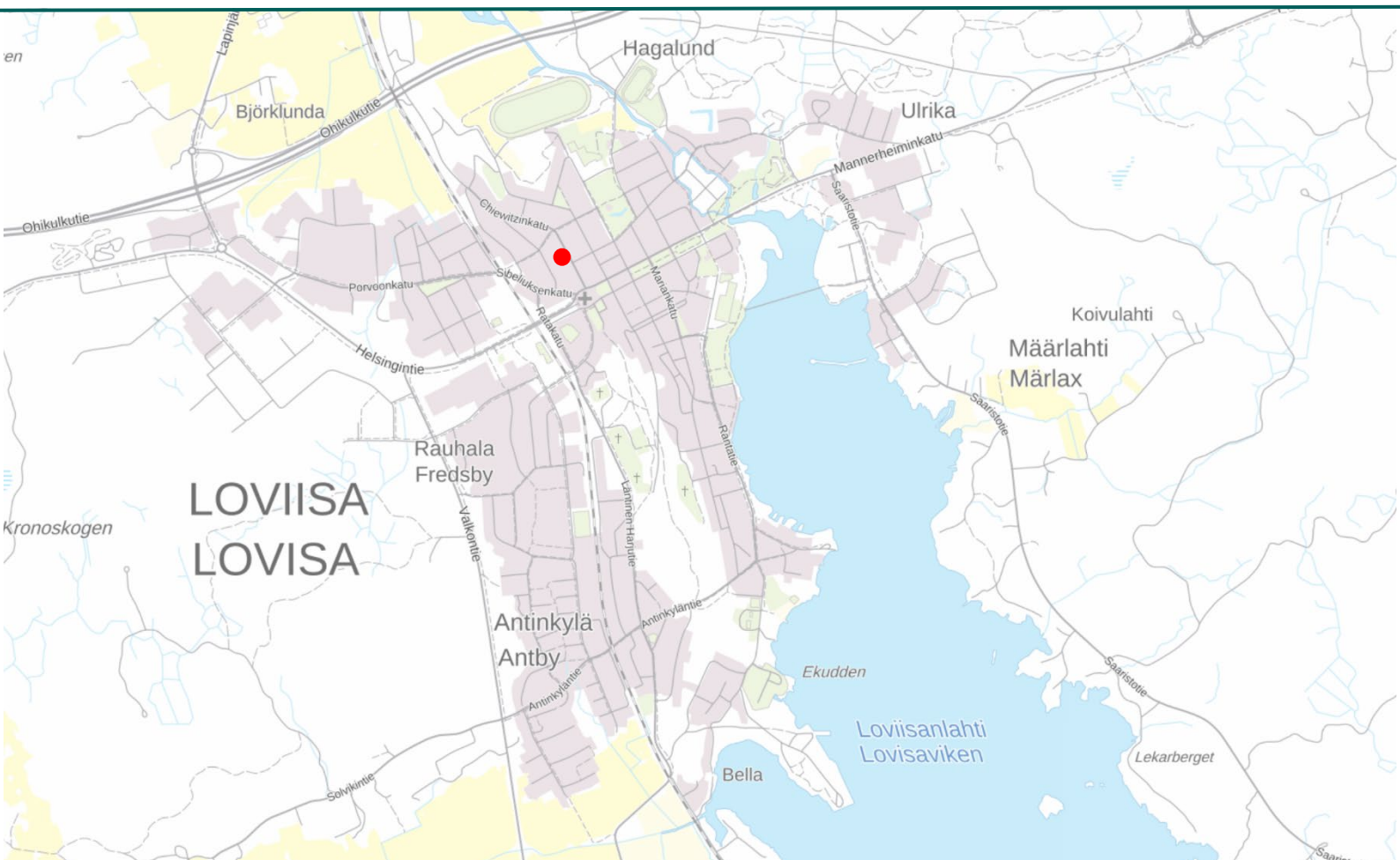


## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 1, NORRTULL, DEL AV KVARTER 109

# Planbeskrivning



## Bas- och identifikationsuppgifter

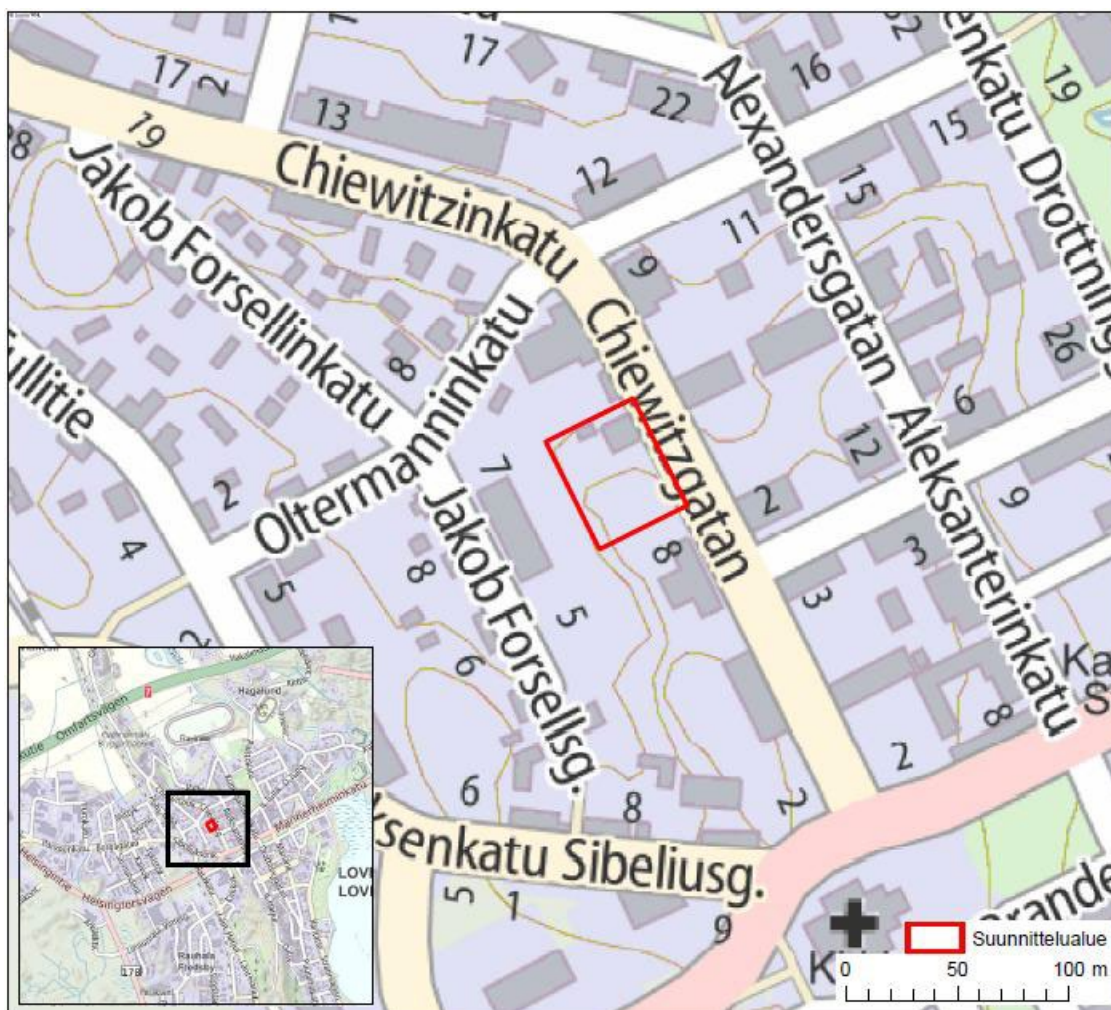
### 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Del av kvarter 109, Chiewitzgatan 10 och 12
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	1 Norrtull
Kvarter:	del av kvarteret 109
Plan:	detaljplaneändring
Plankod:	1-25
Dnr:	608/10.02.03/2016 och 1119/10.02.03/2025

Detaljplanebeskrivningen gäller för 6.5.2026 daterad detaljplanekarta.

### 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller Lovisa stads 1:a stadsdel Norrtull, en del av kvarter 109, fastigheter 434-1-109-10 och 434-1-109-11.



### 1.3 Planens namn och syfte

En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus 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. Genom detaljplanen undersöks en ändring av användningsändamålet för planeringsområdet till område för småhus samt område för flervåningshus. De två tomterna på planeringsområdet har två olika privata ägare.

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

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.

### 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Bas- och identifikationsuppgifter .....	1
1.1 Identifikationsuppgifter .....	1
1.2 Planområdets läge .....	1
1.3 Planens namn och syfte .....	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning .....	2
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	3
1.6 Förteckning över handlingar som berör planen .....	4
2 Sammandrag .....	4
2.1 Olika skeden i planprocessen .....	4
2.2 Detaljplan .....	4
2.3 Genomförande av detaljplanen .....	4
3 Utgångsläge .....	4
3.1 Förhållanden i planeringsområdet .....	4
3.2 Allmän beskrivning av området .....	4
3.2.1 Natur och miljön .....	8
3.2.2 Landskap och kulturmiljö .....	9
3.2.3 Byggd miljö .....	12
3.2.4 Service, arbetsplatser och rekreation .....	13
3.2.5 Byggnadsrätt och markägoförhållanden .....	14
3.3 Planeringssituation .....	15
3.3.1 Landskapsplan .....	15
3.3.2 Generalplan .....	16
3.3.3 Detaljplan .....	17

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

3.3.4	Byggnadsordning .....	17
3.3.5	Baskarta .....	17
3.3.6	Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut .....	18
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	18
4.1	Behov av detaljplanering.....	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	18
4.3	Deltagande och samarbete .....	18
4.3.1	Intressenter .....	18
4.3.2	Förhandlingar .....	18
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	19
4.4	Mål för detaljplanen .....	21
5	Beskrivning av detaljplanen.....	22
5.1	Planens struktur.....	22
5.1.1	Dimensionering.....	22
5.1.2	Planbeteckningar .....	22
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål .....	24
6	Planens konsekvenser .....	25
6.1	Förhållande till landskaps- och generalplanen.....	27
6.2	Störande faktorer i miljön .....	27
7	Genomförande av detaljplanen.....	27
7.1	Genomförande och tidsplanering.....	27
7.2	Uppföljning av genomförandet .....	27

### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Precisionsinventering av landfästningen på Chiewitzgatan 2017

Bilaga 3. Museiverkets utlåtande (arkeologi) 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016)

Bilaga 4. Undersökning av skuggor mot AK-kvartersdelen  
i alternativen med 2, 3 respektive 4 våningar

Bilaga 5. Gatubild av byggnadsalternativ

Bilaga 6. Sammanställning av responsen i förslagsskedet  
för planförslag som framlades 12.10–10.11.2017

Bilaga 7. Sammanställning av responsen i förslagsskedet för planförslag  
som framlades 26.2–26.3.2026 och bemötanden av responsen

Bilaga 8. Statistikblankett (kommer efter godkännande av planen)

## 1.6 Förteckning över handlingar som berör planen

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Arkeologisk inventering, 2004, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen
- Miljöförvaltningens miljö- och geoinformationstjänst OIVA
- Trafikverkets materialtjänster  
<http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet (*Parkering i Lovisa centrum, Nuläget och framtida möjligheter*), 2024, Sisko Jokinen

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §.

Kungörelse om planläggningsstaren var publicerad i lokaltidning 14.10.2016.

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

Framläggningen av planförslaget behandlad av TN 28.9.2017 § 101, TEKN 18.12.2025 § 56 och TEKN 29.1.2026 § 14.

Planförslaget framlagt 12.10–10.11.2017 och 26.2–26.3.2026.

Stadsfullmäktige godkände planen \_\_.\_\_.\_\_\_\_§ \_\_.

På grund av det ovanligt stora intresset för detaljplaneändringen flyttades godkännandet av detaljplanen från tekniska nämnden till stadsfullmäktige.

### 2.2 Detaljplan

Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att ändra användningsändamålet för fastigheten 434-1-109-10 till småhustomt och fastigheten 434-1-109-11 till tomt för flervåningshus.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

## 3 Utgångsläge

### 3.1 Förhållanden i planeringsområdet

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

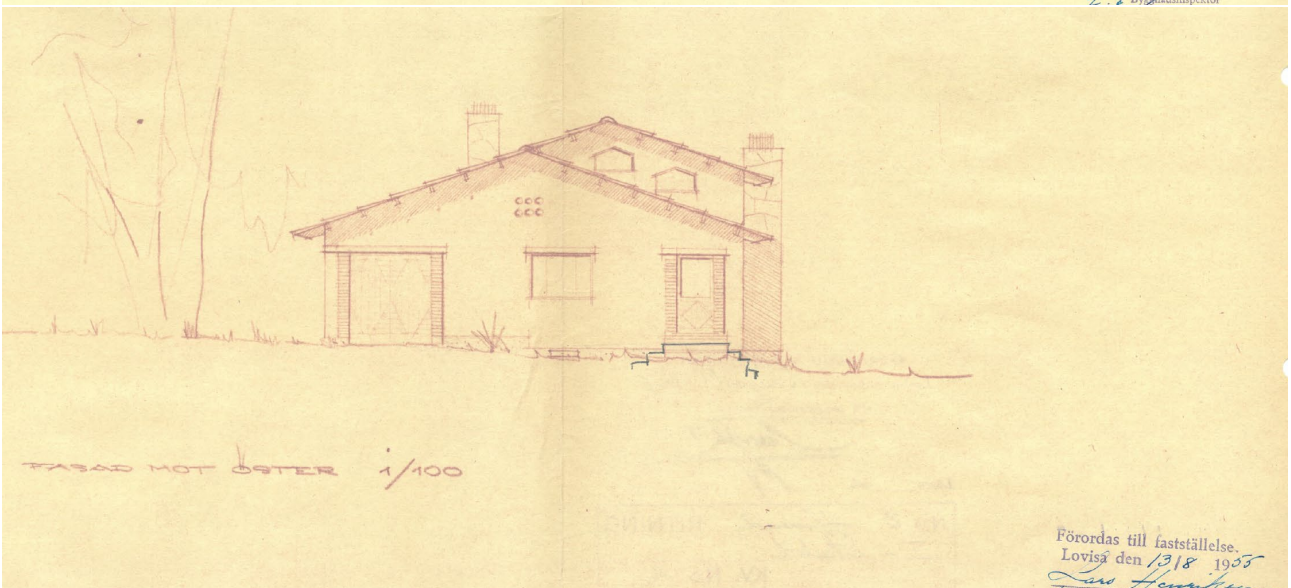
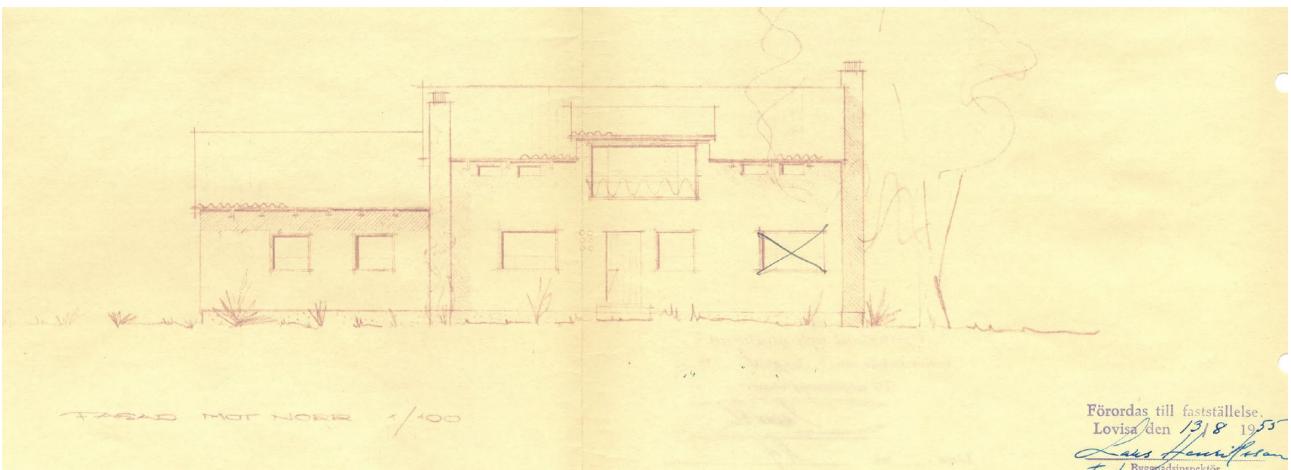
### 3.2 Allmän beskrivning av området

På fastigheten 434-1-109-10 finns ett 2-våningsegnahemshus byggt på 1950-talet och dess inhägnade gård. Exakt byggår hittades inte, men byggnadsritningarna är godkända 1955. Byggnaden har fungerat som bostad och läkarmottagning av första ägaren, Abraham Epstein, som huset fått sitt namn efter: Villa Epstein.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Bild från 2019 av huset på området. Tomten börjar till höger vid trädgårdsmuren och fortsätter till halva porten mellan byggnaderna.



## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Byggnadsritningar från 1955. Övre fasad mot norr och nedre fasad mot öster. Nuvarande fasader motsvarar huvudsakligen de ursprungliga ritningarna. De skillnader som finns är till största del anpassningar som gjorts i byggskedet, exempelvis högre sockel mot norr och därav högre trappor.



Den obyggda tomten på planeringsområdet och grannfastighetens parkeringsramp.



Bild från Chiewitzgatan mot kyrkan i söder. Pilen visar på planeringsområdets hus och obyggda tomt, dvs. skogsdungen.

Fastigheten 434-1-109-11 är obyggd och vid dess västra och norra kant finns en jordvall under vilken det finns rester från en rysk befästning. På jordvallen växer en del träd vid egnahemshusets staket.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



*Bild från Chiewitzgatan mot norr. Pilen visar på planeringsområdet. Grannfastighetens ramp är fastbyggd i planeringsområdets fastighetsgräns.*



*Planeringsområdet i sin närmiljö. I nedre högra hörnet syns skuggan från kyrktornet. Området befinner sig i ett brytningsområde mellan flervåningshus och äldre egnahemshus.*

### 3.2.1 Natur och miljö

#### Topografi

Planeringsområdets höjdnivå varierar mellan 17 och 22 meter över havet. Topografin stiger från planeringsområdet söderut till mot en ås och sjunker norrut.

#### Mark och berggrund

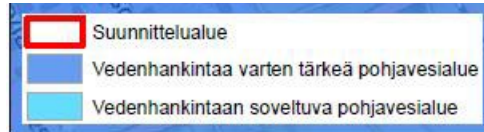
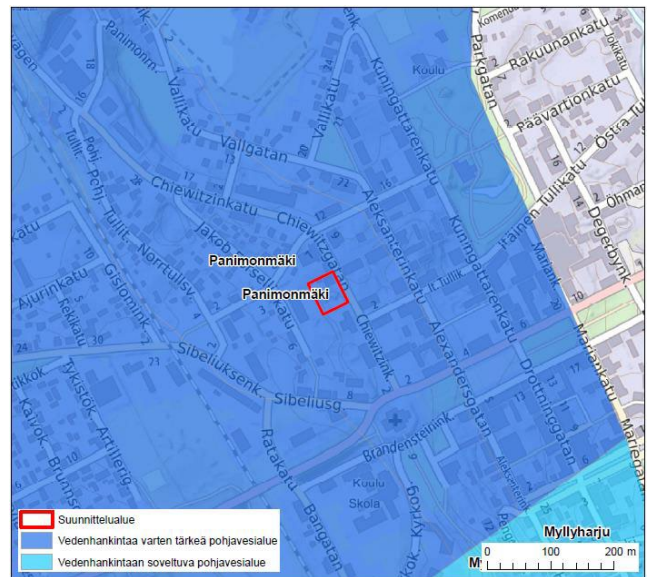
Planeringsområdets mark består av sand i den östra delen. I övrigt ligger planeringsområdet på ett område som inte är kartlagt. Berggrunden på planeringsområdet består av viborgit.

#### Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för Bryggeribackens (015855) vattenförsörjning. På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns inga tjärnar eller andra småvatten.

#### Naturskydd

På planeringsområdet eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Närmaste naturskyddsområde (LTA200868; Hagalunds ädelträdsdungar) ligger drygt 700 meter nordost om planeringsområdet. Som närmast på cirka 250 kilometers avstånd i söder finns Kvarnåsen (HSO010009), som hör till åsskyddsprogrammet.



Markens beskaffenhet på planeringsområdet och i dess näromgivning. Planeringsområdets läge på ett grundvattenområde.

#### Vegetation och naturtyper

På planeringsområdet växer björk- och tallplantor och rönнар. På kullen mellan tomterna är växtförhållandena kargare och där växer det tallar och björkar. Tomten för egnahemshus är planterat område.



Växtlighet på planeringsområdet.

### 3.2.2 Landskap och kulturmiljö

#### Landskap

I indelningen av landet i landskapsprovinser ligger planeringsområdet i södra kustlandet, närmare bestämt i Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har varierande terrängformer. På fastlandet är bebyggelsen koncentrerad till närheten av åar och älvar. I östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper hör Lovisa stadscentrum och planeringsområdet till Finska vikens kustregions inre skärgård och fastlandskust.

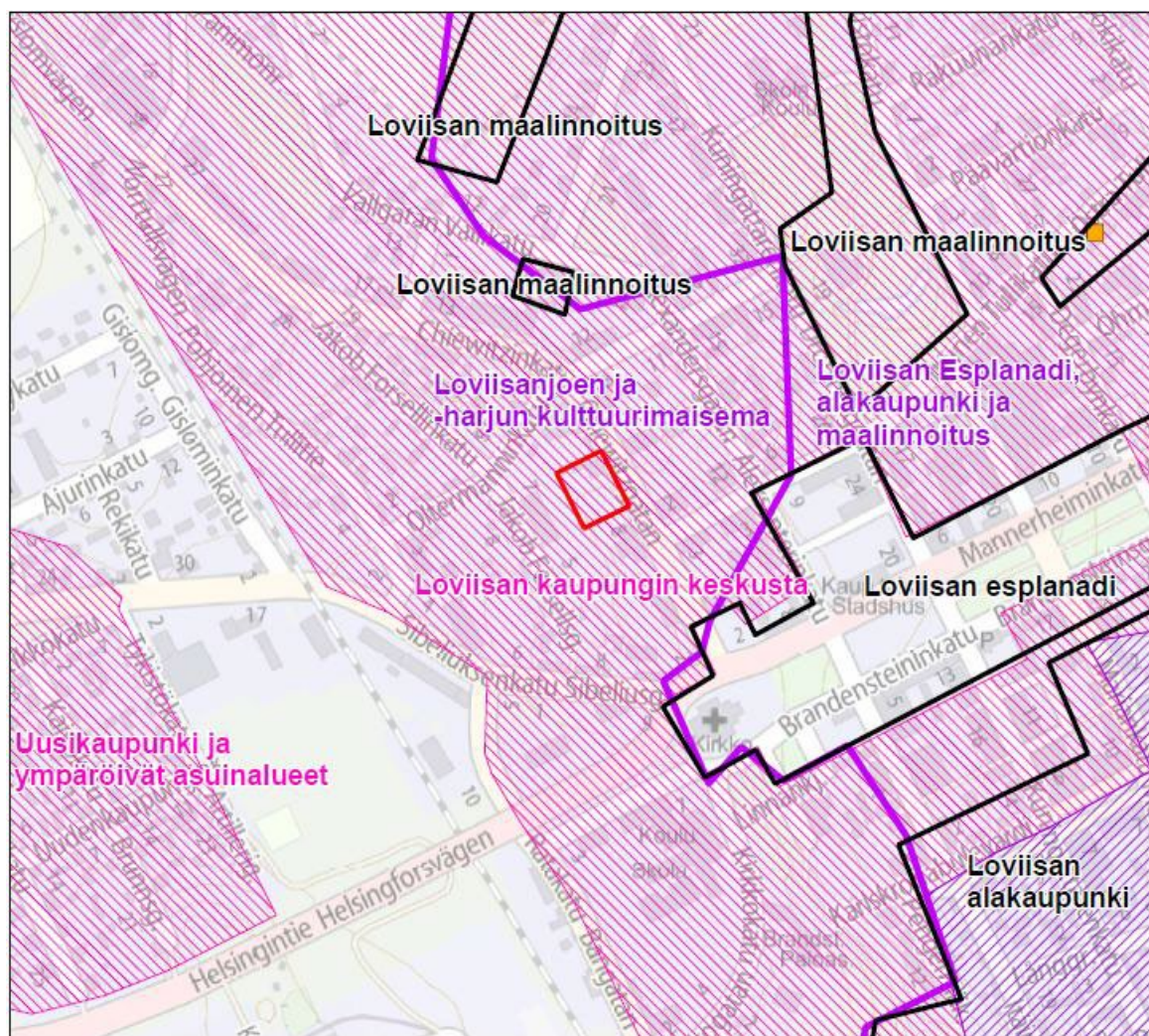
Planeringsområdet ligger i ett kvartersområde vars mark är kraftigt bearbetad. I kvarteret norr om planeringsområdet finns ett småhus och en uthusbyggnad. Kvarteren gränsar i öster till Chiewitzgatan och i övrigt till kvarterens närliggande tomter. Området utgör en del av den byggda stadsmiljön och planeringsområdet omges av områden med flervåningshus.

På planeringsområdet finns för närvarande ett rikt trädbestånd som skymmer utsikten från planeringsområdet. Det nordligare kvarterets gård omges också av ett staket. Det finns utsikt mot planeringsområdets kvarter från Chiewitzgatan och från de närmaste omgivande flervåningshusen.

#### Byggt kulturmiljö

Som närmast cirka 100 meter öster om planeringsområdet finns ett byggt kulturmiljöområde av riksintresse (RKY 2009), *Esplanaden i Lovisa*, och cirka 120 meter norr om området finns *Lovisa landfästning*.

Som en del av Nylands förbunds arbete med landskapsplanen gjordes utredningen *Missä maat on mainioimmat* 2012. Enligt utredningen och landskapsplanen ligger planeringsområdet på området *Lovisaåns och Lovisaåsens kulturlandskap*. Som närmast cirka 100 meter öster om planeringsområdet finns en i förslaget till 4:e etapplandskapsplan angiven kulturmiljö av betydelse på landskapsnivå, *Esplanaden, Nedre stan och landfästningen i Lovisa*.



