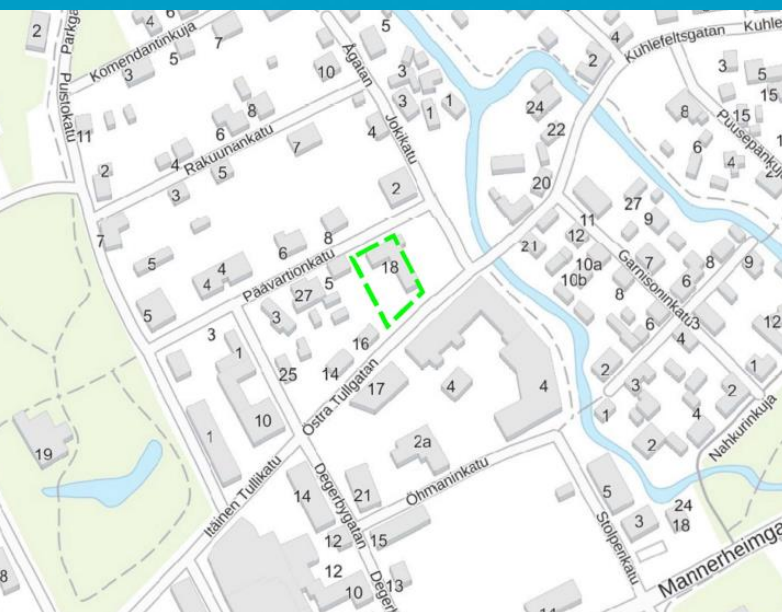


Ändring av detaljplan, stadsdel 2, Östertull, del av kvarteret 210

Östra Tullgatan/Högvaktsgatan

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	tomten för Hambergska hemmet
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	2 Östertull
Kvarter:	en del av kvarter 210
Plan:	ändring av detaljplan
Plankod:	2-24
Dnr:	351/10.02.03/2020

Detaljplanebeskrivningen gäller för 27.8.2020 daterad detaljplaneekarta.

1.2 Planområdets läge

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

1.3 Planens namn och syfte

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

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	2
2	Sammandrag.....	2
2.1	Olika skeden i planprocessen	2
2.2	Detaljplan	2
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	2
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation	3
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	8
4.1	Behov av detaljplanering.....	8
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	8
4.3	Deltagande och samarbete	8

4.3.1	Intressenter	8
4.3.2	Anhängiggörande	8
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	8
4.4	Mål för detaljplanen	9
5	Beskrivning av detaljplanen.....	9
5.1	Planens struktur.....	9
5.1.1	Dimensionering.....	9
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	9
5.3	Planens konsekvenser	10
5.4	Störande faktorer i miljön	10
6	Genomförande av detaljplanen.....	10
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	10
6.2	Uppföljning av genomförandet	10

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

Bilaga 3 Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Hambergska hemmet, Byggnadshistorisk utredning, Perttu Huhtiniemi, 2020
- Inventering 2004 av landfästningen i Lovisa, Museiverket
- Loviisan lepakkokartoitus (Fladdermuskartläggning i Lovisa), Batcon Group/Siivonen, 2005
- Inventering av arkivmaterial över II stadsdelen samt kvarteren 1001–1006, F. Andersson, 1997

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

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

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 23.4.2020 § 58

Programmet för deltagande och bedömning framlagt 15.5.–29.5.2020

Planförslaget framlagt 29.5.–15.6.2020

Godkännande av planen 27.8.2020 § 97

2.2 Detaljplan

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

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet är cirka 0,16 hektar stort. Området gränsar i söder till Östra Tullgatan, i norr till Högvaktsgatan, i öster till ett parkområde och i väster till bosättning. På planeringsområdet ligger Hambergska hemmet (ett före detta servicehus), en byggnad som uppfördes 1938 och som stilmässigt representerar funktionalismen. För närvarande står byggnaden tom. Planområdet gränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse. Planområdet är i sin helhet beläget på området av den fasta fornlämningen Landfästningen i Lovisa (fl. reg. nr 1000003233), vilken fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).



Museiverket – Bygda kulturmiljöer av riksintresse, RKY och fasta fornlämningar

3.1.1 Byggnadshistoria

I början av 1930-talet kom funktionalismen till Finland. Under denna tidsperiod uppfördes Hambergska hemmet. Garnisonsområdet Garnison var till en början mer vidsträckt. Omfattningen minskades dock så att området gränsade till Parkgatan i väster och till bastionerna Ungern och Rosen i öster. Det är i detta före detta garnisonsområde mellan Parkgatan och Lovisaån som Hambergska hemmet ligger. Mittemot byggnaden finns två kasernbyggnader i sten från 1750-talet, det vill säga från tiden för den ursprungliga fästningsplanen.

