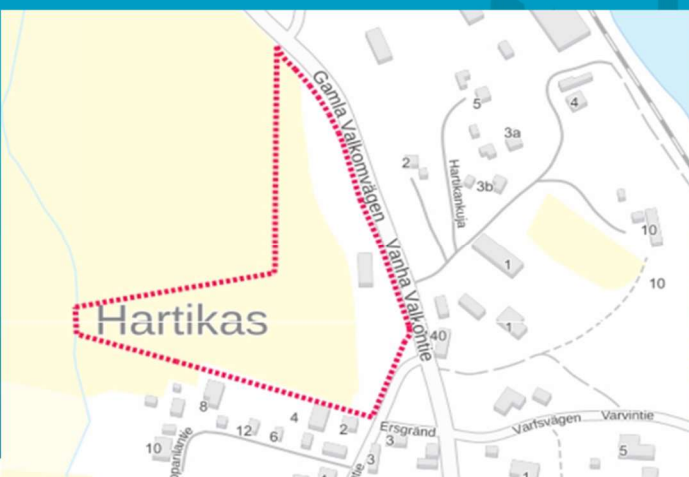


Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Köpbacka
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	13 Köpbacka-Räfsby
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_13-16
Dnr:	599/10.02.03/2025

Detaljplanebeskrivningen gäller för 9.1.2026 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Ändringsområdet ligger i stadsdel 13 Köpbacka-Räfsby, väster om korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde*. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde. Samtidigt undersöks skyddsvärdet på det befintliga byggnadsbeståndet i planändringsområdet.

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	Sammanfattning	2
2.1	Olika skeden i planprocessen	2
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation.....	14
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	18
4.1	Behov av detaljplanering	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	18

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.2.1	Intressenter.....	18
4.2.2	Anhängiggörande.....	18
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	18
4.3	Mål för detaljplanen.....	19
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet.....	19
5	Beskrivning av detaljplanen.....	20
5.1	Planens struktur.....	20
5.1.1	Dimensionering.....	21
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	21
5.4	Planens konsekvenser.....	23
5.4.1	Konsekvenser för trafiken.....	24
5.4.2	Områdes- och samhällsstruktur.....	24
5.4.3	Stads- och landskapsbild.....	24
5.4.4	Naturmiljö.....	24
5.4.5	Yt- och grundvatten.....	24
5.4.6	Klimat.....	24
5.4.7	Relation till landskapsplanen.....	24
5.4.8	Planens relation till generalplanen.....	24
5.5	Störande faktorer i miljön.....	24
6	Genomförande av detaljplanen.....	25
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	25
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	25

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

Utredningar som gjorts för delgeneralplanen i Valkom:

- Utredning av fladdermöss i Valkomområdet, Wermundsen Consulting Oy, 2020
- Uppdatering av utvecklingsplanen för Lovisas vattentjänster 2017–2025. Ramboll, 2017
- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplanen, Museiverket, 2018

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 28.2.2019, § 26

Kungörelse om anhängiggörande av planen i planläggningsöversikten 2019
Program för deltagande och bedömning samt preliminärt utkast framlagda 17.7–22.8.2025
Framläggningen av planförslaget behandlad av tekniska nämnden 29.1.2026
Planförslaget framlagt 26.2–30.3.2026.
Godkännande av planen __.__.2026, § __

2.2 Detaljplan

Den nuvarande detaljplanen fastställdes 1985. I den är södra delen av området åker (EV, skyddsgrönområde, området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar). I området finns idag en stor lada, som i delgeneralplanen för Valkom, som godkändes i maj 2025 (men som ännu inte vunnit laga kraft), anvisas som en landskapsmässigt värdefull byggnad som inte får rivas. Nära Gamla Valkomvägen finns ett större, talldominerat skogsbestånd (VP, park). På åkern väster om finns det i den nuvarande planen ett VU-område (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) som aldrig genomförts. Den ovan nämnda delgeneralplanen för Valkom möjliggör boende i det ifrågavarande 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

Detaljplaneändringen gäller de outbrutna områdena 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508. Området är cirka 2,6 hektar stort och ligger i Köpbacka, söder om Lovisa centrum. Området gränsar i söder mot småhustomter norr om Skepparsvägen, i väster fortsätter södra delen av området fram till en å som rinner genom åkern, medan gränsen i övrigt finns på åkermark. I öster gränsar området till Gamla Valkomvägen. Området har tidigare korsats av en elledning, som 2018 ersattes av en jordkabel.

Man har kommit överens om kostnaderna för planläggningen genom ett planläggningsavtal och vid behov upprättas ett markanvändningsavtal.

Ändringsområdet består till största del av åker. Den långa nordsydliga åsformation som också korsar Lovisa centrum når ut till östra delen av ändringsområdet, där terrängen förändras från jämn åker till en talldominerad sluttning som stiger brant mot öster.

I ändringsområdets östra del, i gränsen mellan den skogbeklädda sluttningen och åkern, finns en stor lada, som kan ses åtminstone på en karta från 1915. Den har veterligen byggts i tre delar. Den norra ändan byggdes till en ria med timmerkonstruktion möjligtvis redan på 1800-talet. Inne i ladan finns fortfarande svartnade timmerkonstruktioner och murade konstruktioner från en stor ugn. Ugnen har värmts upp från åkersidan.

Den mittersta delen med trästomme har byggts senare än den norra delen och har jord- och trägol. Golvet har veterligen senare förhöjts till samma nivå som golvet i den södra delen. Den södra delen byggdes i slutet av 1960-talet, och dess betonggolvs göts 1971.

Vid byggnadens västra fasad byggde den nuvarande ägaren ett långt skyddstak 2019. Denna del av fasaden har varit i väldigt dåligt skick. Dubbeldörren i gaveln har ursprungligen varit försedd med gångjärn.

I sluttningen finns en stor jordkällare av betong. Det är inte känt när jordkällaren byggdes, men den är tiotals år gammal.



Karta från 1915.

Fotografier från området:





Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.



Bild 12.

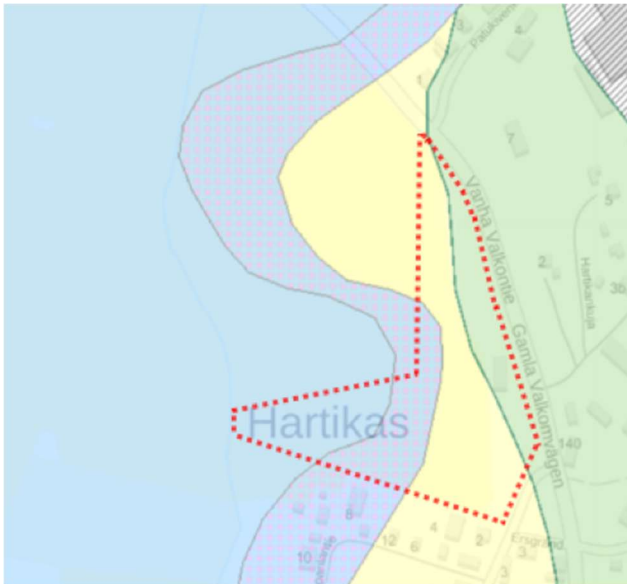


Bild 13.

Topografi och jordmån

Terrängen i ändringsområdet är huvudsakligen rätt jämn och marken sluttar lätt mot väster. I områdets östra del stiger terrängen kraftigt.

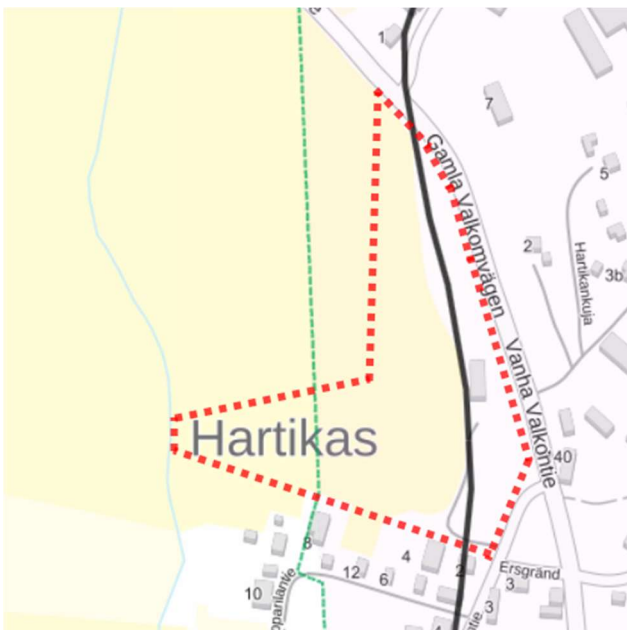
Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:100 000) är jordmånen på området i västra delen lera, sedan blandning av lera och finmo, i mittpartiet grovmo och i öster i åsslutningen sand.



