

ALEXANDERSGATANS DETALJPLANEÄNDRING

LOVISA STAD

Projekt **Alexandersgatans detaljplaneändring**
Typ **Responsrapport, förslagsskede**
Datum **17.6.2026**
Författare **Heta Tuunanen**

INNEHÅLL

1.	Utlåtanden	1
1.1	Östra Nylands räddningsverk, 27.1.2026	1
1.2	Lovisa stad, Näringslivs- och landsbygdsnämnden, 2026-12-02	1
1.3	Lovisa stad, Miljöskydd, 12.2.2026	2
1.4	Borgå museum – Östra Nylands regionella ansvarsmuseum, 9.2.2026	3
1.5	Tillstånds- och tillsynsverket, 16.2.2026	5
1.6	Lovisas kultur- och miljörelse	8
1.7	Äldrerådet, 15.2.2026	10
1.8	Borgå stad, miljöhälsönämnden, 19.2.2026	10
1.9	Lovisa stad, Kultur- och välfärdsnämnden	10
2.	Anmärkningar	11
2.1	Anmärkning A, 10.2.2026	11
2.2	Anmärkning B1, 15.2.2026	12
2.3	Anmärkning B2, 16.2.2026	12
2.4	Anmärkning C, 12.2.2026	13
2.5	Anmärkning D, 3.3.2026	14

1. Utlåtanden

1.1 Östra Nylands räddningsverk, 27.1.2026

Planen tar i beaktan räddningsrutten och placering i grundvattenområdet. Räddningsmyndigheten har inget att anmärka om planerna.

Bemötande: Noteras för kännedom.

1.2 Lovisa stad, Näringslivs- och landsbygdsnämnden, 2026-12-02

Näringslivs- och landsbygdsnämnden anser att förändringen till detaljplanen som ligger i stadens centrum är i helhet ett positivt projekt som stödjer livskraft. Med planändringen kommer man att säkerställa att områdets kulturellt, historiskt och stadsmässigt värdefulla miljöer, såsom Bonga slott och byggnaderna längs Alexandersgatan, kommer att bevaras och förstärkas trots nybyggnation och förändringar. En balanserad detaljplan möjliggör samexistens mellan den historiska stadsmiljön och moderna bostäder och tjänster på ett sätt som stärker stadskärnans identitet och ökar dess attraktionskraft.

Byggandet av nya bostäder för uppskattningsvis 60–90 nya invånare, möjliggjort av detaljplanen, kommer att stärka befolkningsbasen i stadens centrum och öka efterfrågan på tjänster. Samtidigt säkerställer planen bevarandet av affärslokaler på gatunivå och möjliggör skapandet av nya affärslokaler, vilket är centralt för att skapa en mångsidig service- och affärsmiljö.

Näringslivs- och landsbygdsnämnden betonar att den balanserade kombinationen av den historiska stadsmiljön och nybyggnation är en betydande attraktionskraft för både nuvarande och framtida invånare, turister och företag. Städer som kan vårda sitt kulturarv och samtidigt erbjuda bostäder och tjänster som möter moderna behov utmärker sig i konkurrensen om nya invånare och investeringar. Lovisa centrum är redan unikt: planändringen stärker denna identitet och ökar stadens attraktionskraft, särskilt bland de målgrupper som söker en bekväm och mänsklig boendemiljö.

Nybyggnation i en historiskt betydelsefull miljö ökar också potentialen för turism och dagsbesök. En välskött kulturell miljö, ett livfullt stadskärna och ett brett utbud av tjänster utgör en helhet som lockar besökare året runt. Affärslokalerna och den växande kundbasen möjliggör utveckling av specialhandel, café- och restaurangtjänster samt andra affärsaktiviteter, vilket ytterligare ökar stadens centrum och dess livskraft. Som ett resultat av planändringen kommer ökade antalet invånare i stadskärnan att stödja lönsamheten för befintliga företag och skapa förutsättningar för nya aktörer.

Näringslivs- och landsbygdsnämnden anser att förändringen i planen som helhet kommer att ha en positiv inverkan på Lovisas livskraft. Nya invånare och ökad användning av tjänster kommer att stärka användningen av tjänster, öka kundflöden och stödja goda verksamhetsförhållanden för företagen. Samtidigt bevarar och stärker planen de värderingar som gör Lovisa till en distinkt och respekterad stad för boende och turism. Ett välbefinnande, funktionellt och visuellt högkvalitativt stadskärna kommer också att ge fördelar för de nuvarande invånarna i Lovisa: det kommer att förbättra tillgängligheten till lokala tjänster, erbjuda fler service- och rekreativsmöjligheter samt skapa en trevlig miljö för vardagslivet.

Som helhet stödjer förändringen i detaljplanen Lovisas strategiska mål att utveckla en livfull stadskärna, öka befolkningen och hantera den kulturella miljön på ett sätt som främjar stadens konkurrenskraft på lång sikt.

Bemötande: Noteras för kännedom.

1.3 Lovisa stad, Miljöskydd, 12.2.2026

Planbestämmelserna och planbeskrivningem bör specificeras i följande avseenden:

Området ligger i ett grundvattenområde av klass 1. Byggnation och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot grundvattenföroreningar enligt miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndskravet för projekt.

De allmänna bestämmelserna tar hänsyn till värmebrunnar, och det har angetts *att energibrunnar inte får byggas i grundvattenområdet*. Till detta har miljöskyddet inte att tillägga.

Uppvärmingsoljetankar nämns dock inte. I responsrapporten svarar planläggaren på MKB-centerns utlåtande och tilläggsförslag om placering av uppvärmingsoljetankar, och anger att

reglerna i detta avseende inte har kompletterats eftersom de inte motsvarar dagens uppvärmningsformer.

I detta avseende är miljöskyddet av samma åsikt: olja som uppvärmningsform är inte modern och bör inte tillåtas, särskilt inte i grundvattenområden. Miljöskyddet anser dock att frågan inte kan ignoreras helt, utan att en negativ mening måste läggas till i reglerna. *Oljeuppvärmning får inte användas som en form av uppvärmning i grundvattenområden.*

ELLER, om inte ett totalförbud införs, ska placeringen av eldningsoljetankar ordnas enligt följande:

Uppvärmingsoljetankar måste placeras i en skyddande bassäng antingen under ett tak eller inne i byggnaden. Volymen i inneslutningsbassängen måste vara större än volymen av eldningsoljan som ska lagras.

Bemötande: Grundvattenbestämmelserna i detaljplanen kommer att kompletteras i enlighet med utlåtandet.

