

Reservering av område för planering av affärsbyggnad

TEKN 17.06.2026 § 96
649/10.02.03/2026

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403,
markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Varuboden-Osla Handelslag har begärt Lovisa stad att reservera fastigheter Rnr 434-8-812-1 och Rnr 434-401-6-77 för att planera en tillbyggnad av S-market Lovisa-affärsbyggnaden, utreda placeringen av en biltvätt och planera omplaceringen av ABC-automatstationen. Som bilaga till ansökan om planeringsreservering finns ett preliminärt utkast där man har gestaltat planerna för tillbyggnaden av affärsbyggnaden i det första och andra skedet. Planen har inte ännu undersökts eller utvärderats på stadsplaneringsavdelningen eller inom stadens organisation. Genomförandet skulle förutsätta omorganisering på gatu- och kvartersområdena kring den nuvarande S-marketen samt på S-marketens nuvarande tomt. Planeringsreserveringen skulle således gälla en del av kvarter 807, en del av kvarter 812 och en del av kvarter 811 samt gatuområdet vid Arkitekstvägen och Kyrkmansängen.

Under planeringsreserveringen har den som gjort reserveringen möjlighet att göra närmare planer och utredningar på planeringsreserveringsområdet samt föra samtal med stadens tjänsteinnehavare samt inom reserveringstiden inlämna den färdiga planen för behandling i stadens organ. Tekniska nämnden bedömer om den detaljerade planen är sådan att det finns tillräckliga förutsättningar för att inleda en planändring. Ifall tekniska nämnden godkänner planen används planen som en målinriktad referensplan i planändringsarbetet. I samband med planprocessen genomförs de utredningar och konsekvensbedömningar som krävs för planändringen samt det nödvändiga offentliga samtalet förs genom höranden. Planändringens innehåll avgörs utifrån de uppgifter och beslut som framkommit under planprocessen. Stadsfullmäktige beslutar i sinom tid om godkännandet av planändringen.

På grund av planeringsreserveringen kommer byggbar tomtmark att försvinna från tomtmarknaden, åtminstone tillfälligt. En ersättning som beräknas utgående från kvartersområdenas årliga arrendevärde tas ut som reserveringsavgift för reserveringen av kvartersområdet för planeringen. Planeringsreserveringen beviljas i perioder om tre månader och för högst nio månader. Avgiften är 50 % av årsarrendet för det kvartersområde som ska reserveras, vilket innebär att avgiften med en periodisering på tre månader är 0,625 % av tomtmarkens värde per reserveringsperiod. Efter att en eventuell planändring har inletts avtalar man om reserveringen av kvartersområdena och den avgift som tas ut under planläggningen genom ett planläggningsavtal.

Bilagor:

Kartbilaga, ansökan om planeringsreservering

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar att reservera för Varuboden-Osla Handelslag det område som anges i kartbilagan för planeringen av tillbyggnadsprojektet för S-market från 1.7.2026 till 30.9.2026 på följande villkor:

Det område som ska reserveras är cirka 28 000 kvadratmeter stort och ligger på det område som anges i kartbilagan. För området gäller detaljplaner som godkänts 9.6.2004, 16.2.2009 och 22.6.2016. Reserveringsområdet är KTY, P, K-3 och KM2 samt gatuområde. Gränserna för de områden som ska överlätas i och med den egentliga eventuella planändringen fastställs i enlighet med den detaljplan som ska utarbetas senare, överlåtelsehandlingarna och arrendeavtalet. Markområdet är i stadens ägo.

För reserveringsperioden tas ut en avgift på 4 362 euro. Den måste betalas senast 15.7.2026 mot en faktura som staden skickar, vid äventyr att planeringsreserveringen anses ha förfallit.

Reserveringstagaren ska framföra en arrendeansökan i enlighet med detaljplanen i god tid innan reserveringstiden går ut. Arrendeavtalet ska vara i kraft innan bygglov beviljas.

Reserveringstagaren svarar, i enlighet med ett planläggningsavtal som separat utarbetas om planläggningskostnaderna, för kostnader som orsakas av ansökande av alla myndighetstillstånd och för alla byggnadskostnaderna samt för flyttande av trafikleder, ledningar, diken osv. som eventuellt behövs i enlighet med ett separat markanvändningsavtal eller annat motsvarande avtal.

Staden svarar inte för den skada som reserveringstagaren kan förorsakas av att en detaljplan inte fås i kraft för projektet, av att projektet inte får bygglov eller av att den egentliga marköverlåtelsen inte görs.

Reserveringen kan vid behov förlängas av en orsak som anknyter till planeringens tidtabell två gånger högst tre (3) månader åt gången efter att reserveringstiden gått ut.

Beslut

Tekniska nämnden beslutade att reservera för Varuboden-Osla Handelslag det område som anges i kartbilagan för planeringen av tillbyggnadsprojektet för S-market från 1.7.2026 till 30.9.2026 på följande villkor:

Det område som ska reserveras är cirka 28 000 kvadratmeter stort och ligger på det område som anges i kartbilagan. För området gäller detaljplaner som godkänts 9.6.2004, 16.2.2009 och 22.6.2016. Reserveringsområdet är KTY-, P-, K-3- och KM2-område samt gatuområde. Gränserna för de områden som ska överlätas i och med den egentliga eventuella planändringen fastställs i enlighet med den detaljplan som ska utarbetas senare, överlåtelsehandlingarna och arrendeavtalet. Markområdet är i stadens ägo.

För reserveringsperioden tas ut en avgift på 4 362 euro. Den måste betalas senast 15.7.2026 mot en faktura som staden skickar, vid äventyr att planeringsreserveringen anses ha förfallit.

Reserveringstagaren ska framföra en arrendeansökan i enlighet med detaljplanen i god tid innan reserveringstiden går ut. Arrendeavtalet ska vara i kraft innan bygglov beviljas.

Reserveringstagaren svarar, i enlighet med ett planläggningsavtal som separat utarbetas om planläggningskostnaderna, för kostnader som orsakas av ansökande av alla myndighetstillstånd och för alla byggnadskostnaderna samt för flyttande av trafikleder, ledningar, diken

osv. som eventuellt behövs i enlighet med ett separat markanvändningsavtal eller annat motsvarande avtal.

Staden svarar inte för den skada som reserveringstagaren kan förorsakas av att en detaljplan inte fås i kraft för projektet, av att projektet inte får bygglov eller av att den egentliga marköverlåtelsen inte görs.

Reserveringen kan vid behov förlängas av en orsak som anknyter till planeringens tidtabell två gånger högst tre (3) månader åt gången efter att reserveringstiden gått ut.