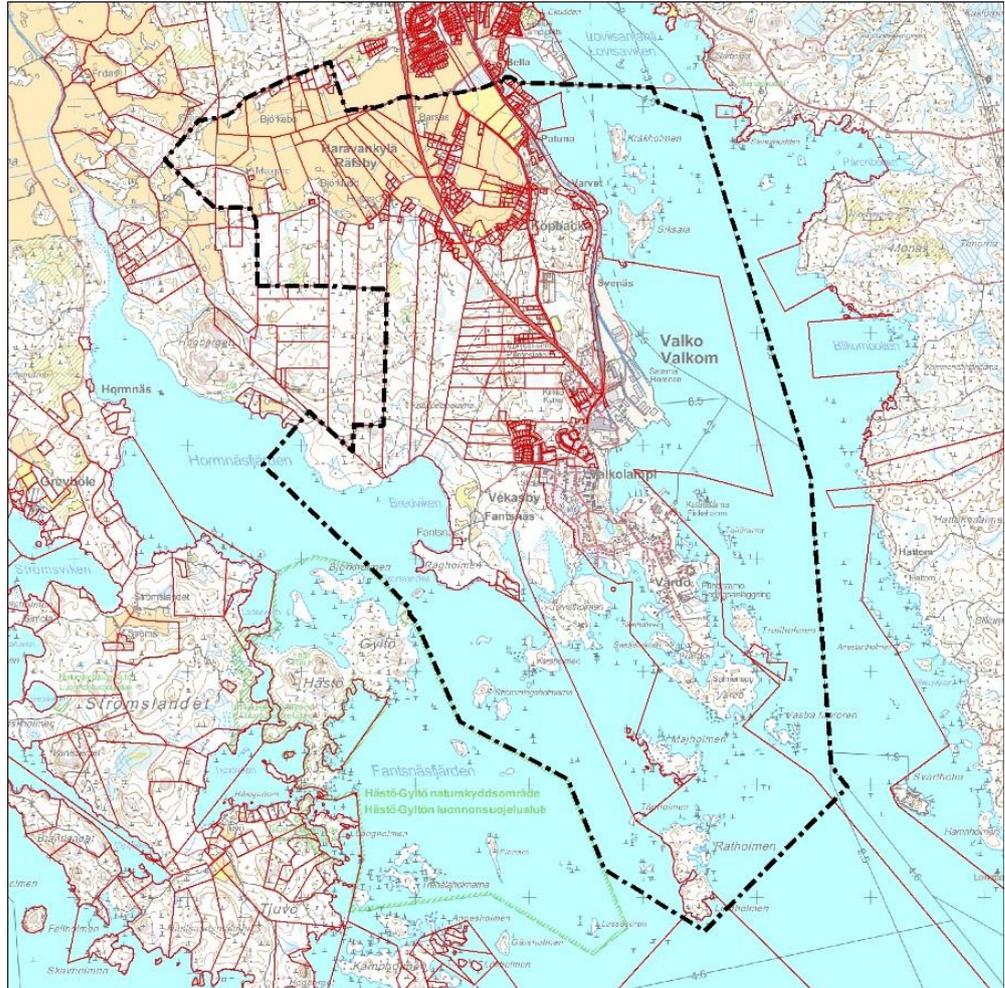


# Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava Delgeneralplan för Valkom och dess närområden

KAAVASELOSTUS  
PLANBESKRIVNING



Loviisan kaupunki  
Lovisa stad

31.5.2018

**SITOWISE**

## SISÄLTÖ

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>                    | <b>6</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot.....                                     | 6         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti .....                             | 7         |
| 1.3      | Osayleiskaavan tarkoitus .....                          | 8         |
| 1.4      | Luettelo liitteistä .....                               | 8         |
| 1.5      | Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista..... | 9         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                 | <b>12</b> |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet.....                             | 12        |
| 2.2      | Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....                  | 12        |
| <b>3</b> | <b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>                         | <b>13</b> |
| 3.1      | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....         | 13        |
| 3.2      | Maakuntakaava.....                                      | 14        |
| 3.3      | Yleiskaava .....  | 16        |
| 3.4      | Asemakaava .....  | 19        |
| 3.5      | Rakennusjärjestys .....                                 | 20        |
| 3.6      | Ympäristönsuojelumääräykset .....                       | 20        |
| 3.7      | Alueen ja lähialueen muut suunnitelmat.....             | 20        |
| <b>4</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>                                 | <b>21</b> |
| 4.1      | Alueen yleiskuvaus.....                                 | 21        |
| 4.2      | Väestön kehitys ja ennusteet.....                       | 21        |
| 4.3      | Maankäytön mitoitus.....                                | 21        |
| 4.4      | Rakennettu ympäristö .....                              | 23        |
| 4.4.1    | Maankäyttö ja asutus .....                              | 23        |
| 4.4.2    | Palvelut .....  | 24        |
| 4.4.3    | Työpaikat ja elinkeinotoiminta .....                    | 25        |
| 4.4.4    | Virkistys .....   | 25        |
| 4.4.5    | Rakennettu kulttuuriympäristö .....                     | 27        |
| 4.4.6    | Muinaismuistot.....                                     | 32        |
| 4.4.7    | Liikenne.....   | 32        |
| 4.4.8    | Yhdyskuntatekninen huolto .....                         | 35        |
| 4.4.9    | Ympäristön häiriötekijät .....                          | 35        |
| 4.5      | Luonnonympäristö .....                                  | 35        |
| 4.5.1    | Luonto.....   | 35        |
| 4.5.2    | Luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet .....          | 43        |
| 4.5.3    | Maisema .....   | 43        |
| 4.5.4    | Kulttuuriympäristö ja -maisema .....                    | 45        |
| 4.5.5    | Pinta- ja pohjavedet .....                              | 45        |
| 4.5.6    | Tulvariskialueet.....                                   | 48        |
| 4.5.7    | Maa- ja kallioperä .....                                | 49        |
| 4.6      | Maanomistus .....                                       | 51        |
| <b>5</b> | <b>OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>                | <b>52</b> |
| 5.1      | Osalliset.....  | 52        |
| 5.2      | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....          | 53        |
| 5.3      | Viranomaisyhteistyö .....                               | 54        |
| <b>6</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>                  | <b>55</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>7</b>  | <b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                      | <b>56</b> |
| 7.1       | Aikataulu .....   | 56        |
| 7.2       | Aloitusvaihe.....   | 56        |
| 7.3       | Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot .....                              | 57        |
| 7.4       | Osayleiskaavaluonnos.....   | 57        |
| 7.5       | Osayleiskaavaehdotus.....   | 57        |
| 7.6       | Kaavan hyväksyminen.....  | 57        |
| <b>8</b>  | <b>OSAYLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....</b> | <b>58</b> |
| 8.1       | Rakennemallivaihtoehtojen kuvaus.....                                 | 58        |
| 8.2       | Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten vertailu.....                   | 61        |
| <b>9</b>  | <b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....</b>                                     | <b>66</b> |
| 9.1       | Kaavaratkaisu.....  | 66        |
| 9.2       | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                                   | 66        |
| 9.3       | Rakennusoikeuden mitoitus asemakaava-alueiden ulkopuolella.....       | 66        |
| 9.3.1     | Rakennusoikeuden mitoitus kylämitoituksen vyöhykkeellä .....          | 68        |
| 9.3.2     | Rakennusoikeuden mitoitus manneralueiden rantavyöhykkeillä .....      | 68        |
| 9.3.3     | Rakennusoikeuden mitoitus saarissa .....                              | 70        |
| 9.3.4     | Rakennusoikeuslaskelman tulokset.....                                 | 71        |
| <b>10</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>                               | <b>71</b> |
| <b>11</b> | <b>YHTEYSTIEDOT.....</b>  | <b>71</b> |

Taustakartat:  
© MML 2017

Sähköinen ympäristö- ja paikkatietoaineisto:  
© Ympäristökarttapalvelu Karpalo, SYKE 2017

