



Planläggningsöversikt

2012



AKTUELLT I STADSPLANERINGEN

i Lovisa

Genom planläggning skapas förutsättningar för att planera, utveckla och bygga staden. Områden reserveras för behov som ansluter till boende, näringslivet, trafik och rekreation.

Planläggnings- och arkitektbyrån svarar för generalplaneringen av staden och för utarbetandet av detaljplaner. Därtill sköter byrån uppgifter som ansluter till värmandet av kulturmiljön, stads- och landskapsbilden.

I den årliga planläggningsöversikten redogörs för den genomförda planeringen året innan och det kommande årets mest betydande planeringsområden och -objekt presenteras. I planläggningsöversikten framläggs utöver stadens planärenden också de landskapsplanärenden som är anhängiga i Nylands förbund. Om planläggningen, om skedena för varje aktualiserad plan och om andra aktuella ärenden finns information också på Lovisa stads webbplats, vid adress <http://www.lovisa.fi> under punkten planläggning och markanvändning.

En stranddetaljplan är en plan som markägare låtit uppgöra huvudsakligen för semesterbostadsbehov. Den behandlas i förtroendemannaorganen precis som en vanlig detaljplan. Den som låter uppgöra planen svarar för samtliga kostnader.

Byggandet kan också grunda sig på en prövning om

behov av planering. Stadsplaneringsavdelningen bereder avgöranden som gäller planeringsbehov samt undantagslov (avvikelser från planbestämmelserna).

Planläggningen av Lovisa stad går huvudsakligen ut på att komplettera den befintliga strukturen och att göra planerna tidsenliga. Det mest betydande nya området är Gråberg, vars första detaljplan har vunnit laga kraft i fjol. Lovisa stad har ca 200 färdigt planlagda egnahemstomter i olika delar av staden. I fjol sålde staden 10 egnahemstomter.

Det har varit en stor utmaning att ändra detaljplanerna, som kom i pappersform från de kommuner som anslutit sig, till elektronisk form till en enhetlig sammanställningsplan. Stranddetaljplanernas och detaljplanernas avgränsningar är färdiga. Arbetet fortsätter med att rita in planernas innehåll. Digitaliseringen av baskartorna fortgår.

Om en detaljplan eller ändring av detaljplan huvudsakligen är påkallad av ett enskilt intresse och uppgörs på initiativ av markägaren, uppbär staden de kostnader, som föranleds av utarbetandet och behandlingen av planen, och vilka man kommer överens om i planläggningsavtalet. Man kan uppbära utvecklingsersättning av markägaren, ifall detaljplanläggningen medför betydlig nytta för honom.

