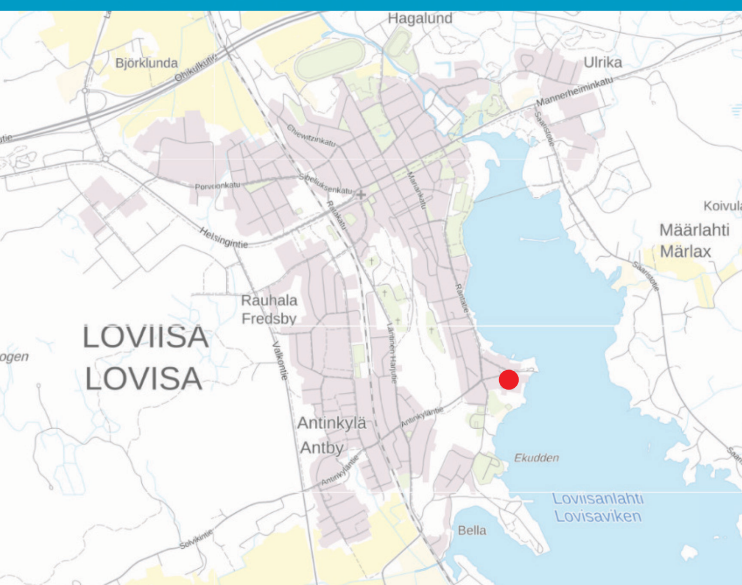


*ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4,
NEDRESTADEN, DEL AV KVARTER 418,
SKEPPAREGATAN 5*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Skepparegatan 5
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	4 Nedrestaden
Kvarter:	Del av kvarter 418
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	4-16
Dnr:	648/10.02.03/2023

Detaljplanebeskrivningen gäller för 5.12.2024 daterad detaljplaneenkarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Nedrestaden söder om Lovisa centrum, cirka 1,5 kilometer från torget. Området gränsar till Tullbron, Skepparegatan, Skepparegränd och fastigheterna 434-4-78-414, 434-4-78-413 och 434-4-418-1.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 4, Nedrestaden, del av kvarter 418. Planändringen innefattar en fastighet, 434-4-78-417.

Syftet med planen är granska förutsättningarna för utveckling av boend området 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 kunna anpassa nybyggen till det omgivande äldre byggnadsbeståndet.

Planläggningsområdet är en del av ett större område vid Tullbron som är i behov av uppdatering av detaljplan. Orsaken till att detta område planläggs skilt är delvis på grund av att fastighetsägarens önskemål för fastighetens utveckling inte nämnvärt påverkar omgivande områdets planläggningsmöjligheter. Samtidigt förväntas planläggningen av hela Tullbroområdet att bli en längre planläggningsprocess där flera frågor som inte direkt berör denna fastighet ska lösas.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över handlingar som berör planen	3
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångsläge	4
3.1	Förhållanden i planeringsområdet	4
3.2	Allmän beskrivning av området	4
3.3	Planeringssituation	9
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	11
4.1	Behov av detaljplanering	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.4	Mål för detaljplanen	11
5	Beskrivning av detaljplanen	12
5.1	Planens struktur	12
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	12
5.3	Planens konsekvenser	13

5.4	Störande faktorer i miljön	13
5.5	Förhållande till generalplanen.....	13
6	Genomförande av detaljplanen.....	14
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	14
6.2	Uppföljning av genomförandet	14

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

1.6 Förteckning över handlingar som berör planen

- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus (*Syn av skicket för Nedrestaden i Lovisa*), lärdomsprov, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdelarna 3 och 4*), Museiverkets avdelning för byggnadshistoria, 1977

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 15.6.2023 § 104

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 7–21.7.2023

Framläggningen av planförslaget behandlad av NLIN 29.8.2024 § 123.

Planförslaget framlagt 20.9–21.10.2024

Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar godkändes genom NLIN beslut 28.11.2024 § 165.

Godkännande av planen NLIN 30.01.2025 § 10, planen har vunnit laga kraft, vilket har kungjorts 18.4.2025.

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för småhus. Till planeringsområdet har anvisats två byggplatser för två tomter. Byggrätterna har anvisats som separata tal för varje byggplats. Byggrätterna för bostadshus och ekonomibyggnad är separerade. Plankartans bestämmelser är utgjorda för att bland annat trygga områdets karaktärsdrag.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Förhållanden i planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads detaljplaneområde. Området gränsar till Skepparegatan, Skepparegränd, Tullbron samt fastigheterna 434-4-78-414, 434-4-78-413 och 434-4-418-1. Planeringsområdet är privat ägt.

3.2 Allmän beskrivning av området

På omgivande del av Tullbroområdet finns ett stort antal villor från 1920–1930-talen med parkliknande tomter samt ett byggnadsbestånd från slutet av 1800-talet. På Tullbroområdet kan man hitta drag av Jung & Bomanssons plan från år 1918, som avspeglas speciellt i områdets parklika karaktär och byggnader i villastil.

Med undantag av ett flervåningshus är alla omgivande byggnader egnahemshus.



Egnahemshus längs Tullbron.



Till vänster: Vy längs Skepparegatan mot Tullbron. Planeringsområdet är direkt efter vita huset till höger, trädraden hör till planeringsområdet. Till höger: Bilder på grindar från näromgivningen.