■ Sand ■ Grovmo ■ Lera ■ Finmo

Grundvatten

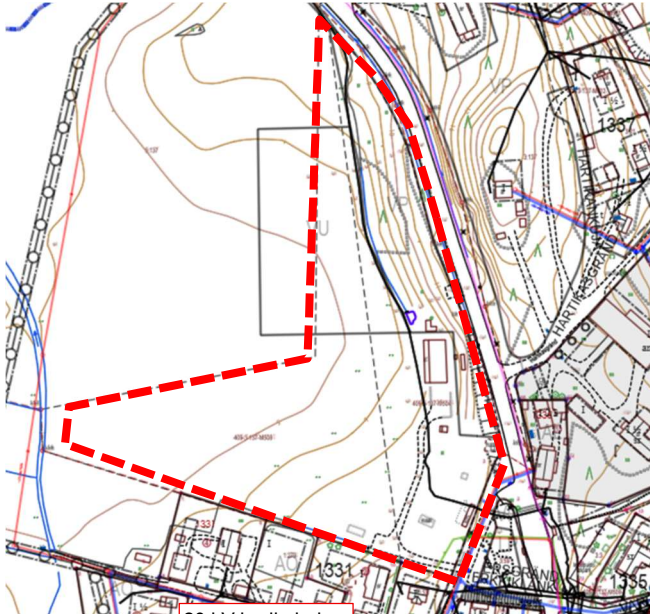
Den del av ändringsområdet där åsen finns, det vill säga östra kanten, ligger på grundvattenbildningsområde. Åkerdelen av ändringsområdet utgör huvudsakligen grundvattenområde, förutom för området längst till väster.



Grundvattenområdets gräns i grönt, grundvattenbildningsområdet i svart.
Lovisa stad, Geografisk information.

Kommunalteknik

Området korsas i sydnordlig riktning av en av Kymmenedalens Elnät Ab:s 20 kV jordkablar. Ledningen har tidigare varit luftburen. Längs Köpbackavägen och Gamla Valkomvägen löper vatten- och avloppsledningar. I södra kanten av ändringsområdet finns slutet på ett dagvattenrör, och därifrån avleds dagvattnet vidare delvis i ett öppet dike mot ett bredare öppet dike i områdets västra kant.

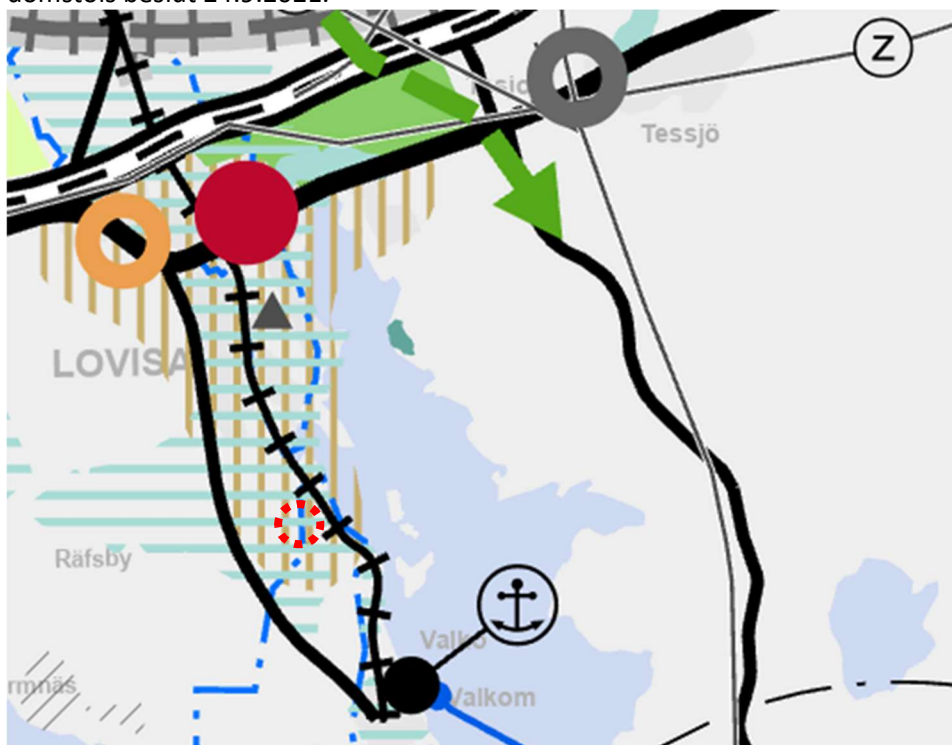


*Kommunaltekniken i området. Vattenledning i blått, avloppsvattenledning i rött, elledning i svart, dagvatten-
nät i grönt. Lovisa stad, Geografisk information.*

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan, som trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården: Kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



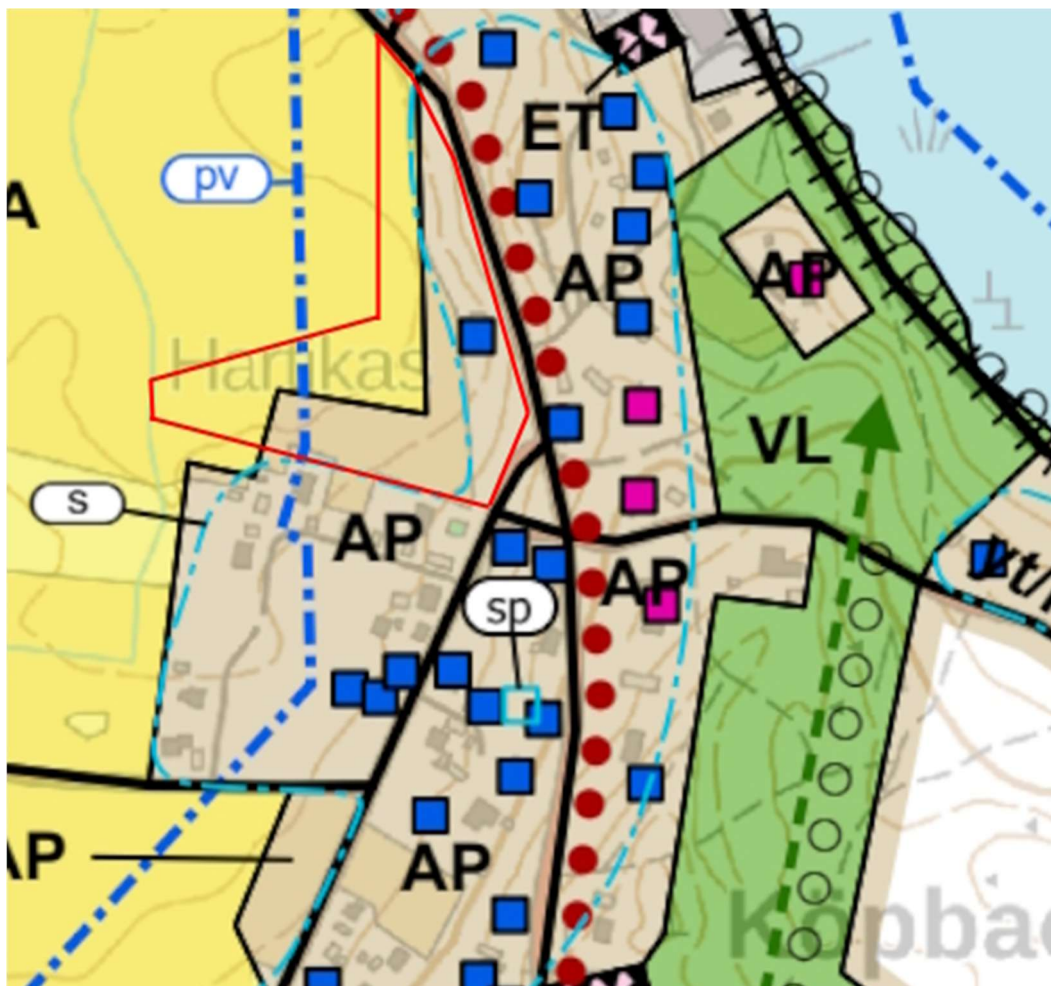
Grundvattenområde



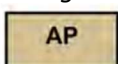
Huvudbana

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).

