



33-2
553/10.02.03/2023

*Ändring av detaljplan, stadsdel 30, Pernå, kvarter 9,
Östra Nylands folkhögskola och Solom med
tillhörande grönområden*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Pernå
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	30 Pernå
Kvarter:	9
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_33-2
Dnr:	553/10.02.03/2023

Detaljplanebeskrivningen gäller detaljplanekarta daterad 26.8.2024.

1.2 Planområdets läge

Området är beläget i Kuggom och gränsar mot Lapträskvägen, Skogsbärsvägen och Åkerbärsgränden. Genom planområdet går Folkhögskolevägen. I nordvästra delen av planområdet finns Traditionscentrumet Kuggom med sina många byggnader.

1.3 Planens namn och syfte

Planen heter *Ändring av detaljplan, stadsdel 30, Pernå, kvarter 9, Östra Nylands folkhögskola och Solom med tillhörande grönområden*. Detaljplaneändringens syfte är att granska området och den kommande användningen av skyddade byggnader. Syftet är att reda ut möjligheter till att säkerställa planområdets utbildnings- och kulturverksamhet samt områdets möjligheter till byggande av småhus och ny företagsverksamhet. I planläggningen beaktas det nuvarande skyddet av byggnader och man har gjort uppdaterade byggnadshistoriska bedömningar av byggnaderna. Vad gäller vägnätet i planområdet är syftet att utnyttja det befintliga vägnätet. Det har överenskommits om planändringen med avtal om inledning av detaljplanering. Syftet är att överföra till Lovisa stad de områden som genom detaljplaneändringen ändras till grönområden.

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	3
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	4
2 Sammandrag	5
2.1 Olika skeden i planprocessen	5
2.2 Detaljplan	5
2.3 Genomförande av detaljplanen	5
3 Utgångspunkter	5
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.2 Planeringssituation	11
4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen	14
4.1 Behov av detaljplanering	14
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	14
4.2.1 Intressenter	14
4.2.2 Anhängiggörande	14
4.2.3 Deltagande och växelverkan	14
4.3 Mål för detaljplanen	14
4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet	14
5 Beskrivning av detaljplanen	14
5.1 Planens struktur	14
5.1.1 Dimensionering	17
5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål	17
5.3 Planens konsekvenser	18
5.3.1 Konsekvenser för trafik	18
5.3.2 Områdes- och samhällsstruktur	18
5.3.3 Stads- och landskapsbild	18
5.3.4 Naturmiljö	18
5.3.5 Yt- och grundvatten	18
5.3.6 Klimat	18
5.3.7 Relation till landskapsplanen	18
5.3.8 Planens relation till generalplanen	18
5.4 Störande faktorer i miljön	20
6 Genomförande av detaljplanen	20
6.1 Genomförande och tidsplanering	20
6.2 Uppföljning av genomförandet	20

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Kuggom Traditionscentrum, Byggnadshistorisk utredning om folkhögskolans byggnader, 2024 Lovisa stad

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Naturutredning för ändringsområdet för detaljplanen för Kuggom Traditionscentrum i Lovisa, 2023 Jere Salminen
- 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 25.5.2023, § 94.

Kungörelse om anhängiggörandet av planen 16.6.2023.

Program för deltagande och bedömning framlagt 16.6–30.6.2023.

Planutkast framlagt __.__.2024.

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden __.__.2024.

Planförslaget framlagt __.__.2024

Godkännande av planen __.__.2025, § __.

2.2 Detaljplan

På området har verkat en folkhögskola och praktiskt taget alla byggnader i området har anknutit till folkhögskolans verksamhet. I ändringen av detaljplan reder man ut byggnadsbeståndets skyddsmässiga värden och uppdaterar skyddsbezeichnungarna. Byggnaderna på området indelas i mindre tomter till vilka det anvisas körförbindelse till alla. Till området anvisas också nya småhustomter. Området på Lapträskvägens sida hålls som rekreationsområde.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Till planområdet hör fastigheterna Östra Nylands folkhögskola 434-448-3-9 och Solom 434-448-7-40. Planområdets storlek är cirka 5,2 hektar. Hela planområdet ägs av Svenska folkskolans vänner rf. På planområdet finns Traditionscentrum Kuggom.

