



*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 SLOTT, 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 16.9.2019 daterad karta över detaljplan.

1.2 Planeringområdets 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 detaljplaneändringsområdet för Tullbron.

1.4 Planbeskrivningens innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planeringområdets 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	Personhistoria.....	6
3.1.5	Markägförhållanden	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	9
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	10
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	10
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	11
5.5	Störande faktorer i miljön	11
6	Genomförande av detaljplanen	12
6.1	Styrning av genomförandet	12
6.2	Genomförande och tidsram	12
6.3	Uppföljning av genomförandet	12

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 20.12.2018 § 206.

Planförslaget framlagt (27 § i MBF) 17.1.2019–31.1.2019.

Planen godkänd 26.9.2019.

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 rappad 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. 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 Personhistoria

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 Nordström-koncernen. Koncernen var på sin tid en betydande arbetsgivare i Lovisa. Ragnar Nordström betraktas som en framstående person även ur nationellt perspektiv. På en minnestavla i Lempäälä, vilken tillverkats till minne av 100-årsdagen för striden i Kelho, står detta skrivet om översten: "Under farans år, då Finlands självständighet var hotad, hade han en mycket betydande roll med tanke på hela Finlands försvar" (översättning).

3.1.5 Markägoförhållanden

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

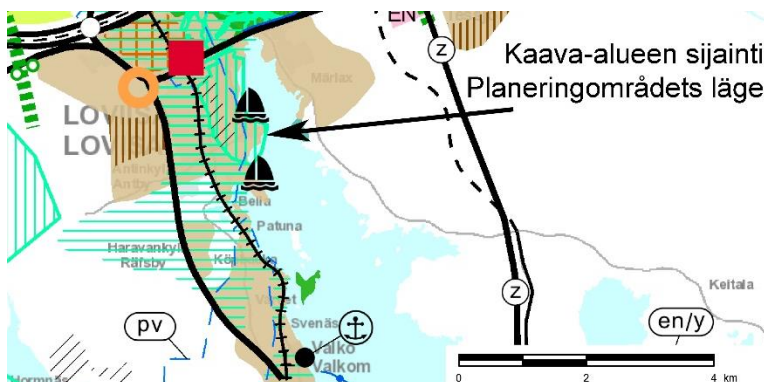
3.2 Planeringssituationen

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 och planförslagsmaterialet på remiss hos myndigheter 21.3–24.5.2019. I förslagsmaterialet omfattas planområdet av utvecklingsprincipbeteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner samt av egenskapsbeteckningen kulturmiljö av riksintresse och/eller av intresse på landskapsnivå. Planförslagsmaterialet framläggs offentligt till påseende hösten 2019.



Sammanställning över gällande landskapsplaner 2017 (Nylands förbunds karttjänst).

Generalplan

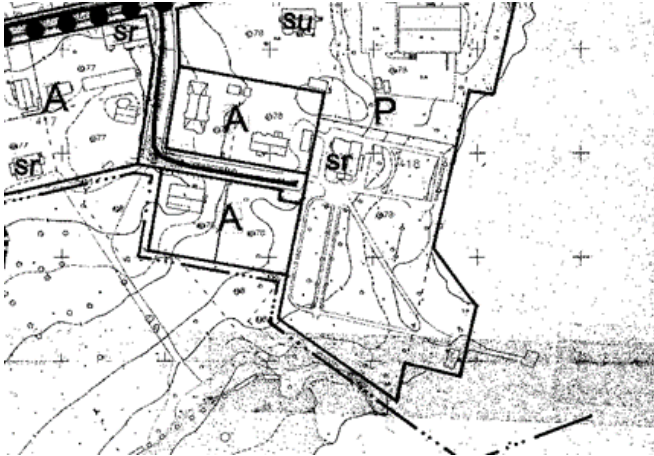
På planändringsområdet gäller delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedrestaden godkänd av stadsfullmäktige 13.6.2001. I delgeneralplanen har en del av kvarteret 418 huvudsakligen anvisats som område för service och förvaltning (P). Överstens slott har anvisats beteckningen sr.

Stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den

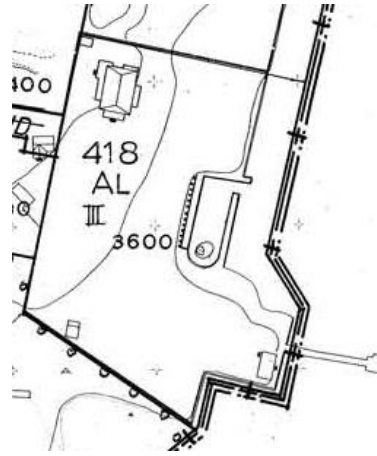
är omöjlig att reparera, ska vid uppförande av ersättande byggnad speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnaden harmonierar med stadsbilden och är kvalitetsmässigt av arkitektoniskt värde.

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 m²-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 byggnadslagens 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 beskrivs 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 El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Tekniska centralen i Lovisa stad, sammanhållsteknik
- Affärsverket Lovisa Vatten

4.3.2 Anhängiggörande

4.3.3 Förfarande om deltagande och växelverkan

Förslaget framlagt (27 § i MBF) 17.1–31.1.2019. Om planförslaget begärdes myndighetsutlåtanden, och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades sex utlåtanden och det framställdes sex anmärkningar.

Efter det att ändringsförslaget för detaljplanen varit framlagt har det gjorts ändringar i planbestämmelserna. Från bestämmelsen för skyddsbeteckningen sr-14 för Överstens slott ströks preciseringen om balkongerna, specialbestämmelsen § 10 kompletterades med tanke på tillståndsplikt för arbeten som utförs på vattenområde och bestämmelsen om antalet bilplatser mildrades.

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). Detaljplaneändringen, detaljplanen och den bindande tomtindelningen för detta område, norra och östra delen av Tullbron, godkändes av stadsfullmäktige 23.1.2019 § 4. Beslutet är överklagat.

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 gynnsamt 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 m². I den gällande detaljplanen har 3 600 m²-vy byggrätt anvisats. I planen som nu uppgörs anvisas området för planändringen inalles 4 250 m²-vy byggrätt. Byggrätten som anvisas fastigheten för Överstens slott uppgår till 650 m²-vy. Det riktgivande tomtnumret är 10. På den riktgivande tomt nr 11 i södra delen av kvartersområdet uppgår byggrätten för bastu- och ekonomibyggnaden som ska skyddas till 100 m²-vy. Byggrätten för nybyggnaden anvisas till 3 500 m²-vy.

Det framförs ett krav om att bilplatser byggs enligt följande specialbestämmelse: För varje bostad ska reserveras minst 1 bilplats. För varje affärs- och kontorslokal ska reserveras minst 1 bilplats / 50 m²-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 miljökvalitetsmål

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 trivsamt 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.

Vattenområdet i stranden anvisas med beteckningen Iv:

Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.

Överstens slott anvisas med skyddsbeteckningen sr-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.

Överstens slott anvisas med skyddsbeteckningen sr-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 är anvisade med skyddsbeteckning. Området mellan Överstens slott och havet har bevarats

parkaktigt. Inget tilläggsbyggande har anvisats i Överstens slotts omedelbara omgivning. För den södra delen av planändringsområdet har beviljats ett bygglov som vunnit laga kraft. I planändringen har detta bygglov beaktats.

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 botten-sedimenten 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.

Konsekvenserna för trafiken förorsakade av den riktgivande tomten/byggplats 11 har bedömts i enlighet med handboken "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)" (*Bedömning av trafikallstring vid planering av markanvändning*) publicerad av Miljöministeriet. Enligt bedömningen finns det inte nämnvärda skillnader mellan den trafik som förorsakas av den riktgivande tomten/byggplats 11 i kvartersdelen A-1 om den används till ändamålet specificerat i den nuvarande planen eller om den används till ändamålet i detaljplaneändringen.

Användningsändamålen enligt det gällande bygglovet, vilket beviljats i enlighet med den gällande planen, fördelar sig i stort sett enligt följande: bostäder cirka 380 m²-vy, restauranglokaler cirka 250 m²-vy och kontorslokaler med öppen planlösning cirka 2 200 m²-vy. I bedömningen har man postulerat att det i kontorslokalerna placeras verksamhet av typen planeringskontor eller forskningsanstalt, vilka besöks av ett mindre antal kunder än till exempel ämbetsverk eller försäkringsbolag.

