

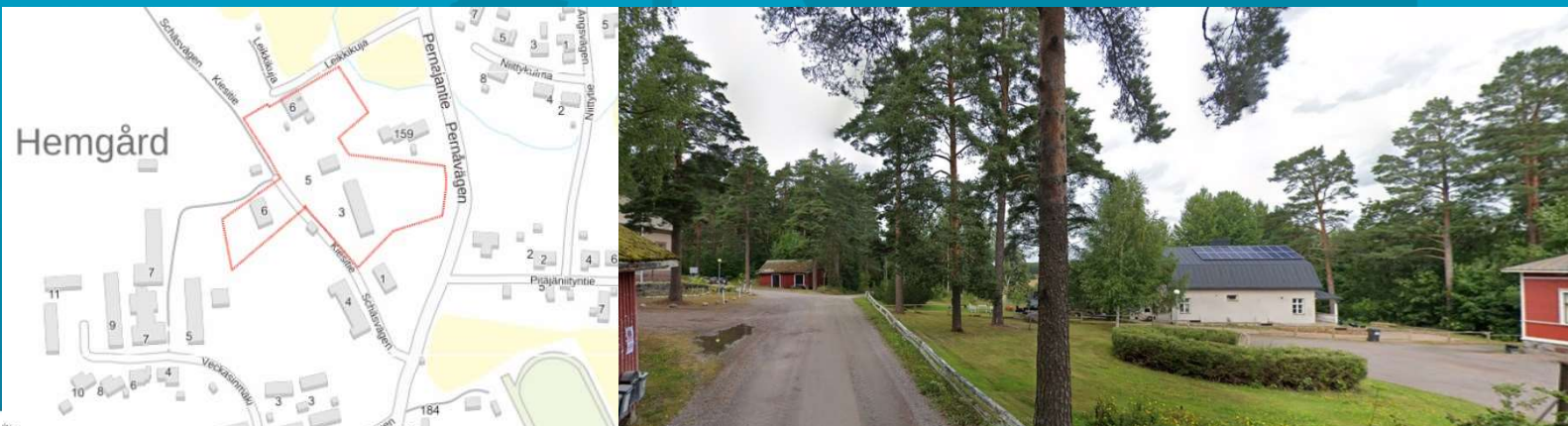


30-8

362/10.02.03/2023

Ändring av detaljplan, stadsdel 30, Pernå, en del av kvarteren 1 och 12, Pernå före detta kommunhus med omgivning, Schäsvägen/Pernåvägen/Lekgränden

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Pernå
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	30 Pernå
Kvarter:	1, 12
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_30-8
Dnr:	362/10.02.03/2023

Detaljplanebeskrivningen gäller detaljplanekarta daterad 29.7.2024.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Torsby och gränsar mot Pernåvägen, Schäsvägen och Lekgränden. Dessutom ligger en del av området väster om Schäsvägen. Pernå kyrka ligger cirka 1,4 km sydost om området.

1.3 Planens namn och syfte

Planen heter *Ändring av detaljplan, stadsdel 30, Pernå, en del av kvarteren 1 och 12, Pernå före detta kommunhus med omgivning, Schäsvägen/Pernåvägen/Lekgränden*. Detaljplaneändringens syfte är att granska kvarterområdenas aktualitet för ändringsområdets del. Syftet är också att granska skyddsvärdet och framtida användning av byggnaderna på området samt utreda om det är möjligt att placera nya bostadskvartersområden på området.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte.....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ...	3
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3	Utgångspunkter	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.2	Planeringssituation	15
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	18
4.1	Behov av detaljplanering.....	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	18
4.2.1	Intressenter.....	18

4.2.2	Anhängiggörande	18
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	18
4.3	Mål för detaljplanen	19
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet	20
5	Beskrivning av detaljplanen	20
5.1	Planens struktur.....	20
5.1.1	Dimensionering.....	20
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål.....	20
5.3	Planens konsekvenser.....	21
5.3.1	Konsekvenser för trafik	21
5.3.2	Områdes- och samhällsstruktur	21
5.3.3	Stads- och landskapsbild	21
5.3.4	Naturmiljö	22
5.3.5	Yt- och grundvatten	22
5.3.6	Klimat	22
5.3.7	Relation till landskapsplanen.....	22
5.3.8	Planens relation till generalplanen	22
5.4	Störande faktorer i miljön	22
6	Genomförande av detaljplanen	22
6.1	Genomförande och tidsplanering	22
6.2	Uppföljning av genomförandet	22

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Byggnadsinventeringskorten: Kommunhuset, Daghemmet, Tekniska kansliet, Biblioteket
- Nyland, Nationellt värdefulla landskapsområden VAMA, 2021.
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, 24.12.2014.