## INNEHÅLL

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>              | <b>6</b>  |
| 1.1      | Identifikationsuppgifter .....                              | 6         |
| 1.2      | Planområdets läge .....                                     | 7         |
| 1.3      | Delgeneralplanens syfte.....                                | 8         |
| 1.4      | Förteckning över bilagor till beskrivningen.....            | 8         |
| 1.5      | Förteckning över bakrundsutredningar och källmaterial ..... | 9         |
| <b>2</b> | <b>SAMMANDRAG .....</b>                                     | <b>12</b> |
| 2.1      | Olika skeden i planprocessen.....                           | 12        |
| 2.2      | Delgeneralplanens centrala innehåll .....                   | 12        |
| <b>3</b> | <b>PLANERINGSSITUATION .....</b>                            | <b>13</b> |
| 3.1      | Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....            | 13        |
| 3.2      | Landskapsplan.....  | 14        |
| 3.3      | Generalplan.....  | 16        |
| 3.4      | Detaljplan .....  | 19        |
| 3.5      | Byggnadsordning.....  | 20        |
| 3.6      | Miljöskyddsföreskrifter .....                               | 20        |
| 3.7      | Andra planer i området och närområdet.....                  | 20        |
| <b>4</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>                                  | <b>21</b> |
| 4.1      | Allmän beskrivning av området .....                         | 21        |
| 4.2      | Befolkningsutveckling och prognoser .....                   | 21        |
| 4.3      | Dimensionering av markanvändningen .....                    | 21        |
| 4.4      | Den byggda miljön .....                                     | 23        |
| 4.4.1    | Markanvändning och boende.....                              | 23        |
| 4.4.2    | Service .....   | 24        |
| 4.4.3    | Arbetsplatser och näringslivsverksamhet .....               | 25        |
| 4.4.4    | Rekreation .....  | 25        |
| 4.4.5    | Den byggda kulturmiljön .....                               | 27        |
| 4.4.6    | Fornminnen .....  | 32        |
| 4.4.7    | Trafik.....   | 32        |
| 4.4.8    | Teknisk försörjning .....                                   | 35        |
| 4.4.9    | Miljöstörningar .....                                       | 35        |
| 4.5      | Naturmiljö .....  | 35        |
| 4.5.1    | Natur.....  | 35        |
| 4.5.2    | Naturskydds- och skyddsprogramområden .....                 | 43        |
| 4.5.3    | Landskap .....  | 43        |
| 4.5.4    | Kulturmiljö och –landskap .....                             | 45        |
| 4.5.5    | Yt- och grundvatten .....                                   | 45        |
| 4.5.6    | Områden med översvämningsrisk.....                          | 48        |
| 4.5.7    | Jordmån och berggrund .....                                 | 49        |
| 4.6      | Markägande .....  | 51        |
| <b>5</b> | <b>DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....</b>                       | <b>52</b> |
| 5.1      | Intressenter .....  | 52        |
| 5.2      | Deltagande och växelverkan .....                            | 53        |
| 5.3      | Myndighetssamarbete .....                                   | 54        |
| <b>6</b> | <b>MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....</b>                       | <b>55</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>7</b>  | <b>FASER I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN .....</b>                        | <b>56</b> |
| 7.1       | Tidtabell .....   | 56        |
| 7.2       | Planläggningen inleds .....   | 56        |
| 7.3       | Alternativen i generalpanelösningen .....                                   | 57        |
| 7.4       | Delgeneralplanutkast .....  | 57        |
| 7.5       | Delgeneralplanförslag .....   | 57        |
| 7.6       | Planen godkänns .....   | 57        |
| <b>8</b>  | <b>ALTERNATIVEN I DELGENERALPLANE-LÖSNINGEN OCH DERAS KONSEKVENSER.....</b> | <b>58</b> |
| 8.1       | Beskrivning av strukturmodellerna .....                                     | 58        |
| 8.2       | Jämförelse av strukturmodell- alternativens konsekvenser .....              | 61        |
| <b>9</b>  | <b>BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....</b>                                | <b>66</b> |
| 9.1       | Planlösning .....   | 66        |
| 9.2       | Planbeteckningar och bestämmelser .....                                     | 66        |
| 9.3       | Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan .....       | 66        |
| 9.3.1     | Dimensionering av byggnadsrätten i bydimensioneringszonen .....             | 68        |
| 9.3.2     | Dimensionering av byggnadsrätten i fastlandsområdenas strandzon ....        | 68        |
| 9.3.3     | Dimensionering av byggnadsrätten på öar .....                               | 70        |
| 9.3.4     | Resultaten av byggnadsrättskalkylen .....                                   | 71        |
| <b>10</b> | <b>DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                 | <b>71</b> |
| <b>11</b> | <b>KONTAKTUPPGIFTER .....</b>   | <b>71</b> |

Bakgrundskartor:  
© LMV

Elektronisk miljö- och geografisk data:  
© Miljökarttjänsten Karpalo, SYKE 2017

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee 22.5.2018 päivättyjä rakennemalleja.

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Delgeneralplanebeskrivningen gäller de strukturmodellerna som uppdaterades 22.5.2018.

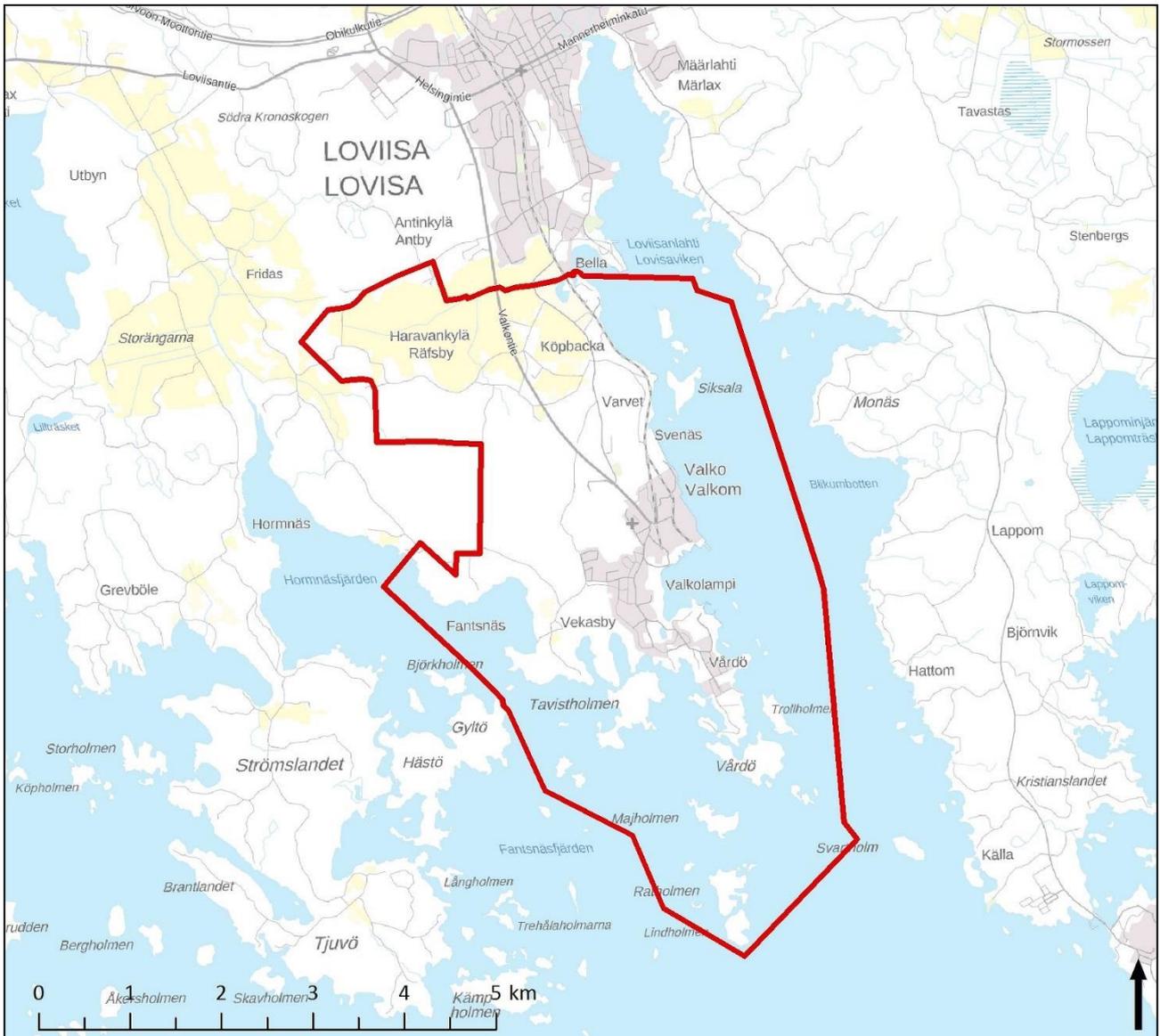
|  |   |
|--|---|
| Kunta:<br>Kommun:  | Loviisan kaupunki<br>Lovisa stad  |
| Kaavan nimi:<br>Planens namn:                                | Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava<br>Delgeneralplan för Valkom och dess närområden |
| Kaavan laatija:<br>Planens utarbetare:                       | Sitowise Oy<br>FM (YKS 540) Jarkko Kukkola  |
| Loviisan kaupungin edustaja<br>Representant för Lovisa stad: | Kaupunginarkkitehti / Stadsarkitekt<br>Maaria Mäntysaari                                  |
| Kaavatunnus:<br>Plankod:                                     | 434_Y17   |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsirannalla, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueilla sekä niihin rajautuvassa saaristossa. Suunnittelualueen koko on noin 25 neliökilometriä.

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på den västra stranden av Lovisaviken, i Råfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsande skärgården. Planeringsområdet omfattar cirka 25 kvadratkilometer.



Kuva 1.1. Kaavan sijainti.

Bild 1.1. Planens läge.

### 1.3 Osayleiskaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista.

Asemakaavoitetuilla alueilla osayleiskaava noudattaa pääosin nykyisten asemakaavojen mukaista maankäyttöä.

Kaavalla tuetaan pienvenesataman, kaupan ja Valkonlammen alueen kehittämistä.