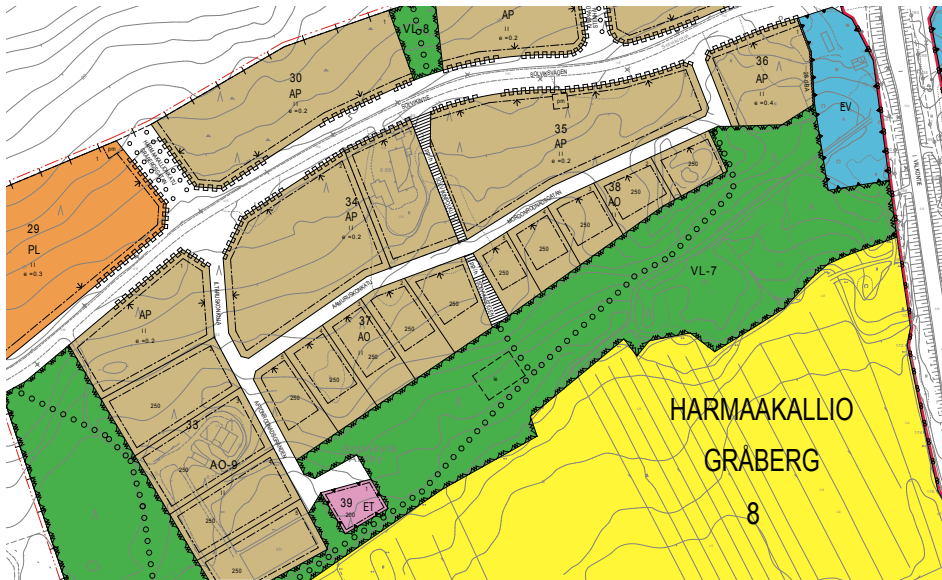
Anneli Naukkarinen

Tf. stadsarkitekt och planläggare

Utgivare: Lovisa stad // Planläggnings- och arkitektbyrån // Tekniska centralen // PB 11 // Drottninggatan 15 B, 07901 LOVISA // kaavoitus@lovisa.fi
Layout: peak press & productions Oy Tryckeri: Lönnberg Painot Oy

Innehållsförteckning

1	GENERALPLANERING	4
2	DETALJPLANERING 2012	5
3	STRANDDETALJPLANERING	9
4	PLANÄRENDEN SOM AKTUALISERATS I NYLANDS FÖRBUND	10
5	DETALJPLANERINGENS GÅNG OCH DELTAGANDE	11



1 Generalplanering

Generalplanen styr stadens samhällsstruktur och markanvändning i stora drag. Där anvisas den målsatta markanvändningen av stadens områden och samordnandet av funktionerna. En generalplan kan utarbetas för hela stadens område eller för en del av stadens område. Generalplanen kan också vara gemensam för flera kommuner, och då fastställs den av miljöministeriet. Då en generalplan utarbetas är det alltid fråga om en process som pågår flera år; för generalplanen, som skall uppgöras med rättsverkningar, kräver tillräckliga och uppdaterade utredningar som bakgrund.

1.1 AKTUALISERADE DELGENERALPLANER:

Delgeneralplan för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård

Målet med planen är att styra bl.a. byggandet invid den västra stranden av Lovisaviken. Utarbetandet av en delgeneralplan med rättsverkningar har inte igångsatts p.g.a. bristande resurser. Planen har aktualiserats genom stadsfullmäktiges beslut i september 2009. År 2012 påbörjas uppgörandet av utredningar till planen.