1.4 Borgå museum – Östra Nylands regionella ansvarsmuseum, 9.2.2026

Området för detaljplanens förändring är cirka 1,1 hektar stort och gäller kvarter 325 och delar av kvarter 302, samt gatu- och rekreationsområden. Planområdet gränsar till Alexandersgatan i öster, Terassgatan och bostadskvarteret i söder, rekreationsområdet Kvarnåsen och Bonga slottspark i väster, samt Slottsgräden och det angränsande bostads- och kommersiella kvartersområdet i norr. Förändringen kommer att bilda ett kvarterområde med bostads-, kommersiella och kontorsbyggnader. Syftet med planändringen är att möjliggöra att tomterna 24, 36 och 37 kan avseddas för mer effektiv bostadsanvändning, att liva upp stadskärnan genom att bevara affärslokaler på gatunivå i Alexandersgatan och genom att skapa nya lägenheter i stadens centrum. Gång- och cykelgatan Bergsrådsgräden, som inte har genomförts i den gällande planen, kommer att flyttas till den södra kanten av planändringsområdet som en väg till rekreationsområdet Kvarnåsen. Området som är anslutet till Kvarnåsen rekreationsområde kommer att utses till parkområde.

En del av den östra delen av planområdet är en del av det nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljöområdet (RKY) i nedre stan i Lovisa. Den norra sidan av planeringsområdet är en del av Esplanad RKY-området i Lovisa. Dessutom finns två regionalt betydelsefulla kulturmiljömarkeringar i planeringsområdet, samt det regionalt betydelsefulla stadskärnan Lovisa. De detaljplaner som godkändes år 1986 och delvis år 1998 är huvudsakligen i kraft i området. Vissa av byggnaderna har fått sr-, sr1- eller su-märkningar som skyddsmarkeringar. Markeringarna motsvarar inte längre helt dagens skyddsuppfattningar, eftersom vissa av dem tillåter att byggnaden flyttas. Generalplanen för området är från 2001 och i den har alla andra byggnader skyddsmarkeringar (sr, su) förutom bageribyggnaden Hamberg-husets (tomt 36) bakbyggnad mot Alexandersgatan och Bonga slotts ekonomibygnad.

I AL-8 kvartersområdet, det vill säga i den södra delen av Bonga slottstomten, har det i planändringen anvisats ett byggområde för en trevånings nybyggnad och ett underjordiskt utrymme MA-3, där, utöver byggrättigheter, olika tekniska och hjälppaciliteter samt parkeringsplatser delvis eller helt under marknivå kan byggas. Tomtindelningen är riktgivande. Det är möjligt att använda hälften av byggnadens översta våning för våningsyta. Bonga slott har tilldelats skyddsmärkningen SR-14, enligt vilken byggnaden är en kulturhistoriskt, arkitektoniskt

och stadsmässigt betydelsefull byggnad som inte får rivas. Dessutom specificerar skyddsbestämmelsen mer detaljerat byggnadens särskilda komponenter och stilistiska egenskaper, samt en reservation för museimyndighetens uttalande om de åtgärder som vidtas för byggnaden. Kvarterområdet i fråga AL-7 är markerat med /s, enligt vilket miljön kommer att bevaras. Gårdsbyggnaden i Bonga slott, som har genomgått många förändringar, har inte utsetts till skydd.

Det gamla mjölnarbostadshuset i sydvästra hörnet av Bongas slotts tomt har tills vidare, tack vare sin skyddsbezeichnung (sr), bevarats som en del av den småskaliga bebyggelsen från 1800-talet vid Åsbrinken. Byggnaden är uppenbarligen i dåligt skick och är inte längre skyddad i den nya planen, men gång- och cykelgatan Bergsrådsgränden planeras att flyttas på dess plats. Borgå museum anser att byggnaden har erkända värden och är en väsentlig del av områdets kulturarv och historia, och därför bör den inte rivas enligt paragraf 12 i bygglagen. Försummelse av underhåll eller tillsyn av byggnaden och de konsekvenser som detta orsakar är inte en berättigad anledning till rivning. Paragraf 140 i bygglagen kräver att byggnaden och dess omgivning måste hållas i ett sådant skick att den kontinuerligt uppfyller kraven för sundhet, säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen, (Byggnadslag 751/2023, paragraf 140, 145). Om byggnaden däremot går förlorad måste man dokumentera och allvarligt överväga att namnge den byggda rutten istället för Mjölnergården eller stigen istället för Bergsrådsgränden, så att platsens historia åtminstone på något sätt lever vidare.

Den nordligaste byggnaden längs Alexandersgatan kommer att utses till en kulturhistorisk, arkitektonisk eller stadsbildsvärdig byggnad som inte får rivas (sr-15). Den tvärgående byggnaden på tomt 1 har utsetts till skydd med märkningen sr-17, enligt vilken bland annat fasaden mot gatan kan återställas till ursprungligt. Den sydligaste delen av byggnaden, belägen på gårdssidan av AL-6-kvarterområdet, har utsetts till en kulturellt, historiskt, arkitektoniskt eller stadsmässigt värdefull del av byggnaden (sr-19). Den norra delen av denna byggnad kommer att bli under den nya byggnaden i planerna. Borgå museum kräver en exakt definition av den skyddade delen av byggnaden och ett förbud mot dess rivning. Gården i kvartersområdet kommer att tilldelas en byggnadsyta för en trevånings nybyggnad, vars översta våning kan användas till hälften för våningsyta. Byggnaderna längs Alexandersgatan är en del av ett värdeområde vad gäller stadsbilden, vars värden måste vårdas och utvecklas.

På den sydligaste tomten 2 vid Alexandersgatan, inom kvartersområdet AL-6, anvisas en byggnadsyta för en ny fyrvåningsbyggnad, där $\frac{3}{4}$ av byggnadsytan i den översta våningen kan räknas till våningsyta. Den sydligaste byggnaden i kvartersområdet, som löper parallellt med Alexandersgatan, föreslås som en kulturellt, arkitektoniskt eller stadsmässigt värdefull byggnad (sr-16), som inte får rivas. Den äldre delen av byggnaden, som ligger vinkelrätt mot Alexandersgatan på gatusidan, har utsetts till en del av byggnaden som är värdefull vad gäller kulturhistoria, arkitektur eller stadsbild (sr-18). Borgå museum anser att den skyddade delen bör definieras tydligt och placeras under rivningsförbud.

