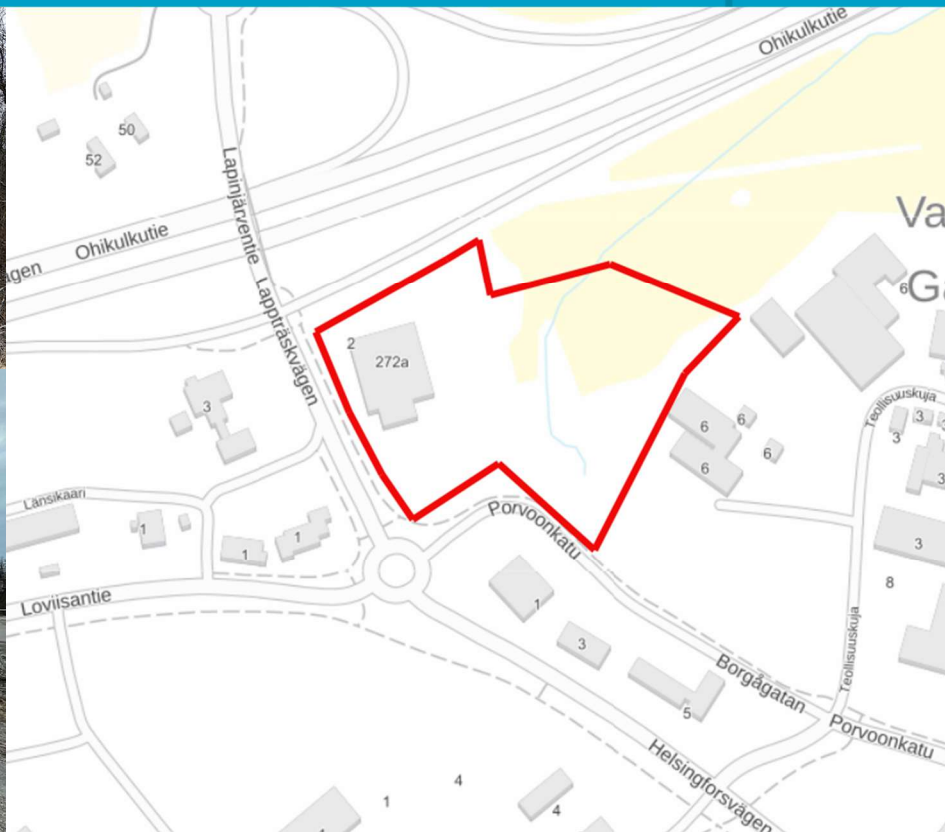


498/10.02.03/2024

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Västra porten
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	Nystaden
Kvarter:	En del av kvarter 619
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_6-30
Dnr:	498/10.02.03/2024

Detaljplanebeskrivningen gäller för 17.10.2025 daterad detaljplane-karta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Västra porten i Lovisa, på ett område som avgränsas av Borgågatan och Lappträskvägen. Till området hör fastighet 434-6-619-24 och delar av fastigheterna 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 samt en del av gatuområdet 434-6-9901-0.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 6, Nystaden, del av kvarter 619, Borgågatan/Lappträskvägen*. Denna detaljplaneändring ersätter detaljplan AM6-22 och en del av detaljplan A6-16. Genom detaljplaneändringen omvandlas ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 13.6.2024 § 88.



1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	4
2	Sammanfattning	5
2.1	Olika skeden i planprocessen	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	Utgångspunkter	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.2	Planeringssituation	7
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	10
4.1	Behov av detaljplanering	10
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	10
4.3	Intressenter	10
4.3.1	Anhängiggörande	10
4.3.2	Deltagande och växelverkan (Bilaga 1)	10
4.4	Mål för detaljplanen	10
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	11
5	Beskrivning av detaljplanen	11
5.1	Planens struktur	11
5.1.1	Dimensionering	11
5.1.2	Tomtindelning	11
5.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	11
5.3	Uppnående av miljökvalitetsmål	13
5.4	Planens konsekvenser	14
5.4.1	Konsekvenser för näringslivet	14
5.4.2	Stads- och landskapsbild	14
5.4.3	Trafik	16
5.4.4	Klimat	16
5.4.5	Naturmiljö	16
5.4.6	Yt- och grundvatten	16

5.4.7	Relation till landskapsplanen.....	16
5.4.8	Relation till generalplanen.....	16
5.5	Störande faktorer i miljön	17
6	Genomförande av detaljplanen.....	18
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	18
6.2	Uppföljning av genomförandet	18

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Situationsplan skiss över hur området kommer att genomföras

Bilaga 3 Planering av vattentjänster för Västra porten, Ramboll 6.6.2025

Bilaga 4 Detaljplaneändring för Västra porten i Lovisa, utredning av handeln 16.10.2025, Sitowise Oy

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Länsiportin hulevesiselvitys (Dagvattenutredning för Västra porten), Ramboll Finland Oy, 17.12.2019
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Byggbarhetsutredning, Ramboll, 2012
- Utredningar för delgeneralplanen
 - Delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö, Naturutredning, Enviro, 20.11.2006
 - Lovisa stad – Utveckling av företagsverksamheten samt lokaliseringsmöjligheter, Entrecon, 2006

