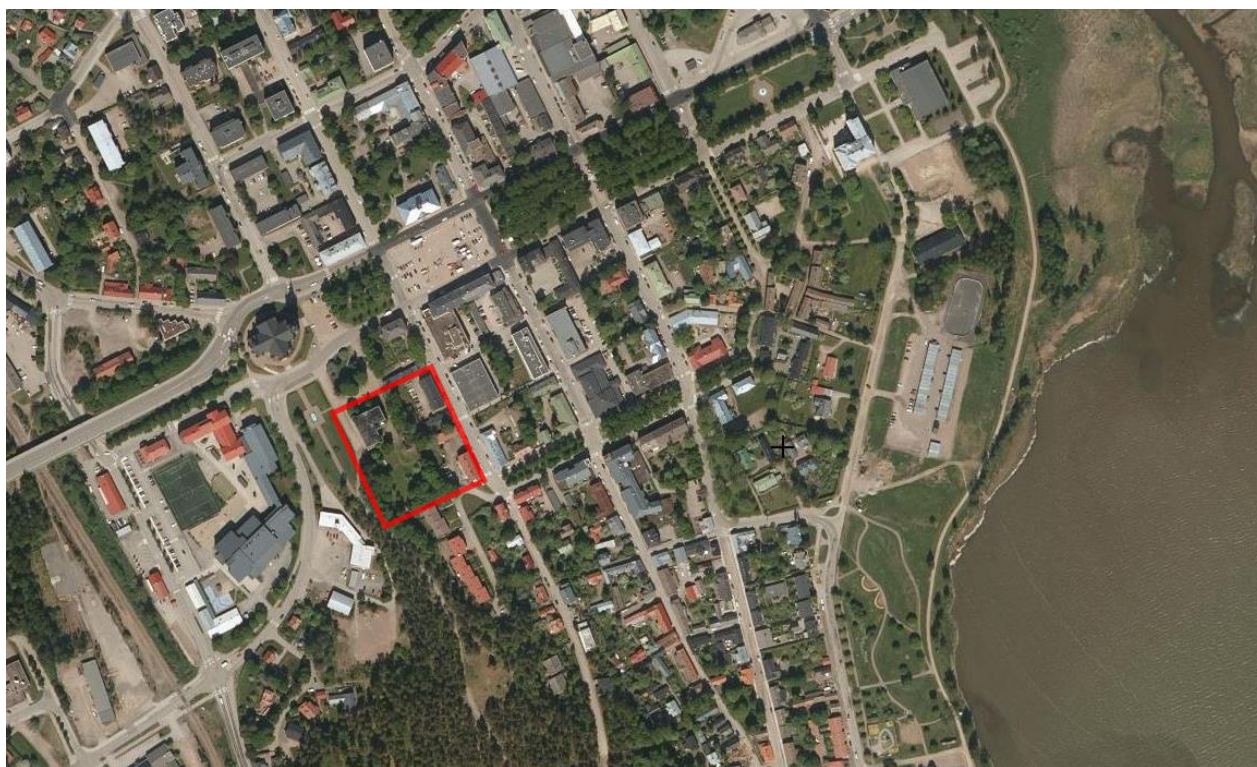


Kund
Lovisa stad

Dokumenttyp
Detaljplanebeskrivning, utkast

Datum
18.1.2022

LOVISA STAD ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ALEXANDERSGATAN



LOVISA STAD
ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ALEXANDERSGATAN

Projekt **Ändring av detaljplan för alexandersgatan**
Projektnummer **1510040236**
Kund **Lovisa stad**
Dokumenttyp **Detaljplanebeskrivning, utkast**
Skriven av **Pirjo Pellikka, Eveliina Könttä, Jenny Hölttä, Tiina Heikkilä, Heta Tuunanen,
Henna Leppänen**
Granskad av **Henna Leppänen**
Godkänd av **Lovisa stad**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

INNEHÅLL

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
1.1	Identifikationsuppgifter	3
1.2	Planområdets läge och avgränsning	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Bilagor till planbeskrivningen	4
1.5	Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen	4
2.	Sammandrag	5
2.1	Planläggningsprocessens skeden	5
2.2	Detaljplanens innehåll	5
2.3	Förverkligande	5
3.	Utgångspunkter	6
3.1	Allmän beskrivning av området	6
3.2	Naturmiljö	6
3.2.1	Höjdförhållanden	6
3.2.2	Mark och berggrund	7
3.2.3	Vattendrag och vattenhushållning	7
3.2.4	Naturskydd	8
3.2.5	Fladdermöss	8
3.3	Landskap och kulturmiljö	9
3.3.1	Landskap	9
3.3.2	Värdefulla kulturmiljöer	9
3.3.3	Värdefulla byggnader	10
3.3.4	Muinajsjäännökset	13
3.4	Byggd miljö	13
3.4.1	Befolkningsstruktur och -utveckling	13
3.4.2	Samhällsstruktur	13
3.4.3	Boende	13
3.4.4	Service	13
3.4.5	Arbetsplatser och näringsverksamhet	14
3.4.6	Rekreation	14
3.4.7	Trafik	14
3.4.8	Teknisk försörjning	14
3.4.9	Miljöskydd och miljöstörningar	14
3.4.10	Markägoförhållanden	14
3.5	Planeringssituation	14
3.5.1	Landskapsplan	14
3.5.2	Generalplan	16
3.5.3	Detaljplan	17
3.5.4	Byggnadsordning	19

3.5.5	Utredningar som gjorts för området medan planen utarbetades	20
3.5.6	Andra planer som berör området	20
4.	Planeringskedan	23
4.1	Detaljplanens planeringsbehov	23
4.2	Planeringsstart och därtill hörande beslut	23
4.3	Deltagande och samverkan	23
4.3.1	Intressenter	23
4.3.2	Myndighetssamarbete	23
4.3.3	Respons från planutkastsskedet och hur den har beaktats	23
4.3.4	Respons från förslagsskedet och hur den har beaktats	23
4.4	Mål för detaljplanen	23
4.4.1	Mål baserade på materialet om utgångsläget	23
4.4.2	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	24
5.	Beskrivning av detaljplanen	24
5.1	Planens struktur	24
5.1.1	Dimensionering	25
5.1.2	Service	26
5.1.3	Skyddsbestämmelser	26
5.2	Genomförande av målen för miljöns kvalitet	27
5.3	Områdesreserveringar	27
5.3.1	Kvartersområden	27
5.3.2	Övriga områden	27
5.4	Planens konsekvenser	28
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	28
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	29
5.4.3	Övriga konsekvenser	30
5.5	Miljöstörningsfaktorer	30
5.6	Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	30
5.7	Förhållande till landskapsplanen	31
5.8	Förhållande till generalplanen	31
5.9	Planbeteckningar och -bestämmelser	32
6.	Genomförande av detaljplanen	33
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	33
6.2	Genomförande och tidsplan	35
6.3	Uppföljning av genomförandet	35
Bilagor	36	

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Alexandersgatan, kvarter 325 och en del av kvarter 302 samt gatu- och rekreationsområden
Stad:	LOVISA STAD
Stadsdel:	3 Gamla stan
Kvarter:	kvarter 325 och en del av kvarter 302
Plan:	Detaljplaneändring
Plankod	-

Detaljplaneändringen gäller 3:e stadsdelen Gamla stans kvarter 325 och en del av kvarter 302.

Genom detaljplaneändringen uppkommer i 3:e stadsdelen Gamla stan en del av kvarter 302, gatuområdesdel och en del av ett parkområde.

Detaljplanebeskrivningen gäller den detaljplanekarta som är daterad 18.1.2022.

Planläggningsstart

Planen startades genom planläggningsöversikten 2018 (tekniska nämnden 26 § 22.2.2018).

Framläggning i utkastskedet

Detaljplaneutkastet var offentligt framlagt __. __- __. __. 20__.

Framläggning i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt __. __- __. __. 20__.

Näringslivs- och infrastrukturnämndens godkännande

Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa godkände detaljplanen __. __. 20__.

1.2 Planområdets läge och avgränsning

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum cirka 100 meter från torget. Detaljplaneändringen gäller Lovisa stads 3:e stadsdel Gamla stans kvarter 325 och en del av kvarter 302. På området finns följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastigheten 434-3-9903-0. Planeringsområdet gränsar i öster till Alexandersgatan, i söder till Terrassgatan och ett bostadskvarter, i väster till Kvarnåsens rekreationsområde och Bonga slotts park och i norr till Slottsgränd och intilliggande kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Planområdets areal är cirka 1,1 ha.



Figur 1-1. Planeringsområdets läge och avgränsning.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är detaljplaneändring för Alexandersgatan. Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att anvisa tomterna 24, 36 och 37 för effektivare användning för bostäder. Syftet är att liva upp Lovisa centrum genom att bevara affärslokalerna i gatuplanet på Alexandersgatan samt skapa nya bostäder i centrum. I gällande detaljplan finns en gång- och cykelväg anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte förverkligats. Med detaljplanen har man för avsikt att flytta gång- och cykelvägen till södra kanten av planändringsområdet, till Terrassgatans sida och kanten av tomt 37.

1.4 Bilagor till planbeskrivningen

Planbeskrivningen hör ihop med utkastet till plankarta för detaljplaneändringen och dess beteckningar och bestämmelser.

- | | |
|-----------------|---|
| Bilaga 1 | Program för deltagande och bedömning, 18.1.2022. |
| Bilaga 2 | Projektplan för tomterna 36 och 37. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 10.3.2021. |
| Bilaga 3 | Projektplan för tomt 24. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.3.2021. |
| Bilaga 4 | Byggnadshistorisk utredning av byggnaderna i kvarteren 302 och 325. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018. |
| Bilaga 5 | Byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Lovisa stad, 16.8.2019. |
| Bilaga 6 | Promemoria från myndigheternas samråd i inledningskedet 18.6.2018. |
| Bilaga 7 | Grundvattenundersökning, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020. |
| Bilaga 8 | Detaljplanekarta, 18.1.2022. |

1.5 Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen

- Fladdermusutredning på detaljplaneområdena i Lovisa 2008 (Faunatica Oy, 2009)
- Inventering av gång- och cykelvägar i Lovisa stad, Lovisa stad, 2012

- Lovisa stads översvämningstrategi, Ramboll, 2010

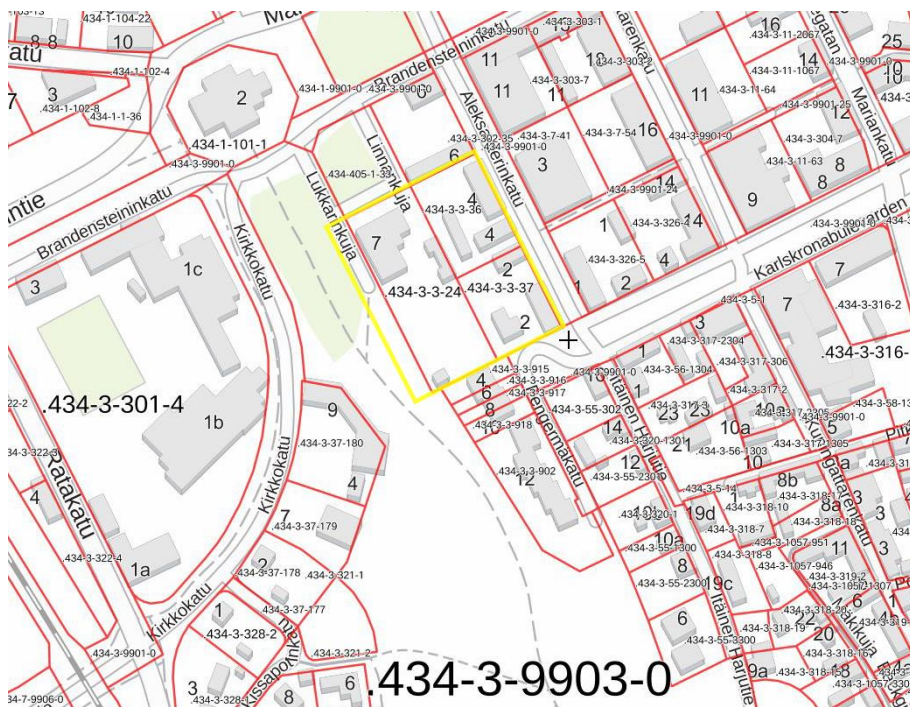
2. SAMMANDRAG

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Planläggningsstart	Planläggningsöversikt 2018 (tekn.n. 26 § 22.2.2018)
Planutkastet offentligt framlagt	
Planförslaget offentligt framlagt	
Godkännande av stadsfullmäktige	

2.2 Detaljplanens innehåll

Asemakaavamuutos koskee korttelia 325 ja osaa korttelista 302 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 käyttötarkoituksen muuttaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Genom detaljplaneändringen skapas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7). Genom planen anvisas att den gata för gång- och cykeltrafik, som tidigare gått mellan kvarter 302 och 325, Bergsrådsgränd ska placeras vid södra kanten av planändringsområdet. Klockaregränd bibehålls som gatuområde. Området i anslutning till Kvarnåsens rekreationsområde anvisas som parkområde (VP).



