

*Ändring av detaljplan, stadsdel 7, Fredsby-Antby,  
Bangårdens område,  
Smedjevägen/Fredsbyvägen/Helsingforsvägen*

# *Planbeskrivning*



# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Bangårdens område, Fredsby-Antby
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	Fredsby-Antby
Kvarter:	792–793
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434-7-36

Detaljplanebeskrivningen gäller för den detaljplanekarta som är daterad 5.3.2023.

## 1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet ligger i Fredsby i södra ändan av Bangården och gränsar till Helsingforsvägen, Smedjevägen och Fredsbyvägen samt till järnväg. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 2022. Planändringsområdet utvidgades 2023 till att omfatta skyddsgrönområde fram till planreserveringen för Smedjevägen och reserveringen för Helsingforsvägens anslutning. Planändringen gäller fastigheterna 434-405-1-33 och 434-871-1-6 samt det outbrutna området 434-405-1-35-M601, som ägs av Lovisa stad. Planändringen gäller också gatuområden och trafikområdena 434-895-2-2 och 434-7-9906-0.

## 1.3 Planens namn och syfte

Planen heter *Ändring av detaljplan, stadsdel 7 Fredsby-Antby, del av järnvägsområde och gatuområde, Bangårdens område*. Denna detaljplaneändring ersätter en del av detaljplanerna för Fredsby BVII65 och BVII28A, som tidigare upprättats för området, och en del av ändringarna i detaljplanen AM7-18. Genom planändringen bildas det två kvarter av järnvägsområdet: 792 och 793. Syftet är att förenhetliga stadsstrukturen och miljön i området väster om centrum. På området reserveras kvartersområde för närservice, till exempel för ett daghem. Med planen gör man det möjligt att bygga bostäder söder om Helsingforsvägen. I användningen av området beaktas trafikarrangemangen för ett mer omfattande planeringsområde. I planeringen beaktas förutsättningarna för fortsatt tågtrafik och eventuella ändringsbehov.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte .....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning .....	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	3
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen... 3	
2	Sammanfattning.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen .....	3
3	Utgångspunkter .....	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.2	Planeringssituation .....	11
4	Behov av detaljplanering .....	15
4.1	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	15
4.2	Intressenter.....	15
4.2.1	Anhängiggörande .....	15
4.2.2	Deltagande och växelverkan (Bilaga 1).....	15
4.2.3	Planutkastskede .....	15
4.3	Mål för detaljplanen .....	16
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet .....	16
4.3.2	Rekreatjonsområde .....	16
5	Planens struktur.....	16
5.1.1	Dimensionering .....	17
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål .....	17
5.3	Planens konsekvenser .....	18
5.3.1	Konsekvenser för näringsgrenar .....	18
5.3.2	Stads- och landskapsbild .....	19
5.3.3	Klimat .....	19
5.3.4	Naturmiljö .....	19
5.3.5	Relation till landskapsplanen .....	19
5.3.6	Relation till generalplanen .....	19
5.4	Störande faktorer i miljön.....	21
6	Genomförande och tidsplanering.....	22
6.1	Uppföljning av genomförandet.....	22

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2	Utkast till plan
Bilaga 3	Undersökning av förorenad mark 2019
Bilaga 4	Undersökning av förorenad mark 2023

## 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden selvitys (Utredning av skadliga ämnen i marken på bangården i Lovisa). Golder Associates Oy, 2019
- Loviisan ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuustutkimus 2011 (Undersökning av föroreningen av marken vid Lovisa före detta lokstall och godsstation 2011)
- Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus (Säkerheten vid plankorsningar för skol- och busstransporter). Trafikverket, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa), Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Pohjatutkimuksia rakennettavuusselvitys ELANNON VARASTO (Geoteknisk undersökning, byggbarhetsutredning, ELANTOS LAGER), FCG Oy, 2009
- Päiväkodin hankesuunnitelman rakennettavuusselvitys (Byggbarhetsutredning för projektplanen för daghemmet), 434–401–6–69, 434–871–1–6, 434–7–717–1, Kymen Sipti Oy, 2022
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet (Konsultationszoner för kemikalieanläggningar), Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, 1.7.2022
- Loviisan veturihallin alue, Rauhalantie 80, tutkimusraportti, WSP 2023 (Lovisa lokhalls område, Fredsbyvägen 80, undersökningsrapport, WSP 2023)

# 2 Sammanfattning

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 15.12.2022, § 189

Programmet för deltagande och bedömning framlagt 20.1–20.2.2023

## 2.2 Detaljplan

Med detaljplaneändringen har järnvägsområdet (LR) i södra delen av planeringsområdet ändrats till ett kvartersområde för närservicebyggnader och boende (PLA). Norra delen har ändrats till ett kvartersområde för bostadshus (A1) och en del av skyddsgrönområdet (EV) till närrekreationsområde som vårdas som tätortsskog (VL-1).

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

Enligt planerna ska ett daghem byggas i södra delen av detaljplanen. Byggandet av daghemmet kräver att planen ändras och att den vunnit laga kraft i början av 2024. I kvartersområdet PLA kan senare placeras annan närservice.

Bostadskvartersområdet i den nordligaste delen kan genomföras som ett projekt eller tre mindre projekt. Bostadshusen kan vara flervåningshus med fyra våningar eller radhus.



## 3 Utgångspunkter

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet



Planeringsområdet är cirka 3,2 hektar stort. Området gränsar i norr till Helsingforsvägen, i söder till Fredsbyvägen, i väster till Smedjevägen och i öster till ett järnvägsområde. I södra delen av planändringsområdet står det 1970 byggda så kallade Elantos lager, som ska rivas. I övrigt är området obebyggt. Östra kanten utgör lagringsfält som efter 1960 har utjämnats med utfyllnader och grävarbeten.

I västra kanten av norra delen växer äldre talldominerat trädbestånd. I nordvästra delen av planändringsområdet finns en djup fåra med en trumma för dagvatten som leder regnvattnet norrut. I norra delen finns en gles björkdunge. Den södra delen av området är öppet lagringsfält. I mitten av området finns konstruktioner för skateboardåkning.