- Suojeltu rakennus
- Suunnittelualue
- RKY 2009

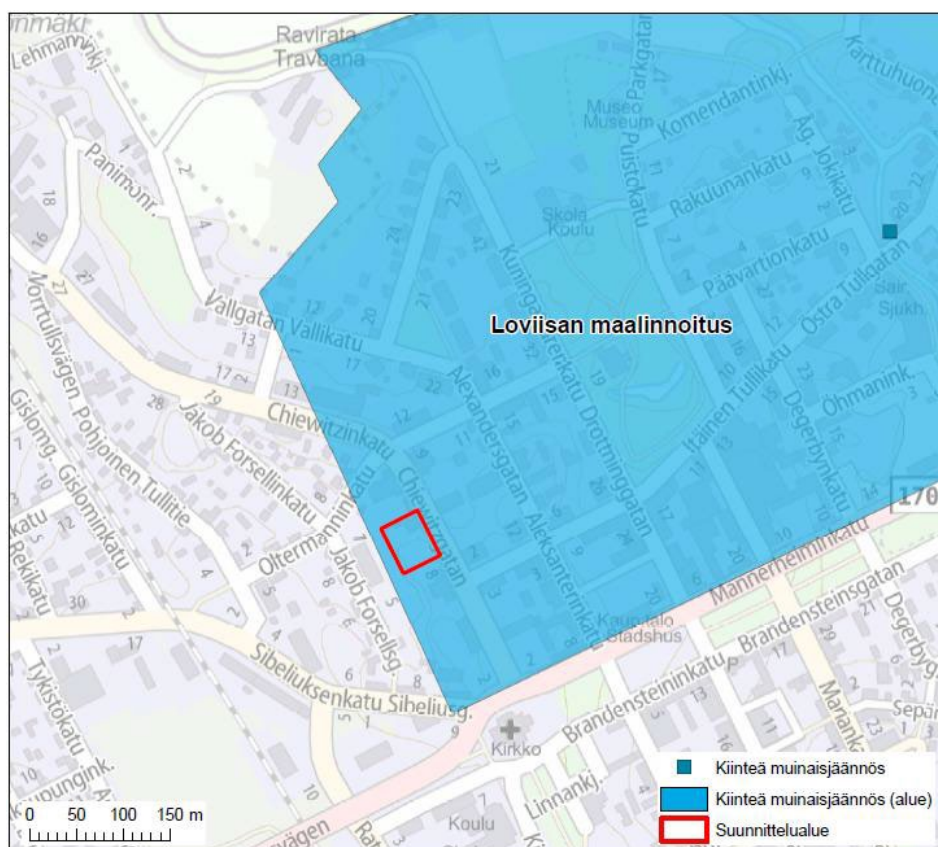
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava  
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava  
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus  
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö



Landskaps- och kulturmiljöområden på planeringsområdet och i dess närhet.

#### Fornlämningar

Planeringsområdet ligger på ett vidsträckt område med fornlämningar, Lovisa landfästning (1000003233). Lovisa landfästning har även valts till VARK-objekt 100938, vilket upphöjer statusen till arkeologiskt område av nationell betydelse. Museiverkets byggnadshistoriska avdelning gjorde år 2004 en inventering av landfästningen med avsikt att utreda dess nuvarande skick.

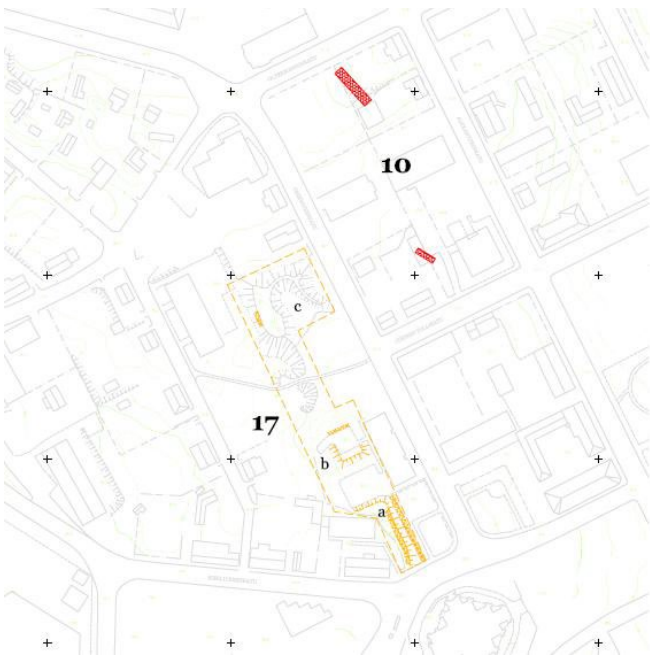


*Fasta fornlämningar på planeringsområdet och i dess närhet.*

Mellan Chiewitzgatan och Jakob Forsellsgatan, där planeringsområdet också ligger, kan man fortfarande urskilja rasade vallar som påminner om den ryska befästningens förskansning. Det finns rester av vällen i nord-sydlig riktning på en sträcka av cirka 200 meter på tre ställen. Vallen har ställvis helt försvunnit. Planeringsområdet ligger i norra delen av den ryska befästningen. Vallen i den norra delen är i dåligt skick, för det har tagits jord på båda sidorna om den. Museiverkets Arkeologiska fälttjänster gjorde i februari 2017 en precisionsinventering i den nordvästra delen av landfästningen som finns i Norrtull i Lovisa, i kvarter 109 på området sydväst om Chiewitzgatan. Vid precisionsinventeringen upptäcktes några stenkonstruktioner i anslutning till vällen samt olika markfyllnadsskikt. Den undersökta befästningens ytskikt är till stor del förstörda, men på toppen av vällen finns sannolikt den ursprungliga ytan kvar, och även lägre skikt i vällen finns bevarade. Ovanpå vällen har det senare också lagts jord och stenar, och beträffande dem är det svårt att bedöma hur väl befästningen har bevarats under jordhögarna. Jordvallen har bedömts vara byggd under den autonoma tiden, men dess linje kan också ses på tidigare svenska kartor. Det är möjligt att en liten del av konstruktionen hänför sig till 1700-talet. Rapporten om precisionsinventeringen finns i beskrivningens bilaga 2.



*Bild på planeringsområdets jordvall.*



*Utdrag ur inventeringsrapporten över Lovisa landfästning, bilaga 2 karta 5. Planeringsområdet ligger i norra delen (c) av den ryska befästningen (nr 17).*

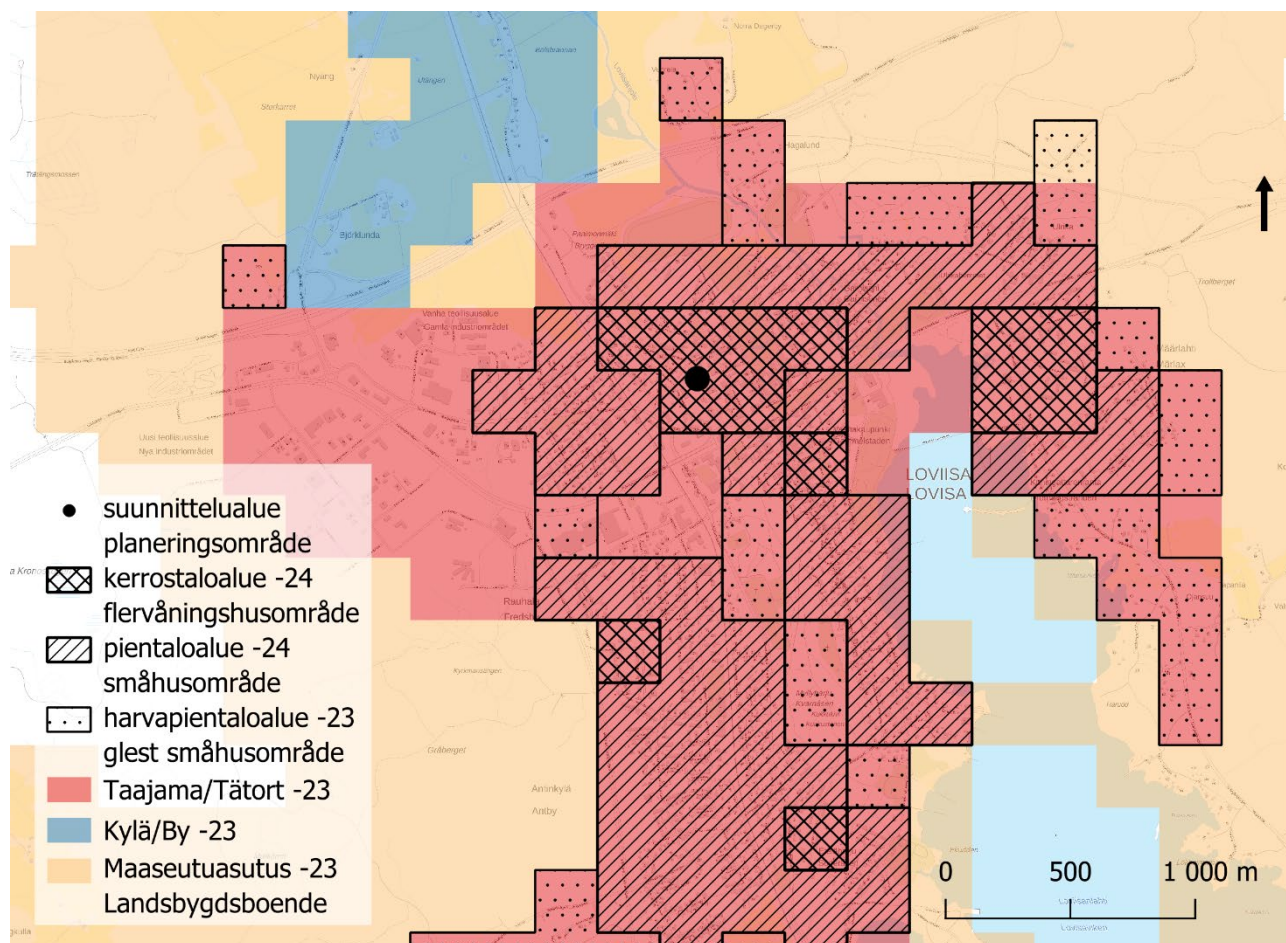
### 3.2.3 Byggd miljö

#### Befolkningsstruktur och -utveckling

Lovisas invånarantal har årligen minskat i någon mån. Av invånarna är cirka 55 % finskspråkiga, 39 % svenskspråkiga och 6 % annat. Av befolkningen 2024 var 12,4 procent under 15 år, 55,8 procent var 15–64 år och 31,8 procent var över 64 år.

### Samhällsstruktur

Planområdet ligger alldeles i närheten av Lovisa centrum. Området är i enlighet med YKR-klassificeringen område för flervåningshus i tätort.



Utdrag ur YKR-materialet.

### Bosättning

I omgivningen kring Chiewitzgatan finns huvudsakligen flervåningshus och centrumliknande bosättning.

#### 3.2.4 Service, arbetsplatser och rekreation

##### Tjänster

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, vilket innebär att all service i centrum finns inom en halv kilometers radie.

##### Arbetsplatser och näringsverksamhet

I Lovisa var antalet arbetsplatser i kommunen 2023 ca 4 700, varav privata sektorn utgjorde 45 %, kommunen 24 %, företagare 18 % och aktiebolag med statlig majoritet 13 %. Angående arbetspendling (år 2023) bor och jobbar 3 310 (57 %) inom Lovisa medan 2 540 (43 %) pendlar från Lovisa. Utöver dessa pendlar 1 400 till Lovisa. Av en arbetskraft på 6 600 var 88 % sysselsatta. Mellan 2023 och 2025 har lediga arbetsplatser rört sig mellan 30–300 per månad och antalet arbetslösa mellan 620–820.

##### Rekreation

Kvarnåsleden är den rekreationsled som finns närmast planeringsområdet. I Lovisa centrum finns flera grönområden som kan användas för rekreation. Öster om Lovisaån löper den cirka två kilometer långa Ehrensvärdstigen som delvis utgör en skogsstig. Längs Ehrensvärdstigen finns flera byggnadsarvsobjekt och

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

avsikten med stigen är att presenta Lovisa landfästning och dess byggsleden. Lovisa strandpark och -led kan också lätt nås från området.

### Trafik

Vid Chiewitzgatan och vid Gislomvägen, som fortsätter från gatan norrut, finns bosättning som huvudsakligen utgör grund för trafiken. Det finns endast obetydligt med genomfartstrafik på Chiewitzgatan. Enligt utredningen *Parkering i Lovisa centrum, Nuläget och framtida möjligheter* från 2024 finns det i förhållandet till behovet gott om gatuparkering i Lovisa centrum. Därav kan kraven på parkering inom kvartersområden vara förhandlingsbara exempelvis genom skilt kontrakt mellan Lovisa stad och fastighetsägaren för att utlokalisera en del av parkeringsplatserna till gatuområdet.

### Teknisk försörjning

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät.

### Miljöskydd och miljöstörningar

På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns ingen verksamhet som orsakar miljöstörningar.

### 3.2.5 Byggnadsrätt och markägförhållanden

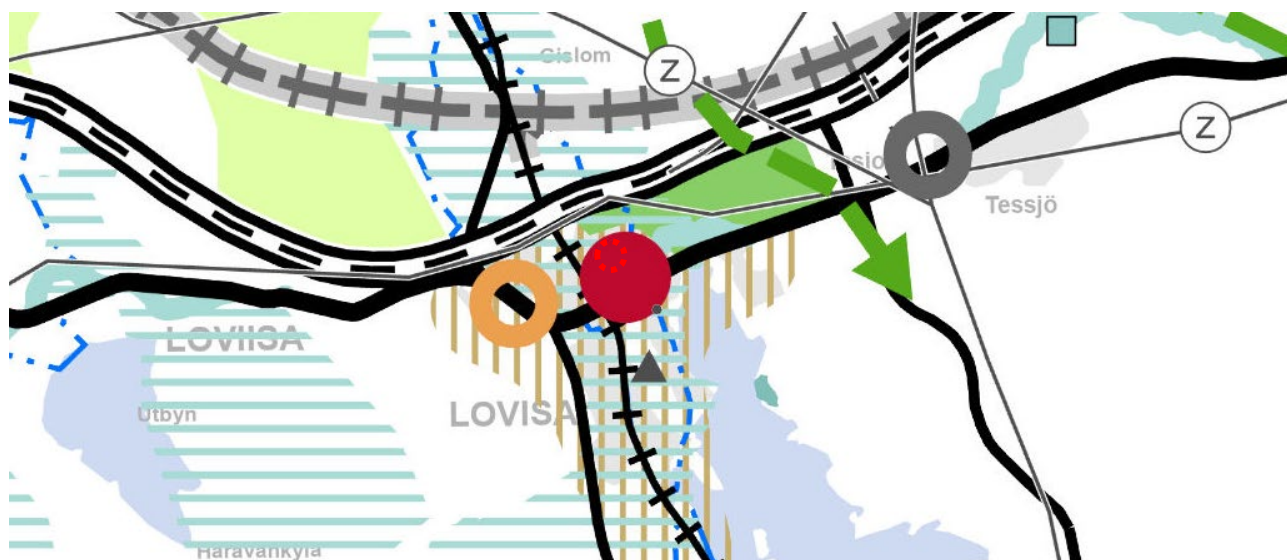
Byggnadsrätterna på närområdet har angetts på flera olika sätt. Såväl exploateringstal och byggrätt per byggplats som helhetsbyggrätt med särskild byggrätt för ekonomibyggnader har använts. Detta beror till stort på den stora åldersspridningen bland näromgivningens detaljplaner samt särskilda förhållanden gällande näromgivningens byggnader. Med särskilda förhållanden hänvisas till byggnader olika användningsändamål samt byggnadsskydd.

Planeringsområdet är privatägt. Näromgivningens grö- och gatuområden ägs av Lovisa stad, övriga fastigheter är alla privatägda.

### 3.3 Planeringssituation

#### 3.3.1 Landskapsplan

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



Planeringsområdets placering på kartan



Keskustatoimintojen alue, keskus  
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

a



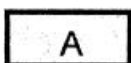
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



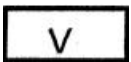
Pohjavesialue  
Grundvattenområde

### 3.3.2 Generalplan

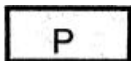
För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med A-beteckning, *Område för i huvudsak boende*. Området gränsar till förbindelsegata (del av Chiewitzgatan) och P-område, *Område för i huvudsak service och förvaltning*.



Huvudsakligen bostadsområde



Rekreatiomsområde



Huvudsakligen område för service och förvaltning



Förbindelsegata/matargata

#### Allmän bestämmelse:

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

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

### 3.3.3 Detaljplan

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

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



————— Instrukтив tomtgräns.

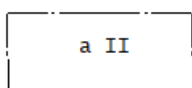
○ ○ ○ ○ Rad av lövträd. Avståndet mellan träden får vara högst 7 m

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

1600 Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter.



Byggnadsyta.



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



Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus.

### 3.3.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 28.12.2022.

### 3.3.5 Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i lagen om områdesanvändning 54 a §.

### 3.3.6 Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

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

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (lag om områdesanvändning 24 §). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.

## 4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Behov av detaljplanering

Arbetet med att utarbeta en detaljplaneändring utgick ifrån ett planläggningsinitiativ från ägaren till den södra tomten på planområdet. I planändringsansökan framfördes en ändring av gällande detaljplanebeteckning för att lämpa sig för byggande av ett flervåningshus inom rådande tomtgränser.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99. Lovisa stad och den södra tomtens ägare har inledningsavtal om detaljplanen.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

#### 4.3.2 Förhandlingar

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.

En andra förhandling mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 22.5.2017. Då diskuterades tre olika höjder för bostadsbyggnaden på fastigheten 434-1-109-11. Ägaren till fastigheten 434-1-109-10 ansåg inte att något av de föreslagna alternativen var önskvärt.

22.1.2024 och 29.3.2024 hölls två separata kundmöten för att höra båda fastighetsägarnas önskemål angående detaljplanen. Detaljplanläggningen hade återupptagits efter lång paus och planläggare samt involverade tjänstemän hade bytt sedan ärendet senast bereddes. Ägarna hade delvis motstridiga mål, men ville fortskrida med planläggningen. Ägarna till fastigheten 434-1-109-11 önskar fortsättningsvis planbeteckning för mer än 2-våningsbostadshus med byggrätt över 800 m<sup>2</sup>-vy. De är beredda på att göra förhandlingar om tomtens norra område som gränsar till fastighet 434-1-109-10. Ägarna till fastigheten 434-1-109-10 önskar behålla sina nuvarande 800 m<sup>2</sup>-vy, men med planbeteckning som passar nuvarande byggnaden, ett 420 m<sup>2</sup>-vy egnahemshus. Samma ägare önskar även att det på fastigheten 434-1-109-11, som är högre belägen i söderläge, inte byggs flervåningshus som överskuggar deras hus, samt att terrängen mellan tomtarna förblir orörd och gärna skyddad i planen. Under året 2024 presenterades via e-post alternativa planlösningar för ägaren av fastighet 434-1-109-10. Skillnaderna fokuserade främst på hur deras tomt skulle kunna utvecklas och hur gränsområdet kring tomtgränsen mellan tomt 10 och tomt 11 skulle

kunna se ut för att främja grannsämjan. Inga av alternativen intresserade och granntomten tomt 11:s byggrätt, våningsantal och byggplats förargade alltfjämt.

28.10.2025 visades för fastighetsägarna ett nytt utkast av plankartan. För tomt 11 föreslogs planbeteckningen AK, *Kvartersområde för flervåningshus*, med begränsad byggnadsyta i tomtens sydöstra hörn, trevåningshus och 1 100 m<sup>2</sup>-vy. För tomt 10 föreslogs planbeteckningen AP, *Kvarter för småhus*, med tomtens östra hälft som byggnadsyta och våningsantal på två till tre våningar och 450–800 m<sup>2</sup>-vy, beroende på lägenheternas antal. Vid tomternas gemensamma gräns föreslogs *område som ska planteras* och insynen från tomt 11:s balkonger mot tomt 10 begränsades genom allmänna bestämmelser. Ägarna för tomt 11 önskade att planen förs framåt med eventuella mindre ändringar och ägarna för tomt 10 ansåg att planförslaget inte tagit deras önskemål i beaktande och att planen fortsättningsvis är lika ofördelaktig för deras del som det tidigare planförslaget från TN 28.09.2017 §101. Då ingen kompromiss verkade finnas inom sikte, valdes med ägaren av fastighet 434-1-109-10:s godkännande att planläggningsmötet hölls enbart med ägaren för fastighet 434-1-109-11 och att ägaren av fastighet 434-1-109-10 skulle hållas uppdaterad om planprocessens framskridande. Planläggningsmöte hölls 4.11.2025 med ägaren för fastighet 434-1-109-11. Under mötet framkom att det under planläggningstiden, som varit ovanlig lång, tillkommit nya krav på byggande som kräver hiss redan vid trevåningsbygge och den tilltänka köparen/finansiären som varit intresserad av att köpa hälften av den nya byggnaden hade tappat intresse. Därav har finansieringen av bygget blivit osäkrare och ett flervåningshus i tre våningar blivit betydligt ofördelaktigare att förverkliga. Alternativet (som framförts av tidigare plananmärkningar samt dåvarande stadsdirektör) att planlägga en tidigare flervåningshustomt till tvåvåningshusområde varken intresserade tomtägarna eller ansågs av stadsplaneringsenheten fördelaktigt för stadsutvecklingen. Dessutom hade planlösningen med flervåningshus i tre våningar varit en kompromiss som misslyckats föra planen vidare. Därför valdes att frånga kompromissen på tre våningar till fördel för en lösning med fyra våningar som passade det centrala läget, näromgivningens flervåningshus och förbättrade förutsättningarna för förverkligande. Byggrätten förblev 1 100 m<sup>2</sup>-vy och byggnadsytan förstörades för båda tomterna för flexiblare användning av sina byggrätter.

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 m<sup>2</sup>-vy. Krav för bilplats på AP område ändrades från 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy till 1 bp / bostad. Byggnadsytan på AK området delades så att byggnadsytan för flervåningshus återgår till tidigare föreslagna byggnadsytan som gränsat till Chiewitzgatan och den förstörade delen av byggnadsytan mot bakgården blir ämnad för enbart ekonomibyggnader. 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.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### *Programmet för deltagande och bedömning framlagt*

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

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

I Museiverkets utlåtande 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) förutsattes en precisionsinventering av den del av fornlämningen Lovisa landfästning som finns på planändringsområdet och ingår i Lovisa landfästning och som är fredad enligt fornminneslagen (295/1963). Vid inventeringen ska det göras en mättrötning av de

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

ingående konstruktionerna och deras nuvarande skick ska bedömas. Efter undersökningarna ger Museiverket ytterligare sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet.

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

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

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

### *Offentlig framläggning av planförslaget*

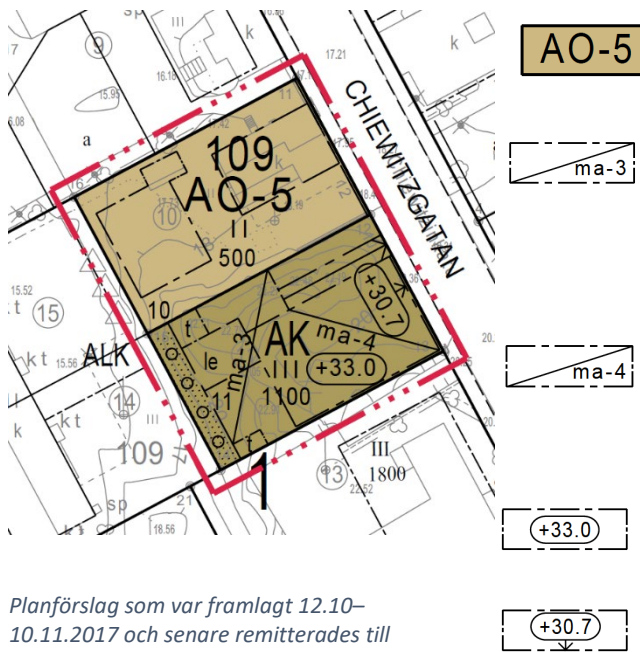
På tekniska nämndens beslut 28.09.2017 §101 framlade ett planförslag till påseende där tomt 10 hänvisats AO-5 beteckning för 2-våningsbygge på upptill 500 m<sup>2</sup>-vy och tomt 11 hänvisats AK beteckning för 3-våningsbygge med 1 100 m<sup>2</sup>-vy. Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 12.10–10.11.2017.

Förslaget till ändring av detaljplan behandlades igen av tekniska nämnden 18.12.2025 § 56 och 29.1.2026 § 14 och framlades offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under minst 30 dygn 26.2–30.3.2026.

### *Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar*

Under första påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till 3-våningar för tomt 11. Se bilaga 6.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Planförslag som var framlagt 12.10–10.11.2017 och senare remitterades till stadsplaneringsavdelningen från stadsfullmäktige.

Erillispientalolen korttelialue.  
Tontille saa rakentaa yhteensä kolme asuntoa kahteen erilliseen rakennukseen.  
Kvartersområde för fristående småhus.  
På tomten får byggas totalt tre bostäder i två separata byggnader.

Maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala.  
Alueelle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Maanpäällistä kulkua ohjaavat rakenteet tulee sovittaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyjen kanssa.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jord.  
Utöver den byggrätt som anvisas i planen får parkeringsutrymmen helt under jord byggas på området. Konstruktioner för förbindelser ovan jord ska samordnas med andra arrangemang på gårdsområdet.

Alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan. Områdesdel där det utöver den byggrätt som anvisas i planen får byggas skyddsrum, förrådsrum och tekniska utrymmen samt parkeringsutrymmen delvis eller helt under jord. Dessa utrymmen räknas inte med i våningsytan.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60.  
Höjdnivå för den högsta punkten på byggnadens yttertak i höjdsystemet N60.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60.  
Den högsta höjdnivån för byggnadens fasadytas och yttertakets skärningspunkt i höjdsystemet N60.

