



2017

Planläggningsöversikt

TEKNISKA NÄMNDEN 23.3.2017



Aktuellt om stadsplaneringen i Lovisa

Genom planläggning skapas förutsättningar för att planera, utveckla och bygga staden. Genom planläggning reserveras områden för behov som anknyter till boende, näringsliv, företagsverksamhet, trafik och rekreation. Planläggnings- och arkitektbyrån svarar för generalplaneringen av staden och för utarbetandet av detaljplaner. Därtill sköter byrån uppgifter som anknyter till kulturmiljön och till värnandet av stads- och landskapsbilden. Byrån svarar också för styrning av utarbetandet av stranddetaljplaner och för beredning av undantagslov och avgöranden som gäller planeringsbehov. Enligt förvaltningsstadgan har prövningen av såväl detaljplanering som undantagslov och tillstånd vid avgöranden om planeringsbehov delegerats tekniska nämnden i Lovisa stad.

På grund av att uppdateringsförfarandet enligt markanvändnings- och bygglagen förändrats har planläggningen blivit allt mer lik en fortgående process. Lovisas detaljplanarbete har huvudsakligen bestått i en komplettering av den befintliga strukturen samt uppdatering av planer på 14 separata detaljplanområden. Vid planläggnings- och arkitektbyråns startade under år 2016 ett projekt vars slutresultat är en kombination av de i kraft varande detaljplanerna som omedelbart kan användas av stadens karttjänst, Lovisas kundbetjäning och alla tjäns-

teinnehavare. Projektet innehåller också en uppdatering och korrigerande av planuppgifter i fastighetsregistersystemet FRS.

I den årliga planläggningsöversikten, som är i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL), redogörs för de mest betydande planeringsområdena och -objekten. Inget separat planläggningsprogram uppgörs därutöver. I planläggningsöversikten framläggs utöver stadens planärenden också de landskapsplaneärenden som är anhängiga i Nylands förbund. På Lovisa stads webbplats, vid adressen www.lovisa.fi under punkten planläggning och markanvändning finns också information om planläggning och om skedena för varje anhängiggjord plan samt om andra aktuella ärenden.

Strandområden i Märlox

En detaljplanändring är anhängig för strandområden i Märlox, kvarter 1010 samt Skärgårdsvägen. Flyttningen av lösningen för Sägudden till slutet av år 2016 försköt den egentliga planeringen av planen för Märlox till år 2017. Grundutredningar för planläggningen har dock utförts under vår- och sommarsäsongen år 2016. Stadsfullmäktige har beviljat ett särskilt investeringsanslag för planeringen år 2017.

Delgeneralplanen LOTES styr ändringen av detaljplanen och utarbetandet av en första detaljplan.

Målet med planen är att i närheten av centrum planera ett område för boende och service av hög kvalitet. Detta område kompletterar stadens tomt- och bostadsutbud. I anknytning till bostadskvarteren strävar man efter rekreationsområden som betjänar förutom invånarna vid den östra stranden också invånarna i Märlox och som gör det möjligt för dessa invånare att nå stranden. I stycke 2.1. berättar vi mer om målen i planen i fråga.

Bruksprojektet i Strömfors

Ur stadsplaneringens synvinkel är det nödvändigt att utveckla framtidens Strömfors bruk i stadsdelen Strömfors som en helhet. På området har inträffat betydande förändringar i företags- och servicestrukturen samt förändringar ur fastighetsstrukturens synvinkel. Genom planläggning skapas möjligheter att utveckla och sammanjämka framtida funktioner samt skapa grunder för givande av lov för byggande och miljöskydd. Avsikten med bruksprojektet är att gestalta hela det vida detaljplanområdet och att stöda funktionella och miljömässiga utvecklings- och sammanjämkningsbehov. För Strömfors bruksdel blir planändringen i detta skede anhängig på tre separata områden. På bruksområdet är en uppdatering och ändring av detaljplanen bl.a. för det tidigare i industriell användning varande industrikvarteret nödvän-

dig. Detaljplanändringarnas mål är att skapa mångsidiga förutsättningar för utvecklandet av ny service bl.a. med tanke på uteliv, rekreation, turism samt företags- och affärsverksamhet. Genom den andra planändringen undersöks också bl.a. lämpliga planbeteckningar för bostadsbyggnader som övergått i privat ägo samt behovet av kompletteringsbyggande. Mer om planens målsättningar i stycket 2.2.

Säguddens område

Stadsfullmäktige i Lovisa beslöt efter förhandlingar med stadsstyrelsen den 14.12.2016, § 118, att beslutet angående en försäljning av Säguddens område återtas. På grund av detta påbörjades inte år 2016 en detaljplanändring av den föräldrade och oförverkligade detaljplanen för Säguddens område. En fullmäktigemotion angående området gjordes i februari 2017. Fullmäktigemotionen gäller utvecklandet av Säguddens område till ett utelivs- och rekreationsområde i maritim anda för stadens invånare. Fullmäktigemotionen har inte ännu besvarats.

Tomtutbud

Lovisa stad har cirka 180 färdigt planlagda tomter för egnahemshus, bland annat i södra delen av Gråberg och i östra delen av Hagalund, i Israelsskogen i Forsby, på Heikantbacken i Liljendal och i Tavastmo i Tessjö samt enskilda tomter på olika håll i staden. Industri- och arbetsplatstomter finns bland annat i Trälhamnen, invid västra infartsvägen, på området av Västra Porten och på området av östra infartsvägen och vid anslutningen till Abborrfors. Fastighets- och GIS-byråns svarar för uppgörandet av en tomtindelning samt för att skräddarsy tomter för företagens behov.

Stadsfullmäktige har den 8.3.2017 beslutat att fastställa följande rabattprocent/försäljningspris:

- Tomtköpare under åren 2017-2018 får 30 % rabatt på tomter avsedda för permanent boende
- Det bestående priset på Gråbergstomter är fr.o.m. den 1.5.2017 20 euro per kvadratmeter.

