

Ändring av detaljplan, stadsdel 4, Nedrestaden, del av kvarter 418, Skepparegatan 5

NLIN 29.08.2024 § 123

Beredning

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

Bakgrund

Till planeringsområdet hör fastighet 434-4-78-417, området är beläget vid Tullbron cirka 1,5 kilometer söderut från stadens centrum. Fastigheten är i nuläget obebyggd då den tidigare byggnaden på fastigheten har rivits. Området gränsar i väster mot Skepparegatan och Skepparegränd, i norr mot Tullbron och i öster och söder mot byggda bostadsområden. Planläggningsområdet är en del av ett större område vid Tullbron som är i behov av uppdatering av detaljplan. Orsaken till att detta område planläggs separat är dels att fastighetsägarens önskemål för fastighetens utveckling inte nämnvärt påverkar det omgivande områdets planläggningsmöjligheter och dels att planläggningen av hela Tullbronsområdet förväntas bli en längre planläggningsprocess där flera frågor som inte direkt berör denna fastighet ska lösas.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.6.2023 § 104. Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagt 7.7–21.7.2023.

Planändringens syfte

Syftet med planen är granska förutsättningarna för utveckling av boendeområdet på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Områdets miljövärden består till stor del av omgivande gamla byggnadsbestånd och parkliknade trädgårdar. Målet är att ny bebyggelse förenhetligar samhällsstrukturen samt att tidigare byggnadsrätt och byggnadsstil ses över för att anpassas till det omgivande äldre byggnadsbeståndet.

Beskrivning av planförslag

Den del av kvarter 418 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO). Beteckningen tillåter uppförande av ett bostadshus med upp till två bostadslägenheter per tomt. Tomtindelningen är i detaljplanen riktgivande och en separat tomtindelning krävs för bygglov. Byggrätterna är angivna separat för varje riktgivande byggplats (300+100), och våningstalet är II. Byggrätterna är uppdelade så att den första siffran anger största tillåtna våningsytan för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomibygnader. Ekonomibygnaders högsta tillåtna bredd är 6 meter och maximala takåshöjd är 3,5 meter. Detta tillägg är för att dels säkra att ekonomibygnaderna passar in i den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Området är numera obbyggt och planen ger tydliga bestämmelser för nytt bygge för att säkra områdets kulturhistoriska värden. Bestämmelserna gäller förutom byggandet också dagvattenhantering, radonsäkerhet och gårdsplanering, bilparkering samt inhängning.

Bilaga 74

Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i 30 dagar och begära utlåtanden om det.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att offentligt framlägga planförslaget i 30 dagar och begära utlåtanden om det.
För kännedom	Stadsplaneringsavdelningen

NLIN 28.11.2024
648/10.02.03/2023

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

Bakgrund

Till planeringsområdet hör fastighet 434-4-78-417, området är beläget vid Tullbron cirka 1,5 kilometer söderut från stadens centrum. Fastigheten är i nuläget obebyggd då den tidigare byggnaden på fastigheten har rivits. Området gränsar i väster mot Skepparegatan och Skepparegränd, i norr mot Tullbron och i öster och söder mot byggda bostadsområden. Planläggningsområdet är en del av ett större område vid Tullbron som är i behov av uppdatering av detaljplan. Orsaken till att detta område planläggs separat är dels att fastighetsägarens önskemål för fastighetens utveckling inte nämnvärt påverkar det omgivande områdets planläggningsmöjligheter och dels att planläggningen av hela Tullbronsområdet förväntas bli en längre planläggningsprocess där flera frågor som inte direkt berör denna fastighet ska lösas.

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.06.2023 § 104. Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagt 7.7–21.7.2023. Förslaget till ändringen av detaljplanen var framlagt 20.9–21.10.2024.

Planändringens syfte

Syftet med planen är granska förutsättningarna för utveckling av boendeområdet på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Områdets miljövärden består till stor del av omgivande gamla byggnadsbestånd och parkliknade trädgårdar. Målet är att ny bebyggelse förenhetligar samhällsstrukturen samt att tidigare byggnadsrätt och byggnadsstil ses över för att anpassas till det omgivande äldre byggnadsbeståndet.

Beskrivning av planförslag

Den del av kvarter 418 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO). Beteckningen tillåter uppförande av ett bostadshus med upp till två bostadslägenheter per tomt. Tomtindelningen är i detaljplanen riktgivande och en separat tomtindelning krävs för bygglov. Byggrätterna är angivna separat för varje riktgivande byggplats (300+100), och våningstalet är II. Byggrätterna är uppdelade så att den första siffran anger största tillåtna våningsytan för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomibygnader. Ekonomibygnaders högsta tillåtna bredd är 6 meter och maximala

takåshöjd är 3,5 meter. Detta tillägg är för att dels säkra att ekonomibyggnaderna passar in i den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Området är numera obbyggt och planen ger tydliga bestämmelser för nytt bygge för att säkra området kulturhistoriska värden. Bestämmelserna gäller förutom byggandet också dagvattenhantering, radonsäkerhet och gårdsplanering, bilparkering samt inhängning.

Beskrivning av mottagen respons och bemötanden

Förslaget till ändringen av detaljplanen var framlagt 20.9–21.10.2024. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 6 utlåtanden och 1 anmärkning.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska de som är delaktiga i planeringen ges möjlighet att framföra sina åsikter om planförslaget (utlåtanden jämte påminnelser). De som lämnat in ett påpekande och angett sin adress ska informeras om kommunens motiverade ställningstagande (bemötanden) på den framförda åsikten. När näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner det bifogade svaret, ska det skickas till den som lämnat in responsen.

Bilaga 96

Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden
Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att godkänna de bemötanden som getts för utlåtandena.
Beslut	
Distribution	Stadsplaneringsavdelningen Lovisa kultur- och miljöföreningen rf