



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 3.2.2025.

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 genom ett markanvändningsavtal 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	15
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet	15
5	Beskrivning av detaljplanen.....	15
5.1	Planens struktur.....	15
5.1.1	Dimensionering	18
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål	18
5.3	Planens konsekvenser.....	19
5.3.1	Konsekvenser för trafik	19
5.3.2	Områdes- och samhällsstruktur	19
5.3.3	Stads- och landskapsbild	19
5.3.4	Naturmiljö.....	19
5.3.5	Yt- och grundvatten.....	19
5.3.6	Klimat.....	19
5.3.7	Relation till landskapsplanen.....	19
5.3.8	Planens relation till generalplanen	19
5.4	Störande faktorer i miljön.....	21
6	Genomförande av detaljplanen	21
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	21
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	21

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

Bilaga 3 Utlåtandet och bemötanden till beredningskede

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.

Framläggningen av planutkast behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 26.9.2024.

Planutkast framlagt 18.10–18.11.2024.

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden __.__.2025.

Planförslaget framlagt __.__.2025

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 Lappträskvägens 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 Lappträskvägen. 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 Lappträskvägen.

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).

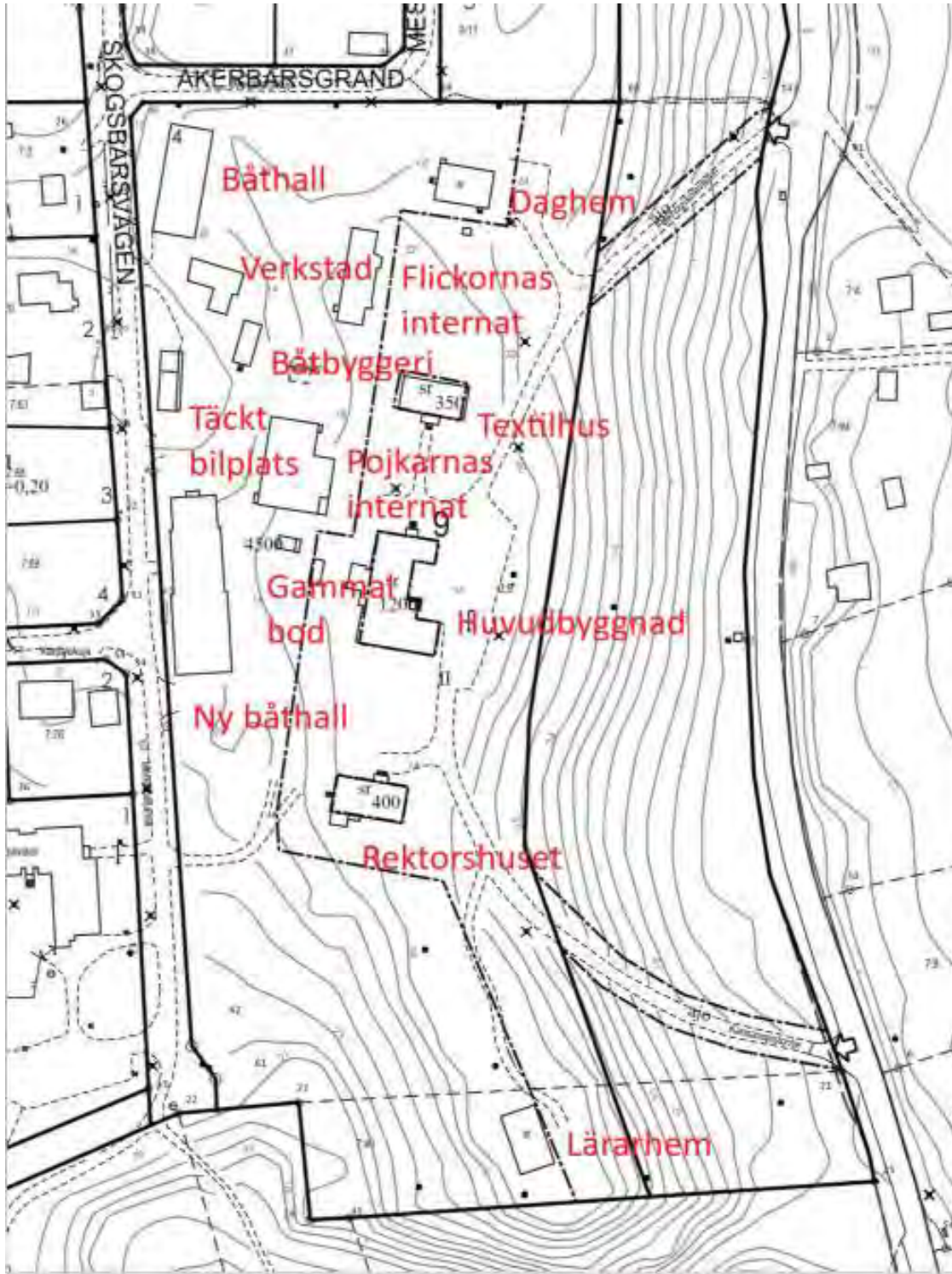
Byggnadsbeståndet på området är av olika åldrar. Med undantag av en byggnad är alla byggnader av trä. Rödfärgen är den dominerande färgningen på området och den gör den allmänna uppsynen av området enhetlig.