Du kan höra dig för hos fastighetsregisterskötare Marianne Forstén

om egnahemstomter och hos utvecklingsdirektör Sten Frondén om tomter som lämpar sig för näringslivsbehov.

Maaria Mäntysaari

stadsarkitekt, planläggare



Innehållsförteckning

Aktuellt om stadsplaneringen i Lovisa.....	1
1. Generalplanering.....	4
1.1. Anhängiga delgeneralplanprocesser.....	4
1.2. Behovet av generalplaner i framtiden.....	4
2. Detaljplanering.....	5
2.1. Detaljplaneringsobjekt som är anhängiga.....	5
2.2. Detaljplaneringsobjekten som anhängiggjorts genom denna planläggningsöversikt.....	8
2.3. Detaljplanering som väntar.....	9
2.4. Bedömning av detaljplanernas aktualitet.....	10
3. Stranddetaljplanering.....	11
4. Godkända detaljplaner och stranddetaljplaner.....	11
5. Planärenden som anhängiggjorts i Nylands förbund.....	12
6. Detaljplaneringsprocessen och deltagande.....	13
7. Kontaktuppgifter.....	

Utgivare: Lovisa stad | Tekniska centralen
Planläggnings- och arkitektbyrån
PL 11, Drottninggata 15 B, 07901 LOVISA
kaavoitus@lovisa.fi

Layout: Creative Peak

Tryck: Lönnberg Painot Oy

1. Generalplanering

Generalplanen styr översiktligt stadens samhällsstruktur och markanvändning. Där anvisas den målsatta markanvändningen av stadens områden. En generalplan kan utarbetas för hela staden eller för en del av staden. 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. Detta beror på att en generalplan som uppgörs med rättsverkningar kräver tillräckliga och uppdaterade utredningar som bakgrund.

1.1. Anhängiga delgeneralplaneprocesser

Inom Lovisa stads område har tre delgeneralplaner anhängiggjorts. Två av dem är delgeneralplaner som anknyter till vindkraftsproduktion.

Delgeneralplan för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom med anslutande skärgård

Syftet med planen är att styra bland annat byggandet invid västra stranden av Lovisaviken och planeringen av de icke-planlagda områdena. Planen anhängiggjordes genom stadsfullmäktiges beslut i september 2009. Planarbetet inleddes 2012 och samrådet mellan myndigheterna i anslutning till detta hölls 28.11.2012. Kompletterande utredningar bl.a. över naturen, s.k. direktivarter, och trafikens målsättningsnätverk har utförts under år 2016. En GIS-förfrågan som anslås att besvaras våren 2017 har även gjorts. Under år 2017 låter man göra arkeologiska utredningar samt kartläggs Helsingfors Hamn Ab:s utvecklingsbehov i anslutning till Valko hamn. Efter att utredningarna blivit klara är målsättningen att lägga planutkastet till påseende.

Delgeneralplan för vindkraft i Tetom

Syftet med planen är att utarbeta en delgeneralplan som möjliggör byggande av vindkraftverk med därtill hörande elöverföringsnät, elstationer och servicevägar på planeringsområdet. Delgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkningar; där det i enlighet med 77 a § i MBL bestäms att planen används som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk. Vindkraftsaktören Ilmar Windpower Oy fick 10.6.2014 ett beslut om behovsprövning angående behovet av ett förfarande vid miljökonsekvensbedömning för projektet. I enlighet med beslutet behövs ingen miljökonsekvensbedömning uppgöras. Delgeneralplanen för vindkraft anhängiggjordes på hösten 2014 och samrådet mellan myndigheterna i anslutning till planen hölls 25.11.2014. Efter detta gjordes terrängarbeten och ut-

redningar som anknyter till planens beredningsskede samt illustrationer; en planbeskrivning och ett planutkast med beteckningar och bestämmelser. Ett möte för allmänheten anordnades 16.6.2015 gällande delgeneralplanen för vindkraft i Tetom och planutkastet var framlagt 16.6–10.8.2015. För konsultarbetet svarar Ramboll Finland Oy.

Delgeneralplan för vindkraft i Gammelby

Syftet med planen är att utarbeta en delgeneralplan som möjliggör byggande av vindkraftverk med därtill hörande elöverföringsnät, elstationer och servicevägar på planeringsområdet. Delgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkningar; där det i enlighet med 77 a § i MBL bestäms att planen används som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk. Vindkraftsaktören Suomen Tuulivoima Oy fick 26.10.2015 ett beslut om behovsprövning angående behovet av ett förfarande vid miljökonsekvensbedömning för projektet. I enlighet med beslutet behövs ingen miljökonsekvensbedömning uppgöras. Delgeneralplanen för vindkraft anhängiggjordes på hösten 2014, varefter materialet som anknyter till planens beredningsskede uppgjordes. Samrådet mellan myndigheterna i anslutning till planen hölls 25.11.2014. Utredningarna i anslutning till planen har gjorts och planutkastet har funnits till påseende den 1.8 – 31.8.2016. För konsultarbetet svarar Ramboll Finland Oy.

1.2. Behovet av generalplaner i framtiden

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

För de kvartersområdena i delgeneralplanen LOTES som inte blivit fastställda och för de områden som angränsar till Lovisa centrum och som är utan generalplan, bland annat Fredsby och Nystaden, ska en delgeneralplan utarbetas.

I framtiden finns det behov av att utarbeta generalplaner för områdena norr om motorvägen E 18. Dessa områden har inga delgeneralplaner med rättsverkningar förutom delgeneralplanen för Kymmene älvs västliga förgreningar; LOTES-delgeneralplanen, delgeneralplanen för Gammelby-Forsby och den anhängiga delgeneralplaneprocessen för vindkraft i Tetom.

Efter att den pågående revideringen av markanvändnings- och bygglagen genomförts kommer betydelsen av generalplaneringen sannolikt att framhävas både som ett strategiskt planeringsredskap för kommunen och för att styra markanvändningen och byggandet.



