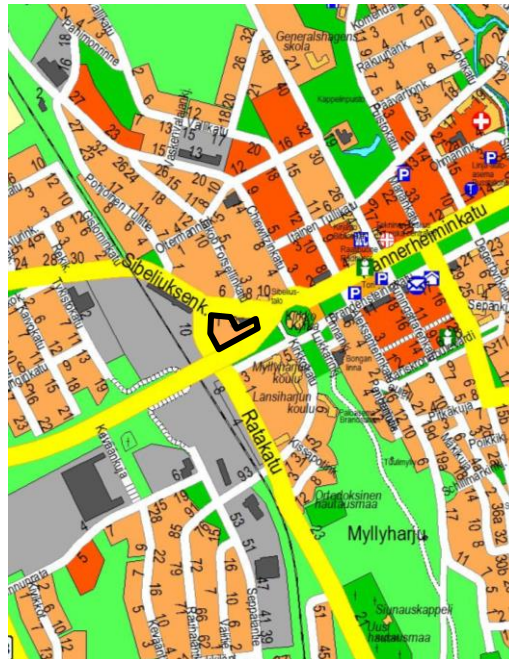
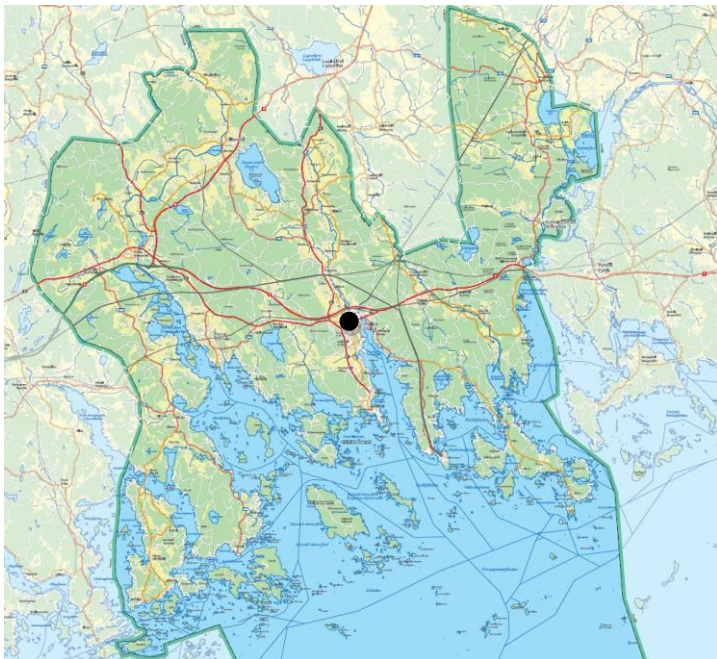




## ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I STADSDELEN 1 NORRTULL

### PLANBESKRIVNING



#### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

##### 1.1 Identifikationsuppgifter

Område: SIBELIUSGATAN 1, CENTRUM  
Stad: LOVIISA  
Stadsdel: 1  
Kvarter: DEL AV KVARTERET 102  
Plan: ÄNDRING AV DETALJPLAN  
Plankod: 1-24

Aktualiserande av detaljplanen:

Ändringen av planen aktualiserades med planläggningsöversikten för 2011. Tekniska nämnden 22.3.2011, § 56.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har varit offentligt framlagt på anslagstavlorna i tekniska centralen och i rådhuset samt på stadens webbplats 7.10–7.11.2014.

Godkännande av detaljplanen

Tekniska nämnden \_\_\_\_.2015, § \_\_\_\_

Stadsstyrelsen \_\_\_\_.2015, § \_\_\_\_

Detaljplanebeskrivningen gäller för 4.2.2015 daterad detaljplanekarta.

## 1.2 Planområdets läge

Det planerade området är beläget i stadens centrum i kvartersområdet som angränsar till Sibeliusgatan, Bangatan och Helsingforsvägen.

