
Tekniska nämnden

Tid 29.01.2026 kl 17:00 -

Plats Societetshuset, mötesrum Aina

Deltagare	Namn	Uppgift
Närvarande	Mulli Eero	ordförande
	Hagfors Kari	vice ordförande
	Lönnfors Mats	ledamot
	Haddas Anders	ledamot
	Grundström Maria	ledamot
	Holmström Eeva	ledamot
	Mäntysaari Maaria	ledamot
	Mettinen Veli-Matti	ersättare
	Lappalainen Leena	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
	Sundman Ria	ledamot

ÄRENDEN

Ärende	Rubrik	Sida
1	Sammanträdet laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Godkännande av föredragningslistan	5
4	Anhängiggörande av stranddetaljplan för Åkerstrand i Lovisa och att framlägga programmet för deltagande och bedömning samt preliminärt planutkast	6
5	Planlägningsöversikt 2026 och planlägningsprogram 2027–2032	8
6	Taxa över stadsplaneringsavdelningens produkter och tjänster 2026	10
7	Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde	12
8	Detaljplan och bindande tomtindelning, stadsdel 10 Drottningstranden, område för anslutning till Gränsvägen (Petersburgsvägen)	15
9	Godkännande av driftsplanen för 2026, stadsutveckling	21
10	Investeringar under 100 000 euro 2026, stadsutveckling	22
11	Ändringar i den administrativa klassen för landsväg 1583	23
12	Tjänsteinnehavarbeslut	24
13	Övriga ärenden	25

Tekniska nämnden

29.01.2026

1**Sammanträdet laglighet och beslutförhet**

TEKN 29.01.2026

Förslag

Tekniska nämnden konstaterar sammanträdet vara lagligt
sammankallat och beslutfört.

Beslut

Tekniska nämnden

29.01.2026

2
Protokolljusterare

TEKN 29.01.2026

Förslag

Tekniska nämnden väljer ledamöterna Kari Hagfors och Maaria Mäntysaari till protokolljusterare.

Protokolljusteringen sker 2.2.2026 genom digital signering (Telia Sign).

Beslut

Tekniska nämnden

29.01.2026

3**Godkännande av föredragningslistan**

TEKN 29.01.2026

Förslag

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

Beslut

Tekniska nämnden

29.01.2026

4

Anhängiggörande av stranddetaljplan för Åkerstrand i Lovisa och att framlägga programmet för deltagande och bedömning samt preliminärt planutkastTEKN 29.01.2026
1166/10.02.03/2025

Beredning

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

Aktualisering av planläggningen: Ägaren till fastigheten Rnr Åkerstrand 434-446-1-135 har kontaktat Lovisa stad och begär att staden behandlar anhängiggörandet av stranddetaljplanen för Åkerstrand i Lovisa enligt det program för deltagande och bedömning som lämnats in. Markägaren har anlitat diplomingenjör Sten Öhman som planläggare.

Plansituation: Området omfattar fastigheten Åkerstrand 434-446-1-135 i Kabböle, Pernå, Lovisa. Fastighetens areal är 7,4 hektar. Fastighetens strandlinje uppgår till 350 meter. På stranddetaljplaneområdet finns från tidigare två egnahemstomter med huvudbyggnader och sammanlagt en bastubyggnad och ett antal ekonomibyggnader, vid stranden finns ett båthus.

På området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000. Området som stranddetaljplanen omfattar är i generalplanen anvisat som område för fristående bostadshus (AO) samt område för jord- och skogsbruk med behov att styra friluftslivet eller miljövården (MU-1). Enligt planens dimensioneringsgrunder har fastigheten Åkerstrand tre byggrätter, det vill säga på området är det avsett att kunna placeras tre egnahemsbyggnadsplatser.

Planens syfte: AO-egnahemsområdet för fastigheten Åkerstrand är i nuläget oändamålsenligt avgränsat, vilket gör att den tredje byggnadsplatsen inte kan utnyttjas på grund av svår terräng och översvämningsrisk. Syftet med stranddetaljplanen är att justera avgränsningen så att byggnadsplatsen kan placeras mer ändamålsenligt. Området har färdiga vägförbindelser, och planändringen ska i övrigt följa den gällande delgeneralplanens bestämmelser.

Anvisad byggrätt: På området anvisas tre kvartersområden, där varje kvarter bildar en byggplats. Byggplatsernas totala byggrätt är 350 m² våningsyta.

Område för fristående småhus (AO), kvarter 1.

På byggplatsen får uppföras:

- en högst 250 m² våningsyta stor bostadsbyggnad
- en högst 30 m² våningsyta stor bastubyggnad
- ekonomibyggnader.

