

Lovisa stad

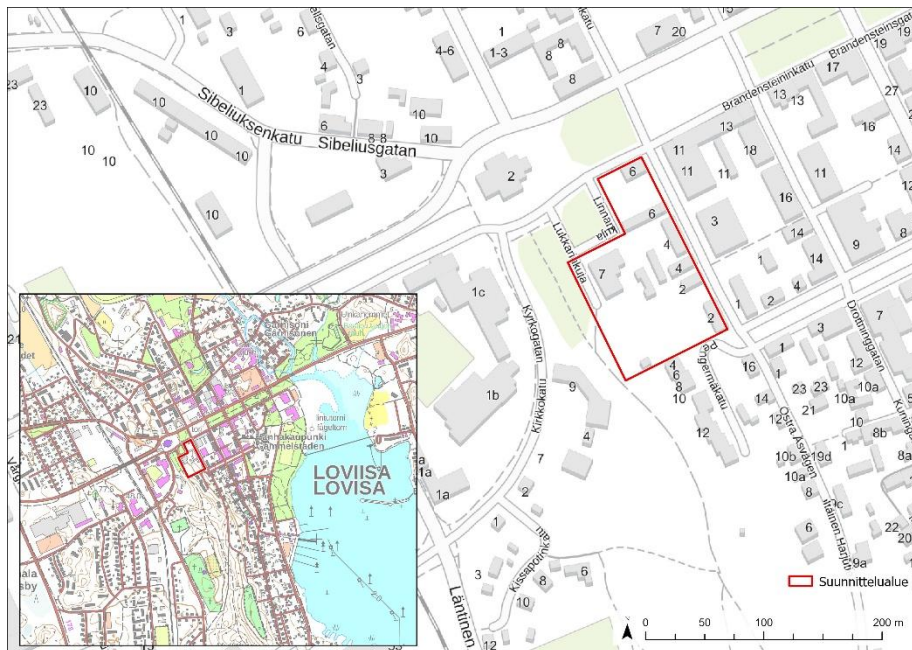
Detaljplaneändring, fastigheterna 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 och 434-3-3-37

Program för deltagande och bedömning

18.1.2022, uppdaterad 4.12.2025 och 17.6.2026

Programmet för deltagande och bedömning är ett lagstadgat (AKL 63 §) dokument i anslutning till uppgörande av en plan. I dokumentet presenteras ett program för förfarandet för deltagande och växelverkan som kommer att följas då planen utarbetas samt hur planens konsekvenser kommer att bedömas.

1. Läge och nuvarande situation



Planområdets läge och preliminär avgränsning på kartan.

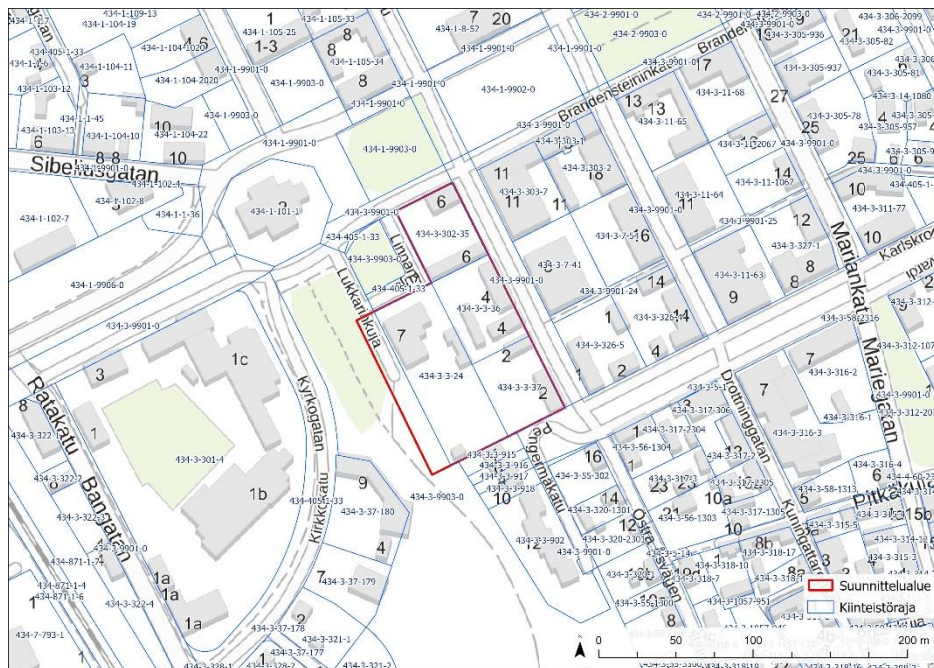
Planeringsområdet ligger på västra sidan om Lovisaviken på centrumområdet vid Alexandersgatan. Planeringsområdet omfattar cirka 1,28 ha. Planeringsområdet ligger på västra sidan om Lovisaviken i centrum mellan Alexandersgatan och parken intill Klockaregränd. Områdets norra sida avgränsas av Brändensteinigatan och södra delen av Terrassgatan. I nordväst gränsar området till parken som kantar Klockaregränd och i sydväst till rekreationsområdet söder om parken.

