

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

BEREDNINGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING, PRELIMINÄRT UTKAST

1 UTLÅTANDEN

- 1.1 *Kymmenedalens Elnät Ab, 9.12.2024*
- 1.2 *Räddningsverket i Östra Nyland, 12.12.2024*
- 1.3 *Lovisa stad, byggnadstillsyn och miljövård, 20.12.2024*
- 1.4 *Borgå stad, miljöhälsovården, 29.12.2024*
- 1.5 *Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024*
- 1.6 *Affärsverket Lovisa Vatten, 22.11.2024*
- 1.7 *Nya avfallsnämnden, 18.12.2024*

2 ÅSIKT

- 2.1 *Åsikt 1, 25.11.2024*

PLANFÖRSLAG

3 UTLÅTANDEN

- 3.1 *Kymmenedalens Elnät, 3.6.2025*
- 3.2 *Räddningsverket i Östra Nyland, 17.5.2025*
- 3.3 *Borgå stad, miljöhälsosektionen, 25.5.2025*
- 3.4 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 9.6.2025*
- 3.5 *Nylands avfallsnämnd, 19.5.2025*
- 3.6 *Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, 8.5.2025*

BEREDNINGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Det preliminära utkastet för beredningsskedet var framlagt 8.11–20.12.2024, och då hade myndigheter möjlighet att lämna in utlåtanden och intressenterna hade möjlighet att lämna in åsikter. Sammanlagt inlämnades sju utlåtanden och en åsikt om det preliminära utkastet.

1 UTLÅTANDEN

1.1 <i>Kymmenedalens Elnät Ab, 9.12.2024</i>	<i>Bemötande</i>
På planområdet finns en 0,4 kV jordkabel, karta över ledningarna som bilaga. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka, ifall följande villkor beaktas: • Tillräckligt med rum reserveras för utplacering av ledningar och anläggningar som hör till elnätet • Nuvarande elledningar beaktas på området. Bilagekarta om ledningarna. • Beställaren ansvarar för eventuella ledningars flyttningsskostnader som medförs av byggande.	Antecknas till kännedom.
1.2 <i>Räddningsverket i Östra Nyland, 12.12.2024</i>	
Av Räddningsverket i Östra Nyland begärdes 11.12.2024 ett utlåtande i anknytning till ovan nämnda projekt. Räddningsmyndigheten tar i sitt utlåtande ställning till projektets plan med stöd av räddningslagen (379/2011). Avståndet mellan byggnader på granntomter eller grannbyggplatser ska vara sådant att en eldsvåda inte sprider sig lätt från byggnad till byggnad och att risken för områdesbrand blir liten. Om avståndet mellan grannbyggnader är under åtta meter ska man med konstruktionsmässiga eller andra sätt sköta begränsning av spridning av eldsvåda. Förordningen om byggnaders brandsäkerhet ska beaktas.	Antecknas till kännedom.

