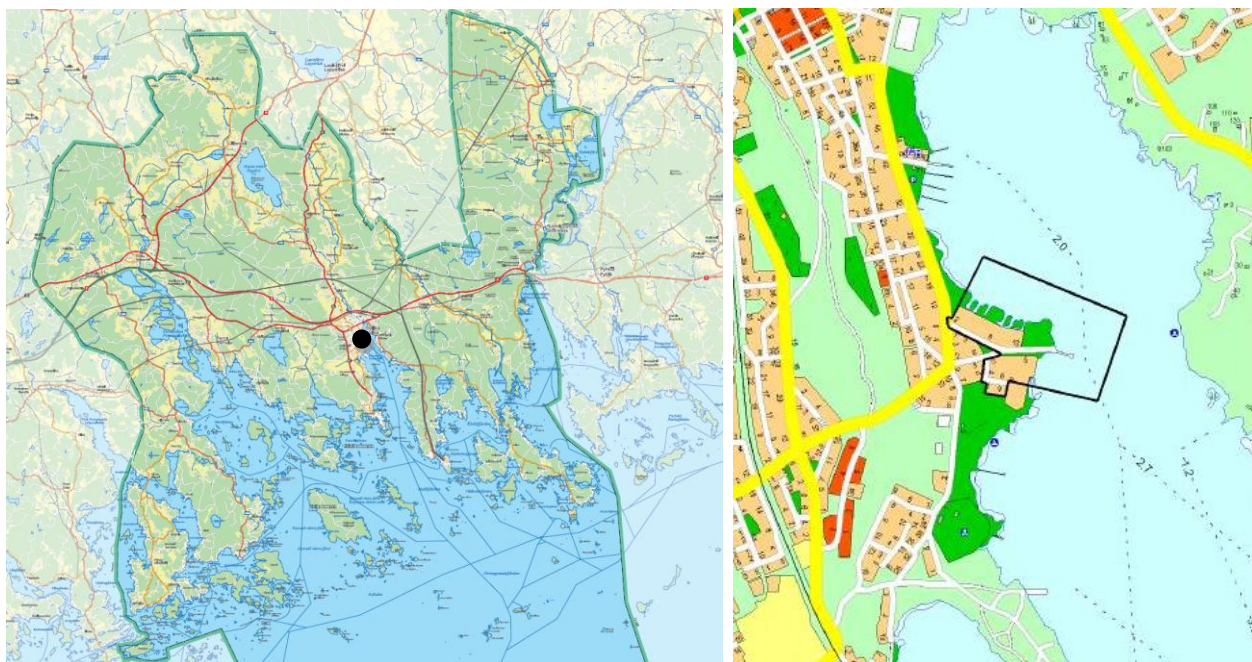




LOVISA

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV TULLBRON SAMT BINDANDE TOMTINDELNING

PLANBESKRIVNING



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område: TULLBRONS OMRÅDE
Stad: LOVISA STAD
Stadsdel: 4
Kvarter: KVARTERET 412 OCH EN DEL AV KVARTERET 418 SAMT TILL
DESSA ANGRÄNSANDE GATU- OCH SMÅBÅTSHAMNOMRÅDEN
SAMT EN DEL AV VATTENOMRÅDET 876-2-0
Plan: ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN

Anhängiggörande
Stadsstyrelsen 18.12.2006, § 311

Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt på tekniska centralens och rådhusets anslagstavlor 9–22.12.2009.

Godkännande av detaljplanen
Tekniska nämnden —.—.2011
Stadsstyrelsen —.—.2011
Stadsfullmäktige __.__.2011

Detaljplanebeskrivningen gäller 30.8.2011 daterad karta över detaljplan.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget ca 1,5 km söder om Lovisa stads centrum. Området gränsar i väster till Strandvägen, i söder till badstranden och i norr till Lovisaviken. Planeringsområdet är cirka 16 hektar stort.

1.3 Planens namn och syfte

Stadsstyrelsen i Lovisa beslutade på sitt möte 18.12.2006 att igångsätta en ändring av detaljplanen för kvarteren 412, 413, 417, 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 5.5.2009, § 64 att Tullbrons och Plagens detaljplaneområde uppdelas i två delar. Detaljplanen för den södra och västra delen av Tullbron har vunnit laga kraft i augusti 2009.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Stadsstyrelsens planläggningsbeslut 18.12.2006, § 311.

Kungörelse om anhängiggörande 19.1.2007.

Av planen har under åren 2007–2009 uppgjorts flera utkast och förslag.

Planområdet har avskiljts till ett eget område 5.5.2009 § 64.

Tekniska nämnden har 27.5.2009 § 74 belagt området med bygg- och åtgärdsförbud i enlighet med 53 § 1 och 2 mom. MBL för ändring av detaljplanen.

Planutkastet i stadsplaneringsarbetsgruppen 22.10.2009 § 4.

Planutkastet i tekniska nämnden 3.11.2009 § 136.

Kungörelse om offentligt framläggande LS 29.5.2009 och ÖN 30.5.2009.

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet framlagda 9–22.12.2009.

Planförslaget i tekniska nämnden 28.9.2010, § 129, ärendet remitterades för ny beredning.

Planförslaget i tekniska nämnden 26.10.2010, § 150.

Kungörelse om offentligt framläggande 16.11.2010.

Planförslaget till påseende i enlighet med 65 § MBL 17.11 – 16.12.2010.

