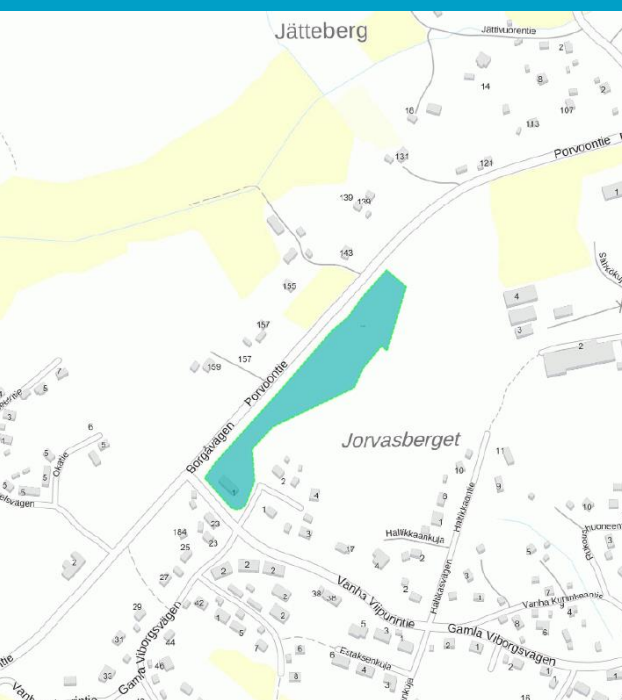


*Ändring av detaljplan, stadsdel 30 Pernå, kvarter 120
Jorvasvägen/Borgåvägen*

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, kvarter 120, Jorvasvägen/Borgåvägen*. Denna detaljplaneändring ersätter en del av den detaljplan och den detaljplaneändring för Forsby västra del som tidigare upprättats för området. Med planändringen ombildas plankvarteren 120 och 121 till ett kvarter, 120. Syftet för ändringen av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området mellan Borgåvägen och Jorvasvägen. Med anledning av efterfrågan på fristående 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	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	Sammanfattning	2
2.1	Olika skeden i planprocessen	2
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation	8
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	12
4.1	Behov av detaljplanering	12

4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	12
4.2.1	Intressenter	12
4.2.2	Anhängiggörande	12
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	12
4.3	Mål för detaljplanen	12
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet	13
5	Beskrivning av detaljplanen.....	13
5.1	Planens struktur.....	13
5.1.1	Dimensionering.....	14
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	14
5.3	Planens konsekvenser	14
5.3.1	Relation till landskapsplanen	15
5.3.2	Relation till generalplanen.....	15
5.4	Störande faktorer i miljön	15
6	Genomförande av detaljplanen.....	15
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	15
6.2	Uppföljning av genomförandet	15

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 21.4.2022 § 63

Planförslaget framlagt 13–30.5.2022

Godkännande av planen __.8.2022, § ____

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 närrecreation (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



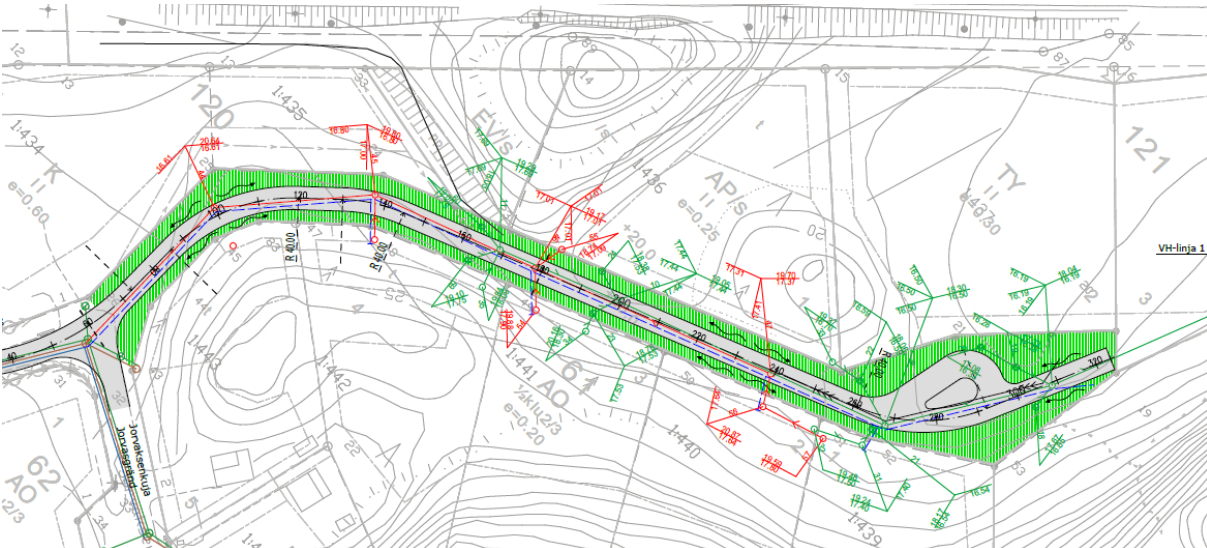
Planeringsområdet är cirka 1,8 hektar stort. Området gränsar i norr till Borgåvägen, i söder till Jorvasvägen, i väster till Jorvas anslutning och i öster till ett område för närrecreation. I västra delen av planändringsområdet ligger affärslokalen för Itä-Uudenmaan sammutinhuolto, men annars är området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

