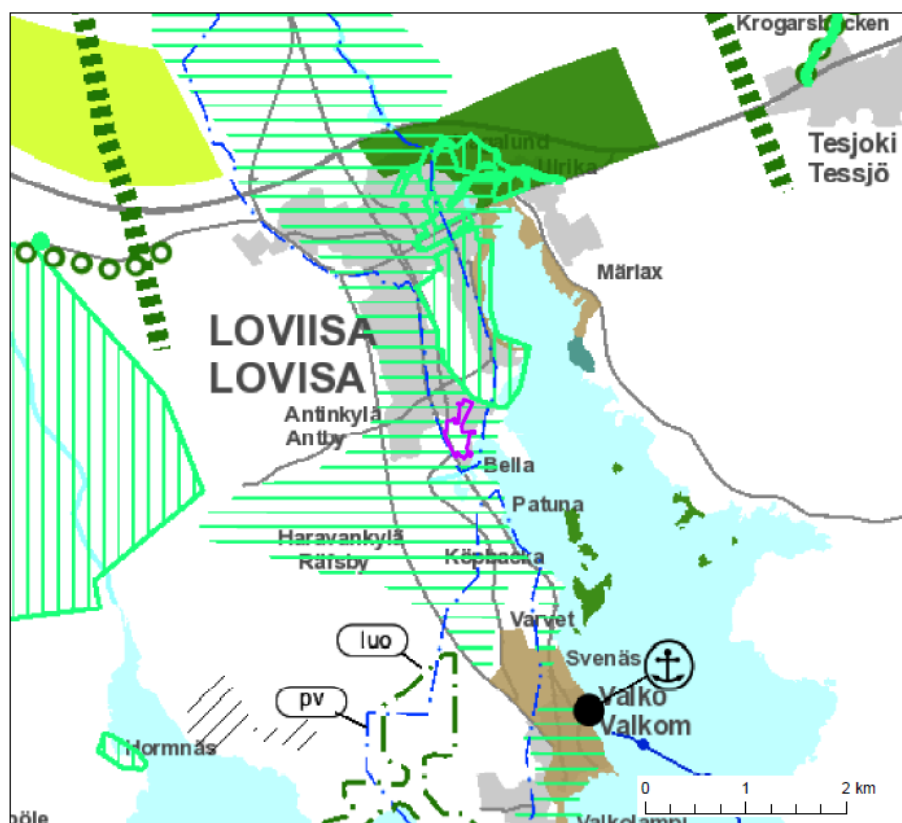


Utdrag ur en sammanställning av Nylands fastställda landskapsplaner (Nylands landskapsplan, Nylands 1:a, 2:a och 3:e etapplandskapsplaner och Östra Nylands landskapsplan). Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

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 kungjort att planen trädde i kraft i september 2017.

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

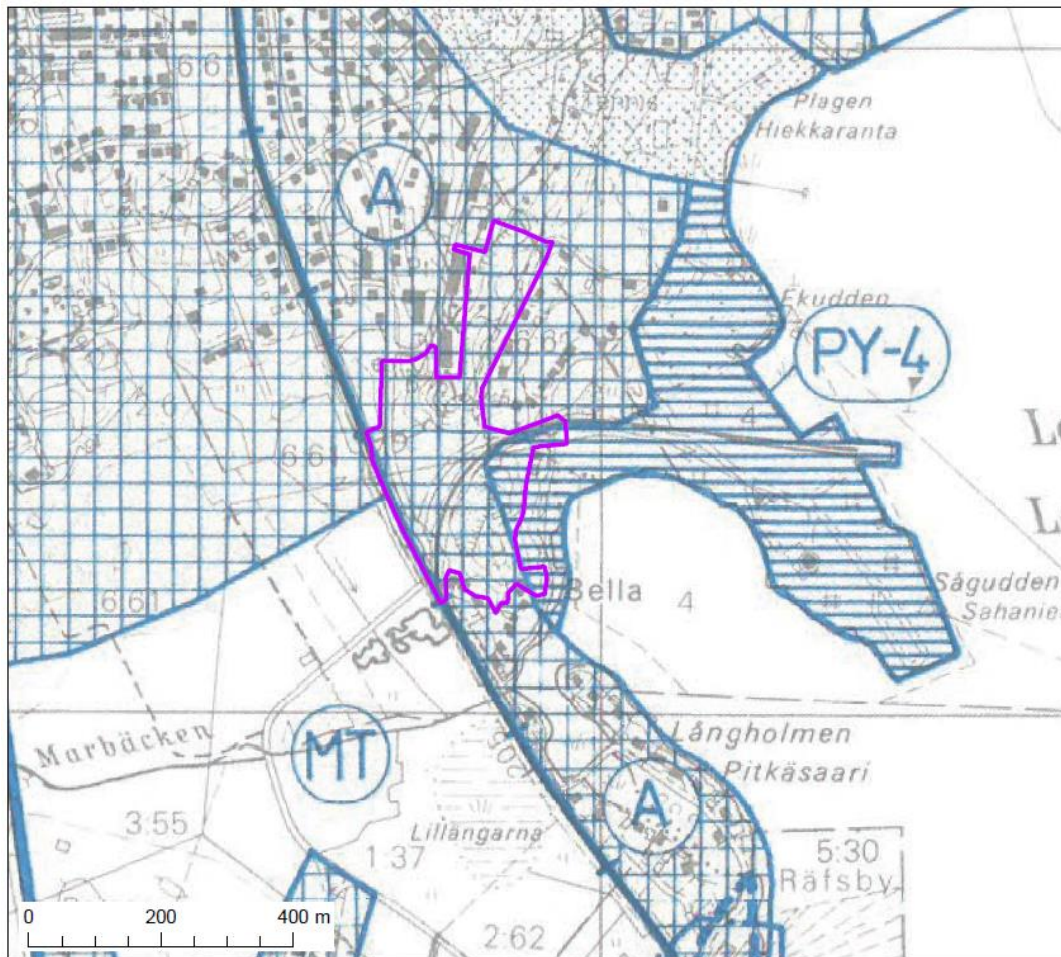
	Grundvattenområde Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.
	Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreservationsbeteckning 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 där användningsändamålet har angetts med en områdesreservationsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.