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 25.2.2014, § 24.

Kungörelse om anhängiggörandet av planen 24.3.2023

Program för deltagande och bedömning samt preliminärt utkast framlagda 24.3–11.4.2023

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 28.3.2024

Planförslaget framlagt 26.4–13.5.2024

Godkännande av planen __. __.2024, § ____

2.2 Detaljplan

På området finns byggnader av vilka två har genom undantagslov beviljats ändring i bostadsbruk. Genom att ändra detaljplanen uppdateras den och byggnaderna anvisas sr-3- och /s-skyddsbe-teckningar. En del av området anvisas som park- och närrekreati-onsområde (VP, VL). Man har anvisat för området två småhustomter av vilka den ena är vanlig (AP) och på den annan är det tillåtet att bygga en förflyttad byggnad med timmerstomme, det vill säga en huvudbyggnad (AP-8). Byggrätten för kvartersområdena har angetts med exploateringsstalet $e=0,25$ eller 300 m²-vy (nya småhustomterna) och våningstalet I u1/2 (nya småhustomterna) eller II.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna med privata ägare 434-471-2-14 (före detta Tekniska kansliet) och 434-471-2-10 (före detta Kommunhuset) samt fastigheterna som Lovisa stad äger 434-471-2-16 (det nuvarande biblioteket) och 434-471-2-12 (före detta daghem), 434-471-2-105 (området öster om biblioteket) och 434-471-2-70 (daghemmets gård som nuförtiden är en del av radhusets fastighet).

Planeringsområdet är cirka 1,8 hektar stort. Området gränsar i öster mot Pernåvägen, i norr mot Lekgränden och i väster mot Schäsvägen. I söder gränsar området mot parkområde samt byggda radhus och andra kopplade bostadshustomter. Planeringsområdet är byggd miljö. Vatten- och avloppslinjerna går längs med Schäsvägen, från Veckasbacken i områdets västra delar och delvis i norra delen av planområdet. I slutningen väster om det tidigare daghemmet finns en lättrafikled, längs vilken man kommer fram till Schäsvägen.

Området som ska planläggas är till östra delen delvis kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), delvis kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) och delvis kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). För den del som ligger väster om Schäsvägen är området kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus och social verksamhet (YHS).

Byggnadsbeståndet i området som ska planläggas härstammar från början av 1900-talet när man byggde på området ett kommunalhem (Biblioteket), en sjukstuga (Kommunhuset), ett sinnessjukhus (Daghemmet) och en byggnad som användes av dem som var anställda i dessa (Tekniska kansliet). Byggnaderna har sadeltak och timmerstomme med undantag för Tekniska kansliet som är murat av tegel och har ett mansardtak. Det sistnämnda har uppenbart ursprungligen varit tvättstuga och bageri. Detta skulle förklara det avvikande byggmaterialet.

Kommunalhemmet flyttades annanstans 1950 och byggnaden användes som bostäder och bibliotek, men senare avstod man från bostadsfunktionen. Två bostäder i den södra ändan av byggnaden ändrades till daghemmets lokaler.



Framför biblioteket möjligen på 1970-talet, biblioteksbussen skaffades 1972. Till vänster kan man se Tekniska kansliet. Foto Pernå sockens historia, del IV.



Kommunhusets fasad år 2003. Foto Mauritz.



Daghemmet fotograferat från gården. Foto Mauritz 2003.

Verksamheten i Kommunhuset och Tekniska kansliet avslutades 2010 när Pernå sammanslöts med Lovisa. Daghemmets verksamhet avslutades 2020. Kommunhuset och Tekniska kansliet såldes 2017. Kommunhusets användningsändamål ändrades genom undantagsbeslut till bostad och företagsverksamhet som inte stör miljön (B&B-verksamhet). Tekniska kansliets användningsändamål ändrades till två bostäder samt affärs- och kontorsbruk som stör inte miljön (företagsverksamhet).