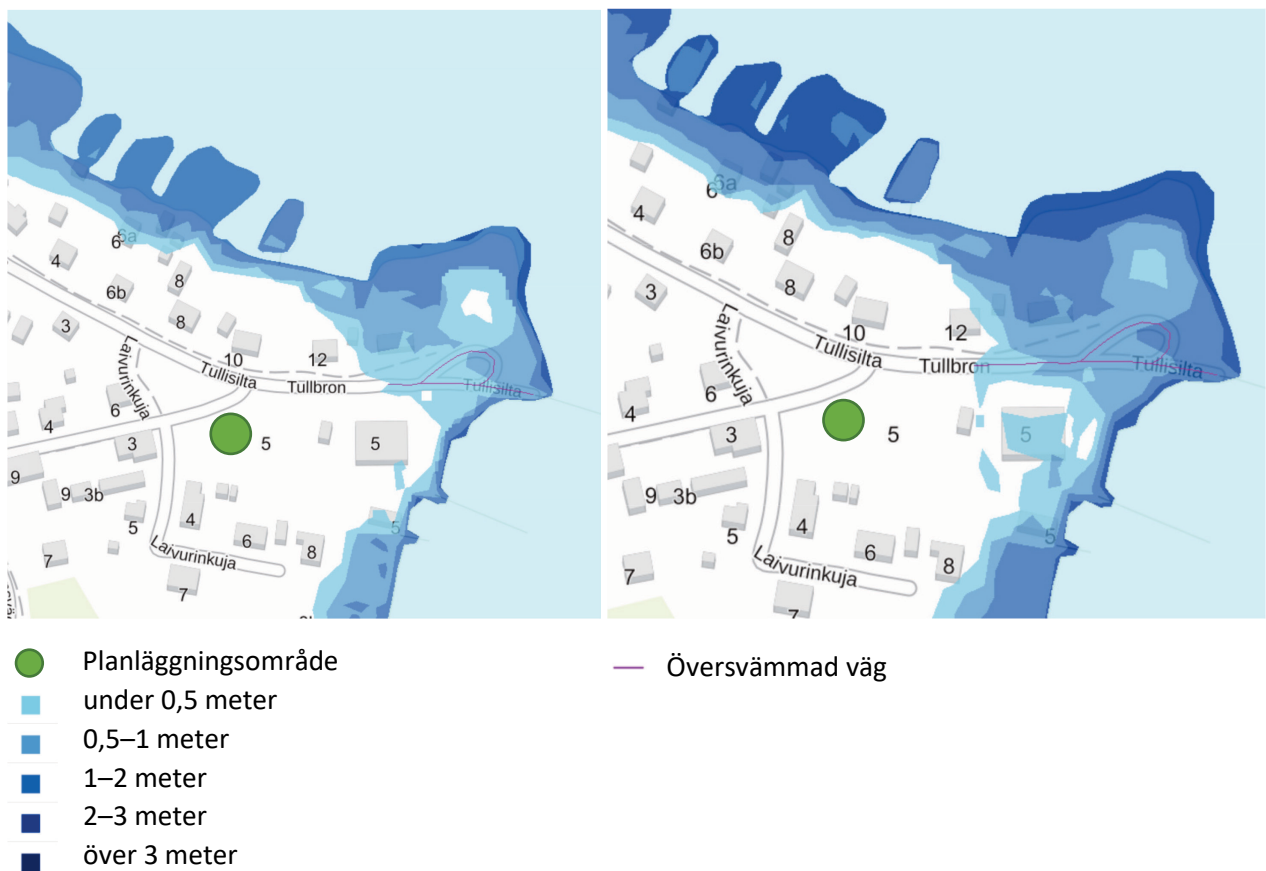
3.2.1 Natur och miljö

Planeringsområdet ligger i närheten av Lovisavikens strand. Områdets landskap och naturmiljö har i hög grad påverkats av närheten till havet. På grund av närheten till havet är klimatet på området fuktigt och vintrarna är på grund av Lovisas östliga läge kalla och snörika.

Kvarnåsen reser sig på västra sidan av planeringsområdet och på den östra sidan ligger Lovisaviken. Planeringsområdet ligger således mellan två dominerande landskapselement som båda kan ses från planeringsområdet och längs Skepparegatan.

Området ger ett mycket parkliknande allmänt intryck, eftersom tomterna är stora, frodiga och trädgårdslänkande. Planeringsområdets parkliknande intryck framhävs av en rad parklindar, som avgränsar Tullbron från leden för lätt trafik.

Planeringsområdet är rätt låglänt och sluttar mot havsstränderna. Området är 4 meter ovan om havsytan och är utanför beräknade riskområdet för översvämningar från havet.



Bilden till vänster visar havsöversvämningsrisken 1/100 år och bilden till höger 1/1000 år. Även om området är låglänt och nära vattnet är planläggningsområdet helt utanför beräknade översvämningsriskområden. Källa:

https://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea. Nerladdat 13.10.2023.



Planeringsområdet är lite på 100 meter från Kvarnåsens grundvattenområde av klass 2.

Berggrunden i Lovisa stad består huvudsakligen av granit och mestadels av rapakivi-sten. Jordmånen på Tullbroområdet betecknas på jordmånskarta 1:20 000 till finsand. Noggrannare jordmånskarta finns inte tillgänglig, därav kan exempelvis lera förekomma i det djupare jordmånslagret. Jordmånen är gynnsam för växtligheten, eftersom näring och vatten finns i tillräcklig utsträckning.

Området finns nära Kvarnåsens grundvattenområde av klass 2, men utanför grundvattenområdet.

Planläggningsområdet gränsar till den tidigare segelföreningens tomt, men båda tomterna var bebyggda och båtarna sköttes troligen på strandsidan av Segelföreningens paviljong. I och med att planläggningsområdet var bebyggt, är det också osannolikt att restmaterial skulle ha dumpats eller grävts ner nära gränsen till planeringsområdet.

3.2.2 Byggd miljö



Vy längs Skepparegatan. Trädraden till vänster hör till planeringsområdet.