## 1.3 Planens namn och syfte

Målet med planeringen är att göra detaljplanen tidsenlig för kvarteret, som är i privat ägo, och till det anknytande grönområdet, som ägs av staden. Det är meningen att ändra området från ett kvartersområde för affärsbyggnader till bostadsanvändning.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Tekniska nämndens planläggningsbeslut 22.3.2011, § 56 (planen aktualiserades med planläggningsöversikten för 2011).

Kungörelse om framläggande av PDB och av planutkastet 7.10.2014.

PDB och planutkastet framlagda 7.10–7.11.2014.

Planförslaget framlagt i tekniska nämnden \_\_.\_\_.2015, § \_\_.

Kungörelse om framläggande av planförslaget \_\_.\_\_.2015.

Planförslaget framlagt i enlighet med 65 § i MBL \_\_. \_\_–\_\_.\_\_.2015.

Tekniska nämndens beslut om godkännande \_\_.\_\_.2015, § \_\_.

Stadsstyrelsens beslut om godkännande \_\_.\_\_.2015, § \_\_.

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft \_\_.\_\_.2015.

### 2.2 Detaljplan

Genom ändring av detaljplanen har ett kvartersområde för bostadsvåningshus och ett parkområde anvisats. Med ändringen höjdes byggrätten så att den nu uppgår till sammanlagt 4 735 m<sup>2</sup>-vy.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Arkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Efter att detaljplaneutkastet varit framlagt strävar staden och fastighetsägaren efter att förhandla fram ett markanvändningsavtal för genomförandet av detaljplanen för avtalsområdet i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Markägaren har förbundit sig att stå för de kostnader som utarbetandet av planen medför.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet berör en tomt och till den anknytande grönområde och är till sin storlek ca 7 100 m<sup>2</sup>. Området är delvis byggd miljö. Den nordvästra delen av området är slybevuxen sandplan. Södra delen av området utgör gräsbeklätt grönområde, som på ena sidan omges av en rad med lindar och på andra sidan av en rad med blandade lövträd. Efter det gräsbeklädda området stiger terrängen brant söderut i form av en vägbank invid Helsingforsvägen.





### 3.1.2 Den byggda miljön

Omgivningen av det planerade området tjänstgjorde länge som stadens västra infartsport sydväster om de fästningsdelar som planerats i den västra kanten av stadsbosättningen. Sibeliusgatan, som i norr angränsar till det planerade området, har utgjort en del av Stora Strandvägen som gått från Åbo till Viborg. Stora Strandvägen etablerades i terrängen redan på medeltiden. Gatan tjänstgjorde fram till 1970-talet som den västra infartsvägen till staden. Gatan var tidigare känd som Västra Tullgatan i enlighet med den tullstuga som låg i det nordvästra hörnet av den nuvarande kyrkan.

Grönområdet, som ligger på det planerade området, har utgjort en del av parkgatan Esplanad i Lovisa. Esplanaden byggdes i etapper efter Lovisa stads brand 1855. Mellan kyrkan och järnvägsstationen väster om denna byggdes på 1910-talet den västra delen av parkesplanaden d.v.s. den så kallade Stationsparken. En rad med lindar kantade den öppna parken och i den västra ändan av parken fanns det planteringar som omgavs av buskar. Parkområdet ändrades betydligt på 1970-talet då järnvägsstationen revs och en upphöjd västra infartsled ersatte parken. Numera utgör raderna av lindar på bägge sidorna om infartsleden samt ett smalt gräsbevuxet område norr om leden det enda som finns kvar från Stationsparken.



Stationsparken på 1930-talet (Fredrick Grönvall) och parkens norra sida 2013.

### 3.1.3 Tomt- och byggnadshistoria

På det planerade området fanns det byggnader redan i slutet av 1700-talet. I början av 1800-talet fanns det fem tomter på området, och mot Sibeliusgatan fanns det tre huvudbyggnader. Det fanns stora kryddgårdar på de mittersta tomterna i kvarteret. Det fanns mångahanda affärsverksamhet i byggnaderna invid gatan, bland annat ett kafé, en livsmedelsaffär och ett feberlasarett.