En del av planeringsområdet utgör en del av en värdefull kulturmiljö av riksintresse, Nedre stan i Lovisa, samt ett område med kulturmiljö som är av intresse på landskapsnivå, Lovisaåns och -åsens kulturlandskap. Strax norr om planeringsområdet finns ett byggt kulturmiljöområde av riksintresse, Esplanaden i Lovisa, och cirka 300 meter längre norrut finns Lovisa landfästning.

Planeringsområdet ligger på grundvattenområdet Bryggeribacken (0158555), som är viktigt för vattenförsörjningen. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga naturskyddsområden.

Detaljplaneändringen gäller fastigheterna 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 väster om Alexandersgatan i Lovisa centrum.

Vid Slottsgränd (434-3-3-24) finns ett jugendslott som byggdes 1904–1906 och fungerar som ateljé och museum. Slottet har senare ändrats till patricierpalats. Där finns också fristående byggnader som hör till slottet. På adressen Alexandersgatan 2 (434-3-3-37) finns två byggnader samt en parkeringsplats. I den ena byggnaden finns ett konditori-kafé. På Alexandersgatan 4 (434-3-3-36) finns också två byggnader och en ekonomibyggnad som står tom. På den nordligaste tomten på adressen Alexandersgatan 6 / Brandensteinsgatan 9 finns två byggnader, varav i ena finns ett kafé.



Planområdets fastighetsgränser samt nummer.

2. Syfte

Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att anvisa tomterna 24, 36 och 37 till effektivare användning för bostäder. I gällande detaljplan finns en gång- och cykelväg anvisad mellan kvarter 302 och 325. Med detaljplanen har man för avsikt att flytta gång- och cykelvägen till södra kanten av planeringsområdet, till Terrassgatans sida och kanten av tomt 37. I samband med planändringen undersöks mängden tilläggsbyggnation och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

3. Nuvarande planeringssituation

3.1 Planläggning

3.1.1 Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som utgör en del av helheten Nylandsplanen 2050. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och etapplandskapsplanerna vann laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

