

Ansökan om undantagslov, 434-401-6-69-V318, Vintergatan 4, 07900 Lovisa

NLIN 23.11.2023 § 159
888/10.03.99.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344

Orsak till undantaget: Att bygga en värmepumpstation och tre tillhörande vattencisterner samt två vätskekylare på ett område som i den gällande planen är skyddsgronområde (EV).

Läge: Loval Oy:s fabrik ligger på adressen Vintergatan 4, 07900 Lovisa. För fabriken har möjliggjorts en ny, tills vidare tillfällig anslutning från Helsingforsvägen via ett skyddsgronområde. Föremålet för undantaget ligger öster om denna nya anslutning och har en areal på cirka 600 m².

Byggnadsprojekt: Loval Oy har arrenderat området (434-401-6-69-V318) av Lovisa stad. Syftet med projektet är att bygga en värmepumpstation med tillhörande tre vattencisterner samt två vätskekylare för Loval Oy:s produktionsanläggning. Dessas totala byggnadsyta uppgår till 90 m²-vy. Vattencisternerna är 13 meter höga. Med hjälp av pumpstationen kan den värme som uppstår vid produktionen överföras för att tjäna fjärrvärmenätet. Byggnaden anpassas till fabriksomgivningen. Cisternerna kommer att vara vita till sin färg och värmepumpstationen grå. Kylarna kommer att finnas bakom ett grått staket sett från Helsingforsvägen. Ljudöverföring från utrustningen inuti värmepumpstationen till utsidan förhindras genom förstärkt isolering av konstruktionerna. De fläktar som kommer att installeras utomhus (2 stycken) ger enligt sökandens utredning inte upphov till olägenheter som orsakas av ljud. Sökanden lämnade 8.11.2023 in en ny situationsplan med preciseringar av teknisk karaktär. Ändringarna i ritningen är mycket små och anses inte ha en inverkan på hörandet av grannarna.

Sökandens motiveringar (översättning): "Att bygga på ett utvidgat tomtområde i kvarter 707 enligt detaljplaneändringen innan detaljplaneändringen blivit fastställd. Byggandet är brådskande med tanke på fabriken verksamhet".

Plansituation: För området gäller en detaljplan som godkändes av stadsfullmäktige 9.6.2004. I detaljplanen är det område som ansökan gäller anvisat som skyddsgronområde (EV).

En ändring av detaljplanen för området har inletts. Syftet är att genom detaljplanen utvidga kvartersområdet för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) norrut mot Helsingforsvägen. Därför har bredden på skyddsgronområdet (EV) vid Helsingforsvägen minskats. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en ny anslutning till Helsingforsvägen på området. Planutkastet var framlagt 21.4–22.5.2023.

Hörande av grannar: Staden har inhämtat grannarnas synpunkter. Sju blanketter för hörande av grannar returnerades, och fyra av grannarna hade inget att anmärka på ärendet. Tre grannar framställde en anmärkning.

Anmärkning 1/11.10.2023

”Loyal Oy:s utbyggnads- och tillbyggnadsprojekt har lett till en landskapsmässig förändring i utsikten från min fastighet. Konstruktionerna och cisternerna i undantagslovet kommer att synas direkt från min gård och utgöra en landskapsolägenhet. Projektets inverkan på småhusområdets landskap har inte beaktats. För att skydda insynen från kvarteren i Nystaden mot det tillbyggnadsområde som håller på att byggas och de planerade cisternerna måste man därför bygga ett tillräckligt insynsskyddande staket eller anlägga en planteringszon som döljer utsikten.” (översättning)

Anmärkning 2/11.10.2023

”Bullerföreningen från byggnadernas samtliga utrustning måste riktas mot något annat håll än mot Brunngatan/Nystaden, och tillräckligt med pengar behöver budgeteras för ljuddämpare. Cisternerna måste vara vackra och de får inte synas. Jag hoppas också att man planterar träd för att skärma av utsikten.” (översättning)

Anmärkning 3/12.10.2023

”Jag skulle vilja se någon form av bullerstaket eller landskapsskulptering så att boendekomforten i grannskapet bevaras.”

Utlåtanden: Det begärdes utlåtanden av Säkerhets- och kemikalieverket, Räddningsverket i Östra Nyland, planläggningsarkitekten samt byggnadstillsynen och miljövården vid Lovisa stad.

