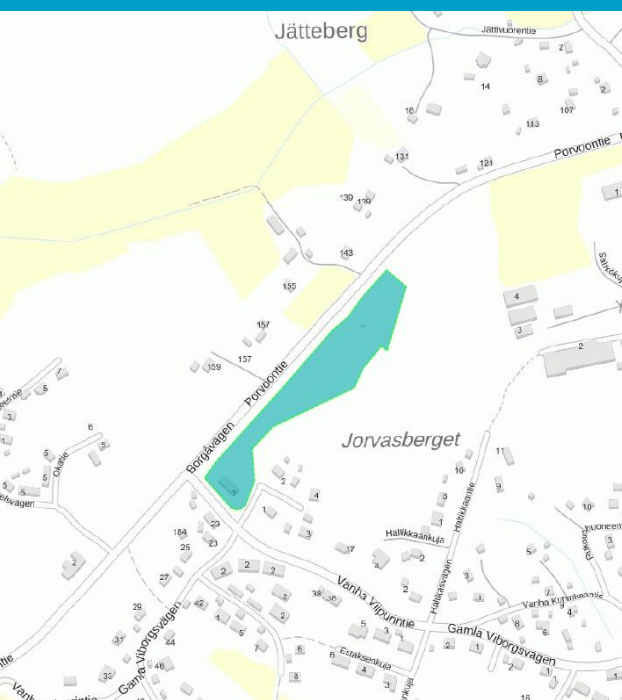


Ändring av detaljplan, stadsdel 30 Pernå, kvarteren 120 och 121

Jorvasvägen/Borgåvägen

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område	Jorvasvägen/Borgåvägen, Forsby
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	30 Pernå
Kvarter:	120 och 121
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	31-9

Detaljplanebeskrivningen gäller för detaljplane-karta daterad 6.4.2022 .

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Forsby och gränsar till Borgåvägen, Jorvasvägen och Jorvas anslutning.

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom planläggningsöversikten för 2014, och

planändringsområdet utvidgades i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för 2018.

Planändringen gäller fastigheterna 434-473-1-434, 434-473-1-435, 434-473-1-436, 434-473-1-437 och 434-473-1-438.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 30 Pernå, kvarteren 120 och 121,*

Jorvasvägen/Borgåvägen. Denna detaljplaneändring ersätter en del av den detaljplan och den

detaljplaneändring för Forsby västra del som tidigare upprättats för området. Syftet för ändringen av

detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Med

anledning av efterfrågan på enskilda hus och radhus i Forsby reder man ut om hela kvarteret kan ändras till boendeanvändning. Utvidgningen av planändringsområdet har anhängiggjorts på önskan av en privat fastighetsägare.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.2.1	Osalliset	11
4.2.2	Vireilletulo	11
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
5	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Kaavan vaikutukset.....	13
5.3.1	Suhde maakuntakaavaan	13
5.3.2	Suhde yleiskaavaan.....	13
5.4	Ympäristön häiriötekijät	13
6	Asemakaavan toteutus.....	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.2	Toteutuksen seuranta.....	13

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021 ("Utlåtande om naturvärden för ändringen av detaljplanen för området vid Jorvasvägen i Forsby", Jere Salminen, 10.10.2021)
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007 ("Landskapsutredning om områdena för åkerdalen i Gammelby i Pernå, för Israelsskogen och Hammarfors", Anne Malve, 3.3.2007)
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005 ("Bullerutredning för detaljplanområdet i Forsby", T. Huhtinen Sito, 2005)
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002 ("Naturinventering över Jorvasberget" Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002)

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på tekniska nämndens sammanträde 25.2.2014, § 24

Utvidgning av planändringsområdet på tekniska nämndens sammanträde 22.2.2018, § 26

Programmet för deltagande och bedömning framlagt 17.12.2021–17.1.2022

Framläggning av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden __.__.2022 §

Planförslaget framlagt __.__.2022

Godkännande av planen __.__.2022, § __

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har områdets sydvästra del ändrats till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), planeringsområdets mellersta del till kvartersområde för småhus (AP) och nordöstra del till område för närrekreation (VL).

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

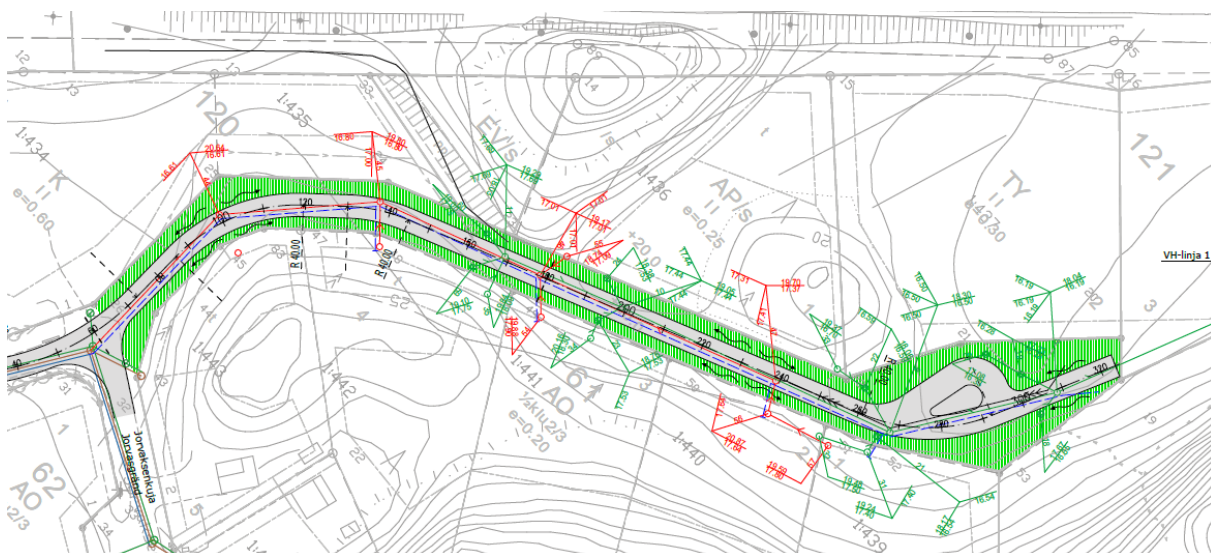


Planeringsområdet är cirka 1,8 hektar stort. Området gränsar i norr till Borgåvägen, i söder till Jorvasvägen, i väster till Jorvas anslutning och i öster till området för närrekreation. I västra delen av planändringsområdet ligger affärslokalen för Itä-Uudenmaan sammutinhuolto, men annars är området obebyggt. Ett litet klippområde delar området i två delar. Nordöstra delen av området är en låglänt våtmark dit regnvatten rinner. Nordöstra delen av området består av en våtmark, och där finns även en liten ödemark. Vatten- och avloppsledningarna går längs Jorvasvägen. I områdets mellersta del finns ett

