

Ändring av detaljplan, stadsdel 3 Gammelstaden, kvarter 325 och en del av kvarter 302, en del av Klockaregränds gatuområde (Alexandersgatan / Klockaregränd)

NLIN 27.01.2022 § 6

Beredning

Ändringen av detaljplan gäller kvarter 325 och en del av kvarter 302 i stadsdelen 3, Gammelstaden, i Lovisa stad. På området ligger följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastighet 434-3-9903-0. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, cirka 100 meter från torget. Området gränsar i öster till Alexandersgatan, i söder till Terrassgatan och ett bostadskvarter, i väster till rekreationsområdet på Kvarnåsen och i norr till Slottsgränd och bredvidliggande kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Planområdet är cirka 1,1 hektar stort. Områdets markägare har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Planen har anhängiggjorts 2018.

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att anvisa effektivare bostadsbruk på tomterna 24, 36 och 37. I den gällande detaljplanen finns en lättrafikled anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte anlagts. Avsikten är att genom detaljplanen flytta lättrafikleden till södra kanten av planändringsområdet. I samband med planändringen undersöks omfattningen av kompletterande byggande och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

I planutkastet finns det anvisat kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, AL-6, AL-7). Med detaljplaneändringen flyttas gatan Bergsrådsgränd, som reserverats för gång- och cykeltrafik, till områdets södra kant. Bergsrådsgränd kommer att användas som en lättrafikled som leder till rekreationsområdet på Kvarnåsen sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som hör till Kvarnåsen har anvisats som parkområde (VP). Klockaregränd har anvisats som gatuområdet.

I kvartersområdet AL-6 anvisas sex byggnadsytor. Vid placeringen av byggnadsytorna beaktas utsiktsskorridorerna från Alexandersgatan till Bonga slotts tomt. Mellan byggnadsytorna finns en gemensam kvartersgård, där det ska anvisas en enhetlig och säker områdesdel för lek och utevistelse. Affärslokalerna är placerade längs Alexandersgatan, på gatunivå. Den nordligaste och sydligaste av de nuvarande byggnader som är parallella med Alexandersgatan bevaras med beteckningarna sr-15 och sr-16. De två nuvarande mittersta byggnaderna, som är uppförda i tvärgående riktning i förhållande till gatan, kommer att ersättas med en nybyggnad som är parallell med gatan. I planen bestäms höjden på nybyggnadens takfot, vilken ska ligga i linje med de byggnader som enligt planen ska bevaras. Byggnaderna vid Alexandersgatan anvisas ennockriktning som är parallell med gatan, och de hör till ett stadsbildsmässigt värdefullt område (sk), vars värden bör utvecklas och värnas. Syftet med byggandet är att eftersträva ett byggnadssätt som harmoniserar stadsbilden. Parkeringen anläggs i ett underjordiskt utrymme, ma-3, där man får placera parkering som delvis eller helt är under jord.

På Bonga slotts tomt i kvartersområdet AL-7/s står det skyddade Bonga slott (sr-14) och en gårdsbyggnad. Tomten är anvisad som ett område där miljön ska bevaras (/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av

den springbrunn som ska bevaras men flyttas. Genom tomten anvisas en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten söder om. På tomten söder om i kvartersområdet AL anvisas en byggnadsyta för en nybyggnad. Byggnadsytan är formad så att siktsektorn (nä-2) mot Bonga slott förverkligas. Parkeringen i kvarter AL ska genomföras i det underjordiska utrymmet ma-3.

Tre av byggnaderna i planändringsområdet ska bevaras i enlighet med delgeneralplanen. Detaljplaneändringen avviker från generalplanen vad gäller tre andra byggnader som enligt generalplanen ska bevaras. Bonga slotts gårdsbyggnad, som ligger precis i det södra hörnet av planeringsområdet, och den nordligast belägna byggnaden på innergården vid Alexandersgatan anges i delgeneralplanen som byggnader som skyddas i detaljplan (sr). I en byggnadshistorisk utredning konstateras det att det finns många allvarliga skador i Bonga slotts gårdsbyggnad, och i detaljplaneändringen föreslås det ingen skyddsbestämmelse för byggnaden. I den gällande detaljplanen är ekonomibyggnaden på innergården vid Alexandersgatan anvisad som en arkitektoniskt eller historiskt värdefull byggnad som inte får rivas utan tvingande skäl men som kan flyttas till ett annat ställe (sr1). Det som kommer att flyttas är ekonomibyggnadens timmerkonstruktioner. I enlighet med målen för detaljplaneändringen har det inte anvisats någon skyddsbeteckning för byggnaden, utan avsikten är att byggnaden flyttas.

