



Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4, NEDRESTADEN, DEL AV KVARTER 418



### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/> under hela beredningstiden.

Lovisa 22.5.2023

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

**DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

**UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN****1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND**

Till planeringsområdet hör fastighet 434-4-78-417. Planeringsområdet är beläget vid Tullbron cirka 1,5 kilometer söderut från stadens centrum och är i nuläget obebyggt då den tidigare byggnaden på fastigheten har rivits. Området gränsar i väster mot Skepparegatan och Skepparegränd, i norr mot Tullbron och i öster och söder mot byggda bostadshus. Planläggningsområdet är en del av ett större område vid Tullbron som är i behov av uppdatering av detaljplan. Orsaken till att detta område planläggs separat är dels att fastighetsägarens önskemål för fastighetens utveckling inte nämnvärt påverkar det omgivande områdets planläggningsmöjligheter och dels att planläggningen av hela Tullbronsområdet förväntas bli en längre planläggningsprocess där flera frågor som inte direkt berör denna fastighet ska lösas. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.06.2023.

**MÅLET MED PLANERINGEN**

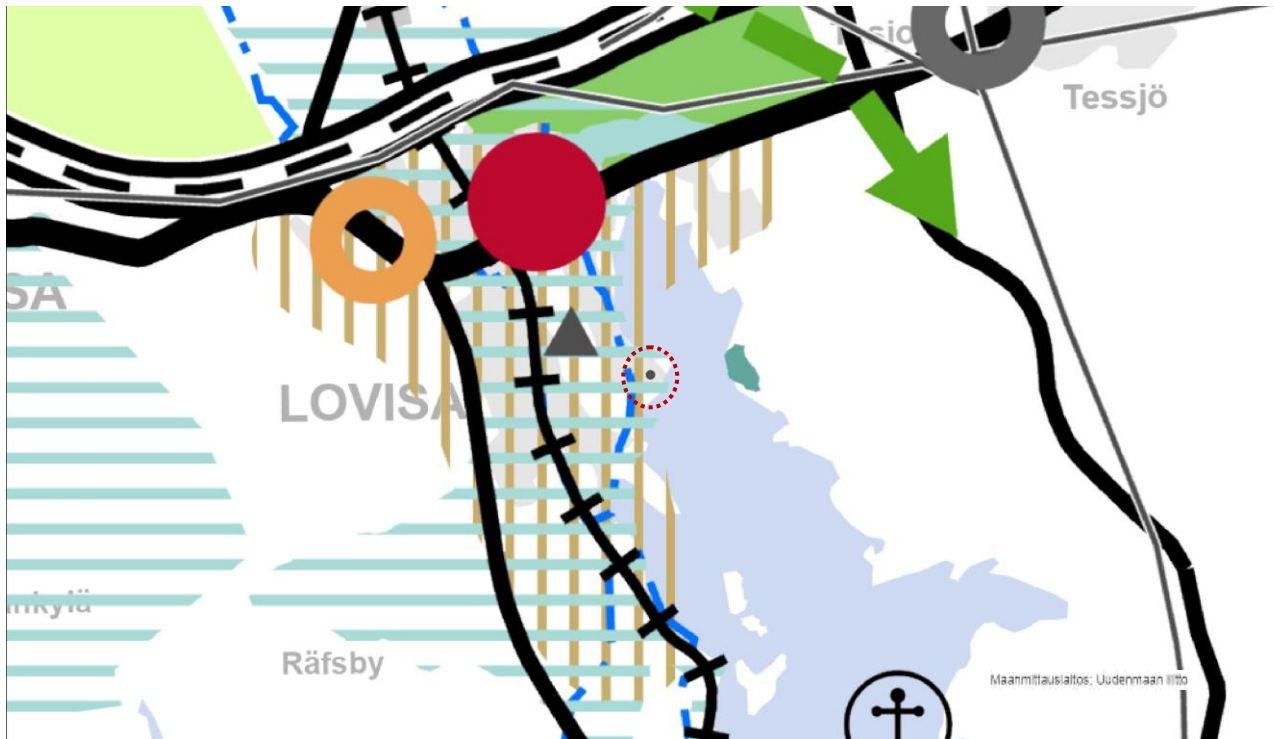
Syftet med planen är granska förutsättningarna för utveckling av boendeområdet på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Områdets miljövärden består till stor del av omgivande gamla byggnadsbestånd och parkliknade trädgårdar. Målet är att ny bebyggelse förenhetligar samhällsstrukturen samt att tidigare byggnadsrätt och byggnadsstil ses över för att anpassas till det omgivande äldre byggnadsbeståndet.