Planförslaget i tekniska nämnden 24.5.2011, § 90, ärendet remitterades för ny beredning.

Planförslaget i tekniska nämnden 30.8.2011, § 120.

Kungörelse om offentligt framläggande __.__.2011.

Planförslaget till påseende i enlighet med 65 § MBL __.__. - __.__.2011.

Tekniska nämndens beslut om godkännande __.__.2011, § __.

Stadsstyrelsens beslut om godkännande __.__.2011, § __.

Stadsfullmäktiges beslut om godkännande __.__.2011, § __.

Kungörelse om att planen trätt i kraft __.__.2011.

2.2 Detaljplanen

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 att det gamla byggnadsbeståndet med dess omgivning bevaras. Ett annat mål är att för enhetliga samhällsstrukturer och utforska områden som lämpar sig för tillbyggnad samt att fastställa tidsenliga beteckningar för vattenområdena, småbåtsplatserna och strandområdena. I planen anvisas även områden som skall bevaras som grön-, frilufts- och vistelseområden. Den första detaljplanen utarbetas för att styra användningen av vattenområdet och det icke planlagda strandområdet i norr.

2.3 Genomförande av detaljplanen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads detaljplaneområde med undantag för vattenområdena. Området angränsar till grönområdet söder om Skeppsbron och till Lovisaviken och Strandvägen. På Tullbroområdet finns ett stort antal villor från 1920–1930-talen med parkliknande tomter samt ett byggnadsbestånd från slutet av 1800-talet.

3.1.2 Naturmiljön

Planeringsområdet ligger vid Lovisavikens strand och består med undantag av den byggda miljön till största delen av landhöjningsmark vid den norra stranden. Områdets landskap och naturmiljö har i hög grad påverkats av närheten till havet. På grund av närheten till havet är klimatet på området fuktigt och vintrarna är på grund av Lovisas östliga läge kalla och snörika.

Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Som en ryggrad till landskapet reser sig Kvarnåsen på västra sidan av planeringsområdet och på den östra sidan ligger Lovisaviken. Planeringsområdet ligger således på gränsen mellan två landskapselement.

Ytformationerna (se bilaga 1)

Planeringsområdet är rätt låglänt och sluttar mot havsstränderna. Det högsta stället på området ligger fem meter ovan om havsytan.

I Lovisaviken förorsakar landhöjningen och det slam som Lovisaån för med sig en förskjutning av strandlinjen. Markbearbetningen och utfyllnadsarbetena på stranden har också lett till att den ursprungliga strandlinjen har försvunnit.

Jordmån och förutsättningar för byggande

Berggrunden i Lovisa stad består huvudsakligen av granit och mestadels av rapakivi (Östman 1994). Jordmånen på området betecknas på jordmånskartan av år 1964 som grov sand. Jordmånen är gynnsam för växtligheten, eftersom näring och vatten finns i tillräcklig utsträckning. Med tanke på förutsättningarna för byggande är sanden inte särskilt bra, eftersom grundvattnet kan ligga alltför nära markytan eller bryta fram på områdena. Trots det har gammal bebyggelse förlagts till sandområdena, vilket utvisar att åtminstone dessa platser varit byggbara.

Miljövårdssekreteraren känner till följande omständigheter beträffande förorening av marken och bottensedimenten:

Eventuell förorening av marken:

I den yttersta ändan av Tullbron har en gång i tiden verkat en segelförening (redan före kriget), vartill uppbevaring av båtar (tvätt av båtar? målning?) har anslutits. På 1970 - 80-talen har bränsledistribution förekommit på platsen. De dåtida cisternerna låg på markytan norr om bryggan. Ingen annan egentlig verksamhet har förekommit på området. Till området har, såsom också annanstans till stränderna väster om den innersta delen av Lovisaviken, transporterats avfallsjord (avfall?) under den tiden då behandlingen av avfall ännu inte var systematisk. Föroreningen av marken har på ifrågavarande områden inte undersökts. Före byggnadsåtgärder vidtas är det skäl att genom markundersökningar utreda föroreningen av marken beträffande förenämnda områden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland är en behörig myndighet som kan ge för-

ordnanden om att utreda i vilken utsträckning områdena är förorenade samt behovet av rengöring.

Eventuell förorening av bottensedimentet:

Bottensedimenten i närområdena av Tullbron har inte undersökts. I samband med eventuella muddringsåtgärder och inom ramen för de behöriga anmälningar/tillstånd som vattenlagstiftningen förutsätter för dylika åtgärder, uppskattas de eventuella behoven av att undersöka sedimentet.

Växtlighet (se bilaga 2)

Området ger ett mycket parkliknande allmänt intryck, eftersom tomterna är stora, frodiga och trädgårdsliknande. Planeringsområdets parkliknande intryck framhävs av en rad parkindrar, som avgränsar Tullbron från leden för lätt trafik.

Stränderna på planeringsområdet kantas till stor del av vassbestånd och landhöjningsmark. Vid norra stranden av området har landhöjningarna bildats av muddermassorna från de småbåtskanaler som muddrats till villorna. Muddermassorna bildar små holmar på vattenområdet och på holmarna växer ställvis ett strandträdbestånd med bl.a. björk och klibbal.

Växtlighet av Tullbrons norra strand

Muddringen är den faktor som mest har påverkat vattenvegetationens sammansättning. Alla småbåtsfarleder och alla rännor invid strandbrädden är muddrade. Utanför vassbeståndet finns det mellan farlederna ett område som eventuellt inte har muddrats, men utgående från den sparsamma artförekomsten tycks muddringarna och muddertippningarna ha påverkat också det här området.