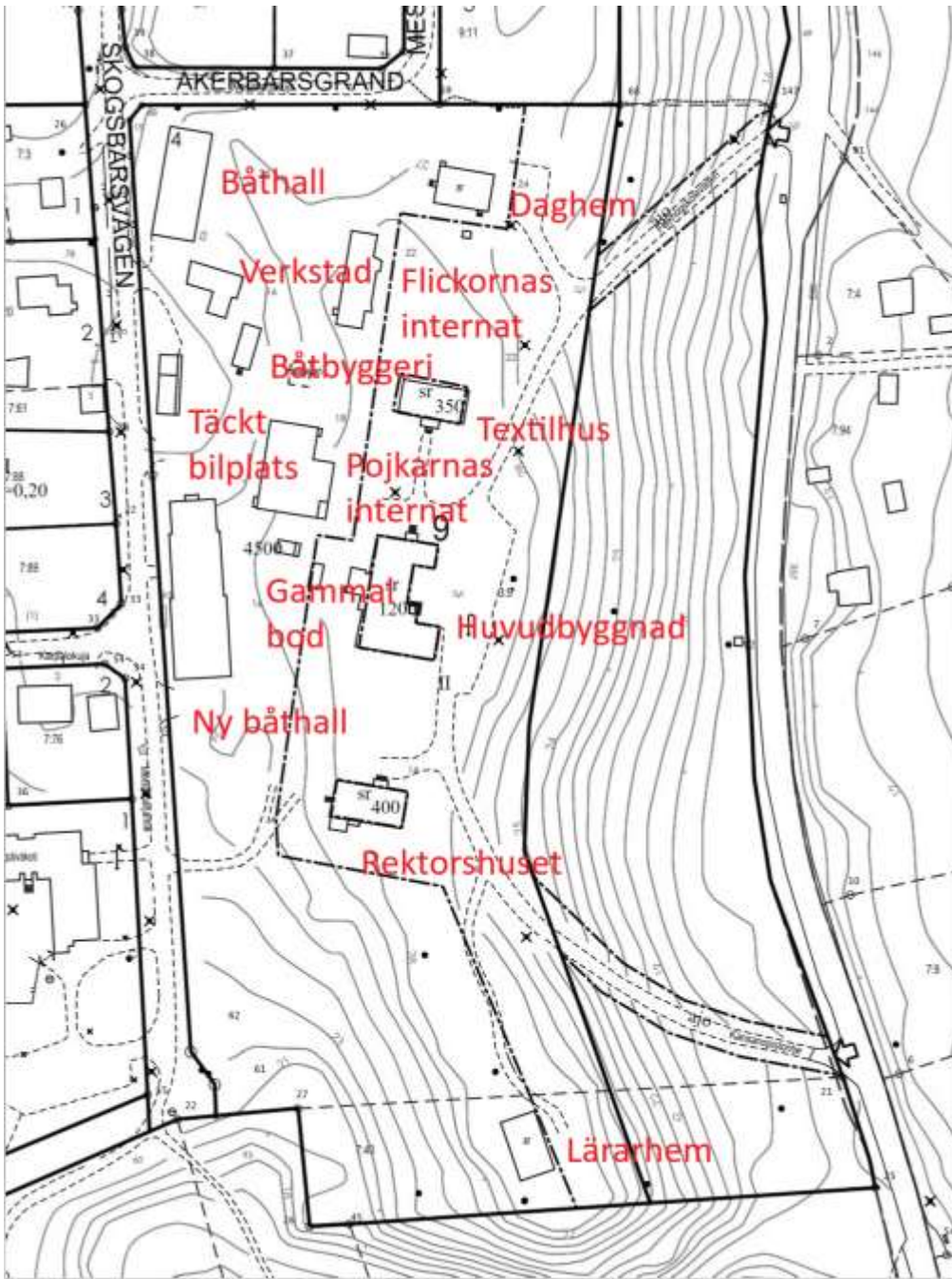
Området som ska planläggas är beläget cirka 7 km norr om Lovisa centrum, på västra sidan om Lapträskvägen. Till sin terräng är området en del av en åsformation som går i nord-sydlig riktning. Formationens sydligaste delar kan observeras i Valkoms och Lovisas områden. Höjdläget varierar inom ändringsområdet mellan cirka 15 och 29 meter ovanför havsytan, den lägsta delen finns i östra delen av området invid Lapträskvägen.