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

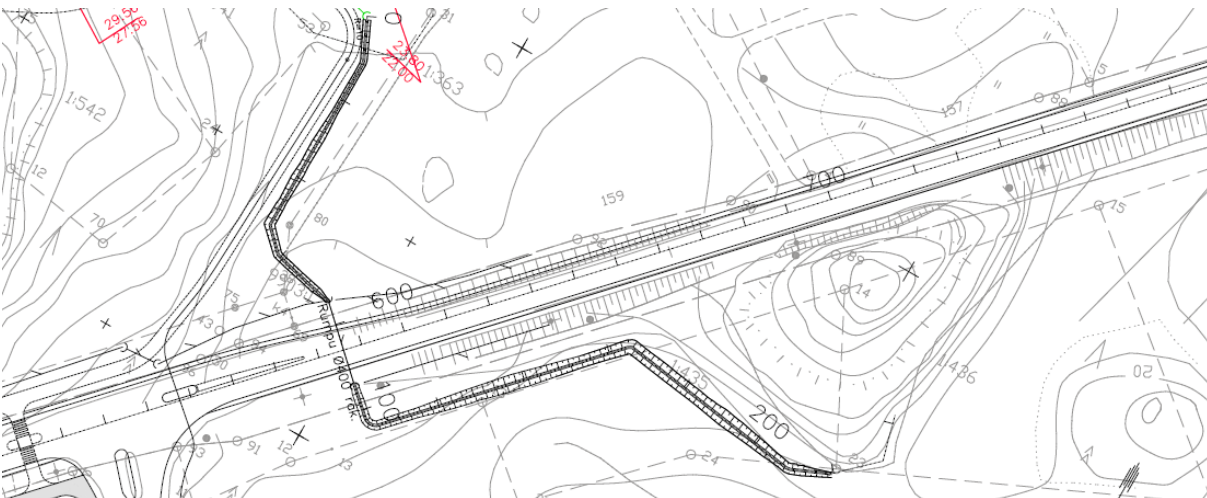
Borgåvägen och som har anvisats som landskapsmässigt stålig klippkulle i den landskapsutredning som utarbetats för området.



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.



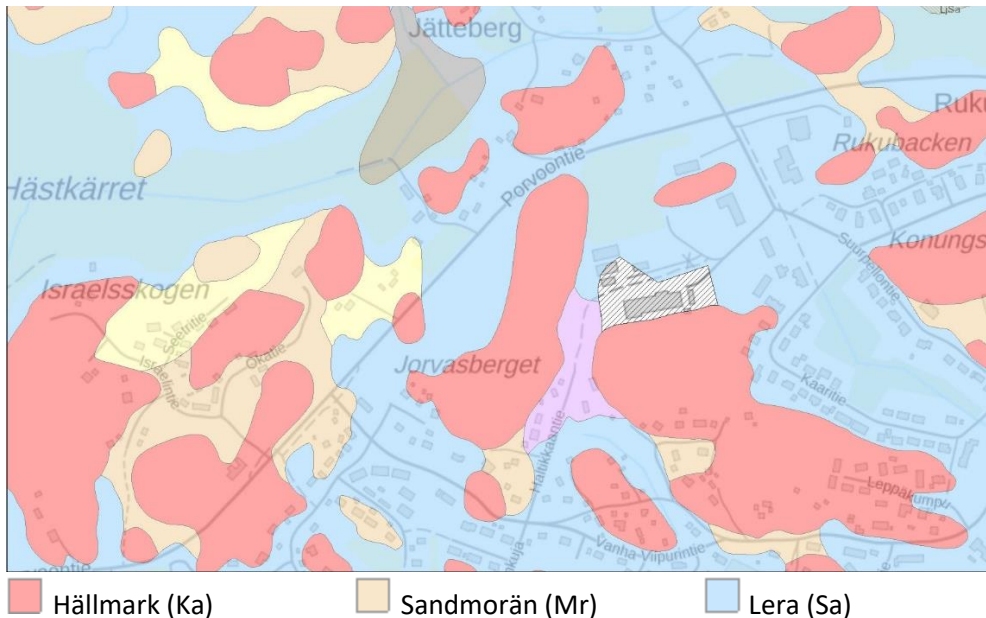
Gaturitning, ändrad vägsträckning för Jorvasvägen, 2019.



Planritning, öppet dike, gatorna i Israelsskogen, 2009.

Jordmån

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

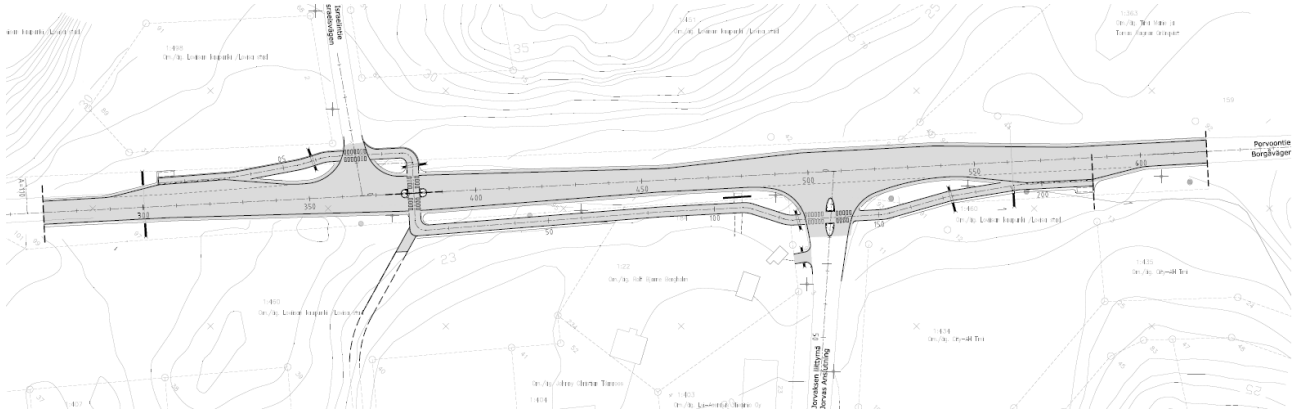
2020 uppgick dygnstrafiken på Borgåvägen i medeltal till 2 152 fordon om dygnet. Av dessa uppgick andelen av den tunga trafiken till 125 fordon om dygnet, det vill säga till cirka 6 procent.



Dygnstrafiken i medeltal 2020, © Trafikledsverket.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Området är lättillgängligt med kollektivtrafik vardagar då skolorna är öppna, men under sommaren finns det få förbindelser: under sommaren passerar endast en busstur området i vardera riktningen. Busshållplatserna har byggts enligt följande plan. Den östligaste av de nya busshållplatserna gränsar till planeringsområdet.



Förbättring av landsväg 170 vid Israelsvägen och Jorvas anslutning, vägplan, 2015.