Säkerhets- och kemikalieverket (översättning): *Loyal Oy är en produktionsanläggning som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket och där man hanterar och upplagrar bland annat brinnande gaser i stor skala. Om driften av den planerade värmepumpanläggningen är förknippad med kemikalier som klassificeras som farliga, ska verksamhetsutövaren kontakta Säkerhets- och kemikalieverket för att bedöma behovet av en eventuell ändringsanmälan. Utgående från en bedömning av materialet i utlåtandebegäran har det undantag som söks ingen direkt inverkan på fabriken nuvarande hantering och upplagring av farliga kemikalier. Säkerhets- och kemikalieverket har emellertid vid de tidigare planläggningsskedena för tomten tagit upp frågan om områdets tillgänglighet med tanke på räddningsverksamheten. Enligt Statsrådets förordning om säkerhetskraven vid industriell hantering och upplagring av farliga kemikalier (856/2012) ska räddningsenheterna ha tillträde till produktionsanläggningens område från minst två olika håll. Det behöver framför allt säkerställas att det finns tillträde till den sida av anläggningen som är vänd mot Helsingforsvägen, där det finns upplagringsplatser för farliga kemikalier. Vid behandlingen av ansökan om undantagslov och vid den fortsatta planeringen av projektet ska man se till att den tillgänglighet som krävs inte äventyras.*

Räddningsverket i Östra Nyland (översättning): *Räddningsmyndigheten tar i sitt utlåtande ställning till de planer för projektet som gäller byggnaders brandsäkerhet och förutsättningarna för räddningsverksamheten. Inget att anmärka.*

Lovisa stad, planläggningsarkitekten (översättning): *De högsta delarna av den planerade värmepumpanläggningen är lägre än 15 meter höga och ljusa till sin färg medan de lägsta delarna är gråa. Enligt den situationsplan som ritades 2.10.2023 och enligt fasadritningen kommer den föreslagna värmepumpstationen inte märkbart att påverka stadsbilden vid infartsvägen till Lovisa, eftersom träden och buskarna på skyddsgrönområdet mellan Helsingforsvägen och industriområdet, och det staket som ska uppföras vid industriområdet, ger tillräckligt insynsskydd. I*

och med detaljplaneändringen blir skyddsgrönområdet mellan industriområdet och Helsingforsvägen smalt vid omgivningen för den nya tillfarten för servicetrafik. Vid industriområdets gräns måste uppföras ett insynskyddande staket till de delar där det är nödvändigt, för att skapa en lugnare stadsbild vid infartsvägen till Lovisa och harmonisera utsikten jämfört med den övriga miljön. På grund av värmepumpanläggningen och eftersom skyddsgrönområdet är så smalt bidrar ett enhetligt och högklassigt staket på norra gränsen av industrifastigheten bäst till mer rofulla utsikter vid infartsvägen till Lovisa. På den karta som finns som bilaga till utlåtandet anges med ett rött streck den sträcka på vilken det finns behov för ett insynsskyddande staket. Längden på det staket som visas i bilden, sett från Helsingforsvägen, måste iakttas, men sträckningen kan flyttas längre söderut. Staketet måste dock uppföras mellan skyddsgrönområdet och industrigården och -konstruktionerna. Det insynsskyddande staketet ska vara 2–2,5 meter högt och ha en medel- till mörkgrön eller -grå färg. Till exempel RAL 7039 eller RAL 6005. Det insynsskyddande staketet ska planeras och presenteras i den situationsplan som gäller värmepumpanläggningen.

Projektet har presenterats för byggnadstillsynen, som kommenterade undantagslovet med att konstatera att de 13 meter höga cisternerna ur landskapsperspektiv syns till Helsingforsvägen, som är en viktig infartsled till staden. Det har fällits träd i området, vilket lett till att tomtområdet öppnar sig mot gatan. Projektet måste anpassas till omgivningen. Byggnadstillsynen föreslår följande villkor för undantagslovet: Fasaderna ska så väl som möjligt anpassas till omgivningen. Bredvid vägen bör planteras ett visst antal träd och buskar per kvadratmeter, för att återställa grönområdet vid vägen och skymma byggnaderna.

Bedömning av och motivering för undantagslov:

Inledd detaljplaneändring: Byggnadsprojektet stämmer överens med den planerade ändringen av detaljplanen, där det område ansökan gäller ändras från skyddsgrönområde (EV) till ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Undantaget orsakar inte olägenheter för planläggningen.