Tekniska nämnden

29.01.2026

Kvartersområde för fritidsbostäder, där fast boende tillåts (RA/AO), kvarteren 2 och 3.

På byggplatserna får uppföras:

- en högst 250 m² våningsyta stor bostadsbyggnad
- en högst 30 m² våningsyta stor bastubyggnad
- ekonomibyggnader.

Jord- och skogsbruksområde (M).

På området anvisas två skilda våningsytor för ekonomibyggnader. Den ena för det befintliga båthuset vid stranden i nordväst (50 m²-vy) och den andra för en befintlig lada (80 m²-vy) väster om kvarter 1.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning, preliminärt planutkast och planbeskrivning

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar att stranddetaljplanen för Åkerstrand anhängiggörs samt framlägger programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet offentligt och begär utlåtanden om det.

Beslut

För kännedom

Markägaren
Planförfattare
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Livskraftcentralen i Nyland

Tekniska nämnden

29.01.2026

5**Planlägningsöversikt 2026 och planlägningsprogram 2027–2032**

TEKN 29.01.2026

80/10.02.03/2026

Beredning

Planeringsassistent Viktoria Mazaeva, tfn 040 737 8898
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planlägningsöversikt: Planlägningsöversikten är ett lagstadgat meddelande som kommunen årligen utarbetar. I den presenteras aktuella planlägningsärenden och planlägningsärenden som inom kort kommer att bli aktuella. Som det nu ser ut kommer skyldigheten att upprätta en planlägningsöversikt att slopas, men den utarbetas och offentliggörs ännu detta år. Planlägningsöversikten 2026 publiceras på Lovisa stads webbplats. Enligt Lovisa stads förvaltningsstadga beslutar tekniska nämnden om att utfärda planlägningsöversikten. Det är också möjligt att det under året uppkommer nya planlägningsprojekt som man inte visste om när denna planlägningsöversikt utarbetades. Eventuella nya brådskande planprojekt påverkar tidtabellen för icke-brådskande projekt. Anhängiggörandet av nya planprojekt kungörs i de lokala tidningarna och på Lovisa stads anslagstavla i Lovinfo samt på den elektroniska anslagstavlan på www.lovisa.fi.

Under 2026 ligger huvudvikten vid planprojekt som främjar verksamhetsförutsättningarna för företag. Det finns ett flertal projekt som gäller solkraftverksområden och dessutom anhängiga planändringar som gäller boende särskilt i Lovisa centrums område.

Planlägningsprogram: Planlägningsöversikten 2026 är ett lagstadgat meddelande om aktuella planprojekt under ett år, men i planlägningsprogrammet 2027–2032 planeras tidpunkterna för kommande planprojekt för en tidsperiod som är längre än ett år. Det fem år långa planlägningsprogrammet uppdateras och preciseras en gång om året, och det är mest naturligt att göra det i samband med behandlingen av planlägningsöversikten. Planlägningsprogrammet inverkar på resursfördelningen. Man strävar efter att beakta budgetplaneringen i planlägningsprogrammet och vice versa. På grund av utredningar och undersökningar förutsätter en del av planprojekten tillräckliga anslagsavsättningar redan innan den egentliga planeringen inleds. Genom programmet prioriteras och tidsplaneras planprojekt, men samtidigt strävar man efter att undvika överdrivet irrande när det gäller tidpunkterna för projekten. I praktiken kan det ofta vara besvärligt, eftersom brådskande onämnda planprojekt som uppkommer under programperioden oundvikligen inverkar på tidsplanerna för de övriga projekten. Planlägningsprogram har ofta aningen fler projekt än vad man i realiteten kan ta med i arbetsprogrammet under programperioden. Programmet ger dock en tillräcklig ram och tillförlitlighet för bestämningen av tidpunkterna för de kommande planlägningsprojekten och underlättar i synnerhet den

Tekniska nämnden

29.01.2026

årsöverskridande resursplaneringen. Under det föregående och innevarande året har man varit tvungen att prioritera brådskande nya planprojekt som tjänar företagsverksamhet på bekostnad av detaljplaneprojekt som finns i planlägningsprogrammet.