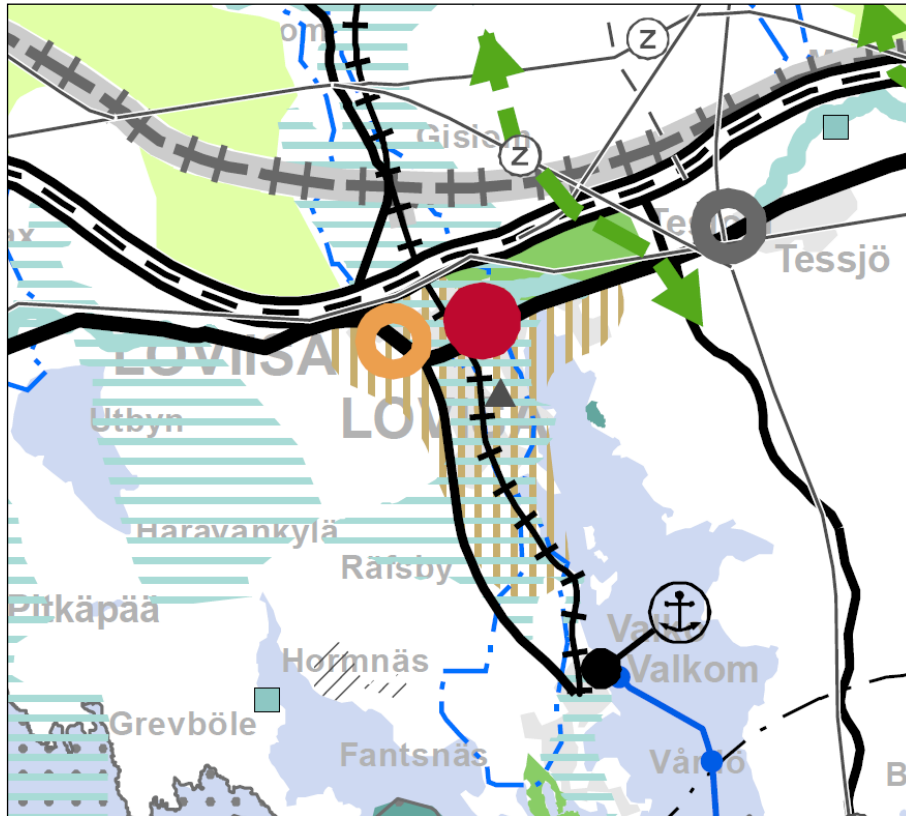
I den landskapsplanen ligger planeringsområdet i en utvecklingszon för tätortsfunktioner (brun vertikal linjering), alldeles i närheten av området för centrumfunktioner (röd cirkel). Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras i den nuvarande strukturen, i synnerhet med fokus på centrum- och stationsområdena, och förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik ska förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet för boende, arbetsplatser, service och grönsstruktur

där miljöns särskilda värden beaktas. De mera detaljerade behoven av områdesreservering i anslutning till utvecklingen av zonen och andra arrangemang för områdesanvändningen ska undersökas i en mera detaljerad planering.

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 rekreativomöjligheter 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 dessutom 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 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 vattenanskaffningsbruk. 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 grundvattenförekosten 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).



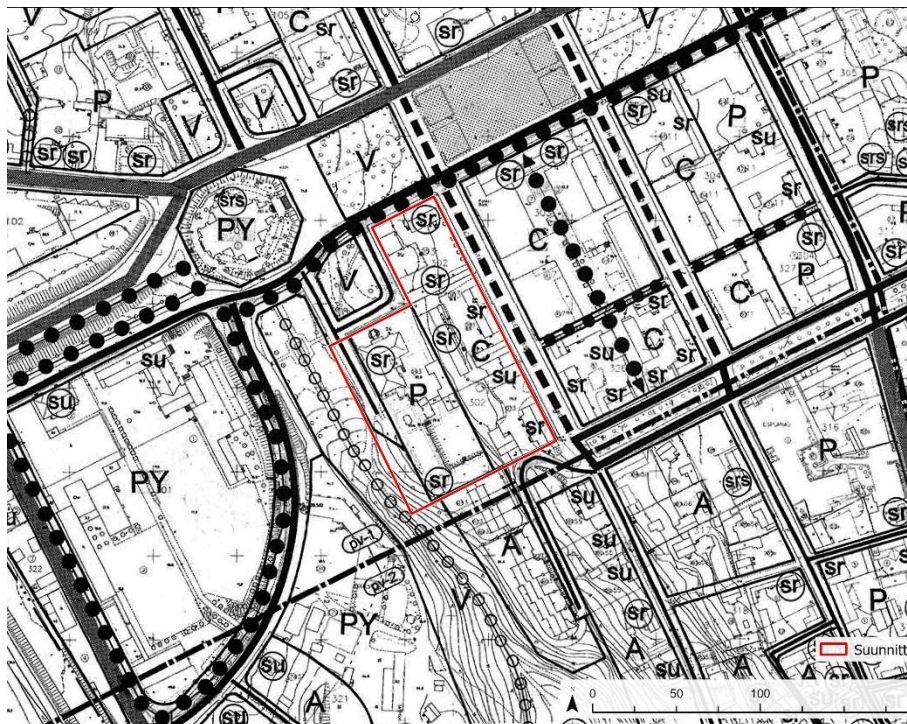
Utdrag ur Östra Nylands etappplanskapsplan.

