



11-52

330/10.02.03/2024

Ändring av detaljplan, stadsdel 11, Valkom, del av kvarteret 2008, västra sidan av Valkom hamn, Valkomträskvägen/Träskstigen

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Valkom
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	11 Valkom
Kvarter:	2008
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_11-52
Dnr:	330/10.02.03/2024

Detaljplanebeskrivningen gäller detaljplane-karta daterad 7.4.2025.

1.2 Planområdets läge

Området finns väster om Valkom hamnområde. I norr och väster gränsar området mot Valkomträskvägen och Träskstigen. I öster gränsar området mot Valkom hamn och i söder mot Valkomviken.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 11, del av kvarteret 2008, västra delen av Valkom hamn, Valkomträskvägen/Träskstigen*. Syftet med ändringen av detaljplanen är att granska kvartersområdets tidsenlighet och anvisa behövliga körförbindelser så att tomterna på området kan styckas till egna. Syftet är också att reda ut naturvärdena för områdets västra del.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ...	2
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.2	Planeringssituation	15
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	19
4.1	Behov av detaljplanering.....	19
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	19

4.2.1	Intressenter.....	19
4.2.2	Anhängiggörande	19
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	19
5	Beskrivning av detaljplanen	22
5.1	Planens struktur.....	22
5.1.1	Dimensionering.....	23
5.2	Planbeteckningar och bestämmelser	23
5.3	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	24
5.4	Planens konsekvenser.....	26
5.4.1	Konsekvenser för trafik	26
5.4.2	Områdes- och samhällsstruktur	26
5.4.3	Stads- och landskapsbild	27
5.4.4	Naturmiljö	27
5.4.5	Yt- och grundvatten	27
5.4.6	Klimat	27
5.4.7	Relation till landskapsplanen.....	27
5.4.8	Planens relation till generalplanen	27
5.5	Störande faktorer i miljön	28
6	Genomförande av detaljplanen	28
6.1	Genomförande och tidsplanering	28
6.2	Uppföljning av genomförandet	28

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

- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närområden för delgeneralplan, 11.5.2018, Museovirasto
- Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom i Lovisa och närliggande områden, 2021, Jere Salminen
- Valkon Sataman länsipuolen teollisuuskorttelin asemakaavamuutosalueen luontoselvitys (Naturutredning för industrikvarteret i detaljplanändringsområdet för västra sidan av Valkom hamn) 2024, Jere Salminen

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen anhängiggjordes genom tjänsteinnehavarbeslut 10.4.2024.

Kungörelse av anhängiggörandet av planen 26.4.2024.

Program för deltagande och bedömning samt preliminärt utkast framlagda 26.4–13.5.2024.

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

Planförslaget framlagt __. __– __. __.2024.

Godkännande av planen __. __.2024 § __

2.2 Detaljplan

För området gäller två detaljplaner och den är i sin helhet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T/1). I sydvästra delen finns en byggnadsareal dit man kan placera T/1-områdets servicepersonals bostäder (a). På området finns ett flertal byggnader i kontors-, industri- och lageranvändning. Längs Valkomträskvägen finns en liten byggnad av träkonstruktion där det finns en snabbmatsrestaurang. I planändringen 2007 anvisades 50 % byggrätt för T/1-kvartersområdet, på sydvästra områdets kvartersområde har byggrätten anvisats till en del 50 %, till en del är byggrätten 1 000 m²-vy (a-området).

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 detaljplan gäller följande fastigheter: 434-404-2-1, 434-404-1-43, 434-409-2-113, 434-409-2-114, 434-409-2-117, 434-409-5-3, 434-409-6-0, 434-871-1-1 och 434-871-1-3. Fastigheterna har flera outbrutna områden.

Planeringsområdet är cirka 23,3 hektar stort. Området ligger i Lovisa hamns omedelbara närhet. Området är i huvudsak i industri- och lageranvändning. I norra delen av området finns en kontorsbyggnad i tre våningar. Längst norrut finns en byggnad av träkonstruktion som är i restauranganvändning. Mot sydväst blir en smal skogszon mellan områdena för bosättning och industrianvändning. Till detaljplaneområdet hör i söder också vattenområde.

Körförbindelserna inom kvartersområdet har inte anvisats i nuvarande detaljplan för kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader. Av denna orsak har områdena som är i olika ägares ägo blivit ostyckade.



Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.



Bild 12.

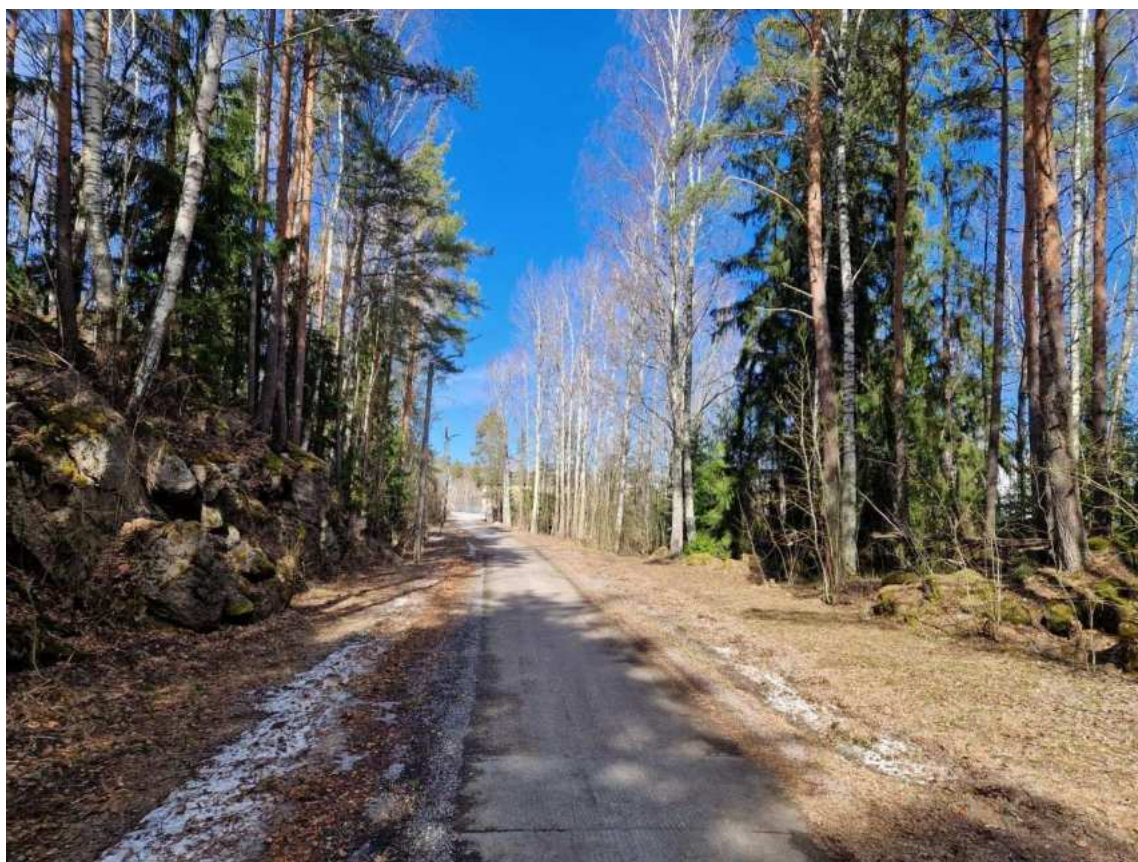


Bild 13.