I planlägningsprogrammet lyfter man fram sådana behov av generalplanläggning och detaljplanläggning som är kända i Lovisa. Stadens planlägningsresurser binds i synnerhet av generalplaneprojekt, som är långvariga och har en planlägningsprocess med många skeden. För närvarande är den största osäkerheten i planeringen av planlägningsprogrammet orsakad av anhängiga solenergiprojekt på totalt hundratals hektar som befinner sig i första utredningsskedet och ligger på privata projektbolags ansvar. En del av de generalplaneprojekt som redan inletts är för närvarande inne i miljökonsekvensbedömningsförfarande, vilket bidrar med egna utmaningar för tidsplaneringen av resurser. Det har uppskattats att endast en del av solenergiprojekten kommer att framskrida från planering till en färdig plan och omedelbart efter det också till genomföringsskedet. Det finns investerare med i endast en del av projekten, och elnätets kapacitet räcker inte till för att alla ska kunna genomföras. Ett solenergiprojekt har stannat i och med att finansören sökt företagssanering. Förnyandet av tätortsgeneralplaner, som är viktiga med tanke på planeringen av stadens samhällsstruktur och styrandet av detaljplaneringen, och uppdateringen av generalplaner för strandområden ska inledas under de närmaste åren börjande med de äldsta och mest brådskande planerna. I programmet finns också projekt där detaljplaner uppdateras samt detaljplaner som utarbetas på initiativ av privata aktörer. I praktiken kommer man att vara tvungen att göra upp en tidsplan i mer detalj för alla ovan nämnda projekt redan i följande planlägningsprogram.

Bilagor:

Planlägningsöversikt 2026

Planlägningsprogram 2027–2032

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner planlägningsöversikten för 2026 och planlägningsprogrammet för 2027–2032.

Beslut

För kännedom

Byggnads- och miljönämnden

Tekniska nämnden

29.01.2026

6**Taxa över stadsplaneringsavdelningens produkter och tjänster 2026**

TEKN 29.01.2026

81/02.05.00/2026

Beredning

Planeringsassistent Viktoria Mazaeva, tfn 040 737 8898
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, 0440 555 403

Kommunerna tar ut avgifter för myndighetstjänster. Med avgifterna strävar man efter att ta ut kostnaderna för produktionen av tjänsten av tjänsternas användare. Prislistan uppdateras alltid då behovet kräver.

Stadsplaneringsavdelningens servicetaxa uppdaterades senast i början av 2025. De senaste taxorna är i huvudsak de samma som 2025, men enskilda uppdateringar har gjorts:

- Man har tillagt avgifter som tillämpas i sol- och vindkraftsdelgeneralplaner (stycke 3.4.). Motsvarande avgifter har tillämpats i för närvarande aktuella planer enligt avtal. Taxan i fråga tillämpas i generalplaner som till sin arbetsbörda är sedvanlig.
- I stycke 4. som gäller separata tillstånd för utplacering och undantagslov, har taxan för ett förordande beslut höjts till att motsvara prisnivån i övriga kommuner. Utöver detta finns i fortsättningen också en egen taxa för avböjande omfattande tillståndsbeslut.
- Stadens kungörelseavgift har höjts till att närmare motsvara de faktiska arbetstidsbaserade kostnaderna.
- Taxorna för GIS-tjänsterna och för kartmaterial har till vissa delar höjts till att motsvara nivån för kostnaderna.
- Som ny kostnad är utskrivningsavgift för stora plankartor (storbildsutskrifter) samt utskriftsavgift för tomtindelningsskator enligt faktiska kostnader. Detta gäller lagstadgat offentligt framläggande av planer bland annat på Lovinfo. Staden har inte längre en egen storutskrivare, detta är en extern tjänst för vilken kunden genomfaktureras.
- I stycke 5.1. finns som ny fakturerbar handling lägeskarta, som behövs i samband med separat tillstånd för utplacering eller undantagslov.
- Punkten "Listning av tomtens råmärkens koordinater" har uppdaterats med "Listning av kartpunkternas koordinater".
- I stycke 7.1. finns dessutom som en ny fakturerbar punkt, ändring av slag, som gäller en åtgärd som görs i fastighetsregistret, där fastighetens så kallade typ eller användningsändamål ändras.
- Vissa prissättningsändringar har uppkommit i lantmäteriverkets genomfakturerbara tjänster.
- I stycke 8.4. har lagts till en taxa för ett utlåtande som gäller det att förköpsrätt inte utnyttjas.

Syftet är att den nya prislistan träder i kraft genast efter att man har beslutat om det. Ifall den arbetsprestation som är grunden för avgiften i prislistan har påbörjats eller grunden för avgiften har uppstått när den

Tekniska nämnden

29.01.2026

nuvarande prislistan har varit i kraft, tas avgiften ut i enlighet med den ifrågavarande taxan.

Priserna inkluderar mervärdesskatt förutom produkter som ska överlåtas för myndighetsverksamhet och är skattefria. Ifall produkten eller priset inte finns i prislistan bestäms priset på basis av arbetstidsdebitering. Till räddningsmyndigheter kan material överlåtas utan avgift. Det tas inte heller ut en avgift från allmännyttiga föreningar som har verksamhet i Lovisa ifall produkten inte används i kommersiellt syfte. Också för studerandes övningsarbeten och lärdomsprov överläts material utan avgift. Ifall det material som förs till avgiftsfria grupper orsakar arbetstidskostnader som är större än ringa kan en avgift enligt prislistan tas ut.

