

LOVISA STAD, DETALJPLANEÄNDRING FÖR EN DEL AV KVARTER 109
PLANFÖRSLAG FRAMLAGT 12.10–10.11.2017

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMMEN RESPONS

MATERIAL VID FRAMLÄGGNINGEN I FÖRSLAGSSKEDET

	UTLÅTANDEN	2
1.1	Kymmenedalens Elnät Ab	2
1.2	Östra Nylands räddningsverk	2
1.3	Närings-, trafik- och miljöcentralen	2
1.4	Hälsoskyddssektionen	2
	ANMÄRKNINGAR	3
1.5	Anmärkning 10.11.2017	3
1.6	Namnlista, 220 namn	4
1.7	Anmärkning 10.11.2017	4
1.8	Bostads Ab Loviisa Corona	5

Detaljplaneändringen har som förslag varit framlagd 12.10–10.11.2017. Utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheterna, och andra som berörs av planen hade möjlighet att lämna in anmärkning om planen. Det lämnades in 4 utlåtanden och 4 anmärkningar.

1. UTLÅTANDEN

1.1 Kymmenedalens Elnät Ab

Utlåtande 16.10.2017

Inget att anmärka, om de nuvarande elledningarna beaktas vid norra gränsen av kvartersområdet för fristående småhus som finns anvisat i planförslaget.

1.2 Östra Nylands räddningsverk

Utlåtande 3.11.2017

Räddningsvägar ska beaktas för räddning uppifrån samt disponering av byggnadsmassan med tanke på den strukturella brandsäkerheten bl.a. genom avstånd mellan byggnaderna samt ytmaterial.

Tomternas adressnumrering ska vara klar och logisk. Byggplatsernas anslutningar ska kunna trafikeras av tunga räddningsfordon.

1.3 Närings-, trafik- och miljöcentralen

Utlåtande 8.11.2017

1. Ingen byggbarhetsutredning om marken eller grundvattnet har gjorts. Utrymmen under marknivån ska placeras ovanför grundvattennivån eller tillstånd enligt vattenlagen ska ansökas hos Södra Finlands regionförvaltningsverk, om man vill placera utrymmen nedanför grundvattennivån och detta medför olägenheter för Lovisas vattenuttag.
2. På detaljplaneområde ska inga uppvärmningslösningar baserade på olja eller jordvärme tillåtas.
3. Rent regnvatten från byggnadernas tak ska infiltreras i marken på fastighetens område t.ex. med hjälp av dagvattensänkor. På gårdsområdet ska i regel vattengenomsläppligt ytmaterial användas.

1.4 Hälsoskyddssektionen

Utlåtande 1.11.2017

Byggnadernas ventiler för ersättningsluft ska placeras så att föroreningar från trafiken och utsläpp från egnahemshusens eventuella vedeldning inte kommer in i inomhusutrymmena.

ANMÄRKNINGAR

1.5

Anmärkning 10.11.2017

Det flervåningshus som planeras på tomten är alltför stort och högt i förhållande till tomtens storlek. Förslaget till ändring av detaljplanen står i strid med stadens strategi, byggnadsordningen och önskemålen bland ägarna till tomt 10 samt rågrannarna till tomt 11. Planändringen står också i strid med markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt markanvändnings- och byggförordningen (10.9.1999/895). Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte.

- Höjdskillnaden mellan tomt 10 och tomt 11 skulle bli 12 meter, varvid skuggningen från flervåningshuset skulle försämra beendetrivseln betydligt.
- I byggskedet skulle också jordvallen vid tomternas gräns förstöras, varvid vi skulle förlora de planteringar och den växtlighet som nu finns där.

Förslaget står också i strid med Lovisa stads byggnadsordning. *En byggnad ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. En byggnad ska planeras så att den passar in i byggplatsens terrängformer. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen så att landskapets naturenlighet bevaras.*

- Tomten är för smal och liten för ett flervåningshus.
- De övriga flervåningshusen vid Chiewitzgatan är inte byggda ända ut till gatan. Om det planerade huset byggs i samma linje som de övriga ryms inte ett flervåningshus enligt planen på tomten.
- Jordvallen förstörs, vilket försämrar boendetrivseln.
- Den nya byggnaden placeras så att körvägen och därtill hörande skyddstak når ända fram till tomtgränsen, vilket kräver att jordvallen avlägsnas. Det här är enligt vår åsikt oskäligt, eftersom byggnader på planområdet ska vara placerade minst 4 meter från gränsen.
- Jordvallen vid gränsen mellan tomterna 10 och 11 är mycket gammal och innehåller en stenmur som Museiverket har konstaterat vara en del av en gammal landfästning. Enligt förslaget skulle jordvallen åtminstone delvis förstöras.
- Egnahemshuset på tomt 10 är den för Lovisaborna kända "Villa Epstein". Huset utgör en del av Lovisas historia.
- Enligt förslaget kommer källaren (alltså bilhallen) att ligga endast delvis nedanför nuvarande marknivå. Det skulle göra höjdskillnaden ännu mera ogynnsam i förhållande till tomt 10.

Förslaget har gjorts utan att utreda andra beaktansvärda alternativ, exempelvis att bygga ett litet våningshus på 800 m² med två våningar och att anpassa huset till områdets övriga omgivning.

