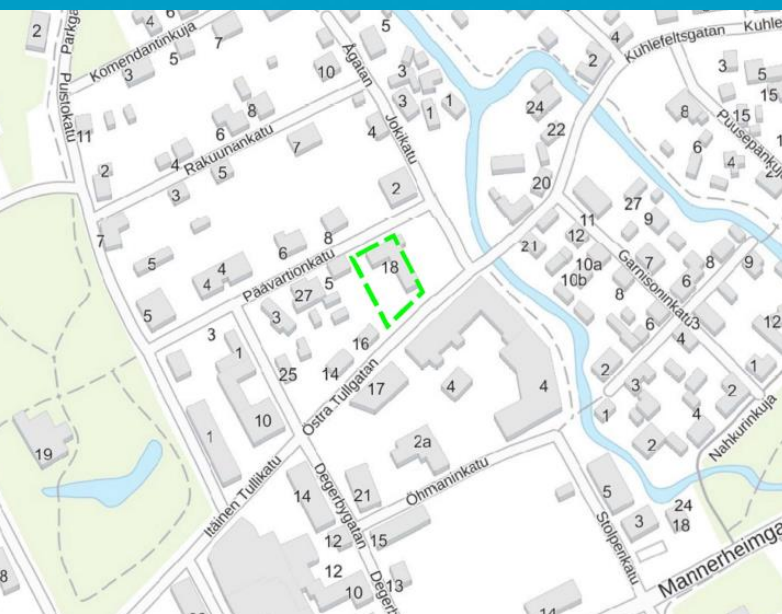


Ändring av detaljplan, stadsdel 2, Östertull, del av kvarteret 210

Östra Tullgatan/Högvaktsgatan

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	tomten för Hambergska hemmet
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	2 Östertull
Kvarter:	en del av kvarter 210
Plan:	ändring av detaljplan
Plankod:	2-24

Detaljplanebeskrivningen gäller för __.__.____ daterad detaljplane-karta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Lovisa centrum och gränsar till Östra Tullgatan och Högvaktsgatan. På planeringsområdet ligger före detta Hambergska hemmet som för närvarande står tomt. De som bott i byggnaden flyttade till ett nytt servicehus 2017.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 2, Östertull, del av kvarteret 210, eftersom planändringen enbart gäller tomten för Hambergska hemmet. Målet med detaljplaneändringen är att undersöka den i stadens ägo varande fastighetens användningsändamål och byggnadsskyddsfrågor.

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	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	2
2	Sammandrag.....	2
2.1	Olika skeden i planprocessen	2
2.2	Detaljplan	2
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	2
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation	4
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	6
4.1	Behov av detaljplanering	6
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	6
4.3	Deltagande och samarbete	6

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.3.1	Intressenter	6
4.3.2	Anhängiggörande	6
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	6
4.4	Mål för detaljplanen	6
5	Beskrivning av detaljplanen.....	6
5.1	Planens struktur.....	6
5.1.1	Dimensionering.....	6
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	7
5.3	Planens konsekvenser	7
5.4	Störande faktorer i miljön	7
6	Genomförande av detaljplanen.....	7
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	7
6.2	Uppföljning av genomförandet	7

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Rakennushistoriaselvitys (*Byggnadshistorisk utredning*), Perttu Huhtiniemi, 2020
- Loviisan lepakkokartoitus (Fladdermuskartläggning i Lovisa), Batcon Group/Siivonen, 2005
- Inventering av arkivmaterial över II stadsdelen samt kvarteren 1001–1006, Fredrika Andersson, 1997

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2018, som godkändes av tekniska nämnden 22.2.2018, § 26

Programmet för deltagande och bedömning framlagt __.__.____–__.__.2020

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden __.__.2020

Planförslaget framlagt __.__.–__.__.____

Godkännande av planen __.__.____

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där det är tillåtet att placera lokaler för inkvartering, hotell och utställningar (AL-6). Hambergska hemmet har betecknats som en skyddad byggnad (sr-14). Byggrätten anges i kvadratmeter våningsyta separat för den skyddade byggnaden och för den nya byggnadsytan i kvarteret.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet är cirka 0,16 hektar stort. Området gränsar i söder till Östra Tullgatan, i norr till Högvaktsgatan, i öster till ett parkområde och i väster till bosättning. På planeringsområdet ligger Hambergska hemmet (ett före detta servicehus), en byggnad som uppförts 1938 och som stilmässigt representerar funktionalismen. För närvarande står byggnaden tom. Planområdet gränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse.