**3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER****Allmänt**

Planeringsområdet är cirka 3 000 m<sup>2</sup> stort och ägs av företaget Capstan Limited. Planeringsområdet består i nuläget av en obebyggd tomt. Området gränsar i väster mot Skepparegatan och Skepparegränd, i norr mot Tullbron, i öster och söder gränsar området mot byggda bostadshus.

### Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.



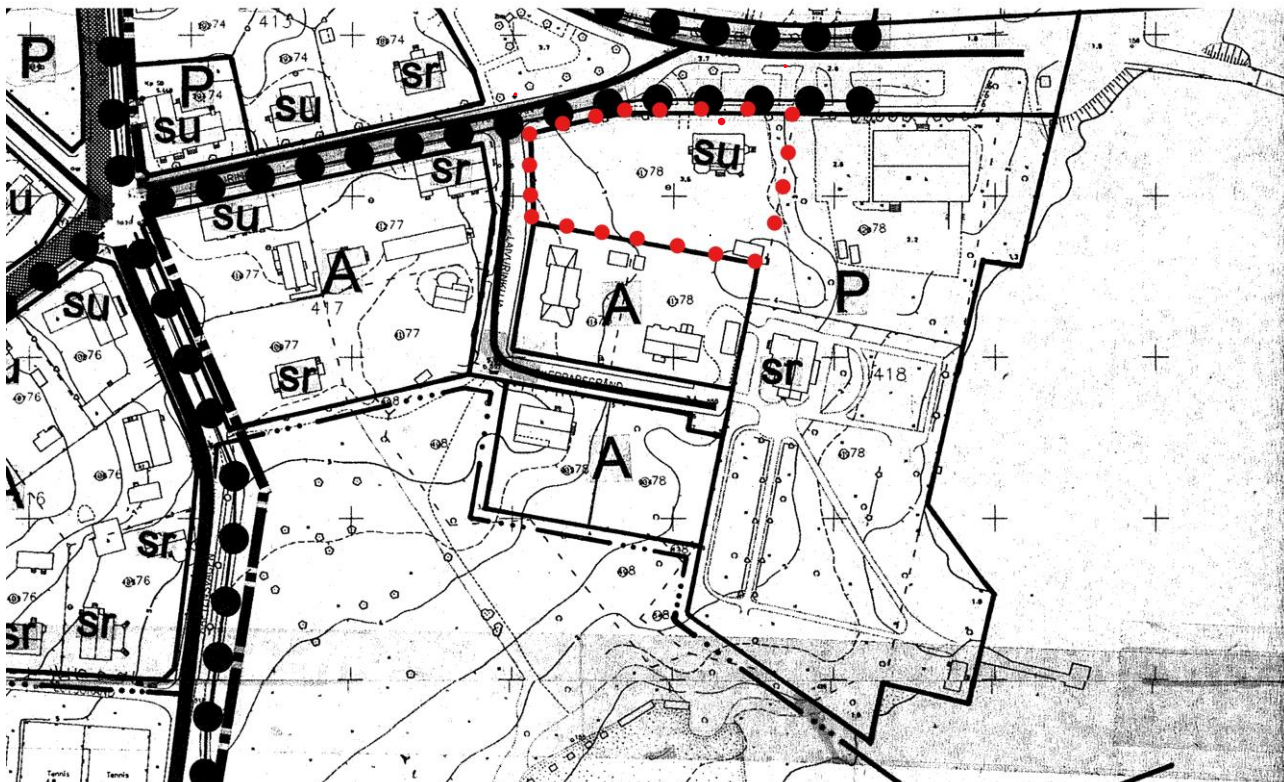
Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, Kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen

### Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området och den rivna byggnaden har i huvudsak anvisats som byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd. Byggnaden får inte rivras utan byggnadsnämndens tillstånd och motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparaitionsbyggnande ska för områdets helhet karakteristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar.  
(su).