3.1.2 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:

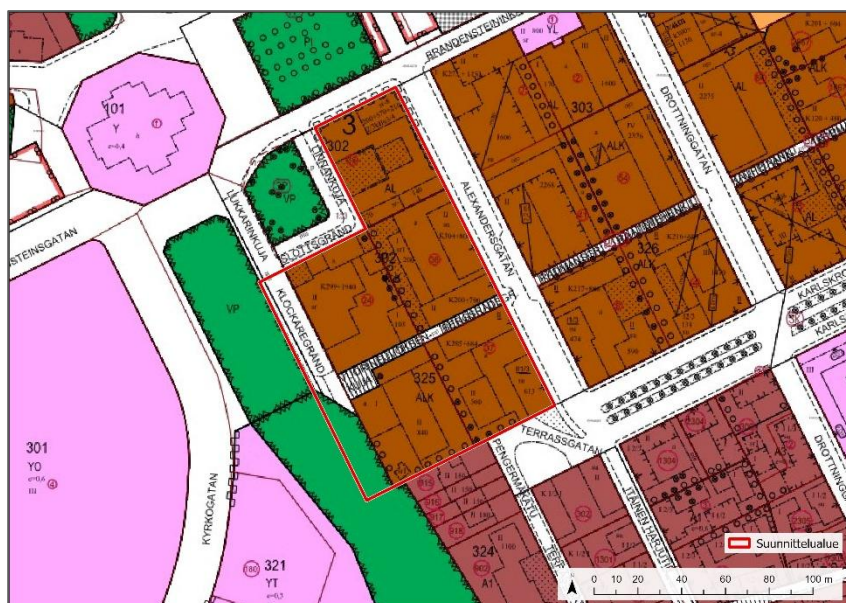
C	Område för centrumfunktioner
P	Huvudsakligen område för service och förvaltning
(sr)	Byggnad som är skyddad genom detaljplan
(su)	Byggnad som i detaljplanen konstaterats stöda stadsbildens enhetlighet eller på annat sätt är beaktansvärd
sr	Byggnad som är värdefull för stadsbilden, arkitektoniskt eller 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 stadsbilden och vara av god arkitektonisk kvalitet.



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

3.1.3 Detaljplan

På planeringsområdet finns tre gällande detaljplaner. På kvartersområde 325 och kvartersområde 302 tomter 24 och 36 gäller detaljplanen för Lovisas 3:e stadsdel från 1986 (AM3-9). I den är kvartersområdena anvisade som kvartersområde för kombinerade affärs- och flervåningsbostadshus (ALK). I områdets sydvästra hörn finns gällande detaljplaneändring från 1998 (AM 3-15) där grönområdet väster om kvarter 325 är anvisat som rekreationsområde (V). På den nordligaste tomten i kvarter 302 gäller en ändring av detaljplanen för en del av kvarter 302 (Brandensteinsgatan 9 / Alexandersgatan 6) från år 2015. Tomten har anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).



