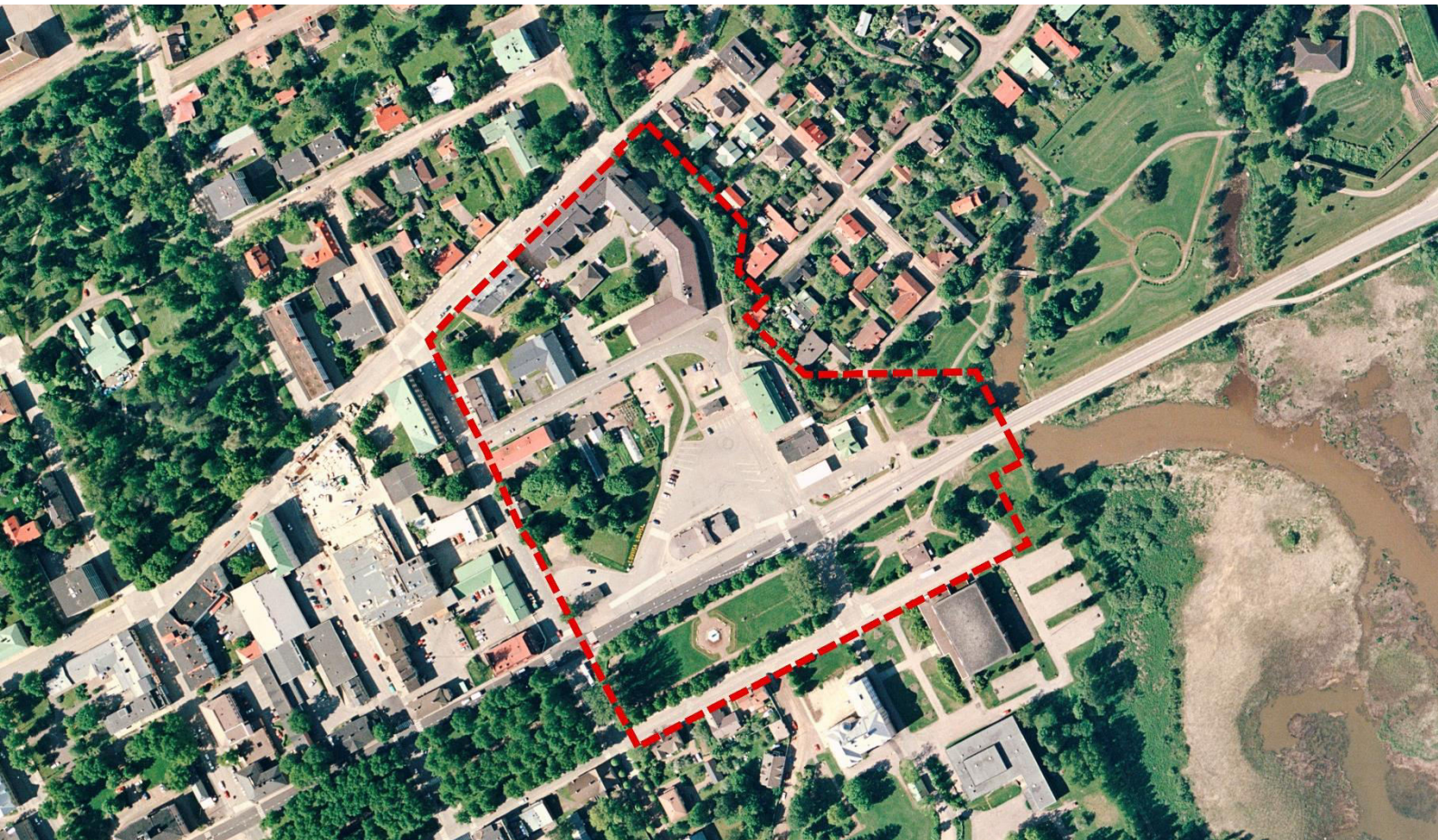




*Ändring av detaljplan, stadsdel 2, centrum, kvarter  
203, 204 och 219–221*

# *Planbeskrivning*



# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1. Identifikationsuppgifter

Område	Centrum
Stad	Lovisa
Stadsdel	2
Kvarter	203, 204 och 219–221 samt angränsande gatu-, trafik-, park- och vattenområden
Plan	Detaljplan
Plankod	2-19

Anhängiggörande av detaljplanen:

Om anhängiggörande (STST 30.10.2007, § 253) meddelades genom kungörelse i lokaltidningarna och på anslagstavlor 5.1.2007.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 8.1–11.2.2007.

Alternativ 1 och 2 till detaljplaneutkast var framlagda 8.10–6.11.2008.

Förslaget till detaljplan har varit framlagt \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2018.

Godkännande av detaljplanen \_\_.\_\_.2018.

Detaljplanebeskrivningen gäller för 4.4.2018 daterad detaljplanekarta.

## 1.2. Planområdets läge

Planändringsområdet ligger i nordöstra delen av Lovisa centrum, i ett område som gränsar till Östra Tullgatan, Degerbygatan, Brandensteinsgatan och i nordost till kvarter 208 och 205.

## 1.3. Planens namn och syfte

Planens namn är LOVISA STAD, CENTRUM, stadsdel 2, Ändring av detaljplan i kvarter 203, 204 och 219–221.

Avsikten med planeringsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen, anvisa byggnadshistoriskt betydande objekt och fornminnen i området samt gång- och cykelvägar som korsar området, och genom detaljplanen möjliggöra i kvarter 203 och 219 boende i flervåningshus, vilket är karakteristiskt för centrumområdet.

## 1.4. Planbeskrivningens innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter .....	2
1.1.	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2.	Planområdets läge .....	2
1.3.	Planens namn och syfte .....	2
1.4.	Planbeskrivningens innehållsförteckning .....	3
1.5.	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	4
1.6.	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ..	4
2.	Sammandrag .....	5
2.1.	Olika skeden i planläggningsprocessen .....	5
2.2.	Detaljplan .....	5
2.3.	Genomförande av detaljplanen .....	5
3.	Utgångspunkter .....	5
3.1.	Utredning om förhållandena på planeringsområdet .....	5
3.1.1.	Allmän beskrivning av området .....	5
3.1.2.	Naturmiljön .....	6
3.1.3.	Den byggda miljön .....	7
3.1.4.	Markgoförhållanden .....	9
3.2.	Planeringssituationen .....	10
3.2.1.	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet .....	10
4.	Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....	14
4.1.	Behovet av detaljplanering .....	14
4.2.	Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen .....	14
4.3.	Deltagande och samarbete .....	14
4.3.1.	Intressenter .....	14
4.3.2.	Anhängiggörande .....	15
4.3.3.	Deltagande och växelverkan .....	15
4.3.4.	Samarbete med myndigheter .....	15
4.4.	Mål för detaljplanen .....	16
4.4.1.	Mål enligt utgångsmaterialet .....	16
4.4.2.	Mål som uppkommit under processen .....	16
	Intressenterna har fäst särskild uppmärksamhet vid följande: .....	16
4.5.	Detaljpanelösningens alternativ och deras konsekvenser .....	17
4.5.1.	Beskrivning av de alternativa detaljplaneutkasterna L1 och L2 .....	17
4.5.2.	Detaljplanens konsekvenser .....	18
4.5.3.	Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden .....	19
5.	Beskrivning av detaljplanen .....	19
5.1.	Planens struktur .....	19
5.1.1.	Dimensionering .....	19
5.1.2.	Service .....	20
5.2.	Uppnående av miljö kvalitetsmål .....	20
5.3.	Områdesreserveringar .....	21
5.3.1.	Kvartersområden .....	21
5.3.2.	Grönområden .....	23
5.3.3.	Trafikområden .....	24
5.4.	Planens konsekvenser .....	24
5.4.2.	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	24
5.5.	Namnbestånd .....	24
6.	Genomförande av detaljplanen .....	25
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	25
6.1.1.	Illustrationer som styr genomförandet .....	25
6.2.	Genomförande och tidsplanering .....	27
6.3.	Uppföljning av genomförandet .....	27

## 1.5. Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning (PBD)
2. Landfästning, Lovisa, Inventering av landfästningen i Lovisa, 2004
3. Landfästning, planändringsområdet, Inventering av landfästningen i Lovisa, 2004
4. Skyddade byggnader, planändringsområdet, Byggnadsinventering, 2007
5. Trafikplanen, Plaana Oy, 2007
6. Trafikarrangemangen kring busstationen och taxistationen 1:1000, Plaana Oy, 2007
7. Trafikarrangemang kring busstationen och taxistationen VE1, Plaana Oy, 2007
8. Trafikarrangemang kring busstationen och taxistationen VE1, Plaana Oy, 2007
9. Strandbulevardplanen för Lovisa, Sito Oy, 2007
10. Skärningsritning 1:1500, alternativ L1 och L2
11. Gatufasad 1:1500, Mannerheimgatan, alternativ L1 och L2
12. Sammandrag av respons som inkommit i beredningsskedet

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

- Geoteknisk byggbarhetsutredning, Geotesti Oy, 2007
- Förbättrande av trafikarrangemangen i Lovisa centrum, FCG Planeko Oy, 2009
- Inventering av landsfästningen i Lovisa, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
- Kartläggning av fladderhöns i Lovisa, Yrjö Siivonen, 2005
- Tätortskogsplanen för Lovisa stad, 2006
- Inventeringsblanketter för byggnadsobjekt, Sisko Jokinen, 2007
- Strandbulevardplanen för Lovisa, Sito Oy, 2007
- Trafikplanen, Plaana Oy, 2007

## 2. Sammandrag

### 2.1. Olika skeden i planläggningsprocessen

Lovisa stad påbörjade revideringen av detaljplanen 17.10.2006 för att göra markanvändningen i kvarteren mer tidsenlig så att den ger uttryck för den nuvarande och önskade användningen.

Stadsstyrelsens beslut om planläggning 30.10.2006, § 253

Kungörelse över anhängiggörande 5.1.2007 (LS och ÖN)

Program för deltagande och bedömning (PBD) till påseende 8.1–11.2.2007

Detaljplaneutkastalternativen behandlades av tekniska nämnden 18.12.2007, § 151

Detaljplaneutkastalternativen framlagt i enlighet med § 62 i markanvändnings- och byggnadslagen (MBL) och med § 30 i markanvändnings- och byggnadsförordningen (MBF) för framförande av åsikter 8.10–6.11.2008

Planförslaget i tekniska nämnden 4.4.2018, § \_\_\_\_

Kungörelse över framläggning \_\_.\_\_.20\_\_

Planförslaget framlagt i enlighet med § 65 i MBL \_\_.\_\_.20\_\_

Officiella begäran om utlåtande senast \_\_.\_\_.20\_\_

Tekniska nämndens beslut om godkännande \_\_.\_\_.20\_\_, §\_\_

Stadsstyrelsens beslut om godkännande \_\_.\_\_.20\_\_, §\_\_

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft \_\_.\_\_.20\_\_

### 2.2. Detaljplan

Planändringen för detaljplanområdet gäller kvarter 203, 204 och 219–221 i stadens centrum samt angränsande gatu-, trafik-, park- och vattenområden. Genom planändringen avskaffas kvartersnumren 219 och 221. Genom planändringen avskaffas kombinerade kvartersområden för affärs- och flervåningshus (ALK), kvartersområdet för affärsbyggnader (AL), kvartersområdet för bilplatser (AP), busstation (LA), kvartersområdet för allmänna byggnader (Y), parkområden (P–1 och P1) samt det allmänna parkeringsområdet (LP<sub>1</sub>). Genom planändringen bevaras parkområdet (VP). Kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) bevaras och ändras så att huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler tillåts (YS–1). Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområden för flervåningshus för boende (AK–1), kvartersområden för bostads- affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL–2, AL–5), kvartersområde för servicebyggnader (P–2), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt servicestationsbyggnader (KLH–1), parkområden (VP, VP–2 och VP/s), kvarterområde för persontrafikterminal (LHA–2), kvartersområden för bilplatser (LPA) samt vattenområde (W). Sex byggnader i området anvisas som skyddade: *Busstationen*, *Gamla elverket*, *Kasernen Lilja*, *Lilla stenhuset*, *Ortodoxa kyrkans klockstapel* och *Brandkärshuset*. Genom området anvisas en gång- och cykelled med namnen *Biaudets passage* och *Stationsgränd*. Genom ändring av detaljplanen planerar staden nya trafikregleringar: att göra *Mannerheimgatan* och *Brandensteinsgatan* enkelriktade och att anlägga en trafikrondell i planändringsområdets östra del. Planändringsområdet omfattar sammanlagt cirka 6,0 hektar.

### 2.3. Genomförande av detaljplanen

Lovisa stad genomför nödvändiga kommunaltekniska arbeten. Staden ansvarar för byggande och underhåll av vägarna i planområdet.

## 3. Utgångspunkter

### 3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1. Allmän beskrivning av området

Planändringsområdet ligger i nordöstra delen av Lovisa stads centrum. Området omfattar sammanlagt cirka 6,0 hektar.

Planändringsområdet ligger i en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. Tomterna i näromgivningen är i huvudsak bebyggda. Norr om området finns flervåningshus, österut fristående småhus. I västra och södra delen som är mer exploaterade finns bland annat polisstationen. Området gränsar i norr till *Östra Tullgatan*, i väster till *Degerbygatan* och i söder till *Brandensteinsgatan*. I öster gränsar planområdet till bostadshus kvarteren 205 och 208 och till parkområdet Olafsfjordurparken.

### 3.1.2. Naturmiljön

Området karaktäriseras av en byggd miljö. I området finns flera parker. I den östra delen ligger Lovisaåns vattenområde. Vegetationen i området består i huvudsak av sådan växtlighet som är karaktäristisk kring bebyggd miljö samt av planterade parkväxter. I området påträffas djurarter som prioriterar kulturmiljö och byggd miljö.

#### *Landskapsstruktur*

På planområdets nordöstra gräns avgränsas fastigheterna av Lovisaåns fåra, vilken separerar det till sin karaktär offentligare området som är föremål för planläggning från småhuskvarteren i nordost. I söder och öster nära havsstranden är terrängen låglänt och miljön friare bebyggd. Västerut består miljön av centrumområdets täta byggnadsbestånd, som avgränsas av tätt intill löpande gator. Jordvallen i busstationskvarteret har uppkommit på 1700-talet, i samband med grundläggningsarbetena för Bastionen. Den grönskande kullen kan väl urskiljas i kvarteret som huvudsakligen är obebyggt.

#### *Höjdförhållanden och jordmån*

Markytan är högst i den nordvästra delen av planområdet där den står 10,3 meter över havet. Markytan är lägst i söder och öster. Nivån på Brandensteinsgatan är lägst i den sydöstra delen av planområdet där den ligger 1,5 meter över havet.

I busstationskvarteret har man utfört jordmånsundersökningar 2007 för att klarlägga byggbarheten. Där borring utförts varierar marknivån mellan +2,70 och +5,42 meter. Området som undersökts är till största delen asfaltbelagt. På området finns det ett cirka 1,0 meter tjockt fyllnadslager vid markytan och under det ett 1,0–2,5 meter tjockt lager löst silt. Vid två mätpunkter fanns det lös siltig sand eller sand. Under dessa lager fanns väldigt lös morän. Stenar, block eller berg observerades 1,5–5,6 meter under markytan. Det föreslogs att de byggnader som planerats för kvarteret grundläggs på stödpålar. Nivån för byggnadernas bottenbjälklag fastställdes inte i rapporten. Vid planeringen av grundkonstruktionen måste markens tjälfarlighet beaktas. (Geoteknisk byggbarhetsutredning, Insinööriöimisto Geotesti Oy, 2007)

#### *Vegetation*

Lovisaåns västra gren slingrar sig i planändringsområdets östra del. Den uppvuxna lövträds- och blandskogen vid Lovisaån är frodig. I området växer det klibbal, vårtbjörk, tall och ädla lövträd, bland annat ek. Området vid Lovisaån vårdas enligt tätortskogsplanen. Längs ån har skogen gallrats och avverkats 2007. Lövträdsslyet i omedelbar närhet till gång- och cykelvägen längs Lovisaån snyggades upp och gallrades. Åtgärderna syftar till att bevara den särpräglade åstrandsvegetationen och faunan. (*Tätortskogsplanen för Lovisa stad, 2006*)

#### *Fauna*

Norr om planändringsområdet och längs *Lovisaån* finns ett område som har definierats som viktigt med tanke på fladdermössen. *Garnison* hör till mellersta klassen (II). De arter som påträffas i området är *vattenfladdermus* och *nordisk fladdermus*. I Finland är fladdermössen långt kulturarter och deras förekomst är ett tecken på att naturen är mångsidig. Ett eventuellt hot mot fladdermössen utgörs av skogsavverkningar och av att gömställen förstörs i samband med att byggnader och broar repareras. Det är möjligt att då och då gallra skog något samt i liten utsträckning muddra stränderna, men strandträd borde inte fällas och man borde inte heller utöka belysningen i området. Broreparationerna borde i huvudsak göras vintertid. (*Kartläggning av fladdermöss i Lovisa, 2005*)

#### *Vattenhushållning och dagvatten*

Området är inte grundvattenområde. I den byggbarhetsutredning som utfördes i busstationskvarteret låg vattennivån på nivån +1,79 i områdets södra del (Geoteknisk byggbarhetsutredning, Insinööriöimisto

Geotesti Oy, 2007).

Lovisa kustområde utgör ett av områdena i Finland där risken för översvämning är betydande. I planområdets östra del har i kartan över områden med översvämningsrisk anvisats områden där vattnet kan stiga under översvämnningar. En sådan översvämning som sannolikt upprepas med hundra års mellanrum får vattnet att stiga i närheten av Lovisaviken och i Lovisaåns omgivning. (Plan för hantering av översvämningsrisker i Lovisa kustområde för åren 2016–2021, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015) Som en åtgärd för att minska på översvämningsrisken har en plan för Strandbulevarden utarbetats (Sito 2008), vilken gäller den södra delen planområdet och sträcker sig till den planerade rondellen i planområdets östra del.

### 3.1.3. Den byggda miljön

#### *Befolkningsstruktur och boende på området*

På planändringsområdet bor cirka 30 personer, av vilka de flesta bor i flervåningshuset på Degerbygatan 15 i kvarter 203. Övriga bostadsbyggnader på området är egnahemshuset på Degerbygatan och byggnaden på Stolpegatan i kvarter 204 som är i kontors-, affärs- och bostadsbruk.

#### *Samhällsstrukturen*

I planområdets omgivning finns tätt boende särskilt vid centrum i väster och sydväst. På Brandensteinsgatan söder om planområdet finns en idrottshall och en skola. Bostadsområdena i norr och i nordost är främst småhusområden.

#### *Service och arbetsplatser*

Planändringsområdet ligger i Lovisa centrum på ett område med tät samhällsstruktur. I området finns bland annat en busstation, en taxistation, en servicestation, en hälsocentral, Lovisa Djurklinik, en mångservicecentral och en ortodox kyrka. Dessutom finns där bostadshus, lokaler som FBK använder samt kaférestaurang- och butikslokaler.

På planändringsområdet finns en busstation och en taxistation. Området utgör en mittpunkt för kollektiv trafik och taxitjänster. Då området utvecklas beaktas trafikförbindelserna och hur de ansluts till varandra. I den norra delen av planändringsområdet ligger Lovisa stads hälsocentral. I kvarter 220 ligger Loviisan toimintakeskus som tjänar som aktivitetscenter för utvecklingsstörda, rehabiliteringsklienter inom mentalvården och bland annat personer som rehabiliterar sig efter en trafikolycka. Klientantalet uppgår till cirka 50. I byggnaden finns kafé-affär, keramikverkstad och medieverkstad. Brandkårshuset på Östra Tullgatan används som kontorslokaler och av den ortodoxa kyrkan, och en del av byggnaden tjänar som FBK:s festsal.

I den södra delen av planområdet i kvarter 204, i hörnet av Mannerheimgatan och Stolpegatan, finns en servicestationsbyggnad och en biltvätt. Centrumtjänsterna finns i närheten av planändringsområdet.

#### *Rekreation*

Parkerna i den södra delen av planområdet är i rekreationsbruk och utgör en del av Esplanadparken, som löper västerut ända fram till kyrkan. Parkerna på planområdet ansluter sig i öster och sydost till parkerna och rekreationsområdena vid Lovisavikens strand.

#### *Trafik*

Planändringsområdet gränsar i norr till *Östra Tullgatan*, i väster till *Degerbygatan* och i söder till *Brandensteinsgatan*. Området korsas av *Öhmansgatan* och *Mannerheimgatan*, som sträcker sig i nordostlig-sydvästlig riktning samt *Stolpegatan* som sträcker sig i sydostlig-nordvästlig riktning. Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan är huvudgator i Lovisa centrum. I dag är dessa gator dubbelriktade. De gång- och cykelvägar som sträcker sig genom området och längs *Lovisaån* är betydande med tanke på trafikförbindelserna.

I *planen för att förbättra trafiksäkerheten* samt i *Strandbulevardplanen* har en trafikrondell planerats i planändringsområdets östra del, i korsningen av Mannerheimgatan och den planerade Strandbulevarden. Strandbulevarden, som går längs Lovisavikens västra strand, kommer att anslutas till Mannerheim-

gatan och Brandensteinsgatan.

Enligt samkommunen för hälsovården i Lovisanejden behöver hälsovårdscentralen inalles 74 bilplatser. På hälsovårdscentralens tomt finns i dag 25 bilplatser. Lovisa stad har anvisat 49 tillfälliga bilplatser för samkommunens användning för den tid detaljplanen för området uppdateras. Enligt en överenskommelse anvisas i detaljplaneändringen sammanlagt 74 permanenta bilplatser för hälsocentralens användning. (*Lovisa stad, tjänstemannabeslut, stadsgeodeten 1.7.2004, § 31*)

#### *Byggd kulturmiljö och fornminnen*

Planändringsområdet är en del av en betydande kulturmiljö av riksintresse och en del av Garnisons gamla byggnadsbestånd. Planändringsområdet gränsar till Gamla Viborgsvägens väglinje, som i dag är Östra Tullgatan.

I planändringsområdet finns delar av den landfästning som byggdes i Lovisa på 1700- och 1800-talet. I nordvästra delen av området finns en kulle om cirka 20 x 20 meter som uppstått i samband med att man grävt grunden för den planerade Bastion Gustav. Ovanpå kullen står i dag *Ortodoxa kyrkans klockstapel*. I mitten av området finns en vall om cirka 30 x 50 meter och en källare om cirka 2,5 x 4 meter. Jordvallen som uppstått i samband med anläggningsarbeten för bastionsgrunden är till kantformen obestämd eftersom man grävt ur den för att få plats för parkeringsplats och taxistation. Gråstenskällaren har murats med murbruk blandat med tegel. (*Enqvist och Suhonen, 2004*) Bastion Gustav byggdes sist och slutligen inte. Den nuvarande planen kring busstationen har eventuellt uppstått av misstag i samband med att grunden för bastionen bearbetades. Planen finns inte antecknad i fästningsplanerna, men det är möjligt att den använts för militära ändamål. (*Jyri Vilja, Borgå museum*)

I planändringsområdet finns sex byggnader som inventerats hösten 2007 och som i den gällande detaljplanen har skyddats eller föreslagits skyddas. (*Jokinen, 2007*) De avsevärt föråldrade skyddsbeteckningarna uppdateras i samband med detaljplanändringen.

