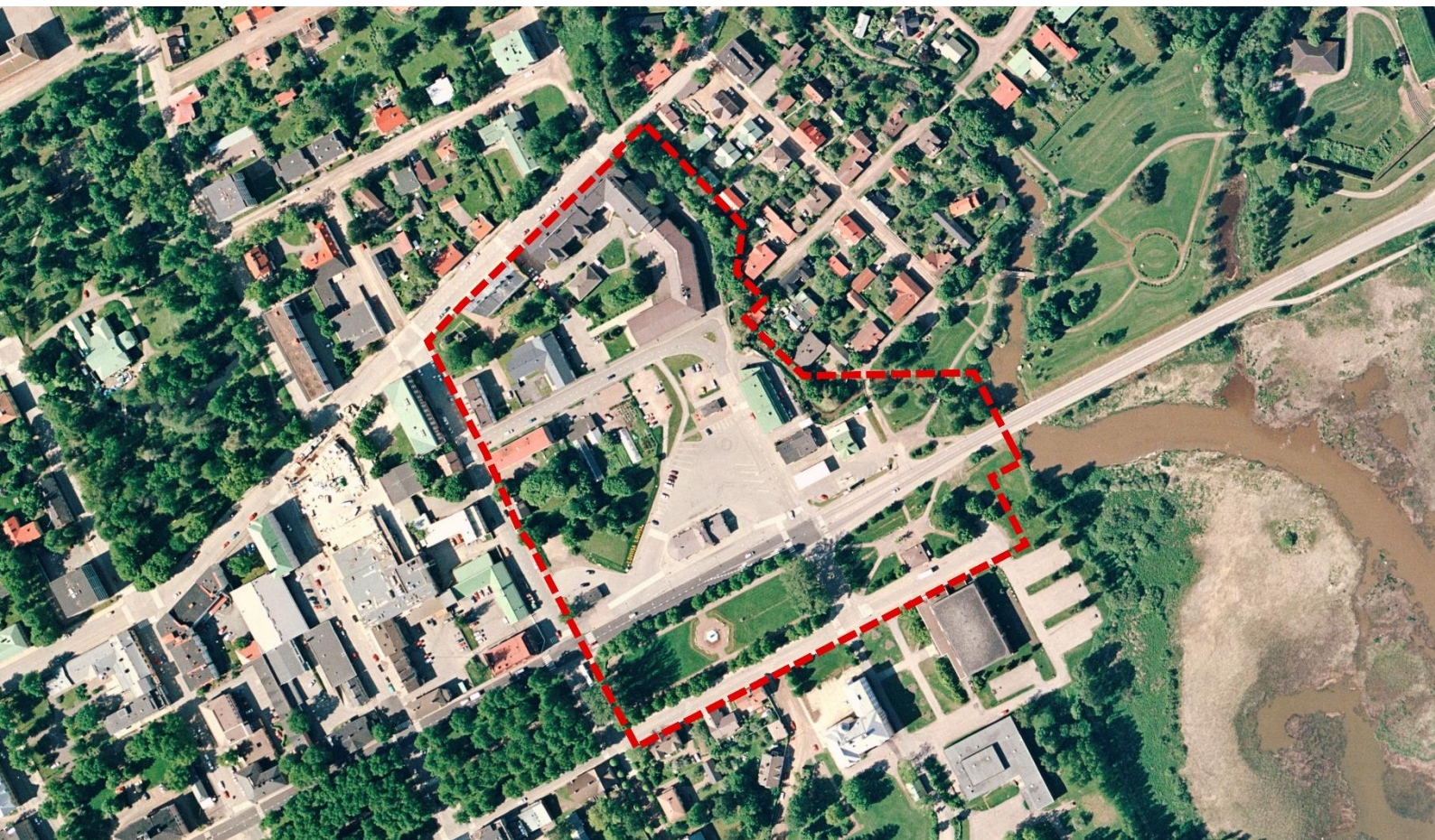




*Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2.  
Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och  
220*

# *Planbeskrivning*



# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1. Identifikationsuppgifter

Område	Östertull
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 24.5.–22.6.2018.

Förslaget till detaljplan har varit framlagt på nytt \_\_.\_\_.20\_\_.

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

Detaljplanebeskrivningen gäller för \_\_.\_\_.2018 daterad detaljplane-karta.

## 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, ÖSTERTULL, stadsdel 2, Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.

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 220 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 .....	6
3.1.	Utredning om förhållandena på planeringsområdet .....	6
3.1.1.	Allmän beskrivning av området .....	6
3.1.2.	Naturmiljön .....	6
3.1.3.	Den byggda miljön .....	8
3.1.4.	Markgöförhållanden .....	17
3.2.	Planeringssituationen .....	17
3.2.1.	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet .....	17
4.	Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....	21
4.1.	Behovet av detaljplanering .....	21
4.2.	Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen .....	22
4.3.	Deltagande och samarbete .....	22
4.3.1.	Intressenter .....	22
4.3.2.	Anhängiggörande .....	22
4.3.3.	Deltagande och växelverkan .....	22
4.3.4.	Samarbete med myndigheter .....	23
4.4.	Mål för detaljplanen .....	23
4.4.1.	Mål enligt utgångsmaterialet .....	23
4.4.2.	Mål som uppkommit under processen och mottagen respons på planen .....	24
4.5.	Detaljplanlösningens alternativ och deras konsekvenser .....	26
4.5.1.	Beskrivning av de alternativa detaljplaneutkasterna L1 och L2 .....	26
4.5.2.	Beskrivning av förslaget till detaljplan .....	27
4.5.3.	Detaljplanens konsekvenser .....	30
5.	Beskrivning av detaljplanen .....	30
5.1.	Planens struktur .....	30
5.1.1.	Dimensionering .....	30
5.1.2.	Service .....	32
5.2.	Uppnående av miljö kvalitetsmål .....	32
5.3.	Områdesreserveringar .....	33
5.3.1.	Kvartersområden .....	33
5.3.2.	Grönområden .....	36
5.3.3.	Trafikområden .....	36
5.4.	Planens konsekvenser .....	37
5.4.1.	Konsekvenser för levnadsförhållandena, den byggda miljön och trafiken .....	37
5.4.2.	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	37
5.5.	Namnbestånd .....	37
6.	Genomförande av detaljplanen .....	38
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	38
6.1.1.	Planer som styr genomförandet .....	38
6.1.2.	Illustrationer som styr genomförandet .....	39
6.2.	Genomförande och tidsplanering .....	41
6.3.	Uppföljning av genomförandet .....	41

## 1.5. Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning (PBD)
2. Inventering av landsfästningen i Lovisa, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
3. Landfästning, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
4. Skyddade byggnader, planändringsområdet, Byggnadsinventering, Sisko Jokinen 2007
5. Nuläge och parkplan för Esplanadparken, Finnish Consulting Group, 2009
6. Parkering på planområdet, nuläge, Tiina Hahl, 2018
7. Trafikplan, busstationen, Suvi Peltola, 2018
8. Utdrag ur detaljplanesammanställningen, 2018
9. Tvärsnittsbilder, Tiina Hahl, 2018
10. Kymmenedalens Elnäts karta över läget på elledningar (Kymmenedalens Elnät Ab, 14.6.2018)
11. Sammandrag av respons som inkommit i beredningsskedet
12. Sammanfattning av mottagen respons och av de bemötanden som uppgjorts

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

- Geoteknisk byggbarhetsutredning, Geotesti Oy, 2007 (*texten finns enbart på finska: Geotekninen rakennettavuusselvitys*)
- Gatufasad mot Mannerheimgatan, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008
- Användningsplan, parkeringshall, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008
- Trafikplanen, Plaana Oy, 2007 (*texten finns enbart på finska: Liikennesuunnitelma*)
- Förbättrande av trafikarrangemangen i Lovisa centrum, FCG Planeko Oy, 2009 (*texten finns enbart på finska: Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen*)
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa, Yrjö Siivonen, 2005 (*texten finns enbart på finska: Loviisan lepakkoselvitys*)
- Plan för hantering av översvämningsrisker i Lovisa kustområde för åren 2016–2021, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015 (*texten finns enbart på finska: Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2012*)
- Strandbulevardplanen för Lovisa, Sito Oy, 2008
- Byggnadsplan för skyddsvallen vid Strandbulevarden i Lovisa. Arbetsbeskrivning för projektet. 2008, Sito (*texten finns enbart på finska: Loviisan Rantabulevardin tulva-  
penkereen rakennussuunnitelma. Hankekohtainen työselostus*)
- Datasystemet för markens tillstånd/objektrapport 14.9.2018 (*finns enbart på finska: Maaperän tilan tietojärjestelmä / Kohderaportti*)
- Inventeringsblanketter för byggnadsobjekt, Sisko Jokinen, 2007
- Översvämningsstrategi, Ramboll, 2010 (*texten finns enbart på finska: Tulvastrategia*)

## 2. Sammandrag

### 2.1. Olika skeden i planlägningsprocessen

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, § 60.

Kungörelse över framläggning 24.5.2018

Planförslaget framlagt i enlighet med § 65 i MBL 24.5.–22.6.2018

Officiella utlåtanden senast 22.6.2018.

Planförslaget framlagt på nytt \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2018.

Officiella utlåtanden senast \_\_.\_\_.2018.

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), gatuområde (Garvaregränd) 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), kvartersområde för servicebyggnader (P–2), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt servicestationsbyggnader (KLH–1), parkområden (VP, VP–3 och VP/sm), 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 *Brandkårshuset*. Jordkällaren på området anvisas med skyddsbezeichnung (sm). Genom området anvisas en gång- och cykelled med namnen *Biaudets passage* och *Stationsgränden*. Genom att ändra detaljplanen möjliggörs anläggning av trafikrondell i den södra delen av planändringsområdet, vilket, å andra sidan, gör det möjligt att senare göra *Mannerheimgatan* och *Brandsteinsgatan* enkelriktade. På planändringsområdet ligger en del av Esplanadparken. Parkområdena anvisas som *Tranbrunnsparken* och *Olssonsparken*. Parkområdet i närheten av busstationen anvisas som *Lovisaslänten* och parkområdet i hörnet av Östra Tullgatan och Degerbygatan anvisas som *Klockstapelparken*.

### 2.3. Genomförande av detaljplanen

Lovisa stad genomför nödvändiga kommunaltekniska arbeten. Staden ansvarar för byggande och underhåll av vägarna i planområdet. För förverkligandet beträffande tomterna svarar privata markägare. Lovisa stad svarar för byggandet av de områden som staden äger.

## 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 6,1 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 bostadshuskvarteren 205 och 208 och till parkområdet Olafs fjöruparken.

