

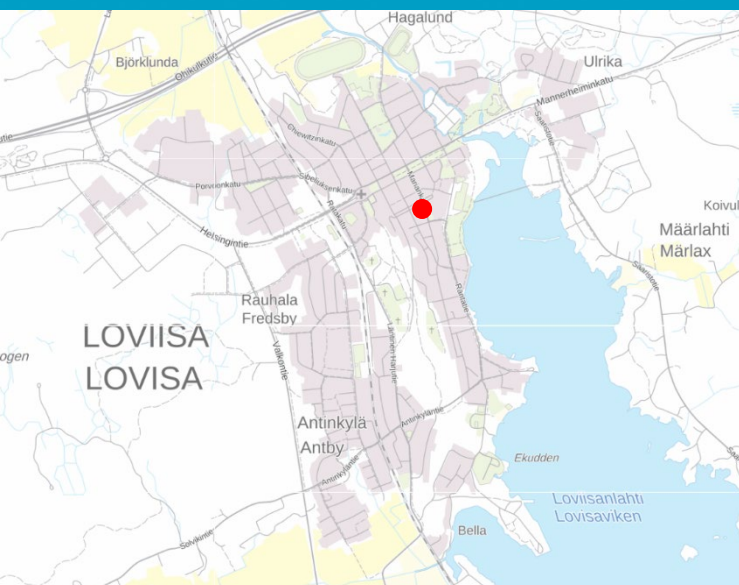


3-28

Drn. 935/10.02.03/2023

*ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 3,
GAMMELSTADEN, DEL AV KVARTER 316,
KARLSKRONABULEVARDEN 7*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

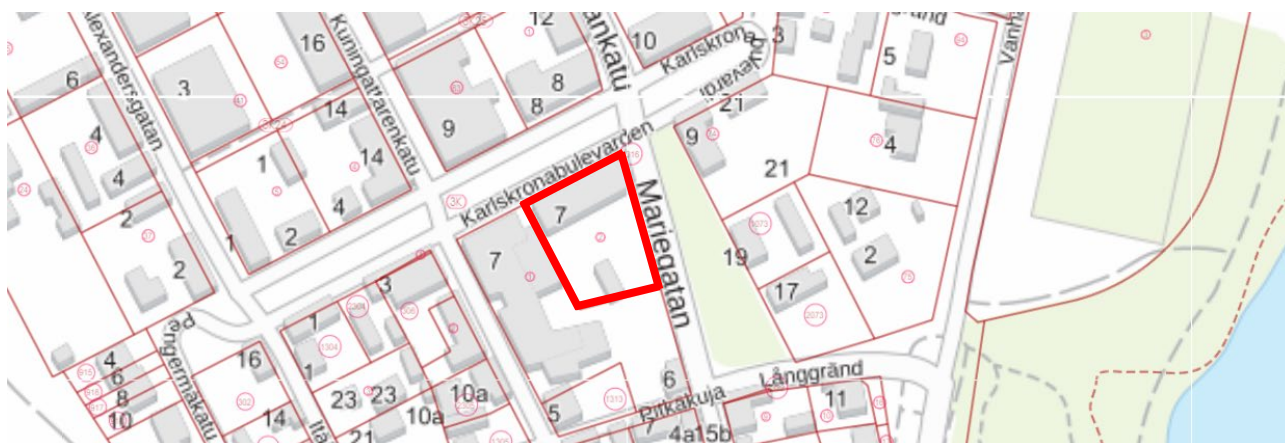
1.1 Identifikationsuppgifter

Område: Karlskronabulevarden 7
Stad: Lovisa
Stadsdel: 3 Gammelstaden
Kvarter: del av kvarteret 316
Plan: ändring av detaljplan
Plankod: 3-28
Dnr: 935/10.02.03/2023

Detaljplanebeskrivningen gäller för 4.12.2024 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i centrum, stadsdel Gammelstaden och är beläget cirka 230 meter från torget. Till planeringsområdet hör fastigheter 434-3-316-2 och 434-3-316-1.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7. Planändringen innefattar fastigheter 434-3-316-2 och 434-3-316-1.