Vassen, som växer längs alla stränder inom muddertippningsområdet, var nästan den enda helofyten (övervattenväxten) som påträffades i området. I områdets västra del påträffades en enskild liten förekomst av säv. Muddringen och slitaget har lett till att de muddrade småbåtsfarlederna nästan helt saknar växtlighet. Undervattensväxter påträffas i de yttre delarna av småbåtsfarlederna och i utkanten av vassbestånden mellan farlederna. Dominerande arter är ålnate och axslinga, som förekommer rikligt. Bland axslingan påträffades små förekomster av kransslinga. Enstaka exemplar av trådnate och en aning rikligare förekomst av spådnate påträffades. I områdets västra del hittades några exemplar av hornsärv.

De arter som förekom inom området är typiska för det bräckta vattnet vid sydkusten, och inga arter som är hotade eller kräver särskilt skydd påträffades. Antalet arter inom det undersökta området var mycket litet, vilket beror på muddringen av havsbotten och hårt slitage på det grunda vattenområdet.

Utöver vass består växtligheten i de utfyllda områdena av unga trädbestånd, buskar och av växter med örtstam. Floran är heterogen, delar av området tycks av artbeståndet att döma ha använts för kompostering, det finns också spår av att man kanske har försökt plantera prydnadsväxter här. Marken där muddertippningen har skett består till en del av torr och hård lera, där förutsättningarna för växtlighet är dåliga.

Bland vedväxterna dominerar björken. I området växer dessutom klibbalar, aspar, rönnar, videväxter, ekar, lönnar, almar och några tallar. Exemplaren av de fyra sist nämnda arterna är under en meter höga, de övriga är under fem meter. Inom området påträffades dessutom en liten silverpil och buskvegetation, vresros, spirea och svart vinbär, som alla härstammar från prydnadsväxter.

En del av arterna med örtstam är sådana som tyder på att området eventuellt har använts för kompostering, en del av dem är typiska strandväxter. Nässlan, som är en indikator för näringsrik jordmån, förekommer rikligt, allmänna är också åkertistel samt åkerbinda. Från prydnadsväxter härstammar också de fåtaliga exemplaren av jätteslide, jordreva och aklejruta. Av gräsväxterna förekommer rörflen och madrör rätt rikligt, fåtaligare är piprör, ängsgröe, hundäxing och fårsvingel. Den typiska strandvegetationen representeras av strandlysing, strandklo, älgört, knapptåg och vasstarr. Av våtmarksväxterna är förekomsterna av besksöta och skogspipa rätt rikliga, medan förekomsterna av kärrsilja och majbräken är fåtaliga, den sistnämnda härstammar eventuellt från prydnadsväxter. På de torrare växtplatserna växer renfana, tussilago, klöver, smultron, ängssyra och åkerfräken.

Vissa av de växter som påträffades är typiska för bearbetad mark och vissa av dem har kommit till platsen genom mänsklig aktivitet, medan en liten del av växterna är typiska havsstrandsväxter. Hotade eller skyddskrävande arter påträffades inte. (Vegetationsinventering av Tullbrons norra strand).

Faunan

Faunan på planeringsområdet har inte separat kartlagts, men för fågelbeståndet på planeringsområdet har allmänt redogjorts i karteringen av växtligheten inom Lovisa stads område och i översikten av fågelfaunan. Lovisaviken har ett mångsidigt fågelbestånd, eftersom den är grund och har vassbevuxna stränder. Vikens stränder erbjuder goda häckningsplatser för sjöfåglar och måsar. På stränderna rastar även dykänder och större fåglar, bland annat kanadagäss.

I havet på planeringsområdet är fiske årligen begränsat under tiden 1.4–30.6 till och med år 2017 för att trygga leken för den vårlekande fisken (speciellt för gösen). På så sätt tryggas också förflyttningen till lekområdet. (Lovisa fiskeområdes stämma 26.4.2007)

Vattendrag och vattenhushållning

Över hälften av planeringsområdet består av vatten, eftersom området är beläget intill Lovisavikens strand. Planeringsområdet är låglänt och översvämningsskänsligt strandområde. Lovisavikens högsta högvattenstånd inträffade år 2005, då vattnet steg ända till 1,75 meters höjd. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland rekommenderar att byggnadsverk som är känsliga för högvatten inte uppförs på lägre nivå än 2,8 meter. I översvämningstrategin för Lovisa som blev färdig på våren 2010 har man gått in för samma byggnadshöjd. Lovisaån utmynnar i Lovisaviken och belastar viken. Slamutflödet gör att viken blir allt grundare.

På västra sidan av planeringsområdet ligger Kvarnåsen i Lovisa som är ett grundvattenbildningsområde. Grundvattenområdets gräns går väster om planeringsområdet.

3.1.3

Byggd miljö

Planeringsområdet är alltigenom byggd miljö med undantag av vattenområdet. Området ger ett parkliknande allmänt intryck som kompletteras av ett byggnadsbestånd i vildestil med trädgårdsliknande tomter. Tullbroområdet hör till en betydande byggd kulturmiljö på riksnivå (se bilaga 3).

Samhällsstrukturen

Planeringsområdet hör till den täta samhällsstrukturen i Nedrestaden i Lovisa. Området ingår i stadsstrukturen och utgör således till största delen byggd miljö. Byggnadsbeståndet på planeringsområdet utgörs allmänt av tvåvåningshus och villor med undantag av fyrvåningshuset.

