Stadsfullmäktige

Tid	11.11.2026 kl 18:01 - 19:26
Plats	Societetshuset

Deltagare

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
Närvarande	Andersson Otto	ordförande	
	Hämäläinen Satu	första vice ordförande	
	Hakasaari Petri	andra vice ordförande	
	Eriksson Rune	ledamot	
	Karlsson Mikael	ledamot	
	Häggblom Kerstin	ledamot	
	Stenman Lotte-Marie	ledamot	
	Hinttaniemi Jonna	ledamot	
	Karlsson Kim	ledamot	
	Alm Agneta	ledamot	
	Baumgartner Pia	ledamot	
	Lönnfors Mats	ledamot	
	Skogster Leif	ledamot	
	Holmsten Alice	ledamot	
	Stenberg Kenneth	ledamot	
	Lohenoja Meri	ledamot	
	Isotalo Arja	ledamot	
	Laiho Pasi	ledamot	
	Frank Linda	ledamot	
	Tähtinen Keijo	ledamot	
	Lohenoja Pertti	ledamot	
	Helander Petri	ledamot	
	Mäntysaari Maaria	ledamot	
	Haverinen Katri	ledamot	
	Mulli Eero	ledamot	
	Peräkylä Teemu	ledamot	
	Penttilä Jukka	ledamot	
	Luukkonen Ruut	ledamot	
	Kulmala Anni	ledamot	
	Niemi Denise	ledamot	
	Rosenberg Thomas	Sjöholms ersättare	
	Grundström Maria	H. Karlssons ersättare	
	Lampinen Laura	Kekkonens ersättare	
	Yrjölä Ville	Heijnsbroek-Wiréns ersättare	
	Hagfors Kari	Thomassons ersättare	
Övriga	Tomas Björkroth	stadsdirektör	
	Tomas Määttä	förvaltningsdirektör, sekreterare	
	Fredrik Böhme	ekonomidirektör	
	Nina Aro	teknisk direktör	
	Minna Kajaste	näringslivsdirektör	
	Kirsi Kinnunen	bildningsdirektör	
	Leif Eriksson	kultur- och välfärdsdirektör	
	Kauppi Samuel	representant för ungdomsfullmäktige	

	Vahanen Väinö	representant för ungdomsfullmäktige
	Hyvönen Petri	representant för äldrerådet
	Laakso Jyrki	representant för rådet för personer med funktionsnedsättning
Frånvarande	Sjöholm Markus	ledamot
	Karlsson Håkan	ledamot
	Kekkonen Jari	ledamot
	Heijnsbroek-Wirén Mia	ledamot
	Thomasson Daniel	ledamot

Underskrifter

	Otto Andersson ordförande	Tomas Määttä sekreterare

Behandlade ärenden 129 - 138

Justering av protokollet Elektroniskt i Lovisa 19.11.2026

Mikael Karlsson protokolljusterare	Jukka Penttilä protokolljusterare

Protokollet till påseende

På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 20.11-27.12.2026

Behandlade ärenden

§	Rubrik	Sida
§ 129	Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 130	Protokolljusterare	5
§ 131	Godkännande av föredragningslistan	6
§ 132	Förslag om tilläggsanslag för budget 2026	7
§ 133	Fastställande av inkomstskattesatsen och fastighetsskattesatser för 2027	11
§ 134	Lovisa stads upphandlingsstrategi 2026–2030	14
§ 135	Ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109	16
§ 136	Aktuella ärenden	30
§ 137	Anskaffning och skyddande av ett skogsområde i närheten av Skukulträsket, fullmäktigemotion	31
§ 138	Avslutande av mötet	33

Sammanträdets laglighet och beslutförhet

FM 11.11.2026 § 129

Förslag	Sammanträdet konstateras lagligt sammankallat och beslutfört.
Beslut	Ordföranden öppnade sammanträdet klockan 18.01. Sammanträdet konstaterades vara lagligt och beslutfört.

Protokolljusterare

FM 11.11.2026 § 130

Förslag

Det väljs två protokolljusterare.

Justeringen av protokollet sker genom digital underteckning (Allekirjoitus.fi).

Beslut

Till protokolljusterare valdes ledamöterna Mikael Karlsson och Jukka Penttilä.

Justeringen av protokollet sker genom digital underteckning (Allekirjoitus.fi)

Godkännande av föredragningslistan

FM 11.11.2026 § 131

Förslag

Ärendelistan som utdelats med möteskallelsen godkänns som föredragningslista.

Behandling

Ordföranden föreslog att ärende nummer 7 Godkännande och införande av principerna för ett tryggare rum i Lovisa stad stryks från listan och att återstående ärenden behandlas i den ordning som framgår av föredragningslistan som delats ut tillsammans med möteskallelsen.

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade enhälligt att

1. stryka ärende nummer 7 Godkännande och införande av principerna för ett tryggare rum i Lovisa stad från föredragningslistan
2. behandla övriga ärenden enligt föredragningslistan som utdelats tillsammans med möteskallelsen.

Bildningsnämnden	§ 136	28.10.2026
Stadsstyrelsen	§ 309	2.11.2026
Stadsfullmäktige	§ 132	11.11.2026

Förslag om tilläggsanslag för budget 2026

BN 28.10.2026 § 136

Beredning

bildningsdirektör Kirsi Kinnunen, tfn 0440 555 250, chefen för småbarnspedagogik Sofia Hoff, tfn 044 349 31 32, utbildningschef Auli Saarinen, tfn 0440 555 332 och controller Renea Laine, tfn 040 675 7863

Enligt anvisningarna för verkställigheten av budgeten ska en budgetändring föreläggas stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige så tidigt som möjligt om den externa verksamhetsbidragsnivån på ansvarsområdesnivå överskrids med 0,5 procent.

De anslag som reserverats i budgeten för år 2026 för enheterna inom småbarnspedagogik och utbildning har visat sig vara otillräckliga. Enligt prognosen för utfallet år 2026 kommer det externa verksamhetsbidraget inom bildningsväsendets ansvarsområde att överskrida budgeten med mer än 0,5 procent, varför ett tilläggsanslag föreslås för budgetåret 2026.

För småbarnspedagogikens personalkostnader har 6 251 745 euro reserverats i budgeten för år 2026. Utfallet för personalkostnaderna beräknas uppgå till 7 120 000 euro år 2026, vilket innebär en överskridning på cirka 858 000 euro jämfört med budgeten. Överskridningen förklaras av följande faktorer:

- Vid upprättandet av budgeten bedömdes kostnaderna bli betydligt lägre.
- **Ökningen av barnantalet** jämfört med tidpunkten för budgetberedningen har ökat behovet av personalresurser inom småbarnspedagogiken.
- **Det ökade behovet av skiftvård** har förutsatt anställning av ytterligare personal för att kunna tillgodose barnens vårdbehov och säkerställa verksamheten under olika tider på dygnet.
- **Ökat behov av stöd för barn.** Att beakta barnens individuella stödbehov förutsätter ytterligare personal och en tillräcklig personaltäthet i barngrupperna.
- **Förlängda vårdtider för barn.** Längre vårdtider har krävt anpassning av personalens arbetsskift enligt barnens närvarotider, vilket har ökat personalkostnaderna jämfört med budgeten.
- **Oväntat långa sjukfrånvaroperioder och familjeledigheter** har ökat behovet av vikarier och därmed personalkostnaderna. Tidpunkten och längden på frånvaron kunde inte förutses vid budgetberedningen, och sjukfrånvaroperioderna har visat sig vara exceptionellt långa. Enligt cheferna är en utmaning att arbetstagarna har svårt att få vård, bland annat på grund av långa operationsköer. Detta har bidragit till att förlänga sjukfrånvaron. Förutom löner för frånvarande personal har löner även behövt betalas till vikarier för att säkra tillräckliga personalresurser och verksamhetens kontinuitet. Detta har tillfälligt lett till dubbla

lönekostnader och därmed ökat personalkostnadernas utfall jämfört med budgeten.

