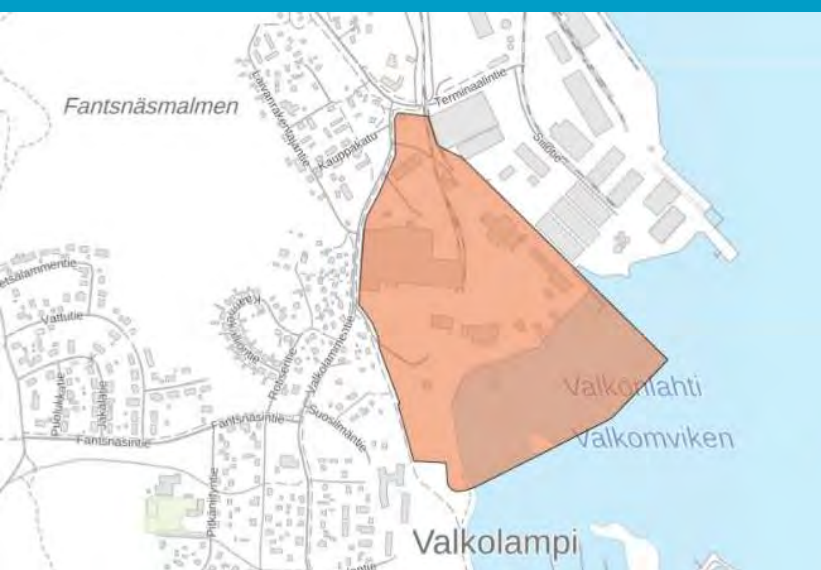


*Ändring av detaljplan, stadsdel 11, Valkom, del av kvarteret 2008, västra sidan av Valkom hamn, Valkomträskvägen/Träskstigen*

# *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 detaljplanekarta daterad 5.5.2026.

## 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 sidan 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 .....	16
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

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.2.2	Anhängiggörande .....	19
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	19
4.3	Mål för detaljplanen .....	22
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet .....	22
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 miljö kvalitetsmål .....	25
5.3.1	Planens relation till generalplanen .....	26
5.4	Planens konsekvenser.....	27
5.4.1	Konsekvenser för trafik .....	27
5.4.2	Områdes- och samhällsstruktur .....	27
5.4.3	Stads- och landskapsbild .....	27
5.4.4	Naturmiljö .....	27
5.4.5	Yt- och grundvatten .....	27
5.4.6	Klimat .....	28
5.4.7	Relation till landskapsplanen .....	28
5.4.8	Planens relation till generalplanen .....	28
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

Bilaga 2 Valkon Sataman länsipuolen teollisuuskorttelin asemakaavamuutosalueen luontoselvitys (Naturutredning för industrikvarteret i detaljplanändringsområdet för västra sidan av Valkom hamn), 2024, Jere Salminen

Bilaga 3 Respons och uppgjorda bemötanden

Bilaga 4 Tomtindelningsskarta

### 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närområden för delgeneralplan, 11.5.2018, Museiverket
- Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom i Lovisa och närliggande områden, 2021, Jere Salminen

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen anhängiggjordes genom tjänsteinnehavarbeslut 10.4.2024.

Kungörelse om 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 22.5.2025.

Planförslaget framlagt 19.6.–14.7.2025.

Godkännande av planen \_\_.\_\_.202\_\_, § \_\_

### 2.2 Detaljplan

För området gäller två detaljplaner och det är i sin helhet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T/1). I sydvästra delen finns en byggnadsareal där man kan placera T/1-områdets servicepersonals bostäder (a). På området finns ett flertal byggnader i kontors-, industri- och lageranvändning. Vid Valkomträskvägen finns en liten byggnad med 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 m<sup>2</sup>-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 med träkonstruktion som är i restauranganvändning. Mot sydväst finns en smal skogszon mellan områdena för bosättning och industrianvändning. Till detaljplaneområdet hör i söder också vattenområde.

I nuvarande detaljplan har inga körförbindelser inom kvartersområdet anvisats för kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader. Av denna orsak har områdena som är i olika ägares ägo inte styckats till tomter.

# Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



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.*

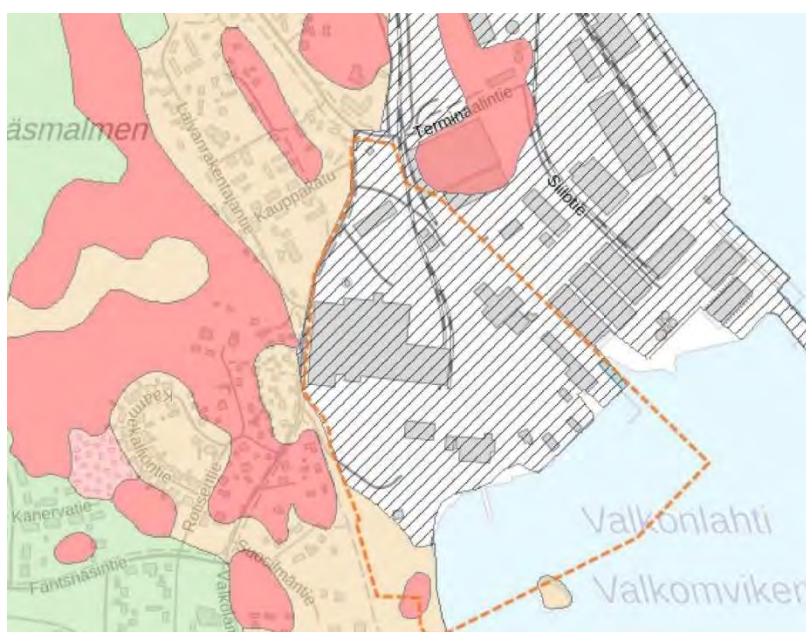


*Bild 15.*

### 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 tröskelvärdet. 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

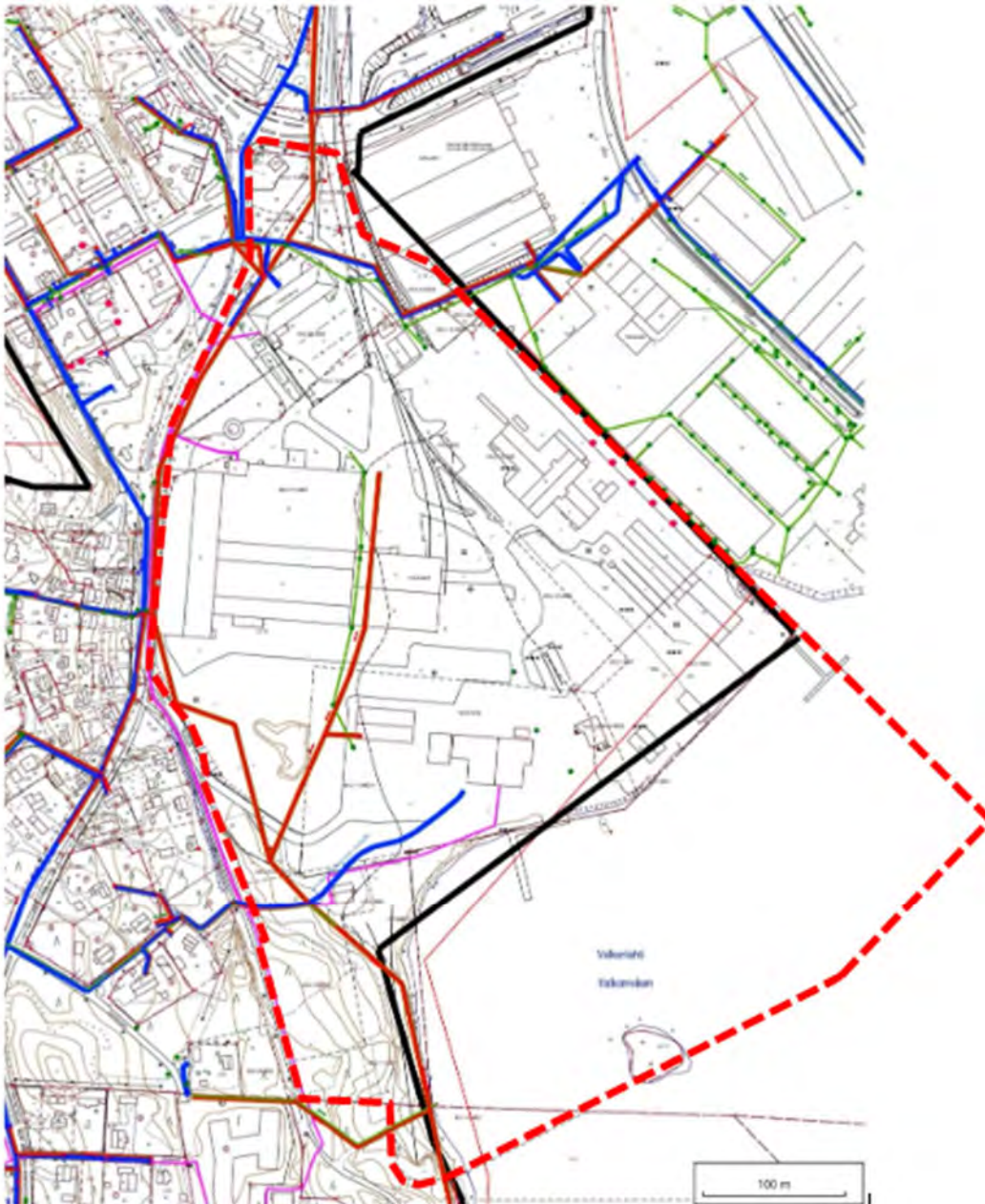
Ändringsområdet är vad gäller sitt höjdläge låglänt och ett område för översvämningsrisk.



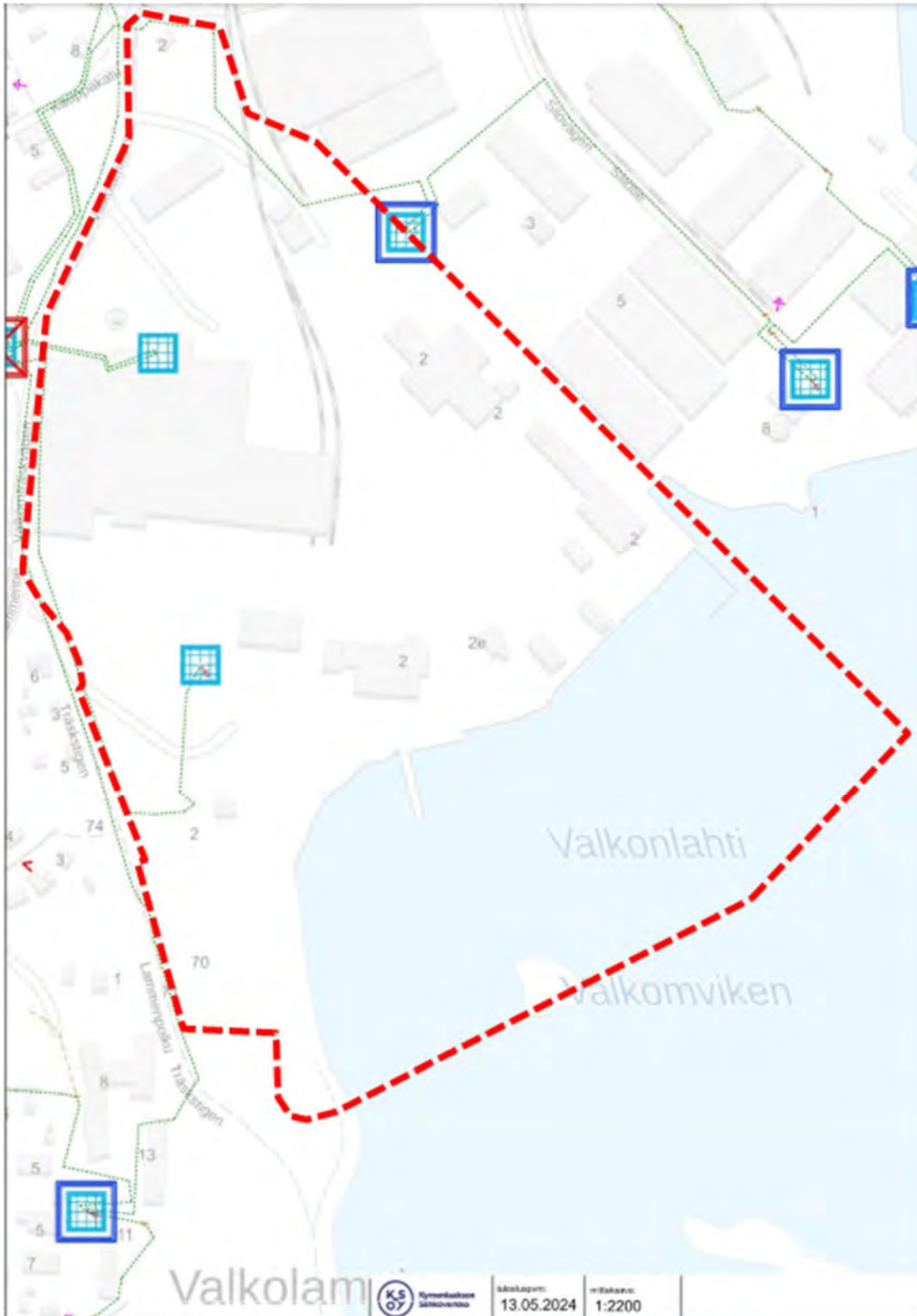
Översvämningskarta, sällsynt havsöversvämmning 1/100a. Källa: Översvämningscentret.

### 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 från vilken 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 transformatorstationer 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

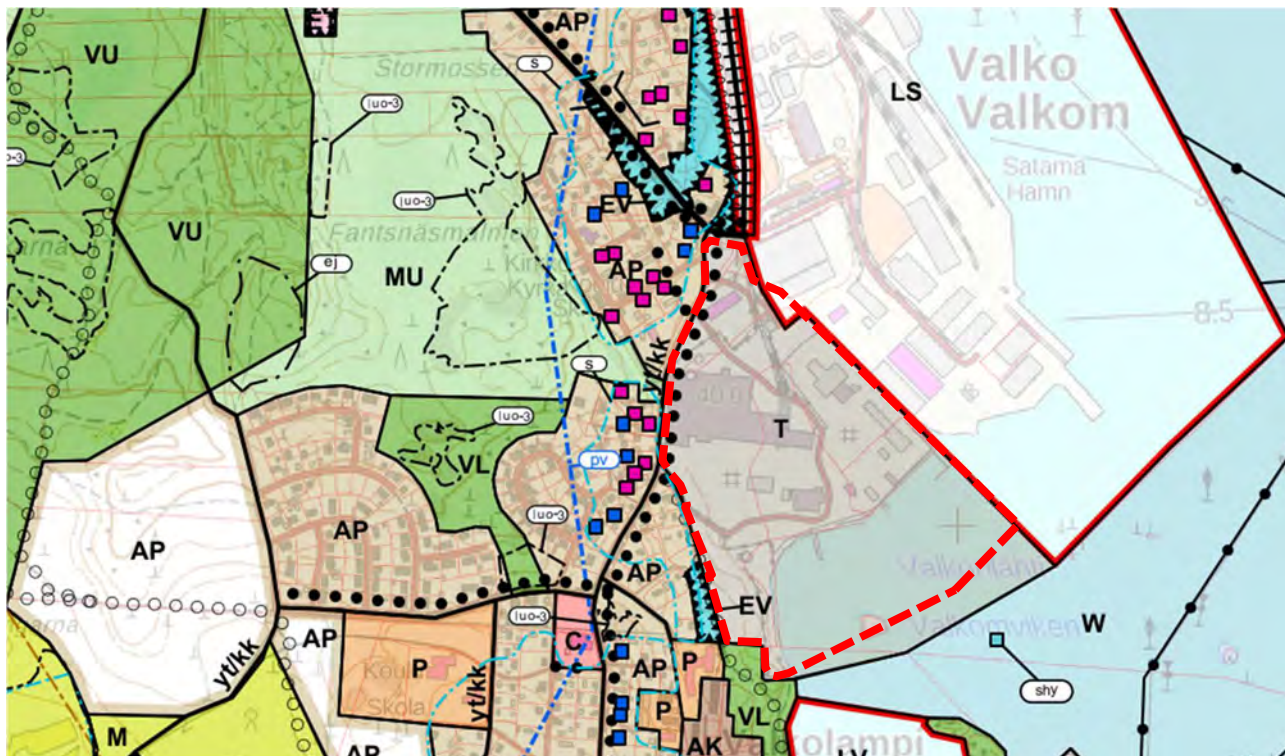
För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som vann laga kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



-  Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
-  Grundvattenområde

Generalplan

För planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan är anhängig för området. Dess planförslag har godkänts av stadens förvaltningsorgan och de besvär som anförts mot det har förkastats av Helsingfors förvaltningsdomstol, det finns möjlighet att överklaga beslutet (5/2026).