Figur 2-1. Detaljplaneändringens fastigheter.

2.3 Förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas genast då planen har vunnit laga kraft. För genomförandet av kvartersområdena svarar privata markägare. Lovisa stad förverkligar nödvändiga kommunaltekniska arbeten och svarar för byggandet och underhållet av planvägarna och parkområdet.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum mellan Alexandersgatan och Klockaregränd. Området avgränsas i norr av Slottsgränd och i söder av Terrassgatan. I nordväst gränsar området till Bonga slotts park som kantar Klockaregränd och i sydväst till Kvarnåsens rekreativområde. Planeringsområdet är cirka 1,1 ha stort.

Vid Slottsgränd finns ett skyddat jugendslott som byggdes åren 1904–1906 (Bonga slott). I byggnaden finns en ateljé och ett museum. Bonga slotts ursprungliga ritningar utarbetades av arkitekten K. Hjelt. På 1920-talet "moderniserades" byggnaden utgående från arkitekt Hilding Ekelunds ritningar. I gårdsmiljön finns också ekonomibyggnader och den utgör en representativ helhet av den byggda miljön i Lovisa centrum.

På Alexandersgatans sida vid ändarna av området som ska planläggas finns byggnader i två våningar parallellt med gatan. I deras gatuplan finns affärslokaler och i andra våningen bostäder. Mellan dem finns två lägre byggnader som står vinkelrätt mot gatan. Den ena av dem är rappad och den andra har träfasad. I de här byggnaderna finns affärslokaler mot gatan, och mot innergården finns bostads- och förrådslokaler. På innergården finns en ekonomibyggnad av trä som står tom.



Figur 3-1. Flygfoto där planområdet är utmärkt med rött (Lantmäteriverket 2020).

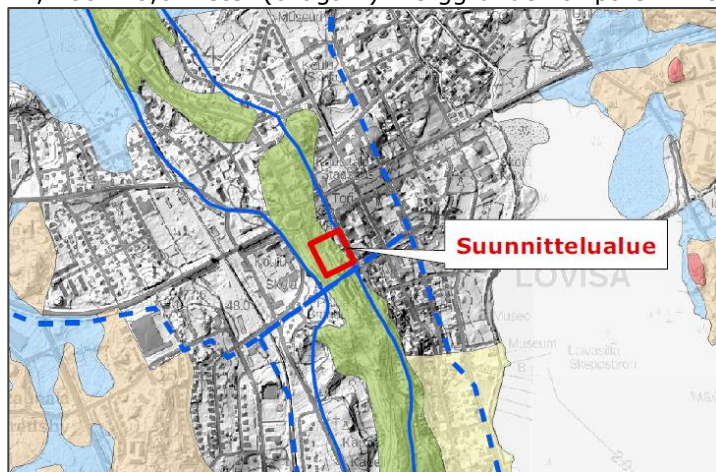
3.2 Naturmiljö

3.2.1 Höjdförhållanden

Planeringsområdets höjdnivå varierar mellan 13 och 29 meter över havet. Topografin stiger från planeringsområdet mot sydväst där den övergår i en åsformation och sjunker mot öster.

3.2.2 Mark och berggrund

Marken inom planeringsområdet består enligt Geologiska forskningscentralens öppna geodatamaterial främst av sand och grus. Områdets östra kant ligger på ett område som inte är kartlagt. Enligt mark- och grundvattenundersökningen har jordlagret en tjocklek på mellan cirka 14,2 och 18,6 meter (bilaga 7). Berggrunden är på en nivå mellan +5,5 och +7,6.

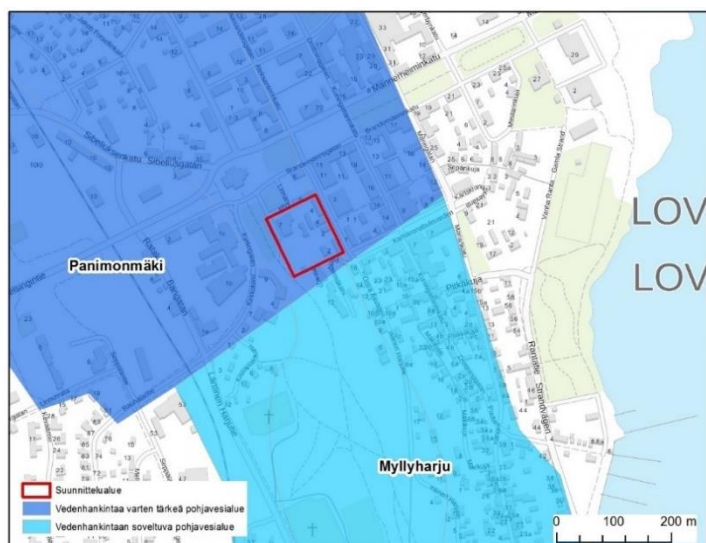


Figur 3-2. Planeringsområdets mark består av sand (grön färg). Gränsen för grundvattnets bildningsområde är utmärkt med en heldragen blå linje och grundvattenområdets gräns med en blå streckad linje.

3.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

För detaljplanen gjordes en grundvattenutredning sommaren 2020. Den finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 7). Planeringsområdet ligger på grundvattenområdet Bryggeribacken (0158555), som är viktigt för vattenförsörjningen. På södra sidan finns Kvarnåsens grundvattenområde (0143402), som är lämpligt för vattenförsörjning. Vid planeringsområdets gräns i sydsydost av finns enligt grundvattenutredningen en bergsrygg som utgör en vattendelare enligt gränsen för Bryggeribackens och Kvarnåsens grundvattenområden. Inom planeringsområdet strömmar grundvattnet mot nordväst, i samma riktning som åsen.

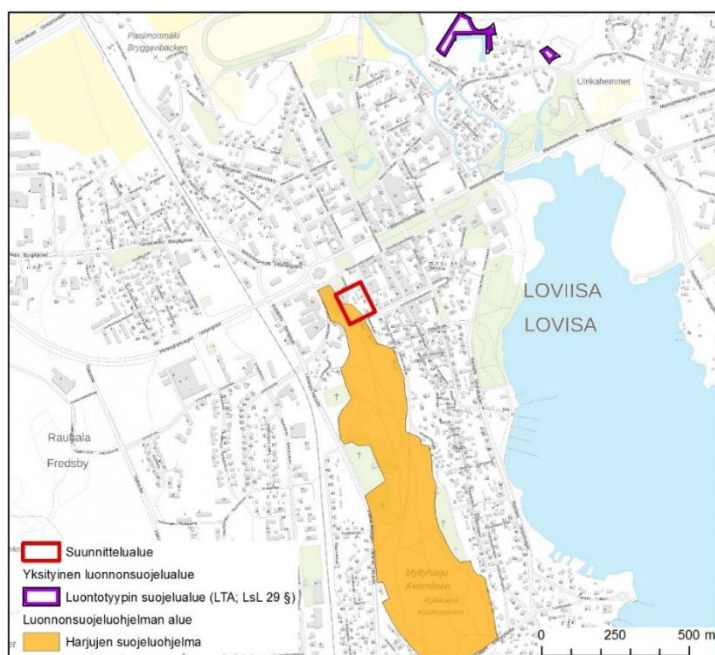
Enligt borrningar som gjorts och observationsrör för grundvatten som installerats på området förekommer grundvatten endast i ett tunt lager ovanpå berget och bergets höjdnivå stiger delvis över grundvattennivån. Enligt grundvattenutredningen var grundvattnet 2.6.2020 på nivån +5.97.



Figur 3-3. Planeringsområdets läge inom grundvattenområdet

3.2.4 Naturskydd

En del av planeringsområdet hör till åsskyddsprogrammet (Kvarnåsen HSO010009). Inga naturskyddsområden finns i närheten av planeringsområdet.



Figur 3-4. Naturskyddsprogram och -områden.

3.2.5 Fladdermöss

Förekomsten av fladdermöss på planeringsområdet undersöktes i en fladdermusutredning 2008 och en fortsatt utredning 2009 (Faunatica Oy). I utredningen studerades fladdermöss på fyra olika detaljplaneområden av vilka planeringsområdet hör till området vid Kvarnåsen–Söderåsen, Ekudden och udden Havs-Bella. De 32 fladdermusindivider som noterades på området var koncentrerade till de mellersta delarna och kanterna av Kvarnåsen samt till lövskogarna och bebyggelsen vid Söderåsen–Ekudden. Fladdermusobservationerna i tilläggsutredningen 2009 skilde sig inte nämnvärt från föregående år. I utredningen anvisades hela området Kvarnåsen

som en viktig livsmiljö för fladdermöss. På planeringsområdet finns inga uppgifter om fladdermusobservationer.



Figur 3-5. Område där fladdermöss utreddes på Kvarnåsen–Söderåsen, Ekudden och Havs-Bella.

3.3 Landskap och kulturmiljö

3.3.1 Landskap

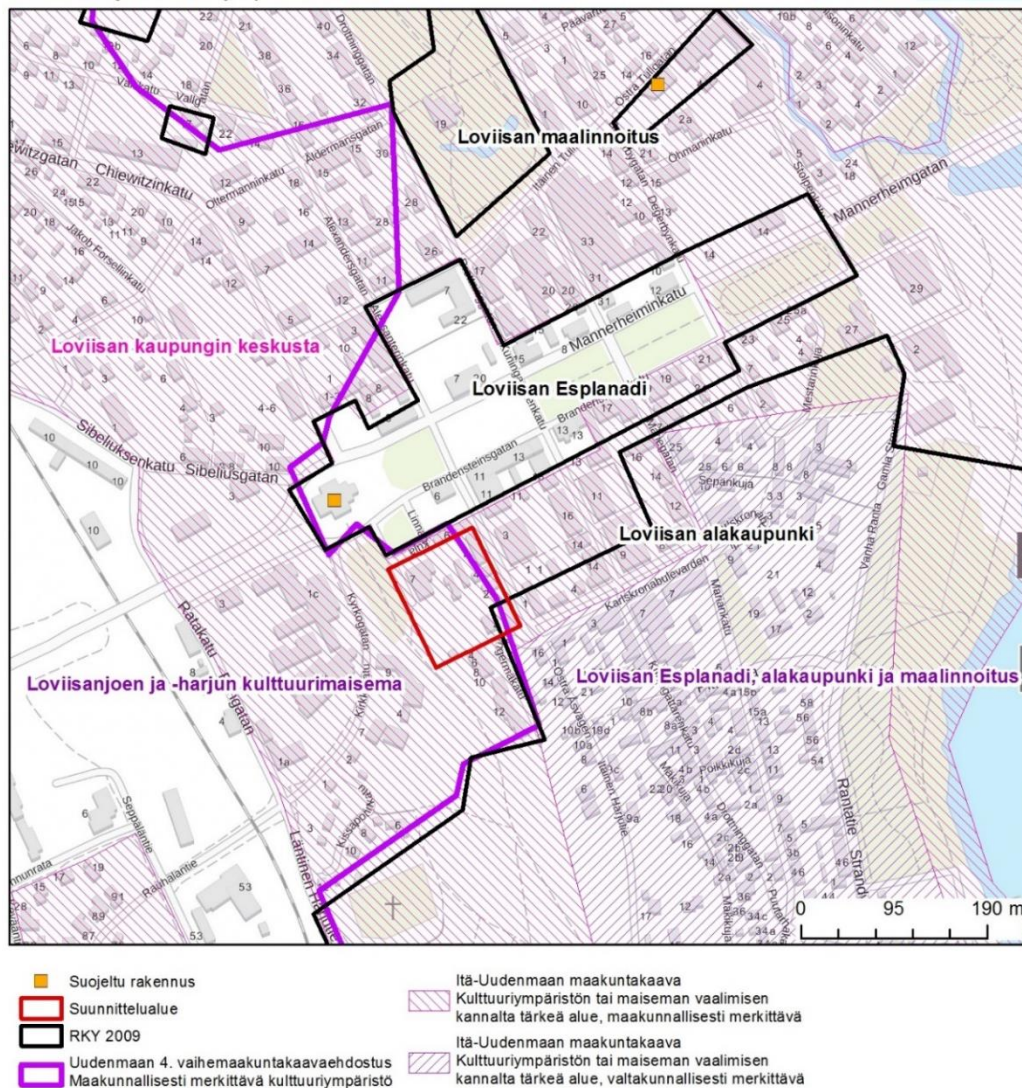
I den nationella indelningen i landskapsprovinser hör Lovisa till landskapsprovinzen Södra kustlandet, närmare bestämt Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt men mycket varierande i sin småskalighet. Planeringsområdet ligger i fråga om landskap i Det södra kustområdet, närmare bestämt i Finska vikens kustregion. På fastlandet är bebyggelsen koncentrerad till närheten av åar och älvar. I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper hör Lovisa stadscentrum och planeringsområdet till Finska vikens kustregions inre skärgård och fastlandskust.