I det exempel som följer den nya detaljplanen fördelar sig våningsytan på motsatt sätt: våningsytan för bostäder utgör cirka 2 200 m²-vy, för restauranglokaler cirka 250 m²-vy och för kontorslokaler med öppen planlösning cirka 380 m²-vy. I denna bedömning är verksamheten i kontorslokalerna likadan som alternativet ovan. Trafiken är enligt slutresultatet i båda bedömningarna ungefär lika stor: med nuvarande bygglov cirka 131 bilar per dygn och med ett genomförande enligt detaljplaneändringen cirka 125 bilar per dygn. Trafiken i verkligheten kan, å andra sidan, avvika från båda uppskattningarna, eftersom en noggrann bedömning skulle kräva att man redan nu i planeringsskedet har närmare information om vilka verksamheter som kommer att placeras på byggplatsen.

Verksamhet	Exempel enligt den nya planen		Enligt gällande bygglov	
	m ² -vy	bilresor per dygn	m ² -vy	bilresor per dygn
Bostäder	2 200	45	380	8
Restaurang	250	71	250	71
Öppna kontorslokaler	380	9	2 200	52
sammanlagt	2830	125	2830	131

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 §).

Området som anvisats med beteckningen lv är avsett endast för placering av båtbyggor som hör till detta detaljplaneområde.

Som stadsbildsmässigt lämpligt fasadmateriäl för nybyggen rekommenderas träfodring.

Det är tillåtet att glasa balkonger i Överstens slott och förse dem med tak.

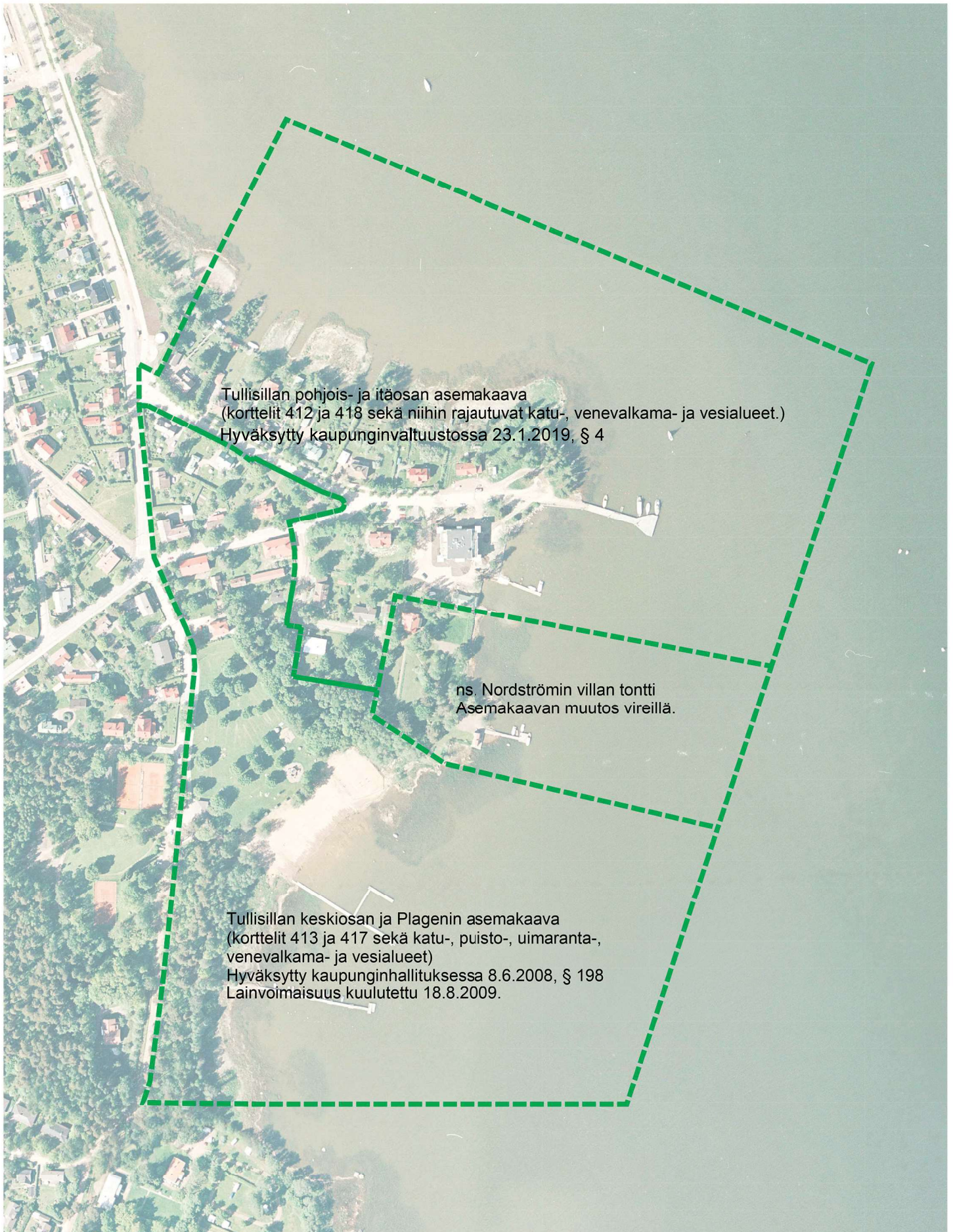
Området ska bildas så att det uppkommer realistiska förutsättningar för räddningsverksamhet på området: logisk adressnumrering, tillräckligt breda gator och vägnät. I gatuplaneringen ska man undvika återvändsgränder och planera klara och tydliga infarter till tomterna. Vid planeringen av infrastrukturen ska man sörja för tillgången till släckvatten. Vid placeringen och uppförandet av byggnader behöver översvämningensriskerna beaktas för att trygga räddningsverksamheten.