Haravankylässä kaavalla pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset sekä osoitetaan asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti.

Fantsnäsissä tutkitaan maankäytön ja virkistyskäytönmahdollisuuksien kehittämistä niin, että samalla tuetaan alueen kulttuurimaiseman ja luontoarvojen säilymistä. Tavoitteena on myös frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittäminen nykyisen peli-alueen yhteydessä.

Tavistholmenissa tarkastellaan julkisten ja yksityisten virkistyskäytönmahdollisuuksien kehittämistä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla rannoilla osoitetaan mahdolliset uudet rantarakennuspaikat rantarakentamismahdollisuuksien mitoitustarkastelun pohjalta.

Yleiskaavalla tuetaan sataman ja alueen yritystoiminnan kehittämistä.

Liikenteen osalta tavoitteena on kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen.

### 1.4 Luettelo liitteistä

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2018
- 2 Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen kokoomaluontoselvitys, Jere Salminen 2018

### 1.3 Delgeneralplanens syfte

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet utanför området med detaljplan och områden som ska detaljplaneras.

På områden med detaljplan överensstämmer delgeneralplanen i huvudsak med markanvändningen enligt de nuvarande detaljplanerna.

Genom planen stöds utvecklingen av småbåtshamnen, handeln och Valkom träsk.

I Räfsby är strävan med planen att trygga jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar och att ange antalet byggplatser utanför detaljplaneområdena och deras ungefärliga läge.

I Fantsnäs undersöks utvecklandet av markanvändningen och rekreationsmöjligheterna så att man samtidigt stöder bevarandet av kulturlandskapet och naturvärdena i området. Målet är också att utveckla möjligheterna till frisbeegolf i anslutning till det nuvarande spelområdet.

På Tavistholmen granskas utvecklandet av allmänna och privata rekreationsmöjligheter.

På stränderna utanför detaljplaneområdena anvisas potentiella nya strandbyggplatser utifrån en dimensioneringsgranskning av strandbyggnadsmöjligheterna.

Generalplanen stöder utvecklingen av företagsverksamheten i hamnen och området.

När det gäller trafiken är målet att utveckla gång- och cykeltrafikförbindelserna.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- 1 Program för deltagande och bedömning 31.5.2018
- 2 Samlad naturinventering för detaljplaneområdet i Valkom och dess närområden, Jere Salminen 2018

## 1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

### Luonto

- Kirjopapurikkoselvitys Loviisan Valkon kuntopolun alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan laajennusosan luontotyyppikartoitus, Jere Salminen 2016
- Täplälampikorentoselvitys Loviisan Vekasbyn–Fantsnäsin alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Korsholmenin sieniselvitys vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Metsälinnuston selvitys Loviisan Korsholmessa vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), Itä-Uudenmaan liitto 2010
- Loviisan Vårdön luontoarvoselvitys syksyllä, Faunatica Oy, 2010
- Loviisan kaupungin luontoarvoselvitys; Luontoselvitykset ja luonnon biologinen monimuotoisuus Loviisassa, Loviisan kaupunki /J. Salminen, 2008
- Valkon kolmion alueen luontoarvot, Loviisan kaupunki, 2008
- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Luontokartoituksia Valkoniemeltä, Opinnäyte-työ, Porin ammattiopisto, Elina Hinkkanen, 2007
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group / Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maus Östman, 1994

## 1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

### Natur

- Inventering av dårgräsfjärilen på området vid motionsstigen i Valkom, Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Inventering av åkergrodan på området för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Kartläggning av naturtyperna på utvidgningsdelen av delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård i Lovisa, Jere Salminen 2016
- Inventering av citronfläckad kärrtrollslända i Vekasby–Fantsnäs i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Svampinventering på Korsholmen i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Skogsfågelinventering på Korsholmen i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Naturinventering, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland), Östra Nylands förbund 2010
- Inventering av naturvärden på hösten, Vårdö i Lovisa, Faunatica Oy, 2010
- Inventering av naturvärden i Lovisa stad; Naturinventeringar och biologisk mångfald i Lovisa, Lovisa stad /J. Salminen, 2008
- Naturvärden på området för Valkomtriangeln, Lovisa stad, 2008
- Fladdermusinventering på detaljplaneområdena i Lovisa 2008, Faunatica Oy, 2009
- Inventering av flygekorren i Lovisa, Enviro Oy 2008
- Naturkartläggningar i Valkom, Lärdomsprov, Björneborgs yrkesinstitut, Elina Hinkkanen, 2007
- Fladdermuskartläggning i Lovisa, Batcon Group / Siivonen, 2005
- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads område samt allmän beskrivning av fågelbeståndet, Maus Östman, 1994

### **Maisema ja kulttuuriympäristö**

- Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan maisemaselvitys, Airix Ympäristö 9.7.1013
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueen rakennusinventointi, inventointiraportti ja karttaliite, Hanna Oijala, Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto, 2013
- Rakennusinventointikohteiden suojeluluetelo/liite Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavaan, luonnos 17.11.2014
- Missä maat on mainiommat; Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2011
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Katariina Ockenström/Itä-Uudenmaan liitto, 2007

### **Arkeologiset inventoinnit**

- Valkon ja sen lähialueiden arkeologinen selvitys, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, laaditaan keväällä 2018.
- Loviisa, Köpbackan asemakaava-alue, Arkeologinen inventointi 26.10.2007, Museovirasto /T. Rostedt, 2007
- Historiallisen ajan kiinteisen muinaisjäännösten inventointi Itä-Uudellamaalla keväällä 2003, Museovirasto/V.- P. Suhonen, 2003

### **Vedet**

- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016-2021, ELY-keskuksen julkaisu 99/2015
- Loviisan rannikkoalueen tulvaopas 2018
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010

### **Liikenne**

- Valkontien kevyen liikenteen väylät väleille Patakenttie – Solvikintie sekä Vanha Valkontie – Valko, suunnitelmat, toteutus 2018
- Valkon ja sen lähialueiden liikenteen tavoiteverkkoselvitys, Ramboll 2018

### **Landskap och kulturmiljö**

- Landskapsinventering för delgeneralplanen för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård, Airix Ympäristö 9.7.1013
- Byggnadsinventering, inventeringsrapport och kartbilaga för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Hanna Oijala, Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå, 2013
- Skyddsförteckning över byggnadsinventeringsobjekt/bilaga till delgeneralplanen för Räfsby, Köpbacka och Valkom, utkast 17.11.2014
- Missä maat on mainiommat; Kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund, 2011
- Inventering av byggd kulturmiljö i Östra Nyland, Katariina Ockenström/Östra Nylands förbund, 2007

### **Arkeologiska inventeringar**

- Arkeologisk inventering av Valkom och dess närområden, Museiverkets arkeologiska fälttjänster, utarbetas våren 2018.
- Lovisa, detaljplaneområdet i Köpbacka, Arkeologisk inventering 26.10.2007, Museiverket /T. Rostedt, 2007
- Inventering av fasta fornlämningar från historisk tid i Östra Nyland våren 2003, Museiverket/V.- P. Suhonen, 2003

### **Vatten**

- Plan för hantering av översvämningsriskerna i Lovisa kustområde för åren 2016-2021, NTM-centralens publikation 99/2015
- Översvämningsguide för Lovisa kustområde 2018
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Lovisa stads översvämningsstrategi, Ramboll, 2010

### **Trafik**

- Gång- och cykelväg vid Valkomvägen på avsnitten Petasvägen – Solviksvägen samt Gamla Valkomvägen – Valkom, planer, genomförande 2018
- Utredning om det målsatta trafiknätet i Valkom och dess närområden, Ramboll 2018

- Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy 17.6.2014
- Maantien 178 Loviisa-Valko parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä, Toimenpideselvitys, Tiehallinto, 2007
- Haravankylän liikennesuunnitelma, LT-Konsultit Oy 1993

#### Satama-alue

- Valkon satamatoimintojen ympäristöselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 15.8.2014

#### Melu ja pöly

- Valkon kolmion meluselvitys 27.10.2008
- Valkon sataman melu- ja pölymallinnus Valkon kolmion alueelle, valmistuu vuonna 2018

#### Muut selvitykset, ohjelmat ja määräykset

- Koulutoiminnan kokonaisselvitys 2016–2021, Loviisan kaupunki 2016
- Loviisa ja Lapinjärvi, Kaupan palveluverkkoselvitys, Entrecon, 2011
- Loviisan asuntopoliittinen ohjelma
- Maapoliittinen ohjelma 2018
- Loviisan kaupungin strategia 2017-2022
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys
- Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

- Trafikutredning för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom, Sweco Ympäristö Oy 17.6.2014
- Förbättring av landsväg 178 Lovisa-Valkom genom att bygga en lätttrafikled, Åtgärdsutredning, Vägförvaltningen, 2007
- Trafikplan för Råfsby, LT-Konsulter Ab 1993

#### Hamnområdet

- Miljöutredning för hamnfunktionerna i Valkom, Sweco Ympäristö Oy, 15.8.2014

#### Buller och damm

- Bullerutredning för Valkomtriangeln 27.10.2008
- Valkom hamnens buller- och damm-modellering, utarbetas i 2018

#### Andra utredningar, program och föreskrifter

- Helhetsutredning för skolverksamheten 2016–2021, Lovisa stad 2016
- Lovisa och Lappträsk, Utredning om handels servicenät, Entrecon, 2011
- Lovisa bostadspolitiska program
- Markpolitiska programmet 2018
- Lovisa stads strategi 2017-2022
- Lovisa stads byggnadsordning
- Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104.

