



Plan för bostadsmässområdet i Drottningstranden

Planbeskrivning

STADSPLANERINGSAVDELNINGEN

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Drottningstranden, kvarteren 1051–1062 och gatu-, trafik-, park-, grön- och vattenområdena som gränsar till dessa
Stad:	LOVISA STAD
Stadsdel:	10 Ulrika-Märlax
Kvarter:	1051–1062
Plan:	Detaljplan och ändring av detaljplan
Plankod:	434_AM10-22

Detaljplanebeskrivningen gäller för detaljplanekarta daterad 19.6.2019.

1.2 Planområdets läge och avgränsning

Planeringsområdet ligger öster om Lovisaviken i den östra delen av Lovisa tätort. Den norra delen av planområdet ligger på cirka 900 meters avstånd från torget. Planeringsområdet är cirka 39 hektar stort, och avståndet från Mannerheimgatan till den södra delen av planområdet är cirka 1 200 meter. Den norra delen av planeringsområdet gränsar till Mannerheimgatan och den södra delen till området norr om Haruddsvägen. I öster gränsar planeringsområdet till Skärgårdsvägen med undantag av den riktigt nordostligaste delen, som omfattar en befintlig affärsbyggnad och daghemstomt samt ett rekreationsområde. I väster gränsar området till Lovisaviken.



1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanen har anhängiggjorts 2007 (dnr 221/5.511/2007). En del av den anhängiggjorda planen har framskridit till en färdig plan och vunnit laga kraft 2008. Under åren 2010–2014 prioriterade man inte planläggningen och upplevde den inte som brådskande, men stadsfullmäktige reserverade budgetbeslutet för 2014 ett separat anslag för utvecklingen av Lovisavikens östra strand. Till följd av detta utvidgades planområdet genom planlägningsöversikten 2014. Genom planöversikten 2016 utvidgades planområdet österut till kvarteret för affärsbyggnader 1010.

Enligt planerna ska östra stranden bli ett högklassigt, centrum- och havsnära bostadsområde med tillgängliga tjänster. Syftet för bostadsområdet som uppförs vid havsstranden är att möjliggöra tillträde till havsstranden genom anlagda parkområden och rekreationsrutter samt att höja hela stadens image och göra den östra delen av centrumtätorten, Märlox, mer lockande. På detta område som stöder sig på servicen i centrum kunde uppstå ett nytt bostadsområde för 400–470 invånare. Meningen är att det omfattande rekreatiomsområdet vid den innersta delen av Lovisaviken ska förlänga stadens nätverk av parker till vikens innersta del och östra strand.

I enlighet med delgeneralplanen LOTES strävar man efter att utforma Drottningstranden till ett högklassigt, centrum- och havsnära område med tillgängliga tjänster, ett bostadsområde som höjer hela stadens image och där innovativt och smart bostadsbyggande, mångsidiga kultur- och motionstjänster och ett unikt landskap är närvarande. Det omfattande rekreatiomsområdet i Lovisavikens strand ska betjäna förutom nya invånare också invånarna i Märlox och göra det möjligt för dem att nå havsstranden. Syftet med detaljplanen är dessutom att planera ett med tanke på stadsbilden högklassigt område mitt emot Strandparken och Skeppsbron och att möjliggöra byggandet av ett energieffektivt bostadsområde. Syftet är att möjliggöra uppförande av flervåningshus, småhus, olika slag av koppelade småhus, småhus av townhouse-typ och eventuellt låghus på Drottningstranden.

Planläggningen av Drottningstranden utgör stadsplaneringsavdelningens mest centrala planeringsprojekt under de närmaste åren. Grundutredningar för planläggningen har utförts under åren 2016–2019. Under 2019 fortsätter man göra utredningar bland annat i anknytning till det planerade vattenområdet för flytande småhus. Stadsfullmäktige har beviljat ett särskilt investeringsanslag för bostadsmässprojektet. Delgeneralplanen LOTES styr ändringen av detaljplanen och utarbetandet av en första detaljplan. I samband med planlägningsarbetet justerar man delvis också delgeneralplanen och utarbetar andra utredningar och planer som anknyter till helheten. Processen för ändring av delgeneralplanen framskrider vid sidan om detaljplaneringen, dock så att besluten om delgeneralplanen fattas innan dem som gäller detaljplanen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge och avgränsning	1
1.3 Planens namn och syfte.....	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ...	4
2 Sammandrag	6
2.1 Olika skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplan.....	6

2.3	Genomförande av detaljplanen	6
3	Utgångspunkter	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljö	7
3.1.3	Byggd miljö	16
3.1.4	Markägoförhållanden	23
3.2	Planeringssituation	23
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	23
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	26
4.1	Behovet av detaljplanering.....	26
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	26
4.3	Deltagande och samarbete	26
4.3.1	Intressenter.....	26
4.3.2	Samarbete med myndigheter.....	26
4.3.3	Bygg- eller åtgärdsförbud.....	26
4.3.4	Anhängiggörande	26
4.3.5	Deltagande och växelverkan.....	26
4.4	Mål för detaljplanen	27
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	27
4.4.2	Mål som uppkommit under processen	27
5	Beskrivning av detaljplanen	28
5.1	Planens struktur.....	28
5.1.1	Dimensionering.....	28
5.1.2	Service	28
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	28
5.3	Områdesreserveringar och planbestämmelser.....	28
5.4	Planens konsekvenser.....	28
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	28
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	33
5.4.3	Konsekvenser för ekonomin	34
5.4.4	Konsekvenser för hälsan och säkerheten	35
5.4.5	Konsekvenser för befolkningsgruppernas verksamhetsmöjligheter i näromgivningen	35
5.5	Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	35
5.6	Relation till landskapsplanen.....	36
5.7	Relation till generalplanen.....	36
6	Förverkligande av detaljplanen	37

6.1	Planer som styr och åskådliggör förverkligandet	37
6.2	Genomförande och tidsplanering	37
6.3	Uppföljning av genomförandet	37

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning (PBD)
Bilaga 2	Den historiska användningen av Märlox, Ulrika Rosendahl, 2019
Bilaga 3	Lovisa, Östra stranden, bostadsmässområdet, undersökning av markens förorening, Ramboll, 2019
Bilaga 4	Byggbarhetsutredning, detaljplan för Östra stranden, Ramboll, 2019
Bilaga 5	Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden), Utredning om dagligvaruhandelstjänster, Sitowise, 2019
Bilaga 6	Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden), Trafikutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise, 2019
Bilaga 7	Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden), Bullerutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise, 2019
Bilaga 8	Samlad naturinventering av Drottningstranden i Lovisa 2019, Jere Salminen, 2019
Bilaga 9	Ekologisk jämförelse av detaljplanealternativ för Drottningstranden i Lovisa, Ramboll, 2019
Bilaga 10	Loviisan Kuningattaren rannan asemakaavavaihtoehtojen kaavataloudellinen vertailu (<i>Planekonomisk jämförelse av de alternativa detaljplanerna för Drottningstranden i Lovisa</i>), Ramboll, 2019
Bilaga 11	Utveckling av Östra stranden, resultat av webbundersökningen, Ramboll, 2017
Bilaga 12	Illustrativa beskrivningar av de alternativa utkasten till detaljplan
Bilaga 13	Tabell över dimensioneringen i de alternativa utkasten till detaljplan
Bilaga 14	Illustrationer och perspektiv över området
Bilaga 15	Alternativ som undersökts i samband med planeringen

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

Natur- och rekreationsområdesutredningar

- Finlands Artdatacenter: portalen Laji.fi. < <https://laji.fi/> > . Sökning gjord 9.4.2019.
- Loviisan Määrlahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys (*Vegetationsutredning av detaljplaneområdet för Märlox strand i Lovisa*), Salminen 2018

- Viitasammakkoselvitys Loviisan Määrlahden rannan asemakaava-alueella (*Utredning av förekomsten av åkergroda på detaljplaneområdet för Märlax strand i Lovisa*) Salminen, 2018
- Loviisan Gröna Uddenin perhosselvitys (*Fjärilutredning, Gröna Udden i Lovisa*), Salminen, 2016
- Loviisan Gröna Uddenin sieniselvitys (*Svamputredning, Gröna Udden i Lovisa*), Salminen, 2016
- Loviisan Määrlahden rannan asemakaava-alueen biotooppiselvitys (*Biotoputredning av detaljplaneområdet för Märlax strand i Lovisa*), Salminen, 2016
- Loviisan liito-oravaselvitys (*Flygekorrtredning i Lovisa*), Enviro, 2008
- Möjligheterna att använda Lovisa stads rekreations- och fritidsområden, Rekreatiomsområdena, del I – Skärgården och kusten, Lovisa stad, 2008
- Komplettering av naturutredningen för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Naturutredning för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus (*Fladdermuskartläggning i Lovisa*), Batcon Group/Siivonen, 2005

Kommunaltekniska planer och jordmånsutredningar

- Utredningsplan för vattentjänster på stranddetaljplanens område, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2007
- Loviisanlahden vapaa-ajan keskuksen rakennettavuusselvitys (*Byggharhetsutredning för fritidscenter vid Lovisaviken*), Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, työnumerot 070131 ja 070150 (*Geoteknisk byggharhetsutredning, arbete 070131 och 070150*), Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007
- Uppdatering av utvecklingsplanen för Lovisas vattentjänster 2017–2025. Ramboll, 2007

Arkeologiska utredningar

- Inventering av fornlämningar från förhistorisk och historisk tid för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Museiverket/T. Rostedt, 2007

Övriga utredningar, anvisningar och planer

- Suunnitelma Laivasillan vierasvenesataman vesikasvillisuuden hillinnästä (*Plan för att hålla vattenvegetationen vid Skeppsbrons gästhamn under kontroll*), Ramboll, 2018
- Utveckling av Östra stranden, resultat av webbundersökningen, Ramboll, 2017
- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väyliens inventointi (*Inventering av lederna för lätt trafik i Lovisa stad*), Lovisa stad, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia (*Lovisa stads översvämningstrategi*), Ramboll, 2010
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan rakennusinventointi (*Byggnadsinventering för detaljplanen för norra delen av Lovisa och för Tessjö*), Ahlfors & Mäntysaari, 2008
- Atomvägen 1583, plan för utrymmesreservering, Ramboll, 2008

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen, tekniska nämnden 20.3.2007 § 36

En del av planen har vunnit laga kraft år 2008. Planprocessen för den kvarvarande delen fortsätter.

Utvidgning av planområdet, planlägningsöversikt 2014, tekniska nämnden 25.2.2014 § 24

Samråd mellan myndigheterna i planläggningens inledande fas 16.4.2015

Precisering av planområdet, planlägningsöversikt 2016, stadsstyrelsen, 21.3.2016

Hörande under beredningsfasen, GIS-enkät om tre alternativa idéplaner 12.4–30.4.2017

Alternativen till planutkast framlagda _____. - _____.2019

Planförslaget framlagt _____. - _____._____

Godkännande av planen _____._____

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen omfattar LPA-kvarteret 1018 och kvarteren 1010 och 1043 i bostadsområdet Märlox (stadsdel 10). Med detaljplaneändringen stryks i planområdets norra del två kvartersområden för affärsbyggnader (KL), ett kvartersområde som betjänar socialväsendet (YS), ett kvartersområde för bilplatser (LPA) och parkområden (VP, VP/s). Med detaljplaneändringen och den nya detaljplanen uppstår det på området rikligt med nya kvartersområden för fristående småhus (AP), sammankopplade småhus, hus av townhouse-typ (A), flervåningshus (AK) och beroende på alternativ även kvartersområden för låghus (AK) och kvartersområden för flytande bostäder (W/a). Med planen uppstår ett omfattande kvartersområde för närservicebyggnader (P-3), vars användningsändamålsbe täckning är omfattande och ett kvartersområde för närservicebyggnader (P-4), där det är möjligt att placera bland annat en utebassäng. Det är möjligt att placera en butik både inom kvartersområdet för närservicebyggnader och på flervåningshusets bottenvåning. Med planen anvisas den ändrade vägsträckningen för Skärgårdsvägen i planområdets norra del och Skärgårdsvägen anvisas som gatuområde. Med planen uppstår ett småbåtshamnsområde (LS). Med planen bevaras det område för närrekreation som gränsar till havet och det utvidgas i riktning inomlands. Med planen bevaras ett annat område för närrekreation med mindre areal och ett nytt område för närrekreation uppstår. Med planen bevaras vattenområdet i den norra delen med undantag av några arealmässigt sett smärre preciseringar av strandlinjen. Med planen uppstår i södra delen av planområdet ett nytt vattenområde (W). Med planen uppstår på ekskogsområdet på Gröna Udden alternativt ett naturskyddsområde (SL) eller ett område för närrekreation med skyddsvärden (VL/s).

2.3 Genomförande av detaljplanen

Lovisa stad genomför de kommunaltekniska arbeten som behövs och ansvarar för anläggningen och underhållet av planvägar och för anläggningen och skötseln av allmänna områden. Den samhällstekniska planeringen och det samhällstekniska byggandet genomförs med beaktande av tidtabellen för Bostadsmässan 2023. De åtgärder på vattenområde och i närheten av stranden som kräver vattenlagsenligt tillstånd, såsom muddring och anläggning av översvämningssbank, genomförs *då tillståndsförfarandet slutförts*. Ifall staden är den som genomför kvartersområdena för närservicebyggnader, svarar staden för den pålning som behövs. Vad gäller småhustomterna ansvarar privata *markägare* för genomförandet. Närrekreationsområdena på planområdet anläggs innan Bostadsmässan 2023.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i den östra delen av Lovisa tätort, öster om Lovisaviken. Planeringsområdet är cirka 22 hektar stort. Planeringsområdet avgränsas av byggd miljö och havet. Till öster gränsar området till Märlox kvartersområden för flervåningshus och separata småhus, vilka kantar den östra sidan av Skärgårdsvägen.

Den norra delen av planeringsområdet, stora områden i den mellersta delen av planeringsområdet och de vattenområden som gränsar till dessa är detaljplanerade. Ny detaljplan bildas för den södra delen av planeringsområdet och för det vattenområde som gränsar till den. Den norra delen av området söder om Mannerheimgatan består delvis av starkt byggd miljö med vägar, affärs- och servicebyggnader. På den sida av Skärgårdsvägen som ligger vid havet finns det mer parkartad gammal ängsmark och gammal gårdsplan. Den mellersta delen av området är i huvudsak obebyggd och består av vassruggar och söderut av barrträdsdominerad skog. I den södra delen ligger det planterade lärkträds- och ekskogsbeståndet på Gröna Udden.

Det nordöstra hörnet ligger på ett område som sedan gammalt är detaljplanerat. Där finns en före detta butiksbyggnad som står tom, en restaurang-affärsbyggnad, Märlox daghem samt park-, närrecreations- och gatuområden som gränsar till dem. Ett småhus som legat mellan Skärgårdsvägen och havet har rivits och dess gårdsplan och åkerfält är ovårdade. Vassruggsområdet i den norra delen av Lovisaviken och markområdena med fyllningsjord i den mellersta delen av viken är helt obebyggda med undantag för Märlox småbåtshamn. Från historiska Bastion Ungern öppnas en öppen utsikt över vassruggsområdet mot havet, vilken har beaktats som en viktig utsikt i delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och för Tessjö i Strömfors. I den östra delen gränsar planeringsområdet till Skärgårdsvägen.