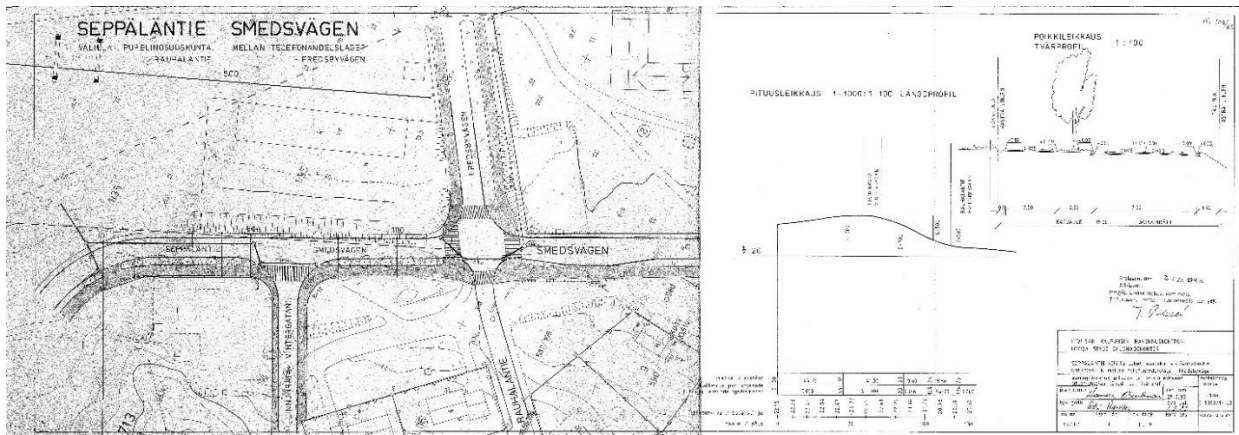




I nordvästra och norra delen finns trädbestånd. Från Fredsbyvägen mot nordost öppnas en vy mot centrum och kyrkan. Från Vintergatan mot öster öppnas en vy mot åsen.







Planer för en förlängning av Smedjevägen från 1983

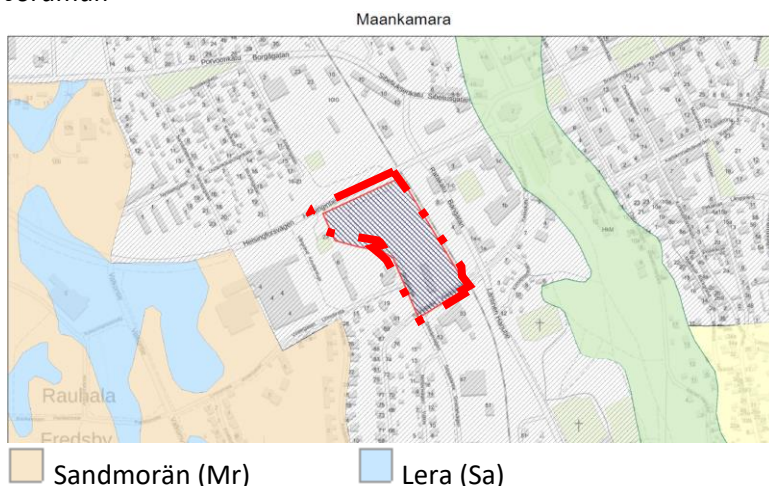
Det har sedan 1961 funnits en reservering i planen för en förlängning av Smedjevägen från Vintergatan till Helsingforsvägen. Genomförs den, minskar trafiken på Vintergatan och i Fredsbyvägens plankorsning. Det skulle vara tryggare och säkrare att anlända till daghemmet från östra sidan av staden via Helsingforsvägens bro. Trafikledsnätet för lätt trafik skulle förbättras om det fanns en förbindelse till Helsingforsvägens bro från den förlängda Smedjevägen.

Vatten-, avlopps- och fjärrvärmelinjerna finns vid Fredsbyvägen. I området finns huvudsakligen separat avloppssystem. Innan daghemmet byggs behöver brukvattenlinjens kapacitet säkerställas. Det finns en reservering vid banan i planen för de nya fastigheternas kommunal teknik. I den närmare planeringen säkerställs placeringen av ett lutande avlopp.

Den regnvattenledning som löper genom bangårdsområdet från sydost till nordväst leder regnvatten mot Helsingforsvägen. För det fall att regnvattenledningen behöver tas ur bruk har en ersättande plats för kommunal teknik anvisats vid banan. För den regnvattenledning som går från ändan av Vintergatan mot nordost reserveras en rutt rakt norrut på gatuområdet och kanten av rekreativområde. Vid planeringen och genomförandet av kommunal teknik ska järnvägens skyddsområde beaktas.

Det behöver göras en dagvattenutredning om området. Dagvattnet från fastigheterna i området ska hanteras på fastigheterna. Eftersom hela planområdet utgör grundvattenområde, kan dagvatten infiltreras endast för avdunstning via vegetation. I samband med byggnadsplaneringen ska en dagvattenberäkning göras. På grundvattenområdet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt hanteringen av dagvatten från parkeringsplatser.

#### Jordmån

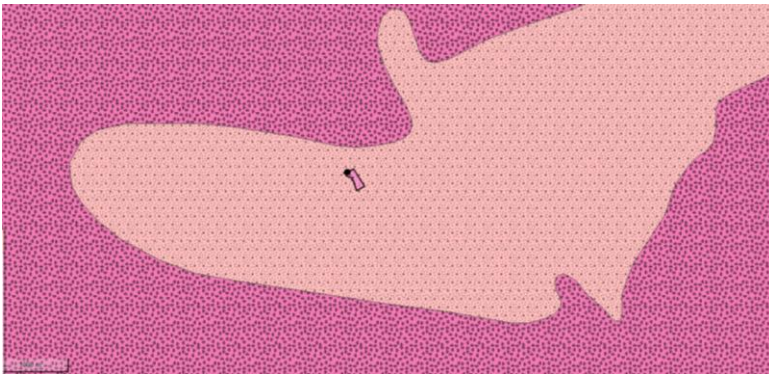


Berggrundskarta 1:20 000 © Geologiska forskningscentralen 30.1.2023.

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:20 000) är det område som planen gäller icke-kartlagt område. Öster om området sträcker sig en moränås i nord-sydlig riktning. Väster om området består marken av lera och sand.

Till sin terrängform sänker sig planändringsområdet från sydväst mot nordost. Området är huvudsakligen jämnt, eftersom området utjämnats med ett cirka 2 meter tjockt lager. Man har sannolikt tagit jordmaterialet från västra kanten. Öster om Smedjevägen finns en brant backe som är lägre än 3 meter, vilken uppkommit till följd av grävarbetet. I norra kanten av området kan utfyllnadsområdets kant skönjas i terrängen mellan fältet och Helsingforsvägen. I nordvästra delen av området avgränsas västra sidans naturliga markyta av en djup dagvattenfåra. Höjdnivåerna i området varierar mellan +18,50 och +22,90 (N2000). Helsingforsvägens vägbank norr om området höjer sig till och med till höjden +27,3 meter.

Ytjorden består till en tjocklek på 0,5–2,0 meter av utfyllnad, som huvudsakligen är grovt grus. Utfyllnaderna har gjorts efter 1961. Alven består huvudsakligen av lera, förutom den västra kanten, där grus grävts möjligen för utfyllnaden av östra kanten. På basis av utförd hålbörning är berggrunden som högst på nivån +17,4 i nordväst. Berggrundsytan sänker sig längs banan och i sydost till nivån +10,2 – +8,4. Enligt berggrundskartan (1:200 000) består berggrunden på området av porfyrisk aplit.



Geodataportalen Paikkatietoikkuna (GTK) 2.3.2023

### *Grundläggningsförhållanden*

I området gjordes preliminära jordmånsundersökningar 2009 och 2022. Kymen Sipti Oy utförde 2022 borrhningar på tre olika platser i området för att utreda grundläggningssättet. FCG Planeko utförde dylika provborrningar på nio olika platser 2009.