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

1.6.2 Generalplan

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



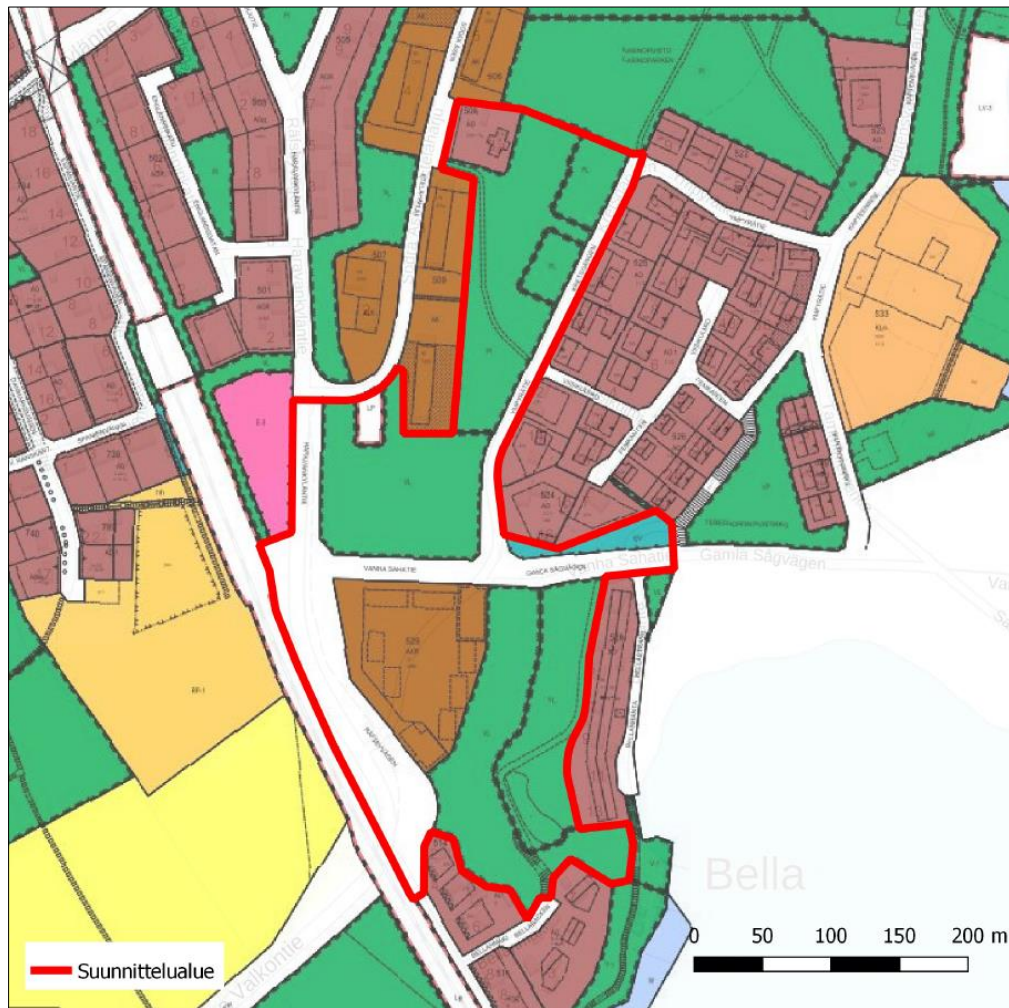
Utdrag ur Lovisa generalplan som saknar rättsverkan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en violett linje.