Vid Östra Tullgatan står två stenkasernbyggnader från 1750-talet som utgör en del av landfästningshelheten. *Brandkärshuset* som *Augustin Ehrensvärd* har ritat uppfördes som officerskasern under åren 1754–1755. Tegelbyggnaden i två våningar, med plåttak och gul rappning, är i någorlunda bra skick. Byggnaden hyser i dag grundtrygghetscentralen, FBK:s festsal och Ortodoxkyrkan. *Kasernen Lilja* som *Christian Robert von Schantz* har ritat byggdes som militärkasern under åren 1750–53. Byggnaden som ursprungligen hade tre våningar och mansardtak ändrades till ett tvåvåningshus med sadeltak år 1816. Tegelbyggnaden med plåttak och ljusgul rappning är i bra skick. Byggnaden utgör i dag en del av hälsovårdscentralen. Båda dessa gamla kasernbyggnader har i detaljplanen skyddats med beteckningen sr. (*Jokinen, 2007*)



Brandkärshuset och Kasern Lilja.



Ryssarna byggde på gårdsområdet för Kasern Lilja under åren 1825–26 ett *litet stenhus* som tjänade som kök. Tegelbyggnaden i en våning, med plåttak och ljus rappning är i bra skick. Huset utgör i dag en del av hälsovårdscentralen. Byggnaden har inte skyddats i den gällande detaljplanen, och förslaget är att skydda den i samband med planändringen. (*Jokinen, 2007*)

I nordvästra delen av området står *ortodoxa kyrkans klockstapel*, som byggts i mitten av 1800-talet.



Byggnaden med stockstomme har två våningar; klockringningsavsatsen är öppen. Brädfodringen har målats rosa, hörnen och pelarna är vita. Klockstapeln reparerades i sekelskiftet 1900–2000 och är i någorlunda bra skick. Byggnaden har skyddats i den gällande detaljplanen med beteckningen sr. (Jokinen, 2007)

Nära Lovisaån står *Gamla elverksbyggnaden* som arkitekt *Karl Johan Hjelt* ritade år 1907 och som hör till de första industribyggnaderna i Lovisa. Rödtegelbyggnaden i två våningar och med plåttak är i tämligen bra skick. Den höga skorstenen som stod vid huset har rivits. I dag tjänstgör huset som affärslokal och förråd för servicestationen. Byggnaden har skyddats i den gällande detaljplanen med beteckningen sr. (Jokinen, 2007)

Vid Mannerheimgatan står *Busstationsbyggnaden* som arkitekt *Anna-Lisa Stigell* ritade och som byggdes under åren 1941–43. Byggnaden representerar en postfunktionalistisk stilriktning. Tegelbyggnaden i partiellt två våningar, med plåttak och ljusgul rappning är i bra skick. Förutom busstation hyser byggnaden i dag ett vestibulcafé. Byggnaden har skyddats i den gällande detaljplanen med beteckningen sr. (Jokinen, 2007)



Ortodox klockstapel och Gamla elverksbyggnaden.



Parkområdena i södra delen av planområdet är en del av Esplanadparken, som löper mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan och gränsar i väster till kyrkan. Nätverket av parker grundar sig på en detaljplan som fastställdes 1857, där det var tänkt att parkerna skulle fungera som en brandgata och hindra spridningen av stadsbränder. Paul Olssons parkplan, som ärade den ursprungliga planen för Esplanadparken, blev färdig 1917. I Olssons plan kantades Tranbrunnsparken, som ligger mellan Degerbygatan och Stolpegatan, av rader av parklindor, bredvid vilka löpte parkgångar. Mitt i parken stod en fyrkantig öppen plats. På området mellan Stolpegatan och havsviken skulle enligt planerna ligga Bruhnsparke, som skulle kantas av rader av parklindor och där parkgången skulle löpa mitt igenom parken. I ändan av parkgången och som avslutande motiv för nätverket av parker planerades en liten öppen plats. Anläggningen av Tranbrunnsparken påbörjades efter 1933. I parkens utformning har man till en del beaktat de principer som framkommer i Olssons plan. Jussi Mäntynens *Tranbrunn* (bassäng och skulptur) placerades i Tranbrunnsparken år 1950. Bruhnsparke byggdes först i början av 1980-talet. (Förnyande av Esplanadparken i Lovisa, granskning av utgångsläget, Lovisa stad och FCG, 2009)

#### *Teknisk försörjning och avfallshantering*

*Kymmenedalens El Ab* sköter planändringsområdets elenergiförsörjning. *Affärsverket Lovisa Vatten* sköter områdets vattentjänster. Avfallshanteringen sköts med hjälp av avfallscontainrar på de olika fastigheterna.

#### **3.1.4. Markägoförhållanden**

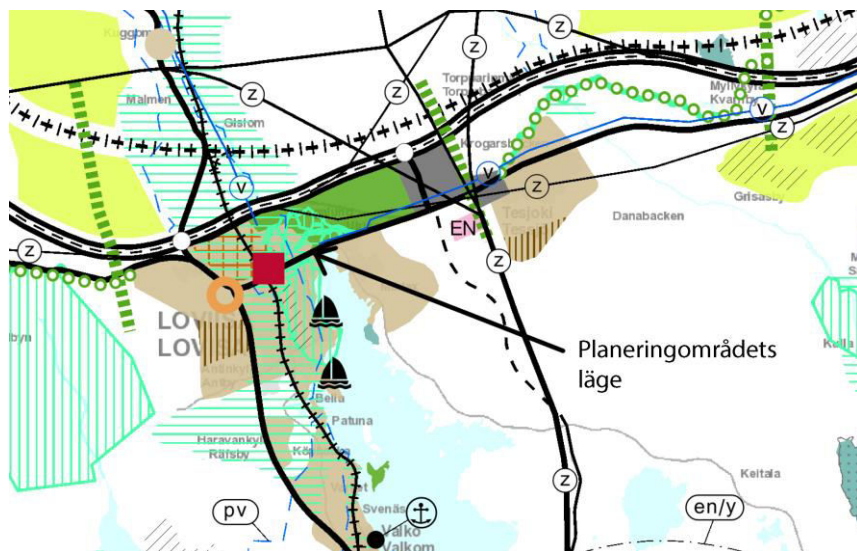
Markägarna på området utgörs av Lovisa stad, Bostads Ab Degerbygatan 15, St1 Oy, Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, Uudenmaan Vammaispalvelut Oy och en privat markägare (Degerbygatan 13).

### 3.2. Planeringssituationen

#### 3.2.1. Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

##### Landskapsplan

För området gäller den andra landskapsplanen för Nyland, som fastställdes 30.10.2014, och den fjärde etapplandskapsplanen för Nyland, som landskapsstyrelsen beslutade att skulle träda i kraft 21.8.2017 innan den vann laga kraft. Området utgör område med centrum-/tätortsfunktioner, huvudsakligen betydande kulturmiljö på landskapsnivå och delvis betydande byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Mannerheimgatan är anvisad som regionväg.

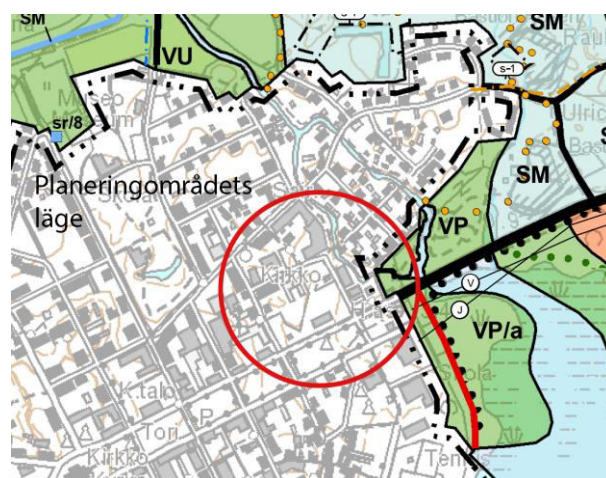
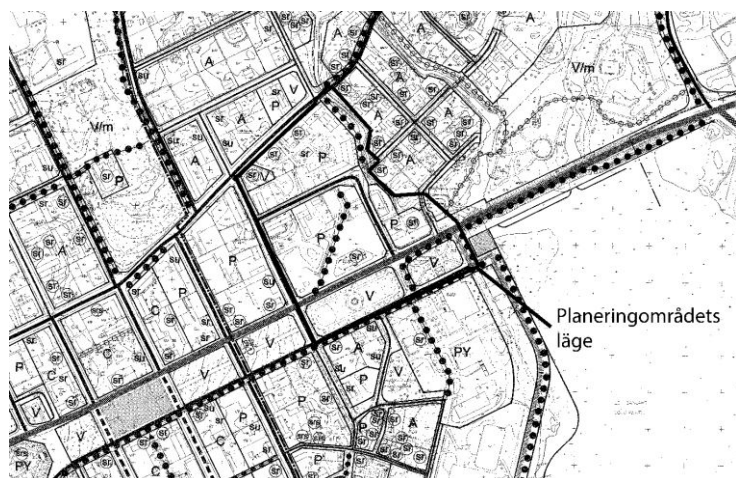


Utdrag ur landskapsplanen

##### Generalplan

För området gäller den rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden. Planen godkändes 13.6.2001. I delgeneralplanen anvisas området i huvudsak som område för service och förvaltning (P) och som rekreationsområde (V). *Busstationsbyggnaden, Gamla elverket, Kasernen Lilja, Lilla stenhuset, Ortodoxa klockstapeln* och *Brandkårshuset* ska skyddas i detaljplanen (sr).

För den östra delen av planområdet gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), som godkänts 29.5.2008. Området har anvisats som parkområde (VP), och vid dess verkställande och underhåll ska områdets historiska värde beaktas.



Delgeneralplan för Centrum och Nedre staden och LOTES-delgeneralplanen.

### Detaljplan

För området gäller i huvudsak en detaljplan som fastställdes 10.7.1981. I området anvisas kvartersområden för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus (ALK), kvartersområde för affärsbyggnader (AL), kvartersområde för bilplatser (AP), kvartersområde för allmänna byggnader (Y), kvartersområde för sjukhus och andra byggnader för social verksamhet (YS), busstation (LA), parkområden (P-1 och P<sub>1</sub>) och en allmän parkeringsplats (LP<sub>1</sub>). Vid Öhmansgatan gäller en stadsplan som godkänts 17.12.1990. Vid Lovisaån (P<sub>1</sub>) gäller detaljplan som godkänts 11.1.1980. I parkområdet mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan (P<sub>1</sub>) gäller detaljplan som godkänts 21.2.1973. I Esplanadparken (VP) gäller en detaljplan som godkänts 7.9.1981.

Byggnaderna i kvarter 203 i ALK-området får ha högst två eller tre våningar; byggnadsrätt anvisas sammanlagt 1 600 m<sup>2</sup> våningsyta och kvartersdelen vid parkområdet ska enligt förslaget planteras. Byggnaderna ska byggas alldeles intill gränsen för byggnadsytan vid Degerbygatan. I LP<sub>1</sub>-området anvisas bilplatser för kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) i kvarter 220, för hälsovårdscentralen i kvarter 221, för tomt 1 i kvarter 204 samt för busstationen (LA). *Busstationen* anvisas som skyddad (sr). I AP-området i kvarter 219 anvisas bilplatser för tomterna 1, 6 och 7 i kvarter 202, det vill säga bland annat för polisstationen. För kvarter 202 gjordes en detaljplaneändring år 1998, och då anvisade man kvarterets parkeringsplatser till kvarter 202.

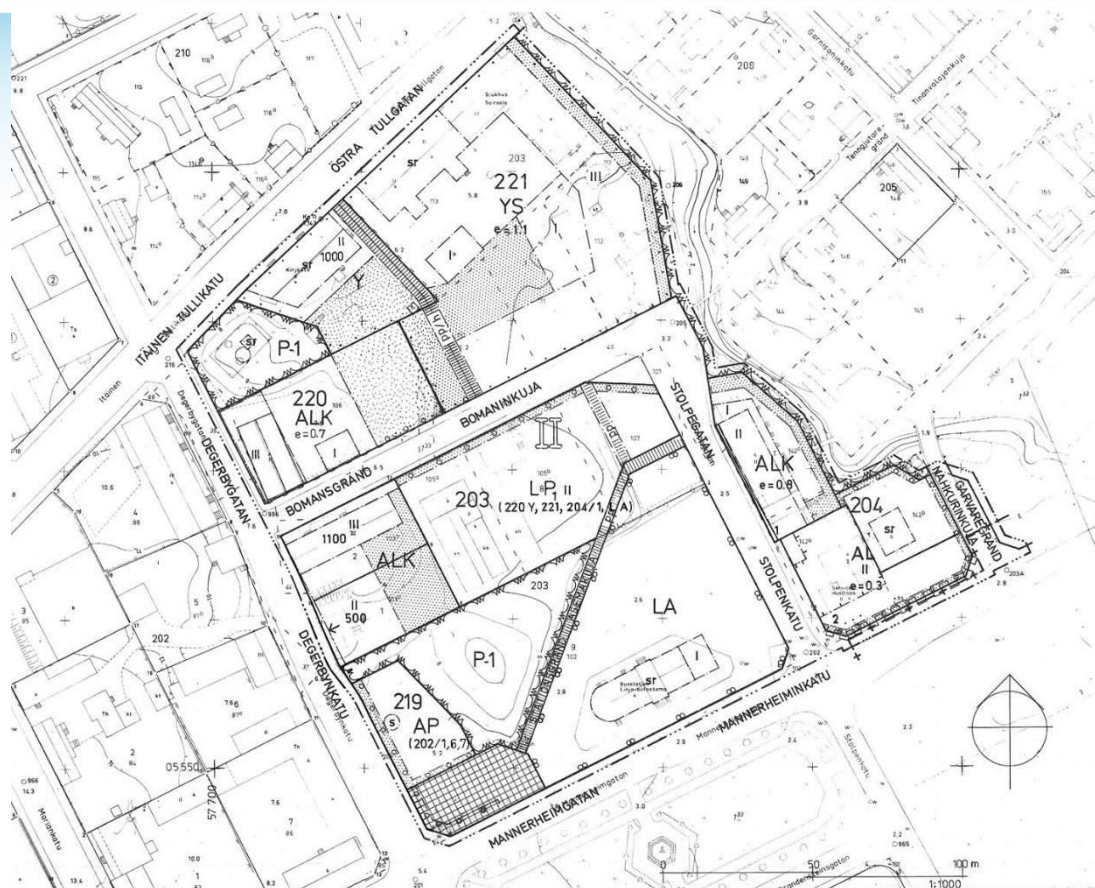
Träd som är viktiga med tanke på naturskyddet i området får inte skadas (s). Området vid gatan anvisas för planteringar. I sydvästra hörnet av området anvisas ett öppet torg. I mitten av området anvisas parkområde (P-1), och de historiska konstruktionerna i området ska skyddas och bevaras. Genom området anvisas en gång- och cykelbana med namnet *Stationsgränd*.

Byggnaderna i ALK-området i kvarter 204 får ha högst en eller två våningar. Exploateringsstalet är  $e=0,80$ . Våningsantalet i AL-området är högst två och exploateringsstalet  $e=0,30$ . *Den gamla elverksbyggnaden* i östra delen av området ska skyddas (sr). De kvarterdelar som gränsar till parkområdet vid Lovisaån (P<sub>1</sub>), Garvaregränd och Mannerheimgatan anvisas för planteringar. Ingen fordonsanslutning får arrangeras från Mannerheimgatan.

Byggnaderna i kvarter 220 i ALK-området får ha högst en eller tre våningar. Exploateringsstalet är  $e=0,70$ . Kvartersdelen längs gång- och cykelvägen anvisas för planteringar. Den gamla *Kasern Lilja* i Y-området anvisas som skyddad (sr). Högsta våningsantalet är två, byggnadsrätt anvisas 1 000 m<sup>2</sup> våningsyta och gårdsområdet anvisas för planteringar. I nordvästra delen av området anvisas ett parkområde (P-1), och de historiska konstruktionerna i området ska skyddas och bevaras. *Ortodoxa klockstapel*n i området anvisas som skyddad (sr). Byggnaderna i kvarter 221 i YS-området får ha högst en eller tre våningar. Exploateringsstalet är  $e=1,1$ . Det gamla *Brandkårshuset* vid Östra Tullgatan anvisas som skyddad (sr). De kvarterdelar som gränsar till parkområdet vid Lovisaån (P<sub>1</sub>) och till gång- och cykelleden anvisas för planteringar. Genom området anvisas en gång- och cykelväg med namnet *Biaudets passage*.

Esplanadparken anvisas som parkområde (VP). Viktiga träd med tanke på naturvården får inte skadas (s).

Byggrätten på området uppgår till 13 832 m<sup>2</sup>-vy.



Detaljplan som gäller för största delen av det område som planläggs. Planen har trätt i kraft 10.7.1981.

I tabellen nedan presenteras beteckningarna i och bestämmelserna för gällande detaljplaner i komprimerad form.

Kvarter/ område	Datum för godk./fastst. av planen	Beteckning	Sammanfattning av planbestämmelsen
219	10.7.1981	AP	Kvartersområde för bilplatser Emellan och omkring bilplatserna bör träd och buskar planteras. Största enhetliga oplanterade område får vara högst 400 m <sup>2</sup> .
203	10.7.1981	LP1	Allmänt parkeringsområde där högst 50 % får användas för anläggning av parkering för tomterna 220Y, 221, 204/1 och AL.
203	10.7.1981	LA	Busstation. På området får byggnader och konstruktioner behövliga för busstrafik byggas, i vilka placering av affärslokaler utöver de utrymmen som betjänar busstrafiken tillåts, dock högst 25% av den bebyggda våningsytan.
203, 204 ja 220	10.7.1981	ALK	Kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus.
204	10.7.1981	AL	Kvartersområde för affärslokaler På området får byggas taxistation samt utrymme för servicestation med högst 300m <sup>2</sup> våningsyta.
220	10.7.1981	Y	Kvartersområde för allmänna byggnader Höjdnivån för takskäggslinjen i huvudbyggnaderna ska vara enhetlig. Då byggande sker intill tomtgränsen får gränsväggen förses med öppningar. I källarutrymmena får social- och hjälputrymmen inredas.
221	10.7.1981	YS	Kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet. Inom kvartersområdet får placeras bostäder för den personal som är nödvändig för inrättningens verksamhet. Arbetsrum får placeras i utrymme som är delvis eller helt under marknivå.

	10.7.1981	P-1	Parkområde, där befintliga lämningar efter historiska byggnader ska skyddas och bevaras och där ändring av markens höjdnivå med undantag av parkens gränsområden förbjudes. Lättkonstruktioner får ej placeras på området.
Tranparken	11.11.1965	P1	Parkområde som ska planteras.
Esplanadparken (Bruhnspar- ken)	17.9.1981	VP	Park
Park, Lovisa- åns område	11.1.1980	P1	Park som ska planteras
Ställe där man kan ta sig över Lo- visaån	11.1.1980	kl	Gatuområde för lätt trafik
Garvare- gränd	10.7.1981		Gatuområde
Öhmansga- tan	17.12.1990		Gatuområde
Manner- heimgatan, Brandenste- insgatan och del av Stol- pegatan	17.9.1981		Gatuområde
Del av Stol- pegatan	10.7.1981		Gatuområde
Stations- gränd	10.7.1981		För gång- och cykeltrafik reserverad del av kvarter.
Torg/kvarter 219	10.7.1981		Öppen plats eller torg.
Del av Man- nerheimga- tan och Strandbule- varden och öppen plats/torg- område	13.9.2000		Gatuområde Öppen plats/torg

**Byggnadsordningen**

Lovisa stads byggnadsordning trädde i kraft 31.5.2014.

**Baskarta**

Baskartan för planen har godkänts av fastighetsingenjör Toni Seperi \_\_.\_\_.2018.

**Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut**

För detaljplaneändringen utarbetades en trafikplan för området (Plaana Oy) 2007. En utredning för att förbättra trafikarrangemangen i centrum (FCG Planeko Oy) blev färdig 2009 (bilagorna 5–8). De uppgjorda planerna styr trafikarrangemangen för planområdets södra del. Detaljplanen uppgörs så att den möjliggör de ändringar på området som trafikplanerna förutsätter.

Den geotekniska byggbarhetsutredningen som gällde kvarter 203 i planområdet (Insinööritoimisto Geotesti Oy) utfördes 2007. Avsikten med jordmånsundersökningarna som genomfördes i busstationskvarteret var att reda ut markens byggbarhet.

Granskningen av utgångsläget inför förnyandet av Esplanadparken i Lovisa utarbetades 2009 (FCG Infra

ja ympäristö). Utredningen omfattar de parkområden i den södra delen av planområdet som finns mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan.

I anknytning till planläggningen för området har man uppgjort en gatusektion över anhopningen av byggnader på Mannerheimgatan (Arkkitehtuuritoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008). Gatusektionsbilderna och illustrationen av gatufasaden på Mannerheimgatan är fogade till denna beskrivning som bilaga 10 och 11.

Sex byggnader på planområdet är skyddade i detaljplanen. Byggnaderna är också skyddade i generalplanen. I detaljplanen har dessutom ett träd i kvarter 219 betecknats som viktigt med tanke på naturvården och får inte fällas eller skadas på annat sätt. Grönområdena i det nordvästra hörnet av parkområdet i planområdet och i mitten av kvarter 203 har fått beteckningen P-1, i enlighet med vilken lämningar efter historiska byggnader på parkområdet ska bevaras.

Lovisa landfästning och Esplanaden utgör betydande byggda kulturmiljöer av riksintresse. Inom skyddsgränserna för Lovisa landfästning ligger de norra delarna av kvarter 220 och 221 samt det parkområde som finns till väster om dessa kvarter. Det skyddade området för Lovisa Esplanad omfattar utöver parkerna i den södra delen av planområdet också byggnadsbestånd längs Esplanaden, däribland busstationbyggnaden.

## 4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1. Behovet av detaljplanering

Stadsstyrelsen i Lovisa stad beslöt 30.10.2006 inleda en detaljplaneändring för kvarteren 203, 203 och 219–221 i stadsdelen 2 i centrum samt för angränsande gatu-, trafik- och parkområden.

Avsikten med planlägningsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen. Målet med planeringen är att avgöra användningsändamålet för kvarteren samt behoven av allmän parkering. Avsikten är att i kvarter 203 och 219 genom detaljplanen möjliggöra boende i flervåningshus, vilket är karakteristiskt för stadscentra. Samtidigt undersöks möjligheten att anvisa byggnadsrätt för LP-området i kvarter 203. Byggnadsrätt anvisas för allaktivitetscentrumet som genom stadsstyrelsens undantagsbeslut byggdes år 2003 i ALK-området i kvarter 220. Sammanlagt 74 permanenta parkeringsplatser anvisas för hälsocentralens användning. Målet är också att anvisa sådana enhetliga delar av området som ska bevaras som grön- och vistelseområden, anvisa gång- och cykelleder som korsar området samt betydande byggnadshistoriska objekt och fornminnen av riksintresse. Dessutom anvisas lokalbehoven för busstationens och taxistationens verksamhet.

### 4.2. Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen

Lovisa stad har inlett en detaljplaneändring i kvarteren 203, 204 och 219–221 (STST 30.10.2006, § 253). Genom detaljplaneändringen anvisas byggnadsrätt för allaktivitetscentrumet som har byggts enligt ett undantagsbeslut (STST 17.6.2002, § 213) på ALK-området i kvarter 220. Genom detaljplaneändringen anvisas sammanlagt 74 permanenta bilplatser för hälsocentralens användning (Lovisa stad, tjänstemannabeslut, stadsgeodeten 1.7.2004, § 31).

### 4.3. Deltagande och samarbete

#### 4.3.1. Intressenter

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

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- grundtrygghetsnämnden i Lovisa stad
- byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- kulturnämnden i Lovisa stad
- Fritidsnämnden i Lovisa stad
- Borgå Energi
- Affärsverket Lovisa Vatten
- tekniska centralen i Lovisa stad:
  - samhällsteknik
  - lokalservice
- Kotka ortodoxa församling
- Oy Lovisa Taxi Ab
- Lovisa FBK.

#### 4.3.2. Anhängiggörande

Anhängiggörandet kungjordes i lokaltidningarna och på stadens anslagstavlor 5.1.2007. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) som anknyter till planändringen var offentligt framlagt 8.1–11.2.2007.