Området är delvis bebyggt, delvis moskog eller blandskog. Till sin östra del är området i den nuvarande detaljplanen rekreationsområde (VL), till västra delen kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO).

Byggnadsbeståndet på området är av olika åldrar. Med undantag av en byggnad är alla byggnader av trä. Rödfärgen är den dominerande färgningen på området och den gör den allmänna uppsynen av området enhetlig.

På åsen finns tre stockbyggnader, av vilka den största är huvudbyggnaden som uppfördes 1910. Norr om den finns Textilhuset från 1927, söder om huvudbyggnaden finns Rektorshuset från 1937. Väster om dessa på slutningen som sluttar mot väster finns andra byggnader som hörde till folkhögskolan, bland annat inkvarteringsbyggnader, undervisningsverkstäder och lager. Av dessa är den mest betydande båtbyggeriet från 1922. Den ända murade byggnaden på området är Tennverkstaden från 1929, fast i dess bakre vägg byggdes 2000 ett vedlager. Den äldsta byggnaden på området är den gamla boden från 1817 som uppenbarligen flyttats dit från annat håll. Den nyaste byggnaden på området är den stora nya båthallen från

2005. Områdets byggnadsbestånd är mer detaljerat utredd i den byggnadshistoriska utredningen, bilaga 2. Ändringsområdet är i sin helhet område där grundvatten för Kuggoms grundvattenområde av klass 1 bildas (grundvattenområdeskod 0158505).



Byggnaderna i Kuggom kurscentrum.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Huvudbyggnaden i Kuggom, från 1910.



Gamla båtbyggeriet i Kuggom, från 1922.



Textilhuset från 1927. Bakom syns flickornas internat från 1957.



Rektorshuset från 1937.



Bild västerut från Huvudbyggnaden. I mitten pojkarnas internat "Flatt hatt" (1974), till vänster den gamla boden (1817), till höger båtbyggeriets fasad.



Nya båthallen från 2005.

Topografi och jordmån

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:100 000) är jordmånen på området ås, delta, sandur och sorterad randbildning.

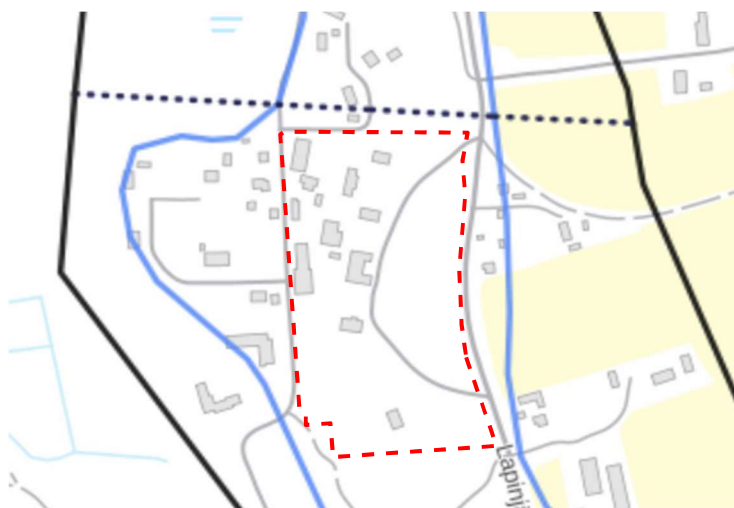


© GTK

- Harju, delta, sanduri, lajittunut reunamuodostuma
- Jokikerrostuma

Grundvatten

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. Området är i sin helhet egentligt område för bildande av grundvatten.



