

**Ändring av detaljplan, stadsdel 10, Drottningstranden, kvarter 1060 och intilliggande dagvattenområde, del av gatuområde och avfallshanteringsställe
Skärgårdsvägen/Regaliegatan/Regaliegränden**

NLIN 27.03.2025 § 60
857/10.02.03/2024

Beredning

Planerare Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Basuppgifter om planen

Planeringsområdet ligger i den östra delen av Lovisa tätort, öster om Lovisaviken i stadsdelen Drottningstranden väster om Skärgårdsvägen. I området ordnades bostadsmässa år 2023. Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom centralen för näringsliv och infrastrukturs myndighetsbeslut 10.10.2024 § 24.

Planens syfte

Lovisa stad styckade kvarter 1060 till tre tomter 2022. I norra delen av kvartersområdet finns ett dagvattenområde och bredvid det gatuområde med parkering och avfallshanteringsställe. På planeringsområdet har det i detaljplanen funnits ett kvartersområde för gruppbyggnad som 9.5.2022 styckades till tre småhustomter. Syftet med detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanen och samtidigt undersöka markanvändningen i området norr om kvarteret och huruvida det skulle vara möjligt att placera en småhustomt på det.

Planutkastet har varit framlagt och på remiss

Planutkastet var framlagt och på remiss 18.11–20.12.2024. Det inlämnades sex utlåtanden och en åsikt om planutkastet. Nedan följer kortfattat de frågor som tas upp i utlåtandena och i åsikten:

Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida

- tillräckligt mycket utrymme reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet
- nuvarande elledningar på området beaktas (kartbilaga över ledningarna)
- beställaren står för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar.

Räddningsverket i Östra Nyland påpekade i sitt utlåtande att avståndet mellan byggnaderna ska vara sådant att en brand inte lätt sprider sig från en byggnad till en annan. Om avståndet är under 8 meter måste man med byggnadstekniska eller andra åtgärder se till att brandspridningen begränsas.

Lovisa stads byggnadstillsyn och miljövård konstaterar i sitt utlåtande att (den nya) tomten är liten till ytan. Närheten till insamlingsplatsen för avfall, de eventuella parkeringsplatserna vid Regaliegränden intill tomten och vidare körförbindelsen till en annan tomt invid tomten kan alla medföra sådana problem som nämns i lagen angående vissa grannelagsförhållanden redan vid byggnadsskedet, och i synnerhet efter det.

I utlåtandet konstateras vidare:

- Fastighetens ringa yta och byggnadsytans placering i omedelbar närhet av gator och körförbindelsen till en annan fastighet försvårar tillsammans bland annat snöhanteringen. Om taket vetter mot gatan kan snön falla ner

på gatan eller eventuella parkeringsplatser som placeras vid gatan – på gårdssidan finns det inte heller mycket plats för snö.

– ET-1-området måste kontinuerligt hållas rent från snö, och i fortsättningen skulle snön i området omedelbart behöva köras bort i stället för att tillfälligt samla den på hög på den nuvarande riktgivande parkeringsplatsen (p) eller det område som är avsett för avledning av dagvatten (hule-1).

– Vid utarbetandet av den gällande detaljplanen för Drottningstranden ägnades inte tillräckligt med uppmärksamhet åt hanteringen av dagvatten (fördröjning, infiltrering). En stor del av detaljplaneområdets dagvatten sköljs därför särskilt från gatuområdena direkt ut i havet. En tillräcklig storlek på fastigheterna skapar förutsättningar för att det i planerings- och byggnadsskedet ska vara möjligt att ägna tillräcklig uppmärksamhet åt dagvattenhanteringen på fastigheten. På en så liten fastighet är dessa möjligheter begränsade.

I bemötandet lyfts dessutom fram att det finns behov för parkering och dagvattenhantering (och tillfällig lagring av snö).

Miljöhälsovården i Borgå hade inget att anmärka på detaljplaneändringen.

Rosk'n Roll Oy Ab lyfter fram i sitt utlåtande att lastning av avfall kan utföras bredvid den planerade nya tomten vardagar klockan 6–22 och lördagar klockan 7–18, vid undantagsfall också utanför dessa tider. Det kan väl hända att kvartersinsamlingsplatsen orsakar bullerolägenheter, luktolägenheter och estetisk olägenhet. I utlåtandet lyfts också fram att sopbilen kommer att backa framför avfallsbehållarna för att tömma dem och att en sopbil som backar alltid utgör en potentiell säkerhetsrisk.

Nylands avfallsnämnd påpekar i sitt utlåtande om den eventuella störning som insamlingsplatsen för avfall medför och säkerhetsrisken i anknytning till backande sopbilar.

Det inkom därtill en *åsikt* om planutkastet. I åsikten lyfts det fram att det även i fortsättningen kommer att finnas behov för en parkeringsplats för bilar bland annat för personer som besöker vägbrytaren och för personer som besöker den fastighet på Regaliegatan 17 där det är tillåtet att ha affärsverksamhet. De nuvarande vägarna är inte lämpade för gatuparkering. Det finns risk för att folk parkerar på den gata som leder till fastigheten på Regaliegatan 19, vilket skulle blockera räddningsvägen för utryckningsfordon.

I planförslaget har gjorts några kompletteringar och korrigeringar med anledning av den respons som kom in.

Planens struktur

I planändringen bildas det i området totalt fyra tomter på AO-område, det vill säga kvartersområde för fristående småhus. Av dessa styckades de tre sydligaste till småhustomter redan tidigare. Den nordligaste ligger på nuvarande gatuområde som använts som parkeringsplats. I södra kanten av den nordligaste tomten finns en dagvattensänka, där volymen av vatten som samlas har konstaterats vara liten, vilket möjliggör en ändring av områdets användningsändamål. Byggnadsvolymen på den nordligaste tomten har styrts genom planbestämmelser så att den får ha 1 ½ till 2 våningar med en höjd på minst +9,5 meter till takskägg. Byggnadsytan placeras på tomten så att dagvattensänkan blir gårdsområde och fungerar som infiltreringsområde för dagvattnet från tomten.

Avståndet mellan byggnadsytan och Regaliegatan är 2,2 meter, vilket innebär att risken för att snö faller ner på gatan är liten. Söder om Regaliegatan vid kanten av gatan anvisas gatuparkering för 3–4 bilplatser. Insamlingsplatsen för hushållsavfall öster om tomten bevaras. I riktning mot Skärgårdsvägen har det för hela kvartersområdet fastställts ett gränsvärde för ljudisolering av konstruktioner för att skydda mot trafikbuller. Detta bidrar till att skydda den nordligaste tomten också mot bullerstörningen från insamlingsplatsen för avfall.

Till de två sydligaste tomterna kör man via Skärgårdsvägen. Till de två nordligaste tomterna kör man via körförbindelsen vid insamlingsplatsen för avfall.

Offentlig framläggning av planförslaget

Enligt lagen om områdesanvändning ska man lägga fram planförslag offentligt och begära nödvändiga myndighetsutlåtanden om dem. Anmärkningarna behandlas av kommunen och bemötanden ska lämnas till dem som framställt anmärkningar innan planen godkänns.

Bilaga 04
Program för deltagande och bedömning
Plankarta
Planbeskrivning

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget offentligt i minst 30 dagar och begär utlåtanden om det.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade framlägga planförslaget offentligt i minst 30 dagar och begär utlåtanden om det.

Bilaga 05
Program för deltagande och bedömning
Plankarta
Planbeskrivning

Distribution	Stadsplaneringsavdelningen
--------------	----------------------------