Bilaga:

Stadsplaneringsavdelningens servicetaxa 2026

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner stadsplaneringsavdelningens taxa enligt bilagan.

Beslut

Distribution

Stadsplaneringen
Ekonomi och fakturering

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 111

18.06.2025

29.01.2026

7

Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde

NLIN 18.06.2025 § 111

Beredning

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

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26 (dnr 158/10.02/2019). Ägaren till planändringsområdet lämnade 2021 in en ansökan om ändring av detaljplanen. Förhandlingar har också förts om saken med markägaren. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde.

Ändringsområdet ligger i stadsdel 13, Köpbacka, väster om korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen. Södra delen av området är åker (EV, skyddsgrönområde, området för användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar). I området finns idag en stor lada, som i delgeneralplanen för Valkom, som godkändes i maj 2025 (men som inte ännu vunnit laga kraft), anvisas som en landskapsmässigt värdefull byggnad som inte får rivas. Nära Gamla Valkomvägen stiger terrängen brant och mot norr växer där ett större, talldominerat trädbestånd (VP, park). På åkern väster om finns det i den nuvarande planen ett VU-område (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) som aldrig genomförts. Den ovan nämnda delgeneralplanen för Valkom möjliggör boende i det ifrågavarande området.

De kostnader som planändringen medför har avtalats genom ett avtal om inledande av detaljplan. Vid behov upprättas ett markanvändningsavtal. Gällande markanvändningsavtalet har staden och markägaren diskuterat om att den norra delen av området skulle övergå i stadens ägo som parkområde och samtidigt som partiell ersättning för anvisandet av byggrätt.

Staden utför planändringen i egen regi.

Bilagor: Program för deltagande och bedömning, planutkast

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 111

18.06.2025

29.01.2026

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet offentligt i 30 dagar och begär utlåtanden om dem.

Teknisk korrigerig

Bilaga: i planutkastet tilläggs som en teknisk korrigerig en punktstreckad linje som anger planområdets yttre gräns (3 meter utanför området).

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet offentligt i 30 dagar och begär utlåtanden om dem.

Distribution

Stadsplaneringsavdelningen

TEKN 29.01.2026
599/10.02.03/2025

Beredning

Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74,
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planens syfte

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26. Ägaren till planändringsområdet lämnade 2021 in en ansökan om ändring av detaljplanen. Förhandlingar har också förts om saken med markägaren. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde.

Planutkastet har varit framlagt och på remiss

Planutkastet var framlagt 17.7–22.8.2025. Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära utkastet delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, Borgå stad/miljöhälsovården, Borgå museum, Affärsverket Lovisa Vatten, byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, Lovisa stads infrastrukturavdelning och Rosk'n Roll.

Det inkom 5 utlåtanden och 1 åsikt. I utlåtandena och åsikten nämndes bland annat följande: Området är grundvattenområde, och byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet; i åkerområdet i nedre delarna av sluttningen ligger grundvattnets ytnivå möjligtvis nära markytan. I området finns en jordkabel som måste beaktas, i skyddsbeteckningen för uthuset av timmer behöver tilläggas att ett utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar, museet anser att det inte behövs någon särskild arkeologisk inventering och i åsikten föreslogs att byggnadsytan skulle vara större.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 111

18.06.2025

29.01.2026

Med anledning av utlåtandena har bland annat de bestämmelser som hänför sig till grundvatten och byggnadsskydd kompletterats och en bestämmelse tillagts om byggnader och konstruktioner som placeras utanför byggnadsytan.

Offentlig framläggning av planförslaget

Enligt lagen om områdesanvändning ska man lägga fram planförslag offentligt och begära nödvändiga myndighetsutlåtanden om dem. 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

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. Före framläggningen kan små kompletteringar och korrigeringar göras i planmaterialet.

Beslut

För kännedom

Ansökare

Stadsplaneringen

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

8**Detaljplan och bindande tomtindelning, stadsdel 10 Drottningstranden, område för anslutning till Gränsvägen (Petersburgsvägen)**

NLIN 28.08.2025 § 125

Beredning

Tf planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674
Planläggare Eevi Halinen, tfn 040 186 3941
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planens syfte

Detaljplanen gäller fastigheterna 434-405-1-33 och 434-401-6-69 som ägs av Lovisa stad samt området för allmän väg 434-895-2-1.