Källa: Vesi.fi

Pohjavesialueet

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

3.2 Planeringssituation

3.2.1.1 Landskapsplan

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



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.



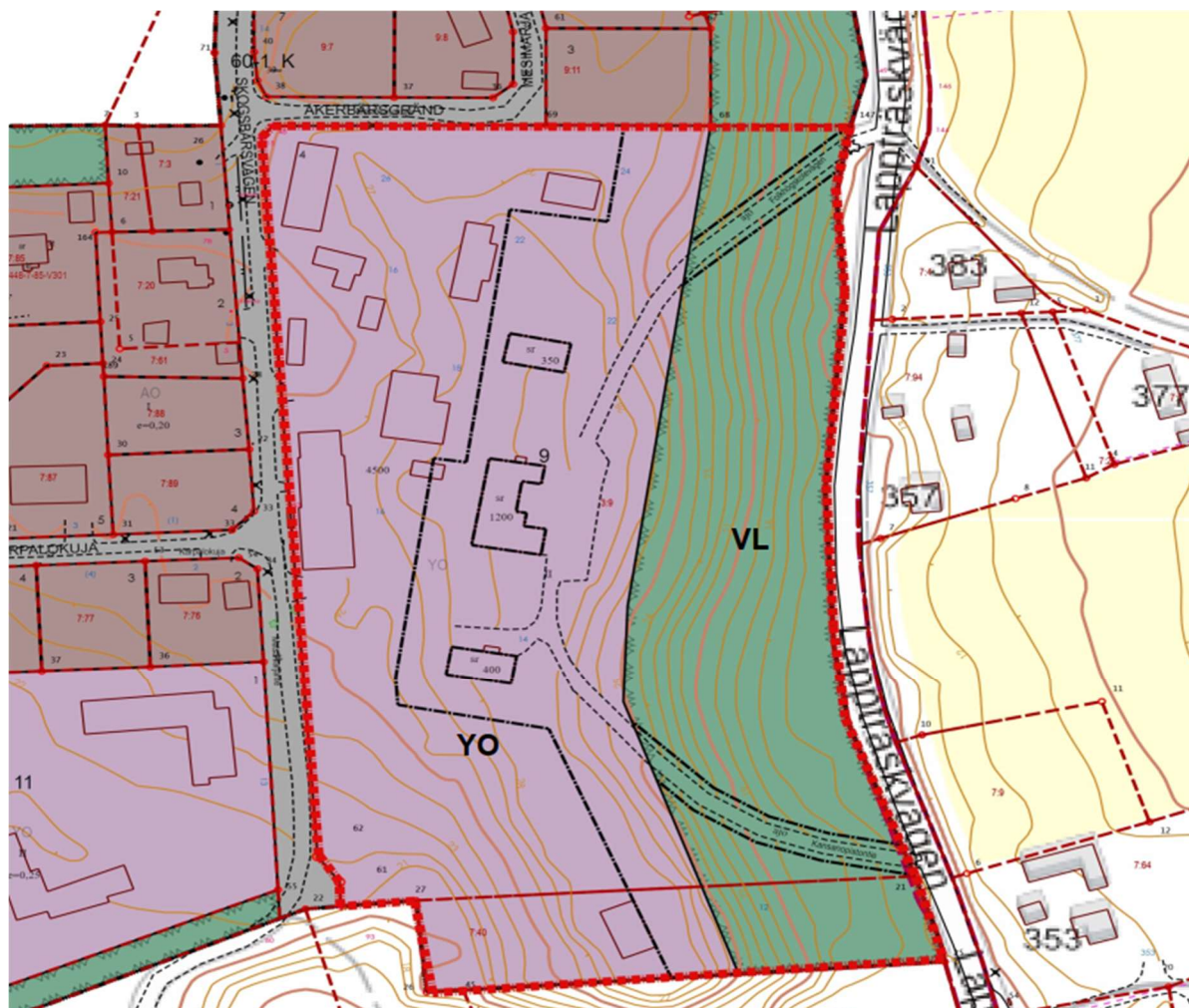
Grundvattenområde: Pernå kyrkby, Uvbergen, Garpgård.

