



Lovisa stad  
Tekniska centralen  
Stadsplaneringsavdelningen

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

### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider och det finns framlagt på Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i tekniska centralen i Lovisa stad eller på stadens webbplats under hela beredningstiden.

Lovisa 21.9.2006

Kompletterat 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018, 4.4.2018,  
17.5.2018, 17.10.2018

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

##### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

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

##### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

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

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

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

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

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

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målen med ändringen av detaljplanen är bl.a.

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

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

#### Allmänt

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

#### Landskapsplan

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

#### Generalplan

På området gäller delgeneralplanen med rättsverkningar för centrum och Nedre staden, som godkänkts 13.6.2001 av stadsfullmäktige. I denna plan är parken i hörnet av Östra Tullgatan och Degerbygatan anvisad som rekreativområde (V) och det övriga området huvudsakligen som område för service och förvaltning (P). För den östra delen av planområdet gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), som godkänkts 29.5.2008. Området har anvisats som parkområde (VP).

#### Detaljplan

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

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

### Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Utredningar som gäller området:

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY, Museiverket, 2009: Lovisa Esplanaden, Stora Strandvägen, Landfästningen i Lovisa
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009 (Plan för att förbättra trafikarrangemangen i Lovisa centrum)
- Inventering av Lovisas landfästning, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkokartoitus, Yrjö Siivonen, 2005 (Fladdermusutredning)
- Blanketter för inventering av byggobjekt, Sisko Jokinen, 2007 och 2017
- Planering av strandbulevard i Lovisa, Sito Oy, 2007
- Trafikplan, Plaana Oy, 2007
- Byggnadsordning för Lovisa stad, SFM 9.4.2014
- Miljöskyddsföreskrifter för Lovisa stad, SFM 14.10.2015 § 106
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, Geotesti Oy, 2007 (Geoteknisk byggbarhetsutredning)
- Tulvastrategia, Ramboll Oy, 2010 (Översvämningsstrategi)
- Plan för hantering av översvämningsrisker i Lovisa kustområde för åren 2016–2021, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015

## DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### 4 INTRESSETER

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

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen

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

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen är

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum

- Museiverket
- grundtrygghetsnämnden i Lovisa stad
- byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- kulturnämnden i Lovisa stad
- fritidsnämnden i Lovisa stad
- Borgå Energi
- Affärsverket Lovisa Vatten
- tekniska centralen i Lovisa stad:
  - samhällsteknik
  - lokalservice
- Kotka ortodoxa församling
- Lovisa FBK
- Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden.

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

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

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

### Grundutredningsskede, mål och alternativ

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

### Planens utkastskede

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

### Planens förslagsskede

Förslaget till detaljplan har varit framlagt 24.5.–22.6.2018. Utlåtanden om planen fick avges och anmärkningar på planen fick framställas fram till 25.6.2018. Det har gjorts ändringar i planförslaget utgående från den respons som inkommit, och planförslaget framläggs på nytt till påseende.

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

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

Planförslaget has varit framlagt 24.5.–22.6.2018

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

Tidtabell: höst 2018

### Godkännande av planen

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

Tidtabell: vårvintern 2019

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

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

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

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

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

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

Öppet mån.–fre. 9.00–16.00.

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

Lovisa stad, tekniska centralen  
PB 11  
07901 Lovisa

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

Lovisa stad, tekniska centralen

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

Maaria Mäntysaari  
stadsarkitekt

0440 555 403

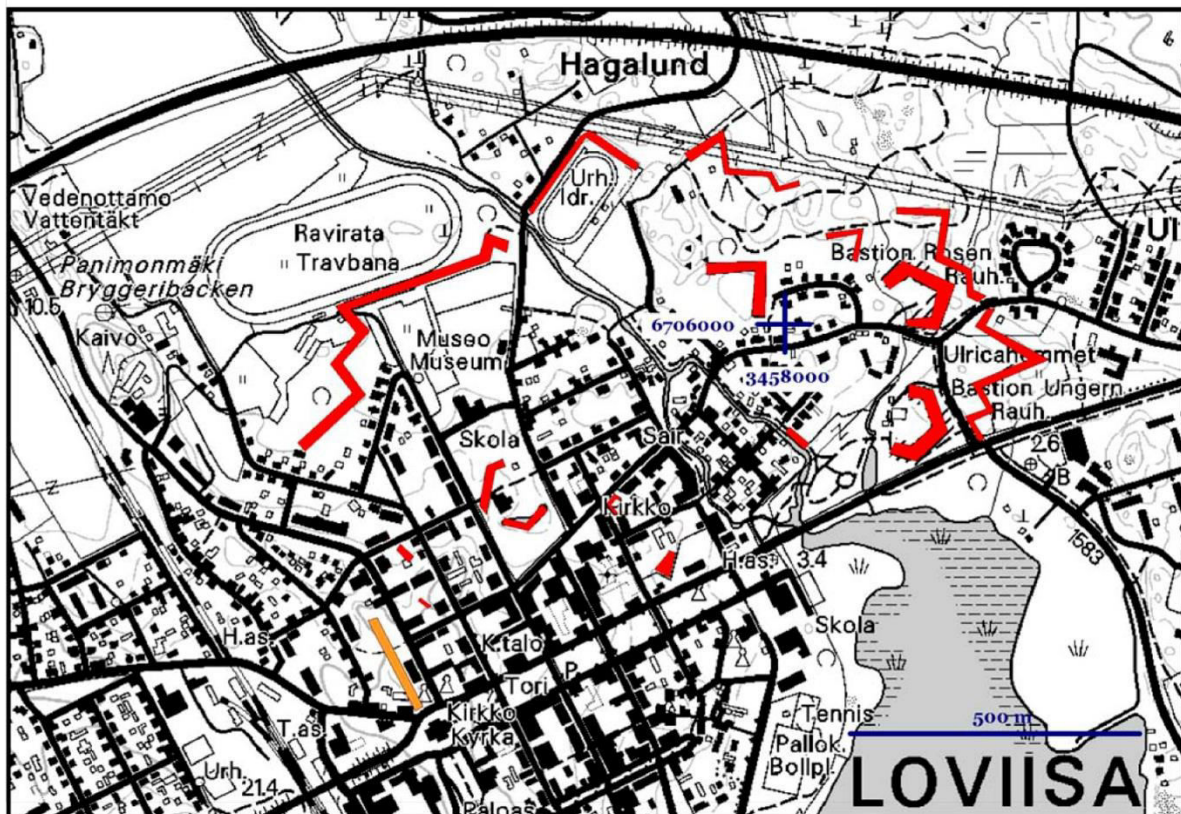
Tiina Hahl  
planerare



040 555 0455

## Loviisan maalinnoituksen inventointi Inventering av landsfästningen i Lovisa

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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



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

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

## Maalinnointuslaitteet Landfästning

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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



N



100 m



- 11 = Lammikko ja maavalli  
Kappelinpuistossa
- 12 = Ortodoksisen kellotapul  
kumpare
- 13 = Linja-autoaseman valli
- 15 = Kappelinpuiston kallio

<b>LOVIISA</b> Loviisan maalinnointuksen inventointi J. Enqvist & V.-P. Salonen 2004	Pohjakartta: Loviisan kaupungin tekninen keskus Kohteet 11-13 ja 15 Mk 1:2000
MITTAUSDOKUMENTOINTI K. Heinämies & V. Laine 1977 J. Enqvist 1.-14.9.2004	MUSEOVIRASTO, RAKENNUSHISTORIAN OSASTON ARKISTO
Puht. piirt. J. Enqvist 2004	Liite 3 : kartta 4

- 11= Dammen och jordvallen i Kapellparken
- 12= Kullen vid Ortodoxa kyrkans klockstapel
- 13 = Vallen vid busstationen
- 15= Klippan i Kapellparken.



## Suojeltavat rakennukset, kaavamuutosalue Skyddade byggnader, planändringsområdet

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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



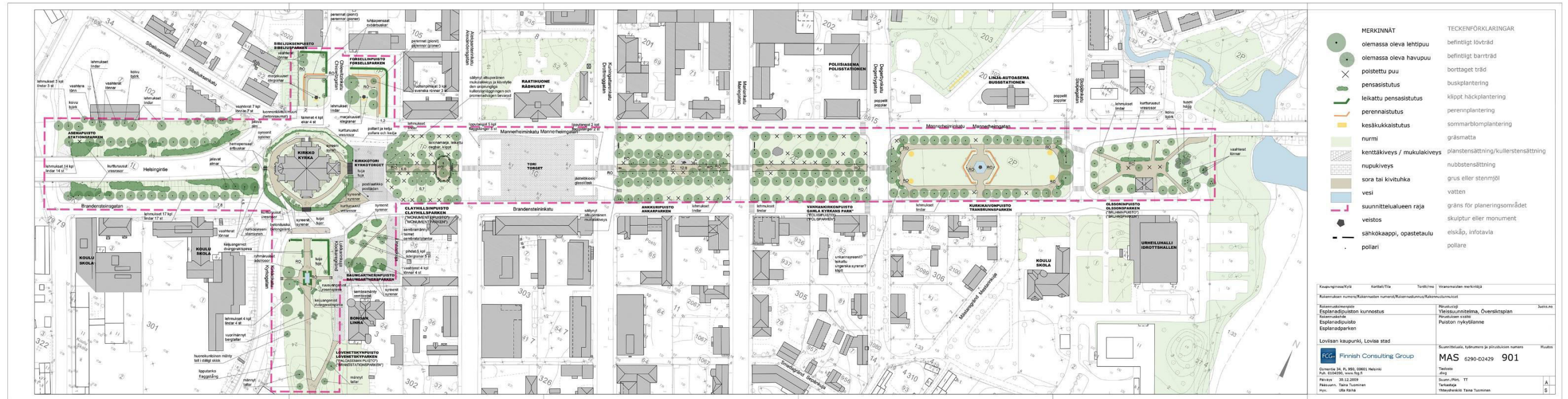
1. Linja-autoasema / Busstationen, 2. Vanha sähkölaitos / Gamla elverket, 3. Kasarmi Lilja / Kasernen Lilja, 4. Pieni kivitalo / Lilla stenhuset, 5. Ortodoksinen kellotapuli / Ortodoxa klockstapeln, 6. Palokunnantalo / Brandkårshuset

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

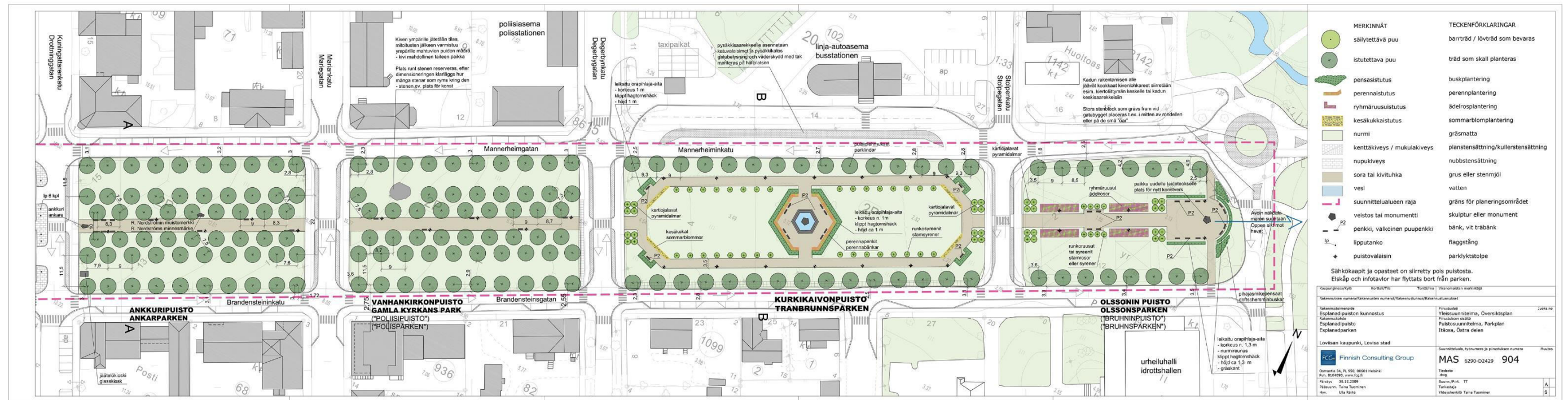


Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.  
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.