### 2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Kaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi, joka ohjaa asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista ja asemakaavoitettavilla alueilla asemakaavoitusta.

Kuvataan sisältö sen jälkeen, kun on laadittu kaavakartan luonnos. Sisällön kuvauksessa tuodaan esiin esimerkiksi seuraavia asioita

- Asuinalueet asemakaavoitettavalla alueella
- Asuinrakentaminen ilman asemakaavaa suoraan yleiskaavalla
- Lomarakennukset
- Virkistysalueet ja reitit
- Valkon sataman maankäyttö
- Työpaikka-alueet
- Palvelut
- Tekninen huolto (=jätevedenpuhdistamo)
- Maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset
- Liikenneverkko (uudet kadut, kevyt liikenne)
- Rakennussuojelu
- Maiseman suojelu
- Luonnon suojelu
- Pohjavesien suojelu

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Delgeneralplanen har anhängiggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 16.9.2009 § 104.

### 2.2 Delgeneralplanens centrala innehåll

Planen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar, som direkt styr byggandet utanför områden som ska detaljplaneras och detaljplaneringen på områden som ska detaljplaneras.

Innehållet beskrivs efter det att utkastet till plankartan har gjorts upp. I beskrivningen av innehållet tas till exempel följande saker upp

- Bostadsområden på det område som ska detaljplaneras
- Bostadsbyggande utan detaljplan direkt med generalplanen
- Fritidshus
- Rekreatiomsområden och leder
- Markanvändningen i Valkoms hamn
- Områden för arbetsplatser
- Service
- Teknisk försörjning (=avloppsreningsverk)
- Jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar
- Trafiknätet (nya gator, gång- och cykeltrafik)
- Byggnadsskydd
- Landskapsskydd
- Naturskydd
- Grundvattenskydd

### 3 Suunnittelutilanne

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa oleva valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista astui voimaan 1.4.2018. Tämän osayleiskaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa seuraavat:

##### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystojen kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaaajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

##### Tehokas liikennejärjestelmä

- Turvataan valtakunnallisesti merkittävien satamien kehittämismahdollisuudet.

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.
- Onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys.

##### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3 Planeringssituation

#### 3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Gällande stadsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trådes i kraft den 1. April 2018. Centrala mål för denna delgeneralplan är bl.a.:

##### Fungerande samhällen och hållbara färdstätt

- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.
- Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik främjas.

##### Ett effektivt trafiksystem

- Tryggas utvecklingsmöjligheterna i fråga om nationellt betydande hamnar.

##### En sund och trygg livsmiljö

- Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna.

##### En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

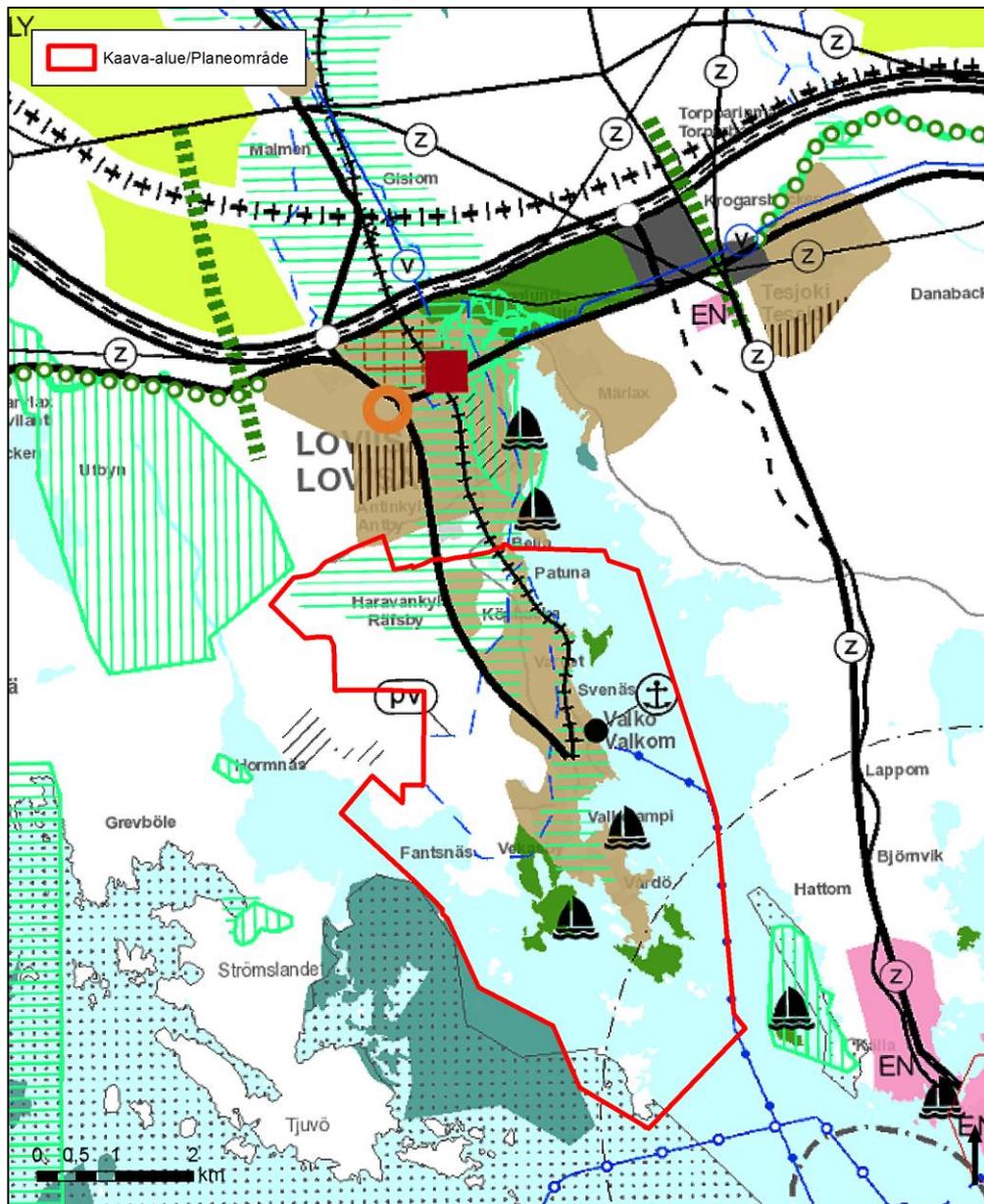
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

### 3.2 Landskapsplan

På området gäller Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) i den mån den inte har upphävts genom Etapplandskapsplan 2 för Nyland och Etapplandskapsplan 4 för Nyland.



Kuva 3.1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.

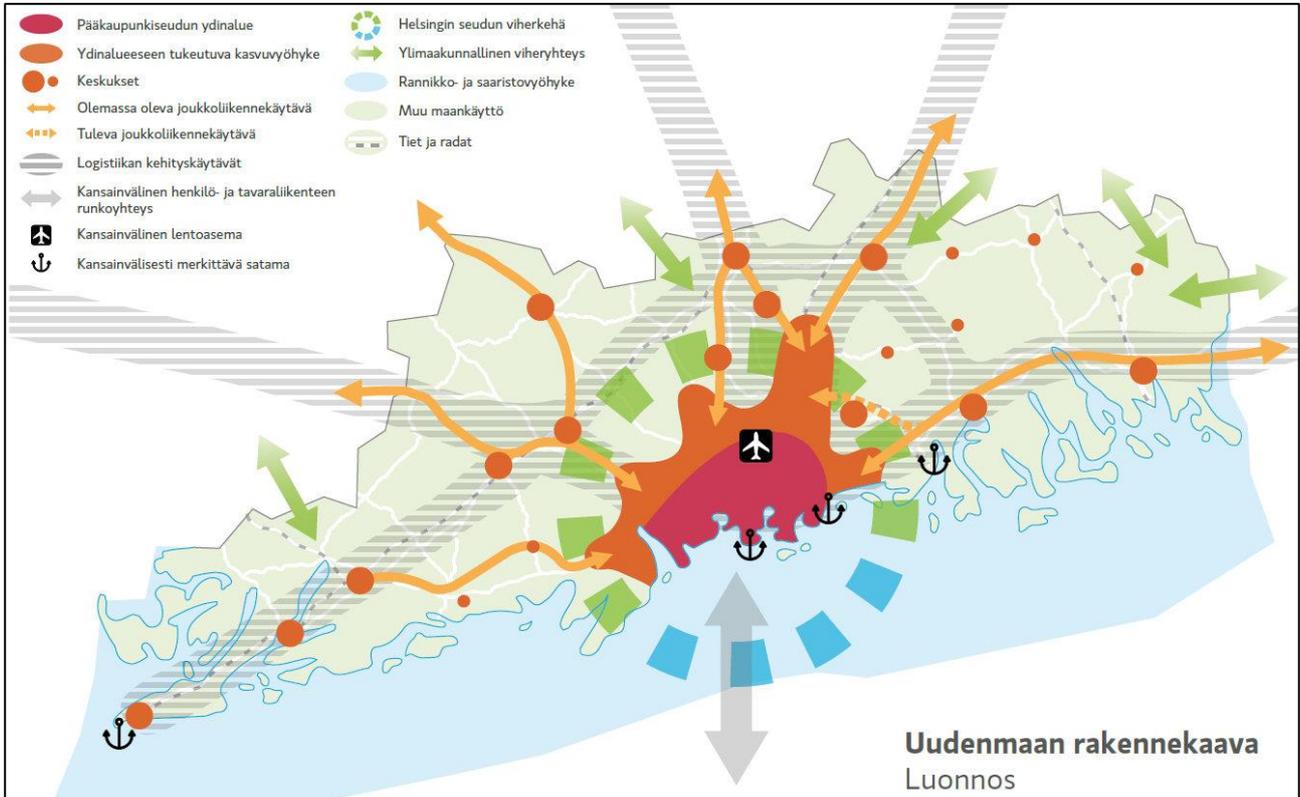
Bild 3.1 Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna 2017.