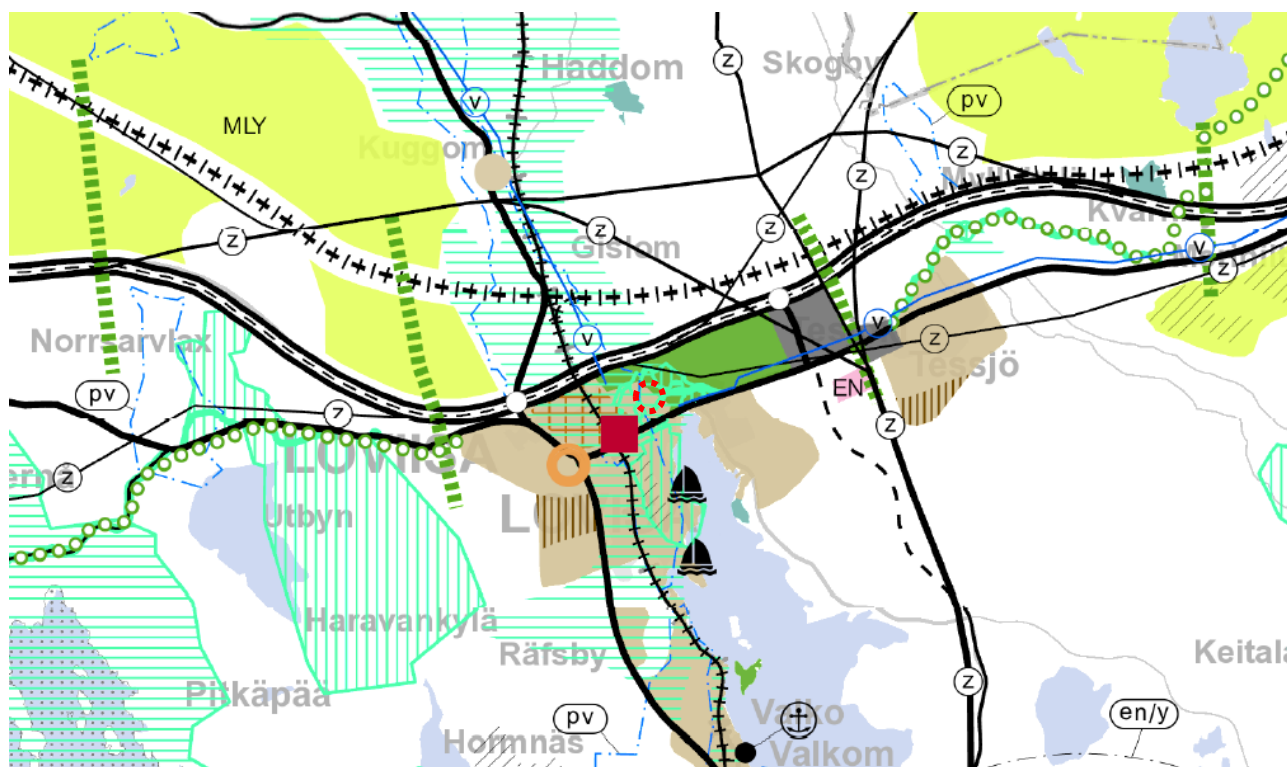


Museiverket – Byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY

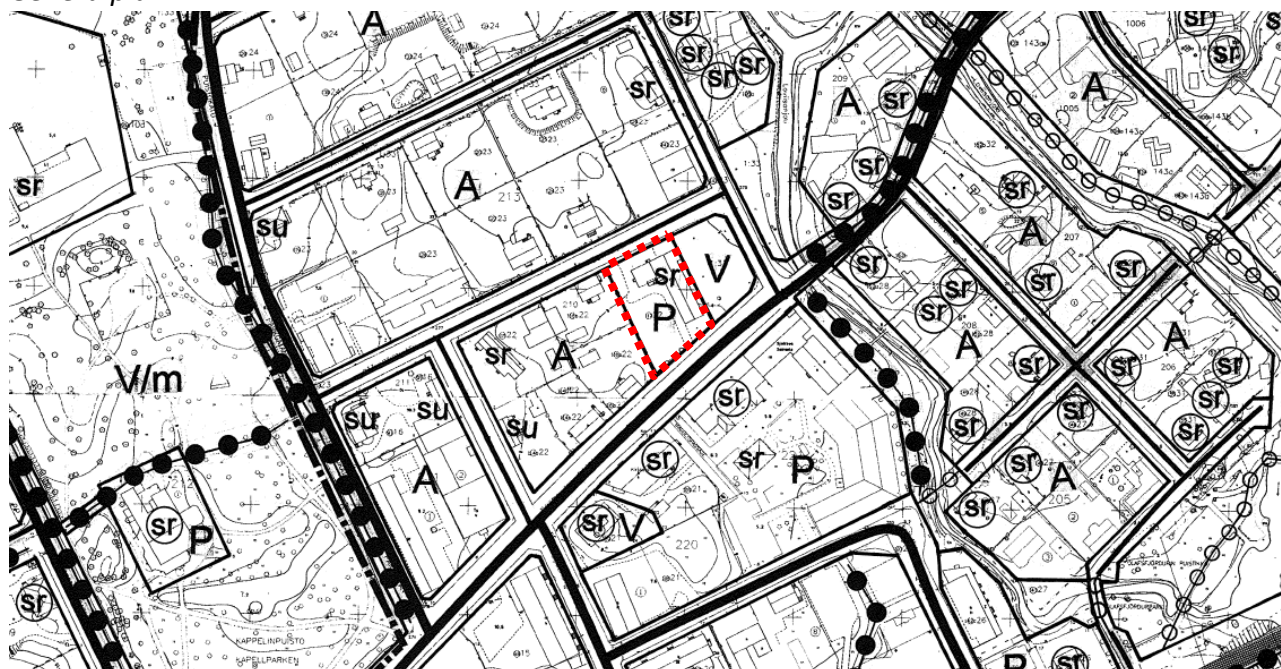
3.2 Planeringsituation

Landskapsplan

På området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av miljöministeriet. I planen har området anvisats som område för tätortsfunktioner. På området gäller landskapsplan 4 för Nyland. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vinner laga kraft. Hela området har anvisats som en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå.



