

Ärende

Stadsfullmäktige

Föredragningslista 12.11.2025/Ärende nummer 4

Delgeneralplan för Valkom med närområden

Förslag

Delgeneralplanen för Valkom återremitteras för beredning.

Motiveringar

I 65 § i lagen 132/1999 föreskrivs att den som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. (30.12.2008/1129). Som bilaga till delgeneralplanen (01-02-17) finns en sammanställning av de anmärkningar som lämnats in och de bemötanden som uppgjorts med anledning av dem. Av bilagan (01-02-17) framgår dock att kommunen inte gett ett motiverat ställningstagande till alla inlämnade anmärkningar.

LS-1- och TY-1-OMRÅDENA

Förslag

Delgeneralplanen för Valkom ändras så att LS-1-området och TY-1-området (fortfarande obebyggda) som gränsar till området mellan Svenäsvägen och Gamla Valkomvägen stryks från delgeneralplanen.

Motiveringar

De i delgeneralplanen föreslagna LS-1- och TY-1-områdena som gränsar till området mellan Svenäsvägen och Gamla Valkomvägen måste strykas från planen. Det har inte lagts fram något faktabaserat behov för att utvidga hamns- och industriområdena.

Värdefullt naturobjekt

LS-1-området är enligt den kartläggning av hotade naturtyper (14) som gjorts i området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden i Lovisa, vilken finns som bilaga till planen, en hotad naturtyp (luo-3): *"Friska mesotrofa lundar NT/NT Lunden är till största delen lövträdsdominerad. De dominerande trädarterna består av vårtbjörk, hägg, rönn och lönn. Även asp förekommer ställvis rikligt. Gamla tallar bildar ställvis ett överståndarskikt och vid objektet finns även ett granbevuxet avsnitt."*

Fladdermöss

Norra delen av LS-1-området är enligt den fladdermuskartläggning i Valkomområdet som bifogats planen (sida 10, figur 8) ett "Eurobats – viktigt födoområde". Det viktigaste avtalet med tanke på skyddet av fladdermössen är det europeiska fördraget om skydd av fladdermöss (EUROBATS, FördrS 104/1999) med stöd av vilket man bland annat skyddar födoområden och flygstråk som är viktiga för fladdermöss. Lovisa stad är skyldig att iaktta detta avtal.

Grundvatten

Områdena LS-1 och TY-1 är belägna inom grundvattenområde.

Byggnads- och miljönämndens utlåtande:

"Enligt de preciserande grundvattenundersökningar som utfördes 2020 och 2021 bildar den klipprygg som finns på området en vattendelare som begränsar grundvattenflödet mellan den västra och östra delen av området. På västra sidan är grundvattennivån 20 meter högre än i den östra delen. Om man vill jämna ut utvidgningsområdet för hamnen (LS), som gränsar till grundvattenområdet, till exempel till samma nivå som hamnen, innebär schaktning vid grundvattenområdets östra kant redan en risk för grundvattenutflöde. Detta kan leda till bestående

förändringar i flödesförhållandena och grundvattnets ytnivå. På sida 6-8 i undersökningsrapporten daterad 9.6.2020 och på sida 5 i undersökningsrapporten daterad 21.1.2021 finns det närmare information om vilka risker byggande innebär för grundvattenområdet.

I västra delen av området (området mellan frilagret och idrottsplatsen) ligger grundvattnets trycknivå enligt ovan nämna undersökningar till och med något över eller alldeles på marknivå. Detta innebär att även den minsta borttagning av ytskiktet i detta område sannolikt kommer att orsaka grundvattenutflöde. Området ligger på ett område där grundvatten bildas och inom en fjärrskyddszon för en vattentäkt, vilket begränsar markanvändningen på området. Valkom vattentäkt ligger på cirka 300 meters avstånd från TY-1-området.”

NTM-centralens utlåtande (bilaga 01-02-17 till delgeneralplanen)

(Översättning:) ”Inom Valkoms grundvattenområde finns det tre vattentäkter med skyddsområden fastställda av vattendomstolen (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980). Samtliga vattentäkter har sina egna vattentäkts- och närskyddsområden. Fjärrskyddsområdet är gemensamt för vattentäkterna. Valkom vattentäkt är i användning

och Fantsnäs vattentäkt och Köpbackas vattentäkt är reservvattentäkter. Skyddsområdena måste beaktas i planen och planbestämmelserna. I fråga om TY- och TY-1-områdena konstateras i bemötandet att de redan detaljplanelagda industriområdena tillagts på generalplanekartan. NTM-centralen anser att de redan existerande industriområdena inte ska utvidgas inom grundvattenområdet och att ny industriverksamhet inte ska tillåtas i området. NTM-centralen anser att de redan detaljplanelagda delarna av industriområdena som inte genomförts ska lämnas utanför beteckningarna TY- och TY-1.”