I maj 2017 presenterades fantombilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11, från Chiewitzgatan. Dessutom gjordes skuggbilder för alternativen 2–4-våningsbygge vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivseln, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. Tekniska nämnden beslutade 25.01.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med 3-våningslösningen.

26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndes beslut 25.01.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämnställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på 3 våningar. Stadsfullmäktige beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Under andra påseendetiden 26.2–30.3.2026 mottogs 4 utlåtanden och 2 anmärkningar. I utlåtandena önskades mindre kompletteringar i plandokumentet. Ändringar gjordes främst angående grundvatten och fornlämningsområdet. Anmärkningarna motsatte sig flervåningshus (över 2-våningar) och hänvisa till tomten storlek och oskäligen försämringar för livsförhållandena på de intilliggande tomterna. Bemötandena finns i sin helhet att läsas i bilaga 7.

### 4.4 Mål för detaljplanen

Mål baserade på planeringssituationen:

- att uppdatera detaljplansområde som inte har förverkligats
- att undersöka möjligheten för flervåningshus och egnahemshus på planläggningsområdet
- att utöka möjligheterna för flervåningsboende inom centrumområdet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanen samt generalplanen styr planeringen av detaljplaneändringen.

Mål med stöd av utgångsmaterialet:

- att samordna olika boendeformer på intilliggande tomter på ett kvalitativt och harmoniserat vis

- att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerade egnahemshus.

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde och fornlämningsområde ([objekt-ID: 1000003233](#)), vilket beaktas i bakgrundsmaterialet, planbeteckningarna och eller -bestämmelserna.

Mål som uppkommit under processen, precisering av målen:

Ägarna till fastigheten 434-1-109-10 har framhållit deras byggrätt ska bibehållas som nuläget (800 m<sup>2</sup>-vy), att byggande på fastighet 434-1-109-11 ska göras så långt från deras gemensamma fastighetsgräns som möjligt och att balkongerna på det flervåningshus som planen ger möjlighet till inte får riktas mot deras tomt. Deras mål angående byggnadens höjd står i strid med målet för den som äger fastigheten 434-1-109-11. Planläggarens mål är en markandvändningslösning som båda fastighetsägarna kan godta och som gynnar Lovisas stadsutveckling.

## 5 Beskrivning av detaljplanen

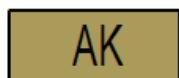
### 5.1 Planens struktur

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 och på AP-området III.

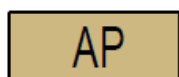
#### 5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AK	0,1188 ha	1 100 m <sup>2</sup> -vy
AP	0,1188 ha	500–800 m <sup>2</sup> -vy
Hela planområdet totalt	0,2376 ha	

#### 5.1.2 Planbeteckningar



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för småhus.

Planbeteckningen möjliggör såväl egnahemshus som mindre flervåningshus, radhus eller parhus.

**1100** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

**450/800** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upptill 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.

Orsaken till den ovanligare planbeteckningen för byggrätten (och senare våningstalet) är för att planändringen både ska kunna beakta nuvarande egnahemshusbyggnad på 420 m<sup>2</sup>-vy och ägarnas önskan om att behålla byggrätten från nuvarande detaljplanen där tomten är på AK-område.

**IV**

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

På grund av det centrala läget och bristen på lediga tomter för flervåningsbyggnader inom gångavstånd till service, har det ansetts fördelaktigare för Lovisas stadsutveckling att höja våningsantalet till fyra våningar. Högre byggnad minskar byggnadens fotavtryck vilket frigör större del av tomten för vistelse, planteringar

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

och dagvattenhantering. Dessutom ger en högre byggnad bättre möjligheter för ljusare och trivsammare lägenheter vid jämförelse med en lägre och bredare byggnad. Närområdet har flervåningshus i 3–5 våningar och grannhuset i tre våningar har en källarvåning över marken som i praktiken gör byggnaden till en fyrvåningsbyggnad. Våningsantalet i detaljplanen förhindrar inte lägre byggnader, men ger mera flexibilitet för ett ändamålsenligt och ekonomiskt hållbart förverkligande av byggrätten.

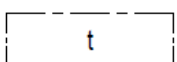
II/III

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsytan för byggnader på upp till 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.

*Våningsantalet beaktar nuvarande byggnad samt möjliggör att tomten i framtiden kan utvecklas till mindre flervåningshus, i enlighet med detaljplanen som ersätts.*

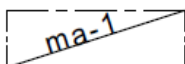


Byggnadsyta.



Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

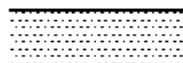
*Byggnadsytan täcker största delen av tomterna och exkluderar område för plantering samt reservation för räddningsväg för tomt 11.*



Underjordiskt utrymme för parkering eller för serviceutrymmen som stöder den huvudsakliga användningen.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Del av område som skall planteras.

*Att området fortsättningsvis hålls planterat främjar grannsämjan genom att minska insyn och gör tomternas höjdskillnader mindre påtagliga.*

### Allmänna bestämmelser

Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in och harmoniserar sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersträvas.

Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketen och annat anges.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. Bygandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagenliga förbudet att förorena grundvatten och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarlokalerna.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvatten. Rent dagvatten och takvatten som bildas på tomtorna ska hanteras inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vattnet och saktar ner flödet. Till den del som det inte är möjligt att avleda dagvatten i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsområden och andra områden för trafik ska avledas via oljesepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.

En enhetlig, tillräckligt stor del av området skall anvisas i kvartersområdet för lek och vistelse.

Bilplatser på planområdet skall reserveras enligt följande:

På AK område 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy  
och på AP område 1 bp / bostad

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Fornminnesområde där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Det förbjudet att utgräva, täcka, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba fornlämningen utan museimyndighetens tillstånd. Om planer som berör området ska man begära utlåtande av ett museum med regionalt ansvar.

*Bygandet för tomt 11 har redan genom planlägningsprocessen fått museimyndighetens lov för byggande genom deras utlåtande. I utlåtandet beskrivs även hur samarbetet med museimyndigheten ska ske när byggandet fortskrider till bygglovsskedet och senare under markarbetet så att kvarvarande värden och fynd kan undersökas och avlägsnas på ändamålsenlig vis.*

AK:

Gemensamma utrymmen såsom vistelse-, bastu-, klubb-, hobby-, förråds- och serviceutrymmen får utgöra högst 15 % av bostadsbyggnadens totala våningsyta.

Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 15 m<sup>2</sup> räknas inte med i byggrätten. Den del som överskrider våningsytan och våningsyta för gemensamma utrymmen beaktas inte vid beräkningen av bilplatser.

Maskinrum för ventilation får inte placeras på taket.

Till balkonger som placeras på norra fasaden, i riktning mot tomt 10, ska insynen till tomt 10 gårdsområde begränsas med minst 60 % genom konstruktioner. Dessa konstruktioner och uträkning av insyn ska framkomma i byggnadslovets ritningar. Vid kalkylering av insyn får vinkeln som tillkommer vid växande höjdskillnad samt exempelvis balkongräcken tas i beaktande. Insynen beräknas från en höjd på 180 cm från balkongen golvyta.

### 5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Så hög kvalitetsnivå som möjligt på områdets byggnation och anpassning till miljön ska tryggas, utöver via planlösning och bestämmelser, också genom att vikt fästs vid den kommande byggnationen på området och planeringsnivån för hur den ska förverkligas. Planbeteckningar och -bestämmelser ges om bland annat byggnadernas höjd, placering, planteringar, lek- och utevistelseområden och grundvatten.

## 6 Planens konsekvenser

### Konsekvenser för servicen

Antalet nya bostäder ökar i någon mån behovet av kommunal service. Genom planändringen möjliggörs inte placering av ny service på planeringsområdet. Servicen i Lovisa centrum kan nås på kort avstånd.

### Konsekvenser för den byggda miljön och tätortsbilden

Planläggningsområdet är beläget i ett gränsområde där flervåningshus i 3–5 våningar övergår till egnahemshus i 1,5 våningar. I detaljplanen anges flervåningshusets (434-1-109-11) våningsantal till högst fyra våningar, vilket är jämförbart med flervåningshusen intill och mitt emot. Flervåningshusets gårdsområde är högre beläget än egnahemshusets gårdsområde (434-1-109-10) på norra sidan. Gårdsområdenas nivåskillnad har åskådliggjorts med en områdesskärning som finns i beskrivningens bilaga 5. För kvartersdelen AP anges i detaljplanen att antalet våningar är två till tre, beroende på antalet lägenheter. Gatufasaden blir därav stegvis lägre söderifrån norrut och övergången blir märkbar mellan flervåningshus och egnahemshus. 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 det önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdesskärningar 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 byggt 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 tomtragränsen 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 samt minskar trycket för planändringar på grön- och skogsområden för ny bebyggelse.

Då tomt 11 bebyggs kommer marken behöva jämnas ut och trädbestånd avlägsnas. Behovet för markutjämning är mindre än vid uppfyllande av nuvarande detaljplan, men då tomterna är små är det inte sannolikt att trädbestånd klarar av byggskedet och markförändringen. I planen anges en områdesdel som ska planteras. Nya träd kan försäkra framtida grönska i tätortsbilden, stabilisera backen samt främja grannsämjan genom ökat insynsskydd och breddat gränsområde mellan tomterna.

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

### Konsekvenser för fornlämningar

Enligt den precisionsinventering som gjordes 1.2–2.2.2017 har Museiverket konstaterat att trots att delen av landfästningen på platsen ställvis redan har förstörts ganska illa i samband med tidigare markanvändning finns det fortfarande konstruktioner och lager som är fredade enligt fornminneslagen på det område som ska bebyggas. Den befästningsutrustning som finns delvis på tomt 11 och till viss del tomt 10 hör till den del av Lovisa landfästning som byggdes under autonomins tid och därför är extraordinär. Enligt Museiverkets bedömning går det dock att avlägsna konstruktionerna efter tillräckliga fortsatta undersökningar. Efter undersökningarna ger Museiverket sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet.

Kvarteren finns på ett område där man kan urskilja rasade vallar som minner om forskansningen vid den ryska befästningen. På grund av marktäkt har vallkonstruktionerna delvis förstörts och de återstående konstruktionerna är i dåligt skick. Genom detaljplanerändringen krävs större försiktighet, tillräckliga undersökningar och samarbete med museimyndigheterna för bygglov inom området, än vid rådande detaljplan. Bearbetning av marken som behövs för byggnationen i kvartersområdena kommer ändå att påverka det arkeologiska kulturarvet negativt.

### **Konsekvenser för trafiken**

Byggandet av ett flervåningshus ökar i någon mån trafiken och gatuparkeringen på Chiewitzgatan, men trafikmängden stiger inte så mycket att det skulle påverka trafikens smidighet.

Centrumområdet har ett bra nät av förbindelser för gång- och cykeltrafik samt gott om plats för gatuparkering.

### **Konsekvenser för grundvattnet**

Planområdet är på grundvattenområde, vilket har beaktats i planens allmänna bestämmelser. Grundvattnets kvalitet skyddas genom begräsningar och kvalitetskrav på byggandet och behandlingen av dagvatten. Behandlingen av dagvatten skyddar även grundvattnets kvantitet då rent dagvatten ska absorberas inom tomten i mån av möjlighet. På grund av tomternas storlek och byggnadseffektivitet kommer ändå en större andel dagvatten än tidigare avledas i stället för att absorberas. Konsekvenserna för dagvattnet förbättras ändå betydligt i jämförelse med nuvarande detaljplan.

### **Konsekvenser för boende i planområdets näromgivning**

Byggandet påverkar utsikten från bostäderna i grannbyggnaderna och möjligheterna för gatuparkering minskar något på grund av ny infart och ökat boende. Då ett flervåningshus byggs minskar mängden av upplevd grönmiljö, och den bebyggda arealen i kvarteret ökar. Den planlagda andelen grönområden minskar inte. I planen anges en områdesdel mellan tomterna mot Chiewitzgatan som ska planteras.

Skuggorna på grannfastigheterna från byggnader med olika höjd utreddes vid olika årstider. En skugganalys finns i planbeskrivningens bilaga 4. Utgående från den konstaterades att redan en byggnad med två våningar söder om egnahemshuset på tomt 10 kommer att skugga egnahemshusets gårdsområde. Den skuggning som en ny byggnad med fyra våningar ger upphov till på granntomten kan anses vara normalt inom centrumområdet. I planlösningen har skuggningen minimerats genom att placera AK-kvarterets byggnadsyta så nära den södra tomtgränsen som möjligt.

Utöver begräsningar på flervåningsbyggandets massa och byggplats har planen fått bestämmelser för att trygga trivseln, såsom begräsning av balkongers insyn mot grannfastigheten och del av område som ska planteras.

### **Konsekvenser för naturen och klimatpåverkan**

Den byggnation som anvisas i detaljplanen ligger på ett stadsmiljöområde där naturmiljön redan från tidigare är förändrad. Planens konsekvenser för naturen är därav små.

Klimatpåverkan blir jämfört med rådande detaljplan små. Då planområdet delar en tomt och en byggplats till två separata tomter och möjliggör egnahemsboende på tidigare flervåningshustomt, kommer andelen hårda ytor öka och betjäna ett färre antal boende. Dessa åtgärder kan räknas som en liten försämring i klimatpåverkan. Men genom planändringen ökar kraven på den planterade markandelen, existerande byggnader beaktas och ett högre våningsantal för obyggd tomt möjliggör ett mindre fotavtryck för nybygget. Dessa är alla positiva åtgärder med tanke på klimatpåverkan. Planändringen ökar möjligheterna att förverkliga flervåningshus inom centrala Lovisa, vilket är i ett större sammanhang sett en positiv klimatåtgärd.

## **6.1 Förhållande till landskaps- och generalplanen**

### **Förhållande till gällande landskapsplan**

Detaljplaneändringen fullföljer den lagakraftvunna landskapsplanen där området är angivet som område för tätortsfunktioner.

### **Förhållande till generalplanen**

Detaljplaneändringen fullföljer gällande generalplan där kvartersområdet ligger på ett område med A-beteckning, huvudsakligen utmärkt som bostadsområde.

## **6.2 Störande faktorer i miljön**

Vid området finns inga störande faktorer som behöver beaktas i förverkligandet av planen.

# **7 Genomförande av detaljplanen**

## **7.1 Genomförande och tidsplanering**

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. Genom planändringen tillkommer byggrätt och värdet av området ökat. Den ökade byggrätten är under 500 m<sup>2</sup>-vy, vilket bedöms som småskaligt. Därav görs i samband med planläggningen inget markanvändningsavtal mellan ägare och staden.

## **7.2 Uppföljning av genomförandet**

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

19.9.2017 RAMBOLL; Niina Ahlfors, Timo Laitinen, Pirjo Pellikka

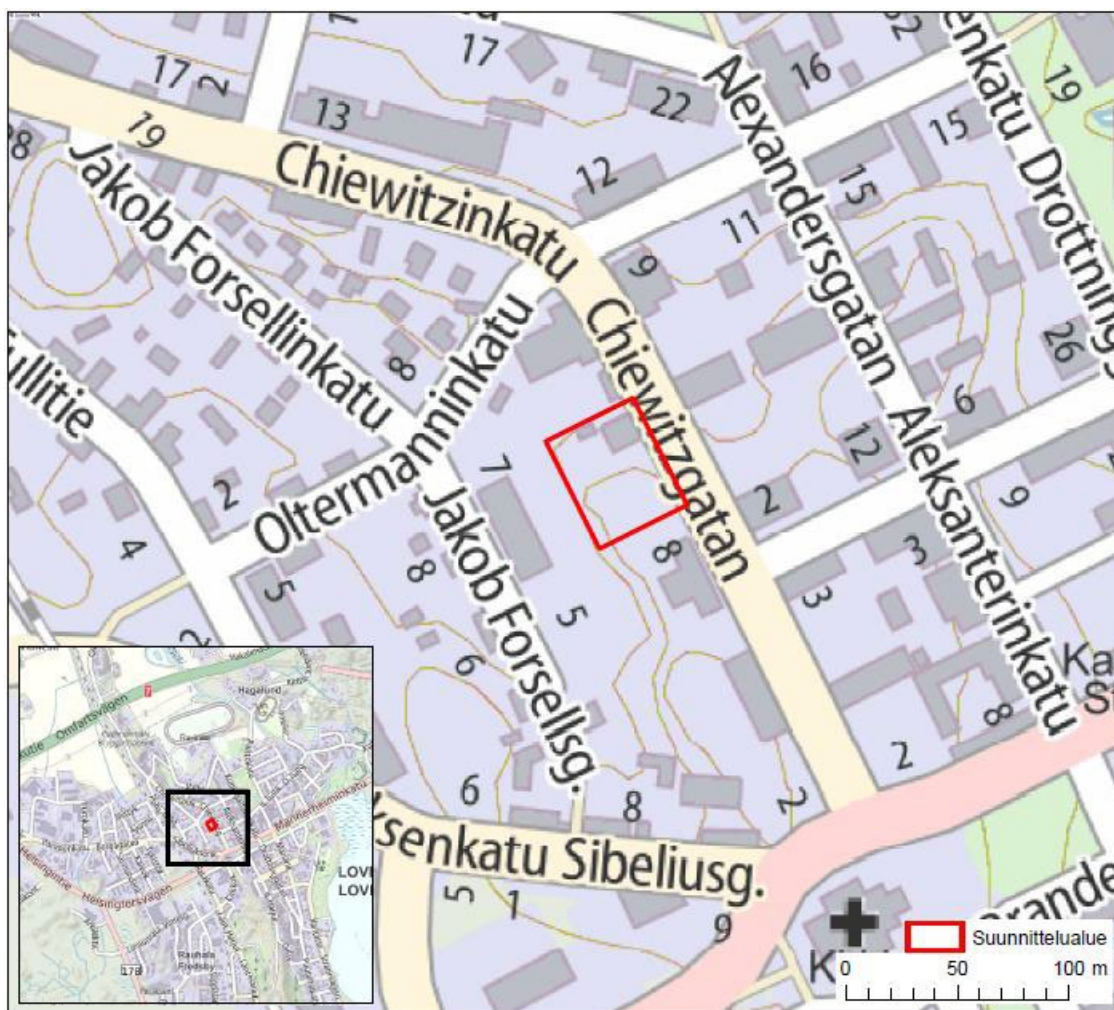
7.5.2026 Lotta Qvis, planläggningsarkitekt vid Lovisa stad



Lovisa stad  
Stadsutveckling  
Stadsplaneringsavdelningen

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 1, NORRTULL, DEL AV KVARTER 109



I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/> under hela beredningstiden.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 väster om Chiewitzgatan i Lovisa centrum. På fastigheten 434-1-109-10 finns ett 2-vånings egnahemshus med två bostäder byggt på 1950-talet och dess inhägnade gård. Fastigheten 434-1-109-11 är obebyggd och vid dess västra och norra kant finns en jordvall under vilken det finns rester från en rysk befästning. På jordvallen växer en del träd vid egnahemshusets staket.

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

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

#### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

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

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

#### 3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

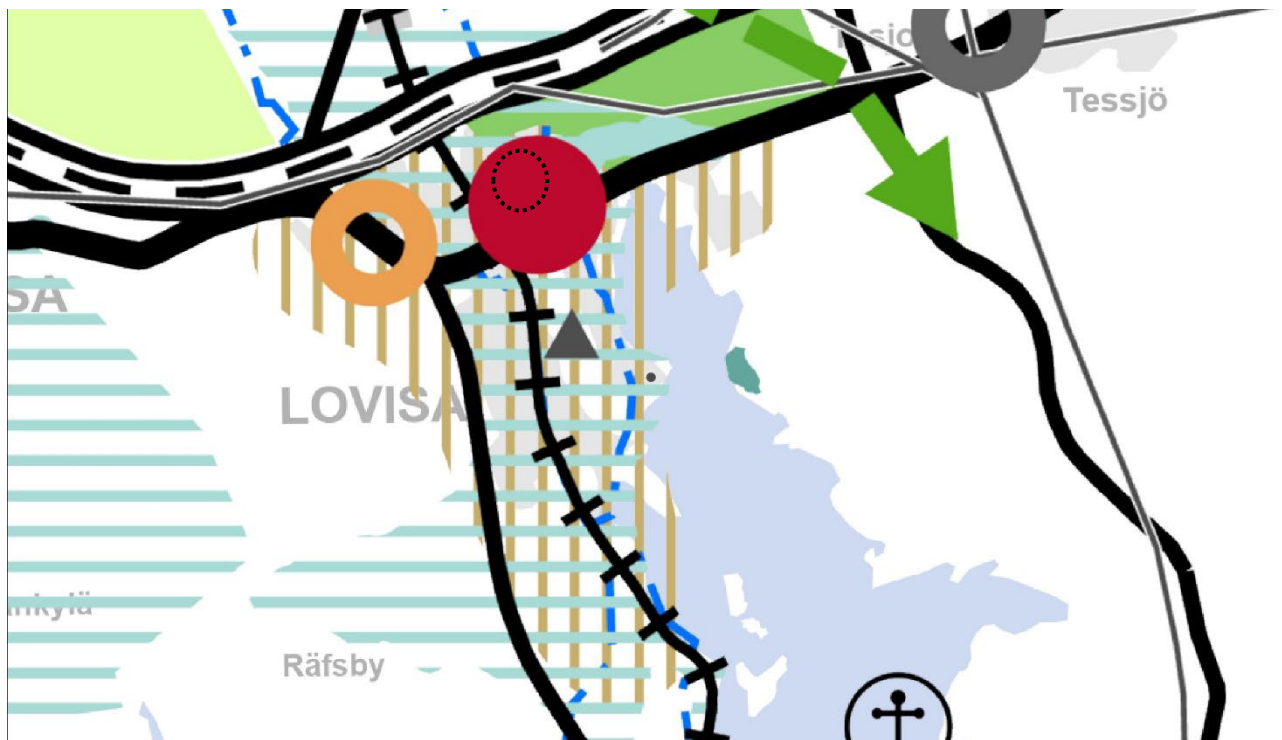
##### Allmänt

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

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

### Landskapsplan

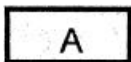
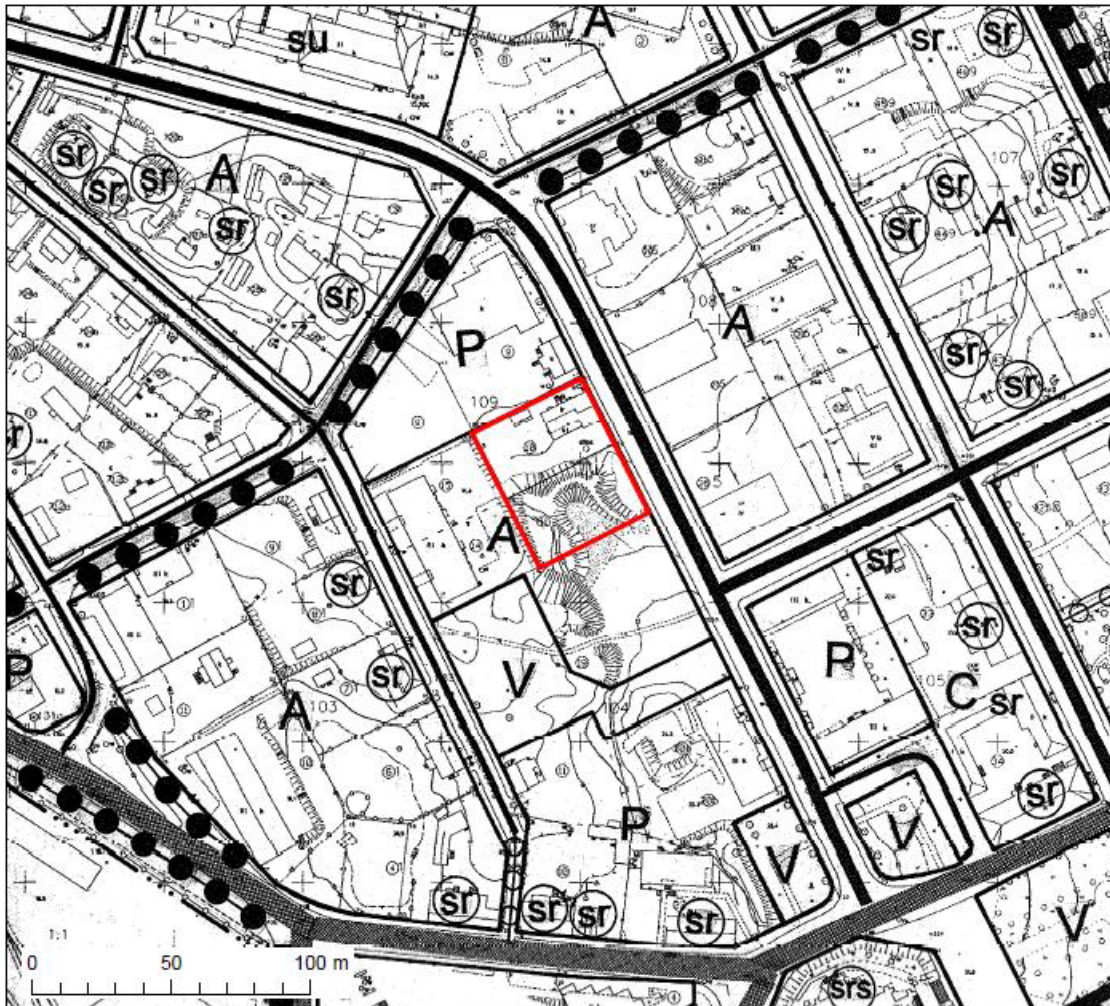
För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens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



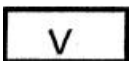
- Keskustatoimintojen alue, keskus  
 Område för centrumfunktioner, centrum
  
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
 Utvecklingszon för tätortsfunktioner
  
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
 Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
  
- Pohjavesialue  
 Grundvattenområde
  
- Suunnittelualue  
 Planeringsområde

## Generalplan

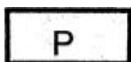
För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med A-beteckning, *Område för i huvudsak boende*. Området gränsar till förbindelsegata (del av Chiewitzgatan) och P-område, *Område för i huvudsak service och förvaltning*.



