



3-27

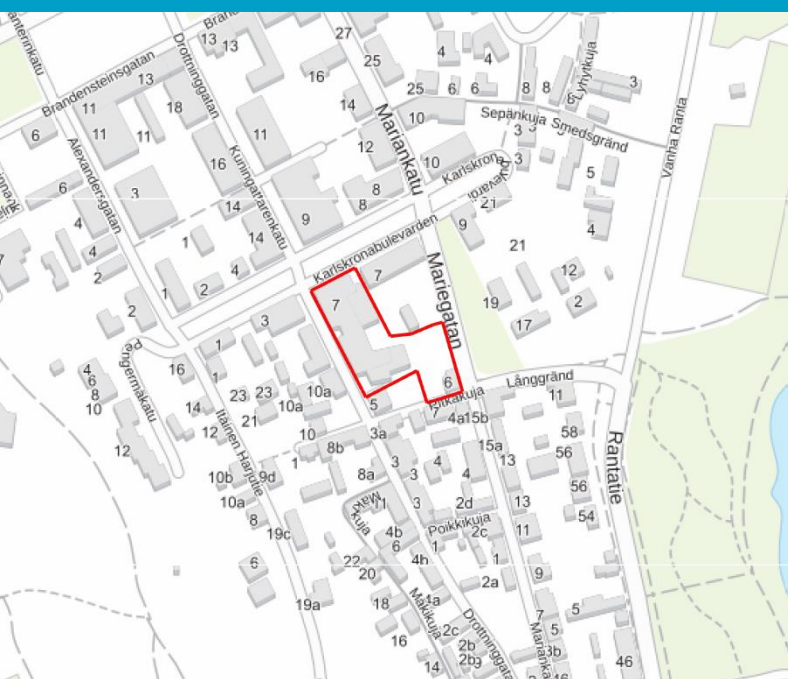
175/10.02.03/2023

474/10.02.03/2021

*Ändring av detaljplan, stadsdel 3, Gammelstaden, del
av kvarteret 316*

Mariegatan/Drottninggatan

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Mariegatan 6, fastighet 434-3-316-1
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	3 Gammelstaden
Kvarter:	del av kvarteret 316
Plan:	ändring av detaljplan
Plankod:	3-27
Dnr:	175/10.02.03/2023, 474/10.02.03/2021

Detaljplanebeskrivningen gäller för 23.11.2023 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum i stadsdel 3 Gammelstaden och gränsar till Mariegatan, Långgränd, Drottninggatan och Karlskronabulevarden. På planeringsområdet ligger servicehuset Esplanad och i hörnet av Mariegatan och Långgränd ett litet trähus som skyddats med detaljplan. Byggnaderna ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 3, del av kvarteret 316, i och med att ändringen av detaljplanen endast berör fastighet 434-3-316-1. Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka anvisandet av en skyddad byggnad i Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus ägo till boendeanvändning. Servicehusstiftelsen har inget behov av den skyddade byggnaden och det skulle främja bevarandet av byggnaden om huset skulle vara i boendeanvändning. Syftet är att i framtiden bilda småhustomten till en separat fastighet. Ändringen av detaljplan anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023 § 32. Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr tog initiativet till ändringen av planen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	2
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation	6
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	8

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.1	Behov av detaljplanering.....	8
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	8
4.3	Deltagande och samarbete	8
4.3.1	Intressenter	8
4.3.2	Anhängiggörande	8
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	8
4.4	Mål för detaljplanen	9
5	Beskrivning av detaljplanen.....	9
5.1	Planens struktur.....	9
5.1.1	Dimensionering.....	1
5.1.2	Tomtindelning.....	1
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	1
5.3	Områdesreserveringar.....	2
5.4	Planens konsekvenser	2
5.5	Störande faktorer i miljön	3
5.6	Relation till generalplanen.....	3
6	Genomförande av detaljplanen.....	4
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	4
6.2	Uppföljning av genomförandet	4

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

Bilaga 3 Tomtindelningsskarta

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Byggnadsinventeringskort, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus (*Syn av skicket för Nedrestaden i Lovisa*), lärdomsprov, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen, Fredrika Andersson, 1995
- Ändring av detaljplan för östra delen av Lovisa centrum, planbeskrivning, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennustien arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdelarna 3 och 4*), Museiverkets avdelning för byggnadshistoria, 1977

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023 § 32.

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagda 24.3–11.4.2023.

Behandling av framläggande av planförslaget i näringslivs- och infrastrukturnämnden 25.5.2023 § 95

Planförslaget framlagt 16–30.6.2023

Godkännande av planen __.__.2023 § __.