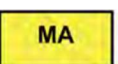


Förslag till delgeneralplan som ännu inte vunnit laga kraft (5/2026).



Pientalovaltainen asuntoalue.
Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Småhusdominerat bostadsområde.
I området är det tillåtet att placera även behövlig närservice och rekreationsområden samt sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte orsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller motsvarande störningar för miljön.



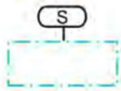
Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet.
Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbilden är viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.



Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennus voidaan suojella rakennusperinnön suojelamisesta annetun lain (2010/498) tai Alueidenkäyttölain (2023/752) perusteella. Korjaus ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeluasua tulee selvittää tarvittaessa asemakaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella menetelyllä.

Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien.
Byggnaden kan skyddas enligt lag om skyddande av byggnadsarvet (2010/498) eller lag om områdesanvändning (2023/752). Vid reparationer och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Vid reparationer och ändringsarbeten ska ett utlåtande från museimyndigheten inhämtas. Skyddsfrågan ska vid behov utredas genom detaljplan eller i enlighet med förfarandet enligt byggnadsskyddslagen.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.

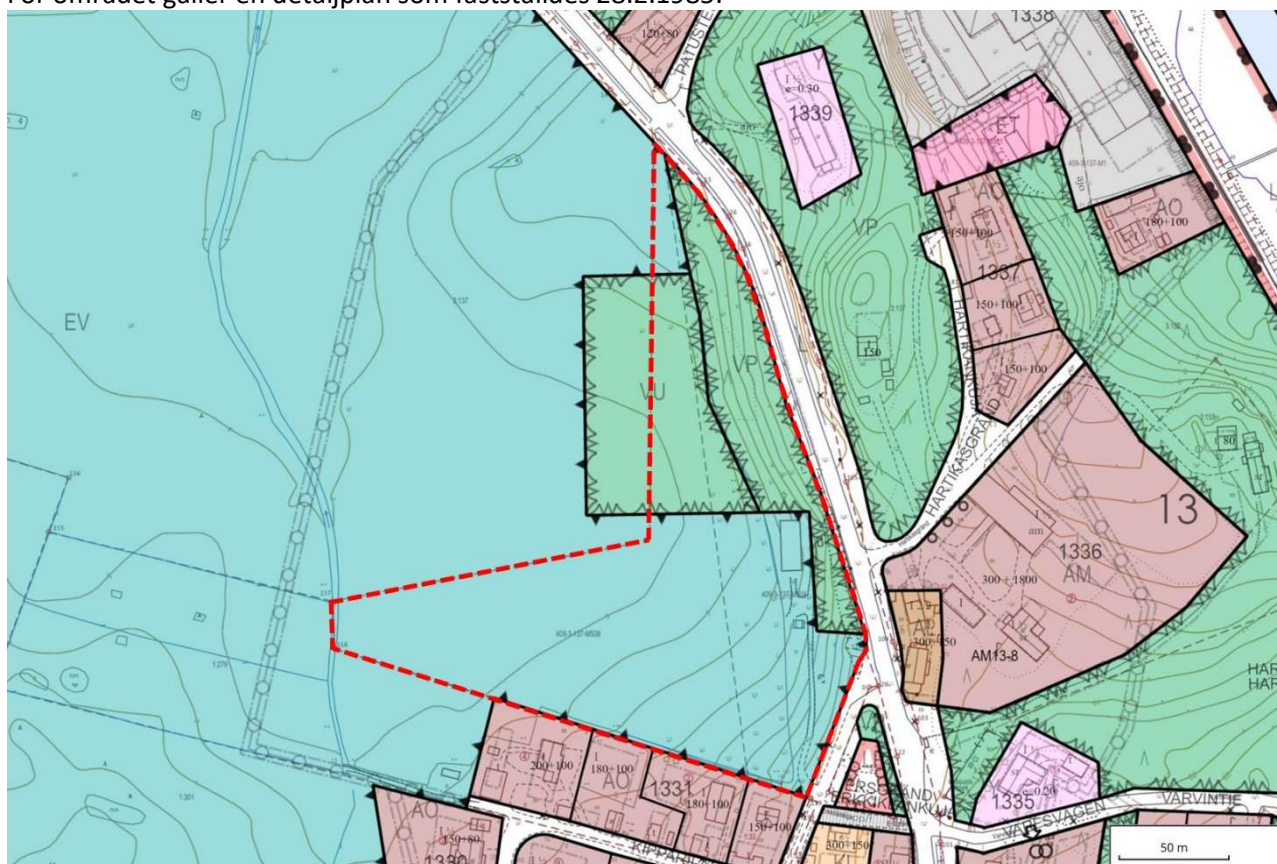
Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området.

Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

På området får ingen verksamhet bedrivas som kan orsaka förändring eller förorening av grundvattnet. Byggandet eller annan verksamhet får inte leda till skadligt utflöde av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, och får heller inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. På området får flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras, lagras eller hanteras. Oljecистерer för uppvärmning ska placeras inomhus eller ovan jord i en dubbelmantlad cistern eller i en vattentät täckt skyddsbehållare som rymmer mer än den maximala mängden lagrad olja. Industriella lastnings- och lossningsområden samt områden som används för trafik och parkering ska isoleras med ett vattentätt material. Förorenat regn- och smältvatten som samlas på området ska ledas bort från grundvattenområdet. Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på tomten. Gödsling av grönytor bör undvikas. När nya vägar, leder och parkeringsplatser byggs måste behovet av grundvattenskydd beaktas och områdena måste förses med lämpliga skyddsstrukturer. Användning av vägsalt för halkbekämpning bör undvikas.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 28.2.1985.



- EV Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar.
- VU Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.
- VP Park

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i lagen om områdesanvändning (132/1999).

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

Områdets detaljplan är föråldrad då det gäller planbestämmelserna och bland annat det icke genomförda området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Samtidigt utreds markanvändningsmöjligheterna för den gamla ladan och det intilliggande området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagda 17.7–22.8.2025.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära utkastet delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, Borgå stad/miljöhälsovården, Borgå museum, Affärsverket Lovisa Vatten, byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, Lovisa stads infrastrukturavdelning och Rosk'n Roll. Det inkom 5 utlåtanden och 1 åsikt. I utlåtandena och åsikten nämndes bland annat följande:

Miljöhälsovården i Borgå stad hade inget att anmärka.

NTM-centralen påminde i sitt utlåtande om att om det utarbetas en detaljplan för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Dessutom ligger planområdet delvis inom Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen och delvis inom grundvattenbildningsområde. Reservvattentäkten i Köpbacka ligger nära och har ett skyddsområde och en fjärrskyddszon. Den senare av dessa sträcker sig till planområdet, och dess gränser måste markeras ut på plankartan. Planbestämmelserna måste kompletteras med information om bestämmelserna för skyddsområdet.

NTM-centralen påminde vidare gällande grundvattnet att byggnadens grund ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet. I åkerområdet i nedre delarna av sluttningen ligger grundvattnets ytnivå möjligtvis nära markytan.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka mot de framlagda handlingarna.

Kymmenedalens Elnät tog upp i sitt utlåtande att bolaget har en 20 kV jordkabel inom planområdet och bifogade en karta över ledningarna. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas:

- Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet.
- Nuvarande elledning på området ska beaktas. Kartbilaga över ledningarna.
- Beställaren står för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar.