Huvudsakligen bostadsområde



Rekreationsområde



Huvudsakligen område för service och förvaltning



Förbindelsegata/matargata

### Allmän bestämmelse:

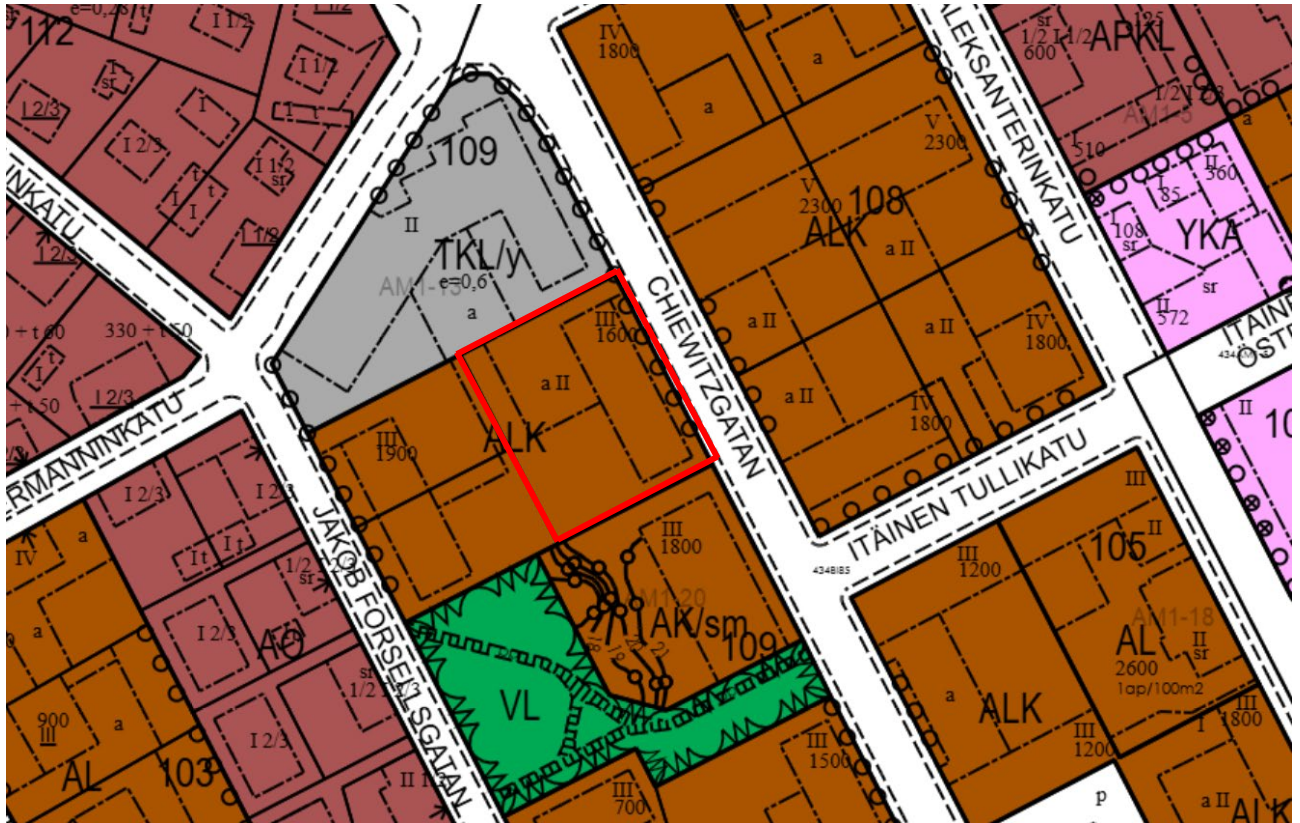
På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader,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

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

### Detaljplan

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

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



————— Instrukтив tomtgräns.

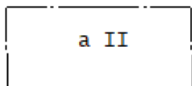
○ ○ ○ ○ Rad av lövträd. Avståndet mellan träden får vara högst 7 m

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

1600 Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter.



Byggnadsyta.



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



Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus.

**Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut**

Följande utredningar berör området:

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

**DELTAGANDE OCH BEDÖMNING****4 INTRESSENTER**

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

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

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99.

### Grundutredningsskede och mål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Planförslag**

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 30 dagars tid. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen). Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska skickas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat in sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

På tekniska nämndens beslut § 101 28.09.2017 framlades ett planförslag till påseende 12.10–10.11.2017 där tomt 10 hänvisats AO-5 beteckning för 2-våningsbygge på upptill 500 m<sup>2</sup>-vy och tomt 11 hänvisats AK beteckning för 3-våningsbygge med 1 100 m<sup>2</sup>-vy. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till 3 våningar för tomt 11.

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

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

2025 återupptogs planläggning, och efter genomgång av tidigare material och återupptagen kontakt med fastighetsägarna inom planläggningsområdet, presenterades 18.12.2025 § 56 ett nytt planförslag till tekniska nämnden. Tekniska nämnden återremitterade planförslaget och 29.1.2026 § 14 presenterades planförslaget åter och framlades offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under minst 30 dygn. Planförslaget framlades 26.2–30.3.2026 och under påseendetiden mottogs 4 utlåtanden och 2 anmärkningar. I utlåtandena önskades mindre kompletteringar i plandokumentet. Ändringar gjordes främst angående grundvatten och fornlämningsområdet. Anmärkningarna motsatte sig flervåningshus (över 2 våningar) och hänvisade till tomtens storlek och oskäligen försämringar för livsförhållandena på de intilliggande tomterna. Bemötandena finns i sin helhet att läsas i bilaga 7.

### **Godkännande av planen**

Tekniska nämnden fattar beslut om godkännande av bemötanden. Till följd av det stora intresset för detaljplaneändringen flyttas godkännandet av detaljplanen till stadsfullmäktige. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i lag om områdesanvändning). Livskraftscentralen i Nyland och Tillstånds- och tillsynsverket, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i lag om områdesanvändning). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till i nuläget gällande plan.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

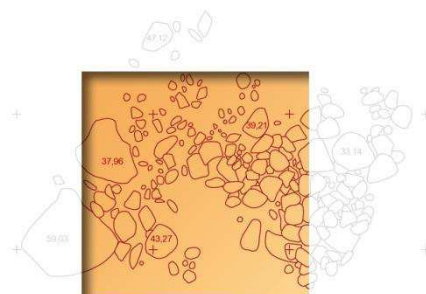
Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi  
tfn 019 555 555

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, stadsutveckling  
PB 77  
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi



UNDERSÖKNINGSRAPPORT

# LOVISA

## Lovisa landfästning

Precisionsinventering av Chiewitzgatans landfästning 2017



MUSEIVERKET

ARKEOLOGISKA FÄLTJÄNSTER  
KATJA VUORISTO

## Sammandrag

Museiverkets Arkeologiska fälttjänster gjorde i februari 2017 en precisionsinventering i den nordvästra delen av landfästningen som finns i Norrtull i Lovisa, i kvarter 109 på området sydväst om Chiewitzgatan. På platsen finns en delvis förstörd jordvall som har bedömts vara en rysk befästning. Jordvallens norra del ligger på en tomt som för närvarande huvudsakligen är obebyggd och där det finns planer på att bygga ett flervåningshus. Museiverket förutsatte att vallens konstruktioner ska kartläggas och skicket bedömas innan det går att bedöma hur byggnationen kommer att påverka fornlämningen. Vid precisionsinventeringen upptäcktes några stenkonstruktioner i anslutning till vallen samt olika markfyllnadsskikt. Den undersökta befästningens ytskikt är till stor del förstörda, men på toppen av vallen finns sannolikt den ursprungliga ytan kvar, och även lägre skikt i vallen finns bevarade. Ovanpå vallen har det senare också lagts jord och stenar, och beträffande dem är det svårt att bedöma hur väl befästningen har bevarats under jordhögarna. Jordvallen har bedömts vara byggd under den autonoma tiden, men dess linje kan också ses på tidigare svenska kartor. Det är möjligt att en liten del av konstruktionen hänförs till 1700-talet.

Pärbild: AKDG5145:3 Ett provdike i nord-sydlig riktning grävs i vallen. Från öster. Foto Katja Vuoristo.

## Innehåll

Sammandrag .....	2
Arkiv- och registeruppgifter .....	2
1. Inledning.....	4
2. Det undersökta områdets läge och skick .....	5
3. Lovisa landfästning.....	5
4. Fältarbetsmetoder .....	6
5. Observationer av fästningen .....	7
6. Sammanfattning .....	13
Källor.....	15
Fotoförteckning .....	16
Översiktskarta.....	17

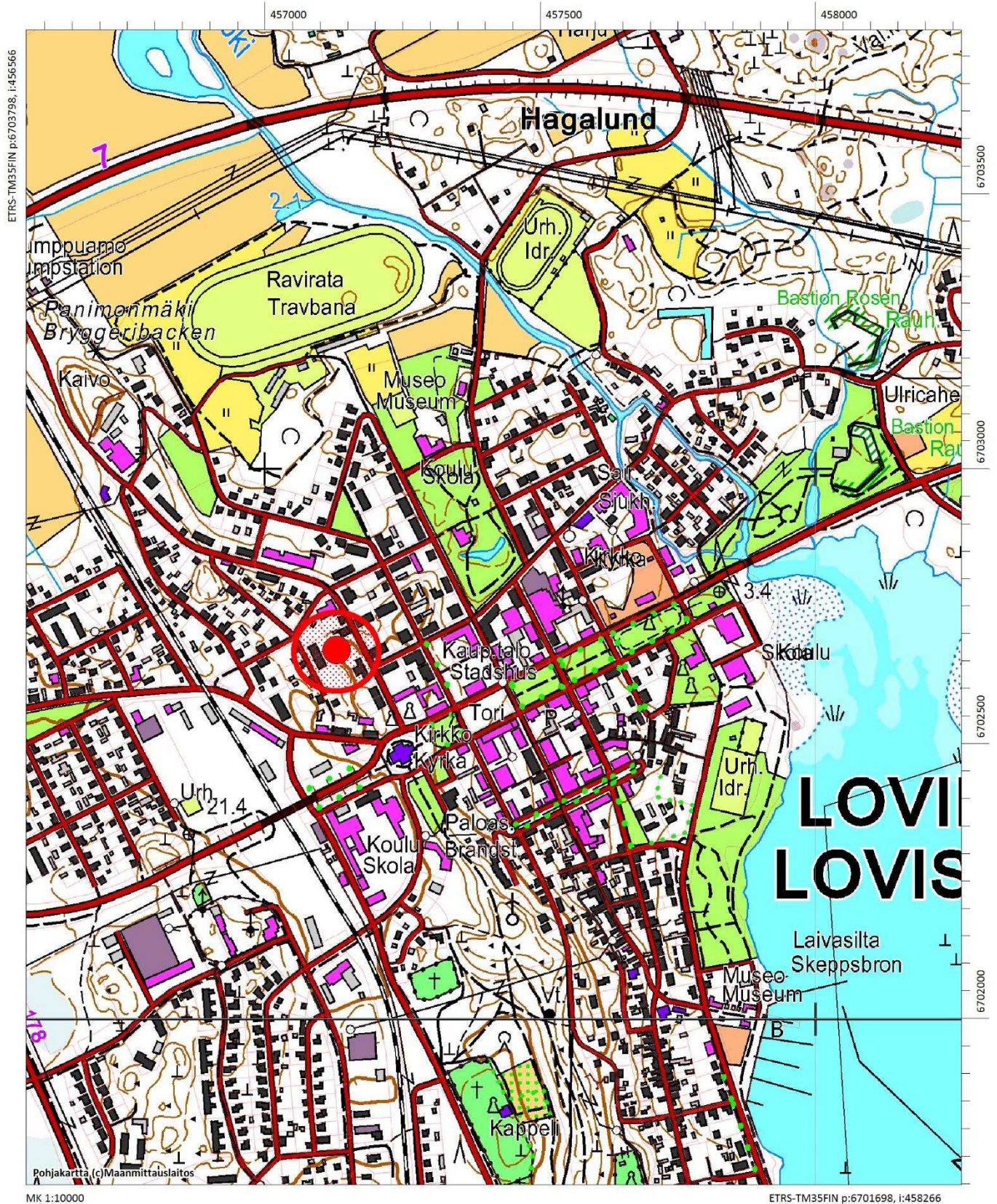
## Arkiv- och registeruppgifter

Lovisa, Lovisa landfästning, precisionsinventering av landfästningen vid Chiewitzgatan 2017

Det undersökta objektets namn:	Lovisa landfästning
Fornlämningsregistrets nummer:	1000003233
Forskningsinstitut:	Museiverket/Arkeologiska fälttjänster
Undersökningstillståndets nummer:	MV/6/05.04.01.02/2017
Utgrävningsledare:	FM Katja Vuoristo
Assisterande forskare:	FM Tuija Väisänen
Fältarbetstid:	1.2–2.2.2017
Undersökningens finansiär:	Ramboll
Kommun/stad, stadsdel, tomt:	Lovisa, stadsdel 1, Norrtull, kvarter 109, tomterna 10–11
Markägare:	Privat
Det undersökta området areal:	Cirka 1540 m <sup>2</sup>
Det undersökta områdets koordinater:	P:6702670, I: 457130 (ETRS89–TM35FIN)
Fynd:	inga fynd
Digitala bilder i anslutning till rapporten:	AKDG5145:1–24
Tidigare undersökningar i anslutning till undersökningsområdet:	1973 Lasse Ojonen, kontroll 1977 Kati Heinämies, inventering 2004 Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, inventering
Tidigare fynd:	inga fynd
Ursprunglig undersökningsbeskrivning:	Museiverkets arkiv, Helsingfors
Kopior:	Borgå museum/Östra Nyland, Ramboll Oy

## Lägeskarta

Det undersökta området är utmärkt med rött.



Norra delen av den ryska befästningen ligger sydväst om Chiewitzgatan, cirka 200 meter nordväst om kyrkan.

# 1. Inledning

Museiverkets Arkeologiska fälttjänster gjorde i början av februari 2017 en arkeologisk precisionsinventering vid Lovisa landfästning, på vällen sydväst om Chiewitzgatan. Vallen anses vara den enda bevarade delen av en befästning från autonomins tid. Undersökningar gjordes på grund av att det planeras bostadshus på tomterna 10 och 11 på området och Museiverkets Kulturmiljötjänster förutsatte en arkeologisk precisionsinventering av den fasta fornlämningen på planändringsområdet (Lovisa landfästning, fornl.reg. nr 1000003233), alltså norra delen av den ryska befästningen. På grund av att tidsplanen för bygget är brådskande gjordes fältarbetena på vintern. Innan undersökningarna startade ordnades syn på platsen 24.1.2017. I den deltog Arkeologiska fälttjänster samt Lovisa stad och Oy Rakennuspartio.

Avsikten med de arkeologiska undersökningarna var att dokumentera konstruktionerna i anslutning till vallen som kan urskiljas på tomterna 10 och 11 samt andra faktorer som påverkar befästningens skick. Dessutom försökte man utreda om vallen innehöll konstruktioner som inte syns till marknivån. Därför grävdes ett provdike i vallen med grävmaskin. Diket gick vid både den sydvästra och nordvästra sidan. Fältarbetet gjordes 1–2.2.2017 och utfördes av forskare Katja Vuoristo (FM) samt biträdande forskare Tuija Väisänen (FM). För dokumentering av området användes en VRS-GPS-apparat och dessutom togs digitala fotografier. Vid grävningarna gjordes inga fynd. Undersökningarna beskrevs på Arkeologiska fälttjänsternas Facebooksida.

Befästningen vid Chiewitzgatan har konstaterats vara från ryska tiden. Objektet nämns i en granskningsrapport från 1973 och redan då konstaterades att befästningen delvis var förstörd.<sup>1</sup> Objektet granskades i samband med en inventering 2004. Då noterades rester av en jordvall på tre ställen på en sträcka av cirka



200 meter. En del av de vallrester som noterades på 1970-talet konstaterades vara förstörda. Vallens södra ända konstaterades vara bäst bevarad, medan den på andra ställen bedömdes vara i dåligt skick. I samband med inventeringen kartlades endast de synliga stenkonstruktionerna.<sup>2</sup>

Jordvallar som sannolikt har anknytning till befästningen från den ryska tiden urskiljs också i Lidar-materialet (utmärkt med grönt). Det område som undersöktes 2017 är inringat med rött.

Helsingfors 17.2.2017

Katja Vuoristo, FM

<sup>1</sup> Ojonen 1973.

<sup>2</sup> Enqvist & Suhonen 2004, 23–24.

## 2. Det undersökta områdets läge och skick

Befästningen som byggdes av ryssarna under första hälften av 1800-talet finns sydväst om Chiewitzgatan. Den börjar genast vid kanten av parken intill Lovisa kyrka vid Mannerheimgatan och fortsätter till den obebbyggda tomten (11) i nordväst och gränsar till den bebodda tomten (10) intill. Befästningen löper längs en gammal ås i riktning sydost–nordväst och vid den nordvästra ändan på tomt 11 svänger den mot Chiewitzgatan mot nordost. I riktning nordost–sydväst löper den bara en kort sträcka. Befästningen har till stor del förstörts och består numera av tre delar. Tydligast kan den urskiljas i parken intill kyrkan och sämst i den mellersta delen vid kanten av flervåningshusets gård. På tomt 11 urskiljs befästningen i form av en hög vall. Vid dess båda ändar har det senare lagts jord och stora stenar. Framför vallen finns en jämn liten öppen plats där det växer unga tallar. Ovanpå vallen växer några större träd. På undersökningsområdet, alltså på tomterna 10 och 11, har jorden skalats bort nästan helt från jordvallens sydöstra sida, och även den sydvästra sidan har bearbetats kraftigt. På några ställen har dock stenkonstruktioner bevarats i vallen. De urskiljs vid markytan åtminstone då det inte finns växtlighet på området. På tomt 10 har vallens nedre sluttning ställvis skurits och den har också stötts med en stenmur. Vid murens sydvästra ända kan man dock även se mossbevuxna stenar som kunde vara en del av den ursprungliga stödmuren.



AKDG5145:2 Överblick. Ett provdike grävs i vallens nordöstra-sydvästra del. Från öster. Foto Katja Vuoristo.

## 3. Lovisa landfästning

Lovisas, alltså dåvarande Degerbys, slutliga befästningsplan blev färdig 1747 och byggarbetena pågick främst under åren 1749–1756. Degerby fick namnet Lovisa 1752, då byggarbetena pågick som intensivast. Från 1754 prioriterades befästningen av Helsingfors framom försvarsbyggandet i Lovisa och byggarbetet saktade därför av. Ursprungligen skulle befästningen bli en sexuddig stjärna vars omfattande utanverk hade två bastioner på östra sidan och tre pilformade redutter samt tre hornverk. Ända från början drabbades befästningsarbetet av problem, då det var brist på byggmaterial, arbetskraft och utrymmen för inkvartering. Dessutom visade sig befästningens byggplats vara dålig, då marken ställvis var alltför mjuk för att stadiga stenmurar skulle kunna byggas där. Byggandet av bastionerna var till stor del beroende av jordvallar-

na, men man lyckades bygga litet mera utanverk, och bl.a. stenvallen för hornverket Åsen hann ställvis byggas till full höjd.<sup>3</sup>

År 1757 avbröts befästningsarbetet på grund av Pommerska kriget, då militären, som använts som arbetskraft, behövdes i kriget. Efter krigsslutet 1763 hade Lovisa förlorat en del av sin betydelse för försvaret och största delen av arbetskraften arbetade på Svartholms fästning. Under 1808–09 års krig, i februari 1808, ockuperade ryssarna Lovisa och på 1850-talet ledde Krimkriget till att hela eran med bastionfästningar upphörde i Finland.<sup>4</sup>

Redan under den svenska tiden blev arbetet med Lovisa landfästning oavslutat och i terrängen kan man se olika skeden av byggandet. Under den ryska ockupationen försökte man rikta försvaret av Lovisa västerut, och i början av 1800-talet fortsatte arbetet väster om staden med befästningen Åsen, som inte blev helt färdig på 1700-talet. Den finns inritad på svenska ritningar, men på 1750-talet hade endast grunden för en del av befästningen Åsen anlagts. Fästningen har varit den västra porten till den gamla södra strandvägen.<sup>5</sup> En stor del av Lovisa fästning har förstörts då staden har byggts ut.

## 4. Fältarbetsmetoder

Innan undersökningarna startade ordnades syn på platsen 24.1.2017. I den deltog också Lovisa stad samt Oy Rakennuspartio. Från Arkeologiska fälttjänster deltog Katja Vuoristo och Petro Pesonen. Vid syneförrettningen kom man närmare överens om arbetsmetoderna och man övervägde att använda en grävmaskin för undersökning av vallarna. Rakennuspartio lovade ordna en grävmaskin med kort varsel. För fältarbetet ansöktes om undersökningstillstånd av Museiverket, eftersom jordvallarna skulle undersökas genom metoder som gör fysiskt intrång. Tillståndet behandlades snabbt och fältarbetena kunde utföras redan följande vecka, alltså i början av februari.

På grund av tidsplanen för byggnationen gjordes terrängarbetet under vinterperioden, och det fanns vid behov beredskap att tina tjälen genom uppvärmning. Det här behövdes dock inte, eftersom tjälen i marken var bara några centimeter djup och inte försvårade grävningen med grävmaskin. Marken hade endast ett tunt snötäcke, som naturligtvis i någon mån gjorde det svårare att se, men å andra sidan gick det lättare att urskilja konstruktionerna än på sommaren, då de täcks av växtlighet. Tvärs över vallarna gjordes ett provdike där olika fenomen kunde upptäckas och dokumenteras under den första grävningdagen. Under natten kom ett lätt snötäcke, som dock inte försvårade dokumenteringen. Under den andra dagen kunde man koncentrera sig på att dokumentera de konstruktioner som syntes vid markytan, men det är möjligt att något smått har blivit upptäckt på grund av snön. En översiktskarta över objektet utarbetades med alla observationer från vällen utmärkta. På grund av den stora rasrisken kunde inga profilkartor av provdiket göras. Därför har vallens tvärsnitt dokumenterats endast med hjälp av fotografier.

I samband med fältarbetena öppnades ett provdike på platsen. Det sträckte sig till både sydvästra och nordvästra sidan av vällen. På den nordvästra sidan gjordes provdiket på en plats där ett deponerat fyllnadslager ovanpå vällen började. Där ville man ta reda på om vällen fortsätter mot nordost. På den sydvästra sidan öppnades vällen ungefär på mitten, ungefär där det lägre stället löper genom vällen. Sydost om den här platsen fanns en tydlig konstruktion av radade stenar. Provdiket grävdes ända ned till morängrus-

<sup>3</sup> Peltonen & Suhonen 2011, 129–135; Sirén 1995, 10–11.

<sup>4</sup> Peltonen & Suhonen 2011, 130, 152, 154; Sirén 1995, 12–13.

<sup>5</sup> Ojonen 1973, 4.

lagret under vallens jordlager. Det antogs att morängruslagret var ren alv. Diket grävdes inte genom hela vallen. Efter avslutade fältarbeten fylldes provdiket igen med grävmaskin.



AKDG5145:4 Den nord-sydliga delen av provdiket grävs. Från väster. Foto Katja Vuoristo.



AKDG5145:6 Ett provdike har grävts i nordostlig-sydvästlig riktning genom det ställe där vallen delvis är förstörd. Från nordost. Foto Katja Vuoristo.

Kartläggningen av provdiket och hela området gjordes med VRS-GPS-utrustning med en noggrannhet av  $\pm 2$  cm. De koordinater som användes i undersökningen är enligt ETRS-GK 26-systemet som Lovisa stad använder och höjdnivåerna anges i N60-höjdsystemet. Mätningarna ändrades till DWG-form i programmet Topcon Link och de digitaliserades med programmet AutoCad LT 2015 (se översiktskarta i slutet av rapporten). I efterarbetet jämfördes mätresultaten från området med svenskt och ryskt kartmaterial om landfästningen. Utöver kartläggningen dokumenterades området med fotografier. Fotografierna från grävningen finns uppräknade i WebMusketti på huvudnumret AKDG5145. Inga fynd gjordes vid undersökningarna.

## 5. Observationer av fästningen

Den vallstump som finns bevarad på tomterna 10 och 11 urskiljs som en obestämd kulle, och ovanpå den har det ställvis lagts jord och stenar. Tydligast urskiljs vallens norra del, som verkar bilda ett spetsformat hörn mot norr. Vallen fortsätter mot nordost, men vid kanten av tomt 11 täcks den under en jordhög. Det är svårt att säga hur långt den fortsätter under jordhögen. Som längst gränsar den till en plats nära trottoaren intill Chiewitzgatan. Den valldel som löper från nordspetsen mot sydost har förstörts på stora områden på grund av grävningar i vallen. Vallen gränsar nära till kanten av tomten intill.



AKDG5145:17 Vid vallens nordöstra ända har man senare lagt stenar och jord. En del av vallen ligger troligen under jordhögen. Från söder. Foto Katja Vuoristo.

Vid vallens sydöstra ända observerades dock på två ställen nära vallens krön på utsidan en vertikal stenmur som hade bevarats. Konstruktionens läge tyder på en eventuell bröstmur. Intill provdiket fanns en tydlig murstump bestående av 2–3 stenlager. Murens bredd var cirka en meter. I konstruktionens nedersta sten syntes ett borrhår i murens riktning i stenens kant. En aning längre mot sydost från den här konstruktionen, alldeles vid ändan av den bevarade vallen, fanns också en återstående kort stump av en delvis rasad stenmur (se karta i slutet av rapporten).



AKDG5145:13 Ett par stenlager av den sydvästra, alltså utsidans försvarsmur hade bevarats på några ställen. Den norra delen. Från väster. Foto Katja Vuoristo.

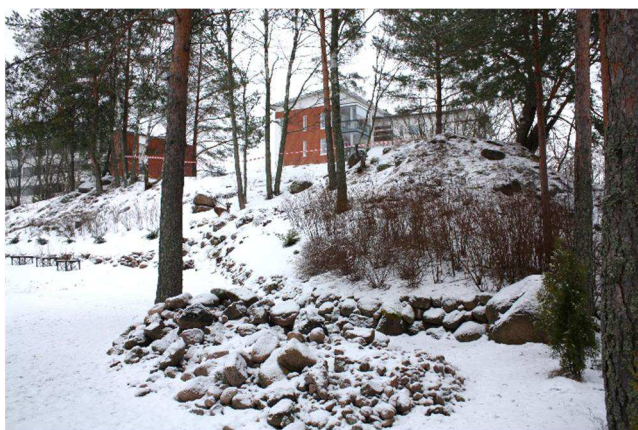


AKDG5145:15 Ett par stenlager av den sydvästra, alltså utsidans försvarsmur hade bevarats på några ställen. Den sydligare delen. Från väster. Foto Katja Vuoristo.



