

**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**

NLIN 18.06.2025 § 111

**Beredning**

Planläggningsarkitekt Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674  
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26 (dnr 158/10.02/2019). Ägaren till planändringsområdet lämnade 2021 in en ansökan om ändring av detaljplanen. Förhandlingar har också förts om saken med markägaren. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde.

Ändringsområdet ligger i stadsdel 13, Köpbacka, väster om korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen. Södra delen av området är åker (EV, skyddsgronområde, området för användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m<sup>2</sup>, på områden som byggnadsnämnden anvisar). I området finns idag en stor lada, som i delgeneralplanen för Valkom, som godkändes i maj 2025 (men som inte ännu vunnit laga kraft), anvisas som en landskapsmässigt värdefull byggnad som inte får rivas. Nära Gamla Valkomvägen stiger terrängen brant och mot norr växer där ett större, talldominerat trädbestånd (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.

De kostnader som planändringen medför har avtalats genom ett avtal om inledande av detaljplan. Vid behov upprättas ett markanvändningsavtal. Gällande markanvändningsavtalet har staden och markägaren diskuterat om att den norra delen av området skulle övergå i stadens ägo som parkområde och samtidigt som partiell ersättning för anvisandet av byggrätt.

Staden utför planändringen i egen regi.

Bilagor: Program för deltagande och bedömning, planutkast

**Föredragning**

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

**Förslag**

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet offentligt i 30 dagar och begär utlåtanden om dem.

**Teknisk korrigerig**

Bilaga: i planutkastet tilläggs som en teknisk korrigerig en punktstreckad linje som anger planområdets yttre gräns (3 meter utanför området).

**Beslut**

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet offentligt i 30 dagar och begär utlåtanden om dem.

**Distribution**

Stadsplaneringsavdelningen

Beredning

Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74,  
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

*Planens syfte*

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26. Ägaren till planändringsområdet lämnade 2021 in en ansökan om ändring av detaljplanen. Förhandlingar har också förts om saken med markägaren. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde.

*Planutkastet har varit framlagt och på remiss*

Planutkastet var framlagt 17.7–22.8.2025. 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: Området är grundvattenområde, och byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet; i åkerområdet i nedre delarna av sluttningen ligger grundvattnets ytnivå möjligtvis nära markytan. I området finns en jordkabel som måste beaktas, i skyddsbeteckningen för uthuset av timmer behöver tilläggas att ett utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar, museet anser att det inte behövs någon särskild arkeologisk inventering och i åsikten föreslogs att byggnadsytan skulle vara större.

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.

*Offentlig framläggning av planförslaget*

Enligt lagen om områdesanvändning ska man lägga fram planförslag offentligt och begära nödvändiga myndighetsutlåtanden om dem. Anmärkningarna behandlas av kommunen och bemötanden ska lämnas till dem som framställt anmärkningar innan planen godkänns.

*Bilagor*

Program för deltagande och bedömning  
Plankarta med beteckningar och bestämmelser  
Planbeskrivning

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i minst 30 dagar och

begära utlåtanden om dem. Före framläggningen kan små kompletteringar och korrigeringar göras i planmaterialet.

Beslut Tekniska nämnden beslutade lägga fram planens program för deltagande och bedömning, planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i minst 30 dagar och begära utlåtanden om dem. Före framläggningen kan små kompletteringar och korrigeringar göras i planmaterialet.

För kännedom Ansökare  
Stadsplaneringen

TEKN 28.05.2026 § 76

Beredning planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74,  
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

#### *Planens syfte*

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26. Ägaren till planändringsområdet lämnade 2021 in en ansökan om ändring av detaljplanen. Förhandlingar har också förts om saken med markägaren. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde. Till ändringen av detaljplanen anknyter ett avtal, enligt vilket markägaren efter detaljplanen vunnit laga kraft överlåter parkområdet till staden. Värdet på parkområdet täcker det värde för planläggningsnyttan som planen medför markägaren och som skulle tas ut av markägaren.

#### *Planförslaget har varit framlagt och på remiss*

Planförslaget var framlagt 26.2–30.3.2026. Programmet för deltagande och bedömning samt det planförslaget delgavs följande myndigheter till kännedom: Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen i Nyland, 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, inga anmärkningar. I utlåtandena nämndes bland annat följande: Kulturmiljöns namn, som nämnts i landskapsplanen, ska korrigeras i beskrivningen. Vidare ska det generalplanemässiga läget (den aktuella delgeneralplanen för Valkom) uppdateras i beskrivningen. Vidare tilläggs 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 utlåtandena 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.

Bilagor:  
Plankarta med beteckningar och bestämmelser  
Planbeskrivning med bilagor  
Markanvändningsavtal

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

1. Tekniska nämnden konstaterar ändringarna till sin art vara ringa och tekniska och därför finns det inte behov av att framlägga planen på nytt. Tekniska nämnden godkänner bemötandena som getts till utlåtandena samt ändringen av detaljplan för stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby. Nämnden framlägger vidare detaljplanen stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för godkännande.  
2. Tekniska nämnden godkänner det markanvändningsavtal som upprättats mellan markägaren och staden.

Beslut

1. Tekniska nämnden konstaterade ändringarna till sin art vara ringa och tekniska och därför finns det inte behov av att framlägga planen på nytt. Tekniska nämnden godkände bemötandena som getts till utlåtandena samt ändringen av detaljplan för stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby. Nämnden framlägger vidare detaljplanen stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för godkännande.  
2. Tekniska nämnden godkände det markanvändningsavtal som upprättats mellan markägaren och staden.

Distribution

Den sökande  
Tillstånds- och tillsynsverket  
Livskraftcentralen i Nyland  
Stadsplaneringen

STST 15.06.2026 § 198

Bilagor:  
Plankarta med beteckningar och bestämmelser  
Planbeskrivning med bilagor  
Markanvändningsavtal

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen för stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

FM 19.08.2026  
599/10.02.03/2025

Bilagor:  
Plankarta med beteckningar och bestämmelser  
Planbeskrivning med bilagor  
Markanvändningsavtal

Förslag

Stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen för stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby.

Beslut