#### 4.3.3. Deltagande och växelverkan

*Hörande i planeringsskedet och växelverkan under beredningen*

De alternativa utkasterna till detaljplaneändring samt illustrationerna var framlagda till påseende 8.10–6.11.2008 i enlighet med 62 § i markanvändnings- och byggnadslagen (MBL) och 30 § i markanvändnings- och byggnadsförordningen (MBF) för framförande av åsikt.

*Offentlig framläggning av planförslaget*

Ändringsförslaget för detaljplanen framlades offentligt i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF för 30 dagar \_\_.\_\_.2018 – \_\_.\_\_.2018 för framställning av anmärkningar. Av myndigheterna begärdes officiella utlåtanden om planförslaget senast \_\_.\_\_.2018.

#### 4.3.4. Samarbete med myndigheter

Staden utarbetar detaljplanen själv. I beredningsskedet arbetade *Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy* med detaljplaneändringen.

*Planutkast*

Preliminära utlåtanden och kommentarer om planutkasterna begärdes av följande aktörer: *Nylands miljöcentral, Östra Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, miljöhälsovården i Lovisanejden, Kymmenedalens El Ab, Lovisa Telefon Ab (FINNET), Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum), Museiverket, Kultur- och fritidsnämnden, Grundtrygghetsnämnden, Utbildningsnämnden samt Byggnads- och miljönämnden.*

*Planförslag*

Officiella utlåtanden begärdes om planförslaget begärdes av följande myndighetsaktörer: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå stad/ hälsoskyddet, Kymmenedalens El Ab, LPOnet Oy Ab, Borgå museum, Museiverket, grundtrygghetsnämnden i Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, kulturnämnden i Lovisa stad, fritidsnämnden i Lovisa stad, Borgå Energi, Affärsverket Lovisa Vatten, tekniska centralen i

Lovisa stad: samhällsteknik och lokalservice, Kotka ortodoxa församling, Oy Lovisa Taxi Ab och Lovisa FBK.

#### 4.4. Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att styra en detaljerad områdesstrukturering, byggande och annan markanvändning på ett sätt som de lokala omständigheterna, stadsbilden, god byggnadssed, främjande av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet samt andra styrmål för planen förutsätter. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en sund, trygg och trivsamt livsmiljö (§ 50 och 54 i MBL).

*Riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT, 24 § i MBL)*

- en enhetligare samhällsstruktur
- utveckla gång- och cykelvägsnäten och främja deras kontinuitet
- bevara den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse.

##### 4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet

*Mål som ställts av staden*

- uppdatera detaljplanen
- ta fram lösningar för kvarteren och allmän parkering
- anvisa byggnadsrätt för allaktivitetscentrumet (undantagsbeslut STST 17.6.2002, § 213)
- undersöka möjligheten att anvisa byggnadsrätt för LP-området i kvarter 203
- anvisa sådana delar i området som används som enhetliga gröns- och vistelseområden samt anvisa gång- och cykelvägar som korsar området
- anvisa betydande byggnadshistoriska objekt och fornminnen av riksintresse
- anvisa platser för busstationens och taxibilisternas verksamhet
- undersöka lokalbehoven för servicestationens tomt och dess verksamhet.

*Mål som grundar sig på planeringssituationen*

- styra samhällsstrukturen och markanvändningen inom Lovisa stad samt koordinera funktionerna
- beakta regionplanen
- beakta den rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden, där planeringsområdet har anvisats som område för service och förvaltning (P) samt som rekreationsområde (V).

*Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området*

- ta hänsyn till området som är viktigt med tanke på fladdermöss
- anvisa sammanlagt 74 bilplatser för hälsocentralens användning (Lovisa stad, tjänstemannabeslut, stadsgeodeten 1.7.2004, § 31).

##### 4.4.2. Mål som uppkommit under processen

Intressenterna har fäst särskild uppmärksamhet vid följande:

- Planeringsområdet utgör en del av det gamla landfästningsområdet i Lovisa vilket Museiverket i sin helhet fastställt som fornlämningsområde från den historiska tiden.
- Ett tätt och lågt nybyggande av storgårdskvarterstyp är typiskt för stadsbilden och bebyggelsen i Lovisas historiska stadskärna. Det borde undersökas huruvida den byggrätt som presenteras i utkastet kunde verkställas som lägre men tätare byggande.
- Förtätningen av centrum och det effektivare byggandet stöder de nationella målsättningarna för områdesanvändningen.
- Området stöder sig på den befintliga stadsstrukturen och befrämjar utvecklandet av en tät samhällsstruktur. Nya byggnader bör anpassas till den för landskapet värdefulla byggda kulturmiljön.
- För AK-2-kvarterets del ställer den markanvändning som presenteras i de alternativa



utkastens utmaningar i den fortsatta planeringen på arrangerandet av en fungerande räddningsväg.

- Då det gäller den handelsträdgård som varit verksam i kvarter 203 bör man ta i beaktande att det kan ha hamnat skadeämnen i marken.
- Trafiken och bussparkeringen bör beaktas på så sätt att trafiksäkerheten inte äventyras i planområdets södra del. Det att trafikmängden ökar i närheten av skolorna upplevdes som ett hot.
- Alternativen för taxistationens placering och behovet av plats för parkering.
- Det finns ett behov av en körförbindelse också på servicestationstomtens östra sida.
- Antalet bilplatser som presenteras i utkastens motsvarar inte hälsocentralens behov av bilplatser. Områdets nya byggare måste åläggas att bygga till dem hörande bilplatser.
- För bostads- och affärsbyggnaden i kvarter 208 måste anvisas 6 bilplatser.
- Vid planeringen av området bör man beakta tyngdpunkterna och behoven för utvecklingen av servicestrukturerna i Lovisaområdet som en helhet. Det nuvarande busstation- och hälsocentralområdet borde reserveras som kvartersområde för servicebyggnader.

Den respons som inkommit under beredningsprocessen finns som en sammanställd bilaga till denna planbeskrivning (bilaga 12).

#### 4.5. Detaljplanelösningens alternativ och deras konsekvenser

Planändringen gäller kvarteren 203, 204 och 219–221 i detaljplaneområdet i stadens centrum samt angränsande gatu-, trafik-, park- och vattenområden. Genom planändringen avskaffas kvartersnumren 219 och 221. Genom planändringen avskaffas kombinerade kvartersområden för affärs- och bostadsvåringshus (ALK), kvartersområdet för affärsbyggnader (AL), kvartersområdet för allmänna byggnader (Y), kvartersområdet för bilplatser (AP), busstation (LA), parkområden (P–1 och P1) samt det allmänna parkeringsområdet (LP<sub>1</sub>). Genom planändringen bevaras parkområdet (VP). Kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) bevaras och ändras så att huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler tillåts (YS–1).

Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområden för flervåningshus för boende (AK–1), kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL–2 och AL–5), kvartersområde för servicebyggnader (P–2), kvartersområde för social verksamhet och hälsovård (YS–1), kvartersområde för kontorsbyggnader (KT–1), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt servicestationbyggnader (KLH–1), parkområden (VP, VP–2 och VP/s), kvarterområde för persontrafikterminal (LHA–2), kvartersområden för bilplatser (LPA) samt vattenområde (W). Planändringsområdet omfattar sammanlagt cirka 6,0 hektar.

##### 4.5.1. Beskrivning av de alternativa detaljplaneutkast L1 och L2

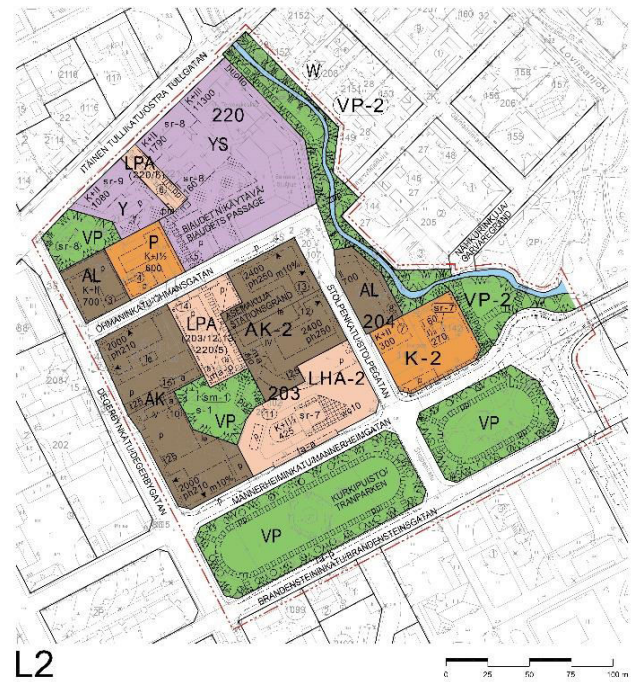
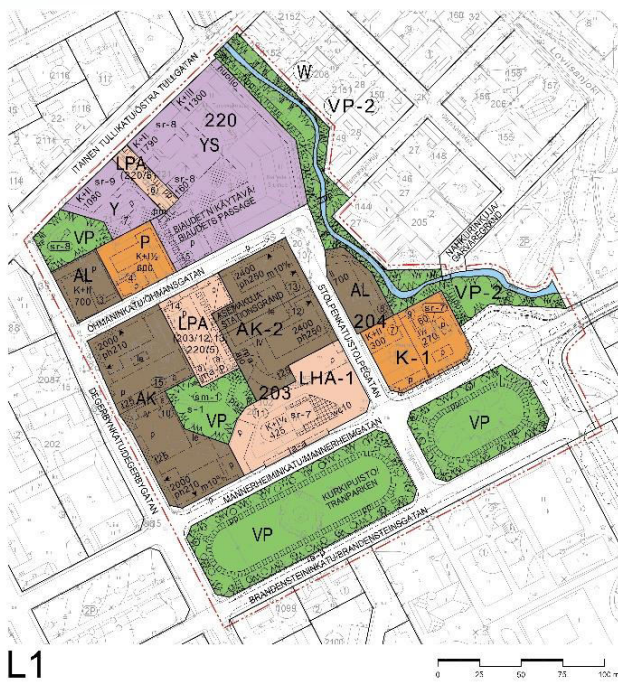
###### *Alternativ L1 och L2*

För området har utarbetats två alternativa detaljplaneutkast som skiljer sig med tanke på placeringen av taxistationen. Dessa var framlagda 2008. De alternativa utkasterna skilde sig också då det gällde kvartersområdena för busstationen (LHA–1 eller LHA–2) och servicestationen (K–1 eller K–2).

I båda utkastalternativen föreslogs att ett kvartersområde för flervåningshus (AK), ett kvartersområde för flervåningshus där dessutom serviceboende och daghemslokaler är tillåtna (AK–2) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA) skulle förläggas. I alternativ L1 anvisades busstationsområdet i kvarterets sydöstra del som ett kvartersområde för persontrafikterminal där en busstation får förläggas (LHA–1), medan det i alternativ L2 anvisades som ett kvartersområde för persontrafikterminal där en busstation och taxistation får förläggas (LHA–2).

För kvarter 220 var bestämmelserna i alternativen likadana. I kvarteret anvisades ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), ett kvartersområde för servicebyggnader (P), ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y), ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA).

I kvarter 204 anvisades kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) på samma sätt. Kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader anvisades i alternativ L1 som ett område där man dessutom får förlägga lokaler för taxistation och servicestation (K-1). I alternativet fanns det en anslutning från den trafikrondell som planerats anläggas i planområdets östra del till kvartersområdet, vilken särskilt skulle betjäna trafiken till taxistationen. I alternativ L2 tilläts byggande av lokaler för förenings- och klubbverksamhet samt för servicestation.



Beredningsskedets alternativa detaljplaneutkast L1 och L2.

#### 4.5.2. Detaljplanens konsekvenser

##### *Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet*

Det detaljplaneenliga byggandet i kvarteren är stadsbildsmässigt och funktionsmässigt lämpligt med tanke på det täta centrumfunktionsområdet och den byggda miljön i centrum. Bebyggelsen förtätar områdesstrukturen och harmoniserar stadsbilden. Vid verkställandet av området ska estetiken beaktas i tillräcklig grad såsom också att byggandet passar in i omgivningen.

##### *Konsekvenser för naturen och miljön*

Parkområdena i kvartersområdet 203 blir mindre. Områdesförändringarna och byggandet har inga väsentliga konsekvenser för vegetationen eller faunan. Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för rekreatiomsområdesanvändningen.

##### *Trafikmässiga konsekvenser*

Byggandet av området ökar på trafiken i området kring kvarteren. Den ökade trafikmängden ökar på nötingen, vilket höjer på underhålls- och åtgärdskostnaderna för planvägarna i området. På Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan förbereder man sig för att göra gatorna enkelriktade i enlighet med planen för förbättrande av trafiksäkerheten. Säkerheten förbättras både för biltrafik och lätt trafik. Hållplatserna vid körbanan för snabb kollektivtrafik. De trafikmässiga ändringarna ökar på säkerheten och smidigheten för alla trafikformer.

Kvartersområdena för bilplatser som anvisas i det område som planläggs och de delar av områdena som reserverats för parkering dimensioneras så att de motsvarar det bilplatsbehov som fastställts för kvartersområdena. För hälsocentralen anvisas 74 bilplatser och för Fastighets Ab Kassagården i Lovisas fastighet, som ligger i kvarter 204, anvisas 6 bilplatser. Gatuparkeringen ger möjlighet till mer plats för parkering, bland annat för kundparkering. Till LPA-kvartersområdet i kvarter 203 kan placeras högst 137 parkeringsplatser.

**Konsekvenser för samhällsstrukturen**

Detaljplaneenligt byggande i kvarteren kompletterar den befintliga byggda miljön. Den totala byggrätten för området ökar och samhällsstrukturen förtätas.

**Sociala, kulturella och andra konsekvenser**

Genom detaljplaneenligt byggande blir omgivningen mer trivsamt för boende. Det ökade boendet i centrum stöder för sin del bevarandet av centrumtjänsterna och gör dem mångsidigare. Planändringen gör det möjligt att bygga bostäder på ett område som är ypperligt med tanke på bland annat hälsovårds-, social-, skol- och idrottstjänsternas tillgänglighet. Ändringen av planen möjliggör stadens eget byggande av flervåningshus på mark som är i stadens ägo i centrum av staden. Ändringen av planen också möjliggör det att byggnader som betjänar offentlig service och kulturverksamhet byggs i centrum.

**Störningsfaktorer i miljön**

På området finns inga särskilda bullerkällor och trafiken orsakar ingen väsentlig bullerförorening. På området finns ingen särskild störning i landskapet.

**4.5.3. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden****Respons och myndighetsutlåtanden som anförts i planens utkastskede**

De alternativa detaljplaneutkasterna L1 och L2 var framlagda 8.10–6.11.2008 och det begärdes kommentarer eller preliminära utlåtanden om dem av myndigheter senast 6.11.2008. Myndighetsutlåtanden inkom från *Nylands miljöcentral*, *Räddningsverket i Östra Nyland*, *Lovisa Telefon Ab (FINNET)*, *Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)*, *Museiverket*, *Utbildningsnämnden* och *Byggnads- och miljönämnden*. Antalet framförda åsikter uppgick till 14 stycken.

Sammandrag över responsen finns som bilaga till planbeskrivningen. (Bilaga 12)

**5. Beskrivning av detaljplanen****5.1. Planens struktur****5.1.1. Dimensionering**

Den totala arealen för området uppgår till 60 380 m<sup>2</sup> det vill säga till cirka 6,0 hektar. I planförslaget anvisas byggnadsrätt för bostadshus och för kombinerade bostads-, kontors- och affärsbyggnader sammanlagt 11 285 m<sup>2</sup>-vy. Övrig byggrätt, för bland annat servicebyggnader, lokaler för social verksamhet, hälsovård och offentlig förvaltning samt för kontor, en servicebyggnad och en busstation, anvisas 15 610 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten uppgår totalt till 26 895 m<sup>2</sup>-vy. Utöver den anvisade byggrätten tillåts byggande som räknas till byggnadsytan i kvarterområdet AL-2 i källarvåningen, i kvarterområdet KT-1 i brandkårshusets vindsvåning och i kvarterområdet LHA-2 byggande av separata offentliga toaletter, lokaler för taxistationen och förråds- och hjälputrymmen. I den gällande detaljplanen har sammanlagt 13 832 m<sup>2</sup>-vy byggrätt anvisats.

Byggrätt fördelar sig enligt följande:

<b>Kvarter</b>	<b>Byggrätt (m<sup>2</sup>-vy)</b>
Flervåningshus (AK-3)	2 100
Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)	2 035
Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, offentlig service, kulturverksamhet, taxistation (AL-2)	4 750
Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, taxistation (AL-5)	2 400
Servicebyggnader, byggnader för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler (P-2)	600
Byggnader för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler (YS-1)	12 725
Kontorsbyggnader, byggnader för offentlig förvaltning och tjänster, samlingslokaler, församlingens lokaler (KT-1)	1 055

Affärs- och kontorsbyggnader, servicestation, taxistation (KLH-1)	705
Persontrafikterminal, taxistation, kontors-, affärs-, och restauranglokaler, en bostad, separata lokaler för en offentlig toalett samt nödvändiga förråds- och hjälputrymmen (LHA-2)	525
<b>Sammanlagt</b>	<b>26 895</b>

### Parkering

Parkeringen verkställs på anvisade parkeringsområden och på separata kvartersområden för bilplatser (LPA). Bilplatser anvisas för kvartersområdenas bruk på planområdet enligt nedanstående tabell.

Kvarter	Kvartersområde	Bestämmelse om bilplats	Parkering i kvarteret	Parkering på LPA-område	Totalt antal anvisade bilplatser
203	AK-1	1 bilplats/90 m <sup>2</sup> -vy	24	0	24
203	AL-2	1 bilplats/90 m <sup>2</sup> -vy	*	*	53
203	AL-5	1 bilplats /90 m <sup>2</sup> -vy	27	0	27
203	LHA-2		ca 25	0	ca 25
204	AL	1 bilplats /110 m <sup>2</sup> -vy	3	6	9
204	KLH-2	1 bilplats /90 m <sup>2</sup> -vy	8	0	8
220	AL	1 bilplats /110 m <sup>2</sup> -vy	10	0	10
220	P-2	1 bilplats /90 m <sup>2</sup> -vy	7	0	7
220	YS-1	1 bilplats /150 m <sup>2</sup> -vy	27	60	87
220	KT-1	1 bilplats /110 m <sup>2</sup> -vy	3	7	10

På kvartersområdet AL-2 placerade parkeringsplatser ska placeras under jorden. Parkeringsplatser som betjänar byggander bör offentlig service ska förläggas till LPA-kvartersområdet. På LPA-kvartersområdet i kvarter 203 är det möjligt att förlägga fler parkeringsplatser än vad som presenteras i kalkylen, högst 137 parkeringsplatser. Behovet av parkeringsplatser fastställs enligt verkställda byggprojekt.

### 5.1.2. Service

På området möjliggörs service i enlighet med listan nedan.

Kvarter	Kvartersområde	Tjänster och funktioner som tillåts i kvartersområdet
203	AL-2	Offentlig service, kulturverksamhet, taxistation.
203	AL-5	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse, taxistation.
203	LHA-2	Busstation, taxistation, lokaler för kontor, affärer och restauranger.
204	AL	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse.
204	KLH-2	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse, servicestation, taxistation.
220	AL	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse.
220	P-2	Servicebebyggelse, lokaler för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler. Lokaler för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler.
220	YS-1	Lokaler.
220	KT-1	Kontorsbebyggelse, lokaler för offentlig förvaltning och service, samlingslokaler, församlingens lokaler, lokaler för tillfällig användning såsom utställningslokaler och lokaler för sammankomster.

### 5.2. Uppnående av miljö kvalitetsmål

På kvartersområdet anvisas tät bebyggelse, med vilken man kompletterar det befintliga centrumfunktionsområdet och den tät bebyggda boendemiljön. Bebyggelsen som avgränsas av gatuområden utgör en stadsbildsmässig fortsättning på det allmänna intrycket av Lovisa centrum. Lovisaåns omgivning bevaras.

### 5.3. Områdesreserveringar

#### 5.3.1. Kvartersområden

**AK–1** Kvartersområde för flervåningshus. I källarvåningen får anläggas parkeringsplatser och hjälputrymmen som tjänar huvudanvändningsändamålet.

Nordvästra delen av kvarter 203 anvisas som kvartersområde AK–1. Det största tillåtna antalet våningar är 4 utöver vilket en källarvåning får byggas. Byggrätten uppgår till 2 100 m<sup>2</sup>-vy. För varje 90 m<sup>2</sup>-vy som byggs ska reserveras en bilplats. Bilparkeringen ska verkställas på gårdsområdet och i byggnadens källarvåning. Om byggandet sker enligt den största tillåtna våningsytan uppgår antalet behövliga bilplatser till 24.

**AL** Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I sydvästra delen av kvarter 220 anvisas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Det största tillåtna antalet våningar är 3 och byggrätten uppgår till 1 100 m<sup>2</sup>-vy. Parkeringsplatserna är förlagda till den östra delen av AL-kvartersområdet, där 10 bilplatser kan anläggas. För varje 110 m<sup>2</sup> våningsyta som byggs ska reserveras en bilplats. Ett riktgivande område för lek- och utevistelse anvisas i tomtens sydvästra hörn.

Den norra delen av kvarter 204 anvisas som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Kvartersområdet gränsar i väster till Stolpegatan och i öster till Lovisaån. I den befintliga byggnaden på fastigheten finns fyra bostadslägenheter, medan sex lägenheter är i kontors- och affärsbruk. Det största tillåtna antalet våningar som anvisas i detaljplanen uppgår till 2 och byggrätten till 935 m<sup>2</sup>-vy. För varje 110 m<sup>2</sup>-vy som byggs ska reserveras en bilplats. Ett riktgivande område för parkering reserveras i kvartersområdets östra och södra del, där högst 6 bilplatser kan anläggas. Ytterligare anvisas sex bilplatser i källarnivån på LPA-kvartersområdet i kvarter 203. Ett riktgivande område för lek och utevistelse anvisas i den norra delen av kvartersområdet, på grund av vilken det är nödvändigt att ändra på gränsen för det nuvarande parkområdet och gatuområdet. Den del av kvartersområdet som ligger vid Lovisaån ska avgränsas med trästaket.

**AL–2** Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där lokaler för offentlig service och kulturverksamhet samt taxistationslokaler kan placeras. Utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen får man bygga huvudanvändningsändamålsenliga lokaler och hjälputrymmen samt parkeringsplatser i källarvåningen. Balkongerna på den sida av byggnaden som vetter mot gatan ska vara indragna.

Ett AL–2-kvartersområde anvisas i nordöstra delen av kvarter 203. Byggrätten för kvartersområdet uppgår till 4 750 m<sup>2</sup>-vy och det största tillåtna antalet våningar till 4. Utöver detta får man bygga huvudanvändningsändamålsenliga lokaler och hjälputrymmen i källarvåningen. Parkering ska förläggas på kvartersområdet AL-2. På tomten placerade parkeringsplatser ska placeras under jorden. Parkeringsplatser som betjänar byggnader för offentlig service ska förläggas till LPA-kvartersområdet i en underjordisk parkeringsvåning. En bilplats per 90 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras. Via kvartersområdet anvisas en riktgivande gång- och cykelled, vilken tjänar som passage mellan parkeringsområdet och AL-kvartersområdet i kvarter 204.

**AL–5** Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där taxistation får placeras. Balkongerna på den sida av byggnaden som vetter mot gatan ska vara indragna. På kvartersområdet får byggas behövt skärmtaksgarage och behövt sopskjul samt takförsedda platser för utevistelse som tjänar boendet.

