

Utlåtande om detaljplaneförslag, Drottningstranden, Regaliegränden

BYMIN 08.05.2025 § 32
857/10.02.03/2024

Beredning

miljöchef Heidi Lyytikäinen, tfn 0440 555 373, och ledande byggnadsinspektör Anne Kanervala, tfn 040 776 25 56

Lovisa stads stadsplaneringsavdelning begär byggnads- och miljönämndens utlåtande om en ändring av detaljplan som gäller kvarter 1060 i stadsdelen Drottningstranden och intilliggande dagvattenområde, del av gatuområde och insamlingsställe för avfall (Skärgårdsvägen/Regaliegatan/Regaliegränden). Syftet med detaljplanläggningen är att uppdatera detaljplanen och undersöka om det är möjligt att placera en småhustomt i området.

Om planutkastet gav byggnadstillsynen och miljövården ett gemensamt tjänsteinnehavarutlåtande 20.12.2024 (byggnads- och miljönämnden 13.2.2025 § 11). De frågor som togs upp i utlåtandet har inte beaktats i planförslaget.

Mötesmaterial:
Detaljplanekarta
Planebeskrivning
Plan för deltagande och bedömning

Föredragning

Miljöchef Heidi Lyytikäinen

Förslag

Byggnads- och miljönämnden ger stadsplaneringsavdelningen följande utlåtande om förslaget till detaljplan för Regaliegränden:

Den nya byggplatsen skulle vara liten till ytan (cirka 640 m²). Fastigheten skulle på två sidor avgränsas av gata och på den tredje sidan av ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1), där det finns ett område för insamling av hushållsavfall. Det finns dessutom en körförbindelse genom ET-1-området till bredvidliggande tomt. De ovan nämnda omständigheterna kan medföra sådana problem som nämns i lagen angående vissa grannelagsförhållanden redan vid byggnadsskedet, men i synnerhet efter det.

Närheten till insamlingsplatsen för avfall orsakar olägenheter för boendet i form av trafik, buller och åtminstone tidvis också lukt. Detta är något som också Rosk'n Roll Oy Ab och Nylands avfallsnämnd tagit upp i sina utlåtanden om planutkastet.

Fastighetens ringa yta och byggnadsytans placering i omedelbar närhet av gator och körförbindelsen till en annan fastighet försvårar tillsammans bland annat snöhanteringen. Från ett tak som vetter mot gatan skulle snön kunna falla ner på gatan eller eventuella parkeringsplatser som placeras vid gatan, och på gårdssidan skulle det finnas begränsat med 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 infiltrering och avledning av dagvatten (hule-1).

Vid utarbetandet av den gällande detaljplanen för Drottningstranden ägnades tyvärr långt ifrån tillräckligt med uppmärksamhet åt hanteringen av dagvatten (fördröjning, infiltrering). En stor del av detaljplaneområdets dagvatten sköljs därför orenat 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 en så här liten fastighet är dessa möjligheter begränsade eller rentav obefintliga. I området finns för närvarande en sänka som i samband med byggandet sannolikt skulle jämnas ut, vilket skulle leda till att det dagvatten som uppkommer i praktiken avleds via planområdets dagvattensystem orenat direkt ut i havet.

I planbestämmelserna saknas dessutom en bestämmelse om tomtens byggnadsyta. Den behövs vid beviljandet av ett eventuellt bygglöv.

Enligt muntlig information från planeraren (20.12.2024) har en ändring av planen och planläggningen av en ny småhustomt inletts bland annat på grund av att Regaliegrändsområdet i sin nuvarande form är vagt och det inte finns någon förnuftig användning för det. Byggnads- och miljönämnden anser att området används på ett förnuftigt sätt om det används för det avsedda ändamålet i den gällande planen, det vill säga som körbana, för parkering och för dagvattenhantering (och tillfällig lagring av snö). Om trädraden i den gällande planen hade planterats i området och parkeringsplatserna byggts skulle området vara snyggt och passa in i stadsbilden och skulle också betjäna dem som besöker Drottningstranden (till exempel Gröna Udden eller vågbrytaren).

I utkastskedet uttalades det om formuleringarna i planbestämmelserna. Det finns fortfarande fel i de svenska planbestämmelserna.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden ger stadsplaneringsavdelningen följande utlåtande om förslaget till detaljplan för Regaliegränden:

Den nya byggplatsen skulle vara liten till ytan (cirka 640 m²). Fastigheten skulle på två sidor avgränsas av gata och på den tredje sidan av ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1), där det finns ett område för insamling av hushållsavfall. Det finns dessutom en körförbindelse genom ET-1-området till bredvidliggande tomt. De ovan nämnda omständigheterna kan medföra sådana problem som nämns i lagen angående vissa grannelagsförhållanden redan vid byggnadsskedet, men i synnerhet efter det.

Närheten till insamlingsplatsen för avfall orsakar olägenheter för boendet i form av trafik, buller och åtminstone tidvis också lukt. Detta är något som också Rosk'n Roll Oy Ab och Nylands avfallsnämnd tagit upp i sina utlåtanden om planutkastet.

Fastighetens ringa yta och byggnadsytans placering i omedelbar närhet av gator och körförbindelsen till en annan fastighet försvårar tillsammans bland annat snöhanteringen. Från ett tak som vetter mot gatan skulle snön kunna falla ner på gatan eller eventuella parkeringsplatser som placeras vid gatan, och på gårdssidan skulle det finnas begränsat med 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 infiltrering och avledning av dagvatten (hule-1).

Vid utarbetandet av den gällande detaljplanen för Drottningstranden ägnades tyvärr långt ifrån tillräckligt med uppmärksamhet åt hanteringen av dagvatten (fördröjning, infiltrering). En stor del av detaljplaneområdets dagvatten sköljs därför orenat 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 en så här liten fastighet är dessa möjligheter begränsade eller rentav obefintliga. I området finns för närvarande en sänka som i samband med byggandet sannolikt skulle jämnas ut, vilket skulle leda till att det dagvatten som uppkommer i praktiken avleds via planområdets dagvattensystem orenat direkt ut i havet.

I planbestämmelserna saknas dessutom en bestämmelse om tomtens byggnadsyta. Den behövs vid beviljandet av ett eventuellt bygglöv.

Enligt muntlig information från planeraren (20.12.2024) har en ändring av planen och planläggningen av en ny småhustomt inletts bland annat på grund av att Regaliegrändsområdet i sin nuvarande form är vagt och det inte finns någon förnuftig användning för det. Byggnads- och miljönämnden anser att området används på ett förnuftigt sätt om det används för det avsedda ändamålet i den gällande planen, det vill säga som körbana, för parkering och för dagvattenhantering (och tillfällig lagring av snö). Om trädraden i den gällande planen hade planterats i området och parkeringsplatserna byggts skulle området vara snyggt och passa in i stadsbilden och skulle också betjäna dem som besöker Drottningstranden (till exempel Gröna Udden eller vågbrytaren).

I utkastskedet uttalades det om formuleringarna i planbestämmelserna. Det finns fortfarande fel i de svenska planbestämmelserna.

Distribution

Stadsplaneringen, elektroniskt