
Tekniska nämnden

Tid 18.12.2025 kl 17:00 -

Plats Societetshuset

Deltagare	Namn	Uppgift
Närvarande	Mulli Eero	ordförande
	Hagfors Kari	vice ordförande
	Lönnfors Mats	ledamot
	Haddas Anders	ledamot
	Grundström Maria	ledamot
	Holmström Eeva	ledamot
	Sundman Ria	ledamot
	Mäntysaari Maaria	ledamot
	Mettinen Veli-Matti	ersättare
Övriga	Tomas Björkroth	stadsdirektör
	Lohenoja Meri	st:s ordförande
	Skogster Leif	st:s representant
	Niinioja Hermann	representant för ungdomsfullmäktige
	Nina Aro	teknisk direktör
	Pekka Stenius	infrastrukturchef
	Keni Albrecht	lokalchef
	Marko Luukkonen	stadsplaneringschef
	Tuuli Veteläinen	controller
	Elina Hynninen	sekreterare
Frånvarande	Häyhä Jukka	ledamot

ÄRENDEN

Ärende	Rubrik	Sida
1	Sammanträdets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Godkännande av föredragningslistan	5
4	Datum för tekniska nämndens sammanträden år 2026	6
5	Granskning och godkännande av fakturor 2026, stadsutveckling	7
6	Ekonomiöversikt	8
7	Ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109	9
8	Anhängiggörande av stranddetaljplan för Nokkila-Skogen i Lovisa och att framlägga programmet för deltagande och bedömning	14
9	Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-405-5-48, Hagalundsvägen 148, 07900 Lovisa	16
10	Ändring av detaljplan, stadsdel 3 Gammelstaden, kvarter 325 och en del av kvarter 302, en del av Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan / Klockaregränd)	20
11	Tjänsteinnehavarbeslut	26
12	Övriga ärenden	28

Tekniska nämnden

18.12.2025

1**Sammanträdet laglighet och beslutförhet**

TEKN 18.12.2025

Förslag

Tekniska nämnden konstaterar sammanträdet vara lagligt
sammankallat och beslutfört.

Beslut

Tekniska nämnden

18.12.2025

2**Protokolljusterare**

TEKN 18.12.2025

Förslag

Tekniska nämnden väljer ledamöterna Maria Grundström och Ria Sundman till protokolljusterare.

Protokolljusteringen sker 22.12.2025 genom digital signering (SK ID).

Beslut

Tekniska nämnden

18.12.2025

3**Godkännande av föredragningslistan**

TEKN 18.12.2025

Förslag

Tekniska nämnden godkänner ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Beslut

Tekniska nämnden

18.12.2025

4**Datum för tekniska nämndens sammanträden år 2026**

TEKN 18.12.2025

1104/00.01.02/2025

Beredning

Teknisk direktör Nina Aro, tfn 040 658 0657

Tekniska nämndens sammanträdestider år 2026 har inpassats i stadsfullmäktiges och stadsstyrelsens mötesrytm. I ansvarsområdet stadsutveckling inpassas också byggnads- och miljönämndens sammanträden med förenämnda.

Vid behov kan nämndema hålla extra sammanträden eller vid separat beslut utelämna ett sammanträde som är i enlighet med mötestidtabellen. Om ett sammanträde flyttas får nämndens ledamöter meddelande om det på samma sätt som vid ett ordinarie sammanträde.

Det första sammanträdet för år 2026 hålles torsdagen den 29.1.2026.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar om följande sammanträdesdatum år 2026: 29 januari, 19 februari, 26 mars, 23 april, 28 maj, 17 juni, 27 augusti, 24 september, 29 oktober, 26 november och 10 december.

Beslut

Distribution

förvaltning och ekonomi

Tekniska nämnden

18.12.2025

5**Granskning och godkännande av fakturor 2026, stadsutveckling**

TEKN 18.12.2025

1134/02.00/2025

Beredning

Controller Tuuli Veteläinen, tfn 040 594 1816

Ansvarsområdena bör årligen utse de personer, vilka har rätt att granska och godkänna räkningar i de olika enheterna. Av beslutet bör även framkomma tillvägagångssättet ifall ansvarspersonerna är förhindrade att granska eller godkänna utgifter.

Dessutom beviljas tekniska direktören rätt att under år 2026 besluta om ändringar till exempel vid semestrar och andra ledigheter eller vid personskifte.

Bilaga:

Granskning och godkännande av fakturor 2026, stadsutveckling

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner granskare, reservgranskare samt godkännare och reservgodkännare enligt bilagan.

Beslut

Distribution

Berörda parter
Ekonomibyrån

Tekniska nämnden

18.12.2025

6
EkonomiöversiktTEKN 18.12.2025
33/02.02.02/2025

Beredning

Controller Tuuli Veteläinen, tfn 040 594 1816

Stadsutvecklingens ekonomiuppföljning; utfall och investeringar 1.1–30.11.2025.

Bilaga:
Kaupunkikehityksen talousseuranta 1–11/2025 (på finska)

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden antecknar ekonomiuppföljningsrapporten för kännedom.

Beslut

Tekniska nämnden

18.12.2025

7**Ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109**

608/10.02.03/2016

Stadsstyrelsen 5.2.2018 § 28

Beredning och föredragning: stadsdirektör Jan D. Oker-Blom, tfn 040 551 7551

Stadsdirektören har 26.1.2018 meddelat om användande av sin upptagningsrätt angående tekniska nämndens beslut i detta ärende 25.1.2018. Förslaget till ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 109 var framlagt 12.10–10.11.2017. Då begärdes utlåtanden av myndigheter (12 st) och delaktiga hade möjlighet att ge anmärkningar. Sammanlagt inlämnades fyra utlåtanden och fyra anmärkningar. Ett sammandrag av responsen finns som bilaga.

I anmärkningarna motsatte man sig i huvudsak uppförandet av ett flervåningshus på tre våningar. En av anmärkningarna var en lista på 220 namn. Där motsätter sig de undertecknade det att en byggnad högre än två våningar byggs på planområdet.

