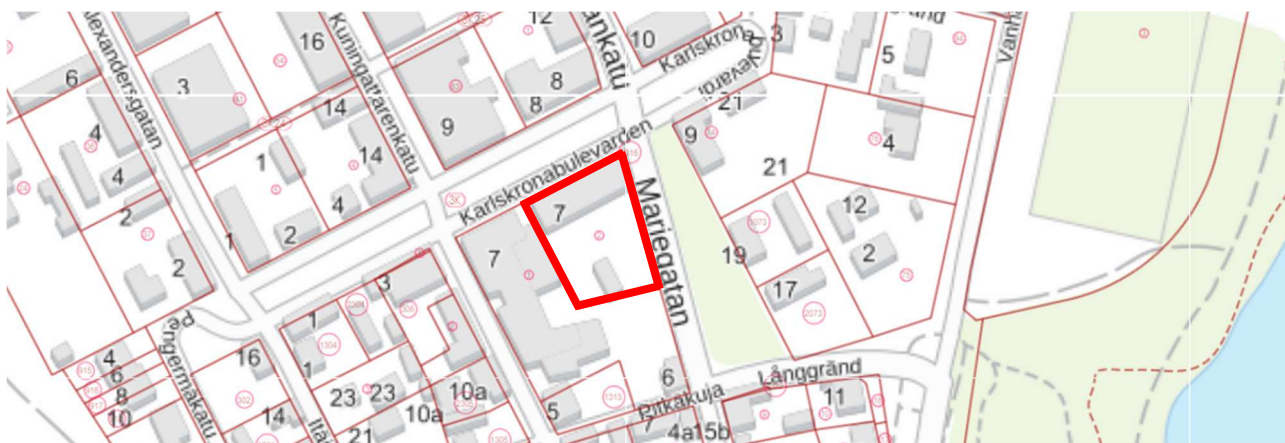




**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 3, GAMMELSTADEN, DEL AV KVARTER 316,
KARLSKRONABULEVARDEN 7**



I detta program framläggs planläggningsprojektets läge och mål samt redogörs för hur intressenterna inom området kan påverka planläggningen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats i kungörelsen. Man kan ta del av programmet för deltagande och bedömning i Lovisa stadsutveckling eller på stadens webbplats under hela beredningen av detaljplanen:

<https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/>

Loviisassa 20.10.2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Bakgrund till och behov av planändringen
2. Målet med planen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

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

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 BAKGRUND TILL OCH BEHOV AV PLANÄNDRINGEN

Till planeringsområdet hör fastigheterna 434-3-316-1 och 434-3-316-2. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum i stadsdelen Gammelstaden, cirka 230 meter från torget.

År 2025 godkändes en ändring av detaljplanen för planeringsområdet, där områdets huvudbyggnad och gårdsbyggnad anvisades som byggnader som ska skyddas. Skyddslösningen för huvudbyggnaden grundade sig på den byggnadshistoriska utredning som då fanns tillgänglig och där byggnadshistoriska värden och värden för stadsbilden identifierades hos byggnaden. Skyddslösningen var således motiverad utifrån den utredningsinformation som fanns vid den tidpunkten.

Efter att planen godkänts har markägaren utrett utvecklingen av området och utarbetat en referensplan för ersättande nybyggnation. Projektet undersöktes först genom ett förfarande för undantagslov. I ansökan om undantagslov söktes möjlighet att riva den skyddade huvudbyggnaden och uppföra en nybyggnad i dess ställe samt att avvika från vissa bestämmelser om byggande i den gällande detaljplanen.

Tillstånds- och tillsynsverket ansåg i sitt utlåtande 10.2.2026 att undantagslov inte kan beviljas, eftersom projektet skulle medföra olägenheter för planläggningen och genomförandet av planen samt försvåra uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön. Verket konstaterade samtidigt att om Lovisa stad vill möjliggöra det byggande som avses i ansökan om undantagslov, ska möjligheten undersökas genom detaljplanläggning.

Efter skedet med undantagslov har huvudbyggnadens tekniska skick och möjligheterna att reparera den utretts grundligare än tidigare. De fukt- och inomhusluftstekniska riskbedömningar, reparationsutredningar samt asbest- och skadeämnesundersökningar som utarbetades 2026 har gett väsentlig ny information om byggnadens skick.

De tekniska utredningar som färdigställdes år 2026 har gett väsentlig ny information om huvudbyggnadens skick och möjligheterna att reparera den. Byggnadens skydd omprövas på basis av denna nya information. I enlighet med den myndighetsstyrning som gavs i samband med undantagslovsförfarandet avgörs frågan genom en detaljplaneändring.