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.



SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

Utlåtanden.....	2
1.1. Kymmenedalens Elnät Ab, 30.1.2019.....	2
1.2. Borgå museum, 30.1.2019.....	2
1.3. Museiverket, 21.1.2019 och 30.1.2019	3
1.4. Närings-, trafik- och miljöcentralen, 31.1.2019	4
1.5. Borgå stad, miljöhälsosektionen, 31.1.2019.....	5
1.6. Räddningsverket i Östra Nyland, 14.1.2019.....	5
Anmärkningar.....	6
2.1. Anmärkning 1, 28.1.2019.....	6
2.2. Anmärkning 2, 28.1.2019.....	6
2.3. Anmärkning 3, 31.1.2019.....	6
2.4. Anmärkning 4, 31.1.2019.....	7
2.5. Anmärkning 5, 31.1.2019.....	8
2.6. Anmärkning 6, 31.1.2019.....	8

PLANFÖRSLAG

Planförslaget för ändringen av detaljplan för en del av kvarter 418 och anslutande vattenområde (tomten för Överstens slott) i stadsdel 4 Nedrestaden var framlagt 17.1–31.1.2019. Om planförslaget begärdes myndighetsutlåtanden, och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades sex utlåtanden och det framställdes sex anmärkningar.

Nylands förbund har meddelat att det inte lämnar ett utlåtande om planförslaget.

UTLÅTANDEN

1.1. Kymmenedalens Elnät Ab, 30.1.2019	Bemötande
<i>Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på gällande planförslaget för ändring av detaljplan.</i>	Inga åtgärder.
Åtgärder	Ingen inverkan på plankartan.
1.2. Borgå museum, 30.1.2019	Bemötande
<i>Borgå museum gav följande utlåtande i komprimerad form: Planförslaget och dess kontext har redan länge varit problematisk med tanke på värnandet av kulturmiljön. Utöver detta har det beviljats ett bygglov för södra delen av planområdet för en kontorsbyggnad med en ovan jord belägen källarvåning och tre huvudändamålsenliga våningar. Den gällande detaljplanen godkändes då byggnadslagen var gällande, så man har ansett att man för området kunnat bevilja tillstånd för en byggnad med ovan jord belägen källare utöver tillåtna tre våningar. Projektets byggritningar strider mot en kulturmiljö av riksintresse. Kompletteringsbyggnationen har inte anpassats till detaljplanen, som grundar sig på glest och lågt byggande, till jugendvillan och inte heller till den parkartade miljön.</i>	Antecknas för kännedom, se styckena nedan.
<i>Konsekvenserna av bygglovet och det i planen anvisade tilläggsbyggandet har inte inbegripits i planbeskrivningens konsekvensbedömning, där man enbart konstaterar: "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". Vid konsekvensbedömningen bör man också granska nybyggnationen och dess omfattning. Den parkartade delen av tomten och själva byggnaden är i praktiken en helhet och bör i planen behandlas i enlighet med det. Planområdets signifikanta personhistoriska betydelse är också en motivering till att helheten ska tryggas. Såsom Borgå museum redan konstaterade i sitt utlåtande kring bygglovet för tomten, har tilläggsbyggandet inte på något sätt anpassats till varken områdets parkartade miljö eller till storleken av tomten, som dessutom är belägen vid stranden. Det småskaliga</i>	För den södra delen av planändringsområdet har beviljats ett bygglov som vunnit laga kraft. I planändringen har detta bygglov beaktats. I planändringen har man tagit hänsyn till det historiska värdet av Överstens slott och dess omedelbara omgivning genom att bevara området mellan havet och byggnaden parkartat. Inget tilläggsbyggande har anvisats i Överstens slotts omedelbara omgivning. Avsnittet Planens konsekvenser i planbeskrivningen kompletteras.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

