

ALEXANDERSGATANS DETALJPLANEÄNDRING LOVISA STAD

Projekt **Alexandersgatans detaljplanändring**
Typ **Responsrapport, utkastskede**
Datum **4.12.2025**
Författare **Heta Tuunanen**

INNEHÅLL

1.	Utlåtanden	1
1.1	Lovisa stad, Grundsäkerhetscenter, 16.3.2022	1
1.2	Lovisa stad, Nämnden för fostran och bildning / Nämnden för bildning och välfärd 23.3.2022	1
1.3	Nylands förbund, 30.3.2022	1
1.4	Kymenlaakson sähköverkko oy, 4.4.2022	2
1.5	Lovisa kultur- och miljörörelse	2
1.6	Östra Nylands räddningsverk, 2022-08-04	4
1.7	Borgå museum, 14.4.2022	4
1.8	Borgå stad, miljöhälsönämnden 19.4.2022	6
1.9	Nylands närings-, trafik och miljöcentral 21.4.2022	6
2.	Åsikter	10
2.1	Åsikt 1, 13.4.2022	10

1. Utlåtanden

1.1 Lovisa stad, Grundsäkerhetscenter, 16.3.2022

Inga utlåtanden.

Svar: Noteras.

1.2 Lovisa stad, Nämnden för fostran och bildning / Nämnden för bildning och välfärd 23.3.2022

Nämnden för fostran och bildning uppger att ändringen i den lokala detaljplanen kommer att möjliggöra välkomnad nybyggnation i stadens centrum. Kommittén uttrycker förhoppning om att det historiskt värdefulla byggnadsmaterialet i de aktuella kvartersen ska tas bättre tas i beaktande än den föreslagna planen.

Svar: Den lokala detaljerade planen har uppdaterats i förslagsstadiet så att alla gamla byggnader på Alexandersgatans sida kommer att bevaras och klassas som skyddade i planen.

1.3 Nylands förbund, 30.3.2022

Nylands förbund utfärdar inga uttalanden om utkastet till detaljplanen.

Svar: Noteras.

1.4 Kymenlaakson sähköverkko oy, 4.4.2022

Inga kommentarer.

Svar: Noteras.

1.5 Lovisa kultur- och miljöförening

Allmänt

Enligt Lovisas egen byggnadsordning, varifrån följande är ett direkt citat: *"byggnaderna måste anpassa sig till det omgivande landskapet. Vallar eller andra betydande förändringar av markytan är inte tillåtna utan särskild motivering. Byggnaden måste utformas för att passa formen på terrängen på byggarbetsplatsen. Byggnadernas placering på byggarbetsplatsen måste vara sådan att landskapets naturliga karaktär bevaras.*

Byggnation på höga och synliga kullar och steniga områden samt på fältområden bör undvikas. Om möjligt måste byggnationen vara placerad i anslutning till ett befintligt bostadsområde eller längs befintliga vägar."

Planändringen skulle försvaga landskapet avsevärt, och det finns inga särskilda skäl för det. Detta är förmodligen helt onödig planläggning: onödiga kvadratmeter med lägenhetshus och onödiga nya vägområden.

Den föreslagna motiveringen för vägen är påhittad. Eleverna vid det finskspråkiga skolcentret behöver inte den förkortade rutten.

Byggnaden enligt utkastet är belägen i ett åsskyddsområde, ett område för grundvattenskapning och en historisk stadsstruktur, och bryter mot bevarandet av alla ovan nämnda värdefulla enheter som ska skyddas.

Särskilt nämner avsnitt 3.2.5 i planbeskrivningen, Fladdermöss, frånvaron av fladdermöss i planändringsområdet. Vi frågar om fanns det någon observationspunkt i området överhuvudtaget? Hela området kring Kvarnåsen och Bryggeribacken är ett fladdermusområde, enligt de naturaktiva i området.

Dessutom uppmärksammar LKYL ry följande giltiga delgeneralplansbestämmelser: sr innebär att byggnaden inte får rivas och su är en markering som främjar skydd, och rivning kan inte genomföras utan motivering.

Planändringen sträver efter en betydande extra byggnadsrätt, vilket innebär att sr- och su-byggnaderna utgör ett hinder för nybyggnation. Detta är inte ett hållbart argument.

