



*Ändring av detaljplan, stadsdel 4 Nedrestaden, en del  
av kvarteret 418 med anslutande vattenområde  
(tomten för s.k. Överstens slott)*

# *Planbeskrivning*



# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	OMRÅDET FÖR ÖVERSTENS, DEL AV KVARTERET 418 OCH DEL AV VATTENOMRÅDET 876-2-0
Stad:	LOVISA STAD
Stadsdel:	4
Kvarter:	DEL AV KVARTERET 418
Plan:	ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN
Plankod:	AM4-15

Detaljplanebeskrivningen gäller 13.12.2018 daterad karta över detaljplan.

## 1.2 Planeringsområdets läge

Planeringsområdet är beläget ca 1,5 km söder om Lovisa stads centrum. Området gränsar i sydväst mot ett parkområde. I väst gränsar planområdet i gällande detaljplan mot ett kvartersområde för egnahemshus och övriga hus för högst två familjer. Norr om fastigheten för Överstens slott finns i gällande detaljplan ett kvartersområde för affärsbyggnader, som med undantagslov har ändrats till boendeanvändning. Till övriga delar gränsar planområdet mot vattenområde. Planområdet är ca 3,8 hektar, varav ca 2,9 hektar är vattenområde.



## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 4 Nedrestaden, en del av kvarteret 418 med anslutande vattenområde (tomten för s.k. Överstens slott).

Avsikten med planeringsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen, anvisa de byggnadshistoriskt betydande objekten i området och att undersöka användningsändamålet för fastigheten i planområdet. Området har enligt markägarens vilja avskilts till ett eget detaljplaneändringsområde. Tidigare har området ingått i detaljplanändringsområdet för Tullbron.

## 1.4 Planbeskrivningens innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter .....	1
1.1	Identifikationsuppgifter .....	1
1.2	Planeringsområdets läge .....	1
1.3	Planens namn och syfte.....	1
1.4	Planbeskrivningens innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagor till planbeskrivningen.....	3
1.6	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen .....	3
2	Sammandrag .....	4
2.1	Planläggningsprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplan.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen .....	4
3	Utgångspunkter .....	4
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet.....	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området .....	4
3.1.2	Naturmiljön .....	4
3.1.3	Den byggda miljön .....	5
3.1.4	Markägoförhållanden .....	6
3.2	Planeringssituationen.....	6
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet .....	6
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....	7
4.1	Behovet av detaljplanering.....	7
4.2	Inledning av planeringen och beslut som gäller planeringen .....	7
4.3	Deltagande och samarbete .....	8
4.3.1	Intressenter.....	8
4.3.2	Anhängiggörande .....	8
4.3.3	Förfarande om deltagande och växelverkan .....	8
4.4	Mål för detaljplanen .....	8
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet .....	8
4.4.2	Mål som uppkommit under processen .....	9
5	Beskrivning av detaljplanen .....	9
5.1	Planens struktur.....	9
5.1.1	Dimensionering.....	9
5.1.2	Service .....	9
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	9
5.3	Områdesreserveringar och planbestämmelser.....	10
5.4	Planens konsekvenser.....	10

5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	10
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	10
5.5	Störande faktorer i miljön .....	10
6	Genomförande av detaljplanen .....	11
6.1	Styrning av genomförandet .....	11
6.2	Genomförande och tidsram .....	11
6.3	Uppföljning av genomförandet .....	11

## **1.5 Förteckning över bilagor till planbeskrivningen**

BILAGA 1 Planområdena vid Tullbron

## **1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen**

Byggnadsinventeringskort, Sisko Jokinen, 2006.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Planläggningsprocessens skeden

Planen aktualiserades med planläggningsöversikten för 2013.

Planförslaget i tekniska nämnden \_\_.\_\_.20\_\_.