Planeringsområdet ligger i ett kvartersområde där marken är kraftigt bearbetad. I det lummiga kvartersområdet finns rikligt med imponerande ädla lövträd, planteringar och gräsplaner, i synnerhet i de södra och sydvästra områdena. Gårdsmiljön vid Bonga slott omges av ett staket som avgränsar tomten från stadens parkområde. I sydvästra hörnet av området kan man tydligt urskilja Kvarnåsen, som reser sig över landskapet och skymmer utsikten söderut från kvartersområdet. I nordöstra hörnet gränsar planeringsområdet till ett lummigt kvarter. I de nordvästra delarna av planeringsområdet finns det mera öppna vyer mot parkområdet som gränsar till kvarteret och mot Lovisa kyrka i norr.

3.3.2 Värdefulla kulturmiljöer

Planeringsområdet ligger inom ett område med flera värdefulla kulturmiljöer. En del av kvartersområdets östra del hör till ett byggt kulturmiljöområde av riksintresse (RKY 2009), Nedre stan i Lovisa. Det här områdets värden bygger på den enhetliga och väl bevarade stadsstrukturen, stadsplanen och byggnadsbeståndet från 1700-talet. Strax norr om planeringsområdet finns ett byggt kulturmiljöområde av riksintresse (RKY 2009), Esplanaden i Lovisa, och cirka 300 meter längre norrut finns Lovisa landfästning.

Enligt Nylands förbunds IV etappplansplan ligger planområdet på kulturlandskapsområdet *Lovisaåns och -åsens kulturlandskap*, som är av intresse på landskapsnivå, bortsett från den östra delen. Värdena i *kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen* är baserade på den längsgående åsen som tydligt kan urskiljas i landskapet. Kring ådalen och järnvägen Lovisa-Lahtis, som löper parallellt med åsen, finns gamla byar. Östra delen av området ligger vid *Lovisa Esplanaden, Nedre stan och landfästningen*, som är av intresse på landskapsnivå. Planeringsområdet hör i sin helhet till Lovisa stads centrumområde, som i landskapsplanen för Östra Nyland är anvisat som ett värdefullt område på landskapsnivå.



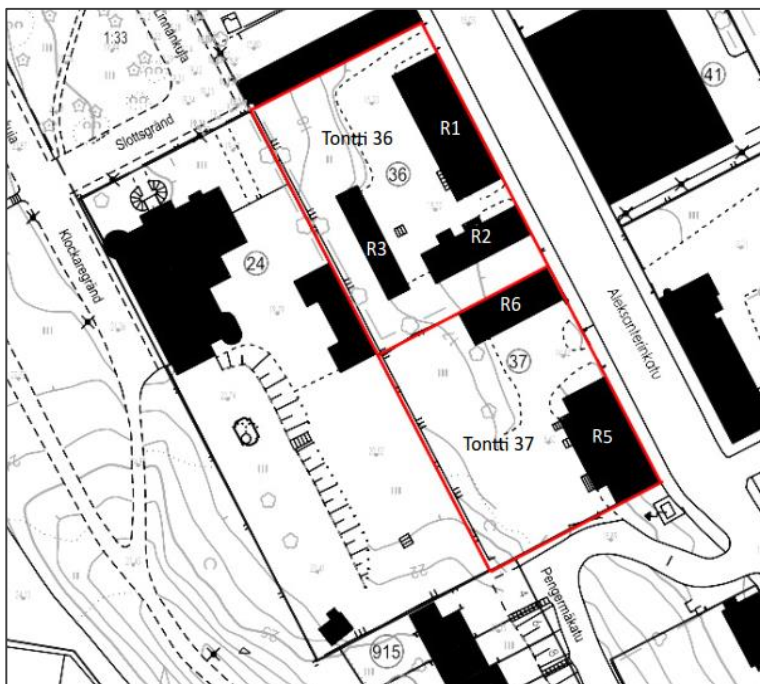
Figur 3-6. Landskaps- och kulturmiljöområden inom och i närheten av planeringsområdet.

3.3.3 Värdefulla byggnader

I gällande detaljplan är Bonga slott anvisat med beteckningen *sr*, det vill säga byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller viktig för att bevara stadsbilden, och som inte får rivas. Byggnaden på innergården på tomt 36 samt den lilla ekonomibygnaden på tomt 24 är anvisade med beteckningen *sr1*, det vill säga arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivas utan tvingade skäl, men som får flyttas.







De två byggnaderna parallellt med Alexandersgatan är anvisade med beteckningen *su*, alltså historisk byggnad eller byggnad som passar in i stadsbilden och som om möjligt borde bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge.

Det har gjorts byggnadshistoriska utredningar av byggnaderna på planområdet. Utredningarna finns som bilagor till beskrivningen (bilaga 4 och 5). I nedanstående tabell finns en sammanställning av de viktigaste uppgifterna om byggnaderna på området.



Figur 3-7. Byggnader som finns på planområdet. (Byggnadshistorisk utredning av tomterna 36 och 37).

<p>R1, huvudbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planerad 1859 - Stora ändringar gjordes i byggnaden på 1950-talet (bl.a. avlägsnades de gamla fönstren med tre rutor och ersattes med en rad skyltfönster, nya entréer till affärslokalerna) 	<p>A photograph of a two-story commercial building with a light-colored facade and large glass windows on the ground floor. The building appears to be a modern renovation or extension of an older structure.</p>
<p>R2, bageri-/bostadsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planerad 1859 - Byggdes ut västerut i början av 1900-talet - Ändringar av fönster och dörrar 	<p>A photograph of a single-story residential building with a gabled roof and light-colored siding. It has a traditional appearance with a chimney and a small arched window above the entrance.</p>

<p>R3, ekonomibyggnad i trä</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planerad 1859 - I den norra delen har en del av förrådsutrymmena rivits och på den långa väggen en kubformad flygel. 	
<p>R5, huvudbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggt cirka år 1900 - Fasaderna har huvudsakligen behållit sin ursprungliga exteriör 	
<p>R6, ekonomibyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggt i början av 1900-talet - Utbyggt mot innergården. 	
<p>Bonga slott</p> <ul style="list-style-type: none"> - Färdigställt 1906 - Fasaderna förnyades helt 1928 i samband med ändringar - Byggnadens exteriör har ändrats från jugendvilla till ett palats inspirerat av klassicismen 	
<p>Bonga slotts gårdsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planerad 1907 - Den L-formade byggnaden byggdes ut till en U-formad 	
<p>Bonga slotts gamla bostadsbyggnad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fanns på platsen innan slottet byggdes - Har murknat illa via skorstenens genomföring - En del av stockarna har också murknat 	

3.3.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei sijaitse muinaisjäännösalueella. Alueen pohjoispuolella noin 130 metrin etäisyydellä sijaitsee *Loviisan maalinnoitus* (1000003233).

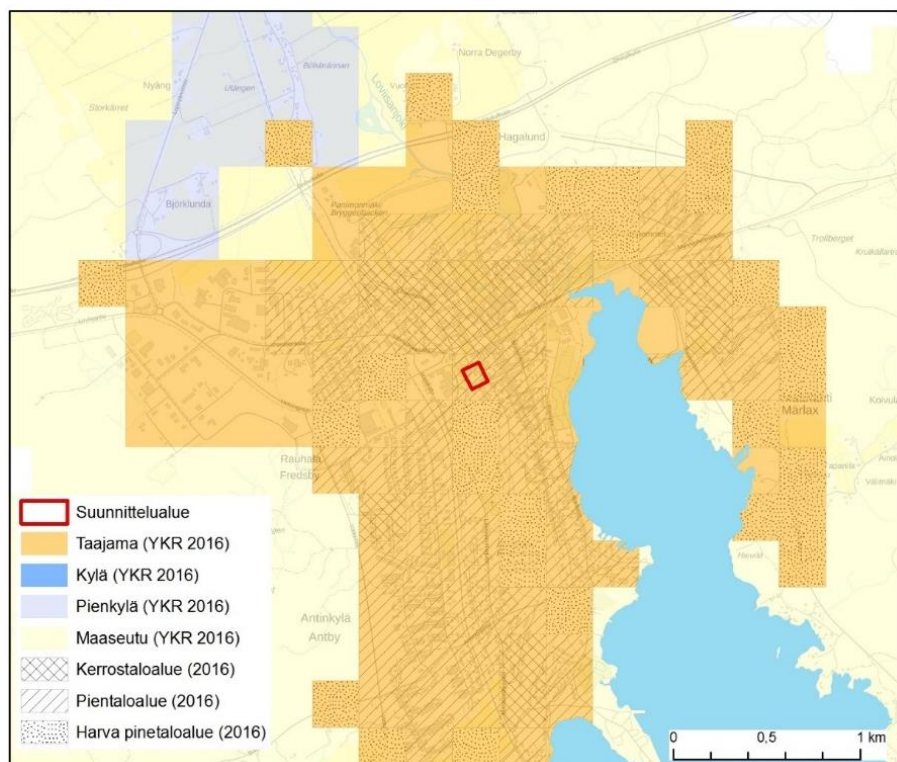
3.4 Byggd miljö

3.4.1 Befolkningsstruktur och -utveckling

Lovisas invånarantal har årligen minskat i någon mån. 1.1.2010 var invånarantalet i Lovisa 15 549, 15 316 i slutet av år 2015, och 14 745 i slutet av år 2020. Cirka 55 % av invånarna är finskspråkiga, cirka 42 % svenskspråkiga samt övriga 3 %. 2015 var 14,8 % av befolkningen under 15 år, 59,3 % var 15–64 år och 25,9 % var över 64 år. Av befolkningen bor 73,3 % i tätorter (Statistikcentralen 1/2012).

3.4.2 Samhällsstruktur

Planområdet ligger alldeles i närheten av Lovisa centrum. Området är i enlighet med YKR-klassificeringen småhusområde i tätort.



Figur 3-8. Utdrag ur YKR-materialet.

3.4.3 Boende

På planeringsområdet finns för närvarande några bostäder. Söder om planeringsområdet finns rikligt med småhusdominerat boende.

3.4.4 Service

Planeringsområdet ligger nära Lovisa centrum, vilket innebär att all service i centrum finns inom ungefär en halv kilometers radie. Avståndet till Lovisa torg är mindre än 100 meter och närmaste mataffär finns på cirka 500 meters avstånd. På mindre än 200 meters avstånd från planeringsområdet finns skolan Harjurinteen koulu och gymnasiet Loviisan lukio. Till närmaste

daghem, svenska Vilekulla, är avståndet drygt 200 meter. Daghemmet Vilekulla verkar för tillfället i tillfälliga lokaler bredvid Generalhagens skola.

I Bonga slott på planeringsområdet finns ett utställningsgalleri samt ateljé- och arbetslokaler. Affärslokalerna i byggnaderna vid Alexandersgatan innehåller restaurang, konditori-kafé, presentaffär samt en fastighetsförmedling.

3.4.5 Arbetsplatser och näringsverksamhet

I Lovisa finns många arbetsplatser inom handel samt offentlig och privat service. Antalet arbetsplatser i kommunen 2012 var 5 752, varav service utgjorde 59,2 %, förädling 33,2 % och primärproduktion 5,9 %.

På planeringsområdet finns några arbetsplatser i affärslokalerna vid Alexandersgatan.

3.4.6 Rekreation

Från planeringsområdet är det lätt att nå friluftsleden på Kvarnåsen. Leden går från kyrkan söderut via utsiktstornet vid Kuckustenen ända till Bellastrand

I Lovisa centrum finns flera grönområden som kan användas för rekreation. Öster om Lovisaån löper den cirka två kilometer långa Ehrensvärdstigen som delvis utgör en skogsstig. Vid Ehrensvärdstigen finns flera byggnadsarvsobjekt och avsikten med stigen är att presenta Lovisa landfästning och dess byggsleden.

Lovisa strandpark och -led kan också lätt nås från området.

