

Ändring av detaljplan, stadsdel 3 Gammelstaden, kvarter 325 och en del av kvarter 302, en del av Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan / Klockaregränd)

NLIN 27.01.2022 § 6
121/10.02.03/2022

Beredning

stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403, och planerare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344

Ändringen av detaljplan gäller kvarter 325 och en del av kvarter 302 i stadsdelen 3, Gammelstaden, i Lovisa stad. På området ligger följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastighet 434-3-9903-0. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, cirka 100 meter från torget. Området gränsar i öster till Alexandersgatan, i söder till Terrassgatan och ett bostadskvarter, i väster till rekreationsområdet på Kvarnåsen och i norr till Slottsgränd och bredvidliggande kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Planområdet är cirka 1,1 hektar stort. Områdets markägare har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Planen har anhängiggjorts 2018.

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att anvisa effektivare bostadsbruk på tomterna 24, 36 och 37. I den gällande detaljplanen finns en lätttrafikled anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte anlagts. Avsikten är att genom detaljplanen flytta lätttrafikleden till södra kanten av planändringsområdet. I samband med planändringen undersöks omfattningen av kompletterande byggande och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

I planutkastet finns det anvisat kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7). Med detaljplaneändringen flyttas gatan Bergsrådsgränd, som reserverats för gång- och cykeltrafik, till områdets södra kant. Bergsrådsgränd kommer att användas som en lätttrafikled som leder till rekreationsområdet på Kvarnåsen sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som hör till Kvarnåsen har anvisats som parkområde (VP). Klockaregränd har anvisats som gatuområdet.

I kvartersområdet AL-6 anvisas sex byggnadsytor. Vid placeringen av byggnadsytor beaktas utsiktsskorridorerna från Alexandersgatan till Bonga slotts tomt. Mellan byggnadsytor finns en gemensam kvartersgård, där det ska anvisas en enhetlig och säker områdesdel för lek och utevistelse. Affärslokaler placeras längs Alexandersgatan, på gatunivå. Den nordligaste och sydligaste av de nuvarande byggnader som är parallella med Alexandersgatan bevaras med beteckningarna sr-15 och sr-16. De två nuvarande mittersta byggnaderna, som är uppförda i tvärgående riktning i förhållande till gatan, kommer att ersättas med en nybyggnad som är parallell med gatan. I planen bestäms höjden på nybyggnadens takfot, vilken ska ligga i linje med de byggnader som enligt planen ska bevaras. Byggnaderna vid Alexandersgatan anvisas en nockriktning som är parallell med gatan, och de hör till ett stadsbildsmässigt värdefullt område (sk), vars värden bör utvecklas och värnas. Syftet med byggandet är att eftersträva ett byggnadssätt som harmoniserar stadsbilden. Parkeringen anläggs i ett underjordiskt utrymme, ma-3, där man får placera parkering som delvis eller helt är under jord.

På Bonga slotts tomt i kvartersområdet AL-7/s står det skyddade Bonga slott (sr-14) och en gårdsbyggnad. Tomten är anvisad som ett område där

miljön ska bevaras (/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av den springbrunn som ska bevaras men flyttas. Genom tomten anvisas en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten söder om. På tomten söder om i kvartersområdet AL anvisas en byggnadsyta för en nybyggnad. Byggnadsytan är formad så att siktsektorn (nä-2) mot Bonga slott förverkligas. Parkeringen i kvarter AL ska genomföras i det underjordiska utrymmet ma-3.

Tre av byggnaderna i planändringsområdet ska bevaras i enlighet med delgeneralplanen. Detaljplaneändringen avviker från generalplanen vad gäller tre andra byggnader som enligt generalplanen ska bevaras. Bonga slotts gårdsbyggnad, som ligger precis i det södra hörnet av planeringsområdet, och den nordligast belägna byggnaden på innergården vid Alexandersgatan anges i delgeneralplanen som byggnader som skyddas i detaljplan (sr). I en byggnadshistorisk utredning konstateras det att det finns många allvarliga skador i Bonga slotts gårdsbyggnad, och i detaljplaneändringen föreslås det ingen skyddsbestämmelse för byggnaden. I den gällande detaljplanen är ekonomibyggnaden på innergården vid Alexandersgatan anvisad som en arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivras utan tvingande skäl men som kan flyttas till ett annat ställe (sr1). Det som kommer att flyttas är ekonomibyggnadens timmerkonstruktioner. I enlighet med målen för detaljplaneändringen har det inte anvisats någon skyddsbezeichnung för byggnaden, utan avsikten är att byggnaden flyttas.

Den södra av de tvärgående byggnaderna i förhållande till Alexandersgatan är i delgeneralplanen anvisad som en byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd (su). För den gäller bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivras utan byggnadsnämndens tillstånd och motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparationsbyggande ska för områdets helhet karaktäristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar."* Målet med detaljplanen är att möjliggöra effektivare användning av detta centrala område i Lovisa centrum för bostads- och affärsbyggande och flytta gatan för lätttrafik till den södra delen av området. I enlighet med detta anvisas ingen skyddsbezeichnung för byggnaden.

För planändringsområdet anvisas totalt 10 840 m²-vy byggrätt. I förhållande till den gällande detaljplanen ökas byggrätten med 3 216 vy-m². Den nya byggrätten fördelas så att det bildas 2 608 m²-vy ny byggrätt för tomt 1 i kvartersområdet AL-6 (nuvarande tomt 36 och tomt 37), byggrätten för tomt 2 (för närvarande del av tomt 24, Bonga slott) i kvartersområdet AL-7/s minskas med 2 m²-vy och det bildas 610 m²-vy ny byggrätt för tomt 3 (för närvarande del av tomt 24) i kvartersområdet AL. Enligt projektplanen planeras det sammanlagt 55–71 bostäder till tomt 1 och 3.

Bilaga 2

- Program för deltagande och bedömning
- Plankarta med beteckningar och bestämmelser
- Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

- - -