Borgå museum framförde i sitt utlåtande att följande mening måste tilläggas i skyddsbeteckningen för den ekonomibyggnad av timmer som ligger vid Gamla Valkomvägen: *Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.* I utlåtandet konstateras vidare att den fornlämningsinventering i Valkom från 2017 som nämns i materialet är annorlunda till sin undersöknings-exakthet än detaljplaneinventeringen, och det är möjligt att ändringsområdet inte alls granskades i den inventeringen. Det område där man i detaljplanen planerar ändrad markanvändning är dock litet till ytan och delvis bebyggt. Enligt museet behövs ingen särskild arkeologisk inventering.

Åsikten föreslår att byggplatsen utvidgas mer norrut, och den åtföljdes av en kartbilaga.

Med anledning av utlåtandena har bland annat de bestämmelser som hänför sig till grundvatten och byggnadsskydd kompletterats och en bestämmelse tillagts om byggnader och konstruktioner som placeras utanför byggnadsytan.

Programmet för deltagande och bedömning samt planförslaget har var framlagda 26.2–30.3.2026.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden

Det inkom 5 utlåtanden, inga anmärkningar. I utlåtandena nämndes bland annat följande: Borgå Museum utlåtade, att Kulturmiljöns namn, som nämnts i landskapsplanen, ska korrigeras i beskrivningen. Tillstånds- och tillsynsverket utlåtade, att det generalplanemässiga läget (den aktuella delgeneralplanen för Valkom) uppdateras i beskrivningen, att tillägga i beskrivningen i anknytning till framförningssättet att man i planändringen tillämpar paragraf 3 i miljöministeriets förordning enligt vilken kommunerna till utgången av 2028 får tillämpa förordningen nämnd i andra momentet. Vidare begärdes det i utlåtandet att komplettera om planens konsekvenser på kulturlandskapet, föreslogs mer detaljerade utseendemässiga bestämmelser för nybyggen, mer preciserad avgränsning för ekonomibyggnader och säkerställande av bevarandet av trädbeståndet på sluttningen. Vidare ska grundvattenrelaterade preciseringar och avgränsningar tilläggas i plankartan.

Med anledning av utlåtandena har bland annat de bestämmelser som hänför sig till grundvatten, bevarandet av trädbeståndet i sluttningen, byggandets utseende, maximala kvadratmetertal för ekonomibyggnader och landskapsmässiga konsekvenser kompletterats.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att granska kvarterens och tomternas aktualitet och byggnadernas skyddsvärde för ändringsområdets del samt undersöka annan markanvändning på området och också utreda om det är möjligt att placera ett kvartersområde för småhus i området.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

På området finns en byggnad med historiska värden. Byggnadens värde måste beaktas i markanvändningen på området. Området ligger på grundvattenområde, och nära området finns en reservvattentäkt. Dessa frågor måste beaktas i markanvändningen. På området finns dessutom underjordiska elledningar som ska beaktas vid markanvändningen.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Områdets västra och mellersta parti är anvisade som MA-område (landskapsmässigt värdefullt åkerområde). Områdets nordliga spets är anvisad som parkområde (VP). Avsikten är att parkområdet överförs till staden genom ett markanvändningsavtal i samband med planändringen.

I områdets sydöstra parti har anvisats ett kvartersområde för småhus (AP). En anslutning finns anvisad i områdets sydöstra hörn, där höjdskillnaden mellan ändringsområdet och vägen är minst. Byggplatsen för AP-området ligger nära korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen, och på detta sätt bildar nybyggnationen en förlängning av byns nuvarande byggnadsbestånd. I planen tillåts byggande i 1½ våning, och byggplatsen anvisas en byggrätt på 200 m²-vy. Genom att begränsa våningstalet till 1½ våning anpassas byggnadsmassans volym till det omgivande byggnadsbeståndet.

Ladan i området har både landskapsmässigt och historiskt värde och har betecknats med sr-beteckning: *skyddad byggnad som inte får rivas. Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.* Ladan kommer inte i fortsättningen att vara en byggnad som betjänar jordbruksverksamhet, utan en ekonomibygnad som är ansluten till byggplatsen. Byggnaden har för närvarande en yta på cirka 200 m²-vy, och i detaljplanen har anvisats byggrätt t220, det vill säga 220 m²-vy för en ekonomibygnad.

I ändringsområdets östra kant anvisas en zon *som ska planteras eller där man ska bevara en tillräcklig naturlig vegetation som skyddszon.* För närvarande finns det talldominerat skogsbestånd i området.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m ²	e-tal	Byggrätt m ² -vy
	MA	17 129		
	VP	4 502		
5	AP	4 402		200 + t300
Hela planområdet sammanlagt		2,6033 ha		

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Bestämmelser som hänför sig till miljö kvaliteten har utfärdats för att säkerställa miljö kvaliteten i ändringsområdet och dess omgivning. I planändringen finns bestämmelser som bland annat gäller grundvatten.

De allmänna bestämmelserna har uppdaterats på följande sätt:

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. Vid nybyggande ska man beakta utsikten över kvartersområdet mot åkerlandskapet. Fasadmaterialet ska i första hand vara trä. Fasadfärgsättningen ska vara enhetlig och harmonierande med miljön.

Utanför byggnadsytan får byggas ekonomibyggnader och andra hjälpbyggnader i Ap/pv-kvartersområde med en total våningsyta på högst 80 m², maximistorlek för var och en är 35 m²-vy. Utanför byggnadsytan får byggas skyddstak med en total våningsyta på högst 30 m².

På MA-området tillåts totalt högst 40 m² våningsyta för byggnader som betjänar odlingsfunktioner. De ska placeras så att landskapets öppenhet bevaras.

Genom bestämmelserna styrs nybyggnationens utseende och skala på det sätt att utsikter från åsen mot åkerlandskapet bevaras och den nuvarande ladan bevarar sin roll som områdets landmärke.

Underjordiska kablar och vattenledningar i området och eventuella förändringar i deras sträckning inklusive skyddsområden samt dagvattennätet som betjänar omgivningen ska beaktas när nya byggnader och konstruktioner placeras i området.

Bestämmelser om grundvatten:

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. Grundvattenområde av klass 1 innebär ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. Området är också beläget på ett fjärrskyddsområde för en vattentäkt. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggande och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt. Grundvattennivån ska utredas innan byggåtgärder vidtas.

Bestämmelserna om skyddsområden för vattentäkter (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980) ska beaktas. Eldningsoljecisterner ska placeras i en skyddsbassäng antingen under ett skyddstak eller inne i en byggnad. Skyddsbassängen ska ha större volym än den eldningsolja som ska lagras. Andra flytande bränslen och ämnen som äventyrar grundvattnet får inte förvaras löst eller lagras i området.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Källarvåningar får inte byggas så att de ligger närmare än två meter över den tillförlitligt konstaterade grundvattennivån. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och infiltrera rent dag- och takvatten som ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som infiltrerar vattnet och saktar ner flödet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel i en situationsplan och i planen ska ingå dimensioneringsberäkningar för dagvattenhanteringen.

Radonsäkert byggande ska beaktas när man bygger på området.

Bestämmelser om parkering:

Bilplatser ska reserveras 1 bp/120 m²-vy.

5.3 Planens relation till generalplanen

För närvarande har ändringsområdet ingen generalplan. Delgeneralplanen för Valkom med närområden väntar på att vinna laga kraft, och ändringsområdet är en del av detta delgeneralplaneområde. Nedan anges i tabellform sådana frågor som ska beaktas i generalplanen i förhållande till detaljplaneutkastet.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Området ligger vid gränsen av byggd miljö och åkerområde. Bredvid finns vägnät och kommunalteknik. I ändringsområdets omedelbara närhet finns byggnadsbestånd. I områdets västra kant finns ett åkerområde som bibehålls obebyggt. Området norr om området omvandlas till parkområde.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Området utnyttjar det befintliga trafiknätet.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Bredvid området går en kollektivtrafikrutt.
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	Området omfattas på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät och ligger invid en kollektivtrafikrutt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Den bostadsmiljö som planändringen möjliggör är trygg och sund.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	-
7) att miljöölagenheterna minskas	I planbestämmelserna beaktas att området ligger på grundvattenområde.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Det landskapsmässiga värdet hos planområdets åkerområde är identifierat. Det historiska och landskapsmässiga värdet hos den gamla, stora ladubyggnaden på planområdet är identifierat. Det landskapsmässiga värdet hos skogsbeståndet på sluttningen är identifierat. Nybyggnationen i området styrs med bestämmelser för att den ska ta hänsyn till det omgivande landskapet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	I närheten av området finns områden som är lämpliga för rekreation och en lekpark.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Genom detaljplaneändringen förbättras förutsättningarna för markägaren att verka i området. De planbestämmelser som begränsar verksamheten är motiverade eftersom de tar hänsyn till naturmiljön och det existerande byggnadsbeståndet och landskapet.