*"Slutnivåerna för borrhningarna, vilka representerar nivån för berggrunden, varierade mellan 2,8 och 11,1 meters djup från markytan på nivåerna +17,4...+8,4.*

*Enligt jordmånskartorna är sannolikheten av att det förekommer sura sulfatjordar mycket liten på det område som undersökts. På alla undersökta områden beräknas jordarterna utgöra tjälfarlig mark. Under den lagerbyggnad på undersökningsområde 2 som ska rivas kan det finnas underjordiska konstruktioner som måste avlägsnas.*

*Vid valet av pålnings- och markkomprimeringsmateriel ska eventuell miljöpåverkan från vibrationer och buller beaktas. En närmare miljöutredning behöver göras om pålnings- och markkomprimeringsarbetets buller-effekter." (FCG Oy 2009, översättning)*

### Markens föroreningsgrad

Markföroreningen på området har undersökts 2009 och 2019. I nordvästra hörnet av planområdet har upptäckts halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena. På området utfördes preciserande mätningar 2023. På ett begränsat område norr om daghemstomten finns halter av



koppar och antimon som överskrider gränsvärdena. Avlägsnande av de skadliga ämnena planeras för hela planområdet 2023.

I Lovisaområdet finns det av naturen förhöjda halter av arsenik. På området har uppmätts arsenikhalter som överskrider tröskelvärdena. Överskridandet av tröskelvärdena kräver inga åtgärder. Schaktmassor vars tröskelvärden överskrids ska inte användas för utfyllnad på grundvattenområden. På lekområdena ska det finnas ett rent jordlager på 0,5 meter.

### Skadliga ämnen

Eftersom det finns radon i marken i Lovisa finns det skäl att vid byggandet säkerställa en effektiv ventilation av grunden och inomhus. På grund av grundläggningsförhållandena är det motiverat med pålgrundläggning. Radonsäkert byggande ska beaktas i det ventilerade bottenbjälklaget som pålgrundläggningen innebär.

### Trafik

Under 2020 uppgick trafikvolymen på Helsingforsvägen i genomsnitt till 4 200 fordon/dygn. På Smedjevägen uppgick trafikvolymen i genomsnitt till 400 fordon/dygn. Trafikvolymen i Fredsbyvägens plankorsning var 2 700 fordon/dygn 2014.

Vid Lovals produktionsanläggningar väster om området pågår förändringar som framför allt kommer att minska den tunga trafiken på Vintergatan.

Förlängningen av Smedjevägen från Vintergatan till Helsingforsvägen väster om planområdet finns anvisad i den gällande detaljplanen 434\_AM7-18. Byggandet av denna gatuförbindelse skulle öka trafiksäkerheten genom att minska trafiken via plankorsningen över järnvägen.

Trafikledsverket gjorde 2014 en utredning om säkerheten i plankorsningarna för skol- och buss-transporter på bansträckorna Lahtis–Heinola och Lahtis–Lovisa hamn (*Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus RATAOSAT LAHTI–HEINOLA JA LAHTI–LOVIISAN SATAMA*).

I utredningen föreslås följande åtgärder (översättning):

*”Omedelbart: Att ändra väjningsplikten så att den som kommer från plankorsningen inte har väjningsplikt.” (Har ännu inte åtgärdats)*

*”Fort: Att stänga tomtanslutningen väster om banan. Körningen till fastigheten kan arrangeras via den befintliga anslutningen till väster.” (Svårt för den tunga trafiken. Kundtrafiken kan styras till andra anslutningar.)*

Tågtrafiken utanför planområdet är för närvarande sporadisk. I planen förbereder man sig på tågtrafikens inverkan bland annat med ett skyddsområde och genom bestämmelser för bullerbekämpning. Det finns ingen persontrafik på bansträckan, där det färdas två godståg dagligen (Trafikverket 2014c). Den högsta hastigheten på banan är 60 km/h. Nära planområdet finns plankorsningarna 25 och 26, vilka nämns i utredningen. Plankorsningen används bland annat av utryckningstrafiken från räddningsstationen.

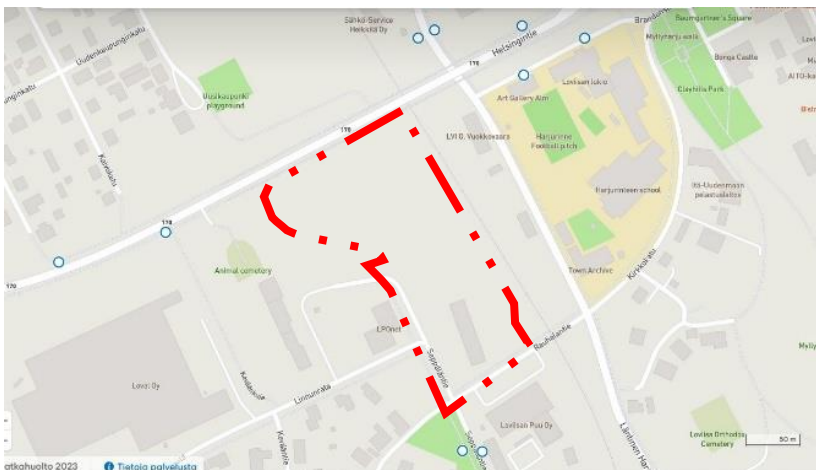
Planområdet är lätt att nå med cykel eller gående. Det finns gång- och cykelled vid Helsingforsvägen, Smedjevägen och Fredsbyvägen. Från ändan av Smedjevägen går en lätttrafikled till Helsingforsvägen. Förbindelsen för lätt trafik från Nystadens område i norr kräver åtgärder.



Genomsnittlig trafik per dygn på Helsingforsvägen och Valkomvägen. 2023, © Trafikledsverket.

Trafikvolymerna på Smedjevägen och Fredsbyvägen Lovisa stad 2014

### Kollektivtrafik



Man kan ta sig till området med kollektivtrafik vardagar under den tid då skolorna är öppna, men sommartid går endast få turer. De närmaste busshållplatserna är utmärkta med cirklar med blå kontur. Matkahuolto, reseguiden 2023.

Nära planområdet går det 36 bussturer per dygn. Fjärrtrafiksbussarna i Lovisa stannar nära på Helsingforsvägen 11 gånger per dygn i bägge riktningarna. Det går närtrafiksbussar på Fredsbyvägen 6 gånger per dygn i båda riktningarna. Det går en buss från Bangatan en gång per dygn i bägge riktningarna.

### Buller

Det finns ingen tillgänglig aktuell bullerutredning om området. Bullret från väg- och spårtrafiken i området utreds 2023 i samarbete med Trafikledsverket. Ändringen i trafikvolymerna beaktas enligt trafikutredningen 2023.