Trafik till området sker via Schäsvägen med undantag av daghemmets fastighet dit trafiken leds via Lekgränden. På områdets nordöstra hörna går en luftledning. Ändringsområdet utgör nästan i sin helhet grundvattenområde.



Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.








Topografi och jordmån

Terrängen på hela ändringsområdet sluttar delvis svagt och delvis brant mot nordost.

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:100 000) är jordmånen på området grus- och sandavlagringar från utanför åsarna.

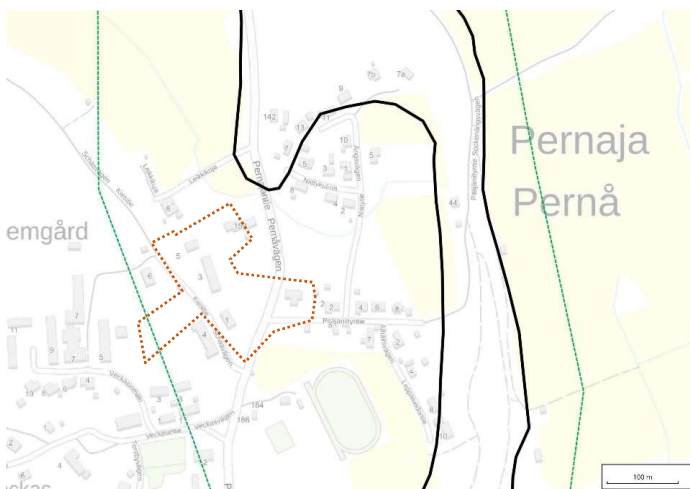


© GTK

-  Hajju delta, sanduri, lajittunut reunamuodostuma
-  Saumahajju
-  Moreenipeitteinen hajju/ muu moreenipeitteinen sora- ja hiekkakerrostuma
-  Hajujen ulkopuolinen sora- ja hiekkakerrostuma
-  Litoraalinen sora- ja hiekkakerrostuma
-  Jokikerrostuma
-  Homogeeninen savi- ja silttikerrostuma

Grundvatten

Ändringsområdet är beläget nästan i sin helhet på ett grundvattenområde av klass 1 (Pernå kyrkby, Garggård, Uvbergen). Området där grundvatten bildas ligger öster om ändringsområdet närmast på under 100 meters avstånd.