1.6.3 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 södra ändan av Kretsgången 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 EV: 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 ska bevaras är utmärkt på den plats där det tidigare har funnits stenfötter
 - o på närrekreationsområdet finns en för allmän gångtrafik reserverad riktgivande områdesdel
- I norra delen av planeringsområdet, gränsande till Kretsgången, gäller två delar av planen BIV31, som fastställdes 26.6.1972

- PL: parkområde som bör bevaras i naturligt tillstånd eller återställas till det-samma
- på parkområdet finns delar av en riktgivande boll- och lekplan



Utdrag ur detaljplanesammanställning

1.6.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning trädde i kraft 31.5.2014.

2. PLANERINGSSKEDEN

2.1 Deltagande och samverkan

Förfarandet för deltagande och samverkan samt planläggningens skeden har beskrivits i programmet för deltagande och bedömning, som finns som bilaga 1 till beskrivningen.

2.1.1 Workshop

I samband med detaljplanearbetet ordnades en workshop 15.2.2017, där de närvarande beskrev områdets nuläge, presenterade planeringsmål och behandlade de två alternativa utkasten ALT 1 och ALT 2 i det framlagda materialet i beredningsskedet. Workshopen ordnades i evenemangscentret Keskus-Centralen i närheten av planeringsområdet och 14 invånare från näromgivningen deltog. Diskussionerna vid workshopen resulterade i sammanställda kartor som finns i beskrivningens bilaga 3 och 4.

2.2 Mål för detaljplanen

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 vid plankorsningen mellan järnvägen och Gamla Valkomvägen samt skapa en mångsidig boendemiljö.



Plankorsningen mellan järnvägen och Gamla Valkomvägen. Trafikverket håller på att förnya plankorsningen med järnvägen som gränsar till planområdet jämte korsningens utrustning och har framfört behov av ändringar i utrustningens placering och gatunätet.

2.2.1 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Grundvattnets mängd och kvalitet på Kvarnåsens (0143402) grundvattenområde, som lämpar sig för vattenförsörjning, får inte försämrats.

Terrängens höjdskillnader ska göras till en styrka för området och grustäktområdet som har tagits ur bruk ska efterbehandlas så att det smälter in i landskapet.

Nybyggnationen ska vara småskalig och måttfull så att den stöder den trivsamma boendemiljön vid Kretsgången. Det är skäl att bevara flyttblocket vid ändan av Kretsgången.

Rekreationsleden på åsen ska förlängas genom planeringsområdet och det ska finnas goda förbindelser från planeringsområdet till lederna.

2.2.2 Respons i beredningsskedet

I samband med planens beredningsskede (planutkastet) kom det in utlåtanden från Nylands NTM-central, Lovisa stads miljövårdsenhet, miljöhälsovården samt Kymmenedalens EI. Det kom tre åsikter. En sammanställning av responsen och bemötandena av den finns i beskrivningens bilaga 5.

3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Detaljplanens struktur

3.1.1 Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen. Gamla Sågvägen rätas ut så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Råfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sågvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sågudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden.

3.1.2 Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktsovrådena på båda sidorna om Gamla Sågvägen, ska bebyggas. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda krömrådena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Råfsbyvägen och Söderåsen har bevarats i naturtillstånd.

Vid Söderåsens södra ända, där det nu finns ett grustäktsovråde som tagits ur bruk, anvisas byggnadsytor för flera punkthus med sex våningar längs Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen. Där går det också att bygga gemensamma bastuutrymmen i sjunde våningen på ett sådant sätt att våningen är indragen från byggnadens ytterkant. Skärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för en hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens torndel (det s.k. spartornet) har hela sju våningar. Bilplatserna är placerade nedanför slutningen som ska vårdas för att anpassas till landskapet så att kvarterets gårdsområden bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad fälls delvis in i slutningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

På Bellabackens nordvästsluttning finns anvisat ett kvarter som ger möjlighet att bygga radhus eller flervåningshus (AKR-1). Byggnaderna byggs vinkelrätt mot gatan. Slutningen i kvarterets bakre del formas, och radhusen eller de små våningshusen som placeras mellan gatan och slutningen trappas av enligt terrängformerna på byggplatsen. Parkering ordnas intill Gamla Sågvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak. Bostäderna får gårdar på skyddade platser mellan byggnaderna och slutningen. Grustäktsovrådet som har tagits ur bruk och finns sydost om AKR-området utformas som ett tryggt rekreatioonsområde. Vad växtligheten på området beträffar är det skäl att välja växter som trivs på torra och solbelysta områden.