Maakuntakaavoihin on ruskealla merkitty taajama-toimintojen alue, vihreällä virkistysalue, mustalla viivalla seututie (Valkontie), mustalla viivalla poikki-viivoin Valkon satamaan yhdysrata, Valkon satama mustalla pisteellä ja ankkurisymbolilla, sinisellä palloviivalla laivaväylä, venesatamat purjevenesymbo-

I landskapsplanerna anges områden för tätortsfunktioner med brunt, rekreationsområden med grönt, regional väg (Valkomvägen) med svart linje, förbindelsebanan till Valkom hamn med svart linje med tvärstreck, Valkom hamn med en svart punkt och ankarsymbol, farleder med blå bollinje, båt-

lilla, pohjavesialue sinisellä katkoviivalla (pv), Natura 2000 -alue harmaalla pisterasterilla, kaava-alueen lounaispuolella tummanvihreällä luonnonsuojelualue ja kaarena näkyvällä pistekatkoviivalla ydinvoimaloiden suojavaiohyke.

hamnar med segelbåtssymbol, grundvattenområden med blå streckad linje (pv), Natura 2000-områden med grått punktraster, naturskyddsområdet i planområdets sydvästra del med mörkgrönt och skyddszonen för kärnkraftverken med en streckad linje med punkter som syns som en båge.



Kuva 3.2. Uusimaa-kaava 2050:n rakennekaavan luonnos on nähtävillä 27.2.-13.4.2018.

Bild 3.2. Utkastet till strukturplanen för Nylandsplanen 2050 är framlagt 27.2 – 13.4.2018.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan laadinnan. Sen rakennekaavan luonnos oli nähtävillä 27.2.-13.4.2018. Rakennekaavan lisäksi laaditaan kolme erillistä vaihemaakuntakaavaa, joista Loviisaa koskee Itäisen Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

Nylands förbund har börjat utarbeta landskapsplanen Nylandsplanen 2050. Utkastet till landskapsplanens strukturplan är framlagt 27.2 – 13.4.2018. Utöver strukturplanen utarbetas tre separata etapplandskapsplaner. Lovisa berörs av etapplandskapsplanen för Östra Nyland.

### 3.3 Yleiskaava

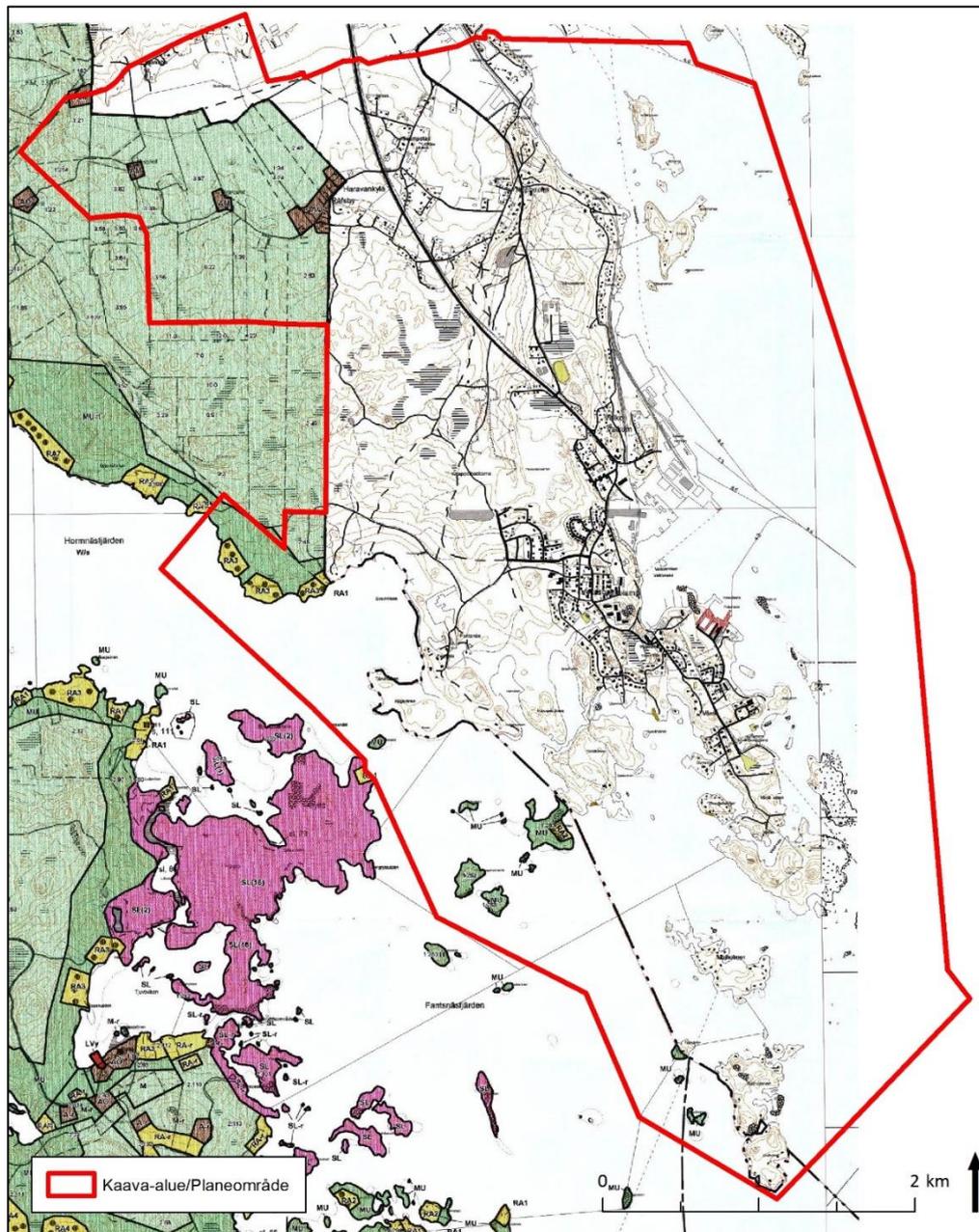
Pääosalla suunnittelualueesta ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Suunnittelualueen on voimassa oikeusvaikutteinen Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava vuodelta 2000 ja kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutteeton Loviisan yleiskaava vuodelta 1987 sekä oikeusvaikutteeton Valkonlammen osayleiskaava vuodelta 1993.