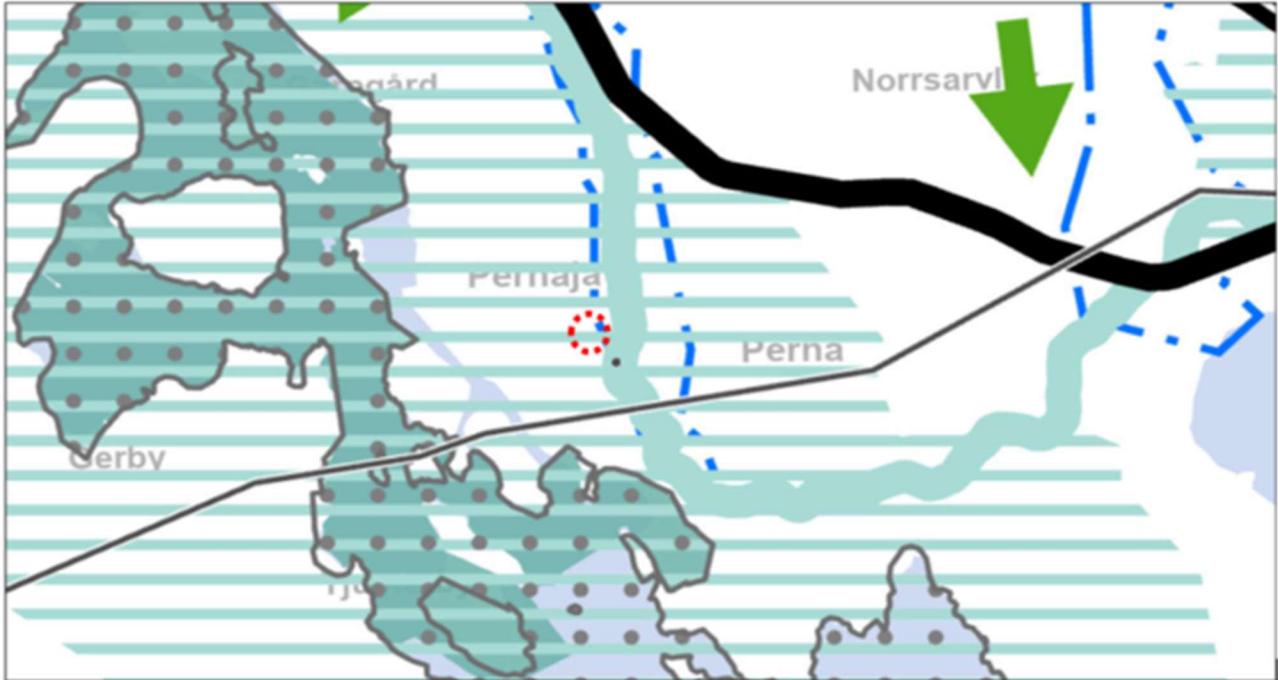


Grundvattenområdets gräns i grönt, grundvattnets bildningsområde i svart.
Lovisa stad, Geografisk information

3.2 Planeringssituation

3.2.1.1 Landskapsplan

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



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto



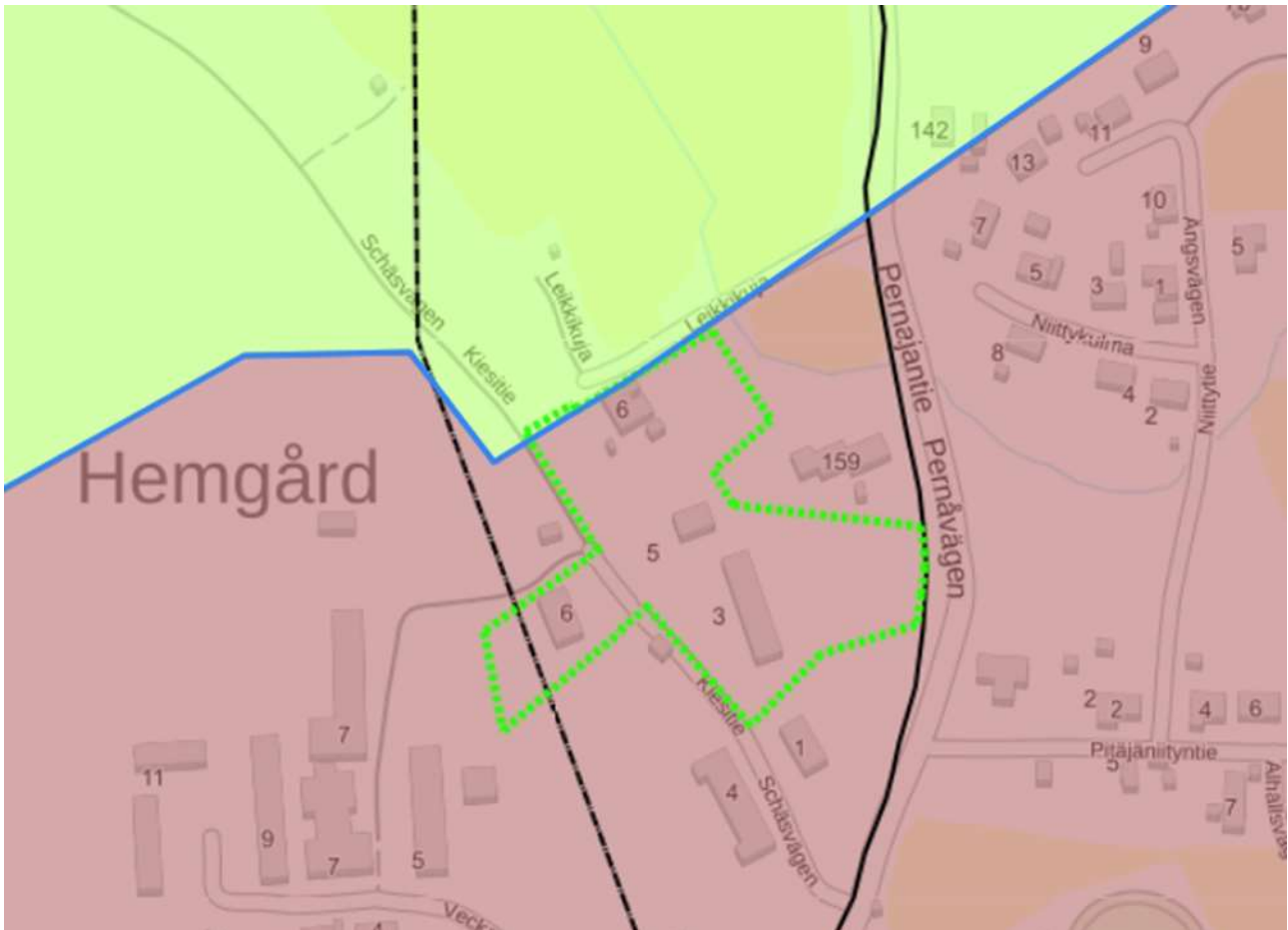
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården: Pernåvikens miljö och Forsbyådalen som är ett landskapsområde av riksintresse samt Stora Strandvägen som är en kulturmiljöväg av riksintresse.