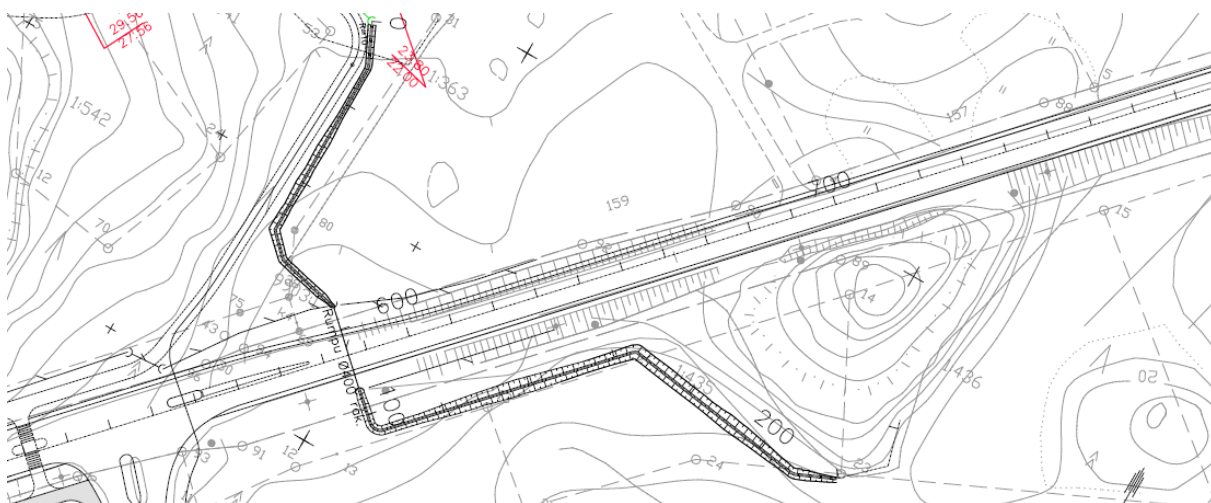
klippområde som gränsar till Borgåvägen och som har anvisats som landskapsmässigt stålig klippkulle i den landskapsutredning som utarbetats för området.



Jorvasvägen och områdets kommunalteknik har byggts 2019. Genom området löper ett öppet dike genom vilket man har avlett dagvatten även från Israelsskogen norr om Borgåvägen.



Gaturitning, ändrad vägsträckning för Jorvasvägen, 2019.

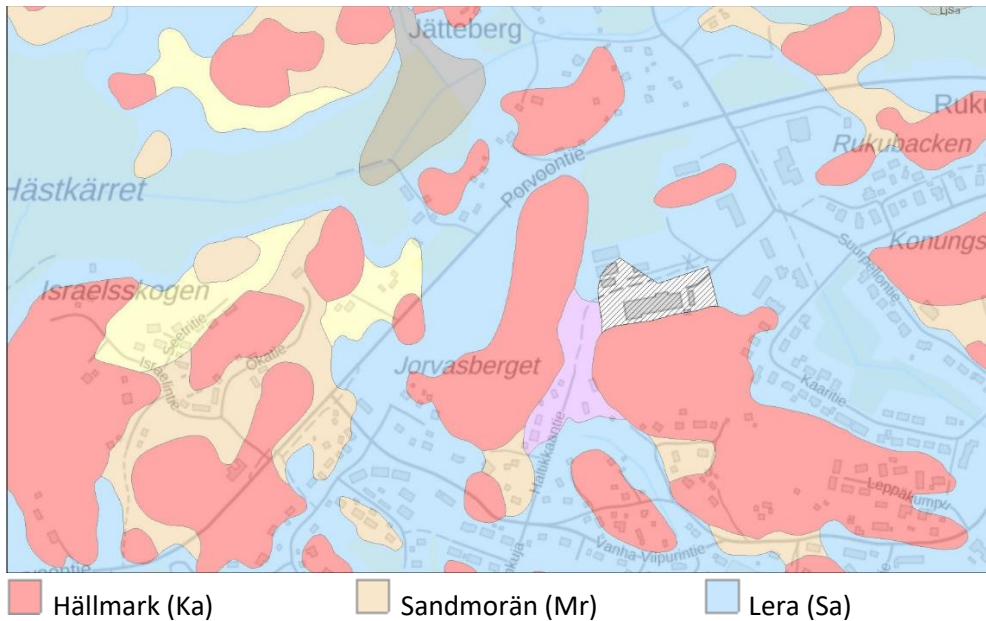


Planritning, öppet dike, gatorna i Israelsskogen, 2009.

Jordmån

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:20 000) består ytjordarten och underlaget på området för det mesta av lera med undantag av klippområdet i planändringsområdets mellersta del och områdets sydvästligaste spets där jordmånen består av sandmorän. Enligt berggrundskartan (1:200 000) består berggrunden på området av amfibolit eller basisk tuffit.



Berggrundskarta 1:20 000 © Geologiska forskningscentralen 25.1.2022.

Vad gäller terrängformen sänker sig planändringsområdet från sydväst till nordöst med undantag av klippan och den lilla kullen som ligger i mitten av området. Höjdnivåerna på området varierar mellan +17,00...+27,00 (N2000).