Service, arbetsplatser och rekreation

Den service staden står för på planeringsområdet är småbåtshamnsområdet. Söder om planeringsområdet ligger badstranden med ett parkområde.

På planeringsområdet finns en av stadens småbåtsbryggor, Tullbron, som på grund av att Lovisaviken blir allt grundare har fungerat som djup gästhamn i staden. Staden hyr ut båtplatser vid Tullbron.

Byggd kulturmiljö

På Tullbroområdet kan man finna drag av Jung & Bomanssons plan, som avspeglas speciellt i områdets parklika karaktär och byggnader i villastil. Området hör till en betydande byggd kulturmiljö på riksnivå (se bilaga 3).

Byggnadsbeståndet (se bilaga 4)

Byggnadsbeståndet på planeringsområdet har till största delen uppförts före 1940-talet. Från 1950- till 1980-talet har fem byggnader uppförts på området. Efter år 1980 har endast ett fåtal nya byggnader uppförts på området.

Byggnadsbeståndet från 1900–1940-talet

För planeringsområdet karakteristiska byggnader är byggnaderna i villastil, som uppfördes på området på 1900–1950-talet. Byggnaderna är mestadels trähus, men det finns dock undantag. I synnerhet de hus som byggdes vid decennieskiftet på 1940-talet är uppförda i tegel eller betong. Fordringen består antingen av slätrappning, liggande spontpanel eller stående panel med list. Takformen på de bostadshus som uppförts före 1950-talet är för det mesta antingen branta sadeltak, valmade mansardtak eller mansardtak. Som täckmaterial har till största delen använts röd eller grön falsad plåt eller rödtegel. Byggnadernas villastil framhävs tack vare deras stora trädgårdsaktiga tomter.

Från 1950-talet till våra dagar

På planeringsområdet finns också byggnader uppförda efter 1950-talet. Gara-gen/ekonomibyggnaderna på området samt tre småhus har uppförts efter 1950-talet. Fyrvåningshuset på området är ursprungligen ett ämbetshus från år 1965, men år 2003 inleddes ombyggnadsarbeten i huset, som nuförtiden motsvarar en nybyggnad. Byggnaden gjordes om till ett bostadsvåningshus. Byggnaden är ljusgul och taket av svart plåt. I byggnaden har havsutsikten tillvaratagits i och med att huset har stora fönsterytor.

Tätortsbild och byggd miljö (se bilaga 5)

Planeringsområdet är beläget mellan två olika landskapselement, åsen och havet. Kvarnåsen och Lovisaviken bildar de landskapsmässiga utgångspunkterna för planeringsområdet. Området ingår i stadsstrukturen och är således till största delen byggd miljö. Byggnadsbeståndet på Tullbroområdet utgörs allmänt av tvåvåningshus och villor med undantag av ett flervåningshus i fyra våningar. 1920- och 1930-talsvillorna med sina parkliknande tomter. Längorna av villor är speciella därför att de har bevarats enhetliga och är allmänt taget i gott skick. Flervåningshuset från år 1965, som byggts om totalt, skiljer sig från sin omgivning i och med att det redan till sitt våningstal helt och hållet skiljer sig från villamiljön. Flervåningshuset är i alla fall på grund av sin höjd ett landmärke för omgivningen.

Viktiga vyer på området är först och främst havsvyerna. Utsikten från Tullbro uddens spets mot havet samt i riktning mot stadens andra gästhamn Skeppsbron är synnerligen viktiga. En förtjusande utsikt har man även från Tullbron västerut, där Tullbron och Skepparegatan skiljer sig från varandra.

Stödmurar av natursten finns på tomterna i den norra delen av planeringsområdet.

Byggnadsrätt

Byggnadsrätterna på planeringsområdet har i den gällande planen angetts tomtenligt. För varje egnahemstomt, som är i enlighet med detaljplanen, har angetts en byggnadsrätt på 400 m²-vy. På många egnahemstomter finns oanvänd byggnadsrätt till cirka hälften av det som angetts. För tomterna i kvartersområdena för affärsbyggnader, som är i enlighet med gällande detaljplan, har anvisats en byggnadsrätt på 1 800–2 400 m²-vy.

Tekniskt underhåll

Området har anslutits och kan till de obebyggda delarna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsvattnet. Områdets avloppsvatten-, vatten- och regnvattenledningar löper huvudsakligen på gatuområdena.

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på planeringsområdet ägs av privata fastighetsägare samt för grön-, vatten- och gatuområdenas del av Lovisa stad. Magasinstomten vid Tullbro uddens spets ägs av Lovisa stad.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan (se bilaga 6)

Helhetslandskapsplanen för Östra Nyland har fastställts av miljöministeriet 15.2.2010. Tullbroområdet utgör område för tätortsfunktioner (A) och den norra stranden rekreationsområde. Planeringsområdet har anvisats som ett betydelsefullt område på riksnivå med tanke på värnandet av kulturmiljö eller landskap.

Generalplan (se bilaga 7)

På Tullbroområdet gäller delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedre-staden godkänd av stadsfullmäktige 13.6.2001. I delgeneralplanen har kvarteret 412 och en del av kvarteret 418 (tomterna 413, 414, 903, 904) huvudsakligen anvisats som bostadsområden (A). Tullbro uddens spets och en del av kvarteret 418 (tomterna 1, 417) har huvudsakligen anvisats som område för tjänster och förvaltning (P). Bostads-husen i kvarteret 412 har anvisats med beteckningen sr. Byggnaden på tomten 417 i kvarteret 418 har anvisats med su-beteckning.