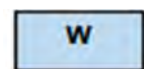


**Industri- och lagerområde.**



**Hamnområde.**

Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnverksamheten får placeras i området. På området får placeras normala hamnlogistikfunktioner. Hamnens verksamheter får inte oskäligt försvaga möjligheterna för boende på de områden som i generalplanen anvisats för boende.



**Vattenområde.**

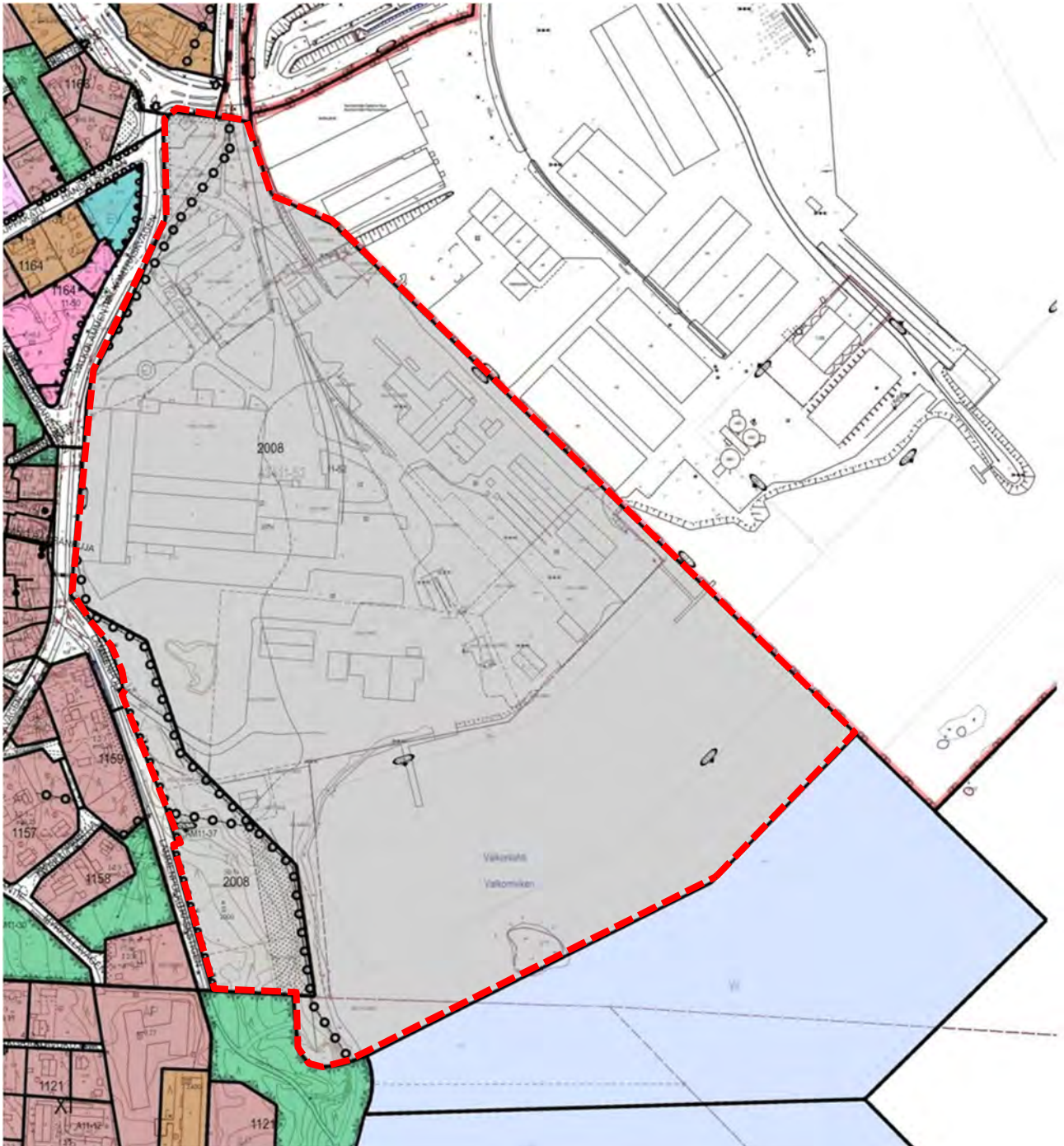


**Område för närrecreation.**

Landskapsarbete som förändrar landskapet, fällning av träd eller andra åtgärder som liknar dessa är förbjudna utan åtgärdstillstånd enligt 53 § bygglagen.

Detaljplan

För planändringsområdet 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 KIINTEISTÖN HOITOA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLA VAKINAISESTI TYÖSKENTELEVÄN TYÖNTEKIJÖJEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADE. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÄR ENDAST BYGGAS BOSTADS- OCH KONTORSUTRYMMEN, SOM ÄR NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN. PÅ TOMTEN FÄR PLACERAS TVÅ BOSTÄDER FÖR DEN PERSONAL SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL. ANTALET BILPLATSER SOM RESERVERAS PÅ TOMTEN BÖR VARA MINST HALFTEN 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 54 a § i lagen om områdesanvändning.

### *Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut*

Se kapitel 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller 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 måste 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 ändringsområdet kontaktade Lovisa stad för ändring av detaljplan. Som mål framfördes ordnandet av körförbindelser och att framställa dem i detaljplanen 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 samt ett preliminärt planutkast var framlagda 26.4–13.5.2024.

Programmet för deltagande och bedömning samt ett planförslag var framlagda 19.6–4.7.2025.

Lovisa kultur- och miljörörelse rf och Lovisa Hamnfastigheter Ab begärde tilläggsfrist för inlämnande av utlåtande, vilken beviljades.

### *Växelverkan 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

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Infrastrukturavdelningen i Lovisa stad
- Rosk'n Roll Oy Ab (avfallshantering)
- Lovisa kultur- och miljöförhållning rf.

Sex utlåtanden och fyra anmärkningar inlämnades.

NTM-centralen tog bland annat upp följande i sitt utlåtande:

NTM-centralen understryker att naturvärdena i skogen och havsstranden i planområdets sydvästra del bör utredas genom en naturutredning på detaljplanenivå. Till exempel inom strandskogens och strandlinjens område måste en fladdermusutredning göras och de häckande fågelarterna på ön söder om planområdet måste utredas. Granskningen på generalplanenivå är tillräcklig förutom när det gäller värnande om naturvärden, vilka behöver specificeras på ovan nämnda sätt. (24.6.2025)

Räddningsverket i Östra Nyland yttrade sig på följande sätt:

Vid planeringen av väg- och gatuavsnitt avsedda för fordon måste hänsyn tas till förutsättningarna för att utföra räddningsuppdrag så att räddningsenheter och enheter för prehospital akutsjukvård har förutsättningar för att nå fram till olycksplatsen. (13.5.2024)

Kymmenedalens El tog upp följande i sitt utlåtande:

- beställaren står för eventuella kostnader för flyttande av ledningar som byggandet förorsakar
  - tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet
  - nuvarande elledning på området ska beaktas. Kartbilaga över stamledningarna.
- (13.5.2024)

Borgå miljöhälsovård tog upp följande i sitt utlåtande:

På hamnfältet ska man ägna uppmärksamhet åt hälsoolägenheter som eventuellt orsakas av material som förvaras där. I hamnområdet får inte idkas sådan lagring utomhus som kan medföra olägenhet för bosättningen. Dammande varor och smittfarligt material som orsakar luktolägenhet ska förvaras inomhus. (10.5.2024)

Lovisa kultur- och miljöförhållning rf tog upp följande i sitt utlåtande:

Utkastskedets K-område har strukits, det är fortfarande viktigt för bostadsområdet i Valkom och som sådant motiverat och bör återinföras. EV-skyddsgronområdet har strukits, det måste återinföras på plankartan i minst samma form som i utkastskedet. Hanteringen av dagvatten underlättas på grönområden.

T/1-beteckningen har ersatts med en T/2-beteckning, vilket lett till oroväckande innebörder för invånarna.

Utfyllnad och muddring av T/2-området får inte tillåtas. Muddring kan tillåtas genom separat tillståndsansökan och av grundad anledning. Det faktum att behovet av muddring kopplas till hamnens behov måste avskaffas och ersättas med den markägares behov som är verksam på området.

I de allmänna bestämmelserna i planändringen krävs följande i texten där verksamhetens kvalitet behandlas: *Boende- och rekreationsanvändningen i närmiljön ska beaktas i kvaliteten på den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2. I området får inte bedrivs verksamhet som kan orsaka olägenheter för den omgivande bosättningen. I området tillåts inte hantering av material, varor eller avfall/avfallsbränsle som dammar, skräpar ned, luktar eller är smittfarligt och inte heller hantering av material som hänför sig till cirkulär ekonomi, varken inomhus eller utomhus. Bullret från verksamheten i området får inte överstiga riktvärdena.*

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

I planförslaget har lagts till två helt nya beteckningar jämfört med planutkastet, nämligen områdena LS och EN. Dessa kan strykas helt och hållet.

Området har ingen delgeneralplan med rättsverkningar. Enligt 39 § i lagen om områdesanvändning ska man vid utarbetandet av detaljplaner i tillämpliga delar beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Dessa har inte lämnats obeaktade. (10.7.2025)

Lovisa Hamn Ab, Lovisa Hamnfastigheter:

I utlåtandet lyfts fram att det LS-område som anvisats i detaljplanen är i privat ägo. Området är för närvarande arrenderat av Lovisa Hamnfastigheter Ab och används fortfarande av Lovisa hamnområdes arrendator. Lovisa Hamnfastigheter föreslår att LS-området ska anvisas med beteckningen *LS/k Hamnområde för kommunens behov* i detaljplanen. Detta skulle i enlighet med 96 § i lagen om områdesanvändning (132/1999) möjliggöra en inlösningsrätt på detaljplaneområdet för kommunen och andra offentliga samfund.

Det område som nu detaljplaneras har inte i samband med delgeneralplanen på basis av planberedningen eller konsekvensbedömningen anvisats som ett område där man särskilt vid den närmare planeringen av markanvändningen ska ta hänsyn till de krav som miljön ställer på verksamheten.

I utlåtandet lyfts fram att den allmänna bestämmelse som gäller T/2-området delvis strider mot bestämmelsen om T/2-området och att det i planens övriga material eller konsekvensbedömningen inte läggs fram några grunder för bestämmelsen om att även sådana varor som inte orsakar störande olägenheter uttryckligen för miljön eller känsliga objekt utanför området ska lagras inomhus. I sin nuvarande form är denna allmänna planbestämmelse oklar då den tar ställning till de interna verksamhetsarrangemangen i området utan olägenhetsgrund. I utlåtandet föreslås att följande bestämmelse stryks: *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.* (4.7.2025, 4.7.2025)

Miljöhälsovården i Borgå stad och Affärsverket Lovisa Vatten hade inget att yttra sig om. (17.6.2025, 23.6.2025)

I anmärkningarna betonas hamnens olägenheter för närmiljön och planändringsområdets betydelse som en skyddande buffert mellan bosättningen och hamnen. I anmärkningarna föreslås det att EV-beteckningen från utkastskedet ska återinföras på plankartan i stället för skyddszonsbeteckningen. I anmärkningarna föreslås vidare att beteckningarna för kvartersområdet LS och EN ska strykas och K-beteckningen återinföras. Vidare läggs det fram i anmärkningarna att man vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar ska beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Dessa har lämnats obeaktade.

Anmärkningarna begär dessutom att man ställer gränsvärden för olägenheter samt föreslår att markundersökningar ska utföras i området och att en naturutredning ska bifogas planmaterialet.

Plankartan och planbeskrivningen har till vissa delar kompletterats allteftersom planläggningen preciseras samt utgående från utlåtandena och de anmärkningar som inkommit.

### 4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att anvisa körförbindelser så att det flertal av outbrutna områden som finns på området kan styckas till egna tomter. Dessutom utreds områdets naturvärden, och planbeteckningarna och bestämmelserna för området granskas.

#### 4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Området utgör byggd miljö och ligger i omedelbar närhet av det nuvarande hamnområdet i Lovisa. Området ligger nära strand och är relativt låglänt. Ett mål är att uppdatera de bestämmelser som hänför sig till dagvatten- och översvämningensrisk. Vidare är ett mål att ta hänsyn till naturvärdena i det smala skogsområdet i områdets sydvästra del vid ändringen av planen. Ett mål är också att begränsa den olägenhet för omgivningen som uppstår på ändringsområdet.

## 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 mellan Valkomträskvägen och Valkomvägen finns en rätt liten restaurangbyggnad. Söder om den finns en kontorsbyggnad i tre våningar. Det övriga området är förenligt med industri- och lagerverksamhet.

I ändringen av detaljplanen är praktiskt taget hela ändringsområdet kvartersområde T/2 där man utöver industri- och lagerverksamhet dessutom får bygga verksamhets-, kontors- och affärslokaler. På kvartersområdet får dessutom placeras verksamheter som anknyter till hamnverksamhet. För kvartersområdet anvisas en 50 % bygg rätt. 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 delgeneralplane-förslaget och den nuvarande hamnhägnadens 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 trevåningskontorsbyggnad, fortsättande genom T/2-kvartersområdet till stranden. Från den uppkommer körförbindelse till de olika tomterna. Körförbindelsens läge är anvisat 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 till den från Träskstigen 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 naturvårdslagen 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.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

För skogszonen mot Träskstigen anvisas ett långsmalt område där man ska bevara den naturliga växtligheten som skyddszon. Området är blandskog och bildar en visuell och bullerdämpande skyddszon mellan hamnen och bosättningen nära området och servicehuset (AP).

Den lägsta rekommenderbara grundläggningsnivån, under vilken man inte utan tillbörlig vattenisolering ska placera konstruktioner eller funktioner som kan ta skada eller orsaka skada då de blir våta, är på planområdet N2000 +3,5 meter, innefattande nödvändig marginal för vågsvall. 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 detta 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 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 för att lösningarna fungerar under en eventuell översvämning.

### 5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m <sup>2</sup>
4	T/2	1329
5	T/2	13 645
6	T/2	58 632
7	T/2	34 514
8	T/2	24 514
9	EN	8 578
10	LS	2 334
11	T/2	13 417
12	T/2	75 833
Hela planområdet totalt		23.2796 ha

## 5.2 Planbeteckningar och bestämmelser

**T/2** Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där industrilokaler såsom fabriker, industrihallar och reparationsverkstäder jämte till dem relaterade lagerlokaler och övriga hjälplokaler, lagerbyggnader, verksamhets-, kontors- och butikslokaler får uppföras. På kvartersområdet får också placeras övriga funktioner som anknyter till hamnverksamhet. I kvartersområdets kvalitet ska boende- och rekreationsanvändningen i närmiljön beaktas. På området får inte placeras verksamhet som medför darrning, lukt, förorening av luften, nedskräpning eller annan störning som i betydande grad stör miljön. Bullret från verksamhet i området får inte överskrida riktvärdena.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning




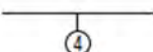
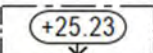
I området får inte idkas sådan lagring utomhus som medför betydande olägenhet för bosättningen. Dammande varor och smittfarligt material som orsakar luktolägenhet ska förvaras inomhus.