5.4 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar planläggningens aktualitet i området. Planen förenhetligar samhällsstrukturen, eftersom den nya byggplatsen tar stöd av den befintliga områdesstrukturen. Planen bidrar också till kulturmiljöns bevarande eftersom den gamla byggnaden i området anvisas skyddsbestämmelser och bestämmelser utfärdas för nybyggnad.

5.4.1 Konsekvenser för trafiken

Detaljplanen utnyttjar det existerande gatunätet. Detaljplaneändringen har knappt någon inverkan på trafikvolymen.

5.4.2 Områdes- och samhällsstruktur

Området ligger i ett befintligt bostadsområde i Köpbacka. I ändringsområdet fortsätter samhällsstrukturen på ett måttfullt sätt.

5.4.3 Stads- och landskapsbild

Området är en del av det stora åkerlandskapet och dess kant. I området finns en byggnadshistoriskt värdefull och stor ladubyggnad som hade samband med jordbruk. Den bildar tillsammans med den trädbevuxna sluttningen och det öppna åkerlandskapet en viktig landskapshelhet i området. För ladubyggnaden anvisas en skyddsbeteckning i planändringen. Planen styr nybyggnadens placering och volym på det sätt att utsikterna från Gamla Valkomvägen mot åkern bevaras. Nybyggnaden är i skala underordnad ladan, som förblir ett viktigt landmärke i landskapet.

5.4.4 Naturmiljö

I planområdet finns åker, äng och en trädbevuxen sluttning vars norra del genom planändringen övergår till staden som ett parkområde.

5.4.5 Yt- och grundvatten

Området består till största del av grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser om grund- och dagvatten.

5.4.6 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Området utnyttjar ändå den existerande samhällsstrukturen och byggplatsen placeras så att behovet att avlägsna träd är litet.

5.4.7 Relation till landskapsplanen

Planändringen följer den gällande landskapsplanen.

5.4.8 Planens relation till generalplanen

Planändringsområdet har ingen gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området. Förslaget till plan var framlagt 2023, godkändes hösten 2025 av tekniska nämnden i Lovisa stad och framläggs stadsfullmäktige för godkännande senare. Planändringen följer detta delgeneralplaneförslag som väntar på att vinna laga kraft (10/2025).

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga landskapsstörningar i området. Gamla Valkomvägen ligger omedelbart öster om ändringsområdet. Närheten till vägen orsakar trafikbuller, men terrängformerna minskar bullerolägenheten eftersom vägen ligger högre än ändringsområdet.

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 genomförandet av planområdet.

Lovisa 5.5.2026

Perttu Huhtiniemi, planläggningsingenjör



Lovisa stad
Stadsutveckling
Stadsplaneringsavdelningen

BILAGA 1

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 13, KÖPBACKA-RÄFSBY, OUTBRUTET OMRÅDE 434-409-3-137-M504 OCH 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program presenteras 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/.

Lovisa 9.6.2025, 9.1.2026, 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

1 PLANERINGSOMRÅDE OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planeringsområdet omfattar de outbrutna områdena 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508. Dessa avskildes från fastighet 3:137 år 2018 och 2021.

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka om den södra delen av området kan planläggas som bostadskvarTERSOMRÅDE. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

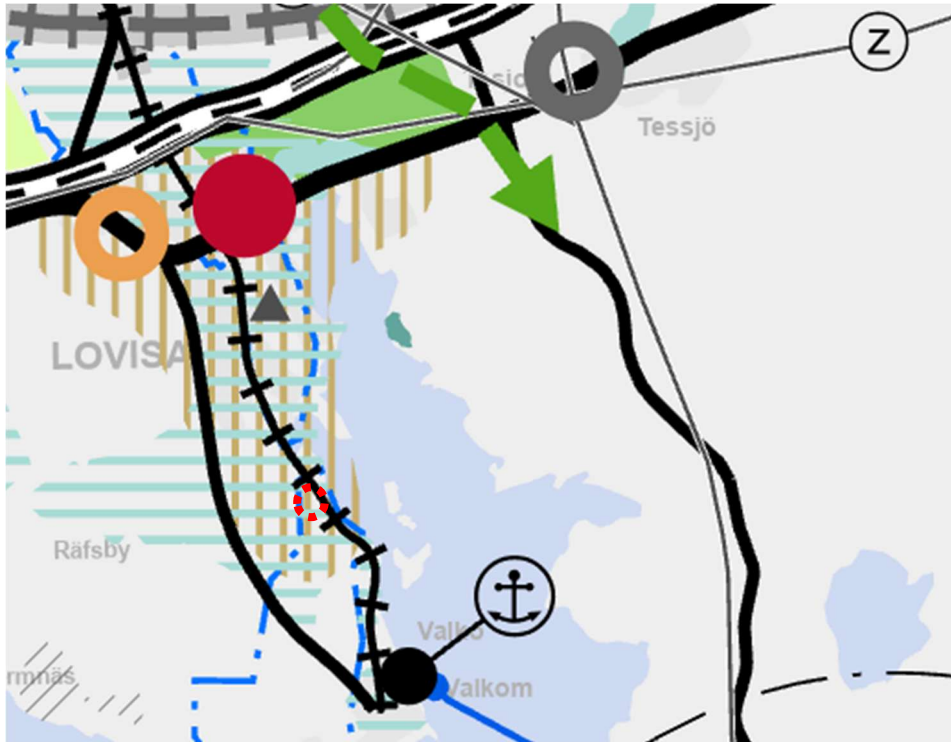
Planeringsområdet är cirka 2,9 hektar stort och ligger i Köpbacka, söder om Lovisa centrum. Området gränsar i söder mot småhustomter norr om Skepparsvägen, i väster fortsätter södra delen av området fram till en å som rinner genom åkern, medan västra gränsen i övrigt finns på åkermark. I öster gränsar området till Gamla Valkomvägen.

Planeringsområdet består huvudsakligen av åker. I öster stiger terrängen brant nära Gamla Valkomvägen, och sluttningen är rik på träd, med tall som dominerade trädslag. I området finns en stor lada och en gammal jordkällare.

Man har kommit överens om kostnaderna för planläggningen genom ett planläggningsavtal och vid behov upprättas ett markanvändningsavtal.

Landskapsplan

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



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



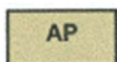
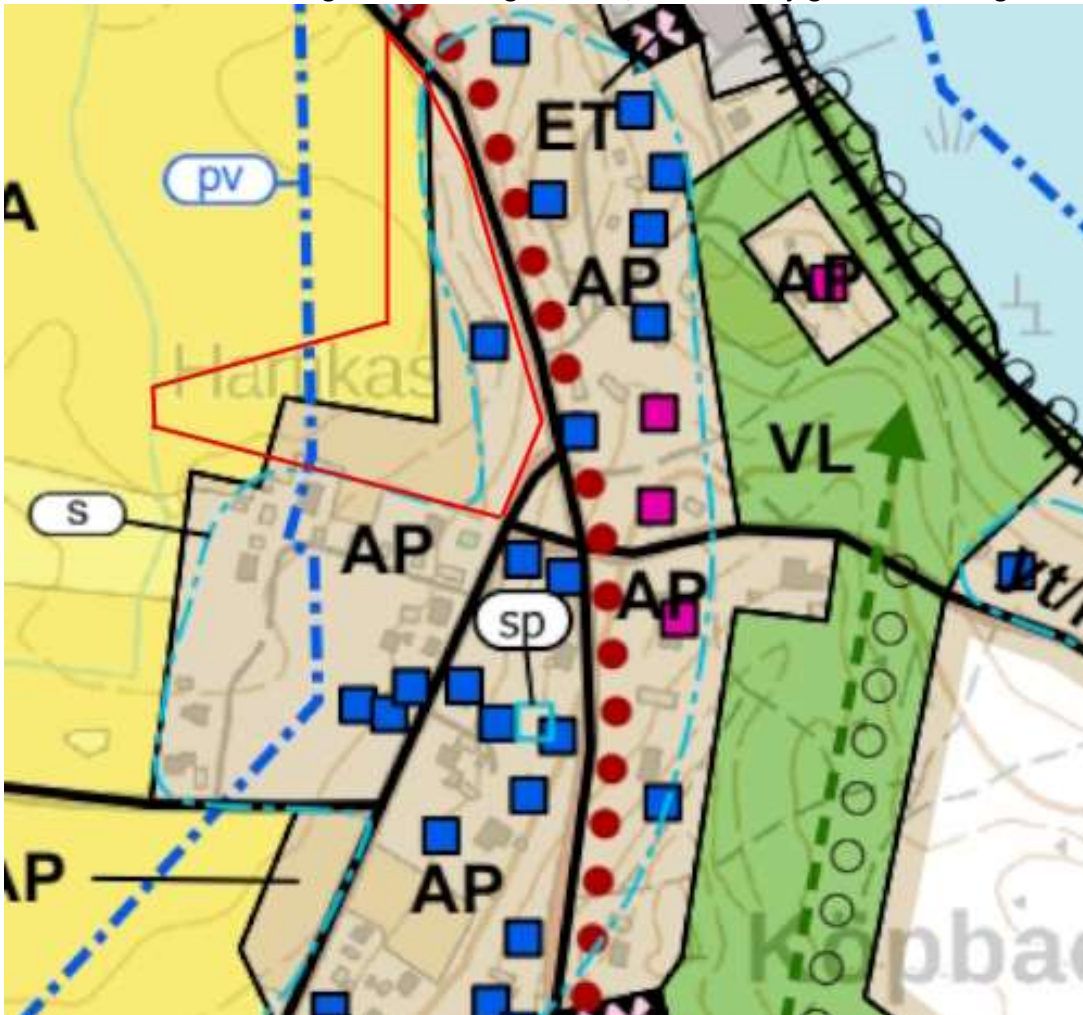
Grundvattenområde



Huvudbana

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).



Småhusdominerat bostadsområde

I området är det tillåtet att placera även behövlig närservice och rekreationsområden samt sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte orsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller motsvarande störningar för miljön.



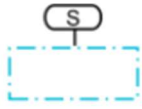
Åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet

Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.



Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien

Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Utlåtande om reparations- och ändringsarbeten för platsen ska begäras hos museimyndigheten.



Värdefull byggd kulturmiljöhelhet

Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området.

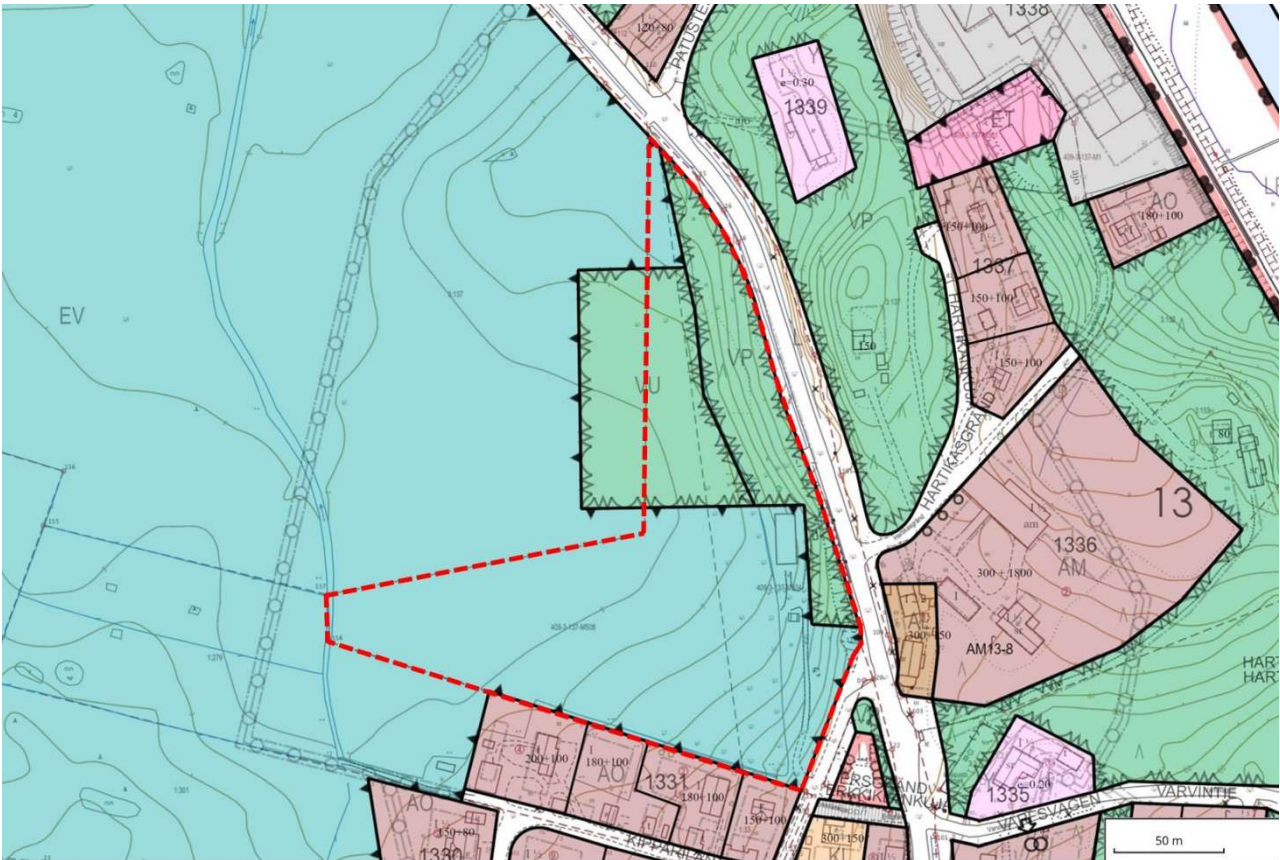


Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning

Markanvändningen begränsas av 17 § i miljöskyddslagen (förbud mot förorening av grundvatten) och 3 kap. 2 § i vattenlagen (försämring av grundvattenförekomstens kvalitet, mängd och användbarhet).

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 28.2.1985.



- EV Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar.
- VU Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.
- VP Park

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Området omfattas av den anhängiga delgeneralplanen för Valkom, för vilken det har gjorts flera utredningar om generalplaneområdet, bland annat:

Natur- och rekreationsområdesutredningar

- Utredning av fladdermöss i Valkomområdet, Wermundsen Consulting Oy, 2020

Kommunaltekniska planer och jordmånsutredningar

- Uppdatering av utvecklingsplanen för Lovisas vattentjänster 2017–2025. Ramboll, 2017

Arkeologiska utredningar

- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplanen, Museiverket, 2018

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är markägarna på området och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan betydligt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden planen påverkar:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen

De myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Livskraftscentralen i Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa stad, infrastruktur
- Rosk'n Roll

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allteftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Näringslivs- och infrastrukturnämnden lägger fram planutkastet på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar. Anhängiggörandet av planen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och det preliminära utkastet till detaljplan tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

Målsatt tidtabell: sommaren 2025

Planförslagsskede

Tekniska nämnden lägger fram planförslaget och tomtindelningsskarta på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar. Framläggandet tillkännages i enlighet med lagen om områdesanvändning på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs. Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i lagen om områdesanvändning, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo 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 lagen om områdesanvändning).

Målsatt tidtabell: vintern 2026

Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen (52 § lagen om områdesanvändning). Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts. Livskraftscentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i lagen om områdesanvändning). Att planen vunnit laga kraft kungörs på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Målsatt tidtabell: våren 2026

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankarta 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.

7 KONTAKTUPPGIFTER

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

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–ons. och fre. kl. 9.–11.30 och 12.30–15,
tors. kl. 9–11.30 och 12.30–17

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, stadsutveckling
PB 77
07901 Lovisa

epost: kaavoitus@loviisa.fi

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11

Perttu Huhtiniemi
planläggningsingenjör

tfn 040 671 76 74

Marko Luukkonen
stadsplaneringschef

tfn 0440 555 403

BILAGA 2

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANUTKAST

1 UTLÅTANDEN

- 1.1 *Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 1.9.2025*
- 1.2 *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 25.8.2025*
- 1.3 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 28.7.2025*
- 1.4 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 28.7.2025*
- 1.5 *Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 27.8.2025*

2 MIELIPITEET

- 2.1 *Mielipide 1, 21.8.2025*


PLANUTKAST

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda till påseende 17.7–29.8.2025, och då begärdes myndighetslåtanden och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Sammanlagt inlämnades ett utlåtande samt en åsikt.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Borgå stad, miljöhälsovården, 1.9.2025	Bemötande
Miljöhälsovården har inget att anmärka på detaljplaneändringen.	Antecknas för kännedom.
1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 25.8.2025	Bemötande
<p>Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka förutsättningar för bildande av ett bostadskvartersområde.</p> <p>Området har ingen gällande generalplan. I den aktuella delgeneralplanen för Valkom är området i huvudsak anvisat som småhusdominerat bostadsområde. I nuläget består området till största del av åkerområde.</p> <p>NTM-centralen påminner om att om det utarbetas en detaljplan för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.</p> <p>Planområdet ligger delvis inom Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1-klass) och AP-området också inom grundvattenbildningsområde. Reservvattentäkten i Köpbacka ligger bara cirka dryggt hundra meter från planområdets gräns. Vid vattentäkten ligger också ett skyddsområde (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980) vars fjärrskyddszon sträcker sig till planområdet. Skyddsområdets gränser måste markeras ut på plankartan och planbestämmelsen måste kompletteras med information om bestämmelserna för skyddsområdet.</p> <p>NTM-centralen i Nyland anser att det är bra att energikällor och cisterner för eldningsolja är förbjudna i planbestämmelsen. Dessutom får källarvåningar inte byggas så att de ligger närmare än två meter över den tillförlitligt konstaterade grundvattennivån. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet. Det är möjligt att grundvattnets ytnivå i åkerområdet i nedre delarna av sluttningen ligger nära markytan.</p>	<p>Materialen kompletteras till denna del.</p> <p>Området är en del av ett i detaljplanen anvisat pvo-område för vilket anvisas skyddsbestämmelser för grundvatten.</p> <p>Planbestämmelserna om grundvatten kompletteras: <i>Källarvåningar får inte byggas så att de ligger närmare än två meter över den tillförlitligt konstaterade grundvattennivån. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet.</i></p>

<p>1.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 28.7.2025</p> <p>Räddningsverket har inget att anmärka mot de framlagda handlingarna.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>1.4 Kymmenedalens Elnät Ab, 28.7.2025</p> <p>I planområdet finns vår 20 kV jordkabel, karta över ledningarna som bilaga. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet. - Nuvarande elledning på området ska beaktas. Kartbilaga över ledningarna. - Beställaren står för eventuella kostnader för flyttande av ledningar som byggandet förorsakar. 	<p>Bemötande</p> <p>Jordkabellinjen tilläggs i plankartan.</p>
<p>1.5 Borgå museum – Östra Nylands museum med regionalt ansvar, 27.8.2025</p> <p>Detaljplaneändringsområdet gränsar i söder mot småhustomter norr om Skepparsvägen, i väster fortsätter området fram till en å som rinner genom åkern och i öster till Gamla Valkomvägen. Målet med planen är att undersöka placeringen av ett bostadskvarter i den södra delen av området och att uppdatera planbeteckningarna.</p> <p>Ett AP-område har planerats vid Köpbackavägen i omedelbar närhet av småhusbosättning. Vid Gamla Valkomvägen har ett timmerbyggt uthus anvisats en skyddsbeteckning. I dess skyddsbestämmelse ska tilläggas: Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.</p> <p>I materialet nämns bland utredningar en fornlämningsinventering i Valkom från 2018. Man bör komma ihåg att generalplaneinventeringen är annorlunda till sin undersökningsexakthet än detaljplaneinventeringen, så det är möjligt att det område som nu ska detaljplaneras inte alls granskades i inventeringen i Valkom. Det område där man i detaljplanen planerar ändrad markanvändning är dock litet till ytan och delvis bebyggt. Enligt museet behövs ingen särskild arkeologisk inventering.</p> <p>Borgå museum har inget annat att anmärka om detaljplaneändringen.</p>	<p>Bemötande</p> <p>I skyddsbeteckningen tilläggs: <i>Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.</i></p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

<p>2.1 Åsikt 1, 21.8.2025</p> <p>1. Byggrutan ändras så att den är förenlig med bilden nedan. Området har angetts med blått.</p>  <p>2. Den gamla jordkällaren förses med beteckningen sr.</p> <p>3. Det finns ett felaktigt datum i punkt 5 i PDB. Det rätta datumet är 28.2.2019 §26.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Man gör bara små ändringar i byggnadsytan, vilket styr huvudbyggnadens läge. Utanför byggnadsytan tillåts mindre byggnader och tak, och man tillägger en bestämmelse som gäller dem.</p> <p>Jordkällaren är byggd av betong och den har inte veterligen betydande historiskt eller stadsbildligt värde. Sr-beteckningen antecknas inte.</p> <p>Datumet rättas till PDB-handlingen.</p>
---	---

PLANFÖRSLAG

Programmet för deltagande och bedömning samt planförslaget var framlagda till påseende 26.2.–30.3.2026, och då begärdes myndighetsutlåtanden och intressenterna hade möjlighet att framföra anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 5 utlåtanden och inga anmärkningar.

3 UTLÅTANDEN

<p>3.1 Borgå stad, miljöhälsovården, 19.3.2026</p> <p>Miljöhälsovården har inget att anmärka på detaljplaneändringen.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>3.2 Kymmenedalens El Ab, 19.3.2026</p> <p>Kymmenedalens el har inget att lägga till med tanke på utlåtandet om planförslaget. För att påminna att man inte får bygga på en 20 kV jordkabel, och därför ifall man behöver bygga på denna plats ska man flytta kabeln först. Flyttningen betalas av den part som önskar flyttningen.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

<p>3.3 Borgå museum – Östra Nylands museum med regionalt ansvar 26.2.2026</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Man ska korrigera den felaktiga uppgiften i planbeskrivningen vid landskapsplanbestämmelserna där det står att området hör till kulturmiljön Pernåvikens miljö och Forsbyådalen, som är ett landskapsområde av riksintresse, samt Stora Strandvägen, som är en kulturmiljöväg av riksintresse. I stället för dem är det område som ska planläggas en del av det på landskapsnivå betydande kulturlandskapet vid Lovisaån och Lovisaåsen. Med tanke på det arkeologiska kulturarvet har museet inget att anmärka om planförslaget.</p>	<p>Landskapsplanens beteckning korrigeras i planbeskrivningen.</p>
<p>3.4 Räddningsverket i Östra Nyland, 4.3.2026</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Räddningsverket har inget att anmärka om planerna.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>3.5 Tillstånds- och tillsynsverket 20.4.2026</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Styrande plan och dess beaktande</p> <p>I sida 15 i planbeskrivningen berättas om generalplanen att planändringsområdet inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området. Förslaget till plan var framlagt 2023, godkändes hösten 2025 av tekniska nämnden i Lovisa stad och framläggs stadsfullmäktige för godkännande senare.</p> <p>Läget för den anhängiga generalplanen borde ha korrigerats i planbeskrivningen i planförslagsskedet. Lovisa stadsfullmäktige godkände genom sitt beslut 12.11.2025 § 167 delgeneralplanen för Valkom i Lovisa. I punkt 5.3 i planbeskrivningen har framförts att den ifrågavarande generalplanen ännu väntar på laga kraft.</p> <p>När det gäller den anhängiga detaljplanen motsvarar den delgeneralplan som väntar på laga kraft detaljplanen med tanke på sin styrandenivå och sina mål.</p> <p>Tillstånds- och tillsynsverket anser att Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande i fråga om planförslaget har beaktats med tanke på att när en detaljplan utarbetas för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Detta framgår av planbeskrivningens punkt 5.3. Planens relation till generalplanen.</p> <p>Planobjekt och planbestämmelser</p>	<p>Generalplanens läge uppdateras till planbeskrivningen.</p>

När det gäller det anhängiga planarbetet i allmänhet påminner vi om miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser och planobjekt i landskaps-, general- och detaljplaner (311/2024) som ska beaktas ifall avsikten är att utarbeta planen i enlighet med den gällande lagen om områdesanvändning (132/1999). Enligt 3 § i miljöministeriets förordning får kommunen i samband med utarbetandet av en enskild plan tillämpa den förordning som nämns i 2 mom. (Finlands byggbestämmelsesamling A5) till utgången av 2028, om den utarbetar planen med iakttagande av de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gällde till och med den 31 december 2023. Förordningen i fråga ska beaktas i den anhängiga detaljplanen. Av planbeskrivningen borde framgå hur man har beaktat den ifrågavarande förordningen eller om syftet är att tillämpa i planen ett undantag enligt förordningen.

I allmänna bestämmelser finns följande bestämmelse: Utanför byggnadsytan får byggas ekonomibyggnader och andra hjälpbyggnader med en total våningsyta på högst 100 m², maximistorlek för var och en är 35 m²-vy. Utanför byggnadsytan får byggas skyddstak med en total våningsyta på högst 30 m². Bestämmelsen i fråga möjliggör att utanför byggnadsytan bygga 100 m²-vy ekonomibyggnader samt 30 m²-vy tak, och denna volym i fråga om byggobjekt kan anses vara ganska stor. För att byggandet kan styras med eftertanke ska kommunen ta upp bestämmelsen för en ny granskning ur det perspektiv att om man borde anvisa egna byggnadsytor för ekonomibyggnaderna i detaljplanen. Dessutom i bestämmelsen i fråga nämns inte vilken planbestämmelse detta gäller.

Landskap och byggd kulturmiljö

Planeringsområdet är en del av ett i landskapsplanen anvisat område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. För området gäller planeringsbestämmelse:

”I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena.”

”I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.” Det är frågan om kulturlandskapet

I planbeskrivningen tilläggs:

I planändringen tillämpas 3 § i Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser och planobjekt i landskaps-, general- och detaljplaner (311/2024) enligt vilken kommunen får i samband med utarbetandet av en enskild plan tillämpa den förordning som nämns i 2 mom. (Finlands byggbestämmelsesamling A5) till utgången av 2028, om den utarbetar planen med iakttagande av de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gällde till och med den 31 december 2023.

AP-kvartersområdet är stort och dessutom är ladan ganska stor till sin skala.

För klarhetens skull har det tillåtna maximiantalet av konstruktioner och tak specificerats i bestämmelsen.

Det sammanlagda maximiantalet av hjälpbyggnader som tillåts utanför byggnadsytan minskas på det sätt att 100 m²-vy ändras till 80 m²-vy. Bestämmelsen kompletteras så att den gäller AP/pv-kvartersområdet.

vid Lovisaån och -åsen, inte den nationellt värdefulla Pernåvikens miljö och Forsbyådalen som nämns i planbeskrivningen. Landskapsområdets värden och planeringsområdets betydelse som en del av området bör öppnas i planbeskrivelsen. Planens konsekvenser för kulturlandskapsområdet ska bedömas. Den del av rekreationsområdet som består av åkermark bör hållas öppen men man bör säkerställa att det trädbestånd som växer på sluttningen, är viktigt för landskapet och avgränsar det öppna området bevaras. Det sägs i planbeskrivningen: "I ändringsområdets östra kant anvisas en zon som ska planteras eller där man ska bevara en tillräcklig naturlig vegetation som skyddszon. För närvarande finns det talldominerat skogsbestånd i området." En sådan beteckning finns dock inte i planförslaget. I första hand borde det befintliga trädbeståndet och annan naturlig vegetation bevaras och vid behov kompletteras genom plantering. Också med tanke på tyglade av klimatförändringen och anpassning samt vatteninverknningar.

I planen finns det behov att ge bestämmelser för att anpassa nybyggnaden till områdets byggnadsbestånd, till exempel vad gäller takform, stomdjup och material.

Grundvatten

Planområdet finns inom Valkom grundvattenområde av klass 1 som är viktigt för vattenförsörjningen. I planbestämmelserna gällande grundvatten borde preciseras att ett grundvattenområde av klass 1 innebär ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.

Reservvattentäkten i Köpbacka ligger som närmast på cirka 150 meters avstånd från planområdet. AP-kvarterets avstånd från vattentäkten är större. Köpbacka vattentäkt har med Valkom och Fantsnäs vattentäkter ett gemensamt skyddsområde som fastställts av Västra Finlands Vattendomstol och ändrats av högsta förvaltningsdomstolen (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980). Planområdet ligger till stor del inom vattentäkternas gemensamma fjärrskyddsområde. Fjärrskyddsområdets gräns ska läggas till plankartan. Skyddsområdesavgränsningarna och skyddsområdesbeslutet kan begäras vid behov av Tillstånds- och tillsynsverkets registratörskontor genom en begäran om information.

Det finns inga uppgifter om grundvattennivån i området, varför grundvattennivån måste utredas innan byggåtgärder vidtas.

Landskapsplanens beteckning korrigeras i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller landskapsvärden och planens konsekvenser för kulturlandskapet.

Skydds-zonen märks ut på plankartan. Beteckningens text ändras till att lyda:

Skydds-zon där det befintliga trädbeståndet ska bevaras. Nya konstruktioner tillåts endast ifall de inte skadar det nuvarande trädbeståndet.

Planen kompletteras för att anpassa nybyggnaden till områdets byggnadsbestånd på följande sätt:
*Vid nybyggande ska man beakta utsikten över kvartersområdet mot åkerlandskapet.
Fasadmaterialet ska i första hand vara trä.
Fasadfärgsättningen ska vara enhetlig och harmonierande med miljön.*

I planbestämmelserna tilläggs:
Grundvattenområde av klass 1 innebär ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.

Fjärrskydds-zonens gräns läggas till plankartan.

Eftersom hela AP-kvartersområdet ligger på grundvattenområdet anser Tillstånds- och tillsynsverket att grundvattenbegränsningen borde anvisas i AP-kvarteret med kvartersbeteckningen (AP/pv).

Planbestämmelserna är till största delen tillräckliga. I grundvattenbestämmelserna ska dock tilläggas att bestämmelserna om skyddsområden för grundvattentäkter (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980) ska beaktas.

I planens grundvattenbestämmelser ska också tilläggas bestämmelser om oljecisterner och förvaring av farliga ämnen till exempel på följande sätt: Eldningsoljecisterner ska placeras i en skyddsbassäng antingen under ett skyddstak eller inne i en byggnad. Skyddsbassängen ska ha större volym än den eldningsolja som ska lagras. Andra flytande bränslen och ämnen som äventyrar grundvattnet får inte förvaras löst eller lagras i området.

I planbestämmelserna tilläggs:

Grundvattennivån ska utredas innan byggåtgärder vidtas.

AP-beteckningen i plankartan ändras till AP-pv-beteckningen.

I grundvattenbestämmelserna tilläggs:

Bestämmelserna om skyddsområden för vattentäkter (L-SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980) ska beaktas. Eldningsoljecisterner ska placeras i en skyddsbassäng antingen under ett skyddstak eller inne i en byggnad. Skyddsbassängen ska ha större volym än den eldningsolja som ska lagras. Andra flytande bränslen och ämnen som äventyrar grundvattnet får inte förvaras löst eller lagras i området.