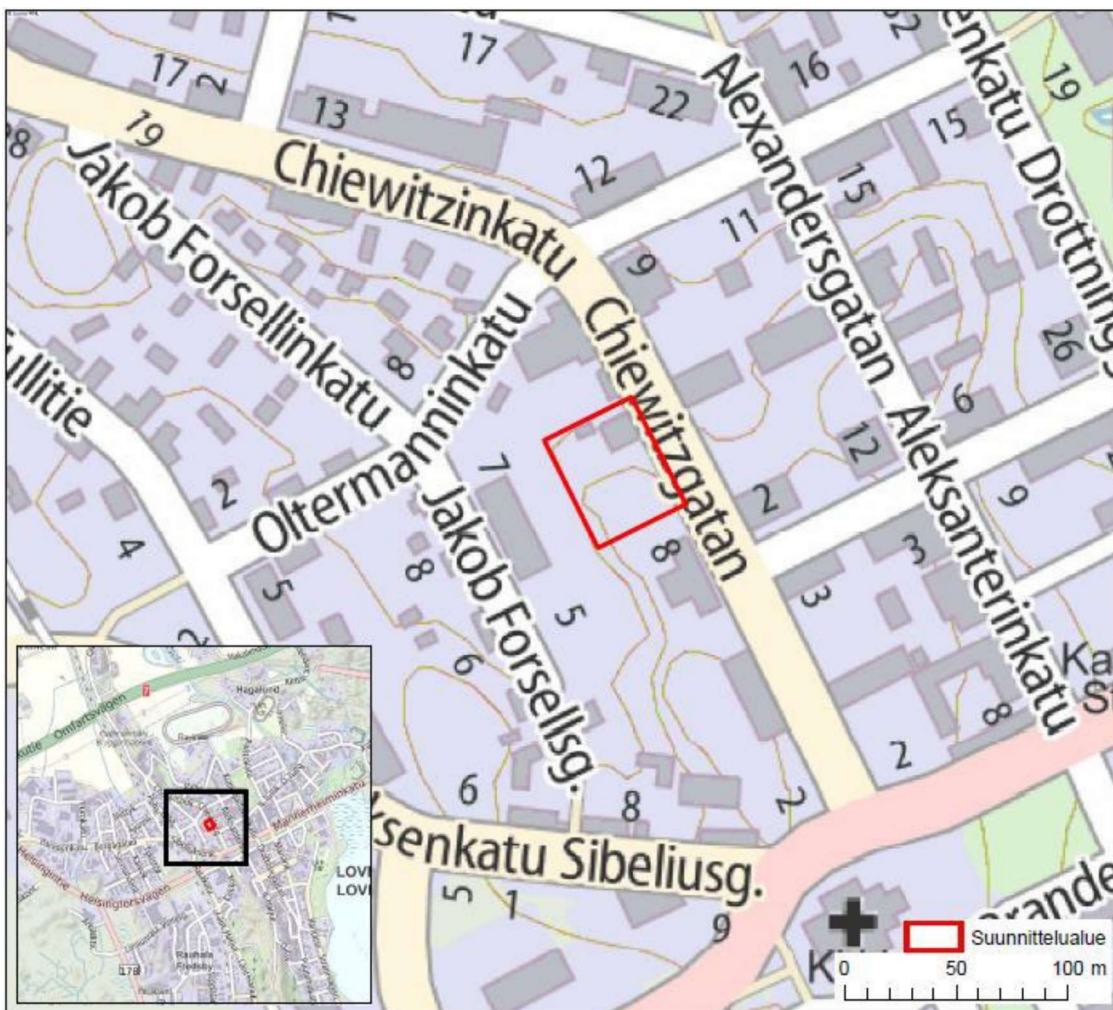




Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 1, NORRTULL, DEL AV KVARTER 109, CHIEWITZGATAN 10 OCH 12



I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör 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 det 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 <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/> under hela beredningstiden.

Lovisa 11.8.2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet 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 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 väster om Chiewitzgatan i Lovisa centrum. På fastigheten 434-1-109-10 finns ett 2-vånings egnahemshus med två bostäder byggt på 1960-talet och dess inhägnade gård. Fastigheten 434-1-109-11 är obebyggd och vid dess västra och norra kant finns en jordvall under vilken det finns rester från en rysk befästning. På jordvallen växer en del träd vid egnahemshusets staket.