Vad gäller planområdet finns det en illustration som utarbetades i maj 2017 om gatufasaderna. I illustrationen jämförs hur byggnader på två till fyra våningar placerar sig i gatubilden. Dessutom har man uppgjort en skugganalys, i vilken man undersökt hur byggnader på två till fyra våningar skuggar under olika årstider.

En tabell för jämförelse av markanvändningsalternativen för tomt 11 har beretts. Alternativen har jämförts i tabellen så att man på den tomma tomten antingen uppför ett flervåningshus på tre våningar eller ett småhus på två våningar. I tabellen har man jämfört de positiva och negativa konsekvenserna för dessa två alternativ vad gäller våningstal och placeringen av byggnaden, trivseln, miljön, gatubilden samt trafiken och parkeringslösningarna.

Tekniska nämnden skulle välja antingen flervånings- eller småhusalternativet som grund för den fortsatta planeringen. Tekniska nämnden beslutade att det kan byggas ett flervåningshus med tre våningar på tomt.

Med beaktande av åsen, de omfattande anmärkningarna och framförallt den ojämlika fördelningen av byggnadskvadratmetrar för de två delarna av den ursprungliga tomten samt den omfattande olägenhet och försämring som byggandet av ett tre eller fler våningar högt hus skulle innebära för grannen på Chiewitzgatan 12 kan inte ett hus med fler än två våningar godkännas.

Bilaga nr 1.

Tekniska nämnden

18.12.2025

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar välja småhusalternativet med högst två våningar som grund för den fortsatta planeringen.

Beslut

Stadsdirektören ändrade sitt beslutsförslag att lyda: "Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsplaneringsavdelningen tar ärendet till ny beredning, i vilken man bättre tar hänsyn till de anmärkningar som framförts samt förhandlar om att göra upp ett markanvändningsavtal."

Det ändrade förslaget godkändes enhälligt.

Beslut enligt stadsdirektörens ändrade förslag.

TEKN 18.12.2025
1119/10.02.03/2025

Beredning

Planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Bakgrund

Planändringen innefattar fastigheterna 434-1-109-10 och 434-3-109-11. Planeringsområdet är beläget i centrum, är cirka 2 400 m² stort och innefattar två privatägda tomter. Området gränsar i norr mot en egnahemshustomt och Affärsverket Lovisa Vatten (båda med planbeteckningen Kvartersområde för industri-, affärs- och kontors- samt lagerbyggnader, som inte inverkar störande på miljön. På tomten får placeras två bostäder), i öster mot Chiewitzgatan och i väst och söder mot flervåningshusområden. Planeringsområdet är delvis bebyggt sedan tidigare, men inte enligt gällande detaljplan, som fastställdes 20.8.1975. En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus på tre våningar och 1 600 m²-vy och dess bilplatser på planeringsområdet. En tomtindelning enligt planen har inte gjorts, utan på området gäller två tomter enligt den tidigare detaljplanen. På en av tomterna finns ett egnahemshus och den andra tomten är obebyggd. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde och på ett vidsträckt område med fornlämningar. Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämnings konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §. Framläggningen av planförslaget behandlades av TN 28.9.2017 § 101. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till tre våningar för tomt 11. I maj 2017 presenterades illustrationer samt skuggbilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivseln, miljön, gatubilden samt trafik- och

Tekniska nämnden

18.12.2025

parkeringslösningar. TN beslutade 25.1.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med trevåningslösningen. 26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.1.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämförbar med planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på tre våningar. Stadsfullmäktige beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Förhandlingar mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 5.10.2016. Då konstaterades att ägarna till fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 har mål som står i strid med varandra. Under senare förhandlingar 22.5.2017, separata kundmöten 22.1.2024 och 29.3.2024, korrespondens med ägare för tomt 10 angående alternativa planlösningar under år 2024 och åter kundkontakt med båda ägarna 28.10.2025, kunde samförstånd kring en kompromisslösning inte uppnås och fastighetsägarnas mål står fortsättningsvis i strid med varandra.

Planändringens syfte

Ursprungliga syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Senare har målet specificerats för tomt 10 till att möjliggöra såväl nuvarande egnahemshusboende som behålla byggrätten från nuvarande detaljplan där tomten är betecknad som flervåningshusområde.

Målet är att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerande egnahemshus. Samt att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

Planläggarens motivering till vald planlösning

Med tanke på planeringsområdets centrala läge och näromgivningens flervåningshus på tre till fem våningar ansåg planläggaren att en planlösning som möjliggör en bostadseffektiv användning av planläggningsområdet är att föredra ur stadsutvecklingssynvinkel.

På grund av stora skillnader i näromgivningens byggnadshöjder och planeringsområdets ringa storlek samt topografin var en sömlös övergång mellan byggnadstyperna och byggnadshöjderna inte möjlig. Vid tidigare respons till planläggningen har önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdeskärningar som gjort för olika byggnadsalternativ var tvåvåningsalternativet inte mera harmoniserade för gatubilden, utan bildade en skarp gräns till närliggande flervåningshus. I detaljplanen har man genom byggplats för flervåningshusbygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obbyggda, centralt belägna

Tekniska nämnden

18.12.2025

tomten ska kunna användas effektivt. För att få en mer harmonisk övergång, ska flervåningshuset byggas fast i södra tomtgränsen med både utrymme för räddningsväg och planterat område på norrsidan mot egnahemshusets tomt. En effektiv användning av centralt belägen tomt har ansetts fördelaktigare för stadsutvecklingen, ha mindre klimatpåverkan och passa bättre Lovisas förväntade demografiska utveckling än en lägre byggnad i två våningar som skulle flytta densamma gränsen mellan byggnadstyperna söderut mot centrum, men med sämre möjlighet för buffertzonen emellan hustyperna. Planändringen gör det möjligt att bygga ett sådant flervåningshus med hiss i centrumområdet som också är ekonomiskt genomförbart. Byggnadstypen passar ihop med flervåningshusen i omgivningen och effektivare bebyggda bostadstomter i centrumområde minskar stadens dagliga klimatavtryck.