Planförslaget framlagt (27 § i MBF) \_\_.\_\_.20\_\_ – \_\_.\_\_.20\_\_

Planen godkänd \_\_.\_\_.\_\_\_\_

### 2.2 Detaljplan

Planområdet består av fastigheterna 434-4-78-419 och 434-405-1-41 samt en del av fastighet 434-405-1-33. En del av vattenområdet 876-2-0 hör till detaljområdet. På planområdet ligger en villabyggnad, Överstens slott, som är uppförd vid sekelskiftet 1900.

Syftet med planen är att skapa en ny tidsenlig detaljplan i stället för den nuvarande föråldrade planen för planområdet (1965). Ett mål är även att skapa förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott genom att möjliggöra ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Den första detaljplanen uppgörs för att styra användningen av vattenområdet.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Byggandet av planområdet kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft.

## 3 Utgångspunkter

### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet hör i väster och norr till den täta samhällsstrukturen i Tullbron och Nedrestaden i Lovisa. Området ger ett parkaktigt allmänt intryck som kompletteras av ett byggnadsbestånd i villastil med trädgårdsliknande tomter. Området hör till en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

#### 3.1.2 Naturmiljön

Planeringsområdet ligger vid Lovisavikens strand och består av byggd miljö. Områdets landskap och naturmiljö har i hög grad påverkats av närheten till havet. På grund av närheten till havet är klimatet på området fuktigt. Planeringsområdet är rätt låglänt och sluttar mot havsstranden. Jordmånen på området är grov sand. På tomten för Överstens slott ligger höjden av markytan ca 1–3 meter ovanför havsytan.

#### *Vattendrag*

Planområdet är inte beläget på ett grundvattenområde. Av planområdet utgörs 2,87 ha av vattenområde. Lovisavikens högsta högvattenstånd inträffade 2005, då vattnet steg ända till 1,75 meters höjd. I kartan över områden med översvämningsrisk anvisats områden där vattnet kan stiga under översvämnningar.



Översvämningskarta över en exceptionell översvämning som beräknas återkomma en gång per 100 år (Översvämningscentret, översvämningskarttjänsten)

### 3.1.3 Den byggda miljön

På området ligger en bostads- och kontorsbyggnad i jugendstil, Överstens slott, som är uppförd vid sekelskiftet 1900. Stenbyggnaden är rappid och har mansardtak med beläggning av falsad plåt. Byggnaden är ljus till färgen medan taket är tegelrött. Miljön har bevarats parklik och obebyggd med undantag av stranden där det finns en bastubyggnad. Vid stranden finns en terrass av natursten. Tomten omges av en mur i grå betong och tegel. Jugendhuset är ett speciellt objekt även på grund av att det har bebotts av Ragnar Nordström, skeppsredare, överstelöjtnant och hedersborgare, som har stått i ledningen för Nordströmkoncernen. Koncernen var på sin tid en betydande arbetsgivare i Lovisa. För södra delen av fastigheten har det beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad.



Överstens slott.



Muren kring fastigheten.



Bastu- och ekonomibygnad samt en stenbrygga invid byggnaden.



Bastu- och ekonomibygnad. I förgrunden byggd strandterrass.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo med undantag av en del av vattenområdet och av fastighet 434-405-1-33.

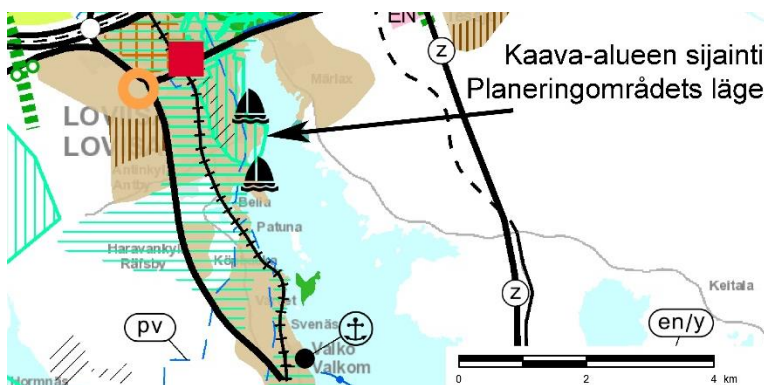
## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