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

su Byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd. Byggnaden får inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd och utan motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparationsbyggande skall för områdets helhet karakteristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar.

Detaljplan (se bilaga 8)

På området gäller 15.10.1965 fastställd detaljplan, där kvarteren 412 och en del av kvarteret 418 (tomterna 413, 414, 903, 904) har anvisats som kvartersområde för småhus och andra hus för högst två familjer (AO). En del av kvarteret 418 (tomterna 1, 417) har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Tullbro uddens spets har anvisats som småbåtsplats (LV).

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 12.2.1992.

Baskarta

Baskartan för planen uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 1284/1999.

Föreliggande utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se stycket 7.2

Riksomfattande mål för områdesanvändning

Vid utarbetandet av ändringen av detaljplanen bör beaktas de riksomfattande målen för områdesanvändning (24 § MBL), utgående från vilka man direkt kan påvisa följande mål och värden:

- Förenhetligande av samhällsstrukturen.
- Främjande av ett fortbestående sammanhängande grönområdesnätverk.
- Tryggande av tillräckliga och sammanhängande rekreatiomsområden.
- Bevarande av kulturmiljöer som är värdefulla på riksnivå.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Se stycket 2.2.

4.2 Inledning av planeringen och beslut som gäller denna

Se styckena: 1.1 Anhängiggörande, 2.1 Planläggningsprocessens skeden och PDB.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet har förverkligats enligt programmet för deltagande och bedömning (Se bilaga 9).

4.3.2 Anhängiggörande

Se styckena 1.1 och 2.1.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Hörande i planeringsskedet och växelverkan i beredningsskedet

Utkastet till detaljplaneändring var offentligt framlagt 9–22.12.2009 för framläggande av åsikter, och utlåtanden begärdes.

Planförslaget offentligt framlagt

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF offentligt under 30 dagar 17.11 – 16.12.2010 och om förslaget begärdes myndigheternas utlåtanden.

4.3.4 Myndighetssamarbete

De myndigheter som gav utlåtande om planutkastet var följande: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Hälsoskyddet i Borgå stad, Borgå museum (Östra Nylands landskapsmuseum), Lovisa Telefon Ab, Museiverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, byggnads- och miljönämnden, kultur- och fritidsnämnden, och Östra Nylands förbund. Av dessa hade Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Lovisa Telefon Ab och Museiverket ingenting att anmärka mot detaljplaneutkastet.

Efter att planutkastet varit offentligt framlagt hölls ett samråd mellan myndigheterna 11.5.2010, vari deltog representanter för Närings-, trafik- och miljöcentralen samt Borgå museum. (se bilaga 10)

Utlåtanden om planförslaget inlämnades av följande:

Räddningsverket i Östra Nyland, Byggnads- och miljönämnden, Borgå stad - hälsoskyddet, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Östra Nylands förbund, Borgå museum (se bilaga 13).

4.4 Målen för detaljplanen

4.4.1 Målen enligt utgångsmaterialet

Mål som uppställts av staden

Detaljplanen är till sin tidsenlighet föråldrad och det finns behov av att se över den.

Mål som härletts ur planeringssituationen

Målet för detaljplanen är att styra Lovisa stads samhällsstruktur och markanvändning samt att sammanjämka olika funktioner. Andra mål är att styra detaljerade arrangemang för området, byggande och annan markanvändning i enlighet med lokala förhållanden, stadsbilden, god byggnadssed på ett sätt som främjar användning av existerande byggnadsbestånd och som detaljplanen och övriga styrningsmål förutsätter. Detaljplanen skall uppgöras så att man skapar förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö (50 § och 54 § i MBL).

I enlighet med 24 § i MBL ser man i detaljplanearbetet till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) beaktas på det sätt att deras förverkligande främjas. I enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen bör man i planeringen beakta följande saker: att förenhetliga samhällsstrukturen samt att reservera tillräckligt stora områden för gång- och cykeltrafiknätverk och att främja nätverkens fortbestånd. Området utgör en del av en byggd kulturmiljö som är värdefull på riksnivå och vars fortbestånd ska tryggas.

Vid planeringen av området beaktas Östra Nylands landskapsplan, där området är anvisat för tätortsfunktioner och den norra stranden som grönområde. I landskapsplanen är området anvisat som ett viktigt område med tanke på kulturmiljön och värnandet av landskapet och som ett betydande område av riksintresse.

I planeringen beaktas också delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedre-staden, där man tar hänsyn till det byggnadsbestånd som bör skyddas/bevaras, området för boende och service samt anpassar dem till nuläget.

Mål som härletts ur områdets förhållanden och egenskaper

I den bebyggda miljön framträder till sin fördel villorna från 20–30-talet samt de byggnader som uppförts före 50-talet. Dessa byggnader med sin omgivning utgör betydelsefulla miljöer som bör bevaras. Objekten anvisas också att bevaras i delgeneralplanen.

Man undersöker om det är möjligt att anvisa en byggplats i Tullbrouddens spets.