1.2 GENERALPLANER SOM AKTUALISERAS GENOM PLANLÄGGNINGSÖVERSIKTEN 2012

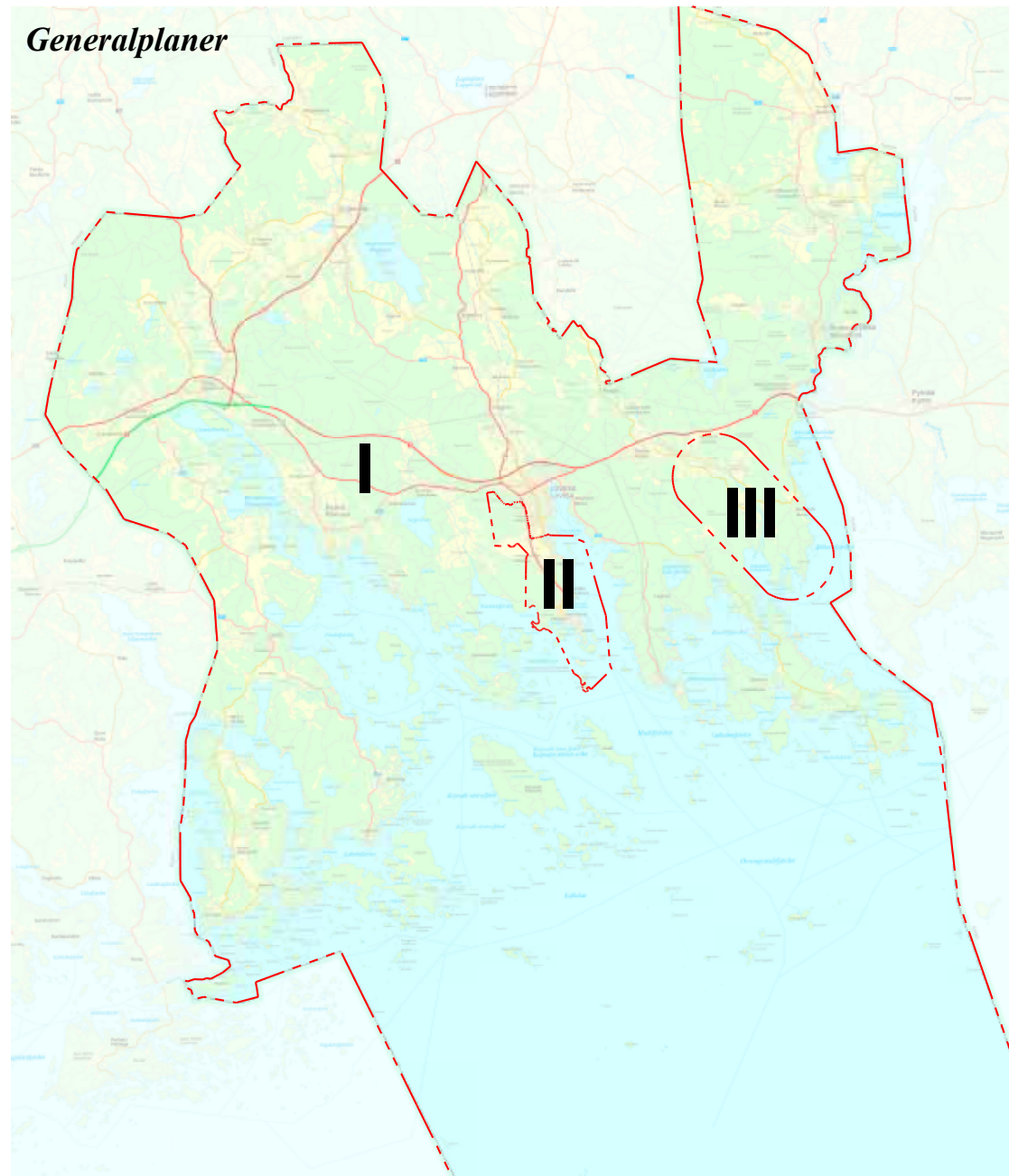
Generalplanen för vindkraft

Generalplanen för vindkraft utarbetas för hela Lovisa stads område för att styra placeringen av vindkraftsproduktionen.

1.3 BEHOVEN AV GENERALPLANERING I FRAMTIDEN

För strandområdena i Östernäs och Tessjö i kommundelen Strömfors ska utarbetas en stranddelgeneralplan som styr byggandet invid strand.

Generalplaner



I Generalplan för vindkraft (hela staden)



II Delgeneralplan för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård

III Delgeneralplan för strandområdena i Östernäs och Tessjö i stadsdelen Strömfors

Lovisa stad // Planläggnings- och arkitektbyrån 14.2.2012

2 Detaljplanering 2012

Detaljplanen är en detaljerad plan som styr områdesanvändningen och byggandet på ett mindre område. Detaljplanen har som mål att anvisa områden för olika ändamål och styra byggandet och annan markanvändning. Vid utarbetandet av en detaljplan ska landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen utgör grunden för beviljandet av bygglov och för planområdets övriga verksamhet.

Detaljplaner utarbetas såväl som eget arbete på planläggnings- och arkitektbyråer som hos utomstående konsultbyråer. Som planläggare styr och övervakar stadsarkitekten samtliga planutarbetares arbete.

2.1 DE MEST BETYDANDE DETALJPLANERINGS-OBJEKT, SOM AKTUALISERAS SOM BÄST OCH SOM UNDER DEN NÄRMASTE FRAMTIDEN KOMMER ATT AKTUALISERAS

Man kan följa med de olika planernas skeden på Lovisa stads webbplats <http://www.lovisa.fi> under punkten markanvändning och planläggning.