3.4.7 Trafik

Den största trafikmängden uppkommer på Alexandersgatan, som står i förbindelse med tomterna i östra delen av planområdet. Områdets södra del gränsar delvis till Terrassgatan och den västra delen till Klockaregränd, som står i förbindelse med Bonga slotts tomt.

Förbindelsen för gång- och cykeltrafik till Kvarnåsens vandringsled sydväst om planeringsområdet går norrifrån från Brandensteinsgatan genom Bonga slotts park / Klockaregränd. Lovisa busstation ligger drygt en halv kilometer från planeringsområdet.

3.4.8 Teknisk försörjning

Området hör till Lovisa stads kommunaltekniska nät.

3.4.9 Miljöskydd och miljöstörningar

På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns ingen verksamhet som orsakar miljöstörningar.

3.4.10 Markägoförhållanden

Planeringsområdets bostadstomter är i privat ägo. Gatu- och grönområdena ägs av staden.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som utgör en del av helheten Nylandsplanen 2050. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslutade om att planerna träder i kraft 7.12.2020.

Helsingfors förvaltningsdomstol, som fungerar som besvärinstans, har dock med sitt föreläggande 22.1.2021 upphävt fullmäktiges beslut om godkännande om verkställande, till följd

av anförda besvär avseende planerna. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger anledning att upprätthålla verkställighetsförbudet för de delar av planhelheten för vilka anförda besvär har avslagits, och därmed trädde större delen av planhelheten i kraft.

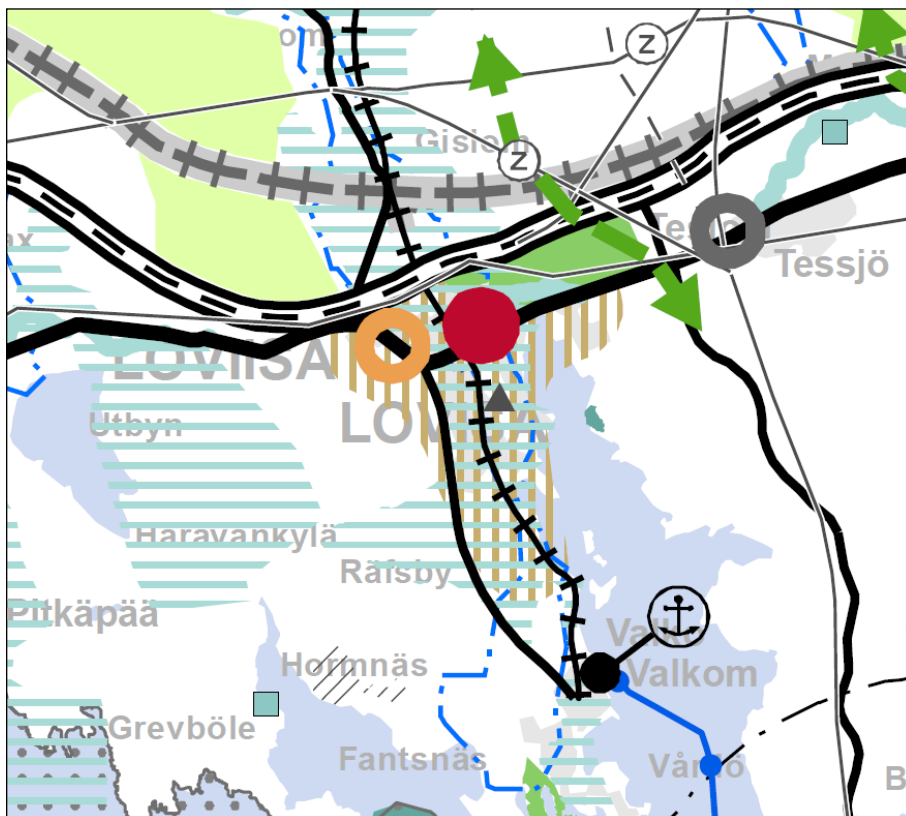
Planeringsområdet är beläget inom en utvecklingszon för tätortsfunktioner i den nya landskapsplanen (brun lodrät skraffering), precis intill ett område för centrumfunktioner (röd cirkel). Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen och de övriga arrangemangen kring områdesanvändning ska utredas i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Planeringsområdet utgör dessutom ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (blå vågrät skraffering), som ger uttryck för nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter, och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse, kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå, samt riksomfattande landskapsvårdsområden

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

Området är beläget inom ett grundvattenområde (blå streckad linje). De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet särskilt vid mark- och grundvattenförhållanden samt beakta skyddsområdena för de vattentäkter som ligger på grundvattenområden. Man ska kontrollera de senaste uppgifterna om grundvattenområden hos miljöförvaltningen. Söder om planeringsområdet finns en värdefull geologisk formation (grå triangel).



Figur 3-9. Utdrag ur Östra Nylands etapplandskapsplan.

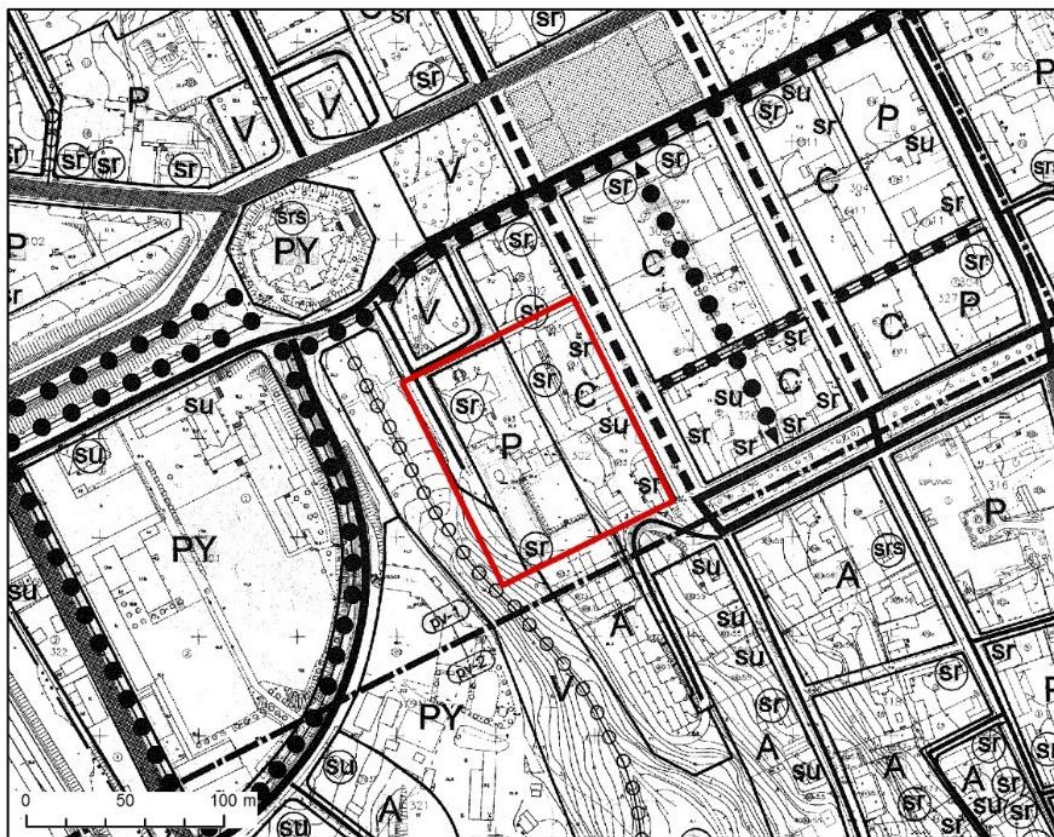
Kuva 3-1. Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

3.5.2 Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan, som godkändes av Lovisa stadsfullmäktige 13.6.2001.

I delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan har följande beteckningar angetts för planeringsområdet och dess närområde:

C	Område för centrumfunktioner
P	Huvudsakligen område för service och förvaltning
(sr)	Byggnad som är skyddad genom detaljplan
SU	Byggnad som i detaljplanen konstaterats stöda stadsbildens enhetlighet eller på annat sätt är beaktansvärd. Byggnaden får inte rivas utan tillstånd från byggnadsnämnden och motiverande skäl. Ny-, ut- och reparationsbyggnad ska beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer och fasader genomföras så att präglande stildrag för områdets enhetlighet tillämpas.
sr	Byggnad som är värdefull för stadsbilden, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den inte kan repareras, ska särskild vikt fästas vid att en byggnad i dess ställe ska passa in i stadsbilden och vara av god arkitektonisk kvalitet.



Figur 3-10. Utdrag ur delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedre stan. Planeringsområdets läge anges på kartan med en röd linje.

Dessutom har följande allmänna bestämmelser getts i delgeneralplanen:

På delgeneralplaneområdet ska särskild vikt fästas vid att ändrings- och nybyggnation i fråga om historia och stadsbild passar in i sin miljö, respekterar stildrag som hör till omgivningens uppkomsttid samt förenhetlig miljö. Det här gäller tomternas huvudbyggnader, ekonomibyggnader, staket och andra konstruktioner, byggande av gator, parker och andra allmänna områden, deras belysning och utrustning. Nödvändiga anvisningar om detta ska bifogas till detaljplanerna.

Vid ändring av områdets detaljplaner och vid ansökan om rivningslov ska också behovet av skydd för ekonomibyggnader och andra mindre byggnader och konstruktioner på tomterna undersökas noggrant, även med beaktande av deras inverkan på de bebyggda kvarterens och tomternas totala värde. Miljöns värdefulla särdrag och historiska bakgrund ska beaktas då hus, konstruktioner, gator och parker samt andra allmänna områden byggs.

3.5.3 Detaljplan

Beträffande kvarter 302 och 325 samt Klockaregränd och Bergsrådsgränd gäller detaljplanen AM3-9, som fastställdes 10.2.1986. På rekreationsområdet och vid västra kanten av Klockaregränd gäller detaljplaneändringen AM3-15, som trädde i kraft genom kungörelse 27.10.1998.

Kvarteren 302 och 325 är kvartersområde för kombinerade affärs- och flervåningsbostadshus (ALK). Affärs-, butiks- och kontorslokaler får placeras på tomten på högst $\frac{1}{2}$ av den totala våningsytan, men de ska utgöra minst $\frac{1}{4}$ av den totala våningsytan. Nyssnämnda lokaler ska

placeras främst i första våningen intill gatan. Bergsrådsgränd är utmärkt som gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik (pp). Klockaregränd är gatuområde vars kullerstensyta ska bevaras (mu). Sydvästra hörnet av området utgör rekreationsområde (V).

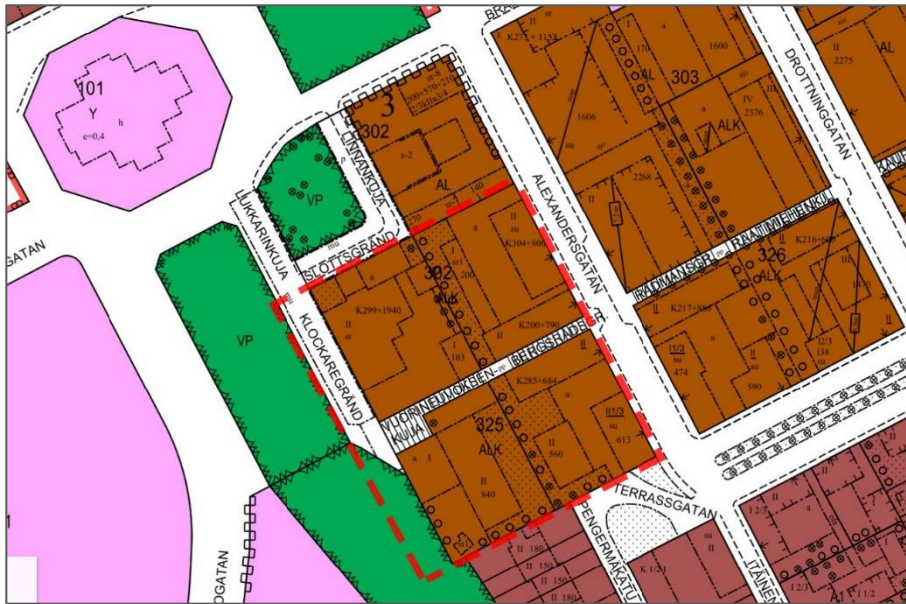
På tomt 24 finns Bonga slott, som är en arkitektoniskt värdefull byggnad eller en byggnad som är viktig för att bevara stadsbilden och inte får rivras (sr). Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att den betydelsefulla karaktären med tanke på byggnadens arkitektur eller stadsbilden bevaras. Om det tidigare har vidtagits byggåtgärder i byggnaden i strid med denna strävan, ska man i samband med reparations- och ändringsarbeten eftersträva en reparation av detta genom restaurering eller på annat lämpligt sätt med tanke på stadsbilden. Antalet våningar i Bonga slott anges vara II och byggrätten är K299+1940 m² vy, där talet efter bokstaven K anger antalet kvadratmeter våningsyta för butiks-, affärs- eller arbetslokaler helt under marknivån i byggnaden, och det andra talet anger det tillåtna antalet kvadratmeter våningsyta ovanför marknivån. På tomten finns också Bonga slotts gårdsbyggnad vars antal våningar är I och byggrätten är 103 m² vy. På tomten finns också utmärkt byggnadsyta för bilförvaringsplats (a) och träd/trädrad som är värdefull för stadsbilden och som ska ersättas med ny plantering av träd, om byggnadsnämnden eller byggnadsinspektören ger lov för trädfällning. Tomtens nordöstra och nordvästra hörn är utmärkta som kvartersdel som ska planteras.