Trafik och buller

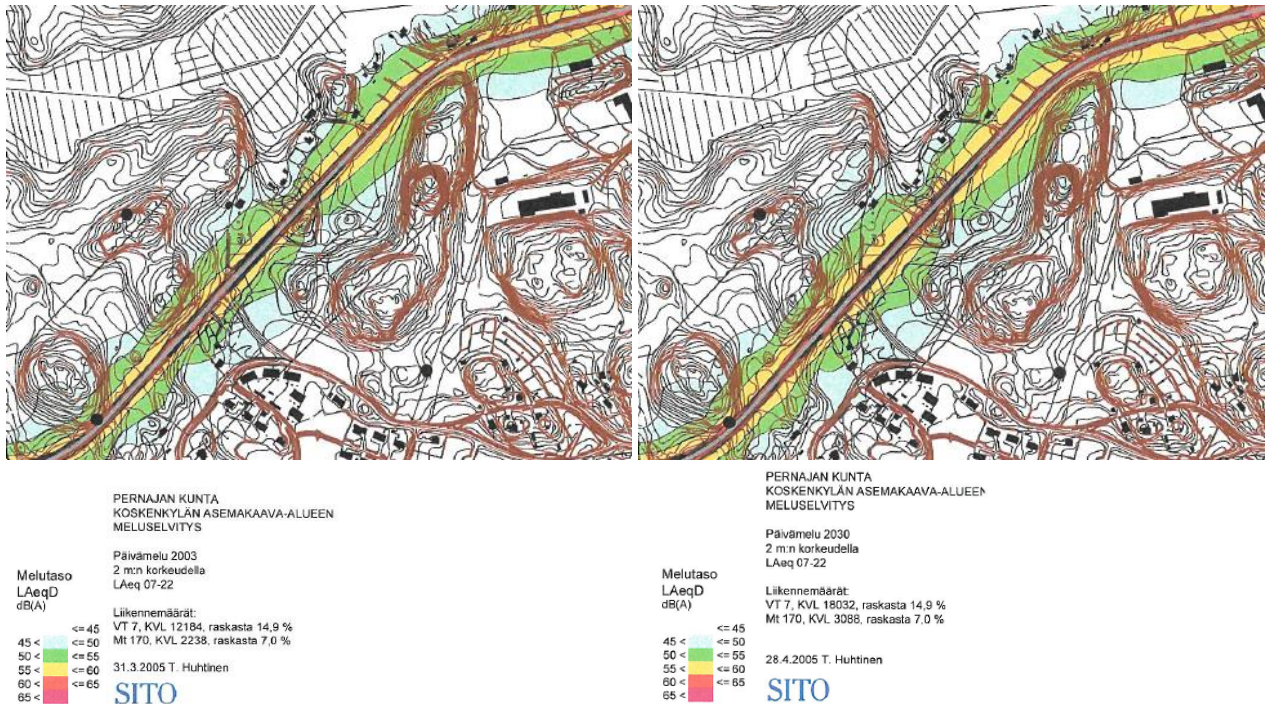
2020 uppgick dygnstrafiken på Borgåvägen i medeltal till 2 152 fordon om dygnet. Av dessa uppgick andelen av den tunga trafiken till 125 fordon om dygnet, det vill säga till cirka 6 procent.



Dygnstrafiken i medeltal 2020, © Trafikledsverket.

För området har 2005 utarbetats en bullerutredning för detaljplanområdet i Forsby där man antar att dygnstrafiken i medeltal ökar till 3 088 fordon om dygnet före 2030. Trafikvolymen på Borgåvägen har dock

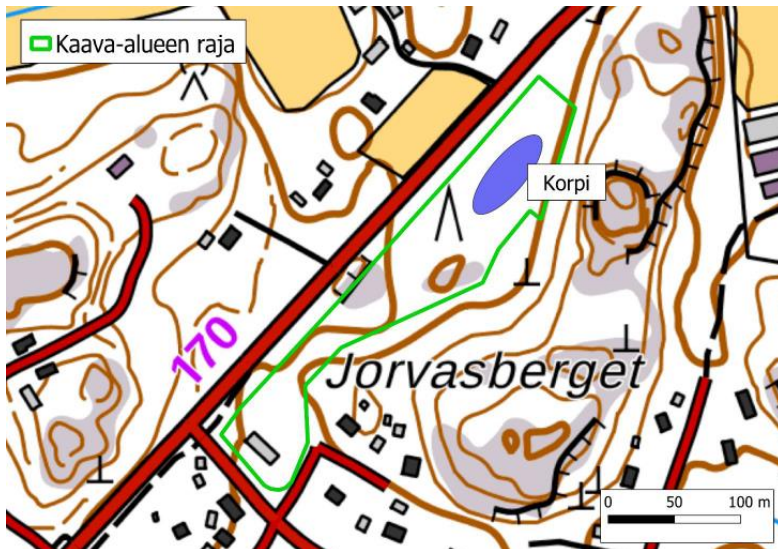
minskat en aning från 2003, så på planeringsområdet kan man utnyttja den bullerutredning som tidigare utarbetats.



Natur

Omkring den byggnad som uppförts på området finns lövträdsdominerad skog som växer på bearbetad mark. Till nordöst härifrån finns ett delvis öppet gräsbevuxet område som genomkorsas av ett djupt dike. När man går vidare i riktning nordöst, kommer man till en klippa med öppet berg på den sydvästra kanten. Här växer lite tjärblomster (*Viscaria vulgaris*) och kärleksört (*Hylotelephium telephium*). Här gränsar planområdet på sidan av Borgåvägen till en bergschakt där man hittat lite hällebräken (*Woodsia ilvensis*). Det övriga delen av området på klippan består av vanlig, mogen barrskog. På den andra sidan av klippan och öster om klippan på en mindre klippa växer likadan barrskog och en plantering sibirisk lärk (*Larix archangelica*). Resten av planområdet består nästan helt av frodig björkdominerad ödemark. (Salminen, 2021.)

Trädbeståndet på området har bearbetats och det har sannolikt skett förändringar i områdets hydrologi, men under inventeringen var ödemarkens mellersta del märkvärdigt våt. På platsen växer bland annat skogssäv (*Scirpus sylvaticus*) och brunrör (*Calamagrostis phragmitoides*). Utöver grundvattnet har områdets sumpkaraktär, det vill säga regnvatten som rinner till låglänta ställen, sannolikt också inverkan på området. På östra sidan av Y-1-området finns mogen barrskog. Den ungefärliga avgränsningen av området har antecknats på kartan. (Salminen, 2021.)