3.2.1.2 Generalplan

För området finns ingen gällande generalplan.

3.2.1.3 Detaljplan

För området gäller en detaljplan från 1991.



- YO Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet
- VL Område för närrecreation

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.

3.2.1.7 Vvse-tekniken på området

På området har funnits flera byggnader på samma fastighet. Vatten-, avlopps-, värme- och eldragningarna bör beaktas om byggnaderna i fortsättningen finns i olika fastigheter.

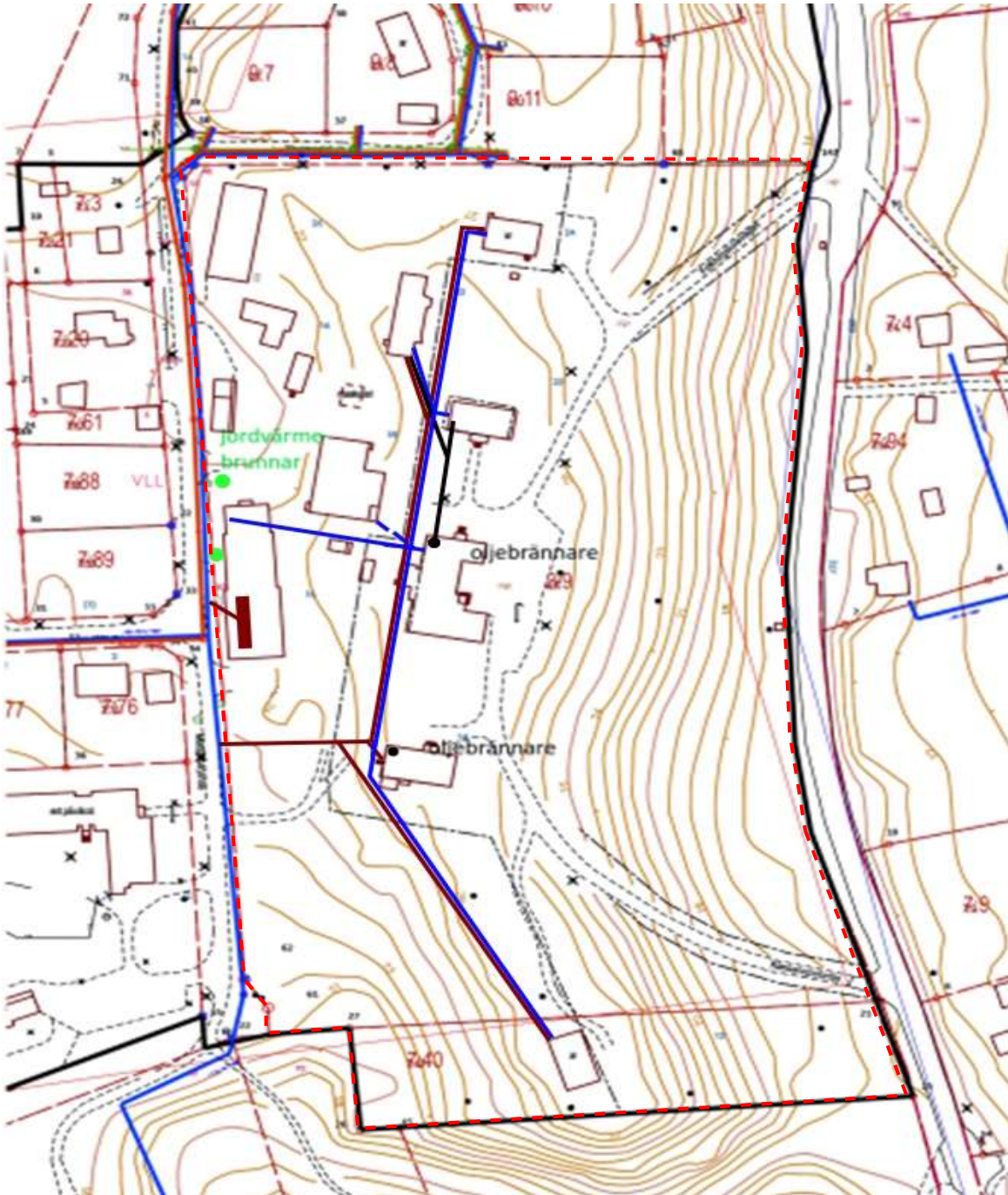


Bild 74. Riktgivande karta över ledningarna som går på området. Oljevärme (svart), jordvärmebrunnar (grön), vatten (blå), avlopp (brun).

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Ändringen av detaljplan behövs när ägarförhållandena på området ändrar. I stället för en fastighet delas området till flera fastigheter. Samtidigt granskas områdets markanvändning mer omfattande och planbestämmelserna uppdateras.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.5.2023 § 94.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplanen anhängiggjordes under näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 25.5.2023, § 94.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 16.6.–30.6.2023.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden

Inga åsikter eller utlåtanden inlämnades för programmet för deltagande och bedömning som framlades under beredningsskedet.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att beakta byggnadernas skyddsvärde för ändringsområdets del samt granska annan markanvändning på området och beakta dessa att utreda om det är möjligt att dela byggnaderna på området på olika tomter. Samtidigt reder man ut om det är möjligt att på området placera ut nya egnahemshustomter eller dylika tomter.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

På området finns byggnader som är av olika åldrar. Till sin uppsyn är området dock rätt så enhetligt bland annat på grund av byggnadernas färgning. Det finns flera byggnader med historiska värden, deras värde ska beaktas i områdets markanvändning. Grönområdena på området ska beaktas i markanvändningen. Vidare är området på ett grundvattenområde, vilket ska beaktas i markanvändningen.