I södra delen av tomt 24 finns en byggnadsyta med våningstalet II och en byggrätt på 840 m² samt byggnadsyta för en bilförvaringsplats (a). I sydvästra hörnet finns en liten gårdsbyggnad som är utmärkt som arkitektoniskt eller historiskt värdefull och som inte får rivras utan tvingande skäl, men den kan flyttas någon annanstans (sr1). Söder om Bergsrådsgränd finns utmärkt ett träd som är värdefullt för stadsbilden och i sydvästra hörnet av tomten en trädrad som ska planteras. Tomtens östra och södra gräns är utmärkt som kvartersdel som ska planteras.

På tomt 36 parallellt med Alexandersgatan finns anvisat en byggnad som är historisk eller passar in i stadsbilden (su). Den borde om möjligt bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge. Då ska byggnadens fasader byggas så att de harmonierar med de historiska byggnaderna i dess omgivning beträffande fasadens byggnadsmaterial, proportioner, ytor och färgsättning. I träfasader ska traditionell panelning användas. Byggnadens takfot ska sträcka sig 40–60 cm ut från fasaden. Takets lutning ska vara ungefär som på den tidigare byggnaden eller grannbyggnaderna. Byggnadsytans antal våningar är II och byggrätten är K304 + 806 m² vy. Byggnaden mot innergården är anvisad som en arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivras utan tvingande skäl, men den kan flyttas någon annanstans (sr1). Antalet våningar är I och byggrätten är 200 m² vy. Byggnaden som står vinkelrätt mot Alexandersgatan har våningstalet II och byggrätten är K200 + 790 m² vy. Mellan byggnaderna finns våningsyta för en bilförvaringsplats (a). Byggnaderna mot Alexandersgatan ska byggas så att de tangerar gatan. Kvarterets sydvästra del är en kvartersdel där en rad med träd ska planteras.

På tomt 37 parallellt med Alexandersgatan finns anvisat en byggnad som är historisk eller passar in i stadsbilden. Den borde om möjligt bevaras, men det går att ersätta den med ett nybygge (su). Byggnaden ska ovillkorligen ha våningstalet II 1/3 och byggrätten är 613 m² vy. Byggnadsytan vinkelrätt mot Alexandersgatan ska ovillkorligen ha våningstalet II och byggrätten är K285+684 m² vy. Innergårdens byggnadsyta har våningstalet II och byggrätten är 560 m² vy. Mellan byggnaderna finns våningsyta för en bilförvaringsplats (a). Byggnaderna mot Alexandersgatan ska byggas så att de tangerar gatan. Tomtens sydvästra del har en områdesdel som ska planteras och där finns en trädrad som ska bevaras/planteras.

I planen ges dessutom flera bestämmelser om hela planområdet beträffande hur området ska förverkligas.



Figur 3-11. Utdrag ur en uppdateras detaljplan. Planändringsområdet gräns anges med röd streckad linje (Lovisa karttjänst 2020).



Figur 3-12. Gällande tomtindelning (Lovisa karttjänst 2020).

3.5.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning trädde i kraft 31.5.2014.

3.5.5 Utredningar som gjorts för området medan planen utarbetades

För detaljplaneändringen har en byggnadshistorisk utredning gjorts av de byggnader på tomterna 36 och 37 som gränsar till Alexandersgatan samt en byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Utredningarna finns som bilagor till den här rapporten över nuläge och mål (bilaga 4 och 5).

3.5.6 Andra planer som berör området

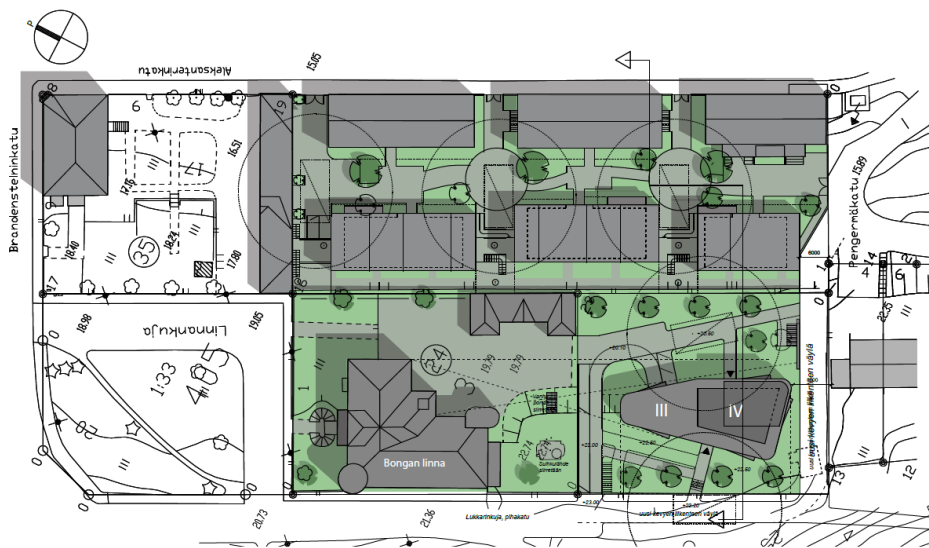
Projektplaner

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola har gjort två projektplaner för området. De berör tomterna 24, 36 och 37. Projektplanerna finns som bilagor till beskrivningen (bilaga 1 och 2).

I planen sammanslås tomterna 36 och 37 och bildar en enhetlig kvartersinnergård. Husen parallellt med Alexandersgatan bevaras. Beträffande den nordligast belägna byggnaden inom planområdet intill Alexandersgatan utreds möjligheterna att återställa öppningarna i gatufasaden till att motsvara ursprungsutförandet före de ändringar som gjordes under 1950-talet. I fasaden mot gården ska nya fönsteröppningar göras i vindsvåningens bostäder.

På tomten byggs totalt fyra nya hus parallellt med gatan. I byggnaderna på gatusidan byggs affärslokaler i gatuplanet och våningarna 2–3 används som bostäder. Nybyggenas takform, takfots- och takåshöjd överensstämmer med de befintliga historiska byggnaderna. Syftet med planen är att förenhetliga det oenhetliga byggnadsbeståndet vid Alexandersgatan. Byggnaderna vid innergården får en modernare exteriör än byggnaderna intill gatan. Vid placeringen av byggnaderna har man beaktat den långa utsikten från Alexandersgatan förbi byggnadsmassorna mot Bonga slotts tomt. Byggnadernas fasader består av mörkmålad stående träpanel och träfärgade burspråk. Balkongerna är indragna i byggnadernas hörn. En del av bostäderna har franska balkonger. Översta våningen är indragen från den mera kompakta fasaden. Den består delvis av glas och spjalverk av trä. Byggnadernas takformer är böljande, de består delvis av sadeltak. Man har velat hålla takfotshöjderna på samma nivå som takåsens höjd på byggnaderna vid Alexandersgatan, varvid byggnaderna bättre harmonierar med kvartersstrukturen. Parkering ordnas under marknivån.

Söder om Bonga slott, på tomt 24, har planerats ett bostadshus med 3 våningar och dess takfotshöjd stiger inte över Bonga slotts takfotshöjd. Ovanpå byggnadsmassan finns ett indraget vindsplan som får utformas fritt. Fasaderna består av mörkmålad stående träpanel som också passar ihop med det kommande nybygget på tomten intill. Balkongerna är indragna eller består av franska balkonger. Parkeringen kommer att placeras i källaren.



Figur 3-13. Situationsplan (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2020).



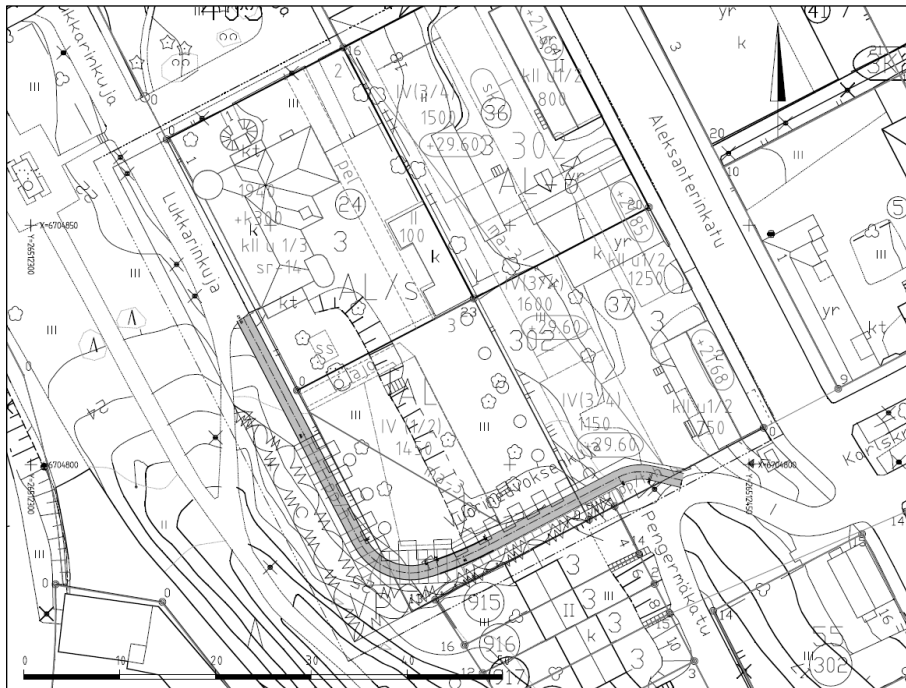
Figur 3-14. Visualisering från Terrassgatan sett. Till vänster Bonga slott, i mitten en nybyggnad och till höger en gammal byggnad som ska bevaras. (Arkkitheitoimisto Iiro Mikkola 2020).



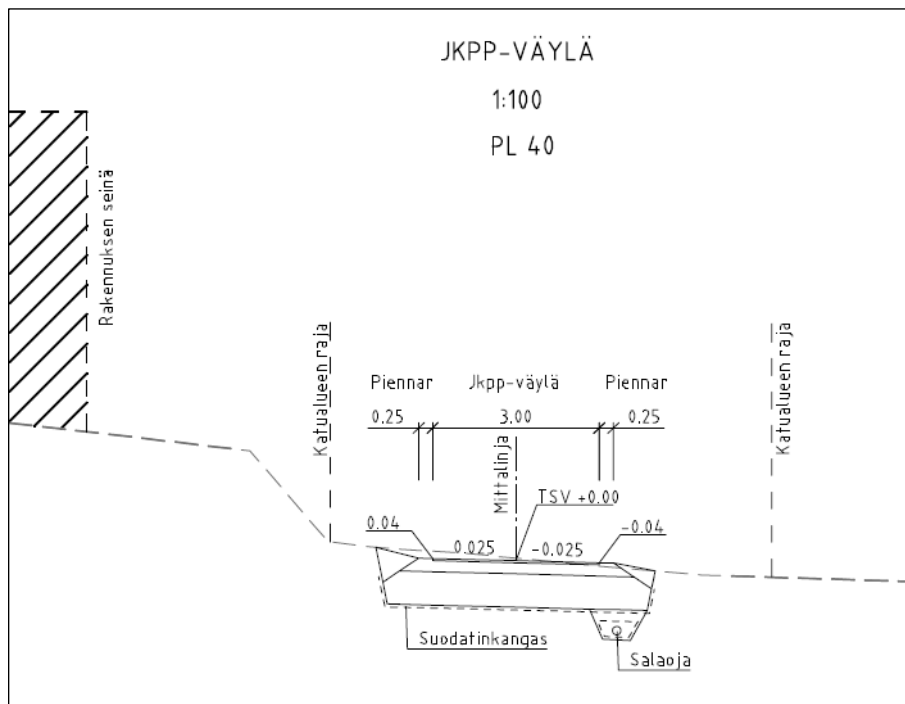
Figur 3-15. Visualisering från innergården på tomten vid Alexandersgatan sett från söder. (Arkkitheitoimisto Iiro Mikkola 2020).