För utbildningens personalkostnader har 14 983 196 euro reserverats i budgeten för år 2026. Utfallet för personalkostnaderna beräknas uppgå till 15 637 000 euro på år 2026. Överskridningen av personalkostnaderna uppskattas till cirka 653 000 euro för år 2026. Överskridningen förklaras av följande faktorer:

- Vid upprättandet av budgeten bedömdes kostnaderna kunna genomföras med en mycket liten marginal. Under verksamhetsåret har kostnaderna för grundläggande utbildning och gymnasieutbildning ökat mer än förväntat. Kostnadsökningen beror i synnerhet på ökade personalkostnader och skolskjutskostnader samt på tilläggskostnader till följd av ordnandet av stöd för lärande.
- För att möta behoven av stöd för lärande har det krävts ökade personalresurser i undervisningsgrupperna för att möjliggöra de flexibla undervisningsarrangemang som undervisningen förutsätter. Därtill har förändringar i elevantalet och stödbehoven lett till situationer där undervisningen inte kunnat ordnas ändamålsenligt inom de befintliga undervisningsgrupperna, utan nya grupper har behövt inrättas. Dessa förändringar har haft en direkt inverkan framför allt på personalkostnaderna.
    - Ett konkret exempel är ökningen av elevantalet till följd av det gemensamma skolavtalet med **Lappträsk**. Antalet elever har blivit större än beräknat, särskilt inom specialundervisningen. På grund av begränsningar i gruppstorleken har en tilläggsgrupp därför behövt inrättas vid **Harjurinteen koulu**, något som inte kunde förutses vid budgetberedningen.
    - Även inom förskoleundervisningen vid **Forsby skola** har det ökade elevantalet orsakat ett oförutsett behov av tilläggsresurser. Förskolegruppens storlek överskred rekommendationen för gruppstorlek redan under våren, och elevantalet fortsatte att öka under hösten. Därför har det varit nödvändigt att inrätta en ny undervisningsgrupp.
- Sammantaget består kostnadsökningen inom grundläggande utbildning och gymnasieutbildning dels av den allmänna kostnadsökningen, men framför allt av oförutsedda tilläggsresurser som uppstått under verksamhetsåret för att ordna undervisningen. Det har varit nödvändigt att reagera på förändringar i elevantalet och behoven av stöd för lärande mitt under verksamhetsåret, vilket särskilt har ökat personal- och skolskjutskostnaderna.

Behovet av tilläggsanslag för småbarnspedagogiken uppgår till 693 000 euro för år 2026. En del av den totala överskridningen på 858 000 euro täcks genom besparingar i utbetalt hemvårdsstöd. Tilläggsanslaget fördelas mellan kostnadsställena i proportion till lönekostnaderna.

Bildningsnämnden § 136 28.10.2026
Stadsstyrelsen § 309 2.11.2026
Stadsfullmäktige § 132 11.11.2026

Behovet av tilläggsanslag för utbildningen uppgår till 653 000 euro för år 2026. Inom utbildningen beräknas intäkterna från försäljning samt erhållna understöd och bidrag bli lägre än budgeterat. Denna underskridning täcks dock av beräknade besparingar inom övriga verksamhetskostnader, varför behovet av tilläggsanslag hänför sig enbart till personalkostnaderna.

Föredragning Bildningsdirektör Kirsi Kinnunen

Förslag Bildningsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att ett tilläggsanslag på 693 000 euro för personalkostnader beviljas småbarnspedagogikens enhet i budgeten för år 2026 samt att ett tilläggsanslag på 653 000 euro för personalkostnader beviljas utbildningsenheten.
Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling
Controller Renea Laine hade gjort en sammanfattning på varför det behövs ett tilläggsanslag och presenterade det för nämnden tillsammans med utbildningschefen samt chefen för småbarnspedagogik.

Kompletterande material:sammanfattning

Beslut Bildningsnämnden beslutade att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att ett tilläggsanslag på 693 000 euro för personalkostnader beviljas småbarnspedagogikens enhet i budgeten för år 2026 samt att ett tilläggsanslag på 653 000 euro för personalkostnader beviljas utbildningsenheten.
Paragrafen justerades omedelbart.

STST 02.11.2026 § 309

Kompletterande material:sammanfattning

Föredragning Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att ett tilläggsanslag på 693 000 euro för personalkostnader beviljas småbarnspedagogikens enhet i budgeten för år 2026 samt att ett tilläggsanslag på 653 000 euro för personalkostnader beviljas utbildningsenheten.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling Lotte-Marie Stenman understödd av Mia Heijnsbroek-Wirén lade fram följande förslag om att lägga till följande mening i beslutet:

Dessutom konstaterar stadsstyrelsen att särskild uppmärksamhet ska fästas vid kostnadsutvecklingen inom bildningens ansvarsområde samt att den ekonomiska förutsägbarheten inom ansvarsområdet ska utvecklas.

Bildningsnämnden	§ 136	28.10.2026
Stadsstyrelsen	§ 309	2.11.2026
Stadsfullmäktige	§ 132	11.11.2026

Eftersom förslaget inte motsattes konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen enhälligt hade godkänt ändringsförslaget.

Beslut

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att ett tilläggsanslag på 693 000 euro för personalkostnader beviljas småbarnspedagogikens enhet i budgeten för 2026 samt att ett tilläggsanslag på 653 000 euro för personalkostnader beviljas utbildningsenheten.

Dessutom konstaterar stadsstyrelsen att särskild uppmärksamhet ska fästas vid kostnadsutvecklingen inom bildningens ansvarsområde samt att den ekonomiska förutsägbarheten inom ansvarsområdet ska utvecklas.

Paragrafen justerades omedelbart.

FM 11.11.2026 § 132
963/02.02.02/2026

Kompletterande material: sammanfattning

Förslag

Stadsfullmäktige beslutar att ett tilläggsanslag på 693 000 euro för personalkostnader beviljas småbarnspedagogikens enhet i budgeten för 2026 samt att ett tilläggsanslag på 653 000 euro för personalkostnader beviljas utbildningsenheten.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

Stadsstyrelsen § 306 2.11.2026
Stadsfullmäktige § 133 11.11.2026

Fastställande av inkomstskattesatsen och fastighetsskattesatser för 2027

STST 02.11.2026 § 306

Beredning Ekonomidirektör Fredrik Böhme

Stadsfullmäktige ska enligt 111 § i kommunallagen fatta beslut om kommunens skattesatser senast när budgeten godkänns och enligt lagen om beskattningsförfarande ska kommunen senast den 17 november meddela Skatteförvaltningen vilka skattesatser som ska tillämpas.