Markanvändnings- och bygglagen 132/1999. Orsakar genomförandet av en detaljplan markägaren särskilda olägenheter eller skador, ska skadan ersättas. Planändringen skulle minska byggrätten med 300 m² och värdet för detta är i Lovisa 75 000 €. Dessutom är det föreslagna exploateringsstalet alldeles för stort. Rivningen av jordvallen och förlusten av växtlighet orsakar också ekonomiska förluster. Dessutom sänker projektet värdet på tomt 10 samt värdet på byggnaden på tomt 10.

Byggande enligt förslaget är inte motiverat på grund av bostadsbrist eller att området ska vara ett tillväxtcentrum.

Det finns också andra tomter i staden där den planerade byggnaden skulle passa bättre. HFD:s beslut 23.3.2007/701 (HFD:2004:33) upphävde en detaljplan där en industribyggnad hade anvisats intill ett bostadshus. Detaljplanen skulle ha orsakat ägaren av den lilla bostadsfastigheten oskäligen olägenheter.

Förslaget står i strid med Lovisas strategi. Det har uppställts en vision att staden ska vara Finlands bästa småstad. Om förslaget godkänns tyder det på något helt annat om Lovisa.

Bostadsaktiebolaget som är rågranne samt bostadsaktiebolaget bakom tomterna 10 och 11 har båda meddelat att de motsätter sig att ett så här stort flervåningshus byggs på tomt 11.

Dessutom har vi nått ca 76 personer av vilka 71 undertecknade att de motsätter sig högre byggande än två våningar på tomt 11. Utöver dem som bor i de här närbelägna kvarteren har 84 Lovisabor undertecknat en namnlista med samma innehåll. I stadens strategi betonas också företagsvänlighet. 63 företag i Lovisa har undertecknat namnlistan där de meddelar att de motsätter sig byggande av ett hus som är högre än två våningar på tomt 11.

1.6 Namnlista, 220 namn

Anmärkning 10.11.2017

Undertecknade motsätter sig byggande av ett hus som är högre än två våningar på tomt 11.

1.7

Anmärkning 10.11.2017

Ändringsförslaget står i strid med både stadens egen strategi, stadens byggnadsordning och önskemålen bland rågrannarna till ifrågavarande tomt 11. Den föreslagna planändringen strider också på flera punkter mot både markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och markanvändnings- och byggförordningen (10.9.1999/895).

Bostads Ab Jaakontalos tomt ligger flera meter lägre än markytan på tomt 11. Om ett hus i tre våningar byggs på tomt 11 kommer det att betydligt försämra de boendes trivsel och livsmiljö. Dessutom försämras integriteten.

Gatubilden vid Chiewitzgatan sjunker då man rör sig nedåt från kyrkan. Tomt 11 har som rågranne mot kyrkan ett fyravåningshus och bortåt från kyrkan ett egnahemshus. Jaakontalo finns delvis bakom egnahemshuset på tomt 10 och delvis bakom tomt 11. På grund av att Jaakontalos marknivå är så mycket lägre, är huset med fyra våningar ungefär lika högt som egnahemshuset på tomt 10. På området finns alltså främst egnahemshus, och en hög byggnad på en så här hög tomt passar inte in i omgivningen och gatubilden.

Om förslaget genomförs, förstörs också jordvallen och dess trivselvärden för de boende.

Vi ser inga motiveringar för att öka byggrätten, då tomten är för liten som tomt för ett flervåningshus. Områdets övriga tomter har lägre exploateringsgrad.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska byggnaden passa in i den omgivande landskapsbilden. Det föreslagna flervåningshuset passar inte in i omgivningen.

Målen för Lovisa stads byggnadsordning är att bevara by- och landskapshelheter som är värdefulla lokalt, på landskapsnivå och nationellt. Dessutom eftersträvar man att skapa förutsättningar för att bevara gatubildens karaktär i Lovisa gamla stad och att anpassa nya byggnader på ett för landskapet och funktionen förnuftigt sätt.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska man i samband med ny- och tilläggsbyggnation planera gårdsområdet och förverkliga det så att gårdens höjdnivå på ett naturligt sätt passar ihop med grannens, gatans och andra omgivande områdens höjdnivå.

Projektet motsvarar inte stadens slogan "Finlands bästa småstad", utan det motsvarar en storstads anda och gatubild.

1.8 Bostads Ab Loviisa Corona

Anmärkning 7.11.2017

Ökningen av byggrätten är inte motiverad.

Genom förslaget till detaljplan har man beslutat ändra stadsbilden genom att tillåta byggande av ett fristående småhus på tomt 10. Samma lätta byggnadsstil borde också synas i stadsbilden så att byggande av flervåningshus enligt AK-bestämmelsen inte tillåts på tomt 11.

Beteckningen i detaljplanen borde ändras så att den tillåter endast byggande av radhus och antalet våningar ska vara högst två, och byggrätten ska minskas liksom på granntomten.

Alla flervåningshus på södra sidan intill gatan på planändringsområdet har dragits ca 4–6 m bort från gatuområdet. I Lovisa stads byggnadsordning står det att "På ett detaljplaneområde får en byggnad inte uppföras närmare än fyra meter från tomtens gräns, om inte annat följer av planen". Placeringen av hela byggnaden på tomtens gränsytan visar att den aktuella detaljplaneändringen inte följer dessa mål.

Byggnader ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Terrassering eller annan betydande ändring av markytan är inte tillåten utan särskilda motiveringar.

Byggnadsytan vid gatan måste flyttas minst 5 meter bort från tomtgränsen. Det måste finnas mycket mera fri gårdsplan och gårdsdäck än vad som anges i planförslaget.