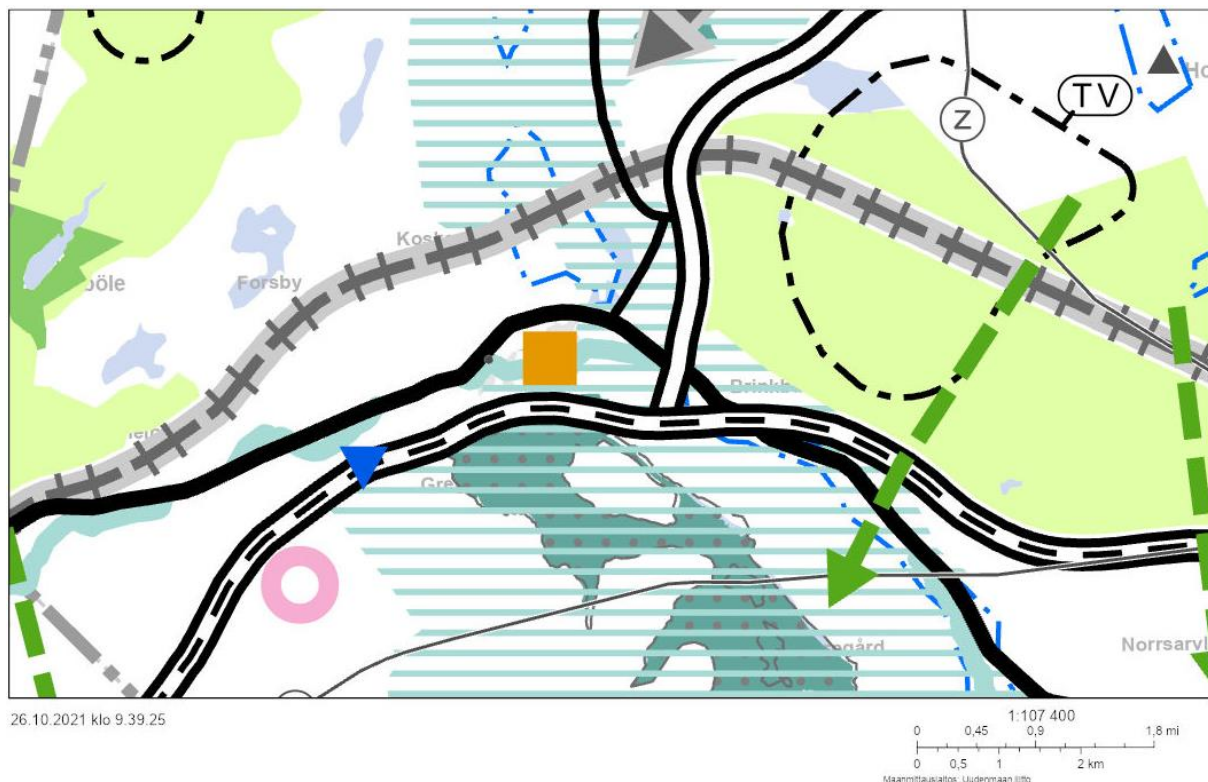


Vad gäller naturvärdena är den största delen av planområdet medelmåttigt eller av ringa värde. Man ska särskilt beakta ödemarken i nordöstra delen. Även om ödemarken inte är särskilt representativ och man inte har undersökt vegetationen grundligt, rekommenderas det att ödemarken ska förbli obebyggd och den inklusive omgivningen inte ska avdikas. Detta är motiverat eftersom alla ödemarker är hotade naturtyper och de oftast har genomgått förändringar både i tätorter och på vidsträckta skogsområden. (Salminen, 2021.)

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

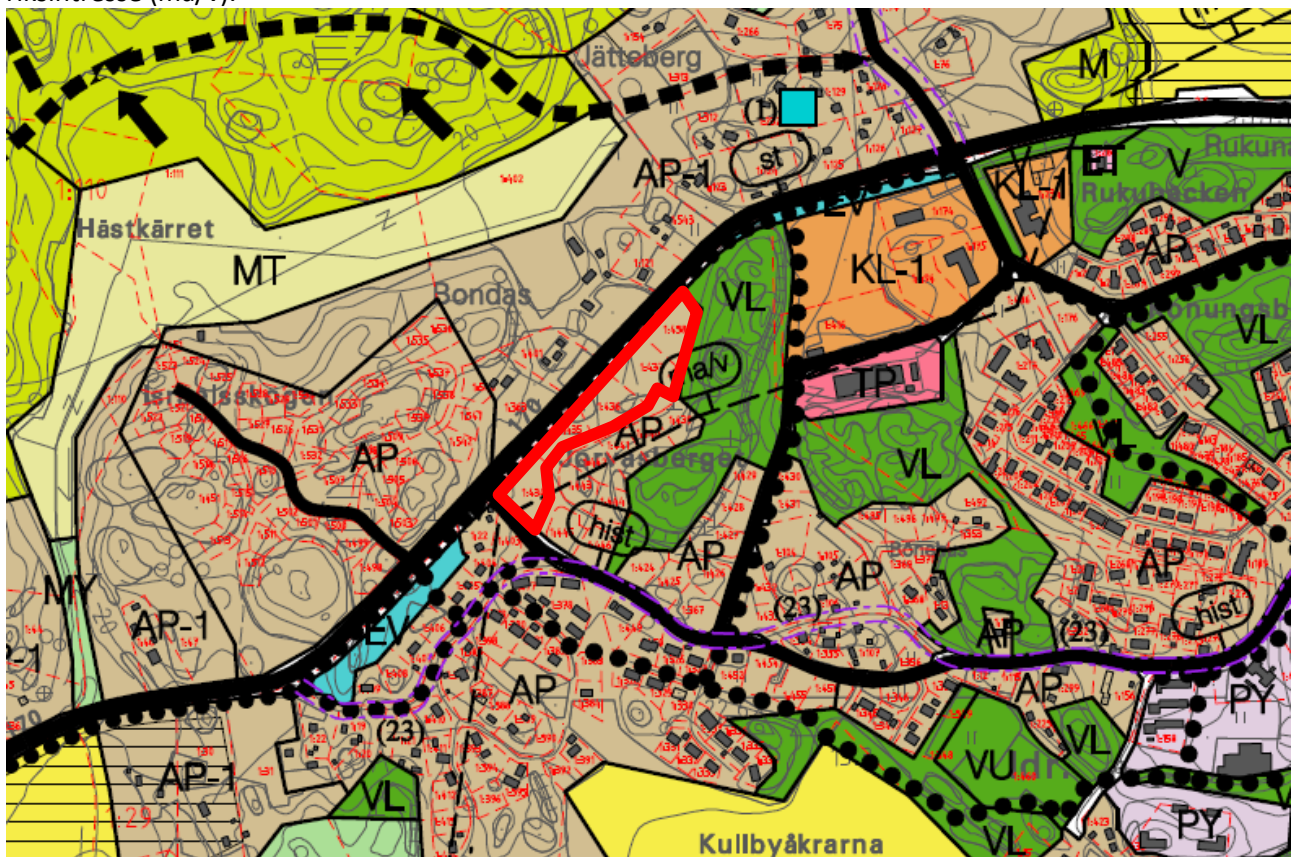
På området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som har trätt i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Forsby har anvisats i landskapsplanen som servicekoncentration. Med beteckningen anges befintliga små tätorter för boende, arbetsplatser samt för när- och turisttjänster. Området ska utvecklas som koncentration för boende, arbetsplatser och närservice. Hur områdesanvändningen i koncentrationen utvecklas avgörs närmare i den mer detaljerade planeringen. I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet ägnas åt områdets tillgänglighet med hållbara färdssätt och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I utvecklingen av koncentrationen ska miljöns särdrag värnas om och utnyttjas.

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Forsby och Gammelby som har godkänts 15.6.2009. Planeringsområdet har anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP). Med beteckningen har anvisats detaljplanerade, främst för bostadsbruk reserverade områden i Forsby bostadstättort och relaterade rekreations- och parkområden samt övriga närområden som ansluter sig till boende och områden för gatutrafik och lätt trafik samt områden som ska detaljplaneras. Nordvästra hörnan av området hör till ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden och som är av riksintresse (ma/v).