Borgå museum uppskattar beaktandet av responsen som gets för förändringarna och kompletteringarna av planlösningen. Särskilt är bevarandebestämningen av alla gamla byggnader längs Alexandersgatan i området mycket viktig för byggnadsbevarande, kulturhistoria och stadsbild. Detsamma gäller för bevarandet av innergården på den nordligaste tomten på Alexandersgatans sida, även om det är olyckligt att uthuset i gården inte kommer att förbli intakt enligt förslaget och att tomtstrukturens historiska utseende kommer att förändras med den nya byggnaden. Gården är ett gott exempel på en typisk stadstomt från empirisk tid, som förutom huvudbyggnaden har nödvändiga uthus vid gårdens kanter. I detaljgeneralplanen är den aktuella

gårdsbyggnaden markerad som sr, enligt vilken byggnaden är värdefull vad gäller stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria och inte får rivas. Dessutom kräver delgeneralplanens allmänna bestämmelse att särskild uppmärksamhet ägnas åt behovet av skydd av uthus och andra mindre byggnader på tomterna, med hänsyn till deras påverkan på det totala värdet av de byggda kvarteren och tomterna.

Utelämnandet av det tredje byggnadsytan som föreslogs i det föregående utkastet och minskningen av antalet våningar i tidigare planerade nya byggnader, liksom observationer om miljö kvaliteten, uppskattas också. Ur landskapets och stadsmiljöns synvinkel har utsikterna beaktats, och byggnadernas anpassning till stadsbilden, den byggda miljön och platsens värde har motiverats.

Det har funnits byggnader i planområdet redan på 1700-talet, enligt gammal karta. Förmodligen finns det inga jordlager eller strukturer kvar av dessa som kan betraktas som arkeologiskt kulturarv. Borgå museum har inga kommentarer till planförslaget ur ett arkeologiskt kulturarvsperspektiv.

Bemötande: Den gamla mjölnarbostadsbyggnad i sydvästra hörnet av Bonga slotts tomt har dokumenterats. Dokumentationsmaterialet kommer att bifogas planbeskrivningen. I enlighet med utlåtandets förslag kommer Bergrådsgränd att kallas Mjölnargränd.

I enlighet med utlåtandet kommer planbestämmelsen för ekonomibyggnaden sr-19 på gården Alexandersgatan 4 att kompletteras med en bestämmelse om förbud mot rivning. Byggnaden har mätts på plats och den del som ska skyddas definieras på plankartan enligt exakta mätningarna.

I enlighet med utlåtandet kommer planbestämmelsen för ekonomibyggnaden vid Alexandersgatan 2, vinkelrät mot gatan, att kompletteras med en bestämmelse om rivningsförbud. Byggnaden har mätts på plats och den del som ska skyddas definieras på plankartan enligt exakta mätningarna.

1.5 Tillstånds- och tillsynsverket, 16.2.2026

Planbeteckningar- och bestämmelser

Av planbeskrivningen framgår det inte om man i fråga om planbestämmelserna har beaktat Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser och planobjekt i landskaps-, general- och detaljplaner (311/2024), och om planen genomförs i enlighet med Miljöministeriets förordning eller som ett undantag enligt 3 § i förordningen, enligt vilket kommunen i samband med utarbetandet av en enskild plan får tillämpa den förordning som nämns i 2 mom. fram till utgången av år 2028, om planen utarbetas i enlighet med de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gällde till och med den 31 december 2023. I detta avseende föreslås att Lovisa stad i planarbetet beaktar nämnda förordning från Miljöministeriet.

Vägledande plan och dess beaktande

I sitt utlåtande av den 21 april 2022 om planutkastet för den aktuella detaljplanen konstaterade Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland att när generalplanen uppenbart är föråldrad, kan detaljplanen av motiverade skäl utarbetas eller ändras på ett sätt som avviker från generalplanens styrande verkan. Då ska man dock säkerställa att detaljplanen anpassas till generalplanens helhet samt beakta vad som föreskrivs om generalplanens innehållskrav (42 § i

markanvändnings- och bygglagen). Med hänvisning till det ovan anförda ska det av planbeskrivningen framgå på vilket sätt generalplanen är uppenbart föråldrad, på vilka grunder man kan avvika från den samt säkerställas att lösningen anpassas till generalplanens helhet. Detaljplanen bör preciseras till denna del.

I planförslagets planbeskrivning har planens konsekvenser kompletterats jämfört med planutkastet. I planbeskrivningen har det framförts att generalplanen är över 20 år gammal och att de mest centrala delarna av generalplanen med tanke på den aktuella detaljplanen har behandlats. Det framgår dock inte tydligt av planbeskrivningen på vilket sätt generalplanen är uppenbart föråldrad eller vilken grund som finns för att avvika från den. Staden bör därför ytterligare komplettera planbeskrivningen så att tydliga motiveringar till ovan nämnda omständigheter framgår, särskilt då man i den aktuella detaljplanen avser att anvisa bostadsbyggande, vilket avviker från den gällande generalplanen.

Grundvatten

Placeringen av planeringsområdet i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen har beaktats. En separat grundvattenundersökning har förberetts för platsen och omfattande grundvattenbestämmelser har fastställts i planen.

Planbestämmelserna om hantering och avledning av dagvatten är något motstridiga. Eftersom området i sin helhet är beläget på ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde, är endast infiltration av rena takvatten i marken tillåten. Takvatten behöver inte behandlas separat. Vatten från parkerings- och trafikområden ska ledas bort från grundvattenområdet via oljeavskiljare eller biofilter, till exempel genom dagvattenavlopp, och får inte infiltreras i marken.

Ytvatten

Ytvatten har beaktats i planförslaget. Det finns inga anmärkning om dessa.

Kulturmiljö

Planeringsområdet är en del av den nationellt betydelsefulla omfattande byggda kulturmiljön i nedre stan i Lovisa (RKY 2009), och gränsar även till den nationellt betydelsefulla kulturmiljön Lovisa Esplanad (RKY 2009). De ovannämnda områdena har också beaktats i landskapsplanen. Nära planeringsområdet ligger bl.a. Lovisa kyrka. Områdets byggnadsbestånd är lågt och småskaligt och därmed känsligt för förändringar samt för felaktig skala vid nybyggnation. Volymen av kompletteringsbyggande måste därför övervägas noggrant. De utarbetade byggnadshistoriska utredningarna ger en god utgångspunkt för behandlingen av byggnadsskyddet i detaljplanen.

Tillstånds- och tillsynsverket anser det bra att skyddsbestämmelserna i planen (sr-15, sr-16 och sr-17) har kompletterats med ett lämpligt förbud mot rivning av byggnaden. Det är också nödvändigt att lägga till ett förbud mot rivning av byggnaden i skyddsbestämmelserna sr-18 och sr-19 så att planbestämmelserna blir entydiga. Det är också nödvändigt att överväga att utvidga byggnadsytan som bestämmelsen sr-19 gäller för hela byggnaden, eftersom ekonomihuset är betydelsefullt som en del av helheten och dess värden inte kan anses ha gått förlorade.

