

Kund  
**Lovisa stad**

Dokumenttyp  
**Detaljplanebeskrivning, förslag**

Datum  
**17.6.2026**

# LOVISA STAD ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ALEXANDERSGATAN



## LOVISA STAD

### ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ALEXANDERSGATAN

Projekt **Ändring av detaljplan för Alexandersgatan**  
Projektnummer **1510040236**  
Kund **Lovisa stad**  
Dokumenttyp **Detaljplanebeskrivning, förslag II**  
Skriven av **Pirjo Pellikka, Eveliina Könttä, Jenny Hölttä, Tiina Heikkilä, Heta Tuunanen,  
Henna Leppänen**  
Granskad av **Henna Leppänen**  
Godkänd av **Lovisa stad**

Ramboll  
Niemenkatu 73  
15140 LAHTI

P +358 20 755 611  
F +358 20 755 6201  
<https://fi.ramboll.com>

## INNEHÅLL

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>3</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	3
1.2	Planområdets läge och avgränsning	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Bilagor till planbeskrivningen	4
1.5	Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen	5
<b>2.</b>	<b>Sammandrag</b>	<b>5</b>
2.1	Planläggningsprocessens skeden	5
2.2	Detaljplanens innehåll	5
2.3	Förverkligande	6
<b>3.</b>	<b>Utgångspunkter</b>	<b>6</b>
3.1	Allmän beskrivning av området	6
3.2	Naturmiljö	7
3.2.1	Höjdförhållanden	7
3.2.2	Mark och berggrund	7
3.2.3	Vattendrag och vattenhushållning	8
3.2.4	Naturskydd	9
3.2.5	Fladdermöss	9
3.3	Landskap och kulturmiljö	11
3.3.1	Landskap	11
3.3.2	Värdefulla kulturmiljöer	12
3.3.3	Värdefulla byggnader	13
3.3.4	Fornminnen	16
3.4	Byggd miljö	16
3.4.1	Befolkningsstruktur och -utveckling	16
3.4.2	Samhällsstruktur	16
3.4.3	Boende	17
3.4.4	Service	17
3.4.5	Arbetsplatser och näringsverksamhet	17
3.4.6	Rekreation	17
3.4.7	Trafik	17
3.4.8	Teknisk försörjning	17
3.4.9	Miljöskydd och miljöstörningar	17
3.4.10	Markägoförhållanden	17
3.5	Planeringssituation	18
3.5.1	Landskapsplan	18
3.5.2	Generalplan	19
3.5.3	Detaljplan	20
3.5.4	Byggnadsordning	24
3.5.5	Utredningar som gjorts för området medan planen utarbetades	24
3.5.6	Andra planer som berör området	24
<b>4.</b>	<b>Planeringsskeden</b>	<b>27</b>
4.1	Detaljplanens planeringsbehov	27
4.2	Planeringsstart och därtill hörande beslut	27
4.3	Deltagande och samverkan	27
4.3.1	Intressenter	27
4.3.2	Myndighetssamarbete	27
4.3.3	Respons från planutkastsskedet och hur den har beaktats	28

4.3.4	Respons från förslagsskedet och hur den har beaktats	28
4.4	Mål för detaljplanen	29
4.4.1	Mål baserade på materialet om utgångsläget	29
4.4.2	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	29
<b>5.</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>29</b>
5.1	Planens struktur	29
5.1.1	Dimensionering	31
5.1.2	Skyddsbestämmelser	32
5.2	Genomförande av målen för miljöns kvalitet	34
5.3	Områdesreserveringar	34
5.3.1	Kvartersområden	34
5.3.2	Övriga områden	34
5.3.3	Planens beteckningar och bestämmelser	35
5.3.4	Allmänna bestämmelser	39
5.3.5	Namngiving	41
<b>6.</b>	<b>Planens konsekvenser</b>	<b>41</b>
6.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	41
6.1.1	<i>Natur</i>	41
6.1.2	<i>Naturskydd</i>	42
6.1.3	<i>Vattendrag och vattenhushållning, yt- och grundvatten samt beredskap för översvämningsrisker</i>	42
6.2	Konsekvenser för landskap och kulturmiljö	42
6.2.1	<i>Landskap</i>	42
6.2.2	<i>Stadsbild</i>	42
6.2.3	<i>Byggd kulturmiljö och fornminnen</i>	45
6.3	Konsekvenser för byggd miljö	47
6.3.1	<i>Samhällsstruktur</i>	47
6.3.2	<i>Boende</i>	47
6.3.3	<i>Service</i>	47
6.3.4	<i>Rekreation</i>	47
6.3.5	<i>Trafikreglering och trafiksäkerhet</i>	47
6.3.6	<i>Miljöskydd och miljöstörningar</i>	47
6.4	Övriga konsekvenser	47
6.4.1	<i>Ekonomi</i>	47
6.4.2	<i>Näringsliv och företagsverksamhet</i>	48
6.4.3	<i>Hälsa och säkerheten</i>	48
6.5	Miljöstörningsfaktorer	48
6.6	Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	48
6.7	Förhållande till landskapsplanen	48
6.8	Förhållande till generalplanen	48
<b>7.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen</b>	<b>50</b>
7.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	50
7.2	Genomförande och tidsplan	51
7.3	Uppföljning av genomförandet	51
<b>Bilagor</b>		<b>52</b>

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Alexandersgatan, kvarter 302 och 325
Stad:	LOVISA STAD
Stadsdel:	3 Gamla stan
Kvarter:	kvarter 302 och 325
Plan:	Detaljplaneändring, stadsdel 3 Gamla stan, kvarter 302 och 325 samt en del av Klockaregränds gatuområde (Aleksandersgatan/Klockaregränd)
Plankod	-

Detaljplaneändringen gäller 3:e stadsdelen Gamla stans kvarter 302 och 325 samt en del av Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan/Klockaregränd)

Genom detaljplaneändringen uppkommer i 3:e stadsdelen Gamla stan en del av kvarter 302, del av gatuområde, gata reserverad för promenad och cykling samt en del av ett parkområde.

Detaljplanbeskrivningen gäller den 17.6.2026 daterade detaljplanekartan för detaljplaneändringen, stadsdel 3 Gamla stan, kvarter 302 och 325 samt en del Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan/Klockaregränd)

### *Planläggningsstart*

Planen startades genom planläggningsöversikten 2018 (tekniska nämnden 26 § 22.2.2018).

### *Framläggning i utkastskedet*

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslöt den 27.1.2022 (§ 6) att lägga ut beredningsmaterialet för detaljplanen till påseende. Detaljplaneutkastet var offentligt framlagt under tiden 18.3-18.4.2022.

### *Framläggning i förslagsskedet*

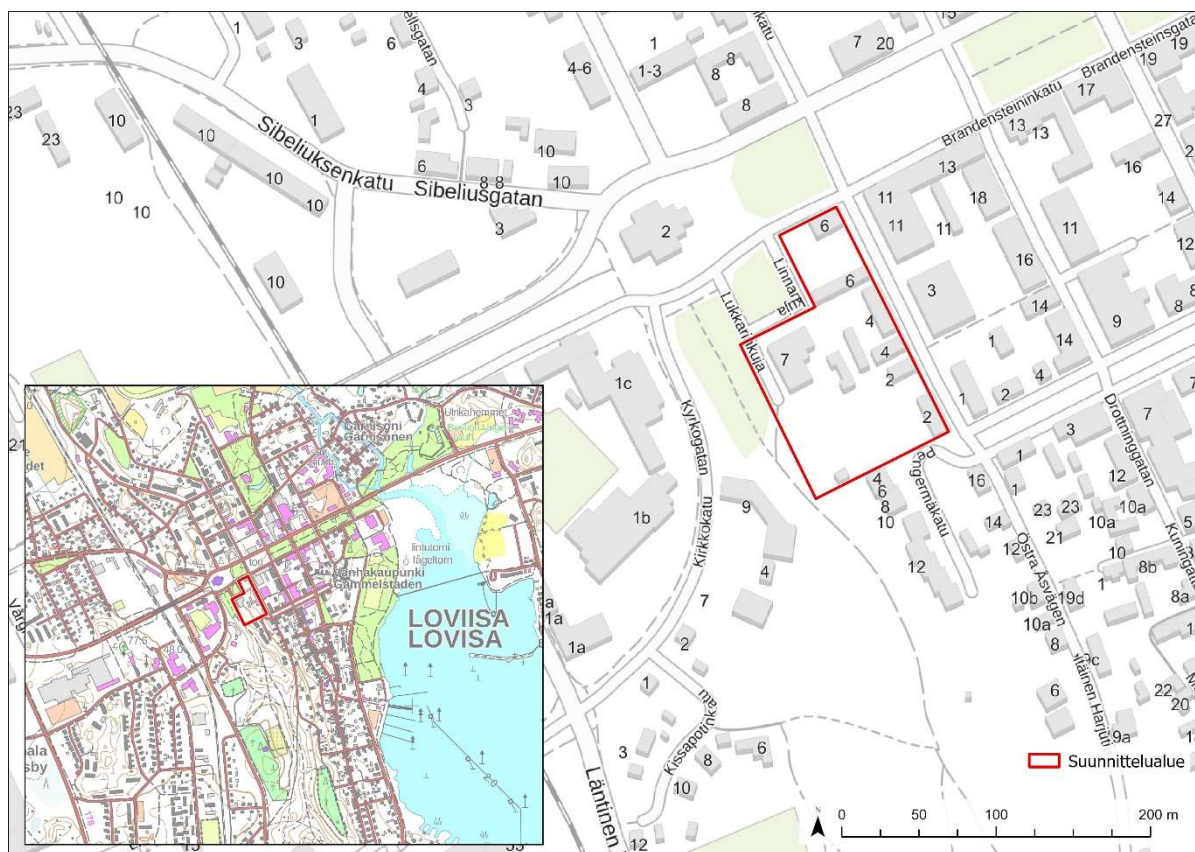
Lovisas tekniska nämnd beslöt den 18.12.2025 (§ 58) att lägga ut detaljplaneförslaget till påseende. Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 15.1-16.2.2026.

### *Tekniska nämndens godkännande*

Tekniska nämnden i Lovisa godkände detaljplanen \_\_.\_\_.20\_\_.

## 1.2 Planområdets läge och avgränsning

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum cirka 100 meter från torget. Detaljplaneändringen gäller Lovisa stads 3:e stadsdel Gamla stans kvarter 302 och 325 samt en del av Klockaregränds gatuområde (Aleksandersgatan/Klockaregränd). På området finns följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastigheten 434-3-9903-0. Planeringsområdet gränsar i öster till Alexandersgatan, i söder till Terrassgatan och ett bostadskvarter, i väster till Kvarnåsens rekreationsområde och Bonga slots park och i norr till Brandensteinsgatan. Planområdets areal är cirka 1,28 ha.



Figur 1-1. Planeringsområdets läge och avgränsning.

### 1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är detaljplaneändringen, stadsdel 3 Gamla stan, kvarter 302 och 325 samt en del Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan/Klockaregränd).

Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att anvisa tomterna 24, 36 och 37 för effektivare användning för bostäder. Syftet är att liva upp Lovisa centrum genom att bevara affärslokalerna i gatuplanet på Alexandersgatan samt skapa nya bostäder i centrum. I gällande detaljplan finns en gång- och cykelväg anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte förverkligats. Med detaljplanen har man för avsikt att flytta gång- och cykelvägen till södra kanten av planeringsområdet, till Terrassgatans sida och kanten av tomt 37.

Efter att detaljplaneförslaget varit framlagt till påseende har detaljplaneområdet utvidgats norrut då tomt 35 har inkluderats i detaljplaneändringen. Detaljplanen ställs därför ut på nytt som förslag. Målet med detaljplaneändringen för tomt 35 är att justera våningsantalen och byggrätterna.

### 1.4 Bilagor till planbeskrivningen

Planbeskrivningen hör ihop med den 17.6.2026 uppdaterade plankartan för detaljplaneändringen och dess beteckningar och bestämmelser.

**Bilaga 1** Program för deltagande och bedömning, 18.1.2022, uppdaterad 4.12.2025 och 17.6.2025.

**Bilaga 2** Planutkastskedets responsrapport, 28.11.2025

<b>Bilaga 3</b>	Referensplan för tomterna 23, 36 och 37. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 25.11.2025.
<b>Bilaga 4</b>	Byggnadshistorisk utredning av byggnaderna i kvarteren 302 och 325. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018.
<b>Bilaga 5</b>	Byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Lovisa stad. 16.8.2019.
<b>Bilaga 6</b>	Promemoria från myndigheternas samråd i inledningskedet 18.6.2018.
<b>Bilaga 7</b>	Grundvattenundersökning, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020.
<b>Bilaga 8</b>	Fladdermusutredning 2025. Ramboll Finland Oy, 31.10.2025.
<b>Bilaga 9</b>	Prememoria av förhandlingsmöte 17.9.2025.
<b>Bilaga 10</b>	Bonga slotts Mjölmarstugans dokumentationsmaterial 27.4.2026
<b>Bilaga 11</b>	Lovisa ås kvarter 302 dagvattenutredning 24.3.2026
<b>Bilaga 12</b>	Svaromål för förslagsskedets respons

### 1.5 Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen

- Fladdermusutredning på detaljplaneområdena i Lovisa 2008 (Faunatica Oy, 2009)
- Inventering av gång- och cykelvägar i Lovisa stad, Lovisa stad, 2012
- Lovisa stads översvämningstrategi, Ramboll, 2010
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) Museiverket 2009
- Här äro marker härligare – Nylands kulturmiljöer, Nylands förbund publikation E 245-2022
- Vanha apteekin talo – rakennushistoriavaiheet, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2010

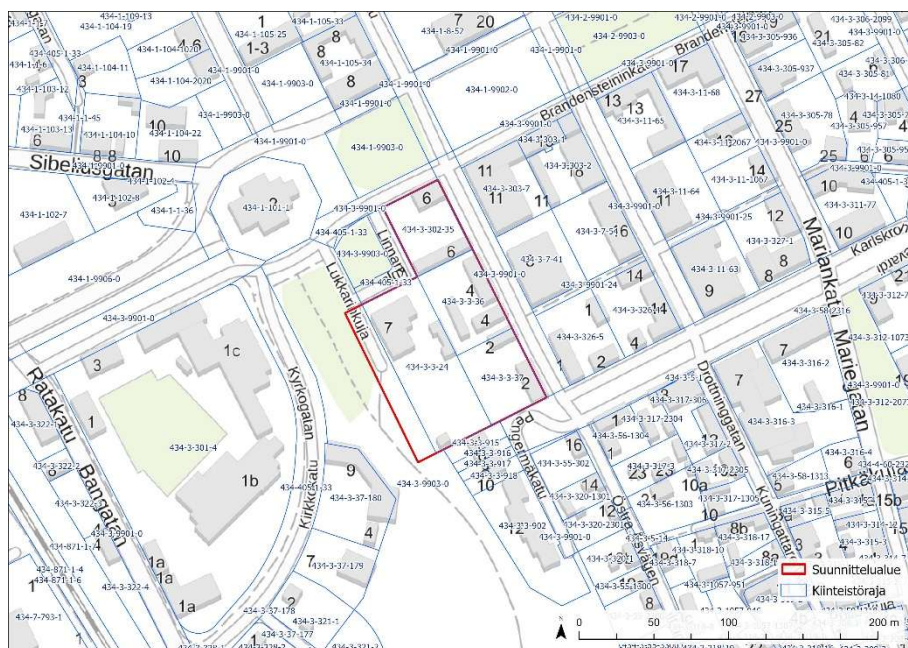
## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Planläggningsprocessens skeden

Planläggningsstart	Planläggningsöversikt 2018 (tekn.n. 26 § 22.2.2018)
Planutkastet offentligt framlagt	18.3.-18.4.2022
Planförslaget offentligt framlagt	15.1.-16.2.2026
Förnyade planförslaget offentligt framlagt	
Godkännande av stadsfullmäktige	

### 2.2 Detaljplanens innehåll

Detaljplaneändringen gäller kvarter 302 och 325 samt gatu- och rekreationsområden. Detaljplaneändringen möjliggör att ändra användningsändamålet för fastigheterna 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 till mer effektiv bostadsanvändning. Genom detaljplaneändringen skapas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7, AL-8). Genom planen anvisas den gata för gång- och cykeltrafik, Mjölmargränd (tidigare Bergsrådsgränd), som tidigare gått mellan kvarter 302 och 325, till den södra kanten av planändringsområdet. Klockaregränd bibehålls som gatuområde. Området i anslutning till Kvarnåsens rekreationsområde anvisas som parkområde (VP).



Figur 2-1. Detaljplaneändringens fastigheter.

### 2.3 Förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas genast då planen har vunnit laga kraft. För genomförandet av kvartersområdena svarar privata markägare. Lovisa stad förverkligar nödvändiga kommunaltekniska arbeten och svarar för byggandet och underhållet av planvägarna och parkområdet.

## 3. UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum mellan Alexandersgatan och Klockaregränd. Området avgränsas i norr av Brandensteinsgatan och i söder av Terrassgatan. I nordväst gränsar området till Bonga slotts park som gränsar Klockaregränd och i sydväst till Kvarnåsens rekreativområde. Planeringsområdet är cirka 1,28 ha stort.

Vid Slottsgränd finns ett skyddat jugendslott som byggdes under åren 1904–1906 (Bonga slott). I byggnaden finns en ateljé och ett museum. Bonga slotts ursprungliga ritningar utarbetades av arkitekten K. Hjelt. På 1920-talet "moderniserades" byggnaden utgående från arkitekt Hilding Ekelunds ritningar. I gårdsmiljön finns också ekonomibyggnader och den utgör en representativ helhet av den byggda miljön i Lovisa centrum.