### 3.3 Generalplan

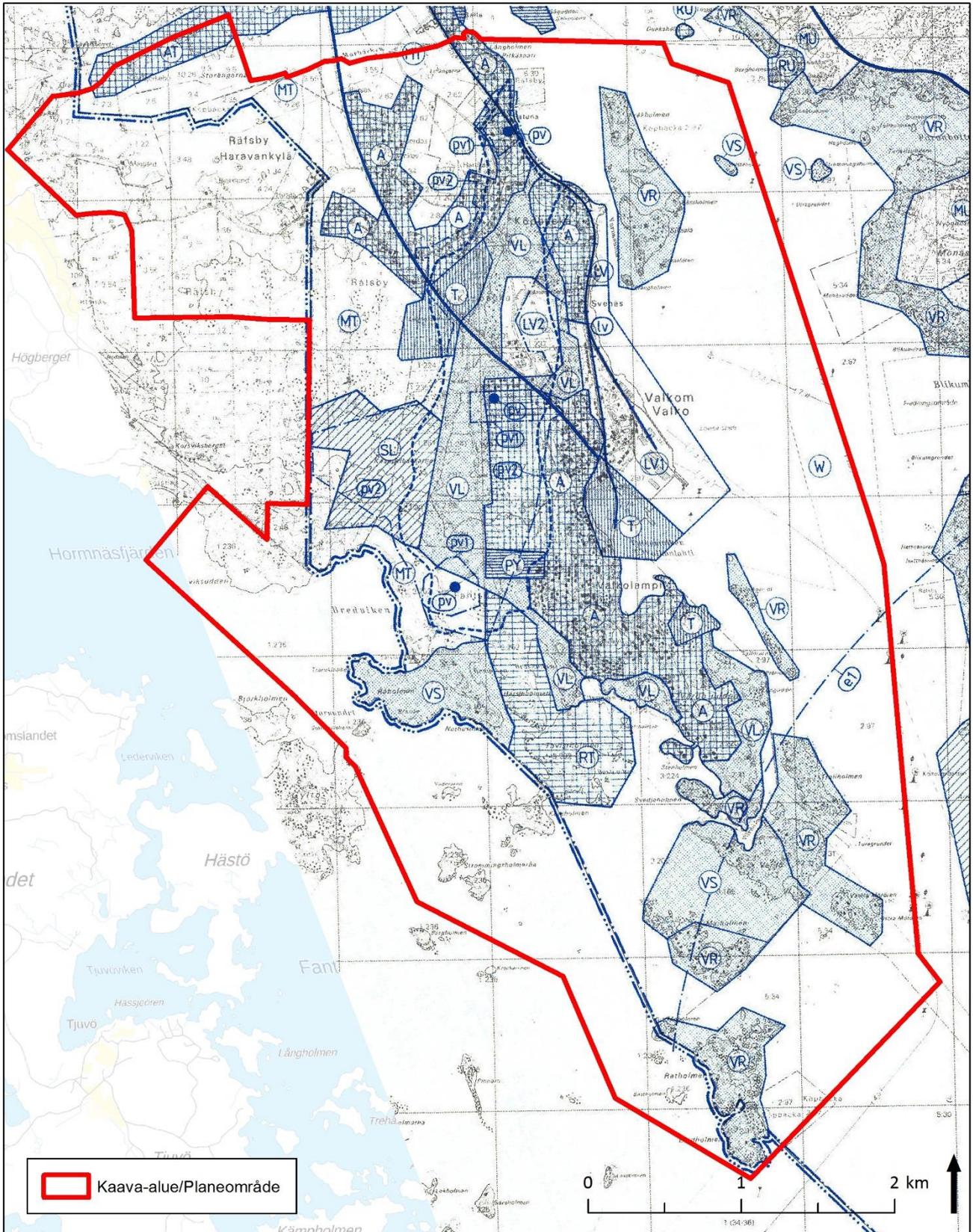
Största delen av planeringsområdet omfattas inte av någon delgeneralplan med rättsverkningar.

På planområdet gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård från 2000 med rättsverkningar och den av stadsfullmäktige godkända generalplanen för Lovisa från 1987 som saknar rättsverkningar samt delgeneralplanen för Valkomträsk från 1993 som saknar rättsverkningar.



Kuva 3.3. Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta vuodelta 2000. Osayleiskaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Bild 3.3. Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård från 2000. Delgeneralplaneområdet har angetts med rött på bilden.



Kuva 3.4. Ote Loviisan yleiskaavasta vuodelta 1987. Osayleiskaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Bild 3.4. Utdrag ur generalplanen för Lovisa från 1987. Delgeneralplaneområdet har angetts med rött på bilden.

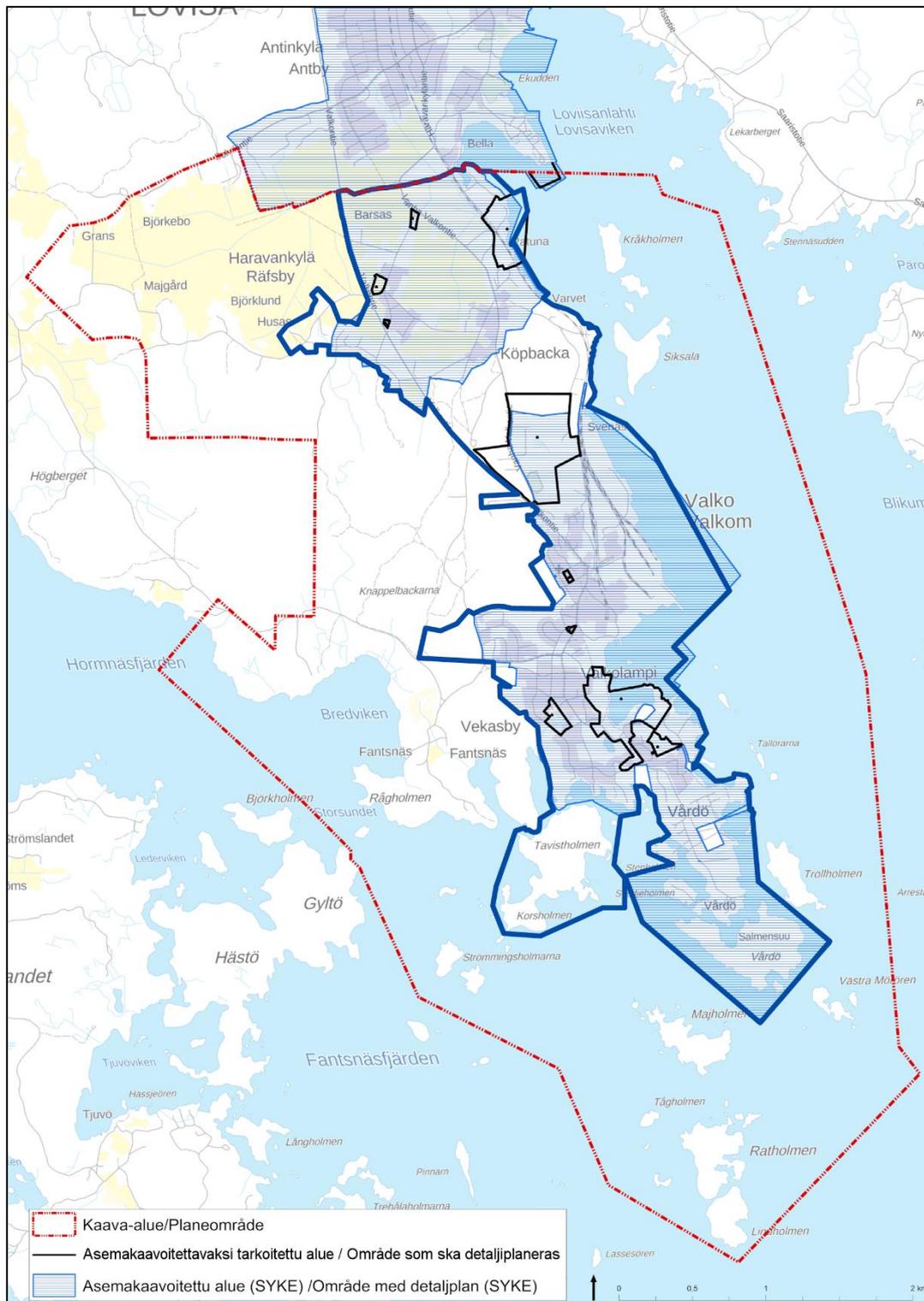


### 3.4 Asemakaava

Suuri osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavoitetut ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet on esitetty seuraavassa kuvassa.

### 3.4 Detaljplan

En stor del av planeringsområdet är detaljplanerat. Områdena med detaljplan och de områden som ska detaljplaneras presenteras på följande bild.



Kuva 3.6. Asemakaavoitetut ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet.

Bild 3.6. Områden med detaljplan och områden som ska detaljplaneras

### **3.5 Rakennusjärjestys**

Alueella on voimassa 31.5.2014 hyväksytty rakennusjärjestys sekä rakennusjärjestyksen muutos vuodelta 2015. Valmisteilla on uusi rakennusjärjestys, jonka on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2018.

### **3.6 Ympäristönsuojelumääräykset**

Alueella on voimassa Loviisan ympäristönsuojelumääräykset, jotka ovat astuneet voimaan 23.11.2015.

### **3.7 Alueen ja lähialueen muut suunnitelmat**

Asemakaavaa koskevat taustaselvitykset ja muu lähdemateriaali on lueteltu kohdassa 1.3.

### **3.5 Byggnadsordning**

På området gäller den byggnadsordning som godkändes 31.5.2014 och ändringen av byggnadsordningen från 2015. En ny byggnadsordning håller på att utarbetas och den avses träda i kraft 2018.

### **3.6 Miljöskyddsföreskrifter**

På området gäller Lovisas miljöskyddsföreskrifter, som trädde i kraft 23.11.2015.

### **3.7 Andra planer i området och närområdet**

Bakgrundsutredningar och annat källmaterial som berör detaljplanen uppräknas i punkt 1.3.

