

Ändring av detaljplan, stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7

NLIN 01.08.2024 § 109
935/10.02.03/2023

Beredning

planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Bakgrund

Planändringen innefattar fastigheter 434-3-316-2 och 434-3-316-1. Planeringsområdet är beläget i centrum, 230 meter från torget. Planeringsområdet är cirka 2 500 m² stort och privatägt. Området gränsar i norr mot Karlskonabulevarden och i öster mot Mariegatan och är del av kvarter med huvudsakligen serviceinriktad verksamhet. Området är bebyggt sen tidigare och enligt gällande detaljplan, som fastställdes 30.10.2012, finns ännu outnyttjad byggnadsrätt samt möjlighet till underjordisk parkering. Byggrätten för fastigheten är enligt detaljplanen 2 527 m²-vy. På detaljplanen är området inom kvarter med YSA-1 beteckning: Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och där e servicentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras. På fastigheten finns en byggnads vars fasad mot gatan är skyddad i detaljplanen.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 26.10.2023 § 143. Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 17.11–17.12.2023.

Planändringens syfte

Syftet med planen är granska byggnadsrätten, fastighetsgränsen och möjligheten för mångsidigare verksamhet för fastigheten. Fastighetens verksamhetsmöjligheter skulle exempelvis kunna diversifieras genom AL-beteckning; kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Beskrivning av planförslaget

Den del av kvarter 418 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Utöver AL-beteckningen har byggnaden mot Karlskronabulevarden beteckningen "I 50 %" som bestämmer att minst 50 % av nedre våningen skall användas som affärs-, eller kontorslokaler. Tilläggsbeteckningen skall säkra tillräckliga affärs- och kontorslokaler för att stärka ett livskraftigt stadscentrum och gränsen på 50 % av första våningsytan kommer från byggnadens ursprungliga användningsändamål som hotell där övriga delar av byggnaden (förutom källaren och vinden) var hotellrum och därav passande även för bostadslägenheter utan förändringar av byggnadens fasader.

Byggnaden är skyddad med sr-8 beteckning som lägger särskild betoning på skyddet av byggnadens gatufasader. Interiörer och rumsindelningen är inte skyddad i detaljplanen. Tegelbyggnadens byggrätt begränsas till 1 900 m²-vy, vilket är ger möjlighet till endast småskalig utbyggnad. Fastigheten delas genom planändringen upp i två tomter, vilket den har varit tidigare. Fastigheten utvidgas också söderut så att den existerande träbyggnaden i sin helhet är inom tomtgränserna. Tomtindelningen är i detaljplanen riktgivande och en separat tomtindelning krävs för bygglov.

Den mindre träbyggnaden har getts extra byggrätt som motsvarar $e=0,3$, vilket har varit standarden i näromgivningens trähuskvarter. Nybygge skall ske fast vid Mariegatan, i enlighet med majoriteten av byggnaderna längs Mariegatan, och gatufasaden skall förses med fönster och fasaddetaljer för passa Mariegatans gatumiljö.

Detaljplanens allmänna bestämmelser handleder ytterligare hur byggandet i detaljplanerområdet skall ske för att passa in i den kulturhistoriska miljön. Bestämmelserna behandlar förutom byggandet också dagvattenhantering, bestämmelser för grundvattenområde, radonsäkerhet och gårdsplanering, bilparkering samt inhängning.

Områdets totala byggrätt blir 2 180 m²-vy.

Inom Lovisas tätbebyggda centrumområde har en parkeringsreservation på 1 bilparkeringsplats (bp) per 120 m²-vy ansetts rimlig. Det har även ansetts rimligt att till skyddade byggnader sänka parkeringskraven med 20 % för att bättre värna om det byggda kulturarvet, som utöver huvudbyggnaden ofta består av ekonomibyggnader och gårdsplan med kulturvärden. Därav är kravet på parkeringsreservation 1 bp / 150 m²-vy.

Baskartan är granskad, men är inte ännu underskriven. Plankartan bör uppdateras med underskrift för baskartans granskning innan planförslagets framläggning.

Bilaga 67

Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i 14 dagar och begära utlåtanden om det. Innan plankartan framläggs kompletteras den med uppgifter som gäller baskartans godkännande.
Behandling	Föredraganden, tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Albrecht, ändrade på sitt förslag så att planförslaget är framlagt i 30 dagar.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att offentligt framlägga planförslaget i 30 dagar och begära utlåtanden om det. Innan plankartan framläggs kompletteras den med uppgifter som gäller baskartans godkännande.
För kännedom	stadsplaneringsavdelningen