Detaljplanändring för den östra stranden av Lovisaviken d.v.s. strandområdena i Märlox och en del av kvarter 1010



Ändring av detaljplanen för nya industriområdet, kvarteren 818 och 819



Korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen, kvarter 529 med grönområden

2. Detaljplanering

En detaljplan är en detaljerad plan som styr områdesanvändningen och byggandet. Syftet med detaljplanen är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen i Lovisa stad och att samordna funktionerna. Med detaljplanen styrs den detaljerade regleringen av områdesanvändningen, byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala förhållandena, stadsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen (50 § i MBL). Vid utarbetandet av detaljplan ska landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen utgör grunden för beviljande av bygglov och för övrig verksamhet på planområdet.

Detaljplaner utarbetas såväl på planläggnings- och arkitektbyråns i egen regi som hos utomstående konsultbyråer. Som planläggare i staden styr och övervakar stadsarkitekten det arbete som alla utarbetare av planer gör.

Om en detaljplan eller ändring av detaljplan huvudsakligen är påkallad av ett enskilt intresse och utarbetas på initiativ av en markägare, tar staden ut de kostnader som förorsakas av att utarbeta och behandla planen. Man kommer överens om dessa kostnader i planläggningsavtalet. Staden kan ta ut en utvecklingsersättning av markägaren om detaljplaneringen medför markägaren betydlig nytta.

2.1. Detaljplaneringsobjekt som är anhängiga

På Lovisa stads webbplats www.lovisa.fi under punk-

ten planläggning och markanvändning kan du följa med de olika skedena i var och en detaljplan.

1 Detaljplanändring för den östra stranden av Lovisaviken d.v.s. strandområdena i Märlox och en del av kvarter 1010

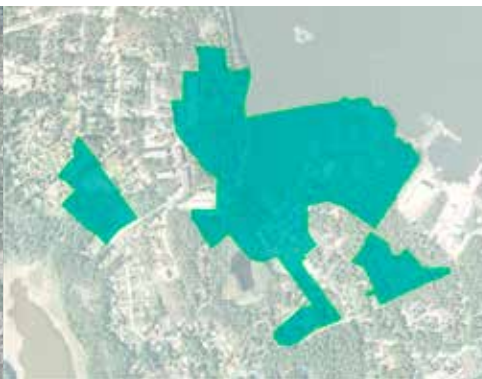
Delgeneralplanen LOTES styr ändringen av detaljplanen och utarbetandet av en första detaljplan. För Skärgårdsvägens gatuområde och särskilt för strandområdena i den södra delen är det fråga om en första detaljplan. Målet med planen är att i närheten av centrum planera ett område för boende och service av hög kvalitet. Detta område kompletterar stadens tomt- och bostadsutbud. I anknytning till bostadskvarteren strävar man efter rekreationsområden som betjänar förutom invånarna vid den östra stranden också invånarna i Märlox och som gör det möjligt för dessa invånare att nå stranden. En förfrågan angående alternativ för områdesanvändningen riktas till områdets invånare och förtroendevalda under vårvintern 2017 varefter planläggningen fortsätts utgående från responsen. Målet är att verkställa beredningsskedets hörande under sommaren 2017. Planändringen utförs som konsultarbete. **Den ovannämnda enkäten har arrangerats i Maj.**

2 Ändring av detaljplanen för nya industriområdet, kvarteren 818 och 819

Detaljplanen anhängiggjordes i november 2015 genom tekniska nämndens beslut. Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka hur området lämpar sig för brandstationsanvändning, att justera byggrätten på



Ändring av detaljplan och första detaljplan för kvarteren 1023 och 1027 i Märlox och för närrekreationsområdet som an knyter till dem



Ändringar av detaljplanerna för UPM Kymmene Oyj:s områden i Valkom



Ändring av detaljplan för Englandsgatan



Detaljplanändring för Chiewitzgatan



Räfsbykorsning och VU-området (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) i Räfsby



Ändring av detaljplanen för Fredsbyplatsen

området, att undersöka behovet av leden för gång- och cykeltrafik och dess eventuella omplacering samt att uppdatera beteckningen för och omfattningen av grönområdet. Planförslaget har funnits till påseende under tiden 2.12.2016 -9.1.2017. Målet är att få planändringen till behandling för godkännande i april 2017. För konsultarbetet svarar Ramboll Finland Oy. **Tekniska nämnden har godkänt ändringen av detaljplanen 27.4.2017.**

3 Korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen, kvarter 529 med grönområdena

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra detaljplanen för korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen, för kvarteret 529 och för grönområdena som angränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för genomförandet av detaljplanen. Syftet är att förtydliga korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen och att förbättra trafiksäkerheten samt att skapa en mångsidig bostadsmiljö. Detaljplanens idéutkast, nuläges- och mållägesrapporten och planen för deltagande och bedömning har funnits till påseende under tiden 10.2–13.3.2017. En planeringsverkstad riktad till områdets invånare hölls den 15.2.2017. Målsättningen är att få detaljplanändringen till behandling för godkännande under år 2017. För konsultarbetet svarar Ramboll Finland Oy.

4 Ändring av detaljplan och första detaljplan för kvarteren 1023 och 1027 i Märlox och för närrekreationsområdet som an knyter till dem

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att placera nya tomter för egnahemshus på

planeringsområdet och att anvisa byggrätt som lämpar sig för småbostadshus eller serviceboende genom att ändra den befintliga, föräldrade detaljplanen som inte genomförts. Planändringen anhängiggjordes genom stadsstyrelsens beslut 2005. Efter detta beviljades för en del av området undantagslov och bygglov för uppförande av ett servicehus för äldre personer. Planen syftar till att skapa förutsättningar för kompletterande byggande som på ett naturligt sätt an knyter till den enhetliga stadsstrukturen. Planen för deltagande och bedömning har funnits till påseende första gången år 2006 och andra gången den 10.6–9.7.2016. Målsättningen är att lägga planutkastet till påseende under våren 2017. Staden utför planarbetet i egen regi.