På Alexandersgatans sida vid ändarna av området som ska planläggas finns byggnader i två våningar parallellt med gatan, som har affärslokaler i deras gatuplan. I den södra byggnaden finns även bostäder på andra våningen. Mellan dem finns två lägre byggnader som står vinkelrätt mot gatan. Den ena av dem är rappad och den andra har träfasad. I de här byggnaderna finns affärslokaler mot gatan, och mot innergården finns bostads- och förrådslokaler. På innergården finns en ekonomibyggnad av trä som står tom.



Figur 3-1. Flygfoto där planområdet är utmärkt med rött (Lantmäteriverket 2026).

## 3.2 Naturmiljö

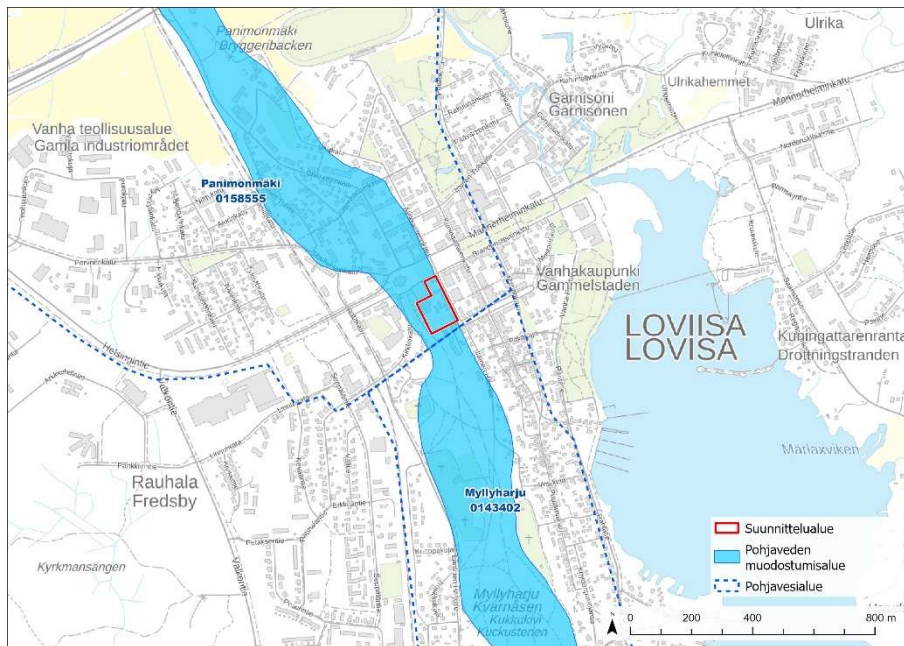
### 3.2.1 Höjdförhållanden

Planeringsområdets höjdnivå varierar mellan 13 och 29 meter över havet. Topografin stiger från planeringsområdet mot sydväst där den övergår i en åsformation och sjunker mot öster.

### 3.2.2 Mark och berggrund

Marken inom planeringsområdet består enligt Geologiska forskningscentralens öppna geodatamaterial främst av sand och grus. Områdets norra och östra kant ligger på ett område som inte är kartlagt. Enligt mark- och grundvattenundersökningen har jordlagret en tjocklek på mellan cirka 14,2 och 18,6 meter. Berggrunden är på en nivå mellan +5,5 och +7,6.

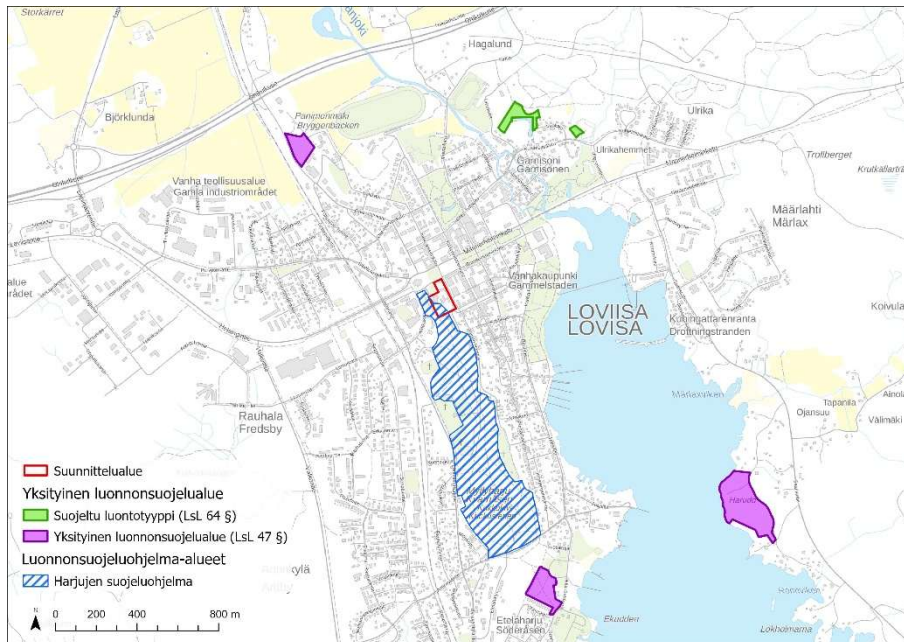




Figur 3-3. Planeringsområdets läge inom grundvattenområdet

### 3.2.4 Naturskydd

En del av planeringsområdet hör till åsskyddsprogrammet (Kvarnåsen HSO010009). Inga naturskyddsområden finns i närheten av planeringsområdet.



Figur 3-4. Naturskyddsprogram och -områden i närheten av planområdet.

### 3.2.5 Fladdermöss

Förekomsten av fladdermöss på planeringsområdet undersöktes i en fladdermusutredning 2008 och en fortsatt utredning 2009 (Faunatica Oy). I utredningen studerades fladdermöss på fyra olika detaljplaneområden av vilka planeringsområdet hör till området vid Kvarnåsen-Söderåsen, Ekudden och udden Havs-Bella. De 32 fladdermusindivider som noterades på området var

koncentrerade till de mellersta delarna och kanterna av Kvarnåsen samt till lövskogarna och bebyggelsen vid Söderåsen–Ekudden. Fladdermusobservationerna i tilläggsutredningen 2009 skilde sig inte nämnvärt från föregående år. I utredningen anvisades hela området Kvarnåsen som en viktig livsmiljö för fladdermöss. På planändringsområdet finns inga uppgifter om fladdermusobservationer och i utredningen ges inga planrekommendationer som gäller planändringsområdet.



**Figur 3-5. Område där fladdermöss utreddes på Kvarnåsen–Söderåsen, Ekudden och Havs-Bella.**

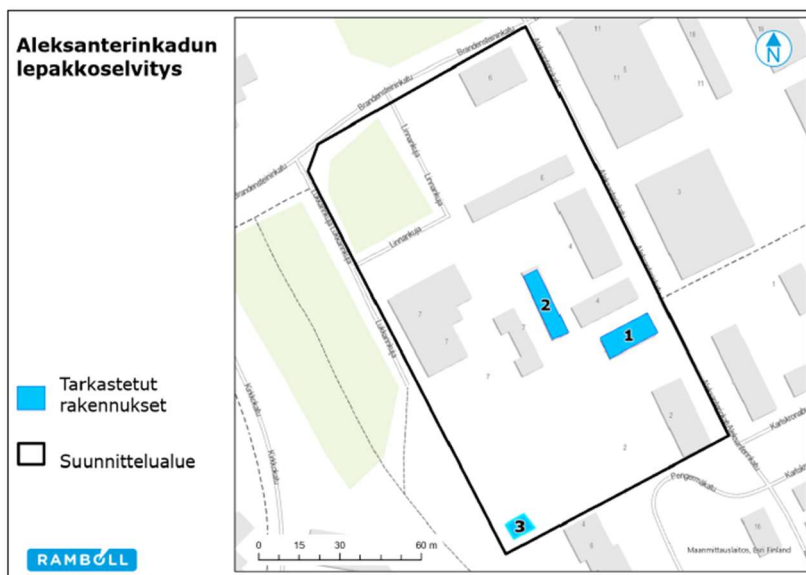
För de byggnader som delvis planerades att rivras inom planeringsområdet gjordes en fladdermusutredning år 2025. Ramboll Finland Oy:s utredning daterad den 31.10.2025 är bifogad till beskrivningen (bilaga 8).

I den utförda utredningen kontrollerades tre byggnader (Figur 3-6) den 15.9.2025. Baserat på utredningen gjordes observationer av fladdermusspillning och insektsrester lämnade av fladdermöss i två av byggnaderna. I byggnad 1 gjordes rikliga observationer på byggnadens vind. Baserat på observationernas omfattning och placering kan man konstatera att byggnaden fungerar som daggömma för en fladdermuskoloni och som klass I föröknings- och viloplats för fladdermöss.

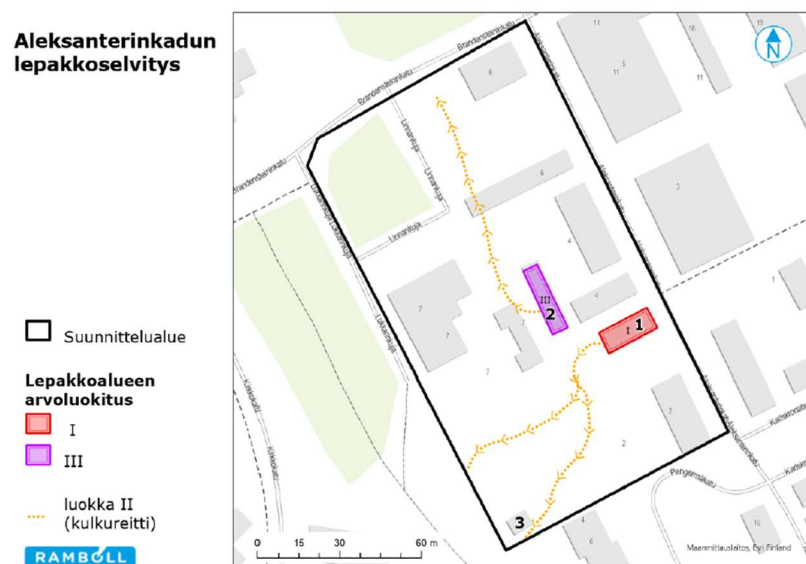
I byggnad 2 gjordes måttliga observationer av fladdermusspillning och insektsrester. Mängden och placeringen av spillningen antyder att byggnaden periodvis fungerar som daggömma för några individer. Området har definierats till klass III, en plats som säkrar fladdermössens mångfald. Platsen är inte skyddad enligt lag, men den är ekologiskt betydelsefull.

I byggnad 3 gjordes inga observationer av fladdermusindivider, insektsrester, spillning eller klösmärken.

Utredningen identifierade också möjliga passagevägar för fladdermöss, men deras aktivitet kartlågdes inte. Som de bästa passagevägarna har man bedömt de skogbevuxna gångarna som omger byggnaderna, vilka har klassificerats till klass II.



Figur 3-6. Byggnader granskade i fladdermusutredningen 2025.



Figur 3-7. Värdeklasser för de platser granskade i fladdermusutredningen.

### 3.3 Landskap och kulturmiljö

#### 3.3.1 Landskap

I den nationella indelningen i landskapsprovinser hör Lovisa till landskapsprovinzen Södra kustlandet, närmare bestämt Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt men mycket varierande i sin småskalighet. Planeringsområdet ligger i fråga om landskap i Det södra kustområdet, närmare bestämt i Finska vikens kustregion. 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.

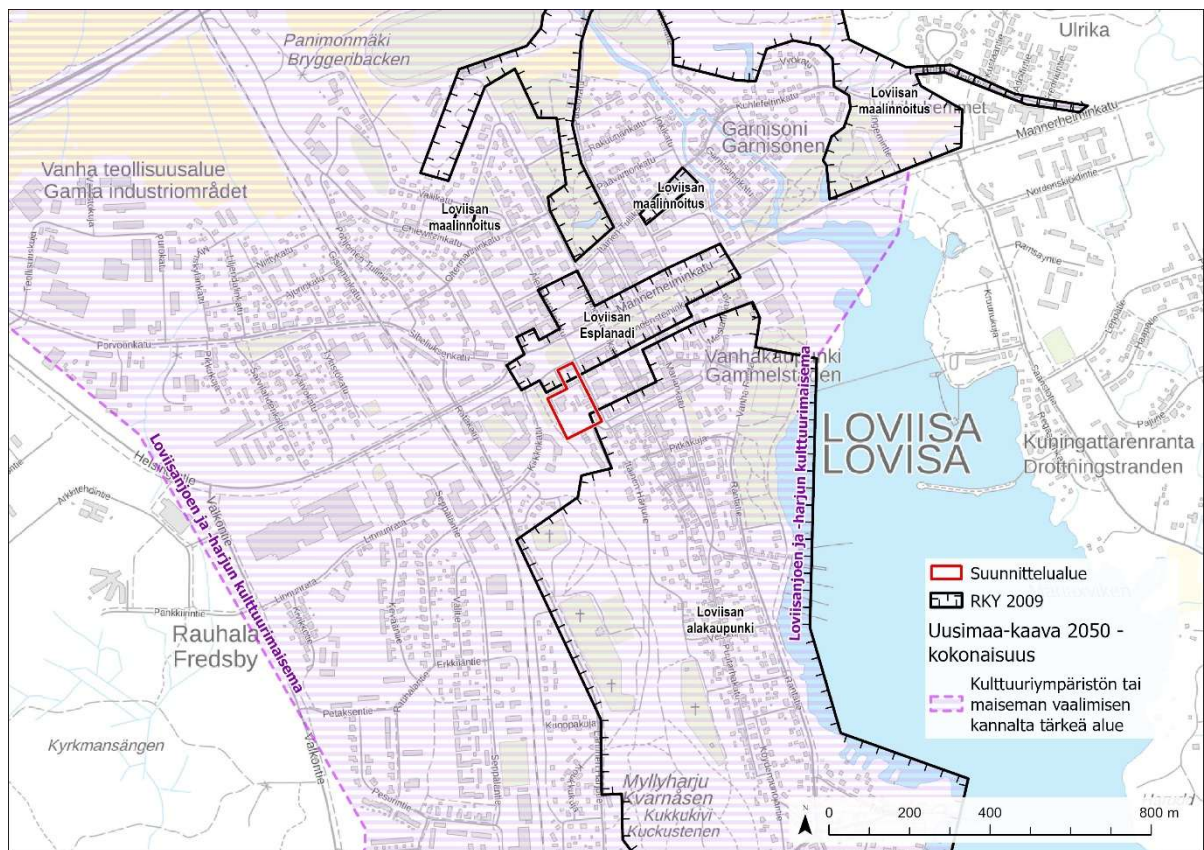
Planeringsområdet ligger i ett kvartersområde där marken är kraftigt bearbetad. I det lummiga kvartersområdet finns rikligt med imponerande ädla lövträd, planteringar och gräsplaner, i synnerhet i de södra och sydvästra områdena. Gårdsmiljön vid Bonga slott omges av ett staket som avgränsar tomten från stadens parkområde. I sydvästra hörnet av området kan man tydligt urskilja Kvarnåsen, som reser sig över landskapet och skymmer utsikten söderut från kvartersområdet. I nordöstra hörnet gränsar planeringsområdet till ett lummigt kvarter. I de nordvästra delarna av planeringsområdet finns det mera öppna vyer mot parkområdet som gränsar till kvarteret och mot Lovisa kyrka i norr.

### **3.3.2 Värdefulla kulturmiljöer**

Planeringsområdet ligger inom ett område med flera värdefulla kulturmiljöer. Kvartersområdets nordöstra del hör till ett byggt kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009), *Lovisa, Nedre stan*. Det här områdets värden bygger på den enhetliga och väl bevarade stadsstrukturen, detaljplanen och byggnadsbeståndet från 1700-talet. Områdets långa och raka gatubilder kantas av små byggnader från slutet av 1700-talet och början av 1800-talet.

Norr i planeringsområdet ligger den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) *Lovisa Esplanaden*, en bred parkgata som genomfördes enligt stadsplaneringsprinciperna från mitten av 1800-talet. Bebyggelsen längs Esplanaden, byggd på 1860-talet eller slutet av 1800-talet, representerar tidens stadsbyggnadsideal. Längre norrut, på ett avstånd av cirka 300 meter från planeringsområdet, ligger det den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) *Lovisa landfästning*.

Planeringsområdet ligger inom Östra Nylands etapplandskapsplans landskapsmässigt betydelsefulla område *Lovisaåns och -åsens kulturlandskap*. Värdena i *kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen* är baserade på den långsgående åsen som tydligt kan urskiljas i landskapet. Kring ådalen och järnvägen Lovisa-Lahtis, som löper parallellt med åsen, finns gamla byar.