Kommunaltekniken går på områdets västra sida längs Skogsbärsvägen. Byggnaderna har delvis gemensamma värmesystem. Byggnadernas vatten- och avloppslinjer förgrenar sig till olika byggnader på ändringsområdet.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Ändringsområdets östra del hålls som närgrönområde (VL). I och med planläggningsändringen övergår området i stadens ägo som kompensation för värdeökning som planändringen medför.

Egna tomter har bildats för enskilda byggnader eller byggnadsgrupper på åsen och i dess västra sluttning. En anslutning till gatunätet har anvisats till alla fastigheter via Skogsbärsvägen eller Åkerbärsgränden.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Byggnadshistoriskt är de mest betydande byggnaderna på området huvudbyggnaden (1910), Textilhuset (1927) och Rektorshuset (1937) vilka har stockstomme. I närheten av huvudbyggnaden finns en bod i två våningar (1817) som uppenbarligen flyttats dit. Utöver dessa är det första båtbyggeriet (1922) med spantkonstruktion betydande vad gäller områdets historia. Skyddsbezeichnung anvisas dessa fem byggnader. Beteckningen är sr-7 med undantag av den gamla boden, vars skyddsbezeichnung är sr-13, vilket tillåter att byggnaden flyttas.

Byggnaderna är uppdelade på 7 olika tomter. De fyra skyddade stockbyggnaderna på åsen anvisas till samma tomt. På samma tomt finns också en före detta inkvarterings- och undervisningsbyggnad med platt tak, vilken är i rivningsskick. I norra delen av området finns en före detta inkvarteringsbyggnad i två våningar som behöver istandsättningsåtgärder om den bevaras. Båda är kvartersområde AL-7 där det förutom boende är tillåtet att ha bland annat affärs-, undervisning-, kontorsbyggnader, lokaler för inkvartering och utställningar.

Den avlånga tomten längs Skogsbärsvägen i nordvästra hörnet av området är kvartersområde KTY, som anvisas som kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Beteckningen tillåter bland annat industriellt byggande och lagerbyggande som inte stör miljön, kontorsbyggande och servicebyggande, inkluderande byggande för undervisningsändamål. På området finns för närvarande den nya och den gamla båthallen, den murade verkstaden med ett lager som är fast i byggnaden, en skyddad liten båtbyggeribygnad och en täckt bilplats.