Den södra av de tvärgående byggnaderna i förhållande till Alexandersgatan är i delgeneralplanen anvisad som en byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd (su). För den gäller bestämmelsen *"Byggnaden får inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd och motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparationsbyggande ska för områdets helhet karaktäristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar."* Målet med detaljplanen är att möjliggöra effektivare användning av detta centrala område i Lovisa centrum för bostads- och affärsbyggande och flytta gatan för lätttrafik till den södra delen av området. I enlighet med detta anvisas ingen skyddsbeteckning för byggnaden.

För planändringsområdet anvisas totalt 10 840 m²-vy byggrätt. I förhållande till den gällande detaljplanen ökas byggrätten med 3 216 vy-m². Den nya byggrätten fördelas så att det bildas 2 608 m²-vy ny byggrätt för tomt 1 i kvartersområdet AL-6 (nuvarande tomt 36 och tomt 37), byggrätten för tomt 2 (för närvarande del av tomt 24, Bonga slott) i kvartersområdet AL-7/s minskas med 2 m²-vy och det bildas 610 m²-vy ny byggrätt för tomt 3 (för närvarande del av tomt 24) i kvartersområdet AL. Enligt projektplanen planeras det sammanlagt 55–71 bostäder till tomt 1 och 3.

Bilaga 2

- Program för deltagande och bedömning
- Plankarta med beteckningar och bestämmelser
- Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknyttande planbeskrivning med bilagor offentligt i 30 dagar och begära utlåtanden om dem.

- - -

TEKN 18.12.2025
121/10.02.03/2022

Beredning Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Planläggningsingengör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674

Ändringen av detaljplan gäller kvarter 325 och en del av kvarter 302 i stadsdelen 3, Gammelstaden, i Lovisa stad. På området ligger följande fastigheter: 434-3-3-24, 434-3-3-36 och 434-3-3-37 samt en del av fastighet 434-3-9903-0. Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum, cirka 100 meter från torget.

Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att anvisa effektivare bostadsbruk på tomterna 24, 36 och 37. I den gällande detaljplanen finns en lätttrafikled anvisad mellan kvarter 302 och 325, men den har inte anlagts. Avsikten är att genom detaljplanen flytta lätttrafikleden till södra kanten av planändringsområdet. I samband med planändringen undersöks omfattningen av kompletterande byggande och skyddsvärdena för områdets byggda miljö.

Planutkastet har varit framlagt och på remiss

Detaljplanens utkast var framlagt till påseende mellan 18.3 och 18.4.2022. Utkastet till planeringen fick totalt nio utlåtanden och en anmärkning.

Baserat på den respons som mottogs på planutkastet har följande ändringar gjorts i planmaterialet till förslagsskedet:

- alla gamla byggnader längs Alexandersgatan bevaras och anges som skyddade med olika planmarkeringar och -bestämmelser
- gården på den norra tomten längs Alexandersgatan bevaras och gårdsbyggnaden på innergården anges som en kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefull byggnadsdel
- byggnadsytan i mitten av de nya byggnationerna som angavs på innergården längs Alexandersgatan i planutkastet har tagits bort i förslagsstadiet
- våningsantalet för nya byggnationer på innergårdens norra del samt för byggnaderna söder om Bonga slott har minskats med en våning
- våningsantalet för byggnaderna längs Alexandersgatan har granskats
- byggnadsytor och byggrätter har granskats
- skyddsbestämmelser för byggnader har granskats
- allmänna bestämmelser har granskats
- bestämmelsen för AL-6-kvartersområdet har ändrats till "Minst 1/4 av våningsytan i första våningen i byggnaderna som ligger på tomt som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler."
- bestämmelsen för AL-8-kvartersområdet har kompletterats med bestämmelsen "Högst 1/3 av kvarterets våningsyta får användas för affärs-, kontors- och servicelokaler."
- vägledande parkeringsplatser har lagts till på kvartersområden och körförbindelser har justerats

- planbeskrivningen har kompletterats med påverkan på fladdermöss, den byggda kulturmiljön och förhållandet till generalplanen
- referensplanen som bifogas till planen har uppdaterats.

Planförslagets innehåll

I planförslaget finns det anvisat kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6, AL-7, AL-8). Med detaljplaneändringen flyttas gatan Bergsrådsgränd, som reserverats för gång- och cykeltrafik, till områdets södra kant. Bergsrådsgränd kommer att användas som en lättrafikled som leder till rekreativområdet på Kvarnåsen sydväst om planeringsområdet. Det grönområde som hör till Kvarnåsen har anvisats som parkområde (VP). Klockaregränd har anvisats som gatuområde. Tomtdelningen har angetts som riktgivande och i detaljplanen finns en allmän bestämmelse om upprättande av en separat bindande tomtdelning innan bygglov beviljas.