Enligt planens allmänna bestämmelser måste målet vara att uppnå en högkvalitativ, balanserad och tydlig bygghet som kompletterar och integrerar miljön vad gäller byggnadernas massor,

takformer, färg och fasad. Det är en god idé att specificera planföreskriften så att byggnadernas mass, takformer, färger och yttre beklädnad håller hög standard, är balanserad, klar och kompletterar och integrerar miljön i deras byggmetod.

I planens styrning av byggandet bör även bestämmelser om gårdsområdena inkluderas. Enligt den byggnadshistoriska utredning som utarbetats om Bonga slott har byggnaden ett skyddsbehov, förutom beträffande yttre delen även delvis vad gäller interiörer och fast inredning. Detta bör kompletteras i planbestämmelsen samt behandlas i planbeskrivningen. Även Bongas ekonomibyggnad bör i planen anvisas som helt skyddad som en del av helheten, eftersom dess kulturhistoriska värden inte har visats ha gått förlorade.

Utifrån fotografierna i den byggnadshistoriska utredningen verkar de gamla trähusen i området ha låga vindar som inte motsvarar 2/3 av våningsytan (på tomt 2) eller en full våning (på tomt 1). Våningsantalen skulle i praktiken möjliggöra en utvidgning av byggnaderna genom att höja vindarna och taken, vilket knappast är avsikten med beaktande av planbestämmelsernas motiverade krav att byggnadernas takfotshöjder inte får ändras. Det är därför skäl att ännu granska de skyddade byggnadernas våningsantal och vid behov även våningsytor, så att bevarandet av byggnadsarvet och därmed området värden kan säkerställas och så att planbestämmelserna är entydiga.

Ny bostadsbebyggelse placerad på innergårdssidan är inte en lösning som är typisk för området, eftersom bostadsbyggnader traditionellt har placerats längs gatorna. Särskilt när det gäller bevarandet av gårdsmiljön i kvarteret AL-6 har Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland fäst uppmärksamhet vid detta i sitt utlåtande under utkastskedet. Det är bra att våningsantalen för nybyggnationen har sänkts. Det är viktigt att den byggnadsmassa som särskilt placerats på tomt 3 underordnar sig Bonga slott.

Bemötande:

Planbeteckningar och bestämmelser

Detaljplanen genomförs som ett undantag i enlighet med 3 § i Miljöministeriets förordning, enligt vilket kommunen i samband med upprättandet av en enskild detaljplan får tillämpa den förordning som avses i 2 mom. fram till utgången av år 2028, om planen utarbetas i enlighet med de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gällde den 31 december 2023.

Vägledande mönster och hur man tar hänsyn till det

Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av delgeneralplanens föråldrade karaktär samt motiveringar för avvikelser, bland annat med hänvisning till stadens förändrade mål för områdets markanvändning

Grundvatten

De motstridiga planreglerna för behandling och hantering av dagvatten kommer att specificeras. Planbestämmelse:

"Dagvatten och takvatten som genereras på tomter måste behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vatten och saktar ner flödet. I den mån det inte är möjligt att leda dagvatten in i terrängen kan det ledas in i det offentliga dagvattensystemet."

tas bort från planbestämmelserna som motsägelsefullt. Följande regel gäller för absorption av dagvatten:

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

Kulturmiljö

I enlighet med utlåtandet kommer skyddsbestämmelse sr-18 och sr-19 att kompletteras med ett rivningsförbud. Byggnaderna har mätts i fält, och byggnadsdelarna som ska bevaras definieras i detalj på plankartan enligt mätningarna. Byggnadsyta som utsetts enligt skyddsordern sr-19 kommer endast att behållas för byggnadens södra ände, som enligt byggnadshistoriska rapporten till största delen har bevarats i sin ursprungliga form. Detaljplanen är avsedd att möjliggöra utvecklingen av tomten i framtiden.

Den allmänna bestämmelsen för stadsbilden gällande volym, takformer, färg och yttre beklädnad på byggnader anges enligt förslaget: *den måste hålla* hög standard, vara balanserad, tydlig och komplettera och vara i enhetlig med miljön i sin byggmetod.

De allmänna reglerna för stadsbilden kommer att kompletteras med en regel om trädgårdar: *"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 planeras."*

Skyddsbestämmelsen sr-14 gällande Bonga slott kommer att kompletteras vad gäller interiörerna i den mån de har bedömts vara värdefulla i byggnadshistoriska undersökningen. Reglerna om inomhusutrymmen kommer att kompletteras för att gälla vinterträdgården utöver de välvda formerna i entréhallen, trappan, fönstret och valvmotiven.

I byggnadshistoriska undersökningen har ekonomibyggnad till Bonga slott inte visat sig ha sådana värden att skydd skulle föreslås för byggnaden. Ekonomibyggnaden är tydligt underordnad av Bonga slott och enligt byggnadshistoriska rapporten har byggnaden genomgått flera förändringar, varav några inte kan anses lämpliga för byggnaden, och därför har byggnaden förlorat sitt ursprungliga utseende.

Våningsantalen för byggnaderna längs Alexandersgatan justeras. Våningsantalet för den nordligare byggnaden ändras från den tidigare beteckningen k II till k I u 2/3, och dessutom justeras byggrätten. Våningsantalet för den sydligare byggnaden ändras från den tidigare beteckningen II u 2/3 till 3/4 k I u 2/3. För de byggnader som ska bevaras tillåts förändringar på gårdssidan med respekt för den befintliga arkitekturen. Detta har även beaktats i avgränsningen av byggnadsytorna.

1.6 Lovisas kultur- och miljörörelse

Vid byggande i en historiskt och stadsbildsmässigt värdefull miljö ska man i planeringen noggrant beakta vyernas helhet och sammanhang. Detta gäller förutom huvudbyggnader även ekonomibyggnader, staket, skärmtak och andra konstruktioner samt belysning. Planen behöver anvisningar även för dessa frågor.

Klimatförändringar ökar nederbörden och å andra sidan även långa perioder av värme. Träd transporterar dagvatten som absorberats ner i marken tillbaka till luften och skapar samtidigt kylande skugga. Kronskydd på 30 % av tomtområdet är ett bra mål. Vi föreslår att planeringsplikten för minst sex träd anges i planen för båda AL-6-lotterna. På tomt AL-8 markeras två rader träd, men på tomt AL-6 kan de grupperas individuellt eller naturligt. Alla grönområden som ska planteras måste markeras i planen.

Planförslaget föreskriver att inga åtgärder får vidtas i området som hotar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Förtydliganden här:

- Alla oljetankar som ska byggas måste placeras inne i byggnaden med ett skyddande bassäng
- Vid återfyllning måste materialet vara ren jord av en kvalitet som är lämplig för tillfyllning.

