

Ändring av detaljplan och bindande tomtindelning, stadsdel 3 Gammelstaden, del av kvarteret 316, Mariegatan/Drottninggatan

NLIN 16.02.2023 § 32

474/10.02.03/2021

Beredning

planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344, chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus sr har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten 434-3-316-1, som stiftelsen äger. Området är beläget i stadsdel 3 Gammelstaden och gränsar till Mariegatan, Långgränd, Drottninggatan och Karlskronabulevarden. Inom området ligger servicehuset Esplanad samt ett litet trähus i hörnet av Mariegatan och Långgränd, vilket skyddats med detaljplan. Området utgör byggd kulturmiljö av riksintresse (Lovisa Nedre stan).

Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka huruvida den skyddade byggnad som ägs av Stiftelsen för Lovisanejdens servicehus kan anvisas för boende. Stiftelsen har inget behov av småhuset, och byggnaden skulle vara lättare att bevara om huset används för boende. Målet är att småhustomten i framtiden ska bildas till en separat fastighet, eftersom stiftelsen vill sälja huset. Man har avtalat om planändringen genom ett avtal om inledande av detaljplanen.

Bilaga 22

Program för deltagande och bedömning
Preliminärt utkast till plan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att en ändring av detaljplanen för en del av kvarter 316 inleds.

Behandling

Stadsstyrelsens representant Malmberg anmälde jäv och avlägsnade sig för tiden för behandlingen (klockan 18.50–18.54).

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att en ändring av detaljplanen för en del av kvarter 316 inleds.

NLIN 25.05.2023 § 95

Beredning

planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344, chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

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. Ändringen av detaljplan och bindande tomtindelningen

anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 16.2.2023.

Programmet för deltagande och bedömning som anknyter till detaljplanen samt ett preliminärt planutkast var framlagda 24.3–11.4.2023. Under beredningsskedet inlämnades ett utlåtande av Borgå stads miljöhälsovård. I utlåtandet begärdes det att en anteckning om radonsäkert byggande tilläggs i planen.

Genom ändring av detaljplanen har norra delen av planeringsområdet anvisats som Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och där en servicecentral samt därtill hörande bostäder får placeras (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. 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. I planen har det även utfärdats bestämmelser som gäller bland annat stadsbilden, grund- och dagvatten samt radon.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen framläggs planförslaget offentligt och behövliga utlåtanden begärs om det. Under hörandet kan intressenterna lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget. Efter framläggandet uppgör planens upprättare anmärkningsgenmälen som behandlas av nämnden.

Bilaga 54

Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar framlägga planförslaget och den bindande tomtindelningen offentligt för 14 dagar och begär utlåtanden om materialet.

Behandling Representanten för stadsstyrelsen Irene Malmberg anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades (kl. 19.41–19.43).

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade framlägga planförslaget och den bindande tomtindelningen offentligt för 14 dagar och begär utlåtanden om materialet.

NLIN 23.11.2023 § 160
175/10.02.03/2023

Beredning planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344, chefen av stadsplaneringsenheten Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Förslaget till ändring av detaljplanen och bindande tomtindelning framlades offentligt 16–30.6.2023. Under tiden för framläggandet begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjlighet att ge anmärkningar. Totalt inlämnades tre utlåtanden, inga anmärkningar inlämnades. Utlåtanden gavs av följande: närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), miljöhälsosektionen i Borgå stad och Borgå museum. I sitt utlåtande anmärkte NTM-centralen att planen till alla delar inte följer gällande delgeneralplan. Annars ansåg NTM-centralen planen vara mycket sakkunnigt upprättad. Borgå museum och miljöhälsosektionen hade inget att anmärka om planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån NTM-centralens utlåtande och i planbeskrivningen har lagts till ett stycke i vilken man bedömer planens förhållande till generalplanen.

Efter att planförslaget var framlagt har planområdets avgränsning aningen preciserats. Plankartans beteckning YSA-2 har kompletterats så att beteckningen möjliggör serviceboende som kan jämföras med sedvanligt boende enligt följande: Med ändring av detaljplanen har norra delen av planområdet anvisats som *Kvartersområde för bostadsbyggnader 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 (YSA-2)*. Av stadsbilsrelaterade orsaker har det på kvartersområdet för servicebyggnader 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*.

Planlösning: Med ändringen av detaljplan har norra delen av planområdet anvisats som Kvartersområde för bostadsbyggnader 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 (YSA-2). Områdets södra del har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO). Ett fristående småhus i hörnet av Mariegatan och Långgränd har anvisats som byggnad som ska skyddas (sr-7). Byggrätten har anvisats i kvadratmeter våningsyta så att byggrätten för YSA-2-kvarteret uppgår till 4 300 m²-vy och byggrätten i AO-kvarteret uppgår till sammanlagt 260 m²-vy.

Kompletteringarna som anknyter till planen är ringa och tekniska till sin karaktär, så det förekommer inte behov av att framlägga planförslaget på nytt.

Bilaga 92
Plankarta
Tomtindelningsskarta
Planbeskrivning jämte bilagor

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner genmälena som getts till utlåtandena samt godkänner ändringen av detaljplan och bindande tomtindelning för stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarteret 316 Mariegatan/Drottninggatan.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände genmälena som getts till utlåtandena samt godkände ändringen av detaljplan och bindande tomtindelning för stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarteret 316 Mariegatan/Drottninggatan.
För kännedom	Borgå museum Borgå stad, miljöhälsosektionen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) Lovisa stad, byggnadstillsynen Ansökaren om ändring av planen