Den sydvästra delen av kvarter 203 anvisas som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där lokaler som tjänar taxistationen får placeras. Det största tillåtna an-

talet våningar är 4 och byggrätten 2 400 m<sup>2</sup>-vy. En bilplats per 90 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras. Om den tillåtna byggrätten utnyttjas i sin helhet finns det behov av 27 bilplatser. Parkeringen anvisas i den norra delen av kvartersområdet, där det anvisas en riktgivande byggnadsyta för skärmtaksgarage. På parkeringsområdet ska finnas en uppsamlingsplats för avfall. Ett riktgivande område för lek- och utevistelse har reserverats i innergården. Vid Degerbygatan anvisas en rad med träd som ska planteras.

**P–2** Kvartersområde för servicebyggnader där byggnader för social verksamhet och hälsovård kan placeras, samt huvudanvändningsändamålsenliga lokaler.

Det största tillåtna antalet våningar i kvartersområdet P–2, som anvisas i kvarter 203, är I u ½ och byggrätten uppgår till 600 m<sup>2</sup>-vy. I kvartersområdet är numera Loviisan toimintakeskus verksam, som byggts på området med undantagstillstånd 2004. I den södra delen av kvartersområdet anvisas ett område för arrangering av parkering. En bilplats per 90 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras.

**YS–1** Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där dessutom huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler får byggas. I källarvåningen får byggas huvudanvändningsändamålsenliga hjälputrymmen.

Den östra delen av kvarter 220 anvisas som YS–1-kvartersområde. På kvartersområdet finns stadens hälsocentral. Planbeteckningen gör det möjligt att förlägga privat företagsverksamhet inom social- och hälsovårdsbranschen på området. På kvartersområdet befintliga *Kasernen Lilja*, som byggts helt intill Östra Tullgatan, och *Lilla stenhuset*, söder om Kasernen Lilja, anvisas som skyddade med detaljplanen (sr-8). Det största tillåtna antalet våningar för *Kasernen Lilja* är 2, utöver vilket man får bygga huvudanvändningsändamålsenliga hjälputrymmen i källarvåningen. Det största tillåtna antalet våningar för *Lilla stenhuset* är 1 och byggrätten 160 m<sup>2</sup>-vy. I den södra delen av kvartersområdet anvisas en gång- och cykelled med namnet *Biaudets passage*, som fortsätter på LPA-kvartersområdet. Kvartersområdets parkering arrangeras på riktgivande parkeringsplatser och i LPA-kvartersområde i kvarter 203. En bilplats per 150 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras.

**KT–1** Kvartersområde för kontorsbyggnader. På tomten tillåts också lokaler för offentlig förvaltning och service, samlingslokaler och församlingens lokaler. Utöver den byggrätt som anvisas i planen tillåts i vindsvåningen förläggning av utställningslokaler eller lokaler för sammankomster eller annan tillfällig användning.

Brandkårshusets tomt i kvarter 220 anvisas med planbeteckningen KT–1 och byggnaden skyddas med planbeteckningen sr–9. Det största tillåtna antalet våningar är k II u. I den befintliga källarvåningen kan förläggas bebyggelse som inte räknas till byggnadsytan. Byggrätten uppgår till 1 055 m<sup>2</sup>-vy. Genom planen möjliggörs byggande av en tilläggsvåning i vindsvåningen i byggnaden, som för närvarande har två våningar. I vinden kan byggas lokaler för tillfällig vistelse, såsom möten och utställningar. För parkering reserveras ett riktgivande område söder om byggnaden, utöver vilket det ordnas parkering på LPA-kvartersområdet. Den södra delen av kvartersområdet anvisas som ett delområde som ska skyddas, vars kulturhistoriska särdrag ska bevaras. På området finns en del av en gammal mur och en kulle på ett ställe där det tidigare funnits en byggnad.

**KLH–1** Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt servicestationsbyggnader, där taxi-station får förläggas.

I den södra delen av kvarter 204 anvisas ett KLH–1-kvartersområde. *Gamla elverket* anvisas som skyddat (sr–7). Våningsytan för den byggnad som ska skyddas är 270 m<sup>2</sup>, utöver vilket man får bygga 435 m<sup>2</sup>-vy på fastigheten. En bilplats per 90 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras.

**LHA–2** Kvartersområde för persontrafikterminal, där busstation och taxistation får förläggas. Av den byggda våningsytan på området får två tredjedelar användas för affärs-, kontors- och restauranglokaler. I busstationens andra våning får förläggas en bostad. Utöver den bygg-

rätt som anvisats får man i kvartersområdet förlägga separata lokaler för en offentlig toalett och taxistation samt nödvändiga förråds- och hjälputrymmen, vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy.

I den sydöstra delen av kvarter 203 anvisas ett LHA–2-kvartersområde. Den befintliga busstationen betecknas som skyddad med planbeteckningen sr–7. I busstationsbyggnadens lokaler får förläggas affärs-, kontors- och restauranglokaler. I byggnadens andra våning finns en bostad. Vid Mannerheimgatan anvisas en riktgivande byggnadsyta för takförsedd busshållplats (la-a). Om taxistationen placeras i LHA–2-kvartersområdet kan behövlig plats för parkering anvisas i nordöstra eller sydvästra delen av kvartersområdet. Parkeringsplatserna som anvisats i plankartan är riktgivande. Från kvartersområdet finns det passage till parkeringshallen som är belägen norr om området i LPA-kvarterets källarvåning. Detaljplanen medför att ett servitut måste upprättas till fastigheten för körförbindelsen. Separata lokaler för en offentlig toalett, taxistation och nödvändiga förråds- och hjälputrymmen får byggas sammanlagt 100 m<sup>2</sup>-vy.

**LPA** Kvartersområde för bilplatser.

I LPA-kvartersområdet i kvarter 203 anvisas en plats för underjordisk parkering som är avsedd för hela kvartersområdet. En ramp som leder till den underjordiska parkeringen anvisas från söder, från LHA–2-kvartersområdet. Genom parkeringsdäcket på gatunivå anvisas en gång- och cykelled, som tjänar den lätta trafik som löper genom området samt dem som använder parkeringsplatsen.

I kvarter 220 förläggs LPA-kvartersområdet mellan kvartersområdena KT–1 och YS–1. LPA-kvartersområdet avgränsas i norr av de byggnader som ska skyddas, *Brandkårshuset* och *Kasernen Lilja*. På kvartersområdet finns en reservkraftstation som används av hälsocentralen. En rad med parkeringsplatser ryms på kvartersområdet för bilplatser. Kvartersdelen som anvisats för gångtrafik anvisas som 5 meter bred, och via den kan man köra till parkeringsplatserna.

**W** Vattenområde.

Lovisaån i den östra delen av planområdet anvisas som vattenområde.

### 5.3.2. Grönområden

**VP** Park.

Befintliga parker anvisas som parker i planen. I Tranbrunnsparken, i området mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan, anvisas befintliga trädplanteringar som kantar området samt som riktgivande den del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik. I parkområdet till nordväst, Bruhnsparcken, anvisas en riktgivande gång- och cykelled och området kantas av trädrader.

**VP/s** Park vars kulturhistoriska särdrag ska bevaras.

Parken som finns i mitten av kvarter 203 anvisas som skyddad. I parkens östra del anvisas en gång- och cykelled med namnet *Stationsgränd*. Den gamla källaren på området, vilken anknyter till landfästningen, anvisas som skyddad (sm–1).

Parkområdet i kvarter 220 finns i det nordvästra hörnet av kvarteret och gränsar till Östra Tullgatan och Degerbygatan. *Ortodoxa kyrkans klockstapel* som finns i parkområdet anvisas som skyddad (sr–8). Kullen på backen är en del av den gamla landfästningen.

**VP–2** Park där karaktäristisk strandnära vegetation ska bevaras. Området ska vårdas enligt tätortskogsplanen.

Grönområdet vid Lovisaån betecknas i detaljplanen med beteckningen VP–2. I vegetation-

hantering ska områdets betydelse för fladdermöss beaktas. Genom området anvisas riktgivande gång- och cykelleder. Servicetrafik som betjänar kvartersområdet YS-1 anvisas för VP-2-kvartersområdet som en områdesdel som reserverats för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten (pp/h).

### 5.3.3. Trafikområden

=	Gata.
o o o	Rad av träd som ska planteras.
p	Parkeringsplats.
p-1	Parkeringsplats på vilken ska anvisas en uppsamlingsplats för avfall som tjänar kvartersområdets huvudanvändningsändamål.
p-3	Riktgivande parkeringsplats som reserverats för räddningsfordon. Riktgivande parkeringsplats för räddningsfordon anvisas i norra ändan av Stolpegatan. Den är till för ambulanser som stannar vid hälsocentralen.
la-p	Riktgivande parkeringsplats för bussar.

## 5.4. Planens konsekvenser

### 5.4.1. Konsekvenser för levnadsförhållandena, den byggda miljön och trafiken

Genom detaljplanen stöds förläggningen av tätt boende och tjänster i närheten av centrum. Egnahems-hustomten i kvarter 203 bevaras som en del av flervåningshustomt. Taxistationen som ligger i den syd-västra delen av kvarter 203 kommer att placeras annanstans, och i planen har anvisats flera alternativa placeringsställen för den. Ändringen av planen möjliggör stadens eget byggande av flervåningshus på mark som är i stadens ägo i centrum av staden. Ändringen av planen också möjliggör det att byggnader som betjänar offentlig service och kulturverksamhet byggs i centrum.

Trafiken på planområdet ökar. Gatuplanerna, vilka genomförs separat från detaljplanen, måste verkställas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte äventyras på de livligt trafikerade gatorna, där också mängden lätt trafik är stor. Genom planen ämnar man skapa möjligheter för personer att smidigt ta sig fram och byta trafikform på LHA-2-kvartersområdet, där den lätta trafiken och personbils-, taxi- och busstrafiken möts. De nya gång- och cykeltrafiklederna stöder ett smidigt nätverk för rörlighet och styr den lätta trafiken bort från gator som används av fordonstrafiken.

Parkeringen verkställs på parkeringsområden som anvisats i kvartersområdena och på och LPA-kvartersområden. Ytterligare parkering möjliggörs genom gatuparkering. Parkeringsplatserna på planområdet måste verkställas effektivt, så att det är möjligt att verkställa alla parkeringsplatser som behövs i den tätt bebyggda centrummiljön.

### 5.4.2. Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Det finns inga andra områden i naturtillstånd på området än Lovisaåns fåra som finns i den östra delen av planområdet. I omgivningen kring Lovisaån bevaras den karaktäristiska strandnära vegetationen och i detaljplanen föreskrivs att området ska vårdas enligt tätortskogsplanen. Trädbestånd bevaras i parkområdena i kvarter 203 och 220 och i parkerna som är anlagda i planområdets södra del.

## 5.5. Namnbestånd

Genom kvarter 220 anvisas en gång- och cykelled med namnet *Biaudets passage* och genom kvarter 203 en gång- och cykelled med namnet *Stationsgränd*.



## 6. Genomförande av detaljplanen

### 6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

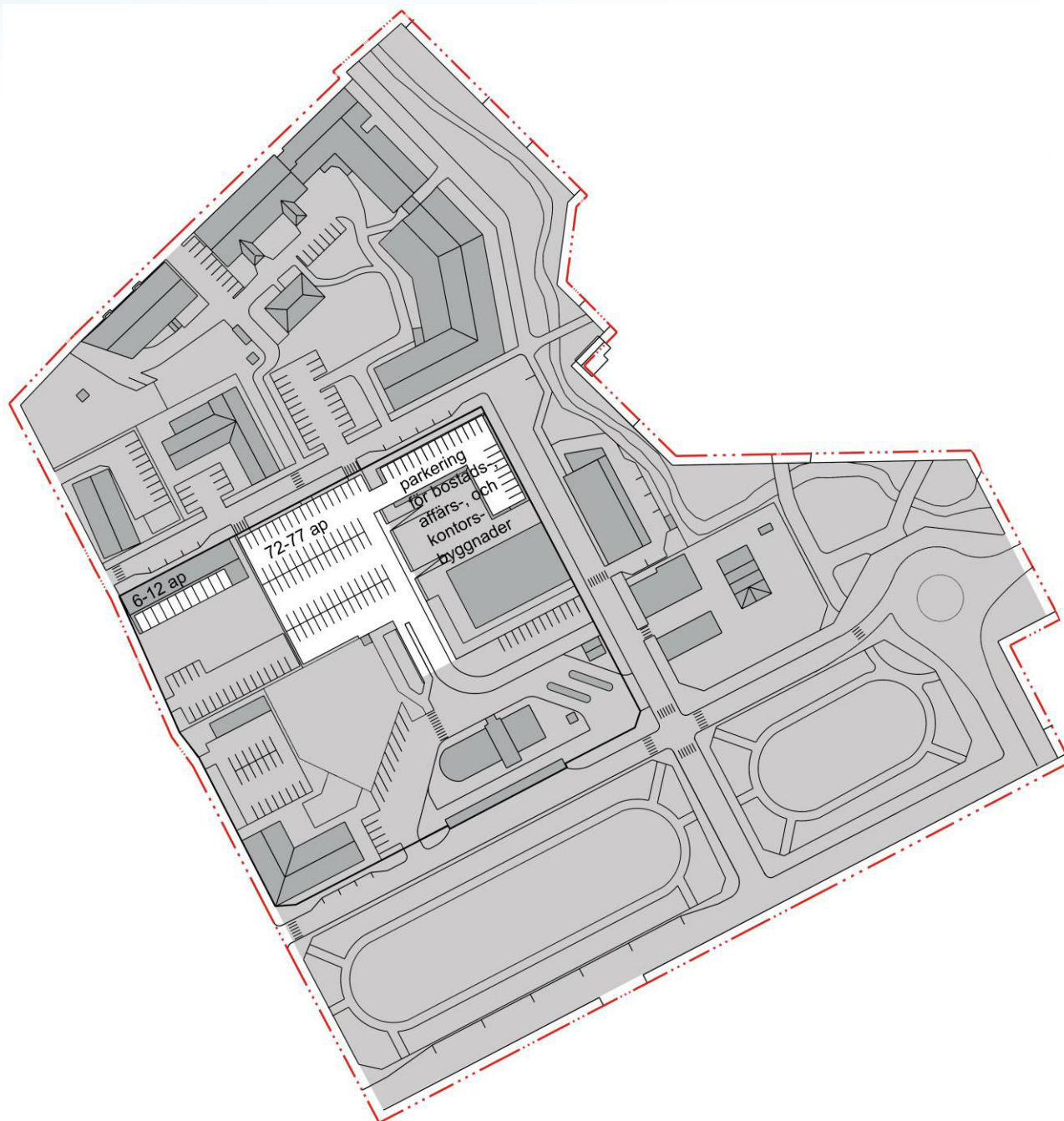
#### 6.1.1. Illustrationer som styr genomförandet

##### *Parkering*

Plan som åskådliggör parkeringsarrangemangen, gatunivå.



Plan som åskådliggör parkeringsarrangemangen, underjordisk parkeringsvåning.



*Illustration*



**6.2. Genomförande och tidsplanering**

Genomförande av detaljplanen påbörjas efter att planen har fastställts.

**6.3. Uppföljning av genomförandet**

För uppföljningen av genomförandet av planområdet svarar Lovisa stad.



Loviisan kaupunki  
Tekninen keskus  
Kaavoitus ja arkkitehtuuri

## TERVEYSKESKUKSEN JA LINJA-AUTOASEMAN ALUEEN KAAVANMUUTOS. KORTTELEIDEN 203, 204, 219, 220 JA 221 SEKÄ NIIHIN RAJAUTUVIEN KATU-, LIIKENNE- JA PUISTOALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla

[www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus) koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 21.9.2006

Täydennetty 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018

#### SISÄLLYSLUETTELO

##### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

##### OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2006, § 253 käynnistää asemakaavan muutoksen 2. kaupunginosan kortteleille 203, 204, 219, 220, 221 ja niihin rajautuville katu-, liikenne- ja puistoalueille. Alue sijaitsee Loviisan keskustan koillisosassa Mannerheiminkadun, Degerbynkadun, Itäisen Tullikadun ja Loviisanjoen läntisen haaran rajaamalla alueella.

Maanomistajina alueella ovat Loviisan kaupunki, Asunto Oy Degerbynkatu 15, St1 Oy, Kiinteistö Oy Loviisan kassatalo Ab, Uudenmaan vammaispalvelut Oy ja yksityinen maanomistaja (Degerbynkatu 13).

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kortteleiden, katujen ja yleisen pysäköinnin ratkaiseminen
- rakennusoikeuden osoittaminen monipalvelukeskukselle (poikkeuslupa KH 17.6.2002, § 213)
- tutkia onko korttelin 203 LP tontille mahdollista osoittaa rakennusoikeutta
- osoittaa yhtenäiset viher- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen reitit
- osoittaa valtakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset
- osoittaa linja-autoaseman ja taksiautoilijoiden toimintaan liittyvät tilatarpeet
- huoltoaseman tontin ja sen toimintaan liittyvät rakennukset
- osoittaa infra:lle tms. (muuntamo, hyötyjättepiste jne.) toiminnoille varattu alue tai alueen osat omilla kaavamerkinnöillään.

### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustan asemakaavoitetulla alueella ja on kooltaan noin 6 ha.

#### Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan toinen maakuntakaava ja Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus päätti 21.8.2017 tulemaan voimaan, ennen kuin se saa lainvoiman. Alue on keskusta-/taajamatoimintojen aluetta, pääosin maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöä ja osittain valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Mannerheiminkatu on osoitettu seututienä.

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa puisto Itäisen Tullikadun ja Degerbynkadun kulmassa on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja muu alue pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

#### Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 10.7.1981 vahvistama asemakaava. Öhmaninkadun osalta on voimassa kaupunginhallituksen 17.12.1990 hyväksymä asemakaava. Koillisosassa olevalla puistoalueella on voimassa lääninhallituksen 11.1.1980 vahvistama asemakaava. Eteläosan puistoalueella ja katuosuuksilla on voimassa sisäasiainministeriön 11.11.1965 vahvistama asemakaava.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

1. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
2. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen.
3. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen. Alueella sijaitsee kaksi Garnisonin maalinnoituslaitteiden maavallia ja holvikatkelma sekä kaksi linnoituskokonaisuuteen liittyvää 1750-luvun kivikasarmirakennusta. Alue rajautuu vanhan Viipurintien linjaan (Itäinen Tullikatu).

### **Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset**

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009: Loviisan Esplanadi, Suuri Rantatie, Loviisan maalinnoitus.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan keskustan liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelma, Esisuunnittelijat, 2002
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009
- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkoselvitys, Yrjö Siivonen, 2005
- Rakennuskohteiden inventointilomakkeet, Sisko Jokinen, 2007 ja 2017
- Loviisan Rantabulevardi -suunnitelma, Sito Oy, 2007
- Liikennesuunnitelma, Plaana Oy, 2007
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, KV 9.4.2014
- Loviisan ympäristönsuojelumääräykset, KV 14.10.2015 § 106
- Kaupunkisuunnittelun keinot pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen, Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, opinnäytetyö Suvi Peltola, 2012

## **OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI**

### **4 OSALLISET**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen asukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Kymenlaakson sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon museo

- Museovirasto
- Loviisan perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuurilautakunta
- Loviisan vapaa-aikalautakunta
- Porvoon energia
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen keskus
  - Yhdyskuntatekniikka
  - Tilapalvelut
- Kotkan ortodoksinen seurakunta
- Oy Lovisa Taxi Ab
- Loviisan VPK

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille ja kaava-alueelle on tehty ohjeellinen rajausta TL 17.10.2006, § 76. Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 30.10.2006, § 253 sekä todennut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittäväksi ja hyväksynyt sen. Asemakaavan muuttamisen vireilletulo ja OAS nähtäville asettaminen on kuulutettu 5.1.2007 ja OAS on ollut nähtävillä 8.1.–11.2.2007.

### Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavas suunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

### Kaavaluonnosvaihe

Kaksi kaavaluonnosta asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 8.10.–6.11.2008, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit/alustavat lausunnot viranomaisilta.

### Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon, tekniseen keskukseseen tai sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi) ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

*Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.*

Aikataulu: Kevät/2018

### **Kaavan hyväksyminen**

Tekninen lautakunta-käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Aikataulu: Kesä/2018

### **6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

### **7 YHTEYSTIEDOT**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse. Lovinfoon kautta voit myös varata tapaamisajan kaupunginarkkitehdin kanssa.

Loviisan kaupunki, Lovinfo  
Mariankatu 12 A  
07900 LOVIISA

Sähköposti: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
Puh. 019 555 555

Avoimna ma-pe klo. 9.00-16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse osoitteella

Loviisan kaupunki, tekninen keskus  
PL 11  
07901 Loviisa

tai sähköpostitse [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)

Loviisan kaupunki, tekninen keskus

Sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

Maaria Mäntysaari  
kaupunginarkkitehti

0440 555 403

Tiina Hahl  
kaavasuunnittelija

040 555 0455





Lovisa stad  
Tekniska centralen  
Planläggning och arkitektur

## ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR HÄLSOCENTRALENS OCH BUSSTATIONENS OMRÅDE. ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR KVARTEREN 203, 204, 219, 220 OCH 221 SAMT DÄRTILL ANGRÄNSANDE GATU-, TRAFIK-, OCH PARKOMRÅDEN

### 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 kundservicekontor Lovinfo under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i tekniska centralen i Lovisa stad eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering](http://www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering) under hela beredningstiden.

Lovisa 21.9.2006

Kompletterat 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018

#### 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

Stadsstyrelsen i Lovisa beslöt på sitt möte 30.10.2006, § 253 om att igångsätta uppgörandet av en ändring av detaljplanen för kvarteren 203, 204, 219, 220, 221 och därtill angränsande gatu-, trafik- och parkområden i stadsdelen 2. Området ligger i nordöstra delen av Lovisa stads centrum på ett område som gränsar till Mannerheimgatan, Degerbygatan, Östra Tullgatan och Lovisa åns västra förgrening.

Som markägare på området är Lovisa stad, Bostads Ab Degerbygatan 15, St1 Oy, Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, Uudenmaan vammaispalvelut Oy och en privat markägare (Degerbygatan 13).

Planeringsområdet är avgränsat på kartbilagan till programmet för deltagande och bedömning. Detaljplanläggningens inverkningsområde är större än planeringsområdet.

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målen med ändringen av detaljplanen är bl.a.

- att göra detaljplanen tidsenlig
- att avgöra kvarteren, gatorna och den allmänna parkeringen
- att anvisa byggnadsrätt för ett mångservicecenter (undantagslov STST 17.6.2002, § 213)
- att undersöka om det är möjligt att anvisa byggnadsrätt på LP-tomten i kvarteret 203
- att anvisa enhetliga delar av området, som ska bevaras som grön- och vistelseområden, samt lättrafiklederna som går genom området
- att anvisa riksomfattande betydande byggnadshistoriska objekt och fornlämningar
- att anvisa till busstationens och taxibilisternas verksamhet anslutande behövliga utrymmen
- byggnaderna på servicehustomten och i anslutning till dess verksamhet
- att anvisa för infrastrukturen e.dyl. funktioner (transformatorstation, nyttoavfallsstation osv.) reserverat område eller delar av område med egna planbeteckningar.

### 3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

#### Allmänt

Planeringsområdet ligger på detaljplanlagt område i Lovisa stads centrum och är ca 6 ha stort.

#### Landskapsplan

På området gäller landskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, och etapplandskapsplan 4 för Nyland. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att etapplandskapsplan 4 träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Området är ett område för centrum- och tätortsfunktioner, huvudsakligen kulturmiljö av intresse på landskapsnivå och delvis byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Mannerheimgatan är anvisad som regionväg.

#### Generalplan

På området gäller delgeneralplanen med rättsverkningar för centrum och Nedre staden, som godkännts 13.6.2001 av stadsfullmäktige. I denna plan är parken i hörnet av Östra Tullgatan och Degerbygatan anvisad som rekreationsområde (V) och det övriga området huvudsakligen som område för service och förvaltning (P).