I detaljplaneförslaget har den mångsidigaste möjliga planlösningen eftersträvat för tomt 10. Planlösningen möjliggör nuvarande markanvändning som egnahemshustomt, samt bibehåller möjligheten att nyttja den nuvarande byggrätten på 800 m²-vy som i dagsläget inte kan användas för annat än kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus. Begränsningen på byggandet som är knuten till antalet lägenheter har tillkommit då egnahemshus på 800 m²-vy på central tomt av planläggaren inte setts som försvarbar stadsutveckling.

Vid jämförelse med rådande detaljplan får båda tomterna inom planläggningsområdet genom planförändringen förbättrade möjligheter att utveckla sina fastigheter och nyttja sina byggrätter.

Beskrivning av planförslaget

Genom planändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett kvartersområde för småhus (AP) på vars tomts byggrätt och antal våningar avgörs av antalet bostäder. Största tillåtna antal våningar på AK-området är IV med en byggrätt på 1 100 m²-vy och på AP-området II–III våningar med 450–800 m²-vy, där den tredje våningen och den högre byggrätten blir tillgänglig vid tre bostäder och uppåt. Därav är det möjligt för AP-området att nyttjas som egnahemshus-, parhus-, radhustomt eller som tomt för mindre lägenhetshus. Längs hela tomtgränsen mellan tomt 10 och 11 finns ett område som ska planteras. Samma område har den största höjdskillnaden mellan tomterna. Planteringsområdets uppgift är att minska insyn, stabilisera backen, försköna gränsområdet mellan tomterna och visuellt förmildra övergången från flervåningshus till småhus. Tomt 10:s tillåtna byggnadsyta täcker hela tomten exklusive det planterade området. Byggnaderna för båda tomterna ska tangera Chiewitzgatan för förbättrad gatubild och göra ett enhetligare gårdsområde på tomterna. Tomt 11:s byggnadsyta exkluderar det planterade området och är tillräckligt bred för en räddningsväg mellan det planterade området och tomt 10. På så vis styrs tomt 11:s byggnader så långt från tomt 10 som möjligt och detta bibehåller viss flexibilitet för tomt 11:s genomförande. För tomt 11 anges begränsningar på takhöjden och förbud mot maskinrum för ventilation på taket, detta för att bättre kontrollera byggnadens överskuggning på tomt 10. Tomt 11 har ytterligare begränsningar för hur balkonger som vetter mot tomt 10 får genomföras, detta för att minska

Tekniska nämnden

18.12.2025

insyn. För båda tomterna ska ett tillräckligt stort område anvisas för lek och vistelse. Hisschakt och del av trapphus som överstiger 15 m² räknas inte med i byggrätten, detta för att förbättra möjligheterna till trivsamma ingångar och lägenhetslösningar. Till övrigt finns bestämmelser som tryggar grundvattenkvaliteten och ett högklassigt byggnadssätt som kompletterar stadsmiljön.

Den ökade byggrätten på 300 m²-vy är under 500 m²-vy, vilket bedöms som småskaligt. Därav görs i samband med planläggningen inget markanvändningsavtal mellan ägare och staden.

Bilagor:

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om planförslaget. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i plandokumentet.

Beslut

Distribution:

Stadsplaneringen/Planeringsassistenten

Tekniska nämnden

18.12.2025

8

Anhängiggörande av stranddetaljplan för Nokkila-Skogen i Lovisa och att framlägga programmet för deltagande och bedömningTEKN 18.12.2025
1116/10.02.03/2025

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

Aktualisering av planläggningen: Ägaren till fastigheterna Rnr Nokkila 434-447-1-39 samt Rnr Skogen 434-447-1-7-7 har kontaktat Lovisa stad och begär att staden behandlar anhängiggörandet av stranddetaljplanen för Nokkila-Skogen i Lovisa enligt det program för deltagande och bedömning som lämnats in. Markägaren har anlitat diplomingenjör Sten Öhman som planläggare.

Plansituation: Planområdet omfattar fastigheterna Udden 434-447-1-5, Piiloviken 434-447-1-6, Stenudden 434-447-1-11 och Nokkila 434-447-1-39 samt en del av fastigheten Skogen 434-447-1-7 på Kejvsalö i Pernå. Områdets areal är ca 10 hektar. Områdets strandlinje uppgår till ca 600 meter.

I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård är stranddetaljplaneområdet anvisat med tre fritidsbostadsområden med en byggrätt för varje (RA1). Till övriga delar är området anvisat som jord- och skogsbruksområde, där det finns behov att styra friluftslivet eller naturvärden (MU) samt som skyddsområde (SL).

I landskapsplanen, som godkänkts 25.8.2020 och vunnit laga kraft, är en väsentlig del av Kejvsalös strandområden anvisade som skyddsområde, som även till en liten del sträcker sig in på fastigheten 434-447-1-39. Vattenområdet kring Kejvsalö hör till Natura 2000-område. Andra beteckningar som gäller stranddetaljplaneområdet finns inte.

Planens syfte: Syftet med stranddetaljplanen är att för fastigheterna 434-447-1-5 och 434-447-1-11 korrigera felet i delgeneralplanen så, att det för vardera fastigheten anvisas ett fritidsbostadsområde med en byggrätt. Områdena avgränsas till vederbörande fastighet så, att fastigheten 434-447-1-6 inte anvisas byggrätt. Fritidsbostadsområdet utan strand på fastigheten 434-447-1-7 stryks och en del av dess våningsyta flyttas till RA1-området i enlighet med delgeneralplanen på fastigheten Nokkila 434-447-1-39. Målet är att våningsytan som flyttas anvisas som en tilläggsfritidsbostad, vars våningsyta bestäms i planeringen. Till övriga delar anvisas stranddetaljplanen i enlighet med avgränsningarna och bestämmelserna i delgeneralplanen.

Tekniska nämnden

18.12.2025

Planläggaren har varit i kontakt med staden, och då har man konstaterat att det finns tillräckliga grunder för att utarbeta en ändring av stranddetaljplanen.

Bilaga: Program för deltagande och bedömning

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar att stranddetaljplanen för Nokkila-Skogen anhängiggörs samt framlägger programmet för deltagande och bedömning offentligt och begär utlåtanden om det.