### Esplanadipuiston nykytilanne / Esplanadsparkens nuläge



### Esplanadipuiston puistosuunnitelma / Planen för Esplanadparken

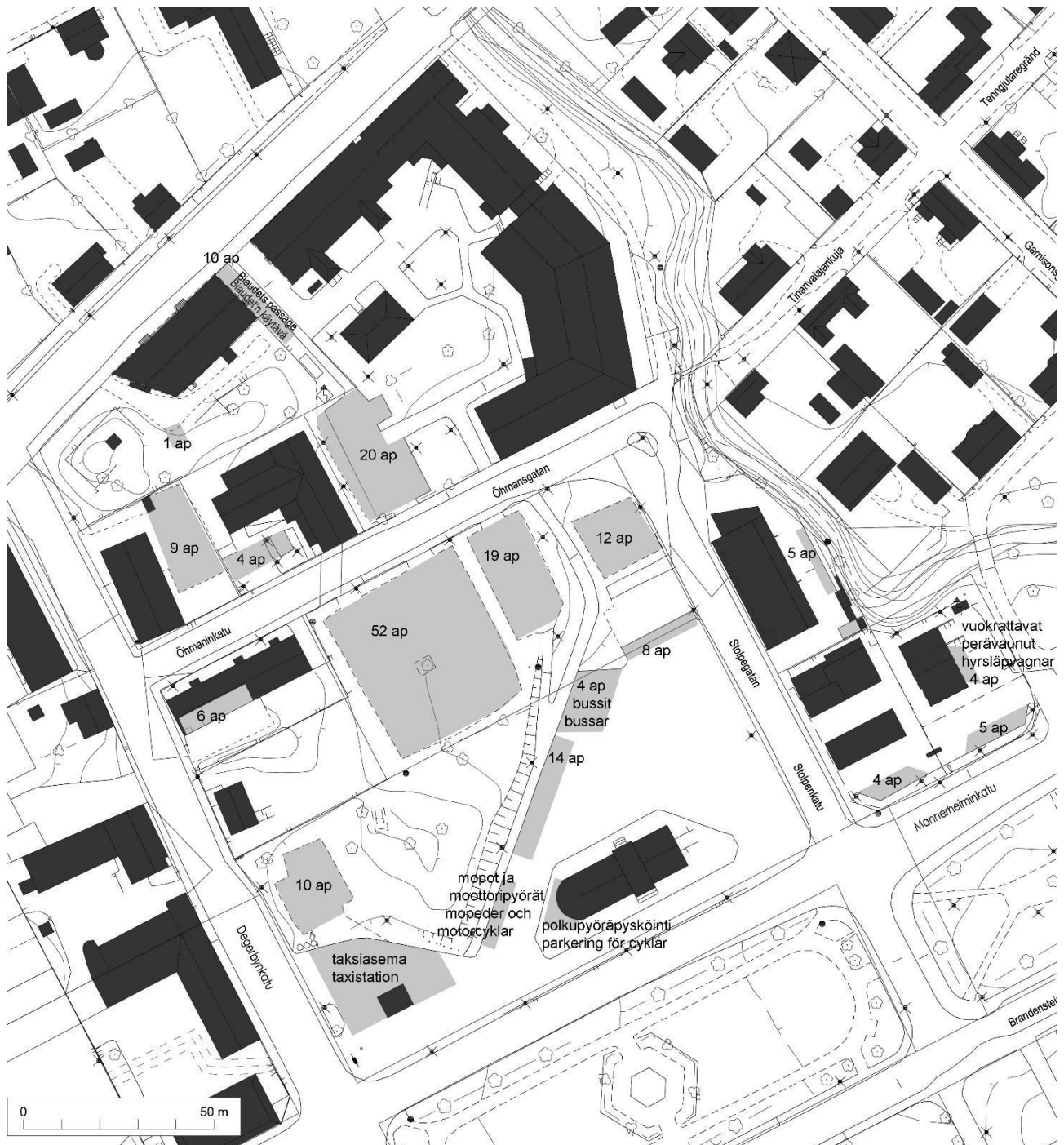




## Pysäköinti kaavamuutosalueella, nykytilanne Parkering på planändringsområdet, nuläge

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa.  
Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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

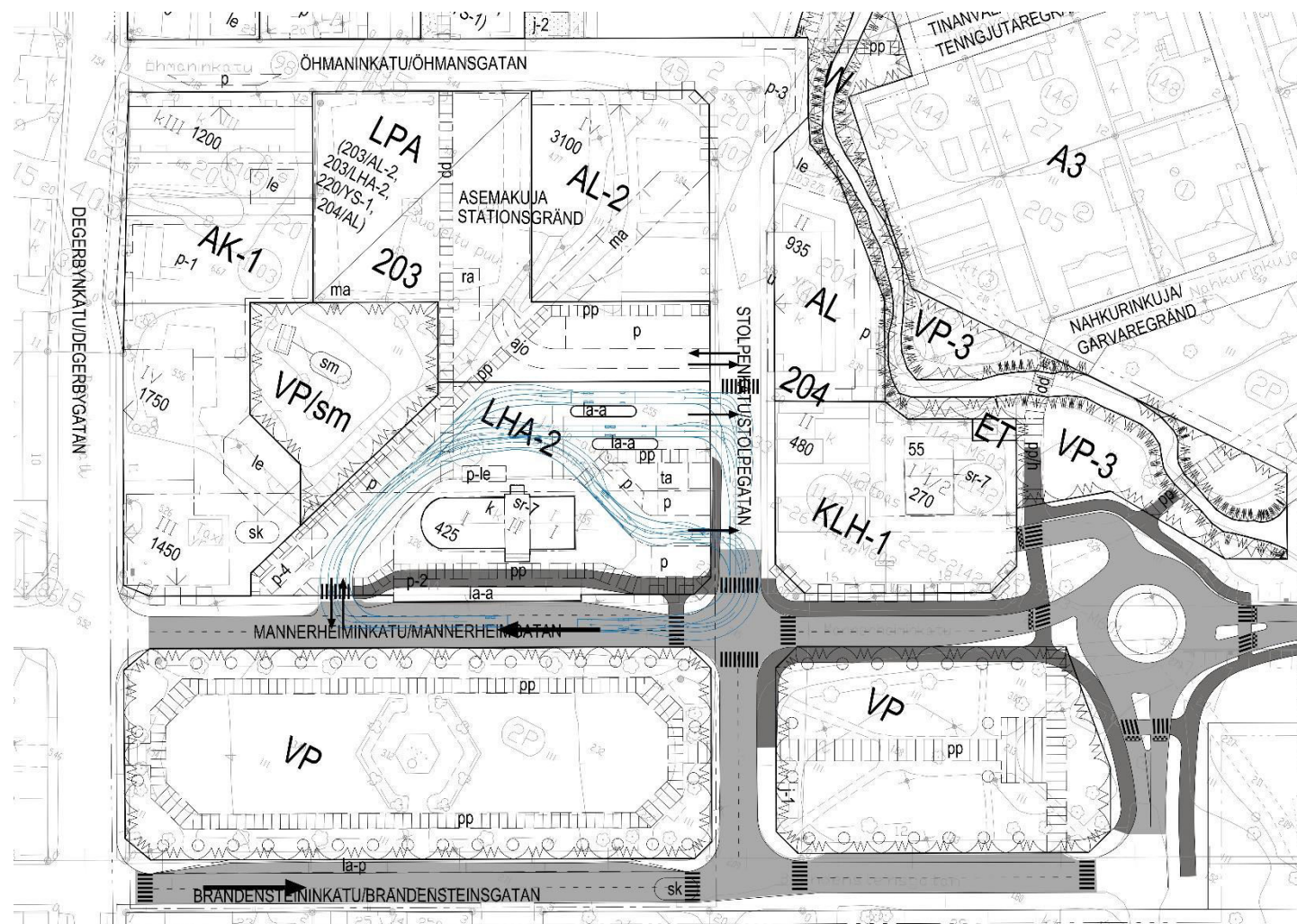


## Liikennesuunnitelma, linja-autoasema / Trafikplan, busstationen

Yhdyskuntateknikka, Suvi Peltola / Samhällsteknik, Suvi Peltola

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

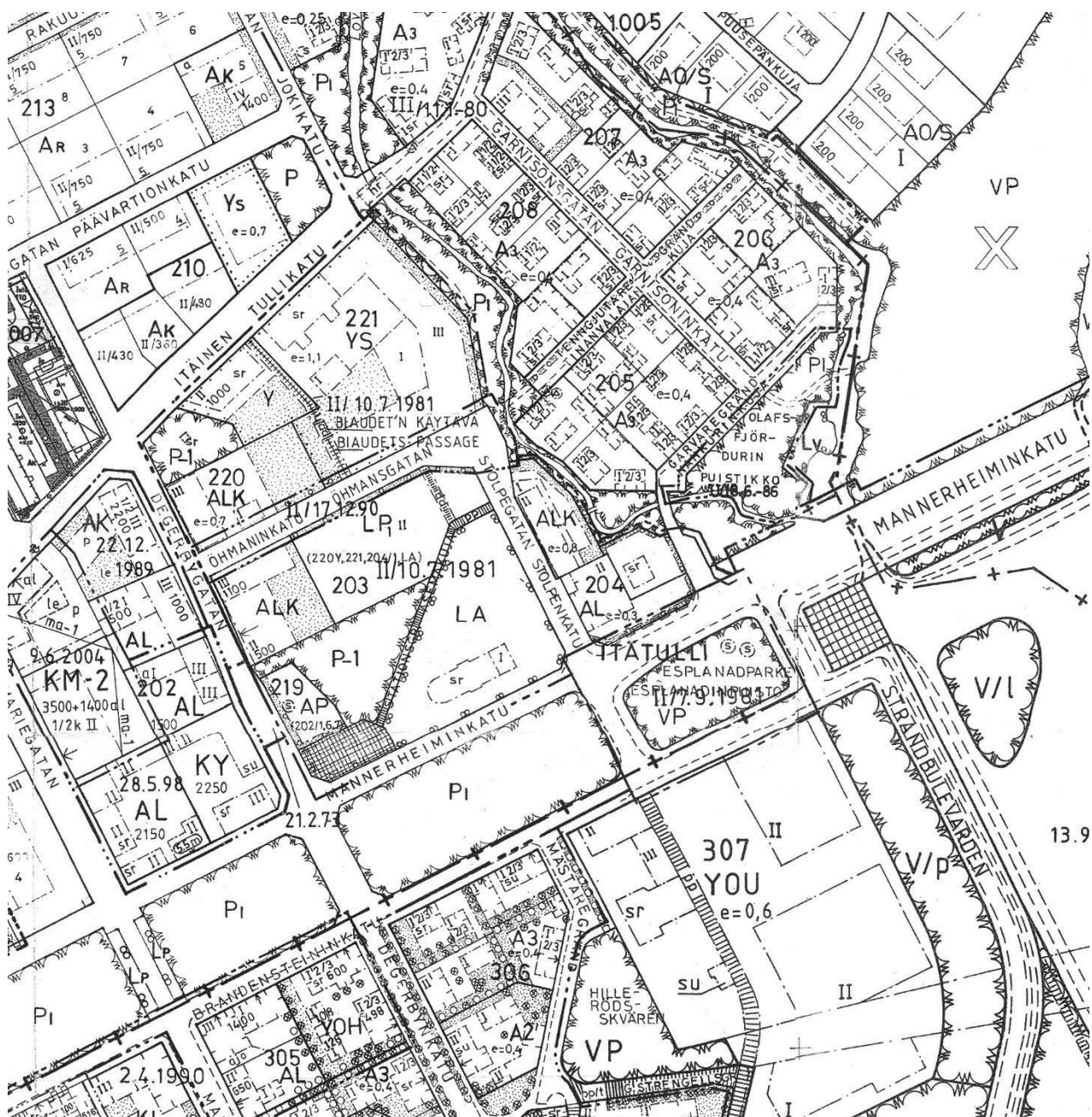
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



## Ote ajantasa-asemakaavasta Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa.  
Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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





## Leikkauskuvat A1–B2 / Tvärsnittsbilder A1–B2

Tiina Hahl, 2018

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa.  
Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