#### 3.1.2. Naturmiljön

Området karaktäriseras av en byggd miljö. I området finns flera parker. I den östra delen ligger Lovisaåns vattenområde. Vegetationen består i huvudsak av sådan växtlighet som är karaktäristisk kring bebyggd miljö samt av planterade parkväxter. I området påträffas kulturprioriterade växt- och djurarter som trivs i 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 Garnisonsö. I söder och sydost nära havsstranden är terrängen låglänt. I väster 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 (m ö.h.) enligt höjdsystemet N60 (N<sub>60</sub>) som används i Lovisa. 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 m ö.h. (N<sub>60</sub>). 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. (Geoteknisk byggbarhetsutredning, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007)

Lovisa stad har hittills N60-höjdsystemet. N60-systemet kommer under år 2018 eller i början av 2019 att ersättas med N2000-höjdsystemet.

##### *Vegetation och fauna*

Lovisaåns västra gren löper i planändringsområdets östra del och mynnar ut i Lovisaviken öster om planområdet. Den uppvuxna lövträds- och blandskogen vid Lovisaån är frodig. I området växer det klibbal, vårtbjörk, tall och ädla lövträd, bland annat ek. Sedan 2014 har man planterat öring i Lovisaån, och 2017 iståndsätte man lekplatserna och yngelplatserna på en 150 meter lång sträcka. För att miljön ska kunna bevaras gynnsam för laxens lekplatser och yngelplatser bör åns omgivning bevaras tillräckligt skuggig med hjälp av trädbeståndet. Längs Lovisaån och norr om planändringsområdet 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



### 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 hälsovårdscentral, 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 hälsovårdscentral. I kvarter 220 ligger Loviisan monipalvelukeskus som tjänar som aktivitetscenter för bland annat utvecklingsstörda och rehabiliteringsklienter inom mentalvården. 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*. Sedan hösten 2018 används Brandkårshuset och det av staden ägda flervåningshuset på Degerbygatan 21 som ersättande lokaler för skolan Harjurinteen koulu.

I den södra delen av planområdet i kvarter 204, i hörnet av Mannerheimgatan och Stolpegatan, finns en servicestationsbyggnad och en biltvätt. I Kassagården i kvarter 204 finns affärslokaler, och i byggnaden finns bland annat en verksam blomsterhandel. Övriga centrumtjänster 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 *Brandsteinsgatan*. Planområdet korsas av *Öhmansgatan* och *Mannerheimgatan*, som sträcker sig i nordostlig-sydvästlig riktning, samt av *Stolpegatan* som sträcker sig i sydostlig-nordvästlig riktning. Mannerheimgatan och Brandsteinsgatan är huvudgator i Lovisa centrum. I dag är dessa gator dubbelriktade. De gång- och cykelvägar som sträcker sig genom området är betydande med tanke på trafikförbindelserna.

I planen för att förbättra trafiksäkerheten samt i Strandbulevardplanen för Lovisa 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 Mannerheimgatan och Brandsteinsgatan i enlighet med gatuplanen.

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 hälsovårdscentralens användning. (*Lovisa stad, tjänstemannabeslut, stadsgeodeten 1.7.2004, § 31*) Parkeringens nuläge illustreras i kartbilaga 6.



*Byggd kulturmiljö och fornminnen*

Den del av planområdet som finns norr om Mannerheimgatan utgör en del av den med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) fredade fasta fornlämningen Landfästningen i Lovisa (fl. reg. nr 1000003233). Fästningsstaden Lovisa byggdes efter freden i Åbo som skydd för den nya tiden. Fästningsarbeten utfördes första gången redan 1747, men den egentliga landfästningen byggdes 1749–1756. När arbetet inleddes cirka 1748 var målet en sexhörnig fästning. För huvudfästningens del framskred byggnadsarbetet dock aldrig just längre än till att gräva jordvallar och grunder för grundkonstruktionerna. I sten byggdes till slut bara Åsens hornfästning på norra sidan av staden och på östra gränsen bastionerna Rosen och Ungern. (Museiverket)

I Museiverkets inventering av byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY, ”rakennettu kulttuuriympäristö”) anvisades två RKY-objekt inom planområdet: den norra delen av planändringsområdet utgör en del av *Landfästningen i Lovisa* och delen längst till söder, vilken inkluderar Esplanadparken och de delar av busstationskvarteret som ligger vid Mannerheimgatan, är en del av *Lovisa Esplanaden*. 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 de mittersta delarna av planområdet, i ett trädbevuxet område, finns en jordvall, som är cirka 30 x 50 meter stor, och en jordkällare, som är cirka 3,5 x 4 meter stor. På källaren växer det träd, och stenläggningen i förgrunden av den egentliga jordkällaren har delvis rasat. Gråstenskällaren har murats med murbruk blandat med tegel. (*Enqvist och Suhonen, 2004*) Den jordvall som uppstod i samband med anläggningsarbetena för bastionsgrunden har grävts ur för att få plats för parkeringsområde och taxistation.

I nordvästra delen av planområdet 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 *Ortodoxa kyrkans klockstapel*. 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*) Byggnadsinventeringskorterna har uppdaterats 2018 (*Maaria Mäntysaari*). De avsevärt föråldrade skyddsbezeichnungarna uppdateras i samband med detaljplanändringen.

Vid Östra Tullgatan står två stenkaserbyggnader från 1750-talet som utgör en del av landfästningshelheten. *Brandkårshuset* 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. Byggnadens fasad har fullständigt renoverats under åren 2016–2017, och samtidigt återställde man den horisontellt löpande rustikimitationen i gatufasaden, som i samband med tidigare renoveringar rappats över. Byggnaden hyser i dag kontorsutrymmen, FBK:s festsal och Ortodoxkyrkan. I vindsvåningen finns det en lägenhet som tidigare varit i bostadsbruk men som numera används som förråd. Byggnaden används sedan hösten 2018 som ersättande lokaler för skolan Harjurinteen koulu. *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*)



Brandkårshuset och Kasern Lilja.



Ryssarna byggde på gårdsområdet för Kasern Lilja under åren 1825–26 *Lilla stenhuset* 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 och Matkahuolto. Byggnaden har skyddats i den gällande detaljplanen med beteckningen sr. (Jokinen, 2007)



Ortodoxa 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 parklindar, bredvid vilka löpte parkgångar. Mitt i parken stod en

fyrkantig öppen plats. På området mellan Stolpegatan och havsviken skulle enligt planerna ligga Bruhnsparken, 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. Bruhnsparken byggdes först i början av 1980-talet, och vid byggandet avvek man betydligt från Olssons plan. (Förnyande av Esplanadparken i Lovisa, granskning av utgångsläget, Lovisa stad och FCG, 2009)

#### *Byggnadsbeståndet på detaljplaneområdet*

##### Busstationsbyggnaden

Adress	Mannerheimgatan 14
Byggd	1941–1943
Fasad	Rappad
Skydd av byggnaden	Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och detaljplan.

Byggnadens yttre och de centrala inre delarna har bevarats i enlighet med den postfunktionalistiska stilriktningen. Byggnadens entréhall renoverades 2003–2004. Vissa ändringar har gjorts i bostaden på andra våningen. En del av byggnaden har en källarvåning som blivit fuktskadad. Byggnaden är delvis oanvänd. I byggnadens finns busstationens biljettförsäljning, ett vestibulcafé och Matkahuolto. Byggnaden är i Lovisa stads ägo.



##### Taxistationen

Adress	Mannerheimgatan 14
Byggd	1958
Fasad	Rappad
Skydd av byggnaden	Byggnaden har inga skyddsvärden.

Taxiföretagets verksamhetslokaler finns i byggnaden. Taxistationsverksamheten har funnits här sedan 1957. Innan detta stod taxistationen invid torget.



### Egnahemshus

Adress	Degerbygatan 13
Byggt	1948
Fasad	Trä
Skydd av byggnaden	Byggnaden har inga skyddsvärden.

Egnahemshuset är i privat ägo och används för boende. Tidigare har ett privatföretag varit verksamt där. Byggnaden renoverades grundligt 1986 och byggnadens fasad och tak förnyades 1990. Byggnaden har en källare som är lika stor som byggnadsytan.



### Bostadsflervåningshus

Adress	Degerbygatan 15
Byggt	1962
Fasad	Rappad
Skydd av byggnaden	Byggnaden har inga skyddsvärden.

Byggnaden används för boende. Bostadsaktiebolaget har 18 lägenheter. I byggnadens källarvåning finns sex garage. Byggnaden har nyligen genomgått en fasadrenovering.



### Flervåningshus

Adress	Degerbygatan 21
Byggt	1941
Fasad	Rappad
Skydd av byggnaden	Byggnaden har inga skyddsvärden.

Flervåningshuset är i stadens ägo. Byggnaden har en källarvåning och en ofullständig vindsvåning. I byggnaden finns en veterinärmottagning. Byggnaden har sedan hösten 2018 använts som ersättande lokaler för skolan Harjurinteen koulu.



### Hälsovårdscentral och sjukhus

Adress Öhmansgatan 4  
 Byggd 1954  
 Fasad Rappad  
 Skydd av byggnaden Byggnaden har inga skyddsvärden.

Hälsovårdscentralens och stadssjukhusets byggnad finns mellan Östra Tullgatan och Öhmansgatan. I byggnaden finns en tandklinik, fysio- och lymfterapitjänster samt distribution av medicinska förbrukningsartiklar. Sjukhusavdelningen har 25 vårdplatser. En del byggnaden har källare. Byggnaden är i Lovisa stads ägo.



### Kasern Liljan

Adress Östra Tullgatan  
 Byggd 1750–1753  
 Fasad Rappad  
 Skydd av byggnaden Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och detaljplan.

Byggnaden byggdes ursprungligen till militärkasern. Omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten gjordes inne i byggnaden 1995, och byggnadens inre ändrades även 2015 och 2016 enligt användningsbehoven. Byggnaden har en välvd källare med bland annat omklädningsrum. Byggnaden används av grundtrygghetscentralen och den är i Lovisa stads ägo.



#### Lilla stenhuset

Adress	Östra Tullgatan
Byggd	1825–1826
Fasad	Slåtrappad
Skydd av byggnaden	Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och föreslås att ska skyddas med detaljplan.

Det lilla stenhuset är eventuellt den enda byggnaden som den ryska ingenjörskommenderingen planerade i Lovisa. Byggnaden byggdes ursprungligen till ett kök. I byggnaden finns bland annat hälsocentralens arkiv. Byggnaden är i Lovisa stads ägo.



#### Brandkårshuset

Adress	Östra Tullgatan 17
Byggd	1754–1755
Fasad	Trelagersrappning
Skydd av byggnaden	Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och detaljplan.

Brandkårshuset byggdes ursprungligen för officerare. Dessutom har det i byggnaden funnits badverksamhet och den frivilliga brandkårens lager. I en del av byggnaden finns en källarvåning dit det leder trappor från gårdssidan. I vindsvåningen finns en liten bostad som ganska långt har sin ursprungliga dräkt och som nuförtiden används som lager. Byggnaden har en festsal och i andra våningen finns en ortodox kyrka. Byggnaden har sedan hösten 2018 använts som ersättande lokaler för en skola. Byggnaden genomgick en fasadrenovering 2016–2017. Byggnaden är i Lovisa stads ägo.