Planeringsområdet är cirka 42 hektar stort. Utarbetandet av detaljplanen styrs av delgeneralplanen för norra delarna av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), i vilken området har anvisats som industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Syftet med detaljplanen är att undersöka om man på området kan placera stora företagstomter som till största delen är direkt kopplade till det befintliga och planerade huvudvägnätet. På området finns ingen tidigare detaljplan.

Planutkastet och PDB har varit framlagt och på remiss

Olika skeden i planläggningsprocessen: Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022 och planutkastet 2.12.2022–19.1.2023. Under den tid då planutkastet var framlagt begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Sju utlåtanden och inga åsikter lämnades in.

Enligt NTM-centralen behövdes inget samråd med myndigheterna i planläggningens inledande fas. Föräldrade naturutredningar har förnyats. Som bakgrundsutredning för planläggningen togs det jordprover på planområdet under sommaren 2025. Provresultaten blev klara i augusti 2025.

I enlighet med utlåtandena som emottogs till planutkastet, har industrikvarterets bestämmelser och de allmänna bestämmelserna gällande dagvatten uppdaterats. En rekommendation för grönförbindelse inom planläggningsområdet tillades de allmänna bestämmelserna.

Detaljplanens innehåll

Genom detaljplanen har anvisats två nya kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T-5). Beteckningen för kvartersområdet lyder: "Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På området får placeras bland annat datacentralsbyggnader, anläggningar och byggnader som betjänar energiförsörjning samt övriga lokaler som stöder verksamheten." Planbestämmelsen möjliggör således mångsidigt företagsverksamhet av

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

olika slag och utesluter de tyngsta verksamheterna och sådana verksamheter som orsakar miljöstörningar från området. Planbeteckningen uppfyller således även styrmålet i den gällande generalplanen. Byggrätten har angetts för båda kvarteren med exploateringsstalet $e=0,50$ och som maximal våningshöjd har angetts tre (III). Genom planeringsområdet har anvisats ett landsvägsområde (LT) som utgör en del av den så kallade Atomvägen (i planen under namnet Gränsvägen), vars vägsträckning börjar från riksväg 7. Längs vägen i fråga skulle trafiken i framtiden köra ända till kärnkraftverket på Hästholmen. Vägsträckningen följer vägsträckningen i delgeneralplanen, och vägområdet har anvisats en bredd på 40 meter. Från den här nya landsvägen har anvisats två anslutningar till vardera industriområdet (T-5). På grund av kvarterens form och målet med stora kvarter är det nästintill omöjligt att anlägga ett internt gatunät på området.

Denna del av Petersburgsvägen, mellan det nya industriområdet och planområdet vid Lovisa östra anslutning, väster om rondellen, har anvisats som gatuområde. Den här delen av gatuområdet har fått heta Petersburgsvägen, som vägen heter även idag. Den så kallade Atomvägen har fått namnet Gränsvägen. Den nya vägförbindelsen är belägen vid den tidigare kommungräns för Lovisas och Strömfors.

I östra delen av området finns kraftledningar som i planutkastet har anvisats som del av område som reserverats för en ledning. I beteckningen ingår ett skyddsområde, det vill säga ledningsområde, för en kraftledning. För området har planerats en kraftledning på 400 kV, Lovisa–Hikiä (Hausjärvi), och reserveringen för ledningen är också anvisad i planen. På området för den östligaste ledningsgatan för kraftledningar har den befintliga Lappomvägen anvisats med körförbindelsebeteckning.

För planen har getts allmänna bestämmelser om avledning av dagvatten, uppförande av staket, placering av verksamheter på kraftledningsområden, användning av förnybar energi, bullernivå, släckvatten, radonsäkerhet samt för grönförbindelse inom området.

NTM-centralen i Nyland ansvarar för byggande av det nya området för allmän väg (Gränsvägen). Genomförandet av planlösningen bygger i huvudsak på att Gränsvägen anläggs. Det är möjligt att bygga en anslutning till kvartersområdet på västra sidan från gatuområdet väster om rondellen. Till övriga delar förutsätter ibruktagande av kvarteret en förbindelse från det nuvarande området för allmän väg eller från det område som ska anläggas.

Lovisa stadsstyrelse har 30.6.2025 § 246 beslutat att godkänna en planeringsreservation för området som planläggs.

Vid godkännandet av detaljplanen bildas bindande tomtindelning för området.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Hörande under beredningsfasen: Hörandet under beredningsfasen genomförs genom att planförslagsmaterialet framläggs offentligt i 30 dagar. Dessutom begärs utlåtanden av de myndigheter och sammanslutningar som ärendet berör.

Bilagor:

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om det. Innan plankartan framläggs kompletteras namnrutan med tillhörande uppgifter.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om det. Innan plankartan framläggs kompletteras namnrutan med tillhörande uppgifter.