Samtidigt undersöks möjligheten att ta bort gårdsbyggnadens skyddsbeteckning och riva byggnaden som en del av den övergripande lösningen för tomten.

Utgångspunkt för planeringen

I den byggnadshistoriska utredningen har byggnadshistoriska värden och värden för stadsbilden identifierats hos huvudbyggnaden. Den tekniska reparerbarheten är en separat fråga. Utifrån de tekniska utredningar som utarbetades 2026 är det inte tekniskt realistiskt att reparera byggnaden så att den blir sund och säker samtidigt som dess ursprungliga huvudkonstruktioner och väsentliga byggnadshistoriska särdrag bevaras. Därför omprövas byggnadens skydd i detaljplanen. I planändringen undersöks möjligheten att riva byggnaderna och ersätta dem med nybyggnation.

Detaljplanändringen anhängiggörs genom Tekniska nämndens beslut 29.10.2026.

2 MÅLET MED PLANEN

Planändringens centrala mål

- Omprövning av huvudbyggnadens skydd i detaljplanen utifrån det tekniska utredningsmaterialet från 2026 samt undersökning av möjligheten att tillåta rivning
- Omprövning av gårdsbyggnadens skydd i detaljplanen
- Utredning av nybyggnation som lämpar sig för platsen
- Sammanslagning av planeringsområdets nuvarande tomter till en tomt

Genom detaljplaneändringen undersöks en ändamålsenlig utveckling av planeringsområdet som en del av stadsstrukturen i Lovisa Gamla stan. I detaljplaneändringen omprövas byggnadernas skydd i detaljplanen, och möjligheten att upphäva skyddsbestämmelserna samt förutsättningarna för ersättande nybyggnation som lämpar sig för tomten undersöks.

Vid planeringen av den ersättande nybyggnationen undersöks dess skala, volym, placering och arkitektoniska uttryck i gatubilden samt hur områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggda miljö ska beaktas. Samtidigt undersöks möjligheten att slå samman de nuvarande tomterna inom planeringsområdet till en tomt, och gårdsområdenas, parkeringens, trafikförbindelsernas samt det befintliga trädbeståndets ordnande granskas som en del av helheten.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

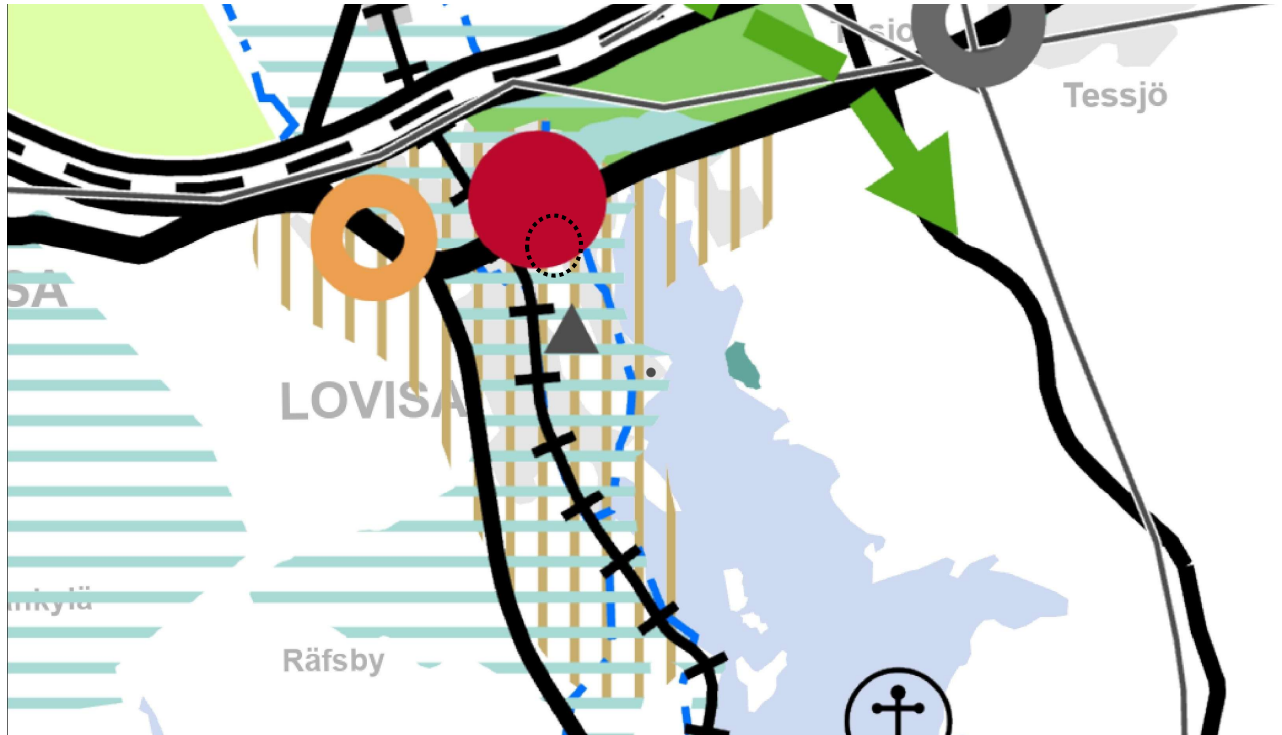
Planeringsområdet är cirka 2 500 m² stort och i privat ägo. Området är bebyggt. I norr gränsar planeringsområdet mot Karlskronabulevarden och i öster mot Mariegatan. Området är en del av ett kvarter med huvudsakligen serviceinriktad verksamhet.