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. Det historiskt mest betydelsefulla av dessa är det gamla båtbyggeriet från 1922. Den enda 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

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

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 utrett 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

- Haju, delta, sandur, 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.



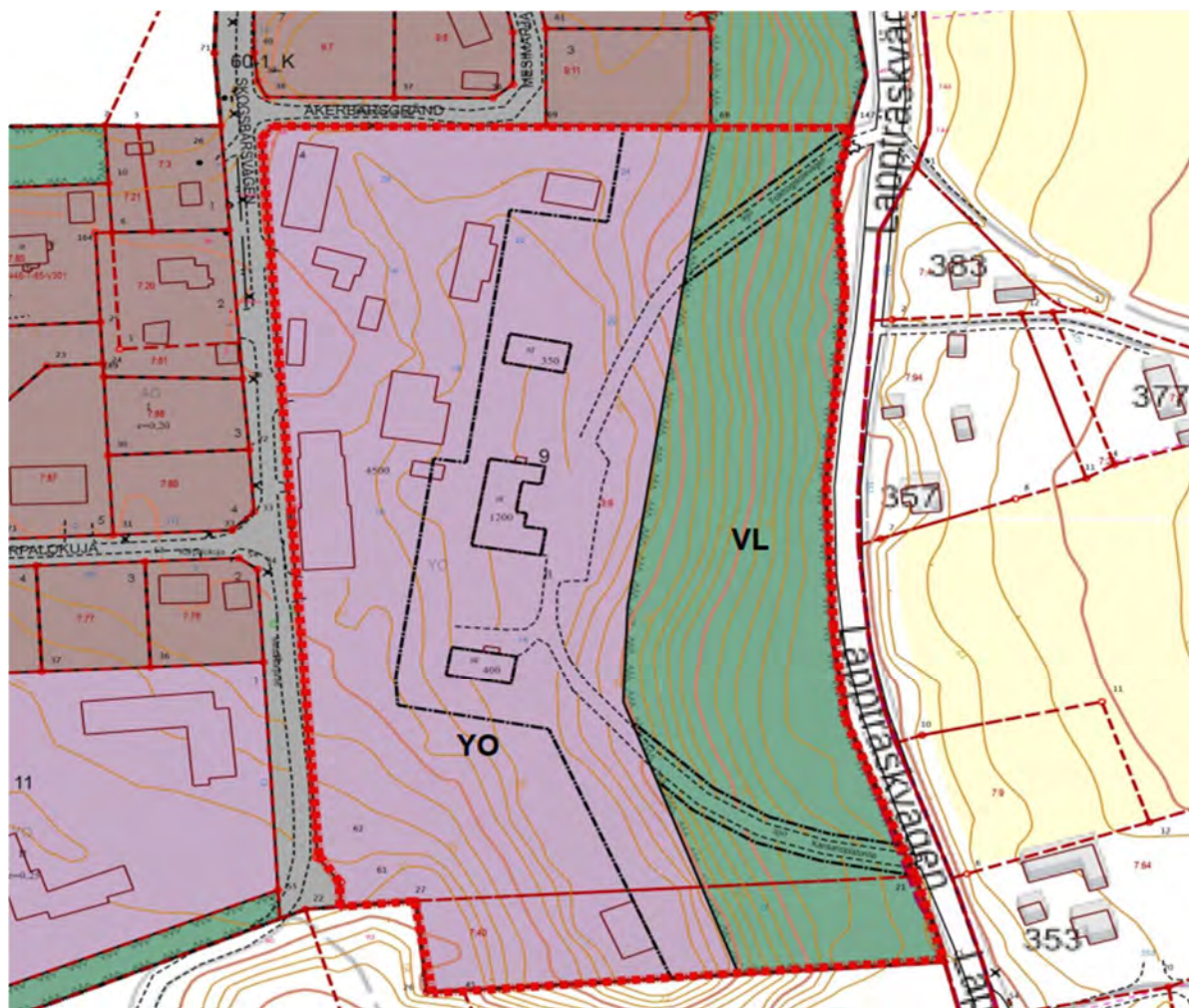
Grundvattenområde: Pernå kyrkby, Uvbergen, Garpgård.