Jorvasberget I



VALITSE LINJAT

Kaikki linjat

Aikataulu



Päivämäärä
pe 03.06.2022

Tunti	Min / Linja
06	18/Lapinjärvi
07	48/Loviisa 57/Loviisa
08	18/Lapinjärvi 21/848
13	49/Kotka
15	33/Lapinjärvi
16	08/Loviisa
17	08/Lapinjärvi



Jorvasberget L



VALITSE LINJAT

Kaikki linjat

Aikataulu



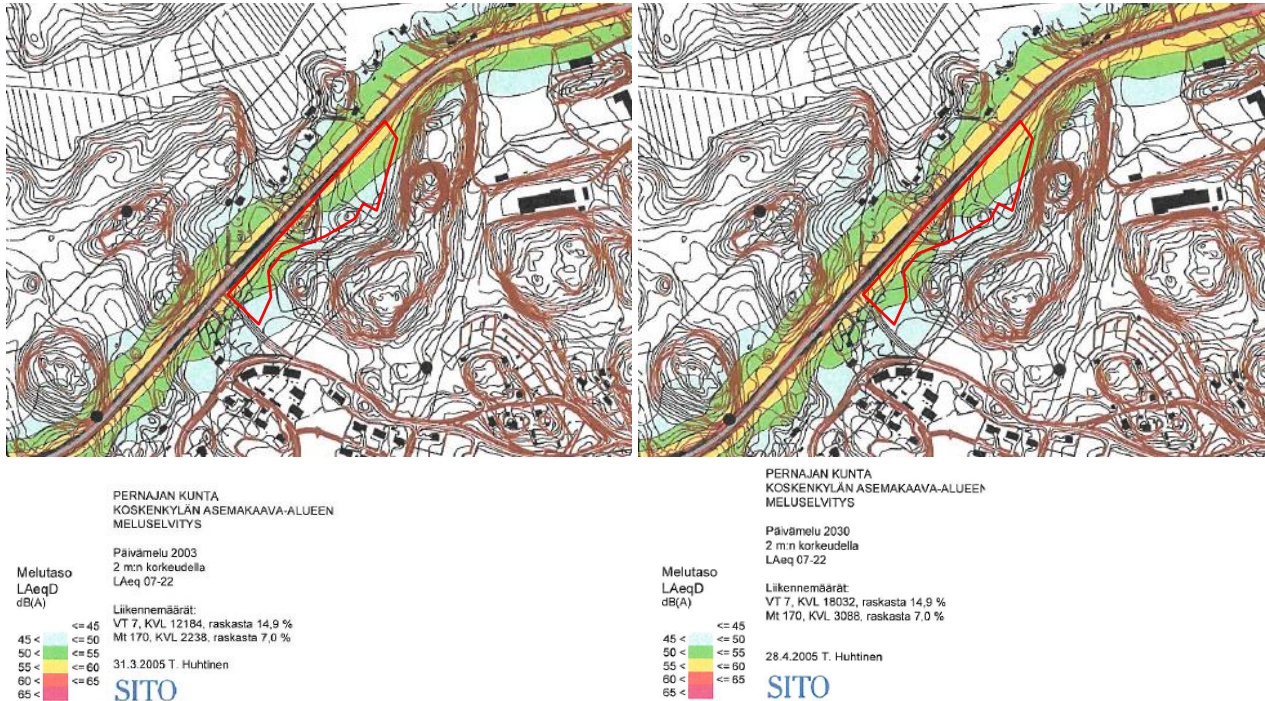
Päivämäärä
pe 03.06.2022

Tunti	Min / Linja
07	05/Porvoo 10/Porvoo
09	00/Porvoo
11	28/848
14	50/Porvoo
16	20/Porvoo 38/Vanhakylä
17	09/Porvoo 55/Porvoo

Matkahuolto, reseguiden 2022.

Buller

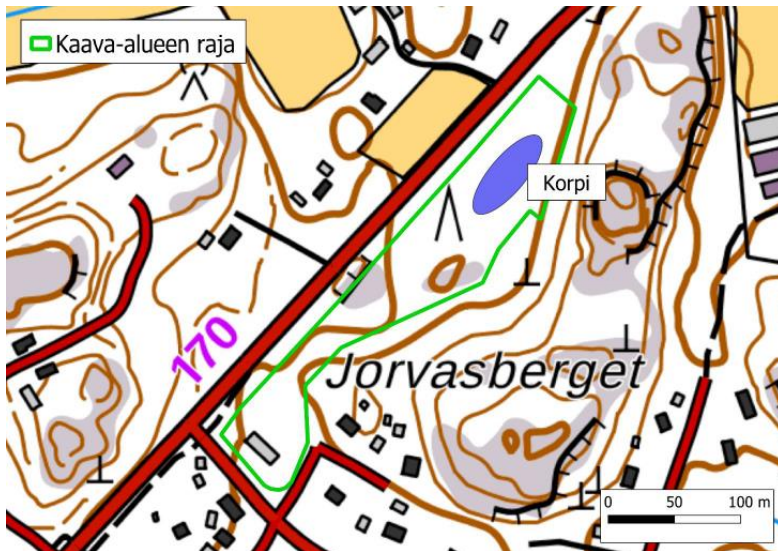
För området har 2005 utarbetats en bullerutredning för detaljplanområdet i Forsby där man antar att dygnstrafiken i medeltal ökar till 3 088 fordon om dygnet före 2030. Trafikvolymen på Borgåvägen har dock minskat en aning från 2003, så på planeringsområdet kan man utnyttja den bullerutredning som tidigare 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 frodigt björkdominerat kärr. (Salminen, 2021.)

Trädbeståndet på området har bearbetats och det har sannolikt skett förändringar i områdets hydrologi, men under inventeringen var kärrets 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.)