Sammansatt

- 1) De planerade byggnadsrätterna för tomterna längs Alexandersgatan (kvartersområde AL-6 i utkastet, fastighetsnummer 3:36 och 3:37) överstiger de nuvarande byggnadsrätterna med

2600 vånings-m². I projektplanen uppskattas antalet nya lägenheter till 55–71 lägenheter och antalet boende som flyttar in i dem är 75–97 personer.

Lovisas kultur- och miljörelse (LKYL) anser att markanvändning är för effektiv för en stad som strävar efter att bli Finlands bästa småstad.

- 2) Det underjordiska utrymmet i de nya byggnader som föreslås i utkastet är markerat till 2900 m². Byggnadernas grunder och källarhallen för 60 bilar kräver omfattande grävning som sträcker sig till flera meters djup.

Det lokala detaljerade planområdet är ett grundvattenbildningsområde. Enligt LKYL får grundvattnet i huvudvattenintagsverket inte vara hotat.

- 3) Förrådsbyggnaden av timmer på tomt 3:36, som är markerad som sr i den lokala generalplanen, är enligt utkastet planerad att lämnas utan skyddsmarkering, med löfte om att den ska rivas och flyttas till någon annan plats.

Enligt LKYL är byggnaden skyddad på sin egen plats och ägaren borde ta hand om renoveringen. Att se den mellan byggnaderna är trivsamt när man rör sig längs Alexandersgatan. Den uttrycker konkret grupperingen av byggnader från hundra år tillbaka och berättar om användningen av utrymmet vid den tiden.

- 4) Två helt reparerbara byggnader längs Alexandersgatan skulle rivas, varav en har en su-skyddsmärkning.

LKYL stödjer inte att den nya byggnaden ska markeras i den nya planen. Istället borde det ageras enligt den godkända lokala generalplanen och komplettera den i små utsträckningar.

- 5) Enligt LKYL skulle tomt 3:37, bakom nuvarande restaurangen Kronan, kunna rymma en mindre och lägre ny byggnad med trästomme och yta på cirka 5–6 lägenheter.
- 6) En ny gång- och cykelväg, kallad Bergsrådsgränden, planeras mellan Terrassgatan och Klockaregränden. Gränden är inte nödvändig. Det skulle bara vara ett underhållsproblem på grund av dess branthet. LKYL skulle ta bort gränden.
- 7) Den lilla stugan på den södra kanten av Bonga slotts tomt har markerats som skyddad med sr-markeringen i den lokala generalplanen (2001). Det finns inget skydd för den i utkastet av detaljplanen. Lägenhetsbyggnaden som planerades för tomten är däremot alldeles för massiv och dominerar landskapet. Bonga slott måste vara tydligt dominerande i storlek.

LKYL skulle utfärda en reparationsorder till ägaren för den lilla stugan enlighet med sr-skyddsorder. När det gäller våningshuset kan utkastet inte godkännas i sin föreslagna form. Lite fyllnadsbyggnation kan vara möjligt.

Svar:

- 1) Mängden byggnadsrätt har minskats i planförslaget.
- 2) Detaljplanen innehåller bestämmelser för grundvatten, vilka har kompletterats i förslagsstadiet. Bygandet av området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet.
- 3) Den södra änden av byggnaden har i detaljplanförslaget utsetts att bevaras.

- 4) Planlösningen har uppdaterats enligt förslaget så att de befintliga byggnaderna längs Alexandersgatan kommer att finnas kvar och inga nya byggnadsområden kommer att tilldelas gatusidan.
- 5) Planlösningen har ändrats till att vara mer sparsam i förslagsstadiet och mängden fyllnadsbyggnation har minskats. Planen tilldelar en fyravånings lägenhetsbyggnad och 1150 k-m² byggnadsrätt till den aktuella platsen. Det betyder uppskattningsvis 12 lägenheter. Planens bestämmelser innehåller bestämmelser om anpassning av byggnation till dess miljö.
- 6) I den nuvarande lokala detaljplanen är vägen avsedd för promenader och cykling utpekad i mitten av kvartersområdet. Vägen har inte realiserats på den plats som anges i den lokala detaljplanen. Vägen som delar kvarteret är svår när det gäller att genomförandet av kvartersområdet, och i planändringen har gatan utsetts för den södra kanten av kvarteret. Gatan har förbindelse från nedre stan till Kvarnåsen och till skolorna i Kvarnåsen.
- 7) Byggnaden som ligger på den södra kanten av Bonga slotss tomten har visat sig vara svårt skadad och bortom räddning, och därför har byggnaden inte blivit skyddad. Den nya byggnaden som tilldelats Bonga slotss tomten har sänkts en våning i planförslaget och byggnadsrättigheterna har minskats.