Kartongfabriksbyggnaden fotograferad söderifrån 1986 och 2013.

En kartongfabrik etablerades 1912 i västra delen av området på initiativ av bankdirektör Ivar Söderström och bokhandlare John Pettersson. Byggnaden av rödtegel planerades av stadens byggmästare J.A. Blässar. På fabriken tillverkades till en början bland annat kartong och kuvert, senare papptallrikar och -bägare. Fabriken var en av de första

fabriksanläggningar i Lovisa som nyttjat järnvägstransporter i betydande mån. Ett stickspår ledde till fabriksområdet. Verksamheten i fabriken upphörde 1925, eftersom det inte fanns någon efterfrågan på produkterna. Efter att fabriken upphörde höjdes byggnaden och AB Lovisa Auto OY inledde sin verksamhet i byggnaden. Företagets verksamhet bestod av bland annat en verkstad, en metallsmedja, en bil- och cykelaffär och en bilskola. (Olle Sirén). Kartongfabriksbyggnaden byggdes delvis ut för företagsverksamhetens behov. Flera företag drev servicestationsverksamhet i byggnaden och där fanns också kafé- och restaurangverksamhet.

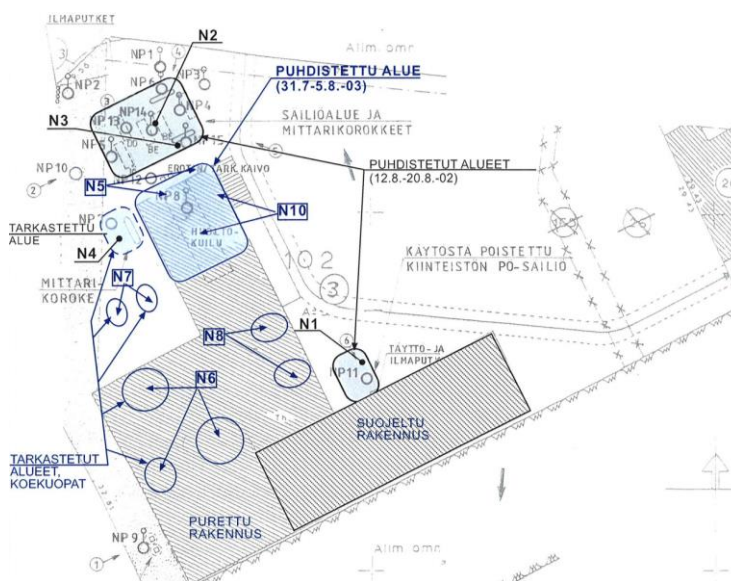
Kvarterets byggnadsbestånd från 1800-talet revs på 1960- och 1970-talen. I kvarterets östra del utanför det planerade området uppfördes på 1960-talet en hotellbyggnad, där Gasthaus Lovisa nuförtiden driver sin verksamhet. Vid ingången av 1990-talet upphörde servicestationsverksamheten i kvarteret och servicestationsbyggnaderna revs i början av 2000-talet.

### 3.1.4 Markgrunden och grundvattnet

Området finns i en längsgående ås som avlagrats i en krossdal och på ett grundvattenområde som bildats där. Enligt utredningar på kartongfabrikens tomt utgörs gårdsområdet av en tunt täckt bergskulle. I den västra delen av tomten består marksubstanten i naturtillstånd närmast av skiktad sand, söderut av stigande siltskikt. Bergskullarnas kanter är täckta av fin sand med silt- eller lerskikt nära ytan. (Geo-Work Oy, 2001).

Det finns inget grundvatten i de lösa jordlagren på tomten på det planerade området, eftersom bergsytan stiger ovanom grundvattennivån på området. Det vatten som observerats i marken runt cisternområdet i norra delen av tomten finns i en bergssänka, som inte har något samband med grundvattnet i åsformationen. (Insinööriomisto Paavo Ristola).