Detaljplan

På området gäller en detaljplan som godkändes 31.5.2005.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.
Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

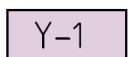


Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.
Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri och lagerbyggnader. På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten. Utomhuslager får inte placeras på tomterna. I kvarter 97 på tomt 1 och i kvarter 101 på tomt 6 får man bygga en bostad.

Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa tereydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville. Tontteja ei saa käyttää ulko-varastointiin. Korttelissa 97 tontille 1 ja korttelissa 101 tontille 6 saa rakentaa yhden asunnon.



Kvartersområde för allmänna byggnader. I området är det tillåtet att uppföra byggnader som behövs för brand- och räddningsväsendet. I området får man placera en bostad för service- och jourhavande personal i anslutning till verksamheten i området. Bostaden kan placeras i ett separat småhus.

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa palo- ja pelastustoimen tarvitsemia rakennuksia. Alueelle saadaan sijoittaa yksi alueen toimintaan liittyvä huolto- ja päivystyshenkilöstön asunto. Asunto voi olla erillisessä pientalossa.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

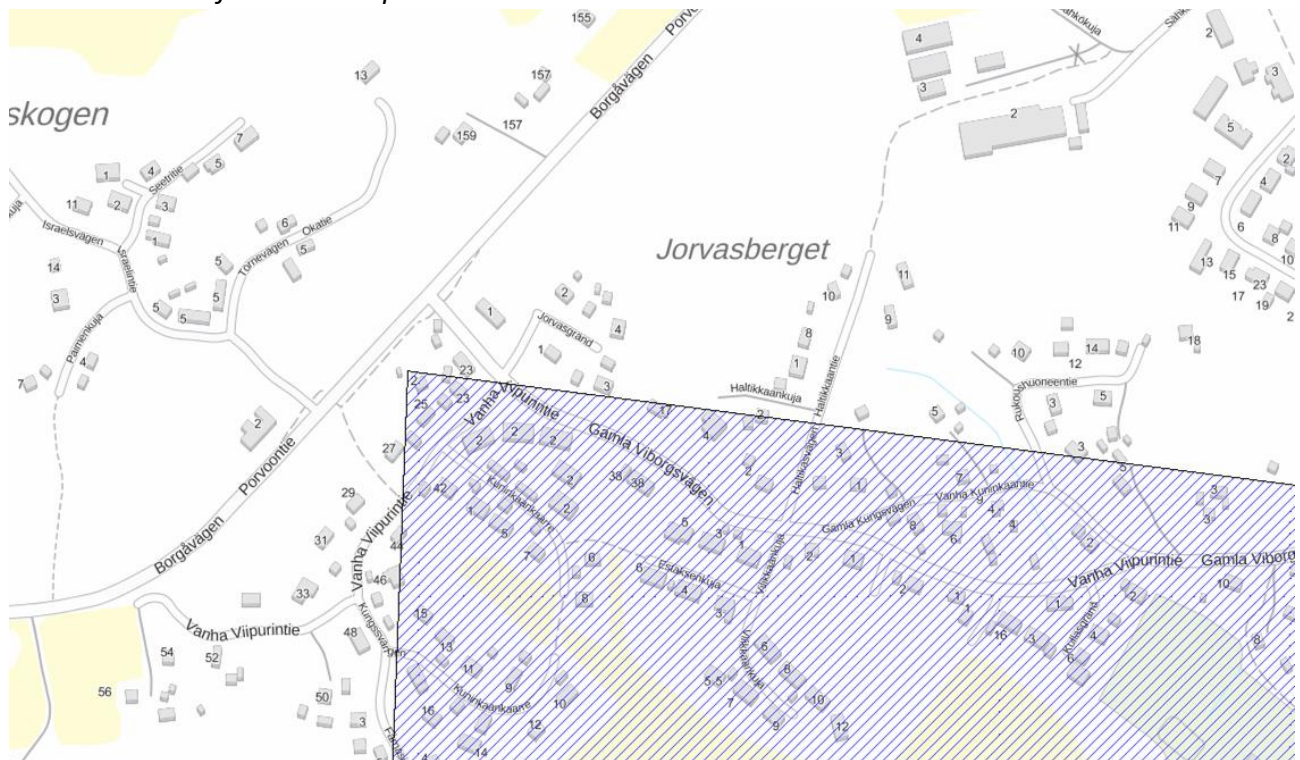
Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) av 11.4.2014.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

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

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021 ("Utlåtande om naturvärden för ändringen av detaljplanen för området vid Jorvasvägen i Forsby", Jere Salminen, 10.10.2021)
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007 ("Landskapsutredning om områdena för åkerdalen i Gammelby i Pernå, för Israelsskogen och Hammarfors", Anne Malve, 3.3.2007)
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005 ("Bullerutredning för detaljplanområdet i Forsby", T. Huhtinen Sito, 2005)
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002 ("Naturinventering över Jorvasberget" Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002)
- Nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA), 2021

Nationellt värdefulla landskapsområden



Nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA 2021), informationstjänsten för livsmiljön Liiteri, 6.4.2022

Planeringsområdet gränsar till det nationellt värdefulla kulturlandskapet i Pernåviken och Forsbyådalet. Nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA 2021) har godkänts genom statsrådets beslut 18.11.2021 då avgränsningarna av områdena har preciserats 2021. Avgränsningen avviker från avgränsningen i generalplanen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Syftet för ändringen av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Med anledning av efterfrågan på enskilda hus och radhus i Forsby reder man ut om hela kvarteret kan ändras till boendeanvändning.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lovisa stad har tagit initiativet till planeringsstarten och initiativet till utvidningen av området har tagits av en privat markägare.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande

Planändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 25.2.2014 § 24 i samband med godkännandet av planläggningsöversikten. Planändringsområdet har utvidgats genom tekniska nämndens beslut 22.2.2018 § 26.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning framlades offentligt 17.12.2021–17.1.2022.