#### Detaljplan

På området gäller huvudsakligen en detaljplan som fastställdes 10.7.1981 av länsstyrelsen i Nylands län. För Öhmansgatans del gäller en detaljplan som godkännts 17.12.1990 av stadsstyrelsen. På parkområdet i den nordöstra delen av planeområdet är den av länsstyrelsen 11.1.1980 fastställda detaljplanen gällande. För parkområdet och gatuområdena i södra delen av planeområdet gäller den detaljplan som ministeriet för inrikesärendena fastställt 11.11.1965.

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Då man utarbetar en ändring av detaljplanen ska man iaktta de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella andra förekommande utredningar som ska utarbetas eller preciseras. Följande mål och värden kan anvisas direkt från de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i MBL):

1. att förenhetliga samhällsstrukturen
2. att utveckla nätet för gång- och cykeltrafikleder och främjande av deras kontinuitet.
3. att bevara av den riksomfattande betydande byggda kulturmiljön. På området finns två jordvallar och ett valvavsnitt som hör till landfästningsanläggningarna i Garnison samt två stenkasernbyggnader från 1750-talet som ansluter sig till fästningshelheten. Området angränsar till Gamla Viborgsvägen (Östra Tullgatan).

## Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Utredningar som gäller området:

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY, Museiverket, 2009: Lovisa Esplanaden, Stora Strandvägen, Landfästningen i Lovisa
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan keskustan liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelma, Esisuunnittelijat, 2002 (Plan för att förbättra trafiksäkerheten i Lovisa centrum)
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009 (Plan för att förbättra trafikarrangemangen i Lovisa centrum)
- Inventering av Lovisas landfästning, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkokartoitus, Yrjö Siivonen, 2005 (Fladdermusutredning)
- Blanketter för inventering av byggobjekt, Sisko Jokinen, 2007 och 2017
- Planering av strandbulevard i Lovisa, Sito Oy, 2007
- Trafikplan, Plaana Oy, 2007
- Byggnadsordning för Lovisa stad, SFM 9.4.2014
- Miljöskyddsföreskrifter för Lovisa stad, SFM 14.10.2015 § 106
- Kaupunkisuunnittelun keinot pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen, Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylän inventointi, lärdomsprov Suvi Peltola, 2012.

## DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### 4 INTRESSETER

Intressenter är markägarna på området 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

- invånarna och markägarna till planeringsområdet
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vilkas verksamhet behandlas under planeringen

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen är

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad, hälsoskyddet

- Kymmenedalens EI Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- grundtrygghetsnämnden i Lovisa stad
- byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- kulturnämnden i Lovisa stad
- fritidsnämnden i Lovisa stad
- Borgå Energi
- Affärsverket Lovisa Vatten
- tekniska centralen i Lovisa stad:
  - samhällsteknik
  - lokalservice
- Kotka ortodoxa församling
- Oy Lovisa Taxi Ab
- Lovisa FBK.

Intressenterna får bedöma planutkastens verkningar och framföra sin åsikt om planen.

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

Planen har blivit anhängig och en riktgivande gräns för planområdet har gjorts, TN 17.10.2006, § 76. Stadsstyrelsen fattade ett planläggningsbeslut 30.10.2006, § 253, samt konstaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) vara tillräckligt och godkände det. Att ändringen av detaljplanen blivit anhängig och PDB blivit framlagt kungjordes 5.1.2007, och PDB var till påseende 8.1–11.2.2007.

### Grundutredningsskede, mål och alternativ

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen, eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt efter som detaljplaneringen framskrider. Framläggandet av PDB och förslaget till detaljplan kungörs så som kommunala annonser kungörs.

### Planens utkastskede

Två planutkast var framlagda till påseende för 30 dagar 8.10–6.11.2008, och då hade intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet. Framläggandet av planutkastet kungjordes på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna. Myndigheter ombads lämna in kommentarer eller preliminära utlåtanden om planutkastet.

### Planens förslagsskede

Tekniska nämnden framlägger planförslaget till påseende under 30 dagars tid på anslagstavlan i Lovinfo. Framläggandet av planförslaget kungörs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsenheter (65 § i MBL, 27 § och 28 § i MBF). Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden inlämnats (66.2 § i MBL, 18 § i MBF). Eventuella anmärkningar ska inlämnas till kundservicekontoret Lovinfo, tekniska centralen eller med e-post till adressen [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi) före utgången av den tid då förslaget är framlagt. De som framställt en anmärkning och uppgett sin adress, får ett motiverat ställningstagande till den framställda anmärkningen (65 § 2 i MBL).

*Intressenter kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget.*

Tidtabell: våren/2018

### Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden och konsekvensbedömningen samt eventuella anmärkningar, och fattar beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i MBL). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden om ändring av detaljplanen och de som skriftligen bett därom och samtidigt uppgett sin adress (67 § i MBL) får meddelande om att planen blivit godkänd. På stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i MBF).

Tidtabell: sommaren/2018

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på sig på utredningar och expertutlåtanden som ur planläggningsperspektiv är tillräckliga, 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

Du kan lämna skriftliga åsikter och anmärkningar till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon. Genom Lovinfo kan du också boka tid för ett möte med stadsarkitekten.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
tfn 019 555 555

Öppet mån.–fre. 9.00–16.00.

Du kan skicka skriftliga åsikter och anmärkningar också per post till adressen:

Lovisa stad, tekniska centralen  
PB 11  
07901 Lovisa

eller per e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)

Lovisa stad, tekniska centralen

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

Maaria Mäntysaari  
stadsarkitekt

0440 555 403

Tiina Hahl  
planerare

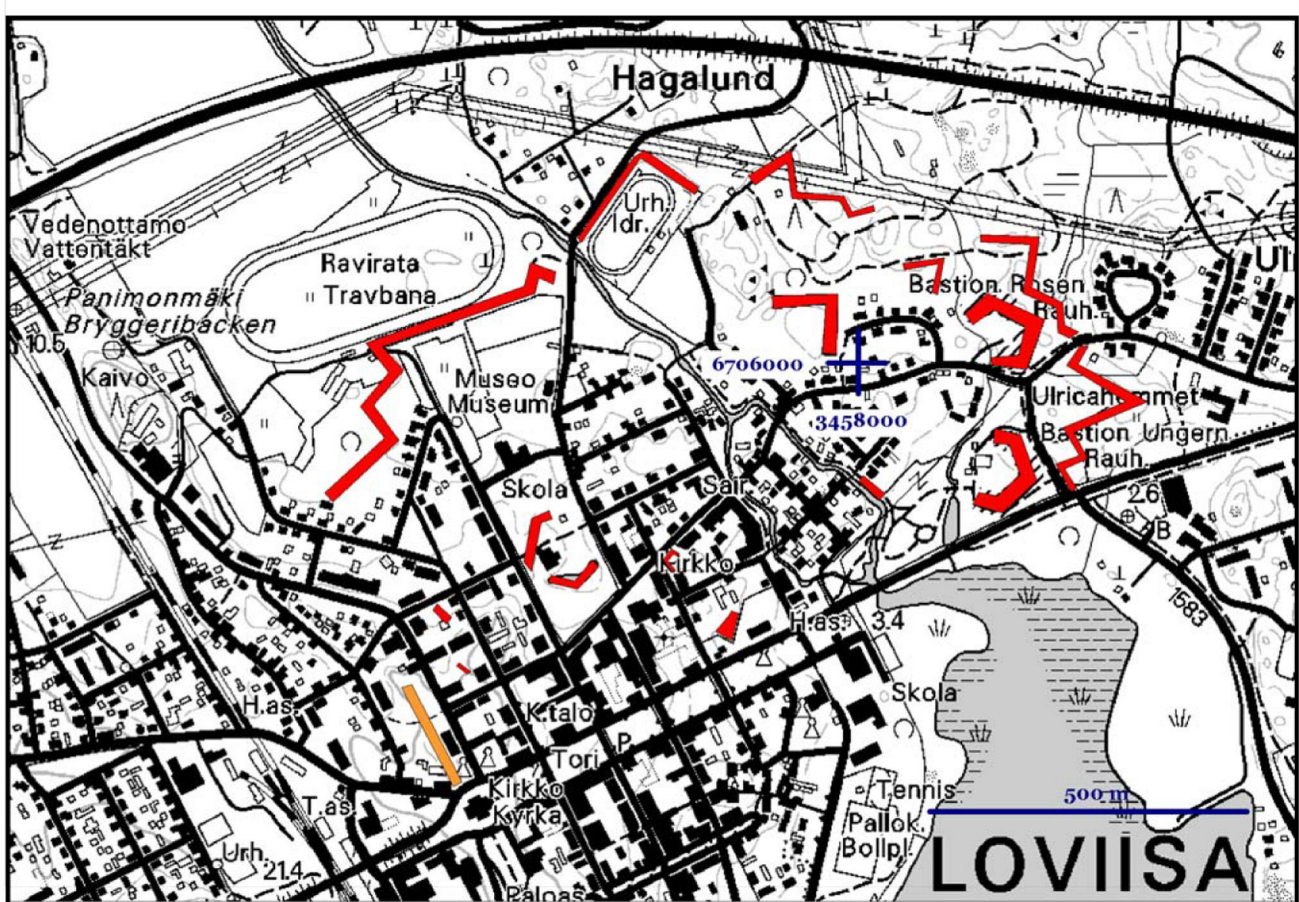
040 555 0455



KAAVASELOSTUS / DETALJPLANEBSKRIVNING

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

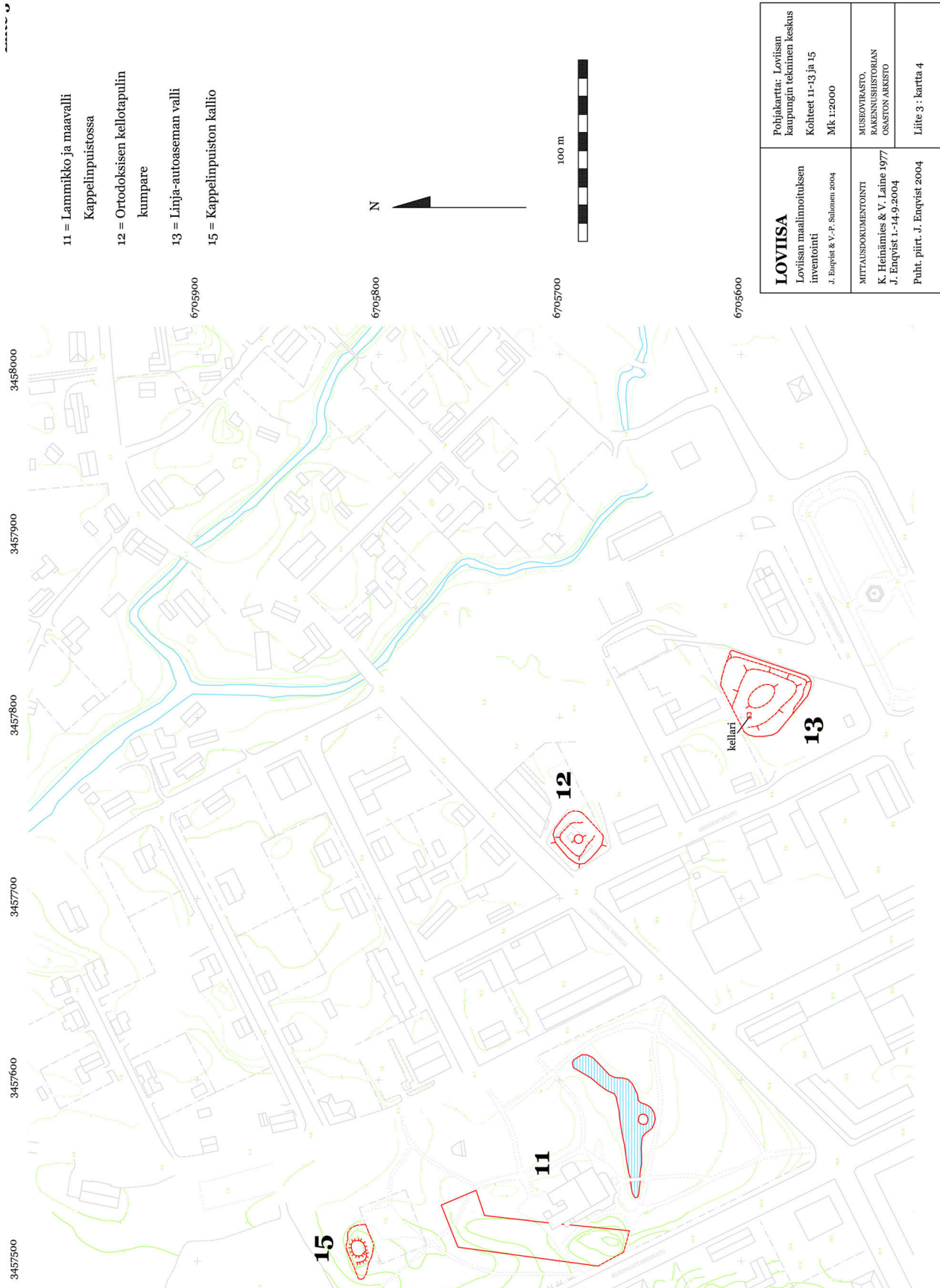


-  Loviisan maalinnoitus (1700-l.)
-  Venäläinen linnoitus (1800-l.)

*Maalinnoituslaitteet, Loviisa / Landfästningsverk, Lovisa  
(Loviisan maalinnoituksen inventointi, Enqvist ja Suhonen 2004)*

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD  
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN



LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD  
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

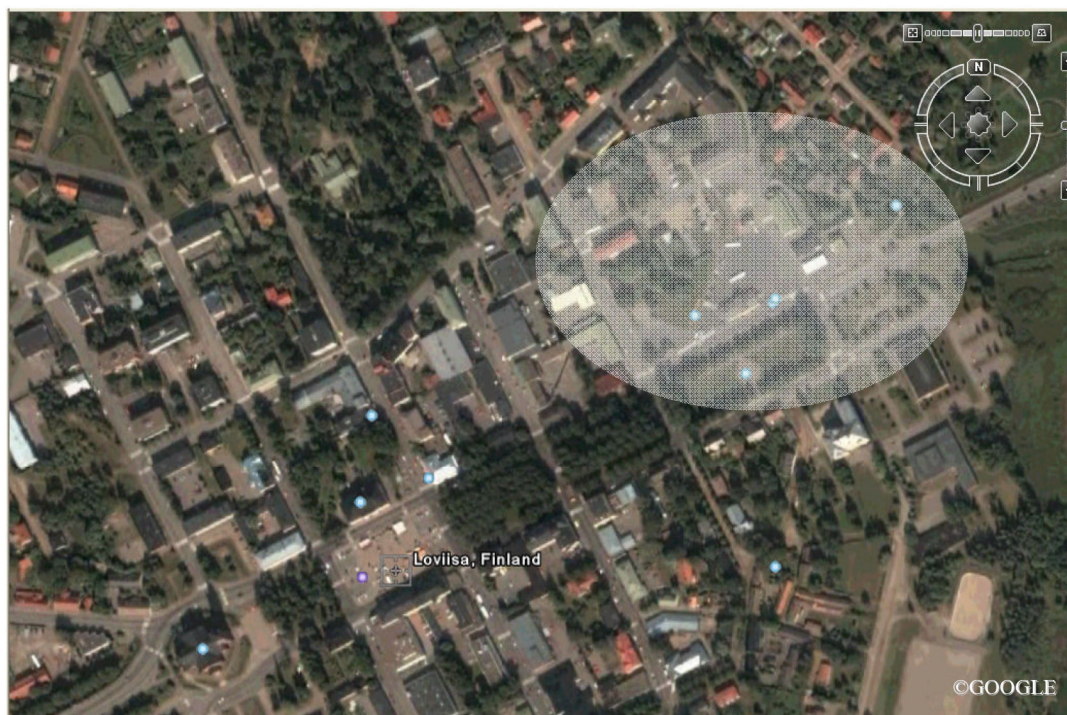


1. Linja-autoasema / Busstationen, 2. Vanha sähkölaitos / Gamla elverket, 3. Kasarmi Lilja / Kasernen Lilja, 4. Pieni kivitalo / Lilla stenhuset, 5. Ortodoksinen kellotapuli / Ortodoxa klockstapel, 6. Palokunnantalo / Brandkårshuset

*Suojeltavat rakennukset / Skyddade byggnader  
(Rakennusinventointi, Jokinen 2007)*



**Loviisan keskustan kortteleiden 203-204 ja 219 – 221  
asemakaavamuutos  
- liikennesuunnitelma**



21.11.2007

## 1. LÄHTÖKOHDAT



Kuva 1: Keskusta-alueen yleiskartta ja muutokset katuverkossa

Suunnittelualue sijoittuu Mannerheiminkadun luoteispuolelle, linja-autoaseman kortteliin. Aluetta rajaavat muut kadut ovat Degerbynkatu, Öhmaninkatu ja Stolpenkatu.

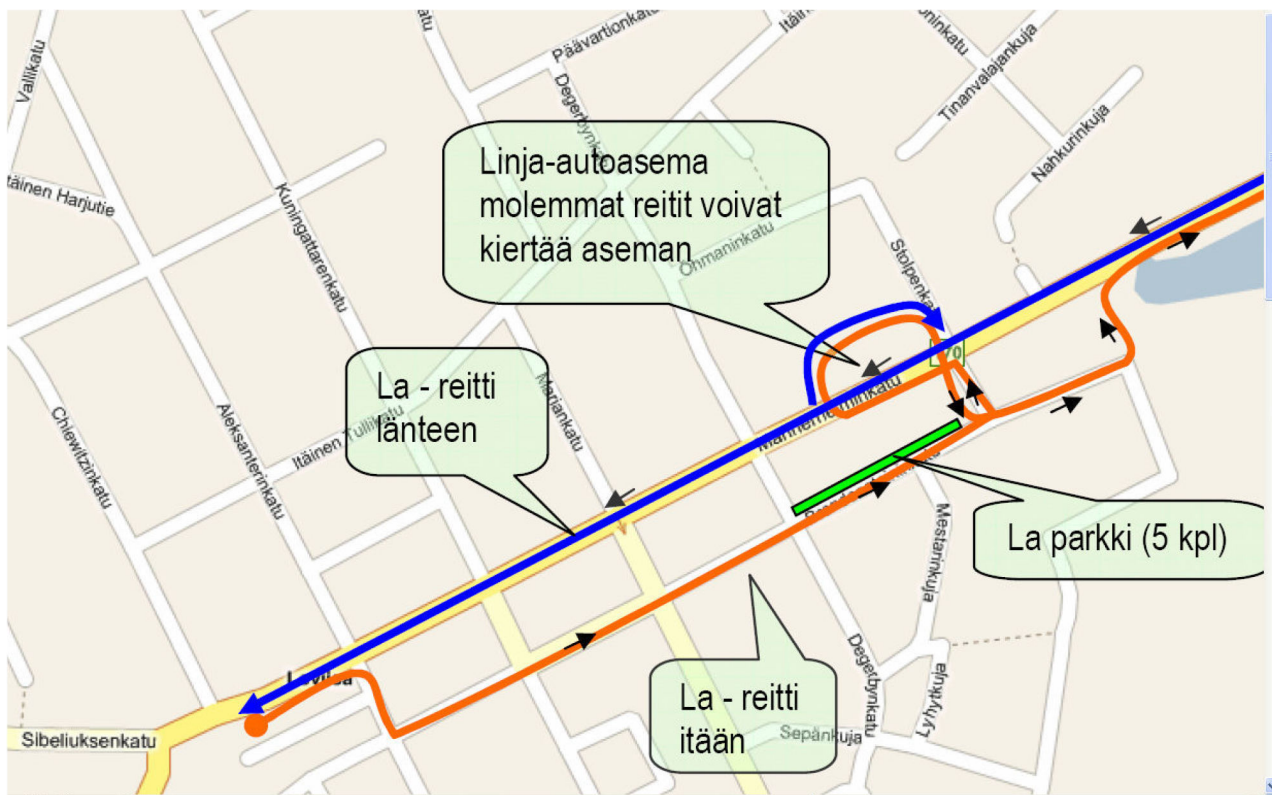
Suunnittelun kuluessa on tarkasteltu:

- uudisrakentamisen pysäköintijärjestelyjä
- linja-autoaseman liikennejärjestelyjä
- taksiaseman liikennejärjestelyjä
- Mannerheiminkadun yksisuuntaistamista ja
- kiertoliittymän sijoittumista Mannerheimin kadulle

## 2. TARKASTELUT

### 2.1. Linja-autoaseman liikennejärjestelyt

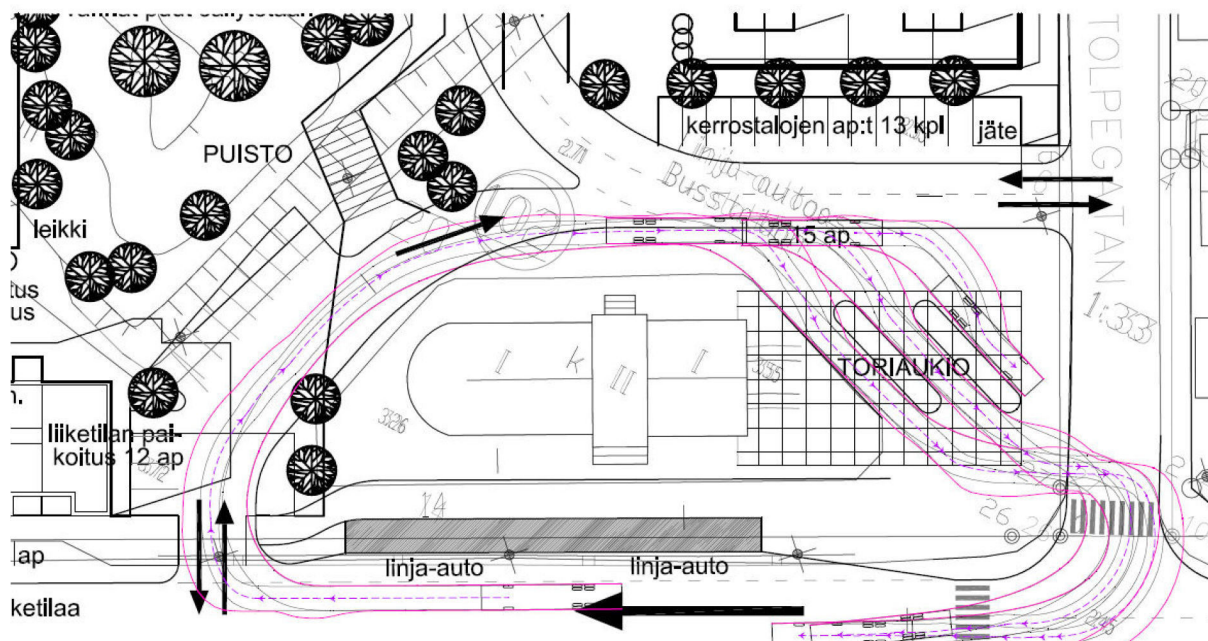
Linja-autoaseman kannalta merkittävin katuyhteys on Mannerheiminkatu, joka jatkossa muutetaan yksisuuntaiseksi puistokaduksi. Mannerheiminkadun liikenne suuntautuu länteen ja Brandensteininkadun liikenne länteen. Linja-autoaseman pihalle ajetaan Mannerheiminkadulta ja poistutaan Stolpenkadun kautta. Linja-autoaseman pihajärjestelyiden johdosta linja-autojen pysäköinti joudutaan siirtämään muualle, mahdollisena sijoituspaikkana on Brandensteininkadun puistonpuoleinen reuna.



Kuva 2: Joukkoliikennereitit keskustan alueella

Linja-autoaseman pihalle suunnitelmassa on osoitettu kolme laituripaikkaa. Lisäksi linja-autoaseman edustalle, Mannerheiminkadun varteen, on sijoitettu kaksi pysäkkiä.