Marken på tomten iståndsattes 2002 och 2003, då servicestationskonstruktioner, asfalt och mark som förorenats av oljeformigt kolväte avlägsnades från området där den rivna servicestationsbyggnaden legat. I samband med undersökningarna av markgrunden i juli 2010 observerades att markgrunden under den tidigare kartongfabriksbyggnaden invid smörjgroparna hade förorenats kraftigt av oljeformigt kolväte. Ytterligare provtagningar måste tas från marken från kartongfabrikens område och utgående från de uppgifter man fått måste en bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet göras i enlighet med statsrådets förordning 214/2007.



Iståndsatta områden (Insinööriomisto Paavo Ristola Oy, 2003).

- 3.1.5 Markinnehav  
Kartongfabrikstomten ägs av Osuuskauppa Osla Handelslag. Grönområdet ägs av staden.

### 3.2 Planeringsituation

- 3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

#### *Landskapsplan*

På området gäller 15.2.2010 fastställd landskapsplanen för Östra Nyland och den andra landskapsplanen för Nyland, fastställd 30.10.2014. Det planerade området utgör ett område för centrumfunktioner (C) och grundvattenområde (pv). Västra delen av området utgör ett viktigt område av landskapsintresse med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet (ma/m). En kulturhistoriskt betydande väglinje har anvisats norr om området. Planeringsområdet är område som ska göras tätare. Bilaga 1.

#### *Generalplan*

På området gäller 13.6.2001 godkänd delgeneralplan med rättsverkningar för Lovisa centrum och Nedrestaden. Området har anvisats i huvudsak som område för service och förvaltning (P). Kartongfabriksbyggnaden har anvisats som en stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras (sr). Bilaga 2.

#### *Detaljplan*

På området gäller två detaljplaner. I kvarteret 102 gäller en 18.11.1977 fastställd detaljplan, där kvarteret 102 har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). På grönområdet gäller en 11.11.1965 fastställd detaljplan, där området har anvisats som ett parkområde som ska planteras (PI). Bilaga 3.

#### *Byggnadsordning*

Stadsfullmäktige i Lovisa stad har godkänt byggnadsordningen för Lovisa stad 9.4.2014.

#### *Baskarta*

Baskartan för planen har godkänts av stadsgeodeten.

#### *Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut*

*(se stycket 7.2. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen)*

Inga särskilda utredningar har uppgjorts över området. Vid uppgörandet av ändring av detaljplanen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i MBL) beaktas. Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Att förenhetliga samhällsstrukturen.
- Att bevara den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär.

Skyddsprogram som berör området är:

- Stadsdelarna Lovisa centrum och Nedrestaden är på ett grundvattenområde av klass I. Området har en godkänd skyddsplan.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Osuuskauppa Osla Handelslag har uppgjort ett föravtal 2011 om att överlåta och låta bygga den före detta kartongfabrikens tomt. Utgående från föravtalet har underhandlingar inletts mellan Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö och Lovisa stad om att ändra detaljplanen för området. Lovisa stad har föreslagit att grönområdet emellan tomten och infartsleden ansluts till tomten och till ändringen av detaljplanen. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har som grund för planändringen uppgjort byggnadsplaner för tomten. Avsikten är att bygga cirka 40–50 bostäder på området. Den före detta kartongfabriksbyggnaden har planerats till loftbostäder.

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

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Besluten om igångsättandet av planeringen, se 1.1 Aktualisering 2.1 Olika skeden i planprocessen och PDB.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Bilaga 4.

#### 4.3.2 Aktualisering

Se stycken 1.1 och 2.1.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

*Hörande under planeringsskedet och växelverkan under beredningsskedet*

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda 7.10–7.11.2014.

*Utlåtanden och anmärkningar som erhållits i planförslagsskedet (se bilaga 5)*

Utlåtanden om planutkastet inlämnades av:

- Museiverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens Elnät Ab
- Borgå museum
- byggnads- och miljönämnden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Borgå stads hälsoskydd
- enheten för samhällsteknik
- byrån för fastighetsdata och geografisk information
- Affärsverket Lovisa Vatten.