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.

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	3
1.6	Förteckning över handlingar som berör planen	3

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

2	Sammandrag.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	Utgångsläge	3
3.1	Förhållanden i planeringsområdet	3
3.2	Allmän beskrivning av området.....	4
3.2.1	Natur och miljö.....	6
3.2.2	Byggd miljö	7
3.2.3	Service, arbetsplatser och rekreation.....	7
3.2.4	Byggnadsrätt och markägoförhållanden	8
3.3	Planeringssituation	8
3.3.1	Landskapsplan	8
3.3.2	Generalplan	9
3.3.3	Detaljplan.....	10
3.3.4	Byggnadsordning	10
3.3.5	Baskarta	11
3.3.6	Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut	11
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	11
4.1	Behov av detaljplanering.....	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.3.1	Intressenter	11
4.3.2	Deltagande och växelverkan.....	11
4.4	Mål för detaljplanen	12
5	Beskrivning av detaljplanen.....	12
5.1	Planens struktur.....	12
5.1.1	Dimensionering.....	13
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål	13
6	Planens konsekvenser	14
6.1	Störande faktorer i miljön	14
6.2	Förhållande till generalplanen.....	14
7	Genomförande av detaljplanen.....	15
7.1	Genomförande och tidsplanering.....	15
7.2	Uppföljning av genomförandet	15

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo, Lovisa stad, 2024
(*Byggnadshistorisk utredning, Scanniahuset*)

Bilaga 3. Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

Bilaga 4. Puiden kuntoarviointi ja arvio elinajasta, Juurista latvaan, 2024,
(*Konditionsgranskning av träd och uppskattning av livslängd*)

1.6 Förteckning över handlingar som berör planen

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten 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 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.

Framläggningen av planförslaget behandlad av NLIN 1.8.2024 § 109

Planförslaget framlagt 23.8–23.9.2024

Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar godkändes genom NLIN beslut 28.11.2024 § 166.

Godkännande av planen NLIN __.__.____§ __, stadsstyrelsen __.__.____§ __ och stadsfullmäktige __.__.____§ __.

Planen har vunnit laga kraft, vilket har kungjorts __.__.____.

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Till planeringsområdet har anvisats två byggplatser för två tomter.

Byggrätterna har anvisats som separata tal för varje byggplats. Byggrätterna för bostadshus och ekonomibyggnad är separerade. Existerande byggnader har båda fått uppdaterat byggnadsskydd.

Plankartans bestämmelser är utgjorda för att bland annat trygga områdets karaktärsdrag.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Förhållanden i planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads detaljplaneområde. Området angränsar till Karlskronabulevarden, Mariegatan samt fastigheten 434-3-316-3.

3.2 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är cirka 2 500 m² stort och bebyggt. Enligt gällande detaljplan finns ännu outnyttjad byggnadsrätt samt möjlighet till underjordisk parkering. Området gränsar i norr mot Karlskonabulevarden och i öster mot Mariegatan och är del av ett kvarter med huvudsakligen serviceinriktad verksamhet.



Tegelbyggnad i planeringsområdet. Från 1940-talet. Gränsar mot Karlskonabulevarden och Mariegatan.



Tegelbyggnaden sett från Karlskonabulevarden. Byggnaden har ursprungligen varit hotell och senare haft restaurang- och nattklubsverksamheter.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Inom planeringsområdet finns utöver två byggnader också en anlagd trädgård med trädrad och trästaket med stenstolpar mot Mariegatan.



Den andra byggnaden på planeringsområdet är en äldre träbyggnad, som främst använts som kafé och restaurang sommartid.