#### Allmän bestämmelse:

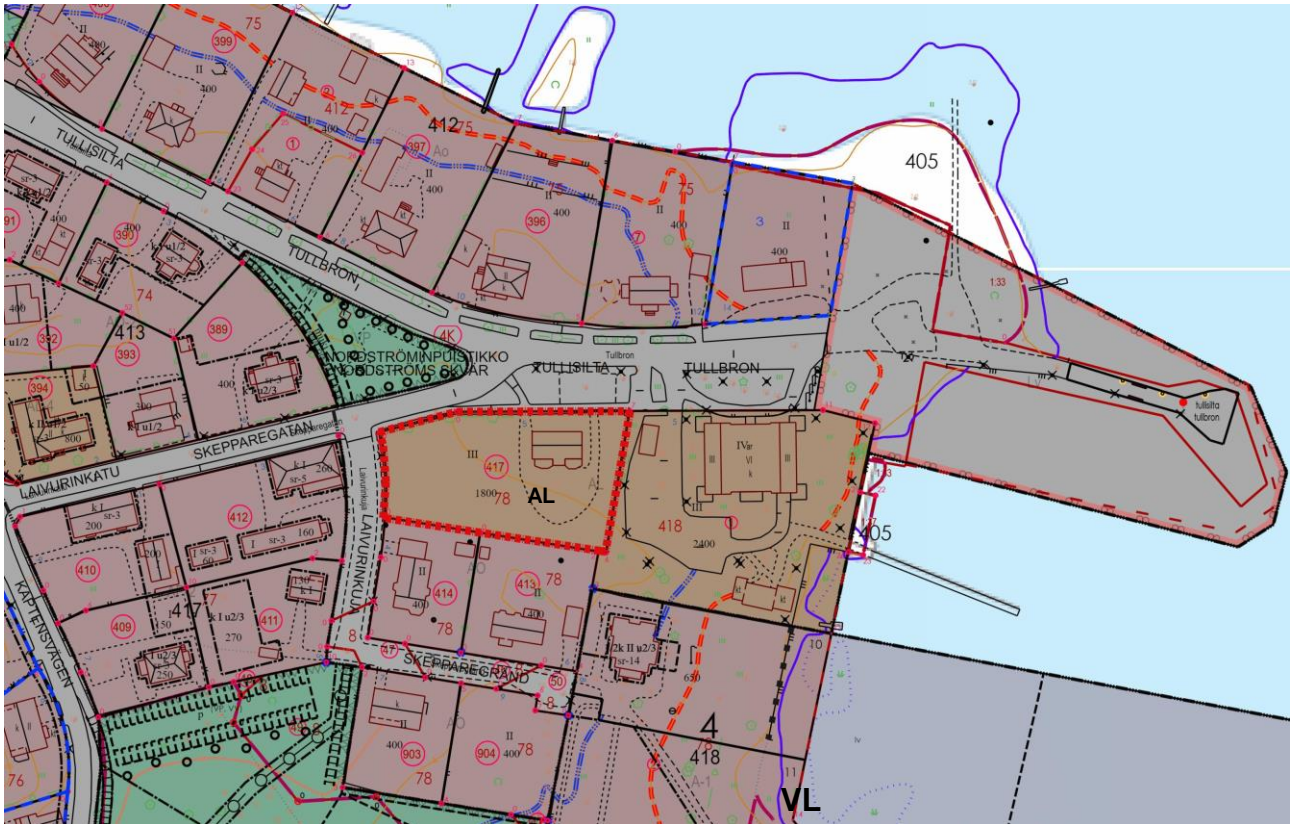
På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggnandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, stängsel och andra konstruktioner på tomterna som också byggande, upplysande och utrustande av gator, parker och övriga allmänna områden. Till detaljplanerna skall anslutas behövliga bestämmelser angående detta.

Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas helhetsvärde. Miljöns värdefulla drag och den historiska bakgrunden skall beaktas vid byggandet av hus, konstruktioner samt gator, parker och övriga allmänna områden.



## Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 15.10.1965.



AL Kvartersområde för affärsbyggnader.

## Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen, Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus (*Fastighetsbesiktning i nedre staden i Lovisa*), lärdomsprov, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdel 3 och 4*), Museiverkets byggnadshistoriska avdelning, 1977

## DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### 4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden.
- Lovisa kultur- och miljööreelse r.f.

### 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

#### Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.06.2023 §104

#### Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

Målsatt tidtabell: sommaren 2023

#### Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 14 dagars tid. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska skickas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat in sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: hösten 2023

### Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell:

vintern 2024

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi  
tfn 019 555 555  
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur  
PB 77  
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

e-post: [fornamn.efternamn@loviisa.fi](mailto:fornamn.efternamn@loviisa.fi)

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11

Lotta Qvis  
planläggningsarkitekt

tfn 040 555 0455

Marko Luukkonen  
chef för stadsplaneringsavdelningen

tfn 0440 555 403