Respons: I anmärkningarna och utlåtandena lyfte man fram projektets konsekvenser för landskapet i näromgivningen och den viktiga infartsleden till stadens centrum. De landskapsmässiga konsekvenserna kan motverkas med växtlighet och med ett insynsskyddande staket. Säkerhets- och kemikalieverket fäste uppmärksamhet vid räddningsvägarna. Mellan byggnadsprojektet och fabriken kommer det att finnas ett cirka 10 meter brett område, som gör det möjligt för räddningsfordon att ta sig till den sida av fabriken som vetter mot Helsingforsvägen. 6.11.2023 förhandlade staden med sökandens ombud om den respons som kommit in. Vid förhandlingarna konstaterades det att sökanden kommer att beakta responsen på bästa möjliga sätt. I responsen framkom inget som skulle förhindra att lovet behandlas.

Miljömässig och stadsbildsmässig bedömning: Helsingforsvägen är infartsleden till stadens centrum, med Lovisa kyrka som en viktig ändpunkt. Cisternerna i värmåtervinningskonstruktionen är 13 meter höga, men gränser inte direkt till Helsingforsvägen. Cisternerna kommer att placeras mellan den värmepumpstation som ska byggas och fabriksbyggnaden på så sätt att det mellan Helsingforsvägen och konstruktionen finns ett område med växtlighet (träd och buskar) och där växter kan planteras. Enligt förslaget kommer också konstruktionens färgsättning att anpassas till fabriksmiljön. I sitt utlåtande konstaterar planläggningsarkitekten att projektet inte märkbart kommer att påverka stadsbilden vid infartsleden till

Lovisa. I situationsplanen och fasadritningen föreslås det att ett staket uppförs på den nordvästra sidan (mot Helsingforsvägen) och nordöstra sidan av projektområdet.

För att projektet ska kunna genomföras måste staketet sträcka sig väster om den nya tillfartsvägen som finns i värmekraftverkets omedelbara närhet.

Som maximal byggrätt för värmekraftverket anges i ansökan om undantagslov 90 m²-vy. I och med att planeringen framskridit har det framkommit att 90 m²-vy kanske inte är tillräckligt. För att kunna genomföra byggnadsprojektet måste det finnas viss rum för planering, så byggrätten begränsas till högst 110 m²-vy.

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till byggandet av den planerade värmeåtervinningsanläggningen, eftersom den främjar fabriken energi effektivitet, vilket motverkar klimatförändringen.

Förutsättningar för undantag (171 § i markanvändnings- och bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvärden
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

Bilaga 91

lägeskarta, situationsplan, fasadritning, planutdrag, planutkast, inkomna utlåtanden

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja arrendeområdet 434-401-6-69-V318 på fastighet 434-401-6-69 undantagslov för byggande av en värmepumpstation på högst 110 m²-vy med tillhörande utrustning som består av tre vattencisterner samt nödvändiga anordningar i enlighet med bifogade situationsplan och på de grunder som framkommer närmare av föredragningstexten.

I beslutet ingår ett villkor för bygglovet:

Gårdsområdet mellan värmeanläggningen och tillfartsanslutningen till den nya fabriken samt gårdsområdet väster om anslutningen ska avgränsas med landskapsstaket eller insynsskyddande staket. Det insynsskyddande staketet ska vara tillräckligt högt (2–2,5 meter) och ha en medel- eller mörkgrön eller grå färg (till exempel RAL 7039 eller RAL 6005). Staketet

ska sträcka sig på minst 50 meters avstånd västerut från den nya anslutningen. Den närmare placeringen och utformningen av staketet ska avgöras i samband med bygglovet.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja arrendeområdet 434-401-6-69-V318 på fastighet 434-401-6-69 undantagslov för byggande av en värmepumpstation på högst 110 m²-vy med tillhörande utrustning som består av tre vattencisterner samt nödvändiga anordningar i enlighet med bifogade situationsplan och på de grunder som framkommer närmare av föredragningstexten.

I beslutet ingår ett villkor för bygglovet:

Gårdsområdet mellan värmeanläggningen och tillfartsanslutningen till den nya fabriken samt gårdsområdet väster om anslutningen ska avgränsas med landskapsstaket eller insynsskyddande staket. Det insynsskyddande staketet ska vara tillräckligt högt (2–2,5 meter) och ha en medel- eller mörkgrön eller -grå färg (till exempel RAL 7039 eller RAL 6005). Staketet ska sträcka sig på minst 50 meters avstånd västerut från den nya anslutningen. Den närmare placeringen och utformningen av staketet ska avgöras i samband med bygglovet.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

För kännedom

De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