I södra delen av området anvisas två småhustomter (AO). I den sydligare av dem finns det för närvarande en bostadsbyggnad som är i rivningsskick. Norr om dessa anvisas en lättrafikled som skapar en förbindelse genom området till Lapträskvägen. Norr om den finns en tredje småhustomt (AO). Utöver den anvisas en småhustomt (AO) i norra delen av området, vid det ställe där byggnaden som ursprungligen var daghem finns.

Den skogbevuxna slutningen på områdets östra sida anvisas som närrekreationsområde (VL). Igenom det från Lapträskvägen till det bebyggda området anvisas två lättrafikleder som också kan användas för körning till tomten (pp/t). Vid dessa har i nuläget funnits en körväg.

Planbeteckningar:



Kvartersområde för bostad-, affärs-, undervisning- och kontorsbyggnader där det är tillåtet att placera också lokaler för inkvartering och utställningar



Kvartersområde för fristående småhus. På området får byggas småhus i boendeanvändning.





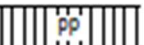

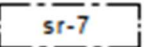
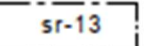



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området kan byggas kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön eller kombinationer av dessa. I kvartersområdet för verksamhetsbyggnader kan även placeras verksamhetslokaler för service, om de till sin natur passar med den övriga verksamheten.



Område för närrekreation.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
9	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. AO- ja AP-3-korttelialueilla rakennusoikeudesta saa enintään 75 % käyttää asuinrakentamiseen. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. På AO och AP-3 kvartersområdena får högst 75 % av byggrätten användas till bostadsbyggande.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjauks- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med ovanstående bestämmelser, skall målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.
	Säilytettävä rakennus, jonka saa siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässigt är lämplig.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer Områdesreservering

Areal m²

e-tal

Byggrätt m²-vy

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

1	AO	3 821	-	400
2	AO	3 827	-	400
1	AO	1 293	-	300
1	AL-7	13 537	-	2 800
1	KTY	6 213	-	1 600
2	AL-7	2 037	-	550
1	AO	2 708	-	400
	VL	18 122		

Hela planområdet sammanlagt 5,1558 ha

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Byggnaderna i Kuggom traditionscentrum är av olika åldrar. På området finns flera skyddsvärda byggnader och i sin helhet finns det arkitektoniska värden. Miljöns estetiska art har beaktats i följande allmänna bestämmelse i planen:

I planeringen av nybyggnader och reparationer ska man för byggnadernas dimensionering och takutformning samt färgsättning och väggbeklädnads del eftersträva ett byggnadssätt som är högklassigt, balanserat, klart och som kompletterar sin miljö. I allt byggande ska man använda sådana bygg-, färg- och beläggingsmaterial samt fönsterindelning och fönsterutplacering som passar in i den befintliga miljön. Fasadmaterialiet ska vara trä. Huvudfärgläggningen ska vara röd slamfärg eller annan målfärg eller ytbehandling som till sin färg lämpar sig för området.

Ändringsområdet är beläget på ett grundvattenområde. Begränsningar som gäller har beaktats i de allmänna bestämmelserna:

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller volym. Byggande på området och annan markanvändning kan begränsas av miljöskyddslagens förbud att förorena grundvatten och av föreskrifterna i vattenlagen om att projekt är tillståndsgilla.

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

Underjordiska källarvåningar är tillåtna om de kan genomföras utan att grundvattenytan sänks så att byggandet genomförs minst två meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattenyta.

På grundvattenområdet får inte byggas energibrunnar och uppvärmningsoljecisterner är inte tillåtna på området.

Endast rena dagvatten och takvatten får fördröjas och absorberas på området.

Dagvatten och takvatten som bildas på tomtorna ska behandlas innanför tomtområdet med konstruktioner som gör absorbering och strömning långsammare.