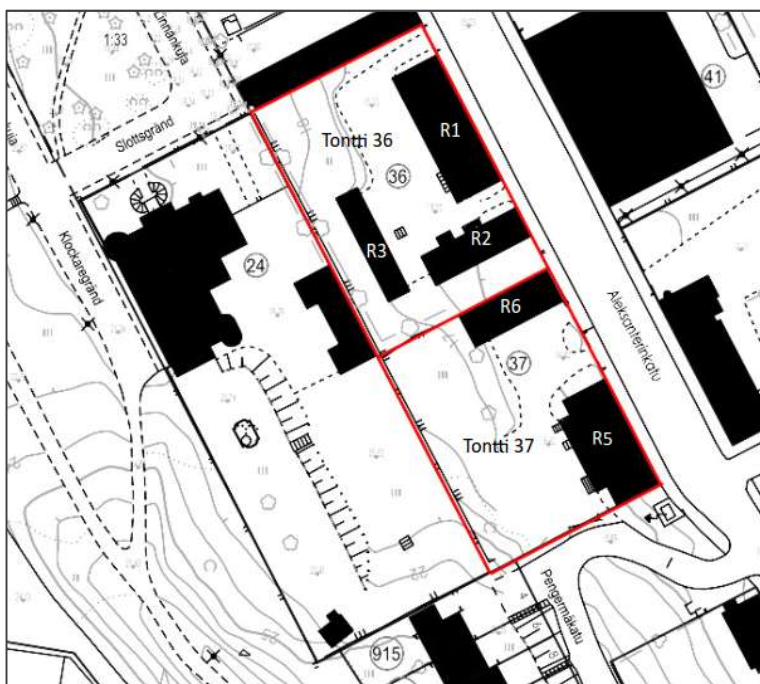


Figur 3-8. Landskaps- och kulturmiljöområden inom och i närheten av planeringsområdet.

### 3.3.3 Värdefulla byggnader






I gällande detaljplan är Bonga slott tomt 24 anvisat med beteckningen *sr*, det vill säga byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller viktig för att bevara stadsbilden, och som inte får rivras. På tomt 35, som ligger längst i norr inom planområdet, är huvudbyggnaden i den gällande detaljplanen betecknad med beteckningen *sr-8*, dvs. en byggnad som skall skyddas och som inte får rivras och vars fasad mot gatan inte får ändras. Tomtens ekonomibyggnad är betecknad med *sr-7*, dvs. en byggnad som skall skyddas och inte får rivras. Ekonomibyggnaden på innergården på tomt 36 samt den lilla ekonomibyggnaden på tomt 24 är anvisade med beteckningen *sr1*, det vill säga arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivras utan tvingade skäl, men som får flyttas. De två byggnaderna parallellt med Alexandersgatan är anvisade med beteckningen *su*, alltså historisk byggnad eller byggnad som passar in i stadsbilden och som om möjligt borde bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge.

Det har gjorts byggnadshistoriska utredningar av byggnaderna på planområdet. Utredningarna finns som bilagor till beskrivningen (bilaga 4 och 5). Dessutom har den lilla Mjölmarstugan, som är belägen i det sydvästra hörnet av tomten till Bonga slott, dokumenterats och bifogats till planmaterialet (bilaga 10). I nedanstående tabell finns en sammanställning av de viktigaste uppgifterna om byggnaderna på området.



Figur 3-9. Inventerade byggnaderna (Byggnadshistorisk utredning av tomterna 36 och 37).

<p>R1, huvudbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planerad 1859</li> <li>- Stora ändringar gjordes i byggnaden på 1950-talet (bl.a. avlägsnades de gamla fönstren med tre rutor och ersattes med en rad skyltfönster, nya entréer till affärslokalerna)</li> </ul>	
<p>R2, bageri-/bostadsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planerad 1859</li> <li>- Byggs ut västerut i början av 1900-talet</li> <li>- Ändringar av fönster och dörrar</li> </ul>	
<p>R3, ekonomibygnad i trä</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planerad 1859</li> <li>- I den norra delen har en del av förrådsutrymmena rivits och på den långa väggen en kubformad flygel.</li> </ul>	

<p>R5, huvudbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggt cirka år 1900</li> <li>- Fasaderna har huvudsakligen behållit sin ursprungliga exteriör</li> </ul>	
<p>R6, ekonomibyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggt i början av 1900-talet</li> <li>- Utbyggt mot innergården.</li> </ul>	
<p>Bonga slott</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Färdigställt 1906</li> <li>- Fasaderna förnyades helt 1928 i samband med ändringar</li> <li>- Byggnadens exteriör har ändrats från jugendvilla till ett palats inspirerat av klassicismen</li> </ul>	
<p>Bonga slotts gårdsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planerad 1907</li> <li>- Den L-formade byggnaden byggdes ut till en U-formad</li> </ul>	
<p>Bonga slotts gamla bostadsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fanns på platsen innan slottet byggdes</li> <li>- Har murknat illa via skorstenens genomföring</li> <li>En del av stockarna har också murknat</li> </ul>	

Historien om tomt 35 börjar år 1754, då apotekaren Åberg grundade apoteket Kronan i anslutning till sin bostad. Den ursprungliga apoteksbyggnaden förstördes i en brand år 1855, och den nuvarande huvudbyggnaden färdigställdes år 1863. Det tvåvånings stenshuset ritades av arkitekten Frans Lüchow av Chiewitzs arkitektkontor. Apoteket verkade i byggnaden fram till år 1984, varefter lokalerna byggdes om för tingsrättens verksamhet. Tomtens gårdsbyggnad har ritats av arkitekten Julius Basilier.



Figur 3-1. Tomt 35 byggnader.

### 3.3.4 Fornminnen

I planeringsområdet finns det inga fornlämningar. Norr om området på cirka 130 meters avstånd finns *Lovisa landfästning* (1000003233).

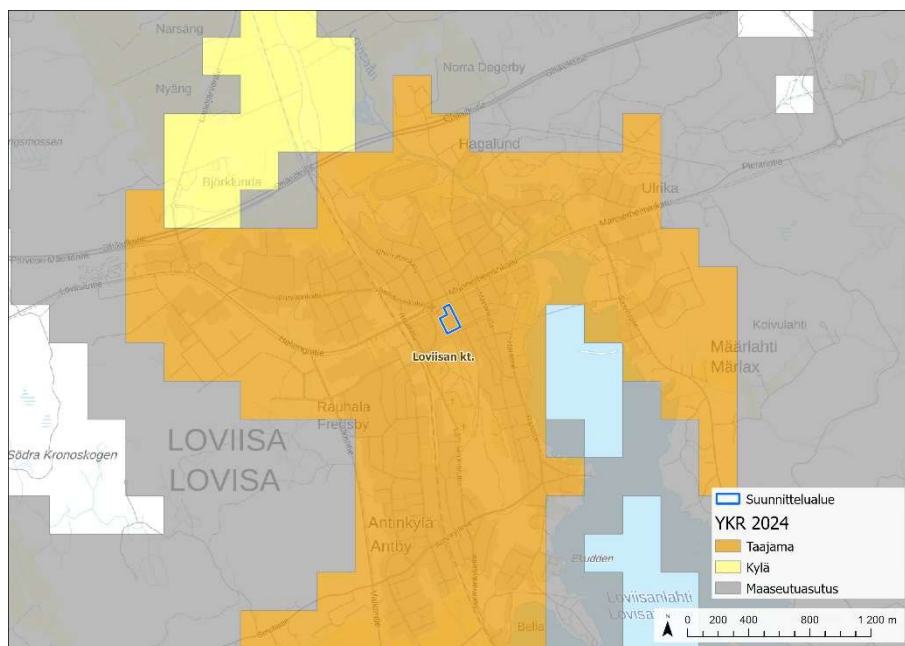
## 3.4 Byggd miljö

### 3.4.1 Befolkningsstruktur och -utveckling

Lovisas invånarantal har årligen minskat i någon mån. 1.1.2010 var invånarantalet i Lovisa 15 549, 15 316 i slutet av år 2015, och 14 745 i slutet av år 2020. Cirka 55 % av invånarna är finskspråkiga, cirka 42 % svenskspråkiga samt övriga 3 %. 2015 var 14,8 % av befolkningen under 15 år, 59,3 % var 15–64 år och 25,9 % var över 64 år. Lovisas tätningsgrad var 73,3 % i 2021.

### 3.4.2 Samhällsstruktur

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



Figur 3-11. Utdrag ur YKR-materialet. Planeringsområdet är visad med röd gränsdragning.

### **3.4.3 Boende**

På planeringsområdet finns för närvarande några bostäder. Söder om planeringsområdet finns rikligt med småhusdominerat boende.

### **3.4.4 Service**

Planeringsområdet ligger nära Lovisa centrum, vilket innebär att all service i centrum finns inom ungefär en halv kilometers radie. Avståndet till Lovisa torg är mindre än 100 meter och närmaste mataffär finns på cirka 500 meters avstånd. På mindre än 200 meters avstånd från planeringsområdet finns skolan Harjurinteen koulu och gymnasiet Loviisan lukio. Det är cirka 600 meter till det nya daghemmet i Lovisa som öppnas år 2026.

I Bonga slott på planeringsområdet finns ett utställningsgalleri samt ateljé- och arbetslokaler. Affärslokalerna i byggnaderna vid Alexandersgatan innehåller restaurang, kafé, barberare, butiker samt en fastighetsförmedling.

### **3.4.5 Arbetsplatser och näringsverksamhet**

I Lovisa finns många arbetsplatser inom handel samt offentlig och privat service. Antalet arbetsplatser i kommunen 2020 var 4 648, varav service utgjorde 58,2 %, förädling 33,4 % och primärproduktion 5,4 %.

På planeringsområdet finns några arbetsplatser i affärslokalerna vid Alexandersgatan.

### **3.4.6 Rekreation**

Från planeringsområdet är det lätt att nå friluftsleden på Kvarnåsen. Leden går från kyrkan söderut via utsiktstornet vid Kuckustenen ända till Bellastrand

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. Vid Ehrensvärdstigen finns flera byggnadsarvsobjekt och avsikten med stigen är att presenta Lovisa landfästning och dess byggsleden.

Lovisa strandpark och -led kan också lätt nås från området.

### **3.4.7 Trafik**

Den största trafikmängden uppkommer på Alexandersgatan, som står i förbindelse med tomterna i östra delen av planområdet. Områdets södra del gränsar delvis till Terrassgatan och den västra delen till Klockaregränd, som står i förbindelse med Bonga slotts tomt.

Förbindelsen för gång- och cykeltrafik till Kvarnåsens vandringsled sydväst om planeringsområdet går norrifrån från Brandensteinsgatan genom Bonga slotts park / Klockaregränd. Lovisa busstation ligger drygt en halv kilometer från planeringsområdet.

### **3.4.8 Teknisk försörjning**

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät.

### **3.4.9 Miljöskydd och miljöstörningar**

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

### **3.4.10 Markägoförhållanden**

Planeringsområdets bostadstomter är i privat ägo. Gat- och grönområdena ägs av staden.

## 3.5 Planeringssituation

### 3.5.1 Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som utgör en del av helheten Nylandsplanen 2050. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och planen blivit lagkraftig med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

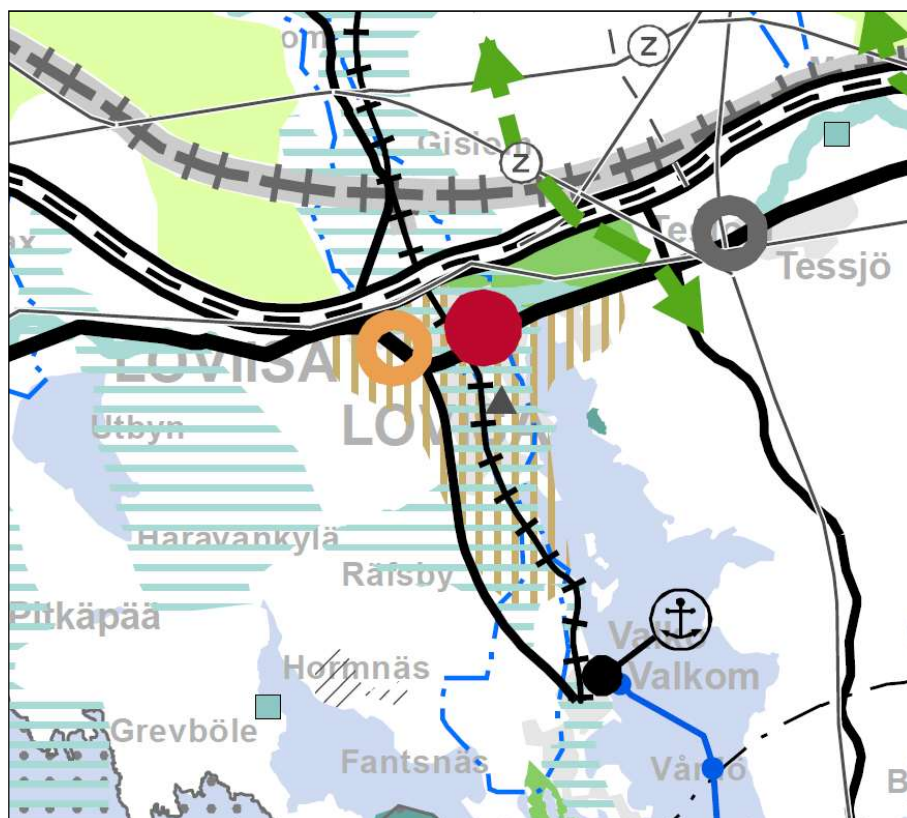
Planeringsområdet är beläget inom en utvecklingszon för tätortsfunktioner i landskapsplanen (brun lodrät skraffering), precis intill ett område för centrumfunktioner (röd cirkel). Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen och de övriga arrangemangen kring områdesanvändning ska utredas i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Planeringsområdet utgör ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (blå vågrät skraffering), som ger uttryck för nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter, och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse, kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå, samt riksomfattande landskapsvårdsområden

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

Området är beläget inom ett grundvattenområde (blå streckad linje). De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenansaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet särskilt vid mark- och grundvattenförhållanden samt beakta skyddsområdena för de vattentäkter som ligger på grundvattenområden. Man ska kontrollera de senaste uppgifterna om grundvattenområden hos miljöförvaltningen. Söder om planeringsområdet finns en värdefull geologisk formation (grå triangel).



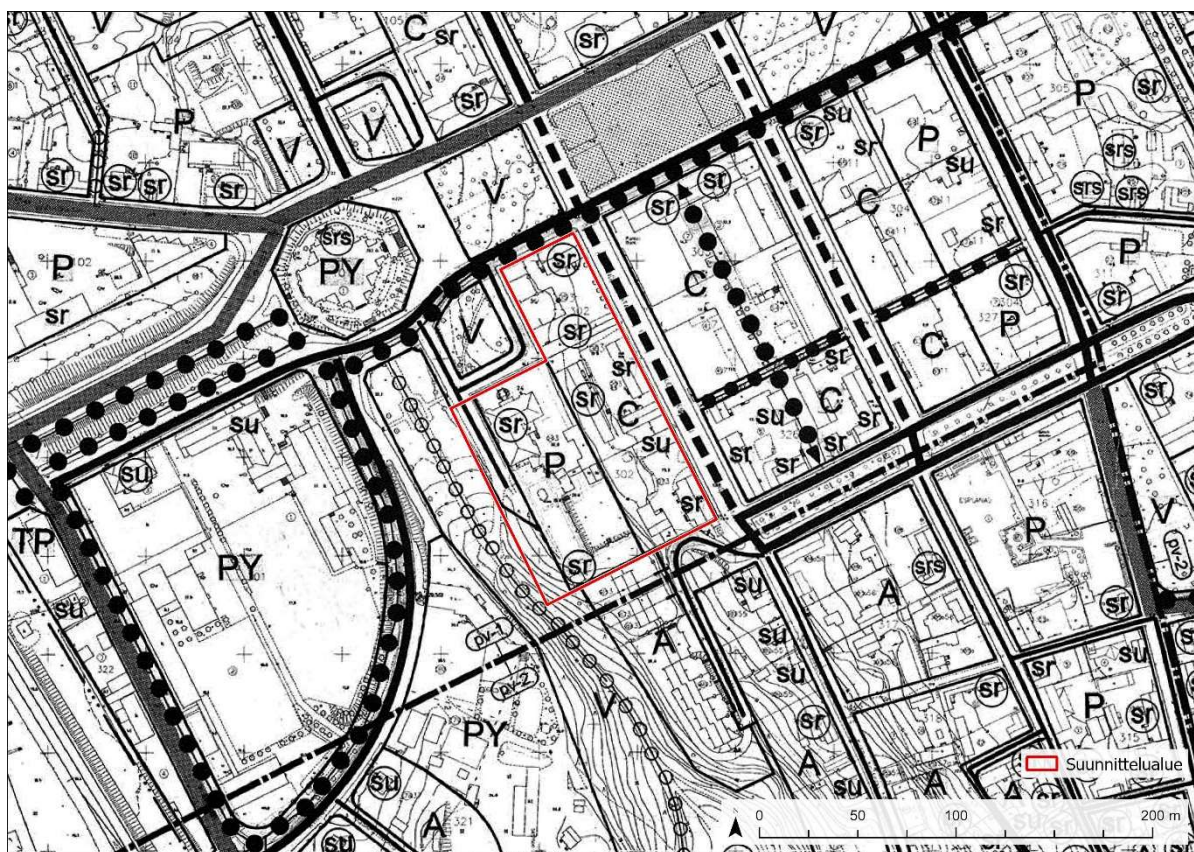
Figur 3-12. Utdrag ur Östra Nylands etappplanskapsplan.

### 3.5.2 Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan, som godkändes av Lovisa stadsfullmäktige 13.6.2001.

I delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan har följande beteckningar angetts för planeringsområdet och dess närområde:

<b>C</b>	Område för centrumfunktioner
<b>P</b>	Huvudsakligen område för service och förvaltning
<b>sr</b>	Byggnad som är skyddad genom detaljplan
<b>SU</b>	Byggnad som i detaljplanen konstaterats stöda stadsbildens enhetlighet eller på annat sätt är beaktansvärd. Byggnaden får inte rivas utan tillstånd från byggnadsnämnden och motiverande skäl. Ny-, ut- och reparationsbyggnad ska beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer och fasader genomföras så att präglande stildrag för områdets enhetlighet tillämpas.
<b>sr</b>	Byggnad som är värdefull för stadsbildens, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den inte kan repareras, ska särskild vikt fästas vid att en byggnad i dess ställe ska passa in i stadsbildens och vara av god arkitektonisk kvalitet.