Inga åsikter lämnades in om planutkastet.

*Offentligt framläggande av planförslaget*

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen offentligt under 30 dagar \_\_.\_\_.2015.

*Utlåtanden och anmärkningar som inlämnats i planförslagsskedet (se bilaga 5).*  
Utlåtanden om planförslaget inlämnades av följande myndigheter:

#### **4.4 Mål för detaljplanen**

Målet för planeringen är att göra detaljplanen för kvarteret, som är i privat ägo, och till det anknutande grönområde, som är i stadens ägo, tidsenligt så att användningsändamålet för området ändras från kvartersområde för affärsbyggnader till bostadsanvändning.

##### *Mål som härletts från planeringssituationen*

Syftet med planeringen är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen i Lovisa stad samt att samordna funktionerna. Delgeneralplanen med rättsverkningar ska beaktas i utarbetandet av detaljplanen.

##### *Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna på området*

Områdets industrihistoriska värde ska beaktas i planändringen. Före detta kartongfabriksbyggnaden är skyddad i delgeneralplanen.

Särdragen av Stora Strandvägens vägomgivning ska beaktas i planändringen och bevarandet av de betydande landskaps- och kulturvärdena ska tryggas.

Enligt observationer från provtagningarna av markgrunden är området invid smörjgroparna under den före detta kartongfabriksbyggnaden kraftigt förorenat av oljeformigt kolväte. Det behövs ytterligare provtagningar av markgrunden under byggnaden och utgående från de uppgifter man fått måste en bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet göras i enlighet med statsrådets förordning 214/2007.

#### **4.5 Detaljplanelösningens alternativ och deras inverknings**

Av detaljplanen har i enlighet med programmet för deltagande och bedömning uppgjorts ett planutkast.

### **5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

#### **5.1 Planens struktur**

Genom ändringen av detaljplanen har det före detta kartongfabriksområdet anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK). Planbestämmelsen möjliggör det att affärs- och kontorslokaler placeras i bottenvåningen. Byggrätten för nybyggnaderna har anvisats som två separata massor på 2 835 m<sup>2</sup>-vy och 1 150 m<sup>2</sup>-vy. För kartongfabriksbyggnaden har anvisats en egen byggrätt på 750 m<sup>2</sup>-vy och den kan inte flyttas någon annanstans. Nybyggnadernas våningstal har anvisats som III–V så att byggnadsytan har delats. Kartongfabriksbyggnadens våningstal är I u3/4. Med planändringen har en del av parkområdet som ska planteras anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK). Resten av parkområdet har anvisats som parkområde, där miljön bevaras (VP/s). Den s.k. Kartongfabriksbyggnaden på området har anvisats som byggnad som ska skyddas (sr). Planen möjliggör underjordisk parkering på AK-området, vilket frigör gårdsområdet för vistelsebruk. Vid smörjgroparna i byggnaden för den tidigare kartongfabriken är marken kraftigt förorenad av kolväten, varför området har anvisats som markområde som ska saneras (saa).

##### **5.1.1 Dimensionering**

Det planerade området är cirka 7 100 m<sup>2</sup> stort. Det bildas 5 111 m<sup>2</sup> kvartersområde för bostadsvåningshus och byggrätten blir 4 735 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten har höjts från byggrätten på 3 374 m<sup>2</sup>-vy i den gällande planen. Det bildas 2 033 m<sup>2</sup> parkområde.





Bilder: Arkkitehtuuritoimisto Ilonen &amp; Lautamo Ky

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Vid byggandet av det planerade området bör särskild uppmärksamhet fästas vid de kvalitativa egenskaperna i miljön, såsom vid säkerheten, sundheten, trivseln och vid stadsbilda- och landskapsmässiga egenskaper. Byggandet ska planeras så att det främjar bildandet av en trivsam och enhetlig miljö. Till planen har anslutits särskilda bestämmelser med vilka man försöker stöda dessa målsättningar.

## 5.3 Områdesreserveringar

Planeringsområdet har anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus (AK) och som parkområde (VP).