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har norra delen av planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården, där en servicecentral samt därtill hörande bostäder får placeras. Bostäderna får användas för serviceboende som är jämförbart med sedvanligt boende (YSA-2). Områdets södra del har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO). Det fristående småhuset i hörnet av Mariegatan och Långgränd har anvisats som byggnad som ska skyddas (sr-7). Byggrätten har anvisats som kvadratmeter våningsyta så att YSA-2 kvarteret har 4 300 m²-vy byggrätt och kvarteret AO sammanlagt 260 m²-vy byggrätt.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med ändringen av detaljplan upprättas en bindande tomtindelning.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet är cirka 0,45 hektar stort. Området gränsar i öster till Mariegatan och tomten för tidigare hotell-restaurang Skandinavia, i söder till Långgränd, i väster till Drottninggatan och i norr till Karlskronabulevarden. På planeringsområdet finns servicehuset Esplanad som byggdes 1995. Servicehuset planerades av arkitektbyrå Ilonen & Lautamo. På planeringsområdet finns även ett trähus skyddat med detaljplan, på nordvästra sidan av Mariegatans och Långgränds korsning. Huset byggdes 1923. Senaste ändringen gjordes i byggnaden 1999 då byggnaden ombyggdes till servicehusets användning. Under ändringen revs byggnadens veranda och trapphus och en ny farstuvist byggdes, i vilken placerades en bastu, toalett och tvättrum. I renoveringen som gjordes 1999 ändrades byggnaden till en bostadsbyggnad som betjänar funktionsnedsatta personer och den var uthyrd till samkommunen Eteva. Från och med sommaren 2021 har byggnaden varit uthyrd för boendeändamål. Byggnaden är skyddad i detaljplan (sr). På sydvästra delen av gården finns en ekonomibyggnad som utifrån byggnadens utseende är från cirka 1950-talet.



Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Planområdet är byggd kulturmiljö av riksintresse (Nedre staden i Lovisa). Nedre staden i Lovisa är ett enhetligt och oskadat trähusområde från 1700-talet som klarade sig undan stadens brand 1855. Områdets detaljplan, stadsstruktur och byggnadsbestånd är välbevarade. Stadsområdet som bildats av gaturum som begränsas av låga hus präglas av mindre byggnader uppförda i slutet av 1700-talet och första halvan av 1800-talet.



Bygdda miljöer av riksintresse, områdesbegränsningar, RKY

Området finns på Kvarnåsens grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjningsanvändning. Kommunaltekniken befinner sig på gatuområdena.



Taustakartta © Maanmittauslaitos; Pohjavesialueet -teeman tiedot: SYKE, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus Grundvattenområden.

- P Område för i huvudsak service och förvaltning.
- sr Byggnad skyddad med detaljplan.
- Grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

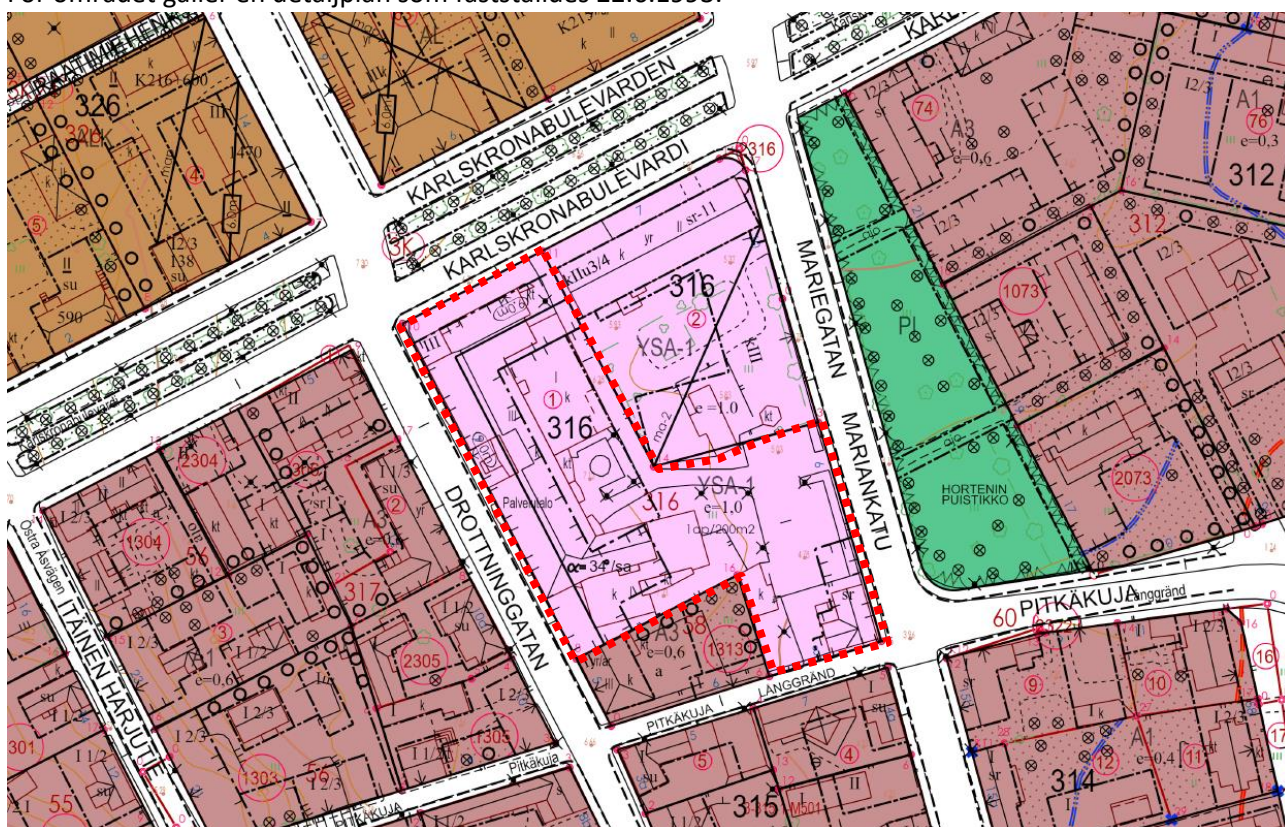
Allmän bestämmelse:

På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, stängsel och andra konstruktioner på tomterna som också byggande, upplysande och utrustande av gator, parker och övriga allmänna områden. Till detaljplanerna skall anslutas behövliga bestämmelser angående detta.

Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas helhetsvärde. Miljöns värdefulla drag och den historiska bakgrunden skall beaktas vid byggandet av hus, konstruktioner samt gator, parker och övriga allmänna områden.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 22.6.1993.



- YSA-1 Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och där en servicecentral för äldre och funktionsnedsatta personer jämte därtill hörande bostäder får placeras.

sr Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. Byggnaden får inte rivas utan tvingande skäl. De reparations- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras. Om byggnadsåtgärder som strider mot denna strävan tidigare utförts i byggnaden ska restaurering av byggnaden vid reparations- eller ändringsarbeten eftersträvas.

Byggnadsordning

Lovisa stads uppdaterade byggnadsordning godkänd av stadsfullmäktige 16.11.2022.

Baskarta

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

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr har ansökt om ändring av detaljplan för fastighet 434-3-316-1 som är i stiftelsens ägo. Syftet med ändringen av detaljplanen är att undersöka om den skyddade byggnaden som är i Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus ägo kunde anvisas för boendeanvändning.

Servicehusstiftelsen har inget behov för småhuset och bevarandet av småhuset skulle främjas av att huset skulle vara i boendeanvändning. Syftet är att bilda småhustomten till en separat fastighet i och med att stiftelsen önskar sälja huset.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr har ansökt om ändring av detaljplan med en ansökan daterad 18.5.2021. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023 § 32.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen blev anhängig genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023 § 32.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt preliminärt planutkast framlagda

Programmet för deltagande och bedömning samt preliminärt planutkast var framlagda 24.3–11.4.2023.

Under beredningsskedet inlämnades ett utlåtande av Borgå stads miljöhälsövärd. I utlåtandet begärdes det att en anteckning om radonsäkert byggande tilläggs i planen. Kymmenedalens Elnät Ab meddelade att de inte har något att uttala sig om planen.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 16–30.6.2023.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar (bilaga 2)

Förslaget till detaljplaneändring för en del av kvarteret 316 var framlagt 16–30.6.2023, och då hade intressenterna möjlighet att framställa anmärkningar. Myndigheterna begärdes lämna sina utlåtanden senast 21.8.2023.

Det begärdes utlåtanden om planförslaget från följande myndigheter, bolag och organisationer: byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, Affärsverket Lovisa Vatten, Näringslivs-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, miljöhälsovården i Borgå stad, LPOnet Oy Ab och Lovisa kultur- och miljöförhållande.

Det inkom totalt 3 utlåtanden och inga anmärkningar. Utlåtande lämnades av: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, miljöhälsosektionen i Borgå stad och Borgå museum. I sitt utlåtande anmärkte Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland att planen inte till alla delar följer den gällande delgeneralplanen. I övrigt ansåg närings-, trafik- och miljöcentralen att planen var sakkunnigt utarbetad. Borgå museum och miljöhälsosektionen hade inget att anmärka på planförslaget.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplaneändringen är att undersöka fastighetens, som är i Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus ägo, användningsändamål och byggnadsskydd.

Efter att planförslaget var framlagt har planområdet minskats en aning, för att den byggnad som till största delen ligger på tomten nordost om planområdet inte ska omfattas av detta planområde. En detaljplaneändring för fastigheten till nordost har inletts, och byggnaden beaktas i den. Läget för fastigheten anges på kartan intill.



5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom ändring av detaljplanen har norra delen av planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral samt därtill hörande bostäder får placeras. Bostäderna får användas för serviceboende som är jämförbart med sedvanligt boende (YSA-2). Områdets södra del har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO). Det fristående småhuset i hörnet av Mariegatan och Långgränd har anvisats som byggnad som ska skyddas (sr-7). Byggnadens skyddsbezeichnung är *Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med*

ovanstående bestämmelser, ska målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.

Byggrätten har anvisats som kvadratmeter våningsyta så att YSA-2-kvarteret har 4 300 m²-vy byggrätt och AO-kvarteret totalt 260 m²-vy byggrätt. För den skyddade byggnaden har det anvisats 180 m²-vy byggrätt, vilket möjliggör en småskalig utbyggnad i riktning längs Mariegatan.

På planområdet har parkering anvisats enligt följande: på YSA-2-kvartersområdet 1 bilplats/250 m²-vy och på AO-kvartersområdet 1 bilplats/bostad.

5.1.1 Dimensionering

YSA-2-kvartersområdet är 3 848 m² stort och för det har det anvisats 4 300 m²-vy byggrätt. AO-kvartersområdet är 646 m² stort och för det har det anvisats 260 m²-vy byggrätt.