Offentlig framläggning av planförslaget

Ändringsförslaget till detaljplanen framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen __.__.–__.__.2022.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Planförslaget var framlagt __.__.–__.__.2022 då man begärde utlåtanden från myndigheterna och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet för ändringen av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Med anledning av efterfrågan på enskilda hus och radhus i Forsby reder man ut om hela kvarteret kan ändras till boendeanvändning. Utvidgningen av planändringsområdet har anhängiggjorts på önskan av en privat fastighetsägare.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

I fråga om planändringen ska man överväga om kvarter 120 har behov av sådana ledningslinjer som avses i den gällande detaljplanen eftersom de befintliga ledningslinjerna löper på gatuområdet. Dessutom ska man överväga om det finns behov av en lättrafikled som löper i mitten av planeringsområdet från Jorvasvägen till Borgåvägen. Man ska beakta dagvattnet på området eftersom dagvattnet från Törnevägen norr om Borgåvägen har avletts genom planeringsområdet.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom ändringen av detaljplanen har kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (KL) i planeringsområdets sydvästra del delvis ändrats till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) och delvis till kvartersområde för småhus (AP). Kvartersområdet för småhus (AP) har

tidigare utvidgats mot nordöst till det kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (TY) som anvisats i detaljplanen och som inte stör miljön. Kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-1) i planeringsområdets nordöstra del har ändrats till område för närrekreation (VL) eftersom området är vått och dagvatten redan har avletts dit. På VL-området är det tillåtet att placera dagvattenkonstruktioner. Genom AP-kvartersområdet har anvisats en reservering för en underjordisk dagvattenlinje eftersom dagvatten avleds genom området från norr om Borgåvägen till dagvattennätet på gatuområdet för Jorvasvägen. Klippkullen som är belägen i mitten av planändringsområdet och gränsar till Borgåvägen har anvisats som en del av området vars topografi ska bevaras (s-5) eftersom området har anvisats som landskapsmässigt värdefull kulle i landskapsutredningen. Skyddsbeteckningen har preciserats med planändringen så att den endast gäller klippområdet eftersom skyddsbeteckningen område där miljön bevaras (/s) tidigare gällde ett större område.

Våningstalet för byggnaderna på kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) är III på det område som gränsar till Borgåvägen och annanstans II. Byggnadsmassan i tre våningar stöder beteckningen för bullerskydd. Våningstalet för byggnaderna på kvartersområdet för småhus (AP) är kII. Gränsen av byggnadsytan på de kvartersområden som gränsar mot Borgåvägen har anvisats med beteckningen som anvisar den sidan av byggnadsytan där byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner ska ha en ljudisolering på minst 30 dBA mot trafikbuller. På gränsen av gatuområdet vid Jorvasvägens anslutning har anvisats anslutningsförbud. Den gällande detaljplanen har haft en lätttrafikförbindelse från Jorvasvägen till Borgåvägen, men eftersom förbindelsen inte har genomförts, har den strukits med en planändring. Det är möjligt att ta sig till Borgåvägen via Jorvasvägen och Jorvasvägens anslutning.

I planen finns allmänna bestämmelser bland annat om buller, byggnadssätt och avledning av dagvatten. Man har anvisat bilplatser för området enligt följande: 1 bilplats/120 m²-vy på kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) och 1 bilplats/bostad på kvartersområdet för småhus (AP).

5.1.1 Dimensionering

Byggrätten för kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) har angetts genom exploateringstal $e=0,40$. Byggrätten för kvartersområdet för småhus (AP) har angetts genom exploateringstal $e=0,30$. Den totala byggrätten för planeringsområdet minskar, men det är mer sannolikt att den ska användas.

Områdesreservering	Areal	Effektivitet	Byggrätt
AL	0,2689 ha	$e=0,40$	1 076 m ² -vy
AP	1,1464 ha	$e=0,30$	3 439 m ² -vy
VL	0,4325 ha		
Hela planområdet sammanlagt	1,8477 ha		

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

I de allmänna bestämmelserna står följande om bullerskydd för gårdsområden: *I kvarter 120 ska användning av gårdsområdena planeras så att det tomtvis kan anvisas till vistelse utomhus utevistelseplatser på minst 100 m² som är skyddade med byggnader eller konstruktioner. På utevistelseplatserna ska trafikens bullernivå underskrida 50 dB(A) under dagen och 45 dB(A) under natten.*

Byggnadssättet styrs genom planändringen på följande sätt så att området ska bli enhetligt: *På området ska iakttas ett enhetligt byggsätt och en förenlig färgsättning enligt delområden eller byggnadsgrupper.*

I dagvattenbestämmelserna står att *dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering och fördröjning av vattnet, och lösningarna ska uppvisas i*

samband med bygglovet till exempel i detaljplanen. Där dagvatten inte kan avledas ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. En bestämmelse om hanteringen av dagvatten gäller även området för närrekreation (VL): På VL-området får placeras konstruktioner för hantering av dagvatten.

Så att man kan stöda byggandet av planeringsområdet och utnyttja dess bra läge, har planen en allmän bestämmelse som gäller företagsverksamhet: På kvartersområden som tillåter användning för boende tillåts utöver det huvudsakliga användningsändamålet dessutom placering av småskalig företagsverksamhet som inte förorsakar störning till användningen för boende.

5.3 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar aktualiteten i områdets detaljplan och svarar mot områdets planläggningsbehov genom att göra det möjligt för företaget på området att ha verksamhet och att man kan bygga området för boende. Byggrätten för området minskar jämfört med den tidigare detaljplanen, så planens konsekvenser är ringa. Planens konsekvenser förbättrar den hållbara utvecklingen eftersom man styr hanteringen av dagvatten och ett område på planeringsområdet förblir obebyggt eftersom områdets vattenförhållanden inte lämpar sig för bostadsbyggande.

5.3.1 Relation till landskapsplanen

Planen följer den gällande landskapsplanen.

5.3.2 Relation till generalplanen

Planen följer den gällande generalplanen.

5.4 Störande faktorer i miljön

På sydöstra och sydvästra sidorna av området löper gatorna och på nordvästra sidan Borgåvägen. I planen har angetts bestämmelser om buller med vilka man kan minska de olägenheter som bullret förorsakar för boende.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