Det sydöstra hörnet av det planlagda området (Kronan) ligger tio meter lägre än det sydvästra hörnet, där Bergsrådsgrände svänger mot Klockaregränden. Vi tvivlar på användbarheten och vinterunderhållet av denna rutt. Rutten är brant och onödig (avståndet från nedre stan till Kvarnåsens skola är kanske hundra meter kortare. Åsområdet har ett högre naturvärde, vi sparar på vägbyggen och underhållskostnader. Säkerheten på den aktuella skolresan är bra just nu.

Den högsta möjliga punkten på taket på den nya byggnaden som ligger på den södra kanten av Bonga slott har inte specificerats i planen. Det bör definitivt bestämmas. Den nya byggnaden bör vara tydligt lägre än den intilliggande Bonga slott.

Dessutom värdesätter vi inte användningen av bostadsträdgårdar nästan uteslutande som parkeringsplatser. Så många som 34 parkeringsplatser med uppfarter har ritats i planförslaget. Detta är inte en önskvärd eller funktionell lösning för tomtanvändning i vår stads centrala värdesområde.

Vi måste kräva bättre av arkitektur och planläggning.

Vid rivning av byggnader måste användbara delar sparas and återanvändas för renovering av gamla byggnader. Flytt och möjlig omplacering av de byggnader som ska rivas inom planområdet bör också undersökas mer i detalj.

Bemötande:

De allmänna reglerna för stadsbilden kommer att kompletteras med följande bestämmelser:

" 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."

"Obyggda delar av tomten ska planteras."

Grundvattenreglerna kommer att kompletteras med följande bestämmelse:

" ppvärmningsoljetankar 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"

I den gällande detaljplanen ligger rutten som är reserverad för fotgängare och cyklister mitt i planområdet och förhindrar att området genomförs på ett enhetligt sätt. Med ändringen i den lokala detaljplanen är det tänkt att sträckan ska flyttas till den södra delen av planområdet.

Höjden på takets högsta punkt är bestämd för den nya byggnaden på Bonga slottets tomt till +32,2.

Parkeringsdimensioneringen i planen baseras på dimensioneringsprincipen för Lovisas stadskärna. Bostadsparkeringsplatser kan inte tilldelas gatan, men parkeringsplatserna måste vara placerade på tomten.

De allmänna bestämmelserna kompletteras med följande bestämmelse:
"Byggnadsdelar från de byggnader som ska rivs bör i möjligaste mån återanvändas."

1.7 Äldrerådet, 15.2.2026

Lovisa stads äldreråd understöder att detaljplanen framskrider i den presenterade formen.

Vi anser det viktigt att centrum utvecklas som livskraftigt, tillgängligt och tryggt för alla åldersgrupper. Ur den åldrande befolkningens perspektiv är goda möjligheter för gångtrafik och rörlighet samt tillgängliga färdvägar centrala.

Äldrerådet betonar särskilt följande aspekter i den fortsatta planeringen:

1. Tillgänglighet: Trottoarer, övergångsställen, entréer och nya byggnader ska vara tillgängliga. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid hinderfri framkomlighet för personer som använder rollator.
2. Säkerhet: Tillräcklig belysning, tydliga gångvägar och säkra trafikarrangemang är mycket viktiga för äldre personer och ska beaktas i planeringen.
3. Möjlighet till vila och vistelse: Bänkar och viloplatsar ökar centrumområdets användbarhet för människor i alla åldrar.

Äldrerådet ser positivt på att detaljplanen stöder utvecklingen av centrum och stärker stadens attraktionskraft. Vi hoppas att ett åldersvänligt perspektiv även beaktas i genomförandeskedet.

Bemötande: Noteras för kännedom och beaktas i fortsatt planering.

1.8 Borgå stad, miljöhälsonämnden, 19.2.2026

Miljöhälsoutsnittet har inga kommentarer till utkastet till detaljplanen.

Bemötande: Noteras för kännedom.

1.9 Lovisa stad, Kultur- och välfärdsnämnden

Kultur- och välfärdsnämnden är tacksam över att det nya förslaget tar hänsyn till de kritiska anmärkningarna som mottagits i det tidigare detaljplanförslaget för området mellan Alexandersgatan och Klockargränden, som presenterades 2022. Nämnden anser det viktigt att den kulturellt och historiskt betydelsefulla miljön bevaras så långt det är möjligt, och nämnden har inga kommentarer till den nu presenterade och bättre planen.

Bemötande: Noteras för kännedom

2. Anmärkningar

2.1 Anmärkning A, 10.2.2026

SR15 och fasadförändringar

När det gäller bestämmelsen "den befintliga arkitekturen ska beaktas" önskas ett förtydligande i förhållande till byggnadshistorisk ursprunglighet.

- Fastighetens innergårdssfasad föreslås återställas till sitt ursprungliga utförande enligt byggnadens ursprungliga byggnadstid. Detta omfattar att nuvarande stora fönsteröppningar ändras till 6-rutiga fönster enligt de ursprungliga ritningarna.
- Det föreslås att trapphuset utförs enligt originalplanerna samt att takkupor uppförs mot gårdssidan för att säkerställa naturligt ljus till vindsvåningen.
- Anses restaurering av den ursprungliga arkitekturen vara prioriterat i förhållande till senare utförda ändringar (såsom de stora fönstren mot innergården)?

Skyddsbezeichnung (K) och byggrättigheter

- Räknas källaren i helhet med i den totala våningsytan enligt detaljplanen?

SR17: Våningshusutvidgning och tekniska utrymmen

Det föreslås att källarvåning tillåts eller utökas inom objekt med SR17-beteckning.

- De utrymmen som krävs för områdets tekniska försörjning, boendes stödutrymmen (tvätt- och hobbyutrymmen) samt den lagerkapacitet som affärslokalerna behöver förutsätter ett effektivt utnyttjande av källarvåningsytan, så att bostadsvåningsytan kan optimeras för bostadsändamål.

Avsaknad av ma-3 beteckning

Det bör noteras att ma-3-beteckning saknas för nya bostadshöghusen. Är avsaknaden av beteckningen ett medvetet val?

Indelning av tomter och uppdelning

En redogörelse för flexibilitet i tomtindelningen i det nuvarande planförslaget begärs.

Möjliggör den gällande tomtindelningen att tomter delas upp i mindre fastighetsenheter (styckning) utan separat ändring av tomtindelningen eller granskning av detaljplanen?

Bemötande:

SR15 och fasadförändringar

Byggnadsytan, som omfattas av bestämmelse sr-15, omfattas av bestämmelsen "*Ändringar i gårdssidans fasad är tillåtna, vilka måste genomföras med beaktan till den befintliga arkitekturen.*" Med andra ord kan de förändringar på fasaden på gårdssidan som presenteras i anmärkningar göras, med hänsyn till att förändringarna passar in i byggnadens arkitektur.