5.1.2 Tomtindelning

I samband med detaljplanen har det upprättats en bindande tomtindelning för planområdet. Tomtindelningen ska läggas fram för påseende samtidigt som planmaterialet. I tomtindelningsskarta har tomternas nummer, arealer, gränslängder, råmärken och deras koordinater anvisats. Av tomtindelningsskarta framgår tomternas bildande fastigheter jämte delarealer och byggnaderna som finns inom tomtindelningsområdet.

Byggplatserna bildas och byggnaderna ska byggas i enlighet med den bindande tomtindelningen som upprättades i samband med detaljplanen. Byggplatsen bildas genom fastighetsförrättning eller med fastighetsregisterförarens beslut.

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

I planen finns allmänna bestämmelser med tanke på byggsättet och stadsbilden:

Vid planering av ny- och reparationsbyggande ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att byggandet lämpar sig stadsbildsmässigt och historiskt till den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksintresse. Beträffande byggnadernas massor och takformer samt färgsättning och väggbeklädnad ska man sträva efter ett högklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadssätt som kompletterar miljön. Vid all byggnadsverksamhet ska sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial samt fönsterindelning och fönsterplacering, som harmonierar med den befintliga gatubilden, användas.

Byggnaderna ska förses med ås- eller sadeltak.

Genom bestämmelserna eftersträvar man bebyggelse som kompletterar miljön och passar in i den befintliga stadsbilden.

Följande specialbestämmelser som berör kvartersområdet YSA-2 har inte ändrats från bestämmelserna i den gällande detaljplanen:

Fasaderna mot gatan bör i huvudsak vara rappade.

I fasaderna mot gatan får längden på den enhetliga massan vara högst 20 m; massorna bör avskiljas från varandra med minst 4 m x 4 m stora indragningar.

Av stadsbilsrelaterade orsaker har det på kvartersområdet för servicebyggnader (YSA-2) lagts till en bestämmelse om placering av ett ställe för avfallsinsamling enligt följande: *Avfallskärl ska placeras innanför en inhägnad, under ett tak eller i ett avfallsrum, vilka kan placeras utanför byggnadsarean.*

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

I planen har det utfärdats bestämmelser även vad gäller grundvatten och dagvatten samt radon. På grundvattenområden är absorbering av dagvatten begränsat och detta har beaktats på följande sätt i detaljplanen: *Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. På området kan byggande och övrig markanvändning begränsas av förbudet i miljöskyddslagen mot förorening av grundvatten och av föreskrifterna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.*

Grunderna till byggnader ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets höjd eller strömning.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet.

Cisterner för uppvärmningsolja ska placeras i en skyddsbassäng antingen under ett tak eller inomhus i byggnaden. Volymen på skyddsbassängen ska vara större än volymen av uppvärmningsolja som lagras.

Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarlokalerna.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvatten. Rent dagvatten och takvatten som bildas på tomtarna ska hanteras inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vattnet och saktar ner flödet. Till den del som det inte är möjligt att avleda dagvatten i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsområden och andra områden för trafik ska avledas via oljesepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare bort från grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

I planen har det utfärdats en bestämmelse om att *radonsäkert byggande ska beaktas då man bygger på området.*

Det är möjligt att bygga ut byggnaden som anvisats beteckningen sr i riktning längs Mariegatan på det sätt som anvisats i områdets gällande plan.

5.3 Områdesreserveringar

YSA-2 Kvartersområde som betjänar socialväsendet och hälsovården och där en servicecentral samt därtill hörande bostäder får placeras. Bostäderna får användas för serviceboende som är jämförbart med sedvanligt boende.

Kvartersområdet för servicehuset Esplanad anges med denna beteckning. Bostäderna i detta kvarter används huvudsakligen för ändamål som kan jämföras med sedvanligt hyresbostadsbruk.

AO Kvartersområde för fristående småhus.

Med beteckningen har anvisats kvartersområdet för det skyddade trähuset i hörnet av Mariegatan och Långgränd. Med en separat bestämmelse har man utöver huvudsakliga användningsändamålet tillåtit att det i kvartersområdet utplaceras småskalig företagsverksamhet som inte medför störning för boendeanvändningen i området. Kvartersbeteckningen AO återställer för tomtens detaljplanesituationen som fastställdes 1981. Ändringen av detaljplanen avviker för AO-kvartersområdets del en aning från användningsändamålet i gällande delgeneralplan.

5.4 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar detaljplanens aktualitet genom att konstatera nuläget. Ändringen av planen möjliggör bevarandet av den separata byggnaden i och med att ändringen av planen återställer tomtens ursprungliga användningsändamål, det vill säga boendeanvändning. Ur synvinkeln av byggnadsskydd bevaras byggnaden som anvisats beteckningen sr på bästa sätt då byggnaden är i användning.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Planområdet är detaljplanerat till kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och det är beläget inom befintlig stadsstruktur och i närheten av trafiknät och nät som hör till teknisk försörjning. Området är beläget i centrum invid goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser, vilket innebär att klimatkonsekvenserna blir mindre än för ett område som skulle vara beläget längre ifrån trafikförbindelser och befintlig infrastruktur.