Saattoliikennettä varten aseman pohjoisreunalle on osoitettu 10 autopaikkaa. Tarvittaessa tontin luoteisosassa olevaa vallia vasten voidaan osoittaa 8 autopaikkaa. Näiden käyttönotolla ei ole vaikutusta olemassa olevaan valliin. Pysäköintipaikoille ajo on mahdollista joko Mannerheiminkadulta tai Stolpenkadulta.

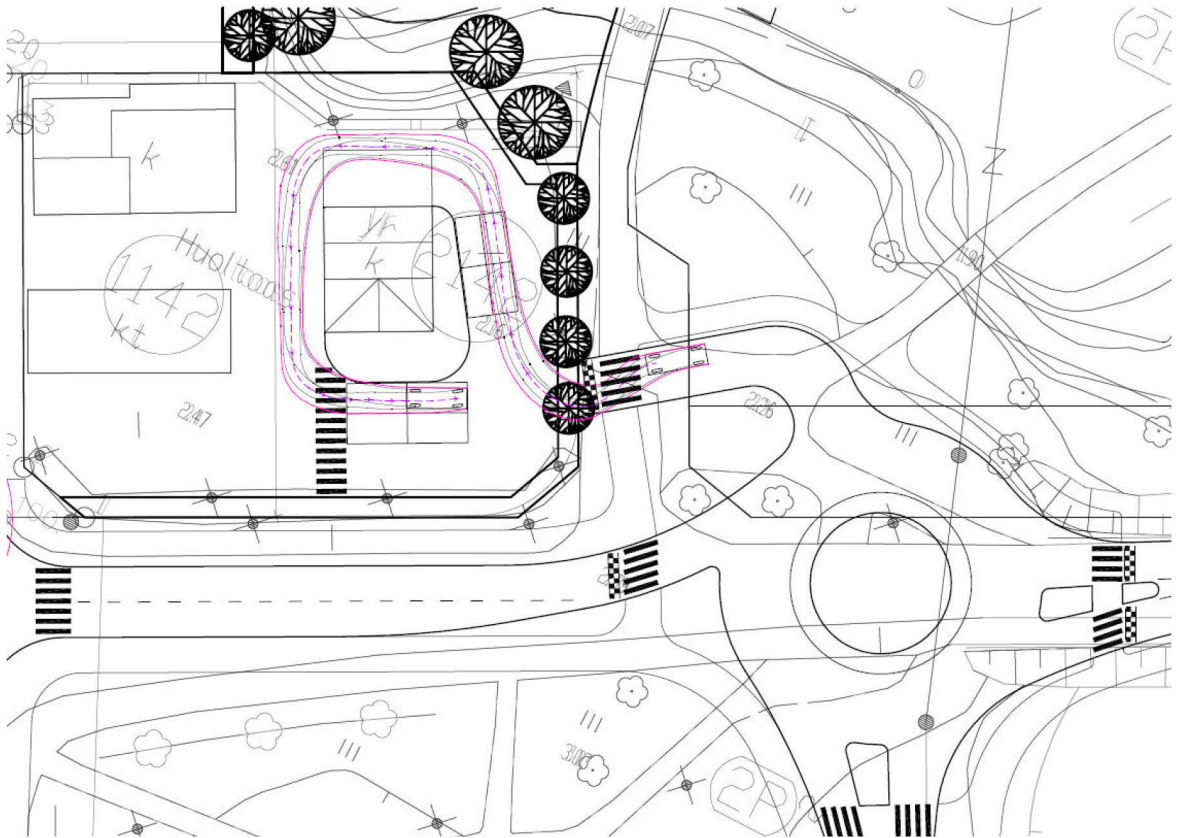


*Kuva 3: Linja-autoaseman pihajärjestelyt ja ajourat.*



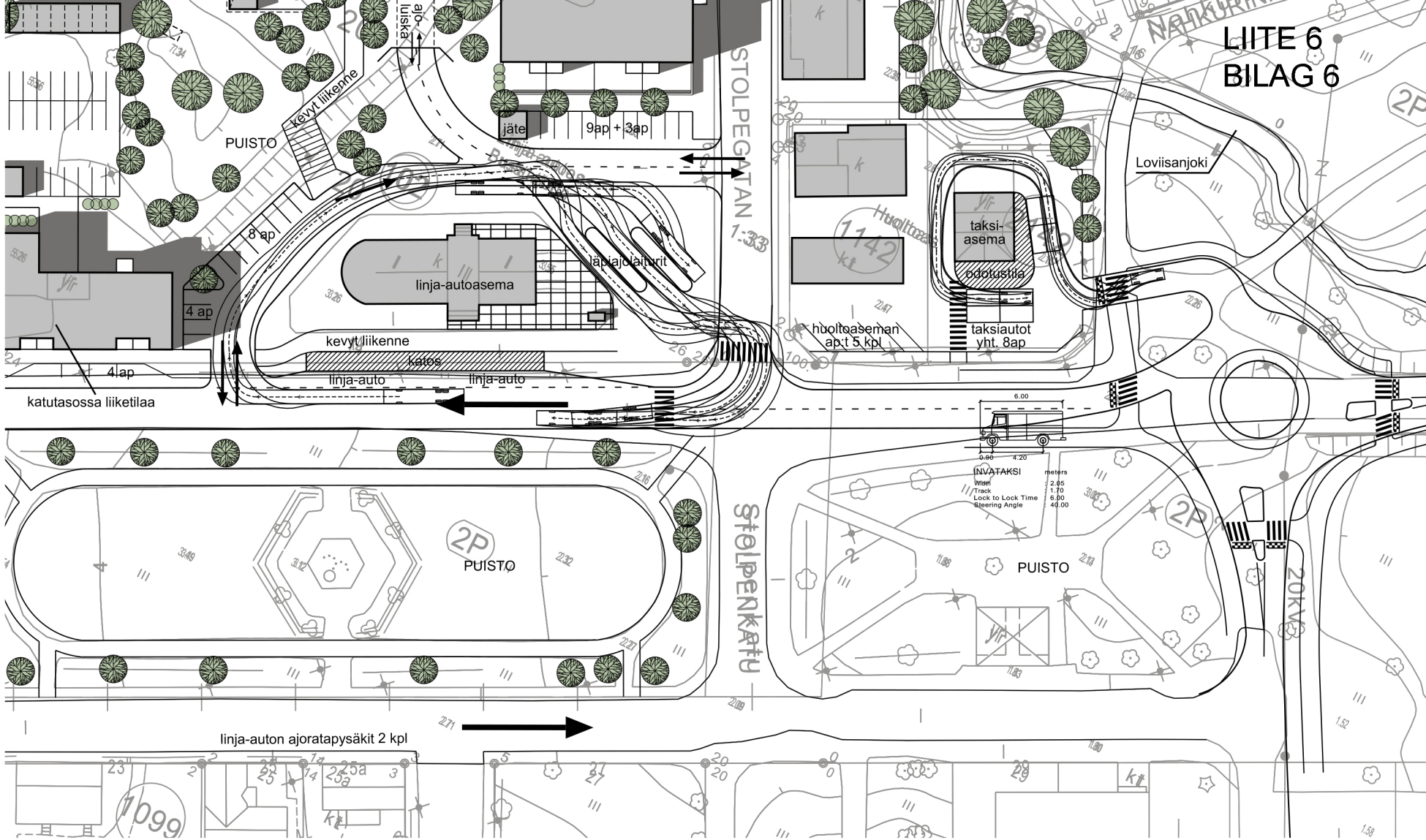
*Kuva 4: Linja-autoaseman piha nykytilassa*

**Taksikeskus** sijoittuu linja-autoaseman itäpuolelle Mannerheimintien varteen. Taksikeskukseen on katuyhteys uuden Mannerheiminkadun kiertoliittymän kautta. Taksikeskus voi toimia itsenäisesti ilan olemassa olevan huoltoaseman läpiajona.



*Kuva 5: Taksiaseman liikennejärjestelyt*

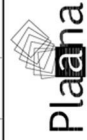
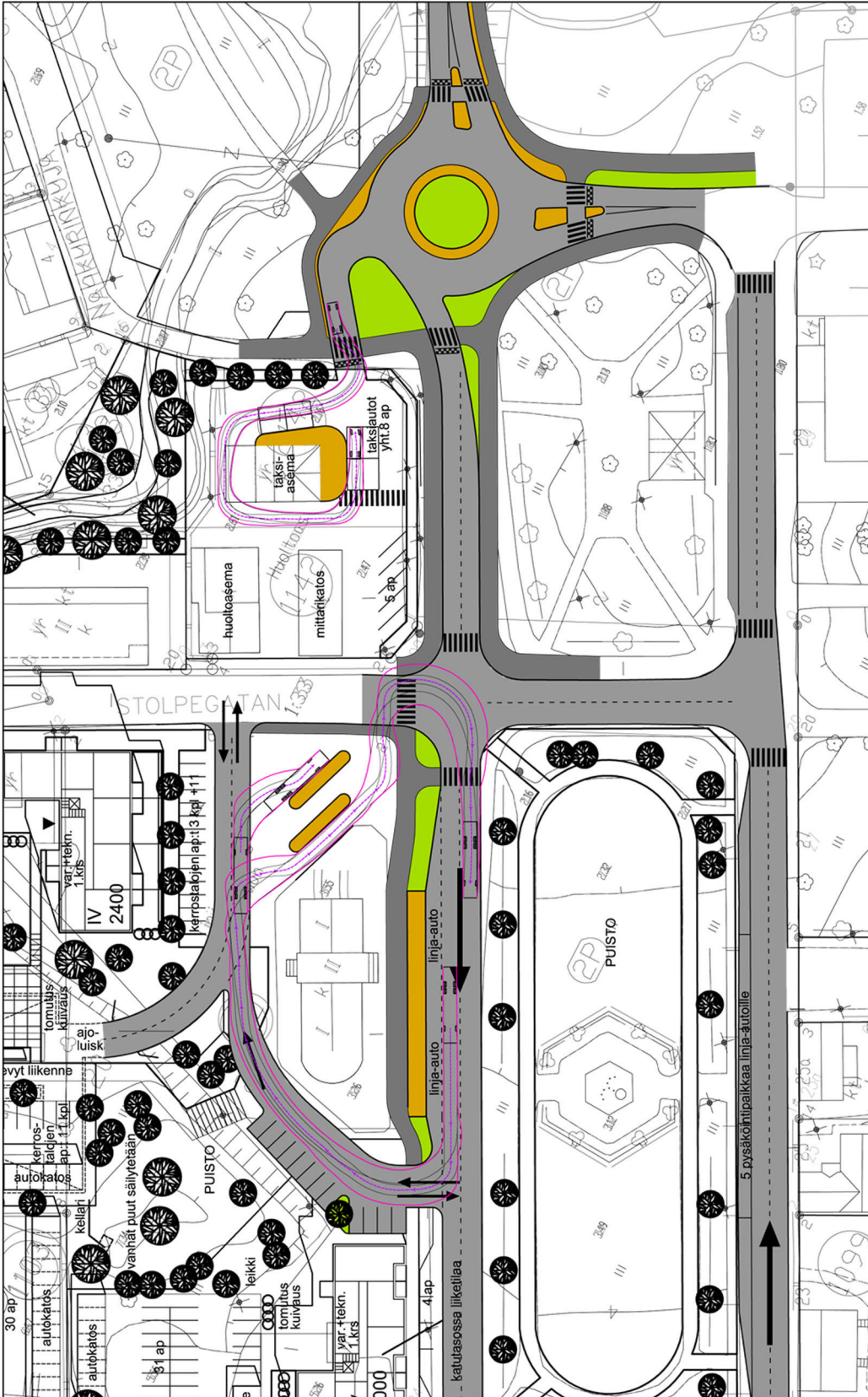




LOVIISA, KORTTELIT 203, 204 JA 219-221  
LINJA-AUTO- JA TAKSIASEMAN LIIKENNEJÄRJESTELYT 1:1000  
PLAANA OY 19.11.2007

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD  
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

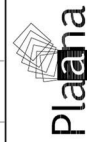


Loviisan keskustan korttelien 203-204 ja 219-221 asemakaavamuutos  
-liikennesuunnitelma Ve1

21.11.2007 JHa / HAS

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD  
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN



Lovisan keskustan korttelien 203-204 ja 219-221 asemakaavamuutos  
-liikennesuunnitelma Ve2

23.11.2007 JHa / HAS

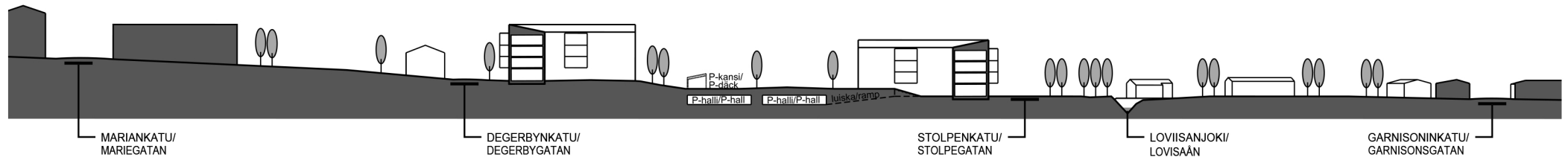


LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD  
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

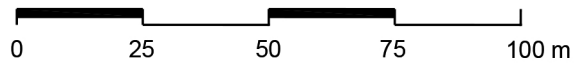
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

Loviisa - Rantabulevardi  
3.10.2007 - Sito Oy





LEIKKAUS / GENOMSKÄRNING A-A

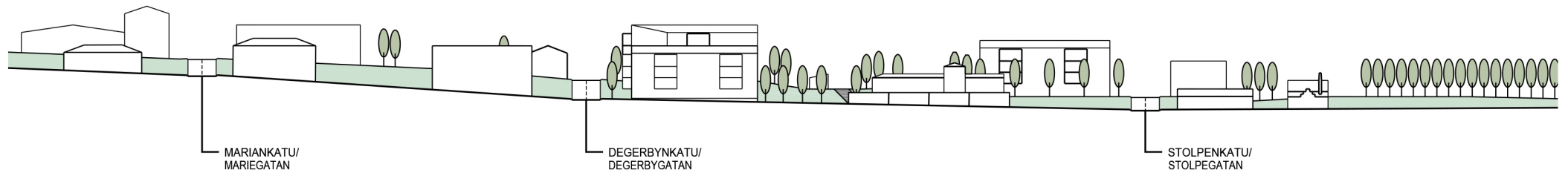


## LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

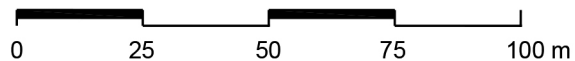
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL  
ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 203, 204 JA 219-221 /  
ÄNDRING AV DETALJPLAN I KVARTEREN 203, 204 OCH 219-221

## LEIKKAUS / GENOMSKÄRNING 1:1500

24.9.2008



KATUJULKISIVU MANNERHEIMINKADULLE / GATUFASAD MOT MANNERHEIMGATAN



## LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 203, 204 JA 219-221 /

ÄNDRING AV DETALJPLAN I KVARTEREN 203, 204 OCH 219-221

KATUJULKISIVU, MANNERHEIMINKATU / GATUFASAD, MANNERHEIMGATAN 1:1500

24.9.2008

## **Yhteenveto viranomaislausunnoista ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen**

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot L1 ja L2 olivat nähtävillä 8.10.–6.11.2008. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta pyydettiin kommentit tai alustavat lausunnot viranomaisilta 6.11.2008 mennessä. Viranomaislausunnot saatiin *Uudenmaan ympäristökeskukselta, Itä-Uudenmaan liitolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolloilta, Loviisan Puhelin Oy:ltä, Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo), Museovirastolta, Koulutuslautakunnalta sekä Rakennus- ja ympäristölautakunnalta.*

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet lausuntoihin

### **1. Uudenmaan ympäristökeskus, lausunto 14.11.2008:**

”Alue liittyy keskeisesti Loviisan kaupunkikuvaan. Alueen liikennejärjestelyistä on tehty tarkempia selvityksiä, joihin kaavavaihtoehdot perustuvat. Myös alueen historiallinen rakennuskanta on selvitetty.

Ympäristökeskus pitää myönteisenä ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena keskustan tiivistämistä ja tehokkaampaa rakentamista. Vaihtoehdot on huolellisesti tutkittu näistä lähtökohdista käsin ja perustuvat asuntorakentamisen osalta IV-kerroksiseen rakentamiseen.

Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että Porvoon museon esittämä II-kerroksinen tiivis vaihtoehto tutkitaan ja selvitetään, koska se on kaupunkikuvallisesti perusteltu. Lisäksi Ympäristökeskus esittää tutkittavaksi vaihtoehtoa, jossa Mannerheiminkadun varren rakentaminen olisi II-kerroksista ja muilta osin korkeampaa. Tällöin Loviisan historiallinen kaupunkikuva jatkuisi Mannerheiminkadun varrella. Näissäkin vaihtoehdoissa tavoitteena tulisi olla korkea tehokkuusluku.

Ympäristökeskus puoltaa alueen kehittämistä ja kaavan tarkistamista.”

### **2. Itä-Uudenmaan liitto, lausunto 17.11.2008:**

”Itä-Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen luonnos tukee hyvin Loviisan keskustan kehittämistä asuin- ja työpaikka-alueena. Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja edistää tiiviin yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Uudet rakennukset tulee sovittaa osaksi maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, esimerkiksi materiaalien osalta. Kaavaluonnos on voimassa olevien seutukaavojen ja maakuntakaavan mukainen ja edistää 12.11.2007 hyväksyttyä kokonaismaakuntakaavan toteuttamista.

Itä-Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.”

### **3. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, lausunto 21.10.2008:**

”Ehdotettu asemakaava on mahdollinen AK-2 –korttelin osalta, mutta asettaa jatkosuunnittelulle haasteita toimivan pelastusreitien järjestämiselle. Esimerkiksi piha-alueelle johtavien ajoyhteyksien ja tontin sisäisten kulkureittien kääntösäteet sekä maanalainen paikoitushalli (kansirakenteen kantavuus) ovat käyttösuunnitelmasta

esille nousevia ongelmakohtia. Pelastuslaitos esittää lisättäväksi kaavan erityismääräyksiin: *Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä ... pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, pihamateriaalit, leikki- ja oleskelualueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat, pelastustiejärjestelyt sekä kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka.*

Asemakaava edellyttää rakennettavaksi yhteisen maanalaisen pysäköintihallin. Ylimääräisten renkaiden säilyttäminen autohalleissa on kielletty merkittävän palokuorman ja savunmuodostuksen takia. Koska erillinen palotekninen rengasvarasto on myös osa asumisviihtyvyyttä, Pelastuslaitos esittää, että asemakaavan erityismääräyksiin lisätään: AK-2 –korttelialueelle saadaan rakentaa erillisiä paloteknisiä rengasvarastoja merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan tulee mahdollistaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavien uloskäytävä-, sammutusreitti- ja savunpoistokuilujen sijoittaminen siten, että suunnittelussa ja rakentamisessa saavutetaan turvallisuuden kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Pelastuslaitos esittää erityismääräyksiin lisättäväksi: Maanalaisesta paikoitushallista saa sijoittaa maanpinnalle tarpeelliset uloskäytävä-, sammutusreitti- ja savunpoistokuilut.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyihin asemakaavaluonnoksiin.”

4. **Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolto**, lausunto 18.11.2008 § 71:

”Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.”

5. **Loviisan Puhelin Oy (FINNET)**, lausunto 5.11.2008:

”Loviisan Puhelin Oy:llä ei ole huomautettavaa esitettyjen asemakaavaluonnosten suhteen.

Haluamme tässä yhteydessä antaa tiedon alueella sijaitsevista telekaapeleista sekä telekaapeliputkituksista. Alueella sijaitsee liitekartan mukaisesti Loviisan Puhelin Oy:n telekaapeleita sekä teleputkia. Mikäli kaapelointia joudutaan siirtämään tai suojaamaan tulevan rakentamisen takia, työn aiheuttaja joutuu maksamaan siitä syntyvät kustannukset.”

6. **Itä-Uudenmaan maankuntamuseo (Porvoon museo)**, lausunto 4.11.2008:

”Suunnittelualue on osa Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi esittämää Loviisan Esplanadin aluetta. Suunnittelualue on lisäksi osa Loviisan vanhaa linnoitusaluetta, jonka Museovirasto on kokonaisuudessaan määritellyt historiallisen ajan muinaisjäännösalueeksi. Suojeltaviksi esitettyjen rakennusten kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä ei ole huomautettavaa.

Kaavaluonnoksessa esitetyt nelikerroksiset pistetalomaiset asuinkerrostalot ovat mitoitukseltaan ja sijoitukseltaan vieraat matalaan ja tiiviiseen rakentamiseen perustuvaan kaupunkikuvaan. Tulisi tutkia, voisiko samansuuntaisen rakennusoikeuden toteuttaa matalampana, mutta tiiviimpänä rakentamisena. Rakennusten kaupunkikuvallisen sijoittelun osalta tulisi noudattaa varhaisemman kaupunkirakenteen mallia. Tiivis ja matalahko katutilaa rajaava suurpihakorttelimainen uudisrakentaminen vehreine piha-alueineen on ominaista Loviisan historiallisen kaupunkikeskustan rakentumiselle ja kaupunkikuvalle. Rakennusten korkeuden lähtökohdaksi tulisi ottaa raatihuoneen toria ympäröivien historiallisten kivirakennusten korkeus. Esitetyllä tavalla uusi rakentaminen jatkaisi Loviisan arvokkaan historiallisen keskustan rakentumisen historiaa.

Rakennusten rakennusmateriaaleista ei ole mainintaa. Erityismääräyksissä esitetyt ohjeet ovat liian yleispiirteiset. Lopulliseen kaavaan tulisi liittää yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet, joissa määriteltäisiin mm. rakennusten korkeus, katon muoto ja materiaali, julkisivumateriaalit, värytys jne. Julkisivujen tulisi olla rapattuja.

Asemakaava on ristiriidassa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa.

Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä, inventointitarpeesta ja suojelutavoitteista tulee pyytää lausunnot Museovirastosta.”

7. **Museovirasto**, lausunto 12.11.2008:

”Kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä arvo ja korttelissa 203 sijaitseva Loviisan linnoitushistoriaan liittyvä muinaisjäännös, joka on asianmukaisesti varustettu sm-1 –merkinnällä.

Museovirastolla ei ole esitettyihin luonnoksiin muinaisjäännösten osalta huomauttamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Porvoon museo.”

8. **Koulutuslautakunta**, lausunto 5.11.2008 § 36:

”Kaavamuutoksessa tulisi huomioida henkilöautoliikenteen ja linja-autoliikenteen aiheuttamat ajot ja linja-autoparkki siten, että lähellä sijaitsevien (Brandensteininkatu) *Lovisanejdens högstadiumin* ja *Lovisa Gymnasiumin* oppilaiden liikenneturvallisuus jatkossakin on turvattu.

Muilta osin ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

9. **Rakennus- ja ympäristölautakunta**, lausunto 4.11.2008 §71:

”Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että luonnos L2 on vaihtoehdoista parempi taksiaseman sijoittamisen suhteen. Liikenneympyrän liikennejärjestelyt ovat tässä vaihtoehdossa selkeämmät ja viereinen puistoalue säilyy eheämpänä kuin myös Kurkipuistosta joelle kulkeva viherkäytävä.

Korttelin 203 autopaikka-alueen kohdalla on ollut kaupungin puisto-osaston kasvihuoneita ja sitä ennen paikalla on toiminut kauppapuutarha. Kauppapuutarhan ajoilta on mahdollista, että maaperään on joutunut haitta-aineita (torjunta-aineista peräisin olevia kemiallisia yhdisteitä). Maaperää ei siltä osin ole kuitenkaan tutkittu. Kaavaa laadittaessa on tämä seikka otettava huomioon.”