Beslut

För kännedom

Markägaren
Planförfattare
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Tekniska nämnden

18.12.2025

9

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-405-5-48, Hagalundsvägen 148, 07900 Lovisa

TEKN 18.12.2025

730/10.03.99.02/2025

Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (ByggL 57 §): Placering av batterienergilagrar (3 st. som är cirka 29 m²-vy vardera) och en parktransformator som placeras på delgeneralplanens VU-område (område för idrotts- och rekreationsanläggningar).

Läge: Fastigheten RNr 434-405-5-48 har en total areal på cirka 12,2 hektar i två skiften. Fastigheten ligger vid Hagalundsvägen 148, 07900 Lovisa. Fastigheten är obebyggd.

Byggnadsprojekt: Det planeras byggas tre nya batterienergilagrar, en nödvändig parktransformator samt en vägförbindelse. Batterienergilagrets effekt är 5 MW. Batterisystemet placeras vid skogskanten. Området inhägnas med ett 1,8 meter högt viltstängsel.

Sökandens motivering: I det här fallet är objektet mycket litet – byggnadsytan är endast 86 m². Enligt vår uppfattning kräver det därför varken planläggning eller en kommunägd fastighet, som i detta fall är över 12 hektar stor. Projektet är beläget direkt intill Hagalund elstation. Bredvid löper en nedlagd riksväg, och på den andra sidan gränsar området till motorvägen, med ett 110 kV elnät mellan motorvägen och projektområdet. Med tanke på projektets storlek och omgivningen är placeringen god och belastar inte området ytterligare, särskilt eftersom det är mycket litet.

Projektområdet består helt och hållet av skogsmark, där slutavverkning redan har genomförts på nästan hela fastigheten. Inte heller ur denna synvinkel belastar objektet miljön. Fastigheten har dessutom ett servitut för tillträde, vilket stöder placeringen av projektet.

Plansituation:Delgeneralplan:

För området gäller delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors som godkändes 16.2.2010. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett VU-område (område för idrotts- och rekreationsanläggningar): *På området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamheter.*

Detaljplan:

Den planerade byggnationen gränsar till detaljplaneområdet Hagalund. Området vid Hagalunds elstation är anvisat som ET-område (område för

Tekniska nämnden

18.12.2025

byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning) och EV-område (skyddsgrönområde).

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört grannfastigheten 434-405-5-42 som inte har haft något att anmärka på. Lovisa stad äger den andra grannfastigheten.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen och miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Lovisa stad hörde även Kymmenedalens EI som äger grannfastigheten RNr: 434-405-8-0 (Hagalunds elstation). Kymmenedalens EI konstaterar följande:

I den omedelbara närheten av området för undantagslovet finns vår 110 kV kraftledning, elstationen i Hagalund samt 20 kV markkablar. En karta över ledningarna finns som bilaga. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka, förutsatt att följande villkor beaktas:

- *Befintliga elledningar i området ska beaktas. Bilagd karta över ledningarna.*
- *Beställaren ansvarar för eventuella kostnader som uppstår vid omflyttning av ledningar i samband med byggandet.*
- *Vid arbete i närheten av 110 kV kraftledningen och elstationen i Hagalund ska ett korsningsutlåtande begäras från KSOY, där man bland annat tar ställning till överförda farliga spänningar. Korsningsutlåtandet kan begäras när de konstruktioner som ska byggas i området samt deras placering är klarlagda. På kartan har anslutningskablers sträckning ritats in; denna korsar vår 110 kV kraftledning, och även för detta ska ett korsningsutlåtande begäras.*

Lovisa stad har även hört Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), eftersom fastigheten i fråga angränsar till Omfartsvägen. Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland hade inget att anmärka på ansökan om undantagslov för fastigheten 434-405-5-48.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Den sökande avser att placera ett batterienergilagrar bestående av tre containrar (29 m² byggnadsarea per container) och en transformator på privat mark strax utanför det gällande detaljplaneområdet. I den nuvarande delgeneralplanen är området markerat som VU-område (idrotts- och rekreationsområde).

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att denna ansökan inte kan avgöras med undantagslov, utan i stället måste utredas inom ramen för detaljplaneringen. Det finns ingen anledning att utvidga detaljplaneområdets markanvändning genom undantagslovsförfarande,

Tekniska nämnden

18.12.2025

eftersom man då skulle behöva göra detsamma även för andra ansökningar i motsvarande situation. Å andra sidan stödjer inte heller områdets generalplan ett godkännande av undantagslovet.

Det har kommit flera förfrågningar om något olika placeringar som gäller batterilager i närheten av Hagalunds elstation. Områdets markanvändning bör behandlas genom detaljplaneprocessen. Utanför detaljplaneområdet är områdena i delgeneralplanen anvisade antingen för rekreationsändamål eller för jord- och skogsbruk med landskapsbestämmelser. Särskilt projekt som ligger i omedelbar närhet av detaljplaneområdet och placerar sig på generalplanens rekreationsområde bör avgöras genom detaljplanering. Norr om motorvägen, på längre avstånd, kan placeringen av batterilager utredas/främjas även genom undantagslovsförfarande utan behov av detaljplanering. Enligt kommunernas och även Lovisa stads markpolitiska program planlägger kommunen den första detaljplanen för mark som den själv äger, vilket innebär att staden skulle förvärva det område som ska detaljplaneras för den nya markanvändningen innan planläggningen inleds.

Mot bakgrund av ovanstående är det befogat att anse att ett undantag skulle medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av gällande planer eller annan reglering av markanvändningen enligt lagen om områdesanvändning. Stadsplaneringsavdelningen anser därför att ärendet inte kan avgöras genom ett undantagslov utan måste hanteras genom detaljplanering.

Sammanfattning:

Den sökande vill placera ett batterienergilagrar med tre containrar och en transformator på privat mark utanför detaljplaneområdet, i ett område som enligt delgeneralplanen är avsett för idrott och rekreation. Då flera liknande projekt finns i närheten och området enligt planerna inte är avsett för denna typ av användning, bedömer stadsplaneringsavdelningen att åtgärden inte kan hanteras genom undantagslov, i stället krävs detaljplanering. Ett undantagslov skulle medföra olägenheter för planläggningen och strida mot lagen om områdesanvändning.