1.3 Lovisa stad, byggnadstillsyn och miljövard, 20.12.2024	
Ändringen av detaljplan gäller Drottningstrandens detaljplans kvarter 1060 och parkeringsområdet och dagvattenområdesreserveringen mellan Regaliegränden och kvarter 1060. Med ändringen av detaljplanen utvidgas kvarter 1060 och en ny fastighet bildas i stadsdel 10. Den nya tomten är till sin areal liten (cirka 640 m²). Fastigheten gränsar mot två sidor till gata och mot den tredje sidan mot ett område för byggnader och anläggningar betjänar samhällstekniskt underhåll (ET-1), där det finns ett områdesavfallsinsamlingsställe för hushållsavfall (med andra ord småhusområdets kvartersinsamlingsställe). Genom ET-1-området finns det dessutom en körförbindelse till tomten bredvid. Det övervägs också om man invid Regaliegränden planlägger parkeringsplatser vid fastigheten i fråga (muntlig uppgift av planläggare 20.12.2024). Alla nämnda frågor är som gjorda att skapa problem nämnda i lagen angående vissa grannelagsförhållanden redan under byggskedet, men i synnerhet efter det: - Närheten till områdesinsamlingsstället för avfall medför olägenhet för boendet i form av trafik, buller och i alla fall tidvis i form av lukt. - Fastighetens ringa areal och utplaceringen av byggnadsarealen i den omedelbara närheten av gator och körförbindelse som betjänar en annan fastighet försvårar tillsammans till exempel snöhanteringen. Från ett tak som lutar mot gatan kan snö falla på gatan eller på eventuella parkeringsplatser som anvisas längs gatan, det finns inte heller mycket rum för snö på gårdssidan. - ET-1-området ska kontinuerligt hållas snöfritt och i fortsättningen ska området snö omedelbart föras till ett annat ställe i stället för att det tillfälligt skulle sättas på hög på det nuvarande riktgivande parkeringsområdet (p) eller på området avsett för infiltrering och avledning av dagvatten (hule-1).	Antecknas till kännedom. Tomtens ringa storlek, de gator och den förbindelseled som begränsar tomten samt insamlingsplatsen för hushållsavfall är befintliga element och därför lätta att observera. När tomten säljs behöver dessa dock betonas separat, särskilt den olägenhet som insamlingsplatsen för avfall innebär. Beaktas i den fortsatta planeringen. I södra delen av området finns det utrymme där åtminstone en del av snön kan samlas på hög.

- Tillräckligt med uppmärksamhet ägnades inte åt dagvattenhantering under upprättningskedet av gällande detaljplan för Drottningstranden. En stor del av dagvattnet i detaljplaneområdet rinner därför i synnerhet från gatuområden direkt i havet. Fastigheternas tillräckliga storlek skapar förutsättningar för att dagvattenhantering på fastigheten ska vara möjlig att ägna uppmärksamhet åt redan i planerings- och byggskedet. På en såhär liten fastighet är dessa möjligheter begränsade.	På tomten i fråga kommer det att finnas gårdsområde utanför byggnadsytan, bland annat den nuvarande dagvattensänkan, som den framtida boenden kan utnyttja för infiltration av tomtens dagvatten.
Ändringen av planen och planläggandet av en ny småhusomt har enligt uppgift från planläggaren aktualiserats bland annat av den orsak att området för Regaliegränden i sin nuvarande form upplevs vara diffus och har inte en förnuftig användning. Vi anser att användningen av området för det syfte som det är avsett i gällande plan, det vill säga som körled, för parkering och för dagvattenhantering (och tillfällig lagring av snö) är uttryckligen förnuftig användning av området. Det är bättre att styra småhusområdets "gästparkering" till detta område än till längs gatorna och det torde också finnas behov för tillfälliga snölagringsställen i området.	Stadsbildsmässigt är det öppna området mitt i ett småhusområde vagt och saknar funktionellt sett tydlig funktion – å andra sidan har byggandet av området aldrig slutförts.
Om trädraden i enlighet med gällande plan skulle ha planterats på området och parkeringsplatserna skulle ha byggts, skulle området vara snyggt och passa i stadsbilden. Träd har även annars bevarats förtretligt lite i småhusområdet.	Staden avstår i planen från trädraden söder om Regaliegränden. De planterade träden norr om ändringsområdet bevaras. I nya bostadsområden är gårdarna typiskt till stor del trädlösa i början. Situationen brukar ofta förbättras när området blir äldre.
Områdets nuvarande "problem" är alltså lätt lösbart. Ändringen av detaljplan i sin tur skapar omständigheter för att det uppstår olika "evighetsproblem" på området, problem som inte ens med eftertillsyn kan lösas i och med att det helt enkelt inte finns tillräckligt med rum.	Det har ansetts finnas bättre användning för den nordligaste tomten med tanke på markanvändning och stadsbild än att ha den som en öppen plats utan funktion.
På Drottningstrandens detaljplaneområde torde finnas mer ändamålsenliga områden, för vilka planen kan ändras så att byggandet av småhus möjliggörs.	På tomterna i norra delen av Drottningstranden är marken inte lika lämplig för byggande som i södra delens småhusområde. Därför har huvudsakligen mer effektiv markanvändning anvisats till det området.