Grundvattenområde: Pernå kyrkby, Uvbergen, Gargård.

3.2.1.2 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000.



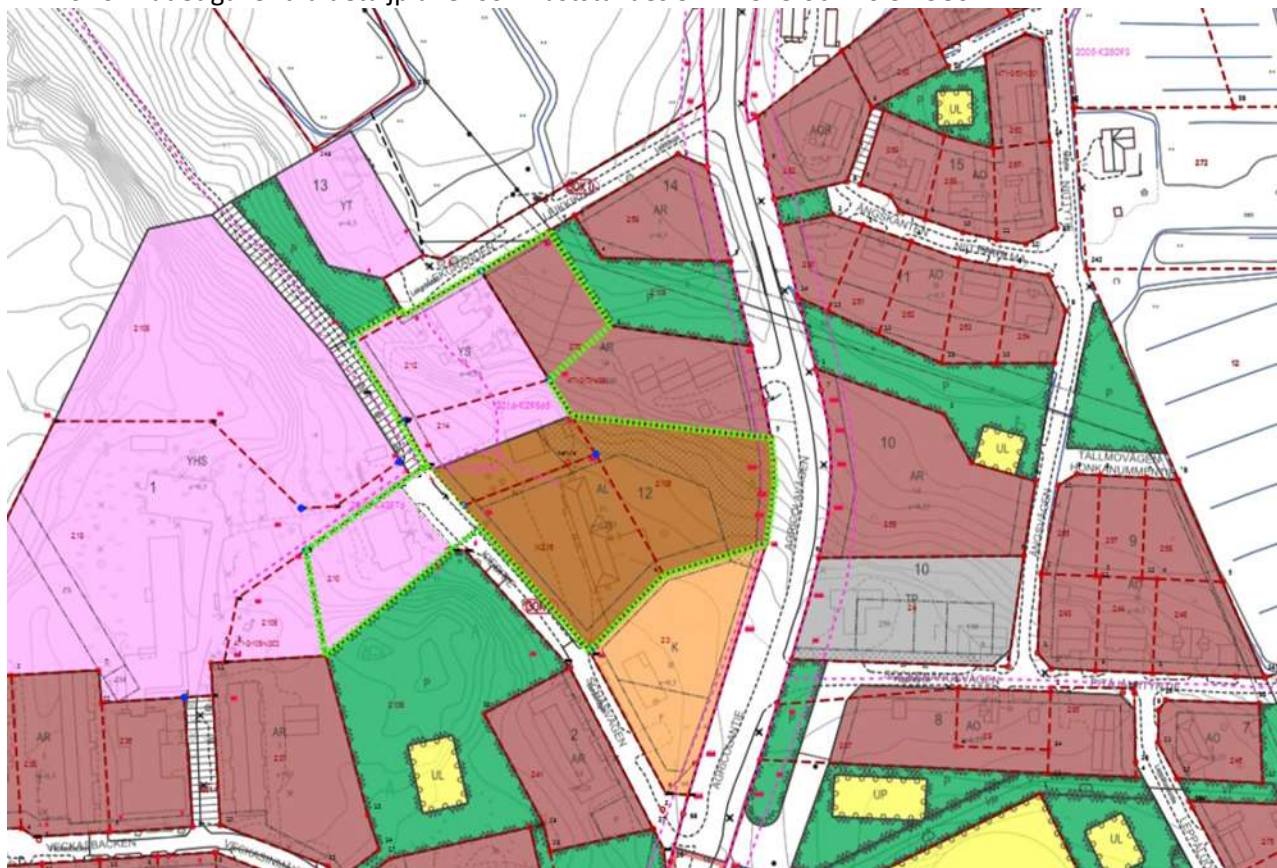
Område för tätortsfunktioner.