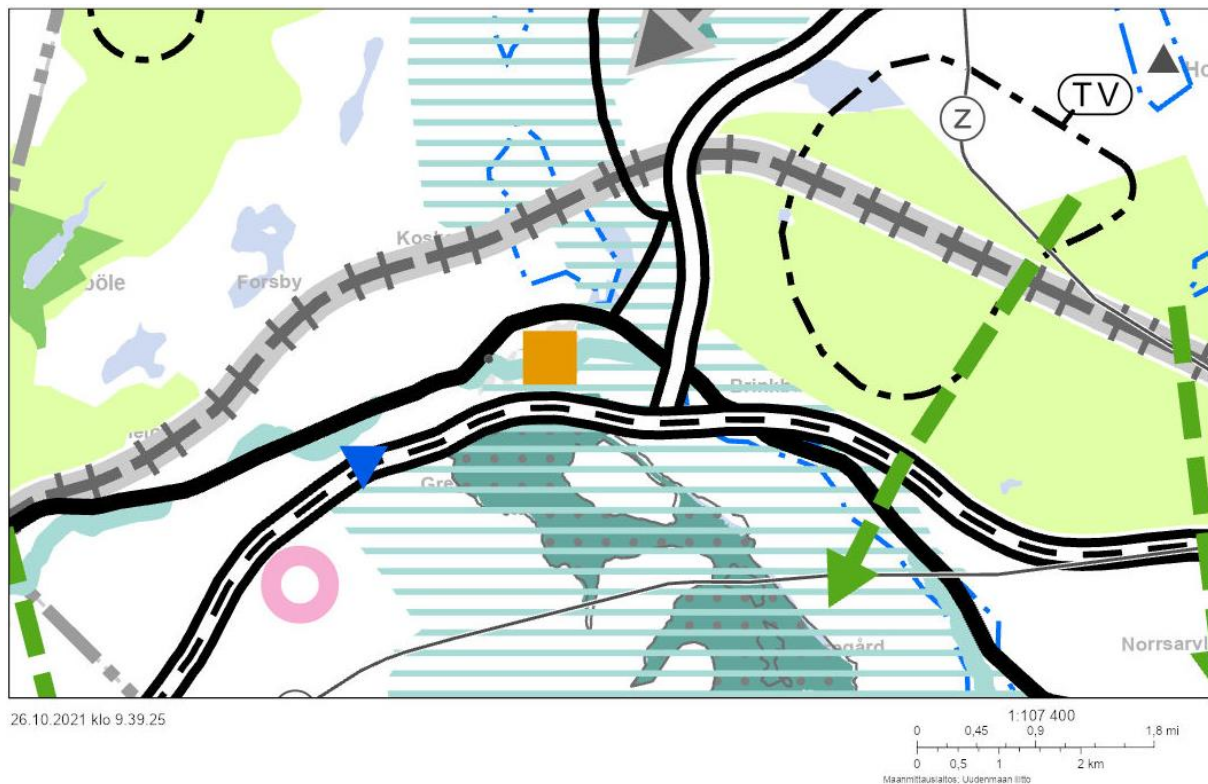


Vad gäller naturvärdena är den största delen av planområdet medelmåttigt eller av ringa värde. Man ska särskilt beakta kärrmarken i nordöstra delen. Även om kärret inte är särskilt representativt och man inte har undersökt vegetationen grundligt, rekommenderas det att kärret ska förbli obebyggt och att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

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

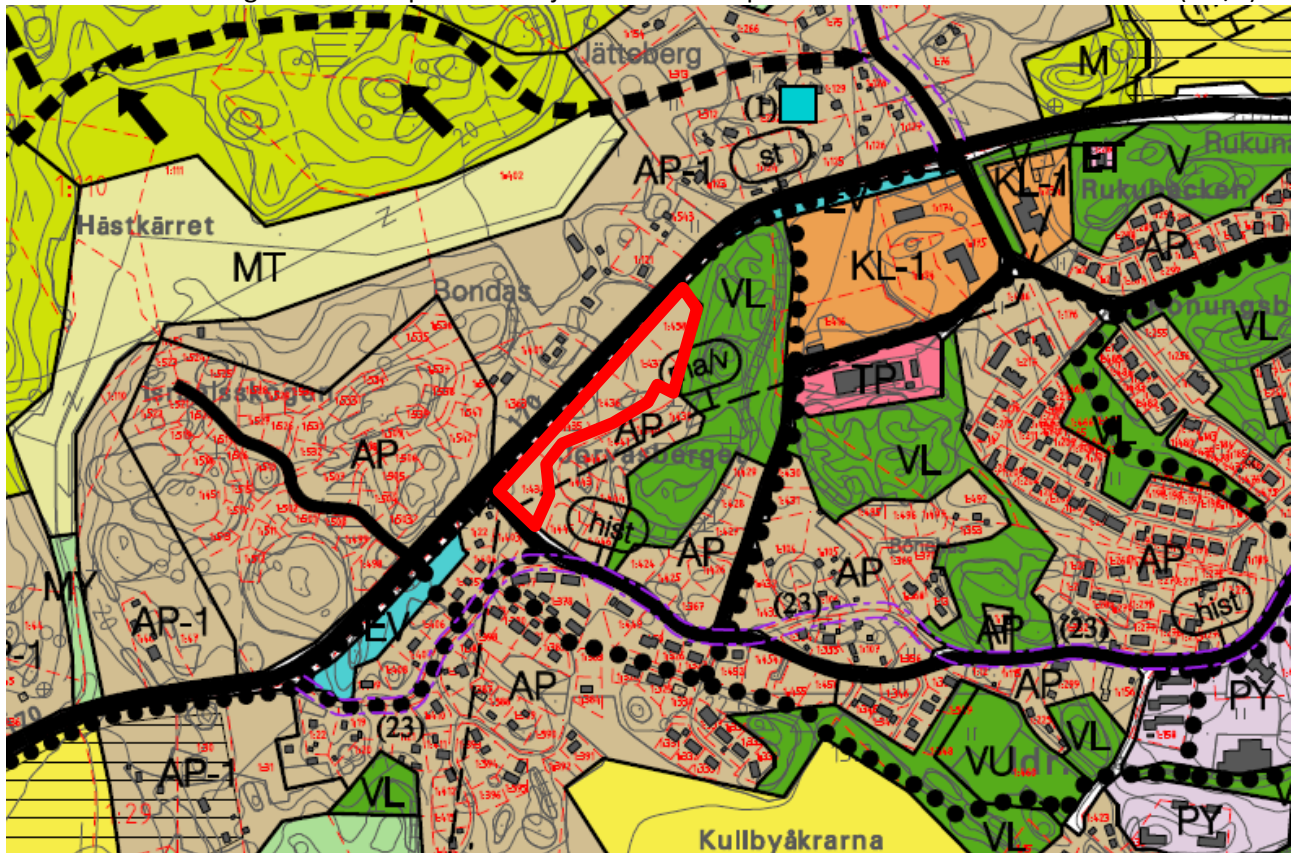
På området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som har trätt i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Forsby har anvisats i landskapsplanen som servicekoncentration. Med beteckningen anges befintliga små tätorter för boende, arbetsplatser och när- och turistsjänster. 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 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. Nordvästra hörnet av området hör till ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården 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.

