



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 6 NYSTADEN, DEL AV KVARTERET 619, BORGÅGATAN/LAPPTRÄSKVÄGEN



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framläggs planeringsprojektets läge och mål samt redogörs för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och programmet finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats på adressen www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/ under hela beredningstiden.

Lovisa 21.3.2025, 17.10.2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområde och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDE OCH PROJEKTETS BAKGRUND

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. Planområdet är i huvudsak i Lovisa stads ägo, med undantag av fastighet 434-6-619-24, där Tokmanni Lovisa finns. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 13.6.2024 § 88.

I gällande detaljplan är området i huvudsak anvisat som kvartersområde för affärsbyggnader (KL). I den del som gränsar mot Borgågatan har anvisats en gatuskvär/ett torg, som inte genomförts. I norra delen av området finns ett skyddsgrönområde (EV) som avgränsar planområdet från motorvägen.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med planen är att undersöka om gatuskvären kunde sammanfogas till att vara en del av kvartersområdet för affärsbyggnader. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni.

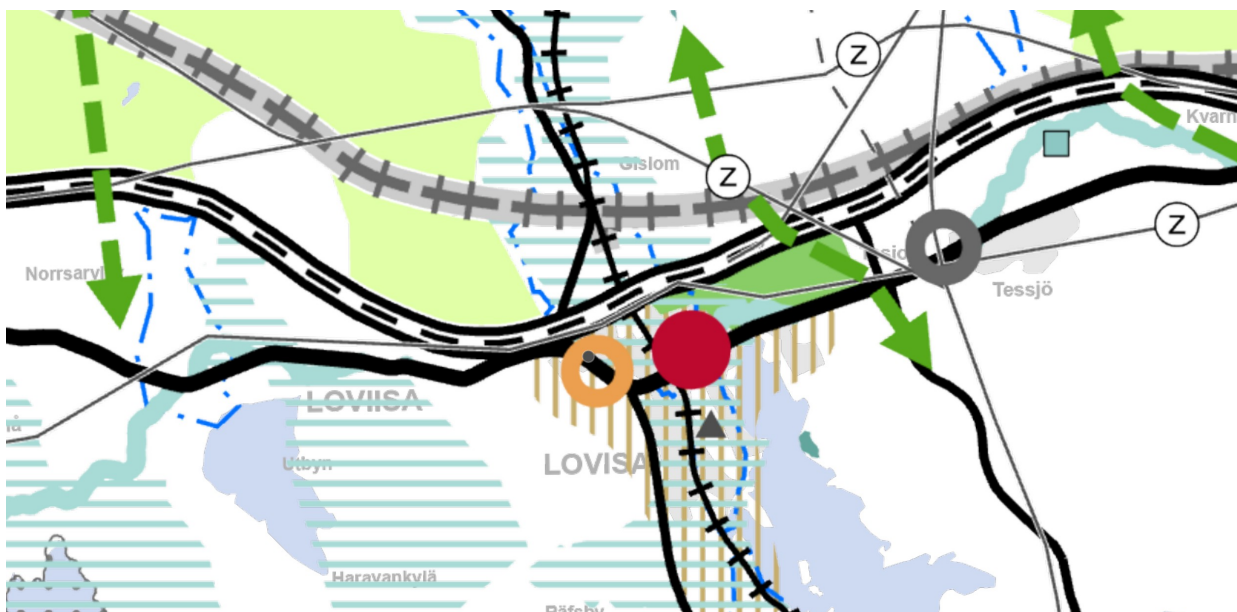
3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är cirka 4 hektar stort och obebyggd miljö, med undantag av Tokmannis fastighet. Området gränsar mot öster till industriområde, till jordbruks- och motorvägsområden mot norr, Lappträskvägen mot väster och Borgågatan mot syd. På planområdet finns Tokmannis affärsbyggnad som byggdes 2015. Annars är området obebyggt område och den nordöstra delen är åker. Norr om planområdet finns en kraftledningslinje vars servitutsområde når till planområdet. På området finns vatten-, dagvatten- och avloppslinjer, vilka delar kvartersområdet.

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som trätt i kraft genom högsta förvaltningsdomstolen beslut 13.3.2023.



○ 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.