Utdrag ur uppdaterad detaljplan och avgränsning av planeringsområdet

3.2 Utredningar och planer som rör planeringsområdet

Utredningar som utnyttjas i detaljplanen är:

Arkitekturplanering

- Projektplan för tomterna 24, 36 och 37. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 25.11.2025

Utredningar av byggnadshistoria

- Byggnadshistorisk utredning av byggnaderna i kvarteren 325 och 302. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy. 4.6.2018.
- Byggnadshistorisk utredning av Bonga slott, Lovisa stad. 16.8.2019.
- Mjölmarstuga dokumentationsmaterial, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 27.4.2026

Utredningar av natur- och rekreationsområden

- Fladdermusutredning på detaljplaneområdena i Lovisa 2008, Faunatica Oy, 2009
- Fladdermusutredning 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025

Andra utredningar, anvisningar och planer

- Inventering av gång- och cykelvägar i Lovisa stad, Lovisa stad, 2012
- Lovisa stads översvämningstrategi, Ramboll Finland Oy, 2010
- Grundvattenundersökning, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Lovisa ås kvartersområde 302 dagvattenutredning, Ramboll Finland Oy, 24.3.2026

3.3 Beslut och avtal

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

4. Konsekvensbedömning

Vid beredning av planen bedöms hur miljön påverkas om planen fullföljs. Konsekvensbedömningen baseras på befintliga utredningar, kartinformation och terränggranskningar. I konsekvensbedömningen presenteras också principerna för hur eventuella negativa konsekvenser ska förhindras eller minskas.

Då planen utarbetas inriktas konsekvensbedömningen på:

- Samhällsstrukturen
- Stadsbilden
- Landskapet
- Kulturmiljön
- Boendet
- Servicen
- Trafikregleringen och trafiksäkerheten
- Miljökonsekvenser
- Eventuella andra konsekvenser

5. Intressenter i planeringsarbetet på området

Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt framföra åsikter och ge utlåtanden om planen. Planprojektets intressenter är enligt 62 § i AKL:

Alla vilkas boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av planen:

- de boende på planeringsområdet och i dess omgivning
- planeringsområdets markägare och användare
- Lovisa stadsmyndigheter och förvaltningar:
 - Näringslivs- och landsbygdsnämnden
 - Tekniska nämnden
 - Byggnads- och miljönämnden
 - Bildningsnämnden
 - Kultur- och välfärdnämnden

Myndigheter vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen:

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Borgå museum, Östra Nylands landskapsmuseum (kulturmiljö)
- Östra Nylands räddningsverk
- Borgå miljöhälsosektion

Bolag på området:

- Affärsverket Lovisa Vatten
- LPOnet Oy
- Borgå Energi Ab
- Kymmenedalens Elnät Ab
- Telia Finland Oyj
- Rosk´n Roll

Föreningar och andelslag på området:

- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening rf
- Finlands naturskyddsförbund, Nylands distrikt
- Lovisa kultur- och miljööreelse

Intressentförteckningen korrigeras och kompletteras vid behov medan planeringen framskrider.

6. Hur deltagande och samverkan ordnas

Meddelande om planläggningsstart och att programmet för deltagande och bedömning och en plan för planläggningen är framlagda ges i berednings- och förslagsskedena i:

- Loviisan Sanomat
- Nya Östis
- Kundservicekontoret Lovinfo
- på stadens webbplats www.lovisa.fi

6.1 Planläggningsstart samt program för deltagande och bedömning (PDB)

Arbetet med detaljplaneändringen har startat på initiativ av en privat markägare. Myndighetssamråd i inledningsskedet (MBL 66 §) ordnades 18.6.2018.

Planändringen kungjordes anhängiggjord i samband med planläggningsöversikten 2018. Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt samtidigt med planutkastet.

Intressenter och stadens invånare kan framföra sina åsikter om PDB. Åsikterna ska framföras muntligt eller skriftligt till Lovisa stad senast innan förslaget till detaljplan framläggs offentligt.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planläggningsarbetets gång.

6.2 Detaljplanens beredningsskede (utkastskedet)

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att lägga fram detaljplanens beredningsmaterial 27.1.2022 §6. Planens beredningsmaterial var framlagt 18.3.-18.4.2022.

Intressenter och stadens invånare kan framföra sina åsikter om detaljplanens beredningsmaterial muntligt eller skriftligt innan framläggningen avslutas. I planens beredningsskede begärs förhandsutlåtanden av myndigheter och samfund som är centrala med tanke på planen. Dessa finns uppräknade i PDB i kapitel 5. *Intressenter*.