1.6 Östra Nylands räddningsverk, 2022-08-04

Räddningsfordonens tillgång till platsen måste tas med i beaktan i områdesplaneringen. Dessutom måste planen ta hänsyn till utgångsmöjligheterna för nya de byggnaderna som byggs i området, beroende på oavsett om utgången från byggnaden vid en olycka planeras helt oberoende (med minst två separata utgångar eller en utgång och en nödväg) eller med hjälp av räddningsmyndigheten (i byggnader med mer än två våningar, t.ex. med en lyftplattform).

För att möjliggöra räddningsenheters verksamhetsförhållanden har HIKLU:s riktlinjer för räddningsvägplanering och genomförande tagits fram, vilka gör det möjligt för planläggare- och byggplanerare att ta hänsyn till räddningsinsatsernas behov i målområdet.

Svar: I referensplanen som upprättats för området tar hänsyn till räddningsfordonens tillgång till platsen. Vid ansökan om bygglov måste en räddningsplan presenteras.

1.7 Borgå museum, 14.4.2022

Planområdet ligger cirka 100 meter från Lovisa marknadsplats mellan Alexandersgatan och Klockaregränden. Den norra sidan gränsar till Slottsgränden och den södra delen till Terrassgatan. Syftet med ändringen i den lokala detaljplanen är att möjliggöra tilldelning av tomterna 24, 36 och 37 för effektivare bostadsändamål. Målet är att bevara affärslokalerna längs Alexandersgatan och att livliggöra stadens centrum. En orealiserad gång- och cykelled enligt planen kommer att placeras vid planeringsområdets kant.

En del av den östra delen av planområdet är en del av det av riksintresse betydelsefulla byggda kulturmiljöområdet (RKY) i nedre stan. Den norra sidan av planeringsområdet är en del av Esplanad RKY-området i Lovisa. Dessutom finns två regionalt betydelsefulla kulturmiljömarkeringar i kraft, liksom den regionalt betydelsefulla Lovisa stadscentrums markering. De detaljplaner som godkändes 1986 och delvis 1998 är huvudsakligen i kraft i området. I dessa har vissa byggnader fått sr-, sr1- eller su-märkningar som skyddsmarkeringar. Markeringarna motsvarar inte längre helt dagens skyddsuppfattningar, eftersom vissa av dem

tillåter att byggnaden flyttas. Generalplanen för området är från 2001 och i den har alla andra byggnader skyddsmarkeringar (sr, su) förutom bageribyggnaden Hamberg-huset (tomt 36) som vetter mot Alexandersgatan och Bonga slotts ekonomibyggnad.

Utkastet föreslår ett fyravånings hyreshus i den södra delen av Bonga slott-tomten och tre fyravånings lägenhetshus på den inre kanten av tomtarna 36 och 37, samt en tvåvånings ny gavelbyggnad längs Alexandersgatan mellan huvudbyggnaderna R1 och R5 för att ersätta uthusen R2 och R6. Det är möjligt att använda 1/2 eller 3/4 av vindsvåningarna i lägenhetsbyggnader som ingår i golvytan, vilket anges i bestämmelserna, att göras som ett indraget taklager. I utkastet till plan är Bonga slott (SR-14) och huvudbyggnaderna längs Alexandersgatan (sr-15 och sr-16) markerade med skyddsmarkeringar.

I samband med planmaterialet för den lokala detaljerade planändringen har en kort byggnadshistorikrapport presenterats, vars författare också har lagt fram ett förslag om nybyggnation i planområdet. Baserat på rapporten ser Borgå museet inga särskilda skäl att försvaga områdets kulturella och historiska värden när det gäller byggnadsskydd.

Borgå museet anser att Hambergs gård bör bevaras i sin nuvarande form. Pakaritupa är en byggnad som var en väsentlig del av tomtens ursprungliga plan och senare har inhyst t.ex. Aleksandra Hambergs bokhandel. Gården är ett gott exempel på en typisk urban egendom från empirisk tid, som förutom huvudbyggnaden har nödvändiga uthusen vid gårdens kanter. Byggnadernas värde är också kopplat till deras byggplats. Vid flytten förstörs den ursprungliga enhet som byggnaderna bildade. Dessutom är det utmanande att flytta byggnaden så att den inte förlorar sina ursprungliga detaljer. Som museet redan visade i den inledande förhandlingsfasen finns det också historiska skäl för att bevara tomtstrukturen. Borgå museum föreslår skyddsmarkeringar för både tvärgående utbyggnader (R2 och R6) och uthuset (R3) längs Alexandersgatan.