## Yhteenveto mielipiteistä ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana jätettiin 14 kirjallista mielipidettä. Suullisesti ja kirjallisesti esitetyt asiat on tarkasteltu yksittäin ja mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavaehdotuksessa. Luonnosvaiheen kaavakartat ovat kaavaselostuksen liitteenä. (Liitteet 15 ja 17)

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana esitetyistä mielipiteistä ja vastineet esitettyihin mielipiteisiin:

1. mielipiteen tekijä: **Oy Shell Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: *Mikä on todennäköinen taksiaseman sijoituspaikka? Jos asema tulee Shellin tontille, millä järjestelyillä taksiasema tulee tontille ja miten taksien pysäköinti on ajateltu järjestettäväksi?*

2. mielipiteen tekijä: **Oy Lovisa Taxi Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: a. *Taksiasemalla on oltava autopaikkoja vähintään 20:lle autolle.  
Autopaikkojen on oltava kooltaan tarpeeksi suuret ovien avaamiseen ja tavaroiden lastaamiseen autoihin. Taksiaseman on oltava linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä.*  
b. *Pääkadun kulkeminen kolmen koulun ohi on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallista.*

3. mielipiteen tekijä: **Oy 4-Leaved Clover Ab, Stemon Oy Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: a. *Huoltoasematontin tulee käsittää koko luonnosvaihtoehdossa L2 esitetty tontti 204/7. Autopesu, autovuokraus, polttonesterekat ja luonnosvaihtoehdossa L1 esitetty taksiasema eivät sovi samalle tontille. Toiveena on, että taksiasematoiminta sijoittuisi linja-autoaseman kortteliin.*  
b. *Punatiilirakennus on jatkossakin varattu nykyiselle varasto-konttori-pesuhallitoiminnalle.*  
c. *Huoltoaseman tontilla on tarve ajoyhteyteen myös tontin itäpuolelta, esimerkiksi polttonestetoimitusten vuoksi.*

4. mielipiteen tekijä: **Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymä / Samkommunen för hälsövärdens i Lovisanejden**

Mielipiteen lyhennelmä: *Esitettävät mielipiteet perustuvat kuntayhtymän hallituksen päätökseen (22.10.2008, 49 §):*



- a. *Tyytyväisyys: Pääterveysaseman tontin rakennusoikeus laajenee. Onko tässä millään lailla otettu huomioon Loviisan kaupunginhallituksen lupausta lisärakennusoikeudesta (3.6.2002 199 §)?*
- b. *Tyytyväisyys: Huoltotiemahdollisuuden järjestäminen joenpuoleisella alueella. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta, koska peruuttavia autoja ei olisi.*
- c. *Tyytymättömyys: Kortteleihin osoitettujen autopaikkojen määrä on liian pieni tarpeeseen verrattuna. Terveyskeskuksen asiakkaiden, sosiaalikeskuksen ja työkeskuksen asiakkaiden, henkilökunnan, linja-autolla muualle jatkavien ja asukkaiden autojen autopaikkatarve on tällä hetkellä 100-120 autopaikkaa. Alueen uusille rakentajille on asetettava velvoite rakentaa niille kuuluvat autopaikat. Autopaikkojen määrä 18 kpl LPA-alueella 220/6 vaikuttaa liian suurelta tilaan nähden. Tämän alueen kautta kulkee myös pelastustie Itäiseltä Tullikadulta.*
- d. *Ehdotetaan harkittavaksi: Korttelin läpi kulkevalle kevyen liikenteen väylälle mietitään vaihtoehtoinen reitti. Reitti voisi mennä suorana Öhmaninkadulta Itäiselle Tullikadulle sekä Öhmaninkadulta suoraan korttelin puoleenväliin, josta vinosti kohti Degerbynkadun ja Itäisen Tullikadun risteystä.*
- e. *Ehdotetaan harkittavaksi: Vinopysäköinti leveällä Itäisellä Tullikadulla, jolloin saadaan muutama autopaikka lisää.*
- f. *Huomautus: Nykyistä varavoimalaa ei ole otettu huomioon (Lupa varavoimalaitoksen sijoittamiseen: Loviisan kaupunginhallitus 6.7.1998, 272 §). Sijainti ns. puistomuuntamon pohjoispuolella tulisi merkitä kaavaan. Varavoimalan siirto olisi hyvin kallista.*
- g. *Huomautus: Degerbynkatu 21 voisi saada merkinnän Y. Rakennuksessa toimii nyt ympäristöterveydenhuolto eläinlääkäriin vastaanotto mukaan lukien. Jatkossa, kun nykyinen toiminta siirtyy Porvooseen, osa uuden Loviisan kaupungin hallinnosta tulee ilmeisesti toimimaan siinä eläinlääkäriin vastaanoton lisäksi.*

5. mielipiteen tekijä:

**Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo / Fastighets Ab Kassagården i Lovisa**

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. *Rakennusoikeus AL 204 tontti 8 kiinteistöllä on voimassa olevan asemakaavan mukaan 0,8 eli noin 930 k-m<sup>2</sup> (luonnoksessa 700 k-m<sup>2</sup>). Tontille pitää vahvistaa vähintään sama rakennusoikeus kuin suunnitteilla oleville tonteille, myös samat kerrosluvut.*
- b. *Autopaikkoja on nyt käytössä 6 kpl (luonnoksessa ainoastaan 3 kpl). Kiinteistön käyttökelpoisuuden takaamiseksi voimassa olevat autopaikat on säilytettävä.*
- c. *Kaavaluonnoksen mukainen rakennusmassojen sijoittelu vaikuttaa kielteisesti tontin 204/8*

*asumisviihtyvyyteen ja osakehuoneistojen arvoon. Uudet rakennukset tulisivat varjostamaan jo rakennettua tonttia 204/8 ja näköalat huonontuisivat olennaisesti. Näin ei kävisi, mikäli korttelin 203 tonttien 12 ja 14 käyttötarkoitukset vaihdettaisiin keskenään eli korttelialue AK-2 tulisi olemaan LPA-aluetta. Lisäksi tontilla 204/8 jo oleva 2-kerroksinen talo on tyyliltään erilainen, kuin mitä vastapäiselle tontille kaavailtu talo. Toteamme myös, että siirtämällä tontin 12 rakennusmassan Öhmaninkadun varteen päästäisiin eheämpään kaupunkikuvaan ja suunnitteluun, kun siinä sijaitisi kaupunkimaisesti kerrostalot siistissä rivissä. Näin myös linja-autoaseman ympäristö säilyisi avarana ja suojeltu linja-autoasemarakennus pääsisi oikeuksiinsa ja soveltuisi paremmin ympäristöönsä.*

- d. *Eriyistä huomiota tulisi antaa alueen suunnittelulle maapohjan osalta. Rakennusaikainen paaluttaminen sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet ja maapohjaan kohdistuvat suuret muutokset saattavat aiheuttaa rakenteellisia haittoja jo rakennetulle kiinteistölle, johtuen mm. Loviisanjoen läheisyydestä.*
- e. *Rakennusaikana myös liikehuoneistojen asiakkaiden pääsy asioimisilleen huonontuu ja täten vaikeuttaa tontin 204/8 päivittäistä toimintaa.*
- f. *Toivoisimme yleistä ja julkista keskustelua näinkin massiivisesta kaavamuutoksesta joka vaikuttaisi Loviisan kaikkein vanhimpaan osaan, Garnisoonin alueeseen, linnakepuistoon, linja-autoasemaan ja useimpiin suojelukohteisiin aivan alueen rajoilla.*

## 6. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *Brandensteininkadun autoliikennettä tulisi siirtää Mannerheiminkadulle, niin että Mannerheiminkatu olisi kaksisuuntainen. Kaavan kohdalla Brandensteininkatu voisi olla kävelykatu. Brandensteininkatu: Kurkipuiston kohdalta jalkakäytävä kauemmas talon seinästä. Linja-autopysäkin paikka: voisiko olla koulun luona?*

## 7. mielipiteen tekijä: **Loviisan Kulttuuri- ja Ympäristöliike**

Mielipiteen lyhennelmä: *Esitetyistä vaihtoehdoista L1 on parempi jatkotyön pohjaksi. Mannerheiminkadun ja Degerbynkadun kulmaukseen suunniteltu kerrostalo tulisi hallituksen mielestä kuitenkin sijoittaa sisemmälle kortteliin sen sijaan, että se tulisi aivan Mannerheiminkadun viereen. Tällöin linja-autoaseman alue ei jää liiaksi puristuksiin ja piiloon. Samalla poliisitalo jää myös näkyviin paremmin. Lisäksi linja-autoaseman alueelle tulee*

*jäädä riittävästi paikoitustilaa matkustajille, jotka tulevat omilla autoillaan ja jatkavat linja-autolla.*

*Hallituksen mielestä suunniteltu kaavamuutos edellyttää myös Mannerheiminkadun liikennejärjestelyjen uudistamista kaavaluonnoksissa esitetyllä tavalla.*

## 8. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. *Kaavaluonnoksissa on ajateltu kaiken itään menevän liikenteen kulkevan Brandensteininkatua pitkin ja länteen suuntautuvan liikenteen Mannerheiminkatua pitkin. Tämä aiheuttaisi erittäin suuren liikenteen lisäyksen Brandensteininkadulle ja asumisviihtyvyyden selkeän heikkenemisen. Myös liikenneturvallisuus vaarannettaisiin. Lisäksi on huomioitava, että katu on sangen kapea eikä nyky muodossaan sovellu näin suurten liikennemäärien lisäämiselle aiheuttamatta ongelmia katuosuuden varrella asuville sekä koululaisille. Kiertoliittymällä ei poisteta turhaa huviajelua Brandensteininkadulta. Vaarana on, että liikennemäärät kasvavat suhteettoman suureksi näin pienellä alueella. Mannerheiminkatu on Loviisan pääkatu ja ratkaisussa tulisi liikenne jatkossakin ohjata pääsääntöisesti tätä katua pitkin, muut ratkaisut eivät ole liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyvyyden kannalta kestäviä.*
- b. *Brandensteininkadulle (Kurkipuiston eteläreuna) osoitetut linja-autojen pysähtymis-/parkkipaikat eivät sovellu katuosuudelle johtuen kadun kapeudesta sillä autoista joutuisi poistumaan suoraan katuosuudelle jossa on liikennettä.*

## 9. mielipide:

Mielipiteiden lyhennelmä: a. *Mielestäni keskustan läpi kulkeva liikenne tulee säilyttää vain*

*Mannerheiminkadulla, eikä levittää liikennettä muualle. Tämä rauhoittaa sekä luo turvallisemman keskustan. Alueen eteläosassa sijaitsevan Brandensteininkadun jalkakäytävä on erittäin kapea, joten jalkakäytävällä joudutaan kulkemaan jonossa tai osittain ajoradan puolella. Esitän että ko. jalkakäytävä levennetään reilusti turvallisuuden ja käyttömukavuuden lisäämiseksi. Mielestäni turvallisen, elävän ja ihmisystävällisen keskustan hengessä Brandensteininkatua voisi kehittää jopa kävelykaduksi tai kävelypainotteiseksi kaduksi. Tällöin jalan tapahtuva liikkuminen keskustassa asioimiseen sekä koulujen ja*

urheilutalon välillä kulkeminen olisi erittäin turvallista. Myös keskustan viihtyvyys lisääntyisi merkittävästi. Kurkkipuiston eteläreunalle Brandensteininkadun varteen suunniteltu linja-autojen pysähtymispaikka/parkkipaikka tulisi tarkastella uudelleen, mikäli katu muutetaan yksisuuntaiseksi. Tällöin linja-autosta joutuisi poistumaan suoraan ajoradalle.

- b. Taksiaseman sijoittaminen huoltoaseman lähelle on hyvä ajatus. Tontilla nyt oleva tiilirakennus tulisi kunnostaa esim. taksiasemaksi. Järjestely myös jättäisi kauniille linja-autoasemarakennukselle enemmän tilaa ja selkeyttäisi aseman seutua.

## 10. mielipide:

### Mielipiteen lyhennelmä:

- a. Terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alueen asemakaavamuutoksen tavoitteet, tarkoitus ja merkitys ovat muuttuneet niin oleellisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (TL 17.10.2006 § 76) nähtävillä olon jälkeen, että on laadittava uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotta osalliset voivat MRL:n tarkoittamalla tavalla osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
- b. MRL:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimuksella ei voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä. Loviisan kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välinen aiesopimus on ollut ohjeena asemakaavan laadinnassa ja myös määrännyt asemakaavan sisällön, jotka ovat lainvastaisia menettelyjä.
- c. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston (13.6.2001) hyväksymä Keskustan ja alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa ko. alue on osoitettu pääasiassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nyt alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutos on merkittävä ja voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, koska se muuttaa täysin keskusta-alueen käyttötarkoituksen ja samalla menetetään mahdollisuus alueen käyttöön palvelutarkoituksessa. Alueen kaavoituksessa ei ole otettu riittävästi huomioon ko. suunnittelualueen kokonaisnäkemystä koko Loviisan alueen palvelurakenteiden kehittämisen painopisteistä ja tarpeista. Loviisassa ei ole osoittaa terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alueen tilalle vastaavaa sekä helposti saavutettavaa, keskeisesti sijaitsevaa ja hyvien liikenneyhteyksien (linja-

- autoaseman ja taksiaseman vieressä) varrella olevaa palvelurakennusten korttelialuetta. Siten nykyinen terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alue on varattava palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kaavoitus tulee toteuttaa voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti ja siten palvelurakennusten korttelialueena.*
- d. *Suuret rakennusoikeudet ja talojen korkeudet (IV-kerrosta) muuttavat täysin keskustan kaupunkikuvan ja eivät sovellu vanhaan, osittain jopa historialliseen, rakennettuun ympäristöön.*
- e. *Asemakaavan vaikutusten arviointi on tehty puutteellisesti, koska sen vaikutukset ulottuvat kaava-alueen ulkopuolelle (esim. vaikutukset koko uuden Loviisan palvelurakenteisiin ja liikennejärjestelyjen vaikutukset lähialueiden liikenteeseen). Kaava ei perustu riittäviin tutkimuksiin sekä selvityksiin ja kaavan vaikutuksia ei ole selvitetty MRL:ssä tarkoitetulla tavalla.*

## 11. mielipide

### Mielipiteen lyhennelmä:

- a. *Suunnittelualueetta on muutettu ja myöhemmin kytketty Loviisan kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisellä aiesopimuksella (KH 5.3.2007 § 79) osaksi mittavaa kaupungin keskusta-alueetta koskevaa rakennushanketta (yhteensä n. 280 asuntoa ja 36.300 kem<sup>2</sup>, josta linja-autoaseman korttelialueen osuus on n. 110 asuntoa ja 8.000 kem<sup>2</sup>). Asemakaavamuutoksen tavoitteet, tarkoitus ja merkitys ovat muuttuneet niin oleellisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (TL 17.10.2006 § 76) nähtävillä olon jälkeen, että on laadittava uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotta osalliset voivat MRL:n tarkoittamalla tavalla osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.*
- b. *MRL:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Asemakaavakartta ja aiesopimuksen liite 2 vastaavat lähes identtisesti toisiaan. Maankäyttösopimuksella ei voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta. Aiesopimuksen (maankäyttösopimuksen) hyväksymistä koskeva*

- päätös (KH 5.3.2007 § 79) on tehty ennen kuin kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.
- c. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston (13.6.2001) hyväksymä Keskustan ja alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa ko. alue on osoitettu pääasiassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nyt alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutos on merkittävä ja voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, koska se muuttaa täysin keskusta-alueen käyttötarkoituksen ja samalla menetetään mahdollisuus alueen käyttöön palvelutarkoituksessa. Vuonna 2010 tapahtuvan kuntaliitoksen jälkeen uuden Loviisan keskus vaatii uusien yleisten palvelujen nykyistä laajempaa ja parempaa tuottamista ja hallinnon tehokkaiden ja hyvin toimivien tilojen järjestämistä kaupungin keskustassa. Nykyisen Loviisan keskustassa tämä kaavamuutoksen kortteli on ainoa vapaa kaavoituksella uuden suurkunnan hallinnolle osoitettavissa oleva alue.
- d. Suuret rakennusoikeudet ja talojen korkeudet (IV-kerrosta) muuttavat täysin keskustan kaupunkikuvan ja eivät sovellu vanhaan rakennettuun ympäristöön.
- e. OAS:ssa ei ole tiedotettu tarkoituksesta tehdä maankäytösopimus YIT:n kanssa. Myöskään lainmukaista tiedotusveloitetta maankäytösopimuksesta ei ole täytetty kaavan laatimisen yhteydessä, mm. tekniselle lautakunnalle ei ole tiedotettu kaavoitukseen liittyvästä mahdollisesta maankäytösopimuksesta eikä ole selvitetty sen merkitystä ja huomioon ottamista kaavoitusprosessissa, vaikka lautakunta on Loviisan kaavoitusviranomainen.
- f. Kaavan vaikutukset ovat kaava-aluetta merkittävästi laajemmat. Kaavan vaikutuksista ei ole kattavia, riittäviä ja ajantasaisia selvityksiä, arvioita ja tietoja käytettävissä, koska mm. OAS ei ole sisällön ja vaikutusten arvioinnin osalta ajan tasalla (täydennetty 2.4.2007).
- g. Merkittäviä virheitä ja puutteita esityksessä ovat mm.:
- Julkisten palvelujen jatkorakentamisen vaikeuttaminen keskustan alueelle esitetyn ylimitoitettun ja tiiviin AK-rakentamisen seurauksena.
  - Liikenneturvallisuuden heikkeneminen, kun aluetta tiivistetään kohtuuttomasti rakennusoikeuden suuren määrän varmistamiseksi, jolloin alueella olevien koulujen lapset joutuvat kohtuuttoman liikenneonnettomuusriskin kohteeksi.
  - Suunnittelussa ei ole otettu huomioon rakennettun ja monella tavalla historiaan sidotun ympäristön toteutustapaa ja uuden ympäristöön soveltumattomien suurimassaisten kerrostalojen vaikutusta näkymään sekä asumisen ja elinympäristön toimivuuteen.

- *Autojen paikoitustarvetta ei ole selvitetty eikä osoitettu toteutettavaksi tosiasioiden perusteella. Terveyskeskuksen henkilökunnan ja siellä asioivien paikoitustarve 25 paikkaa ei ole riittävä ja tietoon perustuva lukumäärä. Myös linja-autoaseman paikoitustarvetta ei ole huomioitu julkisen toivotun kasvavan kehityksen eikä nykyisten tarpeiden kannalta.*
- *Taksiaseman toimintaa on hankaloitettu, eikä sen mitoitus tilojen eikä alueen osalta vastaa tarvetta.*
- *Esitetyt kustannukset ovat epärealistisen alhaisia ja vain osittain käsiteltyjä, mm. liikennejärjestelyt jotka vaikuttavat merkittävästi suunnittelualuetta laajemmalle alueelle. Myöskään suuren rakennusoikeuden, YIT:n aiesopimuksen kautta aiheutuvista kustannuksista kuten mahdollisesta laitospaikoituksen järjestämisestä ei esitetä taloudellisia laskelmia.*

## 12. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *Osallinen toivoo, että kiinteistö 434-2-20-1103 säilyy omakotitonttina tai vaihtoehtoisesti siitä tarjotaan erittäin hyvä hinta. Osallinen toivoo myös, että liikerakennusoikeus säilytetään tontilla.*

## 13. mielipiteen tekijä: **Loviisan taksi**

Mielipiteen lyhennelmä: *a. Töissä on nyt 17 taksia, joten osoitettu paikkamäärä (6 kpl) on liian vähäinen. Toive 7m x 3m suuruisesta alueesta taksin lastausta ja purkua varten  
b. koulujen viereen siirtyvä liikenne koetaan todella vaaralliseksi*

## 14. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *a. Mannerheiminkadun ja Degerbynkadun risteyksessä asuinkerrostalo liian lähellä Mannerheiminkatua.  
b. Nykyinen väljyys on ihana kaupunkitilan hengitystila.  
c. Asuinkerrostalojen julkisivumateriaalit ja aukotukset on suunniteltava huolella, että ne sopeutuvat olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.*

## Sammandrag över myndighetsutlåtande och deras effekt på planläggningen

Detaljplanens utkastsalternativ L1 och L2 har varit till påseende den 8.10-6.11.2008. Kommentarer och preliminära utlåtande begärdes av myndigheterna senast den 6.11.2008. Myndighetsutlåtanden erhöles av *Nylands miljöcentral*, *Östra-Nylands förbund*, *Östra-Nylands räddningsverk*, *Lovisaregionens miljöhälsa*, *Lovisa Telefon Ab*, *Östra-Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)*, *Museiverket*, *Utbildningsnämnden* samt *Byggnads- och miljönämnden*.

Sammandrag över utlåtanden samt gemälen i detaljplanändringens utkastsfas

### 1. **Nylands miljöcentral**, utlåtande den 14.11.2008:

"Området är centralt för Lovisas stadsbild. Noggrannare utredningar har gjorts angående de trafikarrangemang planalternativen grundar sig på. Även områdets historiska byggnadsbestånd har utretts.

Miljöcentralen uppfattar förtätningen av centrum och det effektivare byggandet som positivt och som förenligt med de nationella målsättningarna för områdesanvändningen. Alternativen har undersökts noggrant utifrån dessa utgångspunkter och grundar sig för bostadsbyggandets del på byggande i IV våningar.

Miljöcentralen ser som viktigt att det av Borgå museum föreslagna täta alternativet i II plan undersöks och utreds eftersom det är motiverat ur stadsbildens synvinkel. Därtill föreslår Miljöcentralen att ett alternativ undersöks där byggandet längs Mannerheimgatan skulle vara i II plan samt till övriga delar högre. Därvid skulle Lovisas historiska stadsbild fortlöpa längs Mannerheimgatan. Även i dessa alternativ borde målet vara ett högt effektivitetstal. Miljöcentralen förordar utvecklandet av området och en justering av planen".

### 2. **Östra-Nylands förbund**, utlåtande den 17.11.2008:

"Östra-Nylands förbund konstaterar att utkastet till detaljplanändring väl stöder utvecklandet av Lovisas centrum som ett område för boende och arbetsplatser. Området stöder sig på den befintliga stadsstrukturen och befrämjar utvecklandet av en tät samhällsstruktur. Nya byggnader bör t.ex. i fråga om material anpassas till en del av den för landskapet värdefulla bebyggda kulturmiljön. Planutkastet är förenligt med de i kraft varande regionplanerna och landskapsplanen och främjar genomförandet av helhetslandskapsplanen som godkändes den 12.11.2007.

Östra-Nylands förbund har inget att anmärka på detaljplanutkastet".

### 3. **Östra-Nylands räddningsverk**, utlåtande den 21.10.2008:

"Den föreslagna detaljplanen är möjlig för AK-2-kvarterets del men ställer i den fortsatta planeringen utmaningar på arrangerandet av en fungerande räddningsväg. Exempelvis körförbindelserna till gårdsområden och svängradierna på tomtens interna färdstråk samt den underjordiska parkeringshallen (takkonstruktionens bärighet) framkommer som problempunkter. Räddningsverket föreslår följande tillägg till planens särbestämmelser: *Till bygglovsansökan för tomtens bebyggande bör vid behov utöver byggnadsritningarna läggas ... gårdsplan ur vilken framgår planteringar, gårdsmaterial, de delar av området som används för lek och vistelse, räddningsvägsarrangemang samt placeringen av fastighetens soppunkt.*

Detaljplanen förutsätter byggande av en gemensam underjordisk parkeringshall. Det är p.g.a. brandbelastning och rökutveckling förbjudet att förvara överflödiga däck i bilhallar. Eftersom



ett separat brandtekniskt förråd för däck också utgör en del av boendetrivseln föreslår räddningsverket att till detaljplanens särbestämmelser läggs: På AK-2-kvartersområdet får utöver den markerade byggrätten byggas separata brandtekniska däckförråd.