1. Detaljplan och ändring av detaljplan för norra och östra delarna av Tullbron

Målet med planen är att göra den tidsenligt föråldrade (1965) detaljplanen tidsenlig. Genom planen undersöks byggnadernas skyddsbehov och planbeteckningarna som lämpar sig för strandområdena samt om det är möjligt att anvisa tillägsbyggande på området. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2012. Staden uppgör planarbetet i egen regi.

2. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 91, Kuusisen Kala Oy (Teknikvägen, Tessjö)

Syftet är att ändra kvartersområdet för affärsbyggnader till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Staden uppgör planarbetet i egen regi.

3. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 316 (Karlskronabulevarden 7)

Målet med planen är att utvidga tomtens användningsändamål från affärsbyggnad till serviceboende och att öka byggrätten. I planändringen undersöks restaurangbyggnadens skyddsbehov, eftersom området utgör en kulturmiljö av nationell betydelse. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2012. Utarbetare av planen Sito Oy. Planläggningsavtal.

4. Detaljplanen för vindkraft, Hattom

Detaljplanen aktualiseras genom denna planläggningsöversikt. Syftet med planläggningen är att detaljplanera det delgeneralplaneenliga området för vindkraftsproduktion. Utarbetare av planen är Ramboll Finland Oy. Planläggningsavtal.

5. Ändring av detaljplanen för Trälhamnen II, Valkom

Ändringen av detaljplanen aktualiseras genom denna planläggningsöversikt. Syftet med planläggningen är att justera byggrätten för det område som Boomeranger Boats Oy äger i Trälhamnen. Staden uppgör planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

6. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 314 (Saltbodtorget, Mariegatan 1)

I en del av kvarteret 314 undersöks möjligheten till affärsverksamhet och restaurang- och småskaligt hotellbruk på området. Fastighetens byggrätt, våningstal och parkering anvisas med tidsenliga beteckningar. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2012. Staden utför planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

7. Ändring av detaljplanen för f.d. lekplanen i Tessjö, Taasiavägen

Syftet med planläggningen är att ändra lekplansområdet, som anvisats som parkområde, till bostadsanvändning. Staden utför planarbetet i egen regi.

8. Gråberg II, detaljplan

Målet är att skapa ett nytt bostadsområde på Gråbergsområdet. Staden utarbetar planer för området etappvis. Genom denna detaljplan planläggs ett tätare bostadsområde söder om Bankirvägen. Bostadsområdet omfattar också boende i flervåningshus. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2013. Staden fortsätter planarbetet i egen regi.



9. Detaljplan för Hagalunds område (inklusive detaljplanen för allaktivitets-/simhallens projekt)

Målet med planen är att utarbeta en detaljplan, där den del av riksvägen 7 som ska upphävas i vägplanen anvisas som gatuområde. I planen undersöks hur olika idrottsfunktioner ska förläggas på området och därtill beaktas återuppbyggnadstidens egnahemsområde i Hagalund, hälsokällans område, grundvattenområdet och de på området befintliga fasta fornlämningar som är från historisk tid och som är av riksintresse. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2013. Utarbetare av planen Sito Oy.



10. Detaljplan och ändring av detaljplan för områden i Valkom (UPM Kymmene Oyj:s områden)

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen berör tre olika områden i Valkom. Målet med planen är att göra detaljplanen för planeringsområdet tidsenlig, att ändra obygda kvartersområden för affärsbyggnader till bl.a. bostadsbruk och att justera byggrätterna. Som mål är också att utarbeta en detaljplan för det icke planlagda området vid Ilmarinvägen, där ett område för småbåtshamn anvisas. Staden utför planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

11. Ändring av detaljplan för Patunaområdet

Privata fastighetsägare har framlagt en ändring av detaljplanen för båtvarvet i Patuna och för Corensos område. Målet



med ändringen av detaljplanen är att ordna industri- och trafikområdena så att de blir fungerande och trygga. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under år 2013. Staden utför planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

12. Ändring av detaljplanen för Kapellet (kvarteret 212, Drottninggatan 19)

Ändringen av detaljplanen aktualiseras genom denna planläggningsöversikt. Syftet med planläggningen är att ändra kvartersområdets avgränsning och att anvisa kvarteret med tidsenlig planbeteckning. Staden utför planarbetet i egen regi.