## 4 Lähtökohdat

### 4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsirannalla, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueilla sekä niihin rajautuvassa saaristossa. Alue rajautuu pohjoisessa Solvikintiehen ja Marbäckenin laskuojaan, idässä laiva- ja veneväyliin ja lännessä osin entiseen Pernajan kunnanrajaan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 25 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2 Väestön kehitys ja ennusteet

Loviisan väkiluku oli vuoden helmikuussa 2016 15 305 asukasta (Väestötietojärjestelmä). Väkiluku on ollut 1980-luvulta lähtien lievästi laskeva.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan (12.3.2018 <http://www.stat.fi/til/vaenn/tau.html>) Loviisa on tulevaisuudessa muuttovoittokunta. Loviisan väkiluvun ennustetaan kasvavan lievästi:

|      |                  |
|------|------------------|
| 2020 | 15 474 asukasta  |
| 2025 | 15 544 asukasta  |
| 2030 | 15 614 asukasta  |
| 2035 | 15 662 asukasta  |
| 2040 | 15 671 asukasta. |

Loviisan kaupungin strategian 2017–2022 tavoitteena on, että vuonna 2022 Loviisassa on 15 500 asukasta, mikä tarkoittaa noin 0,3 % tai 40 henkilön vuosikasvua.

Kaava-alueella asuu noin 1500 asukasta. Kaava-alueen väkiluku on ollut lievästi laskeva.

### 4.3 Maankäytön mitoitus

#### Loviisa

Loviisan kaupungin strategian 2017-2022 tavoitteena on, että vuonna 2022 Loviisassa on 15 500 asukasta, missä on lisäystä helmikuusta 2016 noin 200 asukasta.

Valkon ja sen lähialueiden yleiskaavan mitoituslaskelmien lähtökohdaksi on oletettu, että vuonna 2040 Loviisassa on noin 15 700 asukasta, mikä on noin 400 asukasta enemmän kuin vuonna 2016.

## 4 Utgångspunkter

### 4.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger på den västra stranden av Lovisaviken, i Råfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsande skärgården. Området gränsar i norr till Solviksvägen och Marbäckens avloppsdike, i öster till farleder och i väster delvis till den tidigare kommungränsen mot Pernå. Planeringsområdets totala areal är cirka 25 kvadratkilometer.

### 4.2 Befolkningsutveckling och prognoser

Folkmängden i Lovisa uppgick i februari 2016 till 15 305 invånare (Befolkningsdatasystemet). Folkmängden har visat en lätt nedgång sedan 1980-talet.

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos (12.3.2018 <http://www.stat.fi/til/vaenn/tau.html>) är Lovisa i framtiden en kommun med inflyttningsöverskott. Lovisas folkmängd förutspås öka lätt:

|      |                  |
|------|------------------|
| 2020 | 15 474 invånare  |
| 2025 | 15 544 invånare  |
| 2030 | 15 614 invånare  |
| 2035 | 15 662 invånare  |
| 2040 | 15 671 invånare. |

Målet för Lovisa stads strategi 2017–2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022, vilket betyder en årlig tillväxt på cirka 0,3 % eller 40 personer.

På planområdet bor cirka 1500 invånare. Folkmängden på planområdet har visat en lätt nedgång.

### 4.3 Dimensionering av markanvändningen

#### Lovisa

Målet för Lovisa stads strategi 2017-2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022, vilket innebär en ökning med cirka 200 jämfört med februari 2016.

Dimensioneringsberäkningarna i generalplanen för Valkom och dess närområden utgår från antagandet att Lovisa ha cirka 15 700 invånare 2040, vilket är cirka 400 invånare mer än 2016.

Asumisväljyyden kehityksessä varaudutaan siihen, että vuoteen 2040 mennessä Loviisan asumisväljyys kasvaa 5 kerrosneliometriä asukasta kohti.

Eftersom boendestandarden utvecklas förbereder man sig på att före 2040 stiger boendestandarden i Lovisa med 5 kvadratmeter våningsyta per boende.

### **Valko ja sen lähialueet**

Valkon ja sen lähialueiden asukasmäärä noin 1 500 asukasta vastaa noin kymmenesosa Loviisan asukasmäärästä. Mitoituksessa varaudutaan siihen, että vastaava osuus Loviisan asukasmäärän ja asumisväljyyden kasvusta sijoittuu kaava-alueelle, jolloin vuoteen 2040 mennessä kaava-alueen asukasmäärä kasvaisi 40 henkilöllä.

### **Valkom och dess närområden**

Invånarantalet i Valkom och dess närområden, cirka 1 500 invånare, motsvarar cirka en tiondel av Lovisas invånarantal. Vid dimensioneringen förbereder man sig på att motsvarande andel av ökningen av invånarantalet och boendestandarden i Lovisa placeras sig på planområdet, så före 2040 skulle invånarantalet på planområdet öka med 40 personer.

Raakamaan tarve asukasmäärän lisääntymisestä

Behov av råmark p.g.a. stigande invånarantal

Jos asukasmäärän kasvu (40 asukasta) sijoittuu omakotitaloihin, yhdessä talossa asuu kaksi henkilöä ja yhdellä raakamaahehtaarella on 3,5 omakotitonttia, raakamaan tarve on 7 asukasta hehtaaria kohti eli yhteensä 5,7 hehtaaria.

Om ökningen av invånarantalet (40 invånare) placeras sig i egnahemshus, det bor två personer i ett hus och finns 3,5 egnahemshustomter på ett hektar råmark, är behovet av råmark en hektar per 7 invånare, dvs. sammanlagt 5,7 hektar.

Raakamaan tarve asumisväljyyden kasvusta

Behov av råmark p.g.a. stigande boendestandard

Kaava-alueella asuu noin 1 500 asukasta. Jos asumisväljyys kasvaa 5 kerrosneliometriä, uutta rakentamista tarvitaan 7 500 kerrosneliometriä. Jos oletetaan, että keskimääräinen omakotirakennuksen koko on 150 kerrosneliometriä, tarvitaan 50 uutta omakotirakennusta. Jos yhdelle raakamaahehtaarelle sijoitetaan 3,5 omakotitonttia, raakamaata tarvitaan noin 14,3 hehtaaria.

På planområdet bor cirka 1 500 invånare. Om boendestandarden stiger med 5 kvadratmeter våningsyta, behövs nybyggnation motsvarande 7 500 kvadratmeter våningsyta. Om man antar att ett genomsnittligt egnahemshus är 150 kvadratmeter våningsyta, behövs det 50 nya egnahemshus. Om det placeras 3,5 egnahemshustomter på ett hektar råmark, behövs det cirka 14,3 hektar råmark.

Valkossa kaupungin omistamat omakotitontit on pääosin rakennettu. Kaupungin tavoitteena on, että yhdyskuntarakenteen laajentaminen tapahtuu pääosin kaupungin omalle maalle.

De egnahemshustomter som staden äger i Valkom är i huvudsak bebyggda. Stadens mål är att samhällsstrukturer i huvudsak ska utvidgas på stadens egen mark.

Varautuminen asukasmäärän lisääntymiseen ja asumisväljyyden kasvuun edellyttää ilman ylimitoitusta raakamaata yhteensä 20 hehtaaria.

Beredskapen för stigande invånarantal och boendestandard förutsätter utan överdimensionering sammanlagt 20 hektar råmark.

Kaikki kaavassa osoitetut yhdyskuntarakenteen laajenemisaalueet eivät ole kaupungin omistuksessa. Siksi uusien asuinalueiden mitoituksen kannattaa olla laskennallista mitoitusta suurempi.

Alla utvidgningsområden för samhällsstrukturer som anvisats i planen är inte i stadens ägo. Därför lönar det sig att sätta dimensioneringen av nya bostadsområden högre än den kalkylerade dimensioneringen.

Kaupungin omistamalla mailla uusia asuntoalueita asemakaavoitetaan ja otetaan käyttöön vain tarvittaessa, millä pystytään varmistamaan kunnallisteknisten verkostojen tehokas käyttö ja yhdyskuntarakenteen eheys.

På stadens mark detaljplaneras och tas nya bostadsområden och i bruk endast vid behov, så att man kan säkerställa att effektiv användning av de kommunaltekniska nätverken en enhetlig samhällsstruktur.