Skyddsbestämmelser måste alla åtföljas av en bestämmelse "*som inte får rivas*". Dessutom ska "*museimyndigheten ges möjlighet att utfärda ett uttalande om åtgärder rörande byggnaden.*"

Borgå museet är oroligt över höjden på den föreslagna nybyggnaden i en kulturellt och historiskt värdefull miljö. Illustrationerna i planmaterialet fokuserar på vyer av de omgivande områdena, och effekterna på de omgivande RKY-områdena har inte studerats. Byggnationens effekter på nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljöer bör därför studeras noggrant.

När det gäller arkeologiskt kulturarv anges följande. På 1540-talet fanns det nio skattebetalare i byn Degerby. Senare utvecklades området till en förort söder om landfästningen Lovisa. På kartan från 1747 har förorten sträckt sig till den östra delen av planområdet, hela vägen till nuvarande Slottsgränden. Det har funnits några enskilda byggnader längs nuvarande Klockaregränden. Inget av den historiska bosättningen har troligen överlevt. Den historiska byplatsen Degerby (1000022528) har registrerats i fornminnesregistret som ett möjligt fornminne och har placerats några kvarter öster om planområdet, vid Degerby Gille, där det finns störst sannolikhet för bevarande av de gamla byggnaderna. Även om planområdet har varit bebott under historisk tid, har den nyare markanvändningen varit så intensiv att arkeologiska undersökningar relaterade till planen inte krävs.

Svar: Planlösningen har ändrats till planförslaget och alla gamla byggnader längs Alexandersgatan har utsetts för bevarande. Den sydligaste av byggnaderna tvärs över gatan har utsetts till delvis bevarande (byggnad R6 i byggnadshistoriska rapporten).

Gaveln vid gatusidan, som är värdefull för stadsbilden, har utsetts till en kulturellt, historiskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull del av byggnaden. Byggnaden byggdes ut under andra halvan av 1900-talet mot innergården. Denna del har inte utsetts för skydd i planen, men gatusidan, som är värdefull för stadsbild, har bevarats.

Planlösningen har ändrats till förslagsstadiet så att den nordligaste tomten av Alexandersgatan, Hambergs gård, huvudsakligen kommer att bevaras. Den södra änden av gårdsbyggnaden i gården (byggnadshistoriska rapportbyggnad R3) har i planförslaget utsetts till en del av byggnaden som är värdefull vad gäller kulturhistoria, arkitektur eller stadsbild. Enligt byggnadshistorikrapporten har den timmerbyggda södra ändan bevarats i sitt ursprungliga utseende. I planlösningen kompletteras Hambergs gårdsområde med en ny byggnad i den norra delen av gården, vars antal våningar har minskat med en våning jämfört med utkastet.

Skyddsbestämmelserna har kompletterats enligt museets förslag.

I planförslaget har antalet nya byggnader minskats och antalet våningar har sänkts för den nordligaste nya byggnaden på Alexandersgatan-sidan och den nya byggnaden på Bonga slotts-tomten. Bedömningen av effekterna av genomförandet av detaljplanen på den byggda kulturmiljön har kompletterats i planbeskrivningen. En ny illustrationsbild av synligheten hos de nya byggnaderna från Lovisa torg, belägen i Esplanad RKY-området i Lovisa, har ritats och lagts till i planbeskrivningen.

1.8 Borgå stad, miljöhälsonämnden 19.4.2022

Miljöhälsonämnden har inga kommentarer om utkastet till Alexandersgatans detaljerade planändring.

Svar: Noteras.

1.9 Nylands närings-, trafik och miljöcentral 21.4.2022

Syftet med ändringen i den lokala detaljplanen är att möjliggöra att tomterna 24, 36 och 37 kan avsegras för mer effektiv bostadsanvändning. Målet är att livliggöra Lovisas centrum genom att behålla affärslokalerna på gatunivå Alexandersgatan och genom att skapa nya lägenheter i stadens centrum.

Förändringen i den lokala detaljplanen kommer att bilda ett kvartersområde med bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7). Planområdet kommer att rymma byggnader med kulturellt och arkitektoniskt historiskt värde, utöver vilka fyra 41/2–43/4 våningar höga lägenhetsbyggnader planeras att placeras där. Totalt föreslås byggnadsrätter på 5 700 k2 för dem.

