



2018

Planläggningsöversikt

TEKNISKA NÄMNDEN DEN 22.2.2018



Aktuellt om stadsplaneringen i Lovisa

Nuvarande planläggnings- och arkitektbyrå samt fastighets- och GIS-byrå sammanslogs vid ingången av år 2018 till stadsplaneringsavdelningen. Genom slopandet av stadsgeodetstjänsten har gatuingenjörs- och markanvändningsingenjörstjänster grundats. Dessa har besatts i början av år 2018. Stadsplaneringsavdelningen ansvarar i fortsättningen för planering av stadsbild och markanvändning, planläggning, förvaltning av markegendom, markpolitik och utvecklingen av GIS-data.

Stadsplaneringsavdelningen uppfattar utvecklandet av geolokaliseringen som en grund för utvecklandet av staden. Aktuella, högklassiga och täckande geolokaliseringsmaterial stöder och effektiviserar verksamheten, underlättar beslutsfattandet, förbättrar servicen och ger kostnadsinsparningar. GIS-planeraren som påbörjade stadsplaneringen i slutet av år 2017 utvecklar Lovisa stads geolokalisering tillsammans med stadens samtliga aktörer. Målet med utvecklandet av geolokaliseringen är att erbjuda geoinformation möjligast öppet, tackande och konkret till invånare, företag och andra intressenter samt att stöda Lovisa stads strategi 2017–2022. Vid utvecklandet beaktas kraven på geolokalisering inom ramarna för den nationella geolokaliseringsstrategin, Inspire-direktivet samt lag och förordning i anslutning till geolokaliseringsinfrastrukturen.

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. Stadsplaneringsavdelningen svarar för generalplaneringen av staden och för utarbetandet av detaljplaner. Avdelningen svarar också för styrning av utarbetandet av strandidetaljplaner och för beredning

av undantagslov och avgöranden som gäller planeringsbehov. Därtill sköter avdelningen uppgifter som anknyter till kulturmiljön och till värmandet av stads- och landskapsbild. Avdelningen svarar för styckningar som sker i detaljplaneområdena i Lovisa centrum och för tomtindelningar. 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 arkitektbyrå 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 tjänsteinnehavare. Projektet för uppdatering och korrigering av planuppgifter i fastighetsregistersystemet FRS har färdigställts. Arbetet fortsätter med justering av digitaliserade detaljplaner.

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.

Övergång till N2000-höjdsystemet

Lovisa stad har hittills använt N60-höjdsystemet. N60-systemet kommer under år 2018 att ersättas med N2000-höjdsystemet. Orsaken till övergången är den fortgående höjningen av markytan. Den förändring som förorsakas av landhöjningen varierar nationellt mellan cirka 13–43 centimeter mellan det gamla N60- och det nya N2000-höjdsystemet. Genom att övergå till N2000-systemet sker samtidigt en övergång till att använda ett gemensamt höjdsystem som uppkommit bl.a. som en följd av främjandet av en europeisk sam användning av GIS-data vilket det i Finland genomförda N2000-höjdsystemet stöder. Samtidigt sker en övergång till användning av ett höjdsystem som myndigheterna nationellt rekommenderar och använder. Ändringen av höjdsystemet kommer utöver stadens funktioner att påverka även stadens invånare, byggherrar och bygglag. Det kommer under år 2018 att ordnas med information om N2000-projektet och dess effekter, dock i god tid före det nya höjdsystemet tas i bruk.

Strandområden i Märlax

En detaljplanändring är anhängig för strandområden i Märlax, kvarter 1010 samt Skärgårdsvägen. Flyttningen av lösningen för Säguddens till slutet av år 2016 har flyttat planeringen av planen för Märlax framåt. Grundutredningar för planläggningen har utförts under åren 2016 och 2017. Stadsfullmäktige har beviljat ett särskilt investeringsanslag för planeringen år 2018. 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 service-, tomt- och bostadsutbud. Målet är en innovativ och

mångsidig planering av området som har ett fint läge. Utifrån responsen på GIS-förfrågan bereds planutkast under vårvintern 2018. I anknytning till bostadskvarteren strävar man efter rekreatiomsområden som betjänar förutom invånarna vid den östra stranden också invånarna i Märlax 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 skapas 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 sammanjämningsbehov. För detta ändamål görs för området en planstomme. För Strömfors bruksdel har planändringen anhängiggjorts på tre separata områden. På bruksområdet är en uppdatering och ändring av detaljplanen bl.a. för det tidigare i industriell användning varande industrikvarteret nödvändig. 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. I samband med detaljplanändringarna granskas bruksområdet som en helhet. Mer om respektive plans målsättningar i stycket 2.1.