Grustäktsovrådet mellan Söderåsen och Kretsgången har börjat smälta in fint i omgivningen och där växer redan stora träd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har fyra småhustomter anvisats. Byggnationen är begränsad till området strax intill gatan, och grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut har lämnats fri. De västra ändarna av Femkanten och Kretsgången förblir öppna, och därifrån är det lätt att ta sig till stigarna på åsen. Bostadsbyggnaderna är anvisade att byggas alldeles i norra hörnet av tomten. Takåsens riktning ska stå vinkelrätt mot gatan. Garage eller täckta bilplatser finns anvisade intill gatan, med takåsen parallellt med gatan. På så sätt blir gårdsområdet skyddat och öppet mot söder.

Fastigheten 434-5-508-2 i nordvästra hörnet av planområdet, Villa Orenius, är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO-5). För huvudbyggnaden gäller skyddsbeteckningen sr och byggnadsytan är huvudsakligen utmärkt enligt ytterväggarnas yttre ytor på plankartan, men på byggnadens östra och södra sidor har något större byggnadsyta än nu anvisats så att glasverandor kan byggas. Motsvarande har förverkligats i byggnadens norra del. I gällande detaljplan har motsvarande utvidgningar av byggnadsytan anvisats. Tilläggsbyggrätten på tomten är 162 m² vy och den kan byggas ända fram till gatan Södra Åsen.

I planen anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras, och eken intill Kretsgången har angetts med beteckningen skyddat träd.

Området mellan järnvägen, Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen är reserverat som landskapsåker. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kom-

muninvånarna har möjlighet att plocka blommor åt sig där på senhösten. Den öppna landskapsåkern bibehåller öppna vyer västerut och är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.

3.1.3 Dimensionering

De nya kvarteren för flervåningshus, radhus och fristående småhus ger möjlighet för cirka 368 nya invånare på området (boendetäthet: 45 m²/pers.).

Planområdet omfattar cirka 8,7 ha. Planområdets arealer enligt markanvändning framgår av följande tabell:

Områdes-reservering	Beskrivning av beteckningen	Byggrätt/m ²	Areal/ha
AO, AO-5	Kvartersområde för fristående småhus	1 313	0,6295
AKR-1	Kvartersområde för flervåningshus och radhus	2 893	0,5786
AK-2	Kvartersområde för flervåningshus	12 372	0,8248
VL, VL-9	Område för närrekreation		4,2371
MA	Landskapsmässigt värdefullt åkerområde		0,7437
EV	Skyddsgronområde		0,1301
LP	Område för allmän parkering		0,0779
	Gatuområden		1,4144
Totalt		16 578	8,7099

Planens dimensioneringsuppgifter presenteras utförligare på planläggningens uppföljningsblankett som finns i beskrivningens bilaga 9.

3.1.4 Service

För området finns inte anvisat några planläggningsreserveringar för service. Området utnyttjar servicen i Lovisa centrum på cirka 1,5 km avstånd. Där finns kommersiell service, hälsocentral, finsk- och svenskspråkiga daghem, skolor och gymnasier.

3.2 Miljöstörningsfaktorer

I sydvästra hörnet gränsar planområdet till järnvägen, där godståg kör till hamnen i Valkom. Marken på området består av grus och utgående från VTT:s anvisningar torde det inte uppstå några betydande konsekvenser av vibrationer.

Trafikmängden på järnvägen är liten och därför kommer medelljudnivån sannolikt att ligga under riktvärdena.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +2,8 meters höjd från medelvattenståndet enligt Lovisas byggnadsordning.

I planen ges bestämmelser om hur terrängen på grustäktssområden som tagits ur bruk ska formas och förses med växtlighet. Det har utarbetats visualiseringar av området och getts planbestämmelser som stöder att området byggs till ett högklassigt, hälsosamt och säkert bostadsområde.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Det är förbjudet att orsaka kvantitativa eller kvalitativa förändringar av grundvattnet. I planen tillåts inte byggande av jordvärmerör eller placering av oljecisterner och på området får inga utrymmen byggas alltför nära grundvattennivån.

I planen förutsätts att rent tak- och dagvatten ska fördröjas och infiltreras i marken på tomten. På parkeringsområdena ska vattnet ledas via oljeavskiljare till infiltrering.

I detaljplanen har man beaktat samhällsstrukturens och infrastrukturens nät och konstruktioner som ska byggas så att lösningen ska främja energieffektivitet och öka användningen av befintliga och kommande konstruktioner och system.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid byggande på planområdet.

3.3 Planbeteckningar och bestämmelser



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ullakkokerrokseen. Ullakkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa eikä hissikuilua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alan osalle tarvitse varata autopaikkoja.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver det i planen anvisade största tillåtna antalet våningar och byggrätten får gemensamma utrymmen som betjänar huvudanvändningen såsom bastu- och vistelseutrymmen, terrasser och andra motsvarande utrymmen byggas i vindsvåningen. Vindsvåningen ska vara indragen. Den del av trapphus som överstiger 20 m² samt hisschakt räknas inte in i byggrätten, och för den här delen som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

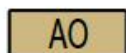


Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinteeseen mukaisesti.