Bild 14.

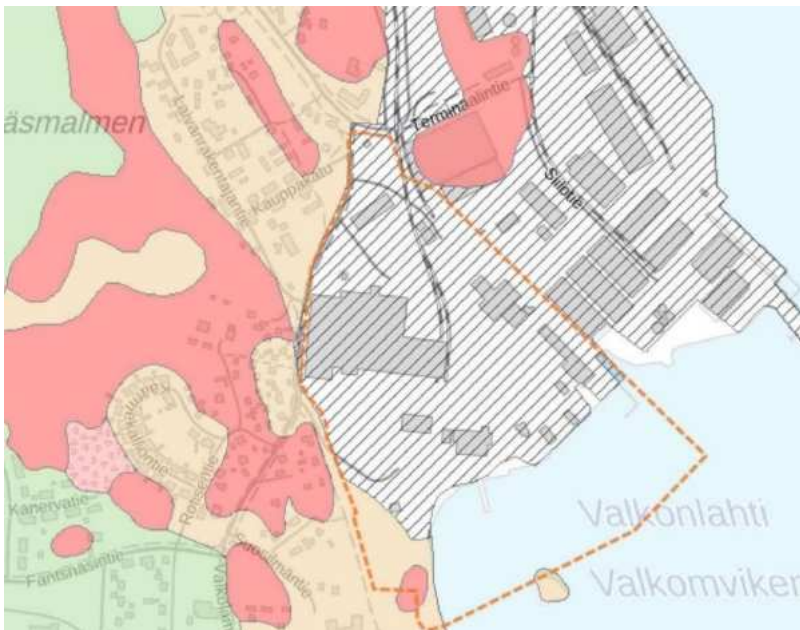


Bild 15.

Markens former och markgrund

Terrängen på området är i huvudsak jämn. Höjdläget för nuvarande industri- och lagerområdesfältet varierar från cirka 1,2 meter till cirka 3 meter. Terrängens höjd stiger i riktning mot norr och väster. Alldeles i områdets norra del vid den nuvarande snabbmatsrestaurangen är höjdläget cirka 7 meter. I sydvästra delen av området stiger terrängen brantare från havsstranden och vid Träskstigen är höjdläget som högst, över 9 meter.

Enligt markgrundskartverket (1:20 000) producerat av Geologiska forskningscentralen är markgrunden på området lika som på hamnområdet bredvid i huvudsak icke kartlagd. I sydvästra delen av området är jordarten sandmorän/grusmorän (Mr, SrMr och hållmark (Ka).



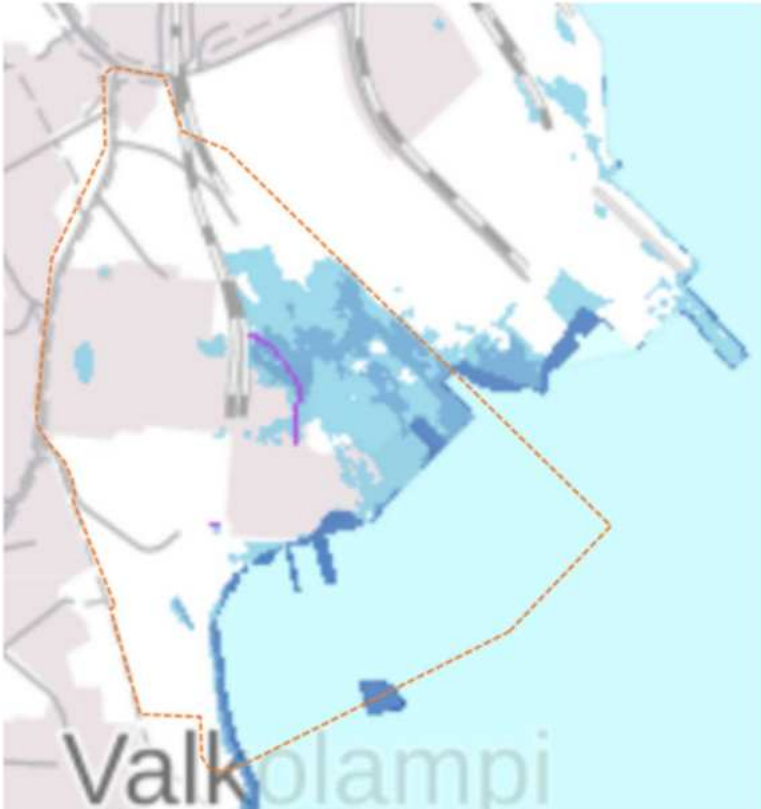
Källa: Geologiska forskningscentralen GTK

- Sandmorän (MR), Grusmorän (SrMr)
- Hållmark, landtäcket högst 1 m (vanligtvis morän) (Ka)
- Icke kartlagd

På området har markgrunden tidigare undersökts på ett begränsat sätt med anledning av byggprojekt som genomförts där. I marken har observerats halter av skadliga ämnen som överskrider tröskelvärden. Verksamheten som idkas på området är av sådan natur (bland annat sandblästring, maskinverkstads- och varvsverksamhet) att skadliga ämnen mycket sannolikt finns i omfattande utsträckning i markgrunden på detaljplaneändringsområdet. Detta gäller även sedimenten på vattenområdet i ändringsområdet.