Planområdet är delvis en del av den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön i nedre staden Lovisa (RKY 2009), men är begränsad till både detta och den nationellt betydelsefulla kulturmiljön Lovisa Esplanade (RKY 2009). Enligt de nationella markanvändningsmålen för dessa kulturmiljöer måste deras värderingar skyddas. I den nuvarande regionala planen har området definierats som en regionalt värdefull kulturell miljö. Enligt bestämmelserna i landskapsplanen måste de särskilda värdena i den naturliga och kulturella miljön bevaras och skyddas.

Området omfattas av den delgeneralplanen för centrala Lovisa och nedre staden från 2001. Kvarteret har utsetts till ett område för stadskärnans funktioner (C) samt tjänster och administration (P). Det finns också skyddade byggnader (sr, su). Enligt bestämmelserna i den lokala huvudplanen måste särskild uppmärksamhet ägnas åt att säkerställa att förändringar och nybyggnation passar in i miljön historiskt och i stadsbilden, respekterar de stilistiska dragen som är kopplade till dess egen miljöns tid och förenar miljön. Detta gäller huvudbyggnaderna, ekonomibyggnader, staket och andra strukturer på tomterna, liksom byggnation, belysning och möblering av gator, parker och andra offentliga områden. De nödvändiga instruktionerna måste bifogas de detaljerade planerna.

Ändringen av detaljplanen strider delvis mot delgeneralplanen för stadens centrum, eftersom bostäder föreslås för kvartersområdet för tjänster och administration. Byggrätten för AL-kvarteret är totalt 1450 k-m², och det har inte angetts vilken del av det som är bostäder, kommersiella och kontorslokaler. Ingen mer detaljerad översyn av huvudplanen har genomförts för kvarteret. Baserat på planmaterialet är det också oklart om detaljplanen tillräckligt tar hänsyn till de allmänna bestämmelserna i generalplanen om miljöanpassad (se kulturmiljö).

Om generalplanen tydligt är föråldrad kan detaljplanen upprättas eller ändras i sitt innehåll av en berättigad anledning på ett sätt som avviker från generalplanens styreffekt. I detta fall måste det dock säkerställas att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och att bestämmelserna om innehållskraven i generalplanen måste beaktas (42 § i markanvändningslagen).

Med hänvisning till ovanstående måste planbeskrivningen ange på vilket sätt generalplanen är föråldrad, på vilka grunder den kan avvika från och det måste säkerställas att lösningen anpassar sig till generalplanens helhet. Detaljplanen måste specificeras i detta avseende.

Kulturmiljö

Värdena på de befintliga byggnaderna har identifierats och skyddats genom lämpliga skyddsbestämmelser. Bevarandet av innergården i AL-6-kvarteret bör dock undersökas vidare. Det är ett representativt exempel på en typisk tomt från empire-tid, där det förutom huvudbyggnaden finns uthus kopplade till gårdsplanen. Planmaterialet föreslår inte en minskning av värdet på de gårdsbyggnader som föreslås riva. I detta avseende är det inte möjligt att bedöma om deras värden som avses i 54 § i markanvändnings- och bygglagen har försvunnit i sådan utsträckning att de inte behöver skyddas.

Ur perspektivet av den byggda kulturmiljön och särskilt de nationella värdena som är kopplade till den, är de nästan femvånings hyreshus som föreslås för området problematiska. NTM-centralen förhållde sig försiktig för dem i förhandlingarna med myndigheterna om ändringen i den lokala detaljplanen som hölls den 18 juni 2018 i enlighet med avsnitt 66 i markanvändnings- och bygglagen.

Illustrationer och perspektivbilder har bifogats till planmaterialet, där området huvudsakligen undersökts från Alexandersgatans riktning. Baserat på dessa kommer miljön att förändras, utöver vilka planeringsprinciperna för den gamla stadsstrukturen, där bostads- och kommersiella byggnader ligger längs gatan och gården samt uthusen på gården, kommer att förändras. Höjden på lägenhetsbyggnaderna reser sig tydligt över gatubyggnaderna på Drottninggatan.