Jord- och skogsbruksdominerat område. Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att placeras intill tidigare bebyggelse eller befintliga vägar.

3.2.1.3 Detaljplan

För området gäller två detaljplaner som fastställdes 3.12.1975 och 20.3.1986.



- YS Kvarterksområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.
- YHS Kvarterksområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus och social verksamhet.
- AL Kvarterksområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Högst 25 % av våningsytan får användas som affärs och kontorsvåningsyta.
- AR Kvarterksområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

3.2.1.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

3.2.1.5 Baskarta

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

3.2.1.6 Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

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

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Den nuvarande detaljplanen är föråldrad och ska uppdateras för tomter som redan sålts genom undantagslov. Samtidigt granskas markanvändningen på området närmare.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.2.2014 § 24.

4.2.1 Intressenter

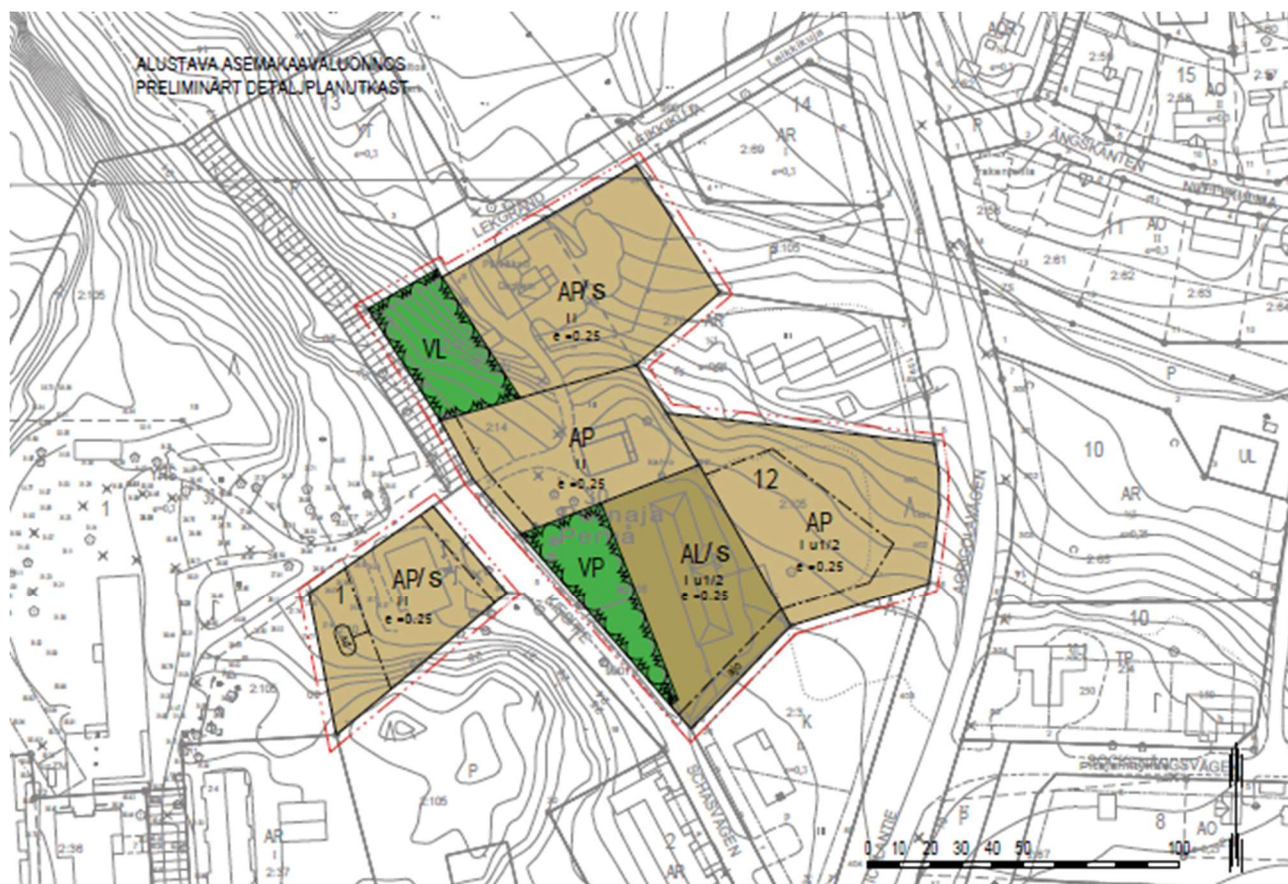
Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.2.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.2.2014 § 24.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära utkastet var framlagda 24.3–11.4.2023