Helsingfors Hamn Ab:s ståndpunkt 1.6.2023 och bedömning av den

Lovisa Hamn Ab:s största delägare Helsingfors Hamn Ab har skickat en skrivelse daterad 1.6.2023 till Lovisa stad. I skrivelsen konstateras bland annat (översättning):

”Man vet nu att det redan detaljplanerade TY-1-området på grund av grundvattnet och dess nivå inte kan utnyttjas och genomföras för hamnverksamhet i den omfattning som anges i delägaravtalet bland annat enligt grundvattenundersökningar och expertbedömningar.”

Detta innebär att även huvudägaren för Lovisa Hamn Ab anser att det i delgeneralplanen och också i förslaget till delgeneralplan anvisade LS-1-området och TY-1-området vid Valkomtriangeln inte kan utnyttjas.

TY-OMRÅDE

Förslag

Valkom delgeneralplan ändras i enlighet med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut (27.3.2025/paragraf 56) så att det stora TY-området väster om Valkomvägen stryks från delgeneralplanen och betecknas som MU-område.

Motiveringar

Näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut:

"Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände bemötandet till anmärkning nr 42 som finns som bilaga till föredragningslistan. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände för sin del delgeneralplanen för Valkom med närområden med följande ändringar:

– det stora TY-området väster om Valkomvägen betecknas som MU-område"

NTM-centralens utlåtande (bilaga 01-02-17 till delgeneralplanen)

(Översättning:) ”Därtill konstaterade NTM-centralen att det stora TY-området som anvisats i västra delen på vitt område i landskapsplanen och som är skilt från strukturen och gränisar mot grundvattenområde inte i tillräcklig grad tar hänsyn till landskapsplanens styrande effekt och inte heller till innehållskraven i 39 § MBL då det gäller utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen och ekologisk hållbarhet.

Ett TY-område som är skilt från samhällsstrukturen och placerat på vitt område i landskapsplanen och intill grundvattenområde är enligt NTM-centralens uppfattning inte förenligt med landskapsplanens styrningseffekt och kraven på innehållet i generalplanen (MBL § 39) på ovan nämnda grunder.”

TAVISTHOLMEN

Förslag

Delgeneralplanen för Valkom ändras så att den är förenlig med **näringslivs- och infrastruktur-nämndens beslut** (27.3.2025/paragraf 56): RM-

området på Tavistholmen ska ändras så att det motsvarar det mindre området i planutkast 2 som lades fram sommaren 2021 och byggrätten för området ska minskas så att den är förenlig med den nuvarande stranddetaljplanen

Motiveringar

Näringslivs- och infrastrukturnämndens motiveringar:

"Om området ges 8 000 m²-vy byggrätt kommer det sannolikt att krävas att en räddningsväg byggs i området. Räddningsvägen skulle behöva vara bred och skulle därför allvarligt störa den naturliga miljön på ön. Dessutom är den befintliga stigen som finns på udden på fastlandssidan och som leder till området mycket låg, så till denna del skulle räddningsvägen behöva byggas på en bank, vilket också skulle förstöra den naturliga miljön på udden.

Det föreslagna stora EM-området skulle störa rekreationsanvändningen av holmen på ett betydande sätt, bland annat skulle rundan i holmens norra del helt tas ur bruk och den stora belastningen skulle eliminera den nuvarande naturfriden på Tavistholmen. Den planerade bron skulle i vilket fall som helst öka

rekreationsmöjligheterna, men Hasselholm är redan idag väl tillgängligt för joggare.”

Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf:s utlåtande (bilaga 01-02-17 till delgeneralplanen)

(Översättning:) ”Den helhet som består av Tavistholmen och Korsholmen är bland de viktigaste naturområdena i delgeneralplaneområdet, både vad gäller naturvärden och rekreationsbruk. Särskild uppmärksamhet måste ägnas åt att bevara dess naturvärden och fria allmänna rekreationsanvändning. Området är reserverat för rekreationsbruk också i den gällande landskapsplanen Nylandsplanen 2050.