Vid Chiewitzgatan finns flera flervåningshus i rödtegel och vid ändan av gatan mot staden finns Lovisa kyrka i rödtegel. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för Bryggeribackens (0158555) vattenförsörjning och det utgör en del av den regionalt värdefulla kulturmiljön i Lovisa stads centrum. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga naturskyddsområden. Planeringsområdet ligger på ett vidsträckt område med fornlämningar.

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99. Lovisa stad och de privata markägarna har inbördes avtal om planläggningen.

MÅLET MED PLANERINGEN

Genom detaljplanen undersöks en ändring av användningsändamålet för planeringsområdet till område för småhus samt område för flervåningshus.

Målet är att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna, utjämning av marken eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

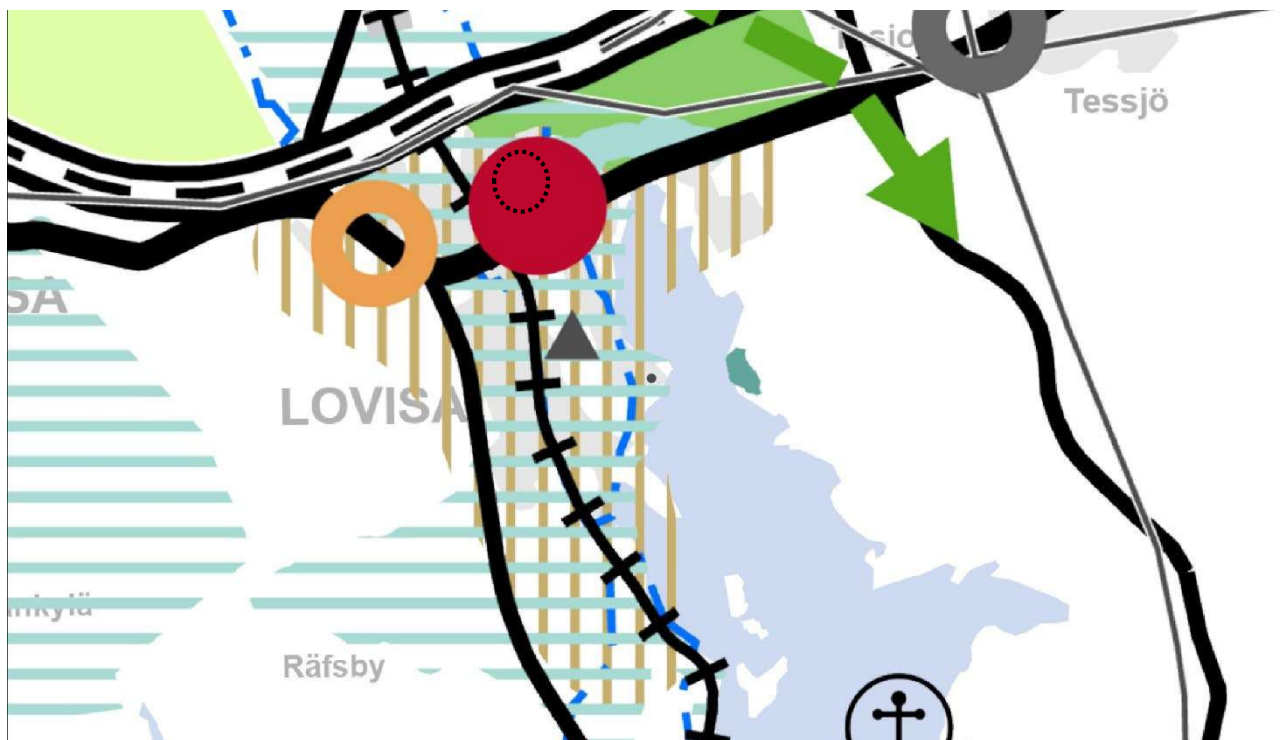
Allmänt

Planeringsområdet är cirka 2 400 m² stort och i privat ägo. Planeringsområdet är delvis bebyggt. Enligt gällande detaljplan är den bebyggda delen inte planenlig och finns ännu outnyttjad byggnadsrätt. Området gränsar i norr mot industriområde med begränsat boende, öster- och söderut till flervåningshus och västerut till Chiewitzgatan. Närområdets karaktär formas främst av flervåningshus i

huvudsakligen rött tegel, två egnahemshus i vit puts, vattenverkets röda tegelbyggnad och därefter norrut trähuskvarter och gamla Mejeriet i ljus puts.