Inom planeringsområdet finns två byggnader. Tegelbyggnaden i hörnet av Karlskronabulevarden och Mariegatan byggdes 1939-1940. Byggnaden har ursprungligen fungerat som hotell och har senare bland annat inrymt restaurang-, nattklubbs- och pubverksamhet.

Inom planeringsområdet finns dessutom en äldre träbyggnad och en anlagd trädgård. Mot Mariegatan finns en trädrad och ett trästaket med stolpar av sten.

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



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



Pohjavesialue
Grundvattenområde



Suunnittelualue
Planeringsområde

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Planeringsområdet ligger inom ett område för huvudsakligen service och förvaltning som anvisats med beteckningen P. Området gränsar mot huvudgatan Mariegatan samt förbindelse-/matargatan Karlskronabulevarden.



Allmän bestämmelse:

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

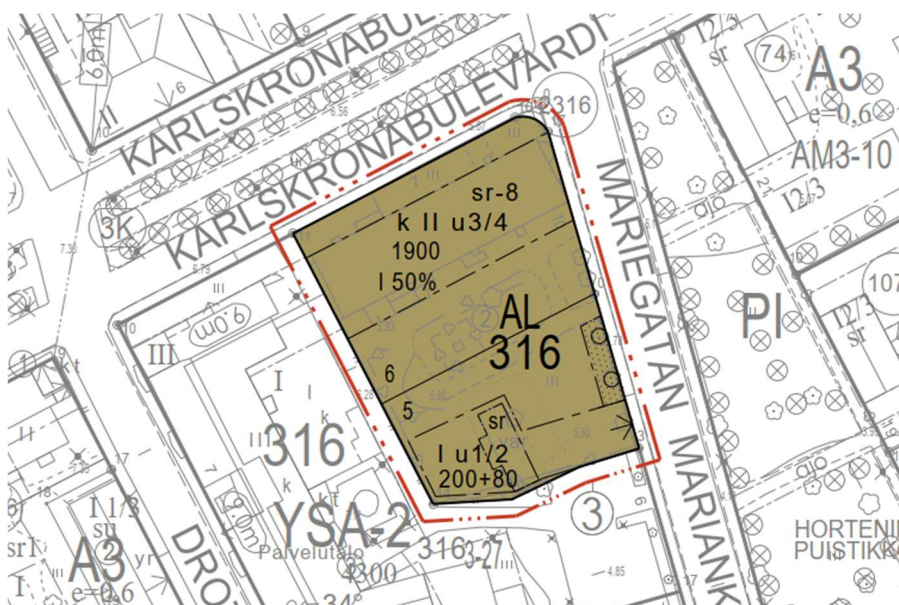
Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas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

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för planeringsområdet godkändes av Lovisa stadsfullmäktige 19.3.2025.

I den gällande detaljplanen har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).

Huvudbyggnaden vid Karlskronabulevarden har anvisats som en byggnad som ska skyddas med beteckningen sr-8, där särskild vikt läggs vid skyddet av byggnadens fasader. Den mindre träbyggnaden har anvisats en egen skyddsbeteckning sr.



AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Nuoli osoittaa rakennusalan reunan, jota uudisrakennuksen on sivuttava. Katujulkisivu on varustettava riittävillä ja alueelle sopivilla julkisivun yksityiskohdilla.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som nybyggnaden skall tangera. Gatufasaden skall försees med tillräckliga och för området passande fasaddetaljer.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

sr

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvissa toimenpiteissä.
Skyddad byggnad som inte får rivas. Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska göras på byggnaden.

sr-8

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa eikä kadunpuoleista ulkoasua muuttaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskeissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla.
Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
Skyddad byggnad 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 det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med ovanstående bestämmelser, skall målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden.
Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och planer

- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen, Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdel 3 och 4*), Museiverkets byggnadshistoriska avdelning, 1977
- Rakennushistoriallinen selvitys, Skanssintalo, (*Byggnadshistorisk utredning, Scanniahuset*), Lovisa stad 2024
- Konditionsbedömning av träd och uppskattning, Juurista latvaan, 2024
- Planbeskrivning för den gällande detaljplanen, Lovisa stad, 5.12.2024
- Lovisa Skanssi - Referensplan för undantagslov, 3.10.2025, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy / Geometria Architecture Ab
- Karlskronabulevarden 9-11 - Beskrivning av avvikelser från planen, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy
- Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande om ansökan om undantagslov, LVV-U/29602/2026, 10.2.2026
- Hotelli Skandinavia "Skanssi", Karlskronabulevardi 9-11 - Kosteus- ja sisäilmatekninen riskiarvio ja korjattavuusselvitys (*Fukt- och inomhusluftsteknisk riskbedömning och utredning av reparerbarheten*), Contro Oy, 15.6.2026
- Karlskronabulevardi 9-11 - Asbesti- ja haitta-ainetutkimus (*Undersökning av asbest och skadliga ämnen*), Contro Oy, 2.7.2026

Som utgångsmaterial för planarbetet används planbeskrivningen för den gällande detaljplanen och responsen på den, den byggnadshistoriska utredningen, referensplanen från skedet med undantagslov och myndighetsutlåtandena samt de tekniska undersökningar som utarbetades 2026. De värden som identifierats i den byggnadshistoriska utredningen och den reparerbarhet som konstaterats i de tekniska undersökningarna 2026 utgör tillsammans grunden för omprövningen av den nuvarande skyddsbeteckningen. Vid behov kompletteras materialet för att precisera konsekvenserna av ersättande nybyggnation för planläggningen och stadsbilden.

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSENTER

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

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

- Invånare i planeringsområdets närhet och markägare
- Ägarna till de fastigheter som gränsar till området och de närmaste grannarna
- Sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

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

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggörs genom Tekniska nämndens beslut 29.10.2026.

Information om att planen anhängiggjorts och om programmet för deltagande och bedömning ges enligt Lovisa stads normala planlägningspraxis.

Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet sammanställs utgångsuppgifterna för planarbetet och de utredningar som redan utarbetats. Samtidigt preciseras målen för ändringen av detaljplanen. I planarbetet används särskilt materialet för den gällande detaljplanen, den byggnadshistoriska utredningen, referensplanen från 2025 och myndighetsresponsen från skedet med undantagslov. Dessutom används den fukt- och inomhusluftstekniska riskbedömningen, utredningen av reparerbarheten och undersökningen av asbest och skadliga ämnen, vilka utarbetades 2026. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov medan planeringen fortskrider.

Målsatt tidtabell: höst 2026

Skedet för beredningen av detaljplanen (utkastskedet)

Tekniska nämnden framlägger minst ett planutkast på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 30 dagar i enlighet med 62 § i områdesanvändningslagen. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtande om planutkasten begärs av myndigheterna.

Målsatt tidtabell: vintern 2027

Planens förslagsskede

Tekniska nämnden lägger fram planförslaget på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 30 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med områdesanvändningslagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i lag om områdesanvändning, 27 och 28 § i lag om områdesanvändning).

Ett eventuellt myndighetssamråd hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i lag om områdesanvändning, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i lag om områdesanvändning).

Målsatt tidtabell: sommar 2027

Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i lag om områdesanvändning). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: höst 2027

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid bedömningen av planändringens konsekvenser används material som utarbetats för förfarandet för undantagslov, materialet för den gällande detaljplanen samt övrigt utgångsmaterial för planarbetet.

I samband med planarbetet preciseras den tidigare konsekvensbedömningen till behövliga delar utifrån kraven på detaljplanens innehåll samt den respons från myndigheter och intressenter som erhållits under planprocessen. I konsekvensbedömningen beaktas de värden som identifierats i den byggnadshistoriska utredningen samt byggnadens reparerbarhet som konstaterats i de tekniska utredningarna 2026.

Dessutom bedöms till behövliga delar konsekvenserna för närmiljön av förändringar i tomtens användning, gårds- och parkeringsarrangemangen, trafiken och det befintliga trädbeståndet.

7 KONTAKTUPPGIFTER

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

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 Lovisa

e-post: kaupunki@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, stadsutveckling
e-post: kaavoitus@loviisa.fi
PB 77
07901 Lovisa

e-post: foramn.efternamn@loviisa.fi

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11

Perttu Huhtiniemi
planläggningsingenjör

tfn 040 671 7674

Marko Luukkonen
stadsplaneringschef

tfn 0440 555 403