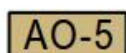
Kvartersområde för flervåningshus och radhus.

Sluttningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt sluttningen.



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.



Erillispientalojen korttelialue.

Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun.

Kvartersområde för fristående småhus.

Får byggas ända fram till gatan Södra Åsen.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Käytöstä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnonmukaista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoiltaan.

Område för närrekreation.

Slänterna på grustäktområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervärddas för att smälta in i omgivningen med hjälp av naturlig växtlighet. För områdets växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas. Slänterna ska utformas så att de får varierande terrängformer.

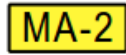


Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



Maisemapelto.
Landskapåker.



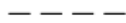
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande gräns för tomt/byggsplats.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stads- eller kommunfels nummer.

ETELÄ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Stads- eller kommunfels namn.

529

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

VANHA SAHATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

290

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

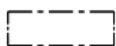
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.

12/3

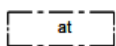
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

e = 1,50

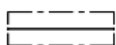
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggsplatsens areal.



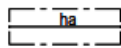
Rakennusala.
Byggnadsyta.



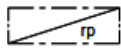
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för bilförvaringsplats.



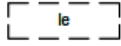
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger riktningen för byggnadens takås.



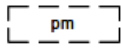
Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden.
Takäsen vinkelrätt mot gatan.



Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta.
Parkeringsbyggnad infälld i sluttningen, ska fås att smälta in i landskapet. För sluttningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.



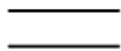
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utevistelse.



Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.



Säilyttävä/istutettava puurivi.
Trädrad som ska bevaras/planteras.



Katu.
Gata.



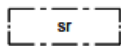
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Riktgivande gata/väg för gång- och cykeltrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön ska bevaras.



Suojeltava rakennus.
Byggnad som ska skyddas.



Suojeltu kivi.
Stenblock som är skyddat.



Suojeltava puu.
Träd som ska skyddas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta N2000 korkeusjärjestelmässä.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +3,0 meters höjd över medelvattenståndet i höjdsystemet N2000.

Lukuun ottamatta korttelin 529 rinteeseen upotettua pysäköintirakennusta, alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Bortsett från parkeringsbyggnaden som fälls in i sluttningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa. I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadssätt per kvarter följas.

Alueella ei sallita öljylämmitystä eikä alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja.

På området tillåts inte oljeeldning och inga jordvärmebrunnar får byggas på området.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggnad, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån.

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenbehandling på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenbehandlingen.

Pysäköintirakennusten, autosuojien ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattoina, joissa kattovesiä on mahdollista viiyyttää.

Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de täckta bilplatsernas och ekonomibyggnadernas tak byggs som gröna tak där takvattnet kan fördröjas.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta.

Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:

AO-korttelialueella 2 ap/asunto

ARK-korttelialueilla 1 ap/80 k-m²

AK-korttelialueilla 1 ap/100 k-m²

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:

På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad

På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m² vy

På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m² vy

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Ett radonsäkert byggande bör beaktas då man bygger på området.

Tonttijako:

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tomtindelning:

Detta detaljplaneområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelem, kattomuotojen, vä-
rityksen ja ulkovalholun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, sel-
keään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennusha-
kemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapuriraken-
nuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä
kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen
passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer,
färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och för
miljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersrivas. Till ansökan
om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnader-
nas fasadmaterial, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjd-
nivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

3.4 Nimistö

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande gräns för tomt/byggplats.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stads- eller kommunfels nummer.

ETELÄ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Stads- eller kommunfels namn.

529

Korttelin numero.
Kvarternsnummer.

VANHA SAHATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

290

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.

12/3

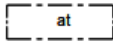
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

e =1,50

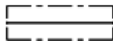
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.



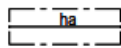
Rakennusala.
Byggnadsyta.



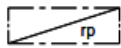
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för bilförvaringsplats.



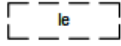
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger riktningen för byggnadens takås.



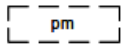
Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden.
Takäsen vinkelrätt mot gatan.



Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta.
Parkeringsbyggnad infälld i sluttningen, ska fås att smälta in i landskapet. För sluttningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.



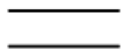
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utevistelse.



Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.



Säilyttävä/istutettava puurivi.
Trädrad som ska bevaras/planteras.



Katu.
Gata.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Riktgivande gata/väg för gång- och cykeltrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön ska bevaras.



Suojeltava rakennus.
Byggnad som ska skyddas.