- LS** Hamnområde, där man får bygga byggnader, anläggningar och underjordiska utrymmen som ansluter sig till hamnverksamheten. Byggnadsplatsen bör till läge, form och terrängförhållanden vara lämplig för ändamålet och till arealen tillräcklig för användningsändamålet.  
På området får byggas, mätt från markytan, högst 50 meter höga cisterner, silon och motsvarande lagerkonstruktioner utan hinder för vad genom planebeteckningar fastställts om byggnaders maximihöjd under förutsättning att dessa konstruktioners högsta egentliga våningsplan ligger under nämnda maximihöjdplan.

Beteckningen omfattar redan nu det område som används av hamnen och har samma innehåll som hamnens nuvarande detaljplan.

- EN** Område för energiförsörjning.  
Med beteckningen anvisas områden för energiproduktion och transformatorstationer. På området finns Loviisan Lämpö Oy:s lilla 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.
<b>2008</b>	Korttelin numero. Kvartersnummer.
50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää 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.

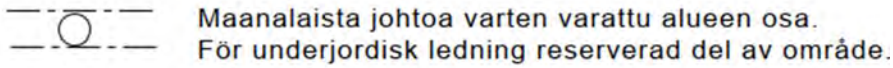


Alueen osa, jolla on säilytettävä luonnontilainen kasvillisuus.  
Del av område där den naturliga växtligheten ska bevaras.

I områdets sydvästra kant finns en skyddszon mellan industriverksamheten och bosättningen.



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



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

### 5.3 Uppnående av miljö kvalitetsmål

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 rekreationsanvändningen. Den lägsta rekommenderbara byggnadshöjden har getts i bestämmelserna enligt uppdaterad anvisning. Syftet med bestämmelserna om yt- och dagvatten är att avleda och infiltrera vatten på ett tillbörligt sätt och att förebygga att orent vatten avleds till havet.

Allmänna bestämmelser:

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

*Den lägsta rekommenderbara grundläggningsnivån, 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 nämnda höjdläge om man med tekniska lösningar säkerställer att byggnaden, dess konstruktioner eller produktionsapparaturen inte förorsakas skada av sporadiskt översvämningvatten 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 för att lösningarna fungerar under en eventuell översvämning.*

*Dagvattnet ska hanteras tomtvis med konstruktioner som infiltrerar vattnet och som saktar ner flödet. 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.*

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

*På området finns enligt tidigare observationer förorenad mark, så rengöring av markerna har styrts på angivet sätt.*

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

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

*Bränslecisterner som anknyter till båtar och fartyg ska placeras centraliserat.*

*Insamlingen av avfall ska ordnas tomtvis.*

### 5.3.1 Planens relation till generalplanen

För närvarande har ändringsområdet ingen generalplan. Delgeneralplanen för Valkom med närområden är anhängig, och ändringsområdet är en del av detta delgeneralplaneområde. Nedan anges i tabellform sådana frågor som ska beaktas i generalplanen i förhållande till detaljplaneförslaget.

<b>När en generalplan utarbetas ska man beakta:</b>	<b>Detaljplan</b>
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	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.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området utnyttjar befintligt trafiknät.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	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.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området stöder sig på nuvarande infrastruktur.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	För området anvisas lägen för körförbindelser, vilket ökar säkerheten. I planbestämmelserna begränsas olägenheten till livsmiljön som uppstår på industriområdet.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv</i>	Planen möjliggör placering av företagsverksamhet och extra byggande på området.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	I planbestämmelserna ges planbestämmelser om utomhuslagring, avledning av dagvatten, utredning om förorening av markgrunden och sediment samt om förvarande av bränslen. Med dessa begränsas miljöolägenheter.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	På planområdet finns inte speciella naturvärden eller värden som gäller den byggda miljön eller landskapet. I västra kanten av industrifältet finns en zon med naturlig växtlighet som ska planteras eller bevaras.

<p>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</p>	<p>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 bevaras.</p>
<p>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.</p>	<p>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.</p>

## 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 söderut mot stranden. Anslutningen mellan landsväg 178 (Valkomvägen) som går norr om planområdet och Valkomträskvägen förblir oförändrad.

### 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 buffertzona 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 särskilda naturvärden på området. 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 ska utarbetas i samband med bygglovet. Dagvattenplanen beaktar också hanteringen av vatten på byggen. I bestämmelsen förutsätts avledning av orent dagvatten till infiltrering och fördröjning via oljeavskiljare 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 där man skulle vara tvungen att bygga dessa. En utredning har gjorts över den befintliga skogen, och i detaljplanen föreslås en skyddszon där den naturliga växtligheten ska bevaras.

Konsekvenserna av klimatförändringen yttrar sig som rikligare nederbördsmängder, 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 grundläggningsnivån.

### 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. En delgeneralplan är anhängig för området. Dess planförslag har godkänts av stadens förvaltningsorgan och de besvär som anförts mot det har förkastats av Helsingfors förvaltningsdomstol (5/2026).

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Bredvid ändringsområdet finns en hamn, vars verksamhet kan medföra 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, 5.5.2026

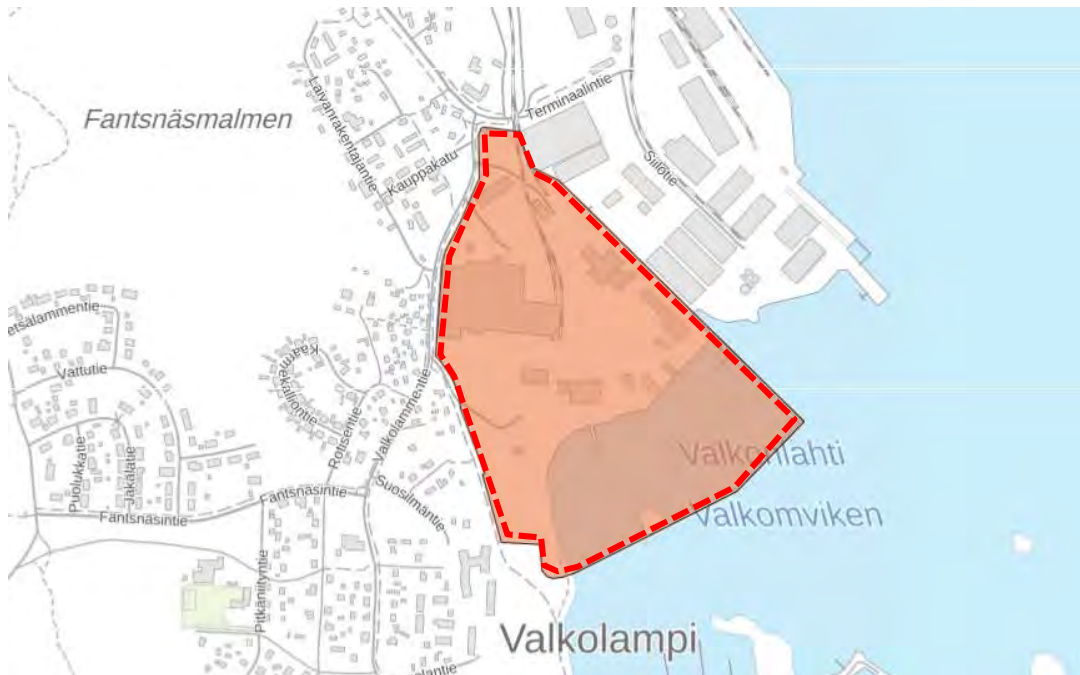
Perttu Huhtiniemi, planläggningsingenjör



Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## BILAGA 1

### ÄNDRING AV DETALJPLAN, BINDANDE TOMTINDELNING, STADSDEL 11, DEL AV KVARTER 2008, VÄSTRA SIDAN AV VALKO HAMN, VALKOMTRÄSKVÄGEN/TRÄSKSTIGEN



#### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framläggs planeringsprojektets läge och mål samt redogörs för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning under hela beredningstiden på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/).

Lovisa 17.4.2024, 7.4.2025, 5.5.2026

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

##### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområde och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

##### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 1 PLANERINGSOMRÅDE OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planeringsområdet ligger i stadsdel 11, Valkom. 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 omfattar flera outbrutna områden.

Det fattades 5.4.2024 ett tjänsteinnehavarbeslut om att planen anhängiggörs. Av fastigheterna har det sålts flera outbrutna områden vilka man inte kan bilda till egna fastigheter förrän det finns en utarbetad tomtindelning. Områdets tomtindelning har länge varit aktuell. Enligt 37 § i markanvändnings- och byggförordningen ska tomtindelningen utarbetas så att det finns en körförbindelse till varje tomt. Ifall tomten inte gränsar till en gata, kan man stifta ett körförbindelseservitut genom en tomt till högst två tomter. Eftersom detta kvartersområde är stort, skulle det inte vara möjligt att ordna en lämplig förbindelseled till en del av tomterna. Förbindelserna inom kvarteret kan avgöras genom att ändra detaljplanen. Ändringen av detaljplanen gör det då också möjligt att stycka tomterna. Det har överenskommit med ett planläggningsavtal om kostnaderna för planläggningen.

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anvisa interna och nödvändiga körförbindelser inom kvarteret till de outbrutna områdena så att det skulle vara möjligt att bilda fastigheter. Samtidigt granskas planbestämmelserna för området och hänsyn tas till eventuella behov av detaljplaneändringar.

### 3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

#### Allmänt

Planeringsområdet är cirka 23,3 hektar stort. I väster gränsar området till Valkomträskvägen och Träskstigen. I öster gränsar området till Valkom hamn och i söder till Valkomviken. För området gäller två detaljplaner, och området utgör i sin helhet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T/1).

Området omfattar flera markägare. En del av området ägs av Lovisa stad på grund av en föråldrad vägsträckning. En del av området ägs av Trafikledsverket på grund av en gammal bansträckning. Fastighetsgränserna är till viss del oändamålsenliga.

På området finns utöver industri- och lagerverksamhet också kontors- och affärsbyggnadsverksamhet och verksamhet som relaterar till energiförsörjning. I området finns också ett vattenområde som huvudsakligen ägs av Lovisa stad.

I samband med utarbetandet av den anhängiga delgeneralplanen för Valkom har det gjorts flera utredningar om området. Området används huvudsakligen som industri- och lagerområde, och inga betydande naturvärden eller arkeologiska fynd har identifierats. I södra delen av området finns en skog vars naturvärden kommer att utredas vid planförslagsskedet.

## Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes 25.8.2020.

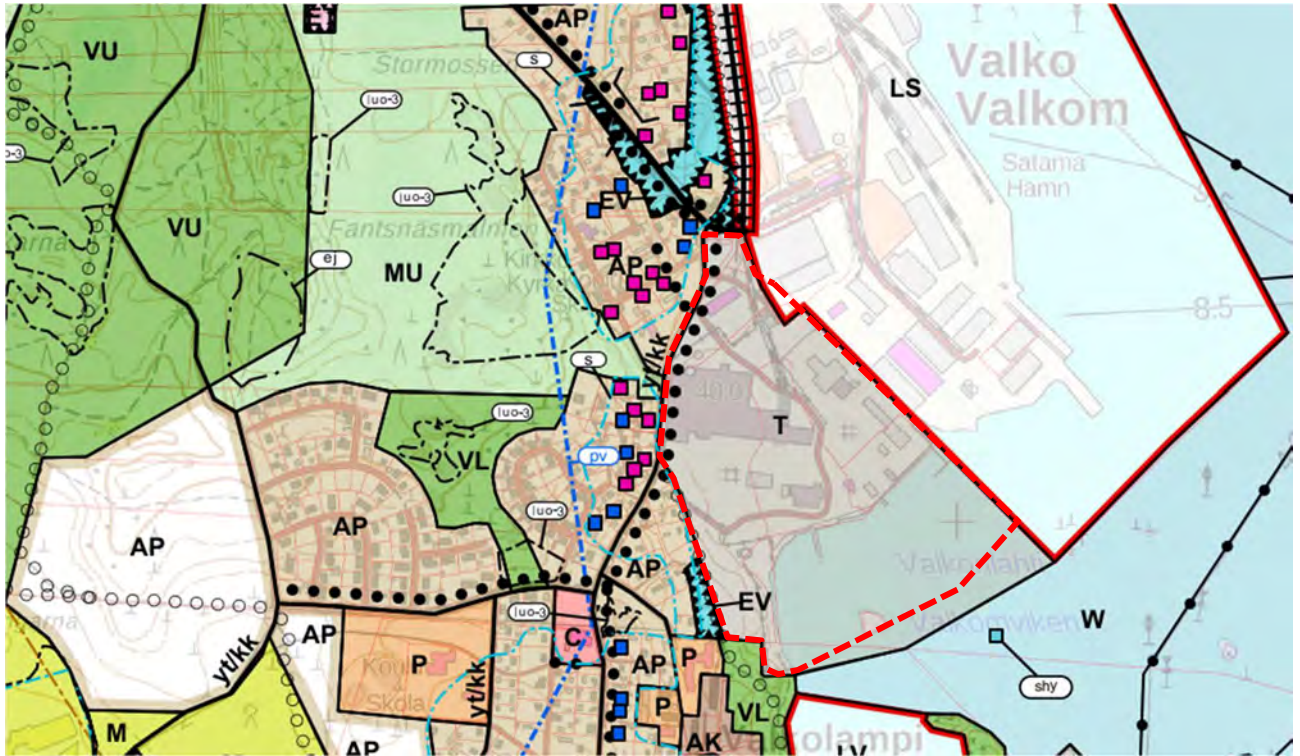


### Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (32 § i naturvårdslagen).

## Generalplan

För planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan är anhängig för området. Dess planförslag har godkänts av stadens förvaltningsorgan och de besvär som anförts mot det har förkastats av Helsingfors förvaltningsdomstol, det finns möjlighet att överklaga beslutet (5/2026).



Förslag till delgeneralplan godkändes våren 2025 av Lovisa näringsliv- och infrastrukturskott.



**T** Industri- och lagerområde.



**VL** Område för närrekreation.

Landskapsarbete som förändrar landskapet, fällning av träd eller andra åtgärder som liknar dessa är förbjudna utan åtgärdstillstånd enligt 128 § MBL.