Inkomstskattesatsen är 8,10 procent i Lovisa 2026. Förslaget är att inkomstskattesatsen för 2027 höjs med 0,5 procentenheter, och därmed blir den 8,60 procent år 2027. Höjningen beräknas medföra cirka 1,8 miljoner euro mera i inkomstskatt.

I Lovisa fastställdes fastighetsskatten för 2026 enligt följande:

Allmän fastighetsskatt	1,00 %
Fastighetsskatt för mark	1,30 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad	0,50 %
Fastighetsskatt för annan än stadigvarande bostad	1,20 %
Fastighetsskatt för kraftverk	3,10 %
Obebyggda byggplatser	3,00 %
Allmännyttiga samfund	0,00 %

I fastighetsskattelagen är variationsintervallen alltså följande:

Allmän fastighetsskatt	0,93–2,00 %
Fastighetsskatt för mark	1,30–2,00 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad	0,41–1,00 %
Fastighetsskatt för annan än stadigvarande bostad	0,93–2,00 %
Fastighetsskatt för kraftverk	0,93–3,10 %
Obebyggda byggplatser	2,00–6,00 %

Det kan bestämmas att procentsatsen för en byggnad ägd av ett allmännyttigt samfund och dess mark ska vara lägre än den lägsta gränsen för fastighetsskattesatsen, om byggnaden på fastigheten huvudsakligt är i allmänt eller allmännyttigt bruk. Fastighetsskatteprocentsatsen för en sådan fastighet kan också bestämmas vara 0,00.

Föredragning Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att inkomstskattesatsen för 2027 fastställs till 8,60 procent och att fastighetsskattesatserna i Lovisa för 2027 fastställs oförändrade enligt följande:

Allmän fastighetsskatt	1,00 %
Fastighetsskatt för mark	1,30 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad	0,50 %

Stadsstyrelsen § 306 2.11.2026
Stadsfullmäktige § 133 11.11.2026

Fastighetsskatt för annan än stadigvarande bostad	1,20 %
Fastighetsskatt för kraftverk	3,10 %
Obebyggda byggplatser	3,00 %
Allmännyttiga samfund	0,00 %

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Lotte-Marie Stenman, understödd av Mia Heijnsbroek-Wirén, Arja Isotalo och Teemu Peräkylä lade fram följande ändringsförslag:

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att inkomstskattesatsen för 2027 fastställs till 8,10 procent.

Eftersom förslaget inte motsattes konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen enhälligt hade godkänt ändringsförslaget.

Beslut

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att inkomstskattesatsen för 2027 fastställs till 8,10 procent och att fastighetsskattesatserna i Lovisa för 2027 fastställs oförändrade enligt följande:

Allmän fastighetsskatt 1,00 %
Fastighetsskatt för mark 1,30 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad 0,50 %
Fastighetsskatt för annan än stadigvarande bostad 1,20 %
Fastighetsskatt för kraftverk 3,10 %
Obebyggda byggplatser 3,00 %
Allmännyttiga samfund 0,00 %

Paragrafen justerades omedelbart.

FM 11.11.2026 § 133
948/02.03.01/2026

Förslag

Stadsfullmäktige beslutar att inkomstskattesatsen för 2027 fastställs till 8,10 procent och att fastighetsskattesatserna i Lovisa för 2027 fastställs oförändrade enligt följande:

Allmän fastighetsskatt 1,00 %
Fastighetsskatt för mark 1,30 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad 0,50 %
Fastighetsskatt för annan än stadigvarande bostad 1,20 %
Fastighetsskatt för kraftverk 3,10 %
Obebyggda byggplatser 3,00 %
Allmännyttiga samfund 0,00 %.

Beslut

Efter att diskussionen avslutats frågade ordföranden om denna paragraf kunde justeras omedelbart. Detta godkändes enhälligt.

Beslut enligt förslaget.

Stadsstyrelsen	§ 306	2.11.2026
Stadsfullmäktige	§ 133	11.11.2026

Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsstyrelsen	§ 274	5.10.2026
Stadsstyrelsen	§ 307	2.11.2026
Stadsfullmäktige	§ 134	11.11.2026

Lovisa stads upphandlingsstrategi 2026–2030

STST 05.10.2026 § 274

Beredning

Upphandlingschef Katri Kortelainen

I Lovisa stads strategi betonas ansvarsfull ekonomi, förstärkande av livskraften, högklassiga tjänster, främjandet av målet för en koldioxidneutral stad samt långfristigt utvecklande av verksamheten. Upphandlingarna har en betydande roll i uppnåendet av dessa mål i och med att staden genom upphandlingar årligen använder en betydande del av sina tillgängliga resurser för upphandling av tjänster, entreprenader och varor. Med välledda upphandlingar kan man förbättra kostnadseffektiviteten, säkerställa tjänsternas kvalitet och kontinuitet samt främja stadens mål om livskraft, miljö och ansvarsfullhet.

Lovisa stads upphandlingsväsende har utvecklats som en helhet från och med 2024. Syftet med utvecklingsarbetet har varit att förstärka upphandlingarnas planmässighet, förtydliga verksamhetssätt och ansvar samt utveckla avtalshanteringen, kunskapsledningen och styrningen av upphandlingar. I beredningen av upphandlingsstrategin har utnyttjats bedömning av upphandlingsväsendets nuläge, upphandlingsväsendets åtgärdsplan samt stadens strategiska riktlinjer. Till stöd för beredningen genomfördes också en enkät riktad till företagare. Centrala iakttagelser i enkäten beaktades i strategins mål och åtgärder.

För stödandet av stadens centrala mål har beretts Lovisa stads första upphandlingsstrategi, som har som mål att:

- förstärka upphandlingarnas strategiska ledning
- öka upphandlingarnas effektfullhet och kostnadseffektivitet
- utveckla upphandlingskompetens i hela organisationen
- förstärka marknadsdialog och företagens möjligheter att delta
- förbättra avtalshanteringen och kunskapsledningen
- främja genomförandet av ansvarsfulla upphandlingar.

Strategin baserar sig på upphandlingsarbete som gjorts under senaste år. I det följande skedet av utvecklingen förskjuts tyngdpunkten till etablering av gemensamma verksamhetssätt, ansvar och processer samt förankringen av dem till en del av hela stadens verksamhet. Syftet är att säkerställa att upphandlingarna på ett enhetligt sätt stöder uppnåendet av stadens strategiska mål samt ökar verksamhetens effektfullhet, ansvarsfullhet, kostnadseffektivitet och kvalitet.

Bilaga
Lovisa stads upphandlingsstrategi 2026–2030

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Stadsstyrelsen	§ 274	5.10.2026
Stadsstyrelsen	§ 307	2.11.2026
Stadsfullmäktige	§ 134	11.11.2026

Förslag — Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att det bifogade utkastet för Lovisa stads upphandlingsstrategi godkänns som Lovisa stads nya upphandlingsstrategi.

Behandling — Upphandlingschef Katri Kortelainen var närvarande på sammanträdet och presenterade ärendet samt svarade på ledamöternas frågor klockan 17.42–18.23.