Man bör i planeringen beakta områdets benägenhet för översvämning.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och deras verkningar

4.5.1 Beskrivning och uttagning av preliminära alternativ

Under planläggningsprocessen har olika alternativ vid den norra stranden av området och Tullbro uddens spets dryftats. Vid den norra stranden av Tullbron har övervägts en gånggrutt, som till sina byggnadskostnader dock skulle ha blivit alltför dyr, och av denna orsak har ingen gånggrutt anvisats på området. Man har också undersökt ett alternativ där det norra strandområdet skulle anslutas som en del av tomterna i kvarteret 412. Att anvisa tillandningsmarken som en del av tomterna har förkastats, eftersom ett jämlikt bemötande av markägarna inte med tanke på hela staden skulle ha förverkligats.

På Tullbro uddens spets har också olika slags alternativ undersökts. Alternativen var att låta området förbli som förr som småbåtsplats, att ändra området till tomter för bostadshus eller att utveckla området för offentligare servicebruk. Att ändra uddens spets till bostadstomter är inte jämlikt förfarande med tanke på samtliga stadsbor, eftersom strandområdena bör bevaras i allmänt bruk för stadsborna, och om området skulle utgöras av egnahemstomter skulle användningen av det förhindras för övriga stadsbor. Man har övervägt att anvisa området för offentlig service, men det finns inget behov för ett sådant på området. Uddens spets utvecklas som småbåtsplats så att området bevaras för samtliga stadsbors bruk.

Planutkast (se bilaga 11)

I planutkastet har man beaktat planeringsområdets villa- och parkliknande struktur. I utkastet har i kvarteret 412 invid Tullbron anvisats en ny tomt för fristående småhus alldeles i spetsen av Tullbro udden. Den norra stranden har anvisats som parkområde (Tullbrons strandpark). I kvarteret 418 har s.k. Rederiets tomt och tomterna söder och väster om denna anvisats i utkastet som kvartersområden för bostadsvåningshus (AK). De fyra småhusen i kvarteret 418 invid Skepparegränd har anvisats som kvartersområden för fristående småhus (AO-2). I Tullbro uddens spets har anvisats en småbåtsplats (LV). Syftet med planändringen är att bevara den nuvarande stadsbilden och den värdefulla kulturmiljön på området. Byggnadsbeståndet i villastil från 1920- och 1930-talet som skall bevaras har anvisats med beteckningar för bevarande. De byggnadsverk som är av sten på området har också anvisats att bevaras. Byggandet på området har karaktären av kompletterande byggande.

Det framlagda planförslaget (se bilaga 12)

Utgående från responsen och myndighetssamrådet utvecklades planutkastet till ett planförslag. Byggrätten i detaljplanen minskades och den norra stranden ändrades till närrekreationsområde. Kvarteren för flervåningshus ändrades till kvartersområden för småhus med undantag för tomten för det befintliga flervåningshuset.

4.5.2 Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden (se bilaga 13)

Utlåtanden och åsikter som inkommit i utkastskedet

I utlåtandena fäste man uppmärksamhet vid översvämningsbestämmelsen för området, vid tomten för fristående småhus i Tullbro uddens spets och vid bostadsvåningshusen. Borgå museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland motsätter sig planutkastet beträffande AK-kvartersområdena, eftersom byggandet som framläggs i utkastet står i strid med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

I de åsikter som erhållits om planutkastet togs huvudsakligen ställning till de i utkastet framlagda flervåningshuskvarteren och till parkområdet invid den norra stranden.

Utlåtanden och anmärkningar som inkommit i planförslagsskedet

I utlåtandena ägnades uppmärksamhet åt bevarandet av den befintliga byggnaden i kvarteret AP-6, samt åt mängden byggrätt och höjden i den i kvarteret AP-3. I utlåtandena togs det ställning till uppförandet av källarvåningar på översvämningsområdet och saneringen av marken på Tullbrouddens spets. Borgå stads hälsoskydd krävde ett tillägg om radonriskfritt byggande i planbestämmelserna. NTM-centralen och Borgå museum påpekade fortsättningsvis att detaljplanen gäller i en miljö av betydande riksintresse, vilket ska beaktas t.ex. i mängden byggrätt.

Ägaren till tomten 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418, som framlagts i planförslaget, önskade i en underhandling 6.5.2011 att tomten lämnas utanför planändringen. Ägaren överväger ännu tomtens kommande användning.

Den 22 juni 2001 hölls en ny underhandling om olika lösningar med ägarna till fastigheterna 434-4-78-417 och 434-4-78-419. Fastigheten 434-4-78-419 (Everstinlinna) lämnas fortsättningsvis utanför planändringen. Byggrätten för tomterna 7 och 8 i kvarteret 418 ökas med 150 m²-vy.

5 DETALJPLANE BESKRIVNING

5.1 Planens struktur

Detaljplanen för Tullbron är till sin natur en detaljplaneändring och för vattenområdenas del en detaljplan. Ändringarna i relation till den gällande planen består i att vattenområdena och det norra strandområdet införlivas med stadens planområde, det betydande byggnadsbeståndet på området bevaras och småbåtsplatsområdet byggs ut.