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.

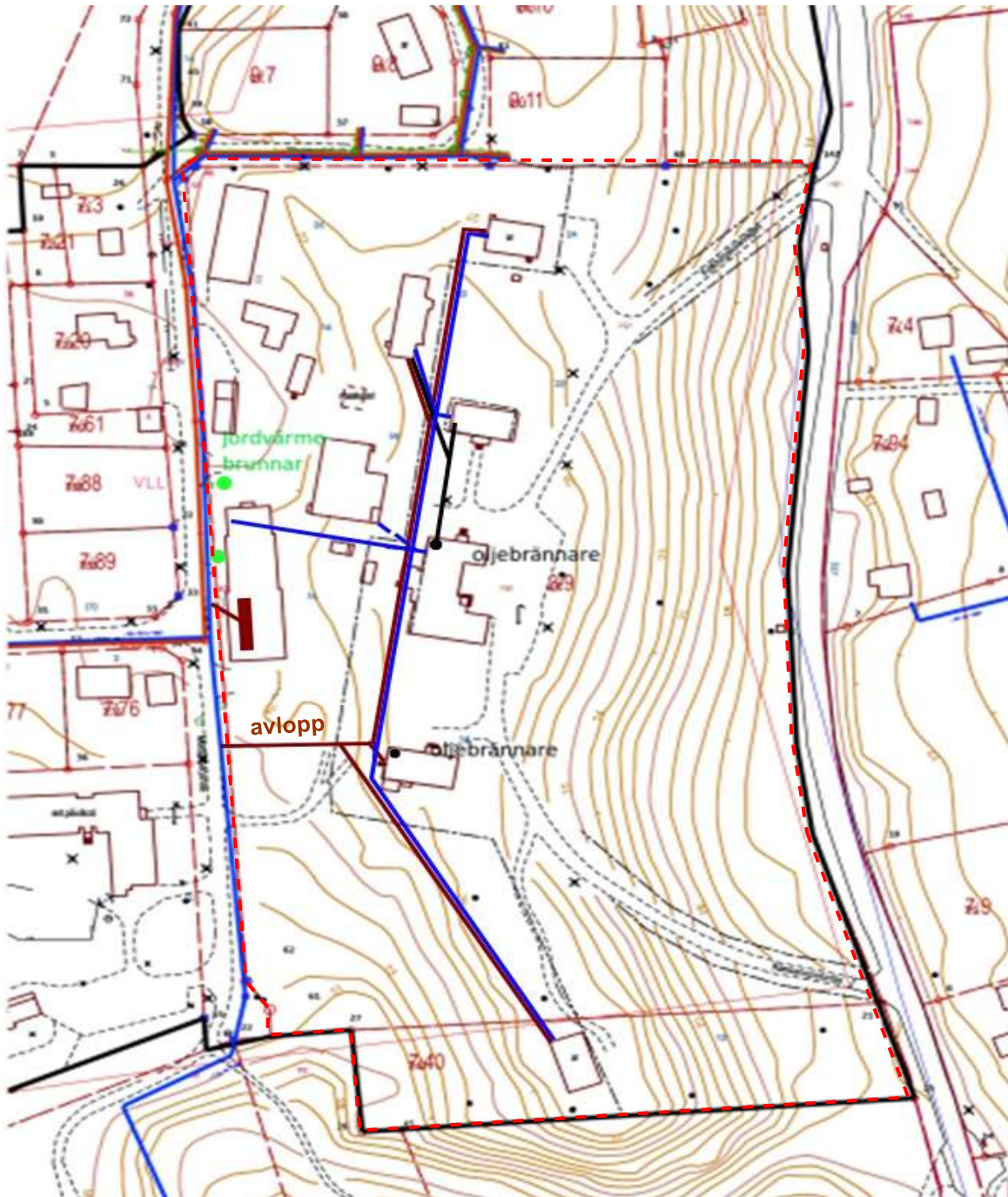


Bild 74. Riktigande karta över ledningarna som går på området. Oljevärm (svart), jordvärmebrunnar (grön), vatten (blå), avlopp (brun).