Till vänster: Bild på parken norr om planeringsområdet. Till höger: två bilder på de närmsta grannhusen längs Skeppargatan.

Planeringsområdets näromgivning är alltigenom byggd miljö. Området ger ett parkliknande allmänt intryck som kompletteras av ett byggnadsbestånd i villastil med trädgårdsliknande tomter. Planeringsområdet hör till Nedre stans byggda kulturmiljö av riksintresse¹.

¹ https://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519



landmärke för omgivningen.

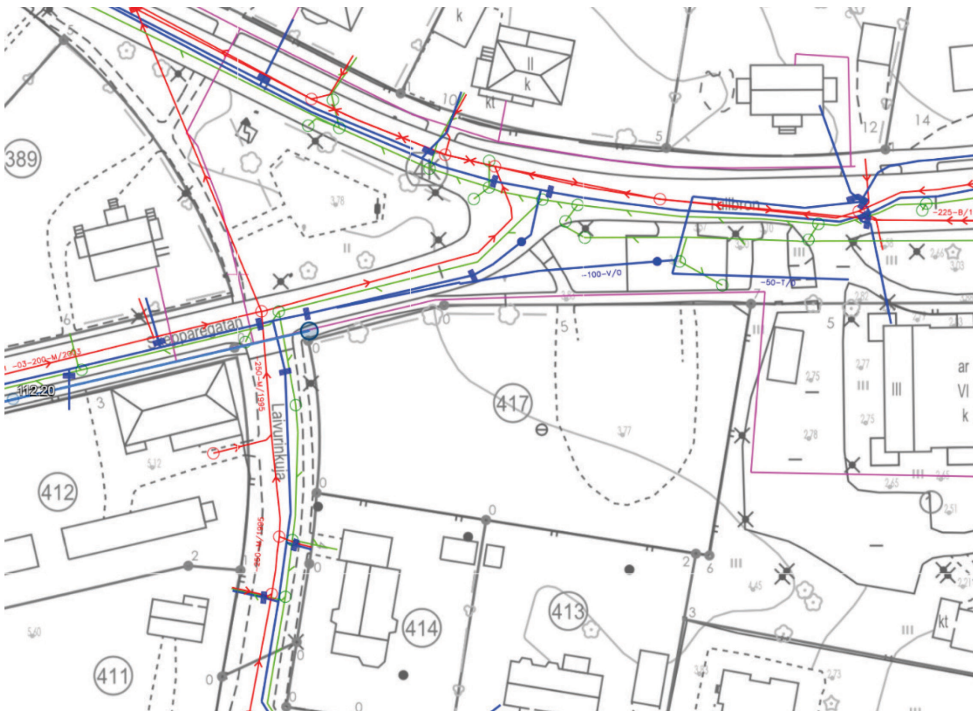
Planeringsområdet och närområdet hör till den täta samhällsstrukturen i Nedrestaden i Lovisa och utgör således till största delen byggd miljö.

Byggnadsbeståndet på planeringsområdets närområde utgörs allmänt av tvåvåningshus och villor med undantag av ett fyrvåningshus. På planeringsområdet har tidigare stått en större träbyggnad, i stil med trähusen i dess näromgivning, men området är nu obebyggt. Kvar på planeringsområdet finns grundstenar, ett större antal fruktträd, trädgårdsbuskar, en ståtlig trädrad intill Skepparegatan och rester från en inhägnad, exempelvis stenpelare för porten vid gamla infarten.

Längorna av 1920- och 1930-talsvillor på Tullbroområdet med sina parkliknande tomter är speciella därför att de har bevarats enhetliga och är allmänt taget i gott skick. Flervåningshuset från år 1965, som byggts om totalt, skiljer sig från sin omgivning i och med att det redan till sitt våningstal helt och hållet skiljer sig från villamiljön. Flervåningshuset är i alla fall på grund av sin höjd ett

3.2.3 Service, arbetsplatser och rekreation

Den service staden står för i närområdet är småbåtshamnsområdet. Söder om planeringsområdet ligger badstranden med ett parkområde. Norr om planeringsområdet ligger stadens centrum (på 1,5 kilometers avstånd), vilket erbjuder service och arbetsplatser. Kommunal teknisk service finns intill området längs närliggande gator.



Bilden visar vattenrör i blått, avloppsvattenrör i rött, dagvattenrör i grönt och fjärrvärmerör i violett.

3.2.4 Byggnadsrätt och markägoförhållanden

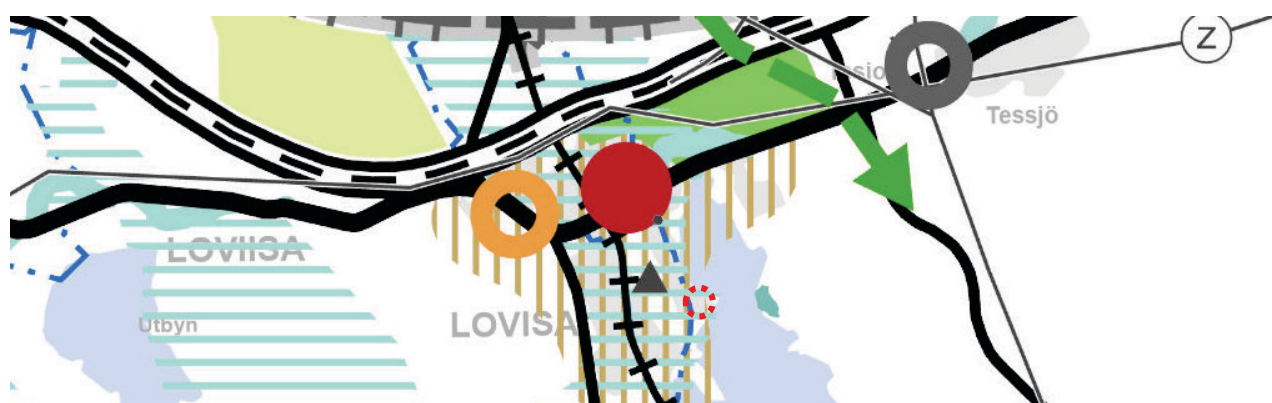
Byggnadsrätterna på närområdet har i den gällande planen angetts tomtenligt. För varje egnahemstomt, som är i enlighet med detaljplanen, har angetts en byggnadsrätt på 400 m²-vy. På många egnahemstomter finns oanvänd byggnadsrätt till cirka hälften av det som angetts.