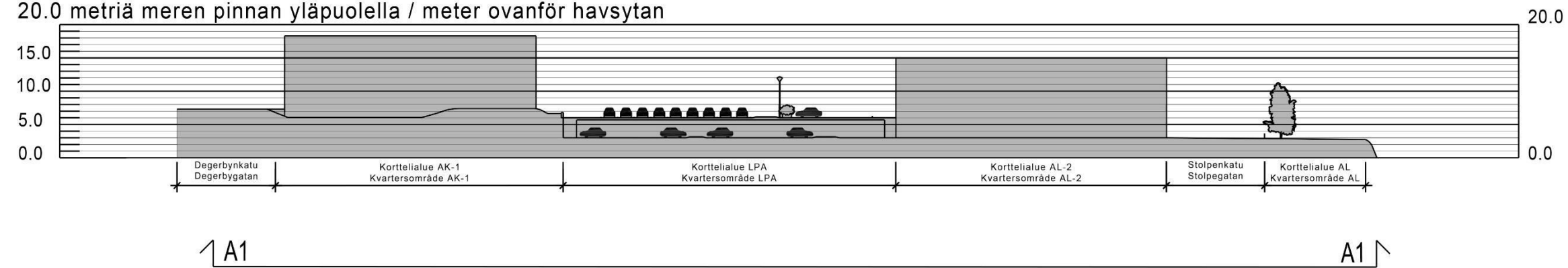
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2.  
Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



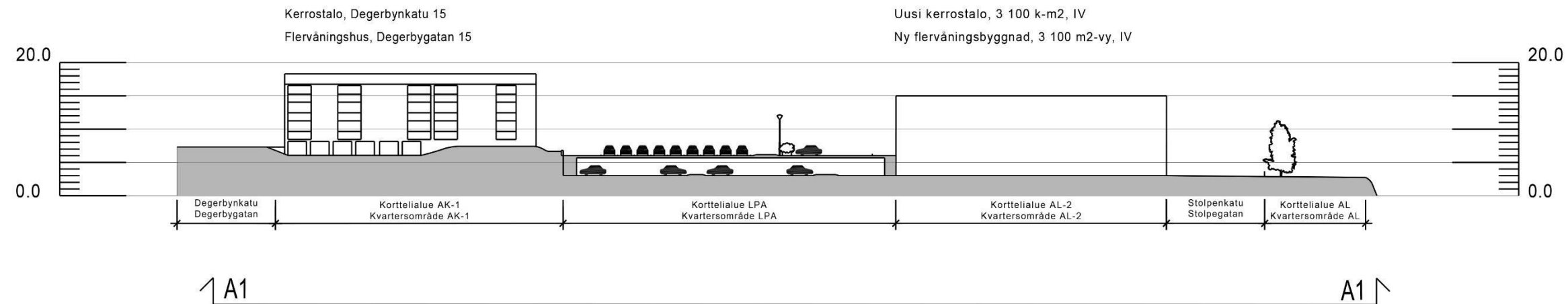


## Leikkaus A1 - A1 genomskärning

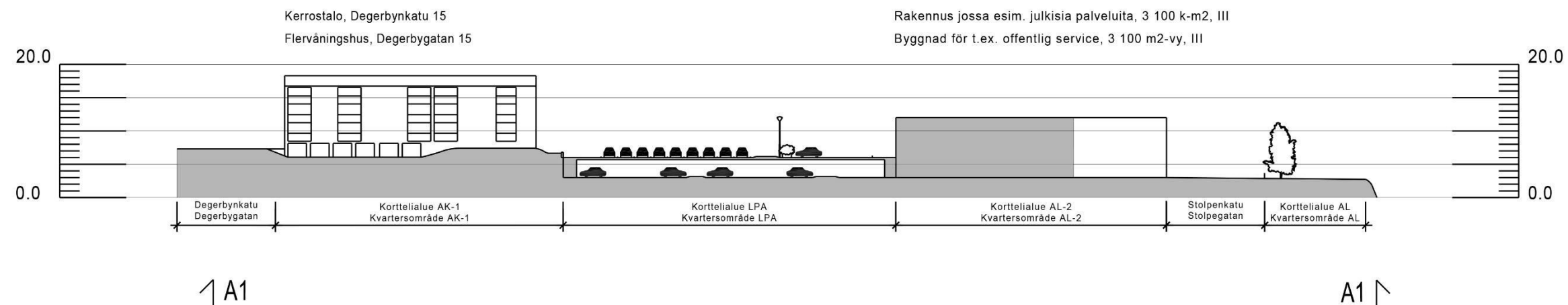
20.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



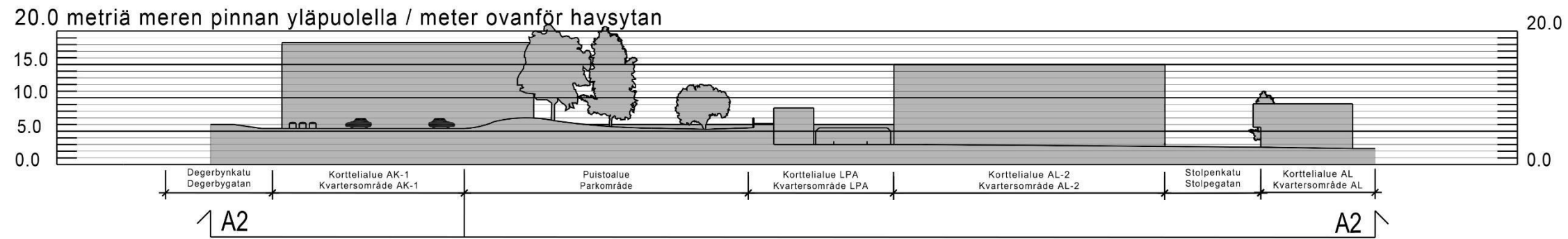
## Vaihtoehto 1 / Alternativ 1



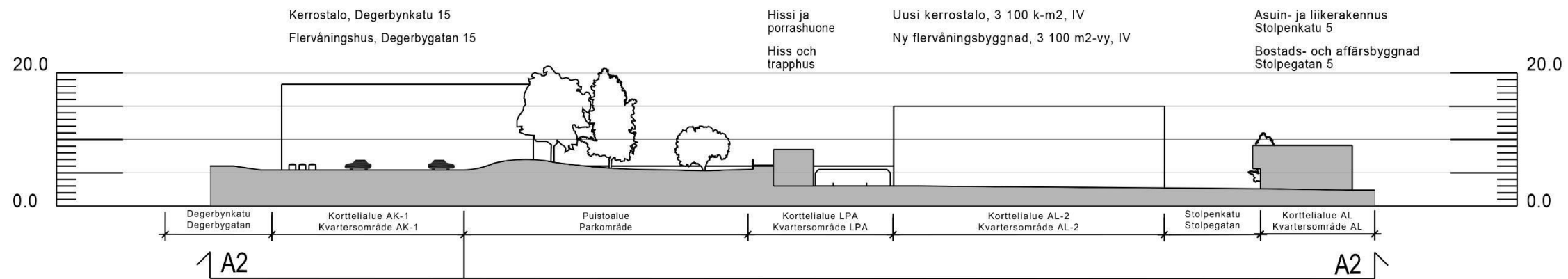
## Vaihtoehto 2 / Alternativ 2



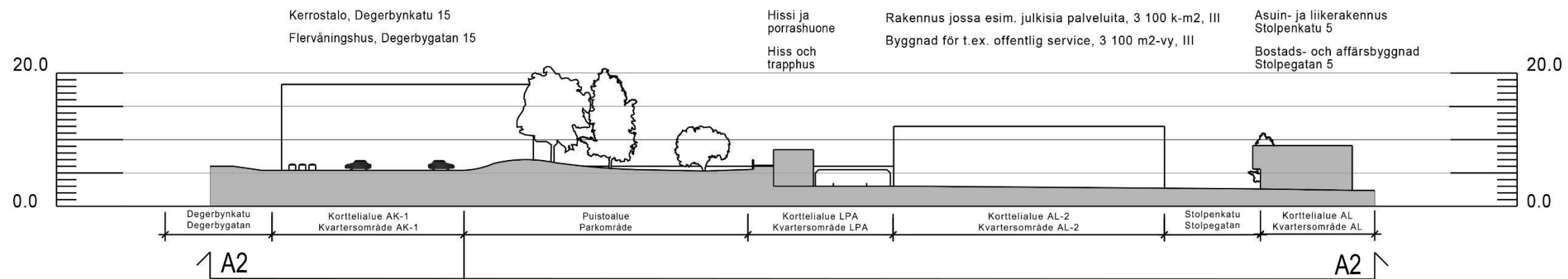
### Leikkaus A2 - A2 genomskärning



### Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

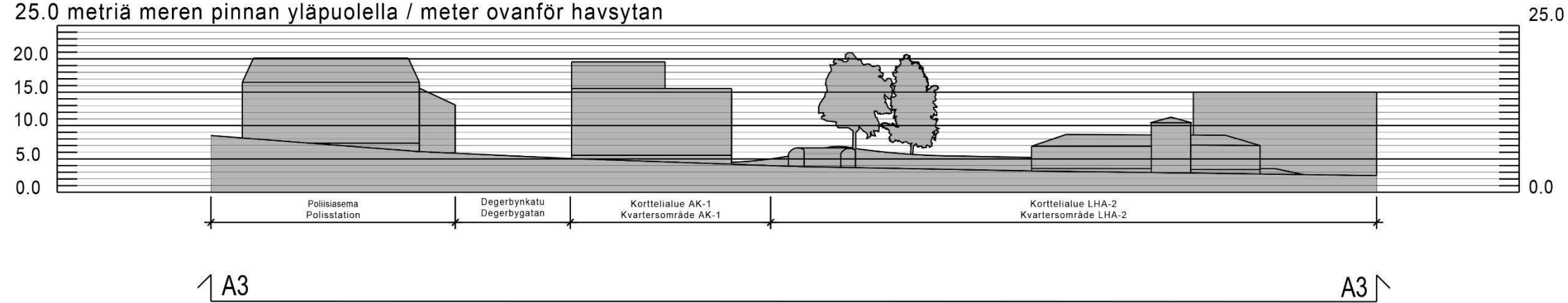


### Vaihtoehto 2 / Alternativ 2

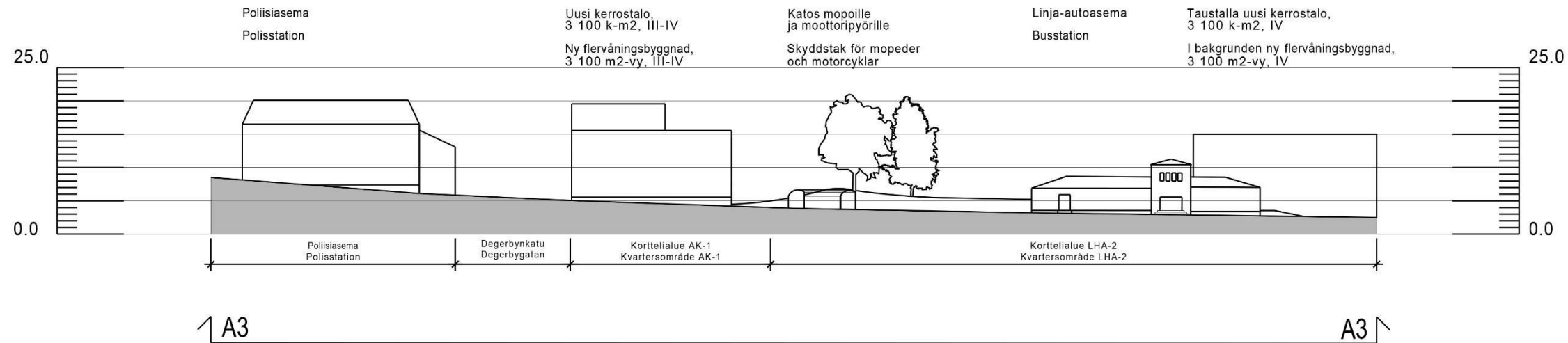


### Leikkaus A3 - A3 genomskärning

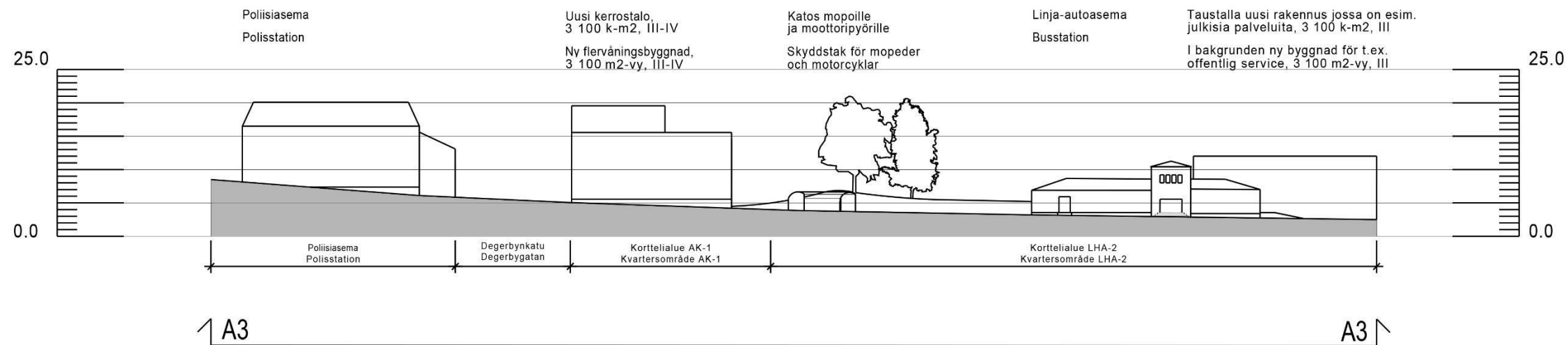
25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



### Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

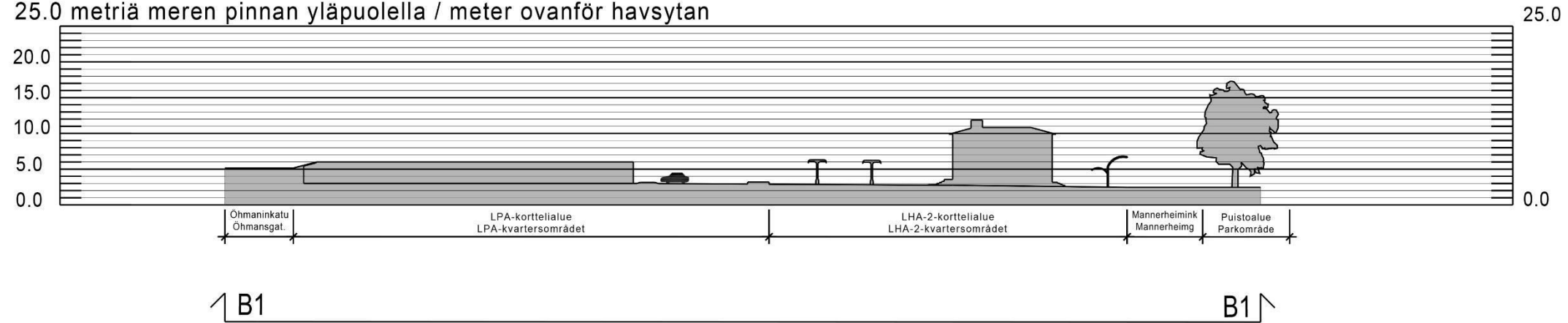


### Vaihtoehto 2 / Alternativ 2

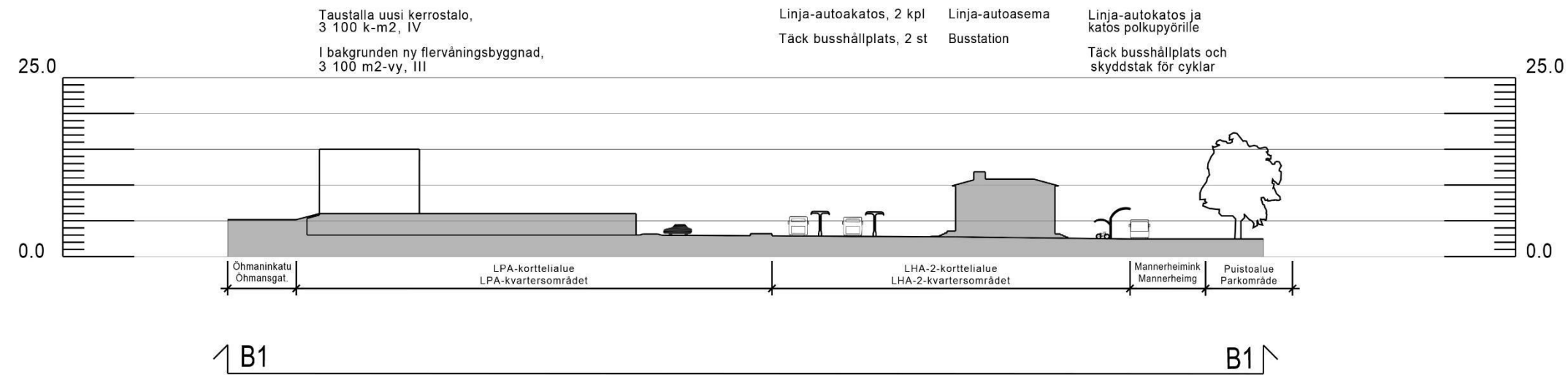


### Leikkaus B1 - B1 genomskärning

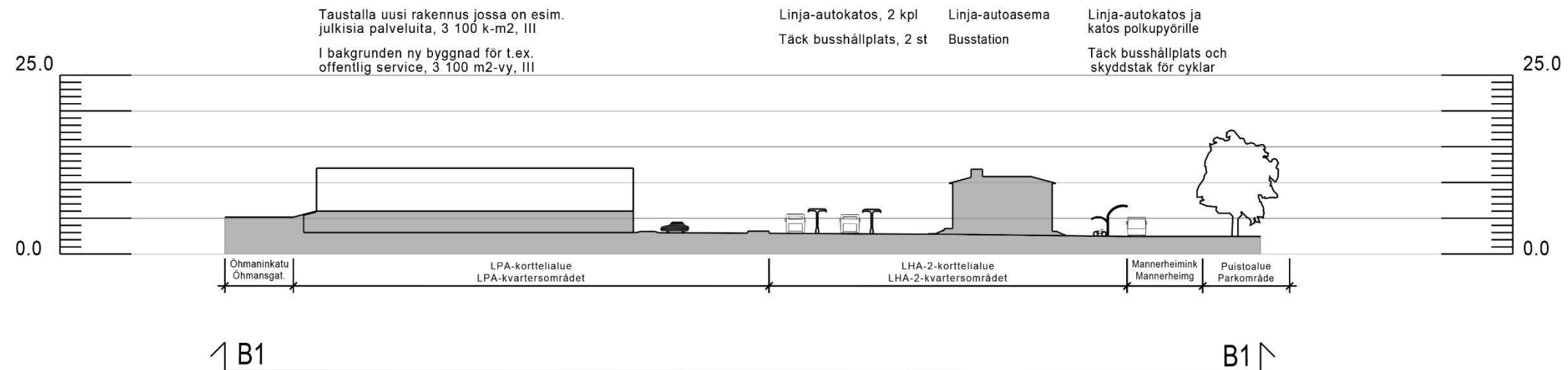
25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



### Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

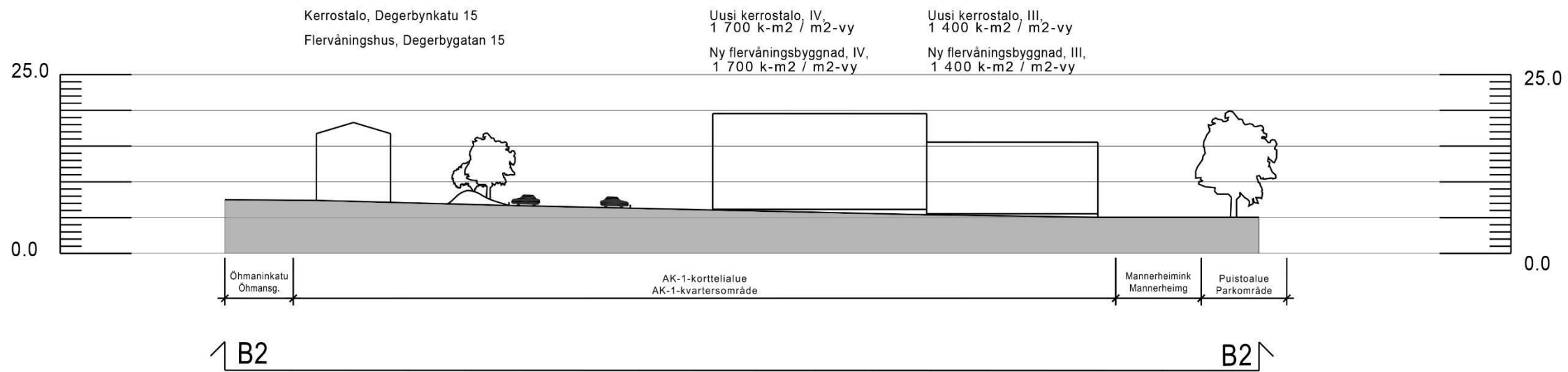
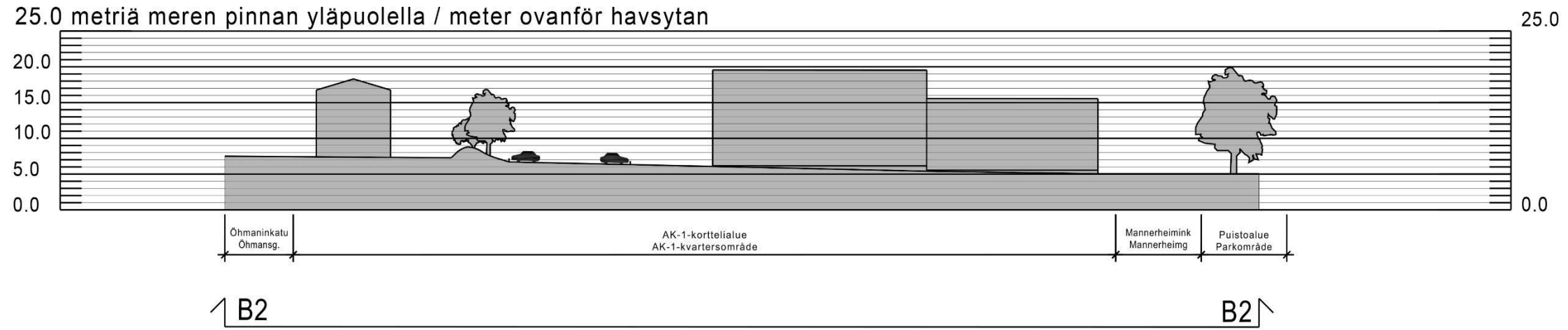


### Vaihtoehto 2 / Alternativ 2



### Leikkaus B2 - B2 genomskärning

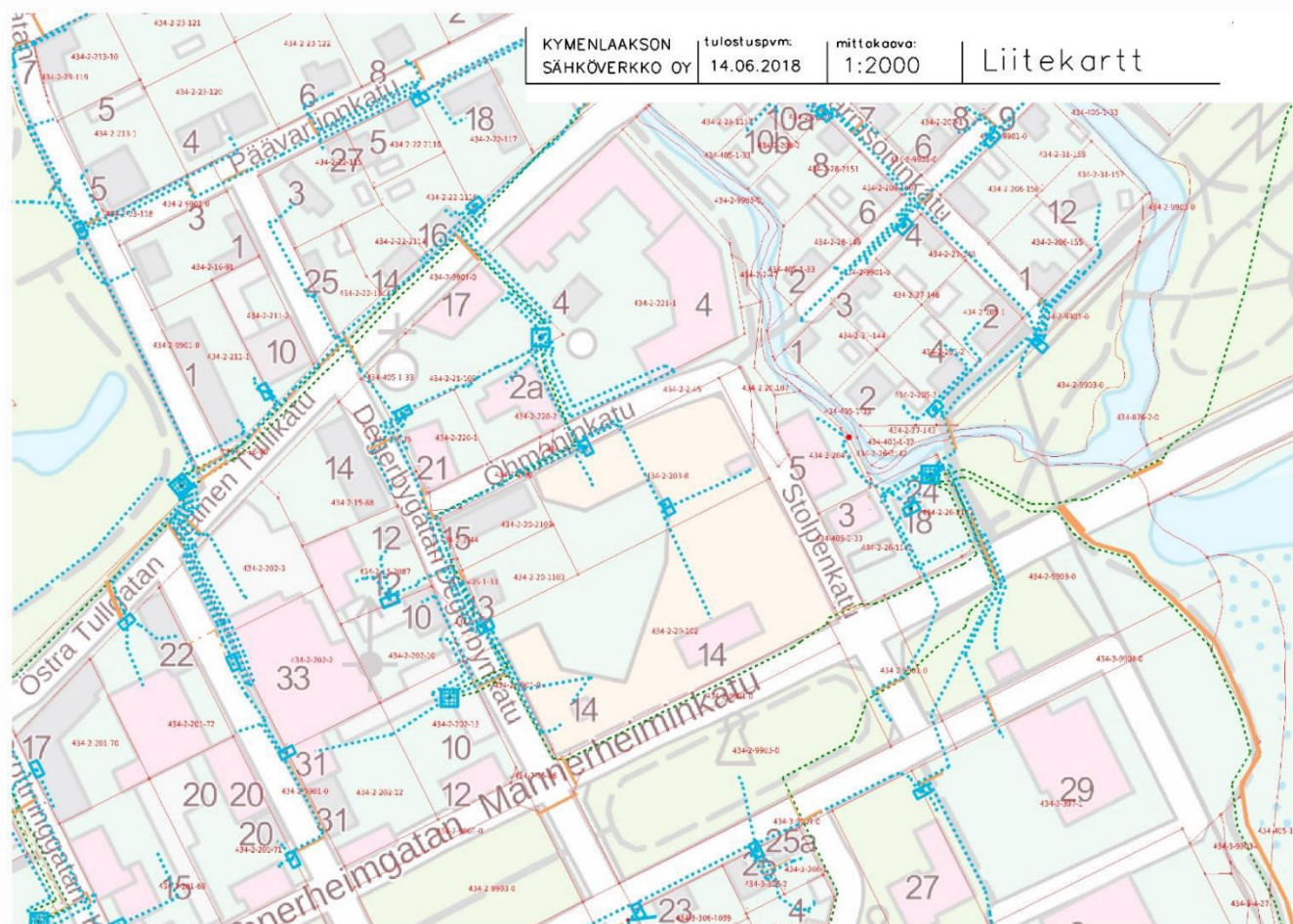
25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan





# Kymenlaakson Sähköverkon sähköjohtojen sijaintikartta Kymmenedalens Elnäts karta över läget på elledningar Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 14.6.2018 / Kymmenedalens Elnät Ab, 14.6.2018

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.  
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



## Sammandrag över myndighetsutlåtande och deras effekt på planläggningen

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

Sammandrag över utlåtanden i detaljplanändringens utkastsfas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detaljplanen strider mot den i kraft varande rättsverkande delgeneralplanen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sammandrag över åsikter och deras effekt på planen

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

Sammandrag över de åsikter som framlagts under detaljplanändringens utkastsfas

Åsiktslämnare 1: **Oy Shell Ab**

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

Åsiktslämnare 2: **Oy Lovisa Taxi Ab**

Åsikten i korthet:

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

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

Åsikten i korthet:

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

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

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



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

Åsiktslämnare 5:

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

Åsikten i korthet:

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

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

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

Åsiktslämnare 6

Åsikten i korthet:

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

Åsiktslämnare 7:

### **Lovisa Kultur- och miljörelse**

Åsikten i korthet:

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

#### Åsiktslämnare 8

##### Åsikten i korthet:

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

#### Åsiktslämnare 9

##### Åsikt i korthet:

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

## Åsiktslämnare 10

### Åsikt i korthet:

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

## Åsiktslämnare 11

### Åsikt i korthet:

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



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

Åsiktslämnare 12

Åsikten i korthet:

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

Åsiktslämnare 13: **Lovisa Taxi**

Åsikten i korthet:

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

Åsiktslämnare 14

Åsikten i korthet:

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

## SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

### PLANFÖRSLAG

#### 1 UTLÅTANDEN

- 1.1. *Kymmenedalens Elnät Ab, 14.6.2018*
- 1.2. *Museiverket, 18.6.2018*
- 1.3. *Hälsoskyddssektionen, Borgå stad, 18.6.2018, inkommit 19.6.2018*
- 1.4. *Byggnads- och miljönämnden, Lovisa stad, 14.6.2018, inkommit 20.6.2018*
- 1.5. *Närings-, trafik- och miljöcentralen, 19.6.2018*
- 1.6. *Borgå museum, 21.6.2018*
- 1.7. *Räddningsverket i Östra Nyland, 25.6.2018*

Lovisa stads *Grundtrygghetsnämnd* (29.5.2018) och *Affärsverket Lovisa Vatten* (25.6.2018) meddelade att de inte avger utlåtande. *Nylands förbund* (21.6.2018) meddelade att det inte avger utlåtande men konstaterade att de centrala målen för detaljplanen som till exempel kompletteringsbyggande och att skydda den värdefulla kulturmiljön är i enlighet med den anhängiga landskapsplanen.

#### 2 ANMÄRKNINGAR

- 2.1. *Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, 20.6.2018*
- 2.2. *St1 Oy, 20.6.2018*
- 2.3. *Anmärkning 3, 21.6.2018*
- 2.4. *Degerbygatan 15, 21.6.2018*
- 2.5. *Anmärkning 5, 23.6.2018*
- 2.6. *Anmärkning 6, 25.6.2018*
- 2.7. *Lovisa Bostäder Ab, 25.6.2018*

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget till ändring av detaljplanen för stadsdel 2, Östertull, har varit framlagt 24.5–22.6.2018. Framläggandet av planförslaget kungjordes på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna. Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 203, 204 och 219–221 samt angränsande gatu-, trafik-, park- och vattenområden. Utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheterna senast 22.6 och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar på planen. För att 22.6 var midsommarafton förlängdes inlämningstiden till måndag 25.6.2018. Om detta informerades på webbsidan för planen och i kundservicekontoret Lovinfo.

Utlåtanden begärdes av följande aktörer: *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå stad/hälsoskyddet, Kymmenedalens El Ab, LPOnet Oy Ab, Borgå museum, Museiverket, Borgå Energi, Affärsverket Lovisa Vatten, Kotka ortodoxa församling, Lovisa FBK, Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden samt grundtrygghetsnämnden, byggnads- och miljönämnden, kulturnämnden och fritidsnämnden i Lovisa stad och Lovisa stads tekniska central/samhällsteknik och lokalservice.*

Sju utlåtanden lämnades in. Tre myndigheter meddelade att de inte avger utlåtande. Sju anmärkningar lämnades in.

### 1. UTLÅTANDEN

<p><b>1.1. Kymmenedalens Elnät Oy</b> <b>Utlåtande 14.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>Ingenting att anmärka på planen ifall de befintliga elledningarna på området beaktas (kartbilaga), beställaren ansvarar för eventuella kostnader för flyttning av ledningar som föranleds av byggandet och tillräckligt med rum reserveras för placering av ledningar och anordningar som hör till elnätet.</i></p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Ingen inverkan på plankartan.</p>
<p><b>1.2. Museiverket</b> <b>Utlåtande 18.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>Museiverket behandlade ärendet utgående från den arkeologiska kulturskatten. Planprojektet startades i början av 2007. Enligt arkivmaterialet har projektet i sina tidigare faser inte bedömts av Museiverket. Det är beklagligt därför att planområdet förutom den remsa som ligger söder om Mannerheimvägen i sin helhet finns på område för fasta fornlämningar fredad av lagen om fornminnen.</i></p>	<p>Museiverket avgav 12.11.2008 ett preliminärt utlåtande om utkastalternativen som hade varit till påseende. Då hade Museiverket inget att anmärka vad gäller fornlämningarna i utkastet, och det är utifrån detta som planläggningen fortskridit. Detaljplanen kompletteras i enlighet med det utlåtande som Museiverket nu inlämnat.</p>
<p><i>Även om en avsikt med planändringen har varit att anvisa fornlämningarna på området har man inte helt lyckats med det. På området syns fortfarande ställvis landfästningen men fredningen enligt lagen om fornminnen gäller också de landområden där fornlämningens konstruktioner inte är synliga ovan markytan. Hela området som märkts som fornlämning i fornlämningsregistret ska som sådant märkas ut i plankartan. De begränsningar i markanvändningen som lagen om fornlämningar ställer gäller all verksamhet som innebär sådana ingrepp i marken som ändrar nuvarande markanvändning. Det är möjligt att foga fridlysningsbestämmelsen till de allmänna</i></p>	<p>Bestämmelsen om fredning i enlighet med lagen om fornminnen gäller delarna av detaljplanområdet norr om Mannerheimgatan. I planen tilläggs denna allmänna bestämmelse: <i>"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). Före åtgärder som rubbar marken och ändrar den nuvarande markanvändningen ska man i god tid begära museimyndighetens utlåtande om planerna."</i></p> <p>I planförslaget anvisas dessutom med planbeteckningen sm en jordkällare som fredad fast</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p>bestämmelserna i planen. Bestämmelsen kan också anges för det delområde som anvisats beteckningen sm och som avgränsas med en streckad linje. Bestämmelsen ska lyda enligt följande: "Del av Lovisa landfästning (fl. reg. nr 1000003233), en fast fornlämning som fredats i enlighet med lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka, ändra, göra skada eller i övrigt röra området. Om planer rörande området eller planer i anslutning till området ska man i god tid begära museimyndighetens utlåtande."</p>	<p>fornlämning från historisk tid med stöd av lagen om fornminnen. För två parkområden ändras beteckningen VP/s till VP/sm. Med beteckningen anvisas ett sådant område där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen. I kvarter 220 anvisas en del av området på fastigheten <i>Brandkårshuset</i> som skyddad (s). I alla åtgärder som riktas mot det skyddade området ska man höra museimyndigheten.</p>
<p>Fornlämningens officiella namn och registerbeteckning ska framgå ur planbeskrivningen, en beskrivning av fornlämningen ska skrivas in i planbeskrivningen till exempel enligt följande: "Planområdet är en del av Lovisa landfästning (fl. reg. nr 1000003233) en fast fornlämning som fredats i enlighet med lagen om fornminnen (295/1963). Fästningsstaden Lovisa byggdes efter freden i Åbo som skydd för den nya tiden. Fästningsarbeten utfördes första gången redan 1747, men egentligen byggdes landfästningen 1749–1756. När arbetet inleddes cirka 1748 var målet en sexhörning 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 stan och på östra gränsen bastionerna Rosen och Ungern."</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>De separata delar av landfästningen, kullen vid ortodoxa klockstapeln och vällen vid busstationen, som märkts ut på planförslagets VP/s områden ska märkas ut i sin verkliga storlek om konstruktionerna märks ut som separata delar i plankartan. Beteckningen i anknytning till dem är sm och bestämmelsen ska vara: "En fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka, ändra, göra skada eller i övrigt röra området. Om planer rörande området ska man begära museimyndighetens (Museiverket eller landskapsmuseet) utlåtande".</p>	<p>Beteckningen för parkområdena ändras till områdesbeteckningen VP/sm, vilken visar att området är skyddat och lyder: "Parkområde där det finns en med stöd av fornminneslagen fredad fast fornlämning. Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva i, täcka, ändra på, skada eller på något annat sätt röra området."</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras. De allmänna bestämmelserna i detaljplanen kompletteras och skydds-beteckningen för parkområdena (VP/s) ändras.</p>
<p><b>1.3. Hälsoskyddssektionen, Borgå stad Utlåtande 18.6.2018 Inkommit 19.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p>Planområdet är inte grundvattenområde. Enligt planmaterialet finns det inte speciella bullerkällor på detaljplaneområdet och trafiken orsakar inte väsentliga bullerolägenheter. Som en följd av planen tror man att trafiken ökar. I planbestämmelserna har man beaktat</p>	<p>De allmänna bestämmelserna i planen kompletteras enligt följande: "I nybyggnadsobjekt ska byggnadernas ytterväggar och fönster samt övriga konstruktioner ha tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller."</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p><i>radonsäkert byggande. I planen bör man säkra att konstruktionerna i de nybyggen som byggs längs vägarna är tillräckligt ljudisolerande mot trafikbuller. Tilluftsventilerna i de nybyggen som byggs i närheten av vägar ska placeras så att trafikföreningar inte kommer in i husen.</i></p>	<p>I det stycke som styr genomförandet kompletteras den anvisning som gäller tilluftsventilernas placering.</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras. I planen tilläggs en allmän bestämmelse som förutsätter att ljudisoleringen i nybyggen är tillräcklig.</p>
<p><b>1.4. Byggnads- och miljönämnden, Lovisa stad Utlåtande 14.6.2018 Inkommit 20.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>I kapitel 3.1.3 i planbeskrivningen konstateras att på den nuvarande parkeringsplatsen norr om busstationen har det funnits en handelsträdgård och stadens växthus. Skadliga ämnen från bekämpningsmedel har eventuellt hamnat i jordmån. I stycke 4.5.2. konstateras att man i samband med att området byggs måste utreda jordmånens skick och ta bort eventuell förorenad jord. Skyldigheten att utreda jordmånens skick ska också ingå i detaljplanens bestämmelser.</i></p>	<p>I detaljplanens bestämmelser tilläggs specialbestämmelsen "Den del av LPA-kvartersområdet i kvarter 203 där det med beteckningen ma anvisas ställe för underjordisk parkering ska jordmånens föroreningsgrad undersökas före byggandet och eventuella nedsmutsade jordmassor ska tas bort".</p>
<p><i>På kvartersområdet KHL-1 finns en distributionsstation för flytande bränsle. Enligt § 12 i miljöskyddslagen får en distributionsstation för flytande bränsle inte placeras i strid med en detaljplan. I detaljplanen borde också termen "distributionsstation för bränsle" användas utöver "servicestationsbyggnad".</i></p>	<p>Bestämmelsen för planbeteckningen KLH-1 ändras till: "Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt för servicestationsbyggnader och för distributionsstation för flytande bränsle där taxistation får placeras".</p>
<p><i>Enligt datasystemet för jordmånens tillstånd ska man bedöma vilket behovet av att rengöra marken vid distributionsstationen för bränsle är. Istandsättningsarbeten har utförts på området 2002–2003 och 2010, men på området finns fortfarande kvar förorenad jord. Det förorenade området sträcker sig också ut på Mannerheimgatan. Jordmån på kvartersområdet KHL-1 ska utredas och den förorenade jorden ska avlägsnas i samband med byggande eller då användningsändamålet ändras. En bestämmelse gällande detta måste införas i detaljplanen.</i></p>	<p>I planen tilläggs en specialbestämmelse som gäller kvartersområdet KLH-1: "I kvartersområdet KLH-1 ska jordmån undersökas och nedsmutsade jordmassor tas bort antingen i samband med byggandet eller då användningsändamålet ändras".</p>
<p><i>När det gäller vattenområdet (Lovisaån) kunde detaljplanbeskrivningen preciseras i till exempel följande form (stycke 5.3.2.): "Åns betydelse som lekplats och yngelplats för laxfiskar ska beaktas i vården av området". Stycke 5.2: "Lovisaån är en lekplats och yngelplats för laxfiskar..." och stycke 5.4.2: "... åns betydelse som lekplats och yngelplats för laxfiskar". Öring har planterats ut i ån sedan 2014 och 2017 har man på detaljplanområdet istandsatt på en sträcka på 150 meter platser med lekgrus och yngelområden. Omnämmandet om att åns</i></p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras på föreslaget sätt. I detaljplanens specialbestämmelser tilläggs bestämmelsen: "Man måste se till att trädbeståndet vid ån är tillräckligt skuggande med tanke på de lekplatser och yngelplatser för laxfiskar som finns i Lovisaån."</p>



ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p>omgivning bör bevaras tillräckligt skuggig med hjälp av trädbeståndet kunde inkluderas i planbestämmelserna.</p>	
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Planbeskrivningen och detaljplanens specialbestämmelser kompletteras.</p>
<p><b>1.5. Närings-, trafik- och miljöcentralen Utlåtande 19.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p>Planområdet är delvis kulturmiljö av riksintresse (Lovisa landfästning och Esplanaden). Till dessa delar är det nationella mål för områdesanvändning som gäller för detaljplaneändringen, och enligt det mål som gäller kulturmiljön ska byggda kulturmiljöer av riksintresse samt betydande arkeologiska objekt beaktas så att deras värde säkerställs. Det är skäl att nämna detta i planbestämmelserna. De byggnader som bedömts vara värdefulla har beaktats med vederbörliga skyddsbestämmelser.</p>	<p>I planen tilläggs en avgränsning av området för kulturmiljön av riksintresse och bestämmelsen sk: "Område eller del av område som är viktigt med tanke på stadsbilden. Området är en del av byggd kulturmiljö av riksintresse. Vid nybyggande ska man vad gäller material, färgsättning och övriga bygglösningar säkerställa bevarandet av en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön".</p> <p>Kraven för Esplanadens kulturmiljö av riksintresse har ytterligare beaktats i planens allmänna bestämmelser. Byggsättet på området måste vara enhetligt och det måste passa stadsbilden.</p>
<p>Kvarteren för flervåningshus kommer att ändra den nationellt betydande Esplanadens omgivning som grundar sig på förhållandevis lågt byggande. Utgående från stadsbilden och områdets karaktär är det motiverat att utreda ett lägre alternativ, speciellt för kvarter AL-5.</p>	<p>För det bebyggda området som är parallellt med Mannerheimgatan i kvartersområde AK-1 i kvarter 203 anvisas största tillåtna våningstalet III i planförslaget. Byggnadsmassorna har undersökts genom de tvärsnittsbilder som finns som bilaga till planbeskrivningen. I kvartersområdet AK-1 är höjden upp till taknocken på byggnaderna med fyra (4) våningar i genomsnitt på samma nivå som polishuset vid Mannerheimgatan. Det anvisade byggandet i tre (3) våningar skiljer sig inte där med nämnvärt från den byggnadshöjd som förverkligats utmed Esplanadparken.</p>
<p>Planbestämmelserna gällande hanterings- och avledningssystem för dagvatten är vederbörliga.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>När man bygger nytt och förnyar byggnader i sin helhet ska man beakta byggnadens kommande livslängd och bland annat klimafförändringens inverkan. Detta innebär att man i byggandet och placeringen av funktionerna ska följa den i enlighet med de nationellt fastställda principerna dimensionerade lägsta rekommenderade bygghöjden, under den ska man inte placera konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada om de blir våta. Den lägsta rekommenderade bygghöjden vid kusten i Lovisa är utan svallrisk N60 +2.82 meter (N2000 +3.04 meter). På området måste man ta hänsyn till effekterna av sydvästliga/sydliga stormvindar som packar in vatten. På ifrågavarande område är den lägsta rekommenderade bygghöjden N60 +3.1 meter (N200) +3.32 meter.</p>	<p>Lösningarna för översvämningsskydd skyddar området mot översvämningsskador. Det finns inte något behov att beakta inverkan av vågor, eftersom det öppna havet ligger långt borta från vikens innersta del och den grunda stranden och dess vegetation fungerar som en buffert mot vågsvallet.</p>
<p>Bullernivån på området ska utredas och det ska säkerställas att man på gårds-, lek- och vistelseområdena samt på balkongerna uppnår</p>	<p>I planen tilläggs denna allmänna bestämmelse: "Vid beviljandet av bygglov och åtgärdstillstånd ska man säkerställa att byggnadernas ytterväggar och fönster</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p><i>riktvärdena i Statsrådets beslut 993/1992. Vid behov ska tillräckliga planbestämmelser om det här ges.</i></p>	<p>samt övriga konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller”.</p>
<p><b>Åtgärder</b></p>	<p>Planbestämmelserna preciseras och de allmänna bestämmelserna kompletteras. Byggnadshöjderna på området har undersökts och de största tillåtna våningstalen har delvis justerats till mindre än i det förra planförslaget.</p>
<p><b>1.6. Borgå museum Utlåtande 21.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>Planeringsområdet är beläget norr om östra delen av Esplanaden, som är en väsentlig del av stadsbilden i Lovisa historiska centrum. Planändringsområdet är en del av den nationellt betydande kulturmiljön och en del av det gamla byggnadsbeståndet i stadsdelen Garnison. Planändringsområdet gränsar till nuvarande Östra Tullgatan som bildar gamla Viborgsvägens linje. Esplanaden i Lovisa är en bred allé som förverkligats enligt stadsplaneringsprinciper från mitten av 1800-talet. Huvudparten av byggnadsbeståndet som kantar gatan har byggts på 1860-talet eller i slutet av 1800-talet och representerar utmärkt tidsperiodens stadsbyggnadsideal. I sitt utlåtande i utkastskedet konstaterade Borgå stad att de föreslagna punkthuslika flervåningshusen på fyra våningar är när det gäller dimensionering och placering främmande i stadsbilden som grundar sig på lågt och tätt byggande. Byggandet borde vara lägre och tätare. 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.</i></p>	<p>För det bebyggda området som är parallellt med Mannerheimgatan i kvartersområde AK–1 i kvarter 203 anvisas största tillåtna våningstalet III i planförslaget. Byggnadsmassorna har undersökts genom de tvärsnittsbilder som finns som bilaga till planbeskrivningen. I kvartersområdet AK–1 är höjden upp till taknocken på byggnaderna med fyra (4) våningar i genomsnitt på samma nivå som polishuset vid Mannerheimgatan. Det anvisade byggandet i tre (3) våningar skiljer sig inte nämnvärt från den byggnadshöjd som förverkligats utmed Esplanadparken.</p> <p>Höjden upp till taknocken för <i>apotekshuset</i> i det sydvästra hörnet av torget vid Rådhuset har uppmätts till cirka 14,3 m och hushöjden till cirka 11,6 m över gatunivån. Det övriga byggnadsbeståndet som omger torget är i genomsnitt av samma höjd. Höjden till taknocken på <i>polishuset</i> till väster i planområdet är 20,1 m och hushöjden 16,5 m ö.h. (N60). I förhållande till Degerbygatan är höjden till taknocken på dessa byggnader 14 m och hushöjden 10,4 m över gatunivån. Marknivån sjunker på planområdet, så området klarar också av byggande i fyra (4) våningar.</p>
<p><i>Planförslaget strider mot den rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedrestaden.</i></p>	<p>I planförslaget har alla de objekt betecknats som skyddade som också är skyddade i delgeneralplanen. Planen skiljer sig delvis från delgeneralplanen då det gäller beteckningen P, på området kvarstår dock servicefunktioner. Grönområdena i planförslaget förverkligar delgeneralplanen.</p>
<p><i>En speciellt kritisk punkt är den del av kvarter AL-5 som vetter mot Mannerheimvägen. Den utgör en betydande kulturmiljö av riksintresse där nybyggande ska anpassas efter höjden på byggnaderna runt rådhusets torg.</i></p>	<p>Planen har ändrats med tanke på det största tillåtna våningstalet i det till Mannerheimgatan angränsande kvartersområdet AK–1, vilket konstaterats ovan.</p>
<p><i>Anvisningarna i specialbestämmelserna är för allmänt hållna. 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></p>	<p>I planen anvisas områdena för byggd kulturmiljö av riksintresse (Lovisa Esplanaden och Landfästningen i Lovisa) genom tillagt delområde som avgränsas med prickstreckad linje och beteckningen sk, ”Område eller del av område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden. Området är en del av byggd kulturmiljö av riksintresse. Vid nybyggande ska man vad gäller</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

	<i>material, färgsättning och övriga bygglösningar säkerställa bevarandet av en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön". Genomförandet på området styrs också av allmänna bestämmelser, vilka förutsätter att byggsättet på området är enhetligt och passar stadsbilden.</i>
<i>Det finns ingenting att anmärka på planbeteckningarna och bestämmelserna för de byggnader som föreslås skyddas.</i>	Antecknas för kännedom.
<i>I och med det långvariga planprojektet har objekten på planområdet fått mer kulturhistorisk värdeladdning. I planbeskrivningen borde man utreda byggnadsbeståndet på hela planområdet. Det här är viktigt på grund av att planen medför stora ändringar. I samband med utredningen dokumenterar man i beskrivningsmaterialet de byggnader som eventuellt försvinner.</i>	Planbeskrivningen uppdateras så att man fotograferar alla byggnaderna på planområdet och sätter in bilder på dem i beskrivningen.
<b>Åtgärder</b>	Planbeskrivningen uppdateras. Planförslaget ändras så att det största tillåtna våningstalet på det bebyggda området som gränsar till Mannerheimgatan är III. I planen tilläggs en delområdesbeteckning som anvisar de nationellt värdefulla byggda kulturmiljöerna på planområdet.
<b>1.7. Räddningsverket i Östra Nyland Utlåtande 25.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>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. Bärkraften ska vara minst 32 ton och bredden minst 3,5 meter. Vändradien för tunga räddningsfordon ska beaktas, minst 11,5 meter i kurvorna.</i>	Förutsättningarna för räddningsverksamheten beaktas i senare faser av planeringen av området. Förutsättningarna för räddningsverksamheten beskrivs i det stycke som styr genomförandet av detaljplanen.
<i>Då byggnaderna dimensioneras ska man beakta Miljöministeriets förordning (848/2017) om byggnadskonstruktioners brandsäkerhet.</i>	Brandsäkerhetsfrågorna avgörs i bygglovsskedet.
<i>Adressnumreringen ska vara tydlig och logisk.</i>	Vid detaljplaneringen tar man inte ställning till adressnumreringen.
<i>I samband med att kommunaltekniken byggs/repareras ska ändamålsenliga vattenstationer placeras på området.</i>	I planläggningsskedet tar man inte ställning till placeringen av vattenstationer.
<b>Åtgärder</b>	Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras. Ingen inverkan på plankartan.