Byggnaden kom till med donationsmedel från den lokala och betydande släkten Hamberg. År 1929 testamenterade lärarinnan Emilia Hamberg medel som underlag för inrättandet av ett ålderdomshem. Senare testamenterade tre av hennes döttrar, Alexandra, Emilia och Kristine (Margunoff f. Hamberg) tilläggsmedel. Enligt testamentet stipulerade stiftelsen att "svensktalande, mindre bemedlade, välutbildade" kvinnor från Lovisa fick bo i det ålderdomshem som byggdes med dessa medel. Staden beräknade att den grundade stiftelsens medel skulle räcka till både för att bygga byggnaden och för dess underhåll. Byggnaden betjänade faktiskt som ett ålderdomshem med stiftelsens medel fram till 1981, då den övergick i stadens ägo.

Byggnadens arkitekt är Eva Kuhlefelt-Ekelund. Byggnaden har placerats enligt funktionalismens tankar fristående på tomten, och därför omringas byggnaden av ljus och grönska. Den L-formade massan öppnar sig mot solen och skapar ett skyddat gårdsområde. Den ljusa, släta fasaden utan ornamentsmotiv är också

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

kännetecknande för stilriktningen. Byggnaden har två våningar, och källaren är delvis ovanför markytan. Bland annat kök, sällskapsrum, personalrum och andra hjälputrymmen har koncentrerats till den ena längan. I den andra längan har man placerat klientrummen, som i början var 15 till antalet.

I fasaden kan man se att byggnadens funktioner och lokaler påverkat öppningarna. I stället för klassicistisk jämn rytm och symmetri är det användningen av byggnaden som dikterar dess utseende. Entrén i det inre hörnet med glasdörrar och nisch är inbjudande. På grund av nivåskillnaden ger lägenhetslängan en halv våning högre upp möjlighet till privatliv också för lägenheterna på första våningen. På grund av den smala stommen kommer det in naturligt ljus i korridoren, och dessutom har man lyckats placera lägenheterna så att de öppnas mot ljust väderstreck.

En del ändringar i byggnaden har gjorts inomhus, bland annat med tanke på tillgänglighet, utrymningsvägar och funktioner. Det är inte till alla delar helt klart när ändringarna har gjorts. Det är sannolikt att det mesta har gjorts efter 1981 då byggnaden övergick till staden.

Hambergska hemmet är ett exempel på hur privata personer genom sina handlingar har velat göra nytta i samhället genom att skapa bättre levnadsförhållanden för mindre bemedlade. Anmärkningsvärt med tanke på uppkomsten av byggnaden och dess verksamhet är även det faktum att donatorerna var kvinnor, planeraren var en kvinna och man önskade att byggnaden uttryckligen skulle bidra till bättre förhållanden för äldre kvinnor.