13. Ändring av detaljplanen för Havs-Bella området, Sågudden

Man har konstaterat att detaljplanen över området är tidsmässigt föråldrad och av den orsaken har man påbörjat en ändring av planen. Gällande detaljplan tillåter byggande av flervåningshus i III ½-våningar på hela uddens område. Målet med ändringen av detaljplanen har varit ett lågt och tätbebyggt egnahemsområde. Besvär över ändringen av Havs-Bellas plan har anförts och HFD har upphävt beslutet om godkännande av planen. Stadsstyrelsen i Lovisa har beslutat utfärda bygg- och åtgärdsförbud på området ända till 5.5.2013. Före slutet av 2012 ska riktlinjerna vara klara för användningen av Såguddens område i framtiden.

14. Ändring av detaljplan för en del av kvarteret 302 (Alexandersgatan 6)

Målet är att ändra det gamla apotekets tomt, som är i



privat ägo, till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Staden utför planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

15. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 102 (Sibeliussgatan 1)

Målet är att göra detaljplanen tidsenlig för det i privat ägo befintliga kvartersområdet och därtill anslutande grönområde, som ägs av staden. Den gamla kartongfabriken, som ligger i kvarteret, är skyddad i delgeneralplanen. En utomstående konsultbyrå utarbetar planen. Planläggningsavtal.



16. Ändring av detaljplan för busstationens- hälsocentralens kvarter

Målet med planen är bl.a. att anvisa byggrätt för området, att avgöra allmän parkering, att undersöka behoven av utrymmen som ansluter sig till busstationens och taxiförarnas verksamhet samt att anvisa skyddade byggnader och fornlämningar. Utarbetare av planen Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy / i egen regi



17. Gråberg III, detaljplan

Syftet är att skapa ett nytt bostadsområde på Gråbergsområdet. Det uppgörs planer för området etappvis. Med den här detaljplanen planläggs småhusområden norr om Solviksvägen som fortsättning på Gråbergs första skede.

Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under 2014. *Staden fortsätter planarbetet i egen regi.*

18. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 4, Torsby, Pernå

Syftet med planläggningen är att ändra tekniska depåns område från industriområde till bostadsanvändning. Man försöker få planarbetet till behandling för godkännande under 2013. *Staden utför planarbetet i egen regi.*



19. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 308 (Mariegatan 2 A)

Ändringen av detaljplanen aktualiseras genom denna planläggningsöversikt. Syftet med planläggningen är att göra tomten för fristående småhus större. *Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter det. Planläggningsavtal.*

20. Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 201 (Mariegatan 20 och 22, Drottninggatan 17)

Fastighetsägarna har framlagt en ändring av detaljplanen. Målet är att göra detaljplanen och skyddsbestämmelserna tidsenliga. För fastigheten 434-2-201-71 (Drottninggatan 17) gäller ett beslut om undantag från 2009. *Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter det. Planläggningsavtal.*

21. Ändring av detaljplanen för storenheten för detaljvaruhandel i en del av kvarteret 202 (Mariegatan 33)

Kesko har föreslagit att den befintliga storenheten för detaljvaruhandel byggs ut till de AL-kvartersområden, som ägs av Kesko och som ligger öster om den nuvarande butiksbyggnaden. Målet med ändringen av detaljplanen är att bygga ut detaljvaruhandelns försäljningsyta och fordonsparkeringen samt att möjliggöra byggandet av en ny serviceförbindelse på området för centrumfunktioner i Lovisa stad. *En utomstående konsultbyrå utarbetar planen. Planläggningsavtal.*