Klimatkonsekvenserna syns som rikligare mängder nederbörd, så det är speciellt viktigt att beakta dagvattnet ur synvinkeln av att anpassa sig till klimatförändringen. Dagvattnet har beaktats i planen med allmänna bestämmelser.

Området är beläget på Kvarnåsens grundvattenområde och en bestämmelse om beaktande av grundvatten har utfärdats i planen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Kvartersområdet gränsar mot gatuområden där det finns för området typisk trafik.

5.6 Relation till generalplanen

För området gäller en delgeneralplan med rättsverkningar, men den är inte aktuell till alla delar. I den generalplan som gäller för området utgör hela området huvudsakligen område för service och förvaltning. Användningen av området för boende gör en avvikelse från den styrande effekten av generalplanen, men det är motiverat att återställa den skyddade byggnadens ursprungliga användningsändamål. Om en generalplan är uppenbart föråldrad kan man av grundad anledning utarbeta en detaljplan eller ändra en detaljplan så att den till sitt innehåll avviker från generalplanen. Då ska man dock se till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och beakta vad som föreskrivs om kraven på generalplanens innehåll (markanvändnings- och bygglagen § 39).

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	Området ligger i mitten av Lovisa stadsstruktur, där strukturen blir småhusdominerad.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området ligger i stadsstrukturen, så det stöder sig på och stöder den existerande samhällsstrukturen.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	Området ligger i centrum, så tillgången till service är utmärkt. Det finns inte behov för ett så stort område för service och förvaltning som anges i delgeneralplanen, så det är motiverat att anvisa området för boende, eftersom området tidigare använts för boende.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området kan nås med kollektivtrafik, eftersom området ligger i Lovisa centrum. Området korsas av många leder för lätttrafik. Området omfattas dessutom på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avloppshanteringsnät. Vid utarbetandet av planen har man särskilt sett till att

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

	dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt så att grundvattnet beaktas.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Området ligger i lugn stadsmiljö. I planen har man tagit hänsyn till trygghets- och sundhetsaspekterna. Socialväsendelaterat boende stöds inom största delen av planområdet.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv</i>	Området är relativt litet, så näringslivsförutsättningarna i kommunen påverkas inte av att området anvisas för boende, byggnadens bevarandevärde är högre än detta.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	De krav som ställs på grund av grundvattenområdet beaktas i detaljplaneringen.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Skyddsbeteckningen tryggar bevarandet av ett byggnadsbestånd i en byggd kulturmiljö av riksintresse.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</i>	Området ligger nära rekreatiomsområdena i centrum. Planändringen minskar inte antalet rekreatiomsområden.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Hela planändringsområdet ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus, och ändringen ligger i stiftelsen intresse.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. I samband med ändringen av detaljplanen har en bindande tomtindelning upprättats.

6.2 Uppföljning av genomförandet

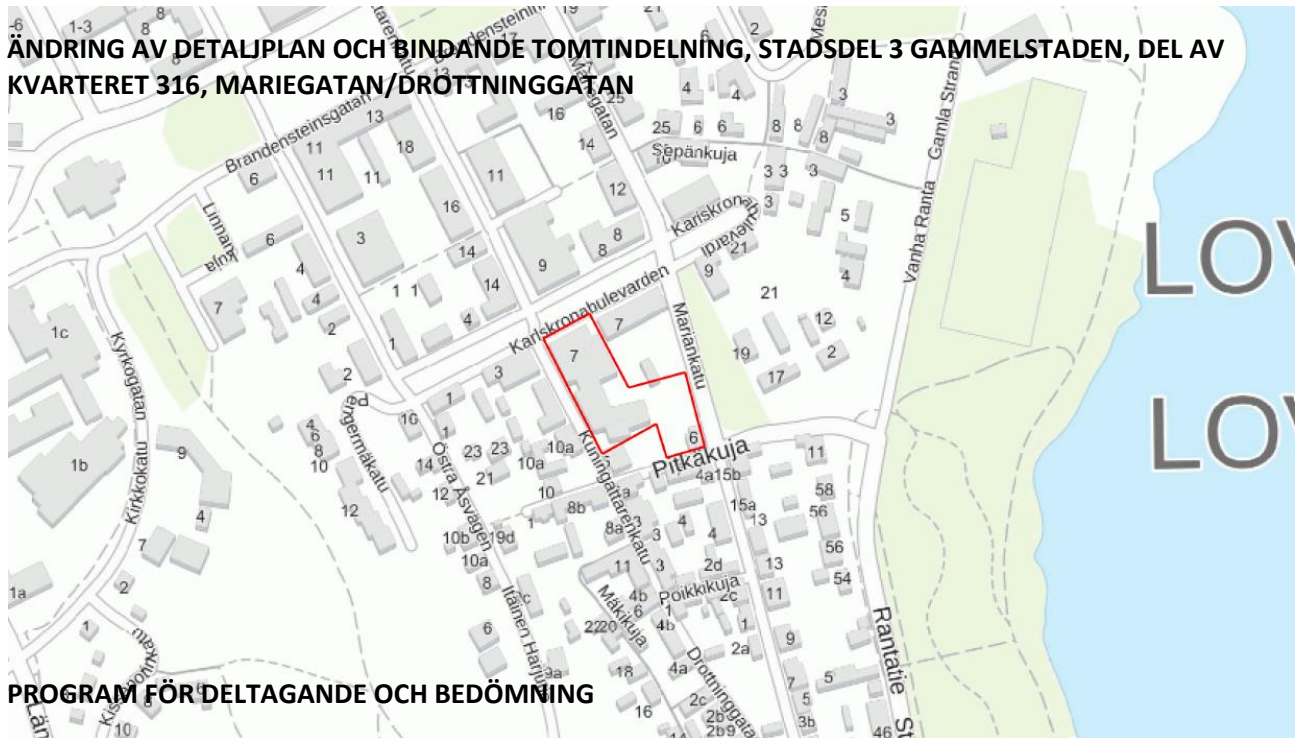
Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