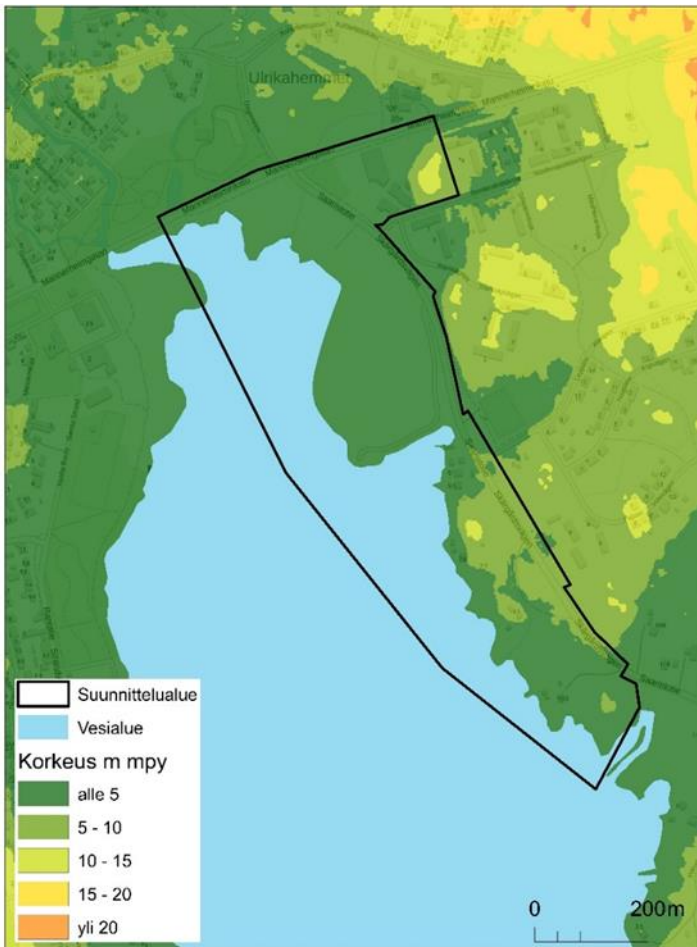
Den södra delen av planeringsområdet är skogbevuxen och huvudsakligen obebyggd. I söder tar området slut vid den södra stranden av ekskogen på Gröna Udden. I den södra delen av planeringsområdet finns sammanlagt tre befintliga bostads- eller fritidsbyggnader, av vilka en ligger i den norra delen av ett skogbeklätt område, en i den norra delen och en i den mellersta delen av ekskogen. Med undantag för dessa gårdsområden är området obebyggt. På området har tidigare rivits tre bostads- eller fritidsbyggnader.

3.1.2 Naturmiljö

Höjdförhållanden

Den norra delen av planeringsområdet är till sin ytformation relativt jämn samt låglänt särskilt på området där muddermassor placerats. I öster stiger terrängen i riktning mot Skärgårdsvägen till en höjd på 2,5–3,5 meter över havet (m ö.h.). I den nordöstra delen av planeringsområdet stiger en skogbeklädd backe till cirka 12 meter över havet. Backen separerar det bostadskvarter som ligger öster om planeringsområdet från det nuvarande affärsbyggnadskvarteret. Öster om planeringsområdet stiger terrängen, och de kvartersområden som anlagts på backen står på en höjdnivå av 11 meter över havet.

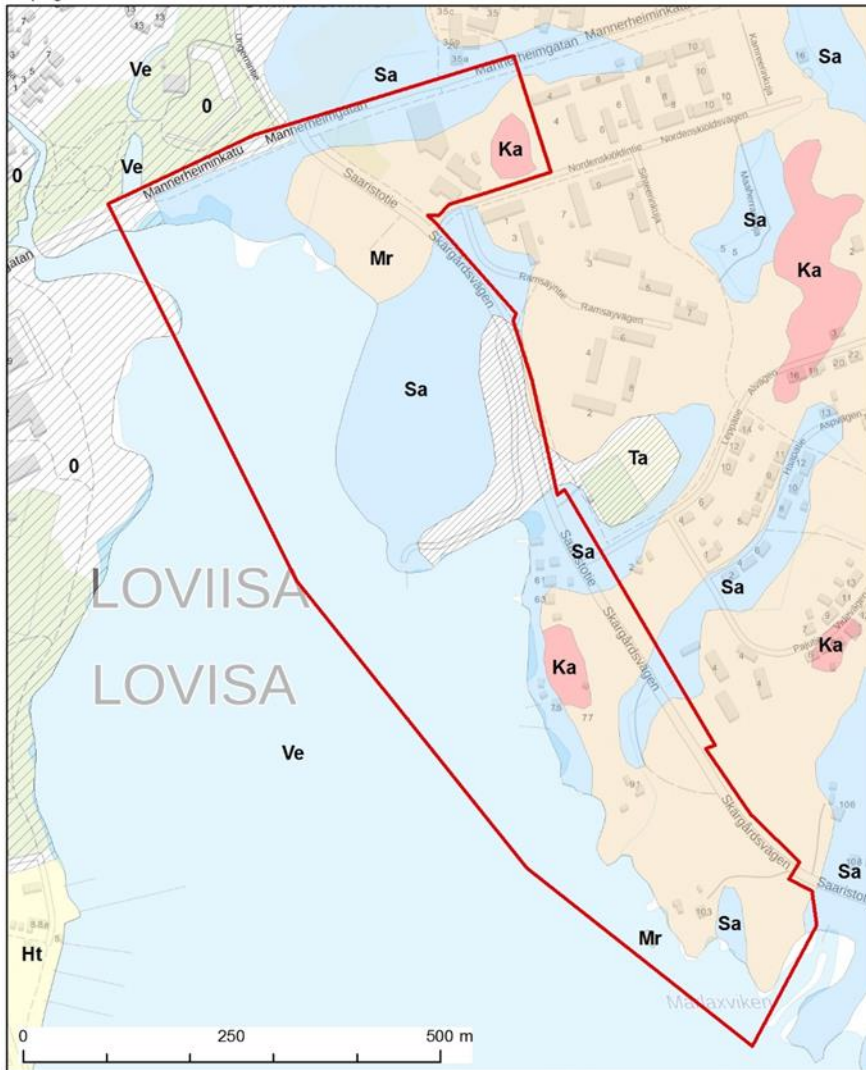
I den södra delen av planeringsområdet är terrängen mer varierande, havsstranden är ställvis rätt brant och på området stiger en klippig backe till cirka 11 meter över havet. För övrigt ligger terrängen väster om Skärgårdsvägen på en medelhöjd av 6 meter över havet. På ekskogens område i söder blir planeringsområdets terräng igen låglänt. De västra delarna av planeringsområdet utgör havsområde.



Jordmån och berggrund

På planeringsområdet skiftar jordarten i alven från gyttja och lera och/eller silt till morän och berg, och ställvis finns det mark som består av gammal fyllningsjord. Berg finns nära jordytan på två områden, i den nordöstra delen av planområdet och i området mellan Skärgårdsvägen och havsstranden i söder. Omfattande moränområden finns både i den norra och i den södra delen. Vid den norra kanten av planområdet samt söderut på tippningsområdet för muddermassor och i närheten av havsstranden finns däremot områden med lermark och mjuk mark. Vid utkanten av vattenområdet finns ställvis våtmarksområde som utgör igenvuxet vattenområde, och ställvis på området består marken av lös fyllningsjord. Nära stranden i den södra delen av planområdet finns ett blockjordsområde och terrängen som sänker sig mot stranden är ställvis stenig.

Jordmånsundersökningar har utförts på det område som detaljplaneras. År 2007 utfördes undersökningar i den nordöstra delen av planområdet öster om Skärgårdsvägen och på området väster om Skärgårdsvägen i den norra delen av planområdet (Geotekninen rakennettavuusselvitys, työnumerot 070131 ja 070150, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007). I början av 2019 undersöktes den norra delen av planområdet (Ramboll). Se bilaga 4 (Byggbarhetsutredning).



Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger inte på grundvattenområde. Planeringsområdet gränsar till Lovisavikens strand och våtmarken i norr, där Lovisaån mynnar ut i den låglänta innersta delen av viken som i medeltal är 2-3 meter djup. Trollbergets dike leder rörförsedd till planeringsområdet från öster och mynnar ut i Lovisaviken. Grundet norr om planeringsområdet är i medeltal mindre än en meter djupt. Lovisaviken utgör lindrigt eller måttligt övergött vattenområde. I den innersta delen av Lovisaviken förhöjs närings- och alghalterna av belastningen från Lovisaån och från det närliggande avrinningsområdet samt på grund av den näringscirkulation mellan vatten och bottensedimentet som sker i det grunda vattnet.

En utredning om och en plan för vassruggsområdena i den norra delen av Lovisaviken blev klara år 2018 (Ramboll). I utredningen konstateras att det nu enbart löper en huvudfåra genom vassruggarna, vilken forslar näring och slam längre ut i viken. I utredningen föreslås det att man bättre kunde binda belastningen från avrinningsområdet till vassruggsområdet genom att bearbeta vassruggarna så att de blir mer mosaiklika. Detta skulle göras genom att öka antalet vattenkanaler som löper

genom vassruggarna, vilket skulle öka den andel av ruggarna som binder näring och slam och minska på belastningen längre ut i Lovisaviken. Det skulle troligen också göra området mångsidi-
gare.

Områden med risk för översvämning

Lovisa kustområde har angetts som ett av områdena i Finland med betydande risk för översvämning (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland). Det har gjorts upp ett förslag till plan för hantering av översvämningsriskerna i Lovisa kustområde för åren 2016–2021, i vilket man granskat översvämningsriskerna på detta område med betydande översvämningsrisk genom att indela det i översvämningsobjekt. Planeringsområdet ligger i det regionala översvämningsriskobjektet Lovisa centrum, vilket ligger inom verkningsområdet för en översvämning som statistiskt i medeltal infaller en gång på hundra år (1/100a) (karta).

I Lovisa stads byggnadsordning ges anvisningar om beredningen inför översvämningar bland annat genom föreskrifter om den lägsta byggnadshöjden för byggnadsdelar som är utsatta för fukt. I ett bostadshus och i en semesterbyggnad ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Som översvämningskydd för Nedrestaden och centrum har man valt översvämningsbank samt olika därtill hörande lösningar.



Lovisa centrumområde vid en 1/100a översvämning.

Naturvård

Det finns inga naturskyddsområden på planeringsområdet. Den i södra delen av planeringsområdet belägna Gröna Uddens naturvärden har bedömts genom en biotoputredning (Salminen, 2017) och en samlad naturinventering (Salminen, 2019). I ek- och lärkträdsskogen på Gröna Udden har man hittat sällsynta svamp- och fjärilarter, på området finns flera ormgranar och bland annat trädkryparen häckar där. Trots att den till havsstranden gränsande ek- och lärkträdsskogen ursprungligen är planterad behöver planen inkludera en skyddsbeteckning som identifierar bevarandet av naturens mångfald och som styr planeringen av stigrutterna på området. Ek- och lärkträdsskogen vid havsstranden

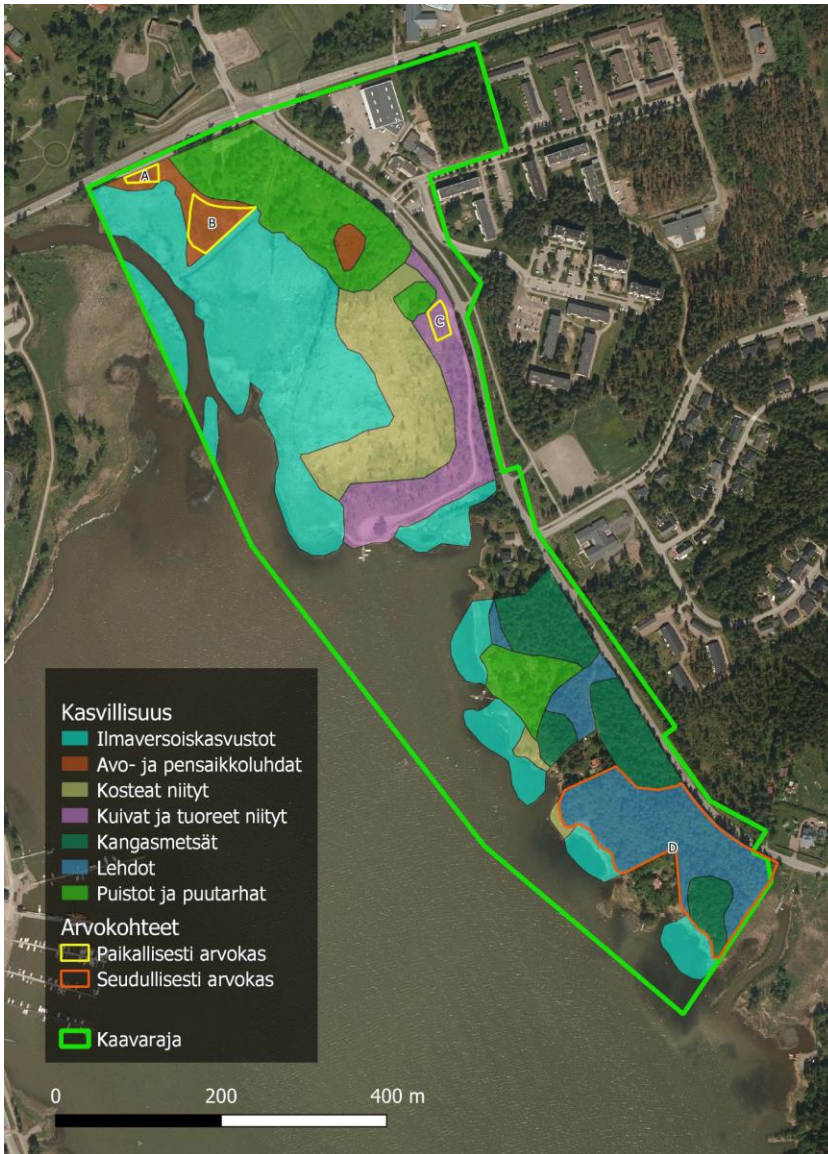
representerar en livsmiljö som är sällsynt i trakten och erbjuder ett exceptionellt och mångsidigt habitat med sina rikliga hålträd.

Utanför planområdet, cirka 250 norrut, finns det intill Bastion Rosen en ädelträdsskog som skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen och på ett lite längre avstånd till nordväst om denna skog ligger Hagalunds ädelträdsskog. Utanför planområdet till söder finns ett privat naturskyddsområde ägt av staden (YSA01370, Harudds naturskyddsområde).

Vegetation och naturtyper samt främmande arter

I samband med den anhängiga planläggningen har man kompletterat de befintliga utredningarna och gjort upp nya utredningar. Man har också gjort en samlad naturinventering över området (Salminen, 2019). Vilka organismgrupper som i samband med planläggningen skulle utredas mångsidigare än direktivarterna bestämdes delvis på basis av de utredningar som gjordes för planen LOTES. Uppgifterna i växtutredningen i anslutning till planen LOTES är begränsade till vatten- och strandvegetation (Vauhkonen 2007). Det var ändamålsenligt att göra en färsk växtinventering för att få en noggrannare bild av området, en bild som inte enbart baserar sig på grov information om naturtyper. Samtidigt är det möjligt att kontrollera om det förekommer sällsynta och hotade växtarter på området. Det är dessutom nyttigt att kartlägga skadliga främmande arter. Platser med frodig jord intill bostadsområden är favoritplatser för många skadliga främmande växtarter. Att bekämpa främmande arter är en väsentlig del av modern miljövard.

I Drottningstranden har man inte upptäckt naturtyper eller arter enligt 29 § i naturvårdslagen på vars förekomstplatser byggverksamhet inte får ske enligt lag. I Drottningstranden har man inte upptäckt naturtyper som ska skyddas med stöd av 2 kap. 11 § i vattenlagen.



Översiktlig illustration av vegetationstyper och värdefulla delområden i Drottningstranden. Samlad naturinventering (Salminen, 2019). Bas: Ortoflygfotografi, Lantmäteriverket, 4/2019.

En del av planeringsområdet är dock till sina naturtyper och sitt artbestånd mångsidigt, och en del av området är till sina värden beaktansvärt på både lokal och regional nivå. Det rekommenderas att man i planeringen av området beaktar de värdeobjekt som märkts ut i bilden ovan. Det viktigaste är att bevara den gamla planterade skogen på Gröna Udden (värdeobjekt D), eftersom den visar sig vara speciellt särskilt med tanke på fjärl- och svampbeståndet. Med tanke på naturens mångfald är området särskilt viktigt och regionalt värdefullt. I enlighet med utredningen bör gåendet på Gröna Udden styras till klart urskiljbara stigar, eftersom antalet människor som rör sig på området i framtiden kommer att öka betydligt. Då finns det en risk att den mullrika marken blir så nedtrampad att de sällsynta svamparna inte längre kan producera fruktkroppar. I utredningen anses det också att byggverksamhet helt invid gränsen till ekskogen sannolikt skulle medföra skadeverkningar också för ekbeståndet.

Bevarandet av de gräs- och starrbevuxna kärren längst in i Lovisaviken (värdeobjekt A och B) kan betraktas som en mätare för hur ekologisk den stadspark som planerats till delområdet är. Det kan vara utmanande att bevara kärren, eftersom den våta som är karaktäristisk för kärr kräver att vattenhushållningen förblir oförändrad. Den begränsar även användningen av objektet. Ur landskapsmässigt perspektiv, å andra sidan, hör de gräs- och starrbevuxna kärren med sina höga, frodiga

blommande gräsväxter och stora starrväxter med bågformigt böjda blad till de vegetationstyper som har det högsta prydnadsvärdet. Med all sannolikhet kan parken genomföras så att den består av både naturliga avsnitt med våt jord och avsnitt som tål aktivt bruk, men det förutsätter en noggrann bedömning av de hydrologiska följderna.

Utöver detta har den torra ängen i närheten av Skärgårdsvägen (värdeobjekt C) regionalt värde. På den växer det äkta johannesört (*Hypericum perforatum*) och vit sötväppling (*Melilotus albus*), vilka är regionalt sällsynta. Plantbildningen på ängen är riklig. Förekomsten är liten till omfattningen och det föreslås inte att den ska beaktas separat i planen.

På ett område som Drottningstranden finns det ett särskilt behov att aktivt bekämpa skadliga främmande växtarter. Det kommande byggandet kan ställvis minska på det akuta bekämpningsbehovet, eftersom en del av förekomsterna av skadliga växtarter troligtvis hamnar under beläggning eller nytt jordmaterial som fraktas till området. På de platser som inte får beläggning eller som blir täckta av det befintliga jordmaterialet bör de mest skadliga växtarterna, särskilt jättebalsamin, vresros och parkslide, utrotas så fullständigt som möjligt. Med tanke på diversitet är också många andra arter synnerligen skadliga, men realistiskt sett är det inte möjligt att utrota dem alla totalt eller ens bekämpa dem effektivt. En fråga som måste bedömas är behandlingen av det jordmaterial som eventuellt fraktas bort från området. Nästan överallt på planområdet innehåller jorden betydande mängder underjordiska delar och frön från skadliga främmande växtarter.

Fladdermöss, åkergrödor och övriga arter i habitatdirektivet

Mest betydelse med tanke på planläggningen har organismer vars livsmiljö ska skyddas enligt naturvårdslagen. Sådana är särskilt de arter som nämns i EU:s habitatdirektiv, vars föröknings- och rastplatser med stöd av 49 § i naturvårdslagen inte får förstöras eller försämrats. Av dessa arter har förekomsten av åkergroda (*Rana arvalis*) granskats för detaljplanen för Drottningstranden (Salminen 2018b). På grund av de kartläggningar som tidigare gjorts i anslutning till delgeneraplanen LOTES (bland annat fågel-, växt- och trollsländarter, Vauhkonen 2007) och den fladdermuskartläggning som omfattat gamla Lovisa stad (Siivonen 2005) har det inte funnits behov att genomföra nya kartläggningar av de arter som nämns i direktivet. Alla inhemska fladdersmusarter omfattas av arterna i bilaga IV till habitatdirektivet. För planen LOTES inventerades förekomsten av citronfläckad kärrtrollslända (*Leucorrhinia pectoralis*) och sibirisk vinterflickslända (*Sympecma paedisca*), och i inventeringsrapporten berättas det att man också letat efter växtarter som finns i bilaga IV till habitatdirektivet (Vauhkonen 2007). (Samlad naturinventering, Salminen 2019)

I fladdermuskartläggningen 2005 (Siivonen 2005) observerades relativt rikligt med jagande fladdermöss i den södra delen av planområdet (Gröna Udden). De rikligaste arterna var nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*) och mustaschfladdermus/tajgafladdermus (*Myotis mystacinus/M. brandtii*), inventerad som artpar. Också enskilda vattenfladdermöss (*Myotis daubentonii*) observerades. Föröknings- eller rastplatser för fladdermöss (med andra ord dag- eller vintergömslen) observerades dock inte. Med tanke på fladdermöss har planområdet inte betraktats som ett potentiellt betydande område jämfört med många andra områden i Lovisa som kartlades vid fladdermusutredningen (Siivonen 2005). Det är dock fullt möjligt att åtminstone daggömslen förekommer i ihåliga träd och i byggnader på området. Vanligtvis är det mycket svårt att inventera dylika objekt, och information om dem fås i huvudsak av ägare till byggnader som används som gömsle. Med sina hålträd bildar ek-lärkträdsskogen på Gröna Udden en mångsidig livsmiljö också för fladdermöss. En fladdermusutredning görs för området 2019.

På planeringsområdet har det inte observerats andra arter som nämns i bilaga IV till habitatdirektivet än fladdermöss. Förekomsten av åkergrödor på området har utretts. Inga observationer av arten har gjorts. På planeringsområdet har man inte tidigare avgränsat habitat för arter som kräver särskilt skydd, och man har inte i planutredningarna eller i andra sammanhang upptäckt att sådana arter skulle förekomma på området.

Fåglar, fjärilar, svampar och andra möjliga hotade arter

På detaljplaneområdet för Drottningstranden har man rapporterat sammanlagt två hotade organismarter och sex organismarter som ska hållas under uppsikt (Hyvärinen et al. 2019). Till dessa så kallade rödlistade arter hör en svampart, fyra fjärilarter och tre fågelarter: Stinkrisa *Lactarius seriffuus* (NT), Guldgult krisslemott *Anania crocealis* (NT), Ryskt ordensfly *Catocala adultera* (VU), Tvåspetsad fältmätare *Euphyia biangulata* (NT), Röllikastjälkvecklare *Epiblema graphanum* (NT), Sävsparv *Schoeniclus schoeniclus* (VU), Rosenfink *Carpodacus erythrinus* (NT) och Enkelbeckasin *Gallinago gallinago* (NT). Också för dessa arter framhävs ekskogsområdet på Gröna Udden som en betydande miljö.

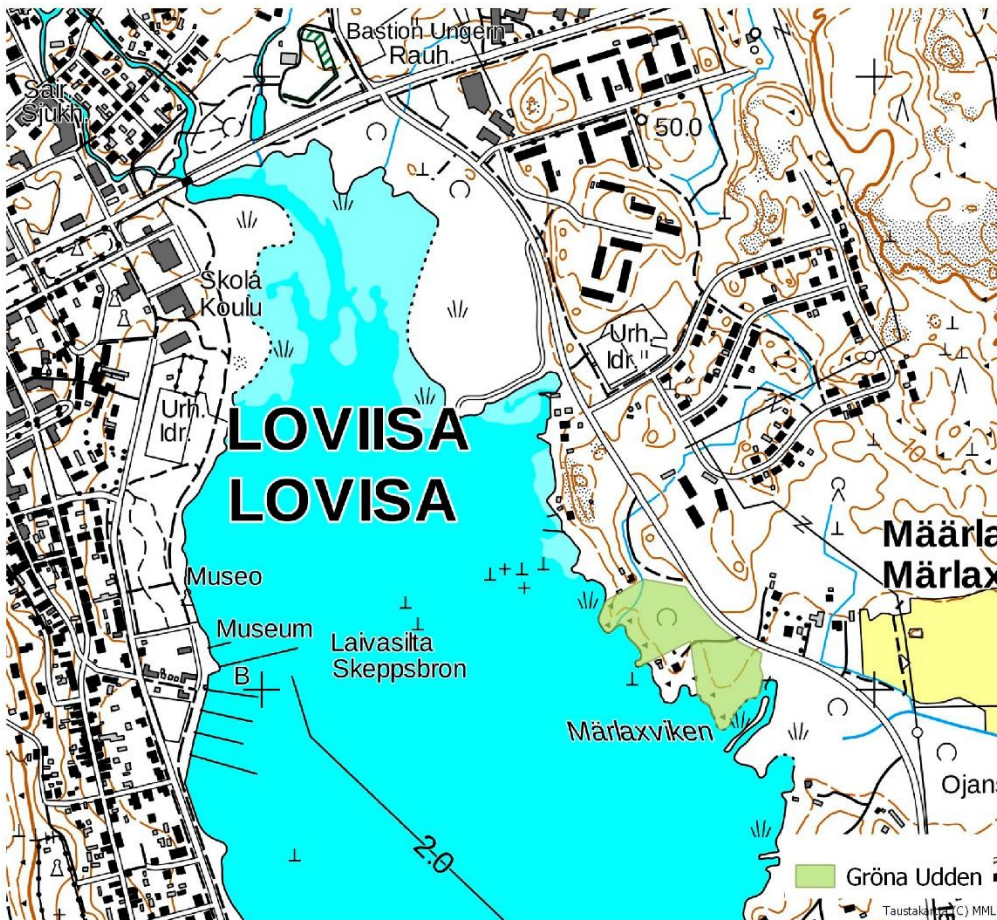
I samband med naturinventeringarna på området bedömde man att det inte finns ett behov att göra en utredning av fågelbeståndet (Salminen, 2019). I stället har man gjort en noggrannare naturutredning av fjärl- och svamparterna i ekskogen på Gröna Udden, som ligger i sydspetsen av planeringsområdet (Salminen, 2016). Gröna Udden, som klart skiljer sig från den omgivande miljön, är huvudsakligen frisk lund. På de torrare platserna i terrängen påträffas dessutom lundartad mo. Trädbeståndet består till största delen av gamla lärkräd, ekar, lönnar och på stranden även av granar och klibbalar. Enligt utredningen är det planterade ekbeståndet i den gamla skogen (cirka 2,85 hektar) exceptionellt omfattande och dess fjärl- och svampbestånd på många platser både lokalt och regionalt sällsynt och skyddsvärt. Med tanke på artbeståndet är Gröna Udden ett regionalt värdefullt habitat för många fjärlarter som lever på ädelträd. Svamparterna på området omfattar kuriositeter som lever på ek och lärkräd. Den klart mest betydande arten som hittats på detaljplaneområdet är stinkrisan (*Lactarius seriffuus*), som enligt sin hotklass (NT) ska hållas under uppsikt. Det innebär att arten är nästan hotad. Det är fråga om den enda kända aktuella förekomsten av arten i Nyland (Salminen, 2019). I Finland är stinkrisan en kuriositet som främst lever i ekskogarna i västra Finland. Också mjölfotskremla, brokkremla och korkmussling, vilka påträffats på området, är sydvästliga arter som förekommer i ädelträdsskogar.

Enligt den samlade naturinventeringen är det tivelaktigt att de rödlistade fjärlarterna guldgult krisslemott (*Anania crocealis*), ryskt ordensfly (*Catocala adultera*) och röllikastjälkvecklare (*Epiblema graphanum*), vilka påträffats i delområdet Gröna Udden år 2016, skulle föröka sig på planområdet. Värdiväxten för guldgult krisslemott, krissla (*Inula salicina*), har inte hittats i Drottningstranden. På den plats där man hittade ryskt ordensfly finns det lämpligt habitat, men artens vandringsbenägenhet är så stark att man enbart kan gissa sig till varifrån två vuxna individer som fångats i en lockbetesfälla härstammar. Det finns ingen lämplig förökningsmiljö för röllikastjälkvecklaren på Gröna Udden, men de torra ängarna bredvid vägen som leder till båtbyggnaden torde vara lämpliga. Röllikastjälkvecklaren kan också ha kommit till den plats där den hittades från något ställe utanför planområdet. Listan över på Gröna Udden observerade arter som är hotade eller som ska hållas under uppsikt är kortare efter den nya hotbedömningen än listan som presenterades i utredningsrapporten (Salminen 2016a), eftersom de fjärlarter som lever i ekar och andra ädla lövträd har blivit vanligare i Finland.



Ekskog på Gröna Udden (Jere Salminen).

I anslutning till den samlade inventeringen 2019 kontrollerade man också portalen Laji.fi. Där hittades det relativt många sparade observationer från Drottningstranden, vilka inte är förknippade med planutredningarna. De härstammar huvudsakligen från besök i terrängen som sakkunniga gjort av personligt intresse. Förekomsten av ett betydande antal flug- och stekelarter har anmälts på området. I portalen hittades dessutom uppgifter om några kärvlväxtarter som plockats vid sidan av Skärgårdsvägen, om ett par observationer av trollsländor och om en ringmärkt fågelart. Det finns inte observationer om hotade arter eller arter som ska hållas under uppsikt i andra artuppgifter än sådana som härstammar från planutredningar.



Gröna Udden på karta.

3.1.3 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Den långa östra kanten av planeringsområdet gränsar till en stadsmiljö som sedan gammalt är tätt bebyggd. Karakteristiskt för området är flervåningshusmiljön som började byggas på 1970-talet och längre söderut småhus- och radhusmiljön vars byggnad påbörjades på 1980-talet.

Norr om planeringsområdet ligger Bastion Ungern, som representerar byggd miljö från 1700-talet och utgör en del av landfästningen i Lovisa.

Stadens centrum ligger ur Lovisas synvinkel trafikmässigt centralt i förhållande till stadens tätorter och deras tillgänglighet till service. Centrumets trafikmässiga läge är dessutom ypperligt med tanke på den regionala strukturen, arbetsplatserna och trafiken.

Service

Stadens centrum och tjänster ligger cirka 900 meter väster om den norra delen av planeringsområdet. Rådhuset och torget i centrum ligger på cirka 800 meters avstånd. Avståndet till den finska enhetsskolan (Harjurinteen koulu) och det finska gymnasiet är cirka 950 meter, till den svenska högstadieskolan och det svenska gymnasiet cirka 400 meter och till den svenska lågstadieskolan cirka 830 meter. Den närmaste affären är belägen på cirka 660 meters avstånd.

Enligt utredningen om dagligvaruhandelstjänster har dagligvaruhandeln genomgått en utveckling som går i samma riktning som det nät 2030 som eftersträvades i planen för servicenätet (2011). Antalet dagligvarubutiker har minskat men försäljningsytorna har ökat avsevärt. Som ett led i förändringen har Valintatalo i Märlox lagts ner, eftersom tyngdpunkten i handeln har förskjutits till kärncentrum samt till området mellan kärncentrum och Drottningporten. I centrumområdet, som också omfattar kärncentrums närområden, har nya stora handelsenheter etablerats. Handels försäljningsyta i centrumområdet är trots de enheter som lagts ner betydligt större än 2003. Försäljningsytan är också större än landets medeltal. Den nedlagda stora handelsenheten i Märlox ligger cirka 900 meter från K-Supermarket i kärncentrum. Nedläggningen av butiken i Märlox har ökat efterfrågan på dagligvaruhandel i kärncentrum, så nedläggningen har stött servicen i kärncentrum.

Landskap

Den långa östra kanten av planeringsområdet gränsar till en stadsmiljö som sedan gammalt är tätt bebyggd. Karakteristiskt för området är flervåningshusmiljön som började byggas på 1970-talet och längre söderut småhus- och radhusmiljön vars byggnad påbörjades på 1980-talet. Norr om planeringsområdet ligger den gråstensmurade Bastion Ungern, som representerar byggd miljö från 1700-talet och utgör en del av landfästningen i Lovisa, och jordvallar, som i det öppna landskapet kan skönjas som ängsartade kullar. I väster gränsar planeringsområdet till ett havslandskap på vars motsatta strand man kan urskilja Lovisa centrums och Nedrestadens stadssilhuett. På många platser i planeringsområdet öppnas en fri och öppen havsutsikt mot söder, sydväst eller väster.

I den nationella indelningen i landskapsprovinser hör Lovisa till landskapsprovinserna för södra kustlandet, närmare bestämt Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt men mycket varierande i sin småskalighet.

Ur landskapsmässigt perspektiv ligger planeringsområdet i södra kustlandet och närmare bestämt i Finska vikens kustregion. På Finska vikens kustområde är andelen kal och skogbevuxen hållmark anmärkningsvärt stor. Områdets landskap är mångfacetterat på grund av den splittring som förorsakas av jordmånen, berggrunden och havsvikarna. Lermarkerna med odlade åkrar belägna i sänkorna mellan bältena av hållmark och morän gör det barrträdsdominerande landskapet mer öppet. I likhet med Södra kustlandet är planeringsområdet på Lovisavikens östra strand mycket varierande. Vassruggarna och den lövträdsdominerade sänkan i norr övergår söderut stegvis till håll- och moränmark täckt av tät skog och i den innersta delen av Märloxviken igen till vassruggar. I de östra delarna av

Finska vikens kustregion är terrängformerna på grund av berggrundens rapakivi ställvis kantiga och på området finns stenig mark, såsom också ställvis på planeringsområdet. Allmänt taget är dock förekomsten av stenig mark på planeringsområdet exceptionellt liten jämfört med många andra detaljplaneområden i närheten.

I östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I landskapstypsindelningen ligger projektområdet inom landskapstypen för inre skärgården och fastlandskusten samt på gränsen till kustzonen i innervikarna. Denna gränsszon utgör en övergångszon mot jordbrukszonen längre norrut.

Planeringsområdet är obebyggt område förutom för det nordöstra hörnet, glesbebyggelsen och villorna vid havsstranden i söder och Skärgårdsvägen. I nord-sydlig riktning gränsar området till bostadsområdena öster om Skärgårdsvägen. Den lundskog som i norr omringar Skärgårdsvägen övergår mot Lovisaån till öppna vassruggar. Från dem har man fri utsikt över Lovisaviken. I söder gränsar vassruggarna till spetsen av den udd där Märlox småbåtshamn finns. Efter udden övergår landskapet vid Märlox spelplan stegvis till mer slutet skogslandskap med enskilda småhus och villor. I söder når planeringsområdet sitt slut i vassruggar kantade av Skärgårdsvägen, där det öppnas en rak utsikt mot havet och Märlox åkerfält som håller på att växa igen. Utanför planområdet, öster om Skärgårdsvägen, förändras landskapet i Märlox från flervåningshus- och småhusbosättning till tät skog och åkerfält.

Trafik

Skärgårdsvägen betjänar förbindelsen från Lovisa centrum och landsväg 170 mot Märlox bostadsområde och Lovisa kärnkraftverk på Hästholmen samt glesbygdsoverområdena. Enligt tidigare trafikutredningar och trafikräkningar uppgår dygnstrafiken på Skärgårdsvägen till cirka 2 300 fordon per dygn. Den tunga trafikens andel är cirka 5 procent. Under årsunderhållen vid kraftverket i Lovisa ökar trafikmängden på Skärgårdsvägen med nästan 500 fordon per dygn jämfört med genomsnittstrafiken.

I den norra ändan av Skärgårdsvägen är hastighetsbegränsningen 50 km/h till Alvägen, varefter hastighetsbegränsningen är 60 km/h. På östra sidan av Skärgårdsvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg från landsväg 170 till Alvägen.

På Skärgårdsvägen går kollektivtrafik från Lovisa till Märlox och Hästholmens kraftverk. Antalet turer på vardagarna är 12–14 i vardera riktningen, varav fem turer går till Hästholmen, de övriga till Märlox. På området finns flera hållplatser för kollektivtrafik. Turerna betjänar också trafiken på planeringsområdet i riktning mot Lovisa.

Den nuvarande trafikmängden på Skärgårdsvägen och trafikens karaktär medför inga problem för trafiksäkerheten eller smidigheten i trafiken.

Störande faktorer i miljön

För området har uppgjorts en trafikutredning och bullerutredning. Enligt bullerutredningen kan bullerolägenheterna från trafiken i nuläget betraktas som ringa. Det finns inga bostadsfastigheter på bullerområdena. I dag finns ingen bullerbekämpning på planområdet. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (landsväg 170). De områden där trafiken på Skärgårdsvägen orsakar buller som dagtid överstiger 55 dB sträcker sig i dagsläget högst cirka 30 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena är gynnsamma för bullerspridning.

De bullerolägenheter som trafiken orsakar i prognossituationen 2030 kan betraktas som små. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (landsväg 170). De områden där bullret dagtid till följd av trafiken på Skärgårdsvägen överstiger 55 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25 meter från vägen och de områden där bullret

nattetid överstiger 45 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25–45 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena för bullerspridning gynnsamma. *Bilaga 7 Bullerutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise, 2019.*

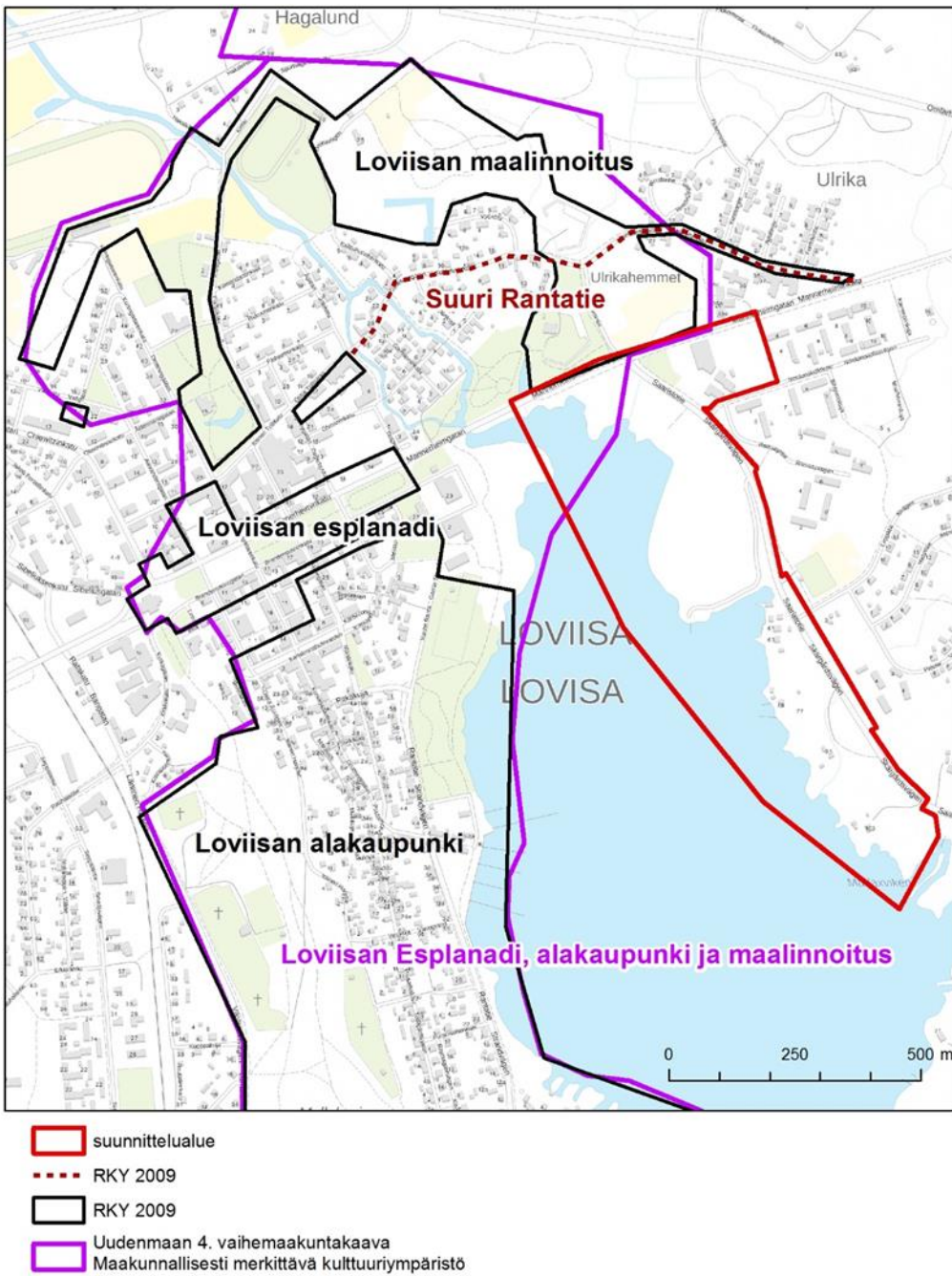
Teknisk service

Vid området finns befintligt optiskt fibernät, fjärrvärmenät och vatten- och avloppsnet. Stadens huvudavloppsledning löper parallellt med Mannerheimgatan i den norra delen av planeringsområdet. I den nordöstra delen av planeringsområdet finns parktransformator och elledning. På området finns anlagd gatubelysning. På planeringsområdet finns en mottagningsplats för avfall och i anslutning till den även en insamlingsplats för skärgårdsavfall.

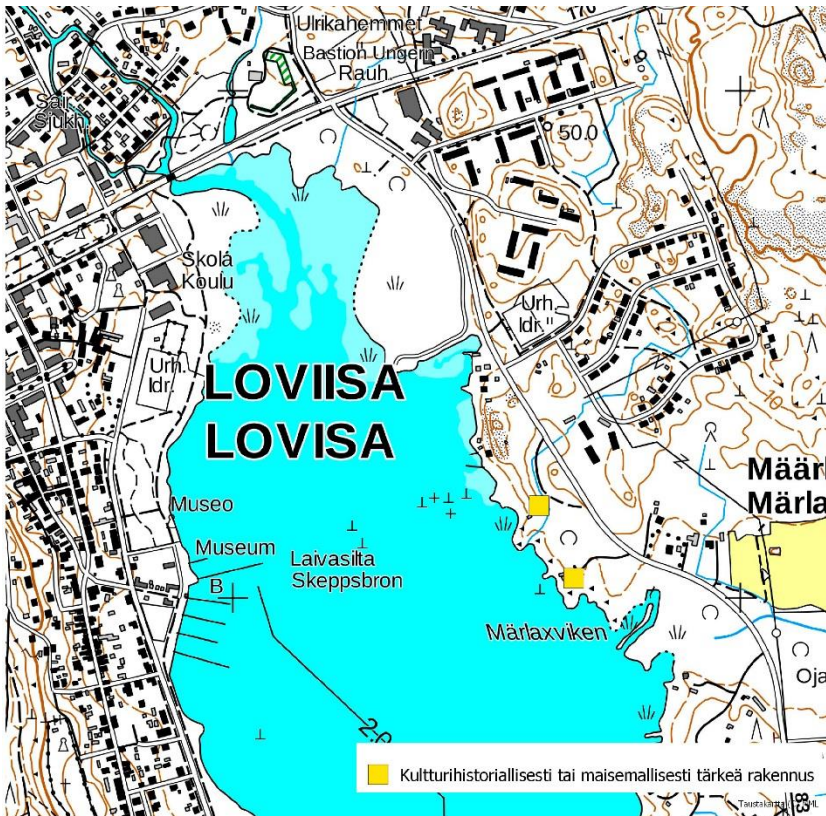
Värdefulla kulturmiljöer

I Nylands etappplanskaplan 4 ligger planeringsområdets nordvästra spets på området för Lovisa Esplanaden, Nedrestaden och Landfästningen i Lovisa, vilket är betydande på landskapsnivå. Områdets värden baserar sig på landfästningen från 1700-talet och på 1700-talets enhetliga stadsområde där det finns välbevarat gammalt byggnadsbestånd, badstadsvillor, -pensionat och -sommarvillor.

Norr om planeringsområdet, närmast på ett 150 meters avstånd, ligger den byggda kulturmiljön av riksintresse Stora Strandvägen (RKY 2009) och till öster Lovisa Esplanaden (RKY 2009). Norr om planeringsområdet finns den byggda kulturmiljön av riksintresse Landfästningen i Lovisa (RKY 2009).



Landskaps- och kulturmiljömråden på och nära planeringsområdet.



I den södra delen av planeringsområdet finns det två äldre och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Värdet av den byggnad som ligger längre söderut, en gul villa som byggts 1912, har identifierats i samband med utarbetandet av delgeneralplanen. En noggrannare inventering av båda byggnaderna görs sommaren 2019.

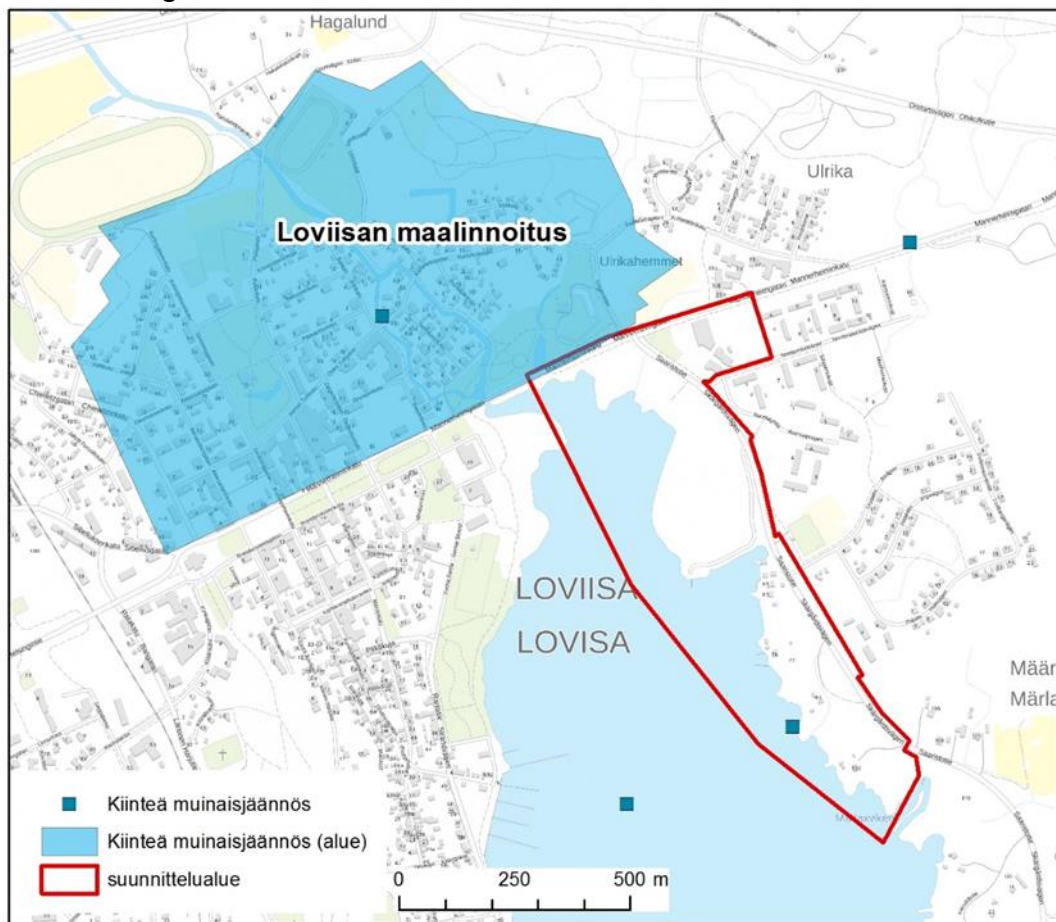


Byggnad 1. Den gula villan byggd 1912 ligger i mitten av ekskogen på Gröna Udden, på egen fastighet som gränsar till stranden.



Byggnad 2. Byggnaden har blivit färdig kring 1940-talet.

Fornlämningar



Planeringsområdet ligger söder om det fasta fornlämningsområdet Landfästningen i Lovisa (1000003233). På planeringsområdet finns en fast fornlämnning (SM/9 Lovisa, vrak vid Lovisavikens östra strand).



3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är huvudsakligen i stadens ägo. Staden införskaffade före detta Valintatalos fastighet år 2018 och har förhandlat en affär som gäller den andra affärsbyggnaden. Tre småhusfastigheter som används året om är privatägda. De har en sammanlagd area på cirka 1 hektar.

3.2 Planeringssituation

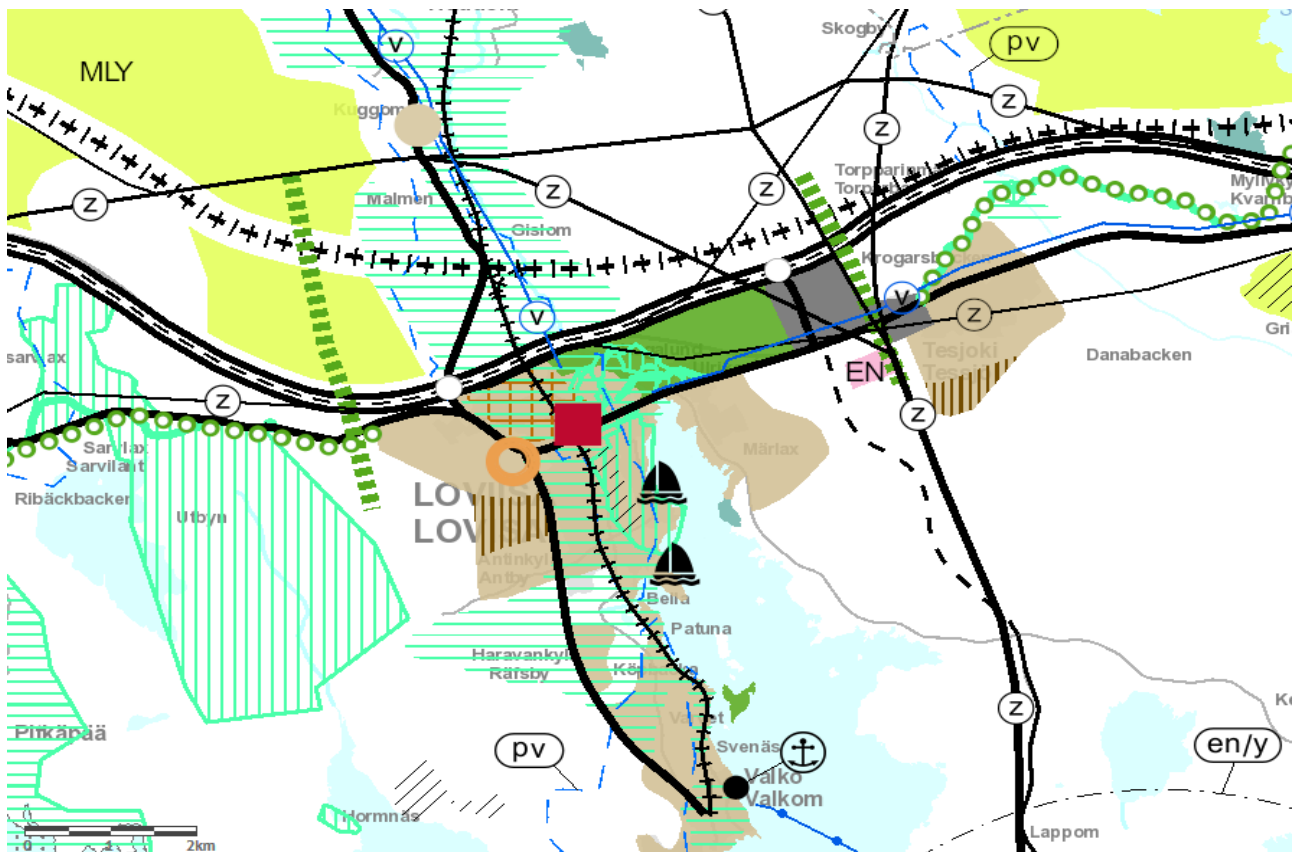
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

På området gäller Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) i den mån den inte har upphävts samt Etapplandskapsplan 2 för Nyland och Etapplandskapsplan 4 för Nyland.

I landskapsplanerna anges områden för tätortsfunktioner med brunt, rekreationsområden med grönt, regional väg (Mannerheimgatan) med svart linje, alternativt eller riktgivande läge för en trafikled (ny vägförbindelse till Hästholmen) med svart streckad linje, båthamnar med segelbåtssymbol, grundvattenområden med blå streckad linje (pv) och naturskyddsområde med mörkgrönt.

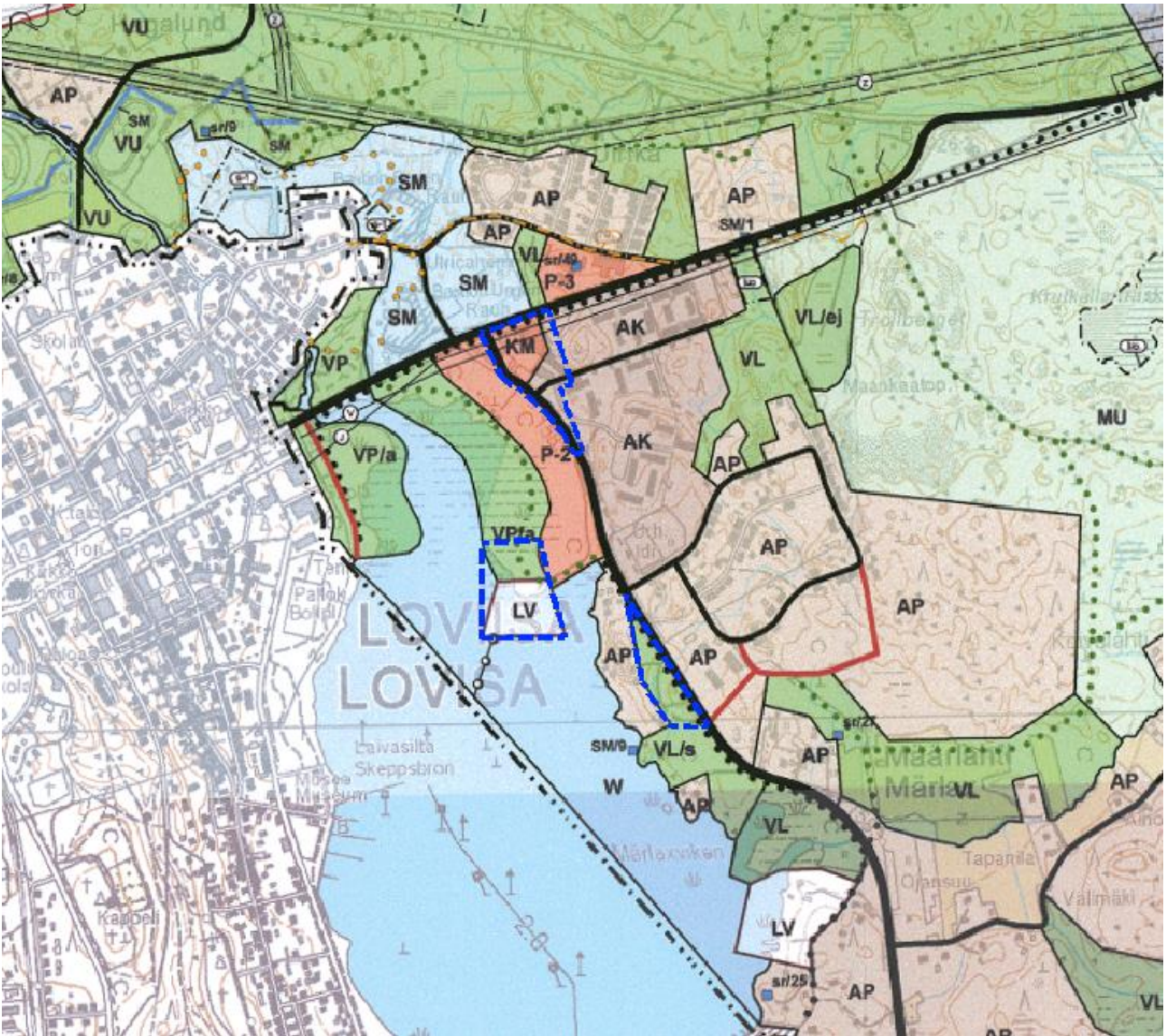
Nylands förbund har börjat utarbeta landskapsplanen Nylandsplanen 2050. Utkastet till landskapsplanens strukturplan var framlagt 8.10–9.11.2018 och planutkastet var hos myndigheter för utlåntagning 21.3–24.5.2019. Då den träder i kraft upphäver Nylandsplanen såväl nu gällande som lagakraft-vunna landskapsplaner.



Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna 2017.

Generalplan

För planområdet gäller Lovisa stads och Strömfors kommuns gemensamma delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), som fastställdes i miljöministeriet 16.2.2010. Kommunernas gemensamma fastställda delgeneralplan motsvarar till sin status en landskapsplan.

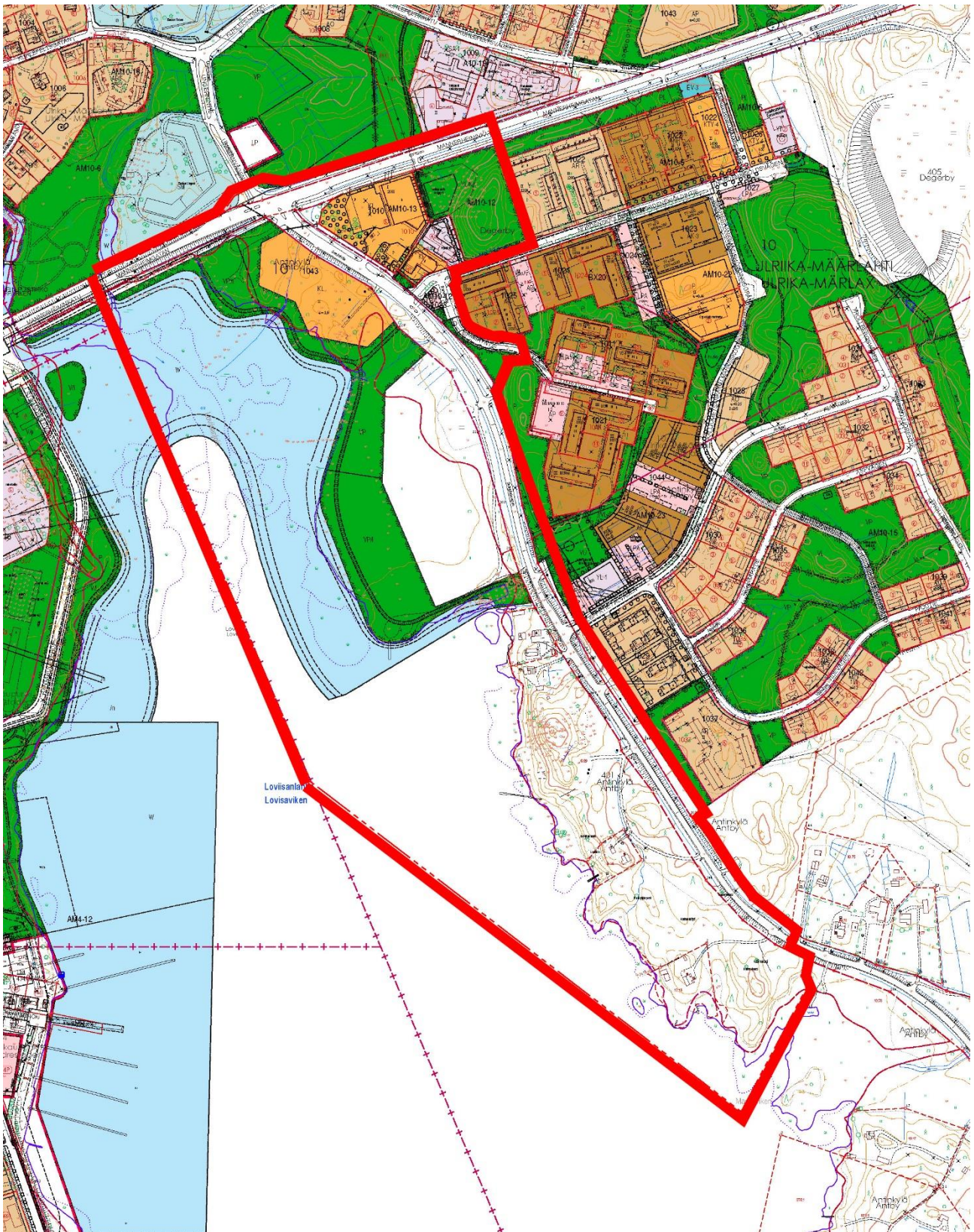


Utdrag ur delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES). Området som ska ändras i delgeneralplanen har angetts med blått på bilden.

Detaljplan

En stor del av planområdet är detaljplanerad. En sammanställning över de detaljplaner som gäller för området har framställts i bilden.

För området gäller fyra detaljplaner. För området öster om Skärgårdsvägen i planområdets nordöstra del uppgjordes 1984 en detaljplan som gäller affärsbyggnadskvarteren och kvartersområdet för byggnader som betjänar socialväsendet samt samma år en plan som gäller ändringen av ifrågavarande områdes parkområden. År 2000 uppgjordes en detaljplan och detaljplaneändring för området väster om Skärgårdsvägen. Dessa planer gäller även västra stranden av Lovisaviken. Detaljplaneändringen godkändes 22.9.2000. Utöver detta gäller för planområdets norra del en detaljplan från 2014. Planen gäller Mannerheimgatan och en del av Skärgårdsvägen. Skärgårdsvägens gatuområde och strandområdet på den södra delen har inte tidigare detaljplanerats.



Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner. Planläggningsområdet har angetts med rött på bilden.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes 9.4.2014 av stadsfullmäktige och ändringen av byggnadsordningen år 2015. En ny byggnadsordning utarbetas för närvarande och den avses träda i kraft 2019.

Baskarta

Baskartan som använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som utfärdades 11.4.2014.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Under de sammanträden där planens anhängiggörande och planeringsområdets utvidgande behandlats har tekniska nämnden i Lovisa stad i egenskap av stadens planläggningsmyndighet ansett att det är nödvändigt att utarbeta en detaljplan för östra stranden i Lovisa. En fullmäktigemotion är förknippad med återupptagningen av planläggningsarbetet. Stadsfullmäktige beslutade sig också för att ansöka om att arrangera bostadsmässan på området år 2023, vilket haft en inverkan på bland annat planläggningen med tanke på prioriteringarna i tidtabellen. Planeringen av Drottningstranden upplevs vara stadens mest centrala planeringsprojekt under de närmaste åren.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningen har inletts på stadens initiativ. För beslut som gäller planläggningsinledningen, se 1.3 Planens namn och syfte och 2.1 Olika skeden i planprocessen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet genomförs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, vilket är förenligt med 62 § i markanvändnings- och bygglagen (bilaga 1 PDB).

4.3.2 Samarbete med myndigheter

Angående detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Märlox östra strand ordnades 16.4.2015 ett samråd mellan myndigheter i planläggningens inledande fas på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

4.3.3 Bygg- eller åtgärdsförbud

För området gäller inget byggförbud eller åtgärdsförbud enligt 53 § eller 128 § i markanvändnings- och bygglagen för utarbetande av detaljplan eller generalplan.

4.3.4 Anhängiggörande

se punkt 2.1.

4.3.5 Deltagande och växelverkan

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, vilket är förenligt med 62 § i markanvändnings- och bygglagen (bilaga 1 PDB).

Under beredningsfasen utarbetades år 2017 tre alternativa idéplaner, om vilka man samlade önskemål, idéer och respons med hjälp av en GIS-enkät. Det var möjligt att svara på enkäten skriftligen eller muntligen också på kundservicekontoret Lovinfo. Det kom oerhört många svar på enkäten, vilka var till hjälp vid den fortsatta planeringen och den fortsatta utvecklingen av området. Klart flest önskemål kom det om att rekreativsmöjligheterna och grönområdena vid havsstranden i den norra delen av planeringsområdet skulle utvecklas. Man önskade också en liten närliggande livsmedelsaffär.

En separat webbaserad enkät genomfördes i maj–juni 2019 angående vilka tjänster man önskar ska finnas i kvartersområdet för närservicebyggnader i den norra delen av planeringsområdet. Respon- sen och svarsprocenten för enkäten är inte än kända.

Under beredningsfasen har man arbetat med två alternativa plankartor jämte beteckningar och bestämmelser, vilka man avser framlägga till påseende i juni–augusti 2019. Samtidigt begär man preliminära utlåtanden från myndigheter. Planläggningen fortsätter utgående från responsen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Syftet med detaljplanen är att i närheten av centrum planera ett sådant högklassigt område för boende och tjänster som kompletterar stadens tomtutbud i ett maritimt landskap. I anknytning till bostadskvarteren planeras rekreatiomsområden som betjänar förutom invånarna på området även invånarna i Märlox och gör det möjligt för dem att nå havsstranden. Syftet med detaljplanen är dessutom att planera ett med tanke på stadsbilden högklassigt område mittemot Strandparken och Skeppsbron och att möjliggöra byggandet av ett energieffektivt bostadsområde. Vidare är syftet att undersöka ändringsbehoven som gäller vägsträckningen av Skärgårdsvägens norra ända. Likaså är syftet att undersöka utvidgandet av användningsändamålet för LV-området till att utöver en småbåtshamn omfatta flytande bostäder och rekreationstjänster.

I enlighet med delgeneralplanen LOTES strävar man efter att utforma Drottningstranden till ett högklassigt, centrum- och havsnära område med tillgängliga tjänster, ett bostadsområde som höjer hela stadens image och där innovativt och smart bostadsbyggande, mångsidiga kultur- och motionstjänster och ett unikt landskap är närvarande. Avsikten är att med tanke på stadsstrukturen funktionsmässigt förena centrum med stadsdelen Ulrika-Märlox och förstärka den öst-västliga kedjan av tjänster i stadscentrum. Det stora rekreatiomsområdet vid stranden av Lovisaviken ska betjäna både nya invånare och dem som bor i Märlox, vilka får en förbindelse till havsstranden. Ett syfte för detaljplanen är dessutom att planera ett område mittemot Strandparken och Skeppsbron som till sin stadsbild är högklassigt och att möjliggöra byggande av ett energieffektivt bostadsområde. Syftet är att möjliggöra uppförande av flervåningshus, småhus, olika slag av kopplade småhus, hus av townhousetyp och eventuellt låghus på Drottningstranden.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen

Under processen har det kommit respons på bland annat de alternativa idéplanerna. Denna respons har inverkat bland annat på specificeringen av mål och lösningarna för de planerade utkastalternativen.

Vid planeringen av Drottningstranden uppmärksammas byggande i trä, små egnahemshus, solenergi, gröntak och grönväggar, parker, gemensamma fritids- och hobbylokaler för invånarna och goda kollektivtrafikförbindelser. Ett särdrag för området är att byggandet vid stranden är mångsidigt och att man både i byggandet av bostäder och i offentligt byggande använder sig av träbyggande på ett varierande sätt. I samband med processen utreder man också anvisandet av flytande småhus i närheten av det område som i delgeneralplanen LOTES anvisats som småbåtshamn samt alternativt för en bro för lätttrafik över Lovisaviken. Utredningarna som hör samman med byggandet av flytande konstruktioner, småbåtshamnen, alternativt för pontonbron och med vassruggsmosaiken blir färdiga på hösten 2019. Delgeneralplanen LOTES styr ändringen av detaljplanen och utarbetandet av en första detaljplan. Under processen har det visat sig att det inte längre är aktuellt att bevara beteckningen för en stor detaljhandelsenhet i generalplanen. Ändringen av delgeneralplanen och de utredningar som anknyter till den har framskridit till planutkastfasen och framskrider vid sidan om detaljplaneprocessen. Vid behov utarbetar man också andra utredningar och planer som anknyter till helheten.

Detaljpanelösningens alternativ och deras konsekvenser

I början av hela processen för detaljplanering av Drottningstranden undersökte man områdets struktur med hjälp av tre alternativa idéplaner och strukturmodeller. Idéplanerna utarbetades utgående från delgeneralplanen LOTES. I dem undersökte man bland annat en hurdan kvartersstruktur som lämpar sig för terrängen på området och kom med idéer för eventuella alternativa sätt att genomföra

området. Kommunbornas önskemål, idéer och respons på idéplanerna samlades med hjälp av en GIS-enkät.

Stadsfullmäktige i Lovisa stad beslutade 19.9.2018 ansöka om att bostadsmässan skulle arrangeras i Drottningstranden. Andelslaget Finlands Bostadsmässa beslutade 10.10.2018 att Lovisa skulle beviljas bostadsmässan för 2023. Utgående från den respons som inkom på idéplanerna och från preliminära utkast utarbetade man två alternativa planutkast.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Skillnaderna mellan de alternativa planutkasten är avbildade i separata kartbilagor (se bilaga 12). Dimensioneringen i de alternativa planutkasten redogörs i en separat tabellbilaga (se bilaga 13).

5.1.2 Service

Vägsträckningen för den norra delen av Skärgårdsvägen förflyttas längre österut, vilket gör det möjligt att bygga ett väldigt omfattande och enhetligt kvartersområde för service i området mellan Skärgårdsvägen och havet. I kvartersområdet för motions-, kultur- och närservicebyggnader i den norra delen av Drottningstranden byggs etappvis ett välfärdscenter som med mångsidiga motions- och kulturlokaler betjänar stadsborna. Planens konsekvenser för bland annat servicen bedöms närmare i avsnitt 5.4.1.

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Vid byggandet av planeringsområdet ska uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitetsmässiga egenskaper. Planen har försetts med allmänna bestämmelser och specialbestämmelser som anknyter till miljön och stadsbilden och vars syfte är att styra miljö kvaliteten. Utgående från den respons som inkommer på utkastalternativen bedömer man om det ska utarbetas anvisningar som särskilt styr byggnadssätten och miljö tekniskt byggande eller om planbeteckningarna möjligen kompletteras till behövliga delar.

5.3 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Skillnaderna mellan de alternativa planutkasten är avbildade i separata kartbilagor (se bilaga 12). Två alternativa planutkast har utarbetats av planen. Planen omfattar två alternativa plankartor jämte beteckningar och bestämmelser. Beteckningarna och bestämmelserna i planutkastkartorna avviker från varandra.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

För samhällsstrukturen

Området stödjer sig på och utvidgar den befintliga centrumstrukturen. Detaljplanen tillgodoser de i delgeneralplanen noterade behoven att utveckla den befintliga stadsstrukturen.

Genom att bygga området försöker man undvika att samhällsstrukturen splittras. Planen förverkligar en struktur enligt hållbar utveckling, vilken utnyttjar närheten till existerande kommunalteknik, skolor och service. Planen stödjer en harmonisering av samhällsstrukturen bland annat genom att stödja sig på den befintliga samhällsstrukturen och genom att funktionellt och stadsbildsmässigt förena

befintliga stadsdelar med varandra. Området skapar nya tjänster och rekreativsmöjligheter för centrum och erbjuder ett mångsidigt bostadsområde vid havsstranden. Området erbjuder nya möjligheter för boende i flervåningshus i centrum och alternativa projektmöjligheter för byggande av kopplade småhus, hus av townhouse-typ eller låghus. Området erbjuder alternativt småhusboende vid havsstranden för invånare som kanske annars via ett bygglov baserat på avgörande som gäller planeringsbehov skulle söka sig långt utanför stadsstrukturen. Lovisa stads centrum ligger centralt med tanke på hela Lovisa. Utvecklingen av samhällsstrukturen nära centrum stödjer sålunda bildandet av ett bra kommuncentrum.

Över hälften av arbetsplatserna i Lovisa finns inom före detta Lovisa stads område, vilket stödjer placeringen av ny bosättning i närheten av arbetsplatserna, vilket för sin del minskar trafikbehovet. Området är också centralt beläget med tanke på den väldigt omfattande dagliga pendlingstrafiken till Fortums kärnkraftverk. Pendlingstrafiken till kärnkraftverket från Kotkahället är särskilt avsevärd.

Stadscentrumet i Lovisa med sin mångsidiga service erbjuder framdeles ypperliga boendemöjligheter också för inflyttare från andra kommuner. Goda möjligheter till friluftsliv, motion och rekreation, den omedelbara närheten till centrum och havet och de nya tjänsterna på planområdet samt de närliggande arbetsplatsområdena skapar en lockande livsmiljö för nya invånare.

Byggandet av Drottningstranden kompletterar den nuvarande samhällsstrukturen. Områdets läge är idealt med tanke på kollektivtrafik, gång och cykelåkning. Området ansluter naturligt till ett befintligt optisk fiberkabelnätverk samt till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeaktören Borgå Energi Ab använder i sin värmeproduktion sådant bränsle som är helt träbaserat. På Drottningstranden finns det möjlighet att nyttja bland annat solenergi, havsvärme och andra innovativa former av energiproduktion. Till sitt läge är området särdeles unikt, bland annat för ett mångsidigt nyttjande av solenergi. Detta har man velat främja bland annat genom en planbestämmelse som gör tillståndsprocessen för solfångare lättare.

För befolkningsstrukturen och befolkningsutvecklingen

Genomförandet av planen gör det möjligt för människor i olika åldrar att bo på området och gör boendemöjligheterna mångsidigare. Detaljplanen tillgodoser behovet av mångsidiga och tillgängliga bostäder och byggnader för välfärdstjänster såsom också behovet av en mer omfattande rekreativ användning av havsstranden. Den frodiga rekreativ- och boendemiljön vid havsstranden och det mångsidiga bostadsutbudet stöder barnfamiljers, ungdomars och äldre personers boende på området. Detaljplanen tillgodoser behovet av olika bostadstyper i centrum bland annat genom att möjliggöra uppförande av kopplade bostadsbyggnader av townhouse-typ och genom att skapa förutsättningar för en ny produktion av tillgängliga hyresbostäder i olika storlek. Genomförandet av planen skapar också förutsättningar för att anlägga bland annat en ny områdeshelhet för närrekreation och för att bygga ett nytt koncentrerat område för välfärdsstödjande tjänster. Alla dessa har en vidare betydelse vid förebyggandet av segregation på området och för utvecklingen av hela centrum.

För stadsbilden

Genomförandet av planen innebär betydande konsekvenser för stadsbilden. Genomförandet av planen bygger upp en sådan stadsstruktur i mitten av befintlig byggd miljö som stöder det nya maritima Lovisa. Genomförandet förenar stadsdelar med varandra och skapar en maritim grönområdeshelhet längst in i Lovisaviken. Stadslik byggd miljö skapas särskilt på impedimentområdet där det tidigare placerats muddermassor och området där den tomma livsmedelsaffären står införlivas som en del av ett mer omfattande kvartersområde för servicebyggnader. Drottningstranden utvidgar det grönområde vid havet som sträcker sig från Nedrestaden via Skeppsbron till centrum och vidare utmed 1700-talets Bastion Ungern till Märlox – stadsbornas gemensamma vardagsrum vid havet. Särskilt det i den norra delen av planeringsområdet belägna impedimentområdets ovårdade och snåriga utseende klarnas upp, och efter ändringarna kommer området att bestå av en stadslik miljö med en

rad varierande, anlagda grönområden och bostads-, arbetsplats- och serviceområden. Ställena med fri utsikt över havet bevaras och de blir fler.

För boendet

Genomförandet av planen har avsevärda konsekvenser för boendet i centrum. Drottningstranden skapas till ett maritimt vardagsrum i Lovisa centrum, där innovativt och smart bostadsbyggande, mångsidiga kultur- och motionstjänster och ett unikt landskap är närvarande. Genom genomförandet av planen möjliggörs uppförande av nya flervåningshus, kopplade bostadsbyggnader, hus av townhouse-typ, flytande bostadsbyggnader och fristående småhus. En del av kvarteren kan genomföras som gruppbyggnadsprojekt. För stadens egen hyresbostadsproduktion reserveras en tomt på området, där Lovisa Bostäder Ab uppför ett flervåningshus eller ett radhus. Det mångsidiga bostadsutbudet och närheten till service bidrar till en bra boendemiljö för människor i alla åldrar, för familjer och för personer som bor ensamma.

Den attraktiva skogbevuxna morän- och hållmarksslutningen erbjuder en angenäm bostadsmiljö vid havsstranden för småhus. I framtidens levande stad är det viktigt att man kan kombinera arbete och boende. Därför har det ansetts viktigt att planen möjliggör byggande av olika arbets- och verksamhetslokaler särskilt på gatuplan i de lokaler i byggnaden som vetter mot gatan.

För tjänsterna

Förverkligandet av planen möjliggör det största enhetliga kvartersområdet för idrott, kultur och när-service i centrum. Även turister och icke ortsbor är användare av området. Ett annat lika stort kvartersområde, där den synergi som de olika kultur-, motions- och närtjänsternas nära och parallella verksamhet är möjlig, och som samtidigt har ett stadsbildligt värde som binder och förstärker stadsstrukturen, kan inte utpekas inom centrumområdet som hör till en kulturmiljö av betydande riksintresse. Att planen förverkligas som ett välfärdscenter som sammanför flera olika tjänster möjliggör att man uppnår så stor användbarhet och ekonomirelaterad synergi som möjligt. Byggrätten på området (11 500 km²) och parkeringen (cirka 220–260 bilplatser beroende på alternativet) är dimensionerad till att möjliggöra det att man förverkligar helheten för välfärdscentret samt motions- och kulturtjänsterna.

Ökningen i invånarantalet ökar efterfrågan på tjänster och behovet av social- och hälsovårdstjänster. Det nuvarande kvartersområdet för daghemmet försvinner med planändringen. I den omedelbara närheten av planområdet, på platsen för den nuvarande grusplanen, anvisades i planen som godkändes 2008 ett kvartersområde för ett nytt daghem och ett område för rekreation och uteliv som är så stort som bollplanen. Detta kvartersområde för daghem möjliggör att man bygger ett daghem som till sin storlek är motsvarande som eller aningen större än det nuvarande daghemmet i Märlox. Staden beslutade 2018 att lägga ner tre små daghem i centrum och i deras ställe anlägga ett nytt och större daghem, vilket gör det möjligt att höja servicenivån. Beslutet har till sin del gjort det möjligt att öka kvartersområdet för motions-, kultur- och när-servicebyggnader. I områdets omedelbara närhet finns två nya servicehus. De övriga tjänsterna i kärncentrum, så som skolor och hälsovårdscentralen, finns på promenad- och cyklingsavstånd då man använder huvudleden för lätttrafik. Från den norra delen av området är det endast 900 meter till torget i stadens centrum.

Förverkligandet av planen stryker beteckningen för stor handelsenhet från Märlox, men möjliggör det att en dagligvaruhandel som betjänar området förläggs i stenfoten till ett flervåningshus eller i samband med kvartersområdet för servicebyggnader. Enligt utredningen om dagligvaruhandels-tjänster bekräftar strykandet av beteckningen för stor enhet den utveckling som redan skett i dagligvaruhandeln i Lovisa. Avståndet till närmaste dagligvaruhandel har blivit cirka 900 meter längre för invånarna i Märlox. Det är dock möjligt för dem att komma till butiken i centrum antingen till fots eller med cykel. Sålunda förorsakar det att dagligvaruhandeln försvunnit och att beteckningen för stor

handelsenhet stryks från delgeneralplanen inte oskäligen olägenhet för invånarna i Märlox. Förverkligandet av planen möjliggör verksamheten för en ny och mindre men sannolikt mer konkurrenskraftig dagligvaruhandel på området.

För rekreation

Förverkligandet av planen har en ytterst positiv inverkan på rekreativsmöjligheterna i Lovisa centrum – förverkligandet av planen ökar betydligt grönområdet vid havsstranden och svarar på bristen av ett havsnära närrekreativsområde i Märlox, något som kraftigt fördes fram i GIS-enkäten. Närrekreativsområdet i Drottningstranden och genomförandet av parkhelheten möjliggör det att man kompletterar parkhelheten som börjar på västra stranden till en omfattande strandparksbåge som följer Lovisaviken – ett gemensamt havsnära vardagsrum. Då planen förverkligas möjliggör strandområdet en mångsidig strandparkshelhet för stadsborna. Helheten som ökar gemenskapen har invid sig en småbåtshamn, picknick- och grillplatser, rekreativs- och motionsplatser samt ett nytt välfärdscenter jämte tillhörande utomhuslokaler som främjar motions- och kulturmöjligheterna. Förverkligandet av planen möjliggör att man bygger en simhall eller utebassäng i samband med välfärdscentret. I planutkastet har södra uddens spets vid grönområdeshelheten förts fram som alternativt placeringsställe för utebassängen, den allmänna bastun och restaurangen. Från uddens spets öppnar sig en hinderfri havsutsikt söderut längs Lovisaviken. De nuvarande och de nya tjänsterna för uteliv och rekreation får fler användare och byggandet av området har en inverkan som höjer centrumets maritima identitet och turismvärde.

Till planläggningen hör även ett mer omfattande tema för främjande av rekreativsrutternas – utvecklingen av sävområdet på vattenområdet på Drottningstrandens västra sida till en sävmosaik samt en alternativ stig genom sävmosaiken och en pontonbrorutt. Med den natursköna rutten kan man förena Nedrestaden och Märlox, vilka är belägna på motsatta sidor av viken, få tjänsterna på Skeppsbrons gästbåtshamn och restauranger lättuppnåeliga även från den motsatta stranden och göra rekreativs användningen av området mer mångsidig.

Bevarandet av ek- och lärkträdsskogen på Gröna Udden i södra delen av Drottningstranden och den spång- och cykelrutt som byggs i skogen främjar upplevelse- och rekreativsmöjligheterna i närnaturen. Som rekreativsställe i södra delen av Gröna Udden planeras antingen en utsikts- eller grillplats.

I närheten av planområdet finns även ett flertal övriga rekreativsmiljöer, -rutter och tjänster, så som till exempel Ehrensavärds historiska naturstig. Närrekreativsområdena som anvisats i detaljplanen kompletterar planreserveringarna för rekreativs- och utelivsbehov i Lovisa. Utanför de planlagda områdena bevaras dessutom rikligt med obebyggda enhetliga skogsområden inom området för hela Lovisa stad.

För ordnandet av trafiken

Inom influensområdet för Skärgårdsvägen uppkommer det för cirka 300 invånare sådan ny bosättning som delgeneralplanen möjliggör. I och med att området är ca en kilometer från tjänsterna i Lovisa centrum är användningen av personbil mindre vid uträttandet av dagliga ärenden och rollen för gående och cykling större än i Lovisa och motsvarande kommuner i medeltal. Den nya bosättningen ökar trafikvolymen på Skärgårdsvägen med cirka 300 fordon per dygn. I och med ökningen av den övriga allmänna trafiken kommer trafikvolymen på Skärgårdsvägen att öka till 2 800 fordon per dygn 2030.

Enligt trafikutredningen är trafikproduktionen som kvartersområdet för välfärdscentret förorsakar i den omedelbara närheten av Lovisa stads centrum, av Märlox eller av delgeneralplaneområdet ringa och förorsakar inte trafikproblem i Skärgårdsvägens eller landsväg 170 anslutningar. Trafikökningen är moderat och trafikvolymen eller andelen tung trafik förorsakar inte i framtiden heller betydande problem med trafiksäkerheten eller utmaningar för trafikens smidighet. Skärgårdsvägens trafikmiljö

söder om delgeneralplaneområdet kan även i framtiden bevaras enligt det nuvarande. Skärgårdsvägens anslutning till landsväg 170 förutsätter inte särskilda åtgärder.

För att förbättra förhållandena för gående och cykling och för att öka gående och cykling på Skärgårdsvägen ska en kombinerad gång- och cykelväg även ska byggas vid Skärgårdsvägens västra rand så att den börjar vid kvartersområdet för fristående småhus. För att öka gång- och cykelsäkerheten samt för att tygla körhastigheterna på Skärgårdsvägen ska Skärgårdsvägens övergångsställen inom delgeneralplaneområdet byggas som trafiköar, då fotgängaren eller cyklisten kan korsa vägen i två etapper. Detta gör även körfälten smalare och tyglar körhastigheterna. Den planerliga gatuområdesbredden möjliggör det att man vidtar de behövliga åtgärderna.

Genomförandet av planen främjar förverkligandet av generalplanen. Placeringen av Skärgårdsvägens nuvarande anslutning har, bland annat på grund av trafiksäkerhet och smidighet, i den lagkraftvunna delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) anvisats att ska flyttas längre österut. I samband med detaljplaneringen har man undersökt olika alternativ för ordnandet av trafiken på smidigast möjliga sätt inom kvartersområdet för servicebyggnader och inom det samt till anslutningsområdena för Mannerheimgatan och Skärgårdsvägen. Alternativen är anvisade i alternativa planutkast. I trafikutredningen har man bedömt byggandet av en rondell i Skärgårdsvägens och landsvägen 170 anslutning samt i anslutningen för serviceområdet och landsväg 170. Trafikvolymerna på Skärgårdsvägen och landsväg 170 i bägge riktningarna är av mycket lika storlek. Vad gäller hur fungerande en rondell är, är en jämn distribution av trafiken de olika anslutningsgrenarna emellan viktig. Utifrån detta orsakar byggandet av en rondell i anslutningen av Skärgårdsvägen och landsväg 170 inga problem för trafikens smidighet. I rondellen saktas trafikhastigheten naturligt ner och rondellen skulle fungera som en port till Lovisa stads centrumområde då man kommer österifrån med landsväg 170. Detta skulle till sin del lugna ner trafiken på landsväg 170 även vid anslutningen till serviceområdet och för sin del förbättra anslutningen från serviceområdet till landsvägen. På motsvarande sätt skapar placandet av en rondell i serviceområdets anslutning proportionerligt sett en större nersaktande effekt på trafiken, emedan trafikvolymen på landsväg 170 överskrider trafikvolymen från serviceområdets riktning. Rondellen i serviceområdets anslutning skulle inte heller sakta ner trafiken i Skärgårdsvägens rondell (*Bilaga 6 Ändring av LOTES-delgeneralplanen, Trafikutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise, 2019*).

För den byggda kulturmiljön och fornlämningar

Förverkligandet av planen främjar skyddet av kulturmiljön. De två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på området som i delgeneralplanen anvisats som kulturhistoriskt värdefulla har anvisats med planbeteckningen sr. På området finns inga fornlämningar med undantag av ett vrak på vattenområdet. Vraket har anvisats med planbeteckningen fornlämning. Ingen ändrande markanvändning riktar på vraket eller det näraliggande vattenområdet.

Planområdet är beläget söder om Lovisa landfästnings fasta fornlämning. Sikten från Bastion Ungern till havet har beaktats genom att flytta kvartersområdet för servicebyggnader och byggnadsytan så långt österut som möjligt. Dessutom har detta i planen anvisats beteckningen frisksiktsektor.

För miljövården

Genomförandet av planen har avsevärda konsekvenser för miljövården särskilt med tanke på bekämpning av främmande arter. Särskilt ombygget av den norra delen av planeringsområdet till ett kvartersområde för servicebyggnader och till vårdade grönområden minskar beståndet av skadliga främmande arter på ett betydande sätt.

Vid genomförandet av planen har man beaktat en omplacering av mottagningsplatsen för skärgårdsvägens avfall och av de underjordiska behållarna samt anvisat en ny plats för insamling av avfall för området med fristående småhus.

För miljöstörningar

Utöver den eventuella småskaliga bullerbekämpningen som förorsakas av trafiken har man inte kunnat identifiera andra miljöstörningar. På planeringsområdet har trafikbullerberäkningar gjorts i nuläget och för prognosåret 2030. I beräkningarna har man utrett bullernivåerna på gårdsområdena och vid de planerade byggnadernas fasader. Utifrån dessa har man utrett hur riktvärdena förverkligats samt de begränsningar som bullret uppställer.

Enligt utredningarna kan de bullerolägenheter som trafiken orsakar i prognossituationen 2030 betraktas som små. De områden där bullret dagtid till följd av trafiken på Skärgårdsvägen överstiger 55 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25 meter från vägen och de områden där bullret nattetid överstiger 45 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25–45 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena för bullerspridning gynnsamma. På byggnadernas skyddade sida bildas områden där riktvärdena 55 dB för dagbuller och 45 dB för nattbuller underskrids och där kan vistelseområden placeras. Vid behov kan bullersituationen förbättras genom dimensionering av byggnaderna och med hjälp av strukturell bullerbekämpning, om vistelseområden placeras närmare vägen. I planen har man beaktat detta bland annat med byggnadsareor som styr dimensioneringen. Dagbullernivåerna vid fasaderna invid Skärgårdsvägen är som högst 56–58 dB, så fasaderna måste uppfylla kravet på ljudnivåskillnad $\Delta L = 30$ dB. Detta har beaktats i planbeteckningen för kvartersområdena för fristående småhus (AP) och kvartersområdena för kopplade bostadsbyggnader (A).

För den sociala miljön

Den havsnära arbets- och bostadsmiljön på gångavstånd från torget i stadscentrum erbjuder invånarna möjlighet till ett liv på egna villkor. Det mångsidiga bostadsutbudet, det nya koncentrerade serviceområdet för välfärdstjänster och rekreationsmöjligheterna tillåter en bred åldersstruktur och att familjer i olika storlekar bosätter sig på området. De skapar också utmärkta förutsättningar för utvecklingen av en bra träffpunkt omtyckt av människor i alla åldrar. Den sociala miljön blir energisk, livlig och trygg. Strandens vidsträckt grönområde och Gröna Uddens praktfulla ekskog stöder för sin del trivselen och rekreationen på området.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

För landskapet

Förverkligandet av planen ändrar landskapet i norra delen av planeringsområdet från det nuvarande impedimentet och det förvildade före detta gårdsområdet till byggd miljö och på motsvarande sätt på det södra området för fristående småhus från skogsmark till byggd miljö. Ställena med fri utsikt över havet bevaras och de blir fler. Bevarandet av strandens trädbestånd på området för fristående småhus och trädbeståndet i tomternas obebyggda delar styrs i den mån det är möjligt med en planbestämmelse. Gatu- och vägområdena får ett urbanare utseende jämfört med nuläget. Den delvis underutnyttjade byggda miljön i norra delen blir klarare och blir en aktiv stadsmiljö. Gröna Udden bevaras också i fortsättning som grön ek- och lärkträdsskog. En backe i nordöstra delen där det växer tallar bevaras som tätortsskog.

För naturen

Enligt den samlade naturinventeringen har det bevaras tre områden som identifierats som värdeobjekt och som ska beaktas i planen. Dessa är de två gräs- och starrbevuxna kärren på norra delens vattenområde i Lovisavikens innersta del och Gröna Udden som är ett betydande habitat för flera olika arter. Planutredningarna har identifierat Gröna Uddens värde och planlösningarna främjar att området bevaras. Planen har inga betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

För vattendrag och vattenhushållningen, yt- och grundvattnet samt beredskap för översvämningsrisker

Förverkligandet av planen har konsekvenser för havet, båtfarleden, småbåtshamnen, muddringsarbetena i kvartersområdet för flytande bostäder och eventuella senare muddringsarbeten som hör till de andra fastigheter som gränsar till stranden på området för fristående småhus i södra delen.

Området ligger inte inom ett grundvattenområde. Planen har inga konsekvenser för yt- eller grundvattnet på området. Området ansluts till vatten- och avloppsnätet. Dagvattenplaneringen och infiltration av dagvattnet i jordmånen är viktiga med tanke på vegetationen. Dagvattenkontrollen främjas med strandens omfattande grönområden och till exempel med en damm som anvisats i planen och som lämpar sig för fördröjning.

Området är delvis riskområde för översvämningsrisker vilket ska beaktas i byggandet av de konstruktioner som är utsatta för översvämningsrisker och fukt. I planen bestäms om byggandet av översvämningskydd, översvämningsbank och andra behövliga konstruktioner. I den nuvarande lagkraftvunna planen finns det inte något omnämmande om översvämningskydd. På det ifrågavarande området finns det inte någon beredskap för det och i byggandet har översvämningskydd inte beaktats. Således kan det anses att planändringen och förverkligandet av planen betydligt förbättrar förebyggandet av översvämningsrisker.

För jordmånen och berggrunden

Planeringsområdets jordmån varierar betydligt mellan områdena. I norra delen av området finns det behov för pålning medan det ställvis på området för fristående småhus i södra delen finns behov för brytning av berg eller av sten. Det har utarbetats en utredning över områdets bygghälsa, men anläggningsomständigheterna ska tomtspecifikt undersökas innan byggandet inleds.

För ekosystemtjänsterna

Båda alternativen grundar sig på ekologiskt byggande. Enligt kolbalanskalkylatorn utgör VE1 ett lite bättre alternativ än VE2 med tanke på kolbalansen. Skillnaden är dock tämligen liten. De viktigaste förändringarna med tanke på ekosystemtjänsterna är att kulturtjänsterna förbättras: naturupplevelser, turism, fysiskt och psykiskt välbefinnande och rekreation. I fråga om regleringstjänster försämras det översvämningskydd som är i naturtillstånd till följd av ändringen av våtmarken, men å andra sidan minskar översvämningsriskerna till följd av utjämningen. Mängden dagvatten på området ökar till följd av byggandet, då det blir mera asfalterade ytor på området. Dagvattnet kommer dock att hållas under kontroll och ledas ut i havet. Dammen som ska byggas i strandparken i den norra delen kan utnyttjas för dagvattenhanteringen.

5.4.3 Konsekvenser för ekonomin

Byggandet av en översvämningsbank i norra delen av området och pålningen av byggnaderna höjer byggnadskostnaderna. Byggandet av gatunätet och det kommunaltekniska nätet på småhusområdet i södra delen av området kan ställvis förutsätta brytning av berg vilket höjer kostnaderna. Å andra sidan finns det inget behov för översvämningskydd, en del av området har moränbotten och det är väldigt osannolikt att området behöver pålas. I utkastsskedet har det preliminärt utvärderats planekonomiska konsekvenser och försökts kartlägga kostnader för olika alternativ för att stöda den fortsatta planeringen. De utredningar som anknyter till planen, såsom utredningen av vattenområdet som blir färdig hösten 2019, ger ny information som påverkar ekonomin med tanke på planförslagskedet.

När det gäller tjänsterna, håller bland annat idrottshallen på att nå slutet av sin livscykel och det finns ett tydligt behov för nya idrottslokaler. På motsvarande sätt är lokalbehoven för biblioteket, vars verksamhet bedrivs i ersättande lokaler och det svenskspråkiga skolcentrets behov av idrottslokaler kända. Ökningen i tjänsterna, arbetsplatserna och i invånarantalet kommer dock att ge kommunen

skatteintäkter och användare av tjänsterna. Detta ökar antalet arbetsplatser och förbättrar verksamhetsbetingelserna och lönsamheten för servicen.

Att området anknyter till den kommunalteknik, det vägnätverk och de tjänster som redan nu finns sänker de kostnader som genomförandet av planområdet medför för staden. Å andra sidan möjliggör anknytningen att det kan allokeras resurser till att förnya den befintliga kommunaltekniken och det befintliga vägnätverket och underhålla och förbättra de befintliga tjänsterna i den täta stadsstrukturen.

5.4.4 Konsekvenser för hälsan och säkerheten

Byggandet av cykel- och gångvägar inom området och förbindelserna till de närliggande områdena höjer säkerheten för den lätta trafiken. Då tonvikten ligger på rekreation, friluftsliv och idrott erbjuds invånarna i området och näromgivningarna en inspirerande och sund miljö att arbeta, bo och tillbringa fritid i.

För bullrets del se 5.4.1 *Miljöstörningar* där det beskrivs Skärgårdsvägens bullerpåverknings och hur de beaktas.

Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas i bygglovsskedet. I samband med utredningen över byggbarhet har det enligt anvisningarna från stadens miljövård utretts bland annat den eventuella föroreningsgraden för området för placering av muddringsmassor och områdena för fyllningsjord. Från jorden omkring den nuvarande distributionsstationen för bränsle har det avlägsnats förorenad marksubstans. Distributionsstationen för bränsle avlägsnas från planeringsområdet. I samband med att distributionsstationen avlägsnas ska eventuell förorening av marken undersökas och vid behov ska marken rengöras.

5.4.5 Konsekvenser för befolkningsgruppernas verksamhetsmöjligheter i näromgivningen

Området anknyter tätt och nära till den befintliga byggda miljön och det ska på området finnas en närmiljö som skapar rikligt med ny verksamhet, nya möten och arbetsmöjligheter. Området erbjuder människor i alla åldrar mångsidiga och tillgängliga verksamhetsmöjligheter. Bevarandet av cykel- och gångvägarna samt byggandet av nya vägar säkerställer att fritidsmöjligheterna i området bevaras för dem som redan idag rör sig i området och skapar ny och betydligt mångsidigare miljö jämfört med nuläget. Trygga gång- och cykelvägförbindelser samt friluftsstråk möjliggör att människor i olika åldrar kan tryggt röra sig i området på egen hand samt att närmiljön och tjänsterna i stadscentrum är lätt åtkomliga.

5.5 Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Fungerande samhällen och hållbara färdstätt

Planen stödjer en harmonisering av samhällsstrukturen bland annat genom att stödja sig på den befintliga samhällsstrukturen och genom att funktionellt och stadsbildsmässigt förena befintliga stadsdelar med varandra. Planen stödjer den mångsidiga bostadsproduktionen som befolkningsutvecklingen kräver och förebygger segregation. Planen stödjer sig på den befintliga stadsstrukturen och gör trafikarrangemangen klarare. Vägnätet har ändrats så att det stöder den befintliga och planerade markanvändningen.

En sund och trygg livsmiljö

För områdena med översvämningsrisk i den norra delen av planområdet har anvisats nödvändiga åtgärder för översvämningskontroll: översvämningsbank och föreskrifter om byggandet. Den nuvarande giltiga planen känner inte till översvämningskontroll, vilket innebär att området i fråga inte förberetts med tanke på översvämningskydd. Översvämningskontroll har inte heller beaktats i byggandet. Således kan man anse att ändringen och genomförandet av planen märkbart förbättrar förebyggandet av översvämningsrisker på området. Småhusområdet i söder ligger utanför området

med risk för översvämning med undantag av den allra nordligaste delen som för närvarande är bebyggd.

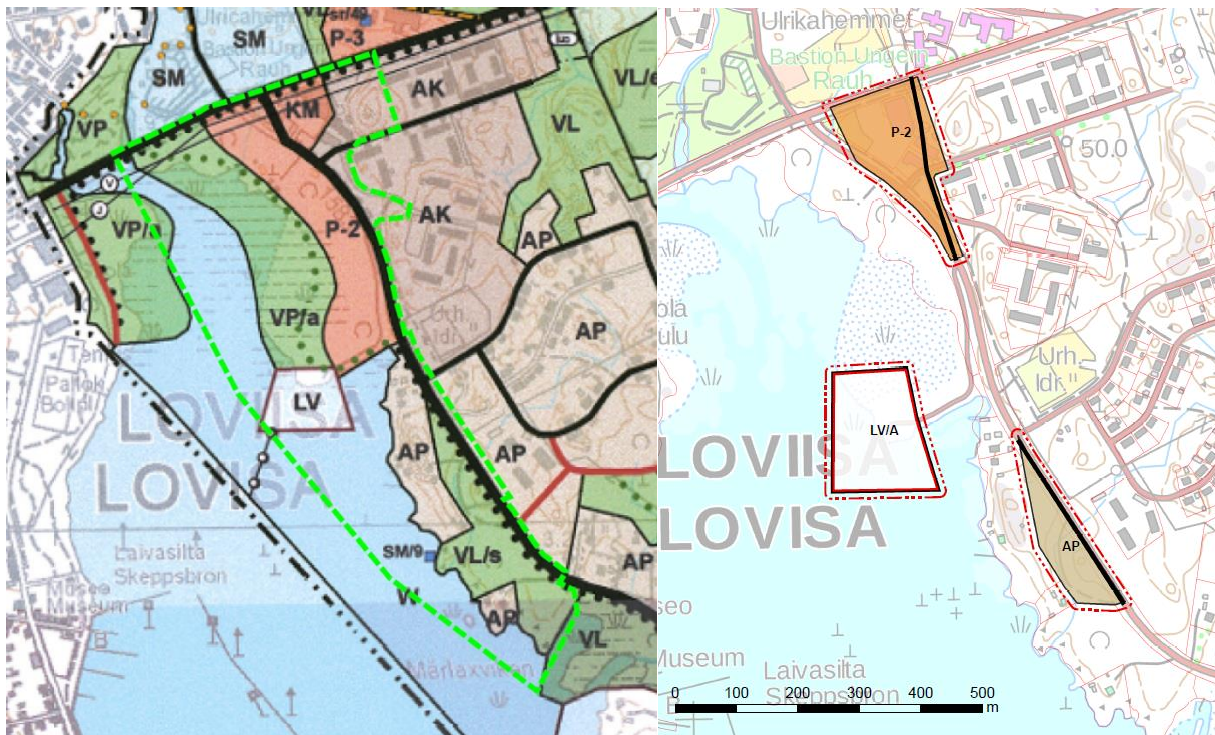
Jordmånens föroreningsgrad har utretts. Planen stöder utvecklandet av kontinuerliga nätverk för gång- och cykeltrafik, vilket främjar en trygg och säker livsmiljö. Planen har inga direkta konsekvenser för bevarandet av byggd miljö av riksintresse. Norr om området finns Bastion Ungern, vars frisksiktssektor i riktning mot söder har beaktats genom att flytta byggnadsgränsen för välfärdscentret så långt österut som möjligt och genom att anvisa frisksiktssektorn med en beteckning.

5.6 Relation till landskapsplanen

Planen följer den fastställda landskapsplanen. Planeringsområdet ligger på området för tätortsfunktioner i den gällande landskapsplanen och i Nyland 2050-plan som är anhängig. I utarbetningen av planen har beaktats landskapsplanläggningen och planerna strider inte mot varandra.

5.7 Relation till generalplanen

Alternativa utkast till detaljplan följer i huvudsak den gällande delgeneralplanen LOTES. Till den del som utkastet inte följer delgeneralplanen är en ändring av delgeneralplanen anhängig. De alternativa utkastet till detaljplan följer utkastet till ändring av delgeneralplanen.



På vänster gäller delgeneralplanen LOTES, på höger utkastet till ändring av delgeneralplanen.

I delgeneralplanen och dess utkast till ändring har norra delen av detaljplanområdet anvisats med beteckningen P-2: område för service och förvaltning. På området kan med detaljplanen anvisas tjänster som omfattar motions-, bibliotek-, hotell- och spåtjänster, boende, offentliga och privata inrättningar med anknytning till undervisnings-, bildnings- och forskningsverksamhet samt till social- och hälsovården. Vid byggande på området ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Utlåtande om planer och projekt som berör området ska begäras av museiverket. I utkastet till ändring av delgeneralplanen har LV-området (småbåtshamn/småbåtspåls) utvidgats och utöver småbåtshamnverksamhet har till områdets verksamhet tillagts med beteckningen /A en möjlighet för flytande bostäder samt konstruktioner som behövs för användningen av området. Ifall byggnadsarbeten som ändrar havsbotten utförs på

området ska utlåtande begäras av museiverket. I de alternativa utkasten till detaljplanen har byggandet av småhus anvisats på området söder om båthamnen. Delgeneralplanen och ändringen av delgeneralplanen stöder detta. Gröna Udden har anvisats i delgeneralplanen med beteckningen VL/s.

6 Förverkligande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör förverkligandet

Utöver detaljplanen styrs planeringen av området av Lovisa stads byggnadsordning, miljöskyddsföreskrifter och tätortsskogsplan.

Vad gäller elledningsnätverket ansvarar beställaren för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar i elnätet. Områden för parktransformatorstationer som behövs för eldistributionen har anvisats i planen.

Den som har gett upphov till arbetet för att flytta eller skydda telekablar på grund av byggandet ansvarar för dessa kostnader.

I den fortsatta planeringen av trafiken ska beaktas behovet av och dimensioneringen för rutten för specialtransport. Ifall man i den fortsatta planeringen väljer någondera av de i utkastalternativen framlagda rondellalternativen, ska dimensionering av rondellen säkerställas och planeras exaktare så att tung trafik löper smidigt i riktning med landsväg 170 och från landsväg 170 till Skärgårdsvägen, särskilt i riktning mot Hästholmen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av området kan inledas efter att planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av planområdets utbyggnad.

Lovisa 19.6.2019

Lovisa stad, stadsplaneringsavdelning

Maaria Mäntysaari, stadsarkitekt, planläggare

Tiina Hahl, planerare

Timo Leikas, planerare

Perttu Huhtiniemi, planerare