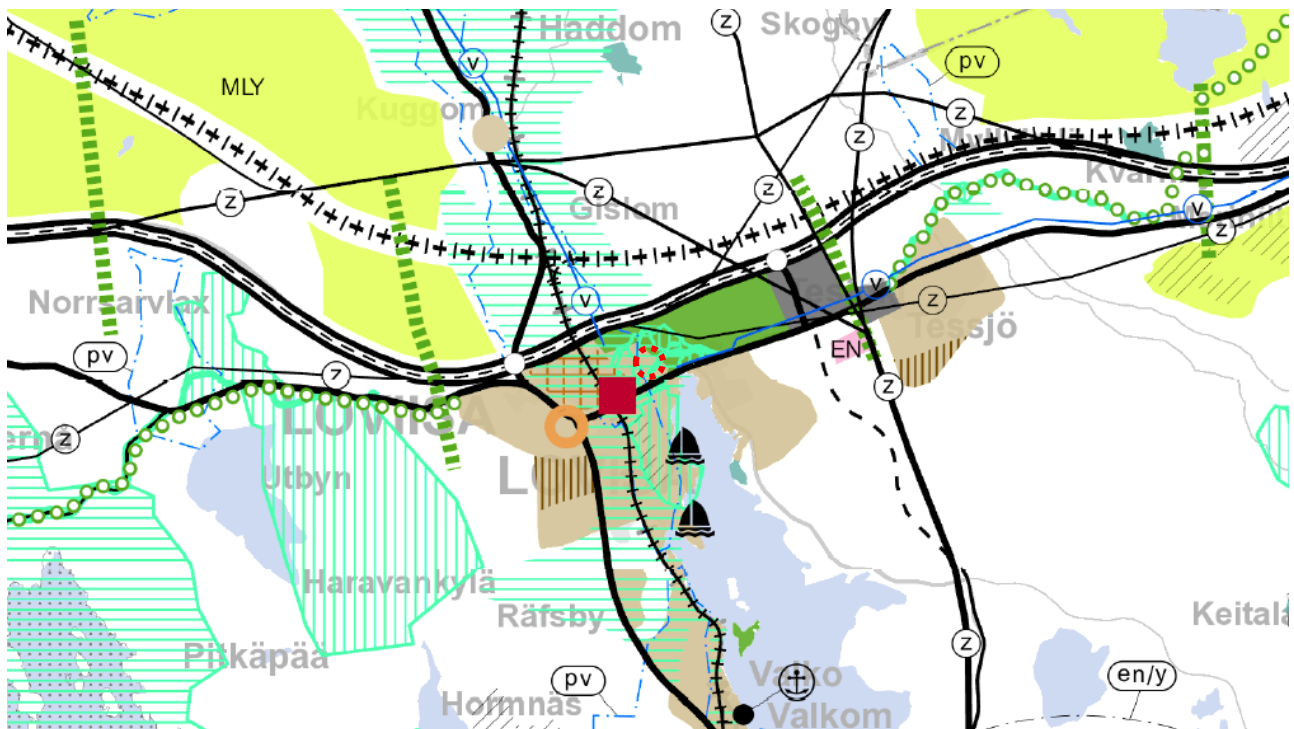
Stilmässigt har byggnaden helt klart influerats av de nya vindarna som spreds till Finland på 1930-talet. Som förebild för byggnaden torde utöver internationella exempel ha varit bland annat Pemar sanatorium, ritad av Alvar Aalto och färdigställd 1933. Det modiga tillägnet av en ny stil har gett upphov till en byggnad som i sin egen omgivning utgör den stilrenaste representanten för sin tidsperiod. Dimensioneringen,

öppningarna i fasaden och placeringen av funktioner härstammar alla från funktionalismens idéer. Genom sitt läge, sina balkonger och sina takterrasser vill byggnaden erbjuda de som bor i den jämlikt med ljus och grönska. Särskilda estetiska värden har dimensioneringen och fasadöppningarna vid innergården. Den mest betydande förändringen i fasaden uppkom då man gjorde sig av med den kortare längans takterrass. De interna förändringarna har till vissa delar varit avsevärda, särskilt ombyggnaden av köket och matsalen. Dessa lokaler har dock inte haft några särskilda värden till dessa delar, utan förbättringen av funktionaliteten kan anses vara motiverad. (Hambergska hemmet, Byggnadshistorisk utredning, Huhtiniemi 2020)

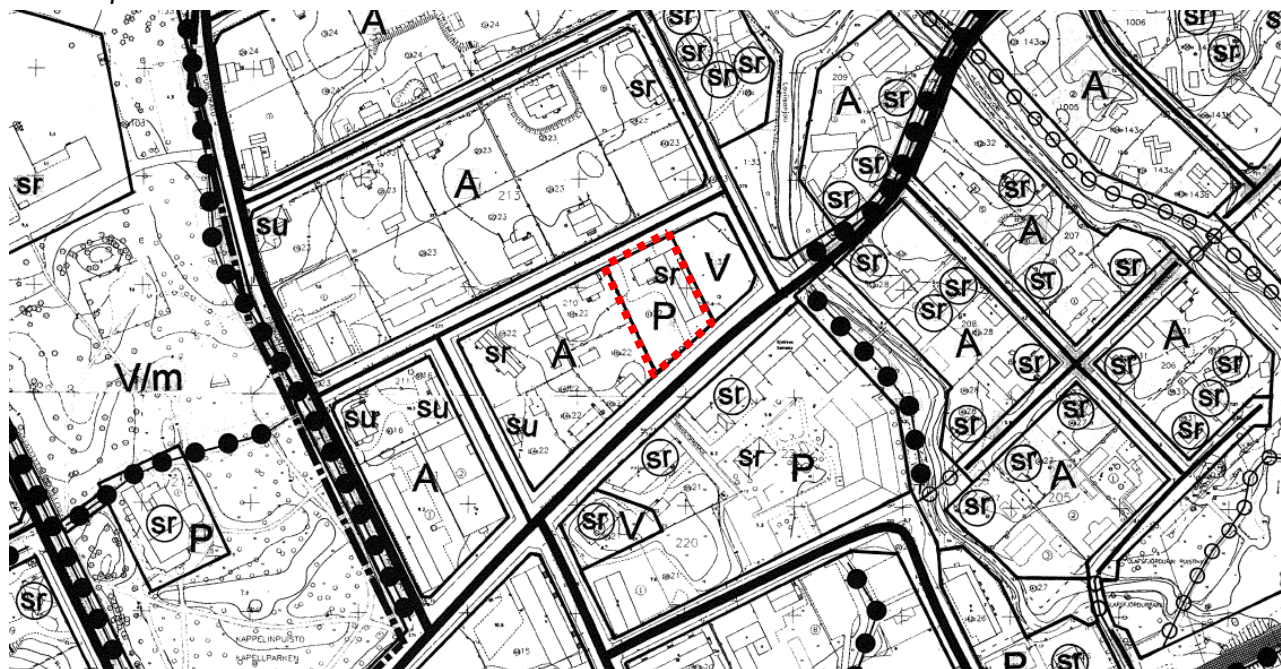
3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