Ordförande Meri Lohenoja föreslog att ärendet bordläggs. Ordföranden frågade om förslaget om bordläggning kunde godkännas enhälligt. Stadsstyrelsen godkände förslaget enhälligt.

Beslut — Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet.

STST 02.11.2026 § 307

Bilaga
Lovisa stads upphandlingsstrategi 2026–2030

Föredragning — Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag — Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att det bifogade utkastet för Lovisa stads upphandlingsstrategi godkänns som Lovisa stads nya upphandlingsstrategi.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut — Enligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

FM 11.11.2026 § 134
878/00.01.02/2026

Bilaga
Lovisa stads upphandlingsstrategi 2026–2030

Förslag — Stadsfullmäktige beslutar att det bifogade utkastet för Lovisa stads upphandlingsstrategi godkänns som Lovisa stads nya upphandlingsstrategi.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

Paus klockan 19.10–19.16

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

Ändring av detaljplan, stadsdel 1, Norrtull, en del av kvarteret 109

608/10.02.03/2016

Stadsstyrelsen 5.2.2018 § 28

Beredning och föredragning: stadsdirektör Jan D. Oker-Blom, tfn 040 551 7551

Stadsdirektören har 26.1.2018 meddelat om användande av sin upptagningsrätt angående tekniska nämndens beslut i detta ärende 25.1.2018. Förslaget till ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 109 var framlagt 12.10–10.11.2017. Då begärdes utlåtanden av myndigheter (12 st) och delaktiga hade möjlighet att ge anmärkningar. Sammanlagt inlämnades fyra utlåtanden och fyra anmärkningar. Ett sammandrag av responsen finns som bilaga.

I anmärkningarna motsatte man sig i huvudsak uppförandet av ett flervåningshus på tre våningar. En av anmärkningarna var en lista på 220 namn. Där motsätter sig de undertecknade det att en byggnad högre än två våningar byggs på planområdet.

Vad gäller planområdet finns det en illustration som utarbetades i maj 2017 om gatufasaderna. I illustrationen jämförs hur byggnader på två till fyra våningar placerar sig i gatubilden. Dessutom har man uppgjort en skugganalys, i vilken man undersökt hur byggnader på två till fyra våningar skuggar under olika årstider.

En tabell för jämförelse av markanvändningsalternativen för tomt 11 har beretts. Alternativen har jämförts i tabellen så att man på den tomma tomten antingen uppför ett flervåningshus på tre våningar eller ett småhus på två våningar. I tabellen har man jämfört de positiva och negativa konsekvenserna för dessa två alternativ vad gäller våningstal och placeringen av byggnaden, trivseln, miljön, gatubilden samt trafiken och parkeringslösningarna.

Tekniska nämnden skulle välja antingen flervånings- eller småhusalternativet som grund för den fortsatta planeringen. Tekniska nämnden beslutade att det kan byggas ett flervåningshus med tre våningar på tomten.

Med beaktande av åsen, de omfattande anmärkningarna och framförallt den ojämlika fördelningen av byggnadskvadratmetrar för de två delarna av den ursprungliga tomten samt den omfattande olägenhet och försämring som byggandet av ett tre eller fler våningar högt hus skulle innebära för grannen på Chiewitzgatan 12 kan inte ett hus med fler än två våningar godkännas.

Bilaga nr 1.

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar välja småhusalternativet med högst två våningar som grund för den fortsatta planeringen.

Beslut

Stadsdirektören ändrade sitt beslutsförslag att lyda: ”Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsplaneringsavdelningen tar ärendet till ny beredning, i vilken man bättre tar hänsyn till de anmärkningar som framförts samt förhandlar om att göra upp ett markanvändningsavtal.”

Det ändrade förslaget godkändes enhälligt.

Beslut enligt stadsdirektörens ändrade förslag.

– – –

TEKN 18.12.2025 § 56

Beredning

Planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Bakgrund

Planändringen innefattar fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11. Planeringsområdet är beläget i centrum, är cirka 2 400 m² stort och innefattar två privatägda tomter. Området gränsar i norr mot en egnahemshustomt och Affärsverket Lovisa Vatten (båda med planbeteckningen Kvartersområde för industri-, affärs- och kontors- samt lagerbyggnader, som inte inverkar störande på miljön. På tomten får placeras två bostäder), i öster mot Chiewitzgatan och i väst och söder mot flervåningshusområden. Planeringsområdet är delvis bebyggt sedan tidigare, men inte enligt gällande detaljplan, som fastställdes 20.8.1975. En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus på tre våningar och 1 600 m²-vy och dess bilplatser på planeringsområdet. En tomtindelning enligt planen har inte gjorts, utan på området gäller två tomter enligt den tidigare detaljplanen. På en av tomterna finns ett egnahemshus och den andra tomten är obebyggd. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde och på ett vidsträckt område med fornlämningar. Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §. Framläggningen av planförslaget behandlades av TN 28.9.2017 § 101. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till tre våningar för tomt 11. I maj 2017 presenterades illustrationer samt skuggbilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivseln, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. TN beslutade 25.1.2018 § 8 att planläggningen skulle

gå vidare med trevåningslösningen. 26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.1.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på tre våningar. Stadsstyrelsen beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Förhandlingar mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 5.10.2016. Då konstaterades att ägarna till fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 har mål som står i strid med varandra. Under senare förhandlingar 22.5.2017, separata kundmöten 22.1.2024 och 29.3.2024, korrespondens med ägare för tomt 10 angående alternativa planlösningar under år 2024 och åter kundkontakt med båda ägarna 28.10.2025, kunde samförstånd kring en kompromisslösning inte uppnås och fastighetsägarnas mål står fortsättningsvis i strid med varandra.

Planändringens syfte
Ursprungliga syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Senare har målet specificerats för tomt 10 till att möjliggöra såväl nuvarande egnahemshusboende som behålla byggrätten från nuvarande detaljplan där tomten är betecknad som flervåningshusområde.

Målet är att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerade egnahemshus. Samt att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

Planläggarens motivering till vald planlösning
Med tanke på planeringsområdets centrala läge och närområgivningens flervåningshus på tre till fem våningar ansåg planläggaren att en planlösning som möjliggör en bostadseffektiv användning av planläggningsområdet är att föredra ur stadsutvecklingssynvinkel.

På grund av stora skillnader i närområgivningens byggnadshöjder och planeringsområdets ringa storlek samt topografin var en sömlös övergång mellan byggnadstyperna och byggnadshöjderna inte möjlig. Vid tidigare respons till planläggningen har önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdeskärningar som gjort för olika byggnadsalternativ var tvåvåningsalternativet inte mera harmoniserade för gatubilden, utan bildade en skarp gräns till närliggande flervåningshus. I detaljplanen har man genom byggplats för flervåningshusbygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obyggda, centralt belägna tomten ska kunna användas effektivt. För att få en mer harmonisk övergång, ska flervåningshuset byggas fast i södra tomtgränsen med både utrymme för räddningsväg och planterat område på norrsidan mot

egnahemshusets tomt. En effektiv användning av centralt belägen tomt har ansetts fördelaktigare för stadsutvecklingen, ha mindre klimatpåverkan och passa bättre Lovisas förväntade demografiska utveckling än en lägre byggnad i två våningar som skulle flytta densamma gränsen mellan byggnadstyperna söderut mot centrum, men med sämre möjlighet för buffertzon emellan hustyperna. Planändringen gör det möjligt att bygga ett sådant flervåningshus med hiss i centrumområdet som också är ekonomiskt genomförbart. Byggnadstypen passar ihop med flervåningshusen i omgivningen och effektivare bebyggda bostadstomter i centrumområde minskar stadens dagliga klimatavtryck.