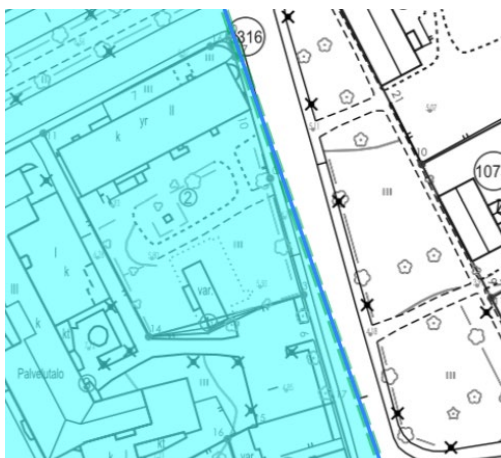
Tegelbyggnaden sett från träbyggnadens terrass.

3.2.1 Natur och miljön

Planeringsområdet ligger i närheten av ett tätbebyggt område. Näromgivningens växtlighet består av bulevardmiljö, parkmiljö och planteringar på innergårdar.

Kvarnåsen reser sig på västra sidan av planeringsområdet och på den östra sidan ligger Lovisaviken. Planeringsområdet ligger således mellan två dominerande landskapselement som båda påverkar näromgivningens naturliv och rekreativmiljö.

Planeringsområdet är plant och omgivet av främst hårda, asfalterade ytor. Området är inte inom riskområde för havsöversvämningar, men för att minska risken för tillfälliga gatuöversvämningar i och med kraftiga regn, bör områdets dagvattenhantering planeras med lösningar utöver den kommunala dagvattenhanteringen. Då största delen av omgivande asfaltsytor och dagvatten från den närliggande bebyggda delen av åsslutningen leds till kommunala dagvattenrör, ökar risken för överbelastning då kraftiga regn blir allt vanligare till följd av klimatförändringen.



Planeringsområdet är i sin helhet inom Kvarnåsens grundvattenområde.

Berggrunden i Lovisa stad består huvudsakligen av granit och mestadels av rapasten. Jordmånen är inte kartlagt på området, men består troligen huvudsakligen av lera eller finsand.

Området är i sin helhet inom beräknat grundvattenområde. På grundvattenområde får gärna rent regnvatten infiltreras i marken, exempelvis regnvatten från taken. Grundvattnets kvalitet och nivå får inte riskeras, vilket medföljer att exempelvis jordvärmebrunnar inte tillåts på området och försiktighetsåtgärder bör vidtas vid grävningarna.

3.2.2 Byggd miljö

Planeringsområdet och närområdet hör till den täta samhällsstrukturen i Gammelstaden och Nedre staden och utgörs således av byggd miljö. Planeringsområdet hör till Nedre stans byggda kulturmiljö av riksintresse¹. Närområdet har såväl gamla träbyggnader i empirestil, som betongbyggnader från 1960–90-talet. Byggnaderna är i 1–2 våningar och är i regel fastbyggda till gatan eller gränsar till parkområden. De nyare byggnaderna har i regel huvudentrén mot gatan, men av de äldre byggnaderna och bostadshusen finns flera med huvudentrén från innergården. Alla byggnader har fönster mot gatan.

3.2.3 Service, arbetsplatser och rekreation

Planeringsområdet utgör en del av gränsområdet mellan aktivt centrumverksamhetsområde och den bostadsdominerade Nedre staden. Planeringsområdet gränsar till Mariegatan som är en av de besökta gatorna under turistsäsongen. Därav finns särskilt under sommaråret goda förutsättningar för affärsverksamhet.

Eftersom planeringsområdet gränsar till centrumområde finns god service och goda förbindelser till arbetsplatser ytterom centrum. Det finns gott om rekreationsområden i närheten: Hortenskvären och Karlskronabulevarden på andra sidan gatan samt inom 300 meter Strandvägsparken, Åsparken och Esplanadparken.



Bilden visar vattenrör i blått, avloppsvattenrör i rött och dagvattenrör i grönt.