Cirka hälften av Tavistholmenområdet har i förslaget till delgeneralplan för Valkom avgränsats som område för turism (RM), vilket möjliggör en byggrätt på upp till 8 000 kvadratmeter våningsyta (motsvarar ungefär 40 egnahemshus) på område som i landskapsplanen anvisats för rekreation. På RM-område finns också en av de beteckningar för värdefullt naturobjekt, luo-3, som strukits från planen efter utkastskedet. Enligt en utredning av häckande fågelarter (Sweco 2022) rekommenderas det att ”objekt 3b [som bl.a. inkluderar hela Tavistholmen] lämnas utanför

nybyggnad och att vatten- och strandvegetationen lämnas orörd på ett så stort område som möjligt.”

Värdet av landskapsplanens rekreationsområde grundar sig på obebyggd skärgårdsnatur, och rekreationsmöjligheterna i området bör inte försämrats genom byggande. All ytterligare byggnation bör hållas småskalig och endast styras till nuvarande byggplatser. I förslaget till delgeneralplan är mängden och omfattningen av den byggnation som föreslås till Tavistholmen illa överdimensionerade.”

NTM-centralens utlåtande (bilaga 01-02-17 till delgeneralplanen)

(Översättning:) ”Enligt naturutredningarna förekommer det fladdermöss i planområdet, men det nuvarande planförslaget tar inte alls hänsyn till dem. Till denna del är planförslaget inte genomförbart. I planområdet förekommer föröknings- och rastplatser för fladdermöss. Alla fladdermössarter som påträffas i Finland hör till de arter som kräver strikt skydd enligt bilaga IV (a) till EU:s habitatdirektiv, och förbuden i 49 § i naturvårdslagen gäller dem.”

Nylands förbunds utlåtande (bilaga 01-02-17 till delgeneralplanen)

(Översättning:) "Nylands förbund fäster uppmärksamhet vid omfattningen och avgränsningen av reserveringen för turism (RM-område) i delgeneralplanen och den höga byggrätten samt planeringsbestämmelserna. RM-området i delgeneralplanen täcker en betydande andel av rekreatiomsområdet i landskapsplanen och är också betydligt större än i planens beredningsskede (plantutkastalternativ 2). Planbestämmelsen för RM-området tillåter en byggrätt på högst 8 000 m²-vy i området. Av planbeskrivningen framgår inte på vilka grunder området har avgränsats och hurdan turismverksamhet man har som mål att utveckla i området.

Nylands förbund anser att det är viktigt att delgeneralplanen i enlighet med landskapsplanen stöder allmänt rekreatiomsbruk i Tavistholmen-området. Området bör huvudsakligen möjliggöra allmän rekreatiomsanvändning. Att ha ett område för turisttjänster enligt planförslaget och det omfattande byggande som planen möjliggör skulle sannolikt försämra de allmänna förutsättningarna för att använda området för rekreation."

Annat att observera

Hela Tavistholmen är enligt den fladdermuskartläggning i Valkomområdet som bifogats planen (sida 11, figur 9) ett "Eurobats – viktigt födoområde". Det turismområde (RM) som anvisats för Tavistholmen samt den väg som ska byggas till ön skulle förstöra en betydande del av fladdermössens födoområde. Det viktigaste avtalet med tanke på skyddet av fladdermössen är det europeiska fördraget om skydd av fladdermöss (EUROBATS, FördrS 104/1999) med stöd av vilket man bland annat skyddar födoområden och flygstråk som är viktiga för fladdermöss. Lovisa stad är skyldig att iaktta detta avtal.

På detaljplanekartan finns ett Iuo-3-område markerat inom RM-området (i området finns värdefulla eller hotade naturtyper som skyddas på grund av regionens mångfald. Särdragen hos hotade naturtyper får inte försvagas). Det står klart att planbeteckningen inte i praktiken kommer att kunna iakttas och att beteckningen tillagts i planen "för formens skull" för att skapa en illusion om att en hotad naturtyp skyddas. Detta är enbart ett exempel på att man i delgeneralplanen inte har iakttagit punkt 8 i § 39 i lagen om områdesanvändning 132/1999 enligt vilken landskapet och

naturvärdena ska beaktas när en generalplan utarbetas.

Ett överdimensionerat turismområde (RM) och en båthamn (LV) har anvisats till Tavistholmen. Dessa områden och den väg som ska byggas till ön skulle förstöra de värdefulla naturobjekt (24, 25, 25 och 27) som anvisats i den samlade naturinventeringen och av vilka det inte finns många kvar på områdena i Lovisa stad.

Planbeteckningen RM kan dessutom medföra en skyldighet för staden att bygga kommunal teknik och en ny bro, vilket ger upphov till betydande kostnader.

Lovisa stads strandområden är redan till stor del bebyggda. För att undvika förlusten av biologisk mångfald och på grund av försäljningen av Källa lägerområde och för att trygga de få återstående områdena som är lämpliga för rekreation bör ny betydande strandbyggnation inte tillåtas.

AP-OMRÅDEN

Förslag

De småhusdominerade bostadsområden (AP) som har anvisats till friluftsområdet i Valkom (delvis på motionsslingan) i området mellan motionsslingan, Sandåsvägen och Fantsnäsvägen stryks från

delgeneralplanen och anvisas lämpliga planbeteckningar (VL, VR och VR-1).

Motiveringar

På området ligger en motionsbana och stigar vilket innebär att invånarna i Valkom flitigt använder hela det skogsklädda området i rekreationssyfte. I förslaget till delgeneralplan beaktas således inte den bestämmelse i 39 § i MBL enligt vilken man ska se till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. AP-beteckningarna i delgeneralplanen skulle betydligt försvaga kvaliteten på invånarnas livsmiljö. Enbart staden har redan cirka 162 obebyggda, lediga tomter att erbjuda (källa: Lovisa stad, lediga tomter), med andra ord finns det redan tillräckligt med planlagda och till stor del obebyggda AP-områden, så det finns inget behov att planlägga flera nya AP-områden.

AP-områdena ligger inom grundvattenområde av klass 1 och fjärrskyddsområde. En av AP-områdena ligger öster om Fantsnäsvägen omedelbart intill en vattentäkt. Grundvattnet strömmar från området i riktning mot Fantsnäs vattentäkt. Vid Fantsnäs vattentäkt ligger ett område som **Västra Finlands vattendomstol** har

fastställt som skyddsområde (L SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980). I skyddsplanen för grundvattenområdena i Lovisa konstateras att planläggningen och byggandet inverkar på grundvattenbildningsområdets areal och att byggande på det område där vattentäkterna ligger således ska undvikas. Vidare konstateras att framtida markanvändning effektivast kan påverkas genom planläggning och att viktiga grundvattenområden dessutom kan skyddas genom planläggningen.

Enligt lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen (1299/2004) ska grundvattnens status vara åtminstone god i fråga om kvalitet och kvantitet. Dessutom är det inte tillåtet att försämra kvaliteten på grundvatten vars status är god. Sålunda bör man inte riskera en försämring av grundvattenkvaliteten genom att planera byggande på skyddsområden för grundvatten.

Det finns också ett AP-område väster om Gamla Valkomvägen. Detta AP-område ligger inom grundvattenområde och är också i övrigt onödigt. I fladdermusutredningen i Valkomområdet konstateras det (sida 11, figur 9) att området är ett jaktområde för fladdermöss. Fladdermössen är s.k. direktivarter som skyddas striktast. Skyddet av

fladdermössens födoområden betonas i EUROBATS-avtalet.

På basis av det som framförs ovan har man inte i delgeneralplanen för Valkom iakttagit eller tagit hänsyn till skyddsplanen för grundvattenområdena i Lovisa och inte heller Västra Finlands vattendomsstols beslut om fastställande av skyddsområdet, vilket fastställts av HFD (L SVEO 45/1979 A ja HFD 20.11.1980).

REFERENSER:

1. Fladdermusutredningen för delgeneralplanen (figur 8 och 9), bilaga 12 till delgeneralplanen
2. Den samlade naturinventeringen för delgeneralplanen (bild 2), bilaga 7 till delgeneralplanen
3. Beskrivningar av värdefulla naturobjekt, bilaga 3 till delgeneralplanen
4. Lediga tomter i Lovisa
5. Näringslivs- och infrastrukturnämnden
27.3.2025 paragraf 56, godkänd STST
28.4.2025 paragraf 149