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 rekreatiomsområde i maritim anda för stadens invånare. Fullmäktigemotionen har inte ännu besvarats. Lovisa stad har under början av år 2018 låtit utföra en riskbedömning av miljö- och hälsoolägenheter i Säguddens jordmån. Enligt utredningen kan området fortsättningsvis användas som rekreatiomsområde samt för arrangemanget av olika evenemang så vitt man inte gräver i jordmånen. Inget område kommer att gränsas ur bruk på permanent bas. I stället för den ur aktualitetssynvinkel föräldrade detaljplanen är det dock behövligt att göra en detaljplanändring som styr den framtida markanvändningen.

Stadens tomtutbud

Kommunalkonstruktionen och den sista gatan, Törmvägen, i Israelskogen i Forsby har färdigställts i december 2017. Det nya områdets egnahemstomter har publicerats för reservering den 8.1.2018. Därtill finns tomter att reservera bland annat i södra delen av Gråberg, i Tavastmo i Tessjö, på Heikantbacken i Liljendal samt enskilda tomter på olika håll i staden. Färdigt detaljplanerade egnahemstomter finns där till i bl.a. i den östra delen av

Hagalund, i Tessjö samt på Heikantbacken. Väningshustomter finns bl.a. på Gråbergsområdet samt i Märlax. Kvartersområden för servicebyggnader har detaljplanerats på Gråbergsområdet. Industri- och arbetsplatstomter erbjuds bland annat på området vid den östra anslutningen, på Gråbergsområdet, i Trållhamnen, längs den västra infartsvägen, på området av Västra Porten och på området vid anslutningen till Abborrfors.

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.

Mera information om tomterna via stadens nätsidor.

Idrottshall, mångfunktionshall, simhall, bibliotek...

Placeringen av stadens allmänna servicebyggnader kommer att övervägas under år 2018. Byggnadsmassan i enlighet med den tidigare uppgjorda projektplanen för mångfunktions-simhallen har visualiserats på nio olika byggplatser år 2017 och en workshop i anslutning till ämnet arrangerades i samband med stadsfullmäktiges aftonskola i början av år 2018. Det är skäl att göra upp detaljplanändringar för de utvalda planeringsplatserna

Maaria Mäntysaari

stadsarkitekt, planläggare

Innehållsförteckning

Aktuellt om stadsplaneringen i Lovisa	2
1. Generalplanering	4
2. Detaljplanering	5
3. Strandidetaljplanering	11
4. Godkända detaljplaner och strandidetaljplaner	11
5. Planärenden som anhängiggjorts i Nylands förbund	12
Kontaktuppgifter	12
6. Detaljplaneringsprocessen och deltagande	13

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 delgeneralplanprocesser

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

Delgeneralplan för Valkom med närområden

Syftet med planen är att styra bland annat byggandet invid västra stranden av Lovisaviken och planeringen av de icke-planlagda områdena. Planen anhängiggjordes som delgeneralplanen för Gråberget, Räfsby, Köpbacka och Valkom med angränsande skärgård genom stadsfullmäktiges beslut i september 2009. Planarbetet inleddes 2012 och samrådet mellan myndigheterna i anslutning till detta hölls 28.11.2012.

Delgeneralplanområdets avgränsning minskas genom denna planläggningsöversikt. Gråbergsområdet lämnas utanför delgeneralplanområdet. För planen samt under dess anhängighet behövliga utredningar har gjorts. För planen har under sommaren 2017 utförts en GIS-förfrågan. En rapport över resultaten i GIS-förfrågan har publicerats på planens nätsidor. Under år 2017 har Helsingfors Hamn Ab:s utvecklingsbehov i anslutning till hamnen i Valkom kartlagts. Under år 2018 låter man göra behövliga arkeologiska utredningar. Målsättningen är att lägga planutkastet till påseende under våren 2018. Planen görs av Sitowise.