5 Ändringar av detaljplanerna för UPM Kymmene Oyj:s områden i Valkom

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen gäller tre olika områden i Valkom. Syftet med planläggningen är att uppdatera detaljplanen för planeringsområdet och att ändra kvartersområdena för affärsbyggnader, vilka inte uppförts på området, till bland annat bostadsanvändning. I samband med ändringarna justeras byggrätterna. Meningen är också att utarbeta en detaljplan för den icke-planlagda Ilmarinengränd. I detaljplanen anvisas området som småbåtsplats. Planutkastet var framlagt 22.1–20.2.2007. De privata markägarnas önskemål har ändrats efter planutkastet och planförslaget kommer att utarbetas på basis av detta 2017. Genom denna planläggningsöversikt utvidgas planändringsområdet till kvarteret 1108:s KLA-del samt till kvarter 1107 och grönområdet i anslutning till kvarteret. Staden utför planarbetet i egen regi.

6 Ändring av detaljplan för Englandsgatan

Detaljplanändringen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut i september 2016. Avsikten med detaljplanändringen är att undersöka en ändring av användningsändamålet för ett parkområde som ska planteras samt att ansluta det till en del av ett kvartersområde, och att undersöka huruvida det vore möjligt att placera en ny egnahemstomt på området. Planläggningsarbetet görs som stadens eget arbete.

7 Detaljplanändring för Chiewitzgatan

Detaljplanändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut i september 2016. Målet med detaljplanändringen är att undersöka en ändring av områdets användningsändamål både för småhus- och bostadsvårdningshusbruk. Bolaget Ramboll Finland Oy är konsult.

8 Räfsbykorsning och VU-området (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) i Räfsby

Syftet med ändringen av detaljplanen för Gamla Valkomvägens och Mickosvägens korsningsområde är att ändra detaljplanen för det gatu- och grönområde som är besvärligt med tanke på trafiksäkerheten samt att justera gränserna, byggrätten och byggytan för det kvartersområde som angränsar till gatu- och grönområdet. Vad VU-området invid Mickosvägen beträffar är syftet att uppdatera planbeteckningen för området av den icke-genomförda idrottsplatsen. Staden har redan tidigare sålt VU-området till en privat markägare som jordbruksområde. Planen för deltagande och bedömning har funnits till påseende under sommaren 2016.

Avsikten är att lägga planförslaget till påseende under år 2017. Planarbetet utförs som stadens eget arbete.

9 Ändring av detaljplanen för Fredsbyplatsen

Syftet med planen är att uppdatera detaljplanen för de obebyggda tomterna. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes 2014. Planutkastet var framlagt i oktober 2014. Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter.

10 Ändringar av detaljplanerna för de fastigheter som staden ska sälja

Ändringarna av detaljplanerna för de fastigheter som staden ska sälja gäller områdena av Valkom kvarterskola, kommunhuset i Strömfors, hälsogården i Strömfors, ungdomsgården Noppa och kommunhuset i Pernå. Genom ändringarna av detaljplanerna undersöks byggnadernas kommande användning. Planändringarna anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2014. Staden utför planarbetet etappvis i egen regi.

11 Ändring av detaljplanen för området av Elgränden i Forsby

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2013. Målet med planen är att undersöka om området lämpar sig som område för arbetsplatser. Planförslaget var framlagt vid årsskiftet 2014–2015 och målet är att våren 2017 få det till behandling för godkännande. Staden utförde planarbetet i egen regi.

12 Ändring av detaljplanen för Sibeliusgatan 1

Syftet är att uppdatera detaljplanen för kvarteret som



Ändring av detaljplanen för området av Elgränden i Forsby



Ändring av detaljplanen för Sibeliusgatan 1



Kvarteren och grönområdena öster och norr om Kyrckbacksvägen i Liljendal



Fabriksområdet vid Strömfors bruk



Ändring av detaljplan för bostadsområdet på norra sidan av fabriken i Strömfors bruk



Ändring av detaljplan för Strömfors bruk gällande området kring Nådaslottet, Krogbacken, brukets huvudbyggnad och de kringliggande områdena



Ändring av detaljplan för en del av kvarteret 529 och en del av Terechoffsskvären

är i privat ägo och för det grönområde som staden äger i anknytning till kvarteret i fråga. Den gamla kartongfabriken i kvarteret är skyddad i delgeneralplanen. Planförslaget behandlades hösten 2015 i tekniska nämnden. Planen är färdig att godkännas av stadsstyrelsen, men den väntar på att markanvändningsavtalet blir godkänt. Staden utförde planarbetet i egen regi.

13 Kvarteren och grönområdena öster och norr om Kyrckbacksvägen i Liljendal

Syftet med ändringen av detaljplanen är att granska och uppdatera den delvis ogenomförda detaljplanen i fråga om bland annat kvartersgränserna, de obebbyggda tomterna, grönområdena, lekplanen och radhuskvarterets parkeringsplatser för fordon. Staden utför planändringen i egen regi om tiden tillåter.

14 Mindre ändringar av detaljplaner

Ändringarna av detaljplanerna för delar av kvarteren 122 och 1160 samt för delar av kvarteren 113, 418 och 1306 hör till mindre ändringar av detaljplaner. Staden utarbetar mindre ändringar av detaljplaner i egen regi om tiden tillåter.

2.2. Detaljplaneringsobjekten som anhängiggjorts genom denna planläggningsöversikt

Planerna för deltagande och bedömning för detaljplanprojekt som anhängiggjorts kommer till påseende på Lovisa stads officiella anslagstavla samt vid kundbetjäningspunkten Lovinfo, samt elektroniskt på stadens nätsidor

under år 2017. Planer för deltagande och bedömning samt övriga plandokument som kommer till påseende anslås i de lokala tidningarna samt på stadens nätsidor.