22. Ändring av detaljplanen för kvarteret 326 (Karlskronabulevarden 2)

Målet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om det är möjligt att placera byggrätten enligt den gällande

detaljplanen genom att bevara det gamla byggnadsbeståndet invid gatan. *Planläggningsavtal.*

23. Ändring av detaljplanen för Kvarnåsen och Södra åsen I planen ifråga ingår också grustagsområdet, som angränsar till Kretsgången, samt begravningsplatserna väster om åsen med därtill angränsande grönområden. Lovisa vattentorn ligger på planändringsområdet. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har beviljat undantagslov för det. *Staden utför planarbetet i egen regi.*

24. Ändring av detaljplanen för kvarteren 1149 och 1196 (Långholmen)

Målet är att göra planbestämmelserna tidsenliga och att göra ny tomtreglering. *Staden utför planarbetet i egen regi.*

25. Detaljplan och ändring av detaljplan för norra delen av triangelområdet i Valkom

Detaljplanen för triangelområdet i Valkom uppgörs i två delar; varav den södra delen har godkänts i slutet av 2011. Målet med planen är att undersöka hur planeringsområdet, som angränsar till Valkom hamn, lämpar sig för egnahemsbyggande och rekreation. Målet är också att anvisa tillväxtområdena för hamnens behov och att göra detaljplanebeteckningarna för det s.k. frilagret och de områden som ansluter till hamnfunktionerna samt för parkområdena tidsenliga. Planarbetet för den norra delen fortsätter; när delgeneralplanen som aktualiserats på området är färdig. *Utarbetare av planen Sito Oy.*

26. Detaljplanen för Såg-Isnäs och Knapas (434-464-4-87 ja 434-432-25-0)

Området är i privat ägo. Markägaren har ansökt om att detaljplan utarbetas och detaljplanen har aktualiserats. Detaljplanen förs dock inte framåt på stadens initiativ. Målet med planen är att öka antalet egnahemstomter på Isnäs området. *Utarbetare av planen Tmi Seppo Lamppu. Planläggningsavtal. Detaljplaneringen avbryts.*

2.2 DETALJPLANERNA SOM VUNNIT LAGA KRAFT 2011–2012

• Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 752 (Smedjevägen och Torparegränd) Stadsstyrelsens beslut om godkännande 19.12.2011, § 329

• Den södra delen av triangelområdet i Valkom, detaljplan och ändring av detaljplan Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 14.12.2011, § 109

• Detaljplan och ändring av detaljplan för Trålhamnen (Valkom)

Stadsstyrelsens beslut om godkännande 14.11.2011, § 283

• Ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 10 (Dunkavägen 4, Liljendal)

Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 12.10.2011, § 76

• Detaljplan och ändring av detaljplan för Vårdö udden, Vårdö holmen och Svedjeholmen

Stadsstyrelsens beslut om godkännande 21.12.2009, § 81 Stadsstyrelsen har 16.5.2011 § 129 bestämt att detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Vårdö udden, Vårdö holmen och Svedjeholmen träder i kraft (§ 201 i MBL) med undantag av småbåtshamnen (LV) i norra delen av planområdet och därtill anslutande vattenområde, där områden har anvisats för båtbyggor.

• Gråbergs bostadsområde I, detaljplan

Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 9.3.2011, § 25

2.3 BESVÄRSUNDERKASTADE PLANER

• Detaljplanen för Svedjeholmen–Vårdöudden

Planen har godkänts 21.12.2009 och besvär har anförts mot den till högsta förvaltningsdomstolen.