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



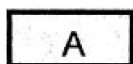
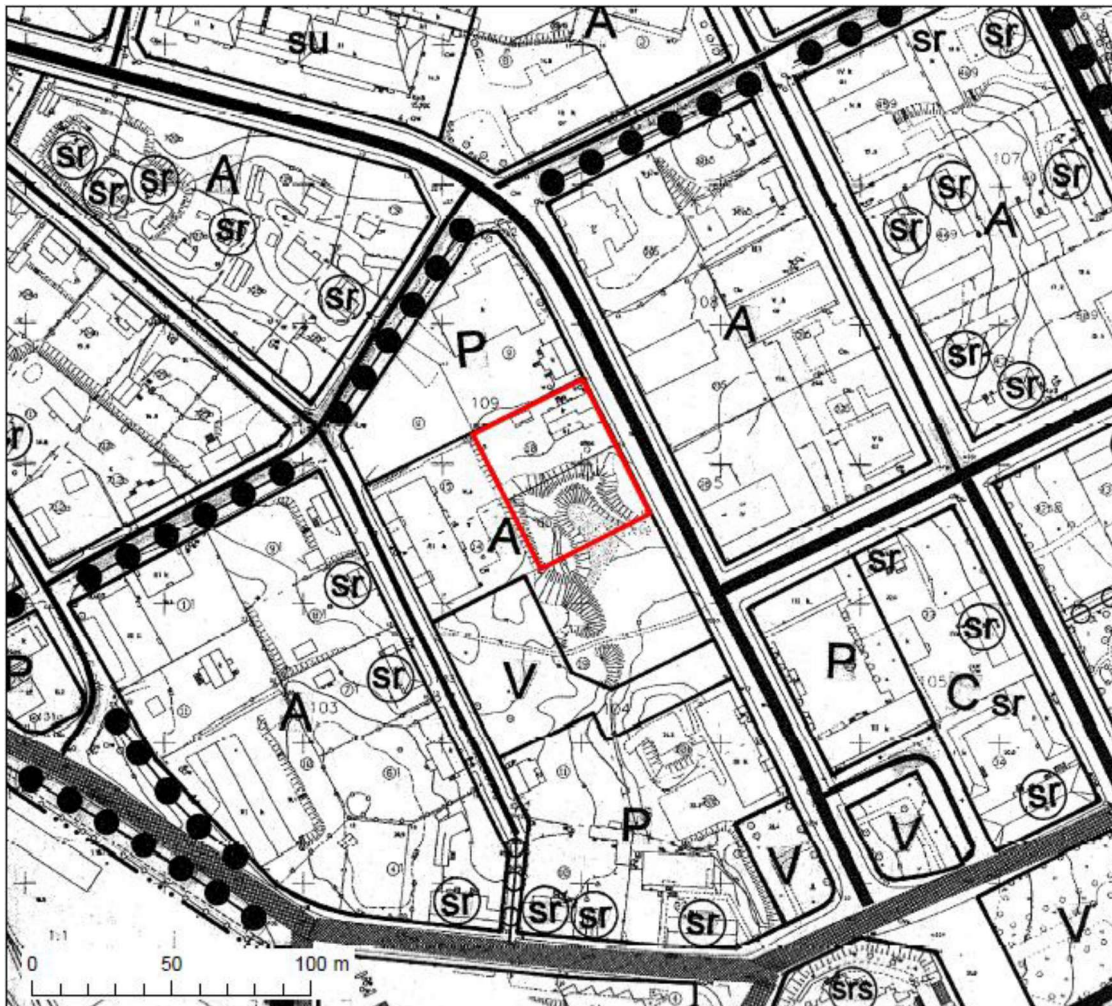
Pohjavesialue
Grundvattenområde



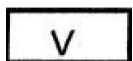
Suunnittelualue
Planeringsområde

Generalplan

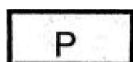
För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med A-beteckning, *Område för i huvudsak boende*. Området gränsar till förbindelsegata (del av Chiewitzgatan) och P-område *Område för i huvudsak service och förvaltning*.



Huvudsakligen bostadsområde



Rekreatiomsområde



Huvudsakligen område för service och förvaltning



Förbindelsegata/matargata

Allmän bestämmelse:

På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, stängsel och andra konstruktioner på tomterna som också byggnade, upplysande och utrustande av gator, parker och övriga allmänna områden. Till detaljplanerna skall anslutas behövliga bestämmelser angående detta.

Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas helhetsvärde. Miljöns värdefulla drag och den historiska bakgrunden skall beaktas vid byggandet av hus, konstruktioner samt gator, parker och övriga allmänna områden.

Detaljplan

På området finns gällande detaljplan 434_BI85, som fastställdes 20.8.1975.