Områdesreservationsplan för Bergsrådsgränd

Ett utkast till områdesreservationsplan, längdskärning och typsnitt, samt kostnadsuppskattning för genomförandet av gatan (Ramboll 2021). Söder om Bergsrådsgräns finns en stödmur på fastighetsgränsen. I samband med planeringen har behovet av att förstärka stödmuren bedömts. Hur nära stödmuren man på ett säkert sätt kan gräva beror på stödmurens grundläggningsmetod, vikt och grundläggningsdjup. Om stödmurens grundläggning är nära markytan kan stödmuren förstärkas bland annat genom injektering eller genom att lägga till pålar genom den befintliga grundläggningen. Om stödmurens grundläggning är på ett större djup finns sannolikt inget behov av förstärkningsåtgärder.



Figur 3-16. Utkast till situationsplan för Bergsrådsgränd (Ramboll 2021).



Figur 3-17. Utkast till typsnitt för Bergsrådsgränd (Ramboll 2021).

Anvisningar om byggnadssätt

Till detaljplanens förslagsskede kommer anvisningar om byggnadssätt att utarbetas.

4. PLANERINGSSKEDEN

4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Planeringen av detaljplanen startade på initiativ av markägaren. Genom detaljplaneändringen undersöks möjligheterna till kompletterande byggnation i kvarteren. Samtidigt uppdateras detaljplanen i fråga om hur leden för gång- och cykeltrafik ska dras.

4.2 Planeringsstart och därtill hörande beslut

Information om att arbetet med detaljplaneändringen har startat gavs i Lovisa stads planläggningsöversikt, som delades ut till stadsborna våren 2018.

4.3 Deltagande och samverkan

4.3.1 Intressenter

Deltagande ordnas enligt programmet för deltagande och bedömning, enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen (bilaga 1).

4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i inledningsskedet hölls 18.6.2018. Borgå museums kommentarer handlade om hur tilläggsbyggnation och kompletterande byggande ska genomföras samt ändringen av tomtindelningen. NTM kommenterade speciellt betydelsen av de byggnader som i generalplanen föreslås skyddas i den detaljplan som ska förverkligas, bevarandet av vyerna i stadsdelen som representerar empirestil vid kompletterande byggande och liksom Borgå museum att den ursprungliga exteriören på byggnaden på tomt 4 ska återställas. Promemorian från samrådet finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 6).

4.3.3 Respons från planutkastsskedet och hur den har beaktats

Kompletteras.

4.3.4 Respons från förslagsskedet och hur den har beaktats

Kompletteras i förslagsskedet.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål baserade på materialet om utgångsläget

Planeringsområdet ligger på en central plats i Lovisa centrum. Servicen finns nära och är lättillgänglig bland annat till fots och med cykel. Områdets goda läge ger skäl att undersöka effektivare byggnation i kvarteren, speciellt för bostadsändamål.

På området gäller detaljplanen från 1986. Den gång- och cykelväg som finns anvisad i detaljplanen har inte byggts. I detaljplaneändringen är det nödvändigt att undersöka vägens placering på nytt så att förbindelsen från Alexandersgatan till grönområdet väster om planeringsområdet bibehålls.

Nybyggnation ska ske så att det byggda kulturarvets värden i anslutning till områdets gamla byggnader beaktas. Byggnadshistoriska utredningar om byggnaderna har gjorts för detaljplanen (bilaga 4 och 5).

Det för vattenförsörjningen viktiga grundvattnets nivå får inte sänkas och dess kvalitet får inte försämrats. I planen föreslås att parkeringen ska placeras under marknivån. Den grundvattenundersökning som gjorts för detaljplanen finns i utredningens bilaga 7.

I närheten av planeringsområdet, på Kvarnåsen har fladdermöss observerats i de naturutredningar som gjordes 2008–2009. I fladdermusutredningen (Faunatica Oy 2008) har planrekommendationer getts.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Kompletteras i förslagsskedet.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Asemakaavamuutoksella osoitetaan korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL, AL-6, AL-7). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja siirtyy alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kevyen liikenteen reittinä suunnittelualan lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue osoitetaan puistoalueeksi.

Intill Alexandersgatan anvisas byggnadsytor för tre bostads- och affärsbyggnader (AL-6). Affärslokalerna finns i gatuplanet mot gatan och bostadslokalerna ovanför dem och mot innergården. Den nordligaste och sydligaste byggnaden parallellt med gatan bevaras. De mellersta byggnaderna, som står vinkelrätt mot gatan, ska ersättas med en ny byggnad parallellt med gatan. I planen ges en bestämmelse om nybyggets takfotshöjd, som ska vara enhetlig med de historiska byggnaderna. För byggnaderna anges att takåsen ska vara parallell med gatan. Byggnaderna längs Alexandersgatan hör till ett område med värdefull stadsbild (sk) och dess värden ska utvecklas och vårdas. Syftet med byggandet är ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden.

På Alexandersgatans innergård anvisas tre byggnadsytor för bostadsbyggnader (AL-6). Byggnaderna placeras på tomten så att det finns fria siktlinjer från Alexandersgatan mot Bonga slotts tomt. Mellan byggnaderna blir det en enhetlig kvartersinnergård. Parkeringsutrymmen anordnas delvis eller helt under marknivån (ma-3).

På Bonga slotts tomt finns det skyddade Bonga slott samt en gårdsbyggnad (AL-7/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av springbrunnen som ska bevaras men flyttas. Genom tomten finns utmärkt en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten på södra sidan. Tomten på södra sidan får en anvisad byggnadsyta för ett nybygge (AL). I utformningen av byggnadsytan har siktlinjerna mot Bonga slott beaktats. Inom siktområdet (nä-2) får element som skymmer sikten inte uppföras, så som höga staket, eller placera växtlighet som betydligt skymmer sikten. Parkeringsutrymmen anordnas delvis eller helt under marknivån (ma-3). Vid tomtens nordöstra och sydvästra kant finns angivet trädrader som ska bevaras/planteras.



Figur 5-1. Visualisering från Alexandersgatan (Arkitektitöimisto Iiro Mikkola Oy, 2020).

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdets areal är 10 670 m², varav kvartersområde är 8 700 m² och grön- och gatuområde 1 970 m². Dessutom utgör underjordiska utrymmen (ma-3) sammanlagt 2 909 m². För detaljplaneändringsområdet anvisas 10 840 m² vy byggnadsrätt. Jämfört med gällande detaljplan tillkommer 3 216 m² vy byggnadsrätt. Inom tomt 1 (AL-6, nuvarande tomt 36 och 37) stiger byggnadsrätten med 2 608 m² vy, inom tomt 2 (AL-7/s, del av nuvarande tomt 24, Bonga slott) minskar byggnadsrätten med 2 m² vy, samt inom tomt 3 (AL, del av nuvarande tom 24) stiger byggnadsrätten med 610 m² vy. Tomterna 1 och 3 får i enlighet med projektplanen totalt cirka 55–71 bostäder. År 2018 var den genomsnittliga ytan per lägenhet i flervåningsbostadshus 55,8 m² och den genomsnittliga ytan per person 40,8 m² (Statistikcentralen 2019). Det innebär att området får uppskattningsvis cirka 75–97 invånare.

Nytt användningsändamål	Areal	Byggnadsrätt
AL	1 795 m ²	1 450 k-m ²
AL-6	4 440 m ²	7 050 k-m ²
AL-7/s	2 456 m ²	2 340 k-m ²
VP	524 m ²	-
Gatuområde	848 m ²	-
Område för gång- och cykeltrafik	604 m ²	-
Sammanlagt	10 667 m ²	10 840 k-m ²

Tabell 1. Nya arealer och byggnadsrätter enligt användningsändamålen inom detaljplaneändringsområdet.

Användningsändamål	Areal	Byggnadsrätt	Nyttjad byggrätt
ALK, tomt 24	2 146 m ²	3 182 k-m ²	1 649 k-m ²
ALK, tomt 36	2 435 m ²	2 300 k-m ²	480 k-m ²
ALK, tomt 37	2 146 m ²	2 142 k-m ²	274 k-m ²
V	615 m ²	-	-
Gatuområde	849 m ²	-	-
Område för gång- och cykeltrafik	534 m ²	-	-
Sammanlagt	10 667 m ²	7 624 k-m ²	2 403 k-m ²

Tabell 2. Arealer och byggnadsrätter enligt användningsändamål i gällande detaljplan.

5.1.2 Service

Planeringsområdet får sin service utanför området.

5.1.3 Skyddsbestämmelser

Bonga slotts tomt anvisas i planen som ett område där miljön ska bevaras (/s). Det är fråga om en värdefull helhet med tanke på stadsbilden. Vid planering av området och vid åtgärder som berör det ska man se till att områdets värden i fråga om kulturhistoria och stadsbild inte försämras. Bonga slott är en skyddad byggnad som inte får rivras (sr-14), och vid reparations- och ändringsarbeten ska de drag som är typiska för dess byggnadstid bevaras. Byggnadens takfotshöjd får inte ändras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska fönstrens bågförm och valvens dekorationer i entréhallens trappuppgång i mån av möjlighet bevaras.

Den nordligast belägna byggnaden intill Alexandersgatan anges som skyddad byggnad (sr-15). Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. I samband med byggnadsåtgärder kan fasaden mot gatan restaureras till sitt ursprungliga utseende. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Museimyndigheterna ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Den sydligast belägna byggnaden längs Alexandersgatan anges som skyddad byggnad, vars gatufasads utseende inte får ändras (sr-16). Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för stadsbilden värdefull byggnad, vars detaljer och egenskaper i gatufasaden ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer som berör utseendet ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska

eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Museimyndigheterna ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden.

Byggnaderna intill Alexandersgatan hör till ett område med värdefull stadsbild (sk) och dess värden i stadsbilden ska utvecklas och vårdas. På området ska ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden eftersträvas.

5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet

Vid byggande på planeringsområdet ska särskild vikt fästas vid områdets värden i fråga om historia och stadsbild. Planen har allmänna och särskilda bestämmelser om byggnadsskyddet och stadsbilden för att säkerställa att byggandet passar in i stadsbilden. I förslagsskedet kommer anvisningar om byggsätt att utarbetas för planeringsområdet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Intill Alexandersgatan på tomt 1 (AL-6) anvisas sex byggnadsytor. Placeringen av byggnadsytorna beaktar siktkorridorer från Alexandersgatan mot Bonga slotts tomt. Mellan byggnadsytorna bildas en gemensam kvartersinnergård där en enhetlig och säker områdesdel anvisas för lek och vistelse. Byggnadernas första våning fortsätter som källare ända fram till tomtgränsen (k). Ovanför källaren bildas ett gårdsområde från vilket det ordnas hinderfri ingång till 2:a våningen. Tomtens västra del anvisas som utrymme under marknivån (ma-3), där det utöver den bygggrätt som anvisas i planen får byggas skyddsrum, förrådsrum och tekniska utrymmen, hjälp- och hobbyrum för bostäderna samt parkeringsutrymmen delvis eller helt under marknivån. Infart till tomt 1 sker från Alexandersgatan.

På tomt 2 (AL-7/s) anvisas byggnadsytor för Bonga slott samt slottets gårdsbyggnad. Infart till tomten sker från Klockaregränd.

På tomt 3 (AL) anvisas en byggnadsyta för ett nybygge. Tomtens västra del anvisas som utrymme under marknivån (ma-3), där det utöver den bygggrätt som anvisas i planen får byggas skyddsrum, förrådsrum och tekniska utrymmen, hjälp- och hobbyrum för bostäderna samt parkeringsutrymmen delvis eller helt under marknivån. Infart till tomten sker från Klockaregränd.

På kvartersområdena AL och AL-6 ska minst en bilplats per bostad reserveras och de ska placeras i en parkeringshall under marknivån. 1 bilplats för gäster per påbörjad 1000 m² våningsyta ska anläggas. På kvartersområdet AL/s ska en bilplats per bostad reserveras, men det ska finnas minst två bilplatser på tomten.