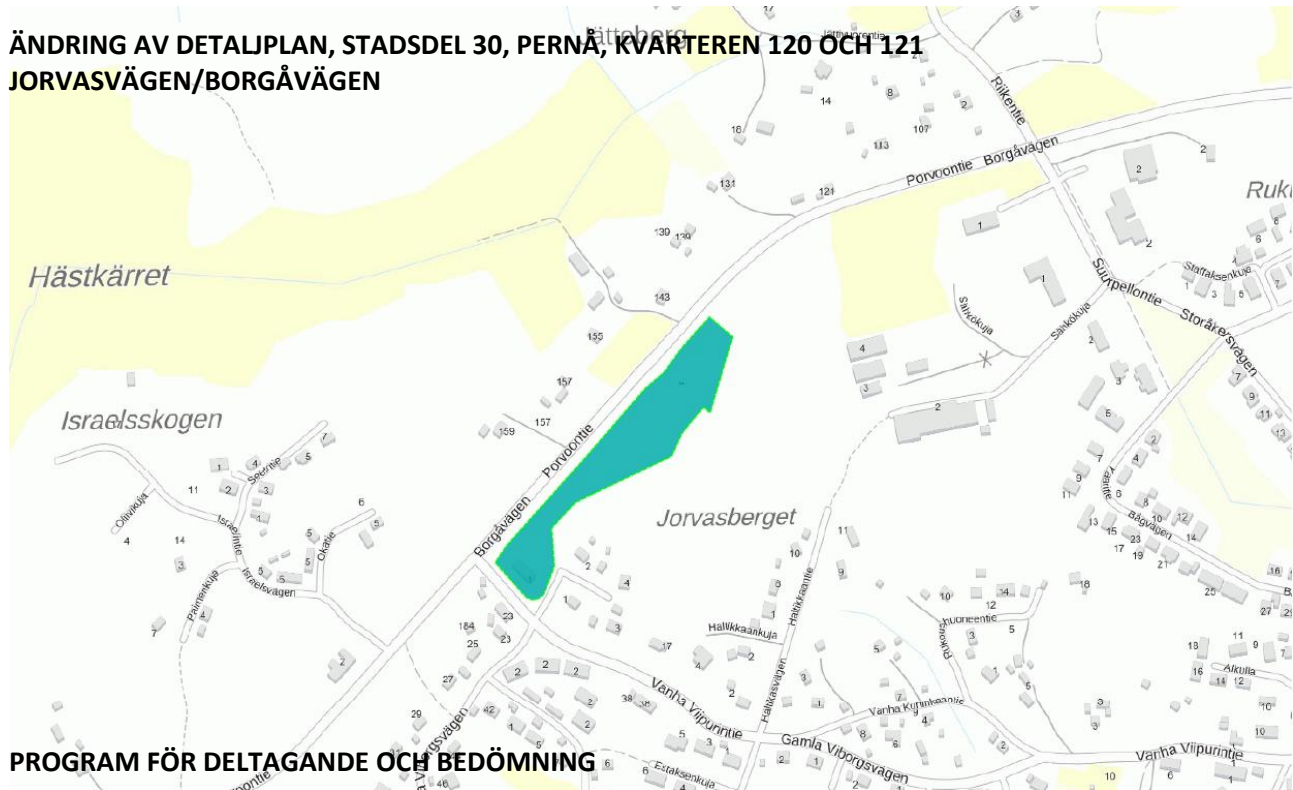
6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 30, PERNA, KVARTEREN 120 OCH 121 JORVASVÄGEN/BORGÅVÄGEN



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I programmet framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/under_hela_beredningstiden.

Lovisa 3.12.2021, 11.4.2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planeringsområdet ligger i Forsby och gränsar till Borgåvägen, Jorvasvägen och Jorvas anslutning. Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom planläggningsöversikten för 2014, och planändringsområdet utvidgades i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för 2018.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet för ändringen av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Med anledning av efterfrågan på enskilda hus och radhus i Forsby reder man ut om hela kvarteret kan ändras till boendeanvändning. Utvidgningen av planändringsområdet har anhängiggjorts på önskan av en privat fastighetsägare.

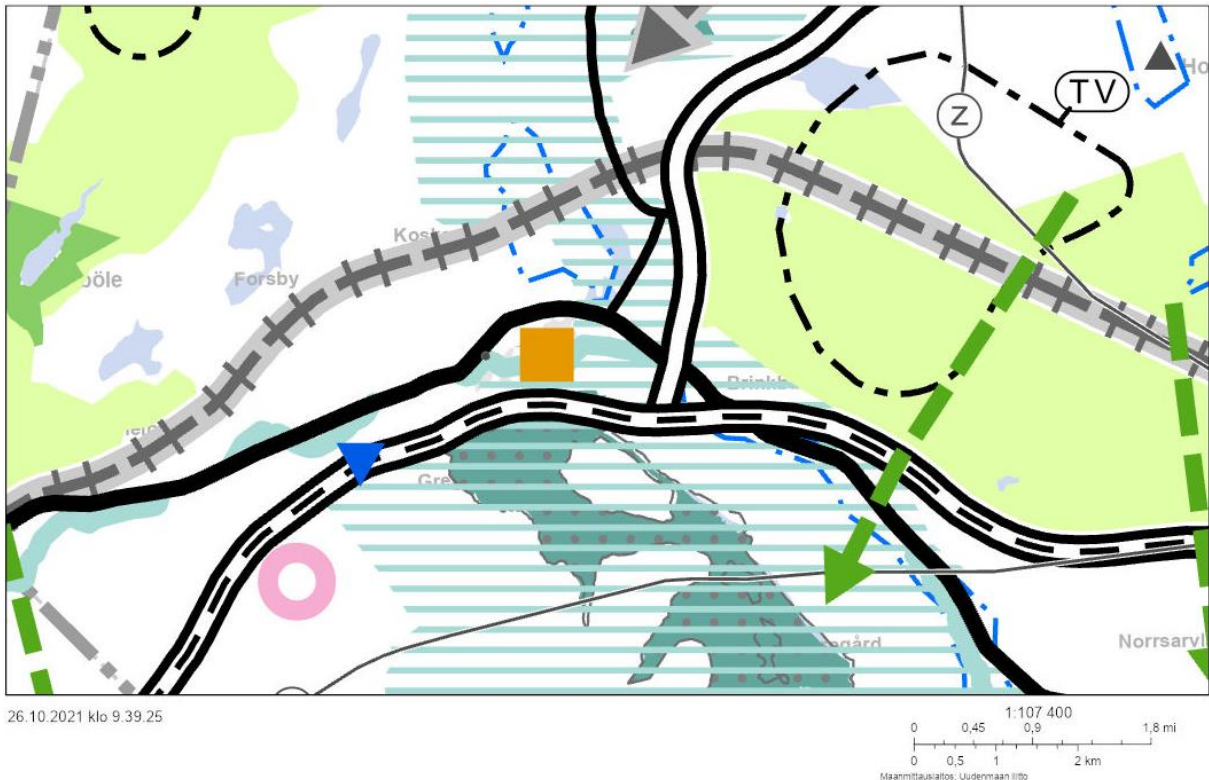
3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är cirka 1,8 hektar stort. Området gränsar i norr till Borgåvägen, i söder till Jorvasvägen, i väster till Jorvas anslutning och i öster till området för närrekreation. I västra delen av planändringsområdet ligger affärslokalen för Itä-Uudenmaan sammutinhuolto, men annars är området obebyggt. Ett litet klippområde delar området i två delar. Den nordöstra delen av området är en låglänt våtmark dit regnvatten rinner. I nordöstra delen av området finns en liten ödemark. Vatten- och avloppsledningarna går längs Jorvasvägen.

Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan som har trätt i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



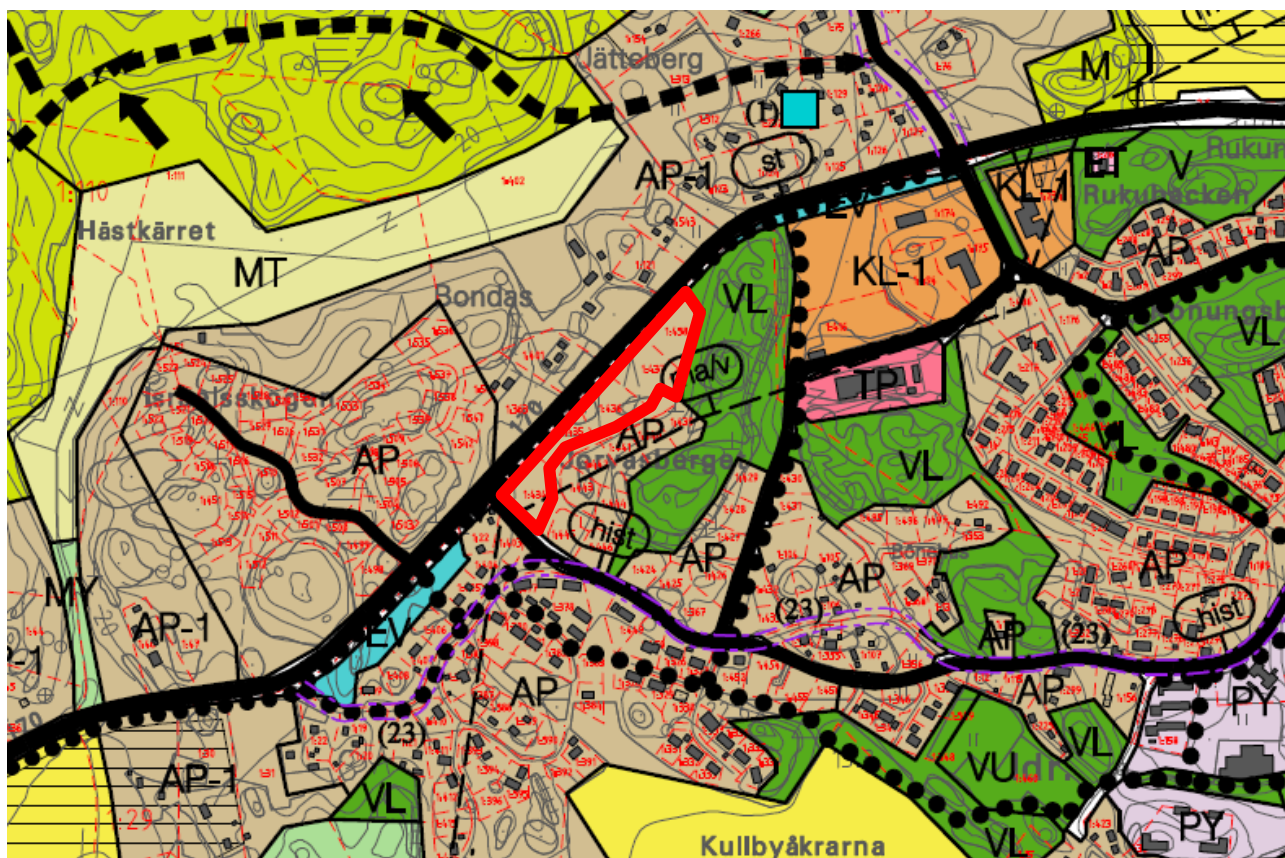
Forsby har anvisats i landskapsplanen som servicekoncentration. Med beteckningen anges befintliga små tätorter för boende, arbetsplatser samt för när- och turisttjänster. Området ska utvecklas som koncentration för boende, arbetsplatser och närservice. Hur områdesanvändningen i koncentrationen

utvecklas avgörs närmare i den mer detaljerade planeringen. I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet ägnas åt områdets tillgänglighet med hållbara färdssätt och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I utvecklingen av koncentrationen ska miljöns särdrag värnas om och utnyttjas.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Forsby och Gammelby som har godkänts 15.6.2009.

Planeringsområdet har anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP). Med beteckningen har anvisats detaljplanerade, främst för bostadsbruk reserverade områden i Forsby bostadstätort och relaterade rekreations- och parkområden samt övriga närområden som ansluter sig till boende och områden för gatutrafik och lätt trafik samt områden som ska detaljplaneras. Den nordvästra hörnan av området hör till ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden och som är av riksintresse (ma/v).



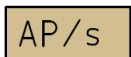
Detaljplan

För området gäller en detaljplan som godkändes 31.5.2005.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.

Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri och lagerbyggnader. På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten. Utomhuslager får inte placeras på tomterna. I kvarter 97 på tomt 1 och i kvarter 101 på tomt 6 får man bygga en bostad.

Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan lii-kenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa tereydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskele-ville. Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin. Korttelissa 97 tontille 1 ja korttelissa 101 tontille 6 saa rakentaa yhden asunnon.

Y-1

Kvartersområde för allmänna byggnader. I området är det tillåtet att uppföra byggnader som behövs för brand- och räddningsväsendet. I området får man placera en bostad för service- och jourhavande personal i anslutning till verksamheten i området. Bostaden kan placeras i ett separat småhus.

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa palo- ja pelastustoimen tarvitsemia rakennuksia. Alueelle saadaan sijoittaa yksi alueen toimintaan liittyvä huolto- ja päivystyshenkilöstön asunto. Asunto voi olla erillisessä pientalossa.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021 ("Utlåtande om naturvärden för ändringen av detaljplanen för området vid Jorvasvägen i Forsby", Jere Salminen, 10.10.2021)
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007 ("Landskapsutredning om områdena för åkerdalen i Gammelby i Pernå, för Israelsskogen och Hammarfors", Anne Malve, 3.3.2007)
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005 ("Bullerutredning för detaljplanområdet i Forsby", T. Huhtinen Sito, 2005)
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002 ("Naturinventering över Jorvasberget" Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002)
- Nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA), 2021.

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå Energi
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom tekniska nämndens beslut 25.2.2014 § 24. Tekniska nämnden beslutade 22.2.2018 § 26 att planområdet utvidgas i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för 2018.

Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och förslaget till detaljplan kungörs så som kommunala annonser kungörs.

Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 14 dagars tid. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska skickas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat in sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: våren 2022

Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: sommaren 2022

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
PB 11
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Sisko Jokinen
planerare

tfn 0440 555 344

Maaria Mäntysaari
stadsarkitekt

tfn 0440 555 403