Figur 3-13. Utdrag ur delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

Dessutom har följande allmänna bestämmelser getts i delgeneralplanen:

På delgeneralplaneområdet ska särskild vikt fästas vid att ändrings- och nybyggnation i fråga om historia och stadsbild passar in i sin miljö, respekterar stildrag som hör till omgivningens uppkomsttid samt förenhetlig miljö. Det här gäller tomternas huvudbyggnader, ekonomibyggnader, staket och andra konstruktioner, byggande av gator, parker och andra allmänna områden, deras belysning och utrustning. Nödvändiga anvisningar om detta ska bifogas till detaljplanerna.

Vid ändring av områdets detaljplaner och vid ansökan om rivningslov ska också behovet av skydd för ekonomibyggnader och andra mindre byggnader och konstruktioner på tomterna undersökas noggrant, även med beaktande av deras inverkan på de bebyggda kvarterens och tomternas totala värde. Miljöns värdefulla särdrag och historiska bakgrund ska beaktas då hus, konstruktioner, gator och parker samt andra allmänna områden byggs.

### 3.5.3 Detaljplan

Beträffande kvarter 302 och 325 och tomterna 24 och 36 samt Klockaregränd och Bergsrådgränd gäller detaljplanen AM3-9, som är förstärkt 10.2.1986. På rekreationsområdet och vid västra kanten av Klockaregränd gäller detaljplaneändringen AM3-15, som är kungörd 27.10.1998. För tomt 35 i kvarter 302 gäller detaljplaneändringen för en del av kvarter 302 (Brandensteinsgatan 9 / Alexandersgatan 6), som är kungörd 8.9.2015.

Kvarter 325 och kvarter 302 tomt 24 och 36 är kvartersområde för kombinerade affärs- och flervåningsbostadshus (ALK). Affärs-, butiks- och kontorslokaler får placeras på tomten på högst  $\frac{1}{2}$  av den totala våningsytan, men de ska utgöra minst  $\frac{1}{4}$  av den totala våningsytan. Nämnda

lokaler ska placeras främst i första våningen intill gatan. Bergsrådsgränd är utmärkt som gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik (pp). Klockaregränd är gatuområde vars kullerstensyta ska bevaras (mu). Sydvästra hörnet av området utgör rekreationsområde (V). Kvarters 302 tomt 35 är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

På tomt 24 finns Bonga slott, som är en arkitektoniskt värdefull byggnad eller en byggnad som är viktig för att bevara stadsbilden och inte får rivras (sr). Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att den betydelsefulla karaktären med tanke på byggnadens arkitektur eller stadsbilden bevaras. Om det tidigare har vidtagits byggåtgärder i byggnaden i strid med denna strävan, ska man i samband med reparations- och ändringsarbeten eftersträva en reparation av detta genom restaurering eller på annat lämpligt sätt med tanke på stadsbilden. Antalet våningar i Bonga slott anges vara II och byggrätten är K299+1940, där talet efter bokstaven K anger antalet kvadratmeter våningsyta för butiks-, affärs- eller arbetslokaler helt under marknivån i byggnaden, och det andra talet anger det tillåtna antalet kvadratmeter våningsyta ovanför marknivån. På tomten finns också Bonga slotts gårdsbyggnad vars antal våningar är I och byggrätten är 103. På tomten finns också utmärkt byggnadsyta för bilförvaringsplats (a) och träd/trädrad som är värdefull för stadsbilden och som ska ersättas med ny plantering av träd, om byggnadsnämnden eller byggnadsinspektören ger lov för trädfällning. Tomtens nordöstra och nordvästra hörn är utmärkta som kvartersdel som ska planteras.

I södra delen av tomt 24 finns en byggnadsyta med våningstalet II och en byggrätt på 840 m<sup>2</sup> samt byggnadsyta för en bilförvaringsplats (a). I sydvästra hörnet finns en liten gårdsbyggnad som är utmärkt som arkitektoniskt eller historiskt värdefull och som inte får rivras utan tvingande skäl, men den kan flyttas någon annanstans (sr1). Söder om Bergsrådsgränd finns utmärkt ett träd som är värdefullt för stadsbilden och i sydvästra hörnet av tomten en trädrad som ska planteras. Tomtens östra och södra gräns är utmärkt som kvartersdel som ska planteras.

På tomt 36 parallellt med Alexandersgatan finns anvisat en byggnad som är historisk eller passar in i stadsbilden (su). Den borde om möjligt bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge. Då ska byggnadens fasader byggas så att de harmonierar med de historiska byggnaderna i dess omgivning beträffande fasadens byggnadsmaterial, proportioner, ytor och färgsättning. I träfasader ska traditionell panelning användas. Byggnadens takfot ska sträcka sig 40–60 cm ut från fasaden. Takets lutning ska vara ungefär som på den tidigare byggnaden eller grannbyggnaderna. Byggnadsytans antal våningar är II och byggrätten är K304 + 806 m<sup>2</sup> vy. Byggnaden mot innergården är anvisad som en arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivras utan tvingande skäl, men den kan flyttas någon annanstans (sr1). Antalet våningar är I och byggrätten är 200 m<sup>2</sup> vy. Byggnaden som står vinkelrätt mot Alexandersgatan har våningstalet II och byggrätten är K200 + 790 m<sup>2</sup> vy. Mellan byggnaderna finns våningsyta för en bilförvaringsplats (a). Byggnaderna mot Alexandersgatan ska byggas så att de tangerar gatan. Kvarterets sydvästra del är en kvartersdel där en rad med träd ska planteras.

På tomt 37 parallellt med Alexandersgatan finns anvisat en byggnad som är historisk eller passar in i stadsbilden. Den borde om möjligt bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge (su). Byggnaden ska ovillkorligen ha våningstalet II 1/3 och byggrätten är 613 m<sup>2</sup> vy. Byggnadsytan vinkelrätt mot Alexandersgatan ska ovillkorligen ha våningstalet II och byggrätten är K285+684. Innergårdens byggnadsyta har våningstalet II och byggrätten är 560. Mellan byggnaderna finns våningsyta för en bilförvaringsplats (a). Byggnaderna mot Alexandersgatan ska byggas så att de tangerar gatan. Tomtens sydvästra del har en områdesdel som ska planteras och där finns en trädrad som ska bevaras/planteras.

I planen ges dessutom flera bestämmelser om hela planområdet beträffande hur området ska förverkligas.

På tomt 35, i hörnet av Brandensteinsgatan och Alexandersgatan, är byggnaden utpekad som en byggnad som skall skyddas (sr-8) och som inte får rivras och vars fasad mot gatan inte får ändras. Byggnaden är en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. De ursprungliga konstruktionerna och fasaderna i byggnaden ska bevaras och de ska vara som utgångspunkt för reparationsarbetena. Byggnadens takvinkel samt takfotshöjd ochnockhöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Byggnadsytans våningsantal är  $\frac{2}{3}$  k II u  $\frac{3}{4}$  och byggrätten uppgår till 200 + 570 + 210 m<sup>2</sup> våningsyta. I de allmänna bestämmelserna finns föreskrifter om byggnadensnock- och takfotshöjd. Dessutom anges att bostads- eller kontorsutrymmen inte får placeras i byggnadens vindsvåning.

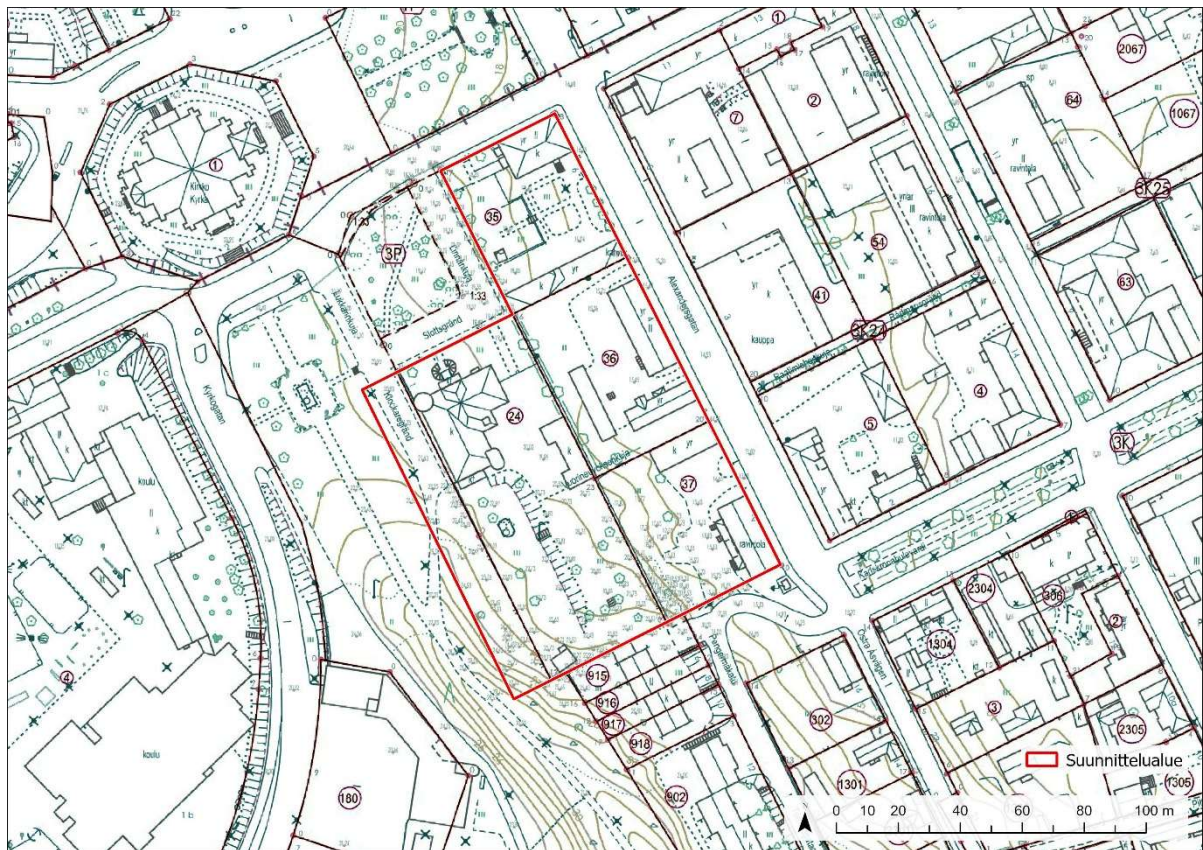
Ekonomibygnaden på den södra delen av tomt 35 är utpekad som en skyddad byggnad (sr-7) som inte får rivras. Byggnaden är en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renovering och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Byggnadens östra takvinkel samt takfotshöjden ochnockhöjden får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Byggnadsytans västra del har våningsantalet II och en byggrätt om 270 m<sup>2</sup> våningsyta, medan den östra delen har våningsantalet I och en byggrätt om 140 m<sup>2</sup> våningsyta. I de allmänna bestämmelserna finns föreskrifter om byggnadensnock- och takfotshöjd.

Tomtens mittparti är utpekad som en del av området som ska planteras och där en skyddad konstruktion (s-2) finns. Infart till tomten sker från Slottsgränden och Alexandersgatan via tomtens södra del. Från de övriga gatuområden som omger tomten får ingen fordonsanslutning ordnas.

Dessutom har planen anvisat flera bestämmelser som gäller förverkligande av hela tomt 35.



Figur 3-14. Utdrag ur gällande detaljplan. Planändringsområdets gräns anges med röd streckad linje (Lovisa karttjänst 2026).



Figur 3-15. Gällande tomtindelning (Lovisa karttjänst 2026).

### 3.5.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning trädde i kraft 11.5.2026.

### 3.5.5 Utredningar som gjorts för området medan planen utarbetades

För detaljplaneändringen har en byggnadshistorisk utredning gjorts av de byggnader på tomterna 36 och 37 som gränsar till Alexandersgatan samt en byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Utredningarna finns som bilagor till den här rapporten över nuläge och mål (bilaga 4 och 5).

I planförslagskedets har en fladdermusutredning gjorts i de byggnader som tänkt rivas (Ramboll Finland Oy 31.10.2025). Utredningen finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 8).

Den lilla Mjölmarstugan, som är belägen i det sydvästra hörnet av tomten till Bonga slott, har dokumenterats och bifogats till planmaterialet (bilaga 10).

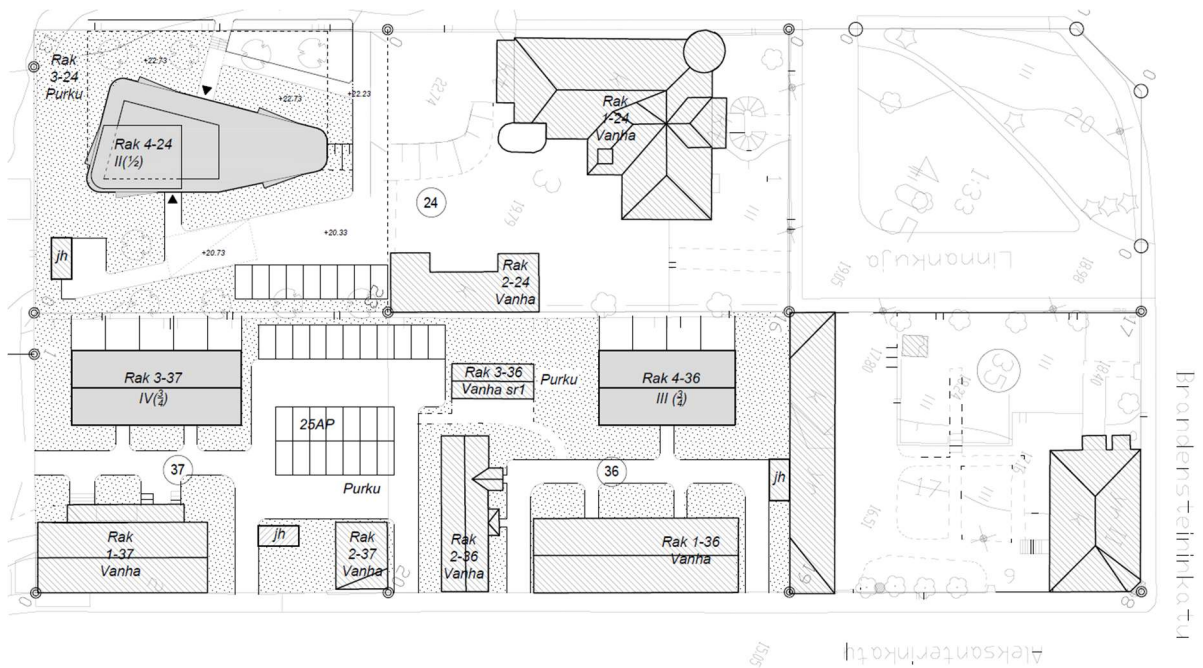
För kvarter 302 vid Lovisa ås har det gjorts en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy 24.3.2026) som är bifogat till beskrivningen (bilaga 11).

### 3.5.6 Andra planer som berör området

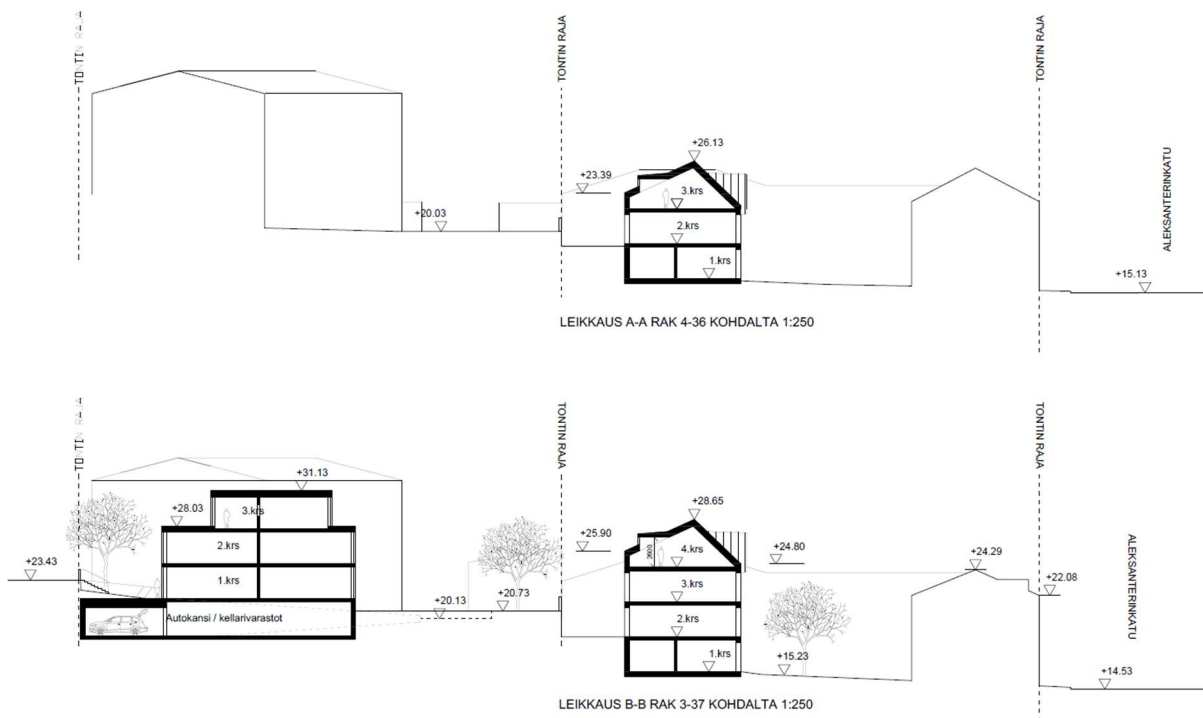
#### Referensplan

Arkitekhtitoimisto Iiro Mikkola har gjort en referensplan för områdets förverkligande, som berör tomterna 24, 36 och 37. Referensplanen finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 3). Referensplanen har uppdateras till planens förslagsskede.