1.4 Borgå stad, miljöhälsövården, 29.12.2024	
Miljöhälsövården har inget att anmärka om ändringen av detaljplan.	Antecknas till kännedom.
1.5 Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024	
Som vårt utlåtande önskar vi föra fram följande frågor: - Avfallslastning kan utföras vardagar klockan 6–22 och lördagar klockan 7–18. Avfallslastning kan utföras under exceptionella situationer utanför dessa tider, till exempel under svåra väderleksförhållanden, om materiel gått sönder, under olyckssituationer eller till följd av söckenhelger. Tömningen kan medföra ljudolägenhet på invidliggande fastigheter. - Kvartersinsamlingsstället kan även då det fungerar väl tidvis innebära estetisk olägenhet till exempel till följd av eventuellt missbruk av ställena. - Tömning av avfallsbehållarna med sopbil kräver tillräckligt med rum. Enligt vår tolkning ska tömningen av kvartersinsamlingsstället med sopbil göras genom att backa sopbilen till framför avfallsbehållarna från Regaliegränden. Det är möjligt att tömma avfallsbehållarna men vi framför som iakttagelse att en backande sopbil alltid bildar en potentiell säkerhetsrisk.	Antecknas till kännedom.
1.6 Affärsverket Lovisa Vatten, 22.11.2024	
Affärsverket Lovisa Vatten ger inget utlåtande om ändringen av planen. Dnr 857/10.02.03/2024	Antecknas till kännedom.

1.7 <i>Nylands avfallsnämnd, 18.12.2024</i>	
Nylands avfallsnämnd konstaterar att ändringen i planen inte får försvåra ordnandet av avfallshanteringen på området. Enligt avfallsbolaget måste avfallskärnen vid den kvartersvisa insamlingspunkten tömmas genom att sopbilen backar till insamlingspunkten. Att sopbilen backar i omedelbar närhet av ett bostadsområde kan innebära en säkerhetsrisk. Tömningen av avfallskärnen kan också förorsaka buller för dem som bor nära. Enligt 28 § i avfallshanteringsföreskrifterna är lastning av avfall tillåten vardagar kl. 6–22 och lördagar kl. 7–18. Lastning kan i undantagsfall göras utanför dessa tider, t.ex. under svåra vägförhållanden, ifall transportutrustningen går sönder eller vid olycksfall och som en följd av söckenhelger.	Antecknas till kännedom.

2 ÅSIKTER

2.1 Åsikt 1	Bemötande
Att ändra det i planen föreslagna gemensamma parkeringsområdet till en ny fastighet skulle medföra betydande olägenhet både för dem som bor i området och för myndigheterna. Parkeringsområdet ska bevaras och får inte ändras till fastighet. Gatorna på området lämpar sig inte till parkering längs gatan i och med att: 1. gatorna är smala och inte från början planerade för parkering längs gatan 2. gatubelysningen är genomförd med låga lyktor, då en bil som är parkerad längs gatan täcker belysningen och sålunda lätt förorsakar farosituationer för familjernas barn 3. bilar parkerade längs gatan förhindrar avlägsnande av snö på vintern på de redan smala gatorna. I planen ska man också beakta vågbrytaren som är ett populärt rekreationsobjekt och människor besöker eldplatsen som byggts i ändan av vågbrytaren med bil med många sällskap. För närvarande utnyttjar dessa gäster parkeringsområdet, men om det tas bort flyttar parkeringen sannolikt längs gatan som leder till fastighet Regaliegatan 19 och förhindrar körandet till fastigheten och samtidigt blockerar räddningsvägen för räddningsfordon. Dessutom är det värt att beakta att Regaliegatan 17 är planlagd för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, varmed fastigheten på tomten kan användas för affärssyfte. Kunderna ska ha en parkeringsmöjlighet på parkeringsområdet. Om det finns behov att planlägga fler egnahemshustomter lönar det sig att ändra de obebyggda radhus- och flervåningshuskvarteren i närheten av Victoriaskvären på Drottningstranden till egnahemshustomter.	Behovet av gästparkeringsplatser i området har visat sig vara ringa. Det finns och ordnas dock ett tillräckligt antal sådana i området.