Översvämningsrisk

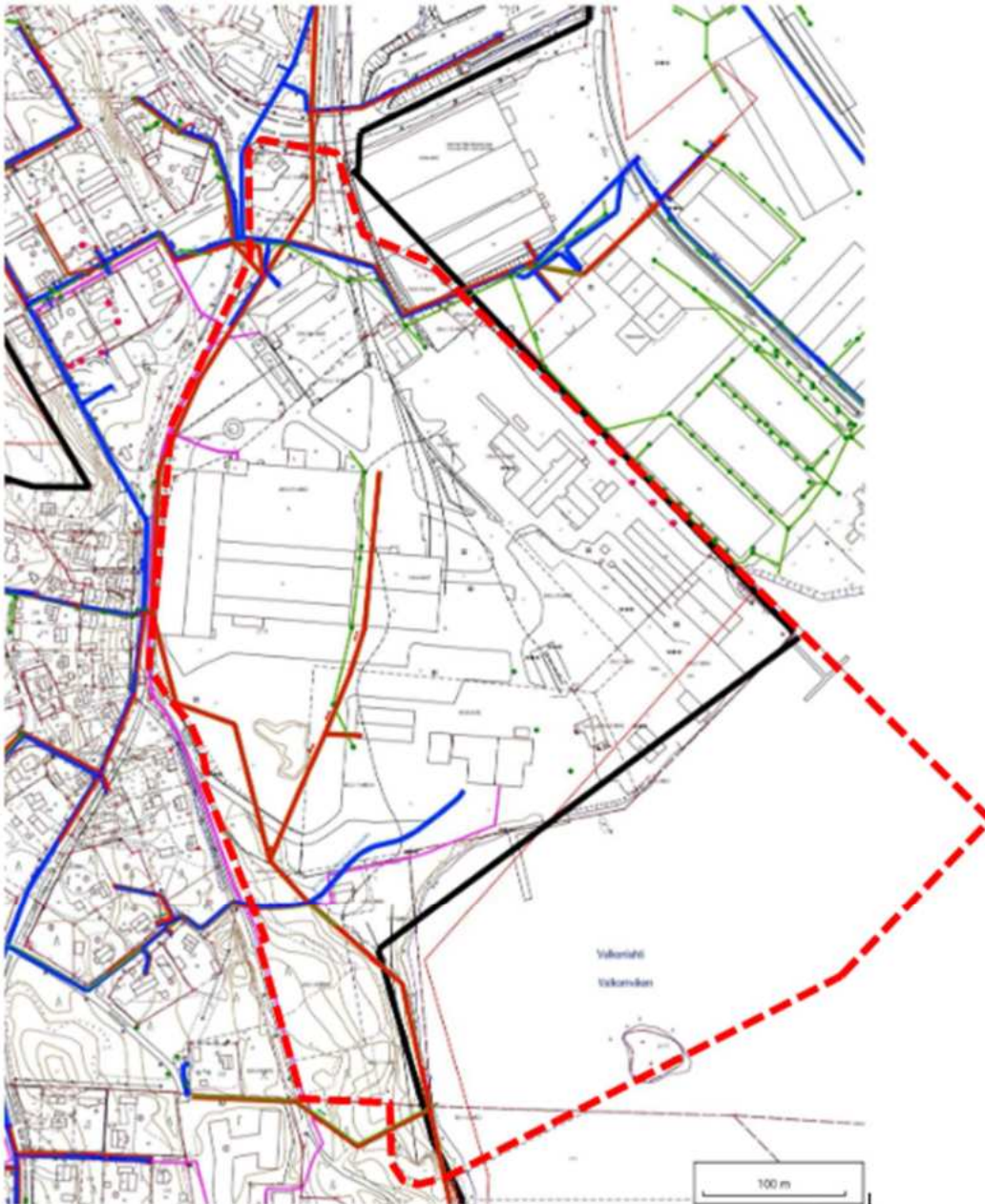
Ändringsområdet är vad gäller sitt höjdläge låglänt och ett område för översvämningsrisk.



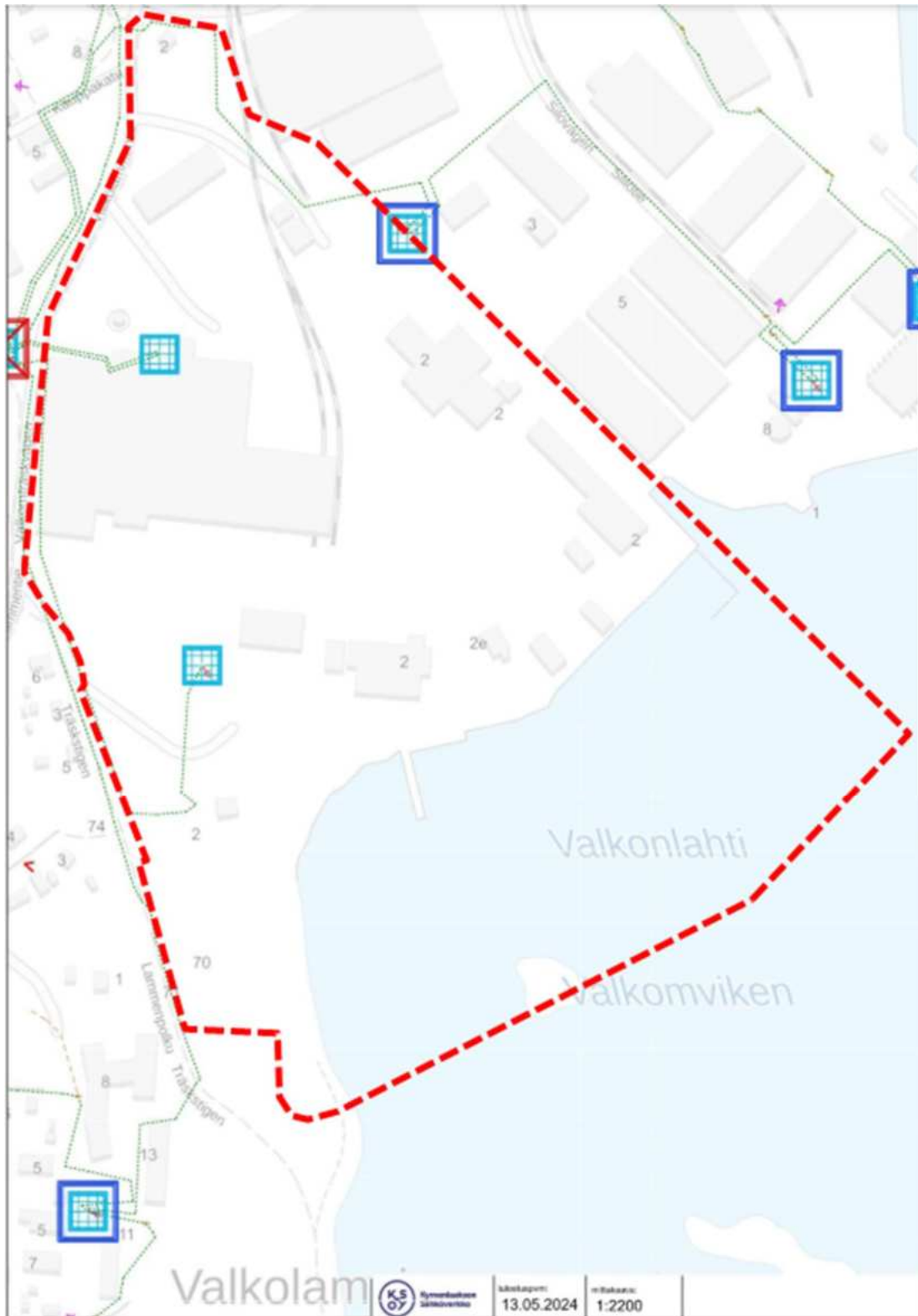
Översvämningskarta, sällsynt havsöversvämning 1/100a. Källa: Översvämningscentret

Infrastruktur

På området finns rikligt med ledningar och rör som går under marken. Vatten- och avloppsledningarna matar området från norr och väster. Ett regnvattenrör går genom mitten av området i nord-sydlig riktning. I områdets norra del finns ett annat regnvattenrörverk som kommer från hamnens riktning och som leder till andra sidan om Valkomträskvägen. I sydvästra delen av området finns en värmekraftcentral därifrån fjärrvärmerör går till Träskstigen och österut till en byggnad i närheten av stranden på T/1-området. I östra delen av området nära gränsen mot hamnen finns fem jordvärmebrunnar. Dessutom finns det på området transformationsstationer och underjordiska kablar.