Suojeltu kivi.
Stenblock som är skyddat.



Suojeltava puu.
Träd som ska skyddas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta N2000 korkeusjärjestelmässä.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +3,0 meters höjd över medelvattenståndet i höjdsystemet N2000.

Lukuun ottamatta korttelin 529 rinteeseen upotettua pysäköintirakennusta, alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Bortsett från parkeringsbyggnaden som fälls in i sluttningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa. I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadssätt per kvarter följas.

Alueella ei sallita öljylämmitystä eikä alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja.

På området tillåts inte oljeeldning och inga jordvärmebrunnar får byggas på området.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggnad, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån.

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenbehandling på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenbehandlingen.

Pysäköintirakennusten, autosuojien ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattoina, joissa kattovesiä on mahdollista viiyyttää.

Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de täckta bilplatsernas och ekonomibyggnadernas tak byggs som gröna tak där takvattnet kan fördröjas.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta.

Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:

AO-korttelialueella 2 ap/asunto

ARK-korttelialueilla 1 ap/80 k-m²

AK-korttelialueilla 1 ap/100 k-m²

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:

På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad

På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m² vy

På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m² vy

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Ett radonsäkert byggande bör beaktas då man bygger på området.

Tonttijako:

Täällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tomtindelning:

Detta detaljplaneområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoitteiden, kattomuotojen, väriyksen ja ulkoilman osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennuksen julkisivumateriaalit, värit, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnader- nas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

3.5 Namn

I planen anvisas inga nya gatunamn.

4. PLANENS KONSEKVENSER

4.1 För samhällsstrukturen

Detaljplanen kompletterar Lovisas samhällsstruktur i den södra delen, då området som detaljplaneras ska anslutas till det bebyggda området vid Kretsgången och Söderåsen. Nybyggnationen förutsätter inte att några nya tekniska nät eller trafikförbindelser måste byggas, men deras linjer måste ses över. Detta kan göras till normala byggkostnader.

4.2 För grönområden och rekreationsförbindelser

Den här planändringen har positiv inverkan på att det ska finnas tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation, då grustagets skurna sluttningar, som nu är svårframkomliga, kommer att omformas så att de lämpar sig för rekreation. Åsarnas krönområden är reserverade som rekreationsområden och de nuvarande rekreationsförbindelserna på området bevaras.

4.3 För sociala förhållanden

Det nya bostadsområdet innebär att Lovisa får nya invånare. Området finns i närheten av service och rekreationsmöjligheter och skapar därför förutsättningar för ett lätt vardagsliv.

I detaljplanen anges ingen sådan markanvändning som kunde försämra livsmiljöns säkerhet eller hälsosamhet för de nuvarande invånarna i närområdet.

4.4 För naturen och naturresurserna

På planeringsområdet upptäcktes inga sådana objekt som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen, inga sådana skyddade naturtyper som nämns i 29 § i naturvårdslagen och inga hotade eller andra beaktansvärda växtarter. Fladdermusobservationerna på området var obetydliga och planen påverkar inte fladdermössens levnadsförhållanden. Skogspartierna på planeringsområdet har ordinarie naturvärden och planen bedöms inte påverka objekt med betydelsefulla naturvärden.

Det värdefullaste området på en torräng, som tidigare har bedömts vara lokalt värdefull (utredning 2016) intill Gamla Sågvägen hade enligt observationerna sommaren 2017 förstörts. På planeringsområdet kan man främja förhållandena för växter som trivs på torrängar på öppna områden genom att skapa gynnsamma förhållanden för växterna på kvartersinnergårdarna och grönområdena, speciellt på sandsluttningarna som öppnar sig mot söder-sydväst.

4.5 För landskapet, tätortsbilden, kulturarvet och den byggda miljön

Byggnation enligt planen förändrar planområdets landskapsbild till den del som nya bostadskvarter byggs. AK-2- och ARK-1-kvarteren ligger till stor del på åsarnas sluttningar, på gamla grustäktområden. Byggnationen förbättrar de här områdenas utseende i stadsbilden, då de skadade

sluttningarna eftervårdas så att de blir en del av rekreationsområdenas sluttningar samt kvartersinnergårdar.

Taken på husen med 6–7 våningar på AK-2-området reser sig endast en aning över den högsta punkten på Söderåsens södra del (+22 m ö.h.). Taken ligger lägre än trädtopparna på backens träd samt taken på flervåningshusen intill Södra åsen. Från åsens högsta punkt öppnar sig en vid utsikt mellan byggnaderna i AK-2-kvarteret mot sydost och havet samt mot sydväst och det öppna åkerlandskapet. Vid korsningen mellan Råfsbyvägen och Gamla Sågvägen bildar AK-2-kvarterets byggnader ett tydligt landmärke och en port till bostadsområdet. Att placera parkeringen så att den delvis fälls in i sluttningen gör att det går att placera trivsamma gårdsområden mellan byggnaderna, vilket gör gatubilden mångsidigare. En rad med träd längs gatorna strukturerar gaturummet och avgränsar bostadskvarteret på ett naturligt sätt.