Intill Alexandersgatan på tomt 1 (AL-6) anvisas till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1/4 av våningsytan i första våningen i byggnaderna som ligger på tomt som gränsar till Alexandersgatan ska användas för affärslokaler. Affärslokalerna ska huvudsakligen placeras mot gatan. På AL-6-kvartersområdet anvisas byggnadsytor för två nya byggnader samt för sammanlagt fem befintliga byggnader. För kvartersområdet har två riktgivande tomter anvisats och en gemensam riktgivande parkeringsplats mellan dessa tomter, med körförbindelser från Alexandersgatan och Terrassgatan. Antalet våningar i de befintliga byggnaderna har ändrats enligt följande (presenterat från norr, nuvarande plan -> planförslag); II -> kII, II -> I, II -> I, II1/3 -> IIu2/3.

På Bonga slotts tomt finns det skyddade Bonga slott samt en gårdsbyggnad (AL-7/s). På tomten anges den riktgivande placeringen av fontänen som ska bevaras men flyttas. Genom tomten finns utmärkt en riktgivande räddningsväg från Slottsgränd till tomten på södra sidan. I AL-7/s kvartersområdet ska en bilplats per bostad reserveras, men tomten ska ha åtminstone två bilplatser. Antalet våningar i de befintliga byggnaderna har ändrats enligt följande; Bonga slott II -> kII, trädgårdsbyggnad I -> II.

Tomten på södra sidan får en anvisad byggnadsyta för ett nybygge (AL-8). I utformningen av byggnadsytan har siktlinjerna mot Bonga slott beaktats. Inom siktområdet (nä-2) får element som skymmer sikten inte uppföras, så som höga staket, eller placera växtlighet som betydligt skymmer sikten. På tomten anvisas ett underjordiskt utrymme ma-3, som får byggas för skyddsrum, lager- och tekniska utrymmen, bostädernas hjälp- och fritidsutrymmen samt delvis eller helt underjordiska parkeringsutrymmen. En vägledande parkeringsplats anvisas nordost om byggnadsytan, med en vägledande körförbindelse från norr om byggnadsytan. Minimiantalet parkeringsplatser på AL-6-kvartersområdet är en parkeringsplats per bostad. Vid tomtens nordöstra och sydvästra kant finns angivet trädrader som ska bevaras/planteras.

I planen ingår allmänna bestämmelser om stadsbild, avledning av dagvatten, beaktande av grundvattnet, parkering och radon.

Skyddsbestämmelser

Byggnaderna intill Alexandersgatan hör till ett område med värdefull stadsbild (sk) och dess värden i stadsbilden ska utvecklas och vårdas. På området ska ett byggnadssätt som förenhetligar stadsbilden eftersträvas. Området hör delvis till byggt kulturmiljöområde av riksintresse, Nedre stan i Lovisa (RKY 2009).

De längs Alexandersgatan nordligaste och sydligaste byggnaderna samt den nordligare av Alexandersgatans tvärgående byggnader har klassats som skyddade och får inte rivas (sr-15, sr-16, sr-17).

Den norra byggnaden som är vinkelrät mot Alexandersgatan anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad (sr-18). Byggnaden på innergården till den norra tomten längs Alexandersgatan anges som kulturhistoriskt samt för byggnadskonsten och stadsbilden värdefull byggnad (sr-19).

Bonga slotts tomt anvisas i planen som ett område där miljön ska bevaras (/s). Det är fråga om en värdefull helhet med tanke på stadsbilden. Vid planering av området och vid åtgärder som berör det ska man se till att områdets värden i fråga om kulturhistoria och stadsbild inte försämras. Bonga slott är en skyddad byggnad som inte får rivas (sr-14).

Hela planområdets areal är 10 670 m², varav kvartersområde är 8 700 m² och grön- och gatuområde 1 970 m². Dessutom utgör underjordiska utrymmen (ma-3) sammanlagt 935 m². För detaljplaneändringsområdet anvisas 7 620 k-m² byggnadsrätt. Den gällande detaljplanen har 7 624 k-m² byggnadsrätt.

Till tomterna 1 och 2 kommer det enligt referensplanerna ungefär 20-30 bostäder och ungefär 40-60 invånare. Till tomt 3 skulle det enligt bedömningen kunna placeras ungefär 10-15 bostäder och 20-30 invånare.

Offentlig framläggning av planförslaget

Enligt lagen om områdesanvändning ska man lägga fram planförslag offentligt och begära nödvändiga myndighetsutlåtanden om det. Anmärkningarna behandlas av kommunen och bemötanden ska lämnas till dem som framställt anmärkningar innan planen godkänns.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning
Plankarta med beteckningar och bestämmelser
Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i minst 30 dagar och begära utlåtanden om dem. Innan den offentliga framläggningen kan mindre korrigeringar och tillägg göras i planmaterialet.

Beslut

Distribution

Stadsplaneringen
Sökanden av planändring