Karta över vatten-, avlopps och regnvattenledningar på området. Vatten blått, avlopp rött regnvatten grönt, fjärrvärme lila. Röda punkter jordvärmebrunnar. Svart är vattenaffärsverkets verksamhetsområdes gräns. Källa: Lovisa stads geografiska information.



Karta över kablar och transformatorstationer på området. Källa Kymmenedalens Elnät Ab.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som vann laga kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



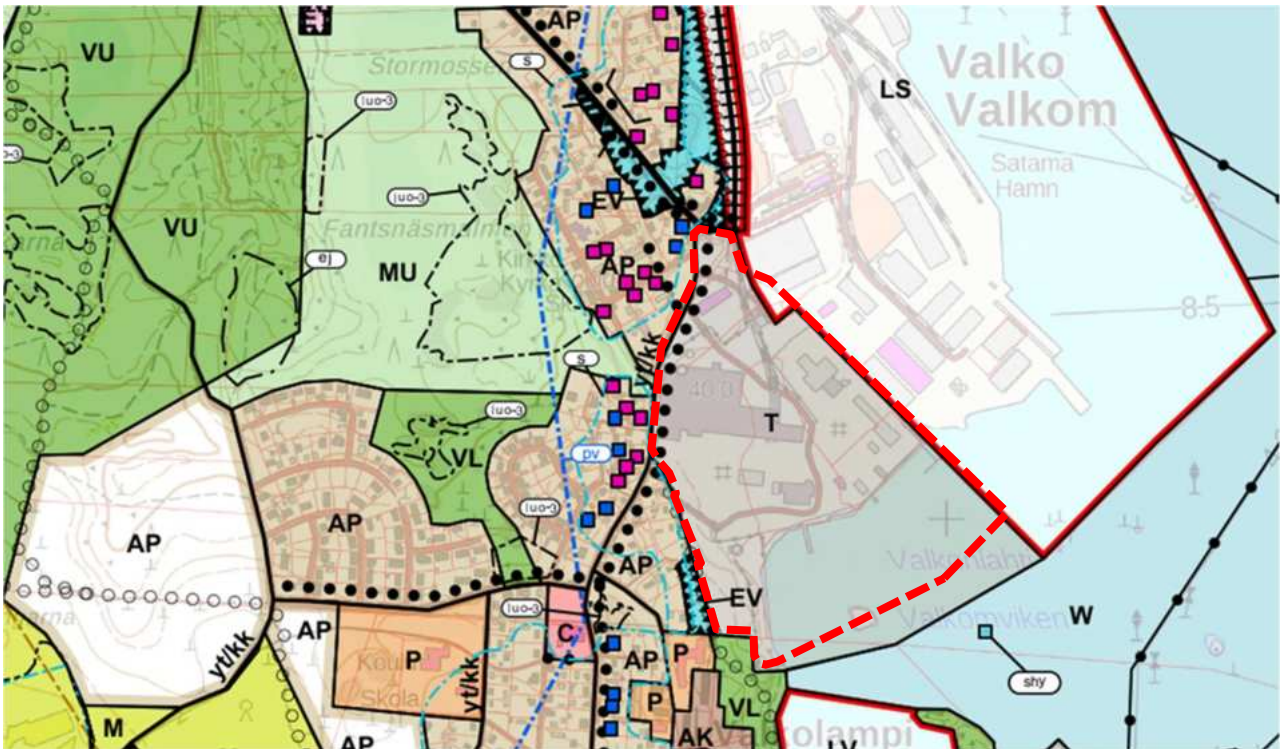
Viktigt område vad gäller värnandet av kulturmiljön eller landskapet



Grundvattenområde

Generalplan

För planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att upprättas för området. Dess planförslag godkändes våren 2025 av näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad och det föreslås att godkännas av stadens stadsfullmäktige senare på våren.



T Teollisuus- ja varastoalue.



LS **Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia ja sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakkatoimintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kiertotaloustuotteiden lajittelu ja varastointi eivät saa heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.