2.4 OMRÅDEN SOM BELAGTS MED BYGG- OCH ÅTGÄRDSFÖRBUD FÖR UTARBETANDE AV PLAN

• Hälsocentralens och busstationens område. Kvarteren 203, 204, 219, 220 och 221 med därtill angränsande gatu-, trafik- och parkområden. I bygg- och åtgärdsförbud fram till 5.5.2013.

• Områdena i Valkom. Kvarteret 1101, del av kvarteret 1116, 1121, 1137 med därtill anslutande gatu-, park-, rekreations- och vattenområden samt området invid Ilmarinengränd. I bygg- och åtgärdsförbud fram till 5.5.2013.

• Såguddens område (Havs-Bella) I bygg- och åtgärdsförbud fram till 5.5.2013. Planläggningens riktlinjer ska vara klara före slutet av 2012.

3 Strandedetaljplanering

Utarbetandet av en strandedetaljplan ankommer enligt markanvändnings- och bygglagen på ägaren eller ägarna till det område som ska planläggas. Staden utarbetar således inga strandedetaljplaner; utan dessa projekt igångsätts alltid av markägarna. Staden behandlar dock strandedetaljplanerna och stadsfullmäktige godkänner dem. Byggandet invid strand styrs huvudsakligen av delgeneralplanerna.

I Lovisa har följande strandedetaljplaner aktualiserats i kommundelen Pernå:

- Pålboleträsket, strandedetaljplan och ändring av strandedetaljplan
- Kejvsalö, Reimavik, strandedetaljplan
- Kattö, strandedetaljplan
- Onnenlahti, strandedetaljplan
Strandedetaljplanen aktualiseras genom denna planläggningsöversikt



Stadsplaneringen i Lovisa har som särskild uppgift att bevara byggnadsarvet och kulturmiljön.

4 Planärenden som aktualiserats i nylands förbund

Landskapsplanen är en översiktlig plan över landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning. I landskapsplanen sammanjämkas de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som godkänts av statsrådet, med de landskapsmässiga och regionala målen. Landskapsplaneringen görs i omfattande och intensiv växelverkan med medlemskommunerna och intressegrupperna.

Som bäst pågår en revidering av landskapsplanen, där gällande landskaps- och regionplaner genomgås på nytt. Den centralaste frågan i planen är att sammanjämka områdesstrukturen och trafiksystemet som stöder den. Beredningen av planen, utredningarna och strukturmodellarbetet har gjorts i samarbete med Östra Nylands och Nylands förbund redan fr.o.m. år 2009. Utkastet till landskapsplan för Nyland har varit framlagt på sommaren 2011. Målet är att förslaget till landskapsplan framläggs på våren 2012 och att landskapsfullmäktige godkänner planen i slutet av 2012, varefter den sänds till miljöministeriet för fastställelse.

Uppgifter om planläggningens skeden och planprocessen finns på Nylands förbunds webbplats:
<http://www.uudenmaanliitto.fi/?l=sv>



Kontaktuppgifter:

Öppet
mån-fre kl. 9.00–12.00
och 13.00–15.00
Besöksadress:
Drottninggatan 15 B, 3 vån.

Postadress:
Lovisa stad
Planläggnings- och arkitektbyrå
Tekniska centralen
PB 11
07901 LOVISA
kaavoitus@loviisa.fi