Planeringsområdet ägs av företaget Capstan Limited. Näromgivningens grö- och gatuområden ägs av Lovisa stad.

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Landskapsplan

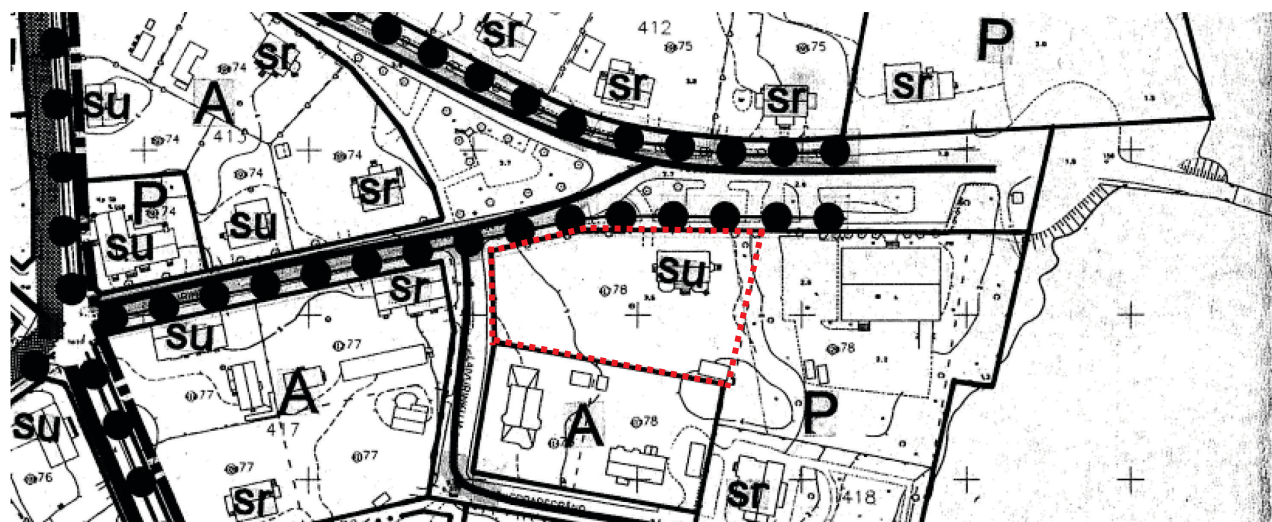
För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan som vunnit laga kraft med högsta förvaltningsdomstolens avgörande 13.3.2023. I landskapsplanen hör planeringsområdet till utvecklingszon för tätortsfunktioner, och området är viktigt med tanke på kulturmiljön.



-  Planeringsområdets placering på kartan
-  Grundvattenområde
-  Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
-  Utvecklingszon för tätortsfunktioner

3.3.2 Generalplan

För planeringsområdet gäller delgeneralplanen med rättsverkan för centrum och Nedrestaden godkänd av stadsfullmäktige 13.6.2001. Planeringsområdet har anvisats som område för tjänster och förvaltning (P), och den tidigare byggnaden på fastigheten har anvisats med su-beteckning.