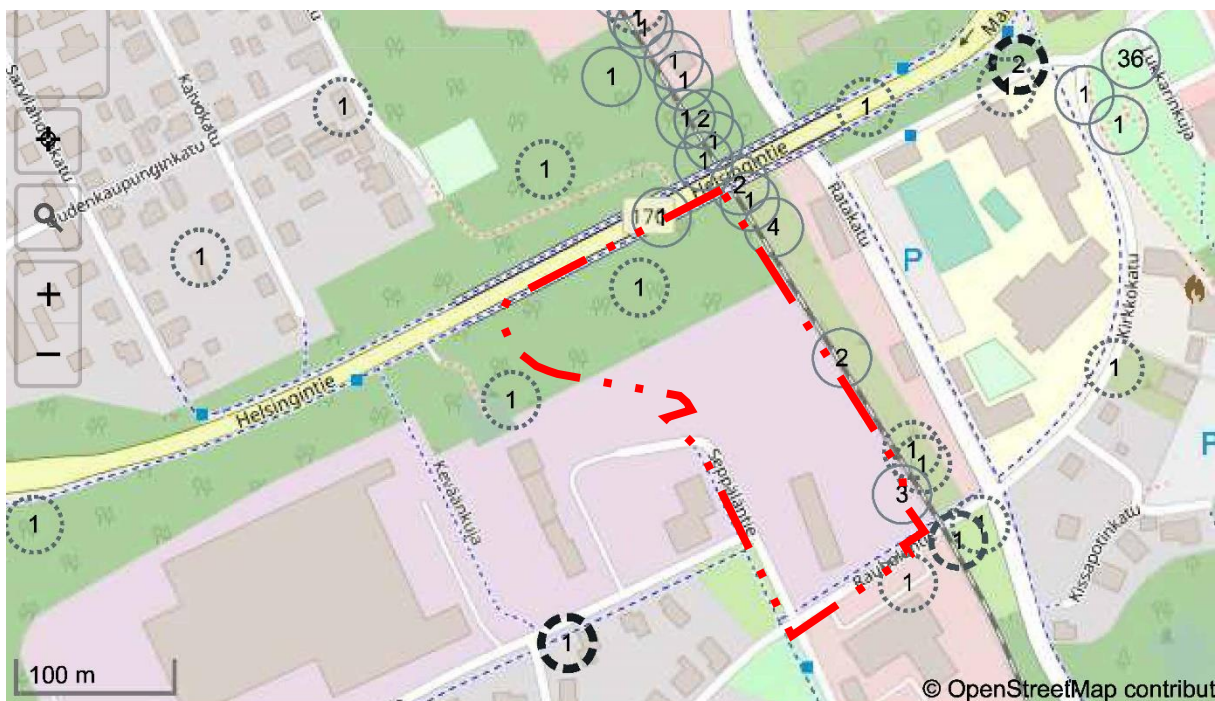
Bullerverkningarna från trafiken på Helsingforsvägen kan minskas genom att sänka hastighetsbegränsningen på 50 km/h. Bullret kan minskas genom att göra körbanan smalare från kanten av vägbanken. På Helsingforsvägens vägbank kan man anlägga låga, cirka en meter höga bullerhinder.

### Natur

Naturen i området har påverkats av de närliggande tätortsfunktionerna och järnvägens lager- och depåverksamhet. I området finns inga alléer eller rester av planteringar som är typiska för gamla järnvägsstationer. Största delen av området består av lagringsfält och ung skog som spridit sig till den bearbetade jorden på området. I västra delen växer torr talldominerad skog. Nordväster om det utfyllda fältet finns ett djupt dike, som leder dagvatten till norra sidan av Helsingforsvägen. På fältet, som fyllts ut för mindre än 60 år sedan, finns det ingen äldre vegetation.

Områdets vegetation granskas sommaren 2023. Behovet och omfattningen av en närmare naturutredning bedöms utgående från utlåtandet.

I registret över naturobservationer Laji.fi finns några observationer från området 2002–2022 som är typiska för tätortsmiljö. Observationerna koncentrerar sig till området nära banan. Banan har använts sedan 1800-talet. För gamla banmiljöer är ballastväxter och främmande arter typiska. Banområdet utgör inte planområde. I östra kanten av planområdet kan tillväxtförhållandena gynna samma slags växter. Bredvid banan bevaras ett område för vilken inga bestående konstruktioner anvisas.



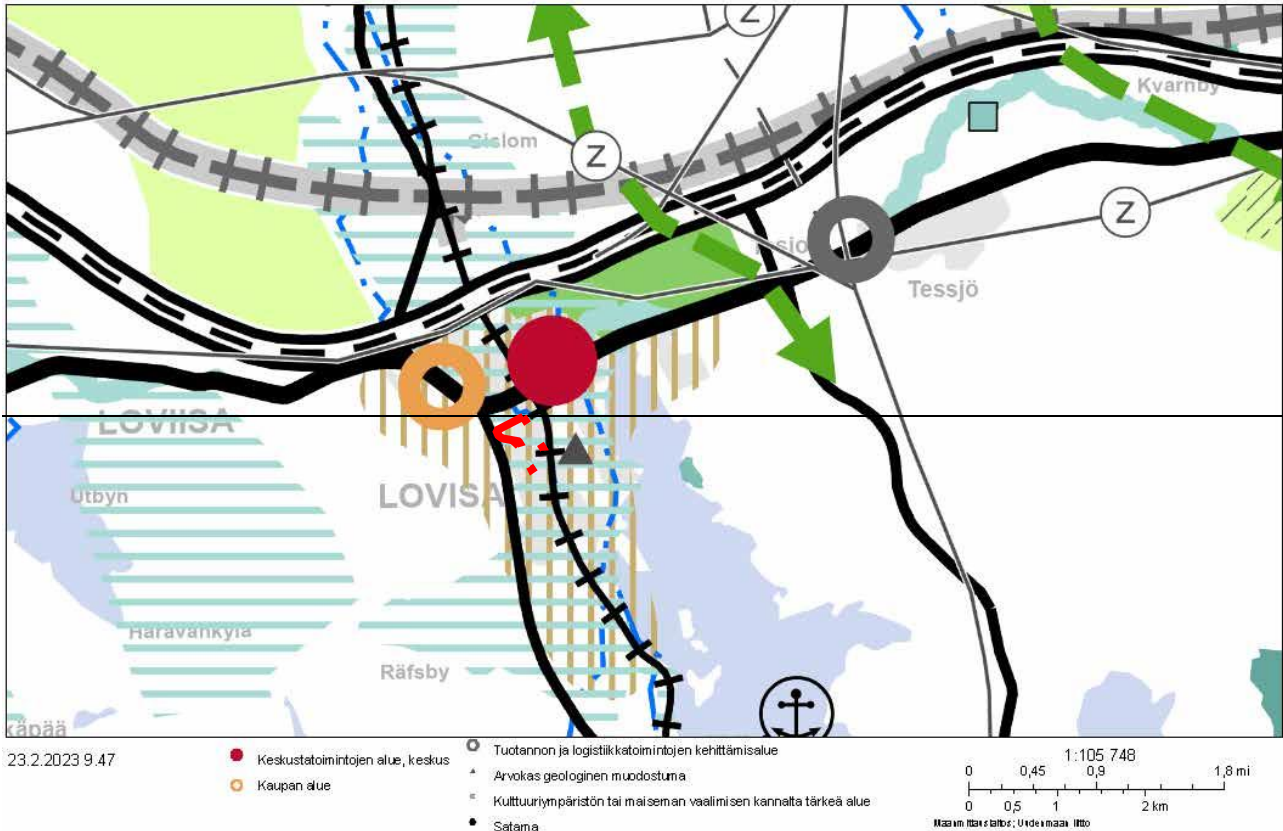
Observationer registrerade i Finlands Artdatacenter nära planområdet 20.2.2022.