I detaljplaneförslaget har den mångsidigaste möjliga planlösningen eftersträvats för tomt 10. Planlösningen möjliggör nuvarande markanvändning som egnahemshustomt, samt bibehåller möjligheten att nyttja den nuvarande byggrätten på 800 m²-vy som i dagsläget inte kan användas för annat än kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus. Begränsningen på byggandet som är knuten till antalet lägenheter har tillkommit då egnahemshus på 800 m²-vy på central tomt av planläggaren inte setts som försvarbar stadsutveckling.

Vid jämförelse med rådande detaljplan får båda tomterna inom planläggningsområdet genom planförändnigen förbättrade möjligheter att utveckla sina fastigheter och nyttja sina byggrätter.

Beskrivning av planförslaget
Genom planändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett kvartersområde för småhus (AP) på vars tomts byggrätt och antal våningar avgörs av antalet bostäder. Största tillåtna antal våningar på AK-området är IV med en byggrätt på 1 100 m²-vy och på AP-området II–III våningar med 500–800 m²-vy, där den tredje våningen och den högre byggrätten blir tillgänglig vid tre bostäder och uppåt. Därav är det möjligt för AP-området att nyttjas som egnahemshus-, parhus-, radhustomt eller som tomt för mindre lägenhetshus. Längs hela tomtgränsen mellan tomt 10 och 11 finns ett område som ska planteras. Samma område har den största höjdskillnaden mellan tomterna. Planteringsområdets uppgift är att minska insyn, stabilisera backen, försköna gränsområdet mellan tomterna och visuellt förmildra övergången från flervåningshus till småhus. Tomt 10:s tillåtna byggnadsyta täcker hela tomten exklusive det planterade området. Byggnaderna för båda tomterna ska tangera Chiewitzgatan för förbättrad gatubild och göra ett enhetligare gårdsområde på tomterna. Tomt 11:s byggnadsyta exkluderar det planterade området och är tillräckligt bred för en räddningsväg mellan det planterade området och tomt 10. På så vis styrs tomt 11:s byggnader så långt från tomt 10 som möjligt och detta bibehåller viss flexibilitet för tomt 11:s genomförande. För tomt 11 anges begräsningar på takhöjden och förbud mot maskinrum för ventilation på taket, detta för att bättre kontrollera byggnadens överskuggning på tomt 10. Tomt 11 har ytterligare begränsningar för hur balkonger som vetter mot tomt 10 får genomföras, detta för att minska insyn. För båda tomterna ska ett tillräckligt stort område anvisas för lek och vistelse. Hisschakt och del av trapphus som överstiger 15 m² räknas inte med i byggrätten, detta för att förbättra möjligheterna till trivsamma

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

ingångar och lägenhetslösningar. Till övrigt finns bestämmelser som tryggar grundvattenkvaliteten och ett högklassigt byggnadssätt som kompletterar stadsmiljön.

Den ökade byggrätten på 300 m²-vy är under 500 m²-vy, vilket bedöms som småskaligt. Därav görs i samband med planläggningen inget markanvändningsavtal mellan ägare och staden.

Bilagor:
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning — Teknisk direktör Nina Aro

Förslag — Tekniska nämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om planförslaget. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i plandokumenten.

Behandling — Ledamot Mäntysaari anmälde jäv (anställningsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. Mäntysaari var frånvarande från sammanträdet klockan 17.09–17.39.

Ersättare Haverinen anlände till sammanträdet för att behandla ärendet. Haverinen var närvarande vid sammanträdet klockan 17.09–17.39.

Ordförande Mulli föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning så att byggnadsmassans läge, småhustomtens byggrätt samt parkeringslösningarna granskas på nytt och så att tomtägarna hörs. Nämnden understödde enhälligt förslaget. Tekniska nämnden understödde enhälligt förslaget.

Beslut — Tekniska nämnden beslutade återremittera ärendet för ny beredning genom att anvisa att byggnadsmassans läge, småhustomtens byggrätt och parkeringslösningarna ska granskas på nytt och uppmanade till hörande av tomtägarna.

Distribution: Stadsplaneringen/Planeringsassistenten

TEKN 29.01.2026 § 14

Beredning — Planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 04 55,
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Bakgrund
Planändringen innefattar fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11. Planeringsområdet är beläget i centrum, är cirka 2 400 m² stort och innefattar två privatägda tomter. Området gränsar i norr mot en

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

egnahemshustomt och Affärsverket Lovisa Vatten (båda med planbeteckningen *Kvartersområde för industri-, affärs- och kontors- samt lagerbyggnader, som inte inverkar störande på miljön. På tomten får placeras två bostäder*), i öster mot Chiewitzgatan och i väst och söder mot flervåningshusområden. Planeringsområdet är delvis bebyggt sedan tidigare, men inte enligt gällande detaljplan, som fastställdes 20.8.1975. En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus på tre våningar och 1 600 m²-vy och dess bilplatser på planeringsområdet. En tomtindelning enligt planen har inte gjorts, utan på området gäller två tomter enligt den tidigare detaljplanen. På en av tomterna finns ett egnahemshus och den andra tomten är obebyggd. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde och på ett vidsträckt område med fornlämningar. Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §. Framläggningen av planförslaget behandlades av TN 28.9.2017 § 101. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till tre våningar för tomt 11. I maj 2017 presenterades illustrationer samt skuggbilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivseln, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. TN beslutade 25.1.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med trevåningslösningen. 26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.1.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på tre våningar. Stadsstyrelsen beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Förhandlingar mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 5.10.2016. Då konstaterades att ägarna till fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 har mål som står i strid med varandra. Under senare förhandlingar 22.5.2017, separata kundmöten 22.1.2024 och 29.3.2024, korrespondens med ägare för tomt 10 angående alternativa planlösningar under år 2024 och åter kundkontakt med båda ägarna 28.10.2025, kunde samförstånd kring en kompromisslösning inte uppnås och fastighetsägarnas mål står fortsättningsvis i strid med varandra.

Efter att planförslaget återremitterades genom tekniska nämndes beslut 18.12.2025 § 56 kontaktades fastighetsägarna. 15.1.2026 hölls en skild förhandling med ägarna till fastigheterna 434-1-109-10. Under möte fastställdes fyra åtgärder till plankartan: Ökad byggrätt för byggnad med upp till två bostäder från 450 till 500 m²-vy. Krav för bilplats på AP område ändrades från 1 bp / 120 m²-vy till 1 bp / bostad. Byggnadsytan på AK-området är placerad mot tomtens gatusida. På bakgården kan ekonomibyggnader placeras.

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

Slutligen tillades ”Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.” till de allmänna bestämmelserna. Detta för att minimera påverkan på sluttningen till och på tomt 10 då tomt 11 bebyggs. Fastighetsägarna till 434-1-109-11 har informerades om läget efter tekniska nämndens beslut och efter förhandlingarna. De hade inget att tillägga till plankartan och utan önskade att planen förs vidare.