#### *Landskapsplan*

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland, som fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014 och etapplandskapsplan 4 för Nyland, som godkändes av Nylands landskapsfullmäktige 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vunnit laga kraft. Landskapsplanen har nu trätt i kraft, eftersom den har kungjorts i alla kommuner som landskapsplanen omfattar. Tullbroområdet utgör ett område för tätortsfunktioner (A). Planeringsområdet har anvisats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Utkastet till Nylandsplanen 2050 var framlagt 8.10–9.11.2018. I utkastet omfattas planområdet av utvecklingsprincipbeteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner samt av egenskapsbeteckningen kulturmiljö av riksintresse och/eller av intresse på landskapsnivå.



Sammanställning över gällande landskapsplaner 2017 (Nylands förbunds karttjänst).

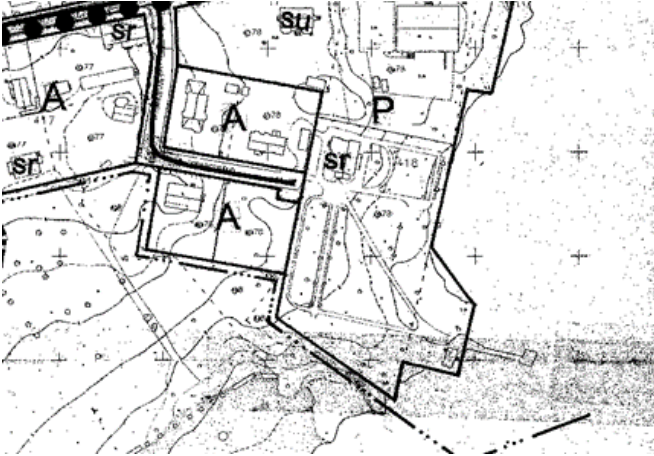
#### *Generalplan*

På planändringsområdet gäller delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedrestaden godkänd av stadsfullmäktige 13.6.2001. I delgeneralplanen har en del av kvarteret 418 huvudsakligen anvisats som område för service och förvaltning (P). Överstens slott har anvisats beteckningen sr.

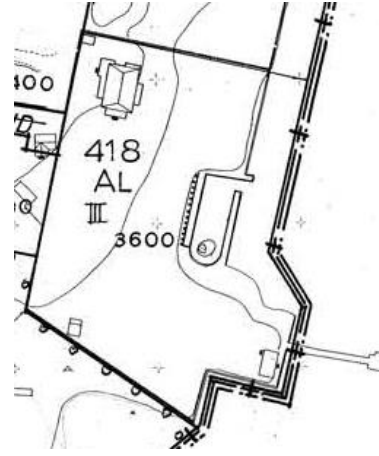
*Stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den är omöjlig att reparera, ska vid uppförande av ersättande byggnad speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnaden harmonierar med stadsbilden och är kvalitetsmässigt av arkitektoniskt värde.*

#### *Detaljplan*

På området gäller en 15.10.1965 fastställd detaljplan, där en del av kvarteret 418 har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). I kvartersområdet är det största tillåtna våningstalet III och byggrätten uppgår till 3 600 m<sup>2</sup>-vy.



Utdrag ur delgeneralplanen.



Utdrag ur detaljplanen som gäller för tomten för Överstens slott.

### Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 9.4.2014.

### Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014.

## 4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Avsikten med planläggningsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen och att ändra den till att tillåta ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningarna för bevarandet av byggnaden Överstens slott.

För södra delen av planområdet har beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad med en källarvåning ovanför markytan och tre våningar för bruk i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. Den gällande detaljplanen godkändes under byggnadslagets giltighetstid, varför man kunnat för området bevilja ett lov för en byggnad med källarvåning ovanför markytan utöver de tre våningar som godkänns i planen. I planen som nu uppgörs måste den bygglovsenliga byggnaden tolkas som en byggnad med fyra våningar, och det är nödvändigt att anvisa byggrätten så att den omfattar ytorna för alla våningar i byggnaden (115 § i MBL).