Distribution

Tf planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi

Planläggare Eevi Halinen

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen

TEKN 29.01.2026

158/10.02.03/2022

Beredning

Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74

Planerare Eevi Halinen, tfn 040 186 39 41

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planens syfte

Detaljplanen gäller fastigheterna 434-405-1-33 och 434-401-6-69 som ägs av Lovisa stad samt området för allmän väg 434-895-2-1.

Planeringsområdet är cirka 42 hektar stort. Delgeneralplanen för norra delarna av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) har fastställt riktlinjerna för utarbetandet av detaljplanen. I LOTES har området anvisats som industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Syftet med detaljplanen är att undersöka om man på området kan placera stora företagstomter som till största delen är direkt kopplade till det befintliga och planerade huvudvägnätet. För området gäller ingen tidigare detaljplan.

Planutkastet har varit framlagt och på remiss

Planförslaget var framlagt 18.9–20.10.2025. Under den tid då planförslaget var framlagt begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra anmärkningar. Det inlämnades 8 utlåtanden, inga anmärkningar inlämnades. Utlåtanden inlämnades av

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Räddningsverket i Östra Nyland, Säkerhets- och kemikalieverket, Borgå stads miljöhälsovård, Kymmenedalens elnät Ab, Fingrid Oyj, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund och Affärsverket Lovisa Vatten. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland uppmanar i sitt utlåtande att planbestämmelsen för industrikvarteret kompletteras med en bestämmelse för beredningsskedet. Enligt Affärsverket Lovisa Vatten bör det i planen reserveras områden för samhällstekniska ledningar.

Som bilaga till planmaterialet har det uppgjorts bemötanden till utlåtandena som inlämnats för planutkastet och planförslaget.

Till plankartan och -bestämmelserna har gjorts följande förändringar:

T-5-kvarterens beteckning har ändrat till TY-5. Detta på grund av att bestämmelsen bättre motsvarade sakinnehållet för TY-beteckning. På basis av utlåtandena som inlämnats gällande planförslaget kompletterades bestämmelsen för industrikvarteren (TY-5). Utöver nämnda kompletteringar har inga förändringar gjorts till planbeteckningens innehåll.

Tomt 2 i kvarter 1066 har bytt beteckning till TY/ej sedan planförslagets offentliga framläggning. Beteckningen möjliggör tillfällig förvaring och hantering av rena markmassor innan tomten eventuellt tas i bruk i enlighet med huvudanvändningsändamålet. Stadens infrastruktur och Lovisa Vattenverk har behov av en central plats för behandling av jordmaterial. Anläggandet av ifrågavarande tomt försvåras och begränsas av de omgivande kraftledningarna.

Till plankartan har tillagts område för bevarande/plantering av trädrad vid kvarteren 1065 och 1066 och gatu-/vägområdets avgränsande område.

Ovanstående ändringar har inte väsentlig inverkan, därav behöver planförslaget inte läggas till påseende på nytt till följd av ändringarna.

Detaljplanens innehåll

Genom detaljplanen bildas två nya kvartersområden för industribyggnader (TY-5), till vilka omgivningen ställer särskilda krav på verksamheten. Utöver dessa kan på östra delen av kvarter 1066 tomt 2 utnyttjas för tillfällig förvaring och hantering av rena markmassor innan tomten tas i bruk i enlighet med huvudanvändningsändamålet. Planbestämmelserna möjliggör mångsidigt företagsverksamhet av olika slag bl.a. datacentraler och utesluter de tyngsta verksamheterna och sådana verksamheter som orsakar miljöstörningar från området. Planbeteckningen uppfyller således även styrningen i den gällande generalplanen. Byggrätten har angetts för båda TY-5-kvarteren med exploateringstalet $e=0,50$ och som maximal

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

våningshöjd har angetts tre (III). Till kvarter 1066 tomt 2 har angivits byggrätt med exploateringsstalet $e=0,15$.

Genom planeringsområdet har anvisats ett landsvägsområde (LT). Vägsträckningen följer vägsträckningen i delgeneralplanen och vägens upprättade översiktsplan. Vägområdet har anvisats en bredd på 40 meter så att bl.a. vattenförsörjning är möjligt att anläggas inom område reserverat för allmän väg. Från den här nya landsvägen har anvisats två anslutningar till varadera industrikvarter (TY-5).

Delen av Petersburgsvägen som går mellan det nya industriområdet och planområdet vid Lovisa östra anslutning och väster om rondellen har anvisats som gatuområde. Den här delen av gatuområdet har fått heta Petersburgsvägen, som vägen heter även idag. Den allmänna vägen kallades i början av planläggningen för Atomvägen, men har nu i detaljplanen fått namnet Gränsvägen. Den nya vägförbindelsen placeras i närheten av den tidigare gränsen mellan gamla Lovisa och Strömfors kommuner.