#### Ortodox klockstapel

Adress	Hörnet av Östra Tullgatan och Degerbygatan
Byggd	Mitten av 1800-talet
Fasad	Trä
Skydd av byggnaden	Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och detaljplan.

Klockstapeln är belägen på toppen av en jordvall som hör till fästningskonstruktionerna. Byggnaden har två våningar och dess andra våning är en öppen klockringningsplattform. Klockstapeln reparerades vid ingången av 2000-talet. Klockstapeln målades och staketet runt den förnyades 2018.



### Mångservicecentral

Adress Öhmansgatan 2  
 Byggd 2004  
 Fasad Rappad  
 Skydd av byggnaden Byggnaden har inga skyddsvärden.

För byggandet av mångservicecentralen beviljades ett undantagslov från detaljplanen. Byggnaden som färdigställdes 2004 hör till detaljplaneområdets nyaste byggnadsbestånd. Byggnaden har en separat vindsvåning och en källarvåning på 55 m<sup>2</sup>. Byggnaden är i Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:s ägo.



### Servicestation

Adress Stolpegatan 3  
 Byggd 1987  
 Fasad Rappad  
 Skydd av byggnaden Byggnaden har inga skyddsvärden.

Byggnaden finns i korsningen av Mannerheimgatan och Stolpegatan och där finns en servicestation. Fastigheten är i St1 Oy:s ägo.



### Gamla elverket

Adress Mannerheimgatan 16  
 Byggd 1907

Fasad  
Skydd av byggnaden

Tegel  
Byggnaden är skyddad med delgeneralplan och detaljplan.

Det gamla elverket hör till de första industribyggnaderna i Lovisa. Pipan som ursprungligen fanns bredvid byggnaden har rivits. Den gamla delen används som kontorslokaler och lager. Byggnaden är i skäligt skick och den borde renoveras. 2004 byggdes en utbyggnadsdel på byggnadens norra sida. Delen används som biltvätt.



Kassahuset  
Adress  
Byggd  
Fasad  
Skydd av byggnaden

Stolpegatan 5  
1960  
I huvudsak rappad  
Byggnaden har inga skyddsvärden.

I Kassahusets gatuplan finns affärs- och kontorslokaler. I byggnadens andra våning finns fem bostäder. I byggnadens norra gavel finns ett garage.



#### Övrigt byggnadsbestånd

I östra delen av området för ändringen av detaljplanen, bakom det gamla elverket, finns en transformatorstation. Södost om Brandkårshuset finns en parktransformator och en reservkraftverksanläggning vilka är i hälsovårdscentralens användning. I parkområdet norr om taxistationen finns en gammal jordkällare som eventuellt är byggd på 1700-talet. Invid jordkällarens dörröppning har det samlats vegetabilisk marksubstans som bör avlägnas, lika som träden som växer på markkällaren.





### Teknisk försörjning och avfallshantering

Kymmenedalens El Ab sköter planändringsområdets elenergiförsörjning. Läget av de elledningar som Kymmenedalens Elnät äger illustreras i kartbilagan (bilaga 10). Affärsverket Lovisa Vatten sköter områdets vatten- och avloppstjänster. Avfallshanteringen sköts med hjälp av fastighetsspecifika avfallscontainrar.

Norr om taxistationen på planområdet finns en avfallsinsamlingsplats med underjordsbehållare. Avfallsinsamlingsplatsens nya läge borde anvisas i plan. I annat fall kan en ny plats sökas utanför planområdet.

### Miljöstörningar

Norr om busstationen, på det nuvarande parkeringsområdet, har det funnits en handelsträdgård samt stadens växthus. I marken har eventuellt hamnat skadliga ämnen som härstammar från bekämpningsmedel. Det har tagits prover på området, men jordmånen har inte granskats noggrannare.

På området för servicestationen i den östra delen av planändringsområdet har det utförts sanering under 2002–2003, och då tog man bort jord som förorenats av oljekolväten. Efter saneringen kvarstod det vid mätarfältet och det gamla och nya cisternområdet bensen- och oljekolvätehalter som överskrider tillståndsbestämmelserna. En HDPE-plastmembran installerades mot jordväggen i den utgrävda gropen, för att separera den förorenade marksubstansen från den rena jorden. Föroreningen på det gamla cisternområdet sträcker sig in till Mannerheimgatan. Det beräknas att det på ett 20–40 m<sup>2</sup> stort område finns 30–50 m<sup>3</sup> förorenade jordmassor. (Datasystemet för markens tillstånd/objektrapport 14.9.2018)

### 3.1.4. Markägoförhållanden

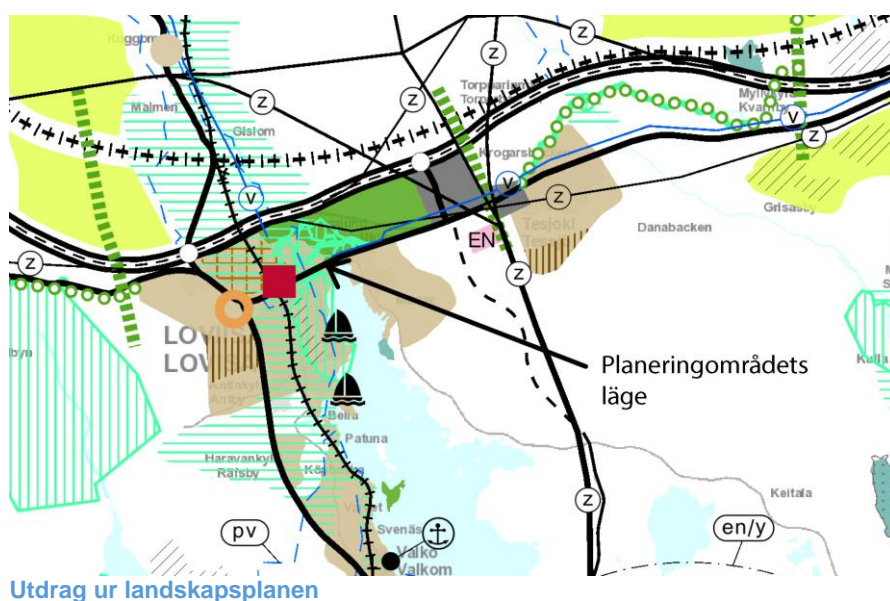
Markägarna på området utgörs av Lovisa stad, Bostads Ab Degerbygatan 15, St1 Oy, Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, Uudenmaan Vammaispalvelut Oy och privata markägare (Degerbygatan 13 samt markägarna av parkområde vid Lovisaån).

## 3.2. Planeringssituationen

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

#### Landskapsplan

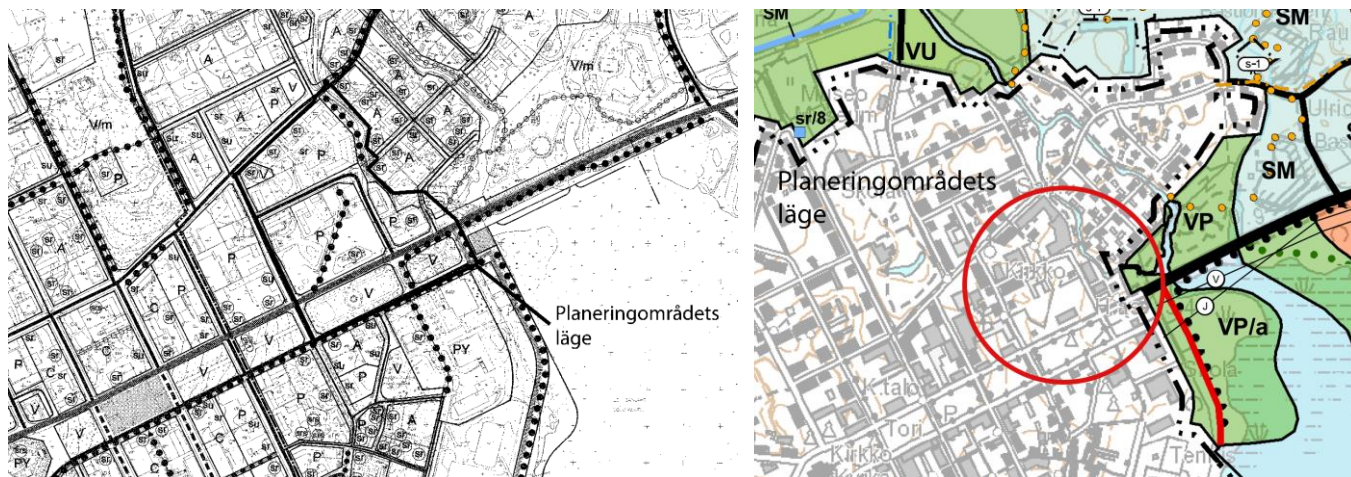
På området gäller den andra landskapsplanen för Nyland, som fastställdes 30.10.2014, och den fjärde etapplandskapsplanen för Nyland, som landskapsstyrelsen beslutade att skulle träda i kraft 21.8.2017 innan den vann laga kraft. Området utgör område med centrum-/tätortsfunktioner, huvudsakligen betydande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



### 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.



Gelgeneralplan för Centrum och Nedre staden och LOTES-delgeneralplanen.

### Detaljplan

För området gäller i huvudsak en detaljplan som fastställts 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. Utdrag ur detaljplanesammanställningen finns som en bilaga till denna planbeskrivning (bilaga 8).

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.

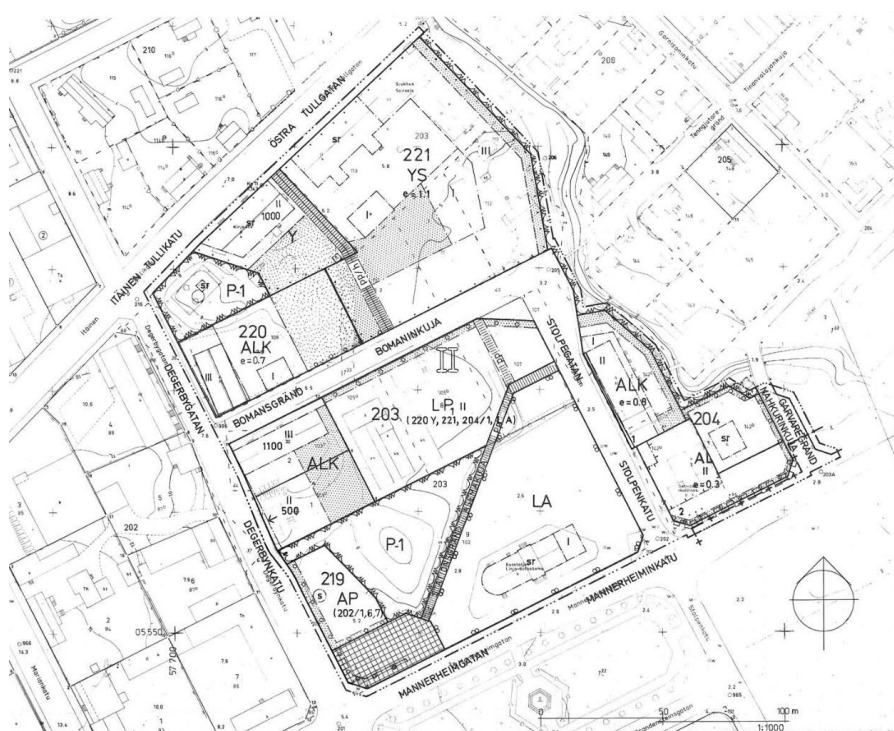
Det träd som funnits på området och som nu är dött har märkts ut i gällande detaljplanen som ett träd som är viktigt med tanke på naturskyddet och som inte får skadas (s). Området vid gatan anvisas för planteringar. I sydvästra hörnet av området anvisas ett öppet torg. I mitten av området anvisas parkområde (P-1), och de historiska konstruktionerna i området ska skyddas och bevaras. Genom området anvisas en gång- och cykelbana med namnet *Stationsgränden*.