### 4.2 Inledning av planeringen och beslut som gäller planeringen

Stadsstyrelsen i Lovisa beslutade på sitt sammanträde 18.12.2006 att inleda en ändring av detaljplanen för kvarteren 412, 413, 417 och 418 i stadsdelen 4 i Lovisa stad och för de gatu-, badstrands- och grönområden som angränsar till dessa samt att utvidga detaljplaneområdet till vattenområdena. Tekniska nämnden beslutade 30.8.2011 åtskilja tomten för det så kallade Överstens slott till ett eget planprojekt (TN 30.8.2011, § 120). Under en förhandling med markägarna framförde de ett önskemål om att området som de äger skulle behandlas som ett separat planprojekt. Ändringen av detaljplanen för tomten för Överstens slott aktualiserades med planläggningsöversikten för 2013. Planområdena för Tullbron har beskrivits i bilaga 1.



## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan avsevärt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen är

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar området och nära grannar
- sammanslutningar, vars verksamhet behandlas under planeringen.

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad/Hälsoskyddet
- Kymmenedalens EI Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Tekniska centralen i Lovisa stad, sammanhällsteknik
- Affärsverket Lovisa Vatten

### 4.3.2 Anhängiggörande

### 4.3.3 Förfarande om deltagande och växelverkan

Förslaget framlagt (27 § i MBF) \_\_.\_\_.20\_\_ – \_\_.\_\_.20\_\_

## 4.4 Mål för detaljplanen

Avsikten är att uppdatera den föråldrade detaljplanen och att ändra den till att tillåta ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Syftet är att skapa förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en sund, trygg och trivsamt livsmiljö (§ 50 och 54 i MBL).

Syftet med planen är att skapa en ny tidsenlig detaljplan i stället för den nuvarande föråldrade planen för planområdet (1965). Ett mål är även att skapa förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott genom att möjliggöra ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Den första detaljplanen uppgörs för att styra användningen av vattenområdet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT, 24 § i MBL) är att

- uppnå en enhetligare samhällsstruktur
- bevara den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse.

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Överstens slott samt bastu- och ekonomibyggnaden vilka finns på området för planändringen har i Miljöministeriets och Museiverkets utredning *Trästad i Finland* (utredning 5/1995) klassificerats i

värdeklassen 1a, vilken representerar det bäst bevarade byggnadsbeståndet i inventeringsmaterialet.

Planområdet utgör en del av Nedre stan i Lovisas byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY).

I planeringen beaktas delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedrestaden, i vilken en del av kvarteret 418 huvudsakligen har anvisats som område för service och förvaltning (P). Överstens slott har anvisats beteckningen sr i delgeneralplanen.

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen

Tidigare har området ingått i detaljplaneändringsområdet för Tullbron, och området har avskilts till ett eget detaljplaneändringsområde (TN 30.8.2011, § 120).

Byggnaden Överstens slott har fått en ny ägare som ämnar renovera byggnaden i huvudsak för boendeändamål. För fastighetens södra del har det beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad på tre våningar. Ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande affärbyggnad kunde eventuellt vara mer gynnsam för att byggprojektet ska framskrida.

## 5 Beskrivning av detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Dimensionering

Den totala arealen för området är 38 087 m<sup>2</sup>. I den gällande detaljplanen har 3 600 m<sup>2</sup>-vy byggrätt anvisats. I planen som nu uppgörs anvisas området för planändringen inalles 4 250 m<sup>2</sup>-vy byggrätt. Byggrätten som anvisas fastigheten för Överstens slott uppgår till 650 m<sup>2</sup>-vy. Det riktgivande tomtnumret är 10. På den riktgivande tomten nr 11 i södra delen av kvartersområdet uppgår byggrätten för bastu- och ekonomibygnaden som ska skyddas till 100 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten för nybyggnaden anvisas till 3 500 m<sup>2</sup>-vy.

Det framförs ett krav om att bilplatser byggs enligt följande specialbestämmelse: För varje bostad ska reserveras minst 1,5 bilplatser. För varje affärs- och kontorslokal ska reserveras minst 1 bilplats / 50 m<sup>2</sup>-vy. Bilplatserna för riktgivande tomt nr 11 ska byggas på byggnadsarean.