AKDG5145:14 Detalj från stensättningen i den sydvästra sidans stödmur. Den norra delen. I den mellersta stenen urskiljs ett långsgående borrarspår. Från nordväst. Foto Katja Vuoristo.

Yttre sidan av jordvallens del i nordostlig–sydvästlig riktning sträcker sig ända till tomt 10. Nedre kanten av vallens utsida är stödd med stenar som uppenbarligen har röjts från tomt 10. I stensättningen kan man dock vid dess sydvästra ända och i den mellersta delen se mossbevuxna radade stenar som ligger bakom de röjda stenarna. På ett ställe verkar det dessutom finnas stenar som eventuellt hör till en gammal stödmur och som också når litet högre upp i den nedre slutningen. Även på ett par andra ställen urskildes några stenar som kan höra till vallens konstruktioner. Vallens utsidor har dock till största delen lidit av senare marktäkt och skärningar som gjorts i samband med byggande på tomterna intill. Det verkar som om vallens krön är det enda av jordvallens del som har bevarats helt eller nästan helt. Även krönet har gått sönder i sydvästra delen av provdiktet.



AKDG5145:20 Vallens nordspets och sydöstra sida. I nedre delens stensättning har något som troligen är stödmur från vallens tid också bevarats, men stenar har också lagts till senare. I förgrunden stenar som röjts från tomt 10. Från nordväst. Foto Katja Vuoristo.



AKDG5145:21 Sannolikt ursprunglig stödmur i vallens sydöstra sida. Från nordväst. Foto Katja Vuoristo.

I provdiktets nordvästra del, alltså i vallen som löper i nordostlig-sydvästlig riktning, konstaterades överst ett sandskikt och under det fanns stenblandat grus. På vallens botten fanns ett lager bestående av stora stenar och mellan dem fanns ställvis lerblandat grus (se karta i slutet av rapporten). Stenarna låg ovanpå rent botengrus och de tolkades sannolikt vara vallens grundläggningsstenar. Stenarna gränsade till den nedre kan-

ten av vallens inre sida. I jordmaterialet som använts i vallen upptäcktes endast ett par tegelbitar, i övrigt fanns inga fynd i sand- och gruslagren.



AKDG5145:7 Nord-sydlig del av provdiket. Från söder.  
Foto Katja Vuoristo.



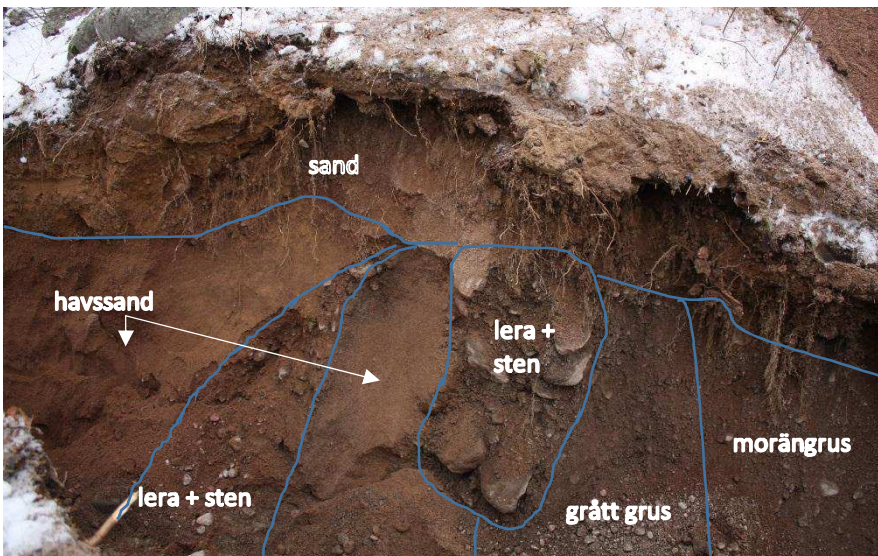
AKDG5145:8 Profil av provdikets norra ända. På fotot urskiljs stora stenar som fanns på botten vid dikets båda kanter. Från söder. Foto Katja Vuoristo.

I den sydvästra delen av provdiket, alltså i vallen som löper i sydostlig-nordvästlig riktning, syntes tydligare fyllnadslager med anknytning till vallen. Vid vallens yttersida fanns ett ganska tjockt lager av rödaktig, grov havssand som tydligt hade använts som fyllning i vallens yttersida. Sanden urskildes tydligt i dikets nordvästra ända som ett lager i vallslutningens riktning. Ovanpå det grova sandlagret hade det bildats ett tunnare skikt av fin sand. Under lagret med havssand blottades en staplad konstruktion bestående av små stenar blandade med lera tvärs över provdiket i samma riktning som vallens ås. Bredden var cirka 70 cm. Det var troligen fråga om en konstruktion som hade att göra med grundläggningen av vallen. Även på dess nordöstra sida på cirka en meters avstånd urskildes ett lager av lera blandad med sten. På det här stället urskildes stenarna och leran i nordvästprofilen som en smal rand uppåt nästan ända till vallens yta. Ler- och gruslagret avgränsade den grova havssanden samt morängruset som fanns vid vallens inre sida och som verkade vara ett naturligt skikt (se karta i slutet av rapporten).



AKDG5145:10 I diket blottades en struktur bestående av ler-stenblandning samt vallens fyllnadssand. Från sydost. Foto Katja Vuoristo.

AKDG5145:9 Grävning i en del av provdiket i nordostlig-sydvästlig riktning. I förgrunden i profilen syns vallens fyllnadssand och i diket urskiljs svagt en struktur bestående av lera och knytnävsstora stenar tvärs över diket. Från sydväst. Foto Katja Vuoristo.



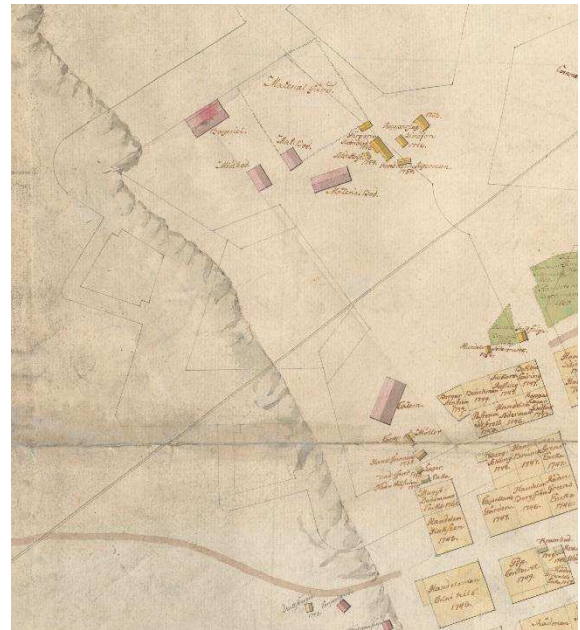
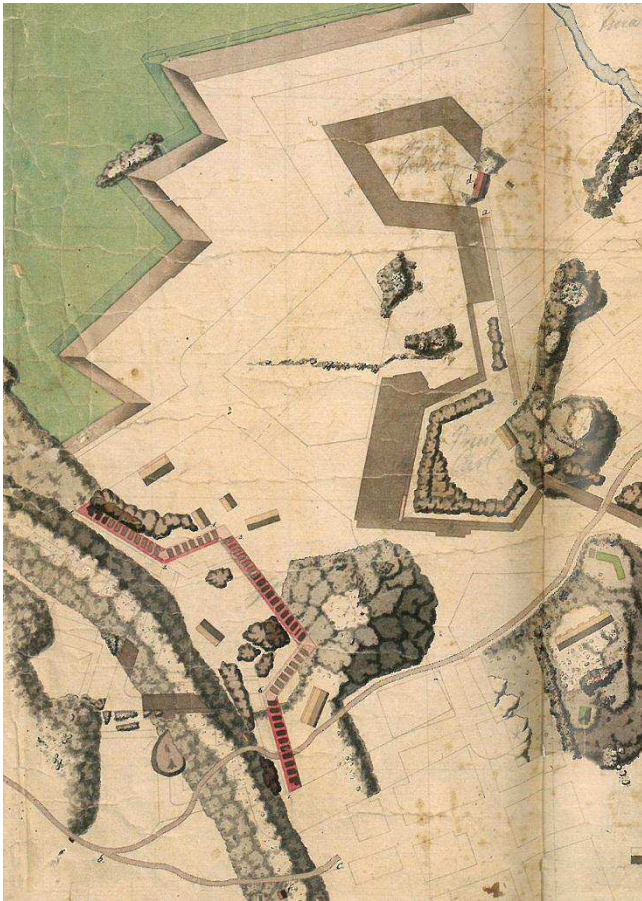
AKDG5145:12 I diket nordvästprofil kunde vallens fyllnadsskikt urskiljas. I profilen sågs lager som löpte i riktning med vallens utsida. Till vänster urskiljs också ett tjockt lager av havssand som har placerats mot vallen. Från sydost. Foto Katja Vuoristo.

Utgående från undersökningen verkar det som om det på platsen finns en jordvall som bildar en liten utskjutande del mot nordväst/norr. Jordvallens höjd är cirka fyra meter mätt från stödmuren på tomt 10 till vallens krön. Vallens har anlagts i en moränås, vars form sannolikt har utnyttjats vid jordvallens yttersidor. Ovanpå vallen har det anlagts en ringmur eller dylikt i riktning mot västsydväst, en cirka två meter hög jordvall som högst troligt har lagts ovanpå lagret med havssand som har använts i vallen. Vallens nedre del har troligen stötts från utsidan med stenar.



AKDG5145:16 Vallens sydvästra sida. Stödmurarna av sten finns utmärkta med pilar. Från söder. Foto Katja Vuoristo.

Det kan vara försvarsverk som hör till halvbastionen i anslutning till hornverket Åsen och som urskiljs redan på de svenska ritningarna. Enligt kartorna blev stenvallen i anslutning till fästningen färdig redan på 1750-talet, men endast en del av de övriga delarna i anslutning till den blev färdiga. På vissa kartor finns närmast som utkast utmärkt ett treuddigt försvarsverk väster om stenvallen. Uppenbarligen blev bara en del av den mellersta halvbastionen färdig under svenska tiden och ryssarna fortsatte med försvarsverket enligt planen i början av 1800-talet. På en karta över befästningsarbetena under åren 1755–56 urskiljs som plan en vall i Chiewitzgatans riktning på den plats där det fanns en ås. Det här stämmer mycket bra in på platsen för den ryska befästningen som finns bevarad på platsen. I utkastet fortsätter vallen till halvbastionens jordvall, av vilken en del uppenbarligen byggdes redan på 1700-talet. Det här hörnet verkar ganska bra motsvara det område som nu har undersökts. Spetsen mot nordväst som syns på platsen kunde vara den östra ändan av halvbastionens jordvall.



Plankartor från 1750-talet. Jordvallen som byggdes av ryssarna på 1800-talet och som har bevarats till våra dagar ligger ungefär vid den gula streckade linjen. På kartorna anges med röd streckad linje den punkt som kunde vara undersökningsområdet 2017. Till vänster urskiljs de delar av hornverket Åsen som uppenbarligen blev färdiga på 1750-talet. Stenmuren blev tydligen helt färdig och av jordvallen på dess västra sida endast små stumpar.<sup>6</sup>

## 6. Sammanfattning

Museiverkets Arkeologiska fälttjänster gjorde i februari 2017 en precisionsinventering i den nordvästra delen av landfästningen som finns i Norrtull i Lovisa, i kvarter 109 på området sydväst om Chiewitzgatan. Fältarbetena pågick två dagar. På platsen har det redan tidigare konstaterats finnas en förstörd jordvall som har bedömts vara en rysk befästning. Jordvallens norra del ligger huvudsakligen på den obebyggda tomten. På platsen har det planerats ett flervåningshus och därför förutsatte Museiverket en kartläggning av vallkonstruktionerna på planläggningsområdet och en utredning av deras skick.

Vid precisionsinventeringen grävdes ett provdike i jordvallen. Där observerades skikt av fyllnadsjord samt stenlagd grund med anknytning till befästningen. Vid vallens sydvästra sida noterades dessutom stumpar av en stenmur för försvar och vid nedre delen av vallens nordvästra sida eventuella stenläggningar som kan ha samband med en stödmur. Ytskikten på befästningens sidor konstaterades till stor del vara förstörda, men på vallens krön finns sannolikt den ursprungliga ytan kvar. Även vallens lägre skikt har bevarats. Ovanpå vallen har det senare lagts jord och stenar, och beträffande dem är det svårt att bedöma hur väl befästningen har bevarats under jordhögarna. Jordvallen hänför sig åtminstone till största delen till första hälften av 1800-talet, men det är möjligt att en del av den byggdes redan under svenska tiden. Vallen hör troligen ihop med halvbastionen väster om hornverket Åsen, som finns med på planritningarna.

<sup>6</sup> KA, Icj\*9/-- Planritning af Lovisa Stad, 57M 169/18; Peltonen & Suhonen 2011, 130–131.



AKDG5145:19 Överblick över sydvästra sidan av vallen, alltså försvarssidan. Från sydväst. Foto Katja Vuoristo.



AKDG5145:23 Provdiket fylls igen. Från norr.



AKDG5145:24 Provdiket fylls igen. Från söder. Foto Katja Vuoristo.

## Källor

### *Otryckta källor:*

Enqvist, Johanna & Suhonen, V.-P. 2004. Inventering av Lovisa landfästning 2004. Museiverket.

Heinäemies, Kati 1997. Inventering av Lovisa landfästning 3–6.5.1977. Museiverket.

Stadskartor ljc\* Lovisas kartor. Riksarkivet.

Ojonen, Lasse 1973: Berättelse om hum.kand. Lasse Ojonens tjänsteresa till Lovisa 14–16.8.1973. Museiverket.

VeSA Arkiv över Lovisas befästnings- och byggnadsritningar, MT Lovisa. Riksarkivet.

### *Tryckt litteratur:*

Sirén, Olle 1995. Lovisa stads historia 1745–1995. Lovisa.

Peltonen, Karim & Suhonen, V.-P. 2011. Loviisan maalinnoitus ja Svartholma. Suomalaiset linnoitukset 1720-luvulta 1850-luvulle. Suomalaisen kirjallisuuden seuran toimituksia 1318. Red. V.-P. Suhonen. Helsingfors.

## Fotoförteckning

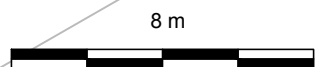
Foto nr	Objekt	Fotograferingsriktning	Fotograf
AKDG5145:1	Överblick. Ett provdike grävs i vallens nordöstra-sydvästra del.	Från öster.	Katja Vuoristo
AKDG5145:2	Överblick. Ett provdike grävs i vallens nordöstra-sydvästra del.	Från öster	Katja Vuoristo
AKDG5145:3	Provdikets nord-sydliga del grävs i vallens.	Från öster	Katja Vuoristo
AKDG5145:4	Provdikets nord-sydliga del grävs i vallens.	Från väster	Katja Vuoristo
AKDG5145:5	Provdikets nord-sydliga del grävs i vallens.	Från sydväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:6	Provdikets nordostliga-sydvästliga del har grävts genom ett delvis förstört ställe i vallens.	Från nordost	Katja Vuoristo
AKDG5145:7	Nord-sydlig del av provdiket.	Från söder	Katja Vuoristo
AKDG5145:8	Profil av provdikets norra ända.	Från söder	Katja Vuoristo
AKDG5145:9	Grävning i en del av provdiket i nordostlig-sydvästlig riktning. I förgrunden i profilen syns vallens fyllnadssand och i diket urskiljs svagt en struktur bestående av lera och knytnävsstora stenar tvärs över diket.	Från sydväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:10	I diket blottades en struktur bestående av lerstenblandning samt vallens fyllnadssand.	Från sydost	Katja Vuoristo
AKDG5145:11	I diket nordvästprofil urskiljdes vallens fyllnadsskikt.	Från sydost	Katja Vuoristo
AKDG5145:12	I diket nordvästprofil kunde vallens fyllnadsskikt urskiljas. I profilen syns också lager i riktning med vallens utsida. Till vänster urskiljs också ett tjockt lager av havssand som har placerats mot vallens.	Från sydost	Katja Vuoristo
AKDG5145:13	Ett par stenlager av vallens sydvästliga försvarsmur, alltså utsidan, hade bevarats på några ställen. Den norra delen.	Från väster	Katja Vuoristo
AKDG5145:14	Detalj från stensättningen i den sydvästra sidans stödmur. Den norra delen. I den mellersta stenen urskiljs ett långsgående borrarpar.	Från nordväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:15	Ett par stenlager av vallens sydvästliga försvarsmur, alltså utsidan, hade bevarats på några ställen. Den sydligare delen.	Från sydväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:16	Vallens sydvästra sida. Stödmurarna av sten urskiljs bakom träden i den mellersta delen.	Från söder	Katja Vuoristo
AKDG5145:17	Vid vallens nordöstra ända har man senare lagt stenar och jord. En del av vallens ligger troligen under jordhögen.	Från söder	Katja Vuoristo
AKDG5145:18	Överblick av insidan av vallens. Provdiket sträckte sig till båda sidorna av vallens.	Från öster	Katja Vuoristo
AKDG5145:19	Överblick över sydvästra sidan av vallens, alltså försvarssidan.	Från sydväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:20	Vallens nordspets och sydöstra sida. Stensättningen i den nedre delen härrör delvis från vallens tid, men den har också rivits. Dessutom har sten lagts till senare.	Från nordväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:21	Huvudsakligen ursprunglig stödmur vid vallens sydöstra sida. Här har muren bevarats bäst.	Från nordväst	Katja Vuoristo
AKDG5145:22	Vallens sydöstra sida. Vallens sluttning har skalats av nästan överallt.	Från nordost	Katja Vuoristo
AKDG5145:23	Provdiket fylls igen.	Från norr	Katja Vuoristo
AKDG5145:24	Provdiket fylls igen.	Från söder	Katja Vuoristo

# Översiktskarta



## Karttamerkit

	Muurirakenne		Savinen mukulakivikerros
	Epävarma/muokattu muuri		Täyttöhiekka
	Kuoritun maan raja		Kivet ja savinen sora
	Vallin reuna		Kasatun maan alue
20,19	Korkeusluku		Epätarkka/epävarma raja
18,87	Kaivetun alueen pohja	22,91	Maanpinnan korkeus



Loviisan maalinnoitus Chiewitzinkatu 1000003233		Yleiskartta	
Katja Vuoristo 2017		MK 1:200	KYP2000001233
MITTAUSDOKUMENTOINTI Pohjakartta Loviisan kaupunki		MUSEOVIRASTO ARKEOLOGISET KENTTÄPALVELUT	
T.Väisänen Puht. piirt. T. Väisänen 2017		Koord.: ETRS-GK26 Korkeus: N60	<b>Kartta 1</b>

Utlåtande

01.03.2017

MV/318/05.02.00/2016

Lovisa stad/Tekniska centralen/Planlägnings- och arkitektbyrån

PB 11

07901 LOVISA

Hänvisning: Begäran om utlåtande 17.2.2017

Ärende: Lovisa, detaljplaneändring, stadsdel 1, Norrtull, del av kvarter 109

Museiverket har ombetts ge utlåtande om de arkeologiska undersökningarnas tillräcklighet i anslutning till detaljplaneändringen för kvarter 109 i stadsdel 1 i Lovisa. Museiverket har redan tidigare gett ett utlåtande (9.11.2016), där det konstaterades att det på området för detaljplaneändringen finns en fast fornlämning som är fredad genom fornminneslagen (295/1963), Lovisa landfästning (fornl.reg. 1000003233). I utlåtandet förutsattes att "den del av befästningen som finns på planområdet precisionsinventeras så att det görs måttritningar av konstruktionerna och deras nuvarande skick bedöms". Dessutom konstaterades att "först efter dokumenteringen kan Museiverket ta ställning till bl.a. hur den planerade byggnationen kommer att påverka fornlämningen och om det går att bygga på området". I detta utlåtande tar Museiverket ställning till de åtgärder som planeras på tomt 11.

Den krävda precisionsinventeringen gjordes 1.2–2.2.2017 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster, Katja Vuoristo). I undersökningarna konstaterades att trots att den del av landfästningen som ligger på den aktuella platsen ställvis redan har förstörts ganska illa i samband med tidigare markanvändning finns det fortfarande konstruktioner och lager som är fredade enligt fornminneslagen på det område som ska bebyggas. Den befästningsutrustning som finns delvis på tomt 11 hör till den del av landfästningen som byggdes under autonomins tid och är därför extraordinär. Enligt Museiverkets bedömning går det dock att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar. På de bäst bevarade valldelarna, som kommer att förstöras i samband med byggarbetet, ska tillräckligt omfattande tvärgående provremсор göras med hjälp av grävmaskin så att det går att få en tillförlitlig uppfattning om dess konstruktion. De bevarade delarna av en stenmur i södra delen av tomten ska dessutom grävas ut enligt metoden för anläggningsgrävning. Efter undersökningarna ger Museiverket ytterligare sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet. För undersökningskostnaderna svarar enligt 15 § i fornminneslagen den som ska genomföra projektet.

En förteckning över aktörer som gör fältundersökningar i Finland samt anvisningar för beställning av en fältundersökning finns på Museiverkets webbplats:

[http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen\\_kulttuuriperinto/arkeologisten\\_kenttatoiden\\_tilaaminen](http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen)

Museiverkets utlåtande ska bifogas till anbudsbegäran. Den valda aktören ska ansöka om Museiverkets undersökningstillstånd innan undersökningen påbörjas.

Beträffande byggd kulturmiljö och landskap ges utlåtande av landskapsmuseet i enlighet med samarbetsavtalet mellan Museiverket och Östra Nylands landskapsmuseum.

Vid Museiverket sköts ärendet vid enheten Västra Finlands kulturmiljötjänster av intendent Teija Tiitinen  
(teija.tiitinen@museovirasto.fi , 0295 336293)

Överintendent Helena Taskinen

Intendent Teija Tiitinen

**Loviisan kaupunki**

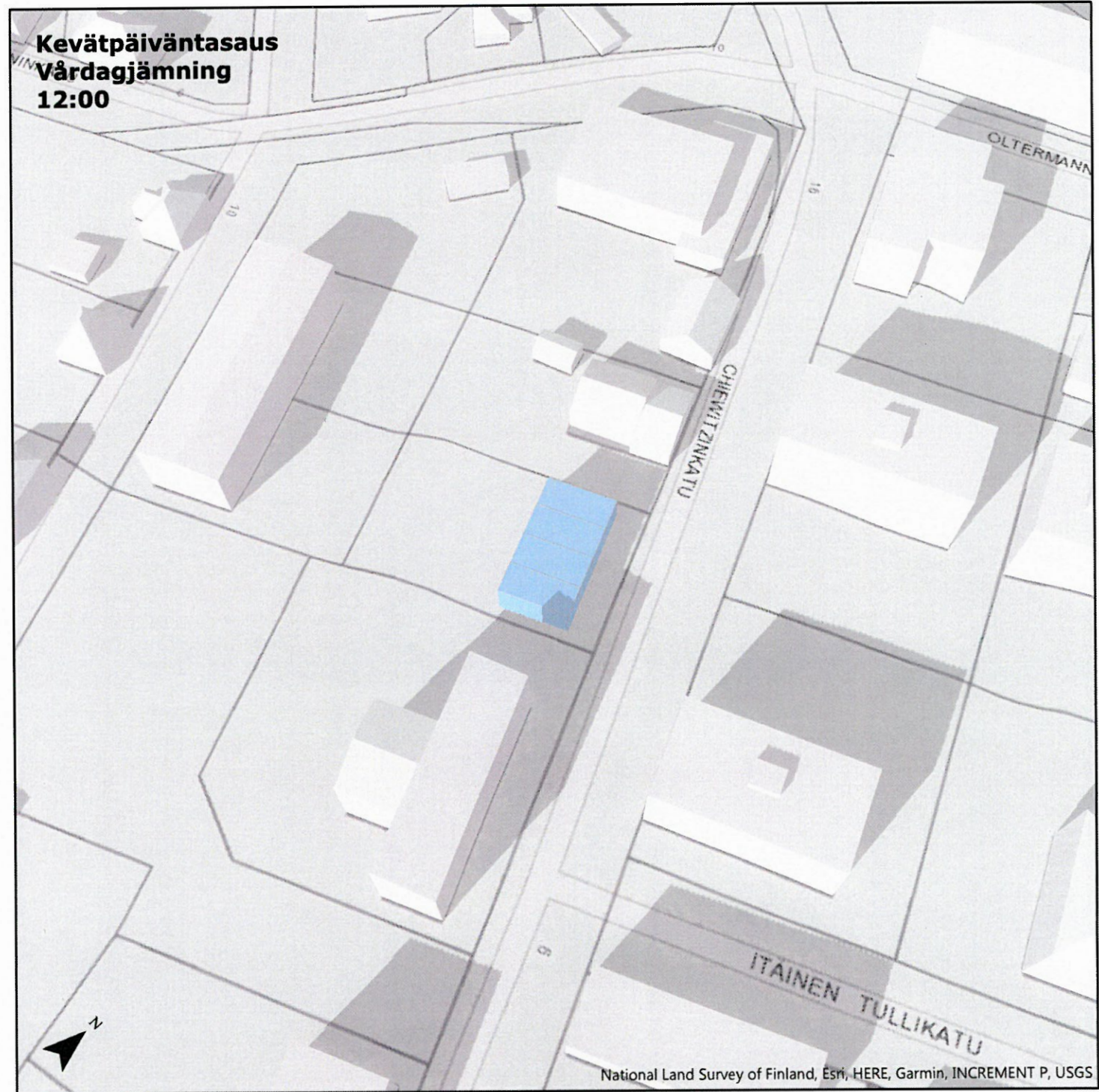
**Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos**

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 2 krs.