### 3.2 Planeringssituation

#### Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan, som trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Området för centrumfunktioner i Lovisa ligger bredvid planområdet öster om banan. Planområdet är anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner.

*"På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden. Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden."*

*"Området ska utvecklas som koncentration för boende, arbetsplatser och närservice. Hur områdesanvändningen i koncentrationen utvecklas avgörs närmare i den mer detaljerade planeringen. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektivteras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet i centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönska så att miljöns särskilda värden beaktas. I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet ägnas åt områdets tillgänglighet med hållbara färdmedel och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla."*

Planområdet är en del av det omfattande kulturlandskapet vid Lovisaån och Lovisaåsen.

*"I utvecklingen av området ska man värna om och utnyttja miljöns särdrag. Landskapsområdet är en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainioimmat 2016). I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas."*

### Generalplan

För området har utarbetats en delgeneralplan, som godkänts 12.9.1987. Delgeneralplanen har inte fastställts. Planeringsområdet är anvisat som industriområde. Delgeneralplanen är inte aktuell till alla delar. Avsikten är att avlägsna industriverksamheten från grundvattenområdet.



#### TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asema-  
kaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi raken-  
taa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat  
virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.



#### INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak indu-  
stri- och lagerbruk. På området får dessutom byg-  
gas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt  
behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d.  
utrymmen och anläggningar.



### Detaljplan

För området gäller tre detaljplaner. Planen 434-BVII28A fastställdes 20.10.1962 och gäller för norra delen av planområdet. Området utgör huvudsakligen järnvägsområde (LR).

För södra delen av planändringsområdet gäller planen 434-BVII65, som fastställdes 28.11.1975. Området utgör huvudsakligen järnvägsområde (LR) och gatuområde.

Planen för den del av Smedjevägen som planerats norr om Vintergatan i planområdets västra del, 434-AM7-18, har fastställts 3.2.1988. På planområdet finns gata och en beteckning för skyddsgrönområde (EV).



### Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 28.12.2022.

### Baskarta

Baskartan granskas 2023 innan planförslaget läggs fram.

### Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

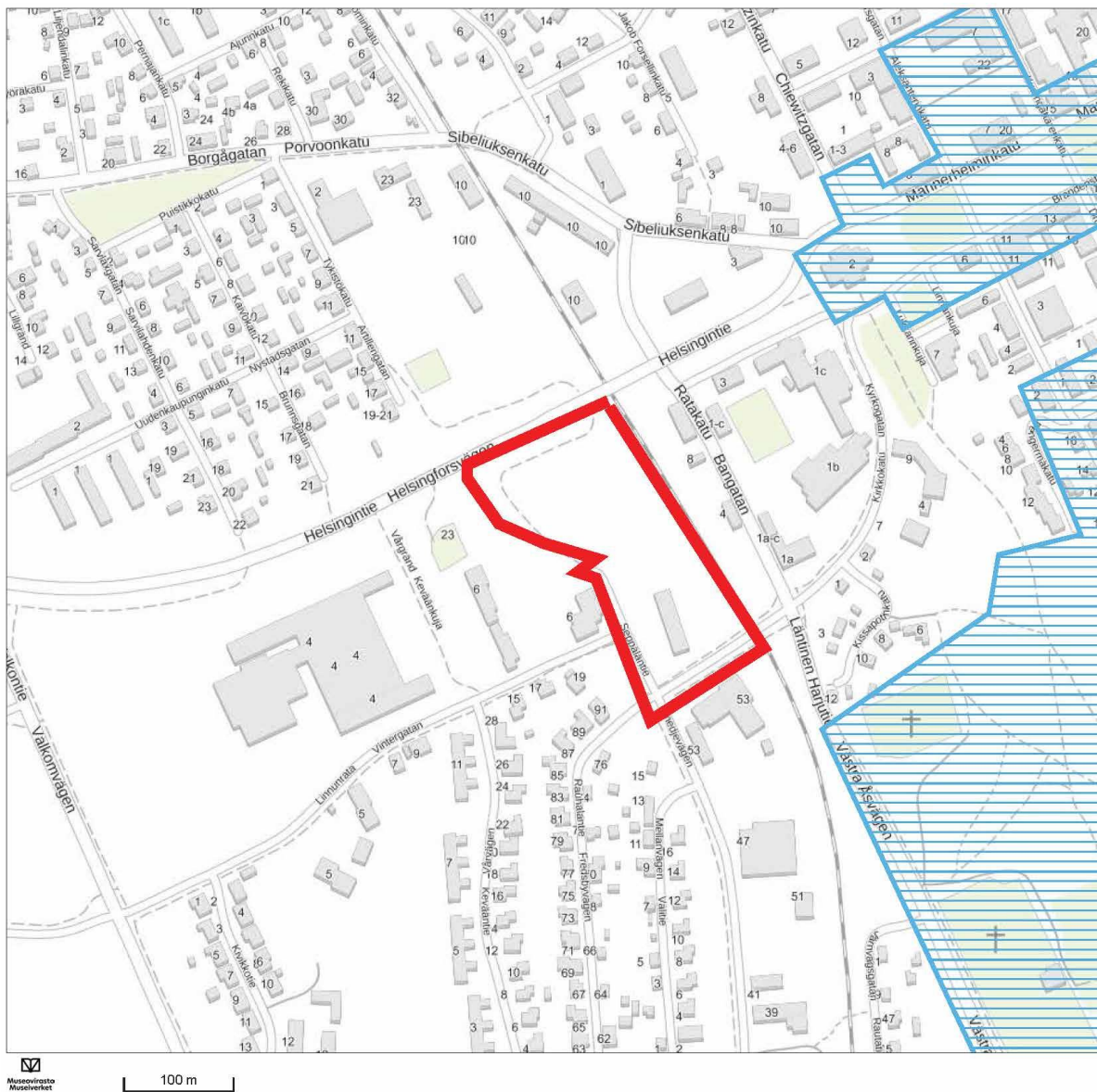
Se kapitel 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen.

- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden selvitys (Utredning av skadliga ämnen i marken på bangården i Lovisa). Golder Associates Oy, 2019
- Loviisan ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuustutkimus 2011 (Undersökning av föroreningen av marken vid Lovisa före detta lokstall och godsstation 2011)
- Loviisan veturihallin alue, Rauhalantie 80, tutkimusraportti (Lovisa lokhalls område, Fredsbyvägen 80, undersökningsrapport). WSP Oy, 2023
- Loviisan ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuustutkimus 2011 (Undersökning av föroreningen av marken vid Lovisa före detta lokstall och godsstation 2011)
- Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus (Säkerheten vid plankorsningar



- för skol- och busstransporter). Trafikverket, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelu suunnitelma (Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa), Sweco Ympäristö Oy, 2014
  - Pohjatutkimuksia rakennettavuusselvitys ELANNON VARASTO (Geoteknisk undersökning, bygghälsoutredning, ELANTOS LAGER), FCG Oy, 2009
  - Kemikaalilaitosten konsultointiväyhykkeet (Konsultationszoner för kemikalieanläggningar), Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, 1.7.2022
  - kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.