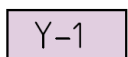


Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.
Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



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

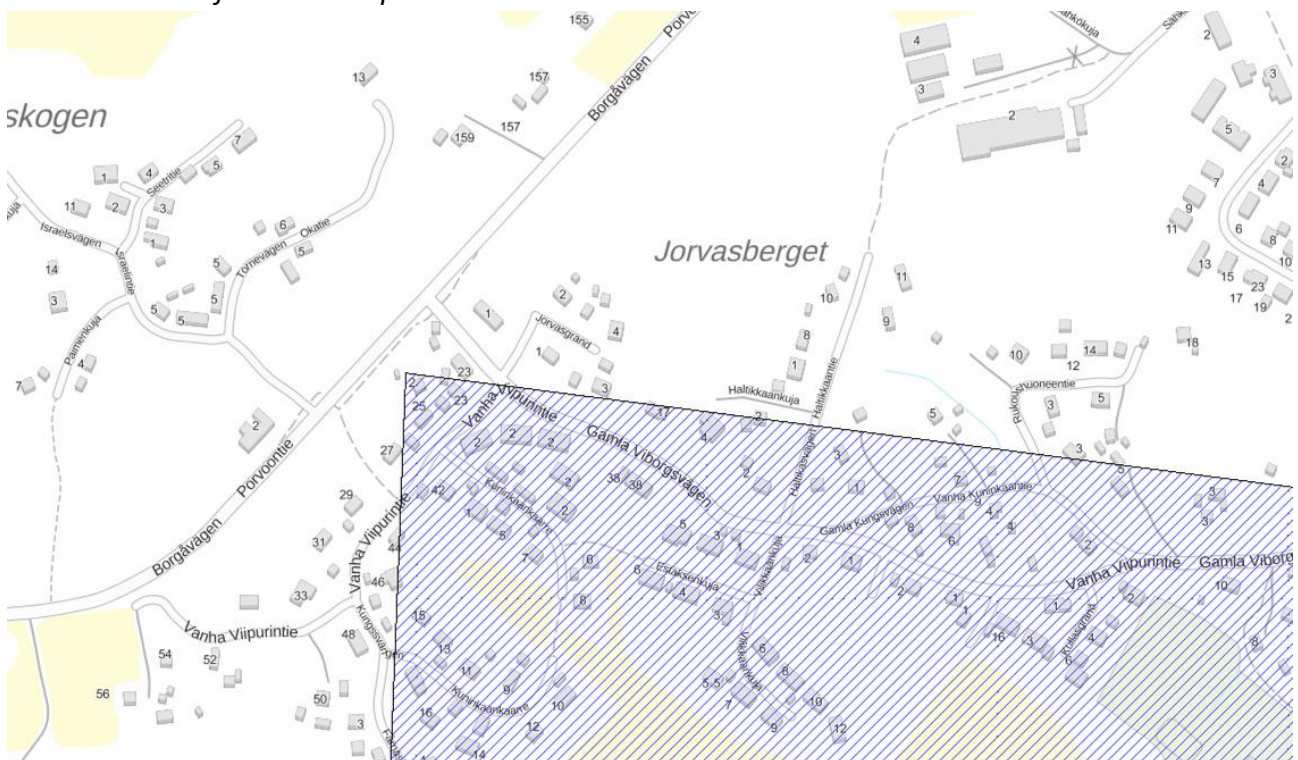
Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) av 11.4.2014.

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 Forsbyådalen. 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 fristående 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 13–30.5.2022.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Under den tid som planförslaget var framlagt begärdes det utlåtanden av myndigheterna och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Det kom in fem utlåtanden och inga anmärkningar. Utlåtande lämnades av Affärsverket Lovisa Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, miljöhälsosektionen i Borgå stad och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Affärsverket Lovisa Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab och miljöhälsosektionen i Borgå stad hade inget att anmärka angående planförslaget. Närings-, trafik- och miljöcentralen fäste i sitt utlåtande uppmärksamhet vid naturskyddsfrågor och trafikfrågor samt buller- och klimatfrågor. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats i enlighet med närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande (bilaga 2).

Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om bedömningen av kollektivtrafiken och klimateffekterna. Området för närrekreation (VL) har utvidgats på plankartan så att kärret inte utsätts för byggande. Bullerbestämmelserna i plankartan har kompletterats i enlighet med närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande, och för kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) har det tillagts en allmän bestämmelse om åt vilket håll bostäderna ska öppna sig. För att underlätta ibruktagandet av förnybara energiformer har det i planen tillagts en allmän bestämmelse som möjliggör utnyttjande av solenergi.

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 fristående 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. I naturutredarens utlåtande rekommenderas det att detta kärr inte bebyggs. En del av kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (TY) har anvisats som område för närrekreation. 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 bullerskyddet. Våningstalet för byggnaderna på kvartersområdet för småhus (AP) är kII. På gränsen av gatuområdet vid Jorvasvägens anslutning har anvisats anslutningsförbud. Den gällande detaljplanen har haft en lättrafikförbindelse genom kvarter 120 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 Jorvas anslutning, eftersom en lättrafikled har byggts vid Jorvas anslutning.