#### 5.1.2 Service

Planen möjliggör det att man på området för planändringen inom kvartersområde A-1 placerar lokaler för boende, för inkvartering, sammanträden och dylik service samt för affärs- och kontorsverksamhet.

### 5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för bevarande av byggnadsbeståndet. Områdets värdefulla byggnader har anvisats med erforderliga beteckningar för att bevarandet ska förverkligas. Beteckningen som anvisar stenmur, stödmur eller stenkonstruktion bevarar de konstruktioner i området som ska bevaras. Vid byggande på planeringsområdet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt omgivningens kvalitativa egenskaper, såsom vid säkerhet, hälsosamhet, trivsel samt till egenskaper som relaterar till stads- och landskapsbilden. Byggandet ska planeras så att det gagnar bildandet av en trivsam och enhetlig miljö.

### 5.3 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Men planen anvisas kvartersområdet A-1:

*På området får också placeras bostads-, inkvarterings-, möteslokaler o.d. servicelokaler samt affärs- och kontorslokaler. Gårdsområdet i kvarteret ska bevaras som ett parkaktigt område. Utanför byggnadsytorna får uppföras paviljong- eller dylika lätta konstruktioner samt verandor, terrasser och balkonger.*

Östra delen av planändringsområdet anvisas som vattenområde, W.

Överstens slott anvisas med skyddsbezeichnungsr-14:

*Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Trappuppgången inomhus till andra våningen ska bevaras. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden. Det är tillåtet att glasa balkonger och förse dem med tak.*

Överstens slott anvisas med skyddsbezeichnungsr-3:

*Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.*

### 5.4 Planens konsekvenser

#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen inverkar på ett positivt sätt på den existerande miljön och dess fortbestånd, eftersom Överstens slott och bastu- och ekonomibyggnaden som historiskt anknyter till slottet bevaras.

#### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringens konsekvenser för naturen är obetydliga, eftersom området till stor del är vatten och markområdet huvudsakligen byggd och bearbetad miljö. Placeringen av nybyggnadens byggrätt till södra delen av fastigheten bevarar den parkaktiga karaktären av området mellan Överstens slott och havet. Med planen förutsätts det att man utför tilläggsundersökningar av bottensedimenten och ansöker om tillbörliga tillstånd i enlighet med vattenlagstiftningen innan man utför muddringsåtgärder i vattenområdet.

### 5.5 Störande faktorer i miljön

På området finns inga särskilda bullerkällor och inte heller trafiken på området förorsakar orimliga bullerolägenheter. På området finns inga särskilda landskapsstörningar.

## 6 Genomförande av detaljplanen

### 6.1 Styrning av genomförandet

Specialbestämmelserna i planen styr genomförandet av planområdet bland annat enligt nedanstående:

1 § tar ställning till att man vid planering av nybygge och reparationsbygge beaktar det att byggandet stadsbildsmässigt och historiskt lämpar sig till en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse. 4 § förutsätter att byggnaderna och deras omgivning ska skötas på sätt som byggnadernas kulturhistoriska värde förutsätter. I enlighet med 5 § får man inte utan förordande utlåtande av stadsarkitekten förstöra eller stilmässigt ändra strukturer, till exempel murar, som är viktiga för bevarandet av stadsbilden.

Enligt 2 § ska till ansökan om bygglov för bebyggandet av byggplatsen förutom byggnadsritningar vid behov bifogas en enhetlig plan över bebyggandet av byggplatsen, varav bland annat byggnadernas och konstruktionernas dimensionering, färger, material, användningsändamål och planerade ändringar samt en gardsplanering framgår.

8 § kräver att områdets säregna och parkartade karaktär bevaras sålunda att de områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar ska hållas planterade och välskötta.

Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som hänför sig till byggandet (2 §). Innan vattenbyggnadsarbeten utförs ska man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina fornlämningar (10 §).

### 6.2 Genomförande och tidsram

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då planen har vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.