Det går dock inte att uppskatta mer exakt utifrån illustrationerna, och det är oklart utifrån planmaterialet vilken påverkan lägenhetsbyggnaderna kommer att ha på den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön i nedre staden Lovisa och den nationellt betydelsefulla byggda

kulturmiljön på Lovisa Esplanad, som är särskilt värdefull för stadsbilden. Planmaterialet innehåller inte en separat rapport om effekterna av byggnationen möjliggjord av planen på de ovan nämnda områdena RKY 2009.

Frågan måste granskas särskilt noggrant och noggrant med lämpliga rapporter för att avgöra om planlösningen uppfyller innehållskraven i en detalhplan som avses i 54 § markanvändnings och bygglagen.

Grundvatten och dagvatten

Detaljplanen identifierar platsen för planområdet i grundvattenområdet, grundvattenbildningsområdet, vilket är viktigt för Bryggarebackens vattenförsörjning. En separat grundvattenundersökning har beställts i samband med planeringsarbetet. Baserat på grundvattenundersökningen är grundvattennivån norr om planområdet cirka +6 m. Observationsrören som installerats i planområdet var torra. De lägsta byggnivåerna för de planerade underjordiska anläggningarna är cirka +12,7 m, så det kommer att finnas en tillräcklig skyddstjocklek mellan grundvattnet och de lägsta byggnadsnivåerna.

Planbestämmelserna tar hänsyn till grundvattnets skydd på ett mycket generellt sätt. Nylands NTM-central anser att den lokala detaljerade planen bör innehålla tillräckliga bestämmelser för skydd av grundvattnet.

Följande saker måste läggas till i planreglerna. Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av miljöskyddslagens förbud mot grundvattenförorening samt vattenlagens bestämmelser om tillståndsplikt för projekt. Byggnaderna måste grundas på ett sådant sätt att byggandet inte påverkar grundvattennivån eller dess strömmar. Energi-brunnar får inte byggas inom grundvattenområdet.

Värmeoljetankar måste placeras i en skyddande bassäng antingen under ett tak eller inne i byggnaden. Volymen i inneslutningsbassängen måste vara större än volymen av värmeoljan som ska lagras.

Parkeringsområden samt platser för avfallskärl ska beläggas med ett oljeogenomsläppligt ytskikt eller en konstruktion med grundvattenskydd. Bestämmelsen gäller även källarutrymmen och underjordiska parkeringsutrymmen.

De aktiviteter som tillåts i planen har ingen betydande påverkan på dagvattnets kvalitet, och regler har utfärdats för deras behandling. Läget i grundvattenområdet innebär dock begränsningar för absorption av dagvatten eller dess utsläpp i områdets diken.

På grundvattenområdet får endast rena takvatten fördröjas och infiltreras. Dagvatten från parkerings- och andra trafikerade områden ska ledas via oljeavskiljare, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.

Byggarbetsplatsens vatten under byggnationen av parkeringsgaraget får inte heller behandlas eller absorberas i grundvattenområdet.

Planområdet ligger i sin helhet i ett grundvattenområde, vilket är anledningen till att regler om dagvatten kan presenteras antingen i avsnittet om dagvatten eller i grundvattenbestämmelser. Det viktigaste är att de tas i beaktande.

Slutligen

När planeringsarbetet fortskrider är det en bra idé att arrangera en fungerande förhandling om den, till exempel gällande generalplanens föråldrade natur och dess effekter.

Svar: Detaljplanen innehåller flera bestämmelser gällande stadsbilden. Bestämmelserna har kompletterats med följande bestämmelser:

- *Vid all byggnation, inklusive gårdsområden, måste särskild uppmärksamhet ägnas åt områdets helhetsbild och historiska stil.*
- *Byggandet av offentliga områden måste anpassa sig till omgivningen i förhållande till stadsmiljön.*

Bestämmelserna för AL 8-kvarteret har kompletterats med en föreskrift: Av kvarterets våningsyta får högst 1/3 användas för affärs-, kontors- och servicelokaler. Det har inte velats att närmare definiera fördelningen av kvarterets byggnadsrätter till bostäder samt affärs och kontorslokaler. Kvarterets huvudsakliga syfte är bostäder, men det har inte velats utesluta placeringen av affärs- och kontorslokaler i kvarteret. Det finns mycket tomma affärslokaler i centrala Lovisa, så att tilldela ett minimiantal affärs- och kontorslokaler anses inte lämpligt.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en relation till den nuvarande generalplanen.