W **Vesialue.**

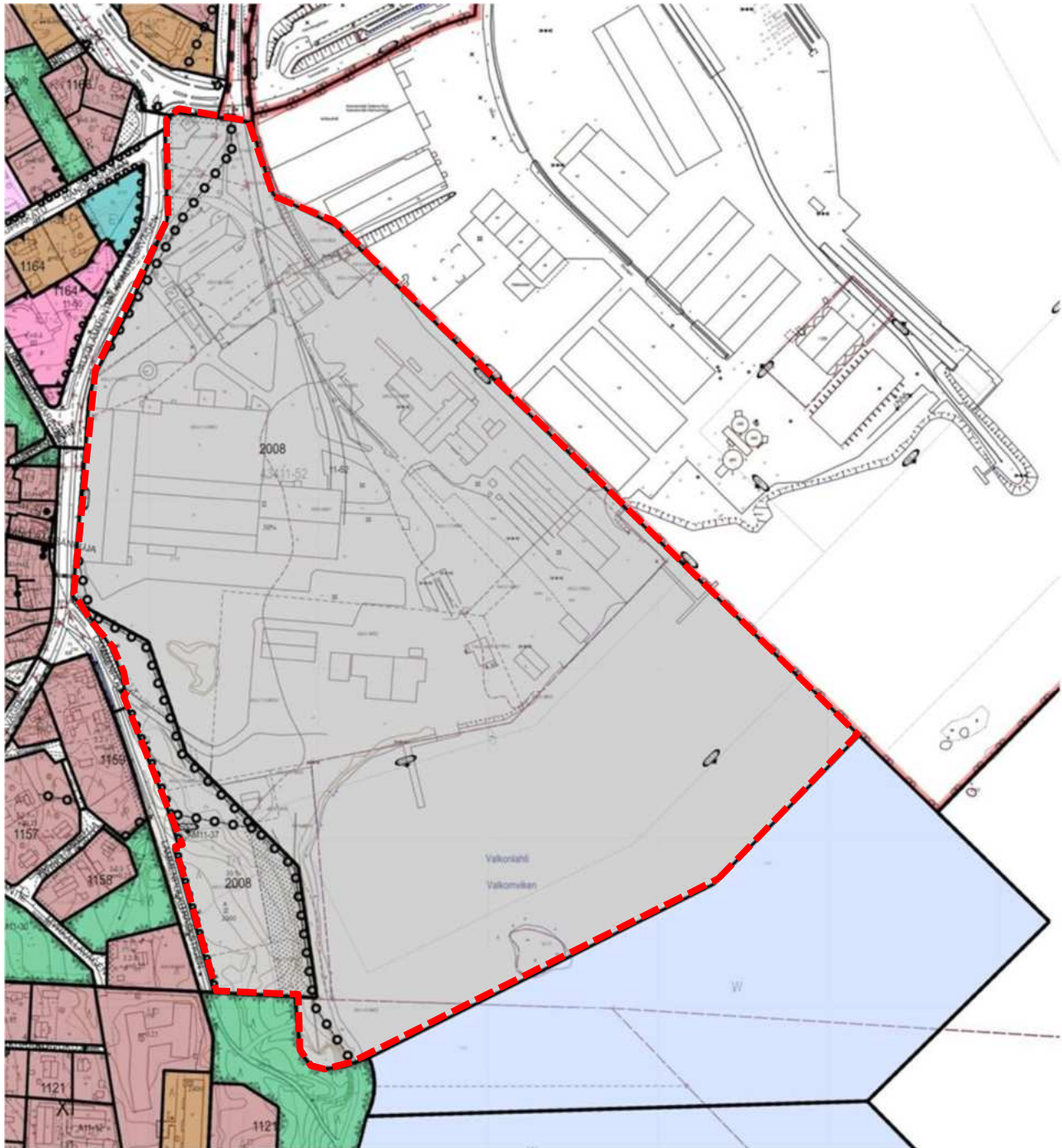


VL **Lähivirkistysalue.**

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Detaljplan

För området gäller två detaljplaner. För området gäller i huvudsak planen 434-AM11-37 som fastställdes 4.12.1989. För sydvästra delen av planändringsområdet gäller planen 434-A11-28 som fastställdes 13.2.2007. Området är i sin helhet T/1 kvartersområde.



T/1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SUIJITTAA KAKSI ASUNTOA KINTEISTÖN HOITOJA VARTEN TARPEELLISILLE HENKÖLÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAikkojen LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VAKAISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADE. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR ENDAST BYGGAS BOSTADS- OCH KONTORSUTRYMMEN, SOM ÄR NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN. PÅ TOMTEN FÅR PLACERAS TVÅ BOSTÄDER FÖR DEN PERSONAL SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL. ANTALET BILPLATSER SOM RESERVERAS PÅ TOMTEN BÖR VARA MINST HÄLFTE AV ANTALET ARBETSTAGARE SOM STADIGVÄRANDE ARBETAR PÅ PLATSEN.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

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

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

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

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Det finns ett behov att ändra nuvarande detaljplan i och med att området har flera ägare av outbrutna områden. För att tomterna ska kunna styckas ska detaljplanen ändras genom att i den tillägga körförbindelser. Samtidigt uppdateras detaljplanen vad gäller bestämmelser och övriga anteckningar.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

En markägare som är verksam på området kontaktade Lovisa stad för ändring av detaljplan. Som mål framfördes ordnandet av körförbindelser och att framställa dem i detaljplan för att områdets tomtindelning skulle kunna upprättas. Ett samråd om ändringen av detaljplanen hölls 2.10.2023 och initiativet inlämnades 9.10.2023.

4.2.1 Intressenter

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

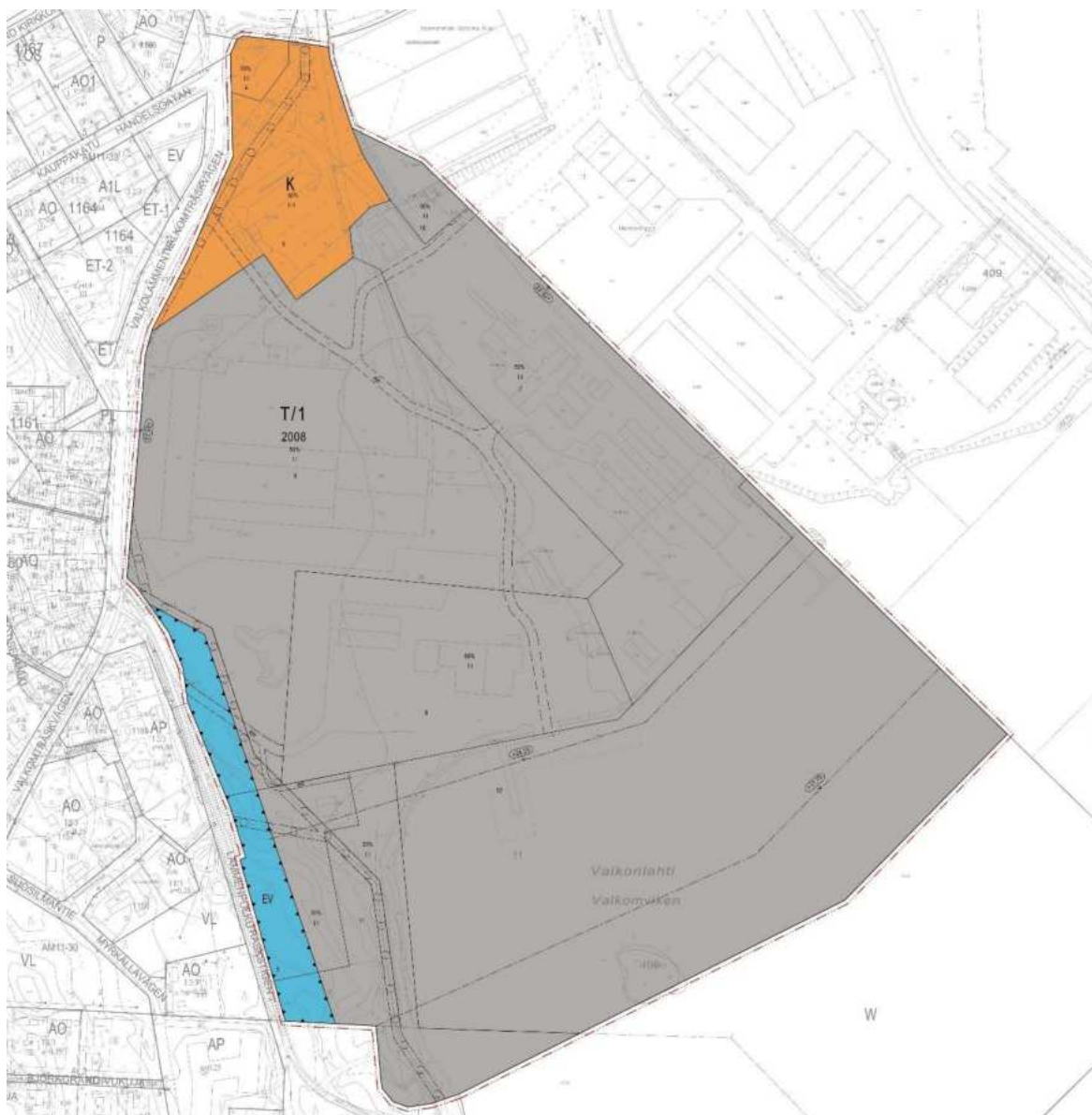
4.2.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom tjänsteinnehavarbeslut 10.4.2024.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagda 26.4.–13.5.2024.



Preliminärt utkast över området, framlagt våren 2024.

Växelvekan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden och åsikter

Programmet för deltagande och bedömning samt preliminärt utkast skickades till kännedom till följande myndigheter:

- Näringslivs- och infrastrukturnämnden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Infrastrukturavdelningen i Lovisa stad
- Rosk'n Roll Oy Ab (avfallshantering)
- Lovisa kultur- och miljörelse rf.

Fyra utlåtanden inlämnades, likaså fyra anmärkningar. Närings-, trafik- och miljöcentralen och Lovisa kultur- och miljörelse begärde tilläggstid för givande av utlåtande.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Närings-, trafik- och miljöcentralen: uttalar bland annat följande;

I bygglovsskedets dagvattenplan ska man bestämma att det också framställs hantering av byggets vatten. Vidare ska dagvattenhanteringen på områden för industriell verksamhet och på områden som används av till den industriella verksamheten relaterad tung fordonstrafik planeras så att ytvattnen inte förorsakas olägenheter som kan undvikas. I samband med beredningen av detaljplanen ska man bedöma konsekvenserna av genomförandet av planen på vattenkvaliteten i Valkomviken. Ett ändringsförslag om dagvattenhantering har getts till utkastet om planbestämmelser.

I plankartan för beredningsskedet har vattenområdet anvisats som industriområde med byggnadernas höjdlägen. Syftet är att möjliggöra genomförandet av hamn- och pirkonstruktioner på vattenområdet. Med beaktande av detaljplanens exakthetsnivå skulle det vara värt att känna till den mer exakta placeringen av nämnda konstruktioner och anvisa med riktgivande byggnadsarealer och att lämna området till övriga delar som vattenområde.

Den lägsta rekommenderbara byggnadshöjden på planområdet är N200 +3,5 meter. Detta gäller även samhällsteknikens konstruktioner.

Vad gäller buller skulle det löna sig att komplettera planbestämmelsen med omnämmandet att bullret som verksamheten medför inte får överskrida riktvärdena. (24.5.2024)

Räddningsverket i Östra Nyland uttalar det följande;

I planeringen av väg- och gatuavsnitt avsedda för fordon ska man beakta förutsättningarna för skötandet av räddningsuppdrag så att räddnings- och akutvårdsenheterna har förutsättningar att nå olycksplatsen. (13.5.2024)

Kymmenedalens El uttalar det följande;

- beställaren ansvarar för eventuella kostnader för flyttande av ledningar
- tillräckligt med utrymme reserveras för utplacering av ledningar och anläggningar som relaterar till elnätet
- nuvarande elledningar på området beaktas. Bilagekarta av stamledningarna. (13.5.2024)

Borgå miljöhälsovård uttalar det följande;

På hamnfältet ska man ägna uppmärksamhet åt hälsoolägenheter som eventuellt orsakas av material som lagras där. På hamnområdet får man inte idka sådan utomhuslagring som kan medföra olägenhet för bosättningen. Material som förorsakar luktolägenhet, dammande varor eller smittfarligt material ska lagras inomhus. (10.5.2024)

Lovisa kultur- och miljörelse rf uttalar det följande;

I fortsättningen önskas mer detaljerad specificering av hamnens verksamheter och hur de utplaceras på hamnområdet, till exempel var energiförsörjningens områden finns. Grundprincip: endast mindre störande verksamhet ska utplaceras i omedelbar närhet av bosättning. (22.5.2024)

I anmärkningarna fördes fram bland annat exploateringsstalet för tomt 11, som föreslogs till samma som för de övriga områdena (50 %). Dessutom fördes det fram bland annat förenhetligandet av markeringen av körförbindelse i plankartan, sättet att markera skyddszonen i västra kanten och betydelsen av den bindande tomtindelningens tidtabell för ikraftträdandet av planen.

Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats allt medan planläggningen preciseras och utifrån utlåtanden och inlämnade anmärkningar.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

I den nuvarande detaljplanen är området helt T/1-kvartersområde (område för industri- och lagerverksamhet). I områdets norra del nära korsningen av Valkomträskvägen och Valkomvägen finns en rätt liten restaurangbyggnad. Söder om den finns en kontorsbyggnad i tre våningar. Det övriga området är i enlighet med industri- och lagerverksamhet.

I ändringen av detaljplanen är praktiskt taget hela ändringsområdet kvartersområde T/2 där man får bygga utöver industri- och lagerverksamhet dessutom verksamhets-, kontors- och affärslokaler. På kvartersområdet får placeras dessutom verksamheter som anknyter till hamnverksamhet. För kvartersområdet anvisas en 50 % byggrätt. Talet visar en hur stor del av området eller byggarealen får användas för byggande. Det största tillåtna våningsantalet på kvartersområdet är II (två) med undantag av tomt fem, där antalet är III (tre).

I ändringsområdets östra del anvisas kvartersområde för hamn (LS). Begränsningen följer delgeneralplaneförslagets och den nuvarande hamninrägnadens gränsning. I nuläget är området lastningsgård för en lagerbyggnad som finns på hamnområdet.

Körförbindelse till T/2-området från Valkomträskvägen anvisas som riktgivande från västra sidan av ovan nämnda kontorsbyggnad, fortsättande genom T/2-kvartersområdet till stranden. Från den uppkommer körförbindelse till de olika tomterna. Körförbindelsens läge är anvisad längs körrutter som redan nu är i användning. I områdets sydvästra del finns ett kvartersområde för energiförsörjning (EN) där det finns en värmekraftcentral (tomt 9). Körförbindelsen som anvisas hit från Valkomträskvägen betjänar även den sydligaste tomten 11.

I den sydvästra delen av ändringsområdet finns öster om Träskstigen i närheten av den ovan nämnda värmekraftcentralen en smal skogszon, vars naturvärden utreddes i juni 2024 (Jere Salminen). Enligt utredningen förekommer det inte på området naturtyper enligt 64 eller 65 § i naturskyddslagen som bör beaktas i beredningen av planändringen. Beaktansvärda växtarter på solexponerade miljöer observerades inte heller. Stånds är nationellt sällsynt, men vanlig i Valkom och även på andra håll i Lovisa längs tågbanan. Industriområdets ruderatmark och det övergivna banområdet är så pass buskbevuxna eller skuggiga att de i nuläget inte har potential till växtplatser för ett krävande artbestånd.

För skogszonen mot Träskstigen anvisas ett långsmalt område där man ska bevara tillräcklig växtlighet för skyddsområde. Området är blandskog och bildar en visuell och bullerdämpande skyddszon mellan hamnen och bosättningen nära området och servicehuset (AP).

Den lägsta rekommenderbara byggnadshöjden, under vilken man inte ska utan tillbörlig vattenisolering placera konstruktioner eller funktioner som kan ta skada då de blir våta, är på planområdet N2000 +3,5 meter, innefattande nödvändig reserv för vågor. Så som tidigare beskrivits varierar det nuvarande höjdläget för industrifältet mellan cirka 1,2 meter och cirka 3,0 meter. Rekommendationen gäller allt nytt byggande och utplacering av verksamheter samt till det jämförbart förnyande av befintliga byggnader och verksamheter. Rekommendationen ska beaktas utöver för egentliga byggnader även för samhällstekniska konstruktioner (bland annat el- och energidistribuering, vattenförsörjning, datatrafik, bränsledistribuering, trafikstyrning, dagvatten). En produktionsbyggnad, dess del eller konstruktionsdelar kan dock placeras nedan om ovan nämnda höjdläge om man med tekniska lösningar säkerställer att byggnaden, dess konstruktioner

eller produktionsapparaturen inte förorsakas skada av sporadiskt översvämningsvatten och att höjdläget inte medför en risk för miljöolycka eller skada till människor eller egendom. Den som börjar med projektet ansvarar för planeringen och genomförandet av de tekniska lösningarna samt att lösningarna fungerar under en eventuell översvämning.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m ²
4	T/2	1 329
5	T/2	13 645
6	T/2	59 125
7	T/2	34 511
8	T/2	24 514
9	T/2	8 080
10	LS	2 334
11	T/2	13 408
12	T/2	75 812
Hela planområdet totalt		23,2760 ha

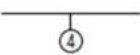
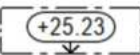
5.2 Planbeteckningar och bestämmelser

T/2 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där man får uppföra industrilokaler så som fabriker, industrihallar och verkstäder jämt till dem hörande lagerlokaler och andra hjälplokaler samt lagerbyggnader, verksamhets-, kontors- och affärslokaler. På kvartersområdet får också placeras verksamheter som anknyter till hamnverksamheten. På området får inte placeras verksamhet som förorsakar buller, lukt, förorening av luften eller annan störning som stör miljön.

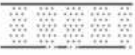
LS Område för hamnfunktioner
Beteckningen täcker redan i nuläget området som är i hamnens användning.

EN Område för energiförsörjning.
Med beteckningen anvisas områden för energiproduktion och transformationsstationer. På området finns Loviisan Lämpö Oy:s liten värmekraftverksbyggnad.

De övriga beteckningarna är följande:

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
2008	Korttelin numero. Kvartersnummer.
50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusala- staa rakentamiseen. Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.
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.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadens höjdläge är anvisad enligt gällande plan, dess avgränsning har uppdaterats.

	Alueen osa, joka on istutettava tai jolla on säilytettävä suojavaikykkeeksi riittävä luonnonkasvillisuus. Del av område som bör planteras eller där tillräcklig naturlig vegetation bevaras som skyddszon.
---	---

I områdets sydvästra kant finns ett skyddsområde, som blir mellan industriverksamheten och bosättningen. I gällande plan finns även ett skyddsområde, men det är avgränsats till närheten av stranden.

	Ajoyhteys. Körförbindelse.
---	-------------------------------

Riktgivande läge för körförbindelse, som möjliggör åtkomst till varje tomt.

	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
---	---

Vattenaffärsverkets underjordiska stomlinjer går delvis över ändringsområdet. Läget har aningen preciserats i jämförelse med nuvarande detaljplan i jämförelse med aktuella ledningskartuppgifter.

5.3 Uppnående av miljökvalitetsmål

Bestämmelser som gäller miljöns kvalitet har utfärdats för att säkerställa ändringsområdets och dess miljöns kvalitet. I planändringen utfärdas bestämmelser bland annat gällande buller och dammande varor. Med detta beaktas bosättningen kring området och rekreatiansanvändningen. Den lägsta rekommenderbara bygghöjden har getts i bestämmelserna enligt uppdaterad anvisning. Syftet med bestämmelserna om yt- och

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

dagvatten är att avleda och infiltrera vatten på ett tillbörligt sätt och att förebygga att orent vatten avleds till havet.

De allmänna bestämmelserna har uppdaterats enligt följande;

Boende- och rekreationsbruket i närmiljön ska beaktas i kvaliteten av den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader. Sådan lagring utomhus som kan medföra olägenhet för bosättningen får inte idkas på området. Material som förorsakar luktlägenhet, dammande varor eller smittfarligt material ska förvaras inomhus. Bullret från verksamhet som sker på området får inte överskrida riktvärdena.

Den lägsta rekommenderbara höjden för byggande, under vilken man inte utan ändamålsenlig vattenisolering ska placera fasta konstruktioner eller funktioner som skadas eller medför skada då de blir fuktiga, är på planområdet N2000 +3,5 m. En produktionsbyggnad, dess del eller konstruktionsdelar kan dock placeras nedan om ovan nämnda höjdläge om man med tekniska lösningar säkerställer att byggnaden, dess konstruktioner eller produktionsapparaturen inte förorsakas skada av sporadiskt översvämningssvatten och att höjdläget inte medför en risk för miljöolycka eller skada till människor eller egendom. Den som börjar med projektet ansvarar för planeringen och genomförandet av de tekniska lösningarna samt att lösningarna fungerar under en eventuell översvämning.

På T/2-området får göras muddringar och utfyllnader för hamn- och kajkonstruktioner. För muddring och utfyllnad av T/2-området ska alltid separat ansökas om behövligt tillstånd för åtgärden i fråga.

Dagvattnet ska hanteras tomtvis med konstruktioner som infiltrerar vattnet och som saktar ner strömmen. Innan bygglov beviljas ska för tomten utarbetas en plan för hantering av dagvatten inom tomten inklusive hantering av vatten från byggen. I denna plan ska innefattas en volymkalkylering för hantering av dagvatten. Behandlingen av dagvatten ska planeras så att undvikbara skador inte medförs till ytvatten.

På området finns enligt tidigare observationer förorenad mark, så rengöring av markerna har styrts enligt följande:

Markens och sediments föroreningsgrad måste utredas och förorenad mark vid behov saneras senast i samband med byggarbetet.

Från parkeringsområden och från T/2-områdets belagda lager-, lastnings- och övriga gårdsområden ska dagvatten avledas till fördröjning av dagvatten via oljeseparerare. Rent dagvatten, så som vatten från tak ska avledas direkt i fördröjnings- eller infiltreringskonstruktion.

Då 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. På områdets västra kant finns en zon med naturlig växtlighet som ska planteras eller bevaras.
2) utnyttjande av befintlig samhällsstruktur	Området utnyttjar befintligt trafikinät.
3) boendets behov och tillgängligheten av tjänster	I områdets omgivning finns bostadskvarter som beaktas i ändringsområdets planbestämmelser bland annat vad gäller damm och buller samt med växtlighetsskyddszonen för att minska den visuella olägenheten.

4) <i>möjligheterna till ändamålsenligt ordnande av trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och lätta trafiken, och av energi- och vattenförsörjning samt avfallshantering på ett sätt som ur miljöns, naturresursernas och ekonomins sida är hållbart</i>	Området stöder sig på nuvarande infrastruktur.
5) <i>möjligheterna till en säker, sund och ur synvinkeln av olika befolkningsgrupper balanserad miljö</i>	För området anvisas körförbindelsernas lägen, vilket ökar säkerheten. I planbestämmelserna begränsas olägenheten till livsmiljön som uppstår på industriområdet.
6) <i>verksamhetsförutsättningarna för kommunens näringsliv</i>	Planen möjliggör placering av företagsverksamhet och extra byggande på området.
7) <i>minskande av miljöolägenheter</i>	I planbestämmelserna ges planbestämmelser om utomhuslagring, avledning av dagvatten, utredning om förorening av markgrunden och sediment samt om bevarande av bränslen. Med dessa begränsas miljöolägenheter.
8) <i>värnande av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena</i>	På planområdet finns inte speciella naturvärden eller den byggda miljöns eller landskapsmässiga värden. I västra kanten av industrifältet finns en zon med naturlig växtlighet som ska planteras eller bevaras.
9) <i>tillräckligheten av områden som lämpar sig för rekreation</i>	Utanför området på dess västra kant finns en lätttrafikled som gränsar mot ändringsområdet. På ändringsområdets sida finns på detta ställe en zon med naturlig växtlighet som ska planteras eller bevaras som skyddszon.
<i>Generalplanen får inte medföra oskäligen olägenhet för markägare eller andra innehavare av rätt.</i>	I ändringen av detaljplan förbättras områdets markägares förutsättningar att verka på området. Genom att anvisa körförbindelser möjliggörs styckning av tomterna. Planbestämmelserna som begränsar verksamheten är motiverade då de beaktar den omgivande stadsstrukturen och naturen.

5.4 Planens konsekvenser

I och med ändringen av detaljplan anvisas körförbindelser till de outbrutna områdena. Då kan tomtindelning göras. Vad gäller miljön styr planen mer detaljerat än för närvarande förebyggandet av olägenhet för miljön och den omkringliggande bosättningen.

5.4.1 Konsekvenser för trafik

Ändringen av detaljplanen tydliggör anslutningen till Valkomträskvägen, där det utöver den anvisade körförbindelsen dessutom funnits i användning en annan anslutning till området. Den i planen anvisade körförbindelsen innanför ändringsområdet följer körförbindelsen som redan i nuläget är i användning genom ändringsområdet i riktning mot söder mot stranden. Anslutningen till landsväg 178 (Valkomvägen) som går norr om planområdet och Valkomträskvägen bevaras som tidigare.

5.4.2 Områdes- och samhällsstruktur

Området befinner sig i den omedelbara närheten av Valkom hamnområde. På området finns i nuläget industri- och lagerverksamhet, dessutom finns det på området en kontorsbyggnad och en

restaurangbyggnad. I och med planändringen tillåts på området dessutom funktioner som anknyter till hamnverksamhet.

5.4.3 Stads- och landskapsbild

Vad gäller stadsbilden fortsätter området vara ett område som betonas av industri- och lagerverksamhet. Skyddszonen på Träskstigens östra sida bevarar Träskstigens landskapsmässiga karaktär och skapar en bufferzon mellan ändringsområdet och bosättningsområdet på dess västra sida.

5.4.4 Naturmiljö

Naturmiljö finns i ändringsområdets sydvästra del. Där finns närmast barrträdsdominerad skog. Enligt naturutredningen finns det inte på området särskilda naturvärden. En del av skogsområdet bevaras i planen som skyddszon.

5.4.5 Yt- och grundvatten

På området finns industriell verksamhet och områden som används av tung fordonstrafik. Sålunda finns det rikligt med ytor som inte släpper igenom vatten. I gällande detaljplan finns inte bestämmelser som gäller yt- eller dagvatten. I planändringens bestämmelser förutsätts en dagvattenplan som utarbetas i samband med bygglov. Dagvattenplanen beaktar också hanteringen av vatten på bygget. I bestämmelsen förutsätts avledning av orent dagvatten till infiltrering och fördröjning via oljeseparerare och avledning av rent dagvatten direkt till fördröjnings- och infiltreringskonstruktion. Med bestämmelserna styrs dagvattenhanteringen för att undvika att dagvatten avleds direkt till Valkomviken. Sålunda har planen en positiv inverkan på vattenkvaliteten i Valkomviken.

Ändringsområdet är inte grundvattenområde. Grundvattenområde finns som närmast på cirka 180 meters avstånd väster om ändringsområdet.

5.4.6 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Planeringsområdet är huvudsakligen detaljplanelagt som ett industrikvarter som ligger bredvid det befintliga hamnområdet i närheten av såväl trafiknät som nät för teknisk försörjning och stöder sig sålunda till befintlig infrastruktur. Sålunda är klimatpåverkan mindre än på områden dit man skulle vara tvungen att bygga dessa. En utredning har gjorts över den befintliga skogen och i detaljplanen föreslås en skyddszon där växtligheten ska bevaras eller som ska planteras.

Konsekvenserna av klimatförändringen ses som rikligare nederbörds mängder, så beaktande av dagvatten är speciellt viktigt. Avledningen av yt- och dagvatten har styrts med planbestämmelser.

Planen beaktar översvämningsrisken med aktuell bestämmelse vad gäller den lägsta rekommenderbara bygghöjden.

5.4.7 Relation till landskapsplanen

Planändringen stämmer överens med gällande landskapsplan.

5.4.8 Planens relation till generalplanen

För området finns ingen gällande generalplan. För området upprättas en delgeneralplan, vars planförslag varit framlagt på sommaren 2023.

5.5 Störande faktorer i miljön

Bredvid ändringsområdet finns en hamn, av vilkens verksamhet kan uppkomma störning under alla tider av dygnet.

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, 7.4.2025

Perttu Huhtiniemi, planläggningsarkitekt