På parkeringsområden ska dagvatten avledas till dagvattenfördröjning och absorbering via oljeavskiljare.

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. Anslutningarna till tomterna som anvisats till Skogsbärsvägen minskar användningen av anslutningarna vid Lapträskvägen, vilket sannolikt har en inverkan som ökar trafiksäkerheten.

5.3.2 Områdes- och samhällsstruktur

Området ligger på ett bostadsområde som finns i Kuggom i Pernå. Området gör samhällsstrukturen moderat tätare.

5.3.3 Stads- och landskapsbild

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

5.3.4 Naturmiljö

I områdets östra del finns talldominerat trädbestånd på åsens östra sluttning. På områdets södra del finns miljö som är i mer naturligt tillstånd. I naturutredningen hittades dock inga hotade naturtyper eller enskilda växtarter.

5.3.5 Yt- och grundvatten

Området är grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser som berör grund- och dagvatten. Nytt byggande får inte medföra skada för grundvattnet.

5.3.6 Klimat

I regel orsakar nytt byggande utsläpp. Området utnyttjar ändå den existerande samhällsstrukturen. Planen bevarar den omfattande närrekreationsområdeszonen mellan den byggda miljön och Lapträskvägen.

5.3.7 Relation till landskapsplanen

Planändringen följer den gällande landskapsplanen.

5.3.8 Planens relation till generalplanen

För ändringsområdet gäller för närvarande ingen generalplan. Frågor i generalplanen som ska beaktas i förhållande till detaljplaneutkastet har framförts nedan i tabellform.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

När generalplan upprättas ska man beakta:	Detaljplan
1) samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiskhet och ekologiska hållbarhet	Området befinner sig i en byggd miljö med befintligt vägverk och kommunalteknik. På ändringsområdet finns befintligt byggnadsbestånd, av vilka de värdefullaste skyddas. På området bevaras ett omfattande parklikt område.
2) utnyttjandet av befintlig samhällsstruktur	Området utnyttjar befintligt trafiknät och förtätar den nuvarande byggda miljön.
3) boendets behov och tillgängligheten av tjänsterna	På området och i dess omgivning finns rikligt med natur som lämpar sig för rekreationsbruk. Tjänsterna finns i Lovisa centrum.
4) möjligheterna att ändamålsenligt ordna trafik, i synnerhet kollektivtrafik och lättrafik, samt energi- och vattenförsörjning samt avfallshantering på ett sätt som från miljöns, naturresursernas och ekonomins sida är hållbart	Området stöder sig på nuvarande infrastruktur. Förtätandet av området främjar möjligheterna till uppkomsten av kollektivtrafikbehov. På området beaktas behoven av lättrafik.
5) möjligheterna för säker, hälsosam och vad gäller olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Miljön som innehåller delvis äldre och delvis nyare byggnadsbestånd innehåller tidsmässig lagerbildning. Det nyare byggnadsbeståndet med sina nya bestämmelser fyller kraven för tillgänglighet.
6) verksamhetsförutsättningarna för kommunens näringsliv	Planen möjliggör placeringen av företagsverksamhet på området.
7) minskande av miljöolägenheter	Grundvattenområdets krav beaktas. Planbestämmelser ges för avledning av dagvatten.
8) värnande av den byggda miljön, landskapet och naturvärden	En del av byggnadsbeståndet på området skyddas. För det nya byggnadsbeståndets del innehåller planen bestämmelser om dess lämplighet för området. Naturvärden i området har inventerats. I planen bevaras område för närrekreation.
9) tillräcklighet av områden som lämpar sig för rekreation	På området och i dess omgivning finns rikligt med parker som lämpar sig för rekreation och även miljö i naturtillstånd.
Generalplanen får inte medföra oskälig olägenhet för markägare eller andra innehavare av rätt.	Markägaren part i planändringsprojektet.

5.4 Störande faktorer i miljön

På området finns en luftledning som går i södra delen av området och stör landskapet.

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, 26.8.2024

Perttu Huhtiniemi, planerare