Lovisa 3.5.2023, kompletterad 10.11.2023

Sisko Jokinen, planläggare



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framläggs planeringsprojektets läge och mål samt redogörs 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 programmet finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats på adressen www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/ under hela beredningstiden.

Lovisa 18.1.2023, 5.5.2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområde 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 PLANERINGSOMRÅDE OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planeringsområdet är beläget i Lovisa centrum i stadsdel 3 Gammelstaden och gränsar till Mariegatan, Långgränd, Drottninggatan och Karlskronabulevarden. Inom planeringsområdet ligger servicehuset Esplanad samt ett litet trähus i hörnet av Mariegatan och Långgränd, vilket skyddats med detaljplan. Området ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr. Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr har tagit initiativet till planändringen. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023. De kostnader som planändringen medför har avtalats genom ett avtal om inledande av detaljplanen.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka hur en skyddad byggnad som ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus kan anvisas för boende. Stiftelsen har inget behov av den skyddade byggnaden, och bevarandet av byggnaden skulle underlättas av att huset används för boende. Målet är att småhustomten i framtiden bildas till en separat fastighet.

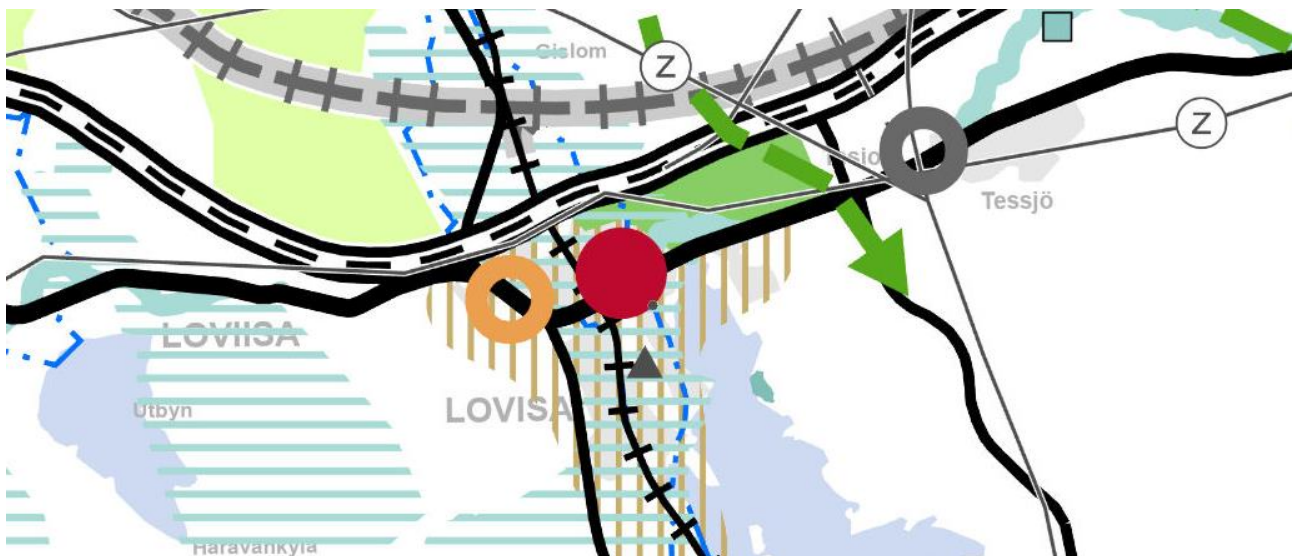
3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är cirka 0,45 hektar stort och består av byggd miljö. Området gränsar i öster till Mariegatan och tomten för före detta hotell och restaurang Skandiavia, i söder till Långgränd, i väster till Drottninggatan och i norr till Karlskronabulevarden. Inom planeringsområdet ligger servicehuset Esplanad, som byggdes 1995. Inom området finns också ett trähus som byggts 1923 och som skyddats med detaljplan. Planområdet utgör byggd kulturmiljö av riksintresse (Lovisa Nedre stan).