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Ändringen av detaljplan behövs när ägarförhållandena på området förändras. 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

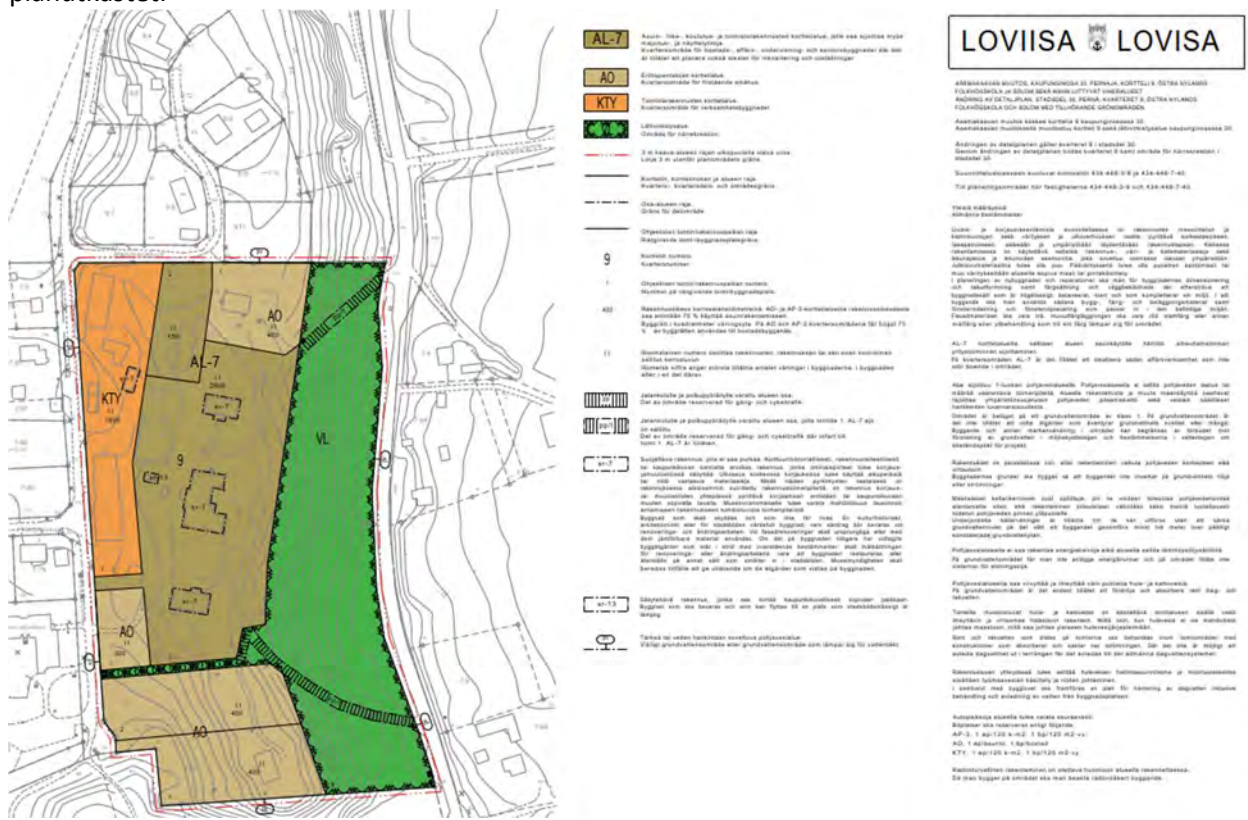
Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 16.6–30.6.2023.

Växelverkan under beredningskedet och inkomna utlåtanden

Under beredningskedet erhöles två svar på begäran om utlåtande. Borgå museum yttrade att det nuvarande byggnadsbeståndet i hela området måste framgå av planmaterialet. Kymmenedalens Elnät hade inte något att yttra.