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. Delgeneralplanen för vindkraft anhängiggjordes på hösten 2014 och samrådet mellan myndigheterna i anslutning till planen

hölls 25.11.2014. Ett möte för allmänheten anordnades 16.6.2015 gällande delgeneralplanen för vindkraft i Tetom och planutkastet var framlagt 16.6–10.8.2015. Det är sannolikt att planen avancerar till förslagsfasen år 2018. Vindkraftaktören är Ilmatar Windpower Oy och planen uppgörs av 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. Delgeneralplanen för vindkraft anhängiggjordes på hösten 2014. 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. Det är sannolikt att planen inte avancerar år 2018. Vindkraftsaktören är Suomen Tuulivoima Oy och planen uppgörs av Ramboll Finland Oy.

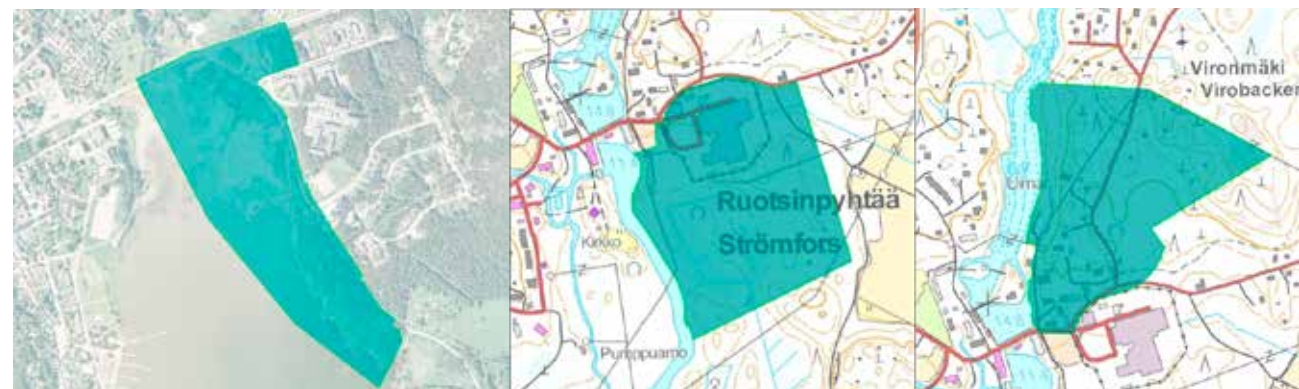
1.2. Behovet av generalplaner i framtiden

En delgeneralplan borde uppgöras för de tidigare bangårdsområdena och stadskärnan i Lovisa. Det finns ett behov av att planera det tidigare bangårdsområdet inom området för centrumfunktioner och samtidigt justera delgeneralplanen för stadskärnan. Betydande reparationskostnader sammankopplas med bron över järnvägen under de närmaste åren. Av denna anledning borde frågor i anslutning till trafiklösningarna väster om centrum granskas genom en delgeneralplan och detaljplanändringar.

En delgeneralplan borde uppgöras för de kvartersområden som inte fastställdes i LOTES-delgeneralplanen samt för Gråbergsområdet och de icke generalplanerade områdena som angränsar till centrum, bl.a. Fredsby och Nystaden.

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

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.



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

Fabriksområdet vid Strömfors bruk

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

2. Detaljplanering

En detaljplan är en detaljerad plan som styr områdesanvändningen och byggandet. Genom en detaljplan avgörs bl.a. byggrätten. 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 i stadsplaneringsavdelningens egen regi som hos utomstående konsultbyråer. Staden har offentligen konkurrenssatt konsultbyråerna och gjort upp ramavtal med sju konsultbyråer. Som planläggare i staden styr och övervakar stadsarkitekten det arbete som alla planuppgörare utför.

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 lovisa.fi under punkten 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 gatuumråde 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 service-, 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 GIS-förfrågan angående alternativ för områdesanvändningen riktades till områdets invånare och förtroendevalda under år 2017. Planutkast bereds utgående från responsen på GIS-förfrågan under vårvintern 2018. Målsättningen är att verkställa beredningskedets hörande under våren 2018. Man kan bekanta sig med resultaten från GIS-förfrågan på stadens nätsidor vid punkten för den i fråga varande detaljplanen. Planen uppgörs av Ramboll Finland Oy.

2 Fabriksområdet vid Strömfors bruk

Den finns ett behov att uppdatera och ändra särskilt det tidigare i industriellt bruk varande industrikvarterets detaljplan på Strömfors bruks område i stadsdelen Strömfors. Målet med detaljplanändringen är att skapa mångsidiga förutsättningar bl.a. för nya utelivs-, rekreations-, turism-, inkvarterings- och upplevelsetjänster samt utvecklande av företags- och affärsverksamhet som inte stör miljön. Planen uppgörs av arbetssammanslutningen Kissing Lovisa.