Byggnaderna i ALK-området i kvarter 204 får ha högst en eller två våningar. Exploateringstalet är  $e=0,80$ . Våningsantalet i AL-området är högst två och exploateringstalet  $e=0,30$ . *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 kvartersdelar som gränsar till parkområdet vid Lovisaån (P-1) 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 förbjöds. 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- gränden	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 Sepperi \_\_.\_\_.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 uppdaterade trafikplanen för busstationsområdet är fogad till denna beskrivning som bilaga 7.

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

Det har antecknats att jordmånens tillstånd på en del av planområdets servicestationsfastighet ska bedömas och saneras (sanering 20.1.2003, slutrapport 18.11.2003). Det har konstaterats att de förorenade jordmassorna sträcker sig till Mannerheimgatans gatuområde (Datasystemet för markens tillstånd/Objektrapport 14.9.2018).

Granskningen av utgångsläget inför förnyandet av Esplanadparken i Lovisa och parkplanen för Esplanadparken utarbetades 2009 (FCG Infra ja ympäristö). Utredningen omfattar de parkområden i den södra delen av planområdet som finns mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan.

Fem byggnader på planområdet är skyddade i detaljplanen. Byggnaderna är också skyddade i generalplanen. Utöver dem har en 1800-talsbyggnad i en våning i den norra delen av planområdet fått skydds-beteckning. Parkområdena i det nordvästra hörnet av planområdet och väster om busstationen har fått beteckningen P-1, i enlighet med vilken lämningar efter historiska byggnader på parkområdet ska bevaras.

Lovisa landfästning och Esplanaden utgör 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 busstationsbyggnaden.

Den del av planområdet som finns norr om Mannerheimgatan utgör en del av den med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) fredade fasta forn lämningen Landfästningen i Lovisa (fl. reg. nr 1000003233). Fästningsarbetena inleddes redan 1747, men landfästningen byggdes egentligen 1749–1756. Den sexhörniga fästningen som planerades blev aldrig färdig, men på planområdet och i dess omgivning grävdes jordvallar och grunder för grundkonstruktionerna.

## 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 minst 74 permanenta parkeringsplatser anvisas för hälsovårdscentralens 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 hälsovårdscentralens 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 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
- Lovisa FBK
- Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden.

### 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.

Under planprocessen har man under 2018 träffat markägare och aktörer inom planområdet. Av markägarna på planområdet har man under planprocessen träffat följande aktörer: ST1 Oy, Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, Bostads Ab Degerbygatan 15 samt en privat markägare (Degerbygatan 13). Sta-

den har under 2018 underhandlat om att köpa den privatägda småhusfastigheten.

#### *Offentlig framläggning av planförslaget*

Ändringsförslaget för detaljplanen framlades offentligt i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF för 30 dagar 24.5.2018–22.6.2018 för framställning av anmärkningar. Av myndigheterna begärdes officiella utlåtanden om planförslaget senast 22.6.2018. Planförslaget framlades offentligt på nytt \_\_.\_\_.2018– \_\_.\_\_.2018. Av myndigheterna begärdes officiella utlåtanden senast \_\_.\_\_.2018.

#### *Samråd om planen*

Innan planförslaget framlades på nytt fördes samråd om planen. I samrådet deltog Lovisa stads avdelningar för stadsplanering, samhällsteknik, miljövard och byggnadstillsyn samt Affärsverket Lovisa Vatten. Lovisa stads lokalservice har kommenterat planen separat.

### **4.3.4. Samarbete med myndigheter**

Staden utarbetar detaljplanen själv. I beredningsskedet i år 2007–2008 arbetade konsult med detaljpläneändringen.

#### *Planutkast*

Preliminära utlåtanden och kommentarer om planutkastet 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.* Följande aktörer gav sitt utlåtande: *Nylands miljöcentral, Östra Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, miljöhälsovården i Lovisanejden, Lovisa Telefon Ab, Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum), Museiverket, Utbildningsnämnden och Byggnads- och miljönämnden.*

#### *Planförslag*

Officiella utlåtanden begärdes om planförslaget begärdes av följande aktörer: *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, Lovisa FBK och Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden.* Följande aktörer gav sitt utlåtande: *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, Borgå museum, Museiverket, Borgå stad/Hälsoskyddssektionen och byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad. Grundtrygghetsnämnden, Affärsverket Lovisa Vatten och Nylands förbund* meddelade att de inte avger utlåtande.

### **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 grö- 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 landskapsplanen i planeringen
- beakta den rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden, där planändringsområdet 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
- ta hänsyn till fiskarnas lekplatser i Lovisaån
- anvisa sammanlagt 74 bilplatser för hälsovårdscentralen (Lovisa stad, tjänstemannabeslut, stadsgeodeten 1.7.2004, § 31).

#### **4.4.2. Mål som uppkommit under processen och mottagen respons på planen**

Under den tid som alternativen till planutkast var framlagda inkom 14 skriftliga åsikter. Intressenterna har i planens beredningsfas fäst uppmärksamhet vid bland annat 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 utkasten 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 utkasten 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 utkasten motsvarar inte hälsovårdscentralens behov av bilplatser. Områdets nya byggare måste åläggas att bygga till dem hörande bilplatser.
- För bostads- och affärsbyggnaden i kvarter 204 måste anvisas 6 bilplatser. Intressenterna upplever att placeringen av de planerade byggnadsmassorna skuggar och inverkar negativt på boendetrivseln och värdet på aktielägenheterna. Intressenterna är bekymrade över att pålningen under byggnadsskedet kan förorsaka olägenheter för de befintliga byggnadernas konstruktioner.
- Vid planeringen av området bör man beakta tyngdpunkterna och behoven för utveckl-



ingen av servicestrukturerna i Lovisaområdet som en helhet. Det nuvarande busstations- och hälsovårdscentralområdet borde reserveras som kvartersområde för servicebyggnader.

Den respons om alternativ till utkast som inkommit under beredningsfasen finns som en sammanställd bilaga till denna planbeskrivning (bilaga 11).

I planens beredningsfas, före planförslaget framlades till påseende år 2018, har man separat hört de privata markägarna i kvarter 203 och 204. Vid förhandlingarna som fördes med markägarna innan planförslaget framlades behandlades organiserandet av parkeringen för Degerbygatan 15. Den nuvarande fastigheten behöver utvidgas så att bilparkeringen kan ordnas på flervåningshusfastigheten. Flervåningshusfastigheten och den angränsande småhusfastigheten har inte utformats i enlighet med den gällande detaljplanen. I det planförslag som framlades anvisades ett parkeringsområde för flervåningshuset på stället där den nuvarande småhusfastigheten ligger. Diskussioner fördes med fastighetsbolaget för flervåningshuset om en eventuell tilläggsbyggrätt, vilket dessutom skulle öka behovet för bilplatser. Under planprocessen kom det fram att det inte fanns något behov för tilläggsbyggrätt. Staden har fört preliminära förhandlingar om fastighetsköp med ägaren till småhusfastigheten.

Med ägaren till den servicestation som ligger i korsningen mellan Stolpegatan och Mannerheimgatan, St1 Oy, har man förhandlat om den kommande användningen av fastigheten och de ändringar som planläggningen medför för området. Servicestationsverksamheten och bränsledistributionen kommer att bevaras på området som primära funktioner. Användningen av området förutsätter en smidig trafikering på fastigheten och kan framkalla ett behov att genom planläggning möjliggöra en annan anslutning till tomten i öster, i framtiden eventuellt via en trafikrondell. Behovet av en tomtanslutning konstaterades också i en skriftlig anmärkning på planen.

I de diskussioner som förts med Fastighets Ab Kassagården i Lovisa (Stolpegatan 5) har de förändringar planen förorsakar på fastighetens område och kvarteret intill behandlats. I fastigheten finns affärslokaler och bostadslägenheter. I planförslaget föreslås att fastighetens förgrund som är fotgängarled ska ändras till gatuområde. Den del av byggnadens andra våning som finns ovanför fastighetens förgrund markeras som utsprång på byggnad. I planförslaget föreslås att fastigheten utvidgas mot norr för att man ska kunna ordna lek- och vistelseområde på nuvarande gatu- och parkområde. För fastigheten anvisas 6 bilplatser på LPA-kvartersområdet i kvarter 203.

Representanterna för kassagårdsfastigheten upplevde att planbestämmelsen AL-2 för kvarter 203 i väster är för tillåtande. Man upplevde att byggrätten för kvartersområdet AL-2 är för stor och önskade att byggnader med fyra våningar skulle placeras i norra delen av kvarteret i linje med Öhmansgatan varvid de höga byggnaderna inte skulle skugga fastigheten Kassahuset och det i framtiden skulle vara möjligt att som planerat använda solenergi. I anmärkningen på planen konstaterades dessutom att man vill bevara fastigheten likadan som den är nu, och då skulle den del som är nedanför utsprånget förbli en del av fastigheten, och inget lek- och vistelseområde skulle bildas i norr.

Diskussioner har förts med taxiföretagaren om att anvisa nya lokaler och organisera parkering i närheten av busstationen. Vid diskussionerna framkom att det behövs tillräckligt breda bilplatser. I början av 2018 uppgick parkeringsbehovet till cirka 12 bilar under vardagar. Det konstaterades att taxiverksamheten är under förändring på grund av den lagändring som skulle träda i kraft på sommaren 2018 och som skulle göra taxiverksamheten friare. Därför var det svårt att förutspå bland annat behovet av parkeringsutrymme.