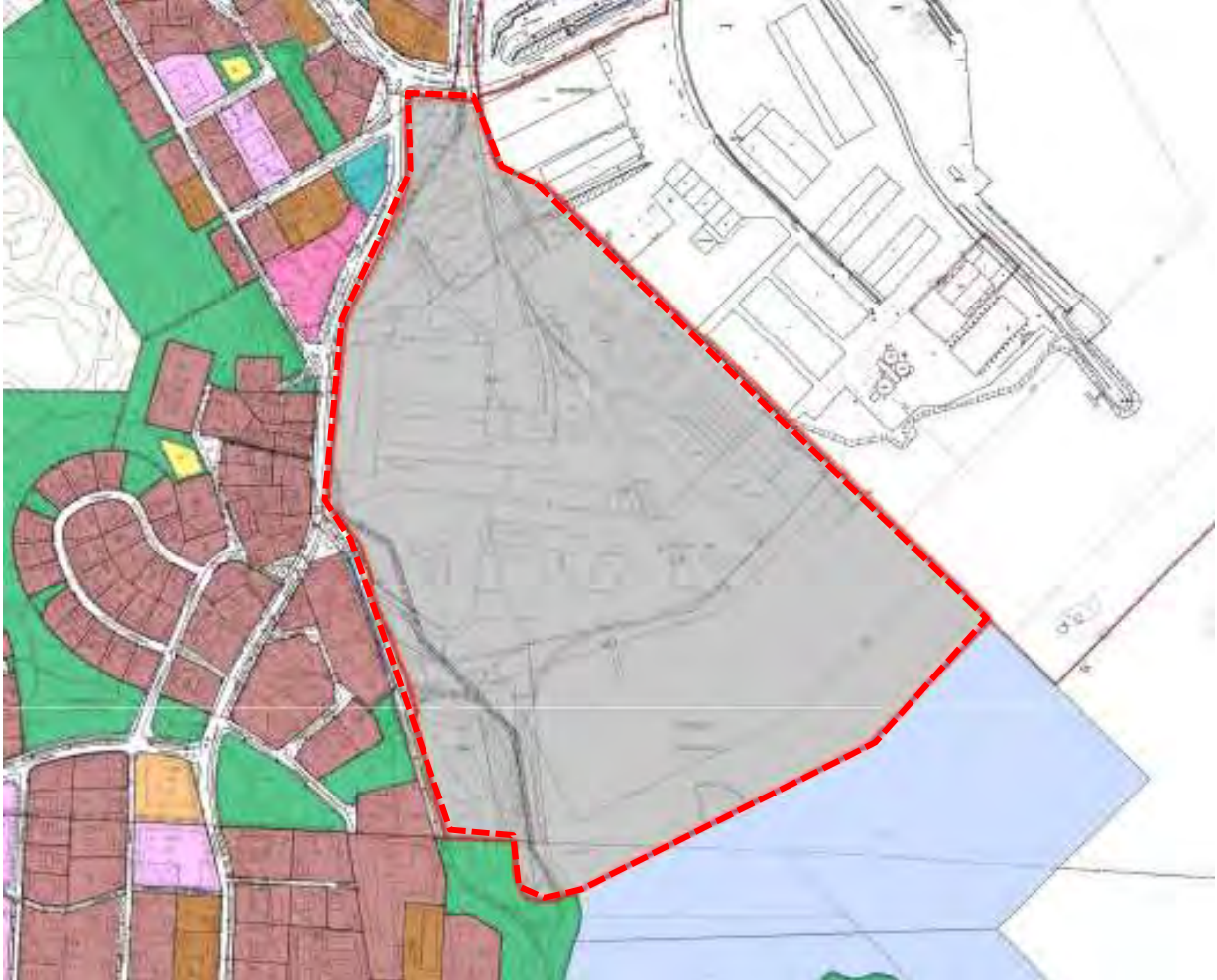
**LS** Hamnområde.

Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnverksamheten får placeras i området.

I området är det tillåtet att placera anläggningar som hanterar eller lagrar farliga kemikalier relaterade till hamnverksamhet, sortering och lagring av cirkuläreconomiska produkter samt skeppsvarv. Bearbetning och lagring av kemikalier eller sortering och lagring av cirkuläreconomiska produkter får inte försämra bostadsmöjligheter i de områden som är avsedda för boende i generalplan.

## Detaljplan

För planändringsområdet gäller två detaljplaner. För merparten av planändringsområdet gäller planen 434-AM11-37, som fastställdes 4.12.1989. För sydvästra delen av planändringsområdet gäller planen 434-A11-28, som fastställdes 13.2.2007. Hela området utgör T/1-kvartersområde.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen, som omfattar planerna för området. Hela området utgör T/1-kvartersområde.

T/1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOITAA KAKSI ASUNTOA KIINTEISTÖN HOITOA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VAKINAISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADER. 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 STADIGVARANDE ARBETAR PÅ PLATSEN.

## Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplan, 11.5.2018, Museiverket
- Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021, Jere Salminen
- Västra sidan av Valkom hamn, Naturundersökning 2024, Jere Salminen

## DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### 4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till den mark som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Näringslivs- och infrastrukturnämnden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland  
2026- Livskraftscentralen i Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa stads infrastrukturavdelning
- Rosk'n Roll Oy Ab (avfallshantering)
- Lovisa kultur- och miljörelse r.f.

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom tjänsteinnehavarbeslut 10.4.2024.

### Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör upp eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kompletteras allteftersom detaljplaneringen framskrider. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplan och förslaget till detaljplan tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

### Skedet för beredning av detaljplanen (utkastskede)

Centralen för näringslivs- och infrastruktur lade 26.4–13.5.2024 fram planutkastet på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende i enlighet med 62 § i områdesanvändningslagen. Framläggandet av planförslaget tillkännagavs i enlighet med områdesanvändningslagen. Om planutkastet begärdes utlåtanden av myndigheter. 5 utlåtanden och 2 anmärkningar inlämnades.

**Tidtabell: våren 2024**

### Planförslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden lägger fram planförslaget på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med områdesanvändningslagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i områdesanvändningslagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt myndighetssamråd hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i områdesanvändningslagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo eller skickas per e-post till kaavoitus@loviisa.fi innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i områdesanvändningslagen).

**Målsatt tidtabell: våren 2025**

### Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, stadsstyrelsen behandlar planförslaget för sin del och stadsfullmäktige gör beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i områdesanvändningslagen). Nylands livskraftscentralen, Tillstånds- och tillsynsverket, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i områdesanvändningslagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i områdesanvändningslagen).

**Målsatt tidtabell: våren 2026**

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. I samband med planen utreds konsekvenserna för bland annat jordmån, klimatet, naturen, samhällsstrukturen, trafiken och näringslivet.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
tfn 019 555 555  
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PB 77  
07901 Lovisa

e-post: [fornamn.efternamn@loviisa.fi](mailto:fornamn.efternamn@loviisa.fi)

Perttu Huhtiniemi  
planläggningsingenjör

tfn 040 671 7674

Marko Luukkonen  
stadsplaneringschef

tfn 0440 555 403

VALKON SATAMAN LÄNSIPUOLEN  
TEOLLISUUSKORTTELIN  
ASEMAKAAVAMUUTOSALUEEN  
LUONTOSELVITYS 2024

Jere Salminen

20.6.20204

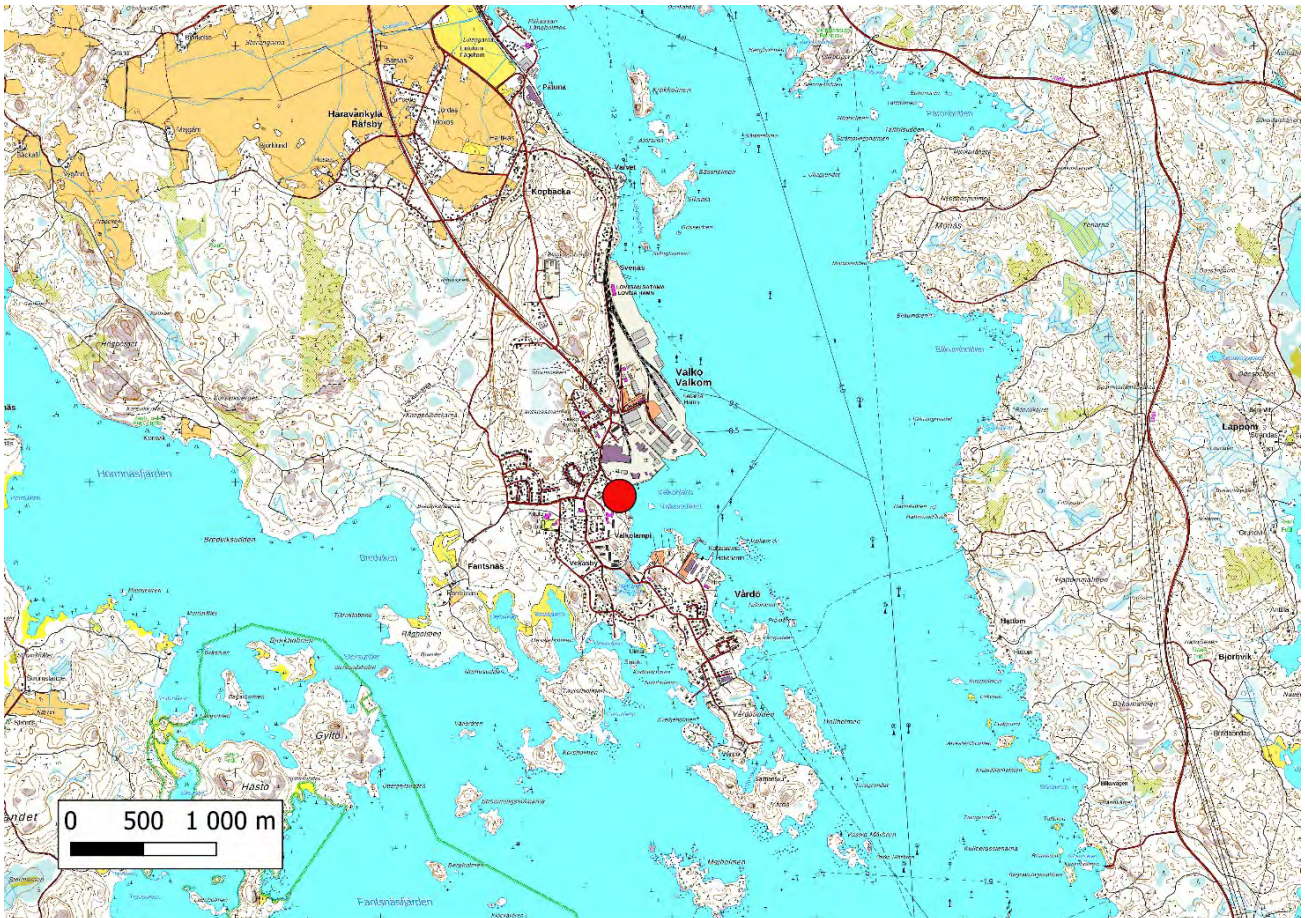
## Sisälllys

Johdanto .....	2
Tulokset.....	3
Yhteenvedo.....	10
Lähteet.....	10

## Johdanto

Loviisan kaupunki suunnittelee asemakaavan muutosta Valkon sataman länsipuolen teollisuuskortteliin. Asemakaavan muutoksen taustalla on tarve uusille tieyhteyksille. Korttelin eteläosassa tehtiin Loviisan kaupungin tilauksesta luontoselvitys kesällä 2024. Selvitysalueen sijainti on merkitty kuvaan 1.

Selvityksen tarkoituksena oli selvittää, onko alueella arvokkaita luontotyypejä tai harvinaista kasvillisuutta, jotka on syytä huomioida kaavamuutoksessa. Työssä kartoitettiin Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyn luokittelun mukaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018) ja ihmisen luomat elinympäristöt. Myös mahdolliset luonnonsuojelulain 64 §:n ja 65 §:n nojalla suojeltavat luontotyypit tarkistettiin. Maastotyöt tehtiin 9.6.2024 ja 19.6.2024.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti. Karttapoljha: Maanmittauslaitoksen peruskartta.

## Tulokset

Raportissa selostetaan kuvioittain luontotyyppien ja elinympäristöjen tärkeimmät ominaispiirteet ja vallitseva putkilokasvilajisto. Kuviointi on esitetty kuvassa 2. Kuviorajat eivät noudata tarkoin luontotyyppien rajoja. Esimerkiksi kuvioon 10 on yhdistetty junarata ja sen viereinen rantaosuus. Luontotyyppien uhanalaisuustarkasteluun kuuluvat luontotyypit on kirjoitettu kursiivilla ja niistä on ilmoitettu sulkeissa ensin koko Suomen uhanalaisuusluokka ja jälkimmäisenä Etelä-Suomen uhanalaisuusluokka.

Luontotyyppien uhanalaisuusluokista käytetään vakiintuneita lyhenteitä:

LC = säilyvä

NT = silmälläpidettävä

VU = vaarantunut

EN = erittäin uhanalainen

CR = äärimmäisen uhanalainen

DD = puutteellisesti tunnettu

Kaikkien Suomen metsäluontotyyppien valtakunnallinen tai Etelä-Suomen uhanalaisuus on vähintään luokkaa NT. Metsien arvoa on näin ollen arvioitava paitsi uhanalaisuusluokan, myös niiden edustavuuden ja luonnontilaisuuden perusteella. Edustavuutta ja luonnontilaisuutta on arvioitu lähinnä puuston rakennepiirteiden (valtapuuston ikä, ikäjakauma, lahoppuustoisuus, tilajakauma) perusteella. Ihmisen luomia elinympäristöjä on arvioitu kasviston perusteella. Kohteista on esitetty valokuvia sanallisen selostuksen jälkeen.

### Kuvio 1

Teollisuusalueen pensoittunutta ruderaattia. Kuviolla on vanha junaradan linjaus, mistä on jäänteinä ratapölkkyt ja aukkoinen nuori puusto. Kuvion 2 rajalla sepelikasvoja. Maassa myös kivituhkaa sekä romua ja erilaisia jätemateriaaleja. Kuviolla kasvaa runsaasti nuorta lehtipuustoa: rauduskoivua (*Betula pendula*), haapaa (*Populus tremula*), raitaa (*Salix caprea*), myös männyn (*Pinus sylvestris*) taimia. Lisäksi haitallisia vieraslajeja: terttuseljaa (*Sambucus racemosa*) ja kurturuusua (*Rosa rugosa*). Pohjalla laajalti paljaita sammal- ja jäkäläpintoja, harvassa kenttäkerroksessa mm. pietaryrttiä (*Tanacetum vulgare*), maitohorsmaa (*Chamaenerion angustifolium*), ukonkeltanoa (*Hieracium* sp.), hiirenkeltanoa (*Pilosella Cauligera*-ryhmä), metsälauhaa (*Deschampsia flexuosa*), hiirenvirnaa (*Vicia cracca*), niittynätkelmää (*Lathyrus pratensis*) ja valkoapilaa (*Trifolium repens*).

### Kuvio 2

Teollisuusalueelle kehittynyt pieni metsikkö. Lähinnä raidasta ja rauduskoivusta koostuva puusto on nuorta ja tiheää. Puuston alla on maa-aineksesta kasattu vallitus. Aluskasvillisuus on hyvin niukkaa; hieman sammalia ja laikuittain nuokkutelvikkia (*Orthilia secunda*) esiintyy. Muuten maata peittää enimmäkseen lehtikarike.

### Kuvio 3

Lammenpolulta teollisuusalueelle johtavan tien eteläpuolinen piennar. Kasvillisuus oli inventoinnin aikaan lyhyeksi leikattu. Myös runsaasti paljasta soraa oli esillä. Kasvisto on melko monilajinen, muttei erityinen: mm. jaakonvillakkoa (*Jacobaea vulgaris*), lituruohoa (*Arabidopsis* sp.), hiirenkeltanoa, ukonkeltanoa, valkoapilaa, puna-apilaa (*Trifolium pratense*), kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*), metsälauhaa sekä haitallisiin vieraslajeihin kuuluvia komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*) ja paimenmataraa (*Galium album*).



Kuva 2. Selvitysalueen luontotyyppi- ja elinympäristökuviot. Karttapohja: Maanmittauslaitoksen peruskartta.

#### Kuvio 4

Lehtipuuvaltaista nuorta puustoa ja taimikkoa metsäalueen pohjoisimmassa kärjessä. Valkon lämpökeskukselle johtavan tien itäpuolella erillinen pieni osa-alue. Runsaana esiintyvä haapa on ehtinyt varttua jo melko kookkaaksi. Aluskasvillisuus metsälauha- ja sammalvaltaista, lisäksi mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*), nuokkotalvikkia ja ukonkeltanoa. Rajautuu etelässä korkeaan penkereeseen ja verkkoaitaan.

#### Kuvio 5

Tuoretta lehtipuuvaltaista lehtoa lämpökeskukselta Lammenpolulle johtavan polun reunalla ja eteläpuolella. Pohjoisrajalla rakennuksen kivijalka ja verkkoaita, eteläreunalla avoimena säilynyt vanha tienpohja. Puustossa kookkaita haapoja, lisäksi rauduskoivua, raitaa ja kuusia (*Picea abies*), tien reunassa vaahteraa (*Acer platanooides*). Yksi hyvin vanha rauduskoivu. Lahopuuta esiintyy kohtalaisesti kaatuneiden raitojen muodossa. Pensaskerroksessa lehtipuiden taimien lisäksi hieman vadelmaa (*Rubus idaeus*). Kenttäkerroksessa vähän varsinaisia lehtolajeja, valoisilla paikoilla ja reunalla koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*), niittyleinikkiä (*Ranunculus acris*), jaakonvillakkoa ja heiniä, mm. lehtonurmikkaa (*Poa nemoralis*). Niittymäisellä tienpohjalla lisäksi mm. metsäapilaa (*Trifolium medium*), aitovirnaa (*Vicia sepium*), karhunputkea (*Angelica sylvestris*) ja isonokkosta (*Urtica dioica*). Kohde on luontotyyppiä *tuoreet keskiravinteiset lehdot* (VU/VU).

#### Kuvio 6

Kivikkoisella maalla kasvavaa varttunutta, tuoretta kangasmetsää. Kookkaimmassa puustossa runsaasti rauduskoivua, etelään päin mentäessä myös mäntyä ja vähemmän kuusta, niiden alla myös pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) ja hieman raitaa. Puustossa esiintyy kerroksellisuutta eikä hakkuujälkiä ole näkyvissä. Ei merkittävästi lahopuuta. Metsää halkoo polku, jonka päässä on vanha kaivo. Kenttäkerroksessa ei erityisiä piirteitä. Mustikka, kuivemmillä kohdilla myös puolukkaa (*Vaccinium vitis-idaea*) ja kangasmaitikka runsaimpia lajeja. Metsä kuuluu luontotyyppisiin *varttuneet havupuuvalltaiset tuoreet kankaat* (NT/VU) ja *varttuneet kuivahkot kankaat* (VU/EN).

#### Kuvio 7

Entinen piha-alue ja sen pohjoisrajaa reunustava vanha tienpohja. Pohja kuivahko–tuore. Alue on vaihtelevasti metsittyä, osin avoin–puoliavoin. Rajautuu idässä hylättyä rata-aluetta reunustavaan verkkoaitaan. Puusto on pääasiassa eri-ikäistä mäntyä ja rauduskoivua, lisäksi raitaa. Kenttäkerros on paljolti heinikkoinen, lisäksi kangasmaitikkaa, kielloa (*Convallaria majalis*), ahomansikkaa (*Fragaria vesca*), paimenmataraa, jänönsalaattia (*Lactuca muralis*), eteläosassa hieman lehtoakileijaa (*Aquilegia vulgaris*) ja ahomataraa (*Galium boreale*), vanhalla tienpohjalla terttutalvikkilajia (*Pyrola* sp.) ja nuokkotalvikkia.

#### Kuvio 8

Entiseen piha-alueeseen kuuluva, kuviota 7 rehevämpi osuus, jolla kasvaa kauttaaltaan tiheä, nuori puusto. Pääpuulaji on raita, sen alla kasvaa runsaasti kuusentaimia. Kenttäkerros on enimmäkseen harva ja vähälajinen. Lähellä Lammenpolun ja vanhan tienpohjan reunaa mm. ahomansikkaa ja viljelyjäänteenä suikeroalpia (*Lysimachia nummularia*).

### Kuvio 9

Pitkälle varttunutta, enimmäkseen tuoretta ja vähän myös kuivahkoa kangasmetsää. Pohja hyvin kivikkoinen, itäreunalla iso siirtolohkare. Läntisimmässä osassa entinen piha-alue ja rakennusten jäänteitä. Piha-alueelta itään jyrkkä pudotus. Rajautuu idässä rata-alueeseen. Eri-ikäisessä ja paljolti harvassa puustossa valtapuu on mänty, seassa kasvaa rauduskoivua sekä vähemmän kuusta ja raitaa, lähinnä taimina myös haapaa. Männyt ovat melko järeitä. Hakkuujälkiä ei näkyvissä. Entisen piha-alueen reunalta kaatunut useita haapoja. Muuten niukasti lahoppuuta. Kenttäkerroksessa runsaita lajeja ovat mustikka, puolukka, kangasmaitikka, sananjalka (*Pteridium aquilinum*) ja metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*). Kohteella tavataan luontotyyppejä *varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat* (NT/VU) ja *varttuneet kuivahkot kankaat* (VU/EN).

### Kuvio 10

Hylätty rata-alue ja sen viereinen ranta. Radalle on syntynyt polkuyhteys etelästä päin. Eteläosasta portilla suljettu junarata on varjoisa ja osin taimettunut, joten paikalla ei ole juuri edellytyksiä paahteisten alueiden erikoisemmalle kasvillisuudelle. Kiskojen ympärillä kasvaa männyin ja haavan taimia, ja nuorta männikköä on runsaasti myös radan itäpuolella. Kiskojen ympäristö paljolti sammalvaltainen. Laikuittain kasvaa ruohoja, lähinnä maitohorsmaa, pietaryrttiä, nuokkotalvikkia, ukonkeltanoa ja kangasmaitikkaa, joka muodostaa radan ja rannan välissä yhtenäistä kasvustoa. Rannalla vallitsevasti rauduskoivua ja muita lehtipuita, vain muutama tervaleppä (*Alnus glutinosa*). Rantakasvillisuus niukkaa. Runsain laji on ruokohelvi (*Phalaroides arundinacea*); lisäksi tavataan ranta-alpia (*Lysimachia vulgaris*) ja meriväinönputkea (*Angelica archangelica* subsp. *littoralis*).

Lähellä lämpövoimalan pihaa rata-aluetta reunustaa länsipuolella oja, jossa kasvaa ratamosarpiota (*Alisma plantago-aquatica*) ja sen reunalla kasvaa rönsyleinikkiä (*Ranunculus repens*) ja soreahiirenporrasta (*Athyrium filix-femina*).



Entinen junaradan kohta kuviolla 1. Vasemmalla kuvio 2.



Kuvio 5 länsipuolelta kuvattuna.



Kuvion 6 länsireunaa.



Kuvion 7 pohjoisosaa.



Kuvion 8 länsireunaa.



Kuvion 9 pohjoisosaa.



Hylätyn rata-alueen (kuvio 10) pohjoisosaa etelään päin kuvattuna.

## Yhteenveto

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 64 §:n tai 65 §:n mukaisia luontotyyppisiä, jotka tulisi huomioida kaavamuutoksen valmistelussa. Huomionarvoisia paahdeympäristöjen kasvilajeja ei myöskään tavattu. Jaakonvillakko on valtakunnallisesti harvinainen, mutta yleinen Valkossa ja muuallakin Loviisassa junaradan varressa. Teollisuusalueen ruderaatti ja hylätty rata-alue ovat siinä määrin pensoittuneita tai varjoisia, että niillä ei ole nykyisellään potentiaalia vaateliaan lajiston kasvupaikoiksi.

Kuviot 2, 4, 5, 7 ja 8 ovat kehittyneet hylättyyn rakennettuun ympäristöön eivätkä kasva luontaisella kasvualustalla. Näin ollen ne eivät vastaa hyvin tai lainkaan mitään metsäluontotyyppiä. Kuvio 5 voidaan kuitenkin määrittellä lehdoksi, jolla olisi laajempaan esiintyessään haapojen ja raitalahopuun ansiosta enemmänkin monimuotoisuusarvoa. Selvitysalueen varttuneita kangasmetsiä (kuviot 6 ja 9) luonnehtii Kaakkois-Suomen rapakivialueella tavallinen louhikkoisuus ja sen myötä harvapuustoisuus. Puuston luonnontilaisuuden aste on keskimääräistä samanikäistä (ei vielä vanhaa) kangasmetsää korkeampi, koska hakkuita ei ole tehty pitkään aikaan. Latvustossa on monikerroksellisuutta, mutta lahoppuuta esiintyy niukalti. Vähäisen lahoppuuston lisäksi metsien pieni pinta-ala rajoittaa vaateliaan lajiston esiintymisen mahdollisuuksia.

## Sammanfattning

På området förekommer inte naturtyper enligt 64 eller 65 § i naturvårdslagen som bör beaktas i beredningen av planändringen. Beaktansvärda växtarter i 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.

Figur 2, 4, 5, 7 och 8 har utvecklats i övergiven byggd miljö och växer inte på naturligt växtunderlag. Således motsvarar de inte väl eller alls någon skogsnaturtyp. Figur 5 kan ändå definieras som en lund, vilken, om förekomsten var större, kunde ha ett större mångfaldsvärde på grund av asparna och den murkna sälgen. De mogna moskogarna i utredningsområdet (figur 6 och 9) karakteriseras av sådan glest trädbevuxen blockmark som är typisk i sydöstra Finlands rapakiviområden. Trädbeståndet har en högre grad av naturtillstånd än moskog i samma ålder (inte ännu gammal) i genomsnitt, eftersom avverkning inte utförts på länge. Krontaket är flerskiktat, men det finns ont om död ved. Utöver den ringa mängden död ved begränsar skogarnas ringa areal möjligheterna att påträffa krävande arter.

## Lähteet

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet ja Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 + 925 s.

## BILAGA 3

# SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

### PLANUTKAST

#### 1 UTLÅTANDEN 2

- 1.1 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 24.5.2024*
- 1.2 *Räddningsverket i Östra Nyland, 13.5.2024*
- 1.3 *Kymmenedalens Elnät Ab, 13.5.2024*
- 1.4 *Borgå stad, miljöhälsovården, 10.5.2024*
- 1.5 *Lovisa kultur- och miljörörelse rf, 22.5.2024*

#### 2 ÅSIKTER 5

- 2.1 *Åsikt 1, 27.5.2024*
- 2.2 *Åsikt 2, 13.5.2024*

### PLANFÖRSLAG

#### 3 UTLÅTANDEN 6

- 3.1 *Lovisa Hamnfastigheter Ab, 4.7.2025*
- 3.2 *Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 24.6.2025*
- 3.3 *Lovisa kultur- och miljörörelse rf, 10.7.2025*
- 3.4 *Lovisa Hamn Ab, 4.7.2025*
- 3.5 *Borgå stad, miljöhälsovården, 17.6.2025*
- 3.6 *Affärsverket Lovisa Vatten, 23.6.2025*

#### 4 ANMÄRKNINGAR 12

- 4.1 *Anmärkning 1, 26.6.2025*
- 4.2 *Anmärkning 2, 4.7.2025*
- 4.3 *Anmärkning 3, 11.7.2025*
- 4.4 *Anmärkning 4, 2.7.2025*

## PLANUTKAST

Utkastet till ändring av detaljplan för en del av kvarter 2008 var framlagt 26.4–13.5.2024, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter. Det inkom 5 utlåtanden och 2 åsikter.

### 1 UTLÅTANDEN

<b>1.1 Närings-, trafik- och miljöcentralen, 24.5.2024</b>	<b>Bemötande</b>
<p><b>Utgångspunkt</b> Syftet med ändringen av detaljplanen är att anvisa interna och nödvändiga körförbindelser inom kvarteret till outbrutna områden så att det blir möjligt att bilda fastigheter. Därtill granskas planbestämmelserna för området och hänsyn tas till eventuella behov av detaljplaneändringar.</p> <p>Området har ingen gällande generalplan. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området, delgeneralplanen för Valkom, där planeringsområdet anvisas som industriområde (T) och vattenområde (W) och till liten del till närreklamationsområde (VL).</p> <p>I två gällande detaljplaner anges planeringsområdet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T/1). I området finns också affärs- och kontorsfunktioner.</p> <p><b>Planlösning</b> Vid utarbetandet av detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar ska man i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 54 §). Här bör man utnyttja den generalplan som håller på att utarbetas.</p> <p>I beredningsskedets plankarta anvisas vattenområdet som industriområde med höjdlägen för byggnaderna. Syftet är att möjliggöra hamn- och pirkonstruktioner på vattenområdet. Med beaktande av detaljplanens detaljeringsgrad skulle det vara värt att känna till den mer exakta placeringen av dessa konstruktioner och ange lägena med riktgivande byggnadsytor och lämna området som vattenområde till övriga delar. Vad gäller muddring och utfyllnad är bestämmelsen lämplig.</p> <p><b>Trafik</b> I norr gränsar området mot landsväg 178 (Valkomvägen) och i väster mot Valkomträskvägen. Om åtgärder planeras i närheten av anslutningen till landsväg 178, bör NTM-centralens trafikansvarsområde kontaktas. Trafikansvarsområdet förutsätter dessutom att eventuella nya anslutningar och interna körförbindelser i området planeras och genomförs så att de är säkra och att man i trafikarrangemangen tar hänsyn till den tunga trafiken i området, särskilt på Valkomvägen och Lovisa hamns område.</p>	<p>Eftersom det inte ens finns några preliminära planer för byggandet på vattenområdet presenteras dessa inte ens som riktgivande i detaljplanen.</p> <p>Jämfört med nuläget blir situationen klarare på det sätt att endast en körförbindelse anvisas för den tunga trafik som färdas till industriområdet, medan den körförbindelse som finns närmast korsningen uteblir.</p>

<p><b>Yt- och dagvatten</b></p> <p>I planutkastet anges bestämmelser som gäller hanteringen av dagvatten i området, såsom att en dagvattenplan ska företas vid bygglovsskedet. NTM-centralen anser att det också måste föreskrivas att hanteringen av byggplatsvatten ska presenteras i dessa dagvattenplaner. Hanteringen av dagvatten på områden som används för industriell verksamhet och av industrirelaterad tung fordonstrafik måste planeras så att inga olägenheter som kan undvikas orsakas ytvattnen. I samband med beredningen av detaljplanen ska man bedöma vilken inverkan genomförandet av planen har på vattenkvaliteten i Valkomviken.</p> <p>Det föreslagna utkastet till planbestämmelse om hanteringen av dagvatten från tak och parkeringsområden bör ändras till exempel på följande sätt: På parkeringsplatser samt belagda lager-, lastnings- och andra gårdsområden i T/1-området ska dagvattnet avledas till fördröjning och infiltrering via oljeavskiljare. Rent dagvatten, såsom vatten från tak, ska avledas direkt till fördröjnings- och infiltreringskonstruktion.</p> <p><b>Översvämningsrisk</b></p> <p>Den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån, nedanom vilken man inte utan tillbörlig vattenisolering får placera fasta konstruktioner eller funktioner som kan skadas eller medföra skada när de blir våta, är på planområdet N2000 +3,5 meter, i vilket ingår nödvändig marginal för vågsvall. Rekommendationen gäller all nybyggnation och placering av funktioner samt jämförbar ombyggnad av byggnader och funktioner. Rekommendationen ska tas i beaktande förutom för faktiska byggnader också för samhällstekniska konstruktioner (bland annat el- och energidistribution, vattenförsörjning, datakommunikation, bränsledistribution, trafikstyrning). Den lägsta grundläggningsnivån behöver korrigeras i planbestämmelsen i fråga.</p> <p><b>Buller</b></p> <p>När det gäller buller skulle det vara bra att komplettera planbestämmelsen med ett omnämnande om att det buller som verksamheten medför inte får överskrida riktvärdena. NTM-centralen påminner att bestämmelserna är striktare för hustekniska anordningar än vad som fastställs i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992). Bullret från de hustekniska anordningarna får inte på en närliggande byggnads fasad överstiga en medelljudnivå på 45 dB.</p>	<p>Dagvattenbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.</p> <p>Dagvattenbestämmelserna kompletteras.</p> <p>Den lägsta rekommenderade grundläggningshöjden ändras till nivån N2000 +3,5 meter.</p> <p>Bullerbestämmelsen kompletteras.</p>
<p><b>1.2 Räddningsverket i Östra Nyland, 13.5.2024</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p>Räddningsverket i Östra Nyland ombads 25.04.2024 ge sitt utlåtande i anknytning till det ovan nämnda projektet. Räddningsmyndigheten tar i sitt utlåtande ställning till planen för projektet med stöd av räddningslagen (379/2011).</p> <p>Vid planeringen av väg- och gatuavsnitt avsedda för fordon måste hänsyn tas till förutsättningarna för att utföra räddningsuppdrag så att räddningsenheter och enheter för prehospital akutsjukvård har förutsättningar för att nå fram till olycksplatsen.</p>	<p>Utlåtandet beaktas vid anvisandet av anslutningar och körförbindelse.</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 11, DEL AV KVARTER 2008, VÄSTRA SIDAN AV VALKOM  
HAMN, VALKOMTRÄSKVÄGEN/TRÄSKSTIGEN

Planutkast framlagt 26.4–13.5.2024

Planförslag framlagt 19.6–4.7.2025

<b>1.3 Kymmenedalens Elnät Ab, 13.5.2024</b>	<b>Bemötande</b>
<p>Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Beställaren står för eventuella kostnader för flyttande av ledningar som byggandet förorsakar.</li><li>– Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet.</li><li>– Nuvarande elledningar och transformatorstationer på området ska beaktas. Karta över kablar och transformatorstationer som bilaga.</li></ul>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>1.4 Borgå stad, miljöhälsovården, 10.5.2024</b></p> <p>På hamnfältet ska man ägna uppmärksamhet åt hälsoolägenheter som eventuellt orsakas av material som förvaras där. I hamnområdet får inte idkas sådan lagring utomhus som kan medföra olägenhet för bosättningen. Dammande varor och smittfarligt material som orsakar luktolägenhet ska förvaras inomhus.</p> <p>Miljöhälsovården har inget annat att anmärka på detaljplaneändringen.</p>	<p>Planbestämmelsen kompletteras vad gäller lagring utomhus.</p>
<p><b>1.5 Lovisa kultur- och miljörelse rf, 22.5.2024</b></p> <p>Enligt Lovisa kultur- och miljörelse rf:s uppfattning är den anhängiga detaljplaneändringen i sin helhet placerad inom Lovisa hamns nuvarande verksamhetsområde och hänger samman med arrangemangen för hamnområdets väg- och trafikförbindelser. Därför har föreningen inte i detta skede något att anmärka på detaljplaneändringen.</p> <p>Gällande hamnfunktionerna och deras placering på hamnområdet önskar vi i fortsättningen noggrannare specifikation, till exempel var energiförsörjningsområdena finns. Grundprincip: endast mindre störande verksamhet får placeras i omedelbar närhet av bosättning.</p>	<p>Ändringsområdet utgör huvudsakligen industriområde, för vilket det ställs fler bestämmelser som begränsar verksamheten än för hamnområdets kvartersområde. På detta sätt fungerar området också i fortsättningen för sin del som en skyddszon mellan hamnverksamheten och bostads-/rekreationsområdena.</p>

## 2 ÅSIKTER

<b>2.1 Åsikt 1, 27.5.2024</b>	<b>Bemötande</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Planbeteckningen T/1 bör säkert ändras till T, så att den stämmer överens med nuvarande praxis.</li><li>2. Tomtindelningen bör anges som bindande, annars måste tomtindelningen läggas fram separat och det fördröjer processen med flera månader.</li><li>3. Vad jag förstått kan en tomt endast ha ett användningsändamål och det betyder att EV-området måste bildas till en egen tomt och staden kan eller blir tvungen att lösa in den. Har staden planer på att lösa in den eller kan EV-områdets gräns ändras till delområdets gräns? Då kunde tomterna bibehållas i enlighet med utkastet.</li><li>4. Är det nämnden som beslutar om utställandet av planförslaget eller görs det genom tjänstemannabeslut? I PDB står det att det görs genom nämndens beslut men inget sådant beslut finns i något protokoll.</li><li>5. Körförbindelsebeteckningen är bindande i planbeteckningarna men riktgivande på kartan. Ska den vara bindande för att fastigheterna ska kunna styckas?</li></ol>	<p>Tomtindelningen upprättas som bindande.</p> <p>Staden har ingen avsikt att lösa in markområdet i västra kanten. EV-beteckningen stryks och på plankartan märks ut vegetation som ska planteras/bevaras och som fungerar som skyddszon. Området är aningen större än det nuvarande motsvarande området i detaljplanen.</p> <p>PDB har framlagts genom tjänsteinnehavarbeslut. Texten i PDB har uppdaterats.</p> <p>Körförbindelserna märks ut som bindande på plankartan.</p>
<b>2.2 Åsikt 2, 13.5.2024</b>	<b>Bemötande</b>
<p>Planutkastet för västra sidan av Valkom hamn, kommentarer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 20 m servitut för körrätt genom M-Yachts och Bisnesmestarits tomter.</li><li>– tomt 11: exploateringsstalet måste vara detsamma som på de andra tomterna, det vill säga 50 %. Eventuell nyttoanvändning av tomten är beroende av detta.</li></ul> <p>Tomt 11: servitut för underjordisk ledning 6 m, kan den flyttas? Möjlig byggplats kan vara svår att genomföra som sådan.</p>	<p>Markägaren ska förhandla med Lovisa hamn om förbindelser som leder mot hamnen. I detaljplanen anvisas endast körförbindelsen till respektive tomt.</p> <p>Exploateringsgraden för ändringsområdet har ändrats så att den är enhetlig i hela området.</p> <p>Servitutet för den underjordiska ledningen gäller vattenverkets huvudledning, och enligt vattenverket är det inte realistiskt att flytta den.</p>

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget var framlagt 19.6–4.7.2025, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 6 utlåtanden och 4 anmärkningar.

## 3 UTLÅTANDEN

<b>3.1 Lovisa Hamnfastigheter Ab, 4.7.2025</b>	<b>Bemötande</b>
<p><b>LS-området i detaljplanen</b> Detaljplaneändringsområdet omfattar ett LS-område i norra delen av planeringsområdet, vilket stämmer överens med den delgeneralpanelösning som Lovisa stad godkände i maj. Beslutet att godkänna delgeneralplanen är för närvarande föremål för kungörelse.</p> <p>Lovisa Hamnfastigheter Ab lyfter fram att detta LS-område som anvisats i detaljplanen är i privat ägo. Området är för närvarande arrenderat av Lovisa Hamnfastigheter Ab och används fortfarande av Lovisa hamnområdes arrendator. Området i fråga utgör inhägnat skyddsområde (ISPS).</p> <p>Arrendeområdena för Lovisa Hamn Ab, som är hamnoperatör i området, består utanför LS-området i denna detaljplan av områden som ägs av Lovisa Hamnfastigheter och som har arrenderats ut till Lovisa Hamn Ab eller till företag i området.</p> <p>Lovisa Hamnfastigheter framför att detta vore ändamålsenligt också för det LS-område som anvisas i detaljplaneändringen i fråga. För att säkerställa detta föreslår Lovisa Hamnfastigheter att LS-området ska anvisas med beteckningen <i>LS/k Hamnområde för kommunens behov</i> i detaljplanen. Detta skulle i enlighet med 96 § i lagen om områdesanvändning (132/1999) möjliggöra en inlösningsrätt på detaljplaneområdet för kommunen och andra offentliga samfund.</p> <p>På sida 16 och 17 i planbeskrivningen beskrivs generalplanesituationen i området. Det nämns att delgeneralplanen för området godkändes våren 2025. Lovisa Hamnfastigheter påpekar att den framlagda bestämmelsen för hamnområdet inte är förenlig med den godkända delgeneralplanen.</p> <p><b>Övriga beteckningar och bestämmelser i detaljplanen</b> I den anhängiga delgeneralplanen är området anvisat med beteckningen <i>T, industri- och lagerområde</i>. I delgeneralplan finns det även områden som anvisats för industriella behov med TY- och TY-1-beteckning, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Det område som nu detaljplaneras har inte i samband med delgeneralplanen på basis av planberedningen eller konsekvensbedömningen anvisats som ett område där man särskilt vid den närmare planeringen av markanvändningen ska ta hänsyn till de krav som miljön ställer på verksamheten.</p>	<p>Beteckningen på plankartan bibehålls som LS-område, planbestämmelserna förenhetligas så att de stämmer överens med detaljplanebeteckningen för det intilliggande hamnområdet. Målet är dock att ägandet av området i fortsättningen ska bli en del av hamnkvarteret. Det är också möjligt för enskilda att lösa in tomten.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras: Bestämmelsen om hamnområdet i delgeneralplanen uppdateras i enlighet med den bestämmelse som godkänts av fullmäktige och i beskrivningen tilläggs att delgeneralplanen har godkänts av stadens organ och att Helsingfors förvaltningsdomstol har avslagit besvär över den (5/2026).</p>

<p>I bestämmelserna för T/2-området konstateras följande: <i>På området får inte placeras verksamhet som medför buller, darrning, lukt, förorening av luften eller annan störning som stör miljön.</i></p> <p>I detaljplanens allmänna bestämmelser förskrivs dessutom följande gällande T/2-området: <i>Boende- och rekreationsbruket i närmiljön ska beaktas i kvaliteten av den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2. 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.</i></p> <p>Lovisa Hamnfastigheter vill lyfta fram att den bestämmelse som kopplats till områdesreserveringen T/2 följer allmän planläggningspraxis och säkerställer med tanke på verksamheten i området i tillräcklig grad att den miljöpåverkan som eventuellt orsakas är förenlig med gällande lagstiftning och tillståndskrav. Bestämmelsen innefattar bland annat ett antagande om att bullret från verksamheten i området inte överskrider riktvärdena.</p> <p>Lovisa Hamnfastigheter lyfter fram att den allmänna bestämmelse som gäller T/2-området däremot delvis strider mot bestämmelsen om T/2-området och att det i planens övriga material eller konsekvensbedömningen inte läggs fram några grunder för bestämmelsen om att även sådana varor som inte orsakar störande olägenheter uttryckligen för miljön eller känsliga objekt utanför området ska lagras inomhus. I sin nuvarande form är denna allmänna planbestämmelse oklar då den tar ställning till de interna verksamhetsarrangemangen i området utan olägenhetsgrund.</p> <p>Lovisa Hamnfastigheter föreslår att den bestämmelse om verksamhetens art som redan fogats till områdesreserveringen T/2 ska bevaras som allmän bestämmelse: <i>Boende- och rekreationsbruket i närmiljön ska beaktas i kvaliteten av den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2.</i></p> <p>Lovisa Hamnfastigheter föreslår att följande bestämmelse stryks: <i>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.</i></p> <p>Då skulle detaljplanelösningen också bättre stämma överens med det huvudsakliga markanvändningsändamålet i delgeneralplanen.</p>	<p>Lagring utomhus begränsas genom en allmän bestämmelse, eftersom det finns boende- och rekreationsbruk i ändringsområdets omedelbara närhet. Bestämmelsen flyttas i anslutning till bestämmelsen för kvartersområdet T/2. Bestämmelserna om lagring, lukt-, damm- och bullerolägenheter beaktar de yttranden som den regionala miljömyndigheten och NTM-centralen gett i sina utlåtanden. Bestämmelsen om utomhuslagring ändras till att lyda: <i>”sådan lagring utomhus som medför betydande olägenhet för bosättningen”</i>.</p> <p>I fråga om buller har bestämmelsen kompletterats med anledning av det utlåtande som NTM-centralen inlämnade i utkastskedet.</p>
<p><b>3.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 24.6.2025</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><b>Naturvård</b> NTM-centralen understryker att naturvärdena i skogen och havsstranden i planområdets sydvästra del bör utredas genom en naturutredning på detaljplanenivå. För att bedöma detaljplanens konsekvenser måste till exempel en fladdermusutredning göras</p>	<p><b>Bemötande</b> Ändringsområdet är i nuläget i sin helhet planlagt som kvartersområde för industri, inklusive ön i södra delen. En naturutredning har låtit utföras om skogen i västra kanten, och enligt den förekommer</p>

<p>inom strandskogens och strandlinjens område och de häckande fågelarterna på ön söder om planområdet utredas.</p> <p><b>Avslutningsvis</b> Granskningen på generalplanenivå är tillräcklig förutom när det gäller värnande om naturvärden, vilka behöver specificeras på ovan nämnda sätt.</p>	<p>det inga naturtyper enligt 64 eller 65 § i naturskyddslagen på området som bör beaktas i beredningen av planändringen. Inga närmare naturutredningar kommer att beställas för området.</p>
<p><b>3.3 Lovisa kultur- och miljörelse rf, 10.7.2025</b></p>	
<p>Det preliminära utkastet till plan och PDB var offentligt framlagda 26.4–13.5.2024. Efter utkastskedet har det gjorts många nya innehållsmässiga ändringar i den detaljplaneändring som håller på att utarbetas. Med tanke på invånare och natur utgör dessa ändringar försämringar.</p> <p><b>K-området</b> i utkastet, kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader, har strukits i sin helhet. Områdesbeteckningen K är fortfarande viktig för bostadsområdet i Valkom och som sådan motiverad och bör återinföras.</p> <p>Likaså har skyddsgrönområdet <b>EV</b> strukits. Skyddsgrönområdet EV på planändringsområdet består till stor del av skog, och avverkningen av den kommer inte på flera årtionden att kunna ersättas av nya planteringar och anläggning av grönområden. Området med EV-beteckning måste återinföras i detaljplanen minst med samma omfattning som i det utkast som var framlagt. Gärna ska fler grönområden antecknas för området. Hanteringen av dagvatten underlättas på grönområden.</p> <p>Vidare har beteckningen T/1 strukits och ersatts med T/2-beteckning. Beskrivningen av beteckningens innehåll har samtidigt förändrats till viss del, med oroväckande innebörder med tanke på invånarna.</p> <p>Vår synpunkt när det gäller utfyllnad och muddring i T/2-området är att utfyllnad inte får tillåtas. Sådana behövs inte. Muddring kan tillåtas genom separat tillståndsansökan och av grundad anledning. Det faktum att behovet av muddring kopplas till hamnens behov måste avskaffas och ersättas med den markägares behov som är verksam på området.</p> <p>I kvalitetsbeskrivningen för verksamheten i området för industri- och lagerbyggnader T/2 kan vi läsa om en preliminär plan för att utvidga lagringsområdet för avfallsbalar genom hamnen i Lovisa till att omfatta även detta planändringsområde. Därför är följande ändring nödvändig i texten som beskriver verksamhetens kvalitet i de allmänna bestämmelserna:</p> <p><i>Boende- och rekreationsanvändningen i närmiljön ska beaktas i kvaliteten på den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2. I området får inte bedrivs verksamhet som kan orsaka olägenheter för den omgivande bosättningen. I området tillåts inte hantering av material, varor eller avfall/avfallsbränsle som dammar, skräpar ned, luktar eller är smittfarligt och inte heller hantering av material som hänför sig till cirkulär ekonomi, varken inomhus eller utomhus.</i></p>	<p>K-området har strukits och T/2-planbestämmelsen breddats så att markanvändningen på området skulle vara mer flexibel med tanke på framtiden. Den uppdaterade områdesbeteckningen T/2 beaktar bland annat den nuvarande restaurangverksamheten på det förra K-området och den nuvarande affärslokals- och kontorsverksamheten i området.</p> <p>EV-skyddsgrönområdet har strukits och ersatts (återinförts) som en skyddszon som ska bevaras. Detta har gjorts eftersom staden inte kommer att lösa in de västra kantområdena, utan markägoförhållande förblir oförändrade till denna del. På så sätt ändras inte kvartersområdesbeteckningen inom tomten. Skydds-zonen har angetts för ett område som är större än i den nuvarande detaljplanen, och den gränsar direkt mot Träskstigen, i motsats till det tidigare. Bestämmelsen har också redigerats så att den naturliga växtligheten bevaras i området.</p> <p>När det gäller utfyllnad och muddring möjliggör planen det att stranden bearbetas enligt det behov som genomförandet av planen förutsätter. Vid behov kan muddring kräva ett separat tillstånd.</p> <p>Bestämmelserna har kompletterats med beaktande av de kompletteringsuppsamlingar som den regionala miljömyndigheten och NTM-centralen lagt fram i sina utlåtanden. Planbestämmelserna har uppdaterats med en bestämmelse om att verksamheten i området inte får medföra olägenheter som</p>

*Bullet från verksamhet som sker på området får inte överskrida riktvärdena.*

I planförslaget har lagts till två helt nya beteckningar jämfört med planutkastet, nämligen områdena LS och EN. Dessa kan strykas helt och hållet.

**Motiveringar:**

**Skyddsskog måste skyddas med EV-beteckning**

På detaljplanekartan har ett område för energiförsörjning (EN) placerats fast i Träskstigen. För närvarande finns det i området i fråga mellan Träskstigen och industriområdet en tät skog där det också finns gamla träd. Detta skogsområde fungerar som ett vind-, insyns- och bullerskydd mellan industriområdet och bostadsområdena.

På basis av planbeteckningen EN skulle skyddsskogen kunna fällas, vilket skulle innebära en oundviklig ökning av de olägenheter som orsakas av industri och energiförsörjning för de närliggande bostadsområdena och också längre borta.

I planbeskrivningen konstateras det att det finns en hamn bredvid ändringsområdet vars verksamhet kan medföra störning under alla tider av dygnet. Hamnen inte bara kan medföra utan medför olägenhet och störning. Med en väl genomförd plan kan man försöka dämpa och förebygga dem, men i detta planförslag har frågan lämnats obeaktad.

Träskstigen används också för rekreation och rutt för friluftstrafik och lätt trafik. På detta sätt har denna täta skog, som ett grönområde som skymmer utsikten mot industriområdet, också en betydande social betydelse för stadsborna i närområdet och dem som rör sig på Träskstigen.

Med stöd av de frågor och omständigheter som läggs fram ovan måste skyddsgrönområdet (EV) som fanns i det framlagda utkastet återinföras på detaljplanekartan.

**Verksamhetsområdet i Lovisa hamn, som medför olägenheter för omgivningen, måste begränsas, inte utvidgas**

Lovisa har inte råd att försämra boendekvaliteten i bostadsområdet i Valkom. Staden måste hålla fast vid sina invånare i Valkom. Möjligheterna att bo i detta gamla bostadsområde får inte försämrans genom planläggning som gynnar näringslivet. Lagen om vissa grannelagsförhållanden måste följas.

Däremot försämrar de planbestämmelser som har antecknats i fråga om kvaliteten på verksamheten inom detta 23 hektar stora planändringsområde för EN- och LS-områdena och T/2-området boendeförhållandena i Valkom genom att ge hamnen och den verksamhet som orsakar olägenheter större verksamhetsområde och fler möjligheter till verksamhet. I lagen om områdesanvändning finns bestämmelser som begränsar planläggningen.

i betydande grad stör miljön. I bestämmelsen tilläggs nedskräpning av miljön som olägenhet.

Det kvartersområde som anges med LS-beteckning är för närvarande ett lastningsområde som ligger inom inhägnaden av hamnen och som också i förslaget till delgeneralplan anvisats som hamnområde, arrenderats ut till hamnen och används av hamnen. Beteckningen bibehålls.

EN-beteckningsområdet är redan i nuläget område för energiförsörjning (outbrutet område som ägs av Loviisan Lämpö Oy). Beteckningen bibehålls.

I ändringsområdets västra kant, också inom EN-kvartersområdet, finns en skyddszon anvisad på plankartan. Genom beteckningen tryggas vegetationszonen mellan industrikvarteret och bosättningen. Beteckningen omfattar ett större område än skyddszonen i den nuvarande detaljplanen, och avgränsningen har justerats så att skyddszonen gränsar direkt mot Träskstigen.

Skogszonen i västra kanten anges med skyddszonsbeteckning i stället för skyddsgrönområdesbeteckning, eftersom det inte finns planer på att ändra markägo-förhållandena.

Genom planändringen möjliggörs också i fortsättningen industri- och lagerverksamhet i området. Genom ändringen görs det dock uppdateringar i planbestämmelser bland annat gällande dagvatten, lagring utomhus och buller. Skyddszonsbeteckningen omfattar ett större område än i dagsläget och är placerad invid Träskstigen.

### Krav på detaljplanens innehåll

Enligt planbeskrivningen har planändringsområdet ingen gällande generalplan med rättsverkningar. I lagen om områdesanvändning (132/1999, 54 §) står det: "Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll."

Innehållskraven i § 39 i lagen om områdesanvändning:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- 7) att miljölägenheterna minskas
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Utgående från planbeskrivningen har åtminstone följande punkter i de ovan nämnda innehållskraven lämnats obeaktade: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 och 9.

Således uppfyller planändringsförslaget inte kraven enligt lagen om områdesanvändning, och de krav på rättelse som vår förening lagt fram är motiverade.

I NTM-centralens utlåtande konstateras det att *granskningen på generalplanenivå är tillräcklig förutom när det gäller värnande om naturvärden, vilka behöver specificeras på ovan nämnda sätt.*

När det gäller den närmare utredningen av naturvärden har staden varit i kontakt med NTM (Tillstånds- och tillsynsverket) och beslutat att man inte låter göra några andra naturrelaterade utredningar utöver den redan gjorda naturutredningen.

### 3.4 Lovisa Hamn Ab, 4.7.2025

#### LS-området i detaljplanen

Detaljplaneändringsområdet omfattar ett LS-område i norra delen av planeringsområdet, vilket stämmer överens med den delgeneralpanelösning som Lovisa stad godkände i maj. Beslutet att godkänna delgeneralplanen är för närvarande föremål för kungörelse.

Lovisa Hamn Ab lyfter fram att detta LS-område som anvisats i detaljplanen är i privat ägo. Området används för närvarande av Lovisa Hamn och utgör inhägnat skyddsområde.

Lovisa Hamn lyfter fram att området för hamnfunktioner består utanför detta LS-område i detaljplanen huvudsakligen av områden som ägs av Lovisa Hamnfastigheter och som har arrenderats ut till Lovisa Hamn Ab. Lovisa Hamn framför att detta vore ändamålsenligt också för det LS-område som anvisas i detaljplaneändringen i fråga. För att säkerställa detta föreslår Lovisa Hamn att LS-området ska anvisas med beteckningen *LS/k Hamnområde för kommunens behov* i detaljplanen. Detta skulle i enlighet med 96 § i lagen om områdesanvändning (132/1999)

Utlåtandet och bemötandet är likadant som i punkt 3.1.

Beteckningen på plankartan bibehålls som LS-område, planbestämmelserna förenhetligas så att de stämmer överens med detaljplanebeteckningen för det intilliggande hamnområdet. Målet är dock att ägandet av området i fortsättningen ska bli en del av hamnkvarteret. Det är också möjligt för enskilda att lösa in tomten.

möjliggöra en inlösningsrätt på detaljplaneområdet för kommunen och andra offentliga samfund.

På sida 16 och 17 i planbeskrivningen beskrivs generalplane-situationen i området. Det nämns att delgeneralplanen för området godkändes våren 2025. Lovisa Hamn påpekar att den framlagda bestämmelsen för hamnområdet inte är förenlig med den godkända delgeneralplanen.

#### Övriga beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Lovisa Hamn konstaterar att det område som detaljplaneras omfattas av bolagets aktieägaravtal.

I den anhängiga delgeneralplanen är området anvisat med beteckningen *T, industri- och lagerområde*. I delgeneralplan finns det även områden som anvisats för industriella behov med TY- och TY-1-beteckning, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Det område som nu detaljplaneras har inte i samband med delgeneralplanen på basis av planberedningen eller konsekvensbedömningen anvisats som ett område där man särskilt vid den närmare planeringen av markanvändningen ska ta hänsyn till de krav som miljön ställer på verksamheten.

I bestämmelserna för T/2-området konstateras följande: *På området får inte placeras verksamhet som medför buller, darrning, lukt, förorening av luften eller annan störning som stör miljön.*

I detaljplanens allmänna bestämmelser förskrivs dessutom följande gällande T/2-området: *Boende- och rekreationsbruket i närmiljön ska beaktas i kvaliteten av den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2. 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.*

Lovisa Hamn vill lyfta fram att den bestämmelse som kopplats till områdesreserveringen T/2 följer allmän planläggningspraxis och säkerställer med tanke på verksamheten i området i tillräcklig grad att den miljöpåverkan som eventuellt orsakas är förenlig med gällande lagstiftning och tillståndskrav. Bestämmelsen innefattar bland annat ett antagande om att bullret från verksamheten i området inte överskrider riktvärdena.

Lovisa Hamn lyfter fram att den allmänna bestämmelse som gäller T/2-området däremot delvis strider mot bestämmelsen om T/2-området och att det i planens övriga material eller konsekvensbedömningen inte läggs fram några grunder för bestämmelsen om att även sådana varor som inte orsakar störande olägenheter uttryckligen för miljön eller känsliga objekt utanför området ska lagras inomhus. I sin nuvarande form är denna allmänna planbestämmelse oklar då den tar ställning till de interna verksamhetsarrangemangen i området utan olägenhetsgrund.

Planbeskrivningen kompletteras: Bestämmelsen om hamnområdet i delgeneralplanen uppdateras i enlighet med den bestämmelse som godkänts av fullmäktige och i beskrivningen tilläggs att delgeneralplanen har godkänts av stadens organ och att Helsingfors förvaltningsdomstol har avslagit besvär över den (5/2026).

Lagring utomhus begränsas genom en allmän bestämmelse, eftersom det finns boende- och rekreationsbruk i ändringsområdets omedelbara närhet. Bestämmelsen flyttas i anslutning till bestämmelsen för kvartersområdet T/2. Bestämmelserna om lagring, lukt-, damm- och bullerolägenheter iakttar de uppmaningar som den regionala miljömyndigheten och NTM-centralen gett i sina utlåtanden. Bestämmelsen om utomhuslagring ändras till att lyda: *”sådan lagring utomhus som medför betydande olägenhet för bosättningen”*.

Bestämmelsen om lagring är förenlig med den regionala miljöhälsomyndighetens anvisningar.

<p>Lovisa Hamn föreslår att den bestämmelse om verksamhetens art som redan fogats till områdesreserveringen T/2 ska bevaras som allmän bestämmelse: <i>Boende- och rekreationsbruket i närmiljön ska beaktas i kvaliteten av den verksamhet som bedrivs i kvartersområdet T/2.</i></p> <p>Lovisa Hamn föreslår att följande bestämmelse stryks: <i>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.</i></p> <p>Då skulle detaljplanelösningen också bättre stämma överens med det huvudsakliga markanvändningsändamålet i delgeneralplanen.</p>	
<p><b>3.5 Borgå stad, miljöhälsovården, 17.6.2025</b></p>	
<p>Miljöhälsovården har inget att anmärka på förslaget till detaljplaneändring.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>3.6 Affärsverket Lovisa Vatten, 23.6.2025</b></p>	
<p>Affärsverket Lovisa Vatten har inget att kommentera.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>

#### 4 ANMÄRKNINGAR

<p><b>4.1 Anmärkning 1, 26.6.2025</b></p>	<p><b>Bemötande</b></p>
<p><i>Skyddsskog</i></p> <p>På detaljplanekartan har ett område för energiförsörjning (EN) placerats fast i Träskstigen (se bilaga 1). För närvarande finns det i området i fråga mellan Träskstigen och industriområdet en tät skog där det också finns gamla träd. Detta skogsområde fungerar som ett vind-, insyns- och bullerskydd mellan industriområdet och bostadsområdena. På basis av planbeteckningen kommer skyddsskogen dock att fällas, vilket skulle innebära en betydande ökning av de olägenheter som industri och energiförsörjning orsakar de närliggande bostadsområdena och längre borta. I planbeskrivningen konstateras det att det finns en hamn bredvid ändringsområdet vars verksamhet kan medföra störning under alla tider av dygnet, men frågan har lämnats helt obeaktad i planbeskrivningen.</p> <p>Träskstigen är också en friluftss- och lätttrafikrutt som flitigt används för rekreation, och på detta sätt har denna täta skog, som ett grönområde som skymmer utsikten mot industriområdet, också ett betydande socialt värde för stadsborna i närområdet och också för andra stadsbor som rör sig på Träskstigen. Skogen har också ekologisk betydelse för områdets fauna. I städer skapar grönområden en plats för växelverkan mellan människa och natur. En högklassig stadsnatur består av flera olika element. Man bör inte granska kvalitet endimensionellt, utan som en helhet som består av flera sociala och ekologiska värden. Grönområdenas kvalitet består av mångahanda element, och varje slag av grönområde har sin egen roll som en del av stadsnaturens nätverk, och därför ska man inte göra sig av med de ringa existerande grönområdena.</p>	<p>I ändringsområdets västra kant, också inom EN-kvartersområdet, finns en skyddszon anvisad på plankartan. Genom beteckningen tryggas vegetationszonen mellan industrikvarteret och bosättningen. Beteckningen kompletteras med ett omnämnande om att den naturliga växtligheten i området ska bevaras.</p>

#### *Skyddsgrönområdet EV*

På sida 20 i planbeskrivningen finns ett preliminärt utkast över området som var framlagt på våren 2024. I utkastet har det på ett ändamålsenligt sätt markerats ett skyddsgrönområde (EV) mellan Träskstigen och industriområdet T/1, men detta område finns inte längre i detaljplanekartan för planändringen.

Skyddsgrönområdets täta skog fungerar som en skyddsskog, som utöver de ovan beskrivna skyddseffekterna också fungerar som en dammskyddsskog och på så sätt förhindrar att damm sprids till angränsande bostadsområden. På industriområdet har man då och då observerat verksamhet som förutom andra olägenheter också genererar damm.

Med stöd av de frågor och omständigheter som läggs fram ovan måste skyddsgrönområdet (EV) som fanns i det framlagda utkastet återinföras på detaljplanekartan.

#### *Hamnområdet LS*

På detaljplanekartan har även markerats ett nytt LS-område. Varför området är nödvändigt och vad det faktiska användningsändamålet är framgår inte av planbeskrivningen, där det endast konstateras: "Område för hamnfunktioner. Beteckningen täcker redan i nuläget området som är i hamnens användning."

Med hänvisning till delgeneralplanen för Valkom, vilken också varit framlagd, kan man undra på vilket faktiskt behov behovet att utvidga hamnområdet grundar sig, när det inte fanns några dylika behov medan hamnens verksamhet och trafikvolym var som störst. Hamnens verksamhet har krympt och tonantalen minskat märkbart, men alltjämt försöker planläggaren anvisa fler och fler områden för hamnen att använda. Det enda som vuxit märkbart är de olägenheter som hamnen orsakar bostadsområdena i Valkom. Ju mer de redan nu tämligen små skyddsskogarna mellan hamnen och industriområdet och bosättningen avverkas och skyddsområdena minskas, desto mer kommer olägenheterna för bostadsområdena att öka. Till exempel har högsta förvaltningsdomstolen redan ställt tidsbegränsningar för hamnens verksamhet för att minska bullerolägenheterna. Man vill uppenbarligen ha fler begränsningar, när man vill minska skyddsskogarna i detaljplaneförslaget i fråga och också till exempel till följd av de ytterligare områden för hamnen som anvisats för byggande i delgeneralplanen för Valkom.

#### *Avsaknad av en generalplan med rättsverkningar*

Lovisa stad har ännu inte fått till stånd en generalplan med rättsverkningar som täcker hela stadens område och som skulle styra markanvändningen. Detta har lett till "vild frimärksplanläggning", som också blir mycket kostsam. Avsaknaden av en generalplan orsakar problem när det gäller planering av markanvändning, byggande och ett vettigt utvecklande av kommunen baserat på realism. I Lovisa bygger

Staden har ingen avsikt att lösa in markområdet i västra kanten. På plankartan anges vegetation som ska planteras/bevaras och som är tillräcklig som skyddszon. Området är aningen större än det nuvarande motsvarande området i detaljplanen och avgränsas som ett sammanhängande band längs Träskstigen.

Området i fråga utgör i praktiken lastningsgård för den hall som finns i det nuvarande kvartersområdet i hamnen. Det har hyrts för hamnens bruk och ligger också inom det inhägnade hamnområdet. Området har också angetts som LS-område i delgeneralplanen för Valkom, som väntar på att vinna laga kraft. Således är det motiverat att anvisa kvartersområdet som hamnområde.

Skyddszonen i den nuvarande planen utökas genom planändringen.

Ändringsområdet utgör huvudsakligen kvartersområde för industri, där det i nuläget finns aktörer. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att anvisa en körförbindelse för respektive outbrutna område, så att tomterna kan styckas i företagets namn som deras egendom.

Den relativt omfattande delgeneralplanen har när det gäller Valkom och dess närområden varit anhängig i över tio år, för att styrningen på generalplanenivå ska kunna utnyttjas i detaljplanerna. Motstridiga åsikter och önskemål har fördröjt projektet till så

planläggningen främst på realistiska visioner om stadens utveckling, vilket leder till överplanering. Detta syns till exempel i den kontinuerliga planläggningen av ytterligare småhusomter och industritomter, trots att det sedan tidigare finns hundratals småhusomter som står tomma. Det finns också tiotals hektar industritomter som står tomma. Dessutom borde man sluta med att planlägga de redan rätt ringa naturliga stränderna och öarna för bostads- och fritidsbruk. Överplaneringen orsakar också förlust av skog och natur, minskning av grönområden och har genom detta också en negativ inverkan på stadsbornas trivsel.

#### *Krav på detaljplanens innehåll*

Enligt planbeskrivningen har planändringsområdet ingen gällande generalplan med rättsverkningar. I lagen om områdesanvändning (132/1999, 54 §) står det: "Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll."

Innehållskraven i § 39 i lagen om områdesanvändning:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- 7) att miljölägenheterna minskas
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Utgående från planbeskrivningen har åtminstone följande punkter i de ovan nämnda innehållskraven lämnats obeaktade: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 och 9. Planförslaget uppfyller således inte kraven i lagen.

#### *Avsevärt försämrande av kvaliteten på livsmiljön*

I lagen om områdesanvändning (132/199, § 54) står det: "Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte."

Genomförandet av detaljplanen leder till att skyddsskogen fälls och att industriområdet/området för energiförsörjning kommer

stor grad att planen inte ännu ens vunnit laga kraft (5/2026).

I utlåtandet från NTM-centralen nämns det att *granskningen på generalplanenivå är tillräcklig förutom när det gäller värnande om naturvärden, vilka behöver specificeras på ovan nämnda sätt.*

När det gäller den närmare utredningen av naturvärden har staden varit i kontakt med NTM (Tillstånds- och tillsynsverket) och kommit fram till att den naturutredning som man låtit göra gällande skogen i västra kanten är tillräcklig.

Området är i nuläget industriområde, och detaljplaneändringen leder inte till att livsmiljön försämras jämfört med den nuvarande detaljplanen. Däremot utökas bland annat skyddszonen och det ges mer detaljerade bestämmelser om verksamhetens art, lagring och dagvatten.

<p>närmare bosättningen, vilket leder till att kvaliteten på invånarnas livsmiljö i Valkom försämras avsevärt, något som beskrivs ovan under "Skyddsskog".</p> <p><i>Oskäligen olägenheter</i> I lagen om områdesanvändning (132/199, § 54) står det: "Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts."</p> <p>Genomförandet av detaljplanen leder till att skyddsskogen fälls och att industriområdet/området för energiförsörjning kommer närmare bosättningen, vilket leder till oskäligen olägenheter för fastigheten i närområdet, vilka beskrivs ovan under "Skyddsskog". Genomförandet av detaljplanen orsakar dessutom en minskning av värdet på bostadsområdets fastigheter.</p> <p><i>Trivsamt livsmiljö</i> I lagen om områdesanvändning (132/199, § 54) står det: "Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö."</p> <p>Genomförandet av detaljplanen leder till att skyddsskog fälls och grönområdena minskar. Således har detaljplanen inte utarbetats så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö.</p> <p><i>Värnande om naturmiljön</i> I lagen om områdesanvändning (132/199, § 54) står det: "...naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras."</p> <p>Genomförandet av detaljplanen leder till att skyddsskog fälls. Således har man inte värnat om naturmiljön.</p> <p><b>Motiverat ställningstagande från kommunen</b> Jag vill få kommunens motiverade ställningstagande på den anmärkning jag gjort.</p> <p><b>Förslag</b> På basis av allt som framförs och yttras ovan är planförslaget lagstridigt. Därför föreslår jag att EN-området ska genomföras så att det inte kommer ända ut till Träskstigen och att skyddsgrönområdet ska bevaras.</p>	<p>Kvartersområdet EN är ett outbrutet område som i sin helhet ägs av Loviisan Lämpö. För kvartersområdet anges därför en kvartersområdesbeteckning. I områdets västra kant bevaras skyddszonsbeteckningen, som kompletteras med att man säkerställer att den nuvarande naturliga växtligheten bevaras.</p>
<p><b>4.2 Anmärkning 2, 4.7.2025</b></p>	
<p>Terramare Oy är aktör inom den detaljplaneändring som rubriken syftar på. Vi begär att följande frågor beaktas i ändringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Meningen "Sådan lagring utomhus som kan medföra olägenhet för bosättningen får inte idkas på området" i avsnitt 5.3 i planbeskrivningen bör ändras till: Sådan lagring utomhus som medför olägenhet för bosättningen får inte idkas på området.</li> </ul>	<p>Bestämmelserna om lagring, lukt-, damm- och bullerolägenheter beaktar utlåtandena från den regionala miljömyndigheten och NTM-centralen. Bestämmelsen om</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– I planförslagets områdeskarta och planbeskrivningen anges bestämmelser gällande lukt-, damm- och bullerolägenheter. För dessa bör gränsvärden ställas.</li> <li>– Likaså anges bestämmelser om att ämnen som orsakar eventuella lukt- och dammolägenheter ska förvaras inomhus. Vi anser att en ren möjlighet till olägenheter inte får vara ett kriterium för inomhuslagring. Bestämmelsen bör formuleras så att de ämnen där gränsvärdena överskrids ska lagras inomhus. Om bestämmelserna inte inbegriper gränsvärden bör formuleringen minst ange att ämnena i fråga ska lagras inomhus om de medför lukt- och dammolägenheter.</li> </ul> <p>Dessa ändringar skulle undanröja eller åtminstone minska tolkningsutrymmet i bestämmelsen.</p>	<p>utomhuslagring ändras till att lyda: ”sådan lagring utomhus som <i>medför betydande olägenhet</i> för bosättningen”.</p> <p>Om en aktör bedriver verksamhet som medför betydande olägenheter för miljön, ska aktören ansöka om miljötillstånd, där gränsvärdena anges.</p>
<p><b>4.3 Anmärkning 3, 11.7.2025</b></p>	
<p>Planbeteckningen LS Lovisa hamn måste ändras till den form som stadens fullmäktige godkände i delgeneralplanen för Valkom och dess närområden.</p>	<p>LS-beteckningen kompletteras så att den stämmer överens med den nuvarande detaljplanen för hamnområdet.</p>
<p><b>4.4 Anmärkning 4, 2.7.2025</b></p>	
<p>Jag bor i närområdet. Regionförvaltningsverket (RFV) har två gånger detta år begärt på denna grund synpunkter/anmärkningar från mig angående en tillståndsansökan enligt miljöskyddslagen (kungörelse 28.4.25 ESAVI/6399/2025). Valkom hamn medför kontinuerlig olägenhet för boendet i närområdet. Detta skrev jag till RFV om 29.5.25 som begärd åsikt. Och motsatte mig tillståndsansökan. Likaså motsatte jag mig 2.4.25 ansökningarna ESAVI/33170 och ESAVI/34054/2024, om vilka man tillfrågade min åsikt, så som också de andra invånarnas i närområdet.</p> <p>Jag anser att jag som boende i närområdet har rätt att anmärka mot den detaljplaneändring i stadsdel 11, Valkom, del av kvarteret 2008, västra sidan av Valkom hamn, Valkomträskvägen, Träskstigen, som är framlagd för påseende.</p> <p><b>Uppgifterna i planbeskrivningen om delgeneralplanens skede är felaktiga.</b></p> <p>Stadsfullmäktige i Lovisa stad fattade 21.5.25 beslut om delgeneralplanen för Valkom, men beslutet har inte vunnit laga kraft. NTM-centralen tillställde stadsstyrelsen i Lovisa stad 23.6.25 en rättelseuppmaning med stöd av 195 § i lagen om områdesanvändning (bilaga, rättelseuppmaning). Där ansåg NTM att planen enligt 9 § i lagen om områdesanvändning ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har bland annat för marken och berggrunden, vattnen, luften och klimatet samt växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna.</p>	<p>Besvären mot delgeneralplanen för Valkom har förkastats av förvaltningsdomstolen (5/2026).</p> <p>Situationen med delgeneralplanen uppdateras i planbeskrivningen.</p>

NTM-centralen ansåg att den delgeneralplan som godkänts av stadsfullmäktige 21.5.25 inte i den föreslagna formen uppfyller kraven på generalplaners innehåll enligt 39 § i lagen om områdesanvändning.

Det finns inga förutsättningar för ändring av detaljplanen inom ramen för delgeneralplanens innehållskrav.

Rättelseuppmaningen från NTM hindrar verkställandet av det planbeslut som stadsfullmäktige i Lovisa stad fattade 21.5.25 (§ 62).

#### **Utredningarna är bristfälliga.**

Markundersökningar har inte gjorts.

Naturutredningarna har inte uppdaterats. Kartläggningen av naturtyper från 2020 är föråldrad, likaså den samlade naturinventeringen från 2021. Efter dessa reviderades naturvårdslagen 1.6.2023. I § 64 i den naturvårdslag som trädde i kraft då finns en bestämmelse om skyddade naturtyper och i § 77 bestämmelser om arter som kräver särskilt skydd.

Stånds är sällsynt i Finland. Enligt avsnitt 5.1 i detaljplanebeskrivningen är arten allmänt förekommande i Valkom och Lovisa. Detta lär betyda att artens sällsynthet inte betyder någonting för planläggaren i Lovisa, något som omöjligt kan användas som motivering för att berättiga förstörandet av naturvärden. Beskrivningen måste ändras så att artens sällsynthet beaktas.

De naturutredningar som man hänvisar till i planbeskrivningen finns inte som bilagor till kungörelsen om detaljplaneändringen.

Enligt avsnitt 4.3.1 i planbeskrivningen är ett mål att ta hänsyn till skogsområdets naturvärden när planen fastställs. Enligt avsnitt 5.1 i beskrivningen ska "tillräcklig" växtlighet bevaras i skogsområdet. Ordalydelsen "tillräcklig" är vag och genom den tryggas inte området naturvärden. Formuleringen måste göras tydligare, så att det framgår exakt hur mycket av växtligheten ska bevaras, eftersom formuleringen "tillräcklig" faktiskt inte betyder någonting. Planbestämmelser ska vara exakta och entydiga och inte tomma vad gäller formuleringens innehåll och betydelse, något som ordalydelsen "tillräcklig" är.

En del av skogsområdet ska enligt avsnitt 5.4.4 i planbeskrivningen bevaras som skyddszon. Ordalydelsen "en del" är vag och säger inget om hur stor del det är fråga om. Formuleringen måste preciseras. Skydds-zonen ska bevaras i den form som den finns markerad med EV-beteckning på plankartan på sida 20 i planbeskrivningen. Denna beteckning måste återinföras på plankartan med tydliga planbeteckningar (grundlagen § 2.3).

Närmare markundersökningar blir aktuella i samband med möjliga byggprojekt.

Området består huvudsakligen av byggd miljö. I områdets västra kant finns en skogszon vars naturvärden utreddes på beställning 2024. Då har inga hotade naturtyper konstaterats finnas i området. Stånds nämndes i utredningen som sällsynt, inte hotad. I utredningen konstaterades dock att arten är allmänt förekommande i Valkom och Lovisa. Naturutredningen fogas till planmaterialet.

Västra kantens skogsområde anges som skyddszon på plankartan. Avgränsningen av skydds-zonen har utvidgats från den nuvarande, och bestämmelsen för den samt planbeskrivningen kompletteras så att den nuvarande naturliga växtligheten i området bevaras.

En del av skogen syftar på den del av skogsområdet som på plankartan anges som skyddsområde. Området betecknas inte som EV-område på grund av att inga ändringar görs i markägoförhållandena till denna del. Beteckningen har formulerats så att den motsvarar EV-områdets innehåll.

Syftet med att EV-beteckningen strukits är att fälla träden i området. Detta är inte sådant värnande om naturmiljön som avses i 54 § i lagen om områdesanvändning. Särskilda naturmiljövärden får inte förstöras på det sätt som man avser göra med den i Finland sällsynta stånds. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning måste det med stöd av 54 § i lagen om områdesanvändning finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. I Valkom kommer det på grund av planläggningen snart att finnas allt färre sådana områden. Som exempel det område som kungörelsen avser.

Hela det nuvarande skogsområdet är en viktig skyddszon då hamnfunktionerna orsakar kontinuerliga buller- och luktolägenheter för invånarna i närområdet. Hamnen har inte hittills visat genom sina handlingar att den gör sitt för att minska olägenheterna. Därför framhävs skogsområdets skyddande betydelse och därför måste skyddsområdesskogen anges på plankartan med lagenliga planbeteckningar.

Klimatpåverkan blir enligt avsnitt 5.4.6 i planbeskrivningen mindre genom att området bebyggs än om området skulle byggas annanstans. Texten i planbeskrivningen är ett antagande, och det läggs inte fram några exakta bevis till stöd för den. Till denna del innehåller planbeskrivningen ett fel som måste rättas och planbeskrivningen preciseras.

LS-området ska inte utvidgas. Motiveringarna om de olägenheter som hamnverksamheten medför för invånarna i närområdet framgår ovan i denna anmärkning, och dem har jag också framfört som anmärkning/synpunkt till statens tillstånds- och tillsynsmyndighet, regionförvaltningsmyndigheten.

Gällande buller-, lukt- och darningsolägenheterna i T/2-området behöver tydliga riktvärden läggas fram i planen. Dessa saknas i sin helhet.

#### **Begäran om information**

Jag har via Lovisa registratorskontor genom en begäran om information riktad till Marko Luukkonen begärt de handlingar som nämns i avsnitt 4.2 i planbeskrivningen.

#### **Avslutningsvis**

På ovan nämnda grunder begär jag att planändringen återremitteras för ny beredning i syfte att uppdatera utredningar och faktauppgifter samt att lagenliga planbeteckningar anges på plankartan och att planbeskrivningen preciseras.

Som en person som bor i närheten av planeringsområde påverkas mitt boende i betydande grad av planen. Jag begär att få ett motiverat ställningstagande till min anmärkning.

Skyddszonbeteckningen gäller lika mycket EV-området som de övriga kvartersområdena.

I fråga om klimatpåverkan hänvisar planbeskrivningen till det att användningen av det nuvarande industrikvartersområdet även i fortsättningen som industriområde genom uppdaterade bestämmelser är mer ekologiskt än att bygga ett nytt industriområde på ett annat ställe.

Det ifrågavarande LS-området utgör i praktiken lastningsgård för den hall som finns i det nuvarande kvartersområdet i hamnen. Det har hyrts för hamnens bruk och ligger också inom det inhägnade hamnområdet. Området har också angetts som LS-område i delgeneralplanen för Valkom, som väntar på att vinna laga kraft. Således är det motiverat att anvisa kvartersområdet som hamnområde i detaljplanen.

Begäran om information har besvarats.

Genom planändringen ges fler verksamhetsbegränsande bestämmelser för verksamheten i planändringsområdet än i den nuvarande detaljplanen.