## 2. ANMÄRKNINGAR

<b>2.1. Fastighets Ab Kassagården i Lovisa Anmärkningar 20.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>Det utkast som varit till påseende är i huvudsak samma som det utkast som var till påseende 2008. I det nya utkastet har man inte beaktat något av det som Fastighets Ab Kassagården i Lovisa anmärkte på.</i>	I planförslaget som var framlagt har man beaktat bevarandet av den nuvarande byggrätten och anvisningen av bilplatser i kvarter 203 såsom framfördes i den anmärkning som framställdes på planutkastet.
<i>Den planerade ändringen av detaljplanen skulle om den genomförs förorsaka väsentliga olägenheter för Fastighets Ab Kassagården i Lovisa och bör därför inte godkännas. På fastigheten mittemot skulle man göra det möjligt att bygga fyra våningar högt, vilket skulle innebära att de för boendet och affärsverksamheten viktiga vida vyerna skulle försvinna. Fastigheten skulle på ett väsentligt sätt mista synligheten för affärslokalernas del. De höga byggnadsmassorna skulle väsentligt skugga fastigheten vilket skulle leda till att brukskostnaderna stiger och det skulle ta bort möjligheten att öka husets energieffektivitet till exempel med solfångare. De detaljplanutkastena ändringarna skulle inverka negativt på värdet på fastigheterna i Fastighets Ab Kassagården i Lovisa.</i>	Då det gäller kvartersområdet AL–2 i kvarter 203, vilket avgränsas av Stolpegatan och Öhmansgatan, ändras planförslaget så att man med det bebyggda området avgränsar placeringen av byggnadsmassan till den norra, nordvästra och västra delen av kvartersområdet. Det största tillåtna våningstalet är IV. Rakt mittemot Fastighets Ab Kassagården i Lovisa skulle inget byggande förläggas, och områdets öppna vy mot sydväst och ljusomständigheterna skulle bevaras.
<i>Med beaktande av byggnadsbeståndet som omger området, den nuvarande användningen av området och kulturhistoriska värden skulle ändringsförslaget för detaljplanen möjliggöra ett felaktigt och för massivt byggande som inte passar in i en känslig miljö. Fastigheten finns på en unik, rymlig och synlig plats. Höga byggnader skulle på ett väsentligt sätt avvika från det omgivande byggnadsbeståndet, som i huvudsak består av byggnader i två våningar. I kvarter 203 borde byggande på högst två våningar tillåtas.</i>	I detaljplanen anvisas de nationellt värdefulla byggda kulturmiljöerna på vars område man måste säkerställa en stadsbild som är förenlig med den historiska byggda kulturmiljön. Till övriga delar förutsätts ett byggsätt som kompletterar och harmoniserar omgivningen. Nybyggandet måste stadsbildmässigt passa in i omgivningen. Planförslaget ändras så att de öppna vyerna till väst och sydväst i förgrunden av Fastighets Ab Kassagården i Lovisa bevaras.
<i>Byggande i enlighet med planutkastet skulle medföra stora byggnadstekniska problem både för nybyggnationen och närliggande byggnader.</i>	I planförslaget har rätten att bygga källarvåning i kvartersområdena i kvarter 203 mittemot Fastighets Ab Kassagården i Lovisa strukits.
<i>Planutkastet är för vagt och skulle göra det möjligt att bygga nästan hur som helst i en del av kvarter 203. Detaljplanen borde göras betydligt lättare och precisare, då skulle detaljplanen möjliggöra sådant byggande som lämpar sig för området.  I kvarter 203 skulle man göra det möjligt att bygga en byggnadsmassa på närmare 10 000 m<sup>2</sup>-vy varav 4 750 m<sup>2</sup>-vy på tomten mittemot Fastighets Ab Kassagården i Lovisa. Dessutom skulle man möjliggöra byggandet av en skild parkeringsanläggning och källarvåningar och parkeringslokaler i de underjordiska delarna i</i>	Kvartersavgränsningen, mängden byggrätt och placeringen av byggnadsmassan har justerats för kvarter 203 i det nya planförslaget. Byggrätten som anvisas kvartersområdet AL–2 uppgår till 3 100 m <sup>2</sup> -vy.  Det är motiverat att anvisa byggrätt för det kompletterande byggandet i centrum i sådan utsträckning att området i tillräcklig grad kan utnyttjas för bland annat bostads- och affärsbyggnadsbehov. Det bebyggda området i kvartersområdet AL–2 anvisas så att byggnadsmassan placeras mot Öhmansgatan i linje med flervåningshuset som finns i kvarteret. I den norra delen av kvartersområdet avgränsas det bebyggda området av Stolpegatan. Byggande som

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p><i>byggnaderna på tomter märkta med AL och AL2. Den föreslagna byggrätten är för stor. Byggrätten för kvarter 203 ska minskas så att den motsvarar byggrätten för andra fastigheter på området. En rimlig mängd byggrätt för kvarter 203 är sammanlagt cirka 4 000 m<sup>2</sup>-vy varav högst hälften kunde finnas på tomten mittemot Fastighets Ab Kassagården i Lovisa.</i></p> <p><i>Placeringen av byggplatserna bör ändras så att de inte gränsar direkt till gatan utan befinner sig på byggplatser längre in så att det mellan gatan och byggnaderna blir plats att vistas på och rum för bland annat planteringar.</i></p>	<p>gränsar till gatan är utmärkande för centrumområde och rutstadsplan, medan det inte är utmärkande för detta område att ha ett planteringsområde mellan gatan och planteringar. Platserna för lek och vistelse ska anläggas på gårdsområdena så att de kan avskiljas från de trafikerbara områdena.</p>
<p><i>Planbeteckningen AL-2 mittemot Fastighets Ab Kassagården i Lovisa möjliggör byggande av bostads-, affärs- och kontorslokaler, lokaler för offentlig service och kulturverksamhet samt taxistation. Lokaler och parkeringsplatser för dessa verksamheter kan också byggas utöver den byggrätt som anvisats under jorden. Användningsändamålet för tomterna är för vagt. Planläggningen borde noggrannare styra byggandet och hur området används. Bostads-, kontors- och affärsbyggande passar bra på området. Området passar inte för lokaler för offentlig service och kulturverksamhet, vars användningsändamål skiljer sig avsevärt från det nuvarande användningsändamålet för byggnaderna på området. Beteckningen AL-2 borde ändras till beteckningen AL, samtidigt skulle detaljplanen inte på ifrågavarande tomt möjliggöra underjordiskt byggande som är besvärligt på grund av lerjorden. Underjordiskt byggande kan förorsaka risker för grunden i grannfastigheternas byggnader. Det underjordiska byggandet i kvarter 203 bör flyttas så att det genomförs på byggplatserna i västra ändan av Öhmansgatan och Degerbygatan.</i></p>	<p>Planförslaget ändras så att man på kvartersområde AL-2 inte tillåter byggande av källarvåning och området för byggnadsmassan anvisas med prickstreckad linje i planen. Man förutsätter att byggnadsmassan läggs in vid norra gränsen.</p> <p>Anvisandet av tjänster och offentliga tjänster på området motsvarar den markanvändning som anvisats i den gällande delgeneralplanen. I detaljplanen möjliggör man tjänster i centrum, vilket bidrar till att samhällsstrukturen hålls tät och tjänsterna förblir lättillgängliga i centrum.</p> <p>I planen bibehålls möjligheten att i LPA-kvartersområdet i kvarter 203 bygga en underjordisk parkeringsnivå. På området måste jordmånen undersökas innan byggandet. Dessutom måste jordmassor oberoende tas bort, om nedsmutsad marksubstans hittas. Parkeringshallens underjordiska nivå ska placeras på höjden 2,0–3,0 m ö.h. i koordinatsystemet N60.</p>
<p><i>I detaljplanutkastet har märkts ut att en del av Fastighets Ab Kassagården i Lovisas fastighet ska fogas till gatuområdet så att gatuområdet breddas ut till byggnadens yttervägg mot Stolpegatan. Ändringen av detaljplanen kan inte göras, eftersom ändringen i ett senare skede skulle innebära för fastighetsägaren att byggnaden delvis ligger på mark som övergår till staden. Detta igen skulle försvåra underhållet och skötseln av fastigheten i fråga också behandlingen av eventuella ansökningar om bygglov.</i></p>	<p>Den knappt 1,5 meter djupa utskjutande delen i andra våningen på den befintliga byggnaden på fastigheten har i planförslaget framställts som ett utsprång (u). Av fastigheten skulle en cirka 73 m<sup>2</sup> stor del anslutas till gatuområdet. För närvarande används området av lätt trafik, och så vill man att det ska vara även framöver, så att förbindelseleden för lätt trafik förblir oavbruten. Även i nuläget är fastighetsägaren tvungen att hyra en del av gatuområdet om ägaren vill underhålla byggnadens utsprång, eftersom byggställningarna måste resas på gatuområdet.</p>
<p><i>Området med beteckningen le som i detaljplanutkastet föreslagits som kompensation är inte till nytta för Fastighets Ab Kassagården i Lovisa och bolaget behöver det inte heller. På området finns ett stort flyttstensblock som förhindrar all användning av området.</i></p>	<p>I planförslaget har fastigheten utvidgats norrut, så att det är möjligt att anlägga ett tillräckligt stort område för lekplatser och vistelseområde enligt vad som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen (155 § 1 mom.). På den nuvarande fastigheten finns det inte tillräckligt med plats för ett vistelseområde och en lekplats, ifall nuvarande parkeringsplatser och områden som trafikerats med bil bevaras på fastigheten. Den i planförslaget framförda utvidgningen av fastigheten</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

	norrut är 107 m <sup>2</sup> till sin areal, av vilket den sten som finns på området tar upp cirka 11 m <sup>2</sup> . Stenens position på kartan och förhållande till den planerade nya fastighetsgränsen har visats upp för fastighetsägarna i de förhandlingar som fördes i maj 2018.
<i>Fastighets Ab Kassagården i Lovisa har enligt gällande plan sex bilplatser i kvarter 203. Dessa bilplatser har försvunnit från detaljplanutkastet. Fastighets Ab Kassagården i Lovisa godkänner inte att de platser som anvisats fastigheten tas bort.</i>	I planförslaget har kvartersområdet för bilplatserna i kvarter 203 (LPA) även anvisats för AL-kvartersområdet i kvarter 204, så de bilplatser som anvisats fastigheten bibehålls. Frågan har diskuterats i förhandlingarna som förts med fastighetsägaren.
<i>Fastighets Ab Kassagården i Lovisa hänvisar till den anmärkning som Kassagården tidigare 4.11.2008 lämnat in, upprepar den och kompletterar den med den anmärkning man nu lämnat in. Anmärkaren deltar gärna i den fortsatta beredningen av detaljplanen och önskar att bolaget hörs när det utgående från anmärkningarna görs ändringar i detaljplanen som är under beredning.</i>	Den anmärkning som lämnats in vid utkastskedet har tagits i beaktande vid uppgörandet av planeförslaget.
<i>Om ändringen av detaljplanen genomförs enligt planen framför fastighetsägaren ett skadeståndsyrkande till staden för att värdet på fastigheten sjunker. Den inverkan som planändringen innebär för fastighetens värde är reell och den kan beräknas.</i>	Genom planläggningen syftar man till att de nybyggnadsprojekt som anvisas i planförslaget passar in i omgivningen, stöder utvecklingen av omgivningen och gör det möjligt för nuvarande aktörer att bli kvar på området.
<b>Åtgärder</b>	Kvartersindelningen och mängden byggrätt ändras och placeringen av byggnadsmassan preciseras för kvarter 203.
<b>2.2. St1 Ab Anmärkning 20.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>St1 Ab driver en bemannad Shell-servicestation på Mannerheimgatan och ST1 äger fastigheten. För närvarande kör man in till tomten från två olika tomtanslutningar. Enligt nuvarande planförslag skulle den anslutning som finns på västra kanten av tomten försvinna. Detta försvårar avsevärt trafiken till tomten. Smidig trafik är en förutsättning för servicestationens verksamhet. I den rondell som i detaljplanen föreslås byggas borde en tomtanslutning till servicestationens gård reserveras.</i>	I den västra kanten av fastigheten löper trafiken via Stolpegatan, och denna anslutning har bevarats i planförslaget. Planförslaget ändras så att man möjliggör trafik till fastigheten från öster genom en tomtanslutning från Mannerheimgatan eller senare via trafikrondell.
<b>Åtgärder</b>	Gatuområdet utvidgas så att man möjliggör trafik till kvartersområde KLH-1 i kvarter 203 även från öster.
<b>2.3. Anmärkning 3 Anmärkning 21.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>I detaljplanförslaget gällande den byggda miljön (3.1.3) nämns inte alls att förslaget konkret inverkar även på de tre bostadsfastigheter som finns på Brandensteinsgatan. Nu får man den uppfattningen att inverkan på den byggda miljön i huvudsak berör dem som bor i höghuset på Degerbygatan. Inget nämns heller om markinnehavet för de tre fastigheterna längs Brandensteinsgatan fast marken helt ägs av privata personer.</i>	Fastigheterna söder om Brandensteinsgatan är inte belägna i planområdet, så de har inte nämnts bland markägarna på planområdet (stycke 3.1.4 i planbeskrivningen). I stycke 3.1.3, <i>Den byggda miljön</i> , berättas bland annat om invånarantalet på planändringsområdet, och till denna räknas inte de som bor i fastigheterna i fråga. Det berättas på allmän nivå om det byggnadsbestånd som omger planområdet, och det är inte ändamålsenligt att i detta sammanhang göra en fastighetsspecifik granskning. De fastigheter som