### Bygda kulturmiljöer av riksintresse, 2023



Bygda kulturmiljöer av riksintresse, 3.3.2023 (översättning)

*”Från planområdet ser man direkt till den byggda kulturmiljön av riksintresse Lovisa Esplanaden. Esplanaden delar in staden i två delar, i befästningsdelen och Nedre stan. Parkgatan västra del domineras av gatans slutpunkt, rödtegelkyrkan från senare hälften av 1800-talet.”*

Nedre stans byggda miljö av riksintresse sträcker sig cirka 100 meter fram till den gamla ortodoxa begravningsplatsen.

## 4 Behov av detaljplanering

Syftet med detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Helsingforsvägen och Fredsbyvägen och att förenhetliga stadsbilden. Målet är att i området placera tjänster som lämpar sig för en lättillgänglig plats, till exempel ett daghem. Områdets stadsbild kan förenhetligas med bostadsbyggande. Med planen möjliggörs ett utbud av bostäder i olika storlekar inom centrums verkningsområde.

I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att förbättra och förenhetliga stadsbilden. För den tjänsteinnehavare som ansvarar för stadsbilden ska beredas tillfälle att ge utlåtande om planer som berör allmänna områden, stadsbild och arkitektonisk planering av stadens byggnader. En separat fasadplan ska godkännas i bygglovsskedet.

### 4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lovisa stad, som äger hela planområdet, har tagit initiativet till planeringsstarten. Lovisa stad har beslutat placera ett nytt daghem på planområdet.

### 4.2 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Lovisa stad, nämnden för fostran och bildning
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa stads infrastrukturavdelning
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Loviisan Lämpö Oy (fjärrvärme)
- LPOnet Oy Ab
- Rosk'n Roll Oy Ab (avfallshantering)
- Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)

#### 4.2.1 Anhängiggörande

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022.

#### 4.2.2 Deltagande och växelverkan (Bilaga 1)

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 20.1–20.2.2023.

#### 4.2.3 Planutkastskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad godkände framläggningen av planutkastet 23.3.2023.

Det gjordes 29.3.2023 små preciseringar i antalet våningar i byggnaderna och i beteckningarna för skadliga ämnen i marken.

#### *Offentlig framläggning av planförslaget*

Under beredningen utarbetades ett planförslag, som fanns framlagt \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023.

#### *Växelvekan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden och åsikter*

Under den tid då planutkastet är framlagda begär man utlåtanden av myndigheter och intressenterna har möjlighet att framföra åsikter.

#### *Offentlig framläggning av plantutkast*

Förslaget till detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen \_\_. \_\_ – \_\_. \_\_. 2023.

#### *Växelvekan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar*

Under den tid då planförslaget är framlagt begär man utlåtanden från myndigheter och intressenterna har möjlighet att framställa anmärkningar.

### **4.3 Mål för detaljplanen**

Syftet med detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Helsingforsvägen och Fredsbyvägen. Planens centrala läge i stadsstrukturen och landskapet förutsätter att området används på ett mer aktivt sätt och att det uppnår en kvalitetsnivå som passar in i miljön. Tjänsterna behöver placeras i centrums omedelbara närhet både vad gäller stadsstrukturen och verksamheten, så att de blir lättillgängliga. Målet med planändringen är att göra det möjligt att bygga ett daghem i södra delen av området.

#### **4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet**

Områdets tomtexploatering anpassas till områdets övriga fastigheter. För området passar en exploatering på högst  $e=0,5$ , vilket kan genomföras med byggnader i två eller fyra våningar.

För daghemsbyggnaden behövs 2 100–2 500 m<sup>2</sup>-vy byggrätt. För området reserveras dessutom 1 900–2 300 m<sup>2</sup>-vy byggrätt för annan närservice. För daghemmets lekgård krävs lämpligt PLA-tomt område på cirka 3 300 m<sup>2</sup>.

För att få områdets utseende att överensstämma med läget kan man överväga bostadsbyggande som kompletterar miljön. Byggandet av bostäder snyggar upp området och ökar användarna av tjänsterna i centrum. På området kan man beroende på efterfrågan erbjuda större familjebostäder eller mindre bostäder som passar äldre personer. Mindre bostäder med hiss kräver byggande av flervåningshus med minst fyra våningar. På landskapsmässigt lämpliga platser kan byggnader med högst fyra våningar övervägas. Uppdelningen av kvartersområdet för bostäder i tre självständiga fastigheter skapar en kornighet som efterliknar skalan för rutnätsplaner.

#### **4.3.2 Rekreatiomsområde**

Planområdet ligger på en grönskorridor mellan rekreatiomsområdena på Kvarnåsen och Gråberg. Kontinuiteten av grönområdena bör ökas. Inget byggande kommer enligt planen att ske i de nuvarande rekreatiomsområdena. De grönskorridorer som är parallella med Helsingforsvägen och tågbanan förenar grönområdena. Områdets värde ökar genom att det parklika området som består av gamla träd bevaras som ett grönområde (VL-1). Rekreatiomsförbindelserna över banan behöver förbättras.

## **5 Planens struktur**

Genom ändringen av detaljplan har området för järnvägstrafik (LR) ändrats till ett kvartersområde för närservice (PLA) där boende är tillåtet. Norra delen ändras till ett kvartersområde för bostadshus (A1).

Byggnaderna i bostadskvartersområdet (A1) har anvisats våningstalet 4 på det område som gränsar mot Helsingforsvägen och banan och i övrigt våningstalet 2. Byggnadsmassor med fyra våningar bidrar till att gårdsområdet skyddas mot buller. Tomtindelningen är delvis bindande.



Trafikmässigt är planområdet kopplat till Fredsbyvägen och Smedjevägen. För att kunna bygga ett bostadskvarter i norra delen krävs det att en kort gränd anläggs i mitten av området. I den gällande planen väster om planområdet finns det en gatuförbindelse från Smedjevägen till Helsingforsvägen. Om bostäderna genomförs som flera separata fastigheter, inrättas servitut för bostadsanslutningarna via parkeringsplatserna.

På VL-1-området får man placera dagvattenkonstruktioner. Det skogbevuxna skyddsgrönområdet (EV) i nordvästra delen av planändringsområdet har anvisats som närrekreationsområde (VL-1).

Leder för lätt trafik har anvisats på riktgivande platser. Vid placeringen av lederna för lätt trafik kan man ta omständigheterna i beaktande och anlägga passager till fastigheterna på lämpliga platser.