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



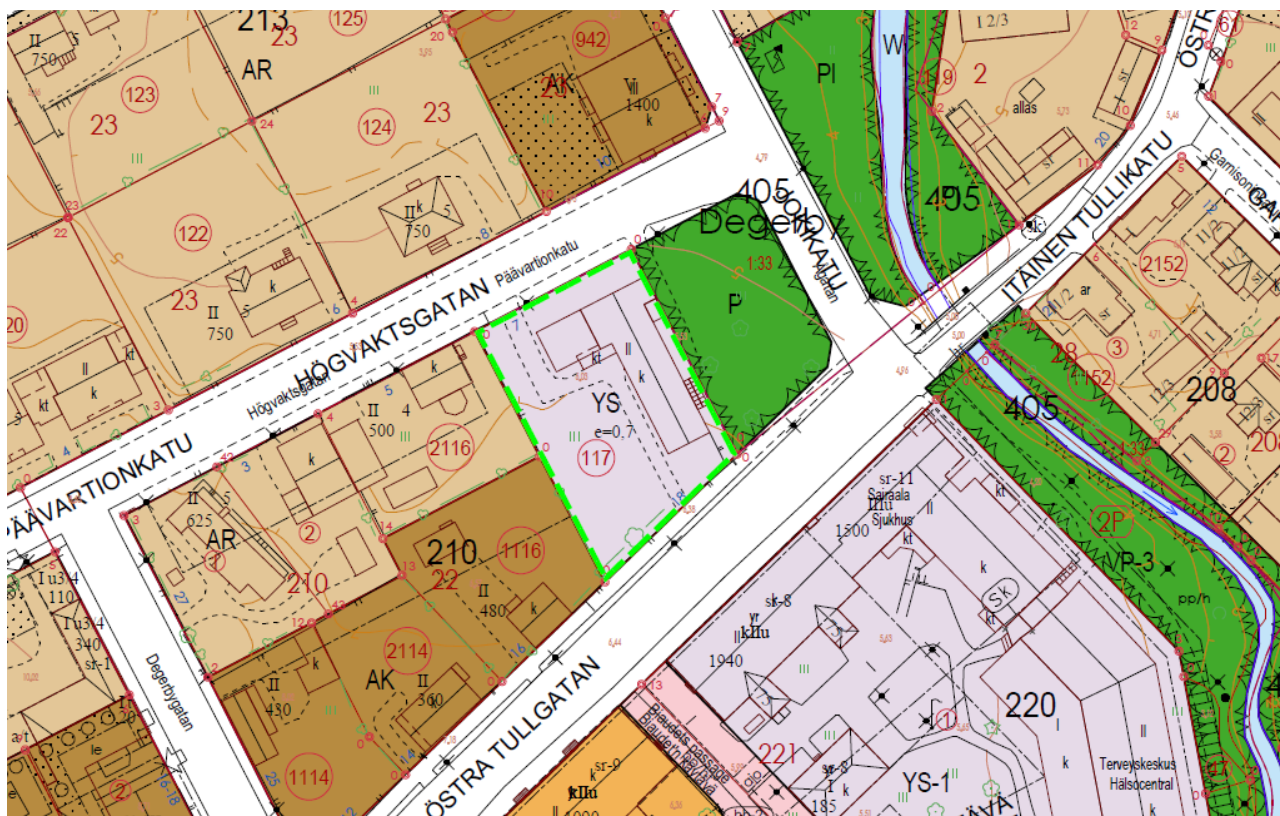
Generalplan



På området gäller delgeneralplanen för centrum och Nedrestaden som godkändes 13.6.2001. Området har i huvudsak anvisats som område för service och förvaltning (P). Byggnaden har anvisats som en stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den är omöjlig att reparera, ska man vid uppförande av en ersättande byggnad fästa speciell uppmärksamhet vid att byggnaden passar in i stadsbilden och vid dess arkitektoniska kvalitet (sr).