Landskapsplan

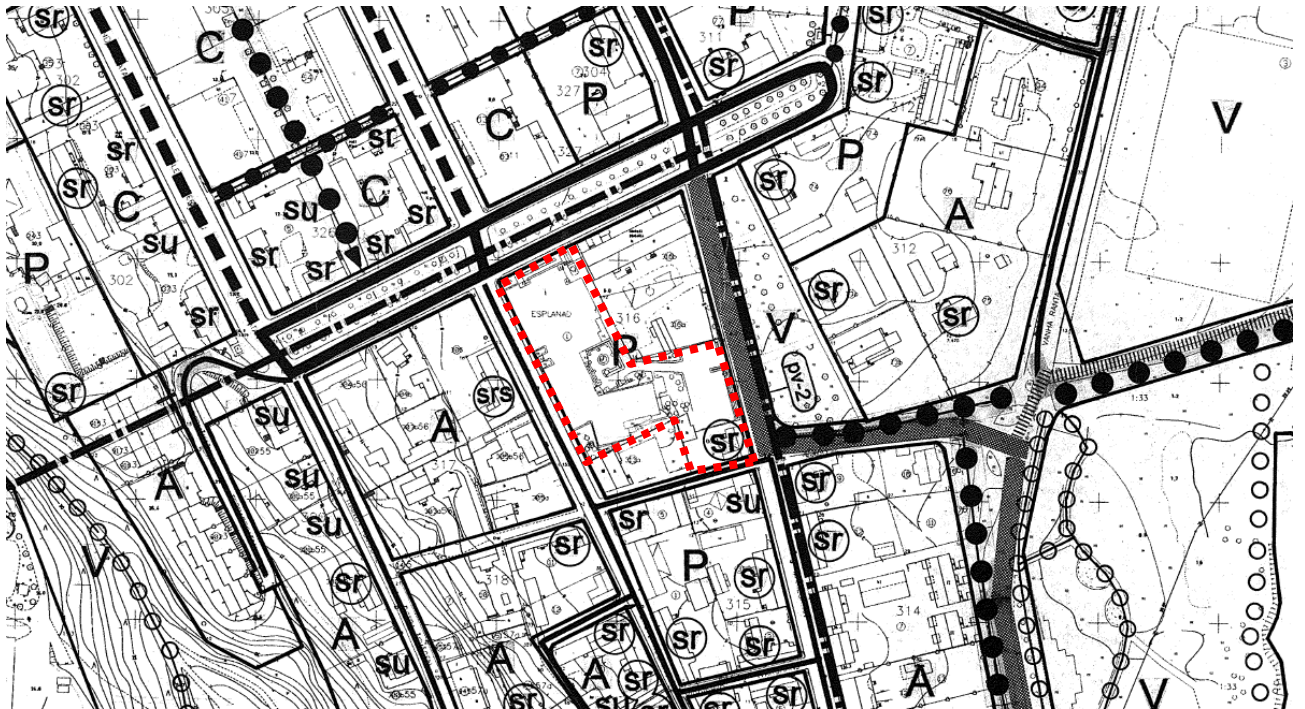
För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som trätt i kraft genom högsta förvaltningsdomstolen beslut 13.3.2023.



- Område för centrumfunktioner, centrum
- Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, Kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området har i huvudsak anvisats som område för service och förvaltning (P).



- P Område för i huvudsak service och förvaltning.
- sr Byggnad skyddad med detaljplan.
- pv-2 Grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

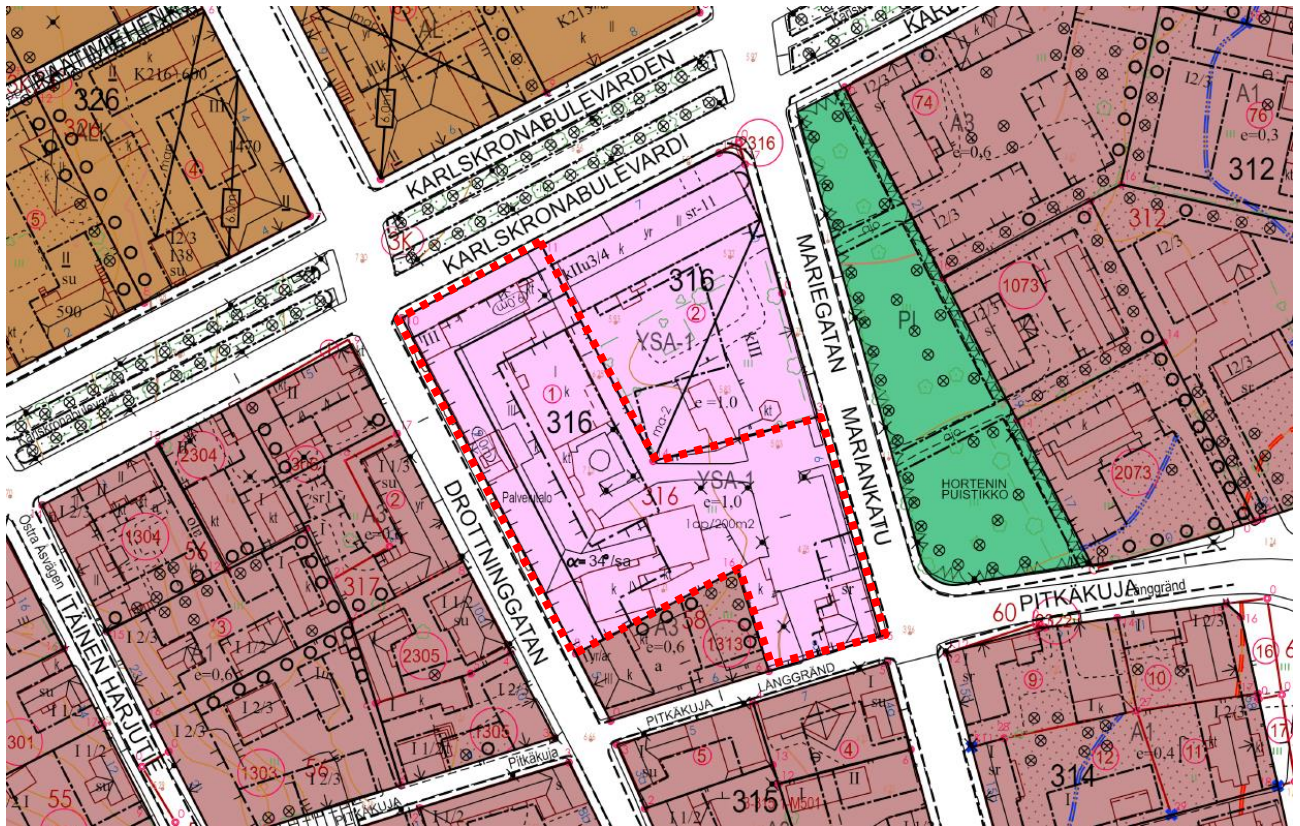
Allmän bestämmelse:

På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, stängsel och andra konstruktioner på tomterna som också byggande, upplysande och utrustande av gator, parker och övriga allmänna områden. Till detaljplanerna skall anslutas behövliga bestämmelser angående detta.

Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas helhetsvärde. Miljöns värdefulla drag och den historiska bakgrunden skall beaktas vid byggandet av hus, konstruktioner samt gator, parker och övriga allmänna områden.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 22.6.1993.



YSA-1 Kvarterksområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

sr Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. Byggnaden får inte rivras utan tvingande skäl. De reparations- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om byggnadsåtgärder som strider mot denna strävan tidigare utförts i byggnaden ska restaurering av byggnaden vid reparations- eller ändringsarbeten eftersträvas.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Byggnadsinventering (på finska), 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus (*Fastighetsbesiktning i nedre staden i Lovisa*), lärdomsprov, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen, Fredrika Andersson, 1995
- Ändring av detaljplanen för östra delen av Lovisa centrum, planbeskrivning, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdel 3 och 4*), Museiverkets byggnadshistoriska avelning, 1977

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

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:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till den mark som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Borgå museum
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa Kultur- och Miljörörelse Rf.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023 § 32.

Beredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allteftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och det preliminära utkastet till detaljplan tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

Målsatt tidtabell:

mars 2023

Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget och karta för tomtindelning på Lovinfos anslagstavla och stadens webbplats för påseende under 14 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell:

sommaren 2023

Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell:

hösten 2023

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, 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

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

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
PB 77
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Sisko Jokinen
planläggare

tfn 0440 555 344

Marko Luukkonen
chef för stadsplaneringsavdelningen

tfn 0440 555 403

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

1 UTLÅTANDEN 2

- 1.1 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 16.8.2023*
- 1.2 *Borgå stad, miljöhälsosektionen, 24.8.2023*
- 1.3 *Borgå museum, 29.8.2023*

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplan för kvarter 316 var framlagt 16–30.6.2023, och då hade intressenterna möjlighet att framställa anmärkningar. Myndigheterna begärdes lämna sina utlåtanden senast 21.8.2023. Sammanlagt inlämnades 3 utlåtanden och inga anmärkningar.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 16.8.2023	Bemötande
Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka hur en skyddad byggnad som ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus kan anvisas för boende. För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan från 2001. Planeringsområdet är beläget i ett kvartersområde som huvudsakligen är anvisat som område för service och förvaltning (P). Det har utfärdats bestämmelser om nybyggnader och skydd. Enligt 42 § i markanvändnings- och bygglagen ska generalplanen tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. Då det gäller AO-tomten är detaljplaneändringen inte förenlig med delgeneralplanen. Om delgeneralplanen betraktas vara uppenbart föråldrad kan man av grundad anledning utarbeta en detaljplan eller ändra en detaljplan så att den avviker från det ovan nämnda. Då ska man dock se till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och beakta vad som föreskrivs om kraven på generalplanens innehåll (markanvändnings- och bygglagen § 42).	Planbeskrivningen kompletteras i fråga om planändringens relation till generalplanen.
I och för sig är de utförliga och noggranna planbestämmelserna i detaljplaneförslaget, särskilt i fråga om byggnadsskydd, miljö och grund- och dagvatten, sakkunnigt uppgjorda.	Antecknas för kännedom.
Åtgärder	Planbeskrivningen utökas med ett avsnitt, 5.6 Relation till generalplanen.
1.2 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 24.8.2023	Bemötande
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.3 Borgå museum, 29.8.2023	Bemötande
Borgå museum har inget att anmärka på ändringen av användningsändamålet för den skyddade byggnaden eller på skyddsbestämmelsen.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.