Kulturmiljö

I planförslaget AL-6 har uthusen i kvartersområdet vinkelrätt mot Alexandersgatan utsetts till skydd, liksom gårdsbyggnaden på den nordligaste tomten. Den ursprungliga södra delen av byggnaden har utsetts för skydd, och den ursprungliga änden av byggnaden på gatusidan av byggnaden på Alexandersgatan har avsetts för skydd.

I planförslaget har antalet våningar i den nordligaste byggnaden i AL-6-kvartersområdet och antalet våningar i den nya byggnaden på Bonga slotts-tomten sänkts med en våning. Den nya byggnaden på Bonga slotts-tomten har tre våningar, där på översta våningen kan hälften av ytan på byggnadens största våning användas som en yta som kan räknas som våningsyta. Den nordligaste byggnaden i AL-6-kvarterset är trevånings och den sydligaste byggnaden är fyra våningsbyggnad. Av översta våningen i dessa byggnader kan 3/4 av ytan på byggnadens största våning användas som en yta som kan räknas som golvyta.

I planförslaget har antalet nya byggnader minskats och antalet våningar har minskats. Byggnationens effekter på RKY 2009-områdena har kompletterats i planbeskrivningen. En ny illustration har tagits fram av synligheten av de nya byggnaderna från Lovisa torg i RKY-området på Esplanaden i Lovisa, vilket finns i planbeskrivningen.

Grundvatten och dagvatten

Planförslaget har kompletterats med bestämmelser relaterade till grundvatten och dagvatten i enlighet med uttalandet, med undantag för bestämmelsen om placering av värmeoljetankar, som inte motsvarar dagens uppvärmningsformer.

Slutligen

Ett förhandlingsmöte om planen har hållits med representanter från NTM-centralen och Borgå museum den 17 september 2025. Promemoria från förhandlingen kommer att läggas till i planmaterialet.

2. Åsikter

2.1 Åsikt 1, 13.4.2022

Vi vill informera dig om följande åsikter om utkastet till lokal detaljerad plan:

- 1) Vi anser att planindelningen av kvarters 302 och 305 i sin helhet bör genomföras enligt lika principer och i huvudsak samtidigt. Den enhetliga behandlingen av invånarna och utvecklingen av den värdefulla och enhetliga byggda kulturmiljön i Alexandersgatan i stadsbilden talar för detta.
- 2) Planen för vår fastighet bekräftades 2015, och vi fick då inte delta i planeringen. Det lades till i huvudbyggnadens planbeteckning att byggnadens vind på 210 m² inte får användas för bostäder eller kontor. Det noterades i planbeteckningen att takets höjd inte får ändras med en millimeter eller takets lutningsvinkel. Detta genomfördes med en bestämmelse: byggnadens takhöjd är 30,62 m och takfotshöjden är 27,90 m över havet.

Enligt planbestämmelsen är åshöjden för den östra delen av gårdsbyggnaden 24,20 m och takfotshöjden 21,00 m över havet. Åshöjden på den västra delen av gårdsbyggnaden är 25,30 m och takfotshöjden är 22,90 m över havet. Takfoten och åshöjderna på den östra delen av gårdsbyggnaden får inte ändras. I praktiken förhindrade reglerna också värmeisolering och användning av taket på gårdsbyggnaden.

Takhöjden på de planerade femvåningsbyggnaderna som ska byggas på gårdssidan är tydligen 29,83 m. Detta är särskilt problematiskt med tanke på byggnaden som planeras i hörnet av Slottsgränden, eftersom den är 4,5 meter högre än höjden på den skyddade och nationellt värdefulla byggnaden intill i planen, som är 25,30 meter. Detta är oacceptabelt och skulle förstöra den skyddade trädgården med dess enormhet. Höjden på den nya byggnaden måste begränsas till samma höjdbegränsningar som de som staden har på vår tomt. Som grannar hoppas vi fortfarande att den skyddade byggnaden i trädgårdsområdet inte ska rivas, utan att den och dess trädgårdsområde kommer att bevaras.

Vid närmare granskning av det presenterade materialet är det uppenbart att illustrationerna av den planerade entiteten som presenteras i den är missvisande. Gårdsbyggnaden vid Alexandersgatan 6 från 1860 är tydligen placerad med en höjd cirka 5 meter högre än den är, vilket gör att det planerade området med byggnadsmassor framstår som mer blygsamt än dess storlek.