FÖRSLAGSSKEDE

Planförslaget var framlagt 8.5.2025–9.6.2025, då myndigheter hade möjlighet att lämna in utlåtanden och intressenter hade möjlighet att lämna in anmärkningar. Sex utlåtanden inlämnades om planförslaget, inga anmärkningar.

3 UTLÅTANDEN

3.1 Kymmenedalens Elnät Ab, 3.6.2025	Bemötande
Kymmenedalens Elnät hade inget att uttala angående detaljplaneförslaget.	Antecknas till kännedom.
3.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 7.5.2025	
Räddningsmyndigheten tar i sitt utlåtande ställning till projektets plan med stöd av räddningslagen (379/2011). Räddningsverket har inget annat att tillägga till utlåtandet som inlämnades i utkastskedet.	Antecknas till kännedom.
3.3 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 25.5.2025	
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka i ärendet.	Antecknas till kännedom.
3.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen, 9.6.2025	
NTM-centralen har inget att anmärka gällande planförslaget.	Antecknas till kännedom.
3.5 Nylands avfallsnämnd, 19.5.2025	
Avfallsnämnden beslutade att inte ge ett nytt utlåtande om planförslaget.	Antecknas till kännedom.
3.6 Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, 8.5.2025	
Den nya byggplatsen skulle vara liten till ytan (cirka 640 m ²). 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	Såsom konstaterades i bemötandet i utkastskedet är tomtens ringa storlek, de gator och den förbindelseled som begränsar tomten samt insamlingsplatsen för hushållsavfall befintliga element och därför lätta att observera. När tomten säljs behöver dessa dock betonas separat, särskilt den olägenhet som insamlingsplatsen för avfall innebär.

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.	Mellanrummet mellan byggnadsytan och gatuområdet har utökats till 2,2 meter. Byggnadsytan styr byggandet på tomten så att det finns tillräckligt med gårdsområde. På ET-1-området bredvid avfallsinsamlingsplatsen sydost om behållarna finns det fortfarande utrymme för lagring av snö. Detaljplanebestämmelserna föreskriver om dagvatten på samma sätt som i den nuvarande detaljplanen: <i>Dag- och takvatten som uppkommer på tomten ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömningen. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hanteringen av dagvattnet, vilken ska <u>omfatta dagvattenhantering under byggtiden</u> (detta som ett tillägg till den tidigare detaljplanen). I planen ska ingå en dimensioneringsberäkning för hanteringen av dagvattnet.</i> Bygglovsmaterialet ska sålunda inkludera en plan för hanteringen av dagvatten i vilken ska ingå dimensioneringsberäkningar. Endast en liten mängd dagvattenavrinning har observerats i den nuvarande sänkan.
---	---

I planbestämmelserna saknas dessutom en bestämmelse om tomtens byggnadsyta. Den behövs vid beviljandet av ett eventuellt bygglov. 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.	En bestämmelse om byggnadsytan läggs till i planmaterialet. Såsom konstateras i bemötandet av utkastskedets utlåtande är det öppna området mitt i ett småhusområde stadsbildsmässigt vagt och saknar funktionellt sett tydlig funktion, men byggandet av området har aldrig slutförts. Behovet av parkeringsplatser har visat sig vara litet. Det finns visst utrymme för tillfällig lagring av snö i södra ändan av Regaliegatan.
--	---