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

Det finns ett behov att undersöka detaljplanens ändrings-



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

Korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen, kvarter 529 med grönområden

Detaljplanändring för busstations- och hälsovårdscentralsområdet

Ändring av detaljplan och första detaljplan för kvartererna 1023, 1027, 1045 och delar av kvartererna 1022, 1024, 1026 och 1033

Detaljplanändring för Sibeliusgatan 1

Detaljplanändring för kvarter 10, Liljendal

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

behov på Kymmene Älvs strandområde samt på bostadsområdena vid Kiramovägen och i början av Paaskoskivägen.

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

Det finns ett behov att uppdatera detaljplanen avseende bl.a. användningsändamål samt gatu- och övriga allmänna områden för Nådaslottet, Krogbacken, brukets huvudbyggnad och andra områden som övergått till nya aktörer inom Strömfors bruks område i stadsdelen Strömfors.

5 Korsningsområdet av Gamla Sägsvägen och Räfsbyvägen, kvarter 529 med grönområden

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. Detaljplanförslaget har funnits till påseende under tiden 9.11–8.12.2017. Planen har utvidgats att gälla en del av kvarter 514 för vilket planförslaget funnits till påseende under tiden 8.2–21.2.2018. Målsättningen är att få detaljplanändringen till behandling för godkännande under våren 2018. Planen uppgörs av Ramboll Finland Oy. **Tekniska nämnden har godkänt ändringen av detaljplanen 26.4.2018.**

6 Detaljplanändring för busstations- och hälsovårdscentralsområdet

Målet med planen är bl.a. att anvisa byggrätt till området, att lösa den allmänna parkeringen samt undersöka

utrymmesbehoven i anslutning till busstationens och taxibilisternas verksamhet samt att markera byggnader som ska skyddas och fornlämningar. Planutkastet har funnits till påseenden den 8.10–6.11.2008. Utgångspunkterna i planeringen har delvis förändrats efter utkastfasen vilket påverkar den kommande planlösningen. I detaljplanändringens beredningsfas har en trafiksäkerhetsplan för centrum uppgjorts och som bör godkännas. Målet är att lägga planförslaget till påseende våren 2018.

7 Ändring av detaljplan och första detaljplan för kvartererna 1023, 1027, 1045 och delar av kvartererna 1022, 1024, 1026 och 1033

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att placera nya tomter för vånings- och egnahemshus på planeringsområdet och att anvisa byggrätt som lämpar sig för serviceboende eller verksamhetsutrymmesbyggnader. Planändringen anhängiggjordes genom stadsstyrelsens beslut 2005. Efter detta beviljades för en del av området undantagslov och bygglov för uppförande av ett servicehus. Planen syftar till att skapa förutsättningar för kompletterande byggande som på ett naturligt sätt anknyter till den enhetliga stadsstrukturen. Planutkastet har funnits till påseende under tiden 2.6–7.7.2017 och planförslaget har funnits till påseende den 8.2–9.3.2018. Målsättningen är att få detaljplanändringen till godkännandebehandling under vårvintern. Staden har utfört planarbetet i egen regi. **Tekniska nämnden har godkänt ändringen av detaljplanen 26.4.2018.**

8 Detaljplanändring för Sibeliusgatan 1

Målsättningen är att uppdatera detaljplanen för det i privat ägo varande kvarteret med tillhörande av staden ägda grönområde. Den gamla kartongfabriken i kvarteret har skyddats i delgeneralplanen. Planförslaget har behandlats av tekniska nämnden hösten 2015 och planen har ånyo funnits till påseende den 11.1–9.2.2018. Stadsstyrelsen bör godkänna markanvändningsavtalet före planens godkännande behandlas. Målsättningen är att få

planen till godkännandebehandling i början av år 2018. Planen har utförts som stadens egna arbete.