Den högsta takhöjden på de avtrappade radhusen i AKR-1-kvarteret ligger på en lägre nivå än Bellabackens krön (+ 19 m ö.h.). Vid kvarteret får det förbuskade gamla grustäktområdet med dess branta sluttningar en öppnare och mera bebyggd karaktär. AKR-1-kvarteret bildar tillsammans med AK-2-kvarteret ett slags port till bostadsområdet. Kvarterets täckta bilplatser ligger intill Gamla Sågvägen och avgränsar gatan och kvarteret.

AO-kvarteret, som ligger intill Kretsgången, förändrar det nuvarande grönområdet till byggd miljö. För närvarande finns det gamla, redan igenvuxna grustäktområden vid kvarteret, vilket innebär att terrängformerna är varierande. På grund av tomtarrangemangen måste terrängformerna jämnas ut. Tomter för småhus passar beträffande proportionerna in i miljön öster om Kretsgången.

Nybyggnationen som anvisas i planen kommer i huvudsak inte att synas från havssidan på grund av terrängformerna och växtligheten. De högsta våningarna i AK-2-områdets flervåningshus kan synas till havet, mot en smal remsa söder om Sågudden. I utsikten från havet reser sig de nya byggnaderna inte till en högre nivå än takhöjden på de nuvarande flervåningshusen på Söderåsen.

De grönområden som blir kvar på planområdet är till största delen trädbevuxna sluttning- och krönområden som avspeglar åslandskapets karaktär. De gamla grustäktområdena på grönområdena kommer att eftervårdas så att de smälter in i omgivningen och områdenas sluttningar blir naturligare och mera långsluttande.

Planen tryggar ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla Villa Orenius och anvisar möjlighet till tilläggsbyggnation på tomten på ett sådant sätt att det inte försämrar byggnadens nuvarande värden.

MA-området ligger vid åkerlandskapen som öppnar sig väster om Råfsbyvägen och erbjuder fri utsikt västerut från planområdet. Med en planterad landskapsåker kan gatulandskapet göras mångsidigare och det skapar en trivsam miljö.

Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens sträckning i sydvästra delen av planområdet justeras. På grund av den nya sträckningen måste terrängen i någon mån jämnas ut med hjälp av slänter och avsatser.

En liten del av planeringsområdet är anvisad som områden som beträffande kulturmiljö och landskapsvård är betydelsefulla på landskapsnivå, *Köpbacka- och Råfsbyområdet* samt *Lovisa stads centrum*. Planen medför ingen försämring av de här områdenas värden.

4.6 För trafiken och trafiksäkerheten

Planområdet ligger i närheten av Lovisa centrum, och från området går det lätt att ta sig till fots eller med cykel, då servicen finns på kort avstånd. Från området finns kollektivtrafik på linjen Vårdö–centrum–Märlax–Hästholmen.

En bedömning av trafikbehovet har gjorts i enlighet med Miljöministeriets publikation 27/2008:

*invånarantal * resealstring * personbils andel * besöksresefaktor / antal passagerare i bilen*

$(368 \times 2,46 \times 0,59 \times 1,22) : 1,48 = 440$

Enligt detta är områdets genomsnittliga dygnstrafik 440. Trafiken styrs mot centrum och övriga trafikleder i norr via Räfsbyvägen och Västra Åsvägen eller Räfsbyvägen, Antbyvägen och Strandvägen. De här vägarna har god förmedlingskapacitet och längs dem finns redan gång- och cykelvägar.

Räfsbyvägen och Gamla Sågvägen är dimensionerade så att det går att bygga en gång- och cykelväg längs dem, vilket främjar trafiksäkerheten.

4.7 För teknisk försörjning

För att ordna energiförsörjning, vattentjänster och avfallshantering krävs nya nät eller att linjerna i de nuvarande näten ändras, men på en generell nivå ger en komplettering av samhällsstrukturen i den södra delen av Lovisa tätort dubbel nytta för ekonomin och ekologin, då näten för energiförsörjning, vattentjänster och avfallshantering finns i närheten och lätt kan kompletteras.

4.8 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF 25 §) ska man i detaljplanebeskrivningen bl.a. ge en utredning om hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen, om en detaljplan görs upp för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkan. Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 24 § 2 mom.) ska man vid planering av områdesanvändning beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Livsmiljöernas ändamålsenlighet och ekonomi främjas av planen genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och förtätsas.

4.9 Förhållande till landskapsplanen

Detaljplanen och detaljplaneändringen är i enlighet med landskapsplanen.