Generalplan



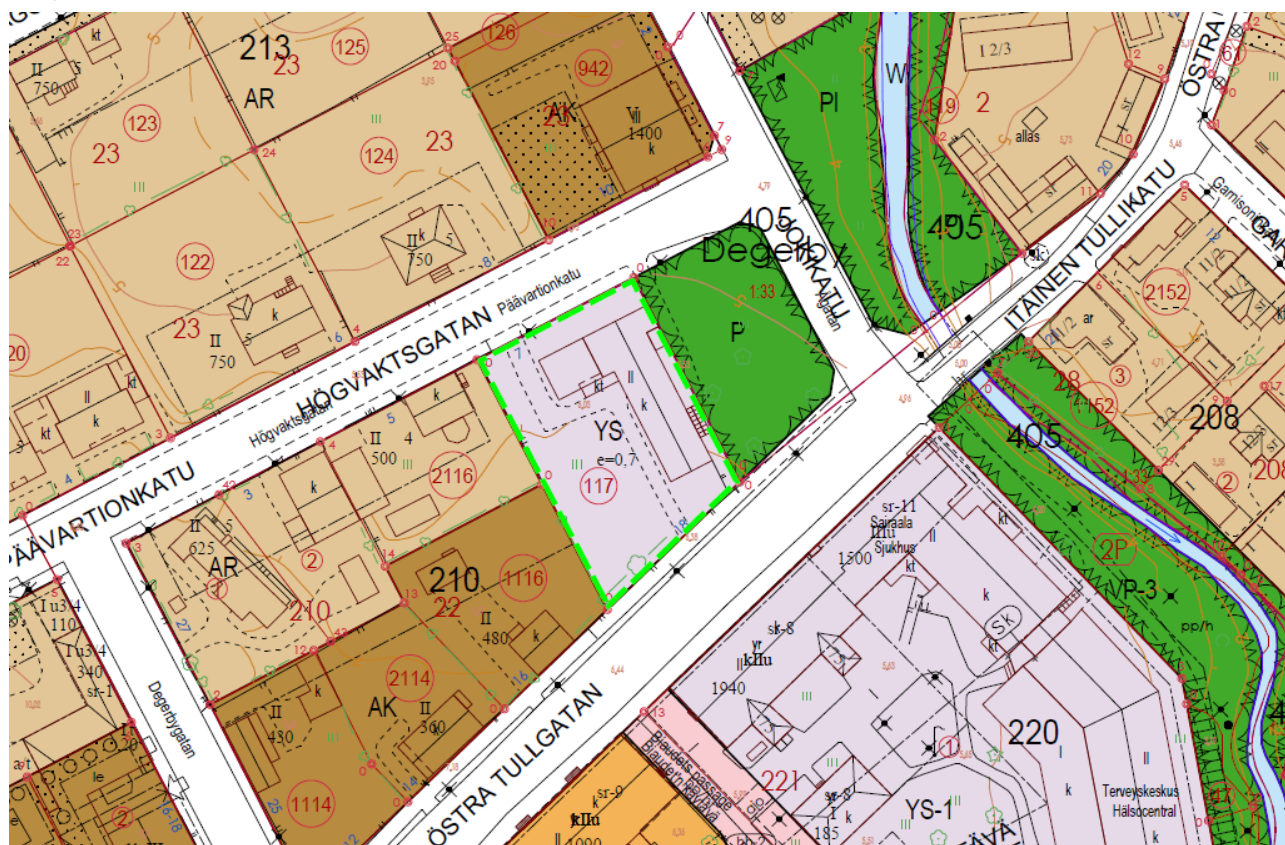
På området gäller delgeneralplanen för centrum och Nedrestaden som godkändes 13.6.2001. Området har i huvudsak anvisats som område för service och förvaltning (P). Byggnaden har anvisats som en

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller 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 man vid uppförande av en ersättande byggnad fästa speciell uppmärksamhet vid att byggnaden passar in i stadsbilden och vid dess arkitektoniska kvalitet (sr).