I planen finns allmänna bestämmelser bland annat om buller, byggnadssätt, placering av solpaneler 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	1,0215 ha	$e=0,30$	3 064 m ² -vy
VL	0,5574 ha		
Hela planområdet sammanlagt	1,8477 ha		

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

I de allmänna bestämmelserna står följande om bullerskydd: *I kvarter 120 ska ytterväggarnas och fönstrens ljudisolering mot trafikbuller i nya bostadshus vara minst 30 dB(A). 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 55 dB(A) under dagen och 50 dB(A) under natten. Om bullernivån vid bostadens fasad i kvartersområdet AL överskrider en medelljudnivå på 55dB (LAeq) dagtid ska bostaden öppna sig mot en fasad där riktvärdena underskrids.*

Byggnadssättet styrs genom planändringen på följande sätt så att området ska bli enhetligt: *På området ska iaktas ett enhetligt byggsätt och en enhetlig 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 närrekreaktion (VL): *På VL-området får placeras konstruktioner för hantering av dagvatten.*

Med planen främjas användning av solenergi med följande bestämmelse: *På området får solpaneler installeras utan tillståndsförfarande om de placeras så att de blir en del av byggnadernas arkitektur.*

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 planlägningsbehov 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. Planområdet kompletterar tätortsstrukturen i Forsby och ligger nära Forsby tjänster.

I princip kommer nybyggandet att orsaka utsläpp, men i planeringsområdet lämnas ett område obebyggt, då dess vattenförhållanden är olämpliga för bostadsbebyggelse. Eftersom området anvisas för boende minskar skogsarealen och därigenom också mängden kolsänkor jämfört med den nuvarande situationen. Men hela området har redan planlagts för byggande, så den föreslagna planen har en mindre klimatpåverkan än den gällande planen. Denna nya plan främjar användning av förnybar energi, eftersom den inbegriper en allmän bestämmelse som tillåter placering av solpaneler i anslutning till byggnader utan tillståndsförfarande.

Området ligger nära goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser, så klimateffekterna blir mindre än om området skulle ligga på ett längre avstånd från trafikförbindelser och befintlig infrastruktur. Planlösningen stöder också gynnandet av hållbara färdssätt på området, såsom gång och cykling och kollektivtrafik.

Klimateffekterna yttrar sig också som större nederbörd, så när det gäller att anpassa sig till klimatförändringen är det ytterst viktigt att dagvattnet beaktas. I planen har dagvattnet beaktats genom planbestämmelser. Planen har gynnsamma konsekvenser för naturmiljön, eftersom den gällande planen tillåter att hela området bebyggs, medan man med denna planändring bevarar den nordöstra delen av planen obebyggd. I enlighet med naturutredningen anvisas kärret som obebyggt område för närrecreation (VL).

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 finns det gator 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.

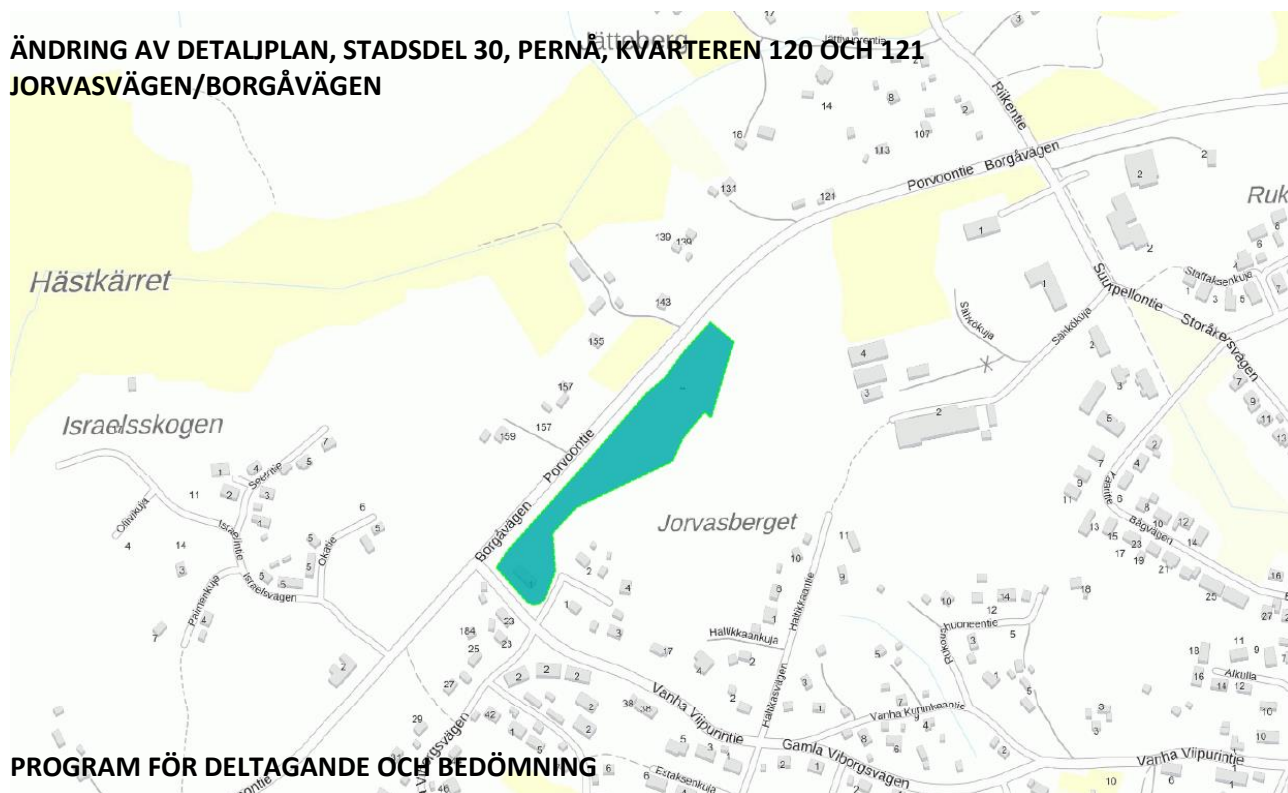
6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

Lovisa, 27.6.2022

Sisko Jokinen, planläggare

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



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Lovisa 3.12.2021, 11.4.2022

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

- ## 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.