¹ https://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

3.2.4 Byggnadsrätt och markägoförhållanden

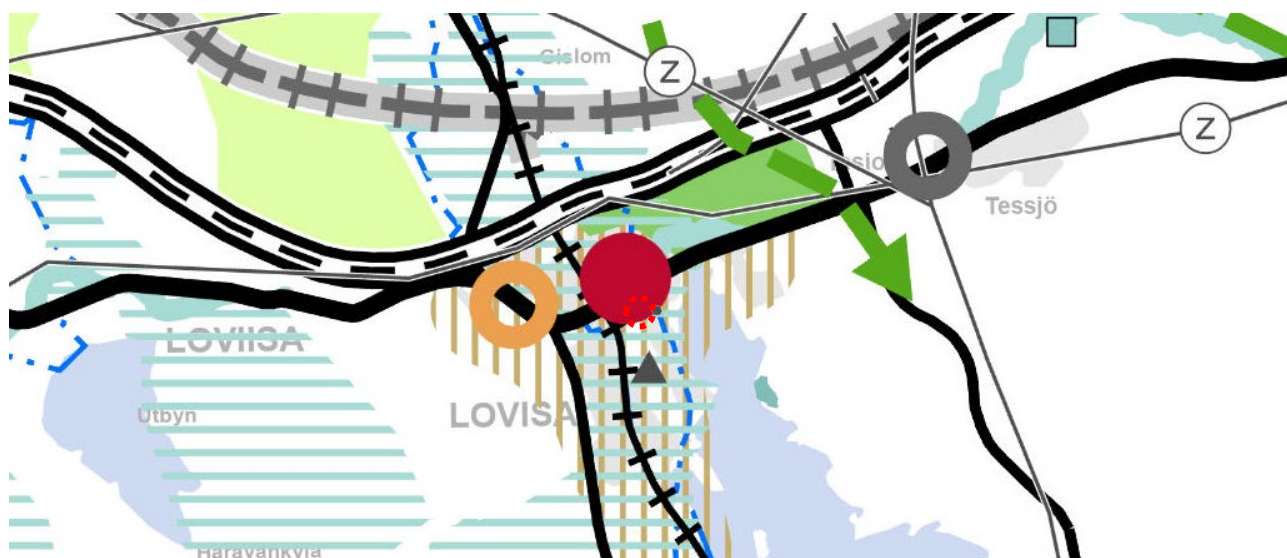
Byggnadsrätterna på närområdet har angetts på flera olika sätt. Såväl effektivitetstal, som byggrätt per byggplats som helhetsbyggrätt med särskilt byggrätt för ekonomibyggnader har använts. Detta beror till stort på en stor åldersgaffel på näromgivningens detaljplaner samt särskilda förhållanden gällande näromgivningens byggnader. Med särskilda förhållande hänvisas till byggnader olika användningsändamål samt byggnadsskydd.

Planeringsområdet är privat ägt. Näromgivningens grön- och gatuområden ägs av Lovisa stad, övriga fastigheter är alla privat ägda.

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.



Planeringsområdets placering på kartan



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

a



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden



Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med P beteckning, *Område för i huvudsak service och förvaltning*. Området gränsar till huvudgata (del av Mariegatan), förbindelse/matarled (Karlskronabulevarden)



Allmän bestämmelse:

