

Ändring av detaljplan, stadsdel 6, Nystaden, del av kvarteret 619, Borgågatan/Lappträskvägen

NLIN 13.06.2024 § 88

Beredning

planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344, chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Nordic Icon Consulting Oy kontaktade staden i januari 2024 för att företaget söker en plats för en affärsbyggnad i Västra portens område i Lovisa. Efter diskussioner hittades en passlig byggplats i närheten av Tokmanni. Området reserveras för företaget för planering.

Planområdet finns i Västra porten i Lovisa, på ett område som gränsar mot Borgågatan och Lappträskvägen. Till området hör fastighet 434-6-619-24 och delar av fastigheterna 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77 och 434-401-2-8 samt en del av gatuområdet 434-6-9901-0. Planområdet är cirka 3,7 ha stort och det är i huvudsak i Lovisa stads ägo, med undantag av fastighet 434-6-619-24 där Tokmanni Lovisa finns. Planområdet är obebyggt med undantag av Tokmannis fastighet. I gällande detaljplan har området i huvudsak anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Den del som gränsar mot Borgågatan har i detaljplanen anvisats som gatuskvär/torg, vilket inte genomförts. I norra delen av området finns ett skyddsgrönområde (EV) som avgränsar planområdet från motorvägen.

Planens syfte är att undersöka om gatuskvären kan sammanfogas till en del av kvartersområdet för affärsbyggnader.

I beredningsskedet uppgörs ett program för deltagande och bedömning samt ett preliminärt planutkast, vilka framläggs samtidigt. Om framläggningen meddelas genom att kungöra på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs. Under framläggningstiden kan myndigheter och publiken ge respons om planen. följande möjlighet för deltagande är då planförslaget är framlagt.

Bilaga 53
Avgränsning av planområdet

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att ändring av detaljplan, stadsdel 6, Nystaden, del av kvarteret 619, Borgågatan/Lappträskvägen anhängiggörs.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att ändring av detaljplan, stadsdel 6, Nystaden, del av kvarteret 619, Borgågatan/Lappträskvägen anhängiggörs.

För kännedom

Stadsplaneringsavdelningen

TEKN 30.10.2025 § 29

Nordic Icon Consulting Oy kontaktade staden i januari 2024 för att företaget söker en plats för en affärsbyggnad i Västra portens område i Lovisa. Efter diskussioner hittades en passlig byggplats i närheten av Tokmanni. Området har reserverats för företaget för planering.

Planens syfte

Planeringsområdet är beläget i Västra porten i Lovisa, på ett område som avgränsas av Borgågatan och Lapträskvägen. Till området hör fastighet 434-6-619-24 och delar av fastigheterna 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 samt en del av gatuområdet 434-6-9901-0.

Planeringsområdet är ungefär 4 ha stort och ägs huvudsakligen av staden Lovisa, med undantag för fastigheten 434-6-619-24, där Tokmanni Loviisa ligger. Planeringsområdet är obebyggt, med undantag för Tokmannis fastighet. I den gällande detaljplanen är området huvudsakligen ämnat för affärsbyggnader (KL). På den del som gränsar till Borgågatan har detaljplanen angivit ett gaturum/torg, som inte har genomförts. I den norra delen av området finns ett skyddat grönområde (EV) som avgränsar planeringsområdet från motorvägen.

Syftet med planen är att undersöka om gaturummet/torget kunde sammanfogas till kvartersområdet för affärsbyggnader. Syftet är också att undersöka om en detaljhandel kunde placeras i området intill Tokmanni.

Preliminära planutkastets offentliga framläggning

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet var offentligt framlagda den 18.4–23.5.2025. Under den tid då planutkastet var framlagda begärde man utlåtanden från myndigheterna och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det lämnades 5 utlåtanden om planutkastet och en åsikt. Utlåtande lämnades av: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens EI, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f. Inga åsikter skickades in.

I de mottagna utlåtandena uppmanades man att beakta de i landskapsplanen angivna dimensioneringsgränserna för affärslokaler i området, trafikpåverkan, eventuellt förflytningsbehov av markkabel, behovet av en ny parktransformator i området, grundvatten, hantering och fördröjning av dagvatten samt hantering av dagvatten under byggtiden.