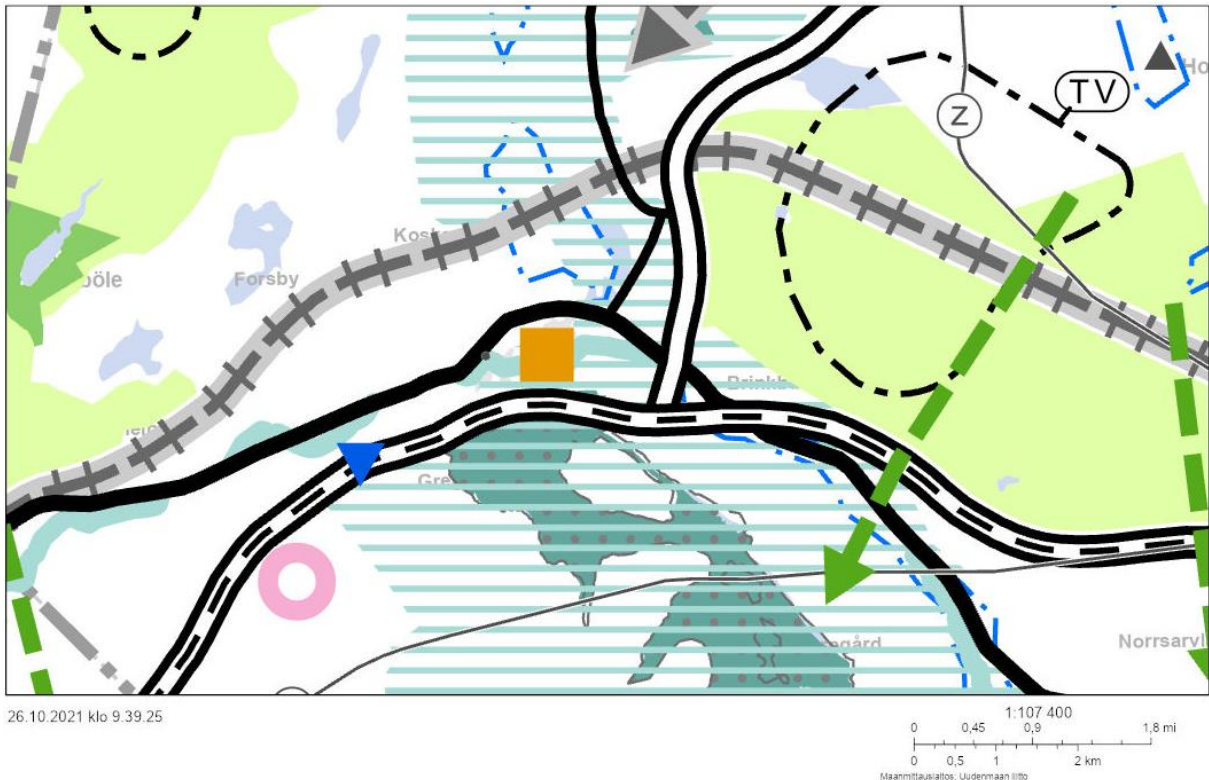
3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

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.



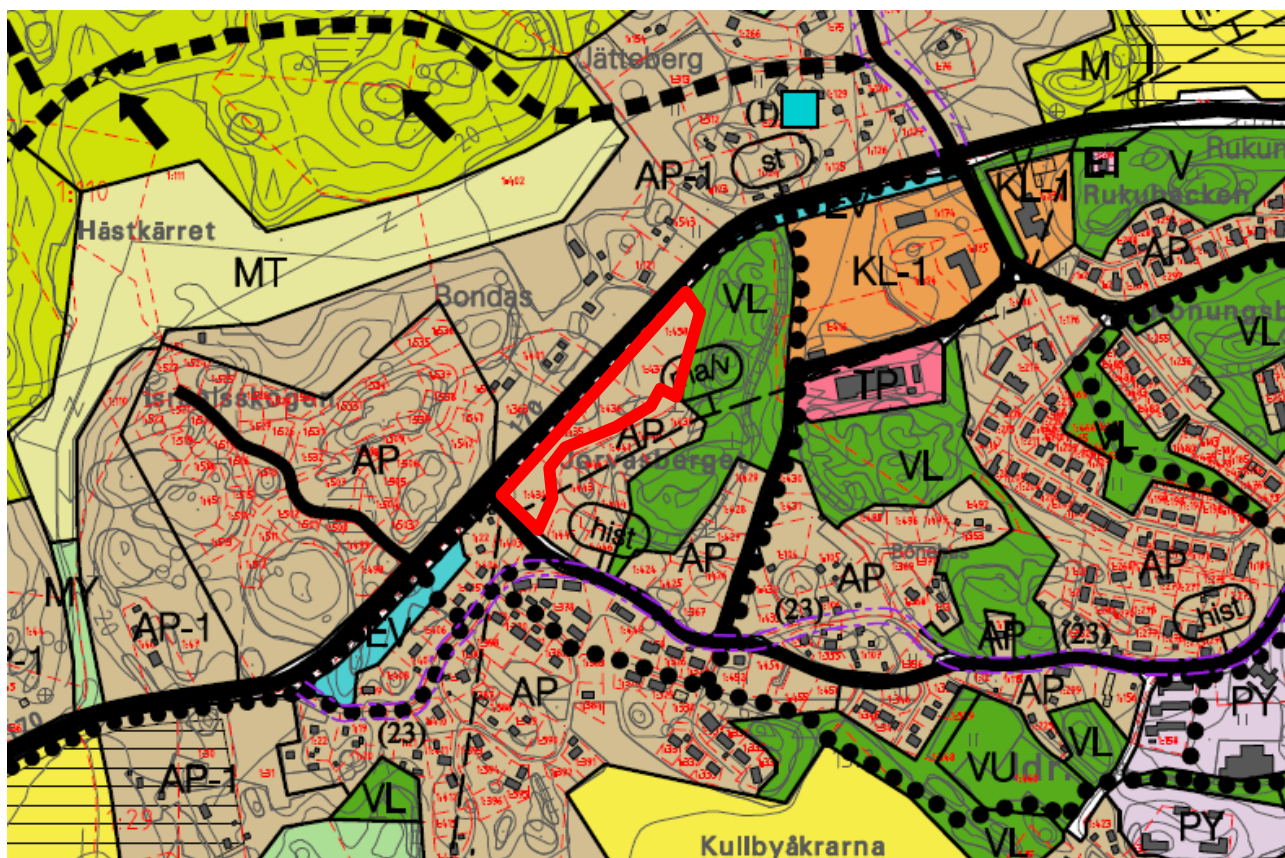
Forsby har anvisats i landskapsplanen som servicekoncentration. Med beteckningen anges befintliga små tätorter för boende, arbetsplatser samt för när- och turisttjänster. Området ska utvecklas som koncentration för boende, arbetsplatser och närservice. Hur områdesanvändningen i koncentrationen

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).