I referensplanen bevaras byggnaderna längs Alexandersgatan på tomterna 36 och 37 (Figur 3-16). På innergårdssidan har två nya byggnader föreslagits. Parkering är angiven som markparkering på innergården. Söder om Bonga slott, på tomt 24, har en ny byggnad föreslagits.



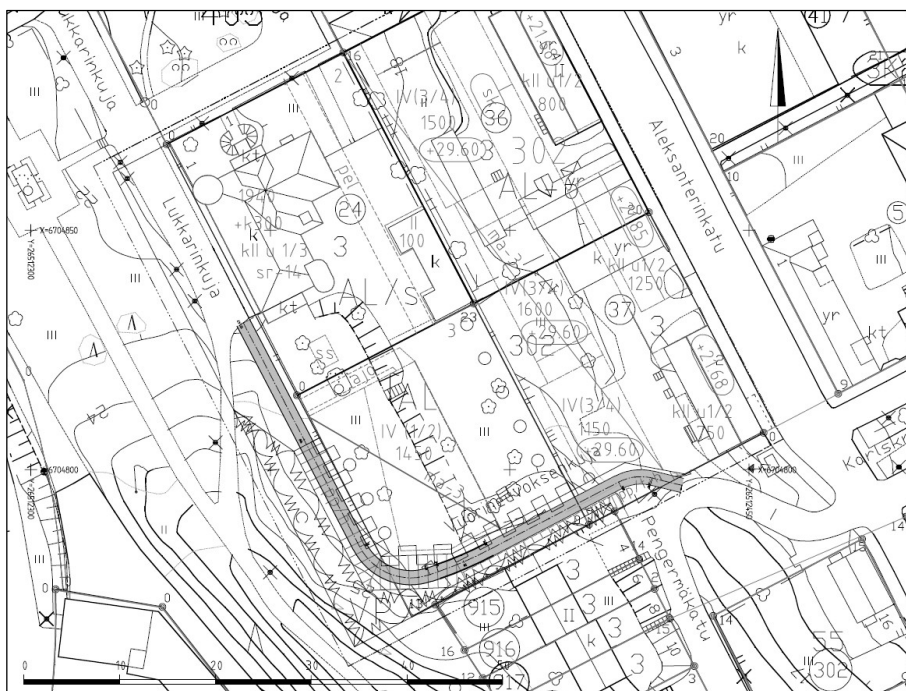
Figur 3-16. Referensplanens situationsplan (Arkitektitöimistö Iiro Mikkola 2025)



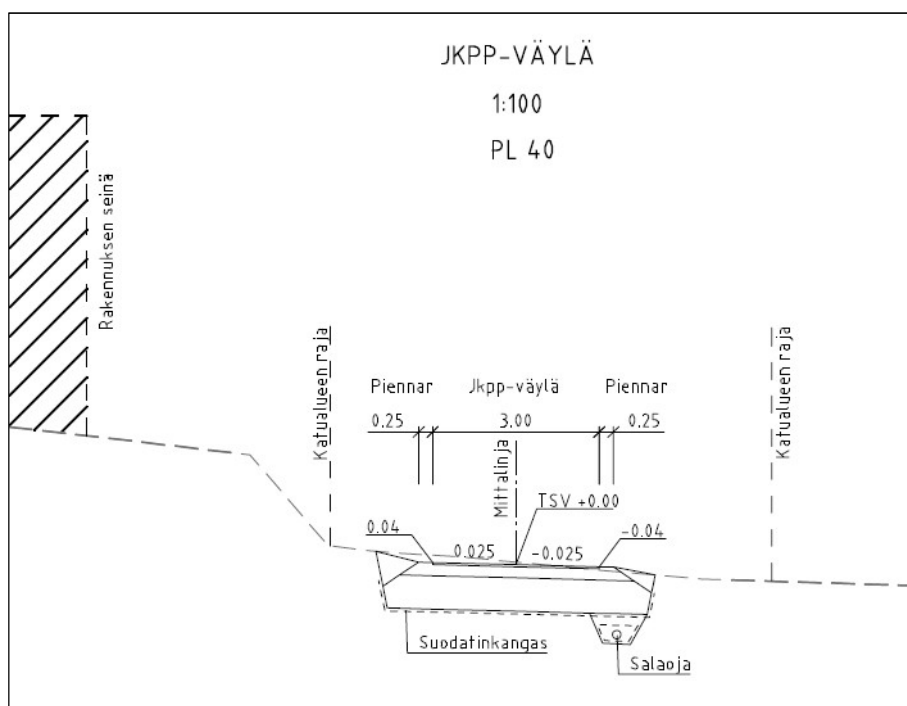
Kuva 3-16. Referensplanens områdessnitt (Arkitektitöimistö Iiro Mikkola 2025)

Områdesreservationsplan för Mjölnergänd (tidigare Bergsrådsgränd)

Ett utkast till områdesreservationsplan, längdskärning och typsnitt, samt kostnadsuppskattning har genomförts för Mjölnergården (tidigare Bergsrådgården) (Ramboll 2021). Söder om Mjölnergård finns en stödmur vid fastighetsgränsen. I samband med Mjölnergårds områdesreservationsplan har behovet av att förstärka stödmuren bedömts. Hur nära stödmuren man på ett säkert sätt kan gräva beror på stödmurens grundläggningsmetod, vikt och grundläggningsdjup. Om stödmurens grundläggning är nära markytan kan stödmuren förstärkas bland annat genom injektering eller genom att lägga till pålar genom den befintliga grundläggningen. Om stödmurens grundläggning är på ett större djup finns sannolikt inget behov av förstärkningsåtgärder.



Figur 3-18. Utkast till situationsplan för Mjölnergård (Ramboll 2021).



Figur 3-18. Utkast till typsnitt för Mjölnergård (Ramboll 2021).

## 4. PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Planeringen av detaljplanen startade på initiativ av markägaren. Genom detaljplaneändringen undersöks möjligheterna till kompletterande byggnation i kvarteren. Samtidigt uppdateras detaljplanen i fråga om hur leden för gång- och cykeltrafik ska dras.

### 4.2 Planeringsstart och därtill hörande beslut

Information om att arbetet med detaljplaneändringen har startat gavs i Lovisa stads planläggningsöversikt, som delades ut till stadsborna våren 2018.

### 4.3 Deltagande och samverkan

#### 4.3.1 Intressenter

Deltagande ordnas enligt programmet för deltagande och bedömning, enligt 62 § i lagen om områdesanvändning (bilaga 1).

#### 4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i inledningsskedet hölls 18.6.2018. Borgå museums kommentarer handlade om hur tilläggsbyggnation och kompletterande byggande ska genomföras samt ändringen av tomtindelningen. NTM kommenterade speciellt betydelsen av de byggnader som i generalplanen föreslås skyddas i den detaljplan som ska förverkligas, bevarandet av vyerna i stadsdelen som representerar empirestil vid kompletterande byggande och liksom Borgå museum att den ursprungliga exteriören på byggnaden på tomt 4 ska återställas. Promemorian från samrådet finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 6).

Under planförslagsstadiet hölls ett förhandlingsmöte med representanter från NTM-centralen och Borgå museum den 17.9.2025. Promemorian från mötet bifogas som bilaga 9 till planbeskrivningen.

#### **4.3.3 Respons från planutkastsskedet och hur den har beaktats**

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslöt den 27.1.2022 (§ 6) att lägga ut beredningsmaterialet för detaljplanen till påseende. Detaljplanens utkast var framlagt till påseende 18.3-18.4.2022. Utkastet till planeringen fick totalt nio utlåtanden och en anmärkning. De mottagna utlåtandena och de svar som har utarbetats för dem är bifogade till beskrivningen (bilaga 2).

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

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

#### **4.3.4 Respons från förslagsskedet och hur den har beaktats**

Lovisa tekniska nämnd beslöt den 18.12.2025 (§ 58) att ställa ut detaljplaneförslaget till påseende. Planförslaget var offentligt framlagt 15.1-16.2.2026. Sammanlagt inkom nio utlåtanden och fem anmärkningar om planförslaget. Den respons som inkommit samt de svaromål som utarbetats finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 12).

Efter att planförslaget varit framlagt till påseende har planområdet utvidgats norrut till fastigheten 434-3-302-35. Till följd av utvidgningen ställs detaljplaneändringen ut på nytt som förslag. I det planförslag som nu ställs ut på nytt har följande ändringar gjorts utifrån den respons som inkommit:

- Fastigheten 434-3-302-35 har inkluderats i planområdet. Tomtens våningsantal och byggrätter har justerats i förhållande till gällande detaljplan.
- Våningsantalen för byggnaderna längs Alexandersgatan har justerats och byggrätten för den nordligare byggnaden längs Alexandersgatan har reviderats.
- Den högsta höjdnivån för yttertaket på nybyggnaden på tomt 3 har sänkts och en höjdnivå för yttertaket har fastställts för nybyggnaden på Bonga slots tomt 4.

- Skyddsbestämmelsen för Bonga slott (sr-14) har kompletterats med en skyddsbestämmelse som gäller interiörerna.
- Byggnadernas skyddsbestämmelser har preciserats.
- Byggnadsytor, byggrätter och planbestämmelser för de ekonomibyggnader som delvis bevaras har reviderats.
- Den våningsyta som får användas för affärslokaler inom kvartersområdet AL-6 har ökat.
- Namnet Bergsrådetsgränd har ändrats till Mjölнарgränd.
- De allmänna bestämmelserna om stadsbilden har preciserats och kompletterats.
- De allmänna bestämmelserna om grundvatten och dagvatten har reviderats.
- De allmänna bestämmelserna har kompletterats med en planbestämmelse som främjar cirkulär ekonomi.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av delgeneralplanens föråldrighet samt motiveringar till avvikelser från generalplanen.

#### 4.4 Mål för detaljplanen

##### 4.4.1 Mål baserade på materialet om utgångsläget

Planeringsområdet ligger på en central plats i Lovisa centrum. Servicen finns nära och är lättillgänglig bland annat till fots och med cykel. Områdets goda läge ger skäl att undersöka effektivare bygge i kvarteren, speciellt för bostadssyftel.

På området gäller en detaljplan från 1986. Den gång- och cykelväg som finns anvisad i detaljplanen har inte byggts. I detaljplaneändringen är det nödvändigt att undersöka vägens placering på nytt så att förbindelsen från Alexandersgatan till grönområdet väster om planeringsområdet bibehålls.

Nybyggnation ska ske så att det byggda kulturarvets värden i anslutning till områdets gamla byggnader beaktas. Byggnadshistoriska utredningar om byggnaderna har gjorts för detaljplanen (bilaga 4 och 5).

Planeringsområdet är beläget i ett grundvattenområde, som är viktigt för vattenförsörjning. Grundvattnets nivå får inte sänkas och dess kvalitet får inte försämrats. Den grundvattenundersökning som gjorts för detaljplanen finns i utredningens bilaga 7.

##### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Baserat på den respons som mottogs från detaljplanutkastet har detaljplanlösningen ändrats med att bevara befintlig byggnadsbestånd och minska mängden nybygge inom planeringsområdet.

Efter att detaljplaneförslaget varit framlagt till påseende har detaljplaneområdet utvidgats till att även omfatta fastigheten 434-3-302-35 på markägarens begäran. För den tillkommande tomtens del är målet att se över tomtens byggrätter och våningsantal.

## 5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen anges kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6, AL-7, AL-8) (Figur 5-1). Med detaljplaneändringen flyttas den för gång- och cykelväg reserverade gatan Bergsrådetsgränd till den södra kanten av området och namnges till Mjölнарgränd. Mjölнарgränd fungerar som en rutt för lätt trafik till rekreationsområdet Kvarnåsen, som ligger sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som tillhör Kvarnåsen

anvisas som parkområde. Tomtindelningen har anvisats som riktgivande och i planen ges en allmän bestämmelse om att tomtindelning ska bestämmas före beviljande av bygglov.

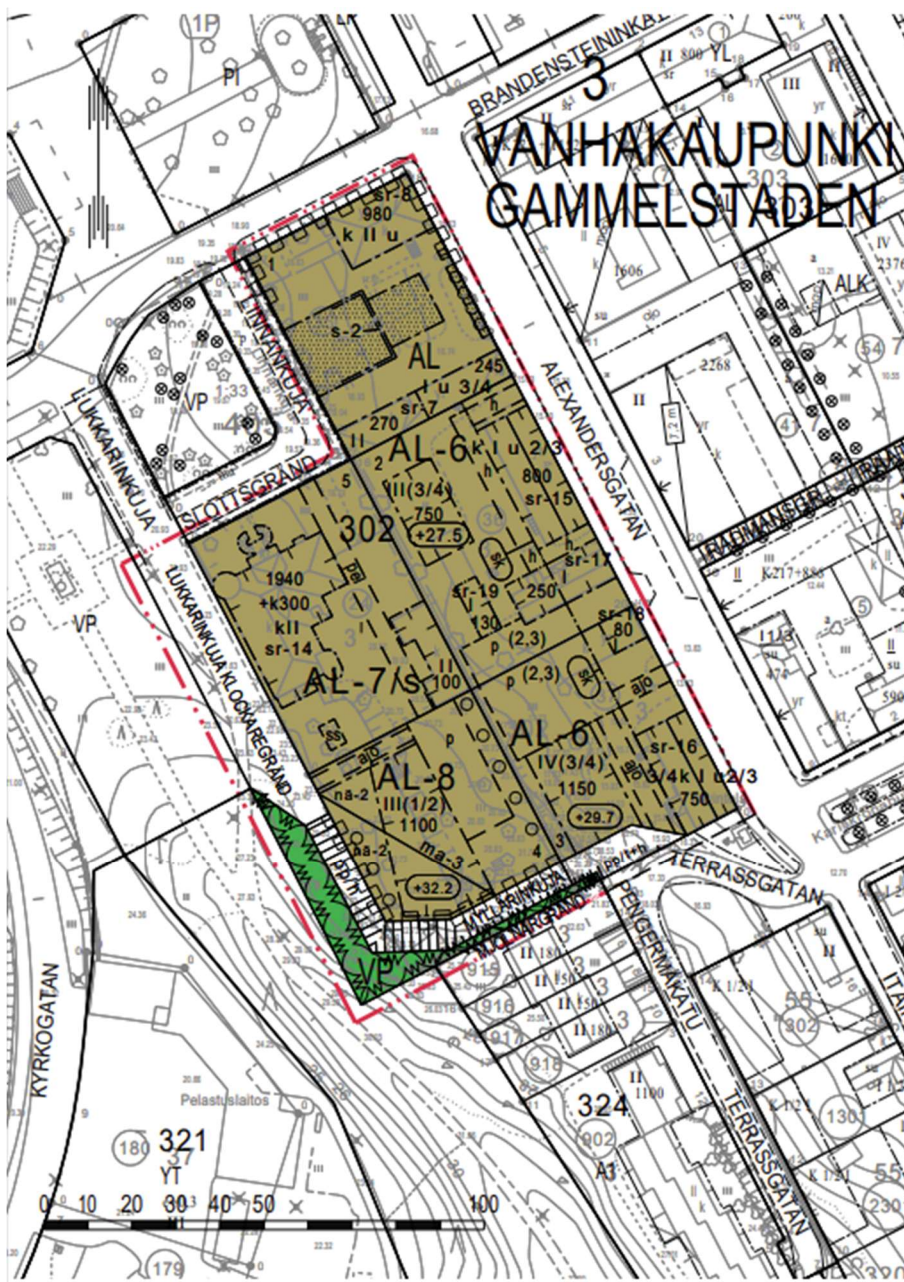
På kvartersområdet AL anvisas en byggnadsyta i hörnet av Brandensteinsgatan och Alexandersgatan samt en annan byggnadsyta längs kvartersområdets södra gräns. Tomtens mittparti anvisas som en del av området som ska planteras, och längs Alexandersgatan anvisas en trädrad som ska planteras. Inom kvartersområdet AL ska en bilplats reserveras per bostad, dock ska det finnas minst tre bilplatser inom kvartersområdet. Infart till tomten sker från Slottsgränden och från Alexandersgatan via tomtens södra del. I övrigt förses de gatuområden som omger tomten med förbud mot fordonsanslutning.

Intill Alexandersgatan anvisas byggnadsytor mot gatan för de befintliga två bostads- och affärsbyggnader (AL-6). Affärslokalerna finns i gatuplanet mot gatan och bostadslokalerna ovanför dem och mot innergården. Mellan byggnaderna längs gatan anvisas två byggnadsytor för befintliga affärs- och bostadsbyggnader som är vinkelräta mot gatan. Byggnaderna längs Alexandersgatan hör till ett område med värdefull stadsbild (sk) och dess värden ska utvecklas och vårdas. Syftet med byggandet är ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden.