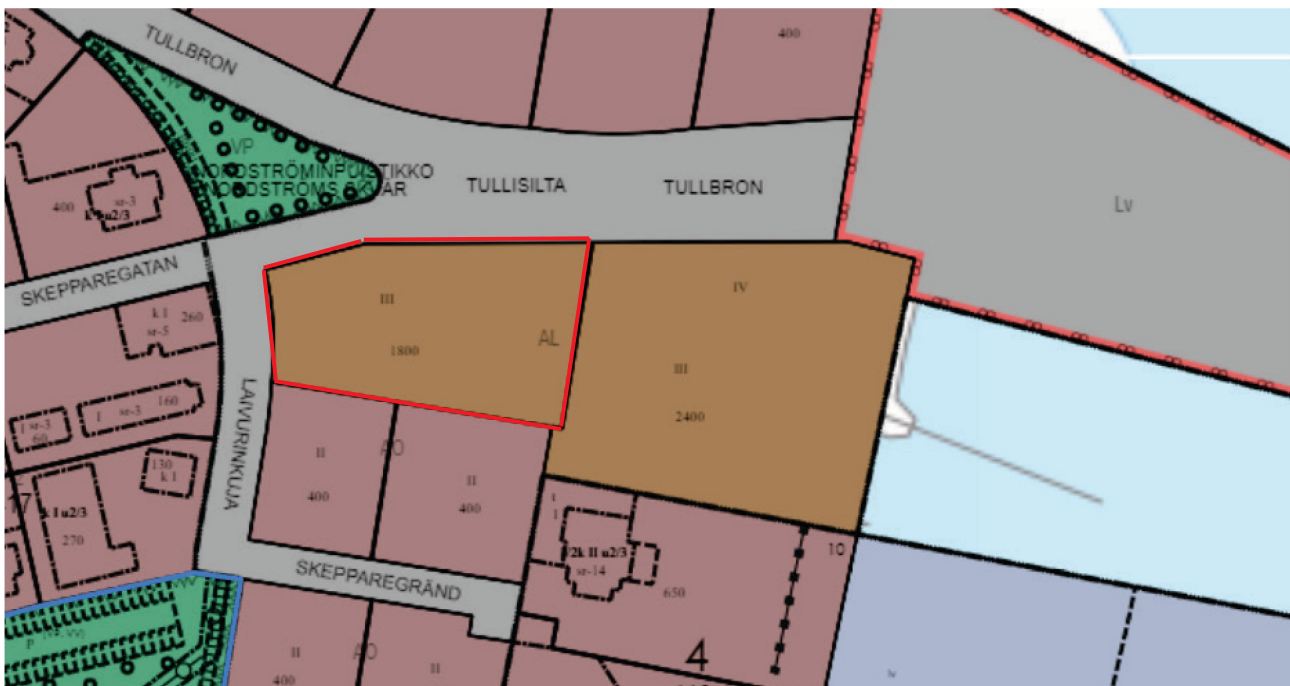


Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

- P Område för i huvudsak service och förvaltning
- su Byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd.
Byggnaden får inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd och utan motiverad orsak.
Vid ny-, till- och reparationsbyggnad skall för områdets helhet karakteristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar.

3.3.3 Detaljplan

På området gäller 15.10.1965 fastställd detaljplan, där planeringsområdet har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Enligt detaljplanen har fastigheten en byggrätt på 1 800m² som får genomföras i tre våningar och att i affärsbyggnader får högst tre bostäder genomföras.



3.3.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 28.12.2022.

3.3.5 Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014).

3.3.6 Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 3.2.2 Byggd miljö, för skydd av byggd kulturmiljö, och kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan för fastighet 434-4-78-417 som är i företagets ägo. Syftet med planen är granska förutsättningarna för utveckling av boendeområdet på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Målet är att möjliggöra ny bebyggelse, förenhetliga samhällsstrukturen samt att utreda tidigare byggnadsrätt och byggnadsstil för att anpassa nybyggen till det omgivande äldre byggnadsbeståndet.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan med en ansökan daterad 18.5.2021. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.06.2023 § 104.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagt 7.7–21.7.2023.

Museiverket har konstaterat i sitt utlåtande att man önskar tydligare fördelning av byggrätten bostads- och ekonomibyggnader emellan, samt att ekonomibyggnadens byggnadsyta förtydligas. Plankartan har kompletterats i avseende av byggrättens uppdelning, bostadsbyggnadens placering och ekonomibyggnadens dimensioner.

Näringslivs-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) har konstaterat i det utlåtande som den inlämnade med anledning av programmet för deltagande och bedömning att detaljplanen inte följer områdets delgeneralplan och att avvikelserna från delgeneralplanen bör motiveras. Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering till avvikandet från generalplanen och en redogörelse för hur generalplanens innehållskrav uppfylls.

Offentlig framläggning av planförslaget och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Förslaget till ändring av detaljplan framläggs offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 30 dygn 20.9–21.10.2024.

Planförslaget framlades offentligt genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 29.8.2024 § 123.

Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar.

Under framläggningstiden inlämnades sammanlagt 6 utlåtanden och 1 anmärkning.

Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar (bilaga 2) godkändes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 28.11.2024 § 165.

4.4 Mål för detaljplanen

Att förenhetliga samhällsstrukturen och värna om den värdefulla, byggda kulturmiljön.

Att utveckla områden med färdig kommunalteknik och utreda möjligheterna för boende på området.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Den del av kvarter 418 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO). Beteckningen tillåter uppförande av ett bostadshus med upp till två bostadslägenheter per tomt. Tomtindelningen är i detaljplanen riktgivande och en separat tomtindelning krävs för bygglov. Byggrätterna är angivna separat för varje riktgivande byggplats, och våningstalet är II. Byggrätterna är uppdelade så att den första siffran anger största tillåtna våningsytan för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomibyggnader. Ekonomibyggnaders högsta tillåtna bredd är 6 meter och maximala takåshöjd är 3,5 meter. Detta tillägg är för att dels säkra att ekonomibyggnaderna passar in i den kulturhistoriska värdefulla miljön och dels för att begränsa att ekonomibyggnadernas byggrätt används för andra ändamål än ekonomibyggnader.

Området är numera obbyggt och planen ger tydliga bestämmelser för nytt bygge för att säkra områdets kulturhistoriska värden. Bestämmelserna gäller förutom byggandet också dagvattenhantering, radonsäkerhet och gårdsplanering, bilparkering samt inhängning.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AO	0,3055 ha	800 m ² -vy
Hela planområdet totalt	0,3055 ha	

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

I planens allmänna bestämmelser har man gett följande bestämmelser om byggsättet:

Vid planering av ny- och reparationsbyggande ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet stadsbildsmässigt och historiskt lämpar sig för den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksintresse. Beträffande byggnadernas massor, takformer, färgsättning, väggbeklädnad och inhägnad av tomten krävs ett högklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadssätt som kompletterar och harmoniserar den befintliga stadsbilden. Vid all byggnadsverksamhet ska användas sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial och sådan fönsterindelning och fönsterplacering som harmoniserar eller stärker områdets befintliga karaktär.

Till ansökan om bygglov ska bifogas gatufasadritningar, av vilka framgår också grannbyggnadernas fasadmateriell, färgsättning, takform, åshöjd och höjd till takskägg samt gatans, gårdsplanens, inhägnadernas e.d. höjdlägen.

Bostadsbyggnaders takås ska ha samma riktning som den tomtgräns byggnaden ligger vid. Bostadsbyggnaders takformer ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat mansardtak. Fasadmaterialet ska vara träpanel eller putsfasad.