15 Fabriksområdet vid Strömfors bruk

Det finns ett behov att uppdatera och ändra på detaljplanen särskilt för industriktvarteret som tidigare var i industriellt bruk i stadsdelen Strömfors bruk. Målsättningen med detaljplanändringen är att skapa mångsidiga förutsättningar bl.a. för tjänster i anslutning till uteliv, rekreation, turism, inkvartering och upplevelser samt utvecklande av lämplig företags- och affärsverksamhet som inte stör miljön. I samband med detaljplanen granskas bruksområdet som en helhet.

16 Ändring av detaljplan för bostadsområdet på norra sidan av fabriken i Strömfors bruk

Det finns ett behov av att undersöka behoven att ändra detaljplanen för strandområdet till Kymmene älv samt för bostadsområdena i början av Kiramovägen och Påskoskvägen.

17 Ändring av detaljplan för Strömfors bruk gällande området kring Nådaslottet, Krogbacken, brukets huvudbyggnad och de kringliggande områdena

Det finns ett behov av att uppdatera detaljplanen för området av Strömfors bruk i stadsdelen Strömfors vad gäller Nådaslottet, Krogbacken, brukets huvudbyggnad och för andra till nya aktörer överlätna områden bland annat i fråga om användningsändamål samt för gatuområden och andra allmänna områdens del.

18 Ändring av detaljplan för en del av kvarteret 529 och en del av Terechoffsskvären

Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka ändringen av parkområdets användningsändamål och anslutningen av området till en del av kvartersområdet. Planarbetet görs i stadens egen regi.

2.3. Detaljplaneprojekt som väntar

Följande detaljplaneprojekt har anhängiggjorts, men de är just nu inte aktuella. Projekten hålls ändå anhängiga och deras aktualitet uppföljs.

19 Ändringar av detaljplanerna i Nedrestaden

Genom planläggningsöversikten för 2013 anhängiggjordes ändringar av detaljplanerna för centrum och Nedrestaden. Det omfattande och tätt bebyggda området har uppdelats i olika skeden av vilka en ändring av detaljplanen för det äldsta delområdet i Nedrestaden utarbetas i det första skedet. Målet med planen är att trygga den historiska stadsmiljöns karaktär på området och att sammanjämka kraven på miljö och byggande så att områdets värden så bra som möjligt beaktas. En byggnadshistorisk utredning har utarbetats för området. Programmet för deltagande och bedömning framlades sommaren 2015. Planläggningsarbetet utförs som stadens egna arbete men den person som arbetat med planen är inte längre i stadens tjänst. Den krävande detaljplanändringen i nedre staden förutsätter särskild uppmärksamhet och planarbetet fortsätts då det kan ges en behövlig tid och arbetsinsats.

20 Koskenkylän koulus och Forsby skolas område

Målsättningen med detaljplanändringen är att undersöka utförandet av den nya skolbyggnaden och där till hörande gatuförbindelser i samband med Forsbys existerande skolkvarter. När planeringen av skolan framskridit har behovet av en ny gatuanslutning avförts. Placeringen av den nya skolbyggnaden i kvarteret avgörs vid behov genom undantagslov och behandlingen av planändringen förskjuts. Planändringen utförs såsom stadens egna arbete.

21 Detaljplanerna för mellersta delen av Gråberg

Syftet är att skapa ett nytt bostadsområde i Gråbergsområdet. Planförslaget för hela området framlades 21.1–19.2.2010. Ericsson Arkkitektidit Oy utarbetade planen. Staden färdigställer planarbetet delområdesvis i egen regi. Detaljplanen för södra delen av Gråbergsområdet vann laga kraft 10.1.2012. Planen för den norra delen, vari ingick kvartersområden för flervåningshus och servicehus samt gatu-, grö- och rekreationsområden, godkändes 10.6.2015, men den har ännu inte vunnit laga kraft. Detaljplaneringen av Gråbergets centrala delar fortsätts senare då den påbörjade delgeneralplanen färdigställts.

22 Ändringar av detaljplanerna för centrum

Ändringarna av detaljplanerna för centrum och Nedrestaden anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2013. Till ändringarna av detaljplanerna för centrum har anslutits redan tidigare anhängiggjorda ändringsområden gällande enskilda kvarter och som anhängiggjorts på enskilda markägares initiativ. Det

vidsträckta och tätt bebyggda området har uppdelats i olika delar, av vilka en ändring av detaljplanen för Nedrestadens område utarbetas i första skedet. Centralt med tanke på ändringen av detaljplanen för centrum är de lösningar som anknyter till godkännandet av trafiksäkerhetsplanen för centrum.

23 Ändring av detaljplanerna för Kvarnåsen och Södra Åsen med grönområden och begravningsplatser

Syftet med ändringarna av detaljplanerna är bland annat att anvisa färdleder och sammanhängande parkområden på åsområdena och att granska begravningsplatsernas parkeringsområden. Staden utför planarbetet i egen regi.

24 Detaljplan och ändring av detaljplan för norra delen av triangeln i Valkom

Detaljplanen för triangeln i Valkom utarbetas i två delar, varav den södra delen godkändes i slutet av 2011. Syftet med detaljplanen är att undersöka hur planeringsområdet som angränsar till Valkom hamn lämpar sig för egnahemsboende och rekreation. Planen syftar också till att anvisa tillväxtområden som motsvarar hamnens behov och att uppdatera planbeteckningarna för de områden som anknyter till det så kallade frilagret och till hamnfunktionerna samt för parkområdena. Planarbetet för den norra delen fortsätter efter att delgeneralplanarbetet som inletts på området blivit färdigt.

25 Ändring av detaljplanen för Keskos storenhet, kvarter 202, centrum

Syftet med planändringen är att bygga ut försäljningsytan av den nuvarande detaljvaruhandeln och att utvidga parkeringen för fordon samt att möjliggöra byggandet av en ny serviceförbindelse från Degerbygatan. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2011. Ändringen av detaljplanen inleds så fort som projektets aktörs tidtabell avgjorts. Planläggningsavtal.