tilläggsbyggandet som planläggs bör stöda användningen av tomten utgående från dagens premisser.	
Planprojektets förvändhet reflekteras i de särskilda planbestämmelserna, där det i 4 § konstateras: "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter. På byggnadsytor med beteckningen sr och i närheten av dessa ska särskilt iakttagas historiskt värdefulla byggnaders fasadmaterial, takform, taksäggslinje osv. så att nya byggnader och delarna av byggnaderna passar in i miljön. Nybyggnaderna ska till sin byggnadsform och exteriör underordnas de sr-betecknade byggnaderna". Museet önskar givetvis att den särskilda bestämmelsen skulle styra nybyggandet. Men hur man i praktiken kan genomföra denna anpassning till miljön och detta underordnande till skyddade byggnader, när man genom planläggning anvisat med tanke på kulturmiljön olämpligt mycket byggrätt och olämpligt hög byggnadshöjd för nybyggnader, väcker främst skepticism hos myndigheter som är koncentrerade på värnande av kulturmiljöer.	Se föregående stycke.
Mängden tilläggsbyggrätt och byggnadshöjden i detaljplaneförslaget har inte granskats utifrån kulturmiljöns eller landskapets villkor, vilket lett till att planen förutom att den strider mot målen för värnande av en kulturmiljö av riksintresse också strider mot planens egna specialbestämmelser. Borgå museum kräver att mängden byggrätt för nybyggnation och byggnadshöjden granskas på nytt.	Den byggrätt och det våningstal som är anvisade i förslaget till detaljplan är förenliga med det gällande bygglov. Eftersom man kunnat bevilja bygglov och eftersom det vunnit laga kraft anser staden att en lösning som är förenlig med bygglov också kan införlivas i detaljplanen. Inga åtgärder.
I planförslaget har Överstens slott anvisats med skyddsbeteckningen sr-14. I framställd form vattnar sista meningen i bestämmelsen ur samt underminerar hela avsikten med skyddandet. Borgå museum föreslår att meningen "Det är tillåtet att glasa balkonger och förse dem med tak" stryks från bestämmelsen. Det betyder inte att man inte skulle kunna glasa eller förse balkonger med tak, men det måste ske på kulturmiljöns villkor och inte tvärtom.	Meningen i fråga stryks från bestämmelsen och läggs till i det avsnitt som styr genomförandet av planen.
Åtgärder	Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.
1.3. Museiverket, 21.1.2019 och 30.1.2019	Bemötande
Avdelningsdirektör för Museiverkets kulturmiljötjänster Mikko Härö uttalade sig 21.1.2019 om följande frågor: Man kan bygga på tomten, dock väldigt småskaligt, för att stöda användningen av den befintliga byggnaden och samtidigt så att värdet av gårdens parkartade miljö återställs. Byggnaden och platsen har särskild relevans i Lovisas och dess näringsgrenars historia, men med tanke på politisk historia sträcker sig	Se punkt 1.2.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<i>dimensionerna även väsentligen utöver det lokala.</i>	
<i>Museiverket svarade 30.1.2019 på begäran om utlåtande i komprimerad form enligt följande: Museiverket har gjort sig förtrogen med planförslaget med tanke på det arkeologiska arv som finns på land och under vatten. För sakkunnig- och skyddsuppgiften gällande byggd kulturmiljö och kulturlandskap i Lovisa ansvarar Borgå museum/Landskapsmuseum för östra Nyland. Med tanke på det arkeologiska kulturarvet bevarat på land finns det inget att anmärka på gällande planförslaget. Då det gäller vattenområden är det svårt att förutspå var eventuella arkeologiska objekt finns. Planförslaget tillåter ändringar i den nuvarande användningen av vattenområdet. I de särskilda bestämmelserna i planförslaget har kulturarvet beläget under vatten beaktats. Detta är ett tillräckligt förfarande för beaktande av kulturarvet under vatten, och således har Museiverket inget att anmärka på i ärendet.</i>	Inga åtgärder.
Åtgärder	Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.
1.4. Närings-, trafik- och miljöcentralen, 31.1.2019	Bemötande
<i>I komprimerad form lyder Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande enligt följande: I den förhandenvarande detaljplaneändringen har man i tillräcklig grad utrett värdet på byggnaderna i kvarteret och genom vederbörliga skyddsbezeichnungar tryggt syftet med att skydda byggnaderna. Planeringsområdet hänger samman med arkitektbyrån Jung & Bomanssons detaljplan från slutet av 1910-talet, vilken följer principerna för trädgårdsstadskonceptet.</i>	
<i>Närings-, trafik- och miljöcentralen ställer sig kritiskt till byggnadsarean som tillåter uppförande av ett flervåningshus i fyra våningar, särskilt ur perspektivet för de riksomfattande målen för områdesanvändningen i kulturmiljöer.</i>	Se punkt 1.2.
<i>Den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån, nedanom vilken man inte får placera konstruktioner eller funktioner som kan skadas eller orsaka skada då de blir våta, är på Lovisas kust utan vågmarginal N2000 +3,04 meter (N60 +2,82 meter). Fastigheten i fråga gränsar direkt till det öppna havet i Lovisaviken, så risken för svall måste beaktas genom att utöka den rekommenderade höjden med 30–40 cm. Således ska "de delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador" placeras över höjdnivån N2000 +3,4 meter (N60 +3,18 meter). 11 § i planens särskilda bestämmelser behöver rättas till denna del. Höjdnivån gäller nybyggnation och jämförbar fullskalig sanering av byggnader samt utöver byggnader även sårbara samhällstekniska</i>	Lovisa stad övergår till att använda bestämmelser bundna till ett höjdsystem efter det att stadens pågående övergång till höjdsystemet N2000 har genomförts. Stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 23.1.2019 detaljplaneändringen, detaljplanen och den bindande tomtindelningen för norra och östra delen av Tullbron, vilken begränsar sig till den ändring av detaljplan för Överstens slott som nu behandlas. I denna plan har den lägsta höjdnivån för byggnadsdelar som är utsatta för översvämningsskador och fukt fastställts till +2,8 meter över havets medelvattenstånd. Staden anser det vara jämlikt att anvisa motsvarande bestämmelse i detaljplaneändringen i fråga. Inga åtgärder.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