Offentlig framläggning av planutkast

Under beredningen utarbetades ett planutkast som var framlagt 18.10–18.11.2024. Nedan finns en bild av planutkastet.



Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Det inkom fem (5) utlåtande och en (1) åsikt om planutkastet. Utlåtandena och bemötandena har sammanställts i en separat bilaga. Utgående från utlåtandena har planen ändrats och kompletterats:

- På plankartan har tillagts riktgivande byggplatser och lägen för anslutningar.
- Dagvattenbestämmelserna kompletteras med följande bestämmelse:
 - *Körområden för motorfordon och parkeringsplatser som anvisats för minst fem fordon samt platser för avfallskärl och andra liknande områden ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra liknande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.*
- Beteckningen sr-13 kompletteras på följande sätt:
 - *”Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som vidtas på byggnaden.”*
- I bestämmelserna har lagts till följande mening om lagring utomhus:
 - *Lagring utomhus får inte medföra olägenhet för landskapet eller annan olägenhet för miljön.*

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.

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.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Beteckningen är sr-7 med undantag av den gamla boden, vars skyddsbezeichnung är sr-13, vilket tillåter att byggnaden flyttas.

Området är uppdelat på sex 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 båtbyggerbyggnad och en täckt bilplats. På området är utomhuslagring tillåten, men får inte orsaka skada på landskapet eller störa miljön på något annat sätt.

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 lätttrafikled som skapar en förbindelse genom området till Lapträskvägen. Utöver den anvisas en småhustomt (AO) i norra delen av området, vid det ställe där byggnaden som ursprungligen var daghem finns.

Den skogbevuxna sluttningen på områdets östra sida anvisas som närrekreationsområde (VL). Igenom det från Lapträskvägen till det bebyggda området anvisas två lätttrafikleder 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.





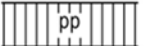
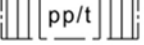
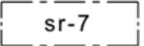
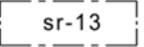
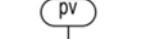


Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området kan byggas kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön eller kombinationer av dessa. I kvartersområdet för verksamhetsbyggnader kan även placeras verksamhetslokaler för service, om de till sin natur passar med den övriga 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 AL-7-korttelialueilla rakennusoikeudesta saa enintään 75 % käyttää asuinrakentamiseen. Byggrätt i kvadratmeter väningsyta. På AO och AL-7 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 1, AL-7 ajo on sallittu. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt 1, AL-7 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. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässigt är lämplig. Museimyndigheten ska ges tillfälle att lämna utlåtande om åtgärder som ska vidtas på byggnaden.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m ²	e-tal	Byggrätt m ² -vy
1	AO	3 821	-	400
2	AO	3 827	-	400
1	AL-7	14 183		2 800
1	KTY	6 869	-	1 900
2	AL-7	2 037	-	550
1	AO	2 708	-	400
	VL	18 123		
Hela planområdet sammanlagt		5,1568 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 och kulturhistoriska 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. Fasadmaterialen 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 området 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 grundvattenområdet. Körområden för motorfordon och parkeringsplatser som anvisats för minst fem fordon samt platser för avskallskärl och andra liknande områden ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion

som innehåller grundvattenskydd. Avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra liknande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.

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

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 skyddsbeteckningar med vilka områdets landskapliga och arkitektoniska värden bevaras. Placering och byggsätt av nybyggnaden beaktar värdet av de nuvarande byggnaderna.

5.3.4 Naturmiljö

Den talldominerade skogen i områdets östra del bevaras när den övergår i stadens ägo som ett lokalt närrekreationsområde. 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 rekreatjonsbruk. 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 är 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 3.2.2025,

Perttu Huhtiniemi, planerare

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

BEREDNINGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1 UTLÅTANDEN 2

- 1.1 *Borgå museum, 14.6.2023*
- 1.2 *Kymmenedalens El Ab, 26.6.2023*

PLANUTKAST

2 UTLÅTANDEN 3

- 2.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 11.11.2024*
- 2.2 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 17.10.2024*
- 2.3 *Borgå stad, miljöhälsosektionen, 18.11.2024*
- 2.4 *Kymmenedalens El Ab, 15.11.2024*
- 2.5 *Museet med regionalt ansvar i östra Nyland (tidigare Borgå museum), 23.10.2024*