Planändringens syfte
Ursprungliga syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Senare har målet specificerats för tomt 10 till att möjliggöra såväl nuvarande egnahemshusboende som behålla byggrätten från nuvarande detaljplan där tomten är betecknad som flervåningshusområde.

Målet är att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerade egnahemshus. Samt att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

Planläggarens motivering till vald planlösning
Med tanke på planeringsområdets centrala läge och närområgivningens flervåningshus på tre till fem våningar ansåg planläggaren att en planlösning som möjliggör en bostadseffektiv användning av planläggningsområdet är att föredra ur stadsutvecklingssynvinkel.

På grund av stora skillnader i närområgivningens byggnadshöjder och planeringsområdets ringa storlek samt topografin var en sömlös övergång mellan byggnadstyperna och byggnadshöjderna inte möjlig. Vid tidigare respons till planläggningen har önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdeskärningar som gjort för olika byggnadsalternativ var tvåvåningsalternativet inte mera harmoniserade för gatubilden, utan bildade en skarp gräns till närliggande flervåningshus. I detaljplanen har man genom byggplats för flervåningshusbygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obyggda, centralt belägna tomten ska kunna användas effektivt. För att få en mer harmonisk övergång, ska flervåningshuset byggas fast i södra tomtgränsen med både utrymme för räddningsväg och planterat område på norrsidan mot egnahemshusets tomt. En effektiv användning av centralt belägen tomt har ansetts fördelaktigare för stadsutvecklingen, ha mindre klimatpåverkan och passa bättre Lovisas förväntade demografiska utveckling än en lägre byggnad i två våningar som skulle flytta densamma gränsen mellan byggnadstyperna söderut mot centrum, men med sämre möjlighet för buffertzon emellan hustyperna. Planändringen gör det möjligt att bygga ett sådant flervåningshus med hiss i centrumområdet som också är ekonomiskt genomförbart. Byggnadstypen passar ihop med flervåningshusen i omgivningen och effektivare bebyggda bostadstomter i centrumområde minskar stadens dagliga klimatavtryck.

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

I detaljplaneförslaget har den mångsidigaste möjliga planlösningen eftersträvats för tomt 10. Planlösningen möjliggör nuvarande markanvändning som egnahemshustomt, samt bibehåller möjligheten att nyttja den nuvarande byggrätten på 800 m²-vy som i dagsläget inte kan användas för annat än *kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus*. Begränsningen på byggandet som är knuten till antalet lägenheter har tillkommit då egnahemshus på 800 m²-vy på central tomt av planläggaren inte setts som försvarbar stadsutveckling.

Vid jämförelse med rådande detaljplan får båda tomterna inom planläggningsområdet genom planförändnigen förbättrade möjligheter att utveckla sina fastigheter och nyttja sina byggrätter.

Beskrivning av planförslaget
Genom planändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett kvartersområde för småhus (AP) på vars tomts byggrätt och antal våningar avgörs av antalet bostäder. Största tillåtna antal våningar på AK-området är IV med en byggrätt på 1 100 m²-vy och på AP-området II–III våningar med 500–800 m²-vy, där den tredje våningen och den högre byggrätten blir tillgänglig vid tre bostäder och uppåt. Därav är det möjligt för AP-området att nyttjas som egnahemshus-, parhus-, radhustomt eller som tomt för mindre lägenhetshus. Längs hela tomtgränsen mellan tomt 10 och 11 finns ett område som ska planteras. Samma område har den största höjdskillnaden mellan tomterna.
Planteringsområdets uppgift är att minska insyn, stabilisera backen, försköna gränsområdet mellan tomterna och visuellt förmildra övergången från flervåningshus till småhus. Tomt 10:s tillåtna byggnadsyta täcker hela tomten exklusive det planterade området. Byggnaderna för båda tomterna ska tangera Chiewitzgatan för förbättrad gatubild och göra ett enhetligare gårdsområde på tomterna. Tomt 11:s byggnadsyta exkluderar det planterade området och är tillräckligt bred för en räddningsväg mellan det planterade området och tomt 10. På så vis styrs tomt 11:s byggnader så långt från tomt 10 som möjligt och detta bibehåller viss flexibilitet för tomt 11:s genomförande. För tomt 11 anges begräsningar på takhöjden och förbud mot maskinrum för ventilation på taket, detta för att bättre kontrollera byggnadens överskuggning på tomt 10. Tomt 11 har ytterligare begränsningar för hur balkonger som vetter mot tomt 10 får genomföras, detta för att minska insyn. För båda tomterna ska ett tillräckligt stort område anvisas för lek och vistelse. Hisschakt och del av trapphus som överstiger 15 m² räknas inte med i byggrätten, detta för att förbättra möjligheterna till trivsamma ingångar och lägenhetslösningar. Till övrigt finns bestämmelser som tryggar grundvattenkvaliteten och ett högklassigt byggnadssätt som kompletterar stadsmiljön.

Bilagor:
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning Teknisk direktör Nina Aro

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

Förslag

Tekniska nämden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om planförslaget. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i plandokumenten.

Behandling

Ledamot Mäntysaari anmälde jäv (anställningsjäv) och avlägsnade sig från sammanträdet klockan 19.39.

Ordförande Mulli lade fram följande ändringsförslag: Det läggs till en planbeteckning/-bestämmelse för AK-kvarteret som möjliggör underjordisk parkering.

Tekniska nämnden understödde enhälligt ändringsförslaget.

Beslut

Tekniska nämnden beslutade att offentligt framlägga planförslaget i minst 30 dagar och begära utlåtanden om det. Före den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i plandokumenten. Planförslaget läggs fram med följande ändring: Det läggs till en planbeteckning/-bestämmelse för AK-kvarteret som möjliggör underjordisk parkering.

Distribution

Planeringsassistent Viktoria Mazaeva

TEKN 28.05.2026 § 74

Beredning

planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 04 55,
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Bakgrund

Planändringen innefattar fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11. Planeringsområdet är beläget i centrum, är cirka 2 400 m² stort och innefattar två privatägda tomter. Området gränsar i norr mot en egnahemshustomt och Affärsverket Lovisa Vatten (båda med planbeteckningen *Kvartersområde för industri-, affärs- och kontors- samt lagerbyggnader, som inte inverkar störande på miljön. På tomten får placeras två bostäder*), i öster mot Chiewitzgatan och i väst och söder mot flervåningshusområden. Planeringsområdet är delvis bebyggt sedan tidigare, men inte enligt gällande detaljplan, som fastställdes 20.8.1975. En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus på tre våningar och 1 600 m²-vy och dess bilplatser på planeringsområdet. En tomtindelning enligt planen har inte gjorts, utan på området gäller två tomter enligt den tidigare detaljplanen. På en av tomterna finns ett egnahemshus och den andra tomten är obebyggd. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde och på ett vidsträckt område med fornlämningar. Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämningens konstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §. Framläggningen av planförslaget behandlades av tekniska nämnden 28.9.2017 § 101. Under påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till tre våningar för tomt 11. I maj 2017 presenterades illustrationer samt skuggbilder för 2–4-våningsbyggnader på tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivseln, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. Tekniska nämnden beslutade 25.1.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med trevåningslösningen. Stadsdirektören använde 26.1.2018 sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.1.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på tre våningar. Stadsstyrelsen beslutade 5.2.2018 § 28 att planen återremitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

Framläggningen av planförslaget behandlades igen av tekniska nämnden (TEKN) 18.12.2025 § 56 och 29.1.2026 § 14 och framlades till påseende 26.2–26.3.2026. Under påseendetiden mottogs 4 utlåtanden och 2 anmärkningar. I enlighet med utlåtanden gjordes ändringar i planhandlingarna, främst angående grundvatten och fornlämningsområdet. I anmärkningarna motsattes flervåningshus i över två våningar. Kommunen ger ett motiverat bemötande på anmärkningarna. Enligt Lovisas förvaltningsstadgan är det tekniska utskottet som beslutar om bemötanden.