I kvartersområdet AL-6 till Alexandersgatans innergårds sida anvisas två byggnadsytor för nya bostadsbyggnade. På innergården till den norra tomten 1 anvisas en byggnadsyta för den befintliga gårdsbyggnaden. Mellan tomterna anvisas en vägledande bilplats med körförbindelser från Alexandersgatan och Terrassgatan. Bilplatsen delas av tomterna 1 och 2, och en del av tomt 1:s bilplatser belastas på tomt 2. På AL-6-kvartersområdet ska det reserveras minst en bilplats per bostad. Gästplatser och bilplatser för affärslokaler genomförs som gatuparkeringsplatser. För den nordligaste tomten har en riktgivande servicevägförbindelse från Alexandersgatan anvisats.

På Bonga slotts tomt finns det skyddade Bonga slott samt en gårdsbyggnad (AL-7/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av fontänen som ska bevaras men flyttas. Genom tomten finns utmärkt en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten på södra sidan. I AL-7/s kvartersområdet ska en bildplats per bostad reserveras, men tomten ska ha åtminstone två bilplatser.

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



Figur 5-1. Minskning av Alexandersgatans detaljplaneändringskarta.

### 5.1.1 Dimensionering

Hela planområdets areal är 12 804 m<sup>2</sup>, varav kvartersområde är 10 787 m<sup>2</sup> och grön- och gatuområde 1 970 m<sup>2</sup>. Dessutom utgör underjordiska utrymmen (ma-3) sammanlagt 935 m<sup>2</sup>. För detaljplaneändringsområdet anvisas 8 845 k-m<sup>2</sup> byggrätt. Den gällande detaljplanerna finns det 9 014 k-m<sup>2</sup> byggnadsrätt.

Till tomterna 2 och 3 kommer det enligt referensplanerna ungefär 20-30 bostäder och ungefär 40-60 invånare. Till tomt 4 skulle det enligt bedömningen kunna placeras ungefär 10-15 bostäder och 20-30 invånare.

Nytt användningsändamål	Areal	Byggrätt
AL	2 137 m <sup>2</sup>	1 495 k-m <sup>2</sup>

AL-6	4 397 m <sup>2</sup>	3 910 k-m <sup>2</sup>
AL-7/s	2 457 m <sup>2</sup>	2 340 k-m <sup>2</sup>
AL-8	1 796 m <sup>2</sup>	1 100 k-m <sup>2</sup>
VP	521 m <sup>2</sup>	-
Gatuområde	1021 m <sup>2</sup>	-
Område för gång- och cykeltrafik	475 m <sup>2</sup>	-
<b>Sammanlagt</b>	<b>12 804 m<sup>2</sup></b>	<b>8 845 k-m<sup>2</sup></b>

**Tabell 1. Nya arealer och byggnadsrätter enligt användningsändamålen inom detaljplaneändringsområdet.**

Användningsändamål	Areal	Byggnadsrätt	Nyttjad byggrätt
AL, tomt 35	2 137 m <sup>2</sup>	1 390 k-m <sup>2</sup>	inte känt
ALK, tomt 24	2 146 m <sup>2</sup>	3 182 k-m <sup>2</sup>	1 649 k-m <sup>2</sup>
ALK, tomt 36	2 435 m <sup>2</sup>	2 300 k-m <sup>2</sup>	480 k-m <sup>2</sup>
ALK, tomt 37	4 091 m <sup>2</sup>	2 142 k-m <sup>2</sup>	274 k-m <sup>2</sup>
V	615 m <sup>2</sup>	-	-
Gatuområde	849 m <sup>2</sup>	-	-
Område för gång- och cykeltrafik	534 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Sammanlagt</b>	<b>12 804 m<sup>2</sup></b>	<b>9 014 k-m<sup>2</sup></b>	

**Tabell 2. Arealer och byggnadsrätter enligt användningsändamål i gällande detaljplan.**

### 5.1.2 Skyddsbestämmelser

Byggnaden på tomt 1, belägen i hörnet av Brandensteinsgatan och Alexandersgatan, anvisas som en byggnad som skall skyddas (sr-8) och som inte får rivras och vars fasad mot gatan inte får ändras. Byggnaden är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull, och dess särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer som berör byggnadens yttre ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om byggnaden tidigare har förändrats på ett sätt som strider mot dessa mål, ska den i samband med reparations- eller ändringsarbeten så långt som möjligt återställas eller anpassas på ett sätt som lämpar sig för stadsbilden. Byggnadens ursprungliga konstruktioner och fasader ska bevaras och utgöra utgångspunkt för reparationsarbeten. Taklutningen samt takfots- och nockhöjden får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att yttra sig om åtgärder som berör byggnaden.

Byggnaden längs tomt 1:s södra gräns anvisas som en skyddad byggnad (sr-7) som inte får rivras. Byggnaden är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull, och dess särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer som berör byggnadens yttre ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om byggnaden tidigare har förändrats på ett sätt som strider mot dessa mål, ska den i samband med reparations- eller ändringsarbeten så långt som möjligt återställas eller anpassas på ett sätt som lämpar sig för stadsbilden. Taklutningen på byggnadens östra del får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att yttra sig om åtgärder som berör byggnaden.

Muren på gården på tomt 1 anvisas som en skyddad konstruktion (s-2).

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

arkitektoniskt och för stadsbilden betydelsefull byggnad vars drag som är typiska för dess byggnadstid ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparations- och ändringsarbeten ska fönstrets bågform och valvets dekorationer i entréhallens trappuppgång bevaras. Byggnades takfotshöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Den nordligast byggnaden mot Alexandersgatan på tomt 2 anges som byggnad som skall skyddas och som inte får rivas (sr-15). Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. I samband med byggnadsåtgärder kan fasaden mot gatan restaureras till sitt ursprungliga utseende. Ingången till affärslokalerna ska placeras mot gatan eller byggnadens ändor. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Byggnadens takfotshöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Den sydligast byggnaden mot Alexandersgatan anges som byggnad som skall skyddas och som inte får rivas (sr-16). Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad, vars detaljer och egenskaper i gatufasaden ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Byggnadens takfotshöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Den norra byggnaden som är vinkelrät mot Alexandersgatan på tomt 2 anges som byggnad som skall skyddas och som inte får rivas (sr-17). Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad. Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. I samband med byggnadsåtgärder kan fasaden mot gatan restaureras till sitt ursprungliga utseende. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Den södra byggnaden som är vinkelrät mot Alexandersgatan på tomt 3 anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad, som inte får rivas (sr-18). Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Byggnaden fungerar som daggömma för en fladdermuskoloni och är en klass 1 föröknings- och viloplats för fladdermöss. Inga renoveringar eller andra åtgärder som kan försämra platsen för fladdermöss får utföras i byggnaden. För försämring och förstörelse av föröknings- och viloplatsen måste man ansöka om undantagstillstånd enligt naturvårdslagen 83 §.

Byggnaden på innergården på tomt 2anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad, som inte får rivas (sr-19). Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

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

## **5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet**

Vid byggande på planeringsområdet ska särskild vikt fästas vid områdets värden i fråga om historia och stadsbild. Planen har allmänna och särskilda bestämmelser om byggnadsskyddet och stadsbilden för att säkerställa att byggandet passar in i stadsbilden och de landskapsmässigt och av riksintresse betydelsefulla kulturmiljöer.

## **5.3 Områdesreserveringar**

### **5.3.1 Kvartersområden**

Tomten mellan Brandensteinsgatan, Alexandersgatan och Slottsgränden utgör ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).

Alexandersgatans gränd är anvisat till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6). Minst 1/3 av våningsytan i första våningen i byggnaderna som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler. Affärslokalerna ska huvudsakligen placeras mot gatan. På AL-6-kvartersområdet anvisas byggnadsytor för två nya byggnader samt för sammanlagt fem befintliga byggnader. För kvartersområdet har två riktgivande tomter anvisats och en gemensam riktgivande parkeringsplats mellan dessa tomter, med körförbindelser från Alexandersgatan och Terrassgatan.

Bonga slott tomt anvisas till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader AL-7/s. I AL-7/s kvartersområde anvisas byggnadsytor för Bonga slott samt slottets gårdsbyggnad. Infart till tomten sker från Klockaregränd.

Bonga slotts södra tomt anvisas till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Av kvarterets våningsyta får högst 1/3 användas för affärs-, kontors- och servicelokaler. Till kvartersområdet AL-8 anvisas byggnadsyta för nybygge. Tomtens västra del anvisas som utrymme under marknivån (ma-3), där det utöver den bygggrätt som anvisas i planen får byggas skyddsrum, förrådsrum och tekniska utrymmen, hjälp- och hobbyrum för bostäderna samt parkeringsutrymmen delvis eller helt under marknivån. Infart till tomten sker från Klockaregränd.

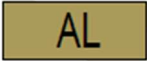

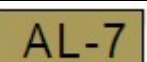



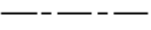
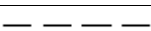


### **5.3.2 Övriga områden**

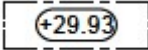

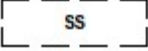
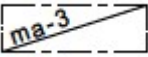
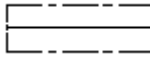
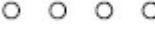
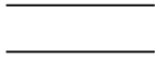
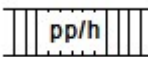
Gång- och cykelvägen Bergsrådsgränd, som finns anvisad genom området i gällande detaljplan, har inte byggts. Genom planändringen flyttas Bergsrådsgränd till områdets södra del, där det med tanke på terrängens höjdnivåer är lättare att bygga den. Bergsrådsgränds namn ändras till Mjölнарgränd. Den nya dragningen i områdets södra delar beaktar områdets kulturmiljövärden i större omfattning än den tidigare dragningen inom Bonga slotts tomt.

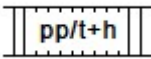
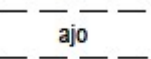
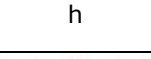
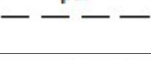
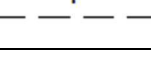
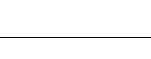
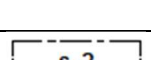
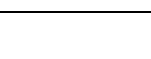
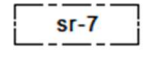
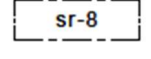
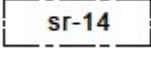
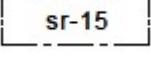
Mjölнарgränd utgör en viktig förbindelse för gång- och cykeltrafik från Nedre stan till Kvarnåsen, samt till skolorna som är belägna på andra sida parkområdet. För Mjölнарgränd har ett utkast till utrymmesreserveringsplan, längdprofil och typtvårsnitt, samt kostnadsuppskattning för genomförandet utarbetats (Ramboll 2021).

Klockaregränd anvisas som gatuområde. Områdets sydvästra hörn är parkområde (VP) som fortsätter som en 2 meter bred buffert mellan bostadstomterna vid Mjölнарgränd och Terrassgatan. För parkområdet ska det utarbetas en belysnings- och planteringsplan med i första hand klängväxter och rhododendron.


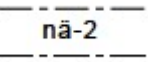
### 5.3.3 Planens beteckningar och bestämmelser

	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1/3 av våningsytan i första våningen i byggnaderna som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler. Affärslokalerna ska huvudsakligen placeras mot gatan.
	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Galleriutrymmen får placeras i byggnaden.
AL-8	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Av kvarterets våningsyta får högst 1/3 användas för affärs-, kontors- och servicelokaler.
/s	Område där miljön bevaras. En värdefull helhet för stadsbilden. Planering av och åtgärder i området ska säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena inte försämras.
	Parkområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Bindestrecket visar gränsen för vilken sida beteckningen avser.
	Riktgivande tomtgräns.
3	Stadsdelens nummer.
VAN	Stadsdelens namn.
302	Kvartersnummer.

1	Riktgivande tomtnummer.
LUKKAR	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annan allmän plats.
600	Byggnatsrätt i kvadratmeter våningsyta.
1940+k300	Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter våningsyta för bostad och det andra anger antalet kvadratmeter våningsyta för bostad i källaren.
II	Den romerska siffran anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
k	Källarvåning vars storlek får vara högst lika stor som ytan i byggnadens största våning.
3/4 k II	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
u	Vindsvåning, vars yta får uppgå till högst samma storlek som byggnadens största våningsyta
III u 1/2	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
IV (1/2)	Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning som får användas i byggnadens högsta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Högsta höjd för byggnadens vattentak i höjdsystemet N2000.
	Byggnadsyta.
	Riktgivande plats för den fontän som ska flyttas och bevaras.
	Underjordiskt utrymme där man utöver den i planen anvisade byggnadsrätten får bygga skyddsrum, förrådsutrymmen och tekniska utrymmen, bostädernas hjälputrymmen och hobbyrum samt parkeringsanläggningar delvis eller helt under marken. Utrymmena räknas inte in i våningsytan.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Gata.
	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

	Gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik där infart till tomt samt servicekörning är tillåten.
	Riktgivande körförbindelse.
	Riktgivande område reserverat för intern servicetrafik inom området.
	Riktgivande räddningsväg.
	Riktgivande parkeringsplats.
	Siffrorna inom parentes anger de tomter vars bilplatser får placeras till området.
	Del av gatuområdesgräns där infart för fordon inte är tillåtet.
	Konstruktion som skall bevaras
	Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Byggnadens östra takvinkel får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.
	Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas och vars gatufasad inte får ändras. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. De ursprungliga konstruktionerna och fasaderna i byggnaden ska bevaras och de ska vara som utgångspunkt för reparationsarbetena. Byggnadens takvinkel samt takföthöjd ochnockhöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.
	Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för stadsbilden betydelsefull byggnad vars drag som är typiska för dess byggnadstid ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparations- och ändringsarbeten ska fönstrets bågförm och valvets dekorationer i entréhallens trappuppgång samt vinterträdgården bevaras. Byggnadens takfotshöjd får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden
	Skyddad byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande

	<p>material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. I samband med byggnadsåtgärder kan fasaden mot gatan restaureras till sitt ursprungliga utseende. Ingången till affärslokalerna ska placeras mot gatan eller byggnadens ändor. Förändringar i gårdssidans fasad är tillåtna, och dessa ska genomföras i beaktan för den befintliga arkitekturen. Byggnadens takfotshöjd mot gatan får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.</p>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">sr-16</div>	<p>Skyddad byggnad som skall skyddas och som inte får rivras.</p> <p>Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad, vars detaljer och egenskaper i gatufasaden ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparationsoch ändringsarbeten. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Byggnadens takfotshöjd mot gatan får inte ändras. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.</p>
sr-17	<p>Byggnad som skall skyddas och som inte får rivras.</p> <p>Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad. Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. I samband med byggnadsåtgärder kan fasaden mot gatan restaureras till sitt ursprungliga utseende. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.</p>
sr-18	<p>Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull del av byggnad, som inte får rivras.</p> <p>Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Byggnaden fungerar som daggömma för en fladdermuskoloni och är en klass 1 föröknings- och viloplats för fladdermöss. Innan man vidtar sådana reparationseller andra åtgärder som kan försämra platsen med avseende på fladdermöss, ska platsen kontrolleras av en biolog. Om det vid kontrollen konstateras att platsen fortfarande fungerar som föröknings- eller viloplats för fladdermöss, förutsätter vidtagandet av åtgärder ett undantagstillstånd enligt 83 § i naturvårdslagen</p>

sr-19	<p>Kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull del av byggnad, som inte får rivas.</p> <p>Byggnadens reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska det eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Museimyndigheten ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden</p>
	<p>Värdefullt område för stadsbilden.</p> <p>Områdets värden för stadsbilden ska utvecklas och vårdas. Inom området ska ett för stadsbilden förenhetligande byggnadssätt eftersträvas. Området tillhör delvis kulturmiljöområdet av riksintresse Nedre stan i Lovisa (RKY 2009).</p>
	<p>Frisiktsområde.</p> <p>På frisiktsområdet får inte byggas element som skymmer utsikten, såsom höga staket, eller plantera växtlighet som väsentligt skymmer utsikten.</p>

### 5.3.4 Allmänna bestämmelser

#### STADSBILD

Byggnaderna ska passa in i stadsbilden och den byggda miljön och de ska planeras så att arkitekturen motsvarar platsens värde. Vid alla tillståndspliktiga åtgärder samt andra reparations- och ändringsarbeten ska särskild vikt fästas vid att projektet ska passa in i byggda kulturmiljöer av riksintresse samt i en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

Beträffande byggnadernas volymutformning, takformer, färgsättning och fasadmaterial ska utförandet vara högklassigt, balanserat, tydligt samt komplettera och i enlighet med omgivningen. I allt byggande, medräknat gårdsområden, ska särskild uppmärksamhet ägnas åt områdets helhetsbild och historiska stildrag.

Vid all byggnation ska sådana byggnads-, färg- och takmaterial samt fönsterindelning och fönstrens placering användas som passar in i den befintliga stadsbilden. Vid planering av tekniska installationer, staket, fasta reklamstrukturer och belysning samt andra motsvarande strukturer som påverkar stadsbilden ska man också eftersträva en högkvalitativ, enhetlig och miljömässigt naturligt passande utformning.

Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadens fasadmaterial, färgsättning, takform,nock- och takfotshöjd samt höjdnivå för gatan, gården, staketen och annat anges.

I AL-kvartersområdet får bostäder eller kontor inte placeras i vindsvåningarna.

Inom kvartersområdet AL-8 ska den reducerade takvåningen hos de nya byggnaderna mot innergården ha en fasad som är indragen från byggnadens övriga fasad. Ovanpå takvåningen får ingen vind byggas.

Gårdsområdena ska planeras som en enhetlig helhet med avseende av vegetation, konstruktioner, placering av funktioner som gångförbindelser. Gårdsområdenas parkartade karaktär ska bevaras. Obyggda delar av tomten ska planteras.

Utanför byggnadsytorna får fristående lättkonstruktionspaviljonger- eller liknande konstruktioner uppföras med sammanlagt högst 50 m<sup>2</sup> våningsyta.

På AL-kvartersområde ska tomtgränsen förses med ett slutet, täckmålat brädstaket. Murar, portar, staket med mera som är viktiga för att bevara stadsbilden får inte rivas eller stilmässigt förändras utan byggnadstillsynens godkännande. På AL-kvartersområde ska ett enhetligt och tryggt delområde avses för lek och fri vistelse.

I stödmurarna som ska byggas i kvartersområdet ska natursten föredras.

För parkområdet (VP) ska en belysnings- och planteringsplan utarbetas. I planteringsplanen ska klängväxter och rhododendron föredras.

Bygandet av offentliga områden ska passa in stadsbildsmässigt.

#### GRUNDVATTEN- OCH DAGVATTEN

Detaljplaneområdet ligger på ett grundvattenområde av klass 1. På området får inga åtgärder som hotar grundvattnets kvalitet eller mängd vidtas. Vid behov ska utlåtande om åtgärderna begäras från behörig myndighet.

Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av miljöskyddslagens förbud mot grundvattenförorening samt vattenlagens bestämmelser om tillståndsplikt för projekt. Byggnaderna måste grundas på ett sådant sätt att bygandet inte påverkar grundvattennivån eller dess strömmar.

Energibrunnar får inte byggas inom grundvattenområdet. Uppvärmningsoljetankar ska placeras i ett skydds-bassäng antingen under tak eller inomhus i en byggnad. Skydds-bassängens volym ska vara större än volymen av den lagrade uppvärmningsoljan.

Byggarbetsvatten från bygandet av underjordiska utrymmen får inte behandlas eller infiltreras inom grundvattenområdet.

Parkeringsområden samt platser för avfallskärl ska beläggas med ett oljeogenomsläppligt ytskikt eller en konstruktion med grundvattenskydd. Bestämmelsen gäller även källarutrymmen och underjordiska parkeringsutrymmen.

På grundvattenområdet får endast rena takvatten fördröjas och infiltreras. Dagvatten från parkering och andra trafikerade områden ska ledas via oljeavskiljare, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.

På obebyggda delar av tomterna ska genomsläppliga beläggningar föredras. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenhanteringen på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenhanteringen.

#### BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser på kvartersområdena AL-6 och AL-8 är en bilplats per bostad.

På kvartersområdet AL-7/s ska en bilplats per bostad reserveras, men det ska finnas minst två bilplatser inom kvartersområdet.

På AL-kvartersområde ska en bilplats reserveras per bostad, men inom kvartersområdet ska det finnas minst tre bilplatser.

#### RADON

Ett radonsäkert byggande ska beaktas vid byggande på området.

#### ÖVRIGA ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tjältskydden och motsvarande konstruktioner i kvarter 302 får inte sträcka sig in på Mjölnergårds gatuområde.

Vid byggandet på tomt 2 ska hänsyn tas till de underjordiska konstruktionerna till ekonomibyggnaden på tomt 1, som är placerad vid tomtgränsen och som kan sträcka sig in på tomt 2. Vid markarbeten på tomt 2 ska särskild försiktighet iakttas för att säkerställa att grunderna till ekonomibyggnaden på tomt 1 inte skadas.

Byggnadsdelar från de byggnader som ska rivas bör i möjligaste mån återanvändas.

Ett separat bindande tomtindelning ska upprättas för området innan bygglov beviljas.

### **5.3.5 Namngiving**

Det gatuområde som är reserverat för gång- och cykeltrafik och som ligger i den södra delen av planområdet har i detaljplanen fått namnet Mjölnergården. Namnet har sitt ursprung i den lilla röda stuga som ligger i planområdets sydvästra hörn. Stugan fanns på platsen redan före byggandet av Bonga slott och fungerade som bostad för familjen till mjölnaren vid den kvarn som låg på åsen. Byggnaden är svårt skadad och ges därför ingen skyddsbezeichnung i detaljplanen. Den gång- och cykelgata som anvisas på platsen där byggnaden står namnges Mjölnergården för att platsens historia på ett sätt ska leva vidare.

## **6. PLANENS KONSEKVENSER**

### **6.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

#### **6.1.1 Natur**

I referensplanen har den sydligaste lilla ekonomibyggnaden på tomten till Bonga slott föreslagits att rivas. I planen har ingen byggnadsplats anvisats för byggnaden. Två av Alexandersgatans ekonomibyggnader har delvis föreslagits att rivas i referensplanen. De anvisade byggnadsytorna i planen täcker byggnaderna delvis. De byggnader som planeras rivas eller delvis rivas har en fladdermusutredning utförts under hösten 2025 (bilaga 8).

För de byggnader som är planerade att helt eller delvis rivas har en fladdermusutredning gjorts hösten 2025 (bilaga 8). Baserat på utredningen fungerar den ena av de delvis rivningsplanerade byggnaderna som daggömma för en fladdermuskoloni och som klass I föröknings- och viloplats för fladdermöss. I planen finns en bestämmelse om att man innan vidtar sådana reparationseller andra åtgärder som kan försämra platsen med avseende på fladdermöss, ska platsen kontrolleras av en biolog. Om det vid kontrollen konstateras att platsen fortfarande fungerar som föröknings- eller viloplats för fladdermöss, förutsätter vidtagandet av åtgärder ett undantagstillstånd enligt 83 § i naturvårdslagen.

Den andra byggnaden som är delvis planerad att rivas i referensplanen har klassificerats till värdeklass III. Fladdermöss använder platsen sporadiskt för exempelvis vila mellan måltider. Byggnaden har inget lagstadgat skydd för fladdermöss, men den utgör en ekologiskt viktig del av fladdermössens passagevägar och livsmiljönätverk. Utredningen rekommenderar att man bevarar strukturerna så mycket som möjligt. Vid behov kan byggnaden ersättas exempelvis med fladdermusholkar eller andra konstgjorda gömställen för fladdermöss.

I referensplanen gjordes inga fladdermusobservationer i byggnaden som föreslås att helt rivas, och rivningen har därför ingen påverkan på fladdermössen.

Utredningen identifierade också sannolika passagevägar för fladdermöss inom planeringsområdet. Passagevägarnas fladdermusaktivitet har inte kartlagts utan bedömts av experter som en del av den övriga utredningen. Passagevägarna har klassificerats till klass II eftersom en av dem

fungerar som förbindelse till klass I-platsen. Klass II-vägar är betydelsefulla, men inte kritiska. Med planen möjliggjorda nybyggen minskar det skogbevuxna området och ökar belysningen i området, samt särskilt under byggtiden ökar människoaktiviteten och bullret i området. Bygandet påverkar fladdermössens passagevägar negativt. Påverkan kan mildras genom att bevara träd i området, undvika stark belysning nära passagevägarna och planlägga bygandet utanför fladdermössens mest aktiva säsong.

För övrigt har genomförandet av planen inga effekter på naturen.

### **6.1.2 Naturskydd**

En liten del av planområdet hör till Kvarnåsens rekreationsområde som hör till åsskyddsprogrammet. I planen är området anvisat som parkområde.

### **6.1.3 Vattendrag och vattenhushållning, yt- och grundvatten samt beredskap för översvämningsrisker**

Detaljplaneändringsområdet ligger på ett grundvattenområde av klass I. I planen ges bestämmelser för skydd av grundvattnets kvalitet och mängd. Enligt grundvattenutredningen som gjorts på planeringsområdet är grundvattennivån betydligt lägre än höjdnivån för nybyggenas våningar under marknivån, och det planerade bygandet under marknivån anses inte orsaka negativ påverkan på grundvattnet.

Då planen genomförs kommer det att öka den byggda arealen på området, vilket ökar uppkomsten av dagvatten. För att hantera dagvattnet ska vattengenomsläppliga ytmaterial föredras i tomternas obyggda delar. Innan bygglov beviljas för tomten ska en plan för hantering av dagvatten utarbetas, vilken ska inkludera dimensioneringsberäkningar för hanteringen av dagvattnet.

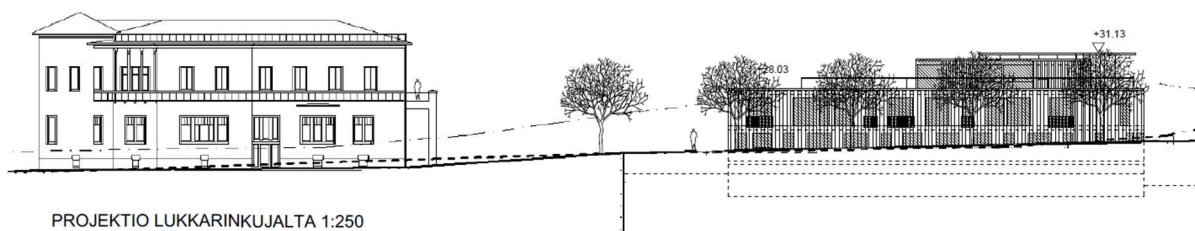
## **6.2 Konsekvenser för landskap och kulturmiljö**

### **6.2.1 Landskap**

Då planen genomförs kommer landskapet att bli mera bebyggt än nu. Det för närvarande obyggda området söder om Bonga slott förändras från ett parklikt område till en byggd miljö. Den nya byggnaden placeras så, att sikten genom tomten förvaras från Klockaregrändens södra och norra del. Byggnadens placering och form möjliggör sikt från gång- och cykelvägen Mjölningränd mot landskapet och Bonga slott. Tomtens parklika karaktär bevaras genom att parkeringen placeras trädrader vid östra och västra kanterna. Kvarnåsen, som reser sig vid sydvästra hörnet av planeringsområdet, bildar en bakgrund till nybygget.

### **6.2.2 Stadsbild**

Det är viktigt för stadsbilden att planen genomförs. Planändringsområdet ligger på en betydelsefull plats i Lovisas historiska centrum. Genom bygandet eftersträvas att det oenhetliga byggnadsbeståndet vid Alexandersgatan ska bli mera enhetligt. Bonga slott och dess omgivning bevaras som ett värdefullt objekt med tanke på kulturhistoria och stadsbild. I planen ges planbestämmelser, att nybyggen på området inte får förvaga områdets kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Antalet våningar för den nya byggnaden söder om Bonga slott har minskats med en våning och byggnaden har angets en högsta höjdnivå för yttertaket i planförslagskedet. Detta innebär att den nya byggnaden som möjliggörs av planen tydligt kommer att vara underordnad Bonga slott (Figur 6-1 och Figur 6-2). I planen finns en bestämmelse om att den övre våningen av nybyggnaden ska byggas indragen från den övriga fasaden och ingen vind får byggas ovanpå den reducerade takvåningen.



**Figur 6-1. Projektion av Klockaregränden. Till vänster Bonga slott och till höger söderut planerat nybygget (Arkkithehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025)**



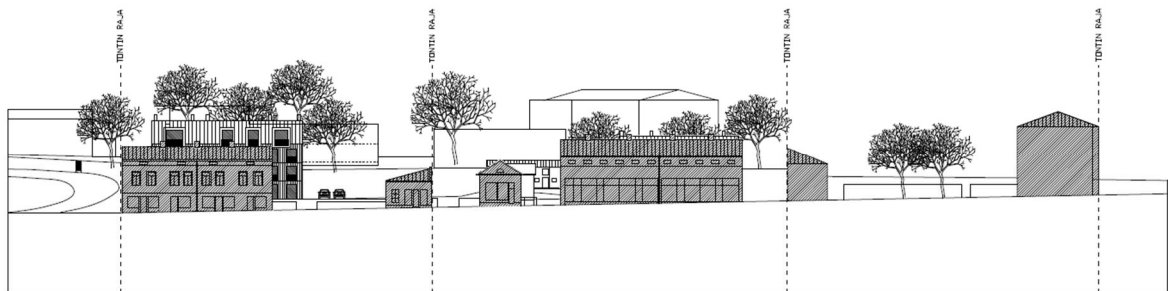
**Figur 6-2 Syn från Kvarnåsen mot planeringsområdet. Till vänster Bonga slott och till höger planerade nybygget (Arkkithehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025).**

Byggnaderna längs Alexandersgatan bevaras antingen helt eller delvis. Planen tillåter återställning av fasaderna mot Alexandersgatan i de delar där förändringar har gjorts. Antalet våningar för den nybyggnaden på innergården till tomt 2 / Alexandersgatan 2 har minskats med en våning i förslagskedet, vilket innebär att nybyggnaden inte syns från Alexandersgatan eller från den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön *Lovisa Esplanaden*. En illustrationsbild har gjorts från torget som tillhör *Lovisa Esplanaden* mot planeringsområdet där endast takåsen på den nordligaste nybyggnaden syns (Figur 6-3). Gatubilden längs Alexandersgatan påverkas inte nämnvärt eftersom de befintliga byggnaderna längs gatan bevaras (Figur 6-4). Den norra nybyggnaden på innergården syns inte från Alexandersgatan. Endast den översta delen och en liten del av fasaden på den södra byggnaden syns. Illustrationsbilden från riktningområdet för den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön *Lovisa nedre stan* från korsningen mellan Alexandersgatan och Karlskronaboulevarderna visar att den södra nybyggnadens sydända syns bakom den befintliga byggnaden längs Alexandersgatan, men den orsakar inga betydande förändringar i gatubilden (Figur 6-5).

Sträckningen av Alexandersgatan för tomt 2 och 3 har i planen angetts som ett stadsbildsmässigt värdefullt område, vars värden ska utvecklas och vårdas samt sträva efter ett byggnadssätt som förbinder stadsbilden. Dessutom har allmänna bestämmelser om byggnadens anpassning till omgivningen, byggnadssättet och genomförandet av allmänna områden angetts i planen. Nybygget i området genomförs med hänsyn till områdets värden och byggandet anpassas till stadsbilden i området.



**Figur 6-3** Sikt från Mannerheimsgatan över Lovisa torg mot planeringsområdet. Alexandersgatan är belägen mellan de två gula byggnaderna. Det nordligaste nybyggets taknock syns lite mellan den lägsta gula byggnaden och trädet (Arkkittehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).



Alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin

**Figur 6-4.** Referensplanens snittbild längs Alexandersgatan (Arkkittehtitoimisto Iiro Mikkola 2025)



**Figur 6-5** Siktbild från referensplanen av Alexandersgatans och Karlskronabulevardens korsning mot planeringsområdet (Arkkitheittioimisto Iiro Mikkola 2025).

Efter att detaljplaneförslaget varit framlagt till påseende har planområdet utvidgats norrut. Skyddsbestämmelserna för byggnaderna på den tillkommande tomten förblir i huvudsak oförändrade. Källarvåningens och vindens våningsytor i huvudbyggnaden har uppdaterats. Användningen av huvudbyggnadens vind har undersökts. I detta fall skulle arrangemanget av utrymningsvägar och fönsteröppningar enligt föreskrifterna oundvikligen leda till skadliga förändringar av den skyddade fasaden. Av denna anledning är användningen fortfarande begränsad som i den gällande detaljplanen.

Antalet våningar på den östra gaveln av ekonomibygnaden vid tomtens södra sida mot gatan höjs i detaljplanen med en vindsvåning, där det inte får inredas bostads- eller kontorsutrymmen. Vindsvåningen möjliggör placering av affärsutrymmen på andra våningen. På grund av byggnadens närhet söder om ekonomibygnaden skulle det vara problematiskt att genomföra fönster enligt föreskrifterna, varför användningsändamålet för vindsvåningen har begränsats. Ändringen ska genomföras så att byggnadens takform och särdrag bevaras samt med användning av ursprungliga eller motsvarande byggnadsmaterial, vilket minskar ändringens inverkan på stadsbilden.

### **6.2.3 Byggt kulturmiljö och fornminnen**

Genomförandet av planen har effekter på den byggda kulturmiljön. Bonga slott har anvisats som en skyddad byggnad som inte får rivas, och tomten till Bonga slott har angetts som en stadsbildsmässigt värdefull helhet där omgivningen bevaras. Att flytta den för gång- och cykeltrafik reserverade gatan från tomten till Bonga slott till planeringsområdets södra kant är en bättre lösning ur kulturhistoriska värden än förbindelsen genom tomten till Bonga slott. Vid tomtens västra gräns ligger en stadsbildsmässigt viktig stenmuren som kan renoveras eller ersättas. Murens naturstensmaterial ska bevaras. Vid tomtens västra gräns finns också en gammal, metallisk elstolpe som ska bevaras. Stolpen kan flyttas till en ny plats. På tomten finns en bevarad fontän, som planen har anvisat en riktgivande ny plats för.

I den gällande detaljplanen definieras en liten, träbyggnad i planeringsområdets sydvästra hörn som skyddad, men enligt byggnadshistorisk utredning är den mycket skadad, och därför har ingen skyddsbestämmelse angetts för byggnaden i detaljplanändringen.

Byggnaderna i tomt 2 och 3 längs Alexandersgatan samt de norra byggnaderna mellan dessa vinkelrätt mot gatan har angetts som byggnader som skall skyddas och som inte får rivas. Fasadändringar har gjorts på tomt 2 byggnader och planen innehåller en bestämmelse om att fasaden mot gatan kan återställas till sitt ursprungliga skick. Ändringar tillåts på fasaderna mot innergården för byggnaderna vinkelrätt mot gatan, vilka ska genomföras med respekt för den befintliga arkitekturen. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användnings- och utvecklingsmöjligheter för byggnaderna. Byggnadernas takfotshöjd mot gatan får inte ändras.