9 Detaljplanändring för kvarter 10, Liljendal

Ägarna till industritomterna i kvarter 10 i Liljendal har genomfört en markaffär för att det ena företaget ska ha möjlighet att bygga tilläggsutrymmen som affärsverksamheten förutsätter. Den i kraft varande detaljplanen betjänar inte en ändamålsenlig placering av tilläggsbyggnaden för företaget som planerar utvidgningen, varför det är skäl att ändra detaljplanen. Detaljplanändringen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut den 25.1.2018. Planförslaget har behandlats i tekniska nämnden den 22.2.2018. Planarbetet utförs som stadens egna arbete. **Planförslaget har funnits till påseende under tiden 15.3.–15.4.2018. Målsättningen är att få detaljplanändringen till behandling för godkännande under våren 2018.**

10 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 Ilmarinens gränd. I detaljplanen anvisas området som småbåtsplats. Planutkastet var framlagt 14.10–12.11.2009. De privata markägarnas önskemål har ändrats efter planutkastet och planförslaget kommer att utarbetas på basis av detta 2018. Staden utför planarbetet i egen regi.

11 Detaljplanändring för Chiewitzgatan

Detaljplanändringen har anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut i september 2016. Målsättningen med detaljplanändringen är att undersöka en ändring av områ-

dets användningsändamål för både småhus- och våningshusanvändning. Planförslaget har funnits till påseende den 12-10-10.11.2017. Tekniska nämnden och stadsstyrelsen har behandlat planen i början av år 2018 utifrån vilken behandling planarbetet fortsätts. Målet är att föra planen till godkännandebehandling våren 2018. Planen uppgörs av Ramboll Finland Oy.

12 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 utförs som stadens eget arbete.

13 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 2018. Planarbetet utförs som stadens eget arbete.

14 Ändring av detaljplanen för Fredsby

Syftet med planen är att uppdatera detaljplanen för de obebyggda tomterna. Ändringen av detaljplanen anhäng-



Detaljplanändring för Chiewitzgatan



Ändring av detaljplan för Englandsgatan



Råfsbykorsning och VU-området (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) i Råfsby



Ändring av detaljplanen för Fredsbyplatsen



Ändring av detaljplan i Forsby (Jorvasvägens område)



Del av kvarteret 1064 i Valkom, Skeppsbyggarevägen



Kvarteret 325 och del av kvarteret 302, Alexandersgatan/Klockaregränd

iggiordes 2014. Planutkastet var framlagt i oktober 2014. Staden utför planarbetet i egen regi om tiden tillåter.

15 Ändring av detaljplan i Forsby (Jorvasvägens område)

Syftet är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Planändringen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2014 och den utförs som stadens eget arbete om tiden tillåter. Genom denna planöversikt utvidgas detaljplanändringsområdet till sydväst så att det täcker hela kvarteret. Tekniska nämnden föreslår att man med anledning av efterfrågan på enskilda hus och radhus i Forsby rader ut om hela kvarteret kan ändras till boeandeanvändning. Utvidningen av området för planändring har anhängiggjorts av en privat fastighetsägare. Fastighetsägarens önskan är att man möjliggör industri, arbetsplatser och boende på ett sätt som inte medför miljöstörningar.

16 Mindre ändringar av detaljplaner

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

Detaljplanändringar för stadens till salu varande fastigheter gäller för områden vid kvartersskolan Valkom, kommunhuset i Strömfors, ungdomsgården Tärningen och kommunhuset i Pernå. Genom detaljplanändringarna undersöks byggnadernas kommande användning. Planändringarna har anhängiggjorts genom planläggningsöversikten 2014. Planarbetet utförs stegvis som stadens egna arbete.

2.2. Detaljplaneringsobjekten som anhängiggjorts genom denna planläggningsöversikt

Planerna för deltagande och bedömning för detaljplanprojekt som anhängiggjorts kommer till påseende på Lo-

visa stads officiella anslagstavla samt vid kundbetjäningsskärmen 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.

17 Del av kvarteret 1064 i Valkom, Skeppsbyggarevägen

En detaljplanändring påbörjas p.g.a. omorganisering av fastighet 434-409-2-117 i kvarter 1064 i stadsdelen Valkom. På området verkar Valkoms F.B.K. som har gjort ett köpbeslut om fastigheten. Avsikten är att utvidga fastigheten till närrekreationsområdet.

18 Kvarteret 325 och del av kvarteret 302, Alexandersgatan/Klockaregränd

Detaljplanändringen har anhängiggjorts i samband med att detaljplanen för Nedre stan och Centrum anhängiggjordes genom planläggningsöversikten år 2013. Arbetet har på grund av resursbrist inte ännu påbörjats för centrumets del. Markägaren har begärt att de delar av kvarteret 302 och 325 som hen äger ska separeras till ett eget projekt. För att uppnå ett förnuftigt slutresultat bör i stadsplanändringsområdet även ingå en annan del av kvarteret 325, en del av kvarteret 302 på Klockarevägens sidan samt det obebyggda området vid Bergsrådsgränd mellan dessa kvarter. Avsikten med planändringen är bl.a. att undersöka en sammanslagning av kvarteret, användningsändamål, byggrätt samt byggnadsskyddsfrågor samt en flyttning av Bergsrådsgränd från mitt i kvarteret till deras södra sida. Planen uppgörs av Ramboll Finland Oy.