**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

	gränisar till planområdet utgör dock intressenter, vilka har möjlighet att uttrycka sin åsikt eller ge en anmärkning till planeutkastet.
<i>Man motsätter sig att Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan ändras till enkelriktade gator. Det att trafikmängderna ökar på Brandensteinsgatan inverkar negativt på boendetrivseln, och mängden damm, luftföroreningar och buller ökar väsentligt. Behovet av service på fastigheterna ökar på grund av att belastningen på fasaden ökar. Förslaget försvårar trafiken när man ska ut från fastigheten och det kan sänka värdet på fastigheterna. Att ändra trafiken till enkelriktad skulle göra det svårt att begränsa körandet genom staden. Även den tunga trafiken skulle öka väsentligt.</i>	Mannerheimgatan betjänar också för närvarande den trafik som löper genom staden, och denna kan man varken hindra eller minska, eftersom inga ersättande trafikförbindelser kan anvisas. Området finns i centrum, där det finns normal stadscentrumtrafik och genomlöpande trafik. Planförslaget möjliggör både enkel- och dubbelriktad trafik på området.
<i>I detaljplanförslaget borde man hitta en lösning där man inte rör de nuvarande trafikarrangemangen på Mannerheimgatan och Brandensteinsgatan. Förbättringen av trafiksäkerheten har inte varit flaskhalsar i detaljplanförslaget därför att dubbelriktad trafik inte har varit ett problem i Lovisa. Planförslaget skulle inte få minska eller försvaga boendekvaliteten med icke-nödvändiga lösningar.</i>	Genom detaljplaneringen gör man det möjligt att anlägga gatuområden och reserverar tillräckligt med plats för gatuområdesfunktionerna. Planeringen i mer detalj görs senare i samband med gatuplaneringen. Detaljplanen i fråga bestämmer till exempel inte åt vilket håll trafiken löper. Det har konstaterats att det finns ett behov att ändra funktionerna på Mannerheimgatan så att det jämfört med nuläget skulle vara säkrare att röra sig på området.
<b>Åtgärder</b>	Ingen inverkan på plankartan.
<b>2.4. Degerbygatan 15 Anmärkning 21.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>I detaljplanen framförs att huset på grannfastigheten rivs och fler parkeringsplatser byggs på fastigheten. Det här anses vara onödigt. Om det för flervåningshuset behövs fler parkeringsplatser önskar man att det ordnas på hälsovårdscentralens parkeringsplats.</i>	Egnahemshuset på området utgör en del av ett kvarter för flervåningshus i den befintliga detaljplanen, och området anvisas som en del av ett kvartersområde för flervåningshus även i planförslaget. I princip ska parkeringsplatserna hittas inom kvartersområdet i fråga. I planförslaget anvisas ett AK-1-kvartersområde. I detta kvartersområde finns det befintliga flervåningshuset på Degerbygatan 15 samt en ny byggplats i den södra delen av kvartersområdet. Parkeringen anvisas i huvudsak till den nuvarande småhusfastigheten. De 5 bilplatser som anvisas för Degerbygatan 15 kommer att finnas på parkeringsområdet i fråga. För det befintliga flervåningshuset anvisas byggrätt 1 200 m <sup>2</sup> -vy.
<b>Åtgärder</b>	Planförslaget ändras för kvartersområdet AK-1 och byggrätten för det befintliga flervåningshuset justeras.
<b>2.5. Anmärkning 5 Anmärkning 23.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>Enligt planförslaget ser det ut som om gränserna för tomterna på Garnisonsgatan vid åstranden inte följer nuvarande tomtgränser utan flera kvadratmeter skärs bort från tomterna. Vi begär att tomernas gränser ska vara som förut därför att det ändå blir kvar ett behövligt parkområde för åstrandsvegetationen.</i>	I planförslaget har gränserna för kvartersområdet VP-2 anvisats i enlighet med gällande detaljplan. Ett tillräckligt brett parkområde längs ån säkerställer det att man även i fortsättningen kan sköta park- och vattenområdet på det sätt som området förutsätter.
<b>Åtgärder</b>	Ingen inverkan på plankartan.

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<p><b>2.6. Anmärkning 6</b> <b>Anmärkning 25.6.2018</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>Enligt planförslaget skulle fastigheten på adressen Degerbygatan 15 ändras till parkeringsområde för grannfastigheten. Förslaget lämnar öppna frågor. Genomförandet av planen förutsätter att grannfastigheten är intresserad av att köpa fastigheten Degerbygatan 15 till ett pris som försäljaren godkänner. Det är oklart om grannfastigheten har intresse eller ekonomiska resurser att köpa anmärkarens fastighet. Inga diskussioner mellan fastighetsägarna har ordnats.</i></p> <p><i>De 24 bilplatserna i förslaget behövs endast om hela byggrätten på 2 100 m<sup>2</sup> förverkligas. Ur redogörelsen framgår det att staden har diskuterat med fastighetsbolaget om en ökning av byggrätten och att fastighetsägaren överväger saken. Dessutom behövs ett markanvändningsavtal innan planen kan godkännas.</i></p>	<p>Vid de förhandlingar som fördes med de markägare som finns på planområdet kom det fram att grannfastigheten till egnahemshuset inte hade något intresse att på sin fastighet bygga ett flervåningshus som är större än det nuvarande. Området anses dock inte vara sådant att det i framtiden naturligt skulle passa för egnahemshusbygge.</p> <p>Det finns planer på ett av staden ägt hyreshus i det kvartersområde som gränsar till Mannerheimgatan och Degerbygatan. Lovisa Bostäder Ab har uttryckt ett behov av utökning av byggrätten på kvartersområdet. I enlighet med museimyndighetens och Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande har man gått in för en lösning med lägre byggnadshöjd på det bebyggda området som gränsar till Mannerheimgatan, och på området tillåts byggande i högst tre (3) våningar. Längre norrut på byggnadsytan som gränsar sig till Degerbygatan är högsta tillåtna fyra (4) våningar. Allt detta bidrar tillsammans till att byggnadsmassan flyttas norrut. I planförslaget anvisas hela den del av kvarter 203 som gränsar till Degerbygatan som kvartersområde AK-1, kvartersområde för flervåningshus. Egnahemshusfastigheten anvisas som en del av ett kvartersområde för flervåningshus avsedda för bostäder och affärer, vilket den också är i nuvarande, gällande detaljplan. Området för småhusfastigheten anvisas i planförslaget som parkering, vilken ska anläggas i huvudsak för den södra delen av kvartersområdet.</p>
<p><i>Fastighetsägarna till kvarter 203 och 204 har hörts i maj 2018. Anmärkaren fick en kallelse till förhandlingarna per telefon. I anmärkningen betonas att fastighetsägaren blev medveten om detaljerna i planerna då. Hon hade inte förberett sig för förhandlingar för hon trodde det var fråga om ett informationsmöte.</i></p>	<p>Det ordnades förhandlingar så att innehållet i planen och behoven för planläggning på fastigheterna i fråga skulle kunna diskuteras med fastighetsägarna. Man har sedermera diskuterat med fastighetsägaren flera gånger.</p>
<p><i>Staden kunde köpa tomten, och detta har säljaren och staden diskuterat preliminärt. Säljaren borde få full ersättning för det gängse priset för fastigheten samt för flyttningskostnader och övriga kostnader med stöd av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977).</i></p>	<p>I första hand försöker staden få till stånd en fastighetsaffär med ägaren av egnahemshusfastigheten. Staden har inte rätt att lösa in fastigheten i fråga, om inte kvartersområdet ansluts till kvartersområdet söder om.</p> <p>Vid förhandlingarna har man enligt överenskommelse låtit uppgöra en prisutvärdering hos utomstående värderare. Fastighetsaffärsförhandlingarna med fastighetsägaren fortsätter.</p>
<p><i>Enligt gällande detaljplanen har det för fastigheten anvisats 500 m<sup>2</sup> bygggrätt. Anmärkarens fastighet motsvarar cirka hälften av den nu föreslagna nya fastigheten. Fastigheten borde inte fräntas bygggrätt utan full ersättning.</i></p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><i>Anmärkaren motsätter sig en partiell inlösen av fastigheten därför att värdet på den kvarvarande fastigheten skulle minska och det skulle vara</i></p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>

**ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 2, ÖSTERTULL  
KVARTER 203,204 OCH 220**

Planförslaget framlagt 24.5–22.6.2018

<i>väsentligt svårare att sälja fastigheten.</i>	
<i>För närvarande har grannfastigheten sex bilplatser och den skulle dessutom behöva fem bilplatser till. De fem bilplatser som behövs borde anvisas på det intilliggande området som föreslås som LPA-område. Det skulle innebära minst olägenheter för anmärkaren och staden. Den föreslagna parkeringen för 270–290 bilar på kvarter 203 är rejält överdimensionerad.</i>	LPA-kvartersområdet som föreslagits i kvarter 203 tillgodoser den i kvarter 220 belägna hälsovårdscentralens nuvarande behov av bilplatser, och gör det möjligt att anordna bilparkeringen för det offentliga byggande som anvisats i kvarter 203. Parkeringen för privata bostadsfastigheter ordnas i första hand på den egna fastigheten.
<i>Ur planförslaget framgår inte hur den ökande byggrätten skulle förverkligas. Det verkar som om den nuvarande flervåningsbyggnaden skulle rivas och på platsen skulle ett nytt bostadshus byggas. Om tilläggsbyggandet placeras på anmärkarens fastighet förverkligas den på det område som reserverats för parkering, vilket leder till att argumentet för anvisning av parkering haltar.</i>	Vid planeutkastskedet hade fastighetsägaren för avsikt att riva det befintliga flervåningshuset och ersätta det med ett nytt. Detta behov är dock inte längre angeläget. Planförslaget ändras till denna del.
<b>Åtgärder</b>	Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.
<b>2.7. Lovisa Bostäder Ab Anmärkningar 25.6.2018</b>	<b>Bemötande</b>
<i>I sydvästra delen av kvarteret 203 borde man anvisa som högsta tillåtna antal våningar 5 för att objektet ska bli ekonomiskt lönsamt. Bilplatskravet borde vara 110 m<sup>2</sup>/bilplats.</i>	Vid förhandlingarna med den som gett en anmärkning har man konstaterat att väsentligt vad gäller bygget är tillräcklig byggnadsrätt. Bestämmelsen för kvartersområdet ändras i det nya planförslaget så att byggrätten på det bebyggda området som avgränsas av Mannerheimgatan och Degerbygatan utgör sammanlagt 3 100 m <sup>2</sup> -vy. Våningstalet på området kan inte höjas, men byggnadsrätten höjs och byggnadsytan förstoras norrut. På kvartersområdet ska reserveras 1 bilplats /100 m <sup>2</sup> -vy.
<b>Åtgärder</b>	Planbestämmelsen ändras för den västra delen av kvarter 203.