Detaljplanen bör tillåta placering av utgångs-, släckningsvägs- och rökventilationskanaler så att man i planering och byggande uppnår den ur säkerhetens synvinkel bästa möjliga lösningen. Räddningsverket föreslår att till särbestämmelserna läggs: Behövliga utgångs-, släckningsvägs- och rökventilationskanaler från den underjordiska parkeringshallen får placeras på markytan.

Räddningsverket har i övrigt inget att anmärka med anledning av de föreslagna detaljplanutkasterna”.

4. **Lovisa regionens miljöhälsovård**, utlåtande den 18.11.2008 § 71:

”Miljöhälsan har inget att anmärka med anledning av detaljplanändringen”.

5. **Lovisa Telefon Ab (FINNET)**, utlåtande den 5.11.2008:

”Lovisa Telefon Ab har inget att anmärka med anledning av de föreslagna detaljplanutkasterna. Vi vill i detta sammanhang informera om de telekablar samt telekabelrörläggningar som finns på området. På området finns i enlighet med bilagekartan Lovisa Telefon Ab:s telekablar och telerörledningar. Ifall det blir tvunget att flytta eller skydda kabelsträckningen på grund av framtida byggande blir den som föranleder byggandet tvungen att stå för de kostnader som uppkommer”.

6. **Östra-Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)**, utlåtande den 4.11.2008:

”Planeringsområdet utgör en del av det område vid Esplanaden i Lovisa som Museiverket framställt som en nationellt värdefull kulturmiljö. Planeringsområdet utgör därtill en del av Lovisas gamla befästningsområde som Museiverket i sin helhet har fastställt som fornlämningsområde från den historiska tiden. Det finns inget att anmärka angående byggnadernas föreslagna planbeteckningar och -bestämmelser.

De i planutkastet föreslagna bostadsvåningshusen i fyra plan är till dimensionering och placering främmande i stadsbilden som grundar sig på lågt och tätt byggande. Det borde undersökas huruvida en liknande bygggrätt kunde verkställas som lägre men tätare byggande. Ifråga om byggnadernas placering i stadsbilden borde man följa modellen från den tidigare stadsstrukturen. Ett tätt och lågt nybyggande av storgårdskvarterstyp med gröna gårdsområden som avgränsar gatuutrymmet är typiskt för bebyggelsen och stadsbilden i Lovisas historiska stadskärna. Höjden på de historiska stenbyggnaderna kring Rådhusorget borde tas som utgångspunkt för byggnadernas höjd. Ett nytt byggande på det föreslagna sättet skulle skapa kontinuitet i byggandets historia i Lovisas värdefulla historiska centrum.

Byggnadernas byggnadsmaterial nämns inte. De i särbestämmelserna angivna direktiven är för generella. Till den slutliga planen borde fogas detaljerade anvisningar om byggsätt i vilka man fastställer bl.a. byggnadernas höjd, takprofil och material, fasadmateriäl, färgsättning o.s.v. Fasaderna borde vara rappade.

Detaljplanen strider mot den i kraft varande rättsverkande delgeneralplanen.

Ett utlåtande bör begäras av Museiverket angående planområdets eventuella arkeologiska intressen, inventeringsbehov och skyddsåtgärder”.

7. **Museiverket**, utlåtande den 12.11.2008:

"Områdets kulturhistoriskt betydande värde har framlagts i planredogörelsen och den till Lovisas befästningshistoria anknyttande fornlämningen i kvarter 203 har sakenligt försetts med sm-1-beteckning.

Museiverket har inget att anmärka med anledning av de presenterade utkasten.

I fråga om den bebyggda kulturmiljön ges utlåtandet av Borgå museum".

8. **Utbildningsnämnden**, utlåtande den 5.11.2008 § 36:

"I detaljplanen bör man beakta den trafik som föranses av personbilarna och bussarna och bussparkeringen på så sätt att de närbelägna läroinrättningarnas, (Brandensteinsgatan) *Lovisanejdens högstadium* och *Lovisa Gymnasium*, elevs trafiksäkerhet även i fortsättningen är tryggad.

Till övriga delar har utbildningsnämnden inget att anmärka om detaljplanen."

9. **Byggnads- och miljönämnden**, utlåtande den 4.11.2008 § 71

"Byggnads- och miljönämnden anser att utkast 2 är det bättre alternativet med tanke på placeringen av taxistationen. Trafikarrangemangen i rondellen är i detta utkast smidigare och det intilliggande parkområdet bevaras enhetligare liksom också den gröna korridoren från Tranbrunnsparken till ån.

I kvarter 203 på området för bilplatser har funnits stadens parkavdelnings växthus och före det har där verkat en handelsträdgård. Det är möjligt att det under tiden för handelsträdgården hamnat skadeämnen i marken (kemiska föreningar härstammande från bekämpningsmedel). Marken har dock inte i detta hänseende undersökts. Vid uppgörandet av planen bör detta beaktas."

## Sammandrag över åsikter och deras effekt på planen

Under den tid detaljplanändringens utkastsfas fanns till påseende inlämnades 14 skriftliga åsikter. De muntligen och skriftligen framställda sakerna har granskats var för sig och har i mån av möjlighet beaktats i planförslaget. Utkastsfasens plankartor finns som bilaga till planredogörelsen (bilagorna 15 och 17).

Sammandrag över de åsikter som framlagts under detaljplanändringens utkastsfas och genmälen till åsikterna:

Åsiktslämnare 1: **Oy Shell Ab**

Åsikten i korthet: *Vad är den sannolika placeringen av taxistationen? I fall stationen kommer på Shells tomt: Genom vilka arrangemang placeras stationen på tomten och hur är det tänkt att taxinas parkering ska arrangeras?*

Åsiktslämnare 2: **Oy Lovisa Taxi Ab**

Åsikten i korthet:

- a. *På taxistationen bör finnas bilplatser för minst 20 bilar. Bilplatserna bör vara tillräckligt stora med tanke på öppnandet av dörrar och lastning av saker i bilarna. Taxistationen bör finnas i busstationens omedelbara närhet.*
- b. *Det är ur trafiksäkerhetens synvinkel farligt att huvudgatan löper förbi tre skolor.*

Åsiktslämnare 3: **Oy 4-Leaved Clover Ab, Stemon Oy Ab**

Åsikten i korthet:

- a. *Servicestationstomten bör omfatta hela tomt 204/7 i utkastsalternativ L2. Biltvätten, biluthyrningen, bränslelångtradarna och taxistationen i utkastsalternativ L1 passar inte på samma tomt. Önskemålet är att taxistationsverksamheten placeras i busstationskvarteret.*
- b. *Rödtegelbyggnaden är också i fortsättningen reserverad för den nuvarande lager-kontor-tvätthallsverksamheten.*
- c. *Det finns ett behov av en körförbindelse också på servicestationstomtens östra sida t.ex. med tanke på bränsleleveranser.*

Åsiktslämnare 4: **Loviisaneudun terveydenhuollon kuntayhtymä / Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden**

Åsikten i korthet: *De framlagda åsikterna grundar sig på samkommunens styrelses beslut (22.10.2008, 49 §):*

- a. *Tillfredsställelse: Huvudhälsovårdsstationens tomts byggrätt utökas. Har man här på något sätt beaktat Lovisas stadsstyrelses löfte om tilläggsbyggrätt (3.6.2002 199 §)?*
- b. *Tillfredsställelse: Arrangerandet av en servicevägsmöjlighet på åns sida av området. Detta förbättrar trafiksäkerheten eftersom det inte skulle finnas backande bilar.*
- c. *Missnöje: Bilplatsernas antal i kvarteren är för litet i förhållande till behovet. Hälsocentralens kunders, socialcentralens och arbetscentralens kunders, personalens, personernas som fortsätter med buss annanstans och invånarnas bilplatsbehov är för tillfället 100-120 bilplatser. Områdets nya byggare borde åläggas att bygga till dem hörande bilplatser. Bilplatsernas antal, 18 st., på LPA-området 220/6 verkar för stort i förhållande till utrymmet. Genom detta område löper en räddningsväg från Östra Tullgatan.*
- d. *Föreslås övervägas: En alternativ rutt för den lättrafikled som går genom kvarteret. Rutten kunde gå rakt från Öhmansgatan till Östra Tullgatan samt från Öhmansgatan direkt halvvägs in i kvarteret och därifrån snett mot korsningen mellan Degerbygatan och Östra Tullgatan.*
- e. *Föreslås övervägas: Sned parkering på breda Östra Tullgatan varvid man skulle få några bilplatser till.*
- f. *Anmärkning: Det nuvarande reservkraftverket har inte beaktats (Tillstånd för placering av reservkraftverk: Lovisa stadsstyrelse den 6.7.1998, 272 §). Placeringen norr om den s.k. parktransformatorn borde markeras i planen. En flyttning av reservkraftverket vore mycket kostsamt.*
- g. *Anmärkning: Degerbygatan 21 kunde få beteckningen Y. I byggnaden fungerar nu miljöhälsovården inklusive veterinärmottagningen. I fortsättningen, när den nuvarande verksamheten flyttar till Borgå, kommer uppenbarligen en del av Lovisa stads administration att fungera där vid sidan om veterinärmottagningen.*

Åsiktslämnare 5:

**Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo / Fastighets Ab  
Kassagården i Lovisa**

Åsikten i korthet:

- a. *Byggrätten på fastigheten AL 204, tomt 8, är enligt den i kraft varande detaljplanen 0,8, d.v.s. cirka 930 vy-m<sup>2</sup> (i utkastet 700 vy-m<sup>2</sup>). För tomten bör fastställas minst samma byggrätt som för de planerade tomterna, liksom även samma våningstal.*
- b. *Det finns nu 6 st. bilplatser (i utkastet endast 3 st.). Med tanke på bevarandet av fastighetens funktionsduglighet bör de befintliga bilplatserna bevaras.*
- c. *Placeringen av byggnadsmassorna i enlighet med planutkastet har en negativ inverkan på boendetrivseln på tomt 204/8 och på aktielokalernas värde. De nya byggnaderna skulle skugga den redan bebyggda tomten 204/8 och utsikten skulle försämrats avsevärt. Detta skulle inte*

ske ifall tomternas 12 och 14 användningsändamål i kvarter 203 skulle bytas ut sinsemellan, d.v.s. kvartersområdet AK-2 skulle bli LPA-område. Därtill är det redan befintliga huset i två plan på tomt 204/8 i annan stil än det hus som planeras på tomten på den motsatta sidan. Vi konstaterar också att man genom att flytta byggnadsmassan på tomt 12 till Öhmansgatan skulle uppnå en enhetligare stadsbild och planering då de stadsaktiga höghusen skulle stå i en prydlig rad. På så vis skulle också den öppna busstationsmiljön bevaras och den skyddade busstationsbyggnaden komma till sin rätt och passa bättre in i sin miljö.

- d. Särskild uppmärksamhet borde ägnas åt områdets planerade markgrund. Pålningar under byggfasen samt övriga åtgärder som riktar sig till miljön samt stora förändringar i markgrunden kan förorsaka strukturella skador på de redan byggda fastigheterna beroende bl.a. på Lovisaåns närhet.
- e. Under byggtiden försämras även affärsutrymmenas kunders tillträde vilket försvårar den dagliga verksamheten på tomt 204/8.
- f. Vi skulle önska en allmän och offentlig diskussion angående en så här massiv planändring som skulle påverka Lovisas allra äldsta del, Garnisonens område, fästningsparken, busstationen och åtskilliga skyddsobjekt alldeles invid områdets gränser.

Åsiktslämnare 6

Åsikten i korthet:

*Biltrafiken på Brandensteinsgatan borde flyttas till Mannerheimgatan så att Mannerheimgatan skulle vara dubbelriktad. Brandensteinsgatan kunde vid platsen för planen vara en gågata. Brandensteinsgatan: trottoaren vid Tranbrunnsparken skulle flyttas längre från husets vägg. Busshållplatsens placering: Kunde den vara vid skolan?*

Åsiktslämnare 7:

### **Lovisa Kultur- och miljörelse**

Åsikten i korthet:

*Av de föreslagna alternativen är L1 bättre som grund för det fortsatta arbetet. Det planerade våningshuset i hörnet av Mannerheimgatan och Degerbygatan borde enligt styrelsen dock placeras längre in i kvarteret i stället för alldeles invid Mannerheimgatan. Då skulle inte busstationsområdet bli för mycket i kläm och undangömt. Samtidigt skulle även polisstationen synas bättre. Därtill skulle det finnas tillräckligt med parkeringsutrymme för resenärer som kommer med egna bilar och fortsätter med buss. Styrelsen anser att den planerade planändringen även förutsätter att Mannerheimgatans trafikarrangemang förnyas på det sätt som föreslås i planutkastet.*

## Åsiktslämnare 8

### Åsikten i korthet:

- a. *Man har i planutkastet tänkt sig att all trafik österut ska gå längs Brandensteinsgatan och trafiken västerut längs Mannerheimgatan. Detta skulle förorsaka en mycket stor ökning av trafiken på Brandensteinsgatan och klart försämra boendetrivseln. Även trafiksäkerheten äventyras. Därtill bör beaktas att gatan är rätt smal och att den inte i sin nuvarande form lämpar sig för en så här stor ökning av trafikmängderna utan att förorsaka problem för dem som bor längs gatuavsnittet och skoleleverna. Man får inte bort onödig nöjestråfik från Brandensteinsgatan med en rondell. Det finns fara för att trafikmängderna växer oproportionerligt stora på ett så här litet område. Mannerheimgatan är Lovisas huvudgata och trafiken borde i lösningen även i fortsättningen styras huvudsakligen längs denna gata, andra lösningar är inte med tanke på trafiksäkerheten och boendetrivseln hållbara.*
- b. *De håll-/ parkeringsplatser som anvisats för bussar på Brandensteinsgatan (Tranbrunnsparkens södra sida) lämpar sig på grund av gatans smalhet inte för gatuavsnittet eftersom man vore tvungen att stiga av direkt på gatuavsnittet med trafik.*

## Åsiktslämnare 9

### Åsikt i korthet:

- a. *Jag anser att trafiken genom centrum borde bestå endast på Mannerheimgatan och att den inte sprids ut annanstans. Detta skulle freda och skapa ett tryggare centrum. Trottoaren vid Brandensteinsgatan i områdets södra del är mycket smal, man blir således tvungen att promenera efter varandra eller delvis på körbanans sida. Jag föreslår att den i fråga varande trottoaren breddas rejält för att bättra på säkerheten och användarvänligheten. Jag anser att Brandensteinsgatan i andan av trygghet och ett levande och människovänligt centrum kunde utvecklas t.o.m. till en gågata eller en gata med betoning på gående. På så sätt skulle det bli mycket tryggt att röra sig i ärenden till centrum och mellan skolorna och idrottshuset. Även trivseln i centrum skulle höjas avsevärt. Bussarnas håll- / parkeringsplats som planerats längs Brandensteinsgatan vid Tranbrunnsparkens södra kant borde tas i ny betraktelse ifall gatan ändras till enkelriktad. Då blir man tvungen att stiga av direkt på körbanan.*
- b. *Det är en god tanke att placera taxistationen i närheten av servicestationen. Den på tomten nu befintliga tegelbyggnaden borde iståndsättas t.ex. till taxistation. Arrangemanget skulle också ge den vackra busstationsbyggnaden mera utrymme och skulle klarlägga området kring stationen.*

## Åsiktslämnare 10

### Åsikt i korthet:

- a. *Hälsovårdscentralens och busstationens detaljplanändrings målsättningar, avsikt och betydelse har ändrats i så väsentlig utsträckning sedan programmet för deltagande och bedömning (TN 17.10.2006 § 76) var till påseende att ett nytt program för deltagande och bedömning borde göras upp, varvid parterna kunde delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och skriftligen eller muntligen uttala sina åsikter i frågan på det sätt som avses i MBL.*
- b. *Enligt MBL kan kommunen göra avtal (markanvändningsavtal) i anslutning till planläggningen eller genomförandet av planer. Man kan dock inte i markanvändningsavtal på ett bindande sätt avtala om innehållet i planer. Man kan inte genom markanvändningsavtal åsidosätta det lagenliga planläggningsförfarandet. Intentionsavtalet mellan Lovisa stad och bolaget YIT Rakennus Oy har varit riktgivande vid uppgörandet av planen och har även bestämt innehållet i detaljplanen vilket är lagstridiga förfaranden.*
- c. *På området gäller den av stadsfullmäktige (13.6.2001) godkända rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden där det i fråga varande området har anvisats huvudsakligen till kvartersområde för servicebyggnader (P). Nu har området huvudsakligen anvisats som kvartersområde för bostadsvåringshus (AK). Ändringen är betydande och strider mot den i kraft varande delgeneralplanen eftersom den helt ändrar på centrumområdets användningsändamål samtidigt som möjligheten att använda området i serviceavsikt förloras. Man har inte vid planläggningen av området tillräckligt beaktat helhetssynen på det i fråga varande planeringsområdet med tyngdpunkt på utvecklandet av servicestrukturen och dess behov. Det finns inte i Lovisa ett motsvarande lättillgängligt, centralt och vid goda trafikförbindelser (invid busstationen och taxistationen) beläget kvartersområde för servicebyggnader att anvisa i stället för området vid hälsovårdscentralen och busstationen. Således bör det nuvarande området för hälsovårdscentralen och busstationen reserveras som kvartersområde för servicebyggnader (P). Planläggningen bör genomföras i enlighet med delgeneralplanen och således som kvartersområde för servicebyggnader.*
- d. *De stora byggrätterna och husens höjder (IV våningar) ändrar helt på stadsbilden i centrum och lämpar sig inte i den gamla, delvis t.o.m. historiska bebyggda miljön.*
- e. *Bedömningen av detaljplanens effekter är bristfällig eftersom dess effekter sträcker sig utanför planområdet (t.ex. effekter på det nya Lovisas servicestrukturer och trafikarrangemangens effekter på närområdenas trafik). Planen grundar sig inte på tillräckliga undersökningar samt utredningar och planens konsekvenser har inte utretts på det sätt som avses i MBL.*

## Åsiktslämnare 11

### Åsikt i korthet:

- a. *Planeringsområdet har ändrats och senare genom ett intentionsavtal (STST 5.3.2007 § 79) mellan Lovisa stad och bolaget YIT Rakennus Oy kopplats till en del av ett omfattande byggprojekt som gäller stadens centrumområde (sammanlagt ca 280 bostäder och 36.300 vy-m<sup>2</sup> av vilket busstationens kvartersområdes andel är ca 110 bostäder och 8.000 vy-m<sup>2</sup>). Detaljplanändringens målsättningar, avsikt och betydelse har ändrats så väsentligt efter att programmet för deltagande och bedömning (TN 17.10.2006 § 79) varit till påseende att ett nytt program för deltagande och bedömning bör göras upp för att alla delaktiga ska kunna delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt skriftligen eller muntligen uttrycka sin åsikt om saken på det sätt som avses i MBL.*
- b. *Enligt MBL kan kommunen göra avtal (markanvändningsavtal) i anslutning till planläggningen eller genomförandet av planer. Man kan dock inte i markanvändning på ett bindande sätt avtala om innehållet i planer. Ett markanvändningsavtal kan göras bindande för bägge parter först efter att planutkastet eller -förslaget varit till offentligt påseende. Detta gäller inte uppgörande av avtal om påbörjande av planläggning. Detaljplankartan och intentionsavtalets bilaga 2 motsvarar varandra nästan identiskt. Man kan inte genom markanvändningsavtal åsidosätta det lagenliga planläggningsförfarandet och växelverkan. Beslutet (STST 5.3.2007 § 79) angående godkännande av intentionsavtalet (markanvändningsavtalet) gjordes före planutkastet eller -förslaget varit till offentligt påseende.*
- c. *På området gäller den av stadsfullmäktige (13.6.2001) godkända rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden där det i fråga varande området har anvisats huvudsakligen till kvartersområde för servicebyggnader (P). Nu har området huvudsakligen anvisats som kvartersområde för bostadsvåringshus (AK). Ändringen är betydande och strider mot den i kraft varande delgeneralplanen eftersom den helt ändrar på centrumområdets användningsändamål samtidigt som möjligheten att använda området i serviceavsikt förloras. Efter kommunsammanslagningen år 2010 kräver nya Lovisa centrum en mer omfattande och bättre produktion av nya allmänna tjänster samt arrangerandet av effektiva och välfungerande utrymmen för förvaltning i stadens centrum. I nuvarande Lovisa centrum är planändringskvarteret det enda fria området som genom planläggning kan anvisas förvaltningen av storkommunen.*
- d. *De stora bygggrätterna och höjden på husen (IV våningar) ändrar helt på stadsbilden i centrum och lämpar sig inte i den gamla bebyggda miljön.*



- e. *Det har inte i PDB informerats om avsikten att göra ett markanvändningsavtal med YIT. Inte heller har den lagenliga skyldigheten att informera om markanvändningsavtalet uppfyllts i samband med uppgörandet av planen, bl.a. tekniska nämnden har inte informerats om ett eventuellt markanvändningsavtal. Avtalets betydelse eller dess beaktande i planlägningsprocessen har inte heller utretts trots att nämnden är Lovisas planlägningsmyndighet.*
- f. *Planens konsekvenser är avsevärt större planområdet. Det finns inga uttömmande, tillräckliga och aktuella utredningar, bedömningar eller uppgifter att tillgå eftersom bl.a. PDB inte för innehållets och bedömningen av konsekvensernas del är uppdaterad (kompletterad 2.4.2007).*
- g. *Betydande felaktigheter och brister i framställningen är bl.a.:*
  - *Försvårandet av en fortsatt utbyggnad av offentlig service inom stadskärnan som en följd av överdimensionerat och tätt AK-byggande.*
  - *Försämringen av trafiksäkerheten försämras när området förtätas oskäligt för att säkerställa en stor mängd byggrätt varvid skolbarnen på området utsätts för en oskäligt hög trafikolycksrisk.*
  - *I planeringen har inte beaktats den bebyggda och på många sätt till historien knutna miljöns utförandesätt och de nya för miljön olämpliga massiva våningshusens effekt på utseendet samt på funktionaliteten i boendet och levnadsmiljön.*
  - *Behovet av parkering för bilar har inte utretts och har inte markerats att genomföras utifrån fakta. Hälsovårdscentralens personals och de som besöker centralens parkeringsbehov på 25 platser är inte tillräckligt och baserar sig inte på fakta. Inte heller har busstationens parkeringsbehov beaktats utgående från den önskade utvecklingen mot ökad kollektiv trafik eller de nuvarande behovens synvinkel.*
  - *Taxistationens verksamhet försvåras och dess dimensionering motsvarar inte behovet av utrymmen och område.*
  - *De presenterade kostnaderna är orealistiskt låga och endast delvis behandlade, bl.a. trafikarrangemangen påverkar ett avsevärt större område än planeringsområdet. Inte heller presenteras ekonomiska kalkyler över kostnader förorsakade av intentionsavtalet med YIT, såsom ett eventuellt arrangerande av institutionell parkering till följd av den stora byggrätten.*

Åsiktslämnare 12

Åsikten i korthet:

*Parten önskar att fastighet 434-2-20-1103 bevaras som egnahemstomt eller alternativt att för tomten erbjuds ett mycket gott pris. Parten önskar också att affärsbyggrätten bevaras på tomten.*

Åsiktslämnare 13: **Lovisa Taxi**

Åsikten i korthet:

- a. *För tillfället är 17 taxin i bruk. Således är det anvisade antalet platser (6 st.) för lågt. Ett 7 m x 3 m stort område önskas för lastning och lossning av taxin.*
- b. *Den trafik som rör sig vid skolorna uppfattas som verkligt farlig*

Åsiktslämnare 14

Åsikten i korthet:

- a. *Bostadsvåningshuset i korsningen mellan Mannerheimgatan och Degerbygatan är för nära Mannerheimgatan.*
- b. *Den nuvarande glesheten utgör ett underbart andrum i stadsutrymmet.*
- c. *Våningshusens fasadmateriel och öppningar bör planeras noga så att de passar in i den bebyggda kulturmiljön.*