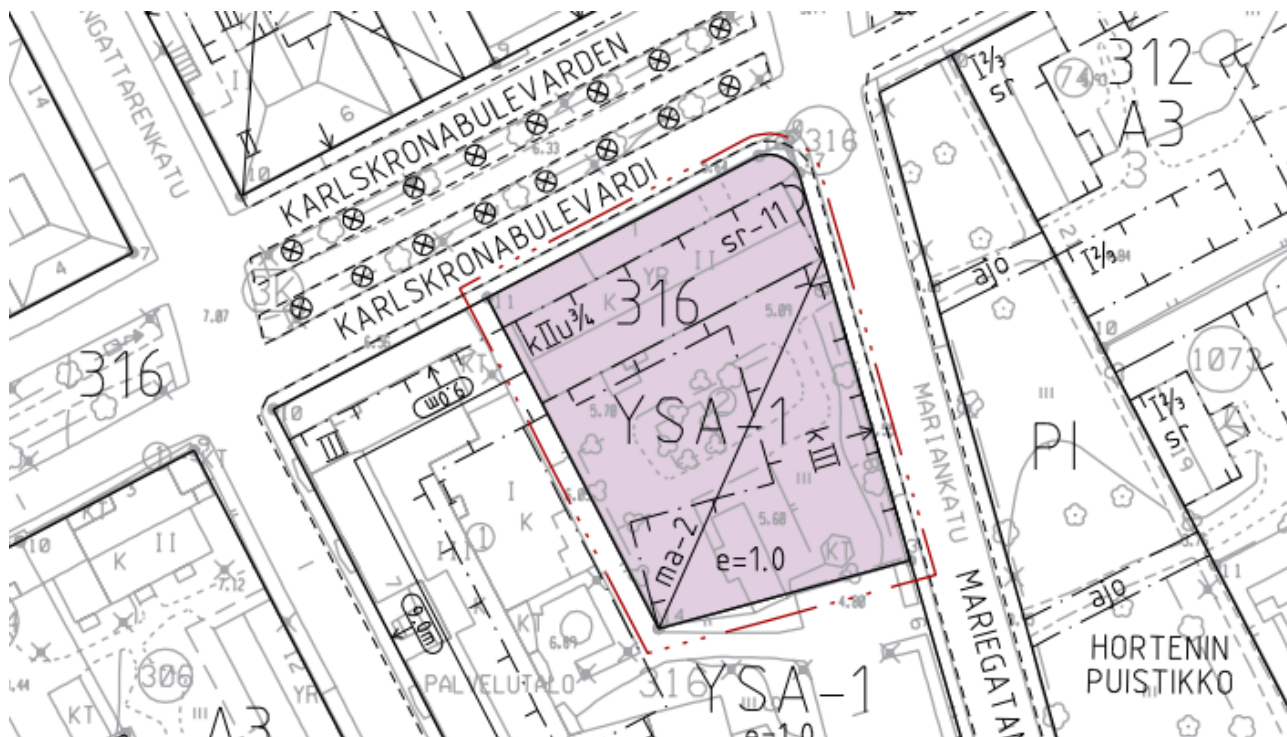
På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, 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.

P Område för i huvudsak service och förvaltning

3.3.3 Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 30.10.2012. Detaljplanen utökade fastighetens byggrätt och möjliggjorde underjordisk parkering. Byggrätten för fastigheten är enligt detaljplanen 2 527 m²-vy.



YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvård och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepisteet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

3.3.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 28.12.2022.

3.3.5 Baskarta

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

3.3.6 Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 3.2.2 Byggd miljö; för skydd av byggd kulturmiljö och kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § MBL). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan för fastighet 434-3-316-2 som är i företagets ägo. Syftet med planen är granska förutsättningarna för att bredda verksamhetsmöjligheterna för fastigheten på ett sätt som förenhetliga samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Genom detaljplanändringen granskas byggrätten, fastighetsgränsen, behovet av underjordisk parkering och byggnadsskyddet för fastighetens två byggnader.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan med en ansökan daterad 18.5.2021. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.10.2023 § 143.

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 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 17.11 – 17.12.2023.

Borgå museum förhåller sig kritiskt till vindsvåningens ibruktagande, ifall det förorsakar fasadförändringar till takfallen utöver de befintliga öppningarna. 1940-talets stiliga och okonstlade arkitektur är känslig för förändringar. På sidan av gården kan mindre ändringar på takfall granskas men på sidan av gatan är de inte möjliga. Det är rekommendabelt att utarbeta en byggnadshistorisk utredning till stöd för fortsatt planering. Det finns inte information i planmaterialet om den gårdsbyggnad som ligger på tomten. Borgå museum vill ha mer information om byggnaden.

Lovisa kultur- och miljöföreningen rf vill i sitt utlåtande försäkra att byggnadsskyddet för tegelbyggnaden gäller både för fasaden mot Karlskronabulevarden samt mot Mariegatan. Dessutom önskas att byggnadsrätten förtydligas för samtliga byggnader.

Offentlig framläggning av planförslaget och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 30 dygn 23.8.–23.9.2024.