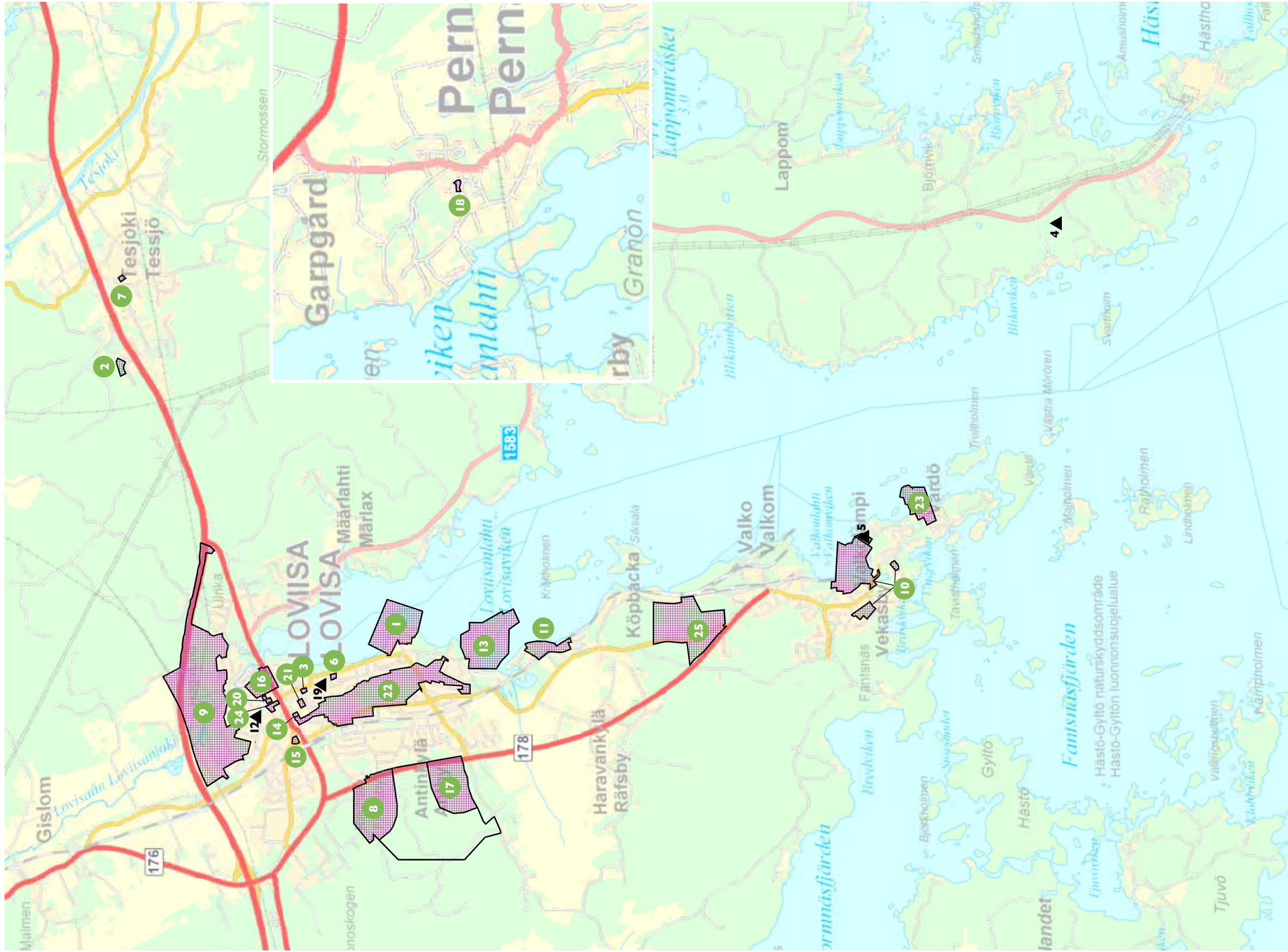
tf. stadsarkitekt Anneli Naukkarinen 0440 555 403
planerare Sisko Jokinen 040 555 0455
planeringsassistent Barbro Kullström 0440 555 344 (planerings-
behovs- och undantagslovsansökan)
planregisterskötare Ulla Lindström 040 555 0655 (planutdrag)

E-postadresser: fornamn.efternamn@loviisa.fi

5 Detaljplaneringens gång och deltagande



Asemakaavat // Detaljplaner



Isot asemakaavat, vireilläolevat //
Stora detaljplaner, aktualiserade

Kaavoituskatsauksella vireille tulevat asemakaavat //
Detaljplaner som aktualiseras genom planläggningsöversikten