I planen finns allmänna bestämmelser bland annat om buller, byggnadssätt och avledning av dagvatten. Man har anvisat bilplatser för området enligt följande: *för kvartersområdet för bostadshus (A1) 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>-vy och för kvartersområdet för närservice (PLA) 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>-vy.*

### 5.1.1 Dimensionering

Exploateringen av området följer exploateringen på omgivande fastigheter. Byggrätten för kvartersområdet för bostadshus (A1) har anvisats med exploateringstalet  $e=0,50$ . Tomtindelningen är inte bindande. I området kan finnas tre fastigheter med en våningsyta på 1 200 m<sup>2</sup>. Storleken på fastighetsprojekten minskar, men det är mer sannolikt att de genomförs. Byggrätten för kvartersområdet för närservice (PLA) har anvisats med exploateringstalet  $e=0,50$ .

Områdesreservering	Areal	Exploateringstal	Byggrätt
A1	0,66 ha	$e=0,50$	3 300 m <sup>2</sup> -vy
PLA	0,88 ha	$e=0,50$	4 425 m <sup>2</sup> -vy
VL-1	0,88 ha		

Hela planområdet sammanlagt 3,15 ha

## 5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

I de allmänna bestämmelserna står följande om bullerskydd: *I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att förbättra och förenhetliga stadsbilden. Tekniska anläggningar, staket och avfallsbehållare samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska planeras och genomföras på ett högklassigt sätt och på ett naturligt sätt passa in i miljön. För den tjänsteinnehavare som ansvarar för stadsbilden ska beredas tillfälle att ge utlåtande om planer som berör allmänna områden, stadsbild och arkitektonisk planering av stadens byggnader. En separat fasadplan ska godkännas i bygglovsskedet. På kvartersområden som tillåter bostadsbruk är det utöver det huvudsakliga användningsmålet tillåtet att placera småskalig företagsverksamhet som inte stör användningen av området för boende.*

*I kvarter 792 ska ytterväggarnas och fönstrens ljudisolering mot trafikbuller i nya bostadshus vara minst 25 decibel i rum som används för sömn eller vila. I kvarter 972 ska användningen av gårdsområdena planeras så att det för utomhusvistelse kan anvisas minst 150 m<sup>2</sup> utomhusvistelseplats tomvis eller 10 m<sup>2</sup> utomhusvistelseplats bostadsvis som får skydd av byggnader eller konstruktioner och där bullernivån från trafiken är under 55 dB(A) på dagen och under 50 dB(A) på natten.*

Om bullernivån vid bostadens fasad i kvartersområdet A1 överskrider en medelljudnivå på 55 dB (LAeq) dagtid ska bostaden delvis öppna sig mot en fasad där riktvärdena underskrids. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att tillufts- och frånluftsöppningarna för ventilationen riktas i bullerfri riktning.

Byggnadssättet styrs genom planändringen på följande sätt för att området ska bli enhetligt: *På området ska kvartervis iakttas ett enhetligt byggsätt och en enhetlig färgsättning.*

I dagvattenbestämmelserna står det: *dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering och fördröjning av vattnet, och lösningarna ska uppvisas i samband med bygglovet till exempel i situationsplanen. Dagvattenberäkningar ska uppvisas. Där dagvatten inte kan avledas ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. På VL-1-området får placeras konstruktioner för hantering av dagvatten.*

För att kunna stöda byggandet av planeringsområdet och utnyttja dess goda läge har planen en allmän bestämmelse som gäller företagsverksamhet: *På kvarterksområden som tillåter bostadsbruk är det utöver det huvudsakliga användningsmålet tillåtet att placera småskalig företagsverksamhet som inte stör användningen av området för boende.*

- *I Lovisa stads markanvändningspolitiska strategiprogram kommer man att ta hänsyn till tryggheten av grundvattenområdena genom att styra bland annat parker, grön- och rekreationsområden och bostadsbyggande till grundvattenområdena.*

Man undviker att planlägga industri- och lagerområden för grundvattenområdena och omvandlar i den mån det är möjligt gamla industriområden till bostads- och rekreationsområden.

- *I planbestämmelserna beaktas det faktum att området ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen eller lämpligt för vattenförsörjning. I planbestämmelserna ges bland annat anvisningar om hur dagvattnet ska avledas. Grundvattennivån, vattnets kvalitet och mängd ska beaktas i grunderna och hanteringen av dagvatten.*
- *Det ges bestämmelser om placeringen av bränslebehållare, om tomtavlopp, avloppsvattenlösningar och om tillräckliga skyddsnivåer.*

Grundvattenområdet begränsar användningen av oljeuppvärmning och jordvärme på planområdet.

- *Överexploatering och marktäckning leder i värsta fall till att grundvattnet minskar. Nuvarande planbestämmelser som syftar till att skydda grundvattnet kan preciseras och kompletteras från fall till fall. Till exempel kan man vid väg- och gatuprojekt i planbestämmelserna förutsätta konstruktioner som skyddar grundvattnet vid väg- och gatuprojekt.*

Vid järnvägen reserveras utrymme för konstruktioner som skyddar grundvattnet.

### 5.3 Planens konsekvenser

Planändringen förbättrar aktualiteten i områdets detaljplan och svarar mot områdets planläggningsbehov genom att möjliggöra närtjänster av olika slag och göra det möjligt att bygga området för boende. Planområdet kompletterar tätortsstrukturen i Lovisa centrum och förenhetligar stadsbilden vid bangården.

Den byggrätt som planeras för området stämmer överens med exploateringen på de närliggande fastigheterna. Planen gör det möjligt att bygga ett daghem för centrum. Området förbereds också för annat servicebyggande. Norra delen av området gör det möjligt att bygga en, två eller tre bostadsfastigheter. Tomtexploateringen är  $e=0,5$  och gör det möjligt att bygga radhus med två våningar eller flervåningshus med fyra våningar och hiss.

#### 5.3.1 Konsekvenser för näringsgrenar

Placering av tjänster och boende i närheten av centrum stöder näringslivet i närmiljön. Planen gör det möjligt att öka utbudet på bostäder av olika storlekar inom verkningsområdet för centrum. Moderna dagliga tjänster och ett mångsidigt bostadsutbud gör Lovisa mer attraktivt och främjar tillgången på kompetent personal.

### 5.3.2 Stads- och landskapsbild

För tillfället är området ett lagringsfält som ser tillfälligt ut. Stadsbilden förenhetligas med byggnader och vårdade gårdsområden. Åsen och kyrkan, som är viktiga för landskapet i området, bevarar sin dominerande ställning. Servicebyggnaderna på planområdet är stadsbildsmässigt kopplade till koncentrationen av skolcentrum. Genom att placera ett närrekreationsområde mellan Helsingforsvägen och bostadsområdet minskas olägenheterna från trafiken. Gårdsområdet blir mer skyddat genom att man möjliggör uppförande av högre byggnader med fyra våningar på norra och östra sidan av kvarteret. Riktningen av bostadsbyggnadernas takåsar styrs så att de är parallella med gatorna. Bostadsbyggnaderna kan planeras på ett varierande sätt och anpassas till rutplansstrukturen i centrum och Nystaden.