Preliminärt utkast som var framlagt på våren 2023.

Växelverkan under beredningskedet och inkomna utlåtanden

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära utkastet delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, Borgå stad/miljöhälsovården, Borgå museum, Affärsverket Lovisa Vatten samt byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Vid beredningsskedet lämnades in ett utlåtande från Borgå museum. I utlåtandet konstaterade Borgå museum att man inte känner till fornlämningar på området samt uppmanade att utarbeta inventeringskort om byggnaderna.

Planförslaget framlades offentligt 24.3–11.4.2024.



Planförslag som var framlagt på våren 2024.

Under förslagsskedet preciserade man kvartersbeteckningar. En ny tomt anvisades öster om daghemmet. Områdets avgränsning ändrades så att en del av Schäsvägen utgör planändringsområde.

Vid förslagsskedet inlämnades 4 utlåtanden (från Räddningsverket, NTM, Borgå museum, Borgå stads miljöhälsosektion). Utlåtandena och deras bemötanden är separat sammanställda i *bilaga 1*. Med anledning av utlåtandena har bestämmelser om dag- och grundvatten preciserats enligt kommentarer som NTM framförde i sitt utlåtande.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att granska kvarterens och tomternas aktualitet och byggnadernas skyddsvärde för ändringsområdets del samt granska annan markanvändning på området och också utreda om det är möjligt att placera nya egnahemshustomter eller andra dylika tomter.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

På området finns byggnader som innehåller historiska värden. Man ska beakta byggnadernas värde i markanvändningen på området. Man ska utreda användningen av den obbyggda delen av radhuskvarteret öster om området. Grönområdena på området ska beaktas i markanvändningen. Området ligger på grundvattenområde vilket man ska beakta i markanvändningen.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Det nuvarande bibliotekets kvarter är ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Mellan kvarteret och Schäsvägen är en kilformig park (VP), där finns redan trädbestånd och planteringar samt gräsplan. Öster om kvarteret anvisas ett kvartersområde för småhus (AP) vars körförbindelse är anvisad via AL-kvarteret bredvid. På kvartersområdena (AP/s) av före detta Kommunhus, den nya småhustomten (AP) och Tekniska kansliet är det utöver det huvudsakliga användningsmålet tillåtet att placera småskalig företagsverksamhet som inte stör boendet på området.

Kvartersområdet (AP-3) av före detta daghemmet har anvisats som kvartersområde för småhus på vilket man också får placera inkvarterings-, mötes- och andra servicelokaler samt affärslokaler. Den branta sluttningen i västra sidan har anvisats som närgrönområde (VL), och där finns redan en stig. Öster om kvarteret har anvisats ett kvartersområde för småhus (AP-8), på vilket man kan placera en förflyttad byggnad med timmerstomme. Daghemmets framsida är landskapsmässigt en synlig plats, och med planbestämmelsen försöker man säkerställa att nytt byggande kommer att vara lämpligt för landskapet. Stadsplaneringsavdelningen har fått förfrågningar om att flytta en gammal timmerbyggnad till kommunens område, så det har konstaterats att det finns behov för ett AP-8-kvartersområde.