Skyddsbestämmelse (K) och byggrättigheter

I källarvåningen räknas de utrymmen in i våningsytan som motsvarar byggnadens huvudsakliga användningsändamål.

SR17: Våningshusutvidgning och tekniska utrymmen

Källarvåningen är inte förbjuden i planen. I källarvåningen kan andra lokaler än byggnadens huvudsakliga användningsändamål placeras.

Avsaknad av ma-3 beteckning

Den underjordiska ytan ma-3 för nybyggnaderna på tomterna mot Alexandersgatan togs bort ur planförslaget, eftersom genomförandet av underjordiska utrymmen inte bedöms vara ett realistiskt alternativ med hänsyn till kostnader eller byggbarhet. Det finns även en risk för skador på byggnader och konstruktioner på angränsande tomter.

Indelning av tomter och uppdelning

Den tomtindelning som anges i detaljplanen är riktgivande. Innan ett bygglov beviljas måste en separat, bindande tomtindelning upprättas.

2.2 Anmärkning B1, 15.2.206

Vi önskar att följande omständigheter beaktas i samband med ett eventuellt godkännande av detaljplanen och slutförandet av byggnadsarbetena:

1. **STÖDMUR.** Vid gränsen av tomten finns en mur, vars höjd är cirka 3–3,5 meter. År 2005 hade muren gått sönder flera ställen och kollapsat på vissa ställen. Det fanns heller inget staket och den innebar en olycksrisk. Anledningen till murens dåliga skick upptäcktes några år senare när reparationsarbetet påbörjades. Träden som växte intill muren i den södra änden av Bonga park hade trängt sina rötter genom muren. Rötter hittades till och med mitt på gården, i samband med utgrävningsarbetet som utfördes samtidigt, på några meters djup. De nämnda träden är också placerade precis vid murens kant och många av träden växer ovanför den intilliggande tomten. Detta orsakar betydande skador i form av fallande grenar på byggnaderna och löv som samlas på filttaket. Vid framtida bygg-, ombyggnads- och landskapsarbeten måste ett tillräckligt avstånd lämnas mellan muren och planteringarna för att minimera ovanstående skador. Planteringen och vegetationen måste vara sådana att de inte skadar stödmuren. Täckdiken bör installeras i området som ska modifieras. I samband med planterings- eller jordflytningsarbeten rekommenderar vi att lämpligt skydd installeras för att förhindra skador på muren.

2. **RÄDDNINGSVÄG.** I skogen i slutet av Klockaregränden börjar räddningsvägen för Terassgatans fastigheterna. Dess bevarande måste säkerställas, eftersom det är den enda förbindelsen till husen på Terassgatan från Lovisa åssida.

Bemötande:

1. STÖDMUR. Noteras för kännedom och beaktas i fortsatt planering.

2. RÄDDNINGSVÄG. Räddningsvägen ligger utanför planområdet och förbli som den är nu.

2.3 Anmärkning B2, 16.2.2026

Vi vill framföra vår åsikt om placeringen av den byggnad som planeras till tomt nr 24 i Bonga slottspark samt dess lämplighet i förhållande till omgivningen.

1. Enligt Lovisas egen byggordning, från vilken följande är ett direkt citat: "*Byggnaderna måste anpassa sig till det omgivande landskapet. Vallar eller andra betydande förändringar av markytan är inte tillåtna utan särskild motivering. Byggnaden måste utformas för att passa formen på terrängen på byggarbetsplatsen. Byggnadernas placering på byggarbetsplatsen måste vara sådan att landskapets naturliga karaktär bevaras. Byggnation på höga och synliga kullar och steniga*

områden samt på fältområden bör undvikas. Om möjligt måste byggnationen vara placerad i anslutning till ett befintligt bostadsområde eller längs befintliga vägar."

Enligt det föreslagna utkastet ligger byggnationen i den södra änden av tomt nr 24 i ett åsbevarandeområde, i ett insamlingsområde för grundvatten och i en historisk stadsstruktur, vilket bryter mot bevarandet av alla ovan nämnda värdefulla helheter som ska skyddas.

Enligt oss är golvytan i det nya lägenhetshuset som planeras för tomt 24 för stor i förhållande till tomtens storlek. Avståndet, 8 meter, till grannhuset verkar för kort, med tanke på att, enligt illustrationen, fönstren i husets södra ände har direkt utsikt över gården.

Bemötande: På plankartan anges byggnadsområde, inom vilket byggnaden får placeras. Avsikten har varit att lämna tillräcklig flexibilitet inom byggnadsområdet för att möjliggöra en flexibel byggnadsplanering. Grundytan för det bostadshöghus som ska uppföras kan därför avvika från det angivna byggnadsområdet.

Den nybyggnad som planeras på Bonga slotts tomt har, jämfört med detaljplanens utkastsskede, sänkts med en våning. För byggnaden fastställs den högsta höjdnivån för yttertaket till +32,2. Målet har varit att anpassa byggnaden till platsen så naturligt som möjligt så att områdets värden bevaras. I detaljplanen har flera stadsbildsmässiga bestämmelser införts för att säkerställa att områdets värden bevaras.

2.4 Anmärkning C, 12.2.2026

Planförslaget innehåller ett fel i beteckningen av den nya byggnaden på tomt 2 i kvarter 302 och i motiveringen för planen. Illustrationerna ger en missvisande bild av byggnadens lämplighet för Lovisas historiska miljö. Den IV 3/4-vånings byggnad som planen tillåter är högre i avvikelse från referensplanen. Referensplanen är inte bekräftad, men den är central för motiveringen av planen.

I planförslaget, nybyggnad 3-37:

- Byggrätten är 1150 k-m², vilket betyder t.ex. med ett ramdjup på 8 m som är lämpligt för den gamla miljön och planens byggnadsyta = > 240 k-m² / våning.
- Antal våningar IV 3/4 våningar, motsvarande 1150 k-m² enligt byggrätten.
- Byggnadens maximala tillåtna höjd är +30,5.

Referensplan:

- I sektionsbilden B-B' s.7 är markytan markerad vid byggnad 3-37 70 cm lägre än idag, +15,23 och III som 3/4 våningar, i vilket fall byggnadens höjd skulle vara +28,65 m.
- Marknivån vid byggnaden är +15:90 och byggnaden kan inte placeras lägre på den övre sluttningen på grund av byggnaden längs Alexandersgatan, där den nya byggnaden skulle ligga.