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det

Tekniska nämnden

18.12.2025

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

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen): kan inte beviljas eftersom förutsättningarna inte uppfylls.

Bilagor:

situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, utlåtanden från NTM-centralen och Kymmenedalens el.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar att fastigheten RNr 434-405-5-48 med hänsyn till de motiveringar som framgår närmare av föredragningstexten ovan inte beviljas undantagslov (§ 57 i bygglagen) för placering av tre batterienergilagrar (ca 29 m²-vy vardera) och en parktransformator på VU-området i den gällande delgeneralplanen.

Beslut

Distribution

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

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

10**Ändring av detaljplan, stadsdel 3 Gammelstaden, kvarter 325 och en del av kvarter 302, en del av Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan / Klockaregränd)**

NLIN 27.01.2022 § 6

Beredning

Ändringen av detaljplan gäller kvarter 325 och en del av kvarter 302 i stadsdelen 3, Gammelstaden, i Lovisa stad. På området ligger följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastighet 434-3-9903-0. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, cirka 100 meter från torget. Området gränsar i öster till Alexandersgatan, i söder till Terrassgatan och ett bostadskvarter, i väster till rekreationsområdet på Kvarnåsen och i norr till Slottsgränd och bredvidliggande kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Planområdet är cirka 1,1 hektar stort. Områdets markägare har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Planen har anhängiggjorts 2018.

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att anvisa effektivare bostadsbruk på tomterna 24, 36 och 37. I den gällande detaljplanen finns en lätttrafikled anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte anlagts. Avsikten är att genom detaljplanen flytta lätttrafikleden till södra kanten av planändringsområdet. I samband med planändringen undersöks omfattningen av kompletterande byggande och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

I planutkastet finns det anvisat kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7). Med detaljplaneändringen flyttas gatan Bergsrådsgränd, som reserverats för gång- och cykeltrafik, till områdets södra kant. Bergsrådsgränd kommer att användas som en lätttrafikled som leder till rekreationsområdet på Kvarnåsen sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som hör till Kvarnåsen har anvisats som parkområde (VP). Klockaregränd har anvisats som gatuområdet.

I kvartersområdet AL-6 anvisas sex byggnadsytor. Vid placeringen av byggnadsytorna beaktas utsiktsskorridorerna från Alexandersgatan till Bonga slotts tomt. Mellan byggnadsytorna finns en gemensam kvartersgård, där det ska anvisas en enhetlig och säker områdesdel för lek och utevistelse. Affärslokalerna är placerade längs Alexandersgatan, på gatunivå. Den nordligaste och sydligaste av de nuvarande byggnader som är parallella med Alexandersgatan bevaras med beteckningarna sr-15 och sr-16. De två nuvarande mittersta byggnaderna, som är uppförda i tvärgående riktning i förhållande till gatan, kommer att ersättas med en nybyggnad som är parallell med gatan. I planen bestäms höjden på nybyggnadens takfot, vilken ska ligga i linje med de byggnader som enligt

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

planen ska bevaras. Byggnaderna vid Alexandersgatan anvisas en nockriktning som är parallell med gatan, och de hör till ett stadsbildsmässigt värdefullt område (sk), vars värden bör utvecklas och värnas. Syftet med byggandet är att eftersträva ett byggnadssätt som harmoniserar stadsbilden. Parkeringen anläggs i ett underjordiskt utrymme, ma-3, där man får placera parkering som delvis eller helt är under jord.

På Bonga slotts tomt i kvartersområdet AL-7/s står det skyddade Bonga slott (sr-14) och en gårdsbyggnad. Tomten är anvisad som ett område där miljön ska bevaras (/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av den springbrunn som ska bevaras men flyttas. Genom tomten anvisas en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten söder om. På tomten söder om i kvartersområdet AL anvisas en byggnadsyta för en nybyggnad. Byggnadsytan är formad så att siktsektorn (nä-2) mot Bonga slott förverkligas. Parkeringen i kvarter AL ska genomföras i det underjordiska utrymmet ma-3.

Tre av byggnaderna i planändringsområdet ska bevaras i enlighet med delgeneralplanen. Detaljplaneändringen avviker från generalplanen vad gäller tre andra byggnader som enligt generalplanen ska bevaras. Bonga slotts gårdsbyggnad, som ligger precis i det södra hörnet av planeringsområdet, och den nordligast belägna byggnaden på innergården vid Alexandersgatan anges i delgeneralplanen som byggnader som skyddas i detaljplan (sr). I en byggnadshistorisk utredning konstateras det att det finns många allvarliga skador i Bonga slotts gårdsbyggnad, och i detaljplaneändringen föreslås det ingen skyddsbestämmelse för byggnaden. I den gällande detaljplanen är ekonomibyggnaden på innergården vid Alexandersgatan anvisad som en arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivas utan tvingande skäl men som kan flyttas till ett annat ställe (sr1). Det som kommer att flyttas är ekonomibyggnadens timmerkonstruktioner. I enlighet med målen för detaljplaneändringen har det inte anvisats någon skyddsbeteckning för byggnaden, utan avsikten är att byggnaden flyttas.

Den södra av de tvärgående byggnaderna i förhållande till Alexandersgatan är i delgeneralplanen anvisad som en byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd (su). För den gäller bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd och motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparationsbyggande ska för områdets helhet karaktäristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar."* Målet med detaljplanen är att möjliggöra effektivare användning av detta centrala område i Lovisa centrum för bostads- och affärsbyggande och flytta gatan för lätttrafik till den södra delen av området. I enlighet med detta anvisas ingen skyddsbeteckning för byggnaden.