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 13.6.2024, § 88.
- Program för deltagande och bedömning och preliminärt planutkast framlagda 18.4–23.5.2025
- Framläggande av planförslaget behandlat av tekniska nämnden __.__.202_ § __
- Planförslaget framlagt __.__.–__.__.2025

2.2 Detaljplan

Med detaljplaneändringen har ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och en öppen plats/ett torg omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-3). Byggrätten för kvartersområdet har minskats. Byggrätt har tidigare anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgått till $16\,128\text{ m}^2\text{-vy}$. Den nya byggrätten har angetts med siffror som $4\,900 + 5\,500\text{ m}^2\text{-vy}$, det vill säga totalt $10\,400\text{ m}^2\text{-vy}$. I västra delen av planeringsområdet har anvisats ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Skyddsgrönområdet i norra delen av planeringsområdet (EV) har utvidgats en aning mot norr, eftersom det finns ett icke-planlagt område mellan motorvägen och skyddsgrönområdet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

I detaljplaneområdet finns en planeringsreservering för byggande av affärsbyggnader, och den Tokmanni som finns i området är i färd med att bygga ut sin affärsbyggnad så att man kunde placera en livsmedelsaffär i den. För området upprättas en tomtindelning i samband med planen.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

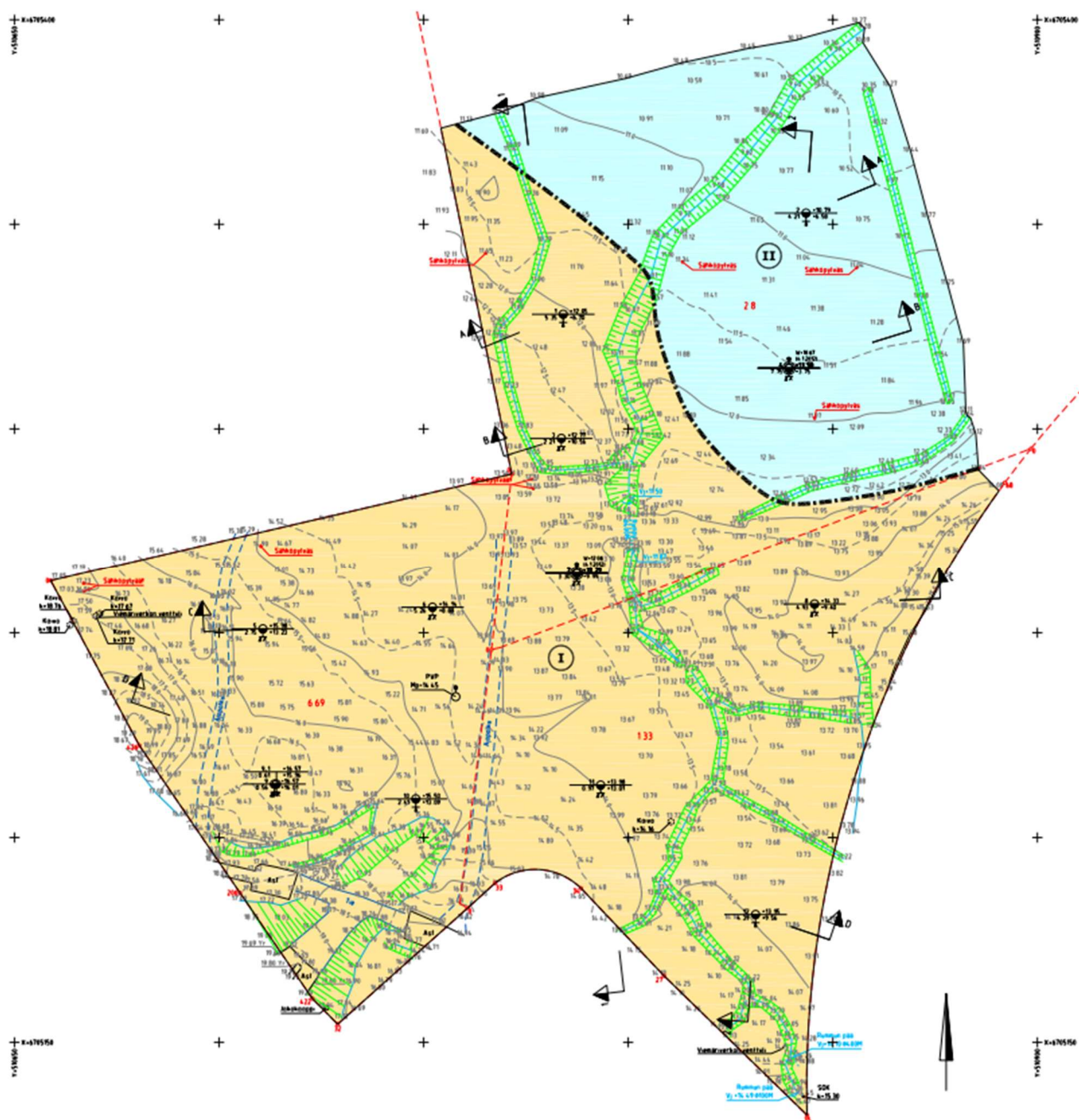
Planeringsområdet är cirka 4 hektar stort och obebyggd miljö, med undantag av Tokmannis fastighet. Området gränsar i öster mot industriområde, i norr mot åkermarks- och motorvägsområden, i väster mot Lappträskvägen och i söder mot Borgågatan. På planeringsområdet finns Tokmannis affärsbyggnad som byggdes 2015. I övrigt är området obebyggt område och den nordöstra delen är åker. Norr om planeringsområdet finns en kraftledningslinje vars servitutsområde når till planeringsområdet. På området finns vatten-, dagvatten- och avloppslinjer, vilka delar kvartersområdet. Området är en del av Bryggeri-backens grundvattenområde.

Geotekniska förhållanden

Under 2012 genomfördes en utredning om markens byggbarhet i en del av planeringsområdet. Vid ytan i området finns ett 0,2...0,4 meter tjockt humusskikt. Enligt undersökningsborringarna finns det under humusen ett skikt av lera och silt, vilket påträffades inom hela undersökningsområdet med undantag för den allra västra kanten. Skiktets tjocklek varierar mellan 0,5 meter i den västra och mittersta delen och 5,3 meter i den östra delen av området. Under lerskiktet finns kompakta skikt av sand, grus och morän, vilka fortsätter ända ner till slutet av de borrade hålen. Skiktens tjocklek varierar mellan 0,3 och 3,6 meter. Borringarna har slutat i sten, block eller berg på ett djup av 0,6...7,8 meter. Med hjälp av ett observationsrör för grundvatten har grundvattennivåerna undersökts. I den västra delen av området låg grundvattennivån vid undersökningspunkt 4 på ett djup av 0,8 meter från markytan på undersökningdagen 4.1.2012. I den mittersta delen av området vid undersökningspunkt 7 låg grundvattennivån på ett djup av 1,2 meter från markytan på undersökningdagen 4.1.2012.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

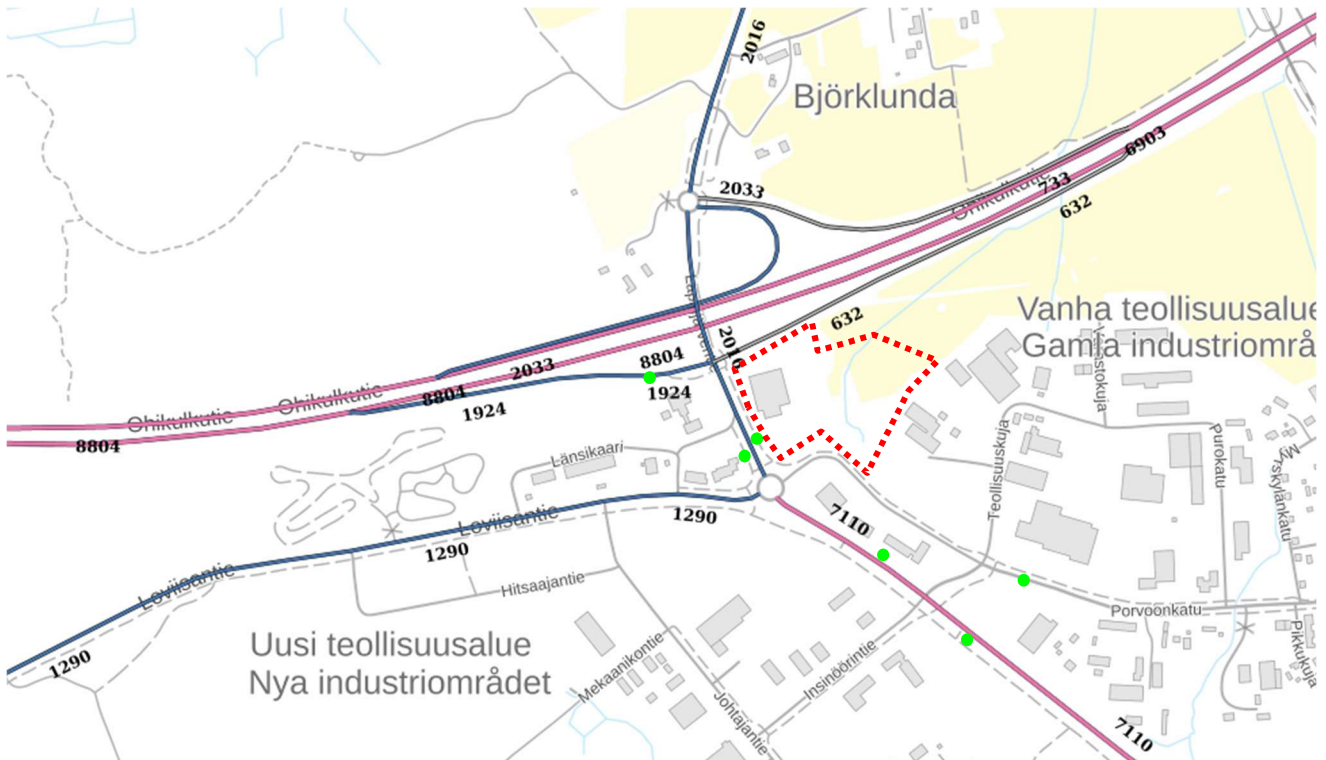
Vid utredningen om markens byggbarhet delades området in i två byggbarhetsklasser i enlighet med de geotekniska förhållandena. I området av klass I kan byggnaderna grundläggas på mark på ett kompakt lager av sand, grus och morän. I området av klass II sträcker sig skiktet av lera och silt så djupt ner i marken att den mest ekonomiska lösningen är att grundlägga byggnaderna på pälar.



Utredning om markens byggbarhet, 2012.

Trafik

Området kan nås förutom med bil även med lätt trafik och inom ramen för busstidtabellerna med kollektivtrafik. Avståndet till torget i Lovisa centrum är 1,8 km. Den genomsnittliga trafikvolymen som dagligen passerar planeringsområdet uppgår för närvarande till 7 110 fordon per dygn.



Vägtrafikvolym (Trafikledsverket, 19.3.2025). De närmaste busshållplatserna är markerade med gröna bollar. ●

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



© Lantmäteriverket, Nylands förbund

● Område för handel

Med objektsbeteckningen anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områden för centrumfunktioner. De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar

med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens. I dimensioneringen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse räknas också affärsutrymme av lokal betydelse.

Planeringsbestämmelse

På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Maximidimensioneringen för områdena för handel i västra Lovisa är 40 000 kvadratmeter våningsyta, m²-vy. I maximidimensioneringen ingår de existerande affärslokaler och nya affärslokaler. I maximidimensioneringen ingår också affärslokaler av lokal betydelse. Läget och omfattningen för ett område för handel som angetts med objektsbeteckning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet. Därtill ska man se till att förverkligandet av tjänster på området för handel tidsmässigt har kopplats till hur området kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet även till fots och med cykel.



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



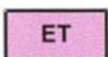
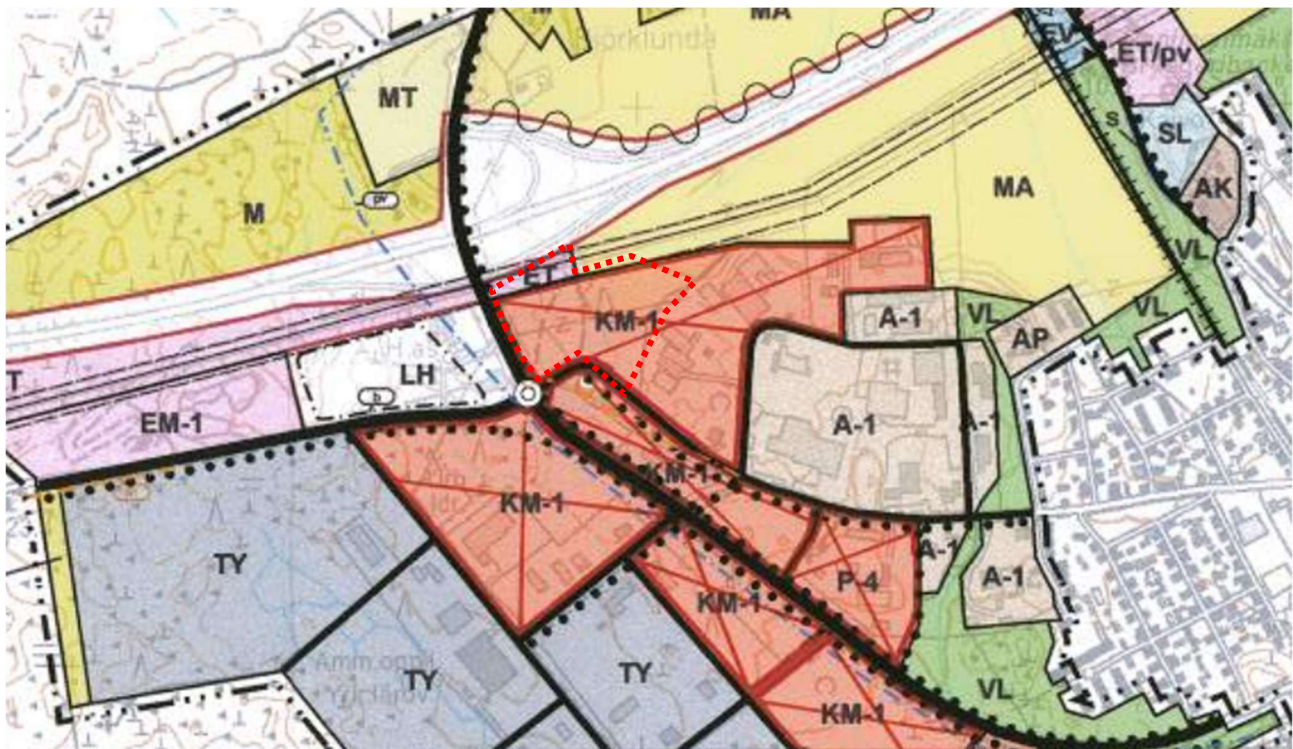
Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, Kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen

Generalplan

För norra delen av området gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors som fastställdes i Miljöministeriet 16.2.2010. I övrigt har området inte delgeneralplan med rättsverkan i och med att den inte blivit fastställd för kvartersområdet för affärsbyggnader. I delgeneralplanen innebär beteckningen KM-1 i det icke fastställda området följande: Område för kommersiell service. I detaljplanen kan på området förutom butikslokaler för specialaffärer med varor som kräver mycket utrymme dessutom anvisas butikslokaler för övriga specialaffärer, dock inte livsmedelsförsäljning.

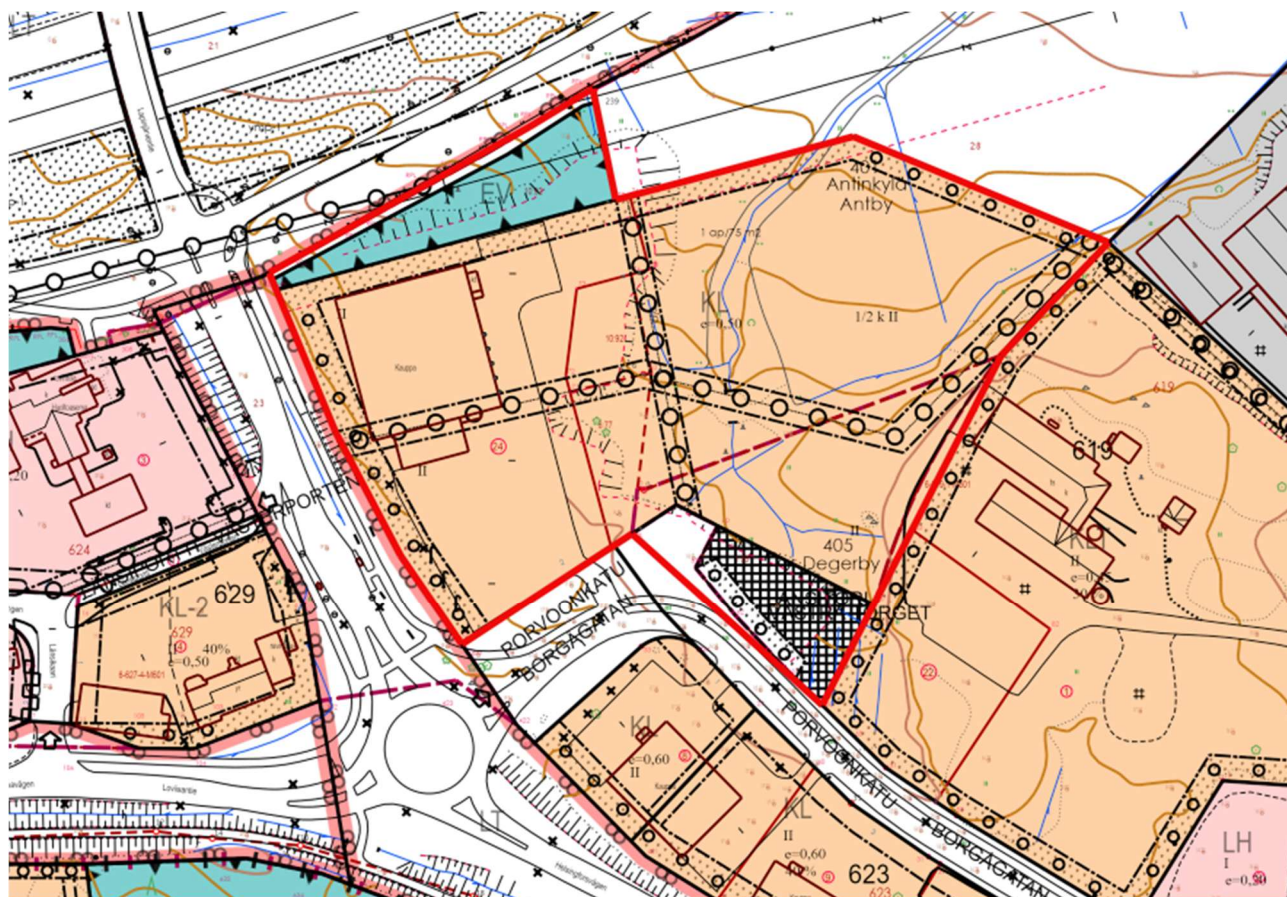


Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Område för samhällsteknisk försörjning.

Detaljplan

För planändringsområdet gäller två detaljplaner. Den ena detaljplanen godkändes 12.6.2002 och den andra fastställdes 9.1.1991.



KL	Kvartersområde för affärsbyggnader.
EV	Skyddsgrönområde.
e=0,50	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Trädrad som skall planteras.
	Del av område som skall planteras.
	Öppen plats/Torg.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014. Stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 16.11.2022 en uppdatering av byggnadsordningen.

Baskarta

Baskartan har granskats.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen. För området har under 2025 gjorts en utredning om handeln och vattentjänstplaneringen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Syftet med detaljplaneändringen är att omvandla ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till ett kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lovisa stad har tagit initiativet till planeringsstarten.

4.3 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.1 Anhängiggörande

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 13.6.2024 § 88.

4.3.2 Deltagande och växelverkan (Bilaga 1)

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet var offentligt framlagda 18.4–23.5.2025.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden och åsikter

Under den tid då planutkastet var framlagt begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter.

Följande myndigheter och aktörer gav utlåtande om det framlagda materialet: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.

Utlåtandena lyfte fram det att dimensioneringen av handeln överskrider jämfört med maximi-dimensioneringen i landskapsplanen. Den byggrätt som föreslås i planutkastet minskar byggrätten för handeln i området och detta anses vara rätt riktning. I utlåtandena fästes uppmärksamhet också på den nya trafikvolym som detaljplanen genererar och på dagvatten. Trafikvolymen får inte försämra smidigheten och funktionaliteten i rondellen på Lapträskvägen. När det gäller dagvatten är det viktigt att det hanteras på rätt sätt, så att planläggningen inte ökar belastningen på Lovisaån. Det konstaterades också att byggandet bör basera sig på noggrannare grundvattenutredningar, så att grundvattenströmningarna, volymen och kvaliteten inte genomgår skadliga förändringar. På grund av grundvattenskyddet är det också viktigt att smutsigt dagvatten inte absorberas i marken.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen __. __– __. __. 2025.

Kompletteras senare.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Kompletteras efter att planförslaget varit framlagt.

4.4 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att omvandla ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till ett kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats

kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

I detaljplaneändringen ska vatten- och avloppsledningarna i området och avledningen av dagvatten beaktas.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen har kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) i planeringsområdet omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2 (KM-3). Kvartersområdet har utvidgats något söderut mot Borgågatan och norrut mot motorvägen. Ett icke-genomfört torgområde vid Borgågatan har avlägsnats och införlivats i kvartersområdet. Kvartersområdet har utvidgats norrut för att den planerade och genomförda utjämningen av tomten och funktionerna ska rymmas på tomtområdet. Byggrätten för kvartersområdet har minskats jämfört med byggrätten i den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen har byggrätten anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgått till cirka 16 000 m²-vy. I den planerade planen har byggrätten angetts som ett tal och uppgår till totalt 10 400 m²-vy.

Mellan motorvägen och kvartersområdet KM anvisas ett skyddsgrönområde (EV) i enlighet med den gällande planen. Området har utvidgats något mot motorvägen, in på icke-planlagt område. Vid Lapträskvägen anvisas ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (EV). I området finns en nätstationsbyggnad.

5.1.1 Dimensionering

Exploateringsgraden i området har sänkts jämfört med byggrätten enligt den gällande detaljplanen. Byggrätten har angetts för tomterna i form av tal.

Områdesreservering	Yta	Byggrätt
KM-3	3,7375 ha	10 400 m ² -vy
ET	0,0064 ha	
EV	0,2156 ha	

Hela planområdet sammanlagt cirka 3,9594 ha

5.1.2 Tomtindelning

För området görs en separat tomtindelning. För planområdet görs en separat tomtindelning. Tomtindelningen läggs fram separat. På tomtindelningsskarta anvisas tomternas nummer, arealer, gränsernas längd, råmärken och deras koordinater. Av tomtindelningsskarta framgår de bildande fastigheterna för tomterna och deras delarealer samt de byggnader som finns inom tomtindelningens område.

Byggplatserna bildas och byggnaderna ska byggas i enlighet med den bindande tomtindelningen. Byggplatsen bildas genom fastighetsförrättning eller genom fastighetsregisterförarens beslut.

5.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

KM-3 Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

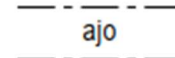
Områdesreserveringsbeteckningen är anvisad för hela kvartersområdet. Beteckningen gör det möjligt att bygga ut Tokmannis affärsbyggnad så att det är möjligt att bygga en livsmedelsaffär i anslutning till den. I östra delen av kvartersområdet planeras affärslokaler för detaljhandel, se bilaga 2.

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Nätstationsbyggnadsområdet anvisas som ET-område.

EV Skyddsgrönområde.

Området mellan motorvägen och kvartersområdet anvisas som skyddsgrönområde.

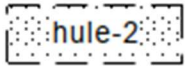
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
619	Korttelin numero. Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
4900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.

Det anvisas en körförbindelse till tomten runt tomt nummer 2. På detta sätt skapas en ny gemensam anslutning och körväg via vilken man kommer till området. Den nya förbindelsen betjänar servicetrafiken för båda tomterna.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning.

Befintliga vatten- och avloppsledningar anvisas genom området. Flyttning av dessa ledningar har utreds i bilaga 3.



Hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.
Delområde för fördröjning och ledning av dagvatten.

I området anvisas dagvattenområden som är möjliga att utnyttja vid hanteringen av dagvattnet i området.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

Hela detaljplanområdet ligger på ett grundvattenområde.

5.3 Uppnående av miljökvalitetsmål

Miljöns kvalitet beaktas i följande allmänna bestämmelser i planen:

I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Vid planeringen av tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska man likaså eftersträva ett högklassigt och enhetligt genomförande som på ett naturligt sätt passar in i miljön.

Radonsäkert byggande ska beaktas när man bygger på området.

Bilplatser ska reserveras 1 bp/100 m²-vy.

Obebyggda delar som inte används som förbindelseleder, parkerings- eller vistelseområden ska planteras eller bevaras i vårdat naturligt tillstånd.

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggande och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.

Grundvattennivån ska utredas på ett tillförlitligt sätt före byggandet. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets kvalitet, nivå eller strömningar. Eventuella pålningar ska göras på det sätt att det orsakar så lite olägenhet som möjligt för grundvattnets kvalitet och mängd.

På grundvattenområdet får man inte anlägga energibrunnar och på området tillåts inte cisterner för eldningsolja.

Dagvatten från sådana ytor i kvartersområdet som vattnet inte kan tränga igenom ska fördröjas.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och infiltrera rent dag- och takvatten som ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som saktar ner flödet. Dagvattnet ska fördröjas jämfört med nuläget, men minst 1 m³ per varje 100 m² av yta som vattnet inte kan tränga igenom, så att dagvattenflödet från kvartersområdet inte är större än det dagvattenflöde som bildas i området i nuläget.

Efter fördröjningen ska dagvattnet avledas kontrollerat till stadens dagvattensystem. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas mellan regn och de ska ha en överströmningsstruktur. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel i en situationsplan och i planen ska ingå dimensioneringsberäkningar för dagvattenhanteringen. I planen ska beaktas också dagvattens mängd och kvalitet under byggandet.

Parkeringsområden och platser för avfallsbehållare ska täckas med ytmaterial som inte släpper igenom olja eller så ska de ha en konstruktion som innefattar ett grundvattenskydd.

Dagvattnet från parkeringsområden och andra områden där det förekommer trafik ska avledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet. Vattnet från tak ska avledas till fördröjning och infiltrering så att det inte leds till oljeavskiljaren, biofiltret eller övrig motsvarande konstruktion.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för näringslivet

Ändringen av detaljplanen har positiva konsekvenser med tanke på utvidgning av företagsverksamheten och möjliggör nya arbetsplatser i Lovisa. En utredning av handeln har gjorts under 2025, och i den konstateras det att en ny dagligvarubutik (till betydelsen en lokal närbutik) inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft. Ökningen av tillbyggnadens våningsyta är relativt liten och verksamhetens karaktär annorlunda än serviceutbudet i centrum.

För invånarna nära Västra porten innebär den nya butiken ett utökat och mer varierat utbud av dagligvaror och för en del invånare också kortare avstånd till servicen. Det ökade och mångsidigare butiksutbudet innebär också att den upplevda tillgängligheten till handelstjänster förbättras. Detta gäller förutom dem som bor i näromgivningen också de kunder som redan i dagsläget kommer till Västra porten-området längre bortifrån. Detaljplaneändringen har också positiva konsekvenser för konsumenterna genom att den skapar positiva konkurrens effekter.

Lovisa stads kommersiella utveckling snabbar upp den förnyelseutveckling som krävs i och med att verksamhetsförutsättningarna inom handeln och konsumenternas köpbeteende förändras. Att det kommer en ny butik till dagligvaruhandeln gör också butiksutbudet mångsidigare för olika konsumentgrupper och ökar antalet närtjänster inom dagligvaruhandeln.

Ett ökat och mer varierat serviceutbud i Västra porten stärker stadens kommersiella attraktionskraft.

5.4.2 Stads- och landskapsbild

I området har anvisats bebyggelse redan i den gällande detaljplanen. Nu möjliggörs bebyggelse närmare Borgågatan i och med att ett torgområde som aldrig genomförts stryks från planen för området. Stadsbilden blir tydligare när planen genomförs.

På kartan nedan syns de affärsbyggnader som detaljplanelagts i Västra porten-området och hur de genomförts. Enligt den planerade detaljplanen kommer byggrätten i området att minska från 16 128 m²-vy till 10 400 m²-vy.

Såsom framförts ovan uppgår maximidimensionerna för områdena för handel i västra Lovisa till 40 000 kvadratmeter våningsyta, m²-vy. I den nuvarande detaljplanen uppgår den totala tillåtna våningsytan till 53 791 m²-vy (i planförslaget har byggrätten för ändringsområdet minskats med 5 728 m²-vy, och i och med det uppgår den sammanlagda våningsytan i området till 48 063 m²-vy).

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Landskapsplanen anvisar dessutom följande undre gränser för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse på denna plats i utvecklingszonen för tätortsfunktioner, om utredningar inte visar annat:

- centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy
- utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy.

I detaljplanerna omkring ändringsområdet har byggrätt anvisats med exploateringsstal som ligger mellan $e=0,35$ och $e=0,6$. I kvarteren har våningshöjden II anvisats. Av kartan nedan framgår att exploateringen av de byggda tomterna ligger klart under den tillåtna exploateringen; i genomsnitt cirka en tredjedel av den tillåtna våningsytan. Kommersiella byggnader har oftast endast en våning, och med tanke på det utrymme som krävs för parkering är det praktiskt taget omöjligt att använda hela byggrätten till butiksbyggnader.

Hittills har byggnader med en total yta på 14 470 m²-vy uppförts i området. Av detta klassificeras 7 052 m²-vy som butiksbyggnader, det vill säga mindre än hälften. En del av tomterna i området har till exempel bebyggts med lagerliknande affärsbyggnader som inte räknas som handelsverksamhet. Om större butiksenheter byggs på ett specifikt område är det vanligt att de utöver butikslokalerna innehåller omfattande lagerlokaler.

Den stora KLT-tomten i området är "Kvartersområde för affärsbyggnader eller kombinerade affärs- och industribyggnader. Industriutrymmenas andel av den bebyggda våningsytan får vara högst 2/3". Användningen av tomten kommer således att vara betonad på annat än endast butikslokaler.

Sammantaget har byggandet i området alltså varit mer varierat än endast detaljhandelsbyggandet. Exploateringen av de tomter som bebyggts har av praktiska skäl också varit betydligt mer behärskad än den exploatering som är anvisad i planen. Därför kan man konstatera att den sammanlagda våningsytan för den redan bebyggda våningsytan och eventuella nya detaljhandelsbutiker klart kommer att underskrida den maximidimensionering på 40 000 m²-vy som anvisas i landskapsplanen. Att den våningsyta som anvisats området helt och hållet byggs till butikslokaler är således endast teoretiskt.



Kvartersområden för affärsbyggnader och använd byggrätt i Västra porten-området.

5.4.3 Trafik

Den planerade bebyggelsen har en mindre inverkan på trafiken än den bebyggelse som den gällande planen möjliggör, eftersom byggrätten minskar.

5.4.4 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Planeringsområdet är huvudsakligen detaljplanlagt som ett industrikvartersområde som befinner sig i den befintliga stadsstrukturen i närheten av såväl trafiknät som nät för teknisk försörjning. Eftersom området ligger nära goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser är klimatpåverkan mindre än om området skulle ligga längre borta från trafikförbindelser och befintlig infrastruktur.

Klimateffekterna ytrar sig även som rikligare nederbörd, så det är ytterst viktigt att uppmärksamhet ägnas åt dagvattnet. Planen tar hänsyn till dagvattnet i de allmänna bestämmelserna.

5.4.5 Naturmiljö

Det område som reserveras för byggande är inte område i naturtillstånd.

5.4.6 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet är del av Bryggeribackens grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser om grund- och dagvatten. Planläggningen har konsekvenser för grundvattennivån och ytvattenflödet, eftersom den framtida bebyggelsen betydligt ökar de ytor som vattnet inte kan tränga igenom och från vilka regn- och smältvattnet ska avledas till terrängen.

Eftersom marken i planeringsområdet släpper dåligt igenom vatten, och för att planeringsområdet ligger i ett grundvattenområde, är det inte möjligt att hantera dagvattnet genom absorption på denna plats. I stället bör dagvattnet fördröjas så bra som möjligt på den plats där det uppkommer. Detta innebär att fördröjningsvolym måste anordnas för dagvattnet på ändringsområdet så att dagvattenflödet från kvartersområdet inte är större än det dagvattenflöde som bildas i området i nuläget.

5.4.7 Relation till landskapsplanen

Planen följer den gällande landskapsplanen. Planen följer landskapsplanens mål om att komplettera samhällsstrukturen. Planen bidrar till att genomföra området enligt den markanvändning som läggs fram i landskapsplanen.

5.4.8 Relation till generalplanen

Största delen av området saknar en delgeneralplan med rättsverkningar.

Till den del som området saknar en generalplan med rättsverkningar ska man enligt 54 § i lagen om områdesanvändning vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i lagen om områdesanvändning).

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads stadsstruktur. Vid bebyggandet av området utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen och kommunaltekniken.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Bebyggelsen i området är belägen inom den befintliga samhällsstrukturen.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Tjänsterna i området är lättillgängliga för alla trafikformer. Det finns goda lättrafikförbindelser längs både Borgågatan och Helsingforsvägen.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Området är lätt att nå med kollektivtrafik och lätt trafik. Vid utarbetandet av planen har man speciellt beaktat att dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt, vilket även minskar belastningen av områdets avloppsnät. Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi -, vatten- och avfallshanteringsnät.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Grundvattnet beaktas i planbestämmelserna, vilket säkerställer skyddet av grundvattnet.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Om detaljplanen genomförs förbättras verksamhetsbetingelserna för näringslivet. Planen svarar väl mot näringslivets planlägningsbehov och gör det möjligt att bygga ändamålsenligare affärsbyggnader i området.
7) att miljöolägenheterna minskas	Man strävar efter att minska miljöolägenheterna bland annat med ekologisk dagvattenhantering, bland annat med fördröjning av dagvatten. För planområdet har det utfärdats bestämmelser om skydd av grundvatten.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att förbättra och förenhetliga stadsbilden. Bebyggelsen kommer delvis att vara belägen i en redan byggd miljö. Det område som planläggs har redan tidigare planlagts för byggande, så ändringen är liten jämfört med den gällande planen. I den nya planen minskas byggrätten.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Den planerade markanvändningen minskar inte antalet rekreatiomsområden.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Den planerade markanvändningen stöder både stadens och de privata markägarnas mål.

5.5 Störande faktorer i miljön

Området ligger i närheten av motorväg och gatunät.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. En situationsplan skiss över hur området kommer att genomföras finns i bilaga 2.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av hur planområdet genomförs.

Lovisa 17.10.2025

Perttu Huhtiniemi, planläggningsingenjör