Under den tid som planförslaget var framlagt framställdes 7 anmärkningar på förslaget. Sammanlagt 7 utlåtanden inlämnades. I utlåtandena har ställning tagits till bland annat följande:

- Hela det område som i fornlämningsregistret har avgränsats som fornlämnings ska märkas ut i plankartan. De begränsningar på markanvändningen som föreskrivs i lagen om fornminnen gäller all verksamhet som rubbar marken och ändrar den nuvarande markanvändningen.
- I planen måste säkerställas att konstruktionerna i de nybyggnader som uppförs intill vägar har en tillräcklig ljudisolerings mot trafikbuller. Tilluftsventilerna i de nybyggnader som uppförs intill vägar ska placeras så att trafikföroreningar inte kommer in i husen.

- För den plats i busstationskvarteret där det stått en handelsträdgård och stadens växthus måste förpliktelsen att utreda jordmänen inkluderas i detaljplanbestämmelserna.
- Distributionsstationen för flytande bränsle på kvartersområde KHL-1 måste tillåtas på kvartersområdet genom att utöver "servicestationsbyggnad" använda termen "distributionsstation för flytande bränsle". Enligt datasystemet för markens tillstånd måste saneringsbehovet för området där distributionsstationen ligger bedömas.
- Planeringsområdet utgör delvis byggd kulturmiljö av riksintresse (Landfästningen i Lovisa och Lovisa Esplanaden). Till dessa delar är det nationella mål för områdesanvändning som gäller för detaljplaneändringen. Det är all anledning att detta nämns i planbestämmelserna. Med tanke på stadsbilden och de drag som är karaktäristiska för området vore det bra att undersöka ett alternativ med lägre byggnadshöjd, särskilt vad gäller kvarter AL-5.
- Som utgångspunkt för höjden på byggnaderna borde man ta höjden på de historiska stenhus som omger torget. När det gäller placeringen av byggnaderna i stadsbilden borde man följa den tidigare stadsstrukturens modell.
- Bullernivån på området ska utredas och det ska säkerställas att man på gårds-, lek- och vistelseområdena samt på balkongerna uppnår riktvärdena i Statsrådets beslut 993/1992.
- Med detaljerade anvisningar om byggnadssättet borde man säkerställa att byggandet på området artar sig som ett högklassigt och tydligt byggnadssätt som kompletterar och harmoniserar miljön.
- I de på AK-utkastområdet planerade byggnadernas dimensionering och placering ska man beakta förutsättningen för räddningsverksamheten bland annat att räddningsvägarna är tillräckligt breda och bärkraftiga speciellt då man bygger högt.

I de anmärkningar på planen som framställts har det tagits ställning till bland annat mängden byggrätt och till våningstalen, till förutsättningarna för antalet parkeringsplatser och till trafikmässiga lösningar. Den respons på planförslaget som inkommit finns sammanställd som en bilaga till planbeskrivningen (bilaga 12).

#### 4.5. Detaljplanlösningens 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), gatuområde (Garvaregränd) 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 och AL-2), kvartersområde för servicebyggnader (P-2), kvartersområde för social verksamhet och hälsovård (YS-1), kvartersområde för kontorsbyggnader (KT-1), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt servicestationsbyggnader (KLH-1), parkområden (VP, VP-3 och VP/sm), kvarterområde för persontrafikterminal (LHA-2), kvartersområden för bilplatser (LPA) samt vattenområde (W).

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

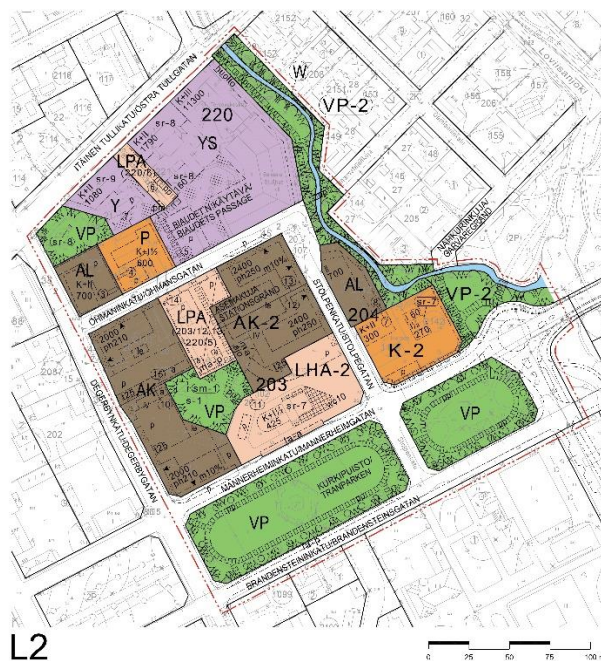
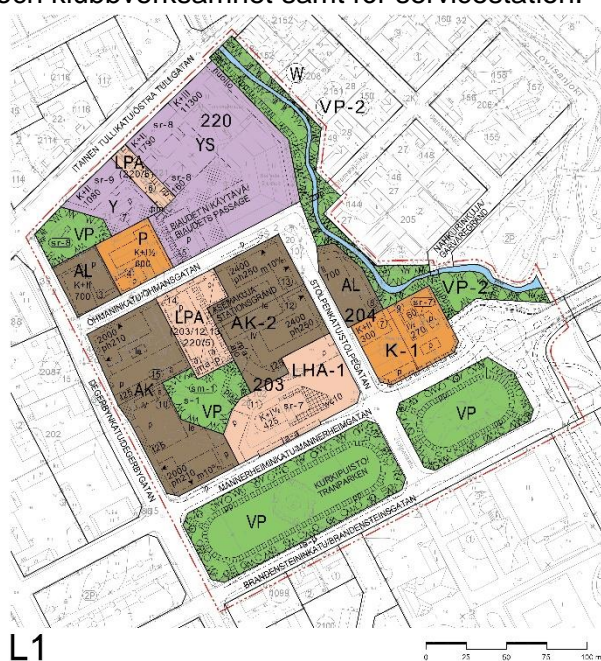
###### *Alternativ L1 och L2*

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 utkastsalternativen 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 byggnade av lokaler för förenings- och klubbverksamhet samt för servicestation.



Beredningsskedets alternativa detaljplaneutkast L1 och L2.

#### 4.5.2. Beskrivning av förslaget till detaljplan

Förslaget till detaljplan framlades 24.5–22.6.2018. Planförslaget ändrades utifrån de anmärkningar och utlåtanden som inkommit, och framlades på nytt i slutet av 2018.

I kvarter 220 i den norra delen av planförslaget anvisades ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där dessutom huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler får byggas (YS-1), ett kvartersområde för servicebyggnader där byggnader för social verksamhet och hälsovård samt huvudanvändningsändamålsenliga lokaler kan placeras (P-2), ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), ett kvartersområde för kontorsbyggnader där man även tillåter lokaler för offentlig förvaltning och service, samlingslokaler och församlingens lokaler, kvartersområde för bilplatser (LPA), park där karaktäristisk strandnära vegetation ska bevaras (VP-2) samt park var kulturhistoriska särdrag ska bevaras (VP/s). I det nya planförslaget ändras beteckningen VP/s till VP/sm, och den fasta fornlämningen på området, kullen vid ortodoxa klockstapeln, anvisas som skyddad med stöd av lagen om fornminnen. Avgränsningen av kvartersområdet ändras så att den del av parkområdet VP/sm som ligger längst till öster ansluts till kvartersområdet KT-1, eftersom det parkeringsområde som finns där behöver anslutas till Brandkårshusets fastighet. LPA-kvartersområdet förlängs ända till Öhmansgatan genom hela kvarteret, för att säkerställa smidig trafik på området. Beteckningen för VP-2-

parkområdet ändras till VP–3. I planen tilläggs specialbestämmelser som gäller parkområdena. Vid vegetationshanteringen ska områdets betydelse för fladdermöss beaktas. Man måste se till att trädbeståndet vid ån är tillräckligt skuggande med tanke på de lekplatser och yngelplatser för laxfiskar som finns i Lovisaån. För parkområdet VP/sm ska en separat parkplan uppgöras för att styra anläggningen av parkområdet. I plankartan tilläggs planbestämmelsen sk samt anknytande områdesavgränsning, vilken markerar ut den del av området som är viktig med tanke på stadsbilden. Området utgör en del av byggd kulturmiljö av riksintresse (Landfästningen i Lovisa), och bestämmelsen förutsätter att man vid nybyggande ska vad gäller material, färgsättning och övriga bygglösningar säkerställa bevarandet av en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön. På kvartersområdet YS–1 anvisas en del av området där en centraliserad avfallsinsamlingsplats för kvarteret kan placeras (j–2). Avfallsbehållarna får vara underjordsbehållare.

I den nordöstra delen av kvarter 203, i kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader AL-2, var det största tillåtna våningstalet IV, utöver vilket det var tillåtet att bygga källarvåning. Byggrätt anvisades 4 750 m<sup>2</sup>-vy, utöver vilket byggande som ingår i byggnadsytan tilläts i källarvåningen. Med stöd av den anmärkning som ägaren till angränsande fastighet framställt ändras planförslaget så att kvartersområdet AL–2 minskas genom att den södra kvartersområdesgränsen flyttas norrut. Som största tillåtna våningstal anvisas IV, som byggrätt 3 100 m<sup>2</sup>-vy och det fastställs byggnadsmassan placeras i den norra och västra delen av kvartersområdet. Gränsen för byggnadsytan fortsätter i linje med den jordvall som finns i samma kvarter, och det fastställs att man i kvartersområde AL–2 skapar ett landskapligt element som framhäver denna linje, till exempel med hjälp av växtlighet eller belysning. På kvartersområdet tilläts fortsättningsvis bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, lokaler för offentlig service och kulturverksamhet samt lokaler för taxistation. Ifall offentligt byggande utförs på kvartersområdet kan bilplatser för dess behov anläggas på kvartersområdet LPA.

Den västra delen av kvarter 203 anvisades som kvartersområde för flervåningshus (AK–1) och som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där även taxistationsfunktioner tilläts (AL–5). Byggrätten på AK–1-kvartersområdet uppgick till 2 600 m<sup>2</sup>-vy och det största tillåtna våningstalet till IV. På AL–5-kvartersområdet var det högsta tillåtna våningstalet IV och byggrätten 2 400 m<sup>2</sup>-vy. I det nya planförslaget förenas dessa kvartersområden till kvartersområde för flervåningshus (AK–1) där man på gatunivån tillåter affärs- och kontorslokaler och lokaler för taxistation. På den byggnadsyta som gränsar till Mannerheimgatan är det största tillåtna våningstalet III och byggrätten uppgår till 1 400 m<sup>2</sup>-vy. På den byggnadsyta som avgränsas av Degerbygatan är det största tillåtna våningstalet IV och byggrätten uppgår till 1 700 m<sup>2</sup>-vy. På det bebyggda området i kvartersområdets norra del är det största tillåtna våningstalet IV och byggrätten 1 200 m<sup>2</sup>-vy. På denna byggnadsyta tilläts källarvåning och det förutsätts att en del av parkeringen ordnas i byggnadens källarvåning. På den plats där det i kvartersområdet för närvarande finns en småhusfastighet anvisas ett område för centraliserad parkering (p–1). I planen tilläggs en specialbestämmelse för kvartersområdet: "I den källarvåning som anvisats i kvartersområdet AK–1 i kvarter 203 ska anläggas ett tillräckligt antal parkeringsplatser för invånarnas behov. På den parkering som anvisas på kvartersområdet ska 5 parkeringsplatser anläggas för flervåningshuset i den norra delen av kvartersområdet. För den södra delen av kvartersområdet anläggs parkeringsplatser på det parkeringsområde som anvisats. Avfallshanteringen på kvartersområdet ska genomföras centraliserat. Avfallsinsamlingsplatserna får ha underjordsbehållare." Gränsen för kvartersområdet som gränsar till Degerbygatan rätas ut och en del av kvartersområdet anvisas som gatuområde.