Planförslaget innehåll

Med detaljplaneändringen har kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) i planeringsområdet omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2. (KM-3). Kvartersområdet har utvidgats något söderut mot Borgågatan och norrut mot motorvägen. Ett icke-genomfört torgområde vid Borgågatan har avlägsnats och införlivats i kvartersområdet. Kvartersområdet har utvidgats norrut för att den planerade och genomförda utjämningen av tomten och funktionerna ska rymmas på tomtområdet. Byggrätten för kvartersområdet har minskats jämfört med byggrätten i den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen har byggrätten anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgått till cirka 16 000 m²-vy. I den

planerade planen har byggrätten angetts som ett tal och uppgår till totalt 10 400 m²-vy.

Mellan motorvägen och kvartersområdet KM anvisas ett skyddsgrönområde (EV) i enlighet med den gällande planen. Området har utvidgats något mot motorvägen, in på icke-planlagt område. Vid Lapträskvägen anvisas ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (EV). I området finns en transformatorbyggnad.

Vid jämförelse med planutkastet, har detaljplanens yta för livsmedelsförsäljning på tomt 1 ändrats till 1 000 kvm i planförslaget (tidigare 900 kvm), och bestämmelserna om grundvatten har kompletterats. Som bilaga till planmaterialet har en handelsutredning och en vattenförsörjningsplanering gjorts, där hantering av dagvatten på området har undersökts preliminärt.

För området görs en separat tomtindelning.

Offentlig framläggning av planförslaget

Enligt lag 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:

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Programmet för deltagande och bedömning

Planbeskrivning med bilagor

Situationsplan skiss över hur området kommer att genomföras

Föredragning	tf teknisk direktör Pekka Stenius
Förslag	Tekniska nämnden framlägger planförslaget och tomtindelningsskattan offentligt i minst 30 dagar och begär utlåtanden om dem. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i planmaterialet.
Teknisk korrigering	Bilagan AK-Länsiportti byts ut mot en ny uppdaterad version.
Beslut	Tekniska nämnden framlägger planförslaget och tomtindelningsskattan offentligt i minst 30 dagar och begär utlåtanden om dem. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i planmaterialet.
Distribution	Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi Stadsplaneringschef Marko Luukkonen
TEKN 26.03.2026 § 43 498/10.02.03/2024	
Beredning	Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74, stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Nordic Icon Consulting Oy kontaktade staden i januari 2024 för att företaget söker en plats för en affärsbyggnad i Västra portens område i Lovisa. Efter diskussioner hittades en passlig byggplats i närheten av Tokmanni. Området har reserverats för företaget för planering.

Planens syfte

Planeringsområdet är beläget i Västra porten i Lovisa, på ett område som avgränsas av Borgågatan och Lappträskvägen.

Planeringsområdet är cirka 4 ha stort och ägs huvudsakligen av Lovisa stad, med undantag för fastigheten 434-6-619-24, där Tokmanni Loviisa ligger.

Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till kvartersområdet för affärsbyggnader och om det kunde finnas en detaljhandel i samband med Tokmannis befintliga affärslokaler.

Framläggning av planförslaget

Detaljplaneändringens program för deltagande och bedömning samt planförslag var offentligt framlagda 13.11–15.12.2025. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska medlemmarna i kommunen och de berörda ges möjlighet att framföra sin åsikt om förslaget till detaljplan (anmärkning). För dem som lämnat anmärkning och uppgett sin adress ska kommunens motiverade ställningstagande (svar) på den framlagda åsikten meddelas.

Följande myndigheter och aktörer gav utlåtande om det framlagda materialet: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och miljöhälsovården i Borgå stad.

I sitt utlåtande konstaterade Räddningsverket i Östra Nyland att tillgången till släckvatten och släckvattnets tillräcklighet måste säkerställas i området. Kymmenedalens Elnät Ab konstaterade i sitt utlåtande att de parktransformatorer som kommer att placeras i området måste beaktas i planen.

Nylands förbund påpekade i sitt utlåtande att den maximidimensionering på 40 000 m²-vy som i landskapsplanen anvisats för området överskrids (48 100 m²-vy), även om den minskar genom planändringen (uppgår i området till totalt 53 800 m²-vy i den nuvarande planen).

