

## Ändring av detaljplan, stadsdel 30, Pernå, kvarteren 120 och 121, Jorvasvägen/Borgåvägen

NLIN 21.04.2022 § 63

Beredning

Planerare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344

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.

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.

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 närrökreation (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 Jorvas 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 m<sup>2</sup>-vy på kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) och 1 bilplats/bostad på kvartersområdet för småhus (AP).*

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  $e=0,30$ .

#### Bilaga 37

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

Föredragning Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar offentligt framlägga planförslaget i 14 dagar och begära utlåtanden om det.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade offentligt framlägga planförslaget i 14 dagar och begära utlåtanden om det.

---

NLIN 18.08.2022 § 105  
723/10.02.03/2022

Beredning Planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344

Förslaget till ändring av detaljplan var offentligt framlagt 13–30.5.2022. Under den tid då förslaget var framlagt begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 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 har kompletterats utgående från närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande i fråga om kollektivtrafiken och bedömningen 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 en allmän bestämmelse om åt vilket håll bostäderna ska öppna sig har tillagts för kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). För att underlätta ibruktagandet av förnybara energiformer har det i planen tillagts en allmän bestämmelse som möjliggör utnyttjande av solenergi.

Planbestämmelserna har kompletterats på följande sätt:

- Beteckningen för 30 dBA i plankartan, "Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA 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 närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande: "I kvarter 120 ska användning av gårdsområdena planeras så att det tomtvis kan anvisas till vistelse utomhus utevistelseplatser på minst 100 m<sup>2</sup> 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."

De kompletteringar som hänför sig till planen är små och tekniska till sin natur, så planförslaget behöver inte framläggas på nytt.

Bilaga 59

- Plankarta
- Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Infrastrukturchef Markus Lindroos  
ställföreträdare för direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur,  
tfn 050 382 7550

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner de bemötanden som avfattats till utlåtandena och godkänner ändringen av detaljplanen i stadsdel 30 Pernå, kvarter 120, Jorvasvägen/Borgåvägen.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände de bemötanden som avfattats till utlåtandena och godkände ändringen av detaljplanen i stadsdel 30 Pernå, kvarter 120, Jorvasvägen/Borgåvägen.

Bilaga 59

- Plankarta
- Planbeskrivning med bilagor

För kännedom

Affärsverket Lovisa Vatten  
Räddningsverket i Östra Nyland  
Kymmenedalens Elnät Ab  
Borgå stad, miljöhälsosektionen  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland  
Den som ansökt om planändring

---