

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

NLIN 30.01.2025 § 11

Beredning

Planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455
Stadsplaneringschef 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 servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.* På fastigheten finns en byggnad vars fasad mot gatan är skyddad i detaljplanen.

Planläggningsprocess

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 26.11.2023 § 143. Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 17.11–17.12.2023.

Planförslaget framlades offentligt genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 1.8.2024 § 109.

Planförslaget framlagt 23.8–23.9.2024

Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar godkändes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 28.11.2024 § 166.

Genom planändringen tillkommer ett nytt byggnadsskyddsobjekt. Därav kan ändringen av detaljplanen inte räknas längre som att ha liten inverkan, vilket påverkar beslutsprocessen. Det slutgiltiga beslutet för godkännandet av ändringen av detaljplanen föreslås överlämnas till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige.

Planändringens syfte

Planens huvudsakliga syfte har varit att genom planändringen möjliggöra mångsidigare användningsbeteckning. Där till har syftet varit att granska tomternas gränser samt granska byggrättigheten. Att ändra användningsbeteckningen för del av kvarteret till att möjliggöra boende och bl.a. affärsverksamhet har tagits som en utgångspunkt i planerandet.

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. Byggnaden är skyddad med sr-8 beteckning som lägger särskild betoning på skyddet av byggnadens

gatufasader. Interiörer och rumsindelningen är inte skyddad i detaljplanen.

Huvudbyggnadens byggrätt begränsas till 1 900 m²-vy, vilket är ger möjlighet till småskalig utbyggnad. Kvartersdelen delas genom planändringen upp i två tomter, vilket den har varit tidigare. Tomterna utvidgas 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 södra tomten med den mindre träbyggnaden har getts extra byggrätt som motsvarar exploateringsstalet $e=0,3$, vilket har varit standarden i näromgivningens trähuskvarter. Träbyggnaden ges genom detaljplanändringen sr-beteckning. Nybygge sker intill Mariegatan, i enlighet med majoriteten av byggnaderna längs Mariegatan, och gatufasaden skall förses med tillräckliga fasaddetaljer för att passa in i Mariegatans gatumiljö. Den för kulturmiljön värdefulla 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.

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.

Bemötanden som getts för utlåtanden och anmärkningar godkändes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 28.11.2024 § 166. De kompletteringar som hänför sig till planen är små, därav behöver planförslaget inte framläggas på nytt.

Bilaga 8

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

| | |
|--------------|---|
| Föredragning | tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius |
| Förslag | Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner för sin del planen och föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7. |
| Beslut | Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände för sin del planen och föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7. |
| Distribution | Stadsfullmäktiges beslut för kännedom: Räddningsverket i Östra Nyland Miljöhälsosektionen i Borgå stad |

Borgå museum
Affärsverket Lovisa Vatten
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Lovisa kultur- och miljörörelse
Stadsplaneringsavdelningen

STST 10.02.2025 § 46
935/10.02.03/2023

Bilaga
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

| | |
|------------|--|
| Förslag | Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7. |
| Behandling | Planlägningsarkitekt Lotta Qvis deltog som inbjuden till sammanträdet i behandlingen av ärendet klockan 17.57–18.14. |
| Beslut | Beslut enligt förslaget. |