konstruktioner och samhällstekniska konstruktioner som kan orsaka skada (bland annat energidistribution och vattenförsörjning). Höjdalet ska för fasta konstruktioner inte bindas till havets medelvattenstånd, vilket varierar årligen, utan till ett nationellt höjdsystem (till exempel N60 eller N2000).	
Planen möjliggör byggande av båtbygggar på ett relativt stort lv-område (del av vattenområde där båtbygggar får placeras). Antalet bygggar och båtplatser kan vara stort. Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att man ska beskriva i planbeskrivningen det antal båtplatser som planen möjliggör i lv-området och bedöma vilka konsekvenser en dylik utveckling har för vattenområdet samt eventuella trafikmässiga konsekvenser.	Avsikten är att enbart bygggar för fastigheterna inom detta planområde placeras på området. Planbeskrivningen kompletteras.
Det är all anledning att komplettera 10 § i planens särskilda bestämmelser enligt följande: "Innan muddringsåtgärder vidtas på vattenområdet ska vid behov utföras tilläggsundersökningar av bottensedimentet och vid behov ansökas om behöriga tillstånd enligt vattenlagstiftningen. Även annat byggande på vattenområde, såsom byggnader och markfyllning, kan kräva vattenlagsenligt tillstånd. 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."	Planbestämmelsen kompletteras på föreslaget sätt.
Åtgärder	Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.
1.5. Borgå stad, miljöhälsosektionen, 31.1.2019	Bemötande
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.6. Räddningsverket i Östra Nyland, 14.1.2019	Bemötande
Byggnadsområdet ska bildas så att det uppkommer realistiska förutsättningar för räddningsverksamhet på området: logisk adressnumrering, tillräckligt breda gator och vägnät. I gatuplaneringen ska man undvika återvändsgränder och planera klara och tydliga infarter till tomterna. Vid planeringen av infrastrukturen ska man sörja för tillgången till släckvatten. Vid planeringen av detaljplanen samt vid placeringen och uppförandet av byggnader behöver översvämningens riskerna beaktas för att trygga räddningsverksamheten.	Antecknas för kännedom. Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras.
Åtgärder	Planbeskrivningen kompletteras.