5.3.2 Övriga områden

Gång- och cykelvägen Bergsrådsgränd, som finns anvisad genom området i gällande detaljplan, har inte byggts. Genom planändringen flyttas Bergsrådsgränd till områdets södra del, där det med tanke på terrängens höjdnivåer är lättare att bygga den. Den nya dragningen i områdets södra delar beaktar områdets kulturmiljövärden i större omfattning än den tidigare dragningen inom Bonga slotts tomt.

Bergsrådsgränd utgör en viktig förbindelse för gång- och cykeltrafik från Nedre stan till Kvarnåsen, samt till skolorna som är belägna på andra sida parkområdet. För Bergsrådsgränd har

ett utkast till utrymmesreserveringsplan, längdprofil och typtvårsnitt, samt kostnadsuppskattning för genomförandet utarbetats (Ramboll 2021).

Klockaregränd anvisas som gatuområde. Områdets sydvästra hörn är parkområde (VP) som fortsätter som en 2 meter bred buffert mellan bostadstomterna vid Bergsrådsgränd och Terrassgatan. För parkområdet ska det utarbetas en belysnings- och planteringsplan med i första hand klängväxter och rhododendron.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Detaljplaneändringen förenhetligar samhällsstrukturen, områdesanvändningen effektiveras och den befintliga centrumstrukturen kompletteras. Planen förverkligar en struktur för hållbar utveckling som utnyttjar närheten till den befintliga stadsstrukturen, kommunaltekniken, skolorna och servicen. Planen skapar service i centrum genom att bevara affärslokaler i gatuplanet samt skapa nya bostäder och öka antalet invånare som utnyttjar servicen i centrumområdet.

Stadsbild

Det är viktigt för stadsbilden att planen genomförs. Planändringsområdet ligger på en betydelsefull plats i Lovisas historiska centrum. Genom byggandet eftersträvas att det oenhetliga byggnadsbeståndet vid Alexandersgatan ska bli mera enhetligt. Bonga slott och dess omgivning bevaras som ett värdefullt objekt med tanke på kulturhistoria och stadsbild. Nybyggen på området sker med beaktande av områdets värden och byggandet anpassas till områdets stadsbild.

Boende

Då planen förverkligas kommer det att möjliggöra ökat boende på en central plats alldeles i Lovisa centrum. Närheten till service skapar en god boendemiljö för människor i alla åldrar, både ensamboende och familjer.

Service

Då planen förverkligas ger det möjlighet för små specialaffärer och kaféer att bli kvar i affärslokalerna vid Alexandersgatan. Ökat antal invånare i centrumområdet bidrar till att bevara servicen samt ökar i någon mån efterfrågan på service och behovet av social- och hälsovårdstjänster.

Ekosystemtjänster

Man får bättre möjligheter att uppleva områdets natur, då gång- och cykelvägen till Kvarnåsen byggs. Det här kommer att göra Kvarnåsens kulturtjänster bättre nåbara.

Rekreation

Då planen genomförs blir Kvarnåsens rekreatjonsområde lättare nåbart via den nya gång- och cykelvägen som ska byggas.

Trafikreglering och trafiksäkerhet

Området ligger alldeles intill servicen i Lovisa centrum. Därför finns det mindre behov av att använda personbil för att uträtta dagliga ärenden, och gång- och cykeltrafiken får en större roll. Det ökade antalet invånare ökar i någon mån trafikmängden på Alexandersgatan, men förändringen blir inte betydande.

Då gatan för gång- och cykeltrafik byggs mellan Terrassgatan och Klockaregränd blir den en viktig förbindelse från hamnen till Kvarnåsen. Då Bergsrådsgränd byggs kommer den att förbättra trafiksäkerheten på Brandensteinsgatan i norr, då en del av Brandensteinsgatans trafik till vandringsleden på Kvarnåsen kommer att gå via Bergsrådsgränd.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Då planen förverkligas kommer skyddet av kulturmiljön att förbättras. Området längs Alexandersgatan är anvisat som ett värdefullt område för stadsbilden. Dess värden för stadsbilden ska utvecklas och vårdas och ett byggnadssätt som gör stadsbilden mera enhetlig ska eftersträvas. Den sydligaste byggnaden ligger vid ändan av Karlskronabulevarden och är en del av kulturmiljöområdet Nedre stan i Lovisa, som är av riksintresse. Mot Alexandersgatan har man utsikt norrifrån från kulturmiljöområdet Lovisa Esplanaden, som är av riksintresse.

Den kalla ekonomibyggnaden parallellt med den västra kanten på tomt 1 är i gällande detaljplan skyddad, men byggnaden kan flyttas någon annanstans. Byggnadens timmerdel flyttas.

Bonga slott är anvisat som en skyddad byggnad. Bonga slotts tomt är ett värdefullt område för stadsbilden och dess miljö ska bevaras. Flyttningen av gång- och cykelvägen från Bonga slotts tomt till områdets södra kant är en bättre lösning med tanke på områdets kulturhistoriska värden än den förbindelse som finns anvisad genom Bonga slotts tomt.

En liten träbyggnad i sydvästra hörnet av planeringsområdet anges i gällande detaljplan vara skyddad, men enligt en byggnadshistorisk utredning är den svårt murken och kan inte repareras.

På området finns inga fornminnen.

Miljöskydd och miljöstörningar

Att planen genomförs påverkar inte miljöskyddet.

På planeringsområdet finns inga kända miljöstörfaktorer.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskap

Då planen genomförs kommer landskapet att bli mera bebyggt än nu. Byggnaderna på tomt 1 placeras så att den fria sikten från Alexandersgatan mot Bonga slott bevaras. Det för närvarande obebyggda området söder om Bonga slott förändras från ett parklikt område till en byggd miljö. Den nya byggnaden placeras på tomten så att sikten genom tomten bibehålls från området både norr och söder om Klockaregränd. Byggnadens placering och form möjliggör sikt från gång- och cykelvägen, som ska byggas, mot landskapet och Bonga slott. Tomtens parklika karaktär bevaras genom att parkeringen placeras i en källare och vid östra och västra kanterna placeras trädrader.

Kvarnåsen, som reser sig vid sydvästra hörnet av planeringsområdet, bildar en bakgrund till nybygget.

Natur

I fladdermusutredningen (Faunatica Oy 2008–2009) är hela Kvarnåsens område anvisat som en viktig livsmiljö för fladdermöss. I utredningen gjordes inga fladdermusobservationer på planändringsområdet och området är inte angivet som ett observerat eller potentiellt bo- eller födoområde för fladdermöss och inte en potentiell spelplats eller ett vintergömsle. I utredningen gavs inga planrekommendationer för planändringsområdet.

Naturskyddet

En liten del av planområdet hör till Kvarnåsens rekreationsområde som hör till åsskyddsprogrammet. I planen är området anvisat som parkområde.

Vattendrag och vattenhushållning, yt- och grundvatten samt beredskap för översvämningsrisker

Detaljplaneändringsområdet ligger på ett viktigt grundvattenområde. I planen ges en bestämmelse om åtgärder som berör grundvattnets kvalitet och mängd. Enligt grundvattenutredningen som gjorts på planeringsområdet är grundvattennivån betydligt lägre än höjdnivån för nybyggenas våningar under marknivån, och det planerade byggandet under marknivån anses inte orsaka negativ påverkan på grundvattnet.

Då planen genomförs kommer det att öka den byggda arealen på området, vilket ökar uppkomsten av dagvatten. För att hantera dagvattnet ska vattengenomsläppliga ytmaterial samt konstruktioner som bromsar upp flödet i mån av möjlighet användas.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Ekonomi

Då planen förverkligas byggs nya bostäder för cirka 80–90 nya invånare på området samt nya affärslokaler i centrumområdet, vilket har en positiv inverkan på stadens ekonomi. Eftersom området byggs alldeles i närheten av kommunal teknik, vägar och service, minskas stadens kostnader då planområdet ska förverkligas.

Hälsa och säkerheten

Då en gång- och cykelväg byggs från Terrassgatan till Kvarnåsen förbättras områdets trafiksäkerhet, då en del av gång- och cykeltrafiken till Kvarnåsen börjar ledas via en ny rutt.

Då bygglov beviljas på området ska radonsäkert byggande iakttas.

5.5 Miljöstörningsfaktorer

På planändringsområdet finns inga kända miljöstörningsfaktorer. Trafikbullret från Alexandersgatan orsakar inget behov av bullerbekämpning på planeringsområdet.

5.6 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Fungerande samhällen och hållbara färdstätt

Planändringen bidrar till en enhetligare samhällsstruktur genom att den bygger på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar den nuvarande stadsstrukturen. Planändringen stöder befolkningsutvecklingen genom bostadsproduktion. Områdets bostäder och service är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper. Planändringen gör det lättare att nå Kvarnåsens rekreativområde via gång- och cykelvägen.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

Genom planändringen skyddas Bonga slott, som är värdefullt med tanke på kulturhistoria, arkitektur och stadsbild, liksom även området helhet som är värdefull med tanke på stadsbilden. Området längs Alexandersgatan är betydelsefullt för stadsbilden och hör delvis till Nedre stan i Lovisa, som är ett kulturmiljöområde av riksintresse. I planen är området längs Alexandersgatan anvisat som ett område som är värdefullt för stadsbilden.

5.7 Förhållande till landskapsplanen

Planen följer den godkända etapplandskapsplanen. Planeringsområdet ligger i en utvecklingszon för tätortsfunktioner där samhällsstrukturen ska effektiveras i den nuvarande strukturen, i synnerhet med fokus på centrumen och stationsområdena, och förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik ska förbättras. Planen har utarbetats med beaktande av landskapsplanläggningen och planerna står inte i strid med varandra

5.8 Förhållande till generalplanen

I gällande delgeneralplan är planeringsområdet område för centrumfunktioner (C) när det gäller tomterna som gränsar till Alexandersgatan och område för service och förvaltning (P) beträffande Bonga slott och tomten söder om det. I detaljplanen är planeringsområdet anvisat som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Detaljplaneändringen står delvis i strid med beteckningen för service och förvaltning i generalplanen, eftersom även boende har anvisats för området i detaljplanen. Det är motiverat att placera bostäder på området, eftersom området har behov av bostadsproduktion och bostadsområdet fortsätter strax söder om planen.

I generalplanen är Bonga slott, gårdsbyggnaden i det södra hörnet av planeringsområdet och den nordligaste av byggnaderna på Alexandersgatans innergård utmärkt som byggnader som ska skyddas i detaljplan (sr). Av de här kvarstår beteckningen för Bonga slott också i detaljplaneändringen. Bonga slotts gårdsbyggnad har i den byggnadshistoriska utredningen konstaterats vara svårt murken. Därmed anvisas ingen skyddsbestämmelse för byggnaden i detaljplaneändringen.

Ekonomibyggnaden på innergården från Alexandersgatan sett anges i gällande detaljplan som arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad, som inte får rivas utan tvingande skäl, men som får flyttas till annan plats (sr1). Byggnadens timmerkonstruktioner flyttas. Den norra gaveln består av en brädvägg i dåligt skick. På basis av detaljplaneändringens mål har någon skyddsbezeichnung inte angivits, utan byggnaden planeras att flyttas.

Alexandersgatans nordligaste och sydligaste byggnad är i delgeneralplanen utmärkt som stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr). Dessa berörs av bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den inte kan repareras, ska särskild vikt fästas vid att en byggnad i dess ställe ska passa in i stadsbilden och vara av god arkitektonisk kvalitet"*. I detaljplanen är byggnaderna utmärkt som skyddade byggnader som inte får rivas. Gatufasadens utseende hos den södra byggnaden får inte heller ändras. Byggnaderna är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefulla. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detaljer och egenskaper i den södra byggnadens gatufasad bevaras. Vid reparationer som berör utseendet

ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Om tidigare utförda åtgärder i byggnaden strider mot dessa intentioner, ska eftersträvas att återställa byggnaden genom restaurering eller på annat för stadsbilden lämpligt sätt i samband med reparations- och ändringsarbeten. Vid förändringar mot gården ska befintlig arkitektur beaktas. Museimyndigheterna ska ges möjlighet att ge utlåtande om åtgärder som berör byggnaden. Beträffande den norra byggnaden utreds möjligheterna att återställa öppningarna i gatufasaden till att motsvara ursprungsutförandet före de ändringar som gjordes under 1950-talet

Den södra av de i förhållande till Alexandersgatan vinkelräta byggnaderna, anges i delgeneralplanen som en byggnad stöda stadsbildens enhetlighet eller på annat sätt är beaktansvärd (su). Byggnaden berörs av bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas utan tillstånd från byggnadsnämnden och motiverande skäl. Ny-, ut- och reparationsbyggnad ska beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer och fasader genomföras så att präglade stildrag för områdets enhetlighet tillämpas"*. Målsättningen med detaljplaneändringen är att möjliggöra en effektivare användning av ett centralt beläget område i Lovisa centrum för bostads- och affärsbyggnad. I gällande detaljplan pekas en gång- och cykelväg ut rakt genom kvartersområdet. I detaljplaneändringen flyttas Bergsrådsgränd till områdets södra del, där den är enklare att genomföra.