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande gällande trafiken att ansvarsområdet för trafik förutsätter att genomförandet av detaljplaneområdet inte får försämra smidigheten i cirkulationsplatsen på Lappträskvägen (landsväg 176). Dessutom måste den interna trafiken i området ordnas så att den är säker. Vid placeringen av reklamanordning ska man ta hänsyn till att den inte orsakar bländning i riktning mot landsvägarna (landsväg 176 och riksväg 7).

NTM-centralen konstaterade vidare att det i utredningens slutsatser konstateras att en ny dagligvarubutik inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft. NTM-centralen i Nyland påpekar dock att den totala försäljningsyta för försäljning av livsmedel (1 200 m²-vy) som detaljplaneförslaget möjliggör nästan helt täcker det kalkylerade behovet av ytterligare affärslokaler inom dagligvaruhandeln, vilket baserar sig på ökningen av köpkraften hos befolkningen i Lovisa, fram till 2035. NTM-centralen i Nyland konstaterar att den föreslagna planlösningen därför kan försämrade utvecklingsförutsättningarna för dagligvaruhandeln i Lovisa centrum.

I sitt utlåtande konstaterade NTM-centralen vidare att utredningen om handeln med sina slutsatser utgår från antagandet att detaljplanen gör det möjligt att utvidga den befintliga affären som har ett omfattande sortiment med en dagligvarubutik (975 m²-vy) och att utvidga den nuvarande affären med cirka 800 m²-vy när det gäller centruminriktad specialvaruhandel. På basis av granskningen och slutsatserna i utredningen utgör den övriga detaljhandel som möjliggörs med detaljplanen utrymmeskrävande specialhandel. NTM-centralen i Nyland noterade att den bestämmelse som i detaljplaneförslaget föreslås för KM-3-områdena inte begränsar handelns kvalitet förutom vad gäller försäljningsytan för dagligvaruhandel. Centruminriktad specialhandel ska inte möjliggöras i större omfattning än den helhet som granskades i utredningen.

Miljöhälsovården i Borgå stad konstaterade att den inte hade något att anmärka på gällande detaljplaneförslaget.

Responserna har i den mån det har varit möjligt och till behövliga delar beaktats i planförslaget.

Planförslagets innehåll

Med detaljplaneändringen har kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) i planeringsområdet omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2 (KM-3). Jämfört med planförslaget har bestämmelsen kompletterats med följande mening: På tomt 2 får placeras sådan regional specialvaruhandel som i huvudsak kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens.

Byggrätten för kvartersområdet minskar jämfört med byggrätten i den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen har byggrätten anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgår till cirka 16 000 m²-vy. I den planerade planen har byggrätten angetts som ett tal och uppgår till totalt 10 400 m²-vy.

Jämfört med planförslaget har plankartan kompletterats med den komplettering som gäller kvartersområdet KM-3, men också i fråga om smältvatten från snö, dagvattnets kvalitet och avledning, släckvatten, konstruktioner som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning och placering av reklamordning. Kvartersområdet har sedan förslagsskedet utvidgats något söderut mot Borgågatan, för att tydligare avgränsa planeringsområdet vid vägreten.

För området upprättas en separat tomtindelning.

Bilagor:

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Program för deltagande och bedömning

Planbeskrivning med bilagor

Utlåtanden och bemötanden

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden konstaterar att ändringarna är ringa och tekniska, varför det inte föreligger behov att framlägga planen på nytt. Tekniska nämnden beslutar godkänna bemötandena av utlåtandena och detaljplaneändringen i stadsdel 6, Nystaden, del av kvarter 619,

Borgågatan/Lappträskvägen och lägga fram den för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut

Tekniska nämnden konstaterade att ändringarna är ringa och tekniska, varför det inte föreligger behov att framlägga planen på nytt. Tekniska nämnden beslutade godkänna bemötandena av utlåtandena och detaljplaneändringen i stadsdel 6, Nystaden, del av kvarter 619, Borgågatan/Lappträskvägen och lägga fram den för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för godkännande.

För kännedom

Stadsplaneringsavdelningen
Den som ansökt om planändring
Kymmenedalens Elnät Ab
Tillstånds- och tillsynsverket
Livskraftscentralen i Nyland
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå stad, miljöhälsosektionen