**Lovisa stad**

**Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109**

Skugganalys  
Ny byggnad 2 vån.



## Loviisan kaupunki

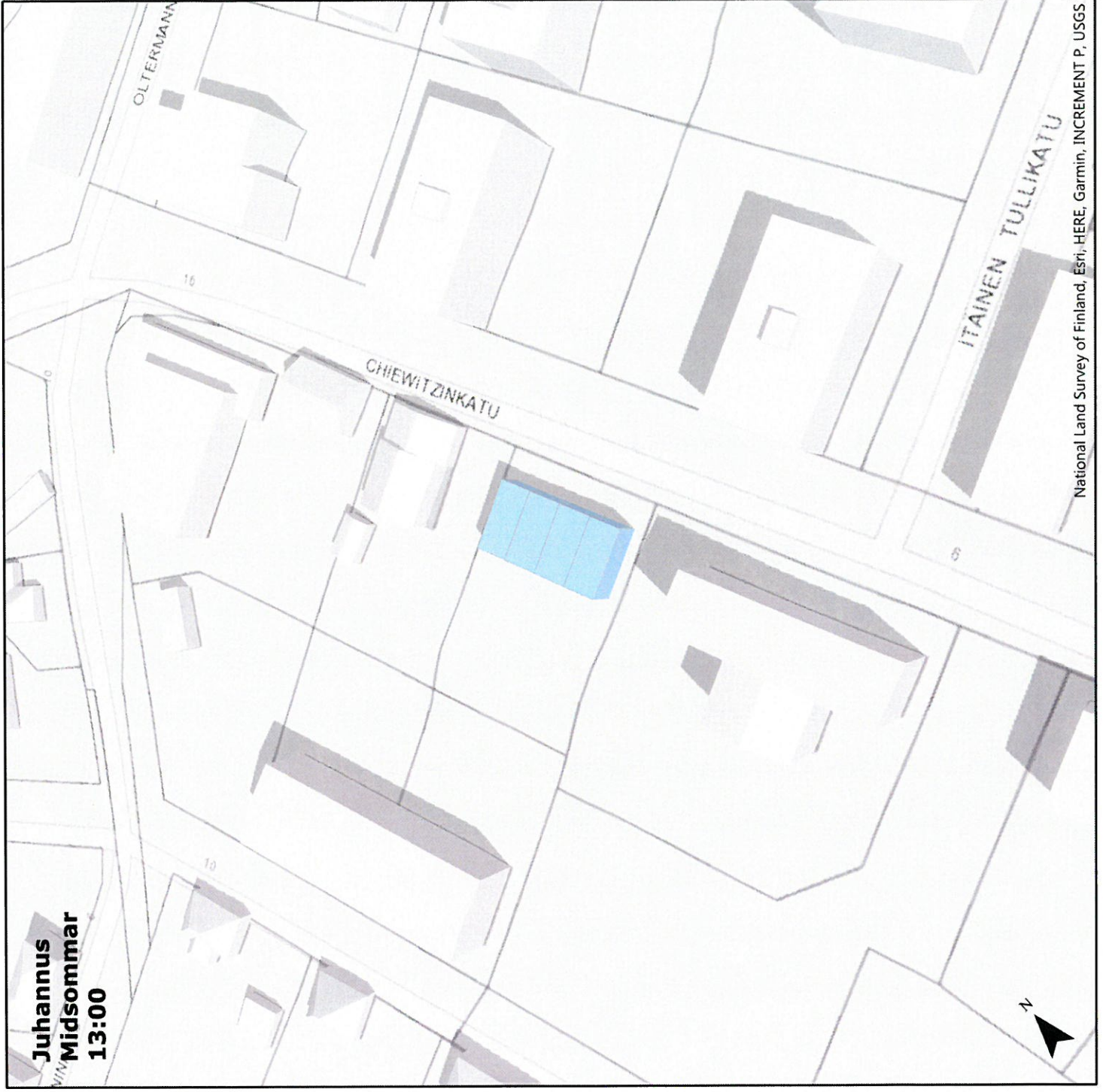
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 2 krs.

## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
Ny byggnad 2 vån.



## Loviisan kaupunki

Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 2 krs.

## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
Ny byggnad 2 vån.



**RAMBOLL** 9.5.2017 /DS

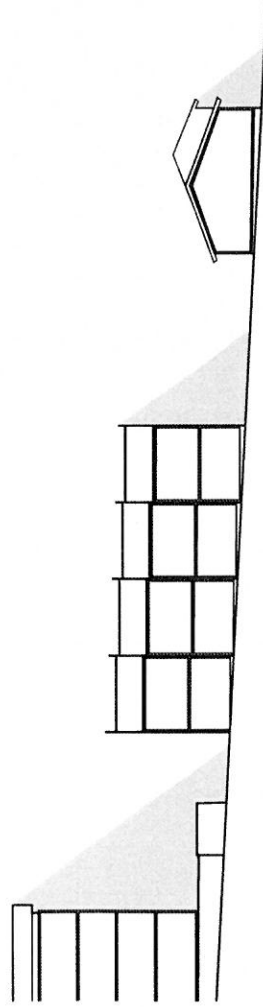
**Loviisan kaupunki**  
**Korttelin 109 osan asemakaavamuutos**

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 2 krs.

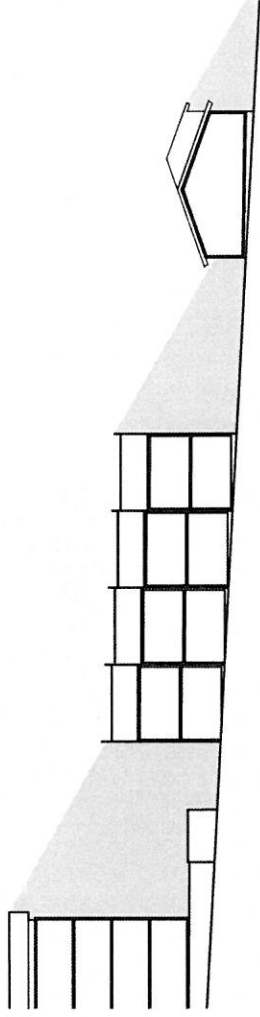
**Lovisa stad**  
**Detaljplaneändring för del av kvarter 109**

Skugganalys  
Ny byggnad 2 vån.

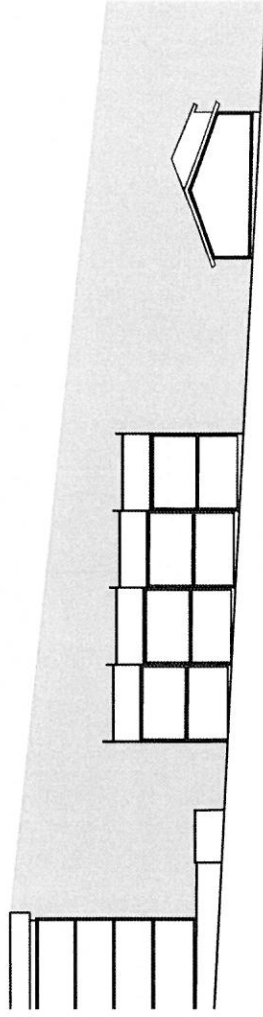
Juhannus  
Midsommar  
13:00



Kevätpäivätasaus  
Värdagjämning  
12:00



Jouluatto  
Julafton  
12:00



## Loviisan kaupunki

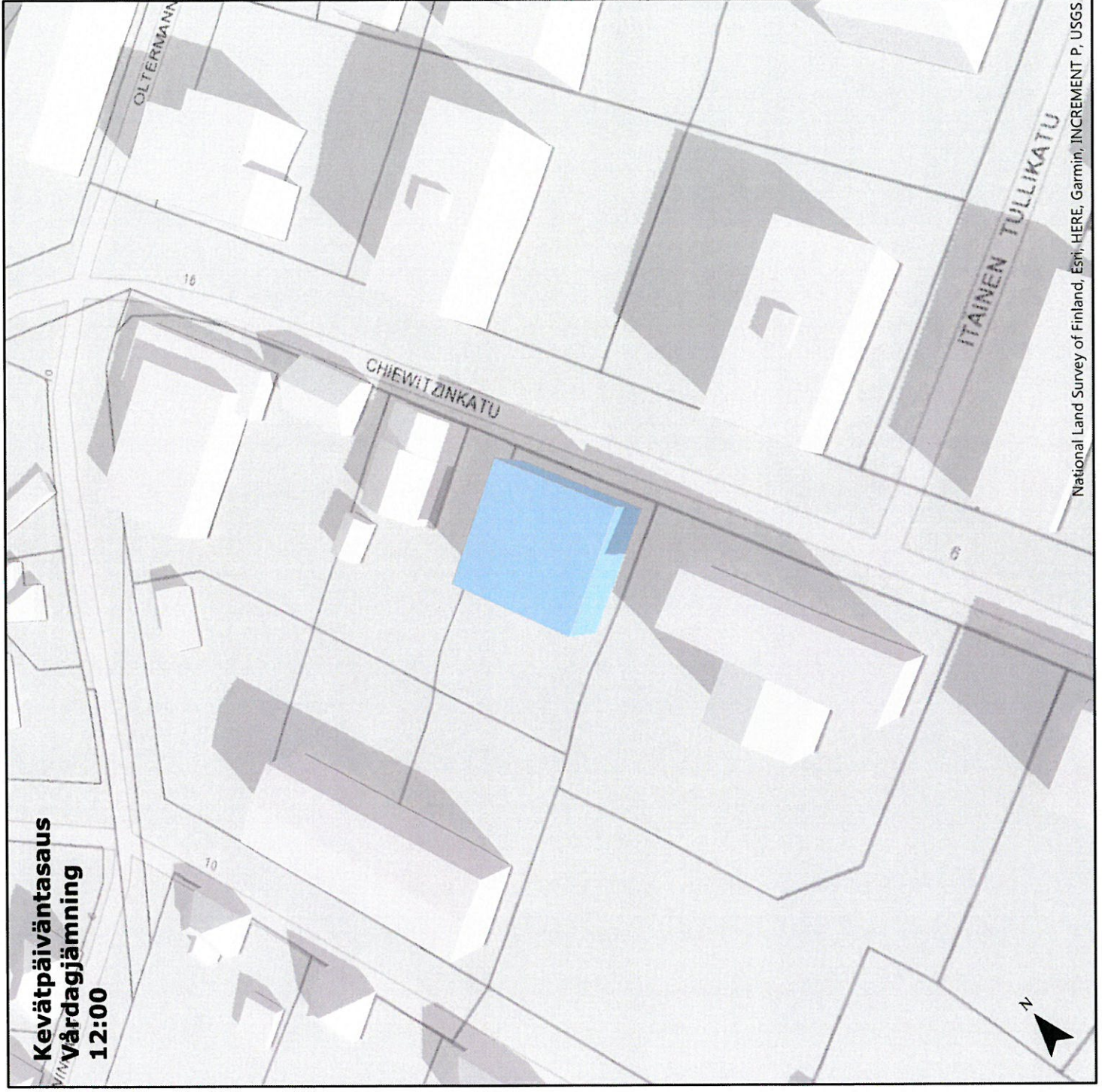
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 3 krs.

## Lovisa stad

Detailplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
Ny byggnad 3 vån.



## Loviisan kaupunki

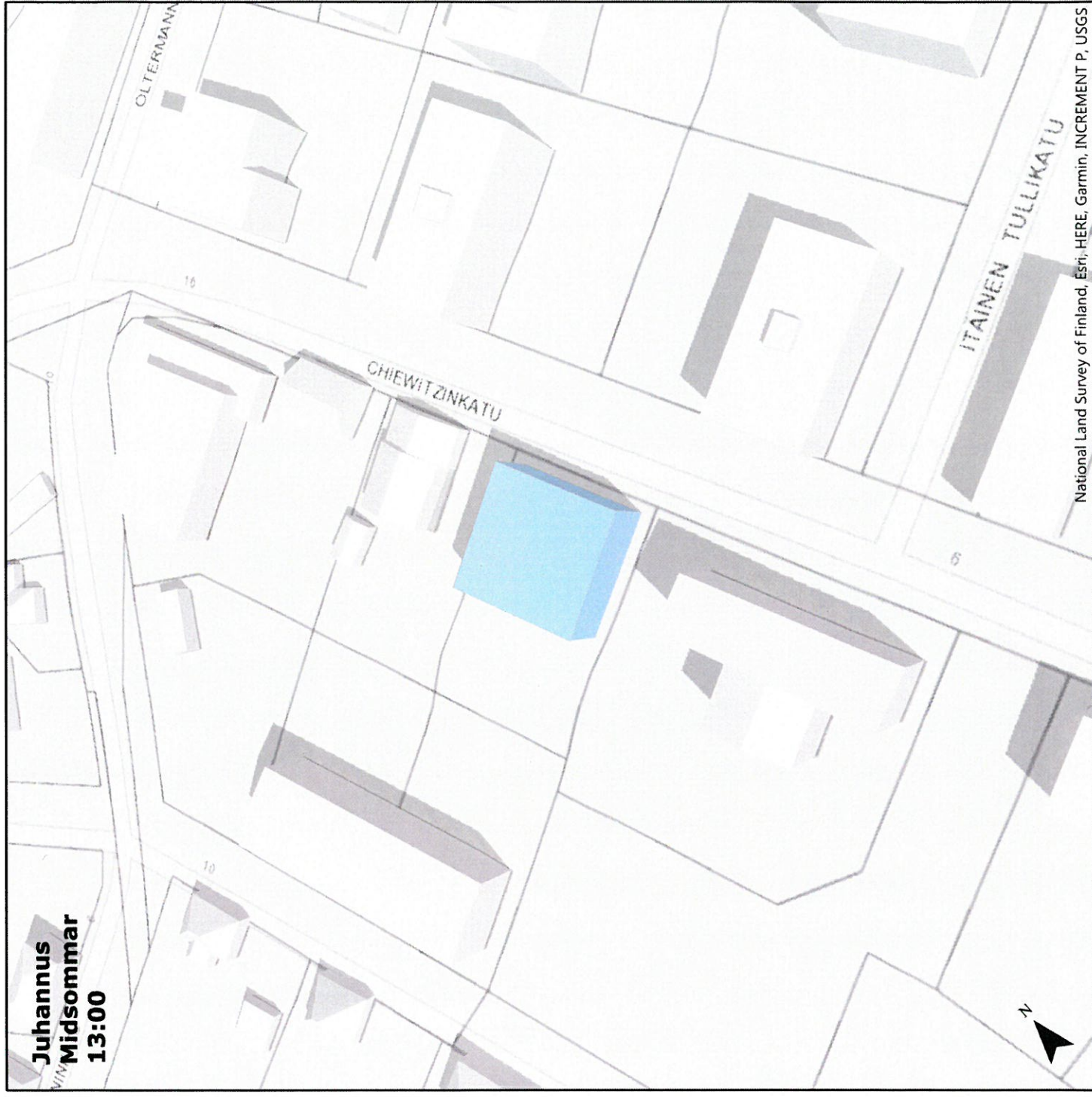
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 3 krs.

## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
Ny byggnad 3 vån.



## Loviisan kaupunki

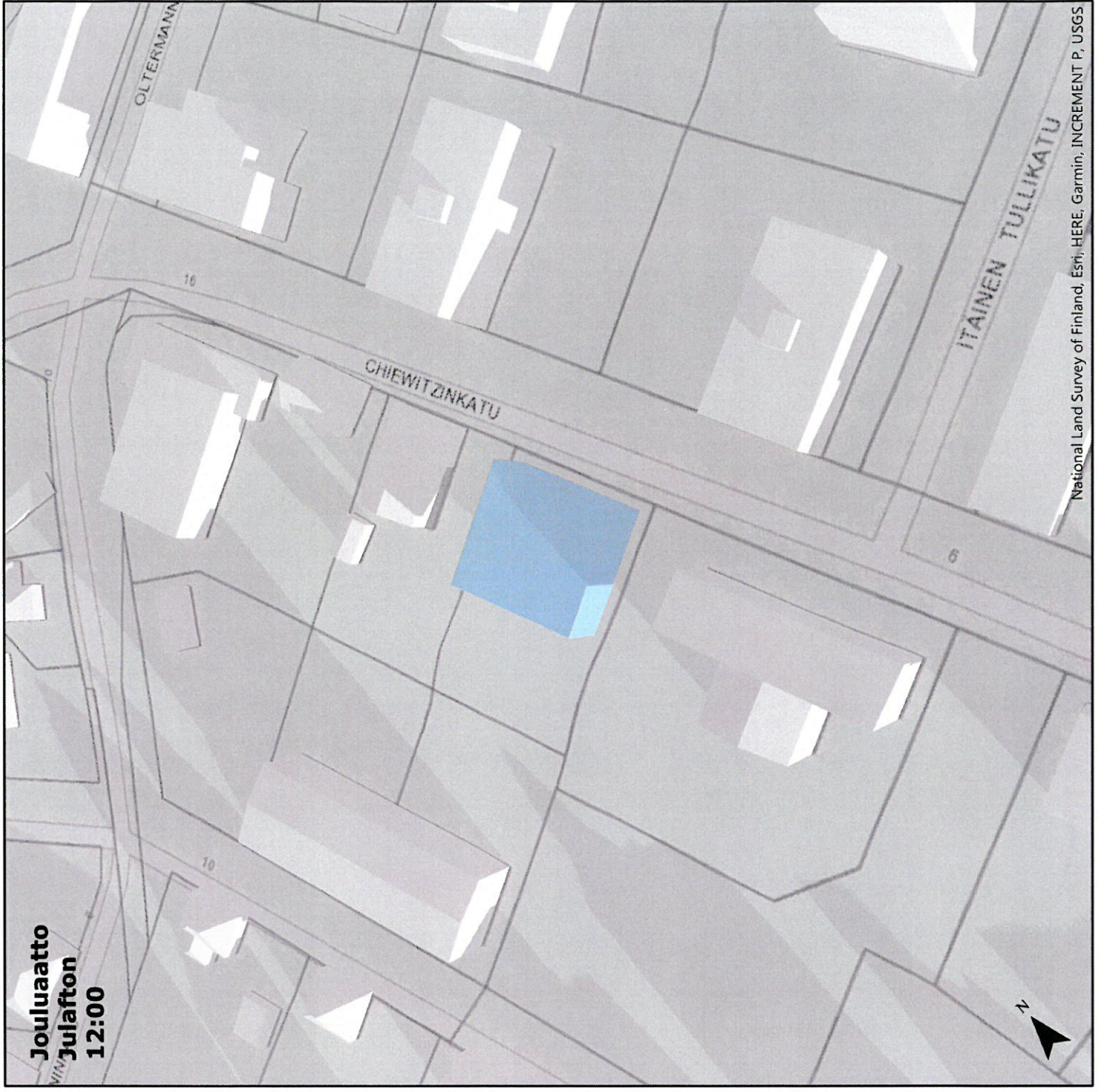
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 3 krs.

## Lovisa stad

Detailplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
Ny byggnad 3 vån.



**RAMBOLL** 9.5.2017 /DS

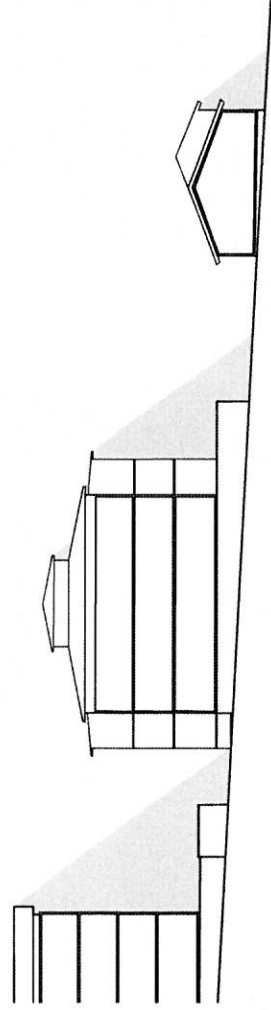
**Loviisan kaupunki**  
**Korttelin 109 osan asemakaavamuutos**

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 3 krs.

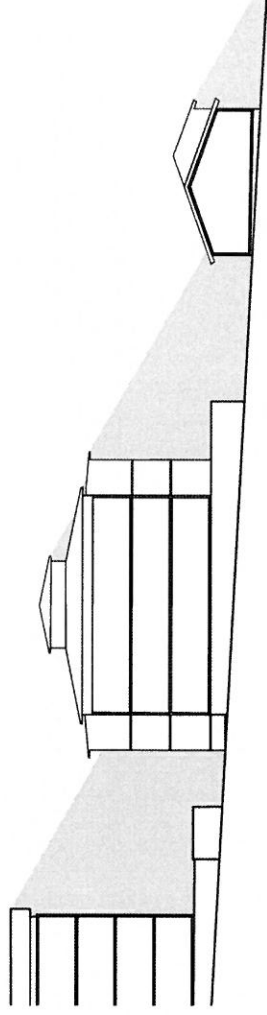
**Lovisa stad**  
**Detailplaneändring för del av kvarter 109**

Skugganalys  
Ny byggnad 3 vån.

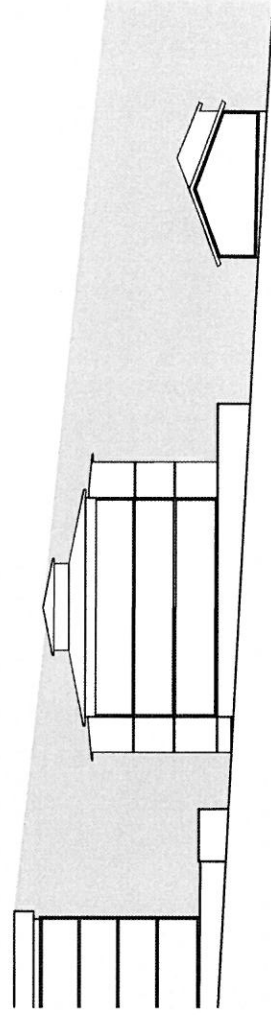
Juhannus  
Midsommar  
13:00



Kevätpäiväntasaus  
Vårdagjämning  
12:00



Jouluaatto  
Julafton  
12:00



## Loviisan kaupunki

Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 4 krs.

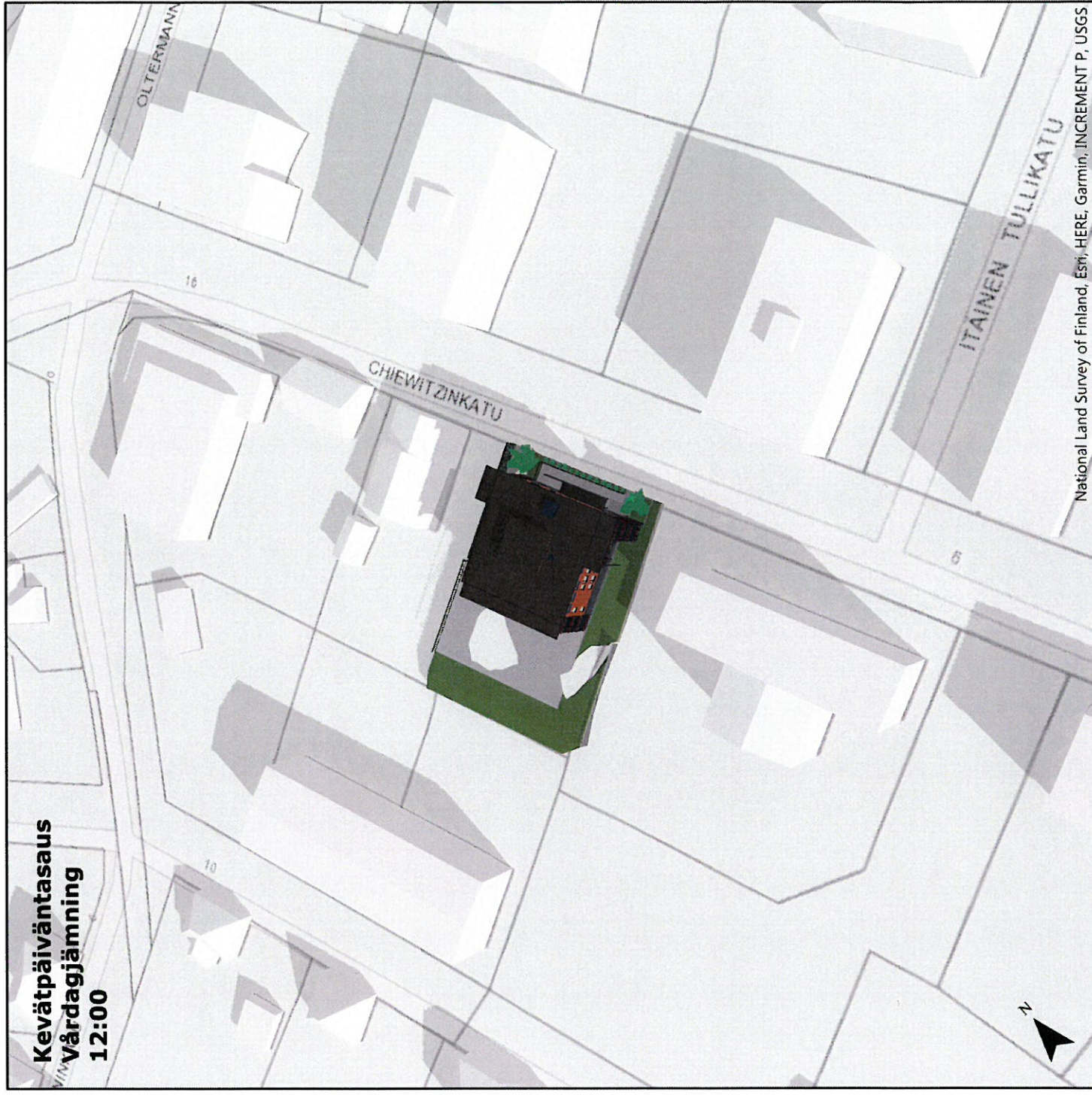
## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
NY byggnad 4 vån.