26 Ändring av detaljplanen för området av busstationen och hälsovårdscentralen

Syftet med planen är bland annat att anvisa byggrätt för området, avgöra den allmänna parkeringen, undersöka behovet av utrymmen och lokaler för busstationens och taxiförarnas verksamhet och att anvisa byggnaderna och formminnena som ska skyddas. Planutkastet var framlagda 8.10–6.11.2008. Utgångspunkterna för planeringen har delvis ändrats efter utkastskedet, vilket inverkar på den kommande planlösningen. Ändringen av detaljplanen väntar på att trafiksäkerhetsplanen för centrum blivit godkänd.

27 Ändring av detaljplanen för omgivningen av idrottsplanen i Torsby

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen anhäng-

iggjordes genom planläggningsöversikten för 2013. Syftet är att uppdatera detaljplanen för området och att undersöka hur omgivningen av idrottsplanen lämpar sig för bostadsändamål. Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter.

28 Ändring av detaljplanen för Patuna

Privata fastighetsägare har tagit initiativet till en ändring av detaljplanen för området av Lovisa Båtvarv och Corenso. Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra regleringen av industri- och trafikområdena funktionsduglig och trygg. Lovisa Båtvarv och banförvaltningen har inte nått fram till ett avtal om markområdena. Planläggningen fortsätter efter att parterna uppnått ett avtal om markområdena. Staden utför planarbetet i egen regi. Planläggningsavtal.

29 Ändring av detaljplanen för industri- och brandstationstomten i Forsby

Syftet är att uppdatera detaljplanen för industri- och brandstationstomten mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Planändringen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2014. Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter.

30 Ändring av detaljplanen för Västra porten

Syftet med planändringen är att uppdatera planerna på området så att de motsvarar den kommande användningen och förbättrar trafiksäkerheten på området i korsningen av Industrigränd och Borgågatan. Staden och markägarna har tagit initiativet till utarbetandet av en planändring. Planändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut i maj 2012. På grund av övergångsbestämmelsen i markanvändnings- och bygglagen gällande affärsbyggande fortsätter utarbetandet av planen först i ett senare skede. Staden utför arbetet i egen regi.

31 Del av kvarteret 601, besiktningstationen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut i april 2014. Syftet med ändringen var att ändra kvartersområdet för servicestationer till ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

2.4. Bedömning av detaljplanernas aktualitet

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner. På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till en betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas förrän kommunen har bedömt detaljplanens aktualitet (60 § i MBL). Ifall detaljplanen konstateras föråldrad träder ett byggförbud som avses i 53 § i MBL om ändring av detaljplanen i kraft. Ett särskilt förfarande för bedömning av detaljplanens aktualitet

inleds utgående från ansökan om bygglov.

I Lovisa stad finns det rikligt med detaljplaner som utarbetats under giltighetstiden för den gamla lagen. En systematisk bedömning av dessa detaljplaners aktualitet bör inledas. En del av de gamla detaljplanerna har genomförts och en del är fortfarande ogenomförda. I fråga om dessa planer varierar behoven av ändring bland annat från användningsändamål och byggrätter till frågor angående byggnadsskyddet. På grund av ringa planläggningsresurser utarbetas planändringar enligt planläggningsöversikten för de mest akuta områdena. I framtiden finns det behov för en mera systematisk bedömning av detaljplanernas aktualitet, vilket för sin del minskar behovet av undantag.

3. Stranddetaljplanering

Utarbetandet av en stranddetaljplan ankommer enligt markanvändnings- och bygglagen på ägaren eller ägarna till det område som ska planläggas. Staden utarbetar inga stranddetaljplaner på privatägda marker, utan dessa projekt igångsätts och bekostas alltid av markägarna. Stadens förtroendeorgan behandlar stranddetaljplanerna och stadsstyrelsen godkänner dem. Delgeneralplanerna styr i huvudsak byggandet invid stränder. Omfattningen av byggandet dimensioneras vid utarbetandet av delgeneralplanerna.

I Lovisa är följande stranddetaljplaner, som alla finns i stadsdelen Pernå, anhängiggjorts:

Meriheinä, Rösund, stranddetaljplan

Stranddetaljplanen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2013. Planförslaget var framlagt 7.8–7.9.2015. Tekniska nämnden godkände stranddetaljplanen 23.2.2017 § 56 och planen väntar på behandling om godkännande i stadsstyrelsen. **Stranddetaljplanen har godkänts i stadsstyrelsen 13.3.2017 § 63 och i stadsfullmäktige 12.4.2017 § 35.**

Stranddetaljplanen för Östra Kattö och Keipsalös Reimavik

På Kattös och Reimaviks områden har det ursprungligen funnits två separata stranddetaljplanprojekt. Tekniska nämnden har den 24.8.2016 beslutat stoppa dessa separata stranddetaljplanprojekt och igångsätta ett nytt gemensamt stranddetaljplanprojekt.

Lappnoruddens stranddetaljplan

Den av stadsfullmäktige den 15.4.2015, § 51, godkända stranddetaljplanen för Lappnorudden upphävdes av Helsingfors förvaltningsdomstol den 6.6.2016. Tekniska nämnden har den 29.9.2016 beslutat att Lappnoruddens stranddetaljplan anhängiggörs på nytt med nya målsättningar.

4. Godkända detaljplaner och stranddetaljplaner

2012, 2013 ja 2014

Sammanlagt tio detaljplaner och ändringar av detaljplaner godkändes, vilka med undantag av en vunnit laga kraft. Över detaljplanen och ändringen av detaljplanen för norra delen av Tullbron har besvär anförts och därför råder där fortfarande bygg- och åtgärdsförbud.

2015

Ändring av stranddetaljplan, Timmerviken, Mandalsvägen och Mandalsstigen i stadsdelen Pernå 30

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 15.4.2015, § 50
- Planen har vunnit laga kraft, vilket kungjordes 16.6.2015.