19 Kvarteret 315, Drottninggatan/Långgränd/Mariegatan/Tvärgränd

Detaljplanändringen har anhängiggjorts i samband med att detaljplanen för Nedre stan anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2013. Markägaren har begärt att kvarteret 315 separeras till ett eget projekt. Avsikten med

planändringen är att undersöka kvartersområdets kommande användningsändamål.

20 Del av kvarteret 317, Karlskronabulevarden/Drottninggatan

Detaljplanändringen har anhängiggjorts i samband med att detaljplanen för Nedre stan anhängiggjordes. Efter som Nedre stans detaljplanarbete avbrutits på grund av resursbrist har markägaren till den genom lagen om skyddandet av byggnadsarvet skyddade fastigheten begärt att en del av kvarteret 317 ska separeras till ett eget planprojekt. Avsikten med planändringen är bl.a. att avgöra den genom byggnadsskyddslagen skyddade fastighetens användningsändamål samt frågor i anslutning till användningen av gårdsområden och bilparkering. Detaljplanlösningen påverkas utöver byggnadsskyddsbeslutet av körförbindelserätter av olika fastigheter i kvarteret. Planarbetet utförs som stadens egna arbete.

21 Del av kvarteret 210, Östra Tullgatan/Högvaksgatan

Invånarna i Hambergska hemmet har flyttat till det nya servicehuset i slutet av år 2017 till följd varav byggnaden blivit stående tom. Den i kraft varande detaljplanen tillåter endast ett offentligt användningsändamål. Målet med detaljplanändringen är bl.a. att undersöka den i stadens ägo varande fastighetens användningsändamål och byggnadsskyddsfrågor.

2.3. Detaljplaneprojekt som väntar

Följande detaljplaneprojekt har anhängiggjorts, men det finns inte i detta skede resurser för deras utförande. Projekten hålls anhängiga och deras aktualitet uppföljs.

22 Ändringar av detaljplanerna i Nedre stan

Genom planläggningsöversikten för 2013 anhängiggjordes ändringar av detaljplanerna för centrum och Nedre stan. Det omfattande och tätt bebyggda området har uppdelats i olika skeden av vilka en ändring av detaljpla-

nen 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. Den krävande detaljplanändringen i nedre stan förutsätter särskild uppmärksamhet och planarbetet fortsätts då det kan ges en behövlig tid och arbetsinsats.

23 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 vidsträckt 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.

24 Koskenkylän koulus och Forsby skolas område

Målsättningen med detaljplanändringen är att definiera skolkvarterets byggytor. Placeringen av den nya skolbyggnaden i kvarteret har avgjorts genom undantagslov år 2017. Avsikten är att i ett senare skede ändra planen så den motsvarar behoven. Planändringen utförs såsom stadens egna arbete.

25 Detaljplanerna för mellersta delen av Gråberg

Syftet är att skapa ett nytt bostadsområde i Gråbergområdet. Planförslaget för hela området framlades 21.1–19.2.2010. Ericsson Arkitehdit Oy utarbetade planen. Staden färdigställer planarbetet delområdesvis i egen regi. Detaljplanen för



Kvarteret 315, Drottninggatan/
Långgränd/Mariegatan/Tvärgränd

Del av kvarteret 317,
Karlskronabulevarden/Drottninggatan

Del av kvarteret 210, Östra Tullgatan/
Högvaktsgatan

södra delen av Gråbergsområdet vann laga kraft 10.1.2012. Planen för den norra delen, var ingick kvartersområden för flervåningshus och servicehus samt gatu-, grön- och rekreatiomsområden, har vunnit laga kraft den 7.9.2017. Detaljplaneringen av Gråbergets centrala delar fortsätts senare.

26 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.

27 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 obebyggda tomterna, grönområdena, lekplanen och radhuskvarterets parkeringsplatser för fordon. Staden utför planändringen i egen regi om tiden tillåter.

28 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.

29 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 frilaget och till hamnfunktionerna samt för parkområdena. Planarbetet för den norra delen fortsätter efter att delgeneralplanarbetet som inletts på området blivit färdigt.