Förhandlingar mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 5.10.2016. Då konstaterades att ägarna till fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 har mål som står i strid med varandra. Under senare förhandlingar 22.5.2017, separata kundmöten 22.1.2024 och 29.3.2024, korrespondens med ägare för tomt 10 angående alternativa planlösningar under 2024 och åter kundkontakt med båda ägarna 28.10.2025, kunde samförstånd kring en kompromisslösning inte uppnås och fastighetsägarnas mål står fortsättningsvis i strid med varandra.

Efter att planförslaget återremitterades genom tekniska nämndens beslut 18.12.2025 § 56 kontaktades fastighetsägarna. 15.1.2026 hölls en skild förhandling med ägarna till fastigheterna 434-1-109-10. Under mötet fastställdes fyra åtgärder till plankartan: Ökad byggrätt för byggnad med upp till två bostäder från 450 till 500 m²-vy. Krav för bilplats på AP område ändrades från 1 bp / 120 m²-vy till 1 bp / bostad. Byggnadsytan på AK området delades så att byggnadsytan för flervåningshus återgår till tidigare föreslagna byggnadsytan som gränsat till Chiewitzgatan och den förstorade delen av byggnadsytan mot bakgården blir ämnad för enbart ekonomibyggnader. Slutligen tillades ”Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.” till de allmänna bestämmelserna. Detta för att minimera påverkan på sluttningen till och på tomt 10 då tomt 11 bebyggs. Fastighetsägarna till 434-1-109-11 har

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

informerades om läget efter tekniska nämndens beslut och efter förhandlingarna. De hade inget att tillägga till plankartan och utan önskade att planen förs vidare.

Planändringens syfte
Ursprungliga syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Senare har målet specificerats för tomt 10 till att möjliggöra såväl nuvarande egnahemshusboende som behålla byggrätten från nuvarande detaljplan där tomten är betecknad som flervåningshusområde.

Målet är att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerade egnahemshus. Samt att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

Planläggarens motivering till vald planlösning
Med tanke på planeringsområdets centrala läge och näromgivningens flervåningshus på tre till fem våningar ansåg planläggaren att en planlösning som möjliggör en bostadseffektiv användning av planläggningsområdet är att föredra ur stadsutvecklingssynvinkel.

På grund av stora skillnader i näromgivningens byggnadshöjder och planeringsområdets ringa storlek samt topografin var en sömlös övergång mellan byggnadstyperna och byggnadshöjderna inte möjlig. Vid tidigare respons till planläggningen har önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdeskärningar som gjort för olika byggnadsalternativ var tvåvåningsalternativet inte mera harmoniserade för gatubilden, utan bildade en skarp gräns till närliggande flervåningshus. I detaljplanen har man genom byggplats för flervåningshusbygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obyggda, centralt belägna tomten ska kunna användas effektivt. För att få en mer harmonisk övergång, ska flervåningshuset byggas fast i södra tomtgränsen med både utrymme för räddningsväg och planterat område på norrsidan mot egnahemshusets tomt. En effektiv användning av centralt belägen tomt har ansetts fördelaktigare för stadsutvecklingen, ha mindre klimatpåverkan och passa bättre Lovisas förväntade demografiska utveckling mot en äldre befolkning. Planändringen gör det möjligt att bygga ett sådant flervåningshus med hiss i centrumområdet som också är ekonomiskt genomförbart. Byggnadstypen passar ihop med flervåningshusen i omgivningen och effektivare bebyggda bostadstomter i centrumområde minskar stadens dagliga klimatavtryck.

I detaljplaneförslaget har den mångsidigaste möjliga planlösningen eftersträvats för tomt 10. Planlösningen möjliggör nuvarande markanvändning som egnahemshustomt, samt bibehåller möjligheten att nyttja den nuvarande byggrätten på 800 m²-vy som i dagsläget inte kan

användas för annat än *kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus*. Begränsningen på byggandet som är knuten till antalet lägenheter har tillkommit då egnahemshus på 800 m²-vy på central tomt av planläggaren inte setts som försvarbar stadsutveckling.

Vid jämförelse med rådande detaljplan får båda tomterna inom planläggningsområdet genom planförändnigen förbättrade möjligheter att utveckla sina fastigheter och nyttja sina byggrätter.

Beskrivning av planändringen
Genom planändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett kvartersområde för småhus (AP) på vars tomts byggrätt och antal våningar avgörs av antalet bostäder. Största tillåtna antal våningar på AK-området är IV med en byggrätt på 1 100 m²-vy och på AP-området II–III våningar med 500–800 m²-vy, där den tredje våningen och den högre byggrätten blir tillgänglig vid tre bostäder och uppåt. Därav är det möjligt för AP-området att nyttjas som egnahemshus-, parhus-, radhustomt eller som tomt för mindre lägenhetshus. Längs hela tomtgränsen mellan tomt 10 och 11 finns ett område som ska planteras. Samma område har den största höjdskillnaden mellan tomterna.
Planteringsområdets uppgift är att minska insyn, stabilisera backen, försköna gränsområdet mellan tomterna och visuellt förmildra övergången från flervåningshus till småhus. Tomt 10:s tillåtna byggnadsyta täcker hela tomten exklusive det planterade området. Byggnaderna för båda tomterna ska tangera Chiewitzgatan för förbättrad gatubild och göra ett enhetligare gårdsområde på tomterna. Tomt 11:s byggnadsyta exkluderar det planterade området och är tillräckligt bred för en räddningsväg mellan det planterade området och tomt 10. På så vis styrs tomt 11:s byggnader så långt från tomt 10 som möjligt och detta bibehåller viss flexibilitet för tomt 11:s genomförande. Tomt 11 har ytterligare begränsningar för hur balkonger som vetter mot tomt 10 får genomföras, detta för att minska insyn. För båda tomterna ska ett tillräckligt stort område anvisas för lek och vistelse. Hisschakt och del av trapphus som överstiger 15 m² räknas inte med i byggrätten, detta för att förbättra möjligheterna till trivsamma ingångar och lägenhetslösningar. Till övrigt finns bestämmelser som tryggar grundvattenkvaliteten och ett högklassigt byggnadssätt som kompletterar stadsmiljön.

Den ökade byggrätten på 300 m²-vy är under 500 m²-vy, vilket bedöms som småskaligt. Därav görs i samband med planläggningen inget markanvändningsavtal mellan ägare och staden.