I den södra delen av kvarter 203 och för den del av Esplanadparken som finns söder om kvarteret tilläggs i plankartan planbestämmelsen sk samt anknytande områdesavgränsning, vilken markerar ut den del av området som är viktig med tanke på stadsbilden. Området utgör en del av byggd kulturmiljö av riksintresse (Lovisa Esplanaden), och bestämmelsen förutsätter att man vid nybyggande ska vad gäller material, färgsättning och övriga bygglösningar säkerställa bevarandet av en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön. Busstationsbyggnaden och den nya byggplatsen som anvisas till väster om byggnaden hör till det område som avgränsas av planbestämmelsen sk.

I det nya planförslaget ändras planbeteckningen för parkområde VP/s till VP/sm i kvarter 203. Den fasta fornlämning (jordkällare) som finns på området anvisas som skyddad med stöd av lagen om fornminnen. Parkområdena mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan markeras med planbestämmelsen VP. Med planen förutsätts att separata parkplaner görs upp för parkområdena VP och VP/sm för att styra anläggningen av parkområdena. Med planen gör man det möjligt att placera ett område som reser-

veras för avfallshantering i den sydvästra delen av Olssonsparken (j-1). Avfallsbehållarna ska vara underjordsbehållare.

I kvartersområdet för persontrafikterminal (LHA-2) i kvarter 203 tilläggs riktgivande parkeringsplatser för cyklar, mopeder och motorcyklar i det nya planförslaget. Linjen söder om busstationsbyggnaden anvisas dessutom som en riktgivande del av område som reserverats för fotgängare och cykeltrafik (pp). På kvartersområdet anvisas tre riktgivande platser för takförsedda busshållplatser (la-a). På kvartersområdet tillåts det att man bygger behövlig takförsedd parkering för cyklar, mopeder och motorcyklar. På kvartersområdet anvisas ett riktgivande område för taxistation.

I kvarter 203 anvisas kvartersområdet för bilplatser (LPA) för kvartersområdena AL-2 (i kvarter 203), YS-1 (i kvarter 220) och AL (i kvarter 204). Dessutom tillåter man att parkeringsplatser anläggs för kvartersområdet LHA-2. Det kan komma i fråga att placera LHA-2-kvarterområdets bilplatser på LPA-kvartersområdet till exempel om samordningen av busstationens kundparkering och taxistationens parkering förutsätter det. Placeringen av LHA-2-kvartersområdets parkeringsplatser på LPA-kvartersområdet styrs av följande specialbestämmelse som tilläggs i planförslaget: ”Den i kvartersområdet LHA-2 belägna busstationens kundparkering samt den parkering som betjänar den i samma kvartersområde belägna taxistationens verksamhet får ordnas på LPA-kvartersområdet i kvarter 203 i den utsträckning det är nödvändigt med tanke på det allmänna behovet av anslutningsparkering på området.” En del av LPA-kvartersområdet anvisas som ett område där underjordisk parkering kan anläggas. Parkeringsanläggningens underjordiska nivå ska anläggas på höjdnivån 2,0–3,0 meter över havet. Den del området avses för underjordisk parkering ska jordmånen undersökas före byggandet och eventuella nedsmutsade jordmassor ska tas bort.

I planförslaget tilläggs en specialbestämmelse som tillåter att man i kvartersområdena LHA-2 och LPA i kvarter 203 placerar laddningsstationer och parkeringsplatser för högst sex (6) av stadsborna sammanvända bilar. Var laddningsstationerna och parkeringsplatserna för de sammanvända bilarna placeras anvisas inte närmare i planen.

I kvartersområde KLH-1 i kvarter 204 möjliggörs en tomtanslutning från öster, såsom på området verk samma St1 Oy framfört i sin anmärkning. Planbestämmelsen för kvartersområdet kompletteras i enlighet med byggnads- och miljönämndens utlåtande. På kvartersområdet tillåts distributionsstation för flytande bränsle, och det förutsätts att jordmånen och undersöks och vid behov saneras i samband med byggandet eller om användningsändamålet ändras. Då det gäller kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i kvarter 204 (AL) görs det inga ändringar i det planförslag som tidigare varit framlagt. Det förutsätts att lek- och vistelseområdet (le) anläggs i den norra delen av kvartersområdet. På området och i dess närhet finns inte tillräckligt med allmänna rekreativställen som lämpar sig för vistelse och lek och som kunde ersätta det le-område som saknas.



Plankarta i planförslaget som var framlagt 24.5–22.6.2018.

### 4.5.3. 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 kvarter 203 blir mindre. Planen styr anläggningen av parkområden enbart genom att den förutsätter att parkplaner görs upp för parkområdena VP och VP/sm. Områdesförändringarna och byggandet har inga väsentliga konsekvenser för vegetationen eller faunan. Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för rekreationsområdesanvändningen.

#### *Trafikmässiga konsekvenser*

Byggandet av området ökar på trafiken i området kring kvarteren. Den ökade trafikmängden ökar på nötningen, 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. 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 tillgodoser det bilplatsbehov som fastställts för kvartersområdena. Den kvartersområdesspecifika dimensioneringen av bilplatsantalen presenteras i stycke 5.1.1.

#### *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 gör det också möjligt att bygga lokaler för offentlig service och kulturverksamhet på området.

#### *Störningsfaktorer i miljön*

På området finns inga särskilda bullerkällor och trafiken orsakar ingen väsentlig bullerförorening. På området finns ingen särskild störning i landskapet. I planen förutsätter man dock att man vid beviljandet av bygglov och åtgärdstillstånd säkerställer att byggnadernas ytterväggar och fönster samt övriga konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller. Med planen anvisas behoven att undersöka och sanera jordmånen på de områden i kvarter 203 och 204 där man konstaterats eller där man bedömer att det finns förorenad mark.

## 5. Beskrivning av detaljplanen

### 5.1. Planens struktur

#### 5.1.1. Dimensionering

Den totala arealen för området uppgår till 60 693 m<sup>2</sup> det vill säga till cirka 6,1 hektar. Genom planen bildas sammanlagt 24 875 m<sup>2</sup>-vy byggrätt, som fördelas kvartersområdesvis enligt tabellen nedan. Utöver den anvisade byggrätten tillåts byggande som räknas till byggnadsytan i kvartersområdet KT-1 i brand-

kårshusets vindsvåning. I den gällande detaljplanen har sammanlagt 13 832 m<sup>2</sup>-vy byggrätt anvisats.

Byggrätten fördelar sig enligt följande:

Kvarter	Byggrätt (m <sup>2</sup> -vy)
Flervåningshus, affärs- och kontorslokaler och lokaler för taxistation tillåts i gatunivån (AK-1)	4 300
Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)	2 035
Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, offentlig service, kulturverksamhet, taxistation (AL-2)	3 100
Servicebyggnader, byggnader för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler (P-2)	600
Byggnader för social verksamhet och hälsovård, huvudanvändningsändamålsenliga affärslokaler (YS-1)	12 275
Kontorsbyggnader, byggnader för offentligt förvaltning och tjänster, samlingslokaler, församlingens lokaler (KT-1)	1 090
Affärs- och kontorsbyggnader, servicestation, taxistation (KLH-1)	805
Persontrafikterminal, taxistation, kontors-, affärs-, och restauranglokaler, en bostad, separata lokaler för en offentlig toalett samt nödvändiga förråds- och hjälputrymmen (LHA-2)	525
Trapphus och hiss (LPA)	145
<b>Sammanlagt</b>	<b>24 875</b>

### Parkering

I närheten av busstationsbyggnaden i kvartersområdet LHA–2 måste man kunna ordna nödvändig parkering för cyklar, mopeder, motorcyklar, bilar och taxibilar. Man måste också kunna arrangera möjlighet för eskortfordon att stanna och för Matkahuoltos behov. I närheten av området borde man också möjliggöra parkeringsplatser och laddningsstationer för stadsbornas sam använda bilar. Busshållplatserna finns vid Mannerheim och inom LHA–2-kvartersområdet. De parkeringsplatser som reserveras för busar anvisas riktgivande till Brandenstengsgatan.

Parkeringen för cyklar anvisas riktgivande i förgrunden av busstationsbyggnaden, i samband med den takförsedda busshållplatsen som anvisas till Mannerheimgatan. Parkeringsområdet för motorcyklar och mopeder finns i sydvästra hörnet av kvartersområdet LHA–2. På området finns det rum för 10 parkeringsplatser.

Parkeringen verkställs på anvisade parkeringsområden och på separata kvartersområden för bilplatser (LPA). Bilplatser anvisas för kvartersområdenas bruk enligt nedanstående tabell. Det planenliga bilplatsbehovet avslöjar hur många bilplatser planen förutsätter i det fall att hela byggrätten för området används. Det verkliga parkeringsplatsbehovet bestäms enligt den byggnadsareal som byggs.

Kvarter	Kvartersområde	Bestämmelse om bilplatser	Total byggrätt i kvartersområdet	Planenligt bilplatsbehov	Beskrivning av hur bilplatserna ska ordnas
203	AK-1	1 bilplats/100 m <sup>2</sup> -vy	4 300 m <sup>2</sup> -vy	43 st.	På parkeringsplats på kvartersområdet (p-1) cirka 37 st. och i det befintliga flervåningshusets källarvåning (för närvarande 6 st.).
203	AL-2	1 bilplats/100 m <sup>2</sup> -vy	3 100 m <sup>2</sup> -vy	31 st.	På kvartersområdet. Parkeringen får ordnas i den första våningen i byggnaden. För offentligt byggande får parkeringsplatser ordnas i angränsande LPA-kvartersområde.