30 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.

31 Ändring av detaljplanen för omgivningen av idrottsplanen i Torsby

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen anhängiggjordes 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.

32 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.

33 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.

34 Detaljplanändring för en del av kvarter 529 och en del av Terechoffsskvären

Avsikten med detaljplanändringen är att undersöka en ändring av parkområdets användningsändamål samt en anslutning av området till en del av kvartersområdet. Arbetet utförs som stadens eget arbete.

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). I fall 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. Strandedetaljplanering

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

I Lovisa har följande strandedetaljplan anhängiggjorts:

Strandedetaljplanen för Östra Kattö och Keipsalös Reimavik

På Kattös och Reimaviks områden har det ursprung-

ligen funnits två separata strandedetaljplanprojekt. Tekniska nämnden har den 24.8.2016 beslutat stoppa dessa separata strandedetaljplanprojekt och igångsätta ett nytt gemensamt strandedetaljplanprojekt.

Strandedetaljplaneringsobjekten om anhängiggjorts genom denna planläggningsöversikt

Ändring av strandedetaljplanen, Tjuvö-Österskog

Området omfattar en del av fastigheten 434-415-2-15 i Tjuvö, Pernå. Avsikten med strandedetaljplanen är att flytta egnahemsbyggnadsplatsen i kvarteret 8 ca 200 m norrut. Den nya platsen lämpar sig bättre för boende på grund av topografin.

Strandedetaljplan, Jomalsund

Området omfattar fastigheter 434-478-I-80 och 434-478-I-100.

4. Godkända detaljplaner och strandedetaljplaner 2017–2018

Strandedetaljplan, stadsdel 30 Pernå, Lappnorudden

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande den 17.1.2018 § 3

Strandedetaljplan, Meriheinä, fastigheterna 434-462-1-28 och 434-462-1-85, Pernå stadsdel 30, Sarvsalö Rösund

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande den 12.4.2017 § 35
- Planen har vunnit laga kraft och rättsverkan har kungjorts den 18.8.2016

Detaljplanändring, stadsdel 8 Gråberget, nytt industriområden, kvarteren 818 och 819 samt lätttrafikleden och grönområdet som angränsar till kvarter 819

- Tekniska nämndens beslut om godkännande den 27.4.2017 § 49
- Planen har vunnit laga kraft och rättsverkan har kungjorts den 7.7.2017
- På området kan placeras räddningsverkets funktioner

Detaljplanändring, stadsdel 30 Pernå (Elgrändsområdet, Forsby)

- Tekniska nämndens beslut om godkännande den 26.10.2017 § 114
- Planen har vunnit laga kraft och rättsverkan har kungjorts den 14.12.2017
- Planen möjliggör att industritomter uppkommer på området



Detaljplanändring, stadsdel 8 Gråberget, nytt industriområde, kvarteren 818 och 819 samt lätttrafikleden och grönområdet som angränsar till kvarter 819

Detaljplanändring, stadsdel 30 Pernå (Elgrändsområdet, Forsby)

Detaljplan och ändring av detaljplan, stadsdel 8 Gråberg (norra delen av Gråberg)

Detaljplan och ändring av detaljplan, stadsdel 8 Gråberg (norra delen av Gråberg)

- Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 10.6.2015 § 72
- Planen har vunnit laga kraft, vilket har kungjorts 7.9.2017
- Genom planen bildas byggrätt sammanlagt 77020 m² vy på kvartersområden för bostadshus, flervåningshus och närservicebyggnader

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 strukturförplan samt noggrannare etapplandskapsplaner 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. Beredningsfasens material har funnits till påseende 27.2.2018–13.4.2018.

Läs mera: uudenmaanliitto.fi/regionplanering

KONTAKTUPPGIFTER

Kundservicekontor Lovinfo
öppet mån.–fre. kl. 9–16
Gatuadress
Mariégatan 12 A
Postadress
Lovisa stad
Tekniska centralen
Planläggnings- och arkitektbyrån
PB 11, 07901 LOVISA
kaavoitus@loviisa.fi