Planförslaget framlades offentligt genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 01.08.2024 § 109. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Under framläggningstiden inlämnades sammanlagt 4 utlåtanden och 1 anmärkning. Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar (bilaga 3) godkändes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.11.2024 § 166. Utöver dessa, vilka besvarats i sammanfattningen av mottagen respons och uppgjorda bemötanden, anlände ett utlåtande från Nylands närings-, trafik- och miljöcenter utan begärd tilläggstid efter framläggningstiden. I det försenade utlåtandet anmärktes träbyggnadens sr-beteckning med önskemål att beteckningen kompletteras med "får ej rivas". Beteckningen kompletteras med tillägget. Angående grundvatten önskades tilläggsbeteckning AL/pv samt komplettering av allmänna bestämmelser angående källarbygge. I och med att grundvattnet har tagits i beaktande i de allmänna bestämmelserna och källarvåning är redan byggd ansågs inte ändringarna nödvändiga.

4.4 Mål för detaljplanen

Att gynna en aktiv stadskärna.

Att värna om den värdefulla, byggda kulturmiljön.

Att utveckla områden med färdig kommunal teknik.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Den del av kvarter 316 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.

Huvudbyggnaden är skyddad i tidigare detaljplan och den byggnadshistoriska utredning som gjorts bekräftar att skyddsvärdena återstår. I den byggnadshistoriska utredningen framkommer också att träbyggnaden på gården troligen är äldre och byggd som en ekonomibyggning till det tidigare hotellet i trä som senare ersattes av tegelbyggnaden. Ekonomibyggningen antas vara från tidigt 1900-tal och har eventuellt haft en ursprunglig uppgift som bageristuga och senare använts som sommarrestaurang. Träbyggnaden har därav byggnadshistoriska skyddsvärden och får genom planändringen skydds-beteckningen sr.

Huvudbyggnadens byggrätt begränsas till 1900 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 byggande.

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 tillräckliga fasaddetaljer för att passa in Mariegatans gatumiljö. Trädraden intill Mariegatan hör till fastighetens ursprungliga trädgård från 1940-talet och kommer därav bevaras som trädrad bredvid nya byggnadsplatsen. 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.

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 ekonomibygnader och gårdsplan med kulturvärden. Därav är kravet på parkeringsreservation 1 bp / 150 m²-vy.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AL	0.2570 ha	2180 m ² -vy
Hela planområdet totalt	0.2570 ha	

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Vid planering av ny- och reparationsbyggande ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet stadsbildsmässigt och historiskt lämpar sig för den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksintresse. Beträffande byggnadernas massor, takformer samt färgsättning och väggbeklädnad krävs ett högklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadssätt, som kompletterar och förenhetligar miljön. Vid planering av tekniska anläggningar, inhägnader, fasta reklamanläggningar och armatur samt andra motsvarande konstruktioner som inverkar på stadsbilden, bör man likaså kräva ett högklassigt och enhetligt byggande som på ett naturligt sätt ansluter sig till den riksomfattande betydande bebyggelsen.

Förutom byggnadsritningar ska vid behov till ansökan om bygglov för bebyggandet av tomtens bifogas en enhetlig plan varav framgår byggnadernas och konstruktionernas dimensioner, färger, material, användningsändamål, planerade ändringar, vilka berör historiska eller i övrigt värdefulla byggnader, samt gårdsplanering av vilken framgår planteringar, gårdsmaterial, enhetliga och trygga områdesdelar som skall användas till lek- och friområden, delar av området som ska användas till parkering samt placeringsplatsen för en fastighetensavfallsstation.

Tomterna ska från gatusidan inhägnas med trädrad eller byggt stående träplank.

Bilparkeringsplatser ska reserveras på planområdet på följande sätt:

På AL område 1 bp / 150 m²-vy

För café- och restaurangverksamhet är det möjligt att genom skilt kontakt mellan Lovisa stad och fastighetsägaren utlokalisera en del parkeringsplatserna till gatuområdet.

