

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

NLIN 01.08.2024 § 109

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-vy.

Inom Lovisas tätbebyggda centrumområde har en parkeringsreservation på 1 bilparkeringsplats (bp) per 120 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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

---

NLIN 28.11.2024  
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 m<sup>2</sup> 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 sedan 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 m<sup>2</sup>-vy. På detaljplanen är området inom kvarter med YSA-1 beteckning: *Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras*. På fastigheten finns en byggnad 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.

Förslaget till ändringen av detaljplanen var framlagt 23.8–23.9.2024. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 4 utlåtanden och 1 anmärkning. Efter framläggningstiden anlände ett försenat utlåtande från NTM-centralen. Eftersom tilläggstid för utlåtandet inte begärts under framläggningstiden behandlas inte NTMs utlåtande i sammanfattningen av mottagen respons och uppgjorda bemötanden. Utlåtandets innehåll beaktas ändå som inofficiell respons emellan NTM-centralen och planläggaren.

### **Planändringens syfte**

Syftet med planen är att granska byggnadsrätten, fastighetsgränsen och möjligheten för mångsidigare verksamhet på 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 Karlskonabulevarden beteckningen "I 50 %" som bestämmer att minst 50 % av nedre våningen skall användas som affärs- eller kontorslokaler.

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 m<sup>2</sup>-vy, vilket 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.

Träbyggnaden har getts sr-beteckning och till dess kommande tomt ges extra byggrätt som motsvarar e=0,3, vilket har varit standarden i näromgivningens trähuskvarter. Planläggningsområdets totala byggrätt blir 2 180 m<sup>2</sup>-vy.

### **Beskrivning av mottagen respons och bemötanden**

Borgå museum begärde i sitt utlåtande komplettering av träbyggnadens sr-beteckning, vilket kommer att åtgärdas. Lovisa kultur- och miljöförvaltning rf begärde i sin påminnelse att gamla gårdsträd bevaras, samt att fastighetens södra byggrätt minskas och byggnadsplatsen flyttas.

Byggplatsen kommer att anpassas så att vissa träd kan bevaras och plankartan kompletteras med beteckning för trädrad mot Mariegatan.

Bilaga 97

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  
Borgå museum  
Lovisa kultur- och miljöförening rf