4.10 Förhållande till innehållskraven för en generalplan

Eftersom det inte finns någon gällande generalplan med rättsverkningar på området, ska man då en detaljplan utarbetas i tillämpliga delar även beakta det som stadgas om innehållskraven för en generalplan i MBL 39 §.

Enligt 39 § i markanvändnings- och bygglagen ska man då en generalplan utarbetas beakta:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar

Planen stöder Lovisa samhällsstrukturens funktion, ekonomi och ekologiska hållbarhet, då tilläggsbyggnation anvisas i anslutning till bebyggda områden.

- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

De funktioner som detaljplanen ger möjlighet till ligger på redan bebyggt område och i anslutning till befintliga trafiknät och kommunaltekniska nät.

- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas

Planen ger möjlighet till ökat antal invånare. Tillgången på kommunal och kommersiell service är utmärkt i Lovisa centrum på ca 1,5 km avstånd.

På planeringsområdet finns skogsstigar som används för friluftsliv, och dessa områden är i planen anvisade som rekreationsområden. Från den norra delen finns förbindelse via en stig mot Casinoparken och vidare till Kvarnåsen. Från Casinoparken finns en grönförbindelse österut till havsstranden och längs Kvarnåsen till Lovisa centrum. Nordost om planeringsområdet, på stranden av Ekudden, finns tennisplan, badstrand och campingområde. Från planeringsområdet kan man också nå havsstranden från sydöstra hörnet, där det i planen anvisade rekreationsområdet har en förbindelse till det rekreationsområde som i gällande plan finns anvisat vid havsstranden.

- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp och avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

Detaljplanen och detaljplaneändringen förbättrar den nuvarande kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar. Funktionerna utnyttjar det befintliga nätet för gång- och cykeltrafik och det finns planer på att utvidga nätet till planområdet. Energiförsörjning och vattentjänster samt avfallshantering kan ordnas ändamålsenligt och på ett för miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt då befintliga konstruktioner utnyttjas.

- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

Genom den här ändringen av markanvändningen förbättras möjligheterna till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö.

I detaljplanen anges ingen sådan markanvändning som kunde försämra livsmiljöns säkerhet eller hälsosamhet för närområdets nuvarande invånare. Trafiken på området ökar, men gatunätet förbättras så att trafiksäkerheten inte försämras. Olika befolkningsgrupper kan bo på området, eftersom det anvisade bostadsbeståndet är mångsidigt.

- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv

Den föreslagna markanvändningen har inga negativa konsekvenser för näringslivets verksamhetsbetingelser. Ökat invånarantal innebär fler som utnyttjar privat service, vilket stöder verksamheten för företagen både i centrum och i närheten.

- 7) att miljöolägenheterna minskas

På området finns inga betydande miljöolägenheter.

- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturresurserna värnas

Konsekvenserna av den här planändringen för bevarandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena blir inte större än obetydliga. På området finns ett kulturhistoriskt värdefullt objekt av byggd miljö som har beaktats i planlösningen. På området finns inga värdefulla naturobjekt. En liten del av planeringsområdet är anvisad som områden som beträffande kulturmiljö och landskapsvård är betydelsefulla på landskapsnivå, *Köpbacka- och Råfsbyområdet* samt *Lovisa stads centrum*. Planen medför ingen försämring av de här områdenas värden.

- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

Den här planändringen har positiv inverkan på tillgången på områden som lämpar sig för rekreation.

5. FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

5.1 Förverkligande och tidsplan

Förverkligandet av planen kan inledas när planen har vunnit laga kraft. För förverkligandet beträffande tomterna svarar privata markägare. Lovisa stad svarar för att rekreationsområden och gator byggs.

5.2 Uppföljning av förverkligandet

Lovisa stad handhar uppföljningen av förverkligandet av området genom behövliga tillståndsförfaranden.

Lahtis 18 oktober 2017

Ramboll

Planläggning och ekologi

Sonja Semeri
Landskapsarkitekt

Niina Ahlfors
Gruppchef

KONTAKTUPPGIFTER

LOVISA STAD

Maaria Mäntysaari

Stadsarkitekt

tel. 0440 555 403

förnamn.efternamn@loviisa.fi

Skriftliga åsikter kan sändas per post till följande adress:

Lovisa stad, tekniska centralen

PB 11

07901 Lovisa

eller per e-post: kaavoitus@loviisa.fi

www.loviisa.fi

KONSULT SOM UTARBETAR PLANEN:

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73

15140 Lahtis

Sonja Semeri

Landskapsarkitekt

tel. 040 596 5250

e-post förnamn.efternamn@ramboll.fi

Niina Ahlfors

Gruppchef

tel. 040 176 8252

e-post förnamn.efternamn@ramboll.fi