Stranddetaljplanen, Lappnorudden, 434-415-2-19, i stadsdelen Pernå 30

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 15.4.2015, § 51
- Besvär anfördes över planen och Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde stadsfullmäktiges beslut.
- Planen har anhängiggjorts på nytt med nya målsättningar.

Ändring av detaljplan för kvarter 1106, Trålhamnen II, i stadsdelen Valkom 11

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 18.5.2015, § 130
- Planen har vunnit laga kraft, vilket kungjordes 7.8.2015.

Detaljplan och ändring av detaljplan för Gråberg (norra delen av Gråberg), i stadsdelen 8

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 10.6.2015, § 72
- Besvär har anförts över planen och den finns hos högsta förvaltningsdomstolen för avgörande.

Ändring av detaljplan för del av kvarter 302 (Brandsteinsgatan 9/ Alexandersgatan 9), Nedrestaden, i stadsdelen 3

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 15.6.2015, § 166
- Planen har vunnit laga kraft, vilket kungjordes 8.9.2015.

Ändring av stranddetaljplan, Marina-Café, Rönnäs

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 14.10.2015, § 104
- Besvär har anförts över planen och den finns hos högsta förvaltningsdomstolen för avgörande.



Detaljplanändring, stadsdel 20, Lijendal, del av kvarter 21, Sävträsk (Krogarsvägen/Kyrkbacksvägen)
• Tekniska nämndens beslut om godkännande den 28.4.2016, § 44
• Planen har vunnit laga kraft och ikraftträdelsen har kungjorts den 17.6.2016



Detaljplanändring, stadsdel 8, Gråberget, kvartererna 807, 808, 809 och en del av kvarter 813 (Arkitektvägen/Bankirvägen/Direktörsvägen)
• Tekniska nämndens beslut om godkännande den 22.6.2016, § 67
• Planen har vunnit laga kraft och ikraftträdelsen har kungjorts den 18.8.2016

5. Planärenden som anhängiggjorts i Nylands förbund

En landskapsplan är en översiktlig plan över samhällsstrukturen och områdesanvändningen i landskapet. I landskapsplanen samordnas de av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen med målen på landskaps- och lokalnivå. Landskapsplanläggning görs i omfattande och intensiv växelverkan med medlemskommunerna och intressegrupperna.

Nylandsplanen 2050

Beredningen av Nylandsplanen 2050 har påbörjats vid Nylands förbund under våren 2016. Planen täcker området i hela Nyland och dess tidsspann är året 2050. Planen samlar alla de centrala teman inom markanvändningen som ska avgöras i landskapsplanen. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de nuvarande landskapsplanerna för områdena Nyland och tidigare Östnyland.

Landskapsplanens helhet görs nu för första gången i två steg. Planen består av en allmän långsiktig strukturplan samt noggrannare etappplansplaner för Helsingforsnejden och för västra och östra Nyland, med vars hjälp man svarar på regionernas olika behov. Målsättningen är att få planen till godkännande hos

landskapsfullmäktige före utgången av år 2018, d.v.s. ännu före den planerade landskapsreformen.

Planen för Nylandsplanens deltagande och bedömning (PDB) har funnits till allmänt påseende under tiden 13.2 – 13.3.2017.

Nylands 4:e etappskapsplan

Nylands förbund begärde under början av år 2016 utlåtanden av områdets kommuner samt övriga centrala myndigheter, organisationer och ministerier gällande förslaget till den fjärde etappskapsplanen. Förslaget fanns till allmänt påseende i slutet av år 2016 och målsättningen är att godkänna planen vid landskapsfullmäktige under våren 2017.

Planen täcker hela Nyland med undantag för området Östersundom. Det finns fem teman: närings- och innovationsverksamhet, logistik, vindkraft, grönsstruktur och kulturmiljöer. Utöver dem behandlas övriga aktuella ämnen såsom Malm flygfält och huvudbanans nya stationsområden.

Läs mera: www.uudenmaanliitto.fi/regionplanering

Kontaktuppgifter

Kundservicekontor Lovinfo
öppet mån–fre klo 9–16

Gatuadress

Mariegata 12 A,

Postadress

Lovisa stad

Tekniska centralen

Planläggnings- och arkitektbyrå

PL 11, 07901 LOVISA

kaavoitus@loviisa.fi

Stadsarkitekt, Maaria Mäntysaari, tfn. 0440 555 403

(generalplaner, detaljplaner, stranddetaljplaner, undantagslov, avgöranden som gäller planeringsbehov, stadsbildsmässiga ärenden och utlåtanden)

Planerare Timo Leikas, tfn. 040 555 0455

(planer och planprocesser som utförs i stadens egen regi)

Planerare Tiina Hahl (tills 31.8.2017), tfn. 044 555 1972

(planer och planprocesser som utförs i stadens egen regi)

Kart- och planutdrag kan beställas från stadens kundservicekontor Lovinfo, tfn 019 555 555, e-post lovinfo@loviisa.fi

E-postadresser: fornamn.efternamn@loviisa.fi

6. Asemakaavoituksen kulku ja osallistuminen

INLEDNING

Tekniska nämnden eller stadsstyrelsen fattar beslut om att inleda planläggningsarbetet.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING FRAMLAGT 2-4 veckor.

I början av planberedningsarbetet uppgörs ett program för deltagande och bedömning. Där framläggs syftet för planen, vilka utredningar finns och vilka behövs, det planerade förfarandet vid deltagande och växelverkan samt sättet att bedöma konsekvenserna.

I detta skede kan man ta ställning till planens målsättningar.

PLANUTKAST

Planutkastet framläggs. I fråga om små planändringar behövs det nödvändigtvis inte något utkastskede, utan man kan direkt övergå till planförslaget.