**RAMBOLL**

8.5.2017 /DS



## Loviisan kaupunki

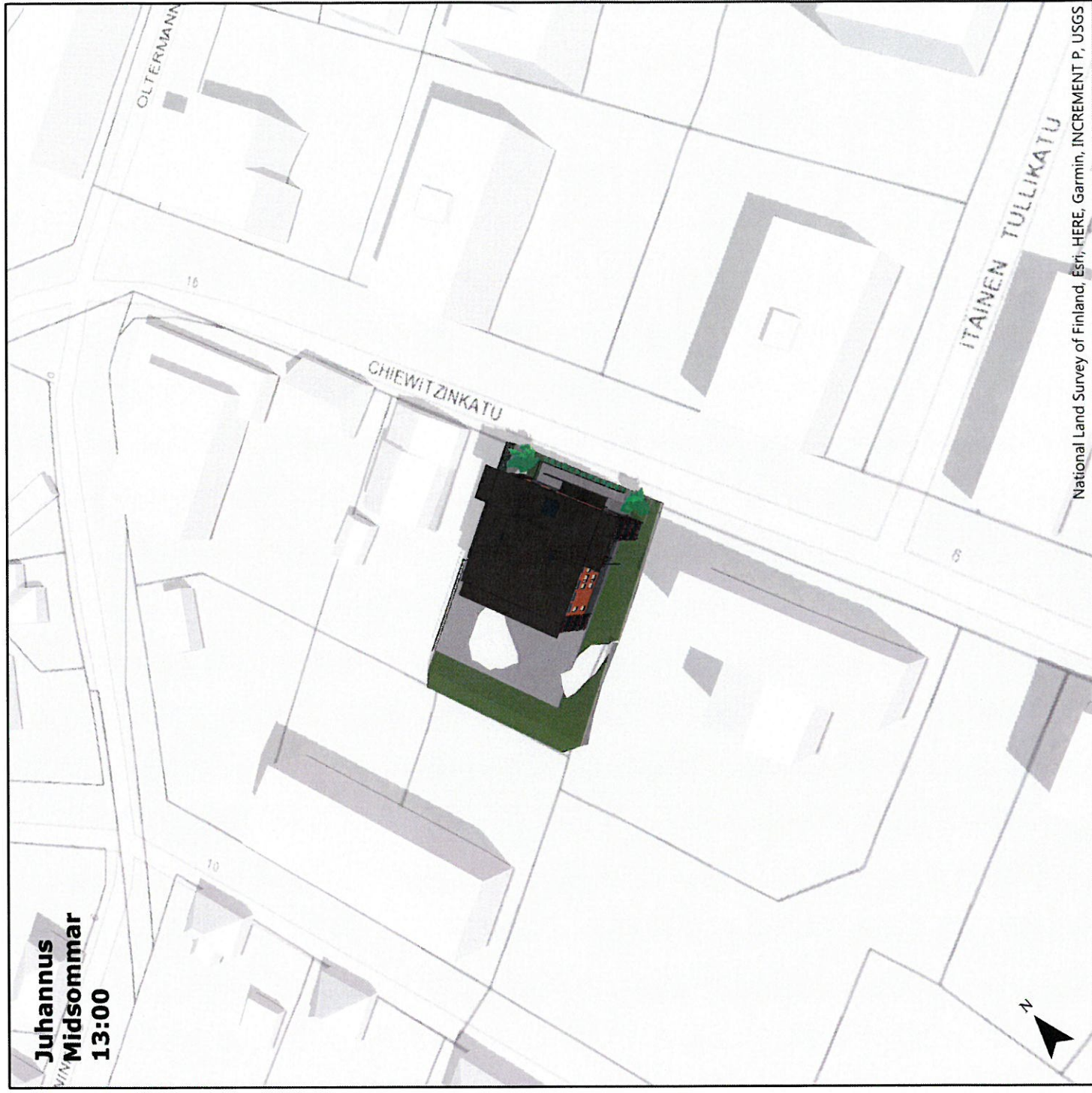
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 4 krs.

## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
NY byggnad 4 vån.



## Lovisan kaupunki

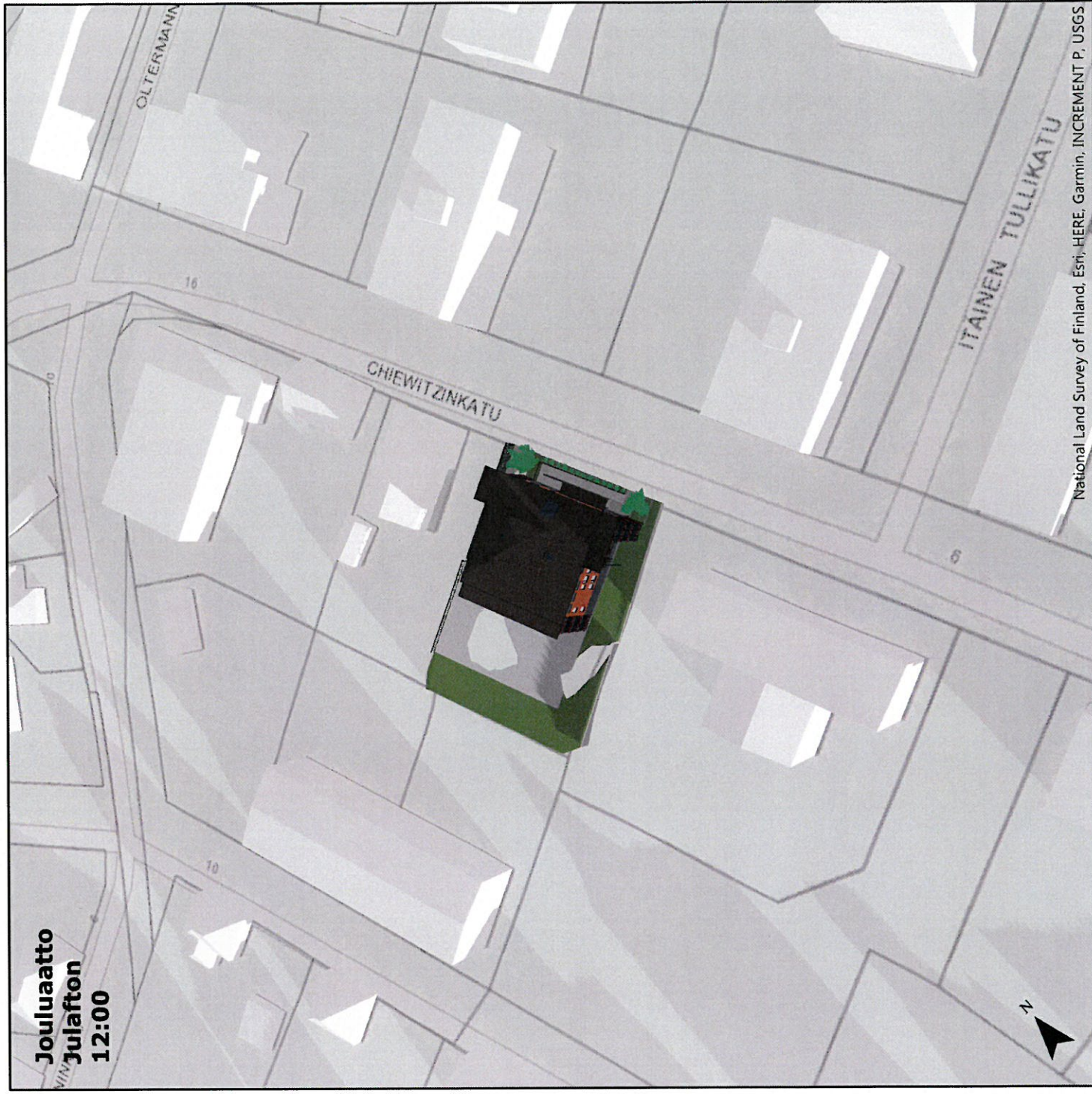
Korttelin 109 osan  
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 4 krs.

## Lovisa stad

Detaljplaneändring för  
del av kvarter 109

Skugganalys  
NY byggnad 4 vån.



**RAMBOLL** 9.5.2017 /DS

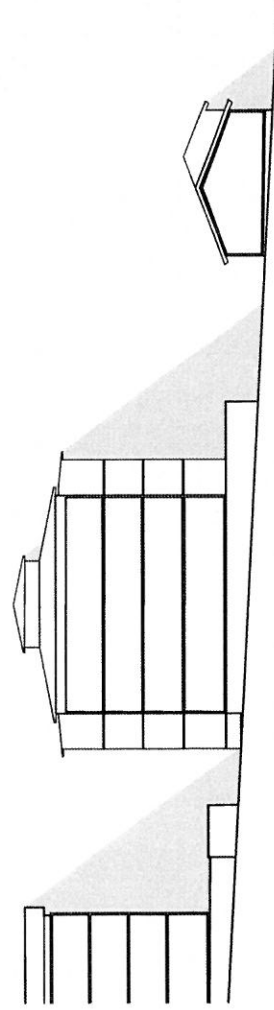
**Loviisan kaupunki**  
**Korttelin 109 osan asemakaavamuutos**

Varjoanalyysi  
Uudisrakennus 4 krs.

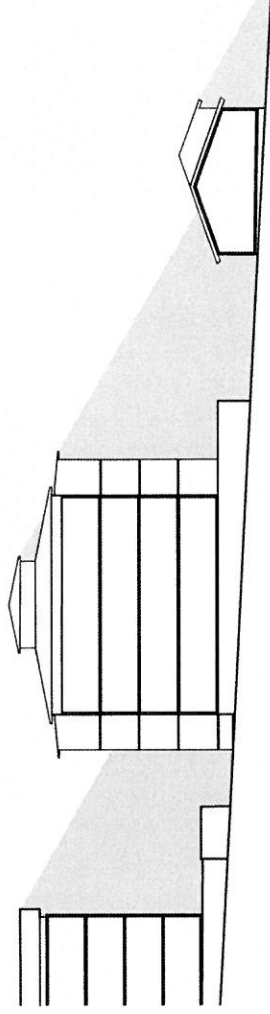
**Lovisa stad**  
**Detailplaneändring för del av kvarter 109**

Skugganalys  
Ny byggnad 4 vån.

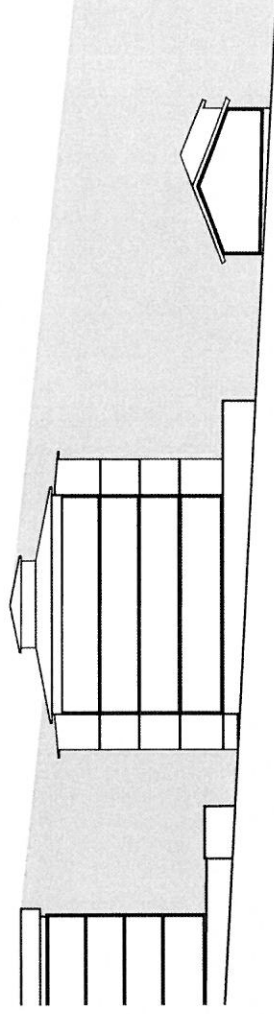
Juhannus  
Midsommar  
13:00



Kevätpäiväntasaus  
Värdagjämning  
12:00



Jouluatto  
Julafton  
12:00





VE 1: 2 kerrosta  
A 1: 2



VE 2: 3 kerrosta  
A 2: 3



VE 3: 4 kerrosta  
A 2: 4

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMMEN RESPONS

### MATERIAL VID FRAMLÄGGNINGEN I FÖRSLAGSKEDET

	<b>UTLÅTANDEN</b>	<b>2</b>
1.1	Kymmenedalens Elnät Ab	2
1.2	Östra Nylands räddningsverk	2
1.3	Närings-, trafik- och miljöcentralen	2
1.4	Hälsoskyddssektionen	2
	<b>ANMÄRKNINGAR</b>	<b>3</b>
1.5	Anmärkning 10.11.2017	3
1.6	Namnlista, 220 namn	4
1.7	Anmärkning 10.11.2017	4
1.8	Bostads Ab Loviisa Corona	5

Detaljplaneändringen har som förslag varit framlagd 12.10–10.11.2017. Utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheterna, och andra som berörs av planen hade möjlighet att lämna in anmärkning om planen. Det lämnades in 4 utlåtanden och 4 anmärkningar.

## **1. UTLÅTANDEN**

### **1.1 Kymmenedalens Elnät Ab**

#### **Utlåtande 16.10.2017**

Inget att anmärka, om de nuvarande elledningarna beaktas vid norra gränsen av kvartersområdet för fristående småhus som finns anvisat i planförslaget.

### **1.2 Östra Nylands räddningsverk**

#### **Utlåtande 3.11.2017**

Räddningsvägar ska beaktas för räddning uppifrån samt disponering av byggnadsmassan med tanke på den strukturella brandsäkerheten bl.a. genom avstånd mellan byggnaderna samt ytmaterial.

Tomternas adressnumrering ska vara klar och logisk. Byggplatsernas anslutningar ska kunna trafikeras av tunga räddningsfordon.

### **1.3 Närings-, trafik- och miljöcentralen**

#### **Utlåtande 8.11.2017**

1. Ingen byggbarhetsutredning om marken eller grundvattnet har gjorts. Utrymmen under marknivån ska placeras ovanför grundvattennivån eller tillstånd enligt vattenlagen ska ansökas hos Södra Finlands regionförvaltningsverk, om man vill placera utrymmen nedanför grundvattennivån och detta medför olägenheter för Lovisas vattenuttag.
2. På detaljplaneområde ska inga uppvärmningslösningar baserade på olja eller jordvärme tillåtas.
3. Rent regnvatten från byggnadernas tak ska infiltreras i marken på fastighetens område t.ex. med hjälp av dagvattensänkor. På gårdsområdet ska i regel vattengenomsläppligt ytmaterial användas.

### **1.4 Hälsoskyddssektionen**

#### **Utlåtande 1.11.2017**

Byggnadernas ventiler för ersättningsluft ska placeras så att föroreningar från trafiken och utsläpp från egnahemshusens eventuella vedeldning inte kommer in i inomhusutrymmena.

## ANMÄRKNINGAR

### 1.5

#### Anmärkning 10.11.2017

Det flervåningshus som planeras på tomten är alltför stort och högt i förhållande till tomtens storlek. Förslaget till ändring av detaljplanen står i strid med stadens strategi, byggnadsordningen och önskemålen bland ägarna till tomt 10 samt rågrannarna till tomt 11. Planändringen står också i strid med markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt markanvändnings- och byggförordningen (10.9.1999/895). Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte.

- Höjdskillnaden mellan tomt 10 och tomt 11 skulle bli 12 meter, varvid skuggningen från flervåningshuset skulle försämra beandtrivseln betydligt.
- I byggskedet skulle också jordvallen vid tomternas gräns förstöras, varvid vi skulle förlora de planteringar och den växtlighet som nu finns där.

Förslaget står också i strid med Lovisa stads byggnadsordning. *En byggnad ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. En byggnad ska planeras så att den passar in i byggplatsens terrängformer. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen så att landskapets naturenlighet bevaras.*

- Tomten är för smal och liten för ett flervåningshus.
- De övriga flervåningshusen vid Chiewitzgatan är inte byggda ända ut till gatan. Om det planerade huset byggs i samma linje som de övriga ryms inte ett flervåningshus enligt planen på tomten.
- Jordvallen förstörs, vilket försämrar boendetrivseln.
- Den nya byggnaden placeras så att körvägen och därtill hörande skyddstak når ända fram till tomtgränsen, vilket kräver att jordvallen avlägsnas. Det här är enligt vår åsikt oskäligt, eftersom byggnader på planområdet ska vara placerade minst 4 meter från gränsen.
- Jordvallen vid gränsen mellan tomterna 10 och 11 är mycket gammal och innehåller en stenmur som Museiverket har konstaterat vara en del av en gammal landfästning. Enligt förslaget skulle jordvallen åtminstone delvis förstöras.
- Egnahemshuset på tomt 10 är den för Lovisaborna kända "Villa Epstein". Huset utgör en del av Lovisas historia.
- Enligt förslaget kommer källaren (alltså bilhallen) att ligga endast delvis nedanför nuvarande marknivå. Det skulle göra höjdskillnaden ännu mera ogynnsam i förhållande till tomt 10.

Förslaget har gjorts utan att utreda andra beaktansvärda alternativ, exempelvis att bygga ett litet våningshus på 800 m<sup>2</sup> med två våningar och att anpassa huset till områdets övriga omgivning.

Markanvändnings- och bygglagen 132/1999. Orsakar genomförandet av en detaljplan markägaren särskilda olägenheter eller skador, ska skadan ersättas. Planändringen skulle minska byggrätten med 300 m<sup>2</sup> och värdet för detta är i Lovisa 75 000 €. Dessutom är det föreslagna exploateringsstalet alldeles för stort. Rivningen av jordvallen och förlusten av växtlighet orsakar också ekonomiska förluster. Dessutom sänker projektet värdet på tomt 10 samt värdet på byggnaden på tomt 10.

Byggande enligt förslaget är inte motiverat på grund av bostadsbrist eller att området ska vara ett tillväxtcentrum.

Det finns också andra tomter i staden där den planerade byggnaden skulle passa bättre. HFD:s beslut 23.3.2007/701 (HFD:2004:33) upphävde en detaljplan där en industribyggnad hade anvisats intill ett bostadshus. Detaljplanen skulle ha orsakat ägaren av den lilla bostadsfastigheten oskäligen olägenheter.

Förslaget står i strid med Lovisas strategi. Det har uppställts en vision att staden ska vara Finlands bästa småstad. Om förslaget godkänns tyder det på något helt annat om Lovisa.

Bostadsaktiebolaget som är rågranne samt bostadsaktiebolaget bakom tomterna 10 och 11 har båda meddelat att de motsätter sig att ett så här stort flervåningshus byggs på tomt 11.

Dessutom har vi nått ca 76 personer av vilka 71 undertecknade att de motsätter sig högre byggande än två våningar på tomt 11. Utöver dem som bor i de här närbelägna kvarteren har 84 Lovisabor undertecknat en namnlista med samma innehåll. I stadens strategi betonas också företagsvänlighet. 63 företag i Lovisa har undertecknat namnlistan där de meddelar att de motsätter sig byggande av ett hus som är högre än två våningar på tomt 11.

## 1.6 Namnlista, 220 namn

### Anmärkning 10.11.2017

Undertecknade motsätter sig byggande av ett hus som är högre än två våningar på tomt 11.

## 1.7

### Anmärkning 10.11.2017

Ändringsförslaget står i strid med både stadens egen strategi, stadens byggnadsordning och önskemålen bland rågrannarna till ifrågavarande tomt 11. Den föreslagna planändringen strider också på flera punkter mot både markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och markanvändnings- och byggförordningen (10.9.1999/895).

Bostads Ab Jaakotalos tomt ligger flera meter lägre än markytan på tomt 11. Om ett hus i tre våningar byggs på tomt 11 kommer det att betydligt försämra de boendes trivsel och livsmiljö. Dessutom försämras integriteten.

Gatubilden vid Chiewitzgatan sjunker då man rör sig nedåt från kyrkan. Tomt 11 har som rågranne mot kyrkan ett fyravåningshus och bortåt från kyrkan ett egnahemshus. Jaakotalo finns delvis bakom egnahemshuset på tomt 10 och delvis bakom tomt 11. På grund av att Jaakotalos marknivå är så mycket lägre, är huset med fyra våningar ungefär lika högt som egnahemshuset på tomt 10. På området finns alltså främst egnahemshus, och en hög byggnad på en så här hög tomt passar inte in i omgivningen och gatubilden.

Om förslaget genomförs, förstörs också jordvallen och dess trivselvärden för de boende.

Vi ser inga motiveringar för att öka byggrätten, då tomten är för liten som tomt för ett flervåningshus. Områdets övriga tomter har lägre exploateringsgrad.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska byggnaden passa in i den omgivande landskapsbilden. Det föreslagna flervåningshuset passar inte in i omgivningen.

Målen för Lovisa stads byggnadsordning är att bevara by- och landskapshelheter som är värdefulla lokalt, på landskapsnivå och nationellt. Dessutom eftersträvar man att skapa förutsättningar för att bevara gatubildens karaktär i Lovisa gamla stad och att anpassa nya byggnader på ett för landskapet och funktionen förnuftigt sätt.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska man i samband med ny- och tilläggsbyggnation planera gårdsområdet och förverkliga det så att gårdens höjdnivå på ett naturligt sätt passar ihop med grannens, gatans och andra omgivande områdens höjdnivå.

Projektet motsvarar inte stadens slogan "Finlands bästa småstad", utan det motsvarar en storstads anda och gatubild.

## **1.8 Bostads Ab Loviisa Corona**

### **Anmärkning 7.11.2017**

Ökningen av byggrätten är inte motiverad.

Genom förslaget till detaljplan har man beslutat ändra stadsbilden genom att tillåta byggande av ett fristående småhus på tomt 10. Samma lätta byggnadsstil borde också synas i stadsbilden så att byggande av flervåningshus enligt AK-bestämmelsen inte tillåts på tomt 11.

Beteckningen i detaljplanen borde ändras så att den tillåter endast byggande av radhus och antalet våningar ska vara högst två, och byggrätten ska minskas liksom på granntomten.

Alla flervåningshus på södra sidan intill gatan på planändringsområdet har dragits ca 4–6 m bort från gatuområdet. I Lovisa stads byggnadsordning står det att "På ett detaljplaneområde får en byggnad inte uppföras närmare än fyra meter från tomtens gräns, om inte annat följer av planen". Placeringen av hela byggnaden på tomtens gränsytan visar att den aktuella detaljplaneändringen inte följer dessa mål.

Byggnader ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Terrassering eller annan betydande ändring av markytan är inte tillåten utan särskilda motiveringar.

Byggnadsytan vid gatan måste flyttas minst 5 meter bort från tomtgränsen. Det måste finnas mycket mera fri gårdsplan och gårdsdäck än vad som anges i planförslaget.

## **SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN**

### **PLANFÖRSLAG**

<b>1</b>	<b>UTLÅTANDEN</b>	<b>4</b>
1.1	Tillstånds- och tillsynsverket, 1.4.2026	
1.2	Miljöhälsosektionen, 30.3.2026	
1.3	Museimyndigheten, 27.3.2026	
1.4	Räddningsverket i Östra Nyland, 3.3.2026	
<b>2</b>	<b>ANMÄRKNINGAR</b>	<b>2</b>
2.1	Lovisa Corona Bostads Ab, 26.3.2026	
2.2	Grannar, 26.3.2026	

## PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109 var framlagt 26.2–30.3.2026. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 4 utlåtanden och 2 anmärkningar.

## 1 UTLÅTANDEN

<b>1.1 Tillstånds- och tillsynsverket, 1.4.2026</b>	<b>Bemötande</b>
Tillstånds- och tillsynsverket anser att grundvattenbestämmelserna i stället av en allmän bestämmelse bör för tydlighetens skull anvisas med en kvartersspecifik beteckning /pv.	Inga åtgärder görs till plankartans planbeteckningar då korrigerig av de allmänna bestämmelserna anses vara tillräcklig.
Till planbestämmelserna bör också tilläggas att källarvåningar är tillåtna om de kan genomföras utan sänkning av grundvattnet och de är minst två meter ovanför en tillförlitligt konstaterad ytnivå för grundvatten. Dessutom ska bestämmelserna som gäller för parkerings- och källarrum om beläggning av området med material som inte släpper igenom olja samt bestämmelserna om dagvattenhantering anvisas till att också gälla för det underjordiska parkeringsutrymmet. Till övriga delar är planbestämmelserna som gäller skyddet av grundvattnet tillbörliga.	Plankartan uppdateras i enlighet med utlåtandet.
<b>Åtgärder</b>	De allmänna planbestämmelserna uppdateras i enlighet med utlåtandet.
<b>1.2 Miljöhälsosektionen, 30.3.2026</b>	<b>Bemötande</b>
För att förebygga olägenheter som beror på uppvärmningen av klimatet bör särskild uppmärksamhet ägnas åt förebyggande av överhettning av den byggda miljön i nybyggande, kompletterande byggande och reparationsbyggande. Flervåningshuslägenheter bör paneras så att de kan kylas ner eller ventileras med genomluftning.	Noteras till kännedom.
<b>Åtgärder</b>	Inga åtgärder.
<b>1.3 Museimyndigheten, 27.3.2026</b>	<b>Bemötande</b>
Planbeskrivningen ska kompletteras med fotografier om områdets miljö samt om nuläget för bostadsbyggnader som finns på området. Om byggnaden ska kompletteras också basuppgifterna, så som byggnadsåret, ifall det är känt.	Planbeskrivningen uppdateras med fler fotografier och tillgängliga basuppgifter för byggnaden.
På AP-kvartersområdet verkar det inte vara möjligt att genomföra planförslaget i enlighet med den fulla byggrätten utan att bostadshuset som finns där ska rivas. Enligt uppgifterna i planbeskrivningen är byggnaden byggd på 1960-talet. Utifrån granskning av flygfotografering verkar byggnaden dock vara från 1950-talet och den kan ha några historiska eller stadsbildsmässiga värden. I den allmänna bestämmelsen i den gällande delgeneralplanen för centrum och nedre staden (godkänd 2001) förutsätter man att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att	I gällande detaljplan är tomt 10 i byggförbud tills byggnaden har rivits. Genom planändring möjliggörs såväl bevarande av byggnaden som kompletterande byggande.  I planförslaget är byggrätten för 500 m <sup>2</sup> -vy möjlig för byggnad på upp till två lägenheter och 800 m <sup>2</sup> -vy möjlig för byggnad med minst tre lägenheter. I nuvarande byggnad finns två lägenheter och byggrutan sträcker sig över nästan hela tomten vilken möjliggör kompletterande byggande för en tredje

<p>ändringsbyggande och nybyggande passar historiskt och stadsbildsenligt till sin miljö, respekterar stildrag som anknyter till uppkomsttiden för sin miljö samt förenhetligar miljön. Planområdet befinner sig också i enlighet med gällande etappplansplan för östra Nyland (godkänd 2020) på ett område som är viktigt vad gäller värnandet av kulturmiljön och landskapet, Lovisaåns och Lovisaåsens kulturlandskaps kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå. Museet anser att bevarandet av den nu redan gamla småhusbyggnaden och det att den ökar på områdets byggnadsbestånds skiktning vara eftersträvansvärt och sporrar till att undersöka alternativen till kompletterande byggande, vilka kunde genomföras utan att den nuvarande byggnaden rivs.</p>	<p>lägenhet i anslutning till nuvarande byggnad. Därav är den maximala byggrätten möjlig att utföra utan att nuvarande byggnads rivs. Att även en tredje våning blir möjlig i och med en tredje lägenhet ställer inga krav på att byggnaden måste utföras i tre våningar.</p>
<p>På området för fastighet 434-1-109-11 har identifierats jordvall som hör till fästningen. Vallen har kartlagts i precisionsinventering. Museiverket uttalade sig 2017 att det är möjligt att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar. Dessa undersökningar har inte ännu gjorts och de bör göras som en del av planprocessen. Betalaren för undersökningen är kommunen då planen genomförs på initiativ av kommunen. Museet rekommenderar att undersökningarna genomförs då planen bereds, men det är också möjligt att skjuta upp genomförandet till det skede då planen genomförs, det vill säga fornlämningens konstruktioner ska avlägsnas ur vägen av byggandet. Då ska undersökningarnas villkor klart nedtecknas i planens uppgifter lika som omnämmandet att kommunen betalar för undersökningarna. Tillräckligheten av undersökningarna ska i enlighet med Museiverkets utlåtande låtas bedömas hos museimyndigheten innan byggandet kan påbörjas.</p>	<p>Planen utförs på fastighetsägarens (434-1-109-11) initiativ. Därav står staden inte för utredningen. Utredningen görs i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Plandokumentet kompletteras med undersökningarnas villkor och att undersökningarnas tillräcklighet ska bedömas av museimyndigheterna innan bygglov.</p>
<p>I plankartan konstateras det som allmän bestämmelse att <i>"Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska beröra markgrävningar"</i>. I plankartan ska dock antecknas att området i sin helhet är fornminnesområde SM och som planbestämmelse: "Fornminnesområde där det finns en fornlämning skyddad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba objektet. Utlåtande av museet med regionalt ansvar ska begäras om planer som gäller området."</p>	<p>Plankartans planbestämmelse uppdateras i enlighet med utlåtandet.</p>
<p>Även om fornlämningens konstruktioner undersöks ur vägen av byggandet kvarblir området som en del av fornlämningen. Dessutom har Lovisa landfästning valts till VARK-objekt 100938 (arkeologiskt område av nationell betydelse), så uppgiften ska uppdateras i beskrivningen och i plankartan ska användas en anteckning och bestämmelse i enlighet med Katjaförordningen. I beskrivningen ska man separat bedöma konsekvenserna för det arkeologiska kulturarvet/fornlämningar i och med att Lovisa</p>	<p>Plandokumentet uppdateras i enlighet med utlåtandet.</p>

<p>landfästning utöver byggd kulturmiljö dessutom är arkeologiskt kulturarv. Planens konsekvenser på det arkeologiska kulturarvet har bedömts enligt följande: <i>”Genom detaljplaneändringen i planeringsområdets kvarter äventyras eller försämras inte värdena eller konstruktionerna på fornlämningsområdet Lovisa landfästning. Kvarteren finns på ett område där man kan urskilja rasade vallar som minner om förskansningen vid den ryska befästningen. På grund av marktäkt har vallkonstruktionerna delvis förstörts och de återstående konstruktionerna är i dåligt skick. Det innebär att den bearbetning av marken som behövs för byggnation en i kvartersområdena inte kommer att förstöra några värdefulla områden av landfästningen.”</i> I inventeringsrapporten konstateras det dock att det är svårt att bedöma hur väl fästningsverken under markhögarna är bevarade. Först med arkeologiska utgrävningar utförda på objektet blir det klart hur bevarade konstruktioner fås fram. Avlägsnandet av eventuella konstruktioner ur vägen av byggande har alltid en betydande inverkan på det arkeologiska kulturarvet.</p>	
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Planbeskrivningen uppdateras med fler fotografier och granskning av byggnadens basuppgifter. Plandokumentet kompletteras med fornlämningsundersökningarnas villkor, konsekvensbedömning och bestämmelser i enlighet med utlåtandet.</p>
<p><b>1.4 Räddningsverket i Östra Nyland, 3.3.2026</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p>Det begärs att Helsingfors stads samt Östra, Centrala och Västra Nylands räddningsverks (HIKLU) anvisning för planering och genomförande av räddningsväg beaktas: Utrymningsarrangemangen i en bostadsbyggnad har ofta genomförts med räddningsverkets ingripande från bostadens reservutgång via balkongen eller fönstret. Bostadsbyggnadens reservutgångar kan också genomföras så att de används på egen hand, i vilket fall lyftplattformsenheten inte behöver ha tillgång till närheten av bostädernas reservutgångar. (Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 848/2017, 33 §.) Om bostädernas utrymningsarrangemang kräver lyftplatser ska detta beaktas i planeringen. Eventuella lyftplatser ska fylla dimensioneringskraven i HIKLUs anvisning för planering och genomförande av räddningsväg. Dessutom: För släckningsverksamhet ska man för lyftplattformsenheten planera en räddningsväg och lyftplats på minst tio meters avstånd från en byggnad på tre våningar eller högre än det.</p>	<p>Noteras till kännedom.</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Inga åtgärder.</p>

**2 ANMÄRKNINGAR**

<b>2.1 Lovisa Corona Bostads Ab, 26.3.2026</b>	<b>Bemötande</b>
<p>Som granne till tomt nr 11 motsätter sig Lovisa Corona Bostads Ab att flervåningshusplanen godkänns för denna alltför lilla tomt.</p> <p>Om egnahemshuset hade rivits skulle dessa två tomter ha rymt ett flervåningshus enligt planen i samma linje och stil som de övriga flervåningshusen på Chiewitzgatan.</p>	<p>Den föreslagna byggrätten för tomt 11 på 1 188 m<sup>2</sup> är 1 100 m<sup>2</sup>-vy, vilket ger ett exploateringsstal på 0,9. Längs Chiewitzgatan har såväl Chiewitzgatan 5, 7 och 9 snäppet högre exploateringsstal mellan 0,96–1,05. Övriga omgivande flervåningshus har snäppet lägre exploateringsstal mellan 0,74–0,85. Tomt 11:s effektivitet följer det på området gällande byggnadseffektivitetsnivån.</p> <p>Därav har byggrätten ansetts rimligt för tomt 11.</p>
<p>Detta återupptagna planprojekt var senast aktuellt 2016–2017. Då lämnades flera anmärkningar mot projektet, och boende och husbolag i området motsatte sig på goda grunder den alltför massiva och höga byggnad som planlagts för den lilla tomten. Alla de argument som lades fram då gäller fortfarande. Då gick man in för ett förslag där två våningar ovan jord var det enda alternativet. Eftersom den tomt som ska bebyggas ligger avsevärt mycket högre upp i en sluttning än det intilliggande egnahemshuset, skulle denna lösning ha skapat en stadsbildsmässigt lämpligare nivåskillnad mellan det intilliggande flervåningshuset och egnahemshuset.</p>	<p>Förslaget med tvåvåningshus granskades och jämfördes med förslag på tre- och fyrvåningsbyggnader (se planförslagsbilaga bilagor 4 och 5). Slutsatsen var att då en tvåvåningsbyggnad harmoniserade mot tomt 10, så var det inte i harmoni med tomt 12. Det fanns därav ingen anledning att i centrumområdet planlägga bostadsbebyggelse med en onödigt låg tomteffektivitet som skiljer sig från omgivningen.</p>
<p>Bortsett från tidigare utredningar och hörande av grannarna har man i den planerade planen plötsligt höjt byggrätten för tomthelheten och på detta sätt satt upp som mål en byggnad med fyra våningar, som man dessutom skulle vara tvungen att bygga alldeles intill grannomtens gräns och rampen till dess underjordiska garage.</p>	<p>Byggrätten är densamma som förslagits tidigare, men våningsantalet har höjts i senaste planförslaget. För största möjliga enhetliga gårdsområde har flervåningsbyggnadens byggruta placerats intill fastighetsgränsen mot vägen samt grannomtens gräns och ramp till parkeringshall. På samma sätt som tomt 12 är byggd intill tomt 11:s gräns. Då denna del av grannomtens 12 inte används för vistelse har påverkan på grannomtens ansetts som liten. Antalet våningar höjdes från tidigare tre till fyra, vilket inte påverkar byggnadens placering, men möjliggör att byggnadsrätten förverkligas med en högre byggnad som tar mindre markyta i anspråk.</p>
<p>Vi vill framhålla tomtens lilla storlek och betonar att den byggnad i två våningar som vi föreslog hade jämfört med den nu utarbetade planen bättre klarat av att skapa en övergång mellan dessa olika byggnader.</p>	<p>Se bemötandet för de två första argumenten.</p>
<p>Lovisa Corona Bostads Ab motsätter sig fortfarande detta alltför massiva planläggningsprojekt och framhåller att det inte förts några förhandlingar med husbolaget efter 2017 gällande bebyggandet av grannomtens. Därför är det fel att påstå att detta "passar näromgivningens flervåningshus".</p>	<p>Citatet "passar näromgivningens flervåningshus" ur planbeskrivningen (kapitel 4.3 sida 15) hänvisar till stadsbilden. Den otydliga formuleringen beklagas.</p>
<p>På detaljplaneområdena i Lovisa ska avståndet mellan en byggnad och tomtgränsen vara minst fyra meter, om inte annat följer av planen. I denna plan skulle det nya flervåningshuset byggas alldeles intill grannens gräns, för annars ryms byggnaden inte på tomtens.</p>	<p>Byggrutorna för flervåningshus i kvarteren 108 och 105 på Chiewitzgatans västra sida är ofta fast i grannfastigheterna och samtliga tomter har byggrutor kant i kant med fastighetsgränsen. Längs Chiewitzgatans högra sida har samtliga omgivande tomter endera byggruta fast i en fastighetsgräns, eller byggnad fast i fastighetsgräns. Därav skiljer sig inte den föreslagna detaljplanen väsentligt från</p>

	omgivningen. Byggrutan förblir därav oförändrad, men pilen som bestämmer att byggnaden för tomt 11 ska tangera tomt 12 tas bort. Därmed kan byggnaden förverkligas längre in från dessa tomters gemensamma fastighetsgräns.
Ett mål i stadens strategi är en småstadsliknande livsstil där intilliggande boendeformer inte stör varandra när det gäller parkering, utsikten från balkonger eller andra funktioner. I detta planprojekt är dessa mål totalt bortglömda.	Lovisa centrum är tätbebyggt, vilket också är en styrka för Lovisa centrum. Ett flerbostadshus i ett flerbostadsområde hotar inte Lovisas småstadsidyll.
Avslutningsvis konstaterar vi att syftet med den byggnadsordning som godkänts av stadsfullmäktige i Lovisa stad åsidosätts genom detta planförslag i och med att man godkänner överdimensionerat byggande på en liten tomtedel.	Byggnadsordningen är inte ett styrdokument för planläggningen, utan kompletterar stadsplaneringen genom att styra byggandet utanför planläggningsområden och i frågor där gällande general- och detaljplaner inte tagit ställning genom sina bestämmelser.
<b>Åtgärder</b>	Pilen som visar att bostadsbyggnaden för tomt 11 ska tangera fastighetsgränsen mot tomt 12 tas bort från plankartan.

<b>2.2 Grannar, 26.3.2026</b>	<b>Bemötande</b>
<p>Det är inte motiverat att öka byggrätten och våningstalet för tomt 11. Den föreslagna byggrätten och det föreslagna våningstalet är inte i proportion med det övriga byggandet av flervåningshus inom samma område. Tomt 11 är till sin areal 37 % (det vill säga praktiskt taget 700 m<sup>2</sup>) mindre än den minsta flervåningshustomten i området och sålunda klart för liten för att man för den skulle planlägga byggrätt som är större än nuvarande 800 m<sup>2</sup>. Ingendera tomten som ska planläggas, tomt 11 och tomt 10, har inte i gällande detaljplan planlagts som lämpliga till separat flervåningshusbyggande, utan flervåningshusbyggande har placerats på vardera fastigheten tillsammans med jämn delning av byggrätt.</p>	<p>Den föreslagna byggrätten för tomt 11 på 1 188 m<sup>2</sup> är 1 100 m<sup>2</sup>-vy, vilket ger ett exploateringsstal på 0,9. Längs Chiewitzgatan har såväl Chiewitzgatan 5, 7 och 9 snäppet högre exploateringsstal mellan 0,96–1,05. Övriga omgivande flervåningshus har exploateringsstal mellan 0,74–0,85. Därav har byggrätt för flervåningshus ansetts rimligt för tomt 11 och att byggrätten i förhållande till tomtens storlek är jämförbar med omgivande flervåningshustomter.</p> <p>Planändringen görs på grund av att nuvarande detaljplan inte kan förverkligas. Det är därmed förväntat att dess innehåll skiljer sig från nuvarande detaljplan.</p>
<p>Planförslaget beaktar inte på något sätt för tomt 11s del det att området i landskapsplanen ligger på ett område som anvisats som viktigt vad gäller värnandet av kulturmiljön eller landskapet. Förslaget förstör landskapet och det kulturhistoriskt betydande området i strid med denna anvisning i landskapsplanen.</p>	<p>I landskapsplanen är planläggningsområdet inom <i>Område för centralfunktioner, Utvecklingszon för tätortsfunktioner</i> samt inom <i>Område som är viktigt med tanke på kulturmiljö eller landskapsvård</i>. Planförslaget stärker utvecklingen av tätortsfunktioner och indirekt centralfunktioner. Påverkan på kulturmiljö har tagits i beaktande genom planens bestämmelser och kompletteras enligt bemötandet till museimyndighetens utlåtande.</p>

<p>Den föreslagna byggnadsmassan och dess placering på tomt 11 passar inte heller in i stadsbilden och dessutom försvagar den oskäligt livsförhållandena på såväl tomt 13 och tomt 10 och förorsakar betydande olägenhet på egendomen av ifrågavarande granntomters ägare. Storleken och läget av byggnadsmassan för tomt 11 i planförslaget passar inte in med det övriga byggnadsbeståndet i området och dess placering uppe på backen högre uppe än tomt 10 betonar behovet att tillåta placeringen av en byggnad på högst två våningar på tomt 11. Höjdskillnaden till tomt 13 är inte heller med två våningar för låg utan med rätt placering och dimensionering är den välproportionerad och uppvisar en gradvis sänkning av byggnadsbeståndet i nedförsbacken.</p>	<p>Planläggningsområdet är centralt beläget i flervåningshusområde med hus på 3–5 våningar som gränsar till småhusområde. I gällande detaljplan är tomt 11:s byggruta kant i kant med tomt 10:s fastighetsgräns.</p> <p>Genom planförslaget flyttas tomt 11:s byggruta mot Chiewitzgatan och tomt 12:s fastighetsgräns. Därmed flyttas byggmassorna längre bort från egna hemshuset på tomt 10 och närmare flervåningshuset på tomt 12 och dess parkeringsramp. Mellan tomt 11 och 10 har i planförslaget tillagts område för växtlighet samt bestämmelser gällande tomt 11:s balkonger riktade mot tomt 10 för att minska insyn, vilket ingendera finns i gällande detaljplan. Tomt 11:s effektivitet och våningsantal följer det allmänna mönstret i området.</p> <p>Därav vållar inte planförslaget med ökad byggrätt på 300 m<sup>2</sup>-vy och en till våning för tomt 11 oskäliga försämringar för livsförhållandena på tomt 10 och 13.</p> <p>Faktumet är att det att nuvarande detaljplan inte är genomförbar har gagnat såväl tomt 10 som tomt 13. Trots byggförbudet som rådande detaljplan ger tomt 10, har de även kunnat åtnjuta extra ”grönområde” i och med nuvarande detaljplans flervåningshus inte kunnat genomföras. Detta gäller även för tomt 13. Den enda parten som varit lidande av nuvarande detaljplans ogenomförbarhet har varit ägarna av tomt 11. Det att fastighetsägarna till tomt 11 genom planförändringen kan genomföra flervåningshus på område som även tidigare var ämnat för flervåningshus anses nu vara orättvist och oskäligt.</p>
<p>En oproportionellt hög och stor byggnadsmassa kan inte heller motiveras med förväntad befolkningsutveckling – befolkningsstatistiken och befolkningsprognoserna uppvisar klart en förminskning av befolkningsmängden i Lovisa och inte heller urbaniseringen bildar bostadsbrist i stadens centrum. En önskad ändring i befolkningsutvecklingen skapar inte verkligt behov. Inom centrumområdet har dessutom redan ett flertal nybyggnadsprojekt av flervåningshus blivit ofullbordade beroende på bristfällig efterfrågan. Samtidigt finns det på det nya bostadsområdet Drottningstranden i närheten av kärncentrum två färdiga flervåningshustomter som väntar på att bli byggda. Det finns kontinuerligt fler flervåningshusbostäder till salu i kärncentrum än vad som blir sålda. I Lovisa finns inte nu eller i framtiden brist på bostäder i centrumområdet och det finns i staden redan andra fastigheter som till sin storlek och placering lämpar sig för flervåningshusbyggande.</p>	<p>Den i planförslaget ökade byggrätten för tomt 11 från 800 m<sup>2</sup>-vy till 1 100 m<sup>2</sup>-vy anses som synnerligen måttlig inom rådande förhållanden. Planförslaget hindrar inte en lägre och mindre byggnad på exempelvis två våningar.</p>

<p>I planmaterialet som använts som grund för planförslaget och som framlagts har man använt och dragit riktlinjer utifrån över tio år gamla utredningar, illustrationer och skugganalyser. Dessa saknar värde i bedömningen av planen i och med att de är föråldrade och gjorda utifrån planerna för det föregående planförslaget och sålunda på inget sätt ger en verklig bild eller grund för konsekvenserna av det framlagda planförslaget. Hänvisande till dem ger en felaktig bild av alternativen för planläggningen och deras konsekvenser. Dessutom har konsekvensbedömning överhuvudtaget inte gjorts till exempel av ändringar som sker i trafiken, av konsekvenserna för utplaceringen av byggnadsmassa på synligheten från grannfastigheternas körfarleder eller av konsekvenserna för bearbetningen av markgrunden på de omkringliggande fastigheterna på ett sandigt åsområde.</p>	<p>Tidigare utredningarna för detaljplanens påverkan av gatubild och byggnaders skuggkastning har bedömts vara ännu aktuella eftersom nuvarande planförslagets byggrätt, våningsantalet och byggnadsruta för flervåningshuset på tomt 11 är i dessa representerade och dess konsekvenser illustrerade.</p> <p>Den i planförslaget ökade byggrätten för tomt 11 med 300 m<sup>2</sup>-vy är inte så betydande att en trafikutredning anses vara behövlig för konsekvensbedömningen, som hittas i planbeskrivningens kapitel 6.</p> <p>Bestämmelse i planförslaget försäkrar att angränsande tomts höjdläge ska beaktas vid bestämmelse av tomtens utjämningshöjd.</p>
<p>Planbeskrivningen innefattar ett flertal sakfel som inte har rättats trots våra anmärkningar. På samma sätt har sakfel inte korrigerats i programmet för deltagande och bedömning. Beslutsparagraferna i ärendet har beretts bristfälligt och även i dem finns sakfel som inte korrigerats.</p> <p>Målet för planläggningen i enlighet med stadsstyrelsens beslut har uttryckts mycket klart med ett återremitteringsbeslut, men i det framlagda planförslaget har detta mål dock inte beaktats eller några instruerade ändringar gjorts – i motsats föreslås en plan som ännu sämre än tidigare beaktar anmärkningar och ändringar har gjorts i strid med beslutet. Planförslaget har inte heller beretts genom att bemöta fastighetsägarna på ett likvärdigt sätt.</p>	<p>Påminnelsen nämner inte vilka sakfelen är eller hur beslutsparagraferna är bristfälliga, vilket försvårar deras korrigerings. Plandokumentet granskas för att korrigera de sakfel som hittas.</p> <p>Planförslaget har genomgått ny behandling i enlighet med återremitteringsbeslutet. Nya förhandlingar har hållits mellan fastighetsägarna angående planförslagets utveckling, men samförstånd har inte hittas. Förslaget om tvåvåningshus för tomt 11 har på nytt utvärderats och ansetts fortsättningsvis ofördelaktigt för stadsutvecklingen och oönskat av markägaren. Begränsningen på två våningar i centrumområde med byggnader på 3–5 våningar har även anses som en oskälig begränsning för markägaren, § 54 i MBL.</p> <p>De båda fastigheterna inom planlägningsområdet har i planförslaget utvecklats fördelaktigt för fastighetsägarna. Tomt 11:s fastighetsägare kan förverkliga byggandet på tomten med större avstånd till tomt 10:s egnahemshus och byggförbudet på tomt 10 elimineras då nuvarande byggnad kan bevaras samtidigt som maximala byggrätten på 800 m<sup>2</sup>-vy från nuvarande detaljplans markanvändning som flervåningshusområde bibehålls och byggrutan utvidgats till att innefatta nästan hela tomten.</p>

Planbestämmelserna är mycket ytliga och sparsamma, och de styr inte byggandet på området i betydande grad. Bestämmelsen om synhinder ger endast virtuellt skydd, lika som också bestämmelserna om planteringsområden.

I planförslaget som återremitterades för beredning fanns bestämmelser som de facto skyddade grannarna, så som förbud för utplacering av balkonger, vilka utelämnats från planförslaget som nu framlagts. Detta försvagar skyddet för levnadsförhållandena för invånarna i grannfastigheterna. Våra önskemål om precisa planbestämmelser, som skulle styra till ändamålsenligt byggande har inte beaktats. I planen har man inte heller beaktat stadens egen byggnadsordning och det att det planlagda området endast skulle tillåta byggande som iakttar bestämmelserna i byggnadsordningen.

Byggnadsordningen bör styra byggnadssättet och undantag från det bör tillåtas med detaljplanen endast på mycket övervägt och motiverat sätt.

Stadens nya strategi har en fin mission: Vi möjliggör en fungerande, hållbar och säker vardag för alla Lovisabor – tillsammans. En dylik mission kan inte ses i planförslaget, till följd av vilket man försvagar levnadsförhållandena för nuvarande invånare och förstör stadsbilden. I visionen omnämns ansvarsfylld tillväxt, även detta genomförs inte med att utplacera överstor byggnadsmassa på den lilla tomten 11 som inte lämpar sig för massivt flervåningshusbyggande. Det är uppenbart att strategin inte främjas med detta planförslag utan man agerar i strid med strategin.

Tidigare planförslaget återremitterades för ny beredning och det tidigare byggnadsprojektet för tomt 11 till vilken det tidigare planförslaget anpassades har avslutats. Därav har planförslagets innehåll ändrat och är mera allmänna för att möjliggöra framtida byggprojekt vars premisser ännu är öppna. Förfarandet är normalt inom planläggning.

Byggnadsordningen är inte ett styrdokument för planläggningen, utan kompletterar stadsplaneringen genom att styra byggandet utanför planläggningsområden och i frågor där gällande general- och detaljplaner inte tagit ställning genom sina bestämmelser.

Under planläggningsprocessen har många förhandlingar skett mellan planläggningsavdelningen och markägarna. Dessa står dokumenterade i planbeskrivningens kapitel 4.3.2. Även om samförstånd mellan fastighetsägarna beklagligen inte kunnat uppnås kommer båda fastighetsägarna få många av sina önskemål uppfylla genom planändringen. Särskilt gällande sina egna fastigheters utvecklingsmöjligheter.

Det är varken fungerande eller ansvarsfull planläggning att inte förnya detaljplaner som inte kan förverkligas eller att genom oskäligt strikta bestämmelser hindra byggande av flervåningshus på område för flervåningshus. Till ansvarsfull tillväxt hör att inom centrumområdet planlägga bostadsbebyggelse med hög tomteffektivitet som följer det allmänna mönstret i centrumområdet.

<p>Byggrätten bör bevaras som tidigare på de båda tomterna som till sin storlek och form är identiska, sålunda genom att på båda tomter bevara byggrätten på 800 m<sup>2</sup> i den gällande planen. Det är inte heller motiverat att tillåta ovanjordiskt byggande högre än två våningar på någondera tomten. Staden bör anvisa jordvallen, som innefattar gammalt fornminne och som finns på båda tomternas sida som skyddad. Det är inte motiverat att tillåta förstörelse av fornlämning, utan det bör värnas om, lika som grönheten som med årens lopp bildats på jordvallen mitt bland stadsbyggandet. Utjämnningen av jordvallen är inte viljan av ägarna till tomt 10 och det är inte heller möjligt att göra detta på tomt 11 utan att även förstöra andelen av jordvallen som finns på tomt 10:s sida och som sålunda är egendom av ägarna till tomt 10. Genom att skydda jordvallen bevaras även ett naturligt synhinder på den långa tomtränsen mellan tomterna och detta är mycket motiverat på grund av den betydande höjdskillnaden mellan tomterna 10 och 11. Skyddet medför ingendera fastighetsägaren oskälig olägenhet och det är i enlighet med det allmänna bästa. Möjliggörandet av byggherrens maximala vinst är inte en tillräcklig motivering för förstörande av stadsbilden och miljön, för förstörande av andra fastighetsägares egendom, för oskäligt försvagande av grannarnas levnadsförhållanden och för slutligt och oåterkalleligt förstörande av fornlämning.</p>	<p>Även om tomternas form och storlek är densamma, skiljer sig tomternas byggnadssituation och tomtägarnas önskemål väsentligt. Ena tomten är obebyggd och önskas vidare utvecklas som flervåningshusområde, medan andra är bebyggt med ett egnahemshus och önskas bevaras. En planlösning där båda tomterna har identisk lösning har ansetts som ett icke-ändamålsenligt mål för planläggningen.</p> <p>Fornlämningarna behandlas i planen enligt museimyndigheternas utlåtanden.</p> <p>I planens bestämmelser har sedan tidigare tillagts "Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.". Tillägget var svar på denna respons och godkändes under kundmöte som tillräckligt av tomt 10:s ägare.</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Påverkan på kulturmiljö kompletteras enligt bemötandet till museimyndighetens utlåtande. Plandokumentet granskas för sakfel. Fornlämningarna behandlas i planen enligt museimyndigheternas utlåtanden.</p>