Referensplanen och dess illustrationer skiljer sig från planförslaget, den nya byggnaden är en våning lägre och har en mindre golvyta. Planlösningen har ett antal våningar på IV 3/4 (III 3/4 i referensplanen), en höjd på +30,5 m (+28,6 i referensplanen) och en byggrätt på 1150 k-m² (900 k-m² i referensplanen). Illustrationen ger en betydligt svagare beskrivning av genomförandet än planen och dess bestämmelser. När illustrationen är den viktigaste motiveringen för att genomföra planen finns det ett fel i dokumenten.

Den nya byggnaden är inte låg, utan en V-vånings lägenhetsbyggnad som ligger högre på en sluttning på sjätte våningen uppåt från Alexandersgatan. De lokala detaljerade planmarkeringarna måste ändras:

- Våningshöjd III (när det finns en IV våning upp från Alexandersgatan-nivån).
- Den högsta takpositionen i byggnad 3-37 är +28,7 (enligt referensplanen).
- Byggrätt 3-37 750 k-m² (motsvarande antalet våningar).

Nedan följer genomförandet av planförslaget för den nya byggnaden och illustrationen av referensplanen ovanpå varandra.



Bemötande: Våningsnummer IV (3/4) på den sydligaste tomten på Alexandersgatans sida avser en fyrvåningsbyggnad, från vilken översta våningen 3/4 av ytan på den största våningen kan användas som golvyta, det vill säga översta våningen måste vara mindre än de andra våningarna. Ingen källarvåning har tilldelats byggnaden. Byggnaden ligger på en sluttning, vilket innebär att fyra våningar av byggnaden kan ses i riktning mot Alexandersgatan och tre våningar i riktning mot åsen. Höjden på den högsta punkten på taket på en ny byggnad sänks från den tidigare räntan på +30,5 till +29,7.

Jämfört med referensplanen har målet varit att lämna utrymme i detaljplanen, vilket möjliggör flexibel planering. Referensplanen presenterar ett sätt att genomföra detaljplanen, vilket kan ändras vid mer detaljerad planering.

2.5 Anmärkning D, 3.2.2026

I planförslaget har de tidigare planerna korrigerats för att vara mer rimliga och bättre anpassade till den historiska miljön.

Följande frågor är dock fortfarande olösta i planförslaget:

1. Lika behandling av fastighetsägare

År 1980 beviljades tomterna som var föremål för planläggning orimligt stora byggrättigheter. Enligt detta kan man dra slutsatsen att staden eller markägaren har planerat att kvarteren ska nybyggas – vilket står i fullständig motsats till deras skyddsbe-teckningar.

Planförslaget presenterade massor baseras på nästan dessa oproportionerliga siffror.

Motsägelsen är uppenbar, när i samma kvarter finns vårt företags gårdsbyggnad, som enligt lasermätningen från professor Schulmans arkitektkontor har 590 m². Byggnaden uppfördes 1860, och i den gamla planen är byggnadsrätt 240 M² – medan husen enligt planförslaget har ungefär tio gånger byggnadsrätten i förhållande till sin faktiska yta; till exempel är den befintliga byggnad 2 (sr-17), en byggnad tvärs över Alexandersgatan, troligen cirka 120 m² som envåningsbyggnad, men i planen är det K200 + 790 m² och den befintliga byggnaden 4 (sr-18), en envåningsbyggnad tvärs över Alexandersgatan, troligen cirka 80 m², men i planlösningen är det K285+684 m².

Det är uppenbart att fastighetsägare tidigare inte har behandlats lika, och de behandlas inte heller i planförslaget, trots att de är lika skyddade byggnader i samma kvarter.

I planförslaget fortsätter den ojämlika behandlingen av fastighetsägare när det gäller användningen av vindar. Vindar får inte användas i de byggnader som ägs av vårt företag, även om de både används i yta och särskilt som vindar i det område som ska planeras, om de ens finns.

Enligt planförslaget får grannen ändå använda vindarna, riva den delvis skyddade byggnaden och bygga 3–4-våningsbyggnader.

Användningen av vindarna i vårt företags byggnader är förbjuden i planen.

I staden måste de tillåtna byggnadsmassorna baseras på lika beaktande. Ojämlig behandling av närliggande, lika skyddade fastigheter längs samma gata, som tillhör samma historiska enhet, är inte lämpligt.

2. Reservation av arbetsmarksyta och säkrande av byggnadens grund

Staden Lovisa har, i sina förhandlingar med grannen, påpekat behovet av att reparera/komplettera den långa södra fasaden på vår gårdsbyggnad, t.ex. att öppna fönster – men planförslaget innehåller endast följande otillräckliga hänvisningar till byggnadens grunder: Vid byggandet av tomt 1 i kvarter 302 måste de underjordiska strukturerna på gränsen till tomt 35 beaktas, vilka kan sträcka sig till sidan av tomt 1.

Grunden till vår byggnad har tydligt en höjdprofil på flera meter (8–9 m) på olika nivåer, och detta måste beaktas vid planering av både trädgårdsyta och parkeringsplatser på grannfastigheter. När jorden bredvid byggnaden tas bort, vid utjämning av tomten, måste ritningarna vara förberedda, specificeras och visa tillräcklig försiktighet samt eventuellt stärka byggnadens grund på bekostnad av de som ansöker om planförslaget.

Gårdsbyggnaden har en hög stenvalvskällare med en yta på cirka 30 m². Planen måste säkerställa att grunden inte skadas i detta avseende heller. Höjdskillnaden i byggnadens grund är betydande, cirka 8–9 meter, och höjdskillnaden på marknivå är redan 5 meter. Gårdsbyggnaden har etablerats ovanpå lösa stenblock.

Dessutom visar ritningarna av vår huvudbyggnad att åtminstone dess grunder sträcker sig långt under beläggningen, det vill säga över ett större område än husets yta eller det vertikalt avgränsade området av väggarna. Motsvarande är gårdsbyggnaden byggd ovanpå lösa stenblock, och stengolvet under huset kan vara brett och variera i bredd.

På de ovan nämnda grunderna är nämmandet i planförslaget långt ifrån tillräckligt. Särskilt när grannen har förhindrat renovering av fasaden, värmeisoleringen och bygge av fönsteröppningar i mer än 20 år. Det finns ett fönster på fasaden, framför vilket, enligt ritningarna, placeras ett soprum brevid vår byggnad. Soprummet är också brevid källarvalvet, svart humor? Det bifogade materialet nämner också att gränsen för vår tomt har kontrollerats?

Svaret har inte kommunicerades tidigare. Den nya informationen skiljer sig från vad stadsarkitekten Maaria Mäntysaari har sagt. Enligt henne, enligt de mätningar som staden utfört, är ett av tomtens södra hörn byggnadens hörn, men i det södra hörnet av den andra tomten fortsätter tomten från byggnadens hörn med en meter, halv meter (?) till grannens gårdssida?