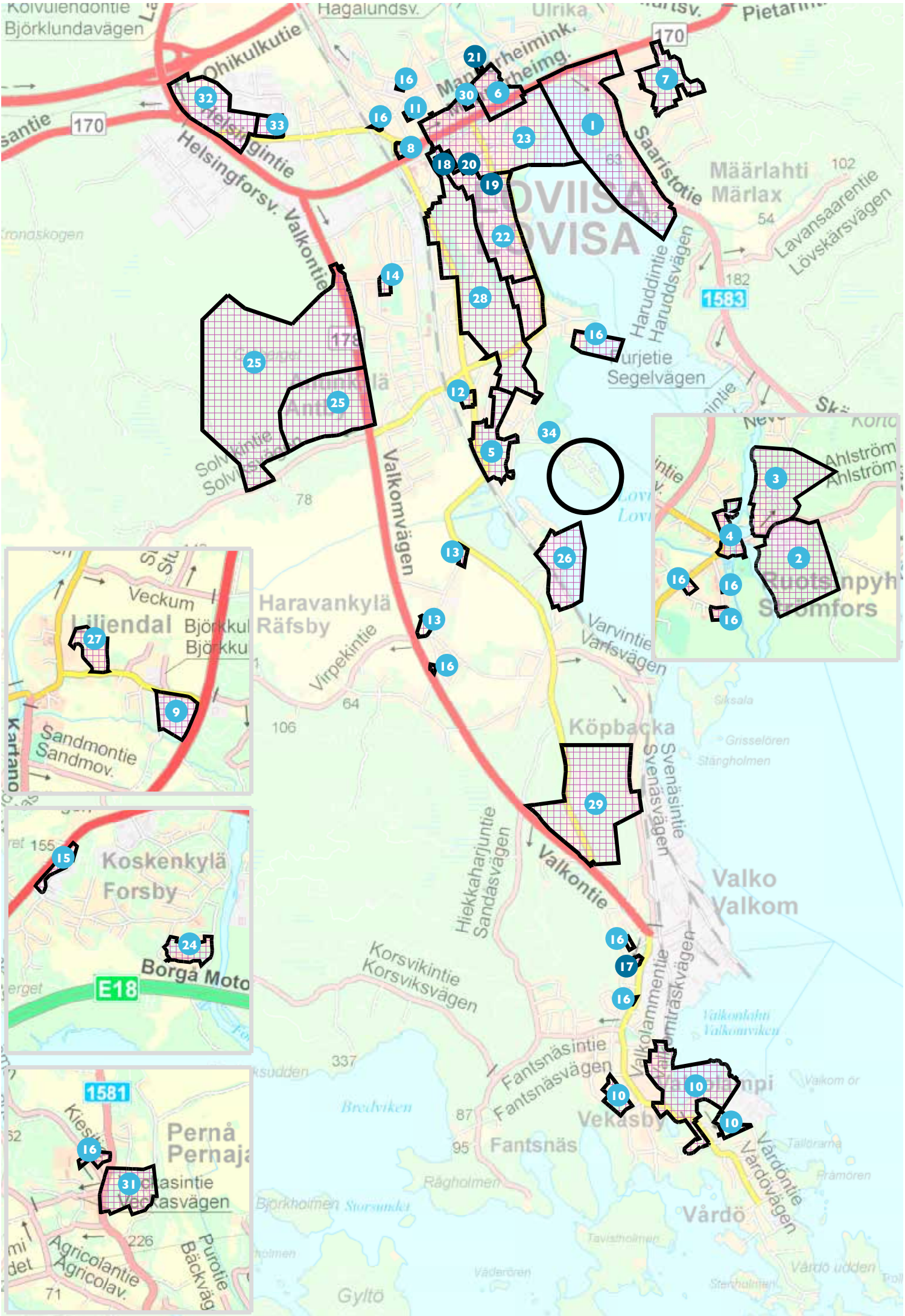
Stadsplaneringsavdelningen / planläggning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403
(generalplaner, detaljplaner, stranddetaljplaner, undantagslov på detaljplanområde, stadsbildsmässiga ärenden och utlåtanden)
Planerare Timo Leikas, tfn 0440 555 344
(planer och planprocesser som utförs i stadens egen regi: Liljendal, Pernå och Strömfors)
Planerare Tiina Hahl, tfn 040 555 0455
(planer och planprocesser som utförs i stadens egen regi: s.k. gamla Lovisa)
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. Detaljplaneringsprocessen och deltagande



Asemakaavat • Detaljplaner



Vireillä olevat ja odottavat asemakaavat // Aktualiserade och väntande detaljplaner

Kaavoitusksauksella vireille tulevat asemakaavat // Detaljplaner som aktualiseras genom planläggningsöversikten