ANMÄRKNINGAR

2.1. Anmärkning 1, 28.1.2019	Bemötande
<i>Den bostads- och/eller kontorsbyggnad i flera våningar som planerats till så kallade Överstens tomt lämpar sig inte att byggas på parkområdet på tomten.</i>	Se punkt 1.2.
<i>Det kraftigt ökande antalet bosatta och/eller tjänstemän för med sig biltrafik. Det hittas inte utan svårighet tillräckligt med parkeringsområden för bilarna.</i>	De parkeringsplatser som behövs för planområdet är placerade inom planområdet.
<i>Alla privatägda tomter på det närliggande området, med sina låga byggnader och trädgårdar, kommer att lida av värdeförlust och bland annat den störning som förorsakas av ökad trafik.</i> <i>Till området leder enbart smala Skepparegränd, trafiken på vilken äventyrar rörligheten på området för dem som bor där.</i>	Planbeskrivningen kompletteras med en uppskattning av trafikflödet. Enligt denna bedömning är konsekvenserna för trafiken ungefär lika stora om man i enlighet med gällande plan genomför en affärsbyggnad som om man i enlighet med planändringen genomför en bostads- och affärsbyggnad. Planbeskrivningen kompletteras.
<i>För dem som äger tomterna/bor på tomterna i området orsakas oersättlig ekonomisk skada (värdeminskning på egendom) om man tillåter uppförande av ett hus i flera våningar på tomten i fråga.</i>	Se punkt 1.2. För tomten i fråga har redan beviljats bygglov för uppförande av ett hus i flera våningar med stöd av den gällande planen.
<i>Jag vill också påminna om en text om översten som finns skriven på en minnestavla i Lempäälä, vilken blev tillverkad till minne av 100-årsdagen för striden i Kelho och avtäcktes 7.8.2018: "Under farans år, då Finlands självständighet var hotad, hade han en mycket betydande roll med tanke på hela Finlands försvar" (översättning).</i>	Planbeskrivningen kompletteras.
Åtgärder	Planbeskrivningen kompletteras.
2.2. Anmärkning 2, 28.1.2019	Bemötande
<i>Härmed intygar jag med edlig förpliktelse att jag på Oy R. Nordström & Co Ab:s bolagsstämma meddelade att man inte kan bygga en byggnad i flera våningar i överstens trädgård och att jag hade befullmäktigats (av museiverket) att meddela detta.</i>	Antecknas för kännedom.
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.3. Anmärkning 3, 31.1.2019	Bemötande
<i>Planförslaget som framlagts till påseende bör inte godkännas som sådant. I sin nuvarande form stöder planförslaget inte en harmonisering av samhällsstrukturen, då den understöder placeringen av en byggnad i flera våningar mitt i en kulturmiljö av riksintresse.</i>	Se punkt 1.2. och 2.1.
<i>Byggrätten för tomten har inte minskats, utan den utökas, även om det hade varit mer ändamålsenligt att minska på byggrätten, för att eventuella nybyggnader inte skulle dominera</i>	Se punkt 1.2.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