3 ÅSIKT 5

- 3.1 *Åsikt 1, 18.11.2024*

BEREDNINGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Beredningsskedets program för deltagande och bedömning var framlagt 14.3–11.4.2023, och då hade myndigheter möjlighet att ge utlåtande och intressenter hade möjlighet att framföra åsikter. Två utlåtanden inkom gällande programmet för deltagande och bedömning.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Borgå museum, 12.4.2023	Bemötande
<p>Planeringsområdet är beläget i Kuggom by och gränsar mot Lappträskvägen, Skogsbärsvägen och Åkerbärsgränd. I nordvästra delen av planeringsområdet finns en grupp av byggnader som är en del av traditionscentrum Kuggom. Av dessa är tre skyddade. Syftet med planen är att undersöka den framtida användningen av de skyddade byggnaderna och trygga utbildningsverksamhet och kulturell verksamhet i området samt utreda möjligheterna till småhusbyggande och ny företagsverksamhet. Enligt planmaterialet kommer byggnadshistoriska utredningar att göras om de skyddade byggnaderna i området.</p> <p>Planområdet är en del av det på landskapsnivå betydande kulturlandskapet vid Lovisaån och Lovisaåsen. Den gällande detaljplanen är från 1991. Borgå museum anser att hela det nuvarande byggnadsbeståndet måste framgå av planmaterialet, inte bara de byggnadshistoriska utredningarna. Museet har inget att anmärka på gällande syftet med planen.</p> <p>Borgå museum har inget att anmärka på gällande det arkeologiska kulturarvet.</p>	<p>En inventering av hela byggnadsbeståndet i området kommer att göras.</p>
1.2 Kymmenedalens El Ab, 26.6.2023	Bemötande
<p>Inget att anmärka.</p>	

Program för deltagande och bedömning framlagt 16–30.6.2023
Planutkast framlagt 18.10–18.11.2024

PLANUTKAST

Planutkastet var framlagt 18.10–18.11.2024, och då hade myndigheter möjlighet att ge utlåtande och intressenter hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades fem utlåtanden om planutkastet och en åsikt.

2 UTLÅTANDEN

2.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 11.11.2024	Bemötande
Räddningsverket har inget att anmärka mot den föreslagna detaljplaneändringen.	
2.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 17.10.2024	Bemötande
<p>Utgångspunkt Syftet med planändringen är att möjliggöra småhusboende och företagsverksamhet samt trygga utbildningsverksamhet och kulturell verksamhet.</p> <p>NTM-centralen fäster uppmärksamhet vid att byggnadstorna saknas från kvarteren för andra byggnader än de skyddade byggnaderna. Med tanke på detaljplanens noggrannhetsnivå är det allt skäl att lägga till dem. Ytorna kan också var riktgivande. Beteckningarna för anslutningar saknas och måste läggas till.</p> <p>Ingen generalplan är gällande för området. Den gällande detaljplanen är från 1991. I den har kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) och område för närrekreation (VL) anvisats för området. Enligt de krav som ställs i markanvändnings- och bygglagen (MBL) på detaljplanens innehåll (MBL 54 §) ska man vid utarbetandet av detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §).</p> <p>I planbeskrivningen finns en kortfattad tabell där detaljplanelösningen jämförs med kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §). Med beaktande av den gällande detaljplanen och områdesanvändningen kan granskningen anses vara tillräcklig trots att den är kortfattad.</p> <p>Grundvatten Man har tagit väl hänsyn till planområdets läge i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. NTM-centralen anser att de föreslagna planbestämmelserna om grundvatten är lämpliga. I bestämmelserna har man också tagit i beaktande att endast rent dagvatten får infiltreras i marken. För tydlighetens skull skulle det vara bra att lägga till en planbestämmelse gällande beläggning av parkeringsområden och dagvatten i planbestämmelserna, till exempel: "Körområden för motorfordon och parkeringsplatser som anvisats för minst fem fordon samt platser för avfallskärl och andra liknande områden ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Avrinningsvatten ska ledas</p>	<p>I detaljplanen tilläggs riktgivande byggnadsytor och beteckningar för anslutningar.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planbestämmelserna kompletteras i enlighet med utlåtandet.</p>