Ekonomibyggnader ska ha sadeltak med 20–35 graders taklutning. Ekonomibyggnaders maximala bredd är 6 meter och maximala takåshöjd 3,5 meter.

Tomterna ska från gatusidan inhägnas med häck eller byggt träplank eller järnstängsel. Inhägnaden, infarter och portar ska vara harmoniserande med den befintliga stadsbilden.

På området ska bevarandet av områdets säregna, parkartade karaktär främjas sålunda att de områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar ska hållas planterade och välskötta. Asfaltering på gårdsområde är inte tillåtet. På de delar som ska planteras ska det befintliga trädbeståndet bevaras.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömningen. Till konstruktioner för strömningsfördröjning ska beräknas minst 1m³/100m² tät, för vatten ogenomtränglig yta. Hårda markbeläggningar, såsom exempelvis

stenläggning, grusplan och trägolv, får sammanlagt inte överskrida 200 m² på den obebyggda delen av fastigheten. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen kan det avledas till det allmänna dagvattenssystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hantering av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymkalkylering för hantering av dagvattnet.

För varje bostad ska reserveras minst 1 bilplats.

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

5.3 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förenhetligar området och förbättrar aktualiteten av planläggningen. De nya byggplatserna tar stöd av och kompletterar den befintliga områdesstrukturen.

5.4 Störande faktorer i miljön

Vid området finns inga störande faktorer som behöver beaktas i förverkligandet av planen. Området är ett lugnt bostadsområde med en mindre småbåtshamn och ett mindre härbärge i närområdet. En del av Tullbron används som inofficiellt parkeringsområde, vilket till mildare grad kan upplevas visuellt störande.

5.5 Förhållande till generalplanen

Området har en delgeneralplan med rättsverkningar, men den är delvis föråldrad. Planeringsområdet hör i generalplanen till en större helhet som är huvudsakligen tilltänkt för service och förvaltning. Tidigare verksamheter i området har avslutats och områdena har, med undantag för småbåtshamnen, blivit bostadsområde. Det är finns inte längre orsak adressera dylika verksamheter till Tullbro området, då behovet har frångåtts. Dylika verksamheter finns tillgängliga annanstans i Lovisa. Detaljplanens bostadsanvändning för planeringsområdet avviker från generalplanen. Om generalplanen har konstaterats föråldrad, kan detaljplanen av giltiga orsaker avvika från den. Detaljplanen måste i så fall passa in i generalplanens helhet och beakta innehållskriterierna för generalplaner (39 § i markanvändnings- och bygglagen).

När en generalplan utarbetas ska man beakta	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Detaljplanen förenhetligar samhällsstrukturen så att den är ekonomiskt och ekologiskt hållbar.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Detaljplaneområdet är inom tätbebyggelse där all nödvändig infrastruktur och kommunal service är tillgänglig sedan tidigare.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Detaljplanen möjliggör boende 1,5 km från stadens servicecentrum, med goda lätttrafiksmöjligheter mellan dessa.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Detaljplanen är inom färdigutvecklat område där all nämnd service finns tillgänglig.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Området är inom lugnt bostadsområde med nära tillgång till hav och grönområden.

<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för stadens näringsliv</i>	Tidigare näringslivsverksamheter i området har upphört, och det är högt osannolikt att näringslivsverksamhet kommer återupptas i planläggningsområdet. Ökat boende i närheten av stadens servicecentrum stöder indirekt stadens näringsliv i form av ökad konsumtionskraft.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	I detaljplanen finns dagvattenhanteringsanvisningar.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Detaljplanens bestämmelser styr områdets byggarbete så att nybygge passar in i existerande kulturmiljö.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</i>	Närområdet har flera rekreationsmöjligheter.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.</i>	Detaljplanen förorsakar inte markägaren oskäliga olägenheter.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4, NEDRESTADEN, DEL AV KVARTER 418, SKEPPAREGATAN 5



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 9.12.2024

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 ligger i stadsdelen Nedrestaden söder om Lovisa centrum, cirka 1,5 kilometer från torget. Fastigheten 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.

Planlägningsområdet är en del av ett större område vid Tullbron som är i behov av uppdatering av detaljplan. Orsaken till att detta område planläggs skilt är delvis på grund av att fastighetsägarens önskemål för fastighetens utveckling inte nämnvärt påverkar omgivande områdets planläggningsmöjligheter. Samtidigt förväntas planläggningen av hela Tullbroområdet att bli en längre planläggningsprocess där flera frågor som inte direkt berör denna fastighet ska lösas.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.6.2023 § 104. Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 7–21.7.2023.

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 privat ägt, cirka 3 000 m² stort och består i nuläget av en obebyggd tomt.

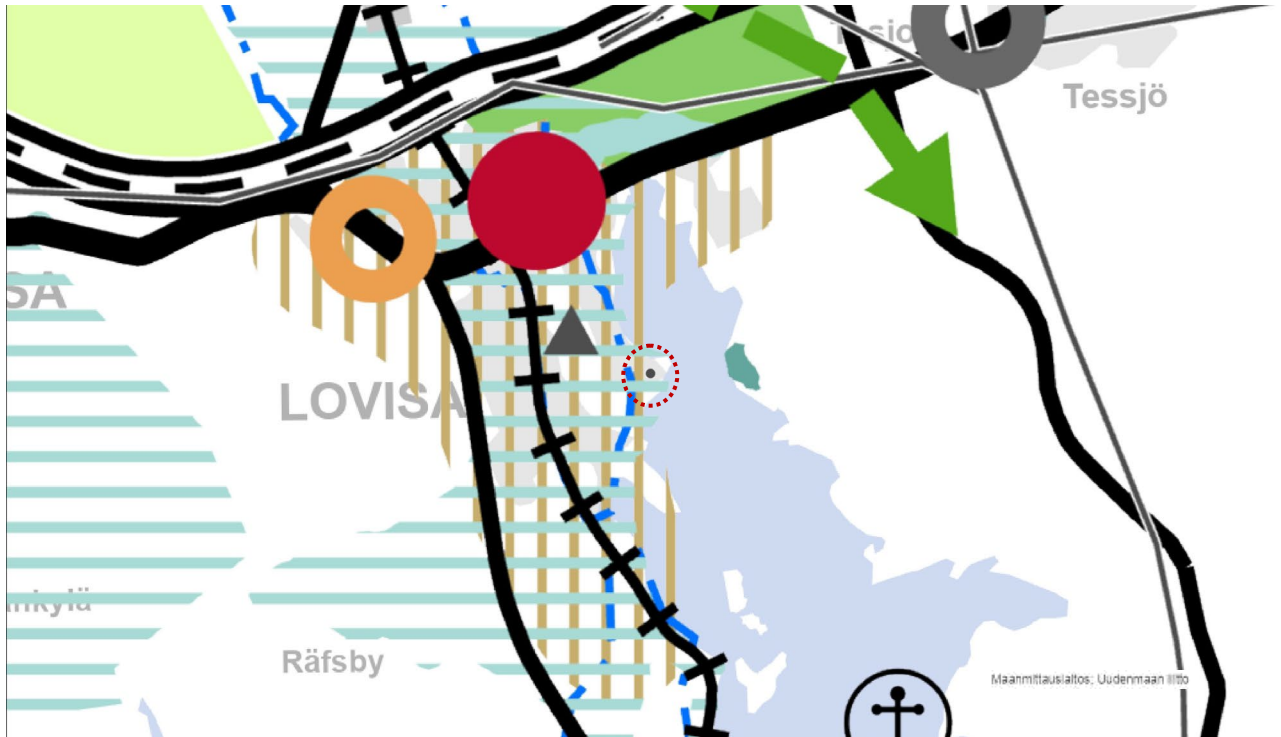
Området gränsar i väster mot Skepparegatan och Skepparegränd, i norr mot Tullbron, i öster och söder gränsar området mot byggda bostadshus.

Planeringsområdets näromgivning är alltigenom byggd miljö. Området ger ett parkliknande allmänt intryck som kompletteras av ett byggnadsbestånd i villastil med trädgårdsliknande tomter.

Planeringsområdet hör till Nedre stans byggda kulturmiljö av riksintresse. På omgivande del av Tullbroområdet finns ett stort antal villor från 1920–1930-talen med parkliknande tomter samt ett byggnadsbestånd från slutet av 1800-talet.

Landskapsplan

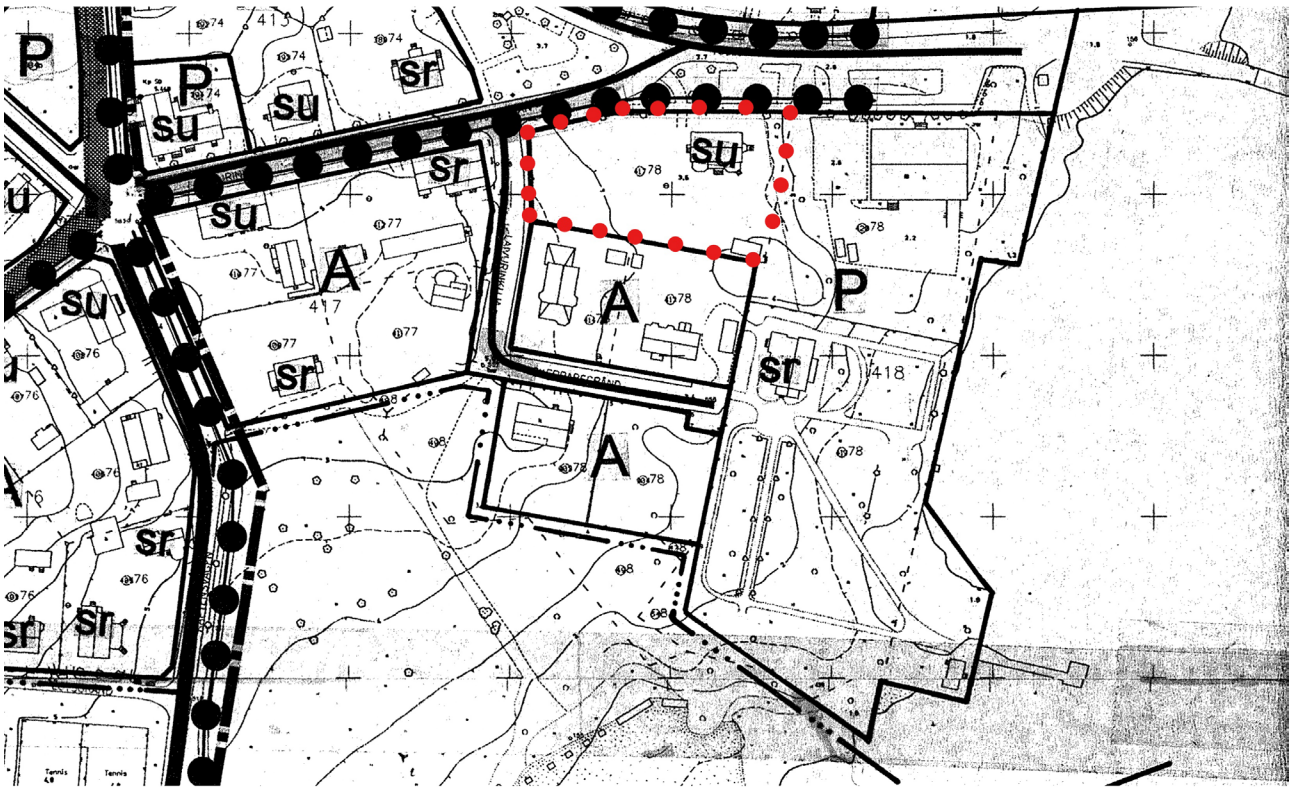
För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan som vunnit laga kraft med högsta förvaltningsdomstolens avgörande 13.3.2023. I landskapsplanen hör planeringsområdet till utvecklingszon för tätortsfunktioner, och området är viktigt med tanke på kulturmiljön.



-  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 reparationsbyggande ska för områdets helhet karakteristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar. (su).



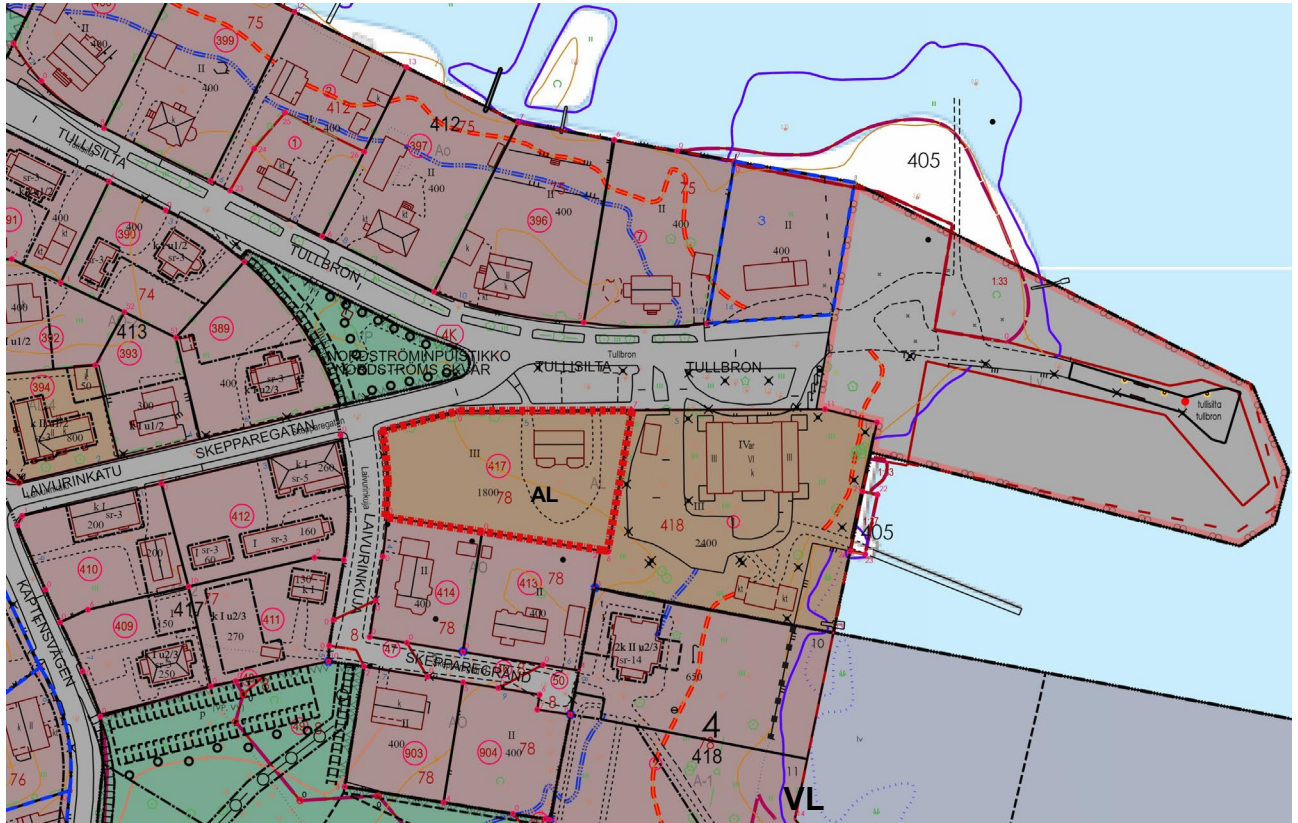
Allmän bestämmelse:

På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet 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

På området gäller 15.10.1965 fastställd detaljplan, där planeringsområdet har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Enligt detaljplanen har fastigheten en byggrätt på 1 800m² som får genomföras i tre våningar och att i affärsbyggnader får högst tre bostäder genomföras.



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 miljöförvaltare 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.

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 7–21.7.2023

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).

Framläggningen av planförslaget behandlad av NLIN 29.8.2024 § 123. Planförslaget framlagt 20.9–21.10.2024. Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar godkändes genom NLIN beslut 28.11.2024 § 165.

6 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).

7 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.

8 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

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Lovisa	Datum för ifyllande	13.2.2025
Planens namn	Ändring av detaljplan, stadsdel 4, Nedrestaden, del av kvarter 418, Skepparegatan 5		
Datum för godkännande	30.1.2025	Förslagsdatum	29.8.2024
Godkännare	L - nämnd	Anmält datum för anhängiggörande	15.6.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	434_4-16
Planområdets areal [ha]	0,3055	Ny areal för detaljplan [ha]	0,0000
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,0000	Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	0,3055

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,3055	100,00	800	0,26	0,0000	-1000
A sammanlagt	0,3055	100,0	800	0,26	0,0000	-1000
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,3055	100,00	800	0,26	0,0000	-1000
A sammanlagt	0,3055	100,0	800	0,26	0,0000	-1000
AO	0,3055	100,0	800	0,26	0,3055	800
AL	0,0000	0,0	0		-0,3055	-1800
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						