Detaljplan

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



Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

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

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- förenhetligande av samhällsstrukturen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

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

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom planlägningsöversikten för 2018.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.2 Anhängiggörande

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

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 15.5–29.5.2020.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 29.5–15.6.2020.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Under tiden för framläggningen begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 5 utlåtanden, inga anmärkningar inlämnades.

Utlåtanden gavs av Borgå museum, affärsverket Lovisa Vatten, räddningsverket i Östra Nyland, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och miljöhälsosektionen vid Borgå stad. De övriga givarna av utlåtanden hade inte något att anmärka till planförslaget med undantag av Borgå museum. Borgå museum fäste uppmärksamhet vid byggnadens skyddsbestämmelse och det att man i planen inte hade beaktat den fasta fornlämningen. Det planrelaterade programmet för deltagande och bedömning samt planbeskrivningen och plankartan kompletteras i enlighet med museimyndighetens framställning.

Beteckningen sr-14 ändras enligt följande:

Skyddad byggnad som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt betydande byggnad, vars drag som är typiska för byggperioden ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Museimyndighetens utlåtande ska begäras om reparations- och ändringsarbeten.

Följande bestämmelse tilläggs i planens allmänna bestämmelser:

På området finns en del av den fasta fornlämningen Landfästningen i Lovisa (fl. reg. nr 1000003233), vilken fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Innan man inleder markingripande verksamhet som ändrar den nuvarande markanvändningen ska man i god tid begära museimyndighetens utlåtande om planerna.

4.4 Mål för detaljplanen

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

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom ändringen av detaljplanen har man ändrat kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där det är tillåtet att placera lokaler för inkvartering, hotell och utställningar (AL-6). Användningsändamålet har angetts som ett så omfattande användningsändamål som möjligt, med beaktande av områdets karaktär. Byggnaden för före detta Hambergska hemmet är anvisad som en byggnad som ska skyddas. Byggnadens beteckning är sr-14: *Skyddad byggnad som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt betydande byggnad vars för byggtiden typiska drag ska bevaras i reparations- och ändringsarbeten.*

Museimyndighetens utlåtande ska begäras om reparations- och ändringsarbeten. För den skyddade byggnaden har man anvisat byggrätt 1 200 m²-vy. Våningstalet är kII, vilket innebär att källarvåningen också kan tas i bruk. I sydvästra delen av kvarteret har anvisats en byggnadsyta för en ekonomibyggnad med våningstalet I. För ekonomibyggnaden har man anvisat byggrätt 160 m²-vy. Den sammanlagda byggrätten uppgår till 1 360 m²-vy. Byggrätten har utökats med 190 m²-vy jämfört med den tidigare byggrätten i planen, 1 170 m²-vy. I planen är parkeringen anvisad till den del av kvarteret som gränsar mot Högvaktsgatan. Enligt de allmänna planbestämmelserna ska 10 bilplatser reserveras för parkering. I de allmänna bestämmelserna har den fasta fornlämningen på området beaktats enligt det följande: *Den del av planområdet som finns norr om Mannerheimgatan utgör en del av den fasta fornlämningen Landfästningen i Lovisa (fl. reg. nr 1000003233) vilken fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Innan man inleder markingripande verksamhet som ändrar den nuvarande markanvändningen ska man i god tid begära museimyndighetens utlåtande om planerna.*

5.1.1 Dimensionering

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

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

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

Genom bestämmelserna eftersträvar man bebyggelse som kompletterar miljön och passar in i den befintliga stadsbilden.

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

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

5.3 Planens konsekvenser

Planen förenhetligar samhällsstrukturen. Den möjliggör den kommande användningen av kvarteret då användningsändamålet ändras. Ur byggnadsskyddsperspektiv bevaras byggnaden med beteckningen sr bäst om den är i användning. Planen säkerställer även eventuella fornlämningar på området, i och med att man ska begära museimyndighetens utlåtande om åtgärder som vidtas på området.

5.4 Störande faktorer i miljön

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

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.