Biblioteket, före detta Kommunhuset och daghemmet anvisas sr-3-beteckning för att trygga byggnadernas exteriör. Före detta Tekniska kansliet anvisas /s-beteckning för att trygga byggnadens bevarande. Eftersom man redan har gjort vissa ändringar till byggnadens utseende, är skyddsbestämmelsen svagare än i de andra byggnader som ska skyddas.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m ²	e-tal	Byggrätt m ² -vy
1	AP	2 337	0,25	584
2	AL	2 677	0,25	669
3	AP (ny)	3 785		300
4	AP	2 581	0,25	645
5	AP-3	1 915	0,25	479
6	AP-8 (ny)	1 806		300
	VP	1 047		
	VL	1 174		
	gatuområde	563		
Hela planområdet sammanlagt		1,7885 ha		

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Miljö kvaliteten har beaktats t. ex. i följande allmänna planbestämmelser:

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar in i det nationellt värdefulla landskapsområdet. Vad gäller byggnadernas dimensionering, takutformningar, färgsättning och väggbeklädnad, ska man eftersträva ett högklassigt och tydligt byggsätt som kompletterar miljön. I allt byggande ska sådana bygg-, färg- och takbeläggingsmaterial samt sådan fönsterindelning och -placering användas som passar in i den befintliga stadsbilden.

Specialbestämmelser om grundvattenområdet:

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggande och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.

Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets höjd eller strömningar.

Underjordiska källarvåningar är tillåtna om de kan utföras utan att sänka grundvattennivån på det sätt att byggandet genomförs minst två meter över pålitligt konstaterade grundvattenytan.

På grundvattenområdet får man inte anlägga energibrunnar och på området tillåts inte cisterner för eldningsolja.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dag- och takvatten.

Rent dag- och takvatten som bildas på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar och saktar ner strömningen. Där det inte är möjligt att avleda dagvattnet ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet.

I samband med bygglovet ska framföras en plan för hantering av dagvatten inklusive behandling och avledning av vatten från byggnadsplatsen.

Bestämmelser om parkering:

Bilplatser ska reserveras 1 bp/120 m²-vy.

5.3 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar aktualiteten i planläggningen av området. Planen förenhetligar samhällsstrukturen eftersom de nya byggplatserna stöder sig på och kompletterar den befintliga områdesstrukturen. Planen bidrar också till kulturmiljöns bevarande eftersom man anvisar områdets gamla byggnadsbestånd skyddsbestämmelser och utfärdar bestämmelser för nybyggande.

5.3.1 Konsekvenser för trafik

Detaljplanen utnyttjar det existerande gatunätet. Det är möjligt att antalet trafik förändras under tillfälliga tidsperioder i AP-3-kvarteret (Lekgränden) beroende av företagsverksamhets natur.

5.3.2 Områdes- och samhällsstruktur

Området ligger på ett bostadsområde som finns i Pernå. Området gör samhällsstrukturen moderat tätare. För närvarande finns det en kommunal servicefunktion på området (ett bibliotek).

5.3.3 Stads- och landskapsbild

På området finns flera byggnadshistoriskt värdefulla byggnader vars funktioner ursprungligen anknöt till varandra. Byggnaderna har anvisats skyddsbeteckningar med vilka områdets landskapliga och arkitektoniska värden bevaras. Placering och byggsätt av nybyggnaden beaktar värdet av de nuvarande byggnaderna.

5.3.4 Naturmiljö

Planeringsområdet, som sluttar nästan helt åt nordost, omfattar gräsmarker, träd, ängar, sandfält och gamla odlingar. På planområdet finns en liten skogig sluttning som anvisas som närreklamationsområde.

5.3.5 Yt- och grundvatten

Området utgör nästan i sin helhet grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser som berör grund- och dagvatten.

5.3.6 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Området utnyttjar ändå den existerande samhällsstrukturen och byggplatserna placeras så att behovet att avlägsna trädbestånd är litet.

5.3.7 Relation till landskapsplanen

Planändringen följer den gällande landskapsplanen.

5.3.8 Planens relation till generalplanen

Planändringen följer den gällande delgeneralplanen.

5.4 Störande faktorer i miljön

På området finns en luftledning som går delvis inom det norra småhuskvarteret och stör landskapet. Planen tar hänsyn till ledningens säkerhetszon.

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 hur planområdet genomförs.

Lovisa, 29.7.2024

Perttu Huhtiniemi, planerare