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 11.11.1965. Området har anvisats som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS). Byggrätten har angetts genom exploateringstal $e=0,7$.



Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) av 11.4.2014.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se 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 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- förenhetligande av samhällsstrukturen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Användningsändamålet för området behöver ändras, eftersom Hambergska hemmet, som ligger på området, inte längre används som servicehus.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom planläggningsöversikten för 2018.

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 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen blev anhängig genom planläggningsöversikten för 2018, som godkändes på tekniska nämndens sammanträde 22.2.2018, § 26.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn __. __ – __. __. 2020.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplaneändringen är att undersöka den i stadens ägo varande fastighetens användningsändamål och byggnadsskyddsfrågor.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom ändringen av detaljplanen har man ändrat kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där det är tillåtet att placera lokaler för inkvartering, hotell och utställningar (AL-6). Användningsändamålet har angetts som ett så omfattande användningsändamål som möjligt, med beaktande av områdets karaktär. Byggnaden för före detta Hambergska hemmet är anvisad som en byggnad som ska skyddas. Byggnadens beteckning är sr-14: *Skyddad byggnad som inte får rivas. Stadsbildsmässigt betydande byggnad vars för byggtiden typiska drag ska bevaras i renoverings- och ombyggnadsarbeten.* För den skyddade byggnaden har man anvisat byggrätt 1 200 m²-vy. Våningstalet är kII, vilket innebär att källarvåningen också kan tas i bruk. I sydvästra delen av kvarteret har anvisats en byggnadsyta för en ekonomibygnad med våningstalet I. För ekonomibygnaden har man anvisat byggrätt 160 m²-vy. Den sammanlagda byggrätten uppgår till 1 360 m²-vy. Byggrätten har utökats med 190 m²-vy jämfört med den tidigare byggrätten i planen, 1 170 m²-vy. I planen är parkeringen anvisad till den del av kvarteret som gränsar mot Högvaktsgatan. Enligt de allmänna planbestämmelserna ska 10 bilplatser reserveras för parkering.

5.1.1 Dimensionering

Kvartersområdet AL-6 har en storlek på 1 672 m²-vy, och dess byggrätt uppgår till 1 360 m²-vy.

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

I planen finns allmänna bestämmelser med tanke på byggsättet och stadsbilden: *På området ska man eftersträva ett högklassigt och tydligt byggsätt som kompletterar och harmoniserar miljön. I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Vid planeringen av tekniska anläggningar, staket, fasta reklamannonser och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska man likaså eftersträva ett högklassigt och enhetligt genomförande som på ett naturligt sätt passar in i miljön. I allt byggande ska sådana bygg-, färg- och takbeläggingsmaterial användas som passar in i den befintliga stadsbilden.* Genom bestämmelserna eftersträvar man bebyggelse som kompletterar miljön och passar in i den befintliga stadsbilden.

I planen finns också bestämmelser om dagvatten och radon. Dagvattnet har beaktats enligt följande: *Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering och fördröjning av vattnet. Där dagvatten inte kan avledas ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hantering av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymkalkylering för hantering av dagvattnet.* Planen innefattar en bestämmelse om att radonsäkert byggande ska beaktas då man bygger på området.

På östra fasaden av byggnaden med beteckningen sr får enligt de allmänna bestämmelserna uppföras en annan trappa, som kan användas som räddningsväg. I de allmänna planbestämmelserna tillåter man också att balkongerna på byggnadens östra fasad vid behov förses med tak och glas. Balkongerna på byggnadens västra fasad får inte ändras till sin exteriör eller förses med glas.

5.3 Planens konsekvenser

Planen förenhetligar samhällsstrukturen. Den möjliggör den kommande användningen av kvarteret då användningsändamålet ändras. Ur byggnadsskyddsperspektiv bevaras byggnaden med beteckningen sr bäst om den är i användning.

5.4 Störande faktorer i miljön

Kvartersområdet ändras från ett kvartersområde för social verksamhet och hälsovård till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbruk, så trafiken blir mer invånar- och kundbetonad.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.