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. Byggandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagenliga förbudet att förorena grundvatten och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet.

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 tomterna 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 till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

En enhetlig, tillräckligt stor del av området skall anvisas i kvartersområdet för lek och vistelse.

Till detta detaljplanområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

6 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen ökar verksamhetsmöjligheterna i befintliga byggnader och förbättrar därav de ekonomiska förutsättningarna för att värna om byggnadsarvet samt förbättrar förutsättningarna för ett levande stadscentrum. Minskad byggrätt och omfördelning av byggplatser eliminerar behovet av underjordisk parkering. Därav har möjligheten för underjordisk parkering tagits bort från detaljplanen. Separeringen av byggnaderna till två olika tomter förbättrar möjligheterna för ny användning av den mindre byggnaden i trä.

Byggnadsskyddet säkrar bevarande av byggda kulturvärden. Gaturummet längs Mariegatan förändras genom planändringen då byggrätten längs gatan minskas och trädraden bevaras. Planändringen påminner mera om nuläget vid fastigheten än den gällande detaljplanen. Då planeringsområdet är inom tät stadsstruktur, ses byggrätt fast intill gatan inte nödvändigtvis som negativ, utan har potential att stärka gaturummet. Därav har även planändringen hänvisat den minskade byggrätten till att byggas fast intill gatan. Byggrätten fast intill Mariegatan och grannfastigheten motiveras med tomtens småskaliga storlek, omgivande byggnadsstruktur och att närområdet varit för öppet för att bidra till ett starkt gaturum. Förutom fastighetens trädgård, vars funktion som parkeringsområde troligen kommer utökas i framtiden, omges gaturummet av en öppen park samt grannfastighetens parkeringsområde. I planens allmänna bestämmelser styrs nytt byggande så att en trivsamt stadsmiljö skall säkras.

Av planens positiva konsekvenser hör även skyddandet av grundvatten och hantering av dagvatten då dessa uppdateras i och med planändringen.

6.1 Störande faktorer i miljön

Vid området finns inga störande faktorer som behöver beaktas i förverkligandet av planen.

6.2 Förhållande till generalplanen

Till området finns en delgeneralplan med rättsverkningar, men den är delvis föråldrad. Planeringsområdet hör i generalplanen till en större helhet som är huvudsakligen tilltänkt för service och förvaltning. Detaljplanens bostadsanvändning för planeringsområdet avviker från generalplanen. Om generalplanen har konstaterats föråldrad, kan detaljplanen med giltiga orsaker avvika från denne. Detaljplanen måste i så fall passa in i generalplanens helhet och beakta innehållskriterierna för generalplaner (39 § i markanvändnings- och bygglagen).

När en generalplan utarbetas ska man beakta	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planändringen förbättrar verksamhetens förutsättningar att vara ekonomiskt hållbara. Motverkande av rivning, underlättande av byggnadernas användning och byggnadsskydd stöder ekologisk hållbarhet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Området har befintlig kommunalteknik och befintliga byggnader med affärsutrymmen som stöder centrumverksamhet.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	Planändringen möjliggör både boende och affärsverksamhet.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området har befintlig kommunal teknik och goda förbindelser för gång-, cykel- och mopedtrafik. Avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Planändringen ökar centrumaktivitet, vilket bidrar till en sund, trygg och urban livsmiljö.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för stadens näringsliv</i>	Planändringen möjliggör utrymmen för näringsliv.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	Vidare definierade markanvändningsmöjligheter öka möjligheten till ekonomiskt hållbar och god byggnadsvård.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Byggnadsskyddet och de allmänna bestämmelserna tryggar att värdena bibehålls.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</i>	Planeringsområdet har tillräckliga utrymmen för gårdar och varierade rekreatiomsområden finns i näromgivningen.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.</i>	Detaljplanen orsakar inte markägaren eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

7 Genomförande av detaljplanen

7.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. Genom planändringen tillkommer inte byggrätt eller ökat värde av området. Därav görs mellan ägare och staden inget markanvändningsavtal.

7.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.