området. Byggrätten bör minskas i den nya planen. Våningstalet för villaområdet vid Tullbron är två. Därför bör också våningstalet i planen ändras från fyra till två, för att bevara området som en helhet och för att eventuella nybyggnader inte skulle vara märkbart större än de omgivande byggnaderna.	
Den nya planen bör fastställa trä som fasadmaterialet för eventuella nybyggnader.	Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras med en rekommendation om fasadmateriäl.
Om det är tillåtet att placera bostadsutrymmen på området i stället för affärsbyggnader, ökar trafikmängden på den lilla gränden märkbart under alla tider på dygnet, vilket medför olägenhet för dem som redan bor på gränden bland annat i form av bullerstörning och minskad känsla av trivsel och säkerhet.	Se punkt 2.1. Planbeskrivningen kompletteras.
Åtgärder	Planbeskrivningen kompletteras.
2.4. Anmärkning 4, 31.1.2019	Bemötande
Ägaren av fastigheten för så kallade Överstens tomt (Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab) anser att den nuvarande planen inte är föråldrad, utan den har genomförts och genomförs fortfarande i enlighet med bygglovet nr 2014-328 som beviljats 2016. Utvidgningen av användningsändamålet kan vid behov genomföras som en smärre avvikelse genom bygglov, såsom man gjort för grannfastigheten 434-4-418-1 (Bostads Ab Lovisa Rederiet).	Lovisa stad anser att man inte kan behandla ändringen av användningsändamål genom bygglov, eftersom den gällande detaljplanen endast tillåter affärsbyggnader.
I planbeskrivningen konstateras: "Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningarna för bevarandet av byggnaden Överstens slott". I planbeskrivningen finns dessutom felaktiga uppgifter om att planändringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:s ståndpunkt är att så kallade Överstens slott redan i nuläget har tillräckliga förutsättningar för att bevaras och att planändringen också till denna del är onödig.	Planändringsområdet hör till RKY-området Nedre stan i Lovisa. I delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedrestaden är byggnaden försedd med beteckningen sr. I den nuvarande detaljplanen är Överstens slott inte skyddat. Staden anser att det är ändamålsenligt att sörja för skyddandet av byggnaden på detaljplanenivå.
Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab anser att det inte finns behov och inte heller grunder för ändringen av planen.	Lovisa stad anser att användningsändamålet för området enligt planförslaget gynnar genomförandet av detaljplanen. Den gällande detaljplanen tar bland annat inte hänsyn till byggnadsskyddsfrågor. Med tanke på aktualitet anser flera myndigheter, inklusive närings-, trafik- och miljöcentralen, att den gällande detaljplanen är föråldrad. Av anmärkningen framgår också viljan för den som framställt anmärkningen att beteckningen för huvudanvändningsändamålet breddas för att även tillåta bostadsbyggnader. Detta har möjliggjorts i planförslaget.
Bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är överdimensionerat och motsvarar inte befintliga och inte heller kommande behov. I flera andra	Bestämmelsen om bilplatser uppdateras.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<i>kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikointus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra (Kommunförbundet, Helsingfors 2012).</i>	
Åtgärder	Plankartan kompletteras.
2.5. Anmärkning 5, 31.1.2019	Bemötande
<i>Ägaren av fastighet 434-4-78-417 (Capstan Ltd) anser att den nuvarande planen inte är föråldrad, utan den har genomförts och genomförs fortfarande i enlighet med bygglovet nr 2014-328 som beviljats 2016. Utvidgningen av användningsändamålet kan vid behov genomföras som en smärre avvikelse genom bygglov, såsom man gjort för grannfastigheten 434-4-418-1 (Bostads Ab Lovisa Rederiet).</i>	Se punkt 2.4.
<i>I planbeskrivningen konstateras: "Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningarna för bevarandet av byggnaden Överstens slott". I planbeskrivningen finns dessutom felaktiga uppgifter om att planändringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Capstan Ltd:s ståndpunkt är att så kallade Överstens slott redan i nuläget har tillräckliga förutsättningar för att bevaras och att planändringen också till denna del är onödig.</i>	Se punkt 2.4.
<i>Capstan Ltd anser att det inte finns behov och inte heller grunder för ändringen av planen.</i>	Se punkt 2.4.
<i>Bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är överdimensionerat och motsvarar inte befintliga och inte heller kommande behov. I flera andra kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikointus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra (Kommunförbundet, Helsingfors 2012).</i>	Se punkt 2.4.
Åtgärder	Plankartan kompletteras.
2.6. Anmärkning 6, 31.1.2019	Bemötande
<i>Ägaren och användaren av den tomt som är föremål för planändringen anser att planen på många sätt preciserar tomtanvändningen och möjliggör den. Som aktieägare i Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab och innehavare av så kallade Överstens slott håller jag med om att huset är en del av byggd kulturmiljö (RKY) och att det är bra att</i>	Antecknas för kännedom.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

säkerställa tillräckliga förutsättningar för att bevara det. Också till denna del är planändringen en positiv sak.	
Det föreslagna bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är dock överdimensionerat. Ett så högt krav behövs inte och kan inte heller motiveras, och det ökar kostnaderna märkbart. Ur miljöperspektiv är det viktigt att komma ifrån ett för stort bilberoende och föredra till exempel cykelåkning och samvända bilar. I flera andra kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikotus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra.	Se punkt 2.4.
Åtgärder	Plankartan kompletteras.