Skuggningsbeskrivningen som presenteras i materialet, det vill säga vilken typ av skuggning byggnaderna orsakar på gården till grannfastigheten, är missvisande. Det har föreslagits att de nya byggnaderna inte kommer att orsaka någon skugga på vår tomts tomt. Den planerade byggnaden skulle dock ligga 5 meter från tomtgränsen och vara cirka 20 meter lång och över 10 meter bred med platt tak, vilket innebär att den planerade 4,5 meter högre byggnaden skulle ha en betydande skugga över terrassområdet på vår fastighet och caféet som finns där, samt i trädgården som skyddas av Museiverket. Empiriskt är skuggans längd klockan 10 den 18 mars cirka 10–15 meter lång och cirka 10 meter bred i trädgården, det vill säga mer än 100 m²

skugga skulle bildas i trädgården. Därmed skulle solens täckning hindra både caféets verksamhet och skugga den skyddade gården med sina paviljonger.

- 3) För syftet med uttalandet har vi begärt den 16. mars illustrationer och snittbilder mot det planerade byggprojektet från det nationellt värdefulla Lovisa torg längs Alexandersgatan, från kyrkans riktning mot slutet av vår gårdsbyggnad mot Bonga och över gårdsområdet på vår tomt parallellt med Slottsgränden vid paviljongen; De nämnda bilderna inkluderar de fastigheter vi förvaltar.

Illustrationer och snittbilder har inte lämnats in senast den 13 april. Det framgår inte av det presenterade materialet hur de planerade byggnaderna ser ut från vår skyddade gård. De fotografier som begärs för förberedelsen av ärendet och för att kommentera ärendet är nödvändiga.

- 4) Byggnadsrättigheterna för fastigheterna måste vara proportionerliga, och markanvändningsavtalet för de ytterligare byggnadsrätter som ingår måste skydda stadens intressen och likabehandling av invånarna.
- 5) Vi har presenterat planer på fönster som ska placeras på bakfasaderna på trädgårdsbyggnaden samt termisk puts. Det finns stora utrymmen i gårdsbyggnaden som inte har något fönster, och fönsteröppningen kan inte öppnas åt något annat håll. Som en del av planläggningsprocessen måste en överenskommelse ingås med grannfastigheten ägare om hur fasaden som gränsar till tomten ska renoveras.
- 6) Enligt den information vi fått är bakfasaden på gårdsbyggnaden inte tomtens gräns, men vår tomt fortsätter en tid efter det. Detta måste klargöras som en del av planläggningsprocessen.

Svar:

- 1) En detaljplansändring har tagits fram för den nordligaste tomten i kvarters 302, och fick juridisk kraft 2015. Det nuvarande området för ändring av den lokala detaljerade planen har huvudsakligen en giltig lokal detaljplan från 1986, som inte har genomförts. Ändringen av detaljplanen för de södra tomtarna i samma kvarters har initierats av markägarna.
- 2) Referensplanen och detaljplanlösningen har ändrats i förslagsstadiet så att antalet nya byggnader som tilldelats tomtarna på Alexandersgatan-sidan har minskats till två. Antalet våningar i den nordligaste byggnaden har beräknats med en, så att antalet våningar i det nordligaste byggnadsområdet är III(3/4), vilket innebär att en trevåningsbyggnad kan byggas på byggnadsområdet, på översta våningen där 3/4 av ytan på den största våningen kan användas som utrymme som ingår i byggnadsområdet. Antalet våningar i det sydligaste byggnadsområdet är IV(3/4). Det nordligaste byggnadsområdet är utpekad 8 meter från tomtens gräns på norra sidan.

Skuggningsmodellen i referensplanen har uppdaterats.
- 3) En ny illustration av synligheten hos de nya byggnaderna från Lovisa torg belägen i Esplanad RKY-området i Lovisa, har ritats och lagts till i planbeskrivningen. Dessutom presenterar referensplanen andra utskärningar och illustrationer av möjlig implementering av planen.

- 4) I planförslaget ökar inte byggnadsrätten jämfört med den nuvarande lokala detaljplanen.
- 5) I planlösningen är byggnadsyta för den nya byggnaden som tilldelats den nordligaste tomten utpekad 8 meter från tomtgränsen. En bestämmelse har lagts till i planens allmänna bestämmelser: "Vid byggandet av tomt 1 i kvarters 302 måste de underjordiska strukturerna i byggnaden som ligger vid gränsen till tomt 35, och som kan sträcka sig till sidan av tomt 1, beaktas."
- 6) Tomtens gräns har inspekterats av staden, och enligt stadens kartmaterial finns det inget fel i tomtens gräns.