I detaljplanen är planeringsområdet reserverat till ett kombinerat kvartersområde för affärs- och flervåningshus (ALK).

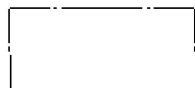


———— Instrukтив tomtgräns.

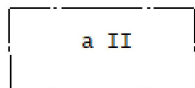
○ ○ ○ ○ Rad av lövträd. Avståndet mellan träden får vara högst 7 m

III Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav.

1600 Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter.



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för bilplatser eller -skyddstak, där siffran anger bilplatsernas största tillåtna antal.



Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Inventering av Lovisas landfästning, Museiverket/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**4 INTRESSENTER**

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 marken 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
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99.

Grundutredningsskede och mål

Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå beslutar om att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt. PDB hålls offentligt framlagt i 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Lovinfo och på webbplatsen. Under den tiden kan intressenterna lämna in åsikter om programmet för deltagande och bedömning till stadens kundservicekontor Lovinfo.

Intressenterna har möjlighet att föreslå för NTM-centralen att samråd ska hållas om huruvida PDB är tillräckligt innan planförslaget framläggs offentligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, ska NTM-centralen utan dröjsmål ordna samråd med staden för att utreda behoven av att komplettera programmet. Till samrådet ska kallas den intressent som gjort en framställan och enligt behov de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde saken berör (MBL 64 §).

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringsarbetets gång. Om det blir väsentliga ändringar i programmet för deltagande och bedömning ges information om detta separat.

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 14.10–12.11.2016.

Museiverket lämnade in ett utlåtande och Lovisa Corona Bostads Ab en åsikt samt ägaren till fastigheten 434-1-109-10 en muntlig åsikt om programmet för deltagande och bedömning. Responsen har beaktats på följande sätt i beredningen av planändringen:

I Museiverkets utlåtande 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) förutsattes en precisionsinventering av den del av fornlämningen Lovisa landfästning som finns på planändringsområdet och ingår i Lovisa landfästning och som är fredad enligt fornminneslagen (295/1963). Vid inventeringen ska det göras en mättritning av de ingående konstruktionerna och deras nuvarande skick ska bedömas. Efter undersökningarna ger Museiverket ytterligare sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet.

- Precisionsinventeringen gjordes i februari 2017 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster). Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

I åsikten från Lovisa Corona Bostads Ab 4.11.2016 konstaterar styrelsen att den inte har något att anmärka mot programmet för deltagande och bedömning. Styrelsen föreslår att ett samråd om planförslaget ska hållas mellan staden och intressenterna innan det framläggs offentligt. Med beaktande av höjden på egnahemshuset på tomt 11 borde man på tomt 10 tillåta uppförande av en byggnad med högst två våningar avtrappat i Chiewitzgatans riktning och så att alla bostäders bilplatser placeras i ett garage under jord. Som bilaga till åsikten finns en anmärkning undertecknad av invånarna (22 personer) där man motsätter sig ett våningshus i fyra våningar på tomt 11 och kräver att det byggs högst två våningar ovan jord och att slutningen mellan tomterna 10 och 11 bevaras.

- Ett samråd mellan staden och markägarna ordnades 22.5.2017.
- Gällande detaljplan möjliggör tre våningar och det är motiverat att bygga ett sådant hus med tanke på stadsbilden. Byggrätten ökar inte från nuvarande. Slutningen mellan fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 kan inte bevaras beträffande fastigheten 434-1-109-11, eftersom det är ändamålsenligt att placera dess bilparkering i ett garage under jord. Det finns motiveringar för att avlägsna konstruktionerna från Lovisa landfästning som finns på tomten och i Museiverkets utlåtande ges godkännande för detta.

Planförslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 30 dagars tid. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 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 markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska skickas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat in sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

På tekniska nämndens beslut §101 28.09.2017 framlades ett planförslag till påseende 12.10–10.11.2017 där tomt 10 hänvisats AO-5 beteckning för 2-våningsbygge på upptill 500 m²-vy och tomt 11 hänvisats AK beteckning för 3-våningsbygge med 1100 m²-vy. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till 3-våningar för tomt 11.

Hösten 2017 presenterades fantombilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11, från Chiewitzgatan. Dessutom gjordes skuggbilder för alternativen 2–3-våningsbygge vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivselen, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. Tekniska nämnden beslutade 25.1.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med 3-våningslösningen.

26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.1.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämnställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på 3 våningar. Stadsfullmäktige beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). 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 markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

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 i nuläget gällande plan.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid 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.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
PB 77
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi