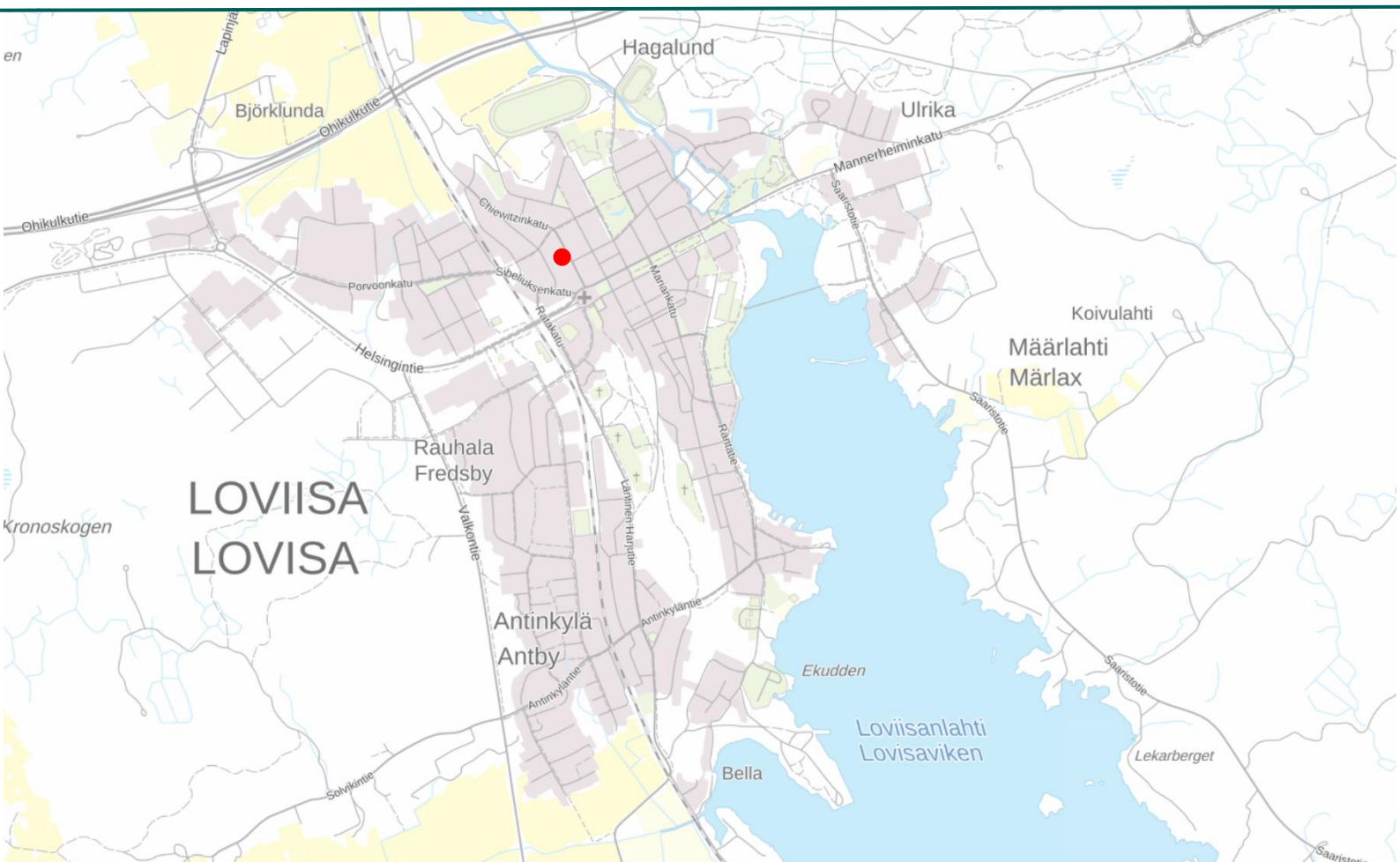


ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 1, NORRTULL, DEL AV KVARTER 109

Planbeskrivning



Bas- och identifikationsuppgifter

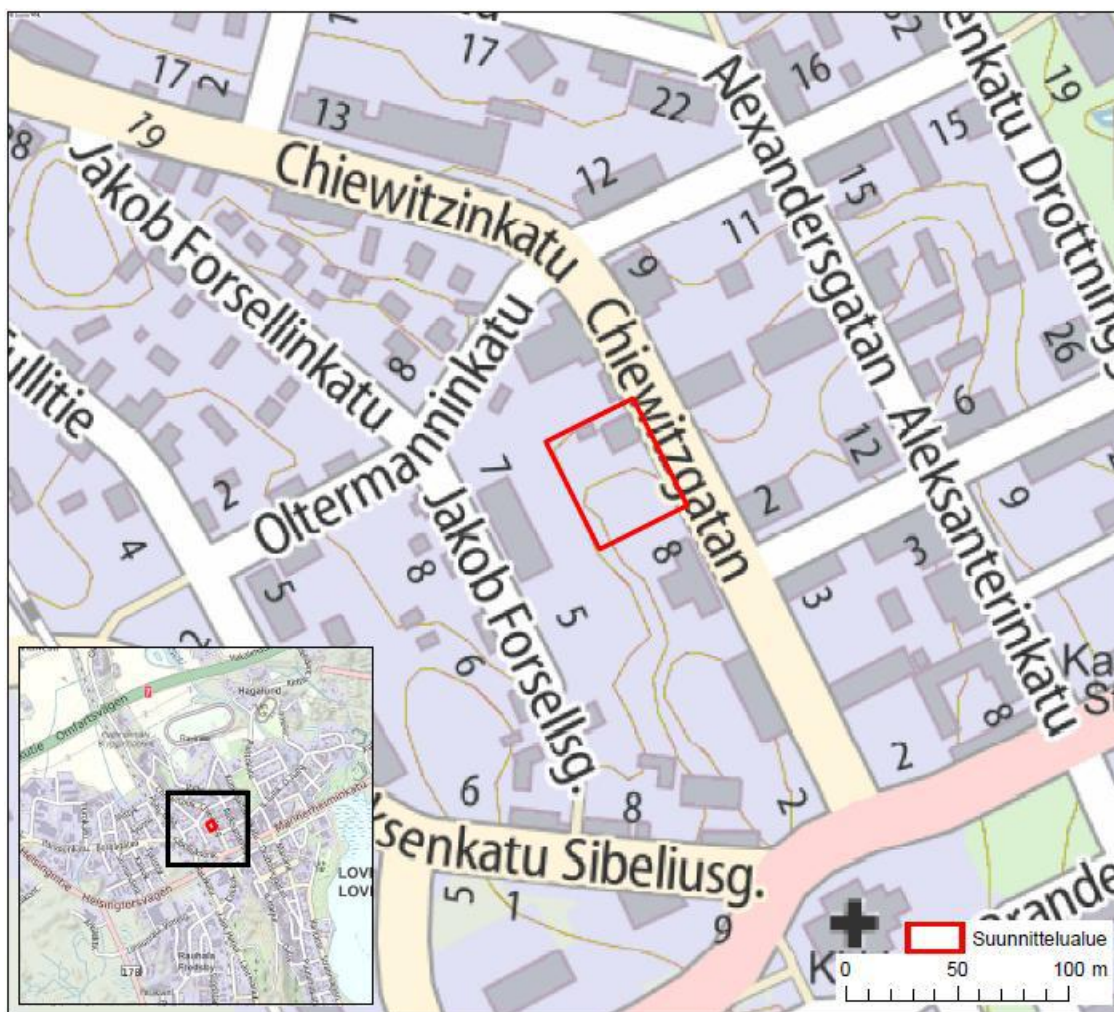
1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Del av kvarter 109, Chiewitzgatan 10 och 12
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	1 Norrtull
Kvarter:	del av kvarteret 109
Plan:	detaljplaneändring
Plankod:	1-25
Dnr:	608/10.02.03/2016 och 1119/10.02.03/2025

Detaljplanebeskrivningen gäller för 9.2.2026 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller Lovisa stads 1:a stadsdel Norrtull, en del av kvarter 109, fastigheter 434-1-109-10 och 434-1-109-11.



1.3 Planens namn och syfte

En planändring är nödvändig, eftersom det i gällande detaljplan finns angivet en bestämd byggnadsyta och byggrätt för ett flervåningshus och dess bilplatser på planeringsområdet. En tomtindelning enligt planen har inte gjorts, utan på området gäller två tomter enligt den tidigare detaljplanen. På en av tomterna finns ett egnahemshus och den andra tomten är obebyggd.

Genom detaljplanen undersöks en ändring av användningsändamålet för planeringsområdet till område för småhus samt område för flervåningshus. De två tomterna på planeringsområdet har två olika privata ägare.

Målet är att samordna olika boendeformer på tomter som ligger intill varandra så att de inte stör varandra i fråga om parkering, trafik, utsikt från balkongerna eller andra funktioner. Det kvalitativa målet är att bevara och stärka Chiewitzgatans värden beträffande stadsbilden.

Ursprungliga syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om detaljplanen kan ändras till att godkänna ett egnahemshus med två bostäder på tomt 10 och flervåningshusanvändning på tomt 11. Senare har målet specificerats för tomt 10 till att möjliggöra såväl nuvarande egnahemshusboende som behålla byggrätten från nuvarande detaljplan där tomten är betecknad som flervåningshusområde.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	0
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	4
2	Sammandrag.....	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3	Utgångsläge	4
3.1	Förhållanden i planeringsområdet	4
3.2	Allmän beskrivning av området.....	4
3.2.1	Natur och miljö	4
3.2.2	Byggd miljö	6
3.2.3	Service, arbetsplatser och rekreation.....	9
3.2.4	Byggnadsrätt och markägförhållanden	10
3.3	Planeringssituation	11
3.3.1	Landskapsplan	11
3.3.2	Generalplan	12
3.3.3	Detaljplan.....	13
3.3.4	Byggnadsordning	13

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

3.3.5	Baskarta	13
3.3.6	Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut	14
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	14
4.1	Behov av detaljplanering.....	14
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	14
4.3	Deltagande och samarbete	14
4.3.1	Intressenter	14
4.3.2	Anhängiggörande	14
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	15
4.4	Mål för detaljplanen	17
5	Beskrivning av detaljplanen.....	18
5.1	Planens struktur.....	18
5.1.1	Dimensionering.....	18
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	21
6	Planens konsekvenser	21
6.1	Störande faktorer i miljön	23
6.2	Förhållande till generalplanen.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7	Genomförande av detaljplanen.....	23
7.1	Genomförande och tidsplanering.....	23
7.2	Uppföljning av genomförandet	23

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Precisionsinventering av landfästningen på Chiewitzgatan 2017

Bilaga 3. Museiverkets utlåtande (arkeologi) 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016)

Bilaga 4. Undersökning av skuggor mot AK-kvartersdelen
i alternativen med 2, 3 respektive 4 våningar

Bilaga 5. Gatubild av byggnadsalternativ

Bilaga 6. Sammanställning av responsen i förslagsskedet
för planförslag som framlades 12.10-10.11.2017

Bilaga 7. Sammanställning av responsen i förslagsskedet för planförslag
som framlades __.__.__ och bemötanden av responsen
(kompletteras senare)

Bilaga 8. Statistikblankett (kompletteras senare)

1.6 Förteckning över handlingar som berör planen

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Arkeologisk inventering, 2004, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen
- Miljöförvaltningens miljö- och geoinformationstjänst OIVA
- Trafikverkets materialtjänster
<http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet (*Lovisa centrum, Nuläget och framtida möjligheter*), 2024, Sisko Jokinen

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom tekniska nämndens (TN) beslut 29.9.2016 99 §.

Kungörelse om planlägningsstaren var publicerad i lokaltidning 14.10.2016

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 14.10–12.11.2016.

Framläggningen av planförslaget behandlad av TN 28.9.2017 § 101, TEKN 18.12.2025 § 56 och TEKN 29.1.2026 § 14.

Planförslaget framlagt 12.10–10.11.2017 och 26.2–26.3.2026

Tekniska nämnden godkände planen __.__.____§ __.

2.2 Detaljplan

Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att ändra användningsändamålet för fastigheten 434-1-109-10 till småhustomt och fastigheten 434-1-109-11 till tomt för flervåningshus.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Förhållanden i planeringsområdet

Vid Chiewitzgatan finns flera flervåningshus i rödtegel och vid ändan av gatan mot staden finns Lovisa kyrka i rödtegel. Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för Bryggeribackens (0158555) vattenförsörjning och det utgör en del av den regionalt värdefulla kulturmiljön i Lovisa stads centrum. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga naturskyddsområden. Planeringsområdet ligger på ett vidsträckt område med fornlämningar.

3.2 Allmän beskrivning av området

På fastigheten 434-1-109-10 finns ett 2-vånings egnahemshus byggt på 1960-talet och dess inhägnade gård. Fastigheten 434-1-109-11 är obebyggd och vid dess västra och norra kant finns en jordvall under vilken det finns rester från en rysk befästning. På jordvallen växer en del träd vid egnahemshusets staket

3.2.1 Natur och miljö

Topografi

Planeringsområdets höjdnivå varierar mellan 17 och 22 meter över havet. Topografin stiger från planeringsområdet söderut till mot en ås och sjunker norrut.

Mark och berggrund

Planeringsområdets mark består av sand i den östra delen. I övrigt ligger planeringsområdet på ett område som inte är kartlagt. Berggrunden på planeringsområdet består av viborgit.

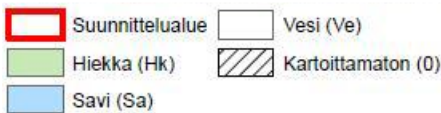
Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Vattendrag och vattenhushållning

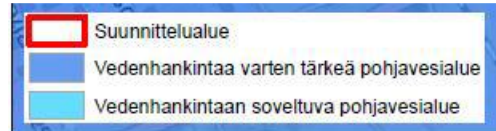
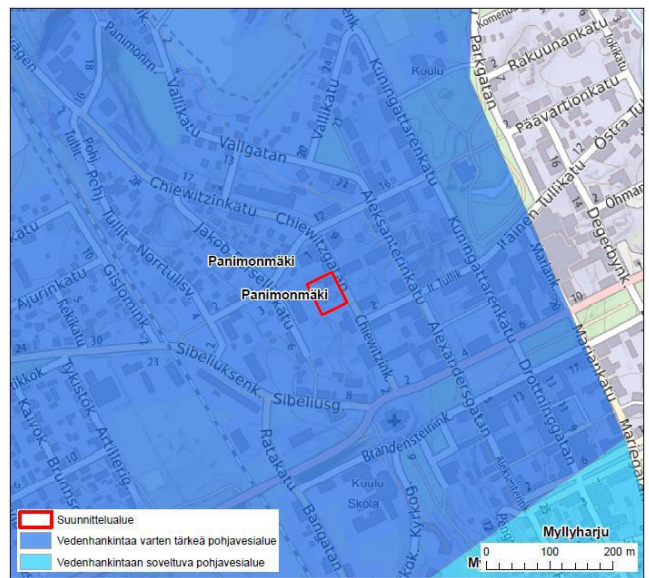
Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för Bryggeribackens (0158555) vattenförsörjning. På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns inga tjärnar eller andra småvatten.

Naturskydd

På planeringsområdet eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden eller kända objekt eller områden som är värdefulla för naturmiljön. Närmaste naturskyddsområde (LTA200868; Hagalunds ädelträdsdungar) ligger drygt 700 meter nordost om planeringsområdet. Som närmast på cirka 250 kilometers avstånd i söder finns Kvarnåsen (HSO010009), som hör till åsskyddsprogrammet.



beskaffenhet på planeringsområdet och i dess näromgivning.
Planeringsområdets läge på ett grundvattenområde.



Markens

Vegetation och naturtyper

På planeringsområdet växer björk- och tallplantor och rönнар. På kullen mellan tomterna är växtförhållandena kargare och där växer det tallar och björkar. Tomten för egnahemshus är planterat område.



Växtlighet på planeringsområdet.

3.2.2 Landskap och kulturmiljö

Landskap

I indelningen av landet i landskapsprovinser ligger planeringsområdet i södra kustlandet, närmare bestämt i Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har varierande terrängformer. På fastlandet är bebyggelsen koncentrerad till närheten av åar och älvar. I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper hör Lovisa stadscentrum och planeringsområdet till Finska vikens kustregions inre skärgård och fastlandskust.

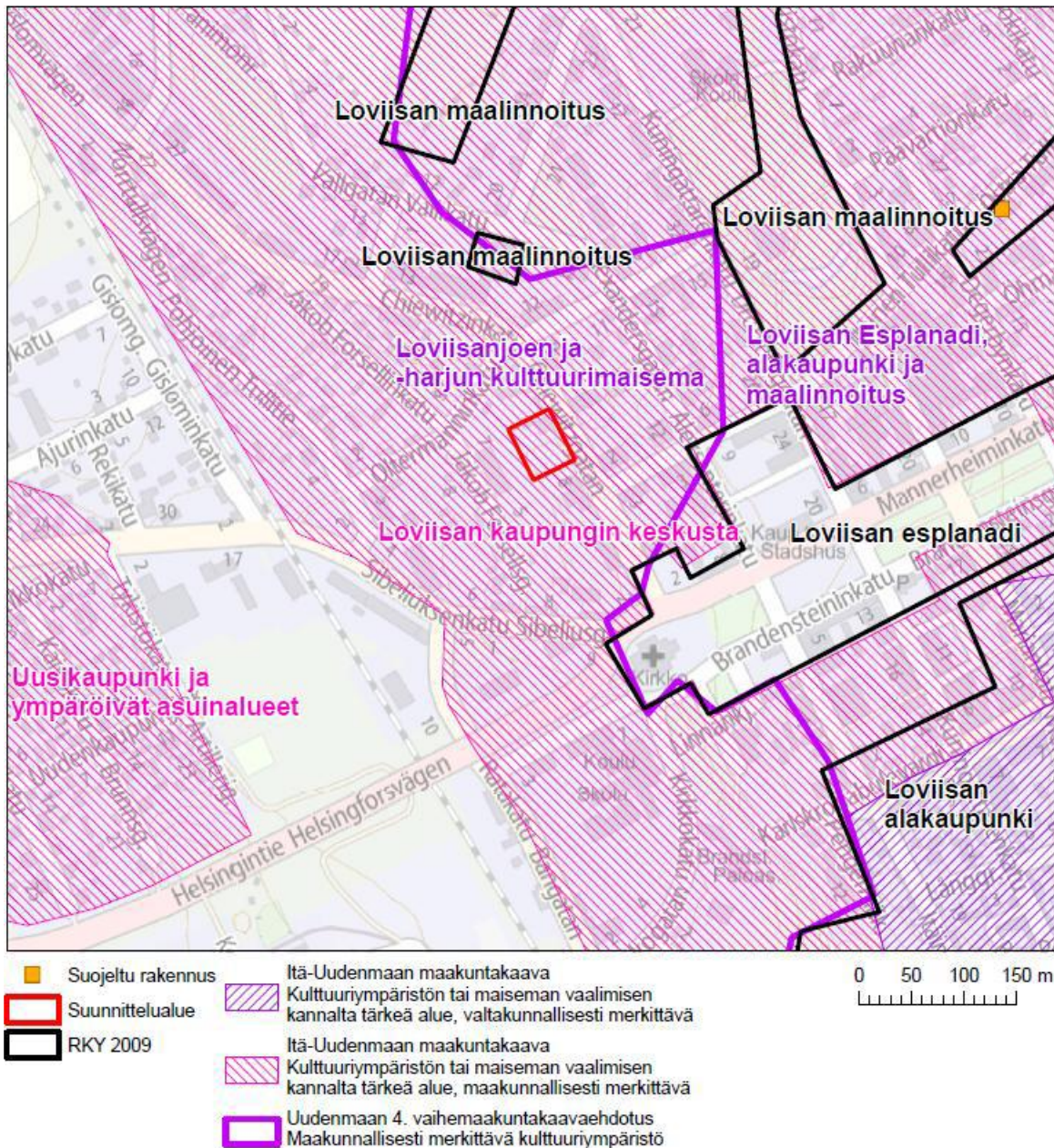
Planeringsområdet ligger i ett kvartersområde vars mark är kraftigt bearbetad. I kvarteret norr om planeringsområdet finns ett småhus och en uthusbyggnad. Kvarteren gränsar i öster till Chiewitzgatan och i övrigt till kvarterens närliggande tomter. Området utgör en del av den byggda stadsmiljön och planeringsområdet omges av områden med flervåningshus.

På planeringsområdet finns för närvarande ett rikt trädbestånd som skymmer utsikten från planeringsområdet. Det nordligare kvarterets gård omges också av ett staket. Det finns utsikt mot planeringsområdets kvarter från Chiewitzgatan och från de närmaste omgivande flervåningshusen.

Byggt kulturmiljö

Som närmast cirka 100 meter öster om planeringsområdet finns ett byggt kulturmiljöområde av riksintresse (RKY 2009), *Esplanaden i Lovisa*, och cirka 120 meter norr om området finns *Lovisa landfästning*.

Som en del av Nylands förbunds arbete med landskapsplanen gjordes utredningen *Missä maat on mainioimmat* 2012. Enligt utredningen och landskapsplanen ligger planeringsområdet på området *Lovisaåns och Lovisaåsens kulturlandskap*. Som närmast cirka 100 meter öster om planeringsområdet finns en i förslaget till 4:e etapplandskapsplan angiven kulturmiljö av betydelse på landskapsnivå, *Esplanaden, Nedre stan och landfästningen i Lovisa*.



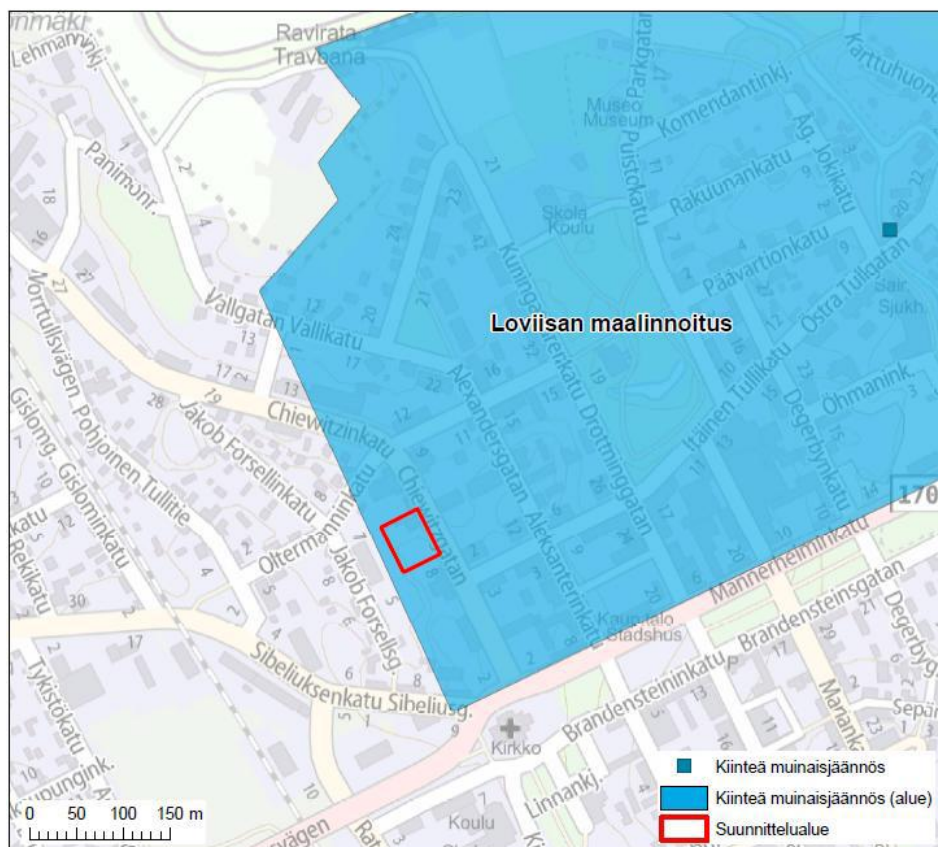
Landskaps- och kulturmiljöområden på planeringsområdet och i dess närhet.

Fornlämningar

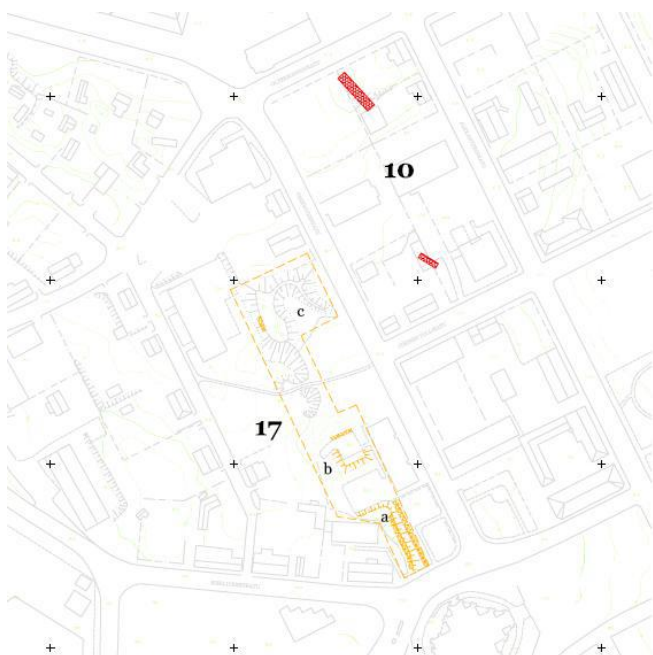
Planeringsområdet ligger på ett vidsträckt område med fornlämningar, Lovisa landfästning (1000003233). Museiverkets byggnadshistoriska avdelning gjorde år 2004 en inventering av landfästningen med avsikt att utreda dess nuvarande skick.

Mellan Chiewitzgatan och Jakob Forsellsgatan, där planeringsområdet också ligger, kan man fortfarande urskilja rasade vallar som påminner om den ryska befästningens förskansning. Det finns rester av vällen i nord-sydlig riktning på en sträcka av cirka 200 meter på tre ställen. Vallen har ställvis helt försvunnit. Planeringsområdet ligger i norra delen av den ryska befästningen. Vallen i den norra delen är i dåligt skick, för det har tagits jord på båda sidorna om den. Museiverkets Arkeologiska fälttjänster gjorde i februari 2017 en precisionsinventering i den nordvästra delen av landfästningen som finns i Norrtull i Lovisa, i kvarter 109 på området sydväst om Chiewitzgatan. Vid precisionsinventeringen upptäcktes några stenkonstruktioner i anslutning till vällen samt olika markfyllnadsskikt. Den undersökta befästningens ytskikt är till stor del förstörda, men på toppen av vällen finns sannolikt den ursprungliga ytan kvar, och

även lägre skikt i vallen finns bevarade. Ovanpå vallen har det senare också lagts jord och stenar, och beträffande dem är det svårt att bedöma hur väl befästningen har bevarats under jordhögarna. Jordvallen har bedömts vara byggd under den autonoma tiden, men dess linje kan också ses på tidigare svenska kartor. Det är möjligt att en liten del av konstruktionen hänförs till 1700-talet. Rapporten om precisionsinventeringen finns i beskrivningens bilaga 2.



Fasta fornlämningar på planeringsområdet och i dess närhet.



Utdrag ur inventeringsrapporten över Lovisa landfästning, bilaga 2 karta 5. Planeringsområdet ligger i norra delen (c) av den ryska befästningen (nr 17).

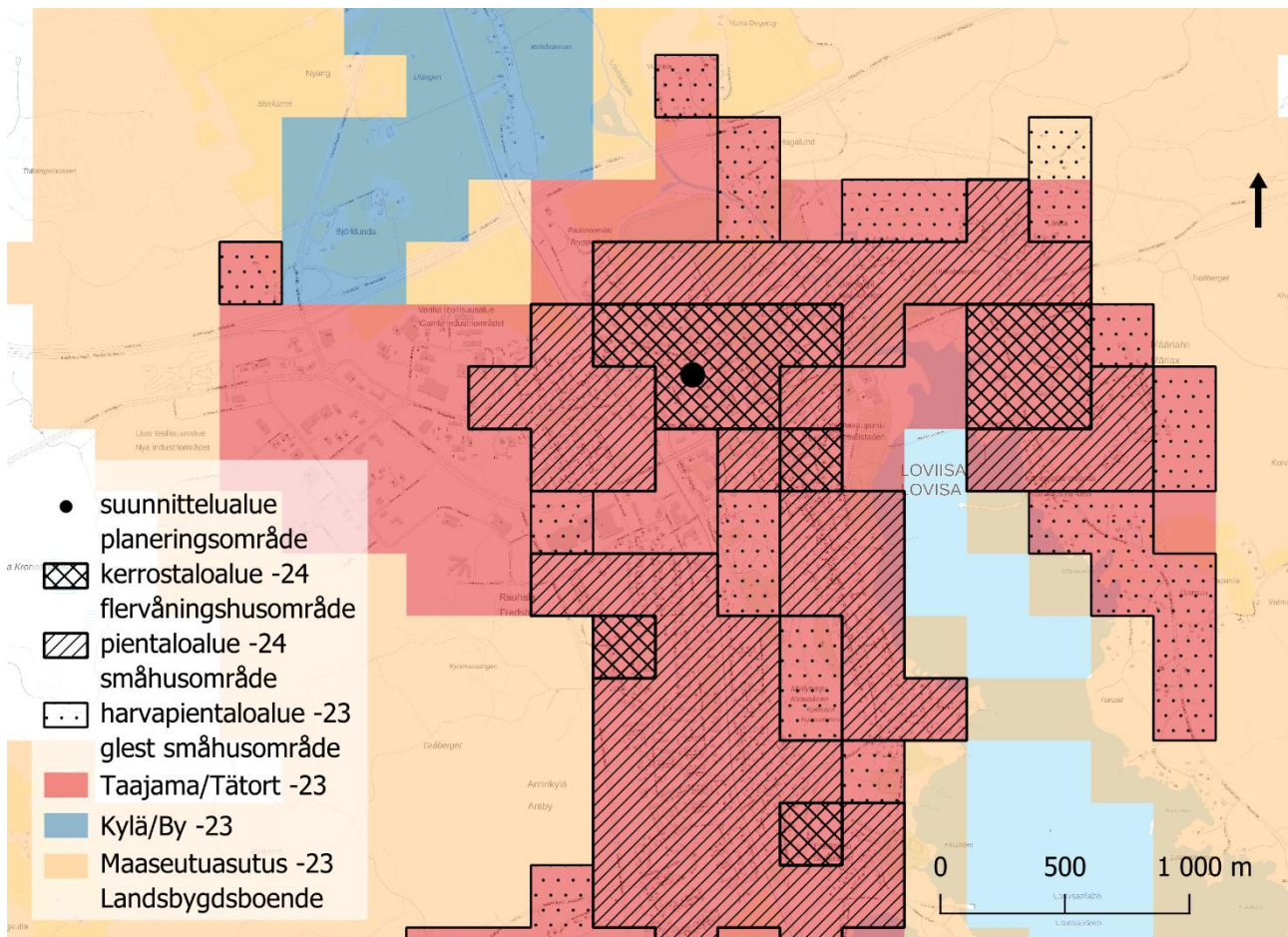
3.2.3 Byggd miljö

Befolkningsstruktur och –utveckling

Lovisas invånarantal har årligen minskat i någon mån. Av invånarna är cirka 55 % finskspråkiga, 39 % svenskspråkiga och 6 % annat. Av befolkningen 2024 var 12,4 procent under 15 år, 55,8 procent var 15–64 år och 31,8 procent var över 64 år.

Samhällsstruktur

Planområdet ligger alldeles i närheten av Lovisa centrum. Området är i enlighet med YKR-klassificeringen område för flervåningshus i tätort.



Utdrag ur YKR-materialet.

Bosättning

I omgivningen kring Chiewitzgatan finns huvudsakligen flervåningshus och centrumliknande bosättning.

3.2.4 Service, arbetsplatser och rekreation

Tjänster

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, vilket innebär att all service i centrum finns inom en halv kilometers radie.

Arbetsplatser och näringsverksamhet

I Lovisa var antalet arbetsplatser i kommunen 2023 var ca. 4 700, varav privata sektorn utgjorde 45 %, kommunen 24 %, företagare 18 % och AB med statlig majoritet 13 %. Angående arbetspendling (år 2023) bor och jobbar 3 310 (57 %) inom Lovisa medan 2 540 (43 %) pendlar från Lovisa. Utöver dessa pendlar 1 400 till Lovisa. Av en arbetskraft på 6 600 var 88 % sysselsatta. Mellan 2023 och 2025 har lediga arbetsplatser rört sig mellan 30–300 st. per månad och antalet arbetslösa mellan 620–820.

Rekreation

Kvarnåsleden är den rekreationsled som finns närmast planeringsområdet. I Lovisa centrum finns flera grönområden som kan användas för rekreation. Öster om Lovisaån löper den cirka två kilometer långa Ehrensvärdstigen som delvis utgör en skogsstig. Längs Ehrensvärdstigen finns flera byggnadsarvsobjekt och avsikten med stigen är att presentera Lovisa landfästning och dess byggsleden. Lovisa strandpark och -led kan också lätt nås från området.

Trafik

Vid Chiewitzgatan och vid Gislomvägen, som fortsätter från gatan norrut, finns bosättning som huvudsakligen utgör grund för trafiken. Det finns endast obetydligt med genomfartstrafik på Chiewitzgatan. Enligt utredningen *Parkering i Lovisa centrum, Nuläget och framtida möjligheter* från 2024 finns det i förhållande till behovet gott om gatuparkering i Lovisa centrum. Därav kan kraven på parkering inom kvartersområden vara förhandlingsbara exempelvis genom skilt kontrakt mellan Lovisa stad och fastighetsägaren för att utlokalisera en del av parkeringsplatserna till gatuområdet.

Teknisk försörjning

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät.

Miljöskydd och miljöstörningar

På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns ingen verksamhet som orsakar miljöstörningar.

3.2.5 Byggnadsrätt och markägförhållanden

Byggnadsrätterna på närområdet har angetts på flera olika sätt. Såväl exploateringstal, som byggrätt per byggplats som helhetsbyggrätt med särskilt byggrätt för ekonomibyggnader har använts. Detta beror till stort på en stor åldersgaffel på näromgivningens detaljplaner samt särskilda förhållanden gällande näromgivningens byggnader. Med särskilda förhållande hänvisas till byggnader olika användningsändamål samt byggnadsskydd.

Planeringsområdet är privat ägt. Näromgivningens grö- och gatuområden ägs av Lovisa stad, övriga fastigheter är alla privat ägda.

3.3 Planeringssituation

3.3.1 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.



Planeringsområdets placering på kartan



Keskustoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

a



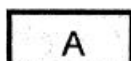
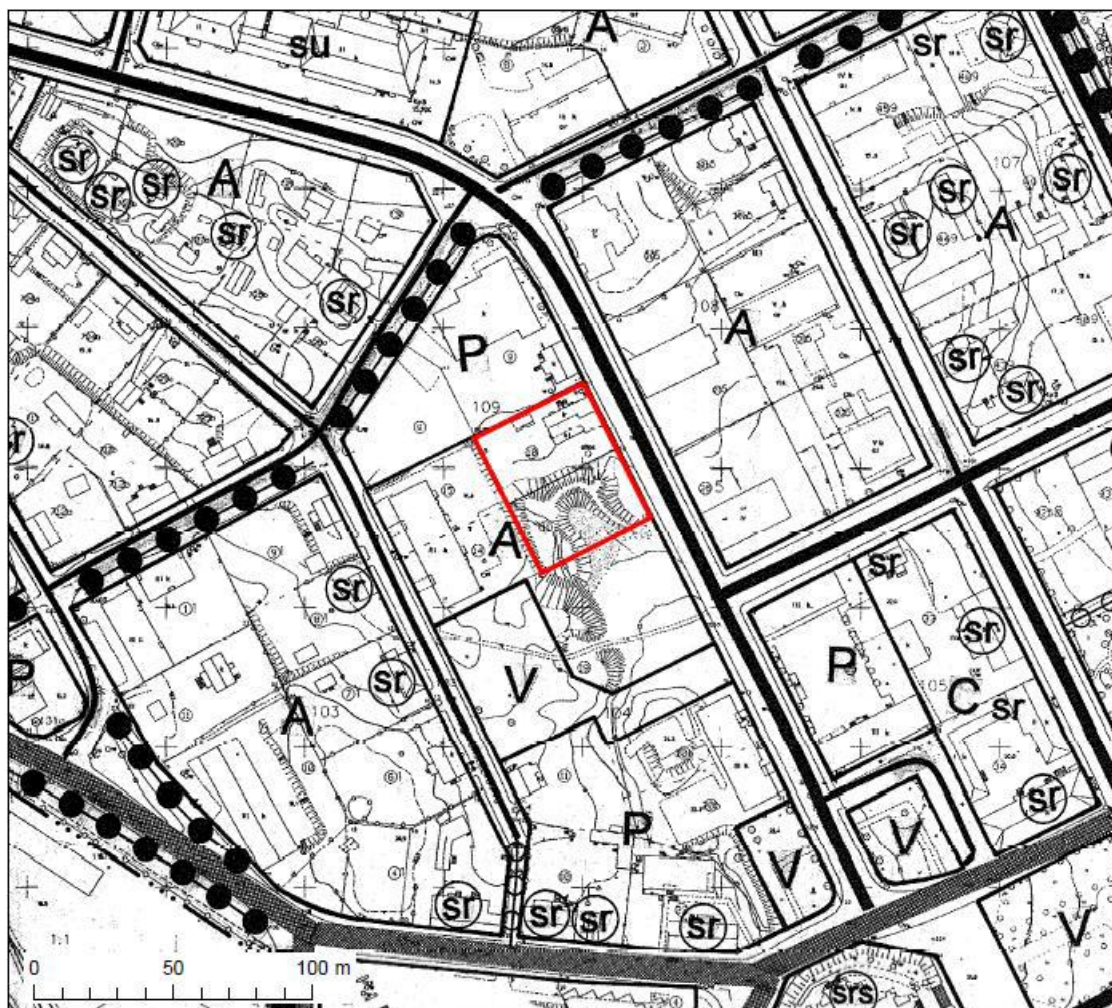
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



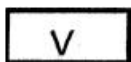
Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Generalplan

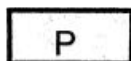
För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med A-beteckning, *Område för i huvudsak boende*. Området gränsar till förbindelsegata (del av Chiewitzgatan) och P-område *Område för i huvudsak service och förvaltning*.



Huvudsakligen bostadsområde



Rekreatiomsområde



Huvudsakligen område för service och förvaltning



Förbindelsegata/matargata

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 byggnade, 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.

3.3.3 Detaljplan

På området finns gällande detaljplan 434_BI85, som fastställdes 20.8.1975.

I detaljplanen är planeringsområdet reserverat till ett kombinerat kvartersområde för affärs- och flervåningshus (ALK).



— Instruktiv tomtgräns.

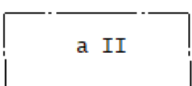
○ ○ ○ ○ Rad av lövträd. Avståndet mellan träden får vara högst 7 m

III Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav.

1600 Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter.



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för bilplatser eller -skyddstak, där siffran anger bilplatsernas största tillåtna antal.



Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus.

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

Följande utredningar berör området:

- Inventering av Lovisas landfästning, Museiverket/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (Lag om områdesanvändning 24 §). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

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

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Arbetet med att utarbeta en detaljplaneändring utgick ifrån ett planläggningsinitiativ från ägaren till den södra tomten på planområdet. I planändringsansökan framfördes en ändring av gällande detaljplanebeteckning för att lämpa sig för byggande av ett flervåningshus inom rådande tomtgränser.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 99. Lovisa stad och den södra tomtens ägare har inledningsavtal om detaljplanen.

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 Förhandlingar

Förhandlingar mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 5.10.2016. Då konstaterades att ägarna till fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 har mål som står i strid med varandra.

En andra förhandling mellan staden och detaljplaneområdets fastighetsägare ordnades 22.5.2017. Då diskuterades tre olika höjder för bostadsbyggnaden på fastigheten 434-1-109-11. Ägaren till fastigheten 434-1-109-10 ansåg inte att något av de föreslagna alternativen var önskvärt.

22.1.2024 och 29.3.2024 hölls två separata kundmöten för att höra båda fastighetsägares önskemål angående detaljplanen. Detaljplanläggningen hade återupptagits efter lång paus och planläggare samt involverade tjänstemän hade bytt sedan ärendet senast beredes. Ägarna hade delvis motstridiga mål, men ville fortskrida med planläggningen. Ägarna till fastigheten 434-1-109-11 önskar fortsättningsvis planbeteckning för mer än 2-våningsbostadshus med byggrätt över 800 m²-vy. De är beredda på att göra förhandlingar om tomtens norra område som gränsar till fastighet 434-1-109-10. Ägarna till fastigheten 434-1-109-10 önskar behålla sina nuvarande 800 m²-vy, men med planbeteckning som passar nuvarande byggnaden, ett 420 m²-vy egnahemshus. Samma ägare önskar även att det på fastigheten 434-1-109-11, som är högre belägen i söderläge, inte byggs flervåningshus som överskuggar deras hus, samt att terrängen mellan tomterna förblir orörd och gärna skyddad i planen. Under året 2024 presenterades via e-post alternativa planlösningar för ägaren av fastighet 434-1-109-10. Skillnaderna fokuserade främst på hur deras tomt skulle kunna utvecklas och hur gränsområdet kring tomtgränsen mellan tomt 10 och tomt 11 skulle

kunna se ut för att främja grannsämjan. Inga av alternativen intresserade och granntomten tomt 11:s byggrätt, våningsantal och byggpå plats förargade alltför.

28.10.2025 visades för fastighetsägarna ett nytt utkast av plankartan. För tomt 11 föreslogs planbeteckningen AK, *Kvartersområde för flervåningshus*, med begränsad byggnadsyta i tomtens sydöstra hörn, trevåningshus och 1 100 m²-vy. För tomt 10 föreslogs planbeteckningen AP, *Kvarter för småhus*, med tomtens östra hälft som byggnadsyta och våningsantal på två till tre våningar och 450–800 m²-vy, beroende på lägenheternas antal. Vid tomtens gemensamma gräns föreslogs *område som ska planteras* och insynen från tomt 11:s balkonger mot tomt 10 begränsades genom allmänna bestämmelser. Ägarna för tomt 11 önskade att planen förs framåt med eventuella mindre ändringar och ägarna för tomt 10 ansåg att planförslaget inte tagit deras önskemål i beaktande och att planen fortsättningsvis är lika ofördelaktig för deras del som det tidigare planförslaget från TN 28.09.2017 §101. Då ingen kompromiss verkade finnas inom sikte, valdes med ägaren av fastighet 434-1-109-10:s godkännande att planläggningsmötet hölls enbart med ägaren för fastighet 434-1-109-11 och att ägaren av fastighet 434-1-109-10 skulle hållas uppdaterad om planprocessens framskridande. Planläggningsmöte hölls 4.11.2025 med ägaren för fastighet 434-1-109-11. Under mötet framkom att det under planläggningstiden, som varit ovanlig lång, tillkommit nya krav på byggande som kräver hiss redan vid trevåningsbygge och den tilltänka köparen/finansören som varit intresserad av att köpa hälften av den nya byggnaden hade tappat intresse. Därav har finansieringen av bygget blivit osäkrare och ett flervåningshus i tre våningar blivit betydligt ofördelaktigare att förverkliga. Alternativet (som framförts av tidigare plananmärkningar samt dåvarande stadsdirektör) att planlägga en tidigare flervåningshustomt till tvåvåningshusområde varken intresserade tomtägarna eller ansågs av stadsplaneringsenheten fördelaktigt för stadsutvecklingen. Dessutom hade planlösningen med flervåningshus i tre våningar varit en kompromiss som misslyckats föra planen vidare. Därför valdes att frånga kompromissen på tre våningar till fördel för en lösning med fyra våningar som passade det centrala läget, näromgivningens flervåningshus och förbättrade förutsättningarna för förverkligande. Byggrätten förblev 1 100 m²-vy och byggnadsytan förstörades för båda tomterna för flexibla användning av sina byggrätter.

Efter att planförslaget återremitterades genom tekniska nämndens beslut 18.12.2025 § 56 kontaktades fastighetsägarna. 15.1.2026 hölls en skild förhandling med ägarna till fastigheterna 434-1-109-10. Under möte fastställdes fyra åtgärder till plankartan: Ökad byggrätt för byggnad med upp till två bostäder från 450 till 500 m²-vy. Krav för bilplats på AP område ändrades från 1 bp / 120 m²-vy till 1 bp / bostad. Byggnadsytan på AK området delades så att byggnadsytan för flervåningshus återgår till tidigare föreslagna byggnadsytan som gränsat till Chiewitzgatan och den förstörade delen av byggnadsytan mot bakgården blir ämnad för enbart ekonomibyggnader. Slutligen tillades ”*Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.*” till de allmänna bestämmelserna. Detta för att minimera påverkan på slutningen till och på tomt 10 då tomt 11 bebyggs. Fastighetsägarna till 434-1-109-11 har informerades om läget efter tekniska nämndens beslut och efter förhandlingarna. De hade inget att tillägga till plankartan och utan önskade att planen förs vidare.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 14.10–12.11.2016.

Museiverket lämnade in ett utlåtande och Lovisa Corona Bostads Ab en åsikt samt ägaren till fastigheten 434-1-109-10 en muntlig åsikt om programmet för deltagande och bedömning. Responsen har beaktats på följande sätt i beredningen av planändringen:

I Museiverkets utlåtande 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) förutsattes en precisionsinventering av den del av fornlämningen Lovisa landfästning som finns på planeringsområdet och ingår i Lovisa landfästning och som är fredad enligt fornminneslagen (295/1963). Vid inventeringen ska det göras en mättrötning av de

ingående konstruktionerna och deras nuvarande skick ska bedömas. Efter undersökningarna ger Museiverket ytterligare sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet.

- Precisionsinventeringen gjordes i februari 2017 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster). Enligt Museiverkets utlåtande 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) går det att avlägsna fornlämningskonstruktioner efter tillräckliga fortsatta undersökningar.

I åsikten från Lovisa Corona Bostads Ab 4.11.2016 konstaterar styrelsen att den inte har något att anmärka mot programmet för deltagande och bedömning. Styrelsen föreslår att ett samråd om planförslaget ska hållas mellan staden och intressenterna innan det framläggs offentligt. Med beaktande av höjden på egnahemshuset på tomt 11 borde man på tomt 10 tillåta uppförande av en byggnad med högst två våningar avtrappat i Chiewitzgatans riktning och så att alla bostäders bilplatser placeras i ett garage under jord. Som bilaga till åsikten finns en anmärkning undertecknad av invånarna (22 personer) där man motsätter sig ett våningshus i fyra våningar på tomt 11 och kräver att det byggs högst två våningar ovan jord och att sluttningen mellan tomterna 10 och 11 bevaras.

- Ett samråd mellan staden och markägarna ordnades 22.5.2017.
- Gällande detaljplan möjliggör tre våningar och det är motiverat att bygga ett sådant hus med tanke på stadsbilden. Byggrätten ökar inte från nuvarande. Sluttningen mellan fastigheterna 434-1-109-10 och 434-1-109-11 kan inte bevaras beträffande fastigheten 434-1-109-11, eftersom det är ändamålsenligt att placera dess bilparkering i ett garage under jord. Det finns motiveringar för att avlägsna konstruktionerna från Lovisa landfästning som finns på tomten och i Museiverkets utlåtande ges godkännande för detta.

Offentlig framläggning av planförslaget

På tekniska nämndens beslut 28.09.2017 §101 framlade ett planförslag till påseende där tomt 10 hänvisats AO-5 beteckning för 2-våningsbygge på upp till 500 m²-vy och tomt 11 hänvisats AK beteckning för 3-våningsbygge med 1 100 m²-vy. Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 12.10–10.11.2017.

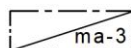
Förslaget till ändring av detaljplan behandlades igen av tekniska nämnden 18.12.2025 § 56 och ____ § ____ och framlades offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 30 dygn ____–____–____.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

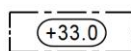
Under första påseendetiden 12.10–10.11.2017 mottogs 4 utlåtanden och 4 anmärkningar varav en hade 220 underskrifter. Anmärkningarna motsatte sig huvudsakligen möjligheten till 3-våningar för tomt 11. Se bilaga 6.



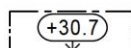
Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa rakentaa yhteensä kolme asuntoa kahteen erilliseen rakennukseen.
Kvarterksområde för fristående småhus.
På tomten får byggas totalt tre bostäder i två separata byggnader.



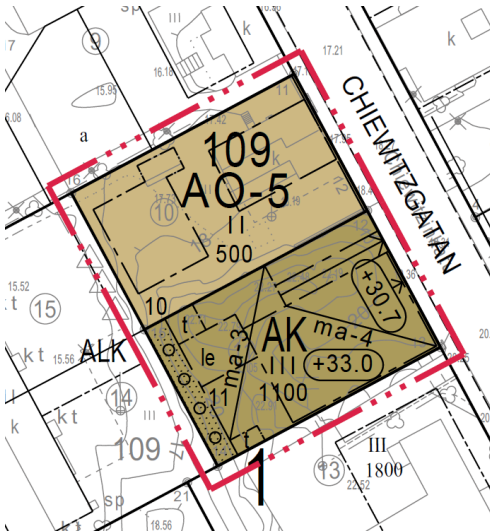
Maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala.
Alueelle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Maanpäällistä kulkua ohjaavat rakenteet tulee sovittaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyjen kanssa.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60.
Höjdnivå för den högsta punkten på byggnadens yttertak i höjdsystemet N60.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60.
Den högsta höjdnivån för byggnadens fasadytas och yttertakets skärningspunkt i höjdsystemet N60.



Planförslag som var framlagt 12.10–10.11.2017 och senare remitterades till stadsplaneringsavdelningen från stadsfullmäktige.

I maj 2017 presenterades fantombilder för 2–4-våningsbyggnader vid tomt 11, från Chiewitzgatan. Dessutom gjordes skuggbilder för alternativen 2–4-våningsbygge vid tomt 11 och konsekvensbedömning för deras påverkan på trivselen, miljön, gatubilden samt trafik- och parkeringslösningar. Tekniska nämnden beslutade 25.01.2018 § 8 att planläggningen skulle gå vidare med 3-våningslösningen.

26.1.2018 använde stadsdirektören sin övertagningsrätt på tekniska nämndens beslut 25.01.2018 § 8 med hänvisning att planlösningen var ojämnställd planens fastighetsägare emellan och anmärkningarna mot flervåningsbygge på 3 våningar. Stadsfullmäktige beslutade 5.2.2018 § 28 att planen remitteras till stadsplaneringsavdelningen för att förhandla om markanvändningsavtal och ta bättre hänsyn till mottagna anmärkningar.

4.4 Mål för detaljplanen

Mål baserade på planeringssituationen:

- att uppdatera detaljplansområde som inte har förverkligats
- att undersöka möjligheten för flervåningshus och egnahemshus på planläggningsområdet
- att utöka möjligheterna för flervåningsboende inom centrumområdet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanen samt generalplanen styr planeringen av detaljplaneändringen.

Mål med stöd av utgångsmaterialet:

- att samordna olika boendeformer på intilliggande tomter på ett kvalitativt och harmoniseras vis
- att göra det möjligt att bebygga den tomma tomten i centrumområdet och lösa byggförbudsfrågan för existerade egnahemshus.

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde och fornlämningsområde ([objekt-ID: 1000003233](#)), vilket beaktas i bakgrundsmaterialet, planbeteckningarna och eller -bestämmelserna.

Mål som uppkommit under processen, precisering av målen:

Ägarna till fastigheten 434-1-109-10 har framhållit deras byggrätt ska bibehållas som nuläget (800 m²-vy), att byggande på fastighet 434-1-109-11 ska göras så långt från deras gemensamma fastighetsgräns som möjligt och att balkongerna på det flervåningshus som planen ger möjlighet till inte får riktas mot deras tomt. Deras mål angående byggnadens höjd står i strid med målet för den som äger fastigheten 434-1-109-11. Planläggarens mål är en markandvändningslösning som båda fastighetsägarna kan godta och som gynnar Lovisas stadsutveckling.

5 Beskrivning av detaljplanen

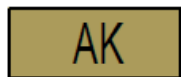
5.1 Planens struktur

Genom planändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett kvartersområde för småhus (AP) på vars tomts byggrätt och antal våningar avgörs av antalet bostäder. Största tillåtna antal våningar på AK-området är IV och på AP-området III.

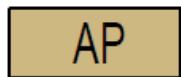
5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AK	0,1188 ha	1 100 m ² -vy
AP	0,1188 ha	500–800 m ² -vy
Hela planområdet totalt	0,2376 ha	

5.1.2 Planbeteckningar



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för småhus.

Planbeteckningen möjliggör såväl egnahemshus som mindre flervåningshus, radhus eller parhus.

1100 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

450/800 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upptill 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.

Orsaken till den ovanligare planbeteckningen för byggrätten (och senare våningstalet) är för att planändringen både ska kunna beakta nuvarande egnahemshusbyggnad på 420 m²-vy och ägarnas önskan om att behålla byggrätten från nuvarande detaljplanen där tomten är på AK-område.

IV

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

På grund av det centrala läget och bristen på lediga tomter för flervåningsbyggnader inom gångavstånd till service, har det ansetts fördelaktigare för Lovisas stadsutveckling att höja våningsantalet till fyra våningar. Högre byggnad minskar byggnadens fotavtryck vilket frigör större del av tomten för vistelse, planteringar och dagvattenhantering. Dessutom ger en högre byggnad bättre möjligheter för ljusare och trivsammare lägenheter vid jämförelse med en lägre och bredare byggnad. Närområdet har flervåningshus i 3–5 våningar och grannhuset i tre våningar har en källarvåning över marken som i praktiken gör byggnaden till en fyrvåningsbyggnad. Våningsantalet i detaljplanen förhindrar inte lägre byggnader, men ger mera flexibilitet för ett ändamålsenligt och ekonomiskt hållbart förverkligande av byggrätten.

II/III

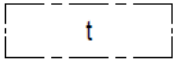
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upptill 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.

Våningsantalet beaktar nuvarande byggnad samt möjliggör att tomten i framtiden kan utvecklas till mindre flervåningshus, i enlighet med detaljplanen som ersätts.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

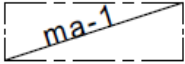


Byggnadsyta.



Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsytan täcker största delen av tomterna och exkluderar område för plantering samt reservation för räddningsväg för tomt 11.



Underjordiskt utrymme för parkering eller för serviceutrymmen som stöder den huvudsakliga användningen.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Del av område som skall planteras.

Att området fortsättningsvis hålls planterat främjar grannsämjan genom att minska insyn och gör tomternas höjdskillnader mindre påtagliga.

Allmänna bestämmelser

Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in och harmoniserar sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersträvas.

Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. Byggandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagenliga förbudet att förorena grundvatten och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarlokalerna.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvatten. Rent dagvatten och takvatten som bildas på tomterna ska hanteras inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vattnet och saktar ner flödet. Till den del som det inte är möjligt att avleda dagvatten i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsområden och andra områden för trafik ska avledas via oljesepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.

En enhetlig, tillräckligt stor del av området skall anvisas i kvartersområdet för lek och vistelse.

Bilplatser på planområdet skall reserveras enligt följande:

På AK område 1 bp / 120 m²-vy
och på AP område 1 bp / bostad

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

Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska beröra markgrävningar.

- Området är del av fornlämningsområde. Fornlämningsfynd väntas främst hittas på tomt 11 och syd, sydvästliga delar av tomt 10. Fornlämningarna är förväntas vara delvis förstörda från tidigare markarbeten och markanvändning, men är ändå skyddade under fornlämningslagen. Vid markarbete ska museiverket höras så att kvarvarande värden och fynd kan undersökas och avlägsnas på ändamålsenlig vis.

AK:

Gemensamma utrymmen såsom vistelse-, bastu-, klubb-, hobby-, förråds- och serviceutrymmen får utgöra högst 15 % av bostadsbyggnadens totala våningsyta.

Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 15 m² räknas inte med i byggrätten. Den del som överskrider våningsytan och våningsyta för gemensamma utrymmen beaktas inte vid beräkningen av bilplatser.

Maskinrum för ventilation får inte placeras på taket.

Till balkonger som placeras på norra fasaden, i riktning mot tomt 10, ska insynen till tomt 10 gårdsområde begränsas med minst 60 % genom konstruktioner. Dessa konstruktioner och uträkning av insyn ska framkomma i byggnadslovet ritningar. Vid kalkylering av insyn får vinkeln som tillkommer vid växande höjdskillnad samt exempelvis balkongräcken tas i beaktande. Insynen beräknas från en höjd på 180 cm från balkongen golvyta.

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

Så hög kvalitetsnivå som möjligt på områdets byggnation och anpassning till miljön ska tryggas, utöver via planlösning och bestämmelser, också genom att vikt fästs vid den kommande byggnationen på området och planeringsnivån för hur den ska förverkligas. Planbeteckningar och -bestämmelser ges om bland annat byggnadernas höjd, placering, planteringar, lek- och utevistelseområden och grundvatten.

6 Planens konsekvenser

Konsekvenser för servicen

Antalet nya bostäder ökar i någon mån behovet av kommunal service. Genom planändringen möjliggörs inte placering av ny service på planeringsområdet. Servicen i Lovisa centrum kan nås på kort avstånd.

Konsekvenser för den byggda miljön och tätortsbilden

Planläggningsområdet är beläget i ett gränsområde där flervåningshus i 3–5 våningar övergår till egnahemshus i 1,5 våningar. I detaljplanen anges flervåningshusets (434-1-109-11) våningsantal till högst fyra våningar, vilket är jämförbart med flervåningshusen intill och mitt emot. Flervåningshusets gårdsområde är högre beläget än egnahemshusets gårdsområde (434-1-109-10) på norra sidan. Gårdsområdenas nivåskillnad har åskådliggjorts med en områdesskärning som finns i beskrivningens bilaga 5. För kvartersdelen AP anges i detaljplanen att antalet våningar är två till tre, beroende på antalet lägenheter. Gatufasaden blir därav stegvis lägre söderifrån norrut och övergången blir märkbar mellan flervåningshus och egnahemshus. På grund av stora skillnader i näromgivningens byggnadshöjder och planeringsområdets ringa storlek samt topografin var en sömlös övergång mellan byggnadstyperna och byggnadshöjderna inte möjlig. Vid tidigare respons till planläggningen har det önskats att endast två våningar skulle tillåtas på planläggningsområdet. Men i de områdesskärningar som gjort för olika byggnadsalternativ var tvåvåningsalternativet inte mera harmoniserade för gatubilden, utan bildade en skarp gräns till närliggande flervåningshus. I detaljplanen har man genom byggsplats för flervåningshus bygge på fyra våningar dragit gränsen mellan byggnadstyperna norrut från centrum, så att den obbyggda, centralt belägna tomten ska kunna användas effektivt. För att få en mer harmonisk övergång, ska flervåningshuset byggas fast i södra tomtgränsen med både utrymme för räddningsväg och planterat område på norrsidan mot egnahemshusets tomt. En effektiv användning av centralt belägen tomt har ansetts fördelaktigare för stadsutvecklingen, ha mindre klimatpåverkan och passa bättre Lovisas förväntade demografiska utveckling än en lägre byggnad i två våningar som skulle flytta densamma gränsen mellan byggnadstyperna söderut mot centrum, men med sämre möjlighet för buffertzonen emellan husstyperna. Planändringen gör det möjligt att bygga ett sådant flervåningshus med hiss i centrumområdet som också är ekonomiskt genomförbart. Byggnadstypen passar ihop med flervåningshusen i omgivningen och effektivare bebyggda bostadstomter i centrumområde minskar stadens dagliga klimatavtryck samt minskar trycket för planändringar på grön- och skogsområden för ny bebyggelse.

Då tomt 11 bebyggs kommer marken behöva jämnas ut och trädbestånd avlägsnas. Behovet för markutjämning är mindre än vid uppfyllande av nuvarande detaljplan, men då tomterna är små är det inte sannolikt att trädbestånd klarar av byggskedet och markförändringen. I planen anges en områdesdel som ska planteras. Nya träd kan försäkra framtida grönska i tätortsbilden, stabilisera backen samt främja grannsämjan genom ökat insynsskydd och breddat gränsområde mellan tomterna.

Vid jämförelse med rådande detaljplan får båda tomterna inom planläggningsområdet genom planförändringen förbättrade möjligheter att utveckla sina fastigheter och nyttja sina byggrätter.

Museiverket har gett sitt utlåtande i ärendet 9.11.2016 och förutsatt att en precisionsinventering ska göras. Enligt den precisionsinventering som gjordes 1.2–2.2.2017 har Museiverket konstaterat att trots att delen av landfästningen på platsen ställvis redan har förstörts ganska illa i samband med tidigare markanvändning

finns det fortfarande konstruktioner och lager som är fredade enligt fornminneslagen på det område som ska bebyggas. Den befästningsutrustning som finns delvis på tomt 11 och till viss del tomt 10 hör till den del av Lovisa landfästning som byggdes under autonomins tid och därför är extraordinär. Enligt Museiverkets bedömning går det dock att avlägsna konstruktionerna efter tillräckliga fortsatta undersökningar. Efter undersökningarna ger Museiverket sitt slutliga utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet.

Genom detaljplaneändringen i planeringsområdets kvarter äventyras eller försämras inte värdena eller konstruktionerna på fornlämningsområdet Lovisa landfästning. Kvarteren finns på ett område där man kan urskilja rasade vallar som minner om förskansningen vid den ryska befästningen. På grund av marktäkt har vallkonstruktionerna delvis förstörts och de återstående konstruktionerna är i dåligt skick. Det innebär att den bearbetning av marken som behövs för byggnationen i kvartersområdena inte kommer att förstöra några identifierat värdefulla områden av landfästningen.

Konsekvenser för trafiken

Byggandet av ett flervåningshus ökar i någon mån trafiken och gatuparkeringen på Chiewitzgatan, men trafikmängden stiger inte så mycket att det skulle påverka trafikens smidighet.

Centrumområdet har ett bra nät av förbindelser för gång- och cykeltrafik samt gott om plats för gatuparkering.

Konsekvenser för grundvattnet

Planområdet är på grundvattenområde, vilket har beaktats i planens allmänna bestämmelser. Grundvattnets kvalitet skyddas genom begräsningar och kvalitetskrav på byggandet och behandlingen av dagvatten. Behandlingen av dagvatten skyddar även grundvattnets kvantitet då rent dagvatten ska absorberas inom tomten i mån av möjlighet. På grund av tomternas storlek och byggnadseffektivitet kommer ändå en större andel dagvatten än tidigare avledas i stället för att absorberas. Konsekvenserna för dagvattnet förbättras ändå betydligt i jämförelse med nuvarande detaljplan.

Konsekvenser för boende i planområdets näromgivning

Byggandet påverkar utsikten från bostäderna i grannbyggnaderna och möjligheterna för gatuparkering minskar något på grund av ny infart och ökat boende. Då ett flervåningshus byggs minskar mängden av upplevd grönmiljö, och den bebyggda arealen i kvarteret ökar. Den planlagda andelen grönområden minskar inte. I planen anges en områdesdel mellan tomterna mot Chiewitzgatan som ska planteras.

Skuggorna på grannfastigheterna från byggnader med olika höjd utreddes vid olika årtider. En skugganalys finns i planbeskrivningens bilaga 4. Utgående från den konstaterades att redan en byggnad med två våningar söder om egnahemshuset på tomt 10 kommer att skugga egnahemshusets gårdsområde. Den skuggning som en ny byggnad med fyra våningar ger upphov till på granntomten kan anses vara normalt inom centrumområdet. I planlösningen har skuggningen minimerats genom att placera AK-kvarterets byggnadsyta så nära den södra tomtgränsen som möjligt.

Utöver begräsningar på flervåningsbyggandens massa och byggplats har planen fått bestämmelser för att trygga trivseln, såsom begräsning av balkongers insyn mot grannfastigheten och del av område som ska planteras.

Konsekvenser för naturen och klimatpåverkan

Den byggnation som anvisas i detaljplanen ligger på ett stadsmiljöområde där naturmiljön redan från tidigare är förändrad. Planens konsekvenser för naturen är därav små.

Klimatpåverkan blir jämfört med rådande detaljplan små. Då planområdet delar en tomt och en byggplats till två separata tomter och möjliggör egnahemsboende på tidigare flervåningshustomt, kommer andelen hårda ytor öka och betjäna ett färre antal boende. Dessa åtgärder kan räknas som en liten försämring i

klimatpåverkan. Men genom planändringen ökar kraven på den planterade markandelen, existerande byggnader beaktas och ett högre våningsantal för obyggd tomt möjliggör ett mindre fotavtryck för nybygget. Dessa är alla positiva åtgärder med tanke på klimatpåverkan. Planändringen ökar möjligheterna att förverkliga flervåningshus inom centrala Lovisa, vilket är i ett större sammanhang sett en positiv klimatåtgärd.

6.1 Förhållande till landskaps- och generalplanen

Förhållande till gällande landskapsplan

Detaljplaneändringen fullföljer den lagakraftvunna landskapsplanen där området är angivet som område för tätortsfunktioner.

Förhållande till generalplanen

Detaljplaneändringen fullföljer gällande generalplan där kvartersområdet ligger på ett område med A-beteckning, huvudsakligen utmärkt som bostadsområde.

6.2 Störande faktorer i miljön

Vid området finns inga störande faktorer som behöver beaktas i förverkligandet av planen.

7 Genomförande av detaljplanen

7.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. Genom planändringen tillkommer byggrätt och värdet av området ökat. Den ökade byggrätten är under 500 m²-vy, vilket bedöms som småskaligt. Därav görs i samband med planläggningen inget markanvändningsavtal mellan ägare och staden.

7.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

19.9.2017 RAMBOLL; Niina Ahlfors, Timo Laitinen, Pirjo Pellikka

19.2.2026 Lotta Qvis, planlägningsarkitekt vid Lovisa stad