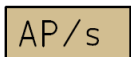
Detaljplan

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

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

1 UTLÅTANDEN

2

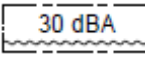
- 1.1 Affärsverket Lovisa vatten, 5.5.2022
- 1.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 9.5.2022
- 1.3 Kymmenedalens Elnät Ab, 25.5.2022
- 1.4 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 30.5.2022
- 1.5 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 30.5.2022

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 120 var framlagt 13–30.5.2022, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 5 utlåtanden och inga anmärkningar.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Affärsverket Lovisa vatten, 5.5.2022	Bemötande
Affärsverket Lovisa vatten har inte att anmärka angående detaljplaneförslaget.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 9.5.2022	Bemötande
Räddningsverket har inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.3 Kymmenedalens Elnät Ab, 25.5.2022	Bemötande
Inget att yttra angående planändringen.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.4 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 30.5.2022	Bemötande
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.5 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 30.5.2022	Bemötande
Naturvård NTM-centralen anser att man i naturutredningen rekommenderar att kärrensänkan i nordöstra delen av planområdet inte bebyggs, men i utkastet är området delvis anvisat som kvartersområde för småhus (AP). Kärret behöver beaktas eller så ska man motivera varför rekommendationen i naturutredningen inte beaktas.	I utlåtandet om områdets naturvärden är avgränsningen av kärret riktgivande, och därför har man ansett att största delen av kärret inte kommer att utsättas för byggnation. Området för närrekreation utvidgas en aning så att kärret inte ligger på AP-område.
Trafik Området gränsar till landsväg 170, vars trafikarrangemang förbättrades i samband med genomförandet av detaljplanen för Israelsskogen. I samband med detaljplanebeskrivningen presenteras trafikvolymen på landsväg 170. I detta sammanhang är det bra att tillägga läget för de existerande busshållplatserna och uppgifter om bussturer.	Planbeskrivningen kompletteras vad gäller trafiken.
Buller och luftkvalitet I planmaterialet finns ingen separat bullerutredning av vilken bullernivån på planområdet framgår. I fråga om ljudisoleringsbestämmelsen för fasaden konstaterar NTM-centralen att byggnadsfasadernas ljudisolering i eller i närheten av ett bullerområde ska vara minst 30 dB enligt förordningen om ljudmiljön i byggnader 796/2017. Bestämmelsen om ljudisolering bör ändras så att den gäller alla fasader, inte enbart fasaderna vid vägen.	I planbeskrivningen beskrivs den bullerutredning som gjorts tidigare. Eftersom trafikvolymerna inte har ökat har bullerutredningen utnyttjats vid denna planändring. Planbestämmelsen som gäller byggnadsfasaderna vid Borgåvägen ändras så att den gäller alla fasader.
Enligt en bestämmelse som gäller kvarter 120 ska användningen av gårdsområdena planeras så att det för vistelse utomhus tomtvis kan anvisas	Bullerbestämmelsen för gårdsområdet ändras enligt förslaget.

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. NTM-centralen anser att bestämmelsen är aningen strikt, varför det finns skäl att säkerställa att bestämmelsen kan iakttas med skäliga kostnader. Det skulle räcka att man på området uppnår en medelljudnivå på 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.	
Eftersom bullernivåerna vid fasaderna inte är kända är det all anledning att utfärda en bestämmelse om att då medelljudnivån vid bostadens fasad överskrider 55 dB (LAeq) dagtid ska bostaden också öppna sig mot en fasad där riktvärdena underskrids.	I plankartan tilläggs en bestämmelse med vilken man styr bostadens öppningsriktning bort från Borgåvägen om medelljudnivån dagtid överskrider 55 dB (LAeq).
Klimateffekter I planbeskrivningen har projektets klimatpåverkan inte tagits upp. Landskapet Nyland har som mål att vara koldioxidneutralt 2030. Efter 2030 kommer målen för utsläppsminskningar sannolikt att bli ännu striktare. <i>För att uppnå klimatmålen behöver man i varje plan undersöka lösningarna för att minimera utsläppen.</i> I denna plan hänför sig de viktigaste konsekvenserna som berör stävjandet av klimatförändringen till <i>hållbara färdvägar, ändrad markanvändning från skog till bebyggelse och de utsläpp som byggandet orsakar.</i> Det är bra att bedöma dessa perspektiv i planbeskrivningen. För att minska utsläppen är det dessutom bra att bedöma möjligheterna att genom planbestämmelser styra energilösningarna mot alternativ med låga utsläpp, till exempel utnyttjande av solenergi.	Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av klimateffekterna. I planen tilläggs en allmän bestämmelse som möjliggör utnyttjande av solenergi.
I alla planer bör man dessutom förbereda sig på anpassning till klimatförändringen. I denna plan innebär anpassningen först och främst en tillräcklig hantering av dagvatten, vilket planen väl tar ställning till.	Planbeskrivningen kompletteras vad gäller bedömningen av konsekvenser.
Åtgärder	Planbeskrivningen kompletteras vad gäller trafiken och bedömningen av konsekvenser. På plankartan utvidgas VL-området aningen mot väst och planbestämmelserna kompletteras på följande sätt: Beteckningen  "Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan" ersätts med följande allmänna bestämmelse: "I kvarter 120 ska ytterväggarnas och fönstrens ljudisolering mot trafikbuller i nya bostadshus vara minst 30 dB(A)." Bullernivåvärdena för gårdsområdet ändras på följande sätt så att de motsvarar utlåtandet: "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 55 dB(A) under dagen och 50 dB(A) under natten.” I plankartan tilläggs följande allmänna bestämmelser: ”Om bullernivån vid bostadens fasad i kvartersområdet AL överskrider en medelljudnivå på 55dB (LAeq) dagtid ska bostaden öppna sig mot en fasad där riktvärdena underskrids.” ”På området får solpaneler installeras utan tillståndsförfarande om de placeras så att de blir en del av byggnadernas arkitektur.”
--	---