Den södra av de byggnader som är vinkelrätt mot Alexandersgatan på tomt 3 samt innergårdens ekonomibyggnad på den norra tomten på tomt 2 har anvisats som en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull del av byggnaden, som inte får rivas. Från byggnaden längs Alexandersgatan har den stadsbildsmässigt betydelsefulla ursprungliga delen från tidigt 1900-tal mot gatan anvisats för bevarande. Byggnaden utvidgades senare under 1900-talet mot innergården. Utbyggnadsdelen är inte lika betydelsefull ur arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt perspektiv som den ursprungliga delen mot gatan och anses därför inte behöva någon skyddsbestämmelse. Den norra tomtens innergårdsekonomibyggnad har en sydända gjord av timmer, som till största delen har bevarats i sitt ursprungliga skick, vilket anvisats som skyddad. För den brädfodrade nordändan har förändringar gjorts och en del av ändan har redan tidigare rivits. Den norra tomten nordost om Alexandersgatan bevarar gårdshelhetens ursprungliga och för empiretiden typiska disposition, där det förutom huvudbyggnaden finns uthus placerade längs gårdens kanter.

Sträckningen av Alexandersgatan på tomt 2 och 3 har i planen angetts som ett stadsbildsmässigt värdefullt område, vars stadsbildsmässiga värden ska utvecklas och vårdas. Sträckningen av Alexandersgatan ska sträva efter ett byggnadsätt som förbinder stadsbilden. Den södra byggnaden ligger vid Karlskronaboulevardens slutpunkt och är en del av den nationellt betydelsefulla kulturmiljön i Lovisa nedre stad. Från den nationellt betydelsefulla kulturmiljön i Lovisa Esplanaden öppnas en utsikt mot Alexandersgatan från norr. Allmänna bestämmelser om stadsbilden i detaljplanändringen syftar till att säkerställa att nybygge samt reparations- och ändringsarbeten passar in i betydande kulturmiljöer.

I föregående avsnitt, effekter på stadsbilden, har illustrationsbilder presenterats för nybygge som möjliggörs av planen och som syns från de byggda kulturmiljöområdena av riksintresse *Lovisa Esplanaden* och *Lovisa nedre stan* (Figur 6-3 och Figur 6-4). *Lovisa Esplanaden* representerar stadsbyggnadsidealerna från mitten av 1800-talet. Nybygge möjliggjord av planen försämrar inte områdets värden. Till följd av utvidgningen av planområdet sträcker sig den norra delen av planområdet in på RKY-området *Lovisa esplanad*. Den byggnad som ligger inom RKY-området anvisas som skyddad, och genomförandet av detaljplanen försvagar inte områdets värden.

Värdena för Lovisas nedre stad grundar sig på den enhetliga och välbevarade stadsstrukturen, detaljplanen och byggnadsbeståndet från 1700-talet. Områdets långa och raka utsikter börjar öster om planeringsområdet från Karlskronaboulevarden mot söder längs Drottninggatan och Mariegatan och förenas kilformigt i söder vid Saltbodtorget. Genomförandet av planen försämrar inte dessa värden.

Planeringsområdet tillhör det landskapsmässigt betydelsefulla området Lovisaås och -åsens kulturmiljö, vars värden tydligt baseras på den i landskapet igenkännliga långsträckt åsen. Kulturmiljöområdet är en stor helhet som sträcker sig från norra delen av Lovisa stad genom staden till de södra byarna Köpbacka och Råfsby. Genomförandet av planen försämrar inte kulturmiljöområdets värden.

Det finns inga fornlämningar i området.

### **6.3 Konsekvenser för byggd miljö**

#### **6.3.1 Samhällsstruktur**

Detaljplaneändringen förenhetligar samhällsstrukturen, områdesanvändningen effektiveras och den befintliga centrumstrukturen kompletteras. Planen förverkligar en struktur för hållbar utveckling som utnyttjar närheten till den befintliga stadsstrukturen, kommunaltekniken, skolorna och servicen. Planen skapar service i centrum genom att bevara affärslokaler i gatuplanet samt skapa nya bostäder och öka antalet invånare som utnyttjar servicen i centrumområdet.

#### **6.3.2 Boende**

Då planen förverkligas kommer det att möjliggöra ökat boende på en central plats alldeles i Lovisa centrum. Närheten till service skapar en god boendemiljö för människor i alla åldrar, både ensamboende och familjer.

#### **6.3.3 Service**

Då planen förverkligas ger det möjlighet för små specialaffärer och kaféer att bli kvar i affärslokalerna vid Alexandersgatan. Ökat antal invånare i centrumområdet bidrar till att bevara servicen samt ökar i någon mån efterfrågan på service och behovet av social- och hälsovårdstjänster.

#### **6.3.4 Rekreation**

Då planen genomförs blir Kvarnåsens rekreativområde lättare nåbart via den nya gång- och cykelvägen som ska byggas.

#### **6.3.5 Trafikreglering och trafiksäkerhet**

Området ligger alldeles intill servicen i Lovisa centrum. Därför finns det mindre behov av att använda personbil för att uträtta dagliga ärenden, och gång- och cykeltrafiken får en större roll. Det ökade antalet invånare ökar i lite trafikmängden på Alexandersgatan, men förändringen påverkar inte Alexandersgatan trafikreglering eller trafiksäkerhet.

Då gatan för gång- och cykeltrafik byggs mellan Terrassgatan och Klockaregränd blir den en viktig förbindelse från hamnen till Kvarnåsen. Då Mjölnergänd byggs kommer den att förbättra trafiksäkerheten på Brandensteinsgatan i norr, speciellt för skoltrafik, då en del av Brandensteinsgatans gång- och cykeltrafik flyttas till Mjölnergänd.

#### **6.3.6 Miljöskydd och miljöstörningar**

Att planen genomförs påverkar inte miljöskyddet. I planeringsområdet har inga miljöstörfaktorer identifierats.

### **6.4 Övriga konsekvenser**

#### **6.4.1 Ekonomi**

Då planen förverkligas byggs nya bostäder för cirka 60–90 nya invånare på området samt nya affärslokaler i centrumområdet, vilket har en positiv inverkan på stadens ekonomi. Eftersom området byggs alldeles i närheten av kommunalteknik, vägar och service, minskas stadens kostnader då planområdet ska förverkligas.

#### **6.4.2 Näringsliv och företagsverksamhet**

Genomförandet av planen ökar antalet invånare i centrala Lovisa, vilket indirekt påverkar näringslivet och företagandet positivt. Ökningen av antalet invånare i centrala området bidrar till att bevara befintliga näringar och företag, samt stödjer uppkomsten av nya. Genomförandet av planen bevarar affärslokaler i området och möjliggör nya affärslokaler, vilket skapar möjligheter för företagande i centrala området.

#### **6.4.3 Hälsa och säkerheten**

Då bygglov beviljas på området ska radonsäkert byggande iakttas.

#### **6.5 Miljöstörningsfaktorer**

I planeringsområdet har inga miljöstörningsfaktorer identifieras. Trafikbullret från Alexandersgatan orsakar inget behov av bullerbekämpning på planeringsområdet.

#### **6.6 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen**

##### *Fungerande samhällen och hållbara färdstätt*

Planändringen bidrar till en enhetligare samhällsstruktur genom att den bygger på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar den nuvarande stadsstrukturen. Planändringen stöder befolkningsutvecklingen genom bostadsproduktion. Områdets bostäder och service är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper. Planändringen gör det lättare att nå Kvarnåsens rekreativområde via gång- och cykelvägen.

##### *En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar*

Genom planändringen skyddas Bonga slott, som är värdefullt med tanke på kulturhistoria, arkitektur och stadsbild, liksom även områdets helhet som är värdefull med tanke på stadsbilden. Området längs Alexandersgatan är betydelsefullt för stadsbilden och hör delvis till Nedre stan i Lovisa, som är ett kulturmiljöområde av riksintresse. I planen är området längs Alexandersgatan anvisat som ett område som är värdefullt för stadsbilden och byggnaderna vid gatan att vara skyddade.

#### **6.7 Förhållande till landskapsplanen**

Planen följer den godkända etapplandskapsplanen. Planeringsområdet ligger i en utvecklingszon för tätortsfunktioner där samhällsstrukturen ska effektiviseras i den nuvarande strukturen, i synnerhet med fokus på centrumen och stationsområdena, och förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik ska förbättras. Planen har utarbetats med beaktande av landskapsplanläggningen och planerna står inte i strid med varandra

#### **6.8 Förhållande till generalplanen**

I gällande delgeneralplan är planeringsområdet område för centrumfunktioner (C) när det gäller tomterna som gränsar till Alexandersgatan och område för service och förvaltning (P) beträffande Bonga slott och tomten söder om det. I detaljplanen är planeringsområdet anvisat som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Detaljplaneändringen står delvis i strid med beteckningen för service och förvaltning i generalplanen, eftersom även boende har anvisats för området i detaljplanen. Generalplanen upprättades för över 20 år sedan och markanvändning enligt planen har inte förverkligats. Områden som i generalplanen har anvisats huvudsakligen för service- och förvaltningsändamål förekommer i stor omfattning, och för alla dessa områden har det inte uppkommit eller bibehållits en huvudsaklig användning som motsvarar generalplanebeteckningen. Den vanligaste användningen har varit bostadsändamål när detta har varit önskvärt med hänsyn till stadsstrukturen. Generalplanens styrande effekt har därmed försvagats och i detaljplanen kan områdets användningsändamål preciseras, så länge

lösningen uppfyller innehållskraven enligt områdesanvändningslagen (AKL) 39 § och anpassas till generalplanens helhet.

Vid utarbetandet av en generalplan ska följande beaktas (39 § markanvändnings- och bygglagen):

1. samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiska effektivitet och ekologiska hållbarhet,
2. utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen,
3. bostadsbehoven och tillgången till service,
4. möjligheterna att ordna trafiken, särskilt kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafik, samt energi-, vatten- och avfallshanteringen på ett ändamålsenligt och med hänsyn till miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
5. möjligheterna att skapa en trygg, hälsosam och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,
6. verksamhetsförutsättningarna för kommunens näringsliv,
7. minskningen av miljöolägenheter,
8. vårdandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena, samt
9. tillräcklig tillgång till områden som lämpar sig för rekreation.

De omständigheter som avses i 2 mom. ska utredas och beaktas i den omfattning som generalplanens styrningsmål och noggrannhetsnivå förutsätter. Generalplanen får inte orsaka markägaren eller någon annan rättsinnehavare oskälig olägenhet.

Vid utarbetandet av detaljplanen har ovan nämnda omständigheter beaktats, och detaljplanen uppfyller generalplanens innehållskrav.

Placering av bostäder i området är motiverat, då det finns behov av bostadsproduktion i området. Bostäderna placeras som en del av den befintliga samhällsstrukturen, nära service och kollektivtrafik, vilket stödjer tillgängligheten till service och hållbar rörlighet. Den ökande befolkningen ökar efterfrågan på service och förbättrar näringslivets verksamhetsförutsättningar. Bostadsbyggandet anknyter till befintliga trafikförbindelser och kommunaltekniknätverk. Detaljplanen möjliggör en trivsamt och säker boendemiljö och förbättrar förbindelsen till grönområdet vid Kvarnåsen. Planen beaktar värdena i områdets byggda miljö, samt landskaps- och naturvärden. Anvisningen av bostadsområden i området anpassar sig till generalplanens helhet, då bostadsområdet fortsätter direkt söder om detaljplaneområdet.

I generalplanen är Bonga slott, gårdsbyggnaden i det södra hörnet av planeringsområdet och den nordligaste av byggnaderna på Alexandersgatans innergård utmärkta som byggnader som ska skyddas i detaljplan (sr). I detaljplaneändringen anges Bonga slott som skyddad byggnad, som inte får rivas. Bonga slotts gårdsbyggnad har i den byggnadshistoriska utredningen konstaterats vara svårt murken. Därmed anvisas ingen skyddsbestämmelse för byggnaden i detaljplaneändringen. Innergårdens ekonomibyggnad på Alexandersgatan anvisas i detaljplaneändringen som en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull del av byggnaden. Markeringen gäller byggnadens södra ände, som i stora drag har bevarat sin ursprungliga form. För den senare byggda regelkonstruktionen vid den norra änden har ingen skyddsbestämmelse föreslagits.

Alexandersgatans nordligaste och sydligaste byggnad är i delgeneralplanen utmärkta som stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr). Dessa berörs av bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den inte kan repareras, ska särskild vikt fästas vid att en*

*byggnad i dess ställe ska passa in i stadsbilden och vara av god arkitektonisk kvalitet".* I detaljplanen är byggnaderna utmärkta som skyddade byggnader som inte får rivas. Byggnaderna är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefulla. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detaljer och egenskaper i den södra byggnadens gatufasad bevaras. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. För fasaden mot gården godkänns förändring, som beaktar befintlig arkitektur. Husens takfotshöjd får inte ändras. Museimyndigheterna ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Beträffande den norra byggnadens fasad mot gatan kan med i samband byggåtgärder restaureras till ursprungsskick. Affärslokalernas ingång ska placeras mot gatan eller ändan av byggnaderna.

Den södra av de i förhållande till Alexandersgatan vinkelräta byggnaderna, anges i delgeneralplanen som en byggnad stöda stadsbildens enhetlighet eller på annat sätt är beaktansvärd (su). Byggnaden berörs av bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas utan tillstånd från byggnadsnämnden och motiverande skäl. Ny-, ut- och reparationsbyggnad ska beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer och fasader genomföras så att präglande stildrag för områdets enhetlighet tillämpas"*. Byggnadens stadsbildsmässigt betydelsefulla ända mot gatan har i detaljplanändringen anvisats som en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull del av byggnaden.

Placeringen av tillkommande byggnader skapar en fungerande och enhetlig helhet. Nybygge regleras i detaljplaneändringen med planbeteckningar och -bestämmelser. Området längs Alexandersgatan är i detaljplaneändringen anvisat som ett värdefullt område för stadsbilden. På området ska ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden eftersträvas.

I delgeneralplanen finns en allmän bestämmelse om att ändrings- och nybyggnation i fråga om historia och stadsbild ska passa in i sin miljö, respektera stildrag som hör till omgivningens uppkomsttid samt förenhetliga miljön. Bestämmelsen gäller både tomternas huvudbyggnader, ekonomibyggnader, staket och andra byggnader, samt byggandet, belysningen och möbleringen av gator, parker och andra allmänna områden. Dessutom har en allmän bestämmelse införts om att vid ändringar i områdets detaljplaner och när rivningslov ansöks, ska behovet av att skydda ekonomibyggnader och andra mindre byggnader, byggnadsverk och strukturer på tomterna noggrant undersökas, med beaktande av deras inverkan på det totala värdet för de byggda kvarteren och tomterna. Områdets värdefulla egenskaper och historiska bakgrund ska beaktas vid byggandet av hus, byggnadsverk samt gator och parker och andra allmänna områden. I detaljplaneändringen har det fästs särskild vikt vid dessa och planbeteckningar och bestämmelser styr hur området förverkligas.

Tomten till Bonga slott har i detaljplanändringen anvisats som ett område där omgivningen bevaras. Vid tomtens västra gräns ligger en stadsbildsmässigt viktig stenmuren som kan renoveras eller ersättas. Murens naturstensmaterial ska bevaras. Vid tomtens västra gräns finns också en gammal, metallisk elstolpe som ska bevaras. Stolpen kan flyttas till en ny plats. På tomten finns en bevarad fontän, som planen har anvisat en riktgivande ny plats för.

## 7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Förutom detaljplanen styrs planeringen av området av Lovisa stads byggnadsordning och miljöskyddsbestämmelser. För ett av genomförandesätten av detaljplaneändringsområdet har en

referensplan utarbetats (bilaga 3). För gång- och cykelvägen har det gjorts ett utkast till utrymmesreservering samt utkast till längdprofil och typtvårsnitt.

### **7.2 Genomförande och tidsplan**

Planområdet kan börja förverkligas då planen har vunnit laga kraft.

### **7.3 Uppföljning av genomförandet**

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av planområdets genomförande.

**Lovisa 17.6.2026**

**Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen**

Marko Luukkonen  
Stadsplaneringschef

Perttu Huhtiniemi  
Planingenjör

**Lahtis 17.6.2026**

**Ramboll Finland Oy**

Heta Tuunanen  
Planläggare

## BILAGOR

- Bilaga 1** Program för deltagande och bedömning, 18.1.2022, uppdaterad 4.12.2025.
- Bilaga 2** Planutkastskedets responsrapport, 28.11.2025
- Bilaga 3** Referensplan för tomterna 23, 36 och 37. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 25.11.2025.
- Bilaga 4** Byggnadshistorisk utredning av byggnaderna i kvarteren 302 och 325. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018.
- Bilaga 5** Byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Lovisa stad. 16.8.2019.
- Bilaga 6** Promemoria från myndigheternas samråd i inledningsskedet 18.6.2018.
- Bilaga 7** Grundvattenundersökning, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020.
- Bilaga 8** Fladdermusutredning 2025. Ramboll Finland Oy, 31.10.2025.
- Bilaga 9** Prememoria av arbetsförhandling 17.9.2025.
- Bilaga 10** Bonga slots Mjölmarstugans dokumentationsmaterial 27.4.2026
- Bilaga 11** Lovisa ås kvarter 302 dagvattenutredning 24.3.2026
- Bilaga 12** Svaromål för förslagsskedets respons