203	LHA-2	antalet bilplatser är inte bunden till byggrätten			På kvartersområdet. Bilplatser får ordnas i angränsande LPA-kvartersområde till den del det är nödvändigt med tanke på busstationens och taxistationens verksamhet.
204	AL	1 bilplats/110 m <sup>2</sup> -vy	935 m <sup>2</sup> -vy	9 st.	På kvartersområdet och i LPA-kvartersområdet i kvarter 203 enligt gällande avtal.
204	KLH-1	1 bilplats/100 m <sup>2</sup> -vy	805 m <sup>2</sup> -vy	8 st	På kvartersområdet.
220	AL	1 bilplats/110 m <sup>2</sup> -vy	1 100 m <sup>2</sup> -vy	10 st.	På parkeringsplats på kvartersområdet (p).
220	P-2	1 bilplats/100 m <sup>2</sup> -vy	600 m <sup>2</sup> -vy	6 st.	På parkeringsplats på kvartersområdet (p).
220	YS-1	1 bilplats/110 m <sup>2</sup> -vy	12 275 m <sup>2</sup> -vy	112 st.	På LPA-kvartersområdet i kvarter 220 (cirka 20 st.) och på LPA-kvartersområdet i kvarter 203 (cirka 90 st.). Det nuvarande avtalet berättigar till sammanlagt 74 bilplatser.
220	KT-1	1 bilplats/110 m <sup>2</sup> -vy	1 090 m <sup>2</sup> -vy	10 st.	På kvartersområdet (2 st.) och på LPA-kvartersområde i kvarter 220 (8 st.).

Laddningsstationer och parkeringsplatser för sammanvända bilar får dessutom placeras i kvartersområdena LHA-2 och LPA i kvarter 203, högst 6 st.

En del av LPA-kvartersområdet i kvarter 203 anvisas som område där underjordiskt parkeringsplan får anläggas. På däckplanet och det underjordiska planet kan man förlägga sammanlagt 120 bilplatser. I den södra delen av LPA-kvartersområdet, vid den körförbindelse som leder till den underjordiska parkeringen, kan man förlägga sammanlagt högst 13 bilplatser.

### 5.1.2. Service

På området möjliggörs service i enlighet med listan nedan.

Kvarter	Kvartersområde	Tjänster och funktioner som tillåts i kvartersområdet
203	AK-1	Affärs- och kontorslokaler och lokaler för taxistation tillåts i gatunivå. Affärs- och kontorslokaler, offentlig service och lokaler för kulturverksamhet, taxistationslokaler.
203	AL-2	
204	AL	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse.
204	KLH-1	Affärsbebyggelse, kontorsbebyggelse, servicestation, bränsledistribution, 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	
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 tätt bebyggda boendemiljön. Bebyggelsen som avgränsas av gatuområden utgör



en stadsbildsmässig fortsättning på det allmänna intrycket av Lovisa centrum. På området möjliggörs både centrumfunktioner och boende. På busstationsområdet och de anslutande trafikområdena medför ordnandet av smidig rörlighet och parkeringsplatser särskilda behov för mer detaljerad områdesplanering och mer detaljerat genomförande. I planläggningen har man strävat efter att beakta bussarnas behov av rum, taxistations och företagsverksamhetens bilparkering samt behoven för kundparkering. Till exempel den parkering som anvisas för taxistationen avgörs genom separat avtalsförfarande, och styrs inte direkt av planen. En planenlig markanvändning ger struktur åt trafikområdet som omger busstationsbyggnaden och ökar trafiksäkerheten på kvartersområdet.

Med planen anvisas led för lätt trafik, vilka kompletterar nätverken för gång- och cykelleder i centrum. Planen gör det möjligt att göra Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan enkelriktade, vilket skapar gynnsamma förutsättningar för en välfungerande lätt trafik på de två huvudgatorna i staden.

För de i planen anvisade parkområdena VP och VP/sm förutsätts att separata parkplaner görs upp för att styra anläggningen av parkområdena. I Lovisaåns omgivning finns det särskilda behov vad gäller skötseln av trädbeståndet. Lovisaån utgör en lekplats och yngelplats för laxfiskar och parkområdet har särskild betydelse för fladdermöss, vilket man förutsätter att beaktas vid skötseln av trädbeståndet på området.

### 5.3. Områdesreserveringar

#### 5.3.1. Kvartersområden

**AK–1** Kvartersområde för flervåningshus. Affärs- och kontorslokaler samt lokaler för taxistation får byggas i gatunivån. På den sida som vetter mot gatan ska balkongerna vara indragna.

Västra delen av kvarter 203 anvisas som kvartersområde AK–1. Det största tillåtna antalet våningar är III på den byggnadsyta som vetter mot Mannerheimgatan, på det övriga kvartersområdet är det största tillåtna antalet våningar IV. Utöver detta får en källarvåning byggas i den norra delen av kvartersområdet. Byggrätten uppgår till totalt 4 300 m<sup>2</sup>-vy. Den del av trapphus som överstiger 20 m<sup>2</sup> samt hisschakt räknas inte in i byggrätten. För varje 100 m<sup>2</sup>-vy som byggs ska reserveras en bilplats. Det anvisas att bilparkeringen ordnas centraliserat i de mittersta delarna av kvartersområdet. Utöver detta ska de bilplatser som behövs i den norra delen av kvartersområdet ordnas i flervåningshusets källarvåning.–Om byggandet sker enligt den största tillåtna byggrätten uppgår antalet behövliga bilplatser till totalt 43.

**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 kvartersområdets 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 ett parkområde (VP–3) och till Lovisaån. 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. Parkeringen anläggs på kvartersområdet, utöver vilket bilplatser får anläggas inom LPA-kvartersområdet i kvarter 203 för AL-kvartersområdets bruk. Ett riktgivande område för lek och utevistelse anvisas i den norra delen av kvartersområdet. 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. 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 3 100 m<sup>2</sup>-vy och det största tillåtna våningstalet till IV. Den del av trapphus som överstiger 20 m<sup>2</sup> samt hisschakt räknas inte in i byggrätten. Det bebyggda området finns i den norra och västra delen av kvartersområdet. På området ska skapas ett landskapligt element som fortsätter i linje med jordvallen, till exempel med hjälp av belysning eller växtlighet. Parkeringen ska förläggas på kvartersområdet AL-2, och utöver detta kan parkeringsplatser för offentliga platser anläggas på angränsande LPA-kvartersområde. Parkering får anläggas i byggnadens nedersta våning. Det parkeringsplan som på kvartersområdet AL-2 hör till byggnaden måste kunna förenas med det underjordiska parkeringsplanet i kvartersområdet LPA, vilket med planen anvisas på höjdnivån 2,0...3,0 meter över havet. En bilplats per 100 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras.

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

Det största tillåtna antalet våningar i kvartersområdet P-2, som anvisas i kvarter 203, är k I u ½ och byggrätten uppgår till 600 m<sup>2</sup>-vy. I den södra delen av kvartersområdet anvisas ett område för arrangering av parkering. En bilplats per 100 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 k II u och byggrätten utgör 1 940 m<sup>2</sup>-vy. De utbyggda delarna på innergården hör inte den skyddade byggnaden. Det största tillåtna antalet våningar för *Lilla stenhuset* är I och byggrätten 185 m<sup>2</sup>-vy. Kvartersområdets parkering arrangeras på LPA-kvartersområdena i kvarter 203 och 220. En bilplats per 110 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras. I kvartersområdet anvisas en områdesdel där man kan förlägga en centraliserad avfallsinsamlingsplats för fastigheterna i kvarter 220. Avfallsbehållarna får vara underjordsbehållare (j-2).

**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. Byggrätten uppgår till 1 090 m<sup>2</sup>-vy. Genom planen möjliggörs byggande av en tilläggs våning 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 riktigt område söder om byggnaden (p), utöver vilket det ordnas parkering på LPA-kvartersområdet i kvarter 220. En bilplats per 110 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras. Den södra delen av kvartersområdet anvisas som ett delområde som ska skyddas. Man får inte gräva i, täcka, ändra eller på något annat sätt röra i området utan att höra museimyndigheten. 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 och distributionsstation för flytande bränslen, där taxistation får förläggas.

I den södra delen av kvarter 204 anvisas ett KLH-1-kvartersområde. *Gamla elverket* anvi-

sas som skyddat (sr-7). Byggrätten på kvartersområdet uppgår till 480 m<sup>2</sup>-vy, utöver vilket våningsytan på 270 m<sup>2</sup> för den byggnad som ska skyddas och våningsytan på 55 m<sup>2</sup> för byggnadens utbyggda del 55 m<sup>2</sup> anvisas i planen. En bilplats per 100 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 byggrätt som anvisats får man i kvartersområdet förlägga separata lokaler för en offentlig toalett, taxistation samt övriga nödvändiga utrymmen, 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 lägenhet. Vid Mannerheimgatan anvisas en riktgivande byggnadsyta för takförsedd busshållplats (la-a). För cyklar samt mopeder och motorcyklar anvisas riktgivande parkeringsplatser (p-2 och p-4). Den i kvartersområdet LHA-2 belägna busstationens kundparkering samt den parkering som betjänar den i samma kvartersområde belägna taxistationens verksamhet får ordnas på LPA-kvartersområdet i kvarter 203 i den utsträckning det är nödvändigt med tanke på det allmänna behovet av anslutningsparkering på området. Separata byggnader för toalett, taxistation och andra nödvändiga utrymmen får byggas sammanlagt 100 m<sup>2</sup>-vy. På kvartersområdet kan placeras laddningsstationer och parkeringsplatser för högst sex av stadsborna sammanvända bilar. Ett alternativt placeringsställe för dessa parkeringsplatser finns på LPA-kvartersområdet intill. I kvartersområdet får byggas behövlig takförsedd parkering för cyklar, mopeder och motorcyklar samt skyddstak för den logistiska trafikens behov.

## LPA

Kvartersområde för bilplatser.

I LPA-kvartersområdet i kvarter 203 anvisas en plats för underjordisk parkering som är avsedd för en del av kvartersområdet. En körförbindelse som leder till den underjordiska parkeringen anvisas från söder, från Stolpegatan. Via parkeringsdäcket på gatunivå anvisas en gång- och cykelled, som tjänar den lätta trafik som löper genom området samt dem som använder parkeringsplatsen. En riktgivande byggnadsyta (ra) för trappuppgång och hiss som leder till den underjordiska parkeringen anvisas vid Stationsgränden. I LPA-kvartersområdet i kvarter 203 kan förläggas YS-1-kvartersområdets parkeringsplatser, AL-2-kvartersområdets parkering för offentliga platser, AL-kvartersområdets parkering (kvarter 204) till den del som fastställs av ett separat avtal, samt den i kvartersområdet LHA-2 belägna busstationens kundparkering samt den parkering som betjänar den i samma kvartersområde belägna taxistationens verksamhet i den utsträckning det är nödvändigt med tanke på det allmänna behovet av anslutningsparkering på området. I kvartersområdet kan dessutom placeras laddningsstationer och parkeringsplatser för högst sex av stadsborna sammanvända bilar. Den underjordiska parkeringsnivån ska placeras höjdnivån 2,0...3,0 meter ovanför havsytan.