### 5.3.3 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp, men lågt och tätt byggande möjliggör träkonstruktioner. Den trädbevuxna delen av planområdet omfattas inte av byggandet. Planen främjar användningen av förnybar energi, såvitt solenergi eller fjärrvärme som producerats med förnybar energi används på området. I kvartersområdet för bostadsbyggnader anges i huvudritningarna till bygglovets reserveringar för solpaneler vars yta utgör 12,5 procent av våningsytan. Det krävs inte solpaneler för att bygglov ska beviljas.

Området ligger nära goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser, så klimatpåverkan är mindre än på områden som ligger längre borta från trafikförbindelserna och den befintliga infrastrukturen. Planlösningen bidrar också till att hållbara alternativ för att röra sig, såsom gång, cykling och kollektivtrafik, gynnas på området.

### 5.3.4 Naturmiljö

Det område som reserveras för byggande är inte område i naturtillstånd. Ett skogsområde i naturtillstånd anvisas som närrekreationsskog. De hotade naturtyperna på området kartläggs sommaren 2023. Utgående från kartläggningen och utlåtandet beslutar man om det finns behov av en eventuell naturtypsutredning och hur omfattande denna i så fall ska vara.

Belastningen på klimatet minskas då samhällsstrukturen kompletteras genom att planlägga tätortsfunktioner inom verkningsområdet för centrum. Planen tar hänsyn till dagvattnet genom planbestämmelser. Planen har positiva konsekvenser för naturmiljön, eftersom den gällande plansituationen skulle tillåta trafik- eller industribyggande på området. Den djupa fåran i områdets nordvästra kant är förmodligen inte ett naturligt litet vattendrag, utan en sänka som uppstått i kanten av utfyllnaden på bangården. Man har låtit sänkan stå kvar för att öka miljöns mångfald i närrekreationsområdet (VL-1).

### 5.3.5 Relation till landskapsplanen

Planen följer den gällande landskapsplanen. Planen följer landskapsplanens mål om att komplettera samhällsstrukturen. De områden i planen som ska byggas minskar inte rekreationsområdena.

### 5.3.6 Relation till generalplanen

Delgeneralplanen för området är inte aktuell. Delgeneralplanen har inte vunnit laga kraft. I generalplanens industribeteckning tar man inte hänsyn till de krav som grundvattenområdet ställer. Planändringen avviker från den delgeneralplan som godkändes för området 1988.

Till den del som området saknar en generalplan med rättsverkningar ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i markanvändnings- och bygglagen).



<b>När en generalplan utarbetas ska man beakta:</b>	<b>Detaljplan</b>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	<p>Området ligger i mitten av Lovisas stadsstruktur. Placeringen av tjänster nära bostäder förenhetligar samhällsstrukturen. Vid bebyggandet av området utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen och kommunaltekniken.</p> <p>Bebyggandet av området är ekologiskt hållbart, eftersom de områden som ska byggas inte är i naturtillstånd.</p>
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	<p>Området byggs så att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och användningen av tjänster i centrum främjas. Daghemsverksamheten placeras på ett naturligt sätt nära arbetsplatserna och längs de dagliga rutterna.</p>
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	<p>Tjänsterna i området är lättillgängliga för alla trafikformer. Det finns enkla förbindelser till närliggande och regionala rekreatiomsområden.</p>
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	<p>Området ligger i knutpunkten för kollektivtrafik. Flera lättrafikleder korsar området. Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät. På området finns fjärrvärmeledningar, och på området beaktas behovet av nya förgreningar.</p> <p>Vid utarbetandet av planen har man speciellt beaktat att dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt, vilket även minskar belastningen av områdets avloppsnät.</p>
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	<p>Vid avlägsnandet av skadliga ämnen beaktas säkerheten för boende, tjänster och grundvatten.</p> <p>Tillgången på bostäder för personer i olika åldrar främjas med att möjliggöra bostäder med hiss.</p>
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	<p>Om detaljplanen genomförs förbättras verksamhetsbetingelserna för näringslivet. Tillgången på kompetent personal främjas bland annat av att kommunala daghemstjänster placeras nära centrum och arbetsplatser.</p>
7) att miljöolägenheterna minskas	<p>Trafiken minskar då närtjänsterna finns nära bostäder och arbetsplatser.</p> <p>Dalens terrängprofil ökar mängden dagvatten. Olägenheter som orsakas av regnvatten</p>

	förebyggs bland annat genom att dagvattnet fördröjs och infiltreras.  De krav som grundvattenområdet ställer beaktas.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att förbättra och förenhetliga stadsbilden. Byggandet sker på ett bearbetat lagringsfält. Området med gamla träd har viktiga naturvärden, och det bevaras som närrekreationsområde.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</i>	De delar av planområdet som lämpar sig bäst för rekreation bevaras i rekreationsbruk.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Planområdet ägs i sin helhet av Lovisa stad. Planändringen stöder stadens mål.

## 5.4 Störande faktorer i miljön

Trafikbullret från Helsingforsvägen nordväster om området påverkar norra delen av området. Bullret kan minskas med hastighetsbegränsningar, bullerhinder eller genom att göra körbanan smalare.

Bullret från godstrafiken på järnvägen varierar. Ett ljudisoleringskrav ställs för konstruktionerna i byggnaderna. Vid banan kommer ett skyddsområde att hållas obebyggt för att möjliggöra lösningar för att skydda grundvattnet. I byggnadsplaneringen beaktas den vibration som järnvägstrafiken orsakar.

Loval Oy är en tillståndsanläggning som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket. Anläggningen omges av en skyddszon som sträcker sig 500 meter från fastighetsgränsen. Vid olyckor ska man inom konsultationsområdet i första hand ta skydd inomhus. Inom konsultationszonen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att daghemmet regelbundet övar skyddssituationer.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att marken saneras. Föroreningen av marken på området har undersökts 2019 och 2023. I norra delen av området finns halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena. De skadliga ämnenas läge har avgränsats med sju provtagningspunkter. Jorden behöver bytas ut på ett område som är ungefär 1 700 m<sup>2</sup> stort. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena har inte upptäckts på servicetomten för daghemmet.

## 6 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft är det möjligt att bygga planområdets södra ända. Fjärrvärmeledningarna och övrig kommunalteknik finns vid Fredsbygatan. Bruksvattensystemets kapacitet behöver granskas före byggandet.

De mätningar av markens föroreningsgrad som krävs för planläggningen har gjorts. För att kunna inleda byggandet av daghemmet 2024 behöver man börja planera hur jorden ska behandlas och inleda ansökningsprocessen av tillstånd.

På daghemstomten finns avfall som grävts ner i jorden. Avfall i marken omfattas av avfallslagen. Bland detta avfall finns bland annat trä. Den lagerbyggnad som finns i området behöver rivas innan marken i norra delen saneras.

För att norra delen av området ska kunna genomföras krävs det att marken saneras och att en kort gränd och kommunalteknik anläggs. Innan gränden byggs ska arrangemangen för dagvattenhanteringen utredas.

### 6.1 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av hur planområdet genomförs.

Lovisa 6.3.2023

Klaus Seppänen, planerare