För planändringsområdet anvisas totalt 10 840 m²-vy byggrätt. I förhållande till den gällande detaljplanen ökas byggrätten med 3 216 vy-

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

m². Den nya byggrätten fördelas så att det bildas 2 608 m²-vy ny byggrätt för tomt 1 i kvartersområdet AL-6 (nuvarande tomt 36 och tomt 37), byggrätten för tomt 2 (för närvarande del av tomt 24, Bonga slott) i kvartersområdet AL-7/s minskas med 2 m²-vy och det bildas 610 m²-vy ny byggrätt för tomt 3 (för närvarande del av tomt 24) i kvartersområdet AL. Enligt projektplanen planeras det sammanlagt 55–71 bostäder till tomt 1 och 3.

Bilaga 2

- Program för deltagande och bedömning
- Plankarta med beteckningar och bestämmelser
- Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

- - -

TEKN 18.12.2025
121/10.02.03/2022

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674

Ändringen av detaljplan gäller kvarter 325 och en del av kvarter 302 i stadsdelen 3, Gammelstaden, i Lovisa stad. På området ligger följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastighet 434-3-9903-0. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, cirka 100 meter från torget.

Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att anvisa effektivare bostadsbruk på tomterna 24, 36 och 37. I den gällande detaljplanen finns en lättrafikled anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte anlagts. Avsikten är att genom detaljplanen flytta lättrafikleden till södra kanten av planändringsområdet. I samband med planändringen

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

undersöks omfattningen av kompletterande byggande och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

Planutkastet har varit framlagt och på remiss

Detaljplanens utkast var framlagt till påseende mellan 18.3 och 18.4.2022. Utkastet till planeringen fick totalt nio utlåtanden och en anmärkning.

Baserat på den respons som mottogs på planutkastet har följande ändringar gjorts i planmaterialet till förslagskedet:

- alla gamla byggnader längs Alexandersgatan bevaras och anges som skyddade med olika planmarkeringar och -bestämmelser
- gården på den norra tomten längs Alexandersgatan bevaras och gårdsbyggnaden på innergården anges som en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull byggnadsdel
- byggnadsytan i mitten av de nya byggnationerna som angavs på innergården längs Alexandersgatan i planutkastet har tagits bort i förslagsstadiet
- våningsantalet för nya byggnationer på innergårdens norra del samt för byggnaderna söder om Bonga slott har minskats med en våning
- våningsantalet för byggnaderna längs Alexandersgatan har granskats
- byggnadsytor och byggrätter har granskats
- skyddsbestämmelser för byggnader har granskats
- allmänna bestämmelser har granskats
- bestämmelsen för AL-6-kvartersområdet har ändrats till "Minst 1/4 av våningsytan i första våningen i byggnaderna som ligger på tomt som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler."
- bestämmelsen för AL-8-kvartersområdet har kompletterats med bestämmelsen "Högst 1/3 av kvarterets våningsyta får användas för affärs-, kontors- och servicelokaler."
- vägledande parkeringsplatser har lagts till på kvartersområden och körförbindelser har justerats
- planbeskrivningen har kompletterats med påverkan på fladdermöss, den byggda kulturmiljön och förhållandet till generalplanen
- referensplanen som bifogas till planen har uppdaterats.

Planförslagets innehåll

I planförslaget finns det anvisat kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6, AL-7, AL-8). Med detaljplaneändringen flyttas gatan Bergsrådsgränd, som reserverats för gång- och cykeltrafik, till områdets södra kant. Bergsrådsgränd kommer att användas som en lättrafikled som leder till rekreationsområdet på Kvarnåsen sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som hör till Kvarnåsen har anvisats som parkområde (VP). Klockaregränd har anvisats som gatuområde. Tomtdelningen har angetts som riktgivande och i detaljplanen finns en allmän bestämmelse om upprättande av en separat bindande tomtdelning innan bygglov beviljas.

Intill Alexandersgatan på tomt 1 (AL-6) anvisas till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1/4 av våningsytan i första

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

våningen i byggnaderna som ligger på tomt som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler. Affärslokalerna ska huvudsakligen placeras mot gatan. På AL-6-kvartersområdet anvisas byggnadsytor för två nya byggnader samt för sammanlagt fem befintliga byggnader. För kvartersområdet har två riktgivande tomter anvisats och en gemensam riktgivande parkeringsplats mellan dessa tomter, med körförbindelser från Alexandersgatan och Terrassgatan. Antalet våningar i de befintliga byggnaderna har ändrats enligt följande (presenterat från norr, nuvarande plan -> planförslag); II -> kII, II -> I, II -> I, II1/3 -> IIu2/3.

På Bonga slotts tomt finns det skyddade Bonga slott samt en gårdsbyggnad (AL-7/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av fontänen som ska bevaras men flyttas. Genom tomten finns utmärkt en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten på södra sidan. I AL-7/s kvartersområdet ska en bilplats per bostad reserveras, men tomten ska ha åtminstone två bilplatser. Antalet våningar i de befintliga byggnaderna har ändrats enligt följande; Bonga slott II -> kII, trögårdsbyggnad I -> II.

Tomten på södra sidan får en anvisad byggnadsyta för ett nybygge (AL-8). I utformningen av byggnadsytan har siktlinjerna mot Bonga slott beaktats. Inom siktområdet (nä-2) får element som skymmer sikten inte uppföras, så som höga staket, eller placera växtlighet som betydligt skymmer sikten. På tomten anvisas ett underjordiskt utrymme ma-3, som får byggas för skyddsrum, lager- och tekniska utrymmen, bostädernas hjälp- och fritidsutrymmen samt delvis eller helt underjordiska parkeringsutrymmen. En vägledande parkeringsplats anvisas nordost om byggnadsytan, med en vägledande körförbindelse från norr om byggnadsytan. Minimiantalet parkeringsplatser på AL-6-kvartersområdet är en parkeringsplats per bostad. Vid tomtens nordöstra och sydvästra kant finns angivet trädrader som ska bevaras/planteras.

I planen ingår allmänna bestämmelser om stadsbild, avledning av dagvatten, beaktande av grundvattnet, parkering och radon.

Skyddsbestämmelser

Byggnaderna intill Alexandersgatan hör till ett område med värdefull stadsbild (sk) och dess värden i stadsbilden ska utvecklas och vårdas. På området ska ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden eftersträvas. Området hör delvis till byggt kulturmiljöområde av riksintresse, Nedre stan i Lovisa (RKY 2009).

De längs Alexandersgatan nordligaste och sydligaste byggnaderna samt den nordligare av Alexandersgatans tvärgående byggnader har klassats som skyddade och får inte rivas (sr-15, sr-16, sr-17).

Den norra byggnaden som är vinkelrät mot Alexandersgatan anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad (sr-18). Byggnaden på innergården till den norra tomten längs

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 6

27.01.2022

18.12.2025

Alexandersgatan anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad (sr-19).

Bonga slots tomt anvisas i planen som ett område där miljön ska bevaras (/s). Det är fråga om en värdefull helhet med tanke på stadsbilden. Vid planering av området och vid åtgärder som berör det ska man se till att områdets värden i fråga om kulturhistoria och stadsbild inte försämras. Bonga slott är en skyddad byggnad som inte får rivas (sr-14).

Hela planområdets areal är 10 670 m², varav kvartersområde är 8 700 m² och grön- och gatuområde 1 970 m². Dessutom utgör underjordiska utrymmen (ma-3) sammanlagt 935 m². För detaljplaneändringsområdet anvisas 7 620 k-m² byggnadsrätt. Den gällande detaljplanen har 7 624 k-m² byggnadsrätt.

Till tomterna 1 och 2 kommer det enligt referensplanerna ungefär 20-30 bostäder och ungefär 40-60 invånare. Till tomt 3 skulle det enligt bedömningen kunna placeras ungefär 10-15 bostäder och 20-30 invånare.

Offentlig framläggning av planförslaget

Enligt lagen om områdesanvändning ska man lägga fram planförslag offentligt och begära nödvändiga myndighetsutlåtanden om det. Anmärkningarna behandlas av kommunen och bemötanden ska lämnas till dem som framställt anmärkningar innan planen godkänns.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i minst 30 dagar och begära utlåtanden om dem. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i planmaterialet.

Beslut

Distribution

Stadsplaneringen
Sökanden av planändring

Tekniska nämnden

18.12.2025

11**Tjänsteinnehavarbeslut**

TEKN 18.12.2025

Beredning

Infrastrukturchef Pekka Stenius, tfn 050 382 7550
Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Infrastrukturchefens tjänsteinnehavarbeslut:

§ 15; Upphandling av ishockeymål till idrottsplatser (dnr 1094/02.08.00/2025). Lovisa stads infrastrukturavdelning beslutade upphandla 2 lejonligemål 130 x 90 cm, 7 träningsmål 183 x 122 cm och 2 officiella matchmål godkända av IIHF 183 x 122 cm med monteringspinnar till priset 11 092 euro (moms 0 %) enligt Vepe-Icepro Oy:s anbud av 27.11.2025.

Markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut:

§ 27; Förnyad utarrendering av markområde till Telia Towers Finland Oy för telemast, Mekanikervägen 2 (dnr 1122/10.00.02/2025).

Markanvändningsingenjören beslutar att Lovisa stad förnyar arrendeavtalet med den sökande för detta område på cirka 3 300 m², arrendeområdesbeteckning 434-401-2-8-V307. Årsarrendet uppgår till 2 028,00 euro. Arrendeperioden är 1.1.2026–31.12.2040. Närmare arrendevillkor anges i det bifogade avtalsutkastet.

Markanvändningsingenjören kan vid behov göra smärre ändringar och korrigeringar i avtalet. Arrendeavtalet kan undertecknas utan att vänta på att tidsfristen för omprövningsbegäran för detta beslut går ut, men avtalet är bindande för staden först när beslutet vunnit laga kraft.

§ 28; Arrende av områdena på fastighet 434-409-2-117 och 434-404-2-29, Oy Seamats Ab (dnr 1126/10.00.02/2025). Lovisa stad utarrenderar till den sökande i enlighet med bilagekartan ett område på cirka 1 800 m² på fastighet Ersta (arrendeområdessignum 434-409-2-117-V326) i Lovisa Trälhamn. Arrendetiden är fem år från och med 1.1.2026 och årsarrendet är 900 euro. Arrendeavtalet kan undertecknas innan överklagningstiden för detta beslut gått ut. Alla villkor som gäller arrendet är nedtecknade i arrendeavtalet som finns som bilaga till detta beslut.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden antecknar tjänsteinnehavarbesluten för kännedom och meddelar att den inte enligt 92 § i kommunallagen kommer att utöva sin övertagningsrätt i ärendet.

Tekniska nämnden

18.12.2025

Beslut

Tekniska nämnden

18.12.2025

12**Övriga ärenden**

TEKN 18.12.2025

Förslag

Övriga ärenden antecknas för kännedom.

Beslut

Tekniska nämnden

Tid 18.12.2025 klo 17:00 -

Plats Societetshuset

Ärenden

Ärende	Rubrik	Sida
13	Utarrendering av markområde till Nova Complex Oy för uppförande av datacentral, kvarteret 1068, stadsdel 10	2

Tekniska nämnden

18.12.2025

13

Utarrendering av markområde till Nova Complex Oy för uppförande av datacentral, kvarteret 1068, stadsdel 10

TEKN 18.12.2025

1161/10.00.02/2025

Beredning

Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

För Nova Oy (nedan "Nova" eller "arrendatorn") har med markanvändningsingenjörens beslut (19.5.2025 § 12) reserverats markområden i stadsdel 10 i Lovisa i kvarteren 1067 och 1068 för planering av datacentralprojekt. Områdena finns på fastighet 434-405-1-33 Degerby som är i stadens ägo. Reserveringstiden har varit sex månader och den kan enligt prövning förlängas med högst en annan sex månader.