I kvarter 220 ligger LPA-kvartersområdet mellan Östra Tullgatan och Öhmansgatan. Genom kvartersområdet löper gång- och cykelleden Biaudets passage. LPA-kvartersområdet avgränsas i den norra delen av kvartersområdet av de byggnader som ska skyddas, *Brandkårshuset* och *Kasernen Lilja*. På kvartersområdet finns en reservkraftstation som används av hälsovårdscentralen. En rad med parkeringsplatser ryms mellan de skyddade byggnaderna på kvartersområdet för bilplatser. Kvartersdelen som anvisats för gångtrafik anvisas som 6 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 Olssonsparken anvisas en riktgivande gång- och cykelled och området kantas av trädtrader.
- VP/sm** Parkområde där det finns en med stöd av fornminneslagen fredad fast fornlämning. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i, täcka, ändra på eller på något annat sätt röra området.
- Parken som finns i mitten av kvarter 203 anvisas som skyddad. I parkens östra del anvisas en gång- och cykelled med namnet *Stationsgränden*. Den gamla källaren på området, vilken möjligtvis anknyter till landfästningen, anvisas som skyddad med beteckningen sm-1, *fast fornlämning från historisk tid som har fredats med stöd av lagen om fornminnen*.
- 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-3** Park där karaktäristisk strandnära vegetation ska bevaras.
- Grönområdet vid Lovisaån betecknas i detaljplanen med beteckningen VP-3. Vid vegetationshanteringen ska områdets betydelse för fladdermöss beaktas. Genom området anvisas riktgivande gång- och cykelleder. Lovisaåns västra gren löper genom parkområdet. Vid skötseln av området ska åns betydelse som lekplats och yngelplats för laxfiskar beaktas. Åns omgivning måste bevaras tillräckligt skuggig med hjälp av trädbeståndet. Servicetrafik som betjänar kvartersområdet YS-1 anvisas för VP-3-kvartersområdet som en områdesdel som reserverats för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten (pp/h).

### 5.3.3. Trafikområden

- p** Parkeringsplats.
- p-1** Parkeringsplats på vilken ska anvisas en uppsamlingsplats för avfall som tjänar kvartersområdets huvudanvändningsändamål.
- p-2** Riktgivande parkeringsplats för cyklar.  
Cykelparkeringen anvisas på riktgivande sätt norr om den med Mannerheimgatan parallella takförsedda busshållplatsen (la-a).
- 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 hälsovårdscentralen.
- p-4** Riktgivande parkeringsplats för mopeder och motorcyklar.
- p-le** Riktgivande parkeringsplats för rörelsehindrade.  
Två parkeringsplatser för rörelsehindrade anvisas på riktgivande sätt norr om busstationsbyggnaden. Dimensioneringen för le-parkeringsplatserna är 3,6 m x 5,0 m.
- la-p** Riktgivande parkeringsplats för bussar.  
En riktgivande parkeringsplats för bussar anvisas vid Brandensteinsgatan, vid sidan om Tranbrunnsparken.

## 5.4. Planens konsekvenser

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

Genom detaljplanen stöds förläggningen av tätt och mångsidigt boende och tjänster i centrum. Egnahemshustomten i kvarter 203 bevaras som en del av flervåningshustomten. Då den södra delen av kvartersområdet AK-1 genomförs behöver småhustomten ändras enligt användningsändamålet i planen till parkeringsplats. Taxistationen som ligger i den sydvästra delen av kvarter 203 kommer att placeras på ett annat ställe, 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 gör det också möjligt att uppföra byggnader för offentlig service och kulturverksamhet på området.

Trafiken på planområdet ökar. De gatuplaner som görs upp för området 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.

I planen anvisas de byggda kulturmiljöerna av riksintresse Lovisa Esplanaden och Landfästningen i Lovisa med planbeteckningen sk. Planbeteckningen anvisar en med tanke på stadsbilden viktig del av ett område, vilken utgör en del av byggd kulturmiljö av riksintresse. Vid nybyggande förutsätts att man vad gäller material, färgsättning och övriga bygglösningar ska säkerställa bevarandet av en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön. I planens allmänna bestämmelser förutsätts med stöd av lagen om fornminnen att man i god tid begär museimyndighetens utlåtande vid åtgärder som ändrar markanvändningen på området för den fasta fornlämningen Landfästningen i Lovisa. I detaljplanen anvisas skyddsvärdena för de byggnader som finns på planområdet.

### 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. Vid skötseln av området beaktas områdets betydelse för fladdermöss och åns betydelse som lekplats och yngelplats för laxfiskar. 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 *Stationsgränden*.

Parkerna i den södra delen av planområdet, vilka hör till parknätverket mellan Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan, får namnen *Tranbrunnsparken* och *Olssonsparken*. I kvarteret 203 parkområde VP/sm får namnen *Lovisaslätten* och i kvarteret 220 parkområde VP/sm får namnen *Klockstapelparken*.

## 6. Genomförande av detaljplanen

### 6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

#### 6.1.1. Planer som styr genomförandet

På områdesplaneringen inverkar förutom detaljplanen också *Inventering av landsfästningen i Lovisa* (2004), *Kartläggning av fladdermöss i Lovisa* (2005), *Inventeringsblanketter för byggnadsobjekt* (2007), *Strandbulevardplanen för Lovisa* (2007), *Geoteknisk byggbarhetsutredning* (2007) *Trafikplanen* (2007), *Översvämningsstrategi* (2010), *Plan för hantering av översvämningsrisker i Lovisa kustområde för åren 2016–2021* (2015) och *Förbättrande av trafikarrangemangen i Lovisa centrum* (2009) samt beredningsmaterial som utarbetats av *Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy* i samband med planutkastskedet (bl.a. dispositionsplan för parkeringshallen, 2008).

#### *Genomförande av LPA-kvartersområdet i kvarter 203*

På kvartersområdet för bilplatser (LPA) i kvarter 2013 har tidigare funnits en verksam handelsträdgård och senare växthus som tillhört stadens parkavdelning. I jordmånen har det eventuellt hamnat skadliga ämnen som härstammar från bekämpningsmedel. I samband med att området byggs måste man utreda jordmånens skick och ta bort eventuell förorenad jord. Utredningsbehovet gäller för den del av LPA-kvartersområdet där man i planen anvisar det ställe som avses för underjordisk parkering. Den hästkastanj som växer på området ska flyttas och omplanteras, om möjligt.

*Stationsgränden*, som reserverats för gång- och cykeltrafik och löper på parkeringshallens däckplan, ska genomföras som ett område som skiljer sig åt från bilparkeringen, till exempel förhöjd och med ytmaterial som skiljer sig från parkeringsområdets. Med hjälp av belysning och gatumöbler kan man göra gångleden trivsamt. På däckplanet kan man inte plantera träd.

På LPA-kvartersområde ska däckplanet byggas så att räddningsverksamhet i angränsande flervåningshus möjliggörs via däckplanet. Däckplanet ska ha tillräcklig bärförmåga. Om man på LPA-kvartersområde behöver bygga en räddningsväg till angränsande fastigheter eller en lyftplats, ska ett servitutsavtal om räddningsvägen göras upp. Om lyftplatsen besås med gräs, får mullagret vara högst 20 cm.

#### *Genomförandet av kvartersområdet LHA-2*

På de trafikerbara områdena i busstationens omgivning ska de led som reserveras för lätt trafik samt färdvägsövergångarna genomföras så att de avviker från områdena för fordonstrafik, till exempel med hjälp av olika ytmaterial eller som upphöjda delar. Upphöjt mönster eller upphöjda ränder i ytan på gång- och cykelleder gör det lättare för synskadade att röra sig på området.

#### *Genomförandet av nybyggnadsobjekt*

Vid nybyggnadsprojekt ska man beakta att ytterväggarna, fönstren och övriga konstruktioner har en tillräcklig ljudisolering, speciellt i objekt som byggs vid gator. Tilluftsventilerna ska placeras så att trafikföroreningar inte kommer in i husen. I placeringen av lek- och vistelseområden samt balkonger ska man sträva efter att minimera skadeverkningar som förorsakas av trafikbuller och trafikdamm. I kvarter 203 ska balkongerna på den sidan av byggnaden som vetter mot gatan vara indragna, såsom bestäms i detaljplanen.

I byggnadernas dimensionering och placering ska räddningsverksamhetens förutsättningar beaktas. Räddningsvägarna ska vara tillräckligt breda (minst 3,5 m) och ha tillräcklig bärförmåga (minst 32 ton). Vändradierna för tunga räddningsfordon (minst 11,5 m) ska beaktas då området planeras i noggrannare detalj.

#### *Skötsel av trädbeståndet vid ån*

I vegetationshanteringen vid Lovisaåns västra gren och det omgivande parkområdet ska områdets betydelse för fladdermöss beaktas. Åns betydelse som lekplats och yngelplats för laxfiskar måste beaktas vid skötseln av området. Åns omgivning måste bevaras tillräckligt skuggig med hjälp av trädbeståndet.

#### *Skötsel av parkområdena VP och VP/sm*

På parkområdena (VP) samt på parkområdena med särskilda kulturhistoriska drag (VP/sm) följer man en parkplan som utarbetas särskilt för området.

### 6.1.2. Illustrationer som styr genomförandet

#### Illustration



Illustration 1. På kvartersområdet AL-2 ligger flervåningshus med 4 våningar.



Illustration 2. På kvartersområdet AL-2 ligger byggnad för t.ex. offentlig service.

### Parkering

Exempelbilder som illustrerar parkeringsarrangemangen.

Bild 1, gatunivå.

Bild 2, underjordisk parkering på LPA-kvartersområdet och i bottenvåningen på byggnader i AL-2-kvartersområdet.





Bild 1

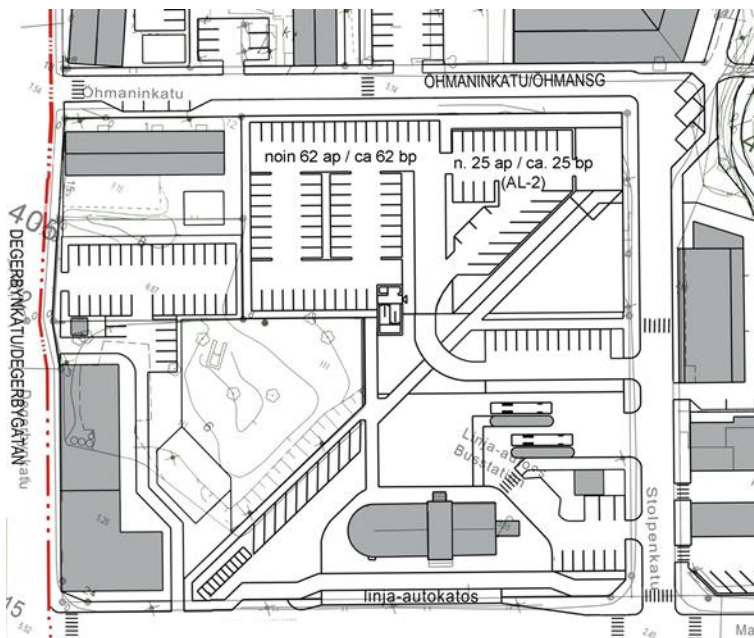


Bild 2

## 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.