Responserna behandlas och beaktas då förslaget till detaljplan utarbetas.

6.3 Utarbetning av planförslag

Tekniska nämnden i Lovisa beslöt 18.12.2025 § 58 om att lägga fram förslaget till detaljplan. Planförslaget var offentligt framlagt 15.1.-16.2.2026.

Intressenter och stadens invånare hade rätt att lämna in anmärkningar om planförslaget. Anmärkningar ska lämnas in skriftligt till Lovisa stad innan framläggningstiden löpt ut.

Behövliga utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheterna. Utlåtande begärdes av myndigheter och samfund som är centrala med tanke på detaljplanen. Dessa finns uppräknade i PDB i kapitel 5. *Intressenter*.

Sammanlagts gavs nio utlåtanden och fem anmärkningar om planförslaget. Responserna sammanställdes till ett sammandrag och för varje anmärkning och utlåtande har ett motiverat bemötande givits.

Efter att planförslaget varit framlagt för offentligt påseende har detaljplaneområdet utvidgats norrut genom att fastigheten 434-3-302-35 har inkluderats i detaljplaneändringen. Detaljplanen kommer därför att ställas ut på nytt som planförslag under sommaren 2026. Vid beredningen av det planförslag som ställs ut på nytt har den respons som inkommit om det tidigare detaljplaneförslaget beaktats.

Intressenterna och stadens invånare har rätt att lämna in anmärkningar för planförslaget som ställs ut på nytt. Anmärkningarna ska lämnas in skriftligt till Lovisa stad innan tiden för framläggandet löper ut. För det planförslag som ställs ut på nytt begärs nödvändiga utlåtanden från myndigheterna. Utlåtanden begärs av de myndigheter och sammanslutningar som är centrala med tanke på detaljplanen och som anges i punkt 5, *Intressenter*, i programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Responserna beaktas i beredningen av planförslaget för behandling av godkännande.

Tillsammans med myndigheterna hålls vid behov myndighetssamråd i förslagsskedet, då planförslaget har varit offentligt framlagt och åsikter och utlåtanden om det har kommit in.

De som har lämnat in anmärkningar och som har uppgett sin adress får stadens motiverade ställningstagande till den inlämnade åsikten.

6.4 Godkännande av planen

Målet är att näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa ska godkänna planförslaget på hösten 2026. Beslutet om att detaljplanen har godkänts tillkännages i kommunens officiella informationstidningar.

6.5 Sökande av ändring

Detaljplanen godkänns av tekniska nämnden. Det går att söka ändring i beslutet om att godkänna planen genom att rikta ett besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

7. Eftersträvad tidsplan för detaljplanen

TIDPUNKT	ARBETSSKEDE OCH INNEHÅLL
våren 2018- vintern 2022	Planens inledningsskede och planutkast PDB utarbetas Myndighetssamråd Utredningar Planutkast utarbetas Planutkast och PDB läggs fram offentligt
hösten- vintern 2025- 2026	Planförslag Planförslag utarbetas och läggs fram offentligt Bemötanden av responsen om planutkastet Vid behov myndighetssamråd
våren-som- maren 2026	Planförslag på nytt påseende Det nya planförslaget utarbetas och läggs fram offentligt på nytt Bemötanden av responsen om förra planförslaget Vid behov myndighetssamråd
hösten 2026	Godkännande av planen Bemötanden av responsen om planförslaget Finslipning av planförslaget för godkännande Behandling av ett godkännande av planen
hösten 2026	Planen träder i kraft Om planen inte har överklagats ges kungörelse om att den träder i kraft

8. Kontaktuppgifter

Lovisa stad

Drottninggatan 15 B
PB 11, 07901 Lovisa

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen
Tel. 044 0555 403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi

Tel. 040 671 7674
perttu.huhtiniemi@loviisa.fi

Ramboll Finland Oy / Alusta Consulting Oy

Planläggare Heta Tuunanen
Tel. 040 734 0239
heta.tuunanen@alustaconsulting.fi