I östra delen av området finns kraftledningar som i planutkastet har anvisats som del av område som reserverats för en ledning. I beteckningen ingår ett skyddsområde, det vill säga ledningsområde, för en kraftledning. För området har planerats en kraftledning på 400 kV, Lovisa–Hikiä (Hausjärvi), och reserveringen för ledningen är också anvisad i planen. På området för den östligaste ledningsgatan för kraftledningar har den befintliga Lappomvägen anvisats med körförbindelsebeteckning. På området skall beaktas att kraftledningarna leder till begränsningar i avseende av byggnadsvolymen, placering och ställer krav på kvaliteten.

För planen har getts allmänna bestämmelser om avledning av dagvatten, uppförande av staket, placering av verksamheter på kraftledningsområden, användning av förnybar energi, bullernivåer, släckningsvatten, radonsäkerhet och grönförbindelser inom området.

Livskraftscentralen i Nyland ansvarar för byggande av det nya området för allmän väg (Gränsvägen). Staten har beviljat finansiering för verkställandet av denna väg. Anläggandet av företagskvarteret kräver att Gränsvägen anläggs.

I samband med godkännande av detaljplanen bildas bindande tomtindelning.

I enlighet med Lovisa stads förvaltningsstadgar skall stadsfullmäktige besluta om detaljplanens godkännande.

Bilagor:

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Tekniska nämnden

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner bemötandena som getts till utlåtandena och godkänner detaljplanen och bindande tomtindelningen i stadsdel 10 Drottningstranden, området för Gränsvägens anslutning (Peterburgsvägen). Tekniska nämnden framför planens godkännande till stadsstyrelsen och -fullmäktige.

Beslut

Till kännedom

Stadsplaneringen
Livskraftscentralen i Nyland
Tillstånds- och tillsynsverket

Tekniska nämnden

29.01.2026

9**Godkännande av driftsplanen för 2026, stadsutveckling**

TEKN 29.01.2026

46/02.02.00/2026

Beredning

Tekniska direktören Nina Aro, tfn 040 658 06 57

Stadsfullmäktige godkände under sitt sammanträde 10.12.2025, § 176 budgeten och ekonomiplanen för 2026–2028.

Enligt 76 §i förvaltningsstadgan godkänner nämnderna sina driftsplaner som baserar sig på budgeten.

I budgeten finns av stadsfullmäktige godkända mål gällande verksamheten och ekonomin för ansvarsområdet stadsutveckling samt de anslag och inkomststater som de förutsätter. Anslaget och inkomststaterna kan antas i budgeten som bruttobelopp. Ansvarsområdet stadsutvecklings bindande externa nettobelopp godkänt av stadsfullmäktige 10.12.2025 uppgår till -11 076 338 euro. Det interna nettoanslaget uppgår till 13 253 853 euro. De budgeterade avskrivningarna uppgår till -5 841 849 euro.

Nämnderna följer ekonomin med en månadsrapport som granskar utfallet av budgeten och rapporterar stadsfullmäktige om utfallet av budgeten med en halvårsöversikt 1–6 och med bokslutet.

Bilaga:

Driftsekonomiplan enligt ansvarsområde 2026

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner den bilageenliga driftsplanen per ansvarsområde.

Beslut

För kännedom

Teknisk direktör
Cheferna för ansvarsområde
Ekonomibyrån/bokföringen
Controller

Tekniska nämnden

29.01.2026

10**Investeringar under 100 000 euro 2026, stadsutveckling**

TEKN 29.01.2026

76/02.02.00/2026

Beredning

Infrastrukturchef Pekka Stenius, tfn 050 382 7550
Lokalchef Kenneth Albrecht, tfn 0440 555 412

Stadsfullmäktige godkände under sitt sammanträde 10.12.2025
investeringsplanen för 2026

För stadsutvecklingens del finns det godkänt ett anslag om 1 500 000
euro. Anslaget innefattar projekt under 100 000 euro inom sektorn för
samhällsteknik. Lokalservicens investeringar på under 100 000 euro
godkändes för 500 000 euro.

Nämnden ska besluta om fördelning av anslaget för projekt under 100 000
euro för 2026.

Bilaga:
Förslag om anslagsfördelning

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner enligt bilagan investeringarna under 100
000 euro för 2026 som lyder under ansvarsområdet stadsutveckling.