Nova och stadsplaneringsavdelningen i Lovisa stad har efter ikraftträdandet av reserveringen varit i kontakt gällande det preliminära byggandet av området och ingått ett avtal om preliminärt byggande som är bundet till tomtreserveringens giltighet. Om avtalet om preliminärt byggande har innan detta beslutats av stadsstyrelsen (26.09.2025, § 328). Dessutom har parterna förhandlat om villkoren i arrendeavtalet och för fastighetsaffären. Nova har också framfört innefattandet av en byggtida köpoption i tomtöverlåtelsen. I och med att planeringen av projektet och förhandlingarna dragit ut på tiden har reserveringstiden för bägge områdens del gått ut 29.11.2025. Förhandlingarna gällande tomtöverlåtelsen och tomtöverlåtelseförfarandet har fortsatt vad gäller kvarteret 1068.

Överlåtelsens principer

Ur stadens synvinkel är det av primär vikt att områden byggs upp på ändamålsenligt sätt och sålunda att arbetsplatser och skatteintäkter uppkommer, lika som för sin del arrende- eller försäljningsintäkter som fås av tomtöverlåtelsen. Tomten som nu behandlas kan också under arrendetiden säljas efter att byggandet av tomten de facto har inletts. Aningen mer flexibla villkor än normalt gällande inledandet av byggandet och slutförandet av byggprojektet har överenskommits för det inledande skedet av datacentralprojektet. För uppnåendet av dessa mål finns det i avtalen utöver normala överlåtelsevillkor dessutom och istället för nedteckningar som anknyter till ovanstående faktorer. På motsvarande sätt har man i Lovisa agerat redan i fallet av en tidigare överlåtelse datacentralstomt. De allmänna tomtöverlåtelsevillkoren har sålunda skraddarsyttis för minskande av projektets tidtabells- och avtalsrisker. Inledandet av genomförandet av datacentralprojektet som kräver stora investeringar är långsammare än normalt företagstomtbyggande. I praktiken rör det sig närmast om precisering av tillämpningstiden för paragrafen för avtalsvite som anknyter till byggnadsskyldigheten.

I 3 § i lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (470/2019) konstateras det att en överlåtare eller en förvärvare av en fastighet kan på

förhand begära information av försvarsministeriet om huruvida det behövs ett tillstånd enligt 2 § för förvärvet. Tillståndsplikten kontrolleras hos försvarsministeriet före avtalen undertecknas. Den behöriga myndigheten har meddelat att ingåendet av arrendeavtalet inte lyder under ovan nämnda granskning av tillståndspliktighet. I samband med eventuellt senare genomförd fastighetsaffär görs gällande granskning av tillståndspliktighet på sätt som dåvarande lagstiftning förutsätter.

Arrendeområdets byggrätt är 24 030 m²-vy, priset bestäms enligt byggrättens enhetspris. Priset enligt kvadratmeter våningsyta enligt värderingsbrevet daterat 21.8.2025 om gäller östra anslutningen och företagstomter som ansluter sig till den varierar inom intervallet 95–115 euro per m²-vy (noggrannhet +/- 15 %). Värderingen i fråga har baserat sig på pristävlingen som ordnades i Lovisa ett år sedan och bland annat på jämförelseaffärer i Nyland. Det högre priset motsvarar den högsta prisnivån enligt konkurrensutsättningen och den nedre gränsen ligger närmare de genomsnittliga priserna för förverkligade affärer utanför huvudstadsregionen. Överlåtelsepriserna (euro per m²-vy) för datacentralstomter i Nyland och södra Finland varierar från ett tiotal euro till till och med hundratals euro. Marknadsläget gällande datacentralstomter har under pågående år i någon mån jämnats ut. Som utgångsläge för värdebestämningen togs 95 euro per m²-vy, vilket justerats med tomtspecifika faktorer. Storleken på ifrågavarande tomt på sex hektar är förhållandevis liten för att vara ett datacentralskvarter och tomten begränsas av omkringliggande kraftlinjer och friluftsleder, och den har i framtiden sålunda inte möjligheter för utvidgning. Beaktande ovan nämnda faktorer har priset för kvadratmeter våningsyta fått till 77 euro/m²-vy. Årsarrendet blir sålunda med 5 % kapitalisering 92 515,50 euro. Arrendetiden är 50 år räknat från lagakraftvunnenhetsdatumet för arrendebeslutet. Arrendebetalningen med ovan framförda årsarrende börjar då.

Tomten kan säljas efter att byggprojektet inletts. I enlighet med de formella bestämningarna i jordabalken har ett separat preliminärt avtal för fastighetsaffär upprättats om köprätt i samband med undertecknandet av arrendeavtalet. Efter undertecknandet av det preliminära avtalet och lagakraftvunnenheten av detta beslut behöver man inte fatta ett nytt beslut gällande fastighetsaffären, utan det nu beslutade preliminära avtalet iakttas. I det preliminära avtalet om fastighetsaffär har preciserats grunden för bestämmandet av köpesumman och tidpunkten för när fastighetsaffären är möjlig. Som köpesumma används 20 gånger årsarrendet justerat med levnadskostnadsindexet vid tidpunkten för affären, dock så att priset vid tidpunkten för överlåtelsen motsvarar gällande lagstiftning, bland annat vad gäller bestämmelser om företagsstöd. I det preliminära avtalet till fastighetsaffär preciseras också inverkningsen av uppfyllandet av byggnadsskyldigheten på den eventuella köptidpunkten enligt följande: Fastighetsaffären kan ingås under arrendetiden då byggandet har inletts på tomten. Villkoret anses vara uppfyllt när arrendatorn investerat 4 miljoner euro på byggandet av tomten och 50 % av de planerade grundbyggnadsarbetena för byggnaderna gjorts. Om den sålda tomten trots inledandet av byggnadsarbetena inte byggs färdig är staden berättigad till en ersättning som motsvarar försäljningspriset av tomten.

Tekniska nämnden

18.12.2025

Arrendeavtalet och det preliminära avtalet till fastighetsaffär undertecknades som villkorliga gällande lagakraftvunnenheten för relaterat beslutsfattande. Avtalshandlingarna finns som bilaga till detta beslutsförslag.

Bilagor

Bilagekarta till avtalet

Arrendeavtal (undertecknad)

Preliminärt avtal till fastighetsaffär (undertecknad)

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner arrendeavtalet och därtill anknytande preliminära avtalet till fastighetsaffär som ingås med Nova Complex.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige