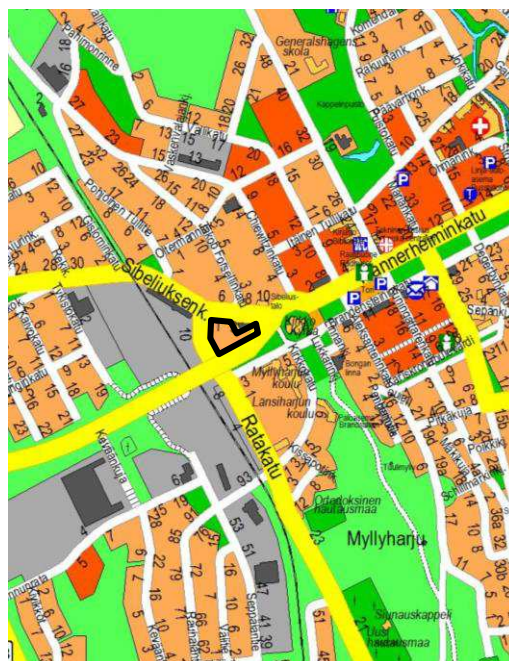
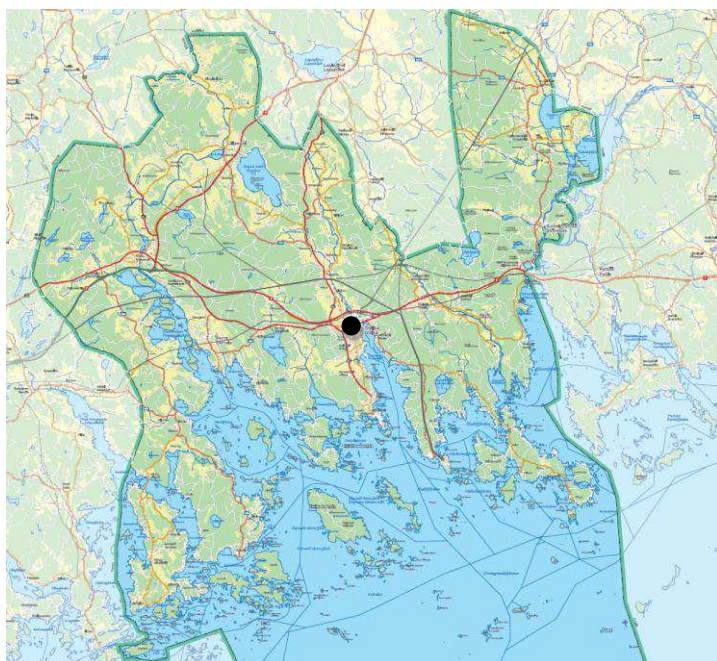




ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTER 102 (SIBELIUSGATAN 1) I STADSDEL 1 NORRTULL

PLANBESKRIVNING



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område: SIBELIUSGATAN 1, CENTRUM
Stad: LOVISA
Stadsdel: 1
Kvarter: DEL AV KVARTER 102
Plan: ÄNDRING AV DETALJPLAN
Plankod: 1-24

Anhängiggörande av detaljplanen:

Ändringen av planen anhängiggjordes med planläggningsöversikten för 2011. Tekniska nämnden 22.3.2011, § 56.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har varit offentligt framlagt på anslagstavlor i tekniska centralen och i rådhuset samt på stadens webbplats 7.10–7.11.2014.

Godkännande av detaljplanen
Tekniska nämnden __.__.2018, § __

Detaljplanebeskrivningen gäller för 29.11.2017 daterad detaljplane-karta.

1.2 Planområdets läge

Det planerade området är beläget i stadens centrum i kvartersområdet som angränsar till Sibeliussgatan, Bangatan och Helsingforsvägen.

1.3 Planens namn och syfte

Målet med planeringen är att göra detaljplanen tidsenlig för kvarteret, som är i privat ägo, och till det anknytande grönområdet, som ägs av staden. Det är meningen att ändra området från ett kvartersområde för affärsbyggnader till bostadsanvändning

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Tekniska nämndens planläggningsbeslut 22.3.2011, § 56 (planen anhängiggjordes med planläggningsöversikten för 2011).

Kungörelse om framläggande av PDB och av planutkastet 7.10.2014.

PDB och planutkastet framlagda 7.10–7.11.2014.

Framläggning av planförslaget i tekniska nämnden 24.2.2015, § 15.

Kungörelse om framläggande av planförslaget 10.3.2015.

Planförslaget framlagt i enlighet med 65 § i MBL 10.3–10.4.2015.

Tekniska nämndens beslut om godkännande 17.11.2015, 116.

Framläggning av planförslaget i tekniska nämnden 20.12.2017.

Godkännande av markanvändningsavtalet i stadsstyrelsen __.2018.

Tekniska nämndens beslut om godkännande __.2018, § __.

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft __.2018.

2.2 Detaljplan

Genom ändring av detaljplanen har ett kvartersområde för bostadsvåningshus och ett parkområde anvisats. Med ändringen höjdes byggrätten så att den nu uppgår till sammanlagt 4 750 m²-vy.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Efter att detaljplaneutkastet varit framlagt strävar staden och fastighetsägaren efter att förhandla fram ett markanvändningsavtal för genomförandet av detaljplanen för avtalsområdet i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Markägaren har förbundit sig att stå för de kostnader som utarbetandet av planen medför.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet



3.1.1 Allmän beskrivning av området

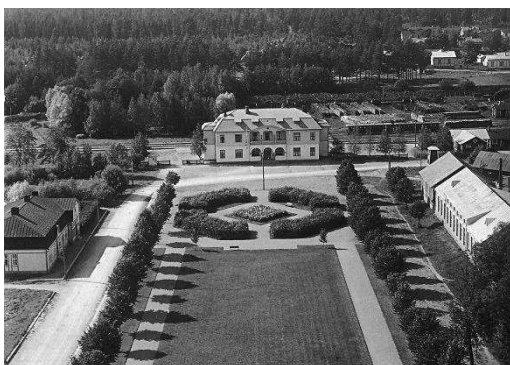
Planeringsområdet berör en tomt och till den anknytande grönområde och är till sin storlek ca 7 100 m². Området är delvis byggd miljö. Den nordvästra delen av området är slybevuxen sandplan. Södra delen av området utgör gräsbeklätt grönområde, som på ena sidan omges av en rad med lindar och på andra sidan av en rad med blandade

lövträd. Efter det gräsbeklädda området stiger terrängen brant söderut i form av en vägbank invid Helsingforsvägen.

3.1.2 Den byggda miljön

Omgivningen av det planerade området tjänstgjorde länge som stadens västra infartsport sydväster om de fästningsdelar som planerats i den västra kanten av stadsbosättningen. Sibeliushuset, som i norr angränsar till det planerade området, har utgjort en del av Stora Strandvägen som gått från Åbo till Viborg. Stora Strandvägen etablerades i terrängen redan på medeltiden. Gatan tjänstgjorde fram till 1970-talet som den västra infartsvägen till staden. Gatan var tidigare känd som Västra Tullgatan i enlighet med den tullstuga som låg i det nordvästra hörnet av den nuvarande kyrkan.

Grönområdet, som ligger på det planerade området, har utgjort en del av parkgatan Esplanad i Lovisa. Esplanaden byggdes i etapper efter Lovisa stads brand 1855. Mellan kyrkan och järnvägsstationen väster om denna byggdes på 1910-talet den västra delen av parkesplanaden d.v.s. den så kallade Stationsparken. En rad med lindar kantade den öppna parken och i den västra ändan av parken fanns det planteringar som omgavs av buskar. Parkområdet ändrades betydligt på 1970-talet då järnvägsstationen revs och en upphöjd västra infartsled ersatte parken. Numera utgör raderna av lindar på bägge sidorna om infartsleden samt ett smalt gräsbevuxet område norr om leden det enda som finns kvar från Stationsparken.



Stationsparken på 1930-talet (Fredrick Grönvall) och parkens norra sida 2013.

3.1.3 Tomt- och byggnadshistoria

På det planerade området fanns det byggnader redan i slutet av 1700-talet. I början av 1800-talet fanns det fem tomter på området, och mot Sibeliushuset fanns det tre huvudbyggnader. Det fanns stora kryddgårdar på de mittersta tomterna i kvarteret. Det fanns mångahanda affärsverksamhet i byggnaderna invid gatan, bland annat ett kafé, en livsmedelsaffär och ett feberlasarett.



Kartongfabriksbyggnaden fotograferad söderifrån 1986 och 2013.

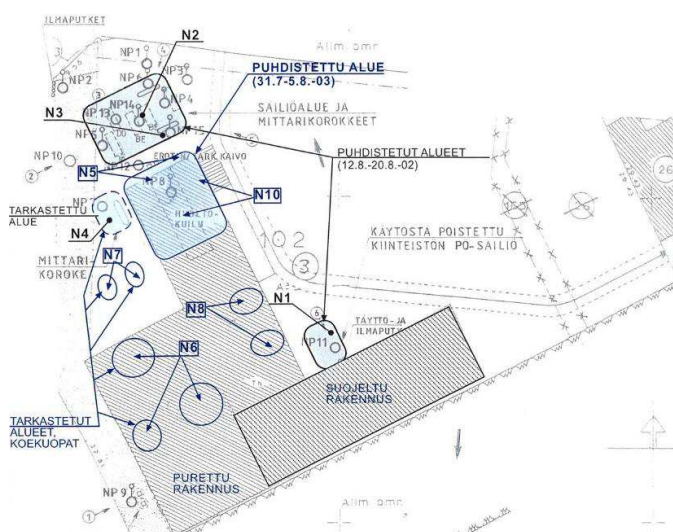
En kartongfabrik etablerades 1912 i västra delen av området på initiativ av bankdirektör Ivar Söderström och bokhandlare John Pettersson. Byggnaden av rödtegel planerades av stadens byggmästare J.A. Blässar. På fabriken tillverkades till en början bland annat kartong och kuvert, senare papptallrikar och -bägare. Fabriken var en av de första fabriksanläggningar i Lovisa som nyttjat järnvägstransporter i betydande mån. Ett stickspår ledde till fabriksområdet. Verksamheten i fabriken upphörde 1925, eftersom det inte fanns någon efterfrågan på produkterna. Efter att fabriken upphörde höjdes byggnaden och AB Lovisa Auto OY inledde sin verksamhet i byggnaden. Företagets verksamhet bestod av bland annat en verkstad, en metallsmedja, en bil- och cykelaffär och en bilskola. (Olle Sirén). Kartongfabriksbyggnaden byggdes delvis ut för företagsverksamhetens behov. Flera företag drev servicestationsverksamhet i byggnaden och där fanns också kafé- och restaurangverksamhet.

Kvarterets byggnadsbestånd från 1800-talet revs på 1960- och 1970-talen. I kvarterets östra del utanför det planerade området uppfördes på 1960-talet en hotellbyggnad, där Gasthaus Lovisa nuförtiden driver sin verksamhet. Vid ingången av 1990-talet upphörde servicestationsverksamheten i kvarteret och servicestationsbyggnaderna revs i början av 2000-talet.

3.1.4

Markgrunden och grundvattnet

Området finns i en längsgående ås som avlagrats i en krossdal och på ett grundvattenområde som bildats där. Enligt utredningar på kartongfabrikens tomt utgörs gårdsområdet av en tunt täckt bergskulle. I den västra delen av tomten består marksubstansen i naturtillstånd närmast av skiktad sand, söderut av stigande siltskikt. Bergskullarnas kanter är täckta av fin sand med silt- eller lerskikt nära ytan. (Geo-Work Oy, 2001).



Iståndsatta områden (Insinööri-toimisto Paavo Ristola Oy, 2003).

Det finns inget grundvatten i de lösa jordlagren på tomten på det planerade området, eftersom bergsytan stiger ovanom grundvattennivån på området. Det vatten som observerats i marken runt cisternområdet i norra delen av tomten finns i en bergssänka, som inte har något samband med grundvattnet i åsformationen. (Insinööri-toimisto Paavo Ristola).

Marken på tomten iståndsattes 2002 och 2003, då servicestationskonstruktioner, asfalt och mark som förorenats av oljeformigt kolväte avlägsnades från området där den rivna servicestationsbyggnaden legat. I samband med undersökningarna av markgrunden i juli 2010 observerades att markgrunden under den tidigare kartongfabriksbyggnaden invid smörjgroparna hade förorenats kraftigt av oljeformigt

kolväte. Ytterligare provtagningar måste tas från marken från kartongfabriksområdet och utgående från de uppgifter man fått måste en bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet göras i enlighet med statsrådets förordning 214/2007.

- 3.1.5 Markinnehav
Kartongfabrikstomten ägs av Osuuskauppa Osla Handelslag. Grönområdet ägs av staden.

3.2 Planeringssituation

- 3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

Landskapsplan

På området gäller 15.2.2010 fastställd landskapsplanen för Östra Nyland och den andra landskapsplanen för Nyland, fastställd 30.10.2014. Det planerade området utgör ett område för centrumfunktioner och grundvattenområde (pv). Västra delen av området utgör ett viktigt område av landskapsintresse med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet (ma/m). En kulturhistoriskt betydande väglinje har anvisats norr om området. Planeringsområdet är område som ska göras tätare. Bilaga 1.

Generalplan

På området gäller 13.6.2001 godkänd delgeneralplan med rättsverkningar för Lovisa centrum och Nedrestaden. Området har anvisats i huvudsak som område för service och förvaltning (P). Kartongfabriksbyggnaden har anvisats som en stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas (sr). Bilaga 2.

Detaljplan

På området gäller två detaljplaner. I kvarteret 102 gäller en 18.11.1977 fastställd detaljplan, där kvarteret 102 har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). På grönområdet gäller en 11.11.1965 fastställd detaljplan, där området har anvisats som ett parkområde som ska planteras (PI). Bilaga 3.

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige i Lovisa stad har godkänt byggnadsordningen för Lovisa stad 9.4.2014.

Baskarta

Baskartan för planen har godkänts av stadsgeodeten.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

(se stycket 7.2. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen)

Inga särskilda utredningar har uppgjorts över området. Vid uppgörandet av ändring av detaljplanen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i MBL) beaktas. Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Att förenhetliga samhällsstrukturen.
- Att bevara den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär.

Skyddsprogram som berör området är:

- Stadsdelarna Lovisa centrum och Nedrestaden är på ett grundvattenområde av klass I. Området har en godkänd skyddsplan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Osuuskauppa Osla Handelslag har uppgjort ett föravtal 2011 om att överlåta och låta bygga den före detta kartongfabrikens tomt. Utgående från föravtalet har underhandlingar inletts mellan Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Lovisa stad om att ändra detaljplanen för området. Lovisa stad har föreslagit att en del av grönområdet emellan tomten och infartsleden ansluts till tomten och till ändringen av detaljplanen. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har som grund för planändringen uppgjort byggnadsplaner för tomten. Avsikten är att bygga cirka 40–50 bostäder på området. Den före detta kartongfabriksbyggnaden har planerats till loftbostäder.

4.2 Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Besluten om igångsättandet av planeringen, se 1.1 Anhängiggörande 2.1 Olika skeden i planprocessen och PDB.

Tekniska nämnden godkände för sin del planförslaget 17.11.2015 § 116 och nämnden har föreslagit att stadsstyrelsen ska godkänna det efter att markanvändningsavtalet blivit godkänt. Staden och markägaren har förhandlat om markanvändningsavtalet, men inte uppnått enighet. Därför har detaljplanen och markanvändningsavtalet inte ännu fortsatt vidare för behandling i stadsstyrelsen. Under förhandlingarna har det ännu framkommit behov av att ändra detaljplanen, vilket leder till att det finns ett behov av att framlägga planförslaget på nytt.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Bilaga 4.

4.3.2 Anhängiggörande

Se stycken 1.1 och 2.1.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Hörande under planeringsskedet och växelverkan under beredningsskedet

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda 7.10–7.11.2014.

Utlåtanden och anmärkningar som erhållits i planförslagsskedet (se bilaga 5)

Utlåtanden om planutkastet inlämnades av

- Museiverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens Elnät Ab
- Borgå museum
- byggnads- och miljönämnden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Borgå stads hälsoskydd
- enheten för samhällsteknik
- byrån för fastighetsdata och geografisk information
- Affärsverket Lovisa Vatten.

Inga åsikter lämnades in om planutkastet.

Offentligt framläggande av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen offentligt under 30 dagar 10.3–10.4.2015.

Utlåtanden och anmärkningar som inlämnats i planförslagsskedet (se bilaga 5).

Utlåtanden om planförslaget inlämnades av följande myndigheter:

- Museiverket
- Kymmenedalens Elnät Ab
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- byggnads- och miljönämnden.

Museiverket, Kymmenedalens Elnät Ab, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå stads hälsoskydd, Borgå museum och Lovisa stads byggnads- och miljönämnd hade inget att anmärka mot planförslaget. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka mot planförslaget, om de frågor som framfördes redan i utkastskedet beaktas och det vore möjligt att placera en parktransformatorstation på området. Man har fört förhandlingar med Kymmenedalens Elnät Ab och kommit överens att det inte anvisas ett avskilt område för en parktransformatorstation. NTM-centralen i Nyland hade inget att anmärka mot själva förslaget till ändring av detaljplanen, utan till planbeteckningen för Helsingforsvägen utanför planområdet i detaljplanesammanställningen.

Inga anmärkningar mot planförslaget lämnades in.

Offentligt framläggande av planförslaget på nytt

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades på nytt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen offentligt under 30 dagar __.__.2018.

Man begär utlåtande om planförslaget beträffande den byggda kulturmiljön av Borgå museum därför att ändringen gäller sr-beteckning av den gamla kartongfabriken.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet för planeringen är att göra detaljplanen för kvarteret, som är i privat ägo, och till det anknyttande grönområde, som är i stadens ägo, tidsenligt så att användningsändamålet för området ändras från kvartersområde för affärsbyggnader till bostadsanvändning.

Mål som härletts från planeringssituationen

Syftet med planeringen är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen i Lovisa stad samt att samordna funktionerna. Delgeneralplanen med rättsverkningar ska beaktas i utarbetandet av detaljplanen.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna på området

Områdets industrihistoriska värde ska beaktas i planändringen. Före detta kartongfabriksbyggnaden är skyddad i delgeneralplanen.

Särdragen av Stora Strandvägens vägomgivning ska beaktas i planändringen och bevarandet av de betydande landskaps- och kulturvärdena ska tryggas.

Enligt observationer från provtagningarna av markgrunden är området invid smörjgroparna under den före detta kartongfabriksbyggnaden kraftigt förorenat av oljeformigt kolväte. Det behövs ytterligare provtagningar av markgrunden under byggnaden och utgående från de uppgifter man fått måste en bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet göras i enlighet med statsrådets förordning 214/2007.

Stadsarkitekten och chefen för samhällsteknik har gjort i plankartan en mindre teknisk korrigerande av beteckningen för parkområdet som sträcker sig till kurvan av Helsingforsvägen genom att anvisa den kilformiga delen av parkområdet som sträcker sig till Helsingforsvägens område som en del av gatuområdet.

4.5 Detaljplanlösningens alternativ och deras inverkningar (Bilaga 6)

Planutkast

Av detaljplanen har i enlighet med programmet för deltagande och bedömning uppgjorts ett planutkast. I planutkastet har den före detta kartongfabrikens område anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK) och det har utvidgats med en planändring till parkområdet (VP). I hela kvarteret tillåts byggande av underjordisk parkering (ma-1). Den gamla kartongfabriken har anvisats med sr-beteckning. Beteckningens förklaring är Byggnad som ska skyddas och får inte rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars karakteristiska drag ska bevaras i samband med renoverings- och ändringsarbetena. Särskilt vid renoveringen av fasaden ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande om de åtgärder som riktar sig mot byggnaden.

Planförslaget

Byggnadsarealen i planförslaget har preciserats och parkområdet har fått beteckningen VP/s med vilken omgivningen sparas.

Tekniska nämnden godkände för sin del planförslaget 17.11.2015 § 116 och nämnden har föreslagit att stadsstyrelsen ska godkänna det efter att markanvändningsavtalet blivit godkänt. Staden och markägaren har förhandlat om markanvändningsavtalet, men inte uppnått enighet. Därför har detaljplanen och markanvändningsavtalet inte ännu fortsatt vidare för behandling i stadsstyrelsen. Under förhandlingarna har det ännu framkommit behov av att ändra detaljplanen, vilket leder till att det finns ett behov av att framlägga planförslaget på nytt.

Planförslaget som varit framlagt på nytt

I det nya planförslaget har flervåningshuskvarteret (AK-1) minskats på kvarterets södra sida. Byggrätterna för planförslaget har kontrollerats och ändrats så att den sammanlagda byggrätten i kvarteret uppgår till 4 750 m²-vy. Även sr-beteckningen för kartongfabriksbyggnaden har ändrats till sr-12-beteckning. Kartongfabriksbyggnadens sr-beteckning har även ändrats till sr-12. Med denna beteckning anvisas byggnaden vars sydöstra fasad samt takskäggs- och åshöjd ska bevaras. Vid fasadreparationer ska ursprungliga eller motsvarande material användas.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Genom ändringen av detaljplanen har det före detta kartongfabriksområdet anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-1). Planbestämmelsen möjliggör det att affärs- och kontorslokaler placeras i bottenvåningen. Byggrätten för nybyggnaderna har

anvisats som två separata massor på 2 800 m²-vy och 1 250 m²-vy. För kartongfabriksbyggnaden har anvisats en egen byggrätt på 700 m²-vy och den kan inte flyttas någon annanstans. Nybyggnadernas våningstal har anvisats som III–V så att byggnadsytan har delats. Kartongfabriksbyggnadens våningstal är I u3/4. Med planändringen har en del av parkområdet som ska planteras anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-1). Resten av parkområdet har anvisats som parkområde, där miljön bevaras (VP/s), och området av den befintliga leden för gång- och cykeltrafik vid Helsingforsvägen har anvisats som del av gatuområdet. Den s.k. Kartongfabriksbyggnaden på området har anvisats med sr-12-beteckning, som bevarar den sydöstra fasaden och höjden på både takskägget och upp till taknocken. Vid renoveringen av fasaden ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Planen möjliggör underjordisk parkering på AK-området, vilket frigör gårdsområdet för vistelsebruk. Vid smörgroparna i byggnaden för den tidigare kartongfabriken är marken kraftigt förorenad av kolväten, varför området har anvisats som markområde som ska saneras (saa).

5.1.1 Dimensionering

Det planerade området är 7 144 m² stort. Det bildas 4 730 m² kvartersområde för bostadsvåningshus och byggrätten blir 4 750 m²-vy. Byggrätten har höjts från byggrätten på 3 374 m²-vy i den gällande planen. Det bildas 2 372 m² parkområde. AK-1-området har utvidgats till parkområdet cirka 3,5 m söderut från kartongfabrikens vägglinje, det vill säga tomten har blivit 231 m² större. Gatuområde bildas 42 m².



Bilder: Arkkitehtuuri-toimisto Ilonen & Lautamo Ky

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Vid byggandet av det planerade området bör särskild uppmärksamhet fästas vid de kvalitativa egenskaperna i miljön, såsom vid säkerheten, sundheten, trivselen och vid stadsbilda- och landskapsmässiga egenskaper. Byggandet ska planeras så att det främjar bildandet av en trivsam och enhetlig miljö. Till planen har anslutits särskilda bestämmelser med vilka man försöker stöda dessa målsättningar.

5.3 Områdesreserveringar

Planeringsområdet har anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus, där man i bottenvåningen får placera affärs- och kontorslokaler (AK-1), som parkområde, där miljön bevaras (VP/s) och som del av gatuområdet.

5.4 Planens konsekvenser

Planen har en förenhetligande inverkan på samhällsstrukturen, emedan den säkerställer användningen av området även i framtiden. Med den allmänna bestämmelsen och beteckningarna om bevarande vill man trygga en värdefull byggd kulturmiljö.

Ändringen av detaljplanen återställer kvarteret till boendebbruk. Boendekvartersdragen gav vika i mitten av 1900-talet då servicestationen grundades och de gamla träbyggnaderna revs. Efter servicestations- och restaurangverksamheten har det inte i kvarterets västra del placerats sådana service- eller förvaltningsfunktioner som anvisas i delgeneralplanen.

Utredningen om handelns servicenät pekar på att det i Lovisa finns tillräckligt med affärslokaler för dagligvaruhandel ända till 2030. Det är möjligt att affärslokalerna räcker till och med längre än målåret i utredningen i och med att målet för ökning i invånarantalet inte har uppnåtts. Planen möjliggör det att affärs- och kontorslokaler placeras i bottenvåningen.

Planändringen förenhetligar samhällsstrukturen genom att möjliggöra boendebbruk av ett kvarter i kärncentrum. Ändringen av användningsändamålet säkerställer även att kartongfabriksbyggnaden bevaras samt säkerställer dess kommande användning. I östra delen av kvarteret bevaras serviceverksamhet i enlighet med delgeneralplanen. Det öppna korsningsområdet Sibeliusgatan/Bangatan blir spänstigare vad gäller stadsutrymmet och stadsbilden då man börjar uppföra högre byggnader på området. Det obebyggda området mellan byggnadsmassorna möjliggör utsikt från fastigheterna norr om Sibeliusgatan.

5.5 Störande faktorer i miljön

Helsingforsvägen, som är den västra infartsvägen till centrum, förorsakar en aning bullerolägenheter. Den genomsnittliga trafikmängden är 3 400–7 500 fordon per dygn. Hastighetsbegränsningen på Helsingforsvägen är i mitten av det planerade området västerut 50 km/h och österut 40 km/h.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att verkställa kvartersområdet. Beträffande elledningsnätet ansvarar beställaren för kostnader som beror på eventuella flyttningar av ledningar som byggandet medför. Om det finns behov att placera en parktransformatorstation eller motsvarande anläggning på området, ska man överenskomma om detta separat. Det ska säkerställas med ytterligare undersökningar att skadliga ämnen inte kommit från den förorenade marken under Kartongfabriken till marken kring byggnaden.

6.2 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planområdet svarar Lovisa stad.

7 BILAGOR TILL DETALJPLANEN

7.1 Förteckning över handlingar som bifogas detaljplanebeskrivningen

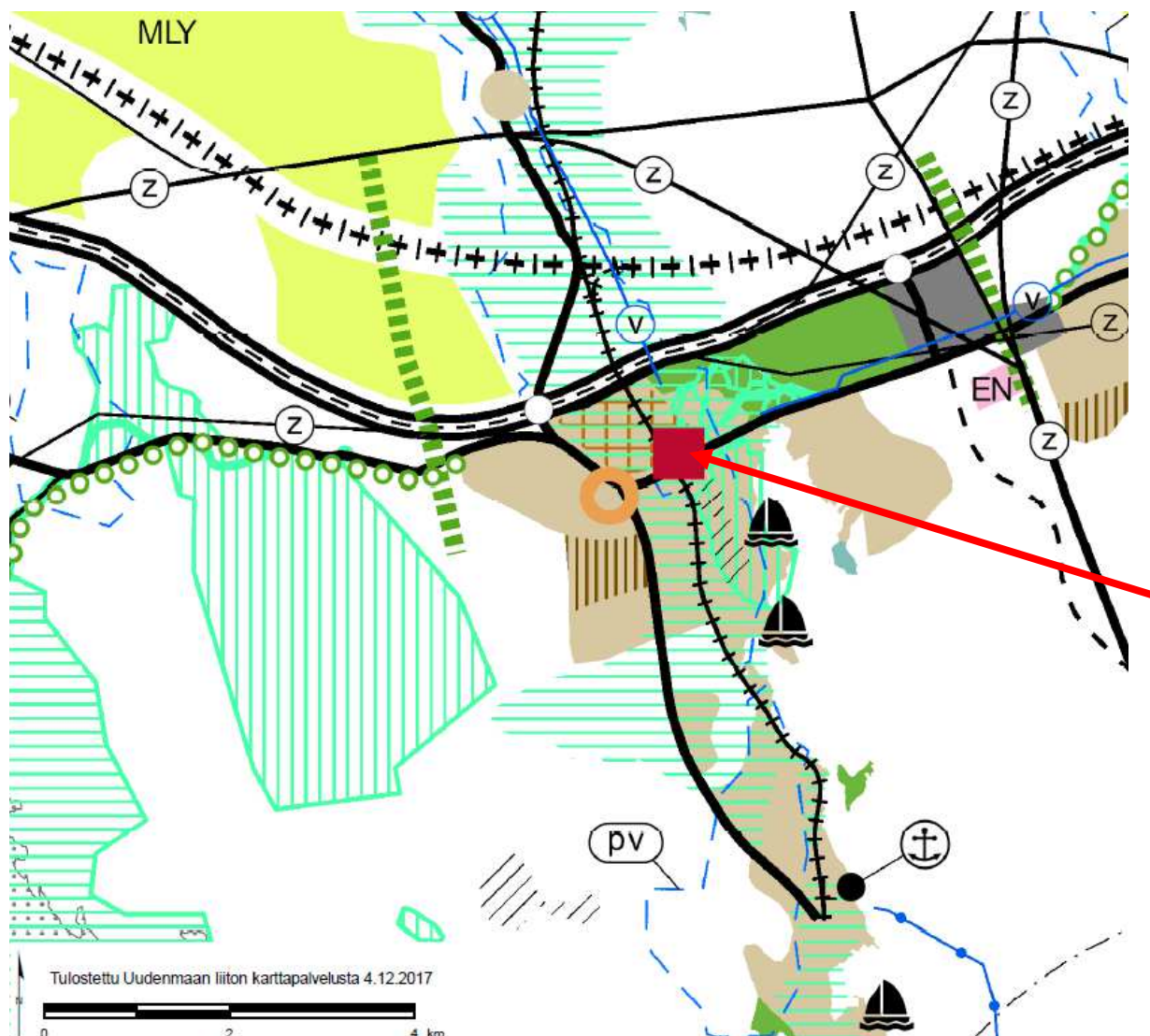
1. Utdrag ur landskapsplanen.
2. Utdrag ur delgeneralplanen.
3. Utdrag ur gällande detaljplan.
4. Program för deltagande och bedömning.

5. Sammanfattning av utlåtanden om detaljplanen samt de bemötanden som uppgjorts.
6. Planutkastet och planförslaget som vara framlagda.

7.2 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

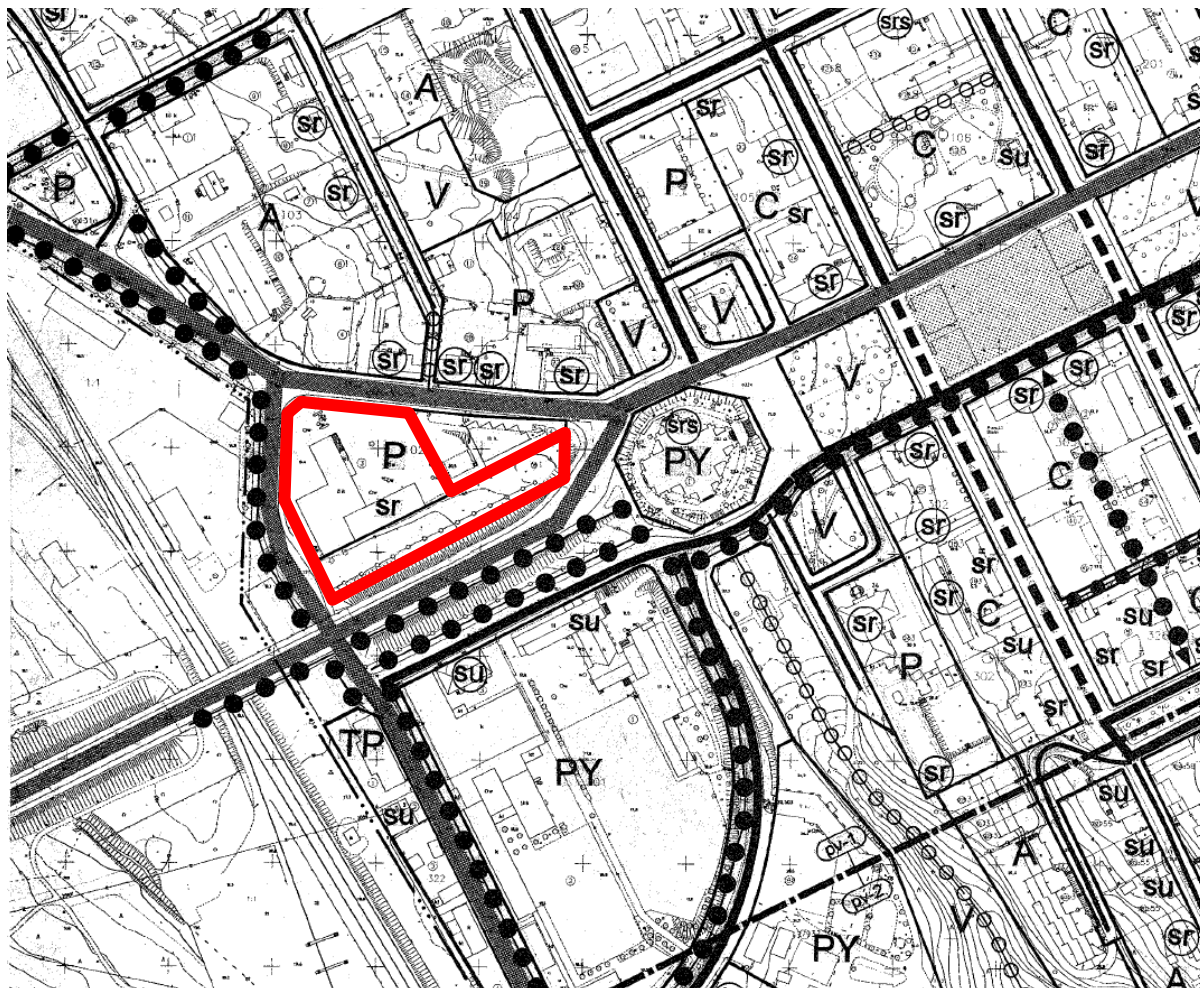
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Lovisa Esplanad, Museiverket 2010.
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Stora Strandvägen, Museiverket 2010.
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.
- Istandsättningsplan, Sibeliussgatan 1–3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2001.
- Åtgärdsrapport om massutskiftning, Sibeliussgatan 1–3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2002.
- Slutrapport, Sibeliussgatan 1–3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2001.
- Förnyande av Esplanadparken i Lovisa, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Istandsättning av Esplanadparken i Lovisa, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Lovisa stads historia I 1745–1808, Gabriel Nikander, 1930.
- Lovisa stads historia 1745–1995, Olle Sirén, 1995.
- Lovisa försvunna vyer, Eddie Bruce, 2010.
- Handel i det forna Lovisa, Eddie Bruce, 2013
- Utredning om handelns servicenät, Entrecon Oy, 2011
- Byggnadshistoria för kvarteret 102, Suvi Peltola, 2014
- Byggnadsinvetering, Kartongfabriken, Suvi Peltola, 2014

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



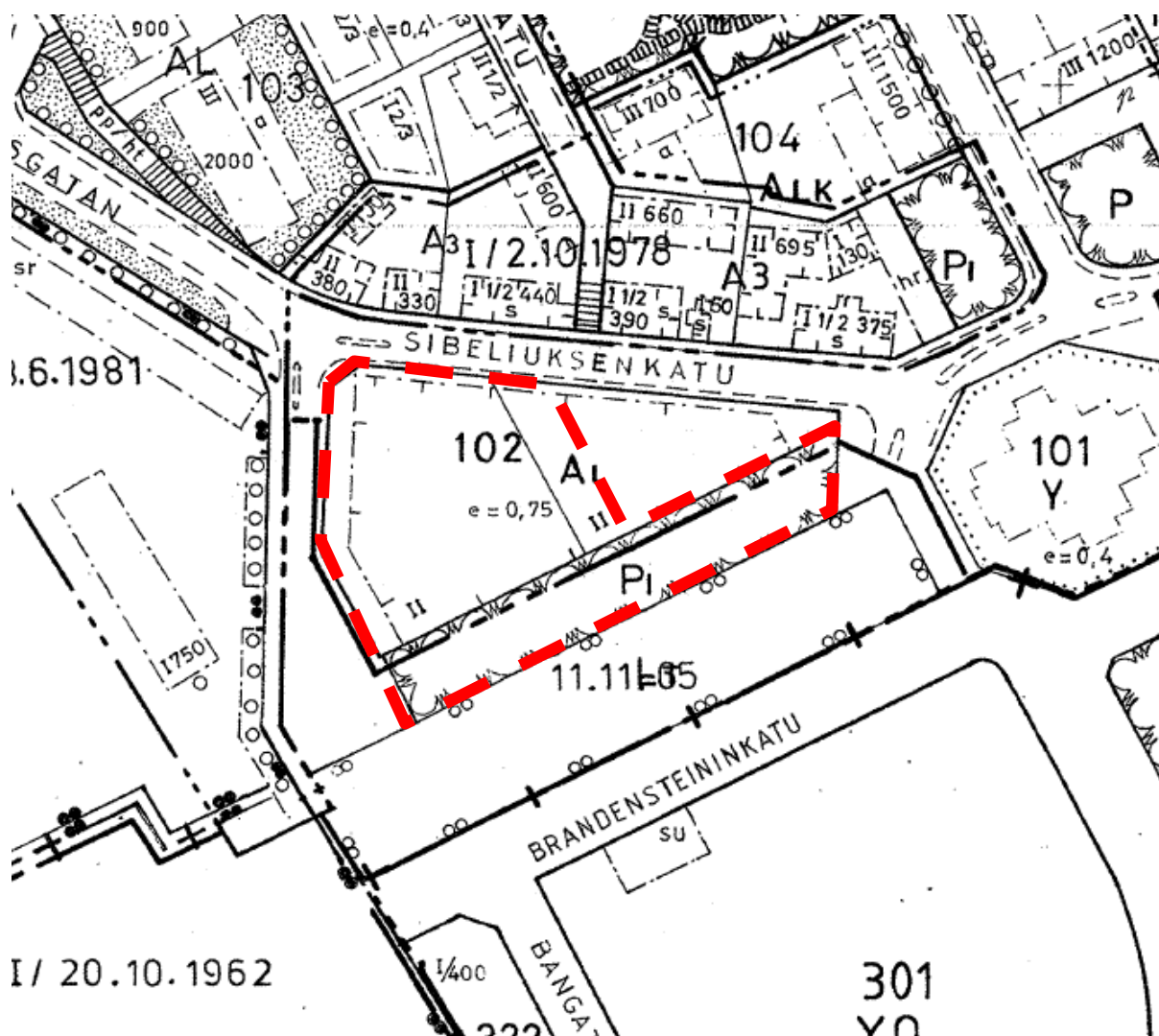
**VAHVISTETTUIJEN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄ
SAMMANSTÄLLNING AV DE FASTSTÄLLDA LANDSKAPSPLANERNA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



**OTE LOVIISAN KESKUSTAN JA ALAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVASTA
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN ÖVER CENTRUM OCH NEDRE STADEN**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



**OTE VOIMASSA OLEVISTA ASEMAKAAVOISTA
UTDRAG UR GÄLLANDE DETALJPLANER**



Lovisa stad
Tekniska centralen
Planläggning och arkitektur

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTER 102 (SIBELIUSGATAN 1) I STADSDEL 1 NORRTULL

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

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

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

Lovisa	9.9.2014
kompletterad	11.2.2015
	29.11.2017

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

Ändringen av detaljplanen för kvarter 102 i stadens centrum blev anhängig genom planläggningsöversikten 2011, som tekniska nämnden i Lovisa stad godkände vid sitt sammanträde 22.3.2011, § 56. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har tagit initiativet till planändringen. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Osuuskauppa Osla Handelslag har 2011 ingått ett föravtal om att överlåta och låta bygga före detta kartongfabrikens tomt. Utgående från avtalet har förhandlingar för att ändra detaljplanen för området inletts mellan Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Lovisa stad. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har utarbetat byggnadsplaner för tomten med planändringen som utgångspunkt. Avsikten är att staden och fastighetsägaren, efter att utkastet till detaljplan varit framlagt, förhandlar om ett markanvändningsavtal i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (132/1999; MBL) för att genomföra detaljplanen på avtalsområdet.

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

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målet med planen är att modernisera detaljplanen för det privatägda kvarteret och för det i stadens ägo varande grönområdet i anslutning därtill. Avsikten är att ändra området från ett kvartersområde för affärsbyggnader (AL) till bostadsbruk.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är ca 8 600 m² stort. Området är beläget på kvartersområdet som avgränsas av Sibeliushgatan, Bangatan och Helsingforsvägen. I kvarteret har en gång i tiden funnits bl.a. en kartongfabrik och en servicestation. Den i kvarteret belägna före detta kartongfabrikens byggnad är skyddad i delgeneralplanen.

Landskapsplan

På området gäller 15.2.2010 fastställd landskapsplan för Östra Nyland och den andra landskapsplanen för Nyland, fastställd 30.10.2014. Det planerade området utgör ett område för centrumfunktioner och grundvattenområde (pv). Västra delen av området utgör ett viktigt område av landskapsintresse med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet (ma/m). En kulturhistoriskt betydande väglinje har anvisats norr om området. Planeringsområdet är område som ska göras tätare.

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedrestaden, vilken godkänns 13.6.2001. Området är i huvudsak anvisat som område för service och förvaltning (P). Kartongbrukets byggnad är anvisad som stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas (sr).

Detaljplan

På området gäller två detaljplaner. För kvarter 102 gäller detaljplanen som fastställts 18.11.1977, där kvarter 102 är anvisat som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). På grönområdet gäller detaljplanen som fastställts 11.11.1965, där området är anvisat som parkområde som ska planteras (PI).

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. Bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan följande mål och värden direkt anvisas för området:

1. att förenhetliga samhällsstrukturen
2. att bevara den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Utredningar som gäller området:

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Lovisa Esplanaden, Museiverket, 2010.
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Stora Strandvägen, Museiverket, 2010.
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994
- Kunnostussuunnitelma, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001
- Massanvaihdon toimenpideraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2002
- Loppuraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.

Skyddsplaner som gäller området:

- Området i centrum och Nedrestaden utgör grundvattenområde av klass 1, som har en godkänd skyddsplan.

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSEENTER

Intressenter är områdets markägare 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 är

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- 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)
- Borgå museum
- Museiverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Byggnads- och miljönämnden
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Tekniska väsendet i Lovisa stad:
 - fastighets- och GIS-byrån
 - samhällsteknik
- Affärsverket Lovisa Vatten.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planen blev anhängig genom planläggningsöversikten 2011. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har sökt planändringen.

Grundutredningsskede, mål och alternativ

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

Planens utkastskede

Ett planutkast läggs offentligt fram för 30 dagar, och då har intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet. Framläggandet av planutkastet kungörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna. Myndigheter ombeds lämna in kommentarer eller preliminära utlåtanden. Utgående från de kommentarer som mottagits ordnas vid behov ett samråd mellan myndigheterna. Åsikter om och bedömningar av utkastet kan inom utsatt tid antingen inlämnas hos planläggnings- och arkitektbyrån eller skickas per e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi.

Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planens mål och innehållet i programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna kan inom utsatt tid skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om utkastet.

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet var framlagda 7.10–7.11.2014

Planens förslagsskede

Tekniska nämnden framlägger planförslaget 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 markanvändnings- och byggförordningen, 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 tillställas arkitektbyrån i tekniska centralen 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).

Tekniska nämnden godkände för sin del planförslaget 17.11.2015 § 116 och nämnden har föreslagit att stadsstyrelsen ska godkänna det efter att markanvändningsavtalet blivit godkänt. Staden och markägaren har förhandlat om markanvändningsavtalet, men inte uppnått enighet. Därför har detaljplanen och markanvändningsavtalet inte ännu fortsatt vidare för behandling i stadsstyrelsen. Under förhandlingarna har det ännu framkommit behov av att ändra detaljplanen, vilket leder till att det finns ett behov av att framlägga planförslaget på nytt.

Intressenter kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget.

Planförslaget var framlagt i enlighet med 65 § i MBL 10.3–10.4.2015

Planförslaget var framlagt på nytt i enlighet med 65 § i MBL vintern/2018

Godkännande av planen

Innan planen kan godkännas måste stadsstyrelsen behandla och godkänna markanvändningsavtalet. 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 godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i MBL). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett därom får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i MBL). På stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i MBF).

Planerad tidtabell: våren/2018

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

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

7 KONTAKTUPPGIFTER

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

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
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

Lovisa stad, tekniska centralen

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
stadsarkitekt

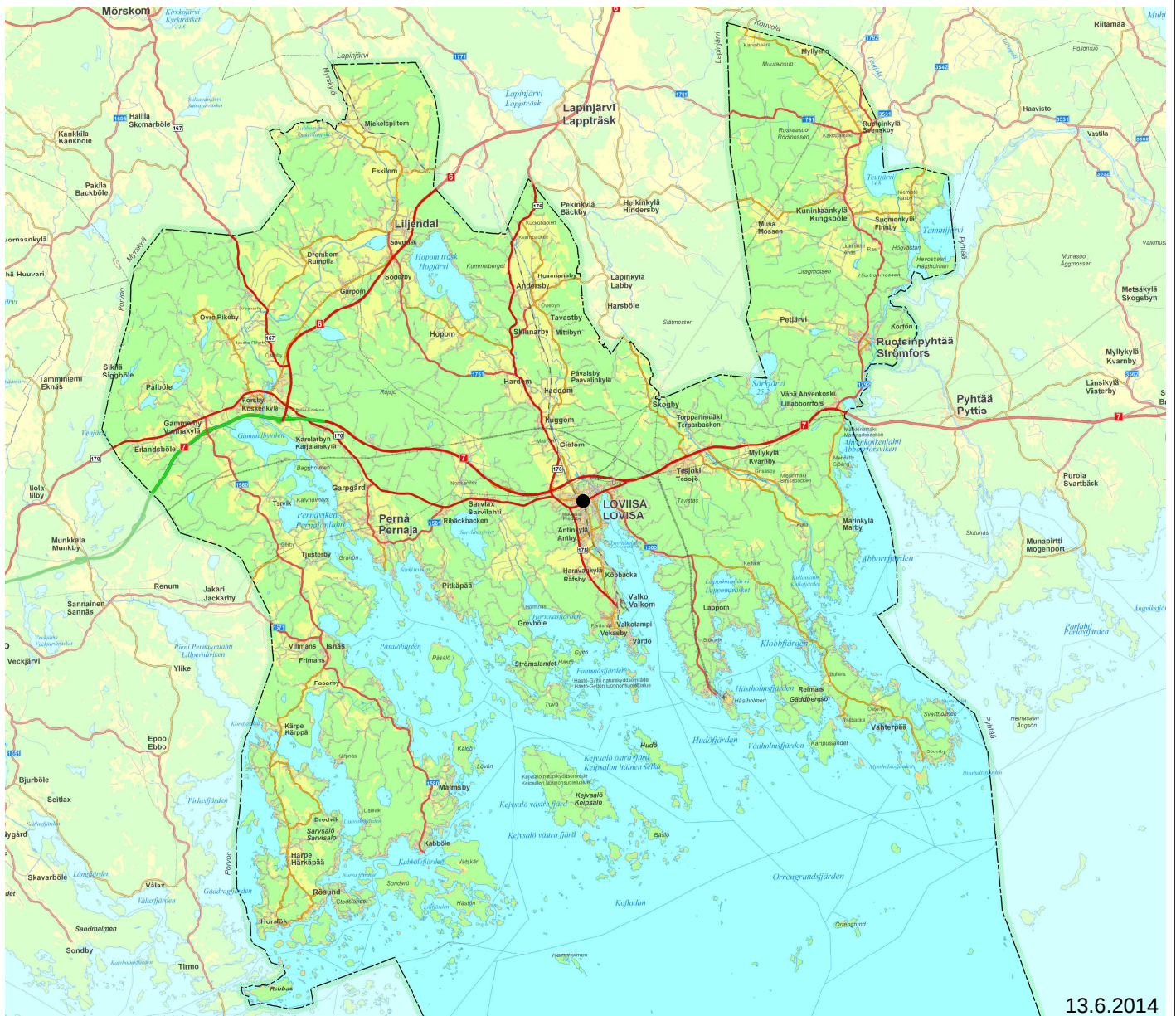
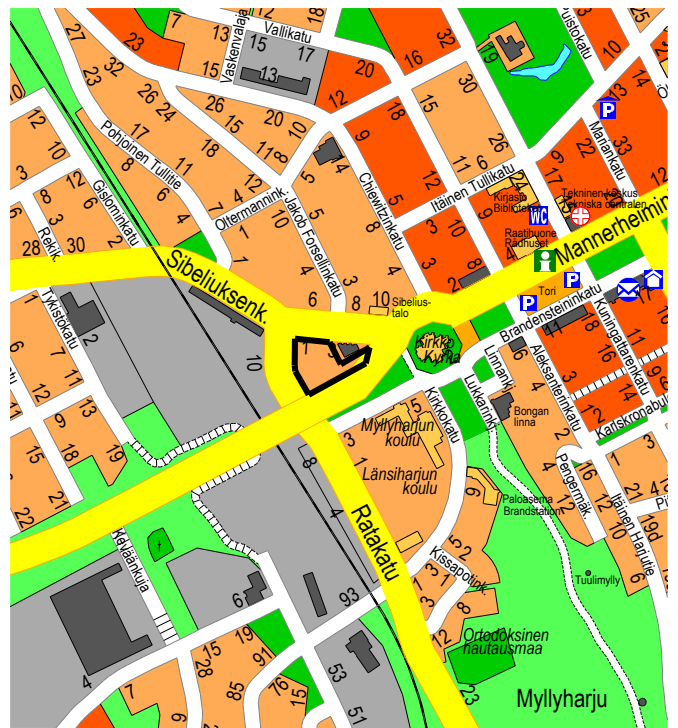
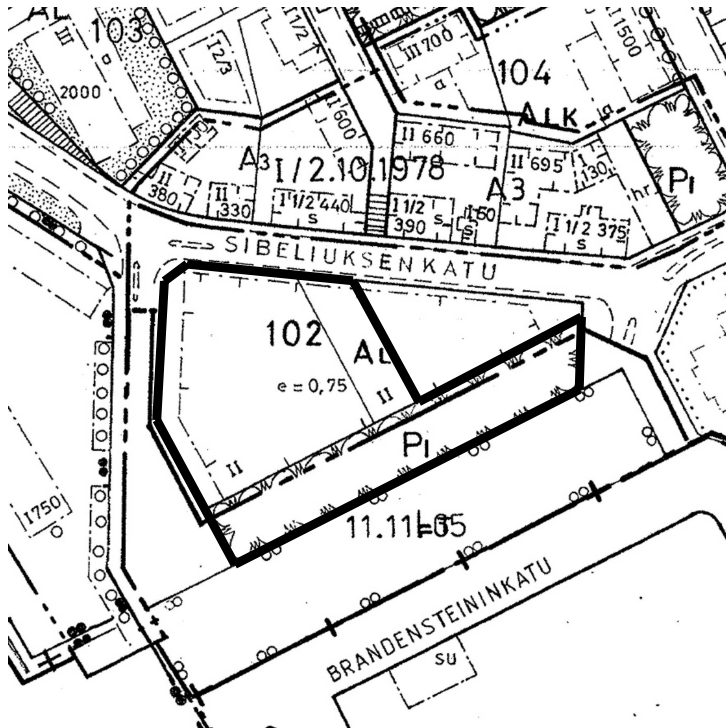
0440 555 403

Sisko Jokinen
planerare

040 555 0455

Tiina Hahl
planerare, vikarie fr.o.m. 22.1.2018

UUDEN KAAVA-ALUEEN RAJAUS JA SIJAIN NYA PLANOMRÅDETS GRÄNS OCH PLACERING



SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

DETALJPLANEUTKAST

1 UTLÅTANDEN 2

- 1.1 Museiverket, 21.10.2014
- 1.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 24.10.2014
- 1.3 Kymmenedalens Elnät Ab, 30.10.2014
- 1.4 Borgå museum, 4.11.2014
- 1.5 Byggnads- och miljönämnden, 6.11.2014
- 1.6 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 7.11.2014
- 1.7 Borgå stad, hälsoskyddet, 7.11.2014
- 1.8 Enheten för samhällsteknik, 14.11.2014
- 1.9 Byrån för fastighetsdata och geografisk information, 19.11.2014
- 1.10 Affärsverket Lovisa Vatten, 21.11.2014

PLANFÖRSLAG

2 UTLÅTANDEN 6

- 2.1 Museiverket, 25.3.2015
- 2.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 30.3.2015
- 2.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 1.4.2015
- 2.4 Borgå stad, hälsoskyddet, 2.4.2015
- 2.5 Borgå museum, 8.4.2015
- 2.6 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 10.4.2015
- 2.7 Byggnads- och miljönämnden, 16.4.2015

DETALJPLANEUTKAST

Utkastet till ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 102 var framlagt 7.10–7.11.2014. Under denna tid begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenter bereddades möjlighet att lämna in åsikter. Sammanlagt 10 utlåtanden lämnades in, men inga åsikter.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Museiverket, 21.10.2014	Bemötande
På det egentliga planändringsområdet finns inga sådana fasta fornlämningar som avses i lagen om fornlämningar (295/1963) och som lagen skyddar. En fast fornlämning (Lovisa landfästning) utgör gräns till kvarteret 102. På kvarteret 102 har det förekommit rikligt med invasiv byggverksamhet, varför eventuella gränsområden till fästningen som funnits där redan förstörts. Därför anser Museiverket det inte vara nödvändigt att förutsätta arkeologiska provutgrävningar för att undersöka randdelen av det avgränsade området. Sålunda har inte Museiverket något att anmärka på planändringen.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 24.10.2014	Bemötande
Avståndet mellan byggnaderna ska begränsas med separata bestämmelser eller byggnadsytor till minst åtta meter. Ett tillräckligt avstånd mellan byggnaderna förhindrar det att eldsvådor lätt sprids till grannbyggnader och att risken för områdesbrand blir liten.	I planen har byggnadsytorna anvisats rätt så glect. I samband med bygglovet avgörs byggnadernas mer detaljerade placering.
En räddningsväg ska ordnas för minst trevåningar höga flervåningshus för boende så att man med räddningsverkets stegbil når varje bostad. Den föreslagna detaljplanen är möjlig, men i den fortsatta planeringen ska man beakta ordnandet av fungerande räddningsvägar. Räddningsmyndigheten föreslår att man i samband med planläggningen ska föreslå en preliminär plan för områdets räddningsarrangemang. På så sätt säkerställer man att tillräckligt breda och ändamålsenliga körrutter ordnas till fastigheten.	I planen har anvisats en öppen innergård, dit man kommer med räddningsmateriel. Gårdsarrangemangen preciseras i den senare planeringen.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.3 Kymmenedalens Elnät Ab, 30.10.2014	Bemötande
Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka om följande villkor beaktas: - Beställaren ansvarar för kostnader som beror på eventuella flyttningar av ledningar. - Tillräckliga utrymmen reserveras för placering av ledningar och anordningar som hör till elnätet.	Följande anteckning tilläggs i planbeskrivningen: - Beställaren ansvarar för kostnader som beror på eventuella flyttningar av ledningar som byggandet medför.
Åtgärder	Följande anteckning tilläggs i planbeskrivningen: - Beställaren ansvarar för kostnader som beror på eventuella flyttningar av

	ledningar som byggandet medför.
1.4 Borgå museum, 4.11.2014	Bemötande
Bestämmelsen sr som föreslagits för den tidigare kartongfabrikens byggnad är tillräcklig. Med beaktande av kvarterets strategiska läge som den västligaste delen av parkesplanaden i Lovisa vore det bra för helhetsmässigare bevarande av miljöns särdrag att indexet /s med bestämmelsen "område, där miljön bevaras" tilläggs för VP-området.	Bestämmelsen för parkområdet preciseras genom att ändra beteckningen VP till VP/s, vars bestämmelse är: - Parkområde, där miljön bevaras.
Åtgärder	Beteckningen VP ändras till VP/s.
1.5 Byggnads- och miljönämnden, 6.11.2014	Bemötande
I samband med tilläggsundersökningar ska man säkerställa att skadliga ämnen från den förorenade marken under kartongfabriken inte har förorenat den kringliggande marken.	Åliggandet för sanering av marken preciseras i planbeskrivningen i enlighet med förslaget.
Planen skulle möjliggöra nybyggnader på IV och V våningar i kvarteret. I byggnaderna i närheten av området finns det i huvudsak en till tre våningar. Byggnader på fyra och fem våningar skulle utgöra ett för avvikande element i gatubilden. Byggnader som överskrider tre våningar bör inte godkännas i kvarteret.	Syftet är att nybyggnader naturligt ska från alla håll ansluta sig till miljön. Planeringsområdet är beläget lägre än infartsvägen. Därmed är det naturligt att bygga högre. Av de planerade nybyggnaderna är den som är belägen närmare kyrkan till sin huvudmassa ett trevåningshus och byggnaden som gränsar mot Bangatan ett fyrvåningshus. Ingen stenfotsvåning med serviceutrymmen planeras för byggnaderna. Flervåningshusen i närheten av området har utöver 3–4 våningar dessutom en stenfot på en halv våning, det vill säga de planerade nybyggnaderna är inte betydligt högre än dessa. Siktaxeln från Sibeliusgatan till kyrkan bevaras. Det öppna korsningsområdet blir spänstigare vad gäller stadsutrymmet och stadsbilden då man börjar uppföra högre byggnader på området. Om man sänker våningstalet kan projektet hindras som ekonomiskt olönsamt, då även kartongfabriksbyggnadens kommande användning säkerställs. Nybyggnadernas olika delar med byggnadsytor tilläggs i plankartan och deras största tillåtna våningstal anvisas. Till planbeskrivningen tilläggs illustrationer om att passa in nybyggnaderna i miljön.
Åtgärder	Nybyggnadernas byggnadsytor indelas och deras största tillåtna våningstal anvisas. Till planbeskrivningen tilläggs illustrationer om området och en precisering om åliggandet att sanera marken.
1.6 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 7.11.2014	Bemötande
I och med att detaljplaneändringarna inte berör Helsingforsvägens område får man inte göra ändringar utanför området som ska ändras. Planbeteckningen Lt i enlighet med	I plankartan har ritats detaljplanesammanställning som illustrerar området utanför planområdet. Helsingforsvägen som är belägen söder om planområdet har i gällande plan anvisats

markanvändnings- och bygglagen som finns i detaljplanesammanställningen ska bevaras som den är och för att undvika missförstånd får den inte ändras till planbeteckningen LT, som anvisar landsvägsområde.	beteckningen "Vägområde för infartsväg" (LT). Av tekniska orsaker använder Lovisa stad i detaljplanesammanställningen beteckningen LT, trots att beteckningen i äldre planer anvisats som L _T .
Den gamla kartongfabriken som är belägen på planområdet är från 1910-talet och den är på lämpligt sätt skyddad i planlösningen. Det är all orsak att med illustrationer beskriva hur flervåningshusen kopplas till stadsstrukturen så att man noggrannare kan bedöma deras inverkan på miljön. Mer detaljerade bestämmelser om att passa in byggandet i miljön kan även vara behövliga.	Nybyggnadernas olika delar med byggnadsytor tilläggs i plankartan och deras största tillåtna våningstal anvisas. En bestämmelse om att anpassa byggandet till miljön och närområdets värdefulla byggnadsbestånd tilläggs. Till planbeskrivningen tilläggs illustrationer om att passa in nybyggnaderna i miljön.
Planändringen förenhetligar samhällsstrukturen. I och med att området i delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedrestaden anvisats i huvudsak som område för service och förvaltning (P), ska man i planbeskrivningen ha tillräckliga motiveringar för avvikande från generalplanen.	Ändringen av detaljplanen återställer kvarteret till boendebbruk. Boendekvarterstragen gav vika i mitten av 1900-talet då servicestationen grundades och de gamla träbyggnaderna revs. Efter servicestations- och restaurangverksamheten har det inte i kvarterets västra del placerats sådana service- eller förvaltningsfunktioner som anvisas i delgeneralplanen. Utredningen om handelns servicenät pekar på att det i Lovisa finns tillräckligt med affärslokaler för dagligvaruhandel ända till 2030. Det är möjligt att affärslokalerna räcker till och med längre än målåret i utredningen i och med att målet för ökning i invånarantalet inte har uppnåtts. Planen möjliggör det att affärs- och kontorslokaler placeras i bottenvåningen i AK-kvarteret. Planändringen förenhetligar samhällsstrukturen genom att möjliggöra boendebbruk av ett kvarter i stadskärnan. Ändringen av användningsändamålet säkerställer även att kartongfabriksbyggnaden bevaras samt säkerställer dess kommande användning. I östra delen av kvarteret bevaras serviceverksamhet i enlighet med delgeneralplanen. Ovannämnda motiveringar till att avvika från delgeneralplanen tilläggs i planbeskrivningen.
Åtgärder	Nybyggnadernas olika delar med byggnadsytor tilläggs i plankartan och deras största tillåtna våningstal anvisas. Ovannämnda motiveringar till att avvika från delgeneralplanen och illustrationer om att passa in nybyggnaderna i miljön tilläggs i planbeskrivningen. Möjligheten att placera affärs- och kontorslokaler i bottenvåningen tilläggs i planbestämmelserna.
1.7 Borgå stad, hälsoskyddet, 7.11.2014	Bemötande
Riktvärderna för bullernivån kan överskridas i bostadshusen. Tillräcklig ljudisolering ska beaktas i planeringen.	Till plankartan tilläggs följande allmänna bestämmelse: - I byggandet ska man säkerställa att riktvärdet för bullernivå inomhus inte överskrids.

Markens föroreningsgrad och behovet av sanering ska bedömas samt nödvändiga saneringsåtgärder vidtas innan man inleder uppförandet av bostadshusen.	Det att marken är förorenad har beaktats i planutkastet med områdesbegränsningen saa och i planbeskrivningen.
Åtgärder	Till planens allmänna bestämmelser tilläggs att man i byggandet ska säkerställa att riktvärdet för bullernivå inomhus inte överskrids.
1.8 Enheten för samhällsteknik, 14.11.2014	Bemötande
Anteckningen "Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden" bör antecknas i enlighet med bilagan.	Till plankartan tilläggs förbud mot in- och utfart vid korsningen av Sibeliusgatan och Bangatan i enlighet med förslaget.
Åtgärder	Förbud mot in- och utfart tilläggs vid korsningen av Sibeliusgatan och Bangatan.
1.9 Byrån för fastighetsdata och geografisk information, 19.11.2014	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.10 Affärsverket Lovisa Vatten, 21.11.2014	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplanen för en del av kvarteret 102 var framlagt 10.3–10.4.2015. Under denna tid begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenter bereddes möjlighet att lämna in anmärkningar. Sammanlagt sju utlåtanden lämnades in, men inga anmärkningar.

2 UTLÅTANDEN

2.1 Museiverket, 25.3.2015	Bemötande
På planområdet finns det enligt de uppgifter som Museiverket har till sitt förfogande inga sådana fornlämningar som avses i lagen om fornlämningar (295/1963) och som lagen skyddar, och sålunda har Museiverket inget att anmärka på planprojektet.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 30.3.2015	Bemötande
Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka om följande villkor beaktas: - Beställaren ansvarar för kostnader som beror på eventuella flyttningar av ledningar. - Tillräckliga utrymmen reserveras för placering av ledningar och anordningar som hör till elnätet. - Det ska vara möjligt att placera en parktransformatorstation på parkområdet.	Detta har besvarats redan efter framläggandet av planutkastet.
Åtgärder	Man har fört förhandlingar med Kymmenedalens Elnät Ab och kommit överens att det inte anvisas ett avskilt område för en parktransformatorstation. Stycket som styr genomförandet av planbeskrivningen kompletteras med följande anteckning: "Om det finns behov att placera en parktransformatorstation eller motsvarande anläggning på området, ska man överenskomma om detta separat."
	I stycket som styr genomförandet av planbeskrivningen tilläggs att "Om det finns behov att placera en parktransformatorstation eller motsvarande anläggning på området, ska man överenskomma om detta separat."
2.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 1.4.2015	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.4 Borgå stad, Hälsoskyddet, 2.4.2015	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.5 Borgå museum, 8.4.2015	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.6 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 10.4.2015	Bemötande
I och med att detaljplaneändringarna inte berör Helsingforsvägens område får man inte göra ändringar utanför området som ska ändras.	I stället för LT-beteckningen förses detaljplanesammanställningen utanför planområdet med en Lt-beteckning, såsom i

Planbeteckningen Lt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som finns i detaljplanesammanställningen ska bevaras som den är, vilket visar detaljplanebeteckningen för området är föråldrad och styr inte planeringen av markanvändning. Om den gällande detaljplanebeteckningen på det f.d. landsvägsområdet ändras, ska det område som beteckningen gäller tas med i detaljplanen som ska ändras, och anvisas som gata.	gällande plan.
Till planen har fogats illustrationer, på basis av vilka nybyggandets förhållande till stadsbilden kan bedömas. Även plankartan har kompletterats. Utgående från det ovanstående anser NTM-centralen att det från kulturmiljöns synpunkt är möjligt att bygga på området.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	LT-beteckningen i detaljplanesammanställningen utanför planområdet ändras till Lt-beteckning.
2.7 Byggnads- och miljönämnden, 16.4.2015	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**

KAAVALUONNOS



**KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 7.10.–7.11.2014
PLANUTKASTET FRAMLAGT 7.10–7.11.2014**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**

KAAVA-EHDOTUS



**KAAVA-EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 10.3.–10.4.2015
PLANFÖRSLAGET FRAMLAGT 10.3.–10.4.2015**