## 5.4 Planens konsekvenser

Planen har en förenhetligande inverkan på samhällsstrukturen, emedan den säkerställer användningen av området även i framtiden. Med den allmänna bestämmelsen och beteckningarna om bevarande vill man trygga en värdefull byggd kulturmiljö.

Ändringen av detaljplanen återställer kvarteret till boendebbruk. Boendekvarterstragen gav vika i mitten av 1900-talet då servicestationen grundades och de gamla träbyggnaderna revs. Efter servicestations- och restaurangverksamheten har det inte i kvarterets västra del placerats sådana service- eller förvaltningsfunktioner som anvisas i delgeneralplanen.

Utredningen om handels servicenät pekar på att det i Lovisa finns tillräckligt med affärslokaler för dagligvaruhandel ända till 2030. Det är möjligt att affärslokalerna räcker till och med längre än målåret i utredningen i och med att målet för ökning i invånarantalet inte har uppnåtts. Planen möjliggör det att affärs- och kontorslokaler placeras i bottenvåningen.

Planändringen förenhetligar samhällsstrukturen genom att möjliggöra boendebbruk av ett kvarter i kärncentrum. Ändringen av användningsändamålet säkerställer även att kartongfabriksbyggnaden bevaras samt säkerställer dess kommande användning. I östra delen av kvarteret bevaras serviceverksamhet i enlighet med delgeneralplanen.



Det öppna korsningsområdet Sibeliusgatan/Bangatan blir spänstigare vad gäller stadsutrymmet och stadsbilden då man börjar uppföra högre byggnader på området. Det obebyggda området mellan byggnadsmassorna möjliggör utsikt från fastigheterna norr om Sibeliusgatan.

## **5.5 Störande faktorer i miljön**

Helsingforsvägen, som är den västra infartsvägen till centrum, förorsakar en aning bullerolägenheter. Den genomsnittliga trafikmängden är 3 400–7 500 fordon per dygn. Hastighetsbegränsningen på Helsingforsvägen är i mitten av det planerade området västerut 50 km/h och österut 40 km/h.

## **6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 Genomförande och tidsplanering**

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att verkställa kvartersområdet. Beträffande elledningsnätet ansvarar beställaren för kostnader som beror på eventuella flyttningar av ledningar som byggandet medför. Det ska säkerställas med ytterligare undersökningar att skadliga ämnen inte kommer från den förorenade marken under Kartongfabriken till marken kring byggnaden.

### **6.2 Uppföljning av genomförandet**

För uppföljningen av genomförandet av planområdet svarar Lovisa stad.

## **7 BILAGOR TILL DETALJPLANEN**

### **7.1 Förteckning över handlingar som bifogas detaljplanebeskrivningen**

1. Utdrag ur landskapsplanen.
2. Utdrag ur delgeneralplanen.
3. Utdrag ur gällande detaljplan.
4. Program för deltagande och bedömning.
5. Sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar om detaljplanen samt de bemötanden som uppgjorts.

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

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Lovisa Esplanad, Museiverket 2010.
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY: Stora Strandvägen, Museiverket 2010.
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.
- Istandsättningsplan, Sibeliusgatan 1–3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2001.
- Åtgärdsrapport om massutskiftning, Sibeliusgatan 1-3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2002.
- Slutrapport, Sibeliusgatan 1–3, Oljebranschens Servicecentral Ab, 2001.
- Förnyande av Esplanadparken i Lovisa, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Istandsättning av Esplanadparken i Lovisa, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Lovisa stads historia I 1745–1808, Gabriel Nikander, 1930.
- Lovisa stads historia 1745–1995, Olle Sirén, 1995.
- Lovisa försvunna vyer, Eddie Bruce, 2010.
- Handel i det forna Lovisa, Eddie Bruce, 2013
- Utredning om handelns servicenät, Entrecon Oy, 2011
- Byggnadshistoria för kvarteret 102, Suvi Peltola, 2014
- Byggnadsinventering, Kartongfabriken, Suvi Peltola, 2014