Bilagor:
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning Teknisk direktör Nina Aro

Förslag Tekniska nämnden beslutar att godkänna bemötandet till utlåtanden och anmärkningar, samt föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 1, Norrtull, del av kvarter 109.

Behandling

Ledamot Mäntysaari anmälde jäv (anställningsjäv) och avlägsnade sig från sammanträdet klockan 17.06. Ledamot Mäntysaari var frånvarande från sammanträdet klockan 17.06–17.13.

Beslut

Tekniska nämnden beslutade att godkänna bemötandet till utlåtandena och anmärkningarna samt föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 1, Norrtull, del av kvarter 109.

STST 15.06.2026 § 196

Bilagor:
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 1, Norrtull, del av kvarter 109.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

FM 11.11.2026 § 135
1119/10.02.03/2025

Bilagor:
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Förslag

Stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 1, Norrtull, del av kvarter 109.

Behandling

Maaria Mäntysaari anmälde jäv (97 § i kommunallagen) och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades i ärendet klockan 19.17–19.23.

Ordförande Otto Andersson konstaterade att det i beredningstexten, beträffande fastighetsbeteckningen, byggrätten och organets namn, förekommer följande skrivfel:

- ”fastigheterna 434-1-109-10 och 434-3-109-11”, vilket borde vara: ”fastigheterna 434-1-109-10 och *434-1*-109-11”

Tekniska nämnden	§ 14	29.1.2026
Tekniska nämnden	§ 74	28.5.2026
Stadsstyrelsen	§ 196	15.6.2026
Stadsfullmäktige	§ 135	11.11.2026

- ”Största tillåtna antal våningar [...] är […] på AP-området II–III våningar med [en byggrätt på] *450*–800 m²-vy”, vilket borde vara: ”Största tillåtna antal våningar [...] är […] på AP-området II–III våningar med [en byggrätt på] *500*–800 m²-vy”
- ”*Stadsfullmäktige* beslutade 5.2.2018 § 28 [...]”, vilket borde vara: ”*Stadsstyrelsen* beslutade 5.2.2018 § 28 [...]”.

Fullmäktige godkände att de ovannämnda skrivfelen rättas som tekniska korrigeringar.

Beslut

Enligt förslaget med de ändringar som gjordes under sammanträdet.

Aktuella ärenden

FM 11.11.2026 § 136

Stadsdirektören informerar stadsfullmäktiges ledamöter om aktuella ärenden.

Beslut

Stadsdirektören:

- Barnkonventionsveckan firas under vecka 47, och i anslutning till den ordnas en vårdnadshavarkväll på Societetshuset onsdagen 18.11 kl. 17.
- Näringslivstjänsternas landsbygds- och skärgårdsenhet har öppet hus på Liljendalgården onsdagen 18.11 kl. 17–19.
- Lovisas julöppning på torget lördagen 21.11 kl. 10.

Stadsfullmäktiges ordförande:

- För fullmäktige ordnas det måndagen 23.11 kl. 18.00 en aftonskola med budgetförslaget för 2027 som tema.
- Fullmäktiges sammanträde i december 9.12. börjar kl. 17.30.

Anskaffning och skyddande av ett skogsområde i närheten av Skukulträsket, fullmäktigemotion

FM 11.11.2026 § 137
1002/10.00.01/2026

Ordföranden meddelade att undertecknade fullmäktigeledamöter (första undertecknare Denise Niemi) före sammanträdet uttryckt önskemål om att få inlämna en så lydande motion:

Anskaffning och skyddande av ett skogsområde i närheten av Skukulträsket, fullmäktigemotion

Ett av de bärande temana för skogsstrategin som godkändes av stadsfullmäktige 18.3.2026 är tyglande av klimatförändringen och anpassning till konsekvenserna. Den andra av strategins fyra tyngdpunkter ligger på skyddsområden. I den preciserande texten fastställs som riktgivande mål att öka andelen skyddad areal i de skogar som staden äger från nuvarande tre procent (3 %) till sex (6 %) under strategiperioden (2026–2034).

Även om kartläggningen av skyddsvärdena i Lovisas skogar fortfarande inte är klar, föreslår vi att Lovisa stad förvärvar ett skogsområde på cirka 20 hektar i närheten av Skukulträsket och ansöker om att det ska skyddas. Detta område skulle i öst gränsa mot Skukulträskets skyddsområde och i väst mot Hästmossen. Områdets norra kant skulle utgöras av Fredsbyvägen och i söder skulle gränsen gå söder om Skukulträskets utloppsdike (cirka 100 meter söder om utloppsdiket). Se kartbilagan.

Skogen i området är så gammal att den skulle lämpa sig som en utvidgning av det befintliga skyddsområdet, och dessutom skulle den ge nya möjligheter att vidareutveckla den redan nu mycket populära Skukulträskrutten.

Skogens ägare, Tornator Oy, har meddelat om sina planer för skogsutnyttjandet i det område som nu föreslås att ska förvärvas och planerar sannolikt att utföra avverkningen under den kommande vinterperioden. Lovisa stad bör behandla ärendet och förhandla med Tornator utan dröjsmål.

Skogsarealen i Lovisa och dess koldioxidbindande effekt har minskat den senaste tiden på grund av markaffären med Fortum och byggandet av datacentren. Också därför föreslår vi att ny skog ska anskaffas.

I första hand ska staden utreda möjligheterna att förvärva området och införliva det i Skukulträskets skyddsområde. Om det inte är möjligt för staden att förvärva området, bör staden förhandla med Tornator om att permanent skydda området på något annat sätt så att områdets naturvärden bevaras och så att där inte genomförs några avverkningar.

Vi föreslår dessutom att staden utreder möjligheterna att utveckla området när det gäller rekreationsanvändning, friluftsleder och naturturism som en del av den större Skukulträskhelheten.

Bilaga
Anskaffning och skyddande av ett skogsområde i närheten av Skukulträsket, fullmäktigemotion

Beslut

Sedan motionen hade lämnats, remitterades den till stadsstyrelsen för beredning enligt 136 § i förvaltningsstadgan.

Avslutande av mötet

FM 11.11.2026 § 138

Beslut

Ordföranden avslutade sammanträdet klockan 19.26.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 129, § 130, § 131, § 132, § 136, § 137, § 138

Förbud mot att begära omprövning eller anföra kommunalbesvär

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet, 136 § i Kommunallagen.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 132, § 133, § 134, § 135

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet *(part)* samt av
- kommunmedlemmarna.

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvärsgrunderna för besvärsmyndigheten innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Besvären ska i första hand lämnas in via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst:
https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Förvaltningsdomstolens adress för delgivning är:

Postadress: Banbyggarvägen 5, 00520 Helsingfors
E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi
Faxnummer: 029 564 2079
Besöksadress: Banbyggarvägen 5, 00520 Helsingfors
Telefonnummer: 029 564 2000

Förvaltningsdomstolen är öppen från måndag till fredag klockan 08.00–16.15.

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),

2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),

3) grunderna för yrkandena,

4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

1) det överklagade beslutet med besvärsanvisning,

2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,

3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen
måndag–onsdag och fredag kl. 9.00–11.30 och kl. 12.30–15.00
torsdag kl. 9.00–11.30 och kl. 12.30–17.00