Beslut

Distribution

Ekonomi

Tekniska nämnden

29.01.2026

11**Ändringar i den administrativa klassen för landsväg 1583**

TEKN 29.01.2026
1062/08.00.00/2025

Beredning

Infrastrukturchef Pekka Stenius, tfn 050 382 75 50

Livskraftscentralen i Nyland utarbetar en vägplan i Lovisa för landsväg 1583 (Atomvägen) på sträckan landsväg 170 – Skärgårdsvägen. I vägplanebeskrivningen föreslås följande om ändringarna i vägarnas administrativa klass:

Det nuvarande avsnittet av landsväg 1583 (Skärgårdsvägen) mellan detaljplanens gräns och Atomvägens anslutning upphör att vara en landsväg och ändras till en enskild väg som underhålls av Lovisa stad. Väghållningsansvaret och kostnaderna för vägen överförs till Lovisa stad. Det vägvägsavsnitt som blir avskilt i planeringsområdets södra ända rivs och området istandsätts. Det vägområde som blir avskilt ansluts till de omgivande fastigheterna.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden godkänner att det nuvarande avsnittet av landsväg 1583 mellan detaljplanens gräns och Atomvägens anslutning upphör att vara en landsväg och ändras till en enskild väg som underhålls av Lovisa stad och att väghållningsansvaret och kostnaderna för vägen överförs till Lovisa stad.

Beslut

Distribution

Livskraftscentralen i Nyland
Teknisk direktör
Stadsplaneringen

Tekniska nämnden

29.01.2026

12**Tjänsteinnehavarbeslut**

TEKN 29.01.2026

Beredning

Infrastrukturchef Pekka Stenius, tfn 050 382 7550
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

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.

Beslut

Tekniska nämnden

29.01.2026

13**Övriga ärenden**

TEKN 29.01.2026

Förslag

Övriga ärenden antecknas för kännedom.

Beslut

Tekniska nämnden

Tid 29.01.2026 klo 17:00 -

Plats Societetshuset, mötesrum Aina

Ärenden

Ärende	Rubrik	Sida
14	Ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109	2

14**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 tomtens 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, trivselen, 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 tomtens 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.

Förslag

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

Tekniska nämnden

29.01.2026

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 § 56

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 fornlämningskonstruktioner 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 trivselen, miljön, gatubilden samt trafik- och 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 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 tänga 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 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:

Tekniska nämnden

29.01.2026

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.

Behandling

Ledamot Mäntysaari anmälde jäv (anställningsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. Mäntysaari var frånvarande från sammanträdet klockan 17.09–17.39.

Ersättare Haverinen anlände till sammanträdet för att behandla ärendet. Haverinen var närvarande vid sammanträdet klockan 17.09–17.39.

Ordförande Mulli föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning så att byggnadsmassans läge, småhustomtens byggrätt samt parkeringslösningarna granskas på nytt och så att tomtägarna hörs. Nämnden understödde enhälligt förslaget. Tekniska nämnden understödde enhälligt förslaget.

Beslut

Tekniska nämnden beslutade återremittera ärendet för ny beredning genom att anvisa att byggnadsmassans läge, småhustomtens byggrätt och parkeringslösningarna ska granskas på nytt och uppmanade till hörande av tomtägarna.

Distribution:

Stadsplaneringen/Planeringsassistenten

TEKN 29.01.2026
1119/10.02.03/2025

Beredning

Planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 04 55,
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 fornlämningens 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 trivselsn, miljön, gatubilden samt trafik- och 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.

Efter att planförslaget återremitterades genom tekniska nämndens beslut 18.12.2025 § 56 kontaktades fastighetsägarna. 15.1.2026 hölls en skild förhandling med ägarna till fastigheterna 434-1-109-10. Under möte fastställdes fyra åtgärder till plankartan: Ökad byggrätt för byggnad med upp till två bostäder från 450 till 500 m²-vy. Krav för bilplats på AP område ändrades från 1 bp / 120 m²-vy till 1 bp / bostad. Byggnadsytan på AK-området är placerad mot tomtens gatusida. På bakgården kan ekonomibyggnader placeras.

Slutligen tillades "Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas." till de allmänna bestämmelserna. Detta för att minimera påverkan på slutningen till och på tomt 10 då tomt 11 bebyggs. Fastighetsägarna till 434-1-109-11 har informerades om läget efter tekniska nämndens beslut och efter förhandlingarna. De hade inget att tillägga till plankartan och utan önskade att planen förs vidare.

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 gjorts 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 flervåningshus bygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obbyggda, centralt belägna 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-

Tekniska nämnden

29.01.2026

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 begräsningar på takhöjden och förbud mot maskinrum för ventilation på taket, detta för att bättre kontrollera byggnadens överskuggning på tomt 10. Tomt 11 har ytterligare begräsningar för hur balkonger som vetter mot tomt 10 får genomföras, detta för att minska 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.

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

Planeringsassistent Viktoria Mazaeva