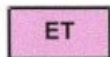
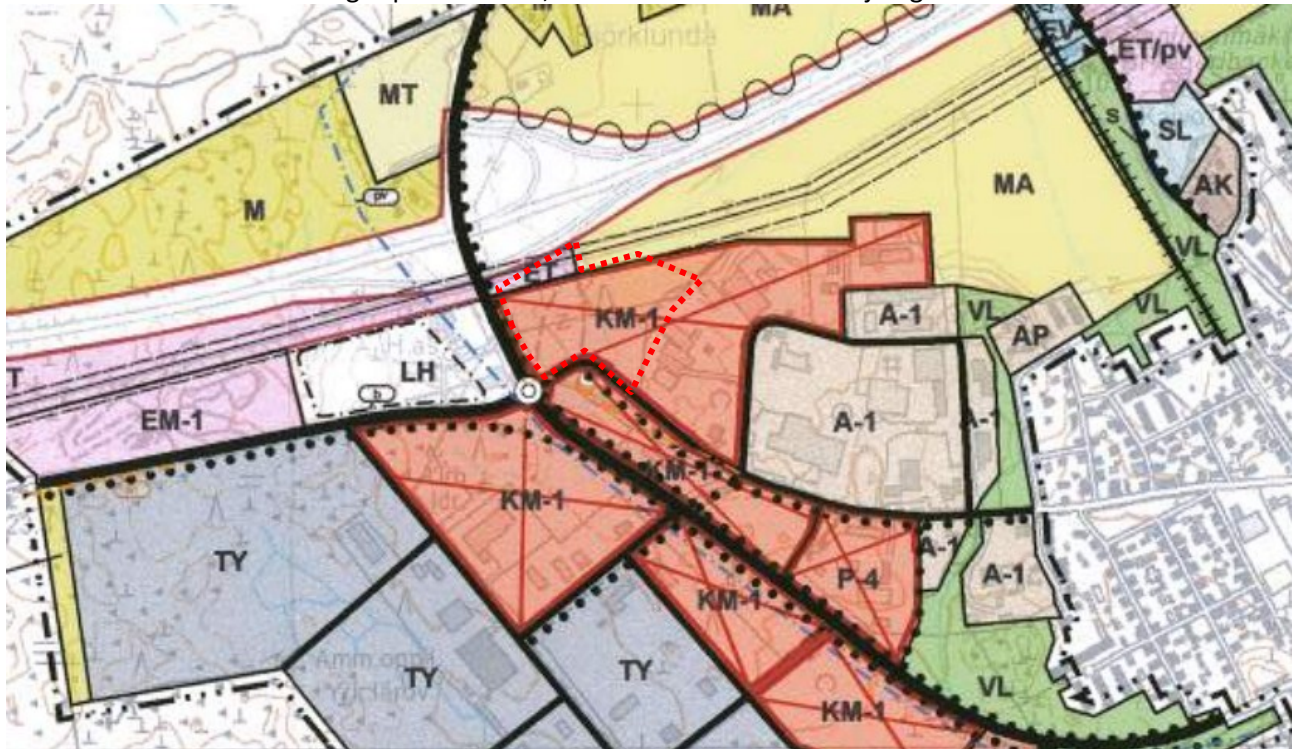
||||| Utvecklingszon för tätortsfunktioner

□ Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom

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

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors som fastställdes i miljöministeriet 16.2.2010. Annars 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.

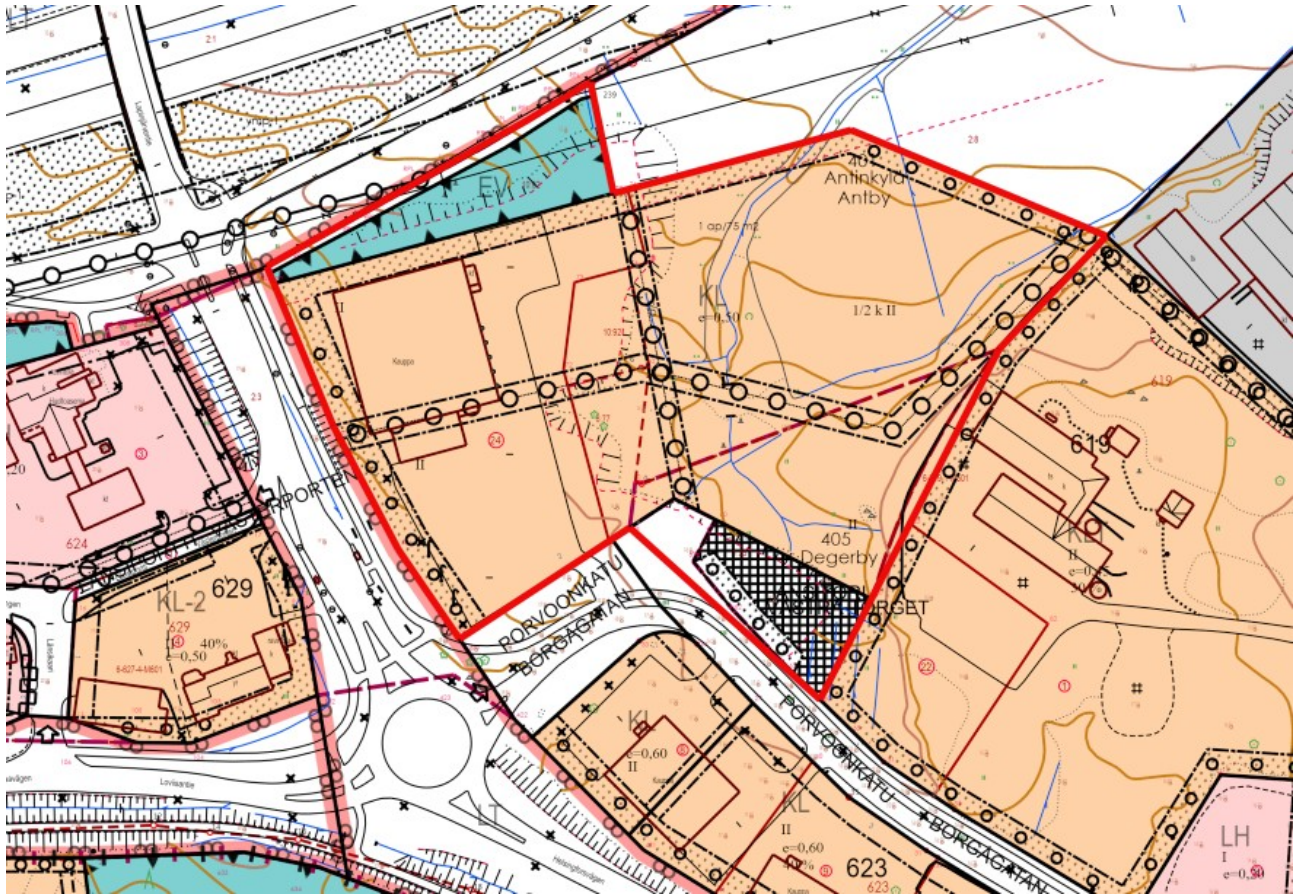


Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Område för samhällsteknisk försörjning.

Detaljplan

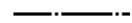
För området gäller två detaljplaner. Den ena detaljplanen godkändes 12.6.2002 och den andra som fastställdes 9.1.1991.



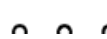
KL Kvartersområde för affärsbyggnader.

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.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Loviisan Länsiportin alueen asemakaava muutos, Kaupan selvitys (*Affärens utredning för Västra Porten*), Sitowise Oy 16.10.2025
- Länsiportin alueen vesihuoltosuunnittelu (*Vattenförsörjningsplanering för Västra Portens område*), Ramboll Finland Oy, 6.6.2025
- 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
- Delgeneralplanens utredningar

- Delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö, Naturutredning, Enviro, 20.11.2006
- Lovisa stad – Utveckling av företagsverksamheten samt lokaliseringmöjligheter Entrecon, 2006

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till den mark som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa kultur- och miljörelse r.f.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

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

Beredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allteftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och det preliminära utkastet till detaljplan tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

Målsatt tidtabell:

våren 2025

Planens förslagsskede

Tekniska nämnden framlägger planförslaget på Lovinfos anslagstavla och stadens webbplats för påseende under minst 30 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med lagen om områdesanvändning på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i lagen om områdesanvändning, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning, 26 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning).

Målsatt tidtabell:

hösten 2025

Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar bedömningen av utlåtanden och konsekvenser samt planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen (52 § i lagen om områdesanvändning). Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i lagen om områdesanvändning). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Målsatt tidtabell:

vintern 2026

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo eller stadens registratorskontor under den tid som planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–ons., fre. kl. 9–11.30 och 12.30–15
tors. kl. 9–11.30 och 12.30–17

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, stadsutveckling
PB 77
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

Lovisa stad, stadsutveckling

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
planläggningsingenjör

tfn 040 671 7674

Marko Luukkonen
stadsplaneringschef

tfn 0440 555 403