Kompletterande byggande

I planen har man granskat platser som lämpar sig för kompletterande byggande samt hur det kompletterande byggandet förlägger sig på tomterna. I planen har man även beaktat de nuvarande våningsytorna för bostadshus och till dem anslutande garage och ekonomibyggnader. Då byggnadsytorna har bestämts har även beaktats att det blir obebyggt gårdsområde kvar på tomten och att byggandet huvudsakligen förläggs till gatsidan. Beteckningarna AO-3 och AO-5 tillåter förläggandet av en ekonomibyggnad dock utanför byggnadsytan. Då byggnadsytorna har bestämts har det beaktats att byggandet förläggs +2,8 m ovan om havsytan, varvid områdets översvämningsbenägenhet har beaktats. På byggplatserna i spetsen av Tullbro udden bör markytan höjas eller saken lösas med andra strukturella metoder så att bestämmelsen om översvämningsbenägenhet med de särskilda bestämmelserna uppfylls. Byggnadernas våningstal har granskats och de varierar för bostadshusens del mellan en och två våningar. Det maximala antalet våningar på byggnader har i planen bestämts enligt nuläget på området. I byggnaderna är det tillåtet att bygga en källarvåning förutom i nybyggnaderna i kvarteren AO-3- och LV-2.

De i utkastet föreslagna områdena för flervåningshus har ändrats till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som har anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus. Beteckningen för kvartersområde för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

Det föreligger inte behov av det service- och förvaltningsbyggande som anvisats i delgeneralplanen för Tullbroområdet eftersom det finns tillräckligt med plats för sådana byggnader närmare stadens centrum. Av dessa har inte heller alla uppförts. Utredningen av handelns servicenät som pågår just nu visar att det finns tillräckligt med detaljplanerat område för affärsbyggnader ända fram till år 2030.

En (1) helt och hållet ny byggplats har anvisats på området. Den nya byggplatsen är belägen i spetsen av Tullbro udden på LV-2-området, där verksamhet som betjänar småbåtshamnen, bl.a. kontors-, inkvarterings-, kafé- eller andra motsvarande utrymmen får placeras. Detaljplanen begränsar byggrätten i kvarteret 418. Minskningen av byggrätten är motiverat med hänsyn till bevarandet av den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse.

Grön-, vatten- och trafikområden

Landhöjningsområdet norr om kvarteret 412 har anvisats som närrekreationsområde (VL-3), som inte planeras eller anläggs till park. För att trygga förbindelsen från kvarteret 412 till havet får farleder för småbåtar och smärre konstruktioner tillåts. I spetsen av Tullbro udden har anvisats en småbåtsplats, där också byggande tillåts. På strandområdet av nästan hela planen har anvisats ett riktgivande område för båtbygggor. Syftet med beteckningen är att båtbygggor får koncentrerat placeras på området. Förläggandet av båtbygggorna styrs med en särskild bestämmelse. Småbåtsplatsen har utvidgats i relation till området i gällande detaljplan. I delgeneralplanen med rättsverkningar för centrum och Nedrestaden har Tullbro uddens spets anvisats i huvudsak som område för tjänster och förvaltning, vilket stöder förläggandet av tjänster på småbåtsplatsområdet. Områdets gator är existerande gatuområden. På Tullbrons gatuområde har trädraden också anvisats att bevaras.

I kvarteret 412 har sex byggnader anvisats med beteckningar för bevarande i enlighet med delgeneralplanen. Avvikande från delgeneralplanen har magasinsbyggnaden på tomt 8 i kvarter 412 lämnats utan beteckning för bevarande. Byggnaden är landskapsmässigt betydande, men den har inget historiskt värde och man kan inte garantera dess användbarhet för boende. En befintlig byggnad på tomt nr 8 i kvarteret 418 har anvisats en skyddsbeteckning som tillåter att byggnaden flyttas till en plats som är lämplig med hänsyn till stadsbilden.

5.1.1

Dimensionering

Planeringsområdet är ca 20 ha till sin areal. Byggnadsrätten uppgår sammanlagt till 8110 m²-vy, varav 4 000 m²-vy bildas i AO-kvarteren, 400 m²-vy i LV-området, 1 350 m²-vy i AP-områdena och 2 510 m²-vy i AK-området. I planen bildas 13 ha vattenområde (W), 2,2 ha kvartersområden för fristående småhus (AO), 1 ha närrekreationsområde (VL), 0,8 ha småbåtsplatsområde (LV), 0,7 ha gatuområden, 0,4 ha AP-område och 0,6 ha AK-område.

Den kvartersvisa byggrätten

Beteckning för områdesreservering	Detaljplanen 1965	Den nya detaljplanen
AK-4	2 400 m ² -vy	2 510 m ² -vy
AP-6	1 800 m ² -vy	1 350 m ² -vy
AO-3	2 800 m ² -vy	2 800 m ² -vy
AO-5	1 200 m ² -vy	1 200 m ² -vy
LV-2	400 m ² -vy	400 m ² -vy

5.2 Förverkligandet av de mål som gäller miljöns kvalitet

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för bevarande av byggnadsbeståndet på området. Områdets värdefulla byggnader har anvisats med erforderliga beteckningar för att bevarandet skall förverkligas. De nya byggplatserna på området har man försökt bestämma så att det nuvarande byggnadsbeståndet respekteras och att områdets benägenhet för översvämning beaktas. Vid byggandet av planeringsområdet bör särskild uppmärksamhet fästas vid omgivningens kvalitativa egenskaper, såsom vid trygghet, hälsosamhet, trivsamhet samt till stads- och landskapsbilden relaterade egenskaper. Byggandet skall planeras så att det gagnar tillkomsten av en trivsam och enhetlig miljö. Till planen har fogats särskilda bestämmelser med hjälp av vilka man strävar efter att uppnå dessa mål.