Så har staden genomfört två olika markundersökningar utan att bjuda in fastighetsägaren? Detta kan vara viktigt både med tanke på fönstrens säkerhetsavstånd och arbetsmarkens bokning, det vill säga hur vi kan renovera fastighetens fasad och öppna fönsteröppningarna från grannens trädgård.

Planen måste innehålla en hänvisning till att det finns en arbetsmarksyta eller liknande markering intill byggnadens baksida, så att byggnaden kan repareras, värmeisoleras från utsidan och fönsteröppningar byffas, även så att byggnadens grunder inte hotas.

3. Dagvattenhantering

Planeringen nämner att tomten ligger i ett grundvattenområde, samt säkerställer korrekt hantering av dagvattnet som genereras på tomten, men föreslår inget om hantering av dagvatten från åsen.

En gång- och cykelväg föreslås på västra sidan av Bonga Slott, men dess höjdprofil och lutning är fastställt inte. Visuellt höjer marken sig bort från vår tomt – det vill säga gång- och cykelvägen har möjlighet att bli en ny dagvattenspåfrestning för vår fastighet och/eller för en granne som begär en ändring av planen.

Den breda utomhusstigen på toppen av Kvarnåsen, som gjorts av staden, fungerar som en dagvattenkanal som leder vattnet till Klockaregränden och vidare till Slottsgränden, bildar ett isfält på Slottsgränden på våren, och när det rinner över vår tomt bildar det ett istäcke/bäck framför byggnaden hela vägen till Alexandersgatan, medan området andra gånger täcks av dagvatten efter regn.

Detta utgör en säkerhetsrisk för både hyresgästens anställda och fastighetens boende. Staden Lovisa har inte presenterat någon plan eller åtgärder för hantering av dagvatten som strömmar från stadens markområden som kontrolleras av infrastruktur. Öster om åsen, och från kyrkan ligger de första dagvattenbrunnarna och därmed dagvattennätet först på Alexandersgatan.

Den okontrollerade avrinningen, styrningen och påverkan av stadens dagvatten på planerade fastigheter måste undersökas på rätt sätt, och risken för dagvatten måste beaktas vid planläggningen. Dessutom måste planförslaget innehålla en bestämmelse om att särskild uppmärksamhet måste ägnas åt valvällaren i vår byggnad, på ett djup av cirka 3–4 meter, det vill säga cirka 8–9 meter lägre än åsen mitt emot tomten (gränsen till Bonga slottet). Det ligger delvis under det utrymme som kaféet för närvarande använder, och har varit mycket torrt fram till nu, så att fukt och dagvatten inte skulle ledas dit på grund av förändringar av gården och byggnaderna, och därmed utgöra en hälsorisk för kunder och anställda.

Bemötande:

Lika behandling av fastighetsägare

Antalet byggrättigheter som tilldelas i detaljplanen granskas.

Detaljplaneändringsområdet utvidgas så att den nordligaste tomten 35 i kvarter 302 inkluderas i detaljplanen. Våningsantalet för huvudbyggnaden på tomten ändras från gällande detaljplans våningsantal 2/3 k II u till våningsantalet 3/4 k II u, vilket tillåter både källar- och vindsvåning med en yta motsvarande byggnadens största våningsplan. Byggrättens mängd förblir oförändrad.

På den gatusidiga nordöstra sidan av ekonomibygnaden på tomten tillåts bygge av en vindsvåning genom att byggnadens våningsantal höjs till I u 3/4, medan våningsantalet i gällande detaljplan är I. Byggrätten för byggnadsdelen justeras uppåt.

På tomtens byggnader tillåts inrättande av affärslokaler på vindsvåningarna. Vindsvåningarna får inte tas i bruk för bostads- eller kontorsändamål. För huvudbyggnaden i hörnet av Brandensteinsgatan och Alexandersgatan är planbestämmelsen i linje med detaljplanebestämmelserna för andra byggnader kring torget som ritats av samma arkitekt. Byggnaden utgör en del av den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön Lovisa Esplanad. En omvandling av vindsvåningen till bostads- eller kontorsbruk skulle, till följd av bestämmelser om brandsäkerhet och dagsljus, oundvikligen leda till förändringar av fasaden. I den gällande detaljplanen är användning av vindsvåningen för bostads- eller kontorslokaler förbjuden med allmän bestämmelse: "På vindsvåningen i den sr-8-märkta byggnaden i hörnet av Brandensteinsgatan och Alexandersgatan får inga bostads- eller kontorslokaler placeras."

I gårdsbyggnaden på tomten finns ett kafé. Genom detaljplanen vill man möjliggöra en utvidgning av kaféverksamheten till vindsvåningen. Vindsvåningen kan inte tas i bruk för bostads- eller kontorsändamål eftersom utrymmet inte uppfyller kraven på brandsäkerhet och dagsljusförhållanden.

Reservation av arbetsmarksyta och säkring av byggnadens grund

Planens allmänna bestämmelse gällande de grundkonstruktioner som från gårdsbyggnaden på tomt 35 sträcker sig in på den angränsande tomten kompletteras med följande bestämmelse: "Vid markarbeten ska särskild aktsamhet iakttas för att undvika skador på den angränsande tomtens ekonomibygnads grundkonstruktioner."

Tomternas gräns ligger på den plats som visas på plankartan i stadens nuvarande material. Det finns ingen information om tidigare markmätningar.

Dagvattenhantering

En dagvattenundersökning har förberetts för kvarter 302, som kommer att läggas till en som en bilaga för planen. Syftet med dagvattenundersökningen har varit att undersöka hanteringen av dagvatten som flödar från Lovisa ås och att identifiera möjliga sätt att minska den observerade skadan. Som lösningsalternativ har rapporten föreslagit lokal vatteninfiltration, vars genomförande har undersökts i två olika alternativa lösningar. I det första alternativet är infiltrationsstrukturerna (infiltrationsbrunnar och tunnlar) belägna i gatuområden. I det andra alternativet kommer strukturerna att placeras i parkområdet mellan Slottsgränden och Klockargränden. Dimensioneringen av infiltrationsstrukturerna som presenteras i rapporten baseras på en uppskattning av att volymen är tillräcklig för att ta emot vattenvolymer under en kortvarig kraftig nederbörd som återkommer ungefär vart tredje år. I sådana situationer lagras dagvatten i strukturerna och absorberas huvudsakligen efter regn. På årlig nivå uppskattas strukturerna möjliggöra absorption av majoriteten av de årliga dagvattenvolymererna, som uppskattas vara mer än 90%.