<p><i>via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra liknande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.”</i></p> <p>Trafik Planområdet gränsar mot landsväg 176 (Lapträskvägen). Ansvarsområdet för trafik förutsätter att tillfarten från Lapträskvägen till planområdet ska ske via befintliga anslutningar. I materialet konstateras att nya anslutningar till tomterna kommer att anvisas via gatunätet. Anslutningarna måste planeras så att de är säkra.</p> <p>De trafikförbindelser för lätt trafik som planeras för området måste göras säkra, särskilt anslutningen till Lapträskvägen. Vid avledningen av fastigheternas dagvatten ska man ta hänsyn till att det inte avleds till Lapträskvägens sidodike.</p> <p>Kulturmiljö Detaljplaneändringen tar hänsyn till kulturmiljön och målen i anknytning till byggnadsskydd genom lämpliga planbestämmelser.</p>	<p>Det finns avsikt att planera en lätttrafikled för landsväg 176 (Lapträskvägen) på sträckan Gislom–Lurens. I detta sammanhang kommer anslutningarna från ändringsområdet till Lapträskvägen att komma upp för granskning och det torde vara möjligt att förbättra deras säkerhet.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>2.3 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 18.11.2024</p> <p>Planeringsområdets läge inom ett viktigt grundvattenområde beaktas väl i detaljplaneutkastet.</p> <p>Miljöhälsovården har inget annat att anmärka angående utkastet till detaljplan.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>2.4 Kymmenedalens El Ab, 15.11.2024</p> <p>Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beställaren står för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar. – Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placering av ledningar och anordningar som hör till elnätet. <p>Nuvarande elledning på området ska beaktas. Nätkarta över ledningar som bilaga.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>2.5 Museet med regionalt ansvar i östra Nyland (tidigare Borgå museum), 23.10.2024</p>	
<p>I planens utredningar har man beaktat de anmärkningar som Borgå museum framförde i PDB-fasen (PoM115/23). Den byggda kulturmiljön i planområdet har utretts i sin helhet.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>

Program för deltagande och bedömning framlagt 16–30.6.2023
Planutkast framlagt 18.10–18.11.2024

<p>Genom planen skyddas huvudbyggnaden, Textilhuset, Rektorshuset, det första båtbyggeriet och boden. Skyddsbestämmelsen för boden (sr-13) tillåter att boden flyttas till en stadsbildsmässigt lämplig plats. Bodan har flyttats till sin nuvarande plats i samband med att folkhögskolan byggdes på 1900-talet. Eftersom byggnaden inte står på sin ursprungliga plats motsätter sig inte museet en planbeteckning som tillåter att boden flyttas. I planbestämmelsen ska ingå följande: "Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som vidtas på byggnaden". Skydds­beteckningen sr-7 för de övriga byggnaderna är lämplig.</p> <p>Borgå museum har inget att anmärka på gällande det arkeologiska kulturarvet.</p>	<p>Bestämmelsen kompletteras till denna del.</p>
--	--

3 ÅSIKTER

3.1 Åsikt 1, 18.11.2024	Bemötande
<p>I planutkastet har området för de nuvarande båthallarna försetts med planbeteckningen KTY. Det som är problematiskt med KTY-planbeteckningen är att den inte tillåter lagring utomhus. Detta är en utmaning med tanke på båthallarnas verksamhet, för en väsentlig del av båthallars verksamhet omfattar tillfällig lagring av båtar utomhus. Till exempel kan båtar som håller på att färdigställas eller demonteras tillfälligt förvaras eller förberedas utomhus. Dessutom innebär flyttning av båtar till och från hallen nästan utan undantag kortvarig mellanlagring utomhus.</p> <p>Om lagring utomhus förbjuds innebär det i praktiken att man inte längre kan bedriva fullskalig båt­reparations­verksamhet på tomten. Fortsatt träbåts­bygg­verksamhet och -utbildning skulle således förhindras. Detta skulle vara mycket tråkigt, eftersom träbåtskolan i Kuggom och undervisningen där har en lång historia, och platsen har en över hundra år lång tradition av att bygga och reparera träbåtar.</p> <p>Vi föreslår alltså en sådan ändring/precisering av KTY-beteckningen som skulle möjliggöra tillfällig lagring av båtar och en obehindrad fortsättning på träbåtskolans verksamhet.</p>	<p>Lagring utomhus förbjöds inte separat i utkastet, och kommer inte att förbjudas i planförslaget. I bestämmelserna läggs till en mening om lagring utomhus: <i>Lagring utomhus får inte medföra olägenhet för landskapet eller annan olägenhet för miljön.</i></p>