5.3 Områdesreserveringar

I detaljplanen har använts följande kvartersområdesreserveringar:

AK-4	Kvartersområde för flervåningshus. Av den byggda våningsytan i kvartret får användas högst ¼ för kontorslokaler.
AP-6	Kvartersområde för småhus, där två bostadshus per tomt får uppföras.
AO-3	Kvartersområde för fristående småhus. Ytterom byggnadsområdet får man placera en ekonomibyggnad på högst 50 m ² .
AO-5	Kvartersområde för fristående småhus. En separat ekonomi- och bastubyggnad och ett garage/biltak i en våning får placeras utanför byggnadsytan.
LV-2	Småbåtshamn/småbåtsplats. På området bör ordnas en sjösättningsramp för båtar. På området får också placeras kontors-, inkvarterings-, kafé- e.d. servicelokaler som ansluter sig till småbåtshamn/småbåtsplatsområdets verksamhet. På den anvisade byggnadsytan får placeras en nybyggnad eller en gammal byggnad, som flyttas till platsen, och som harmonierar med miljön. Förvaring av båtar på land är förbjudet. På LV-2-området har anvisats en byggnadsyta och 400 m ² -vy byggnadsrätt.
VL-3	Område för närrekreation, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts. Beteckningen har anvisats tillandningen på norra stranden. Beteckningen tillåter leder för småbåtar och smärre konstruktioner som invånarna gjort.
W	Vattenområde.

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 den värdefulla byggda kulturmiljön bevaras. I planändringen förverkligas delgeneralplanens styrmål vad byggnadsskydd och placeringen av tillbyggnader gäller. Det kompletterande byggandet förenhetligar den nuvarande samhällsstrukturen. På Tullbron ökar trafiken eventuellt på grund av utbyggandet av småbåtsplatsområdet och den byggnadsyta som anvisas på området i fråga. På trafikökningen inverkar också byggandet av AP-områdena, eftersom invånarantalet i och med dem kommer att öka. Servicelokaler som ansluter sig till småbåtsplatsområdets verksamhet får placeras på småbåtsplatsområdets byggnadsyta i enlighet med delgeneralplanen.

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. Skötseln av det område som anvisats som närrekreationsområde vid den norra stranden styrs av en VL-beteckning, varvid områdets skötsel stabiliseras. Området bevaras dock i sitt nuvarande tillstånd, eftersom det inte anläggs till park. Utvidgningen av områdena för småbåtshamnen inverkar på områdets naturmiljö sålunda att områdena blir mera utbyggda. Konsekvenserna för djurvärlden på området är obetydliga, eftersom byggandet inriktas på redan bebyggd miljö.

5.4.3 Konsekvenser för vattenområdet

Muddring av vattenområdet kan förorsaka begränsningar av användningen av badstranden söder om detaljplaneområdet. Muddring kan inverka på vårlekande fiskars lekfrid. Fiske på området är årligen begränsat under tiden 1.4 -30.6 t.o.m. år 2017, varför också muddring ska undvikas under nämnda tidsperiod. Muddring kan eventuellt inverka på marina fornlämningar, vilket har beaktats i de särskilda planbestämmelserna.

5.4.4 Ekonomiska konsekvenser

Merparten av planändringens kostnader utgörs av planeringen och byggandet av området för småbåtsplatsen. Det större småbåtsplatsområdet och området för båtbygggar, som skall fastställas i planen, förorsakar kostnader men möjliggör bevarandet och utvecklandet av den befintliga användningen och ökar områdets användning och service. Genomförandet av småbåtsplatsen i enlighet med planen kräver investeringar.

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

Vid avgörande av bygglov och åtgärdsstillstånd som gäller området bör brand- och räddningsmyndigheterna alltid ges möjlighet att avge utlåtande. Under behandlingen av tillstånd för muddring på detaljplaneområdet ska muddringens inverkan på användningen av badstranden som ligger söder om detaljplaneområdet beaktas. Tidpunkten för muddringen ska beakta lekfriden för vårlekande fiskar.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Se illustration bilaga 14.

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.

7 BILAGORNA TILL DETALJPLANEN

7.1 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Topografi
2. Vegetation
3. Byggda kulturmiljöer i Lovisa 2009
4. Byggnadsbestånd
5. Tätortsbild och bebyggelse
6. Utdrag ur landskapsplan
7. Utdrag ur generalplan
8. Utdrag ur gällande detaljplan
9. Program för deltagande och bedömning
10. Promemoria från samrådet mellan myndigheterna
11. Planutkast
12. Det framlagda planförslaget
13. Sammandrag av den respons som mottagits i utkast- och förslagsskedet samt bemötandena till dem
14. Illustration

7.2 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll 2010
- Byggnadsinventeringskort, Sisko Jokinen 2006
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågel-faunan, Maud Östman, 1994.
- Loviisan lepakkoselvitys, 2005.
- Lovisa tätortsskogsplan, 2007 - 2016.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006.
- Vegetationsinventering av Tullbrons norra strand, Anna-Riitta Pohjola 2007
- Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan–Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään, Anna-Riitta. Pohjola, 2001
- 1920-1930-luvun huvilaympäristön säilyttäminen, asemakaavan muutos Loviisan Tullisillan ja Plagenin alueelle, Lahden ammattikorkeakoulu, Ympäristöteknologian koulutusohjelma, Miljösuunnittelu, Opinnäytetyö, Sisko Jokinen 2007
- Beslut fattat av Lovisa fiskeområdes stämma 26.4.2007.