Placeringen av tillkommande byggnader skapar en fungerande och enhetlig helhet. Genom att ersätta de två tvärgående byggnaderna med en ny längsgående byggnad mot Alexandersgatan likriktas och förenhetligas gatubilden. Nybyggnation är i enlighet med delgeneralplanen och den regleras i detaljplaneändringen med planbeteckningar och -bestämmelser, samt med anvisningar om byggnadssätt som utarbetas i planförslagsskedet. Området längs Alexandersgatan är i detaljplaneändringen anvisat som ett värdefullt område för stadsbilden. På området ska ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden eftersträvas.

I delgeneralplan finns en allmän bestämmelse om att ändrings- och nybyggnation i fråga om historia och stadsbild ska passa in i sin miljö, respektera stildrag som hör till omgivningens uppkomsttid samt förenhetliga miljön. I detaljplaneändringen har det fästs särskild vikt vid detta och planbeteckningar och bestämmelser styr hur området förverkligas. I förslagsskedet kommer det också att utarbetas anvisningar om byggsätt.

5.9 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna presenteras som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 8).

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

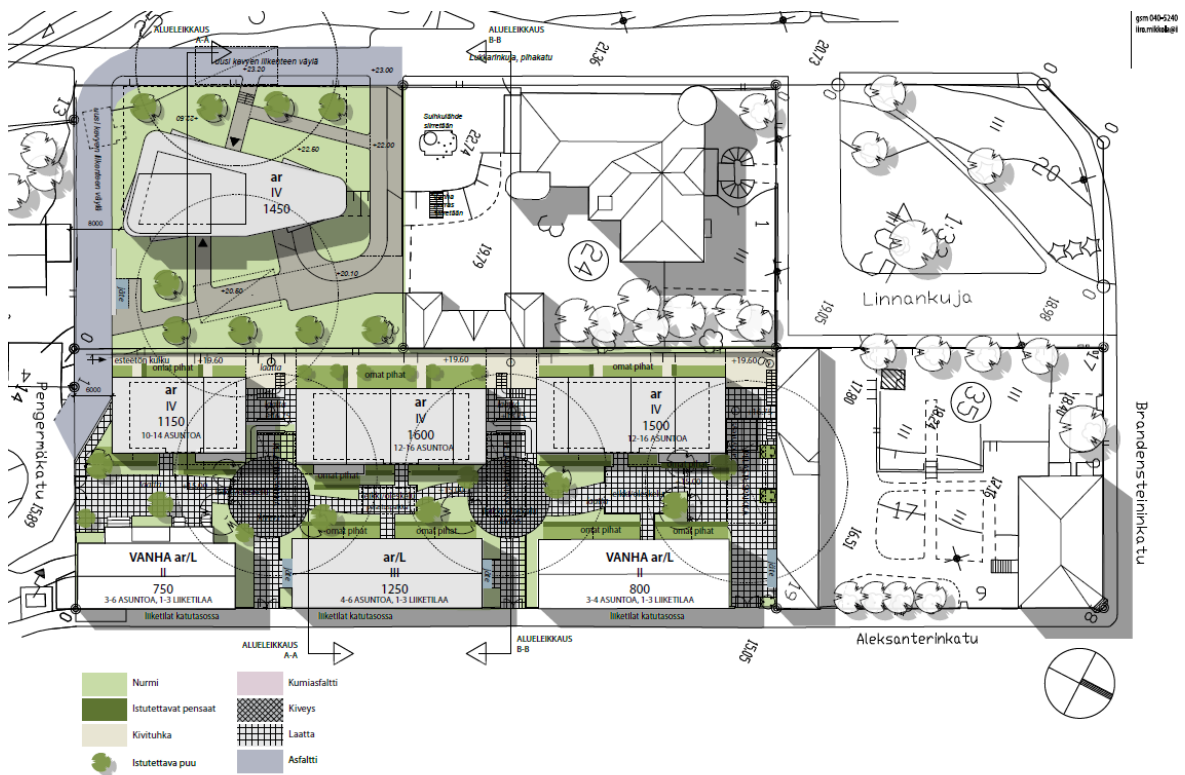
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver detaljplanen styrs planeringen av området också av Lovisa stads byggnadsordning och miljövårdsbestämmelser. Det har utarbetats projektplaner för hur området för detaljplaneändringen ska förverkligas (bilaga 2 och 3). För gatan avsedd för gång- och cykeltrafik har det gjorts ett utkast till utrymmesreservering samt utkast till längdprofil och typtvärnsnitt. Det kommer att utarbetas anvisningar om byggsätt i planförslagsskedet.

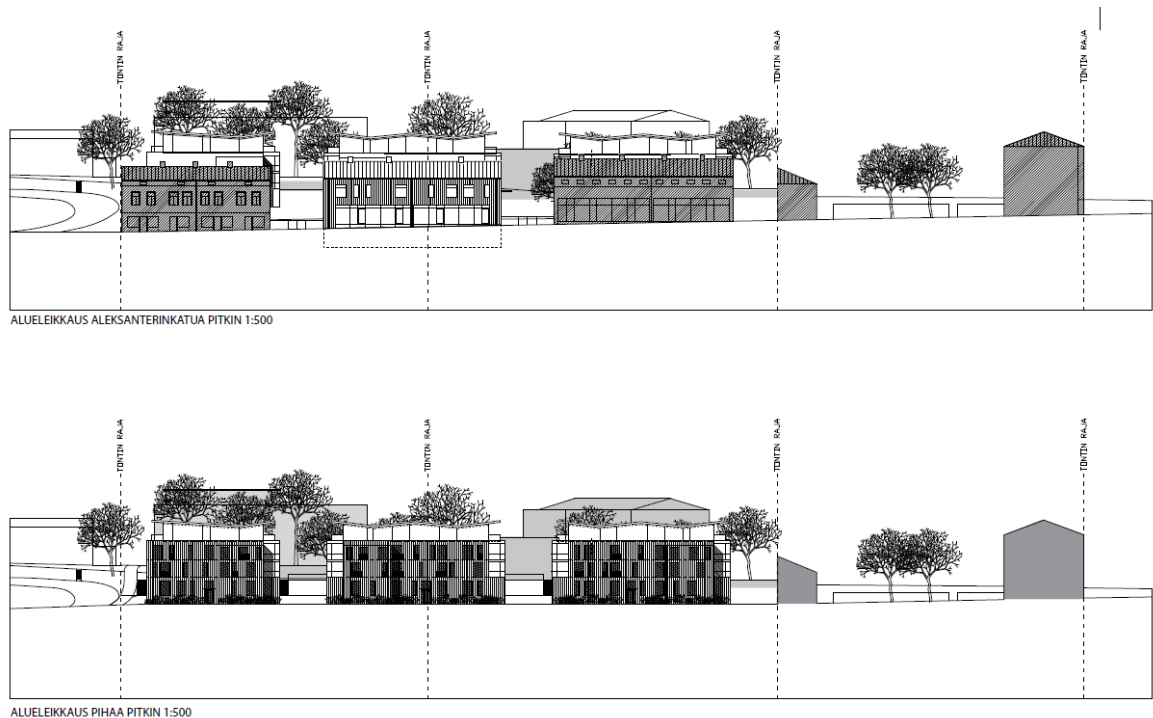
Byggnaderna längs Alexandersgatan på tomt 1 är ett område med värdefull stadsbild och dess värden ska utvecklas och vårdas. Den sydligaste byggnaden ligger vid ändan av Karlskronabulevarden och är en del av kulturmiljöområdet Nedre stan i Lovisa, som är av riksintresse. Mot Alexandersgatan har man utsikt norrifrån från kulturmiljöområdet Lovisa Esplanaden, som är av riksintresse. I planen finns en bestämmelse om riktningen på byggnadernas takås samt takfotshöjd som ska stämma överens med de befintliga historiska byggnaderna. I byggandet ska man eftersträva ett enhetligt byggnadsbestånd vid Alexandersgatan, där beståndet nu är ganska oenhetligt.

Nybyggna på innergården på tomt 1 har placerats så att siktlinjerna från Alexandersgatan till Bonga slotts tomt bibehålls. Byggnadernas översta våning är indragen från den övriga fasadens nivå och dess främsta fasadmaterial ska vara glas. Takformerna ska vara böljande. Den slutna byggnadsmassans takfotshöjd ska vara på samma nivå som takåsens höjd på byggnaderna vid Alexandersgatan, varvid byggnaderna bättre harmonierar med kvartersstrukturen.

Mellan byggnaderna blir det en enhetlig kvartersinnergård. Bilplatserna byggs i ett utrymme delvis eller helt under marknivån. Vid tomtens västra kant finns en stenmur som är viktig för stadsbilden och som kan repareras eller förnyas. Murens stenmaterial ska bevaras. Vid tomtens västra kant finns också en gammal elstolpe av metall. Den ska bevaras. Stolpen kan flyttas till en ny plats.



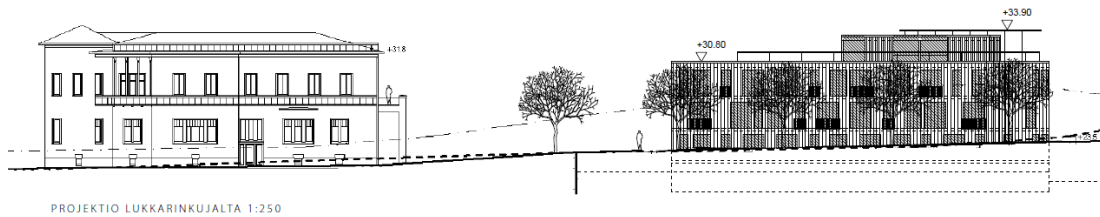
Figur 6-1. Situationsplan (Arkitektitöimistö Iiro Mikkola Oy, 2021).



Figur 6-2. På den övre bilden visas hur det kommer att se ut från Alexandersgatan och på den nedre bilden ses vyn från kvartersinnergården mot byggnaderna på innergården (Arkitektitöimistö Iiro Mikkola Oy, 2021).

På tomt 3 ligger nybygget söder om Bonga slott mera mitt på tomten så att sikten genom tomten bibehålls från området både norr och söder om Klockaregränd. Med byggnadens placering och form eftersträvas öppnare sikt från Bergsrådsgränd mot landskapet samt mot Bonga slott.

Nybyggets huvudmassa består av 3 våningar och ovanpå dem en vindsvåning av fri utformning. Vindsvåningens fasad ska vara indragen från den övriga fasadens nivå och dess främsta fasadmaterial ska vara grått trä och glas. Nybygget är tydligt av annan typ än Bonga slott. Byggnadens fasader är av bräder målade i en mörk färg, varvid byggnaden försvinner som en del av Kvarnåsens landskap. Tomtens parkliknande stämning ska i mån av möjlighet bevaras genom placering av parkeringen under marknivån och träden på tomten ska bevaras eller nya träd ska planteras som ersättning. I stödmurarna som ska byggas på tomten ska stenmaterial föredras.



Figur 6-3. Projektioner från Klockaregränd (Arkitektitöimisto Iiro Mikkola Oy, 2020). Nybyggets huvudmassa i 3 våningar ska ha en takfotshöjd som inte får vara högre än Bonga slotts takfot.

6.2 Genomförande och tidsplan

Planområdet kan börja förverkligas då planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av planrådets genomförande.

Lovisa 18.1.2022

Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen

Maaria Mäntysaari
Stadsarkitekt

Sisko Jokinen
Planerare

Lahtis 18.1.2022

Ramboll Finland Oy

Pirjo Pellikka
Projektledare

Henna Leppänen
Planläggare

BILAGOR

- Bilaga 1** Program för deltagande och bedömning, 18.1.2022
- Bilaga 2** Projektplan för tomterna 36 och 37. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 10.3.2021.
- Bilaga 3** Projektplan för tomt 24. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy. 3.3.2021.
- Bilaga 4** Byggnadshistorisk utredning av byggnaderna i kvarteren 302 och 325. Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018.
- Bilaga 5** Byggnadshistorisk utredning av Bonga slott. Lovisa stad. 16.8.2019.
- Bilaga 6** Promemoria från myndigheternas samråd i inledningsskedet 18.6.2018.
- Bilaga 7** Grundvattenundersökning, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Bilaga 8** Detaljplanekarta, 18.1.2022