Hörande i beredningsskedet, utkastet framlagda 2-4 veckor

Planutkastet/-utkastet och beredningsmaterialet framläggs på stadens officiella anslagstavla under tiden för hörandet. Intressenterna får vid behov meddelande om detta per brev och alltid genom kungörelse i de lokala tidningarna. **I detta skede har intressenterna den bästa möjligheten att inverka på planlösningen.** För små detaljplaner och detaljplaner med ringa konsekvenser utarbetas inget planutkast. Åsikterna riktas till planläggnings- och arkitektbyrå och inlämnas skriftligt till tekniska centralens kansli eller elektroniskt till kaavoitus@loviisa.fi under tiden för framläggandet.

Planens beredningsarbete fortsätter från planutkast till planförslag utgående från inlämnade åsikter och myndigheternas preliminära utlåtanden.

PLANFÖRSLAG

Framlagt 14 eller 30 dagar.

TEKNISKA NÄMNDEN

beslutar om att framlägga planförslaget.

Det planförslag som nämnden förordar och beredningsdokumenten framläggs på stadens officiella anslagstavla på rådhuset och på anslagstavlan i tekniska centralen. Markägarna får meddelande om detta per brev och genom kungörelse i de lokala tidningarna. Eventuella anmärkningar riktas till planläggnings- och arkitektbyrå och inlämnas skriftligt till tekniska centralens kansli

Tekniska nämnden beslutar om bemötandena till myndigheternas utlåtanden och till intressenternas eventuella anmärkningar och hur de inverkar på planen. Tekniska nämnden eller stadsfullmäktigen godkänner detaljplanen

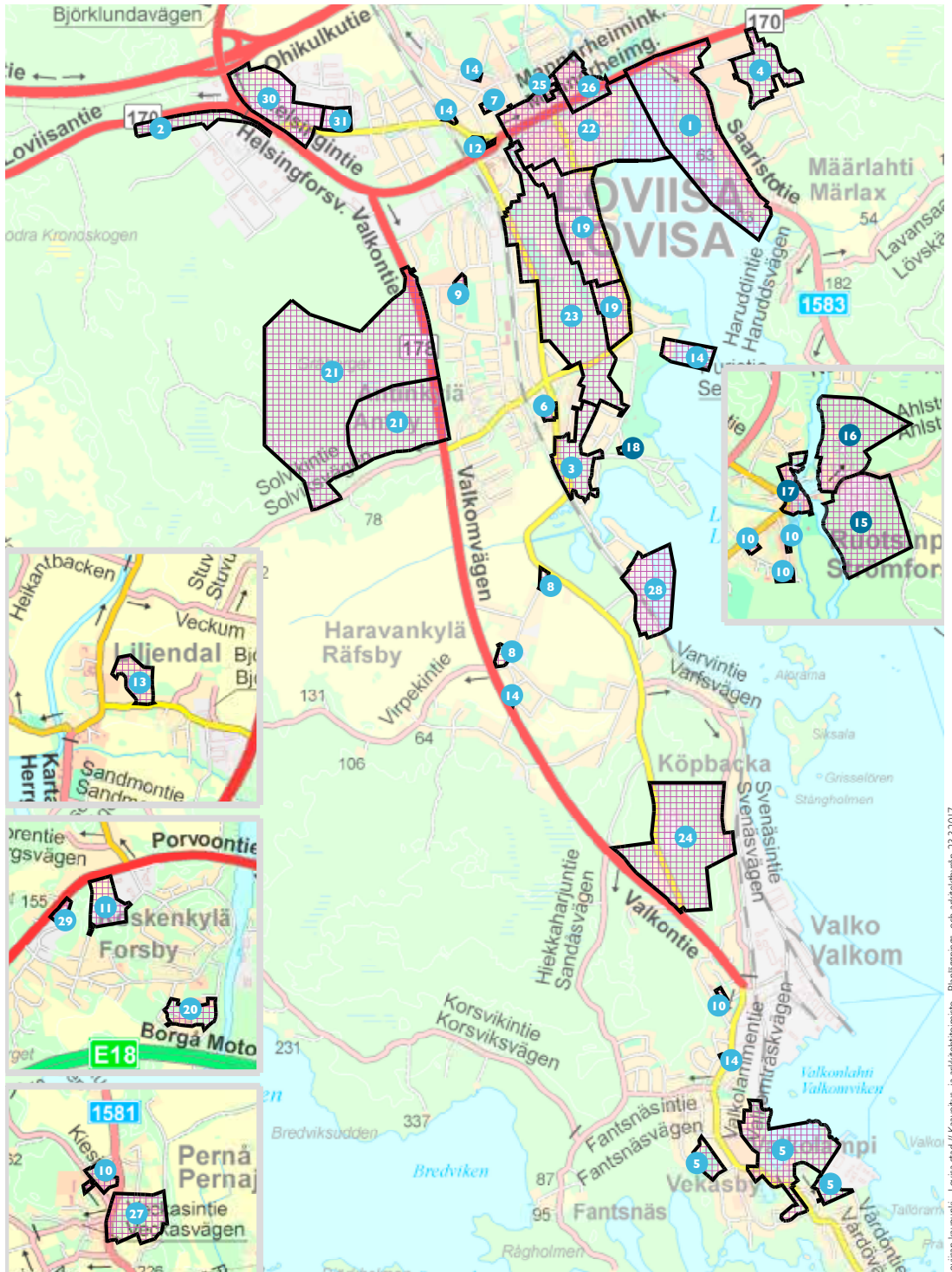
FÄRDIG PLAN

Eventuella besvär behandlas i rättsinstanser.

Kungörelse om att detaljplanen vunnit laga kraft.

DETALJPLAN SOM VUNNIT LAGA KRAFT

Asemakaavat • Detaljplaner



✕ Vireillä olevat ja odottavat asemakaavat // Aktualiserade och väntande detaljplaner

✕ Kaavoituskatsauksella vireille tulevat asemakaavat // Detaljplaner som aktualiseras genom planläggningsöversikten