#### 4.4 Rakennettu ympäristö

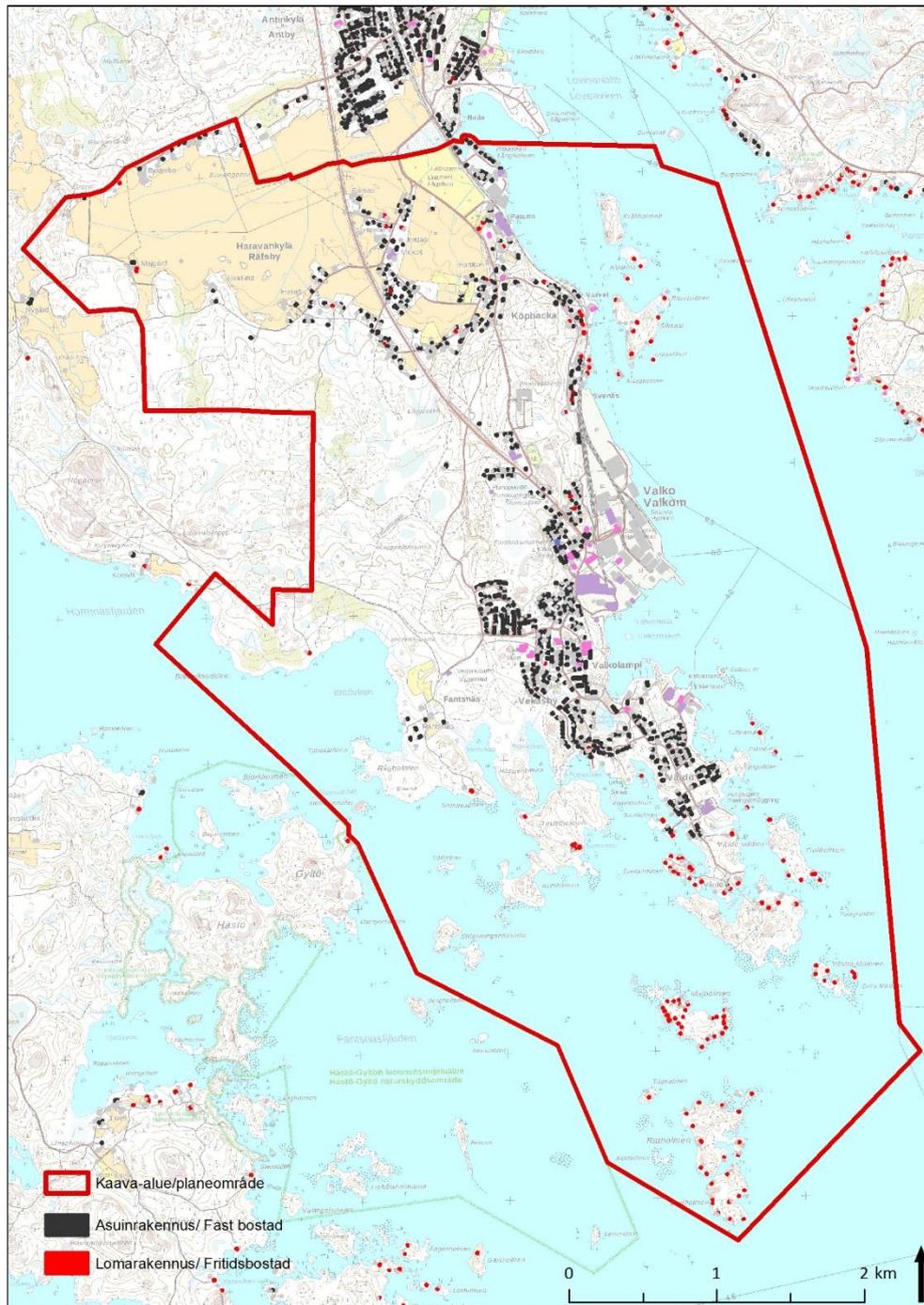
##### 4.4.1 Maankäyttö ja asutus

Suurin osa asuinrakennuksista sijaitsee Valkon ja Vårdön alueilla. Asuinrakennuksia on runsaasti myös Köpbackassa rannalla ja peltojen reunoilla. Lomarakennuksista suurin osa on saarissa ja kaava-alueen eteläosassa. Alueella asuu noin 1500 ihmistä.

#### 4.4 Den byggda miljön

##### 4.4.1 Markanvändning och boende

Största delen av bostadshusen finns i Valkom och Vårdö. I Köpbacka finns det också rikligt med bostadshus på stranden och i utkanten av åkrar. Största delen av fritidshusen finns på holmar och i planområdets södra del. Det bor cirka 1500 personer i området.



Kuva 4.1. Asuin- ja lomarakennukset.

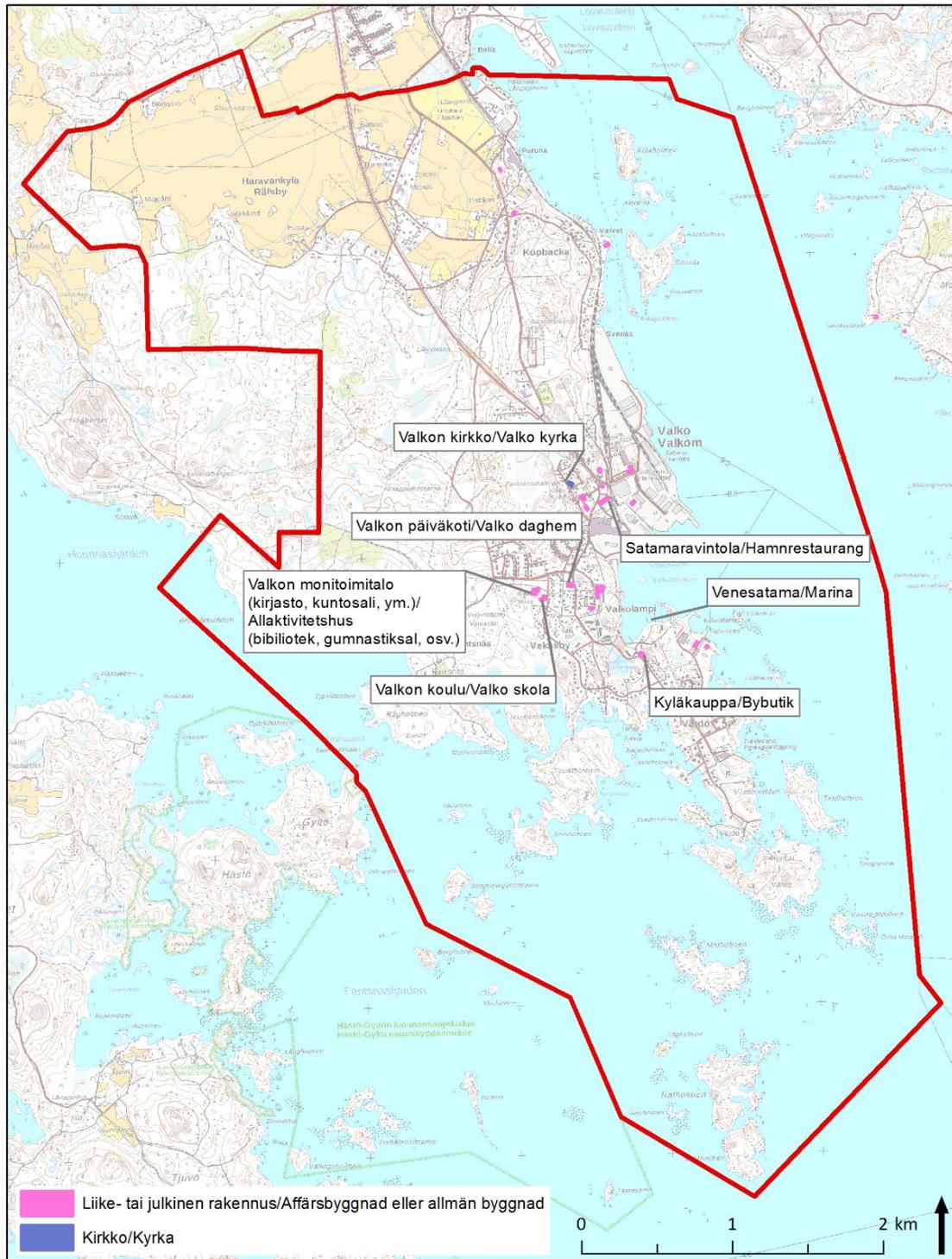
Bild 4.1. Bostadshus och fritidshus.

#### 4.4.2 Palvelut

Valkon vanhassa keskustassa sijaitsee kirkko ja seurakuntakeskus, joista seurakunta on luopumassa. Koulu, päiväkoti ja monitoimitalo sijaitsevat uuden Valkon alueella sekä kyläkauppa ja pienvenesatama Valkonlammen alueella. Valkon satamassa toimii lounasravintola.

#### 4.4.2 Service

I Valkoms gamla centrum finns kyrkan och församlingscentret, som församlingen kommer att avstå från. Skola, daghem och ett allaktivitetshus finns i nya Valkom och en bybutik och småbåtshamn vid Valkom träsk. I Valkom hamn finns en lunchrestaurang.



Kuva 4.2. Kaava-alueen palvelut.

Bild 4.2 Service på planområdet.

#### 4.4.3 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Valtaosa alueen työpaikoista sijaitsee Valkon satamassa ja sen lounaispuolella sijaitsevalla teollisuus- ja varastoalueella. Valkon sataman lisäksi työpaikkoja on myös troomisataman alueella.

Satamassa käy vuosittain noin 300-400 alusta ja siellä työskentelee yhteensä noin 200 työntekijää.

#### 4.4.4 Virkistys

Haravankylän ja Fantsnäsin alueilla sijaitsee aktiivisessa käytössä oleva ulkoiluverkosto, kuntopolkuja sekä talvisin latureittejä. Valkon koulun luona on lähiliikuntapaikka. Lisäksi Valkossa sijaitsee venevalkama, josta kaupunki vuokraa venepaikkoja. Muita virkistysmahdollisuuksia tarjoavat muun muassa Hiekkaharjuntien varrella sijaitseva, entisen sora-montun alueelle rakennettu laaja frisbeegolfrata sekä alueen uimarannat. Alueella on hienot melonta- ja veneily-ympäristöt.

Tamminiemessä, noin 1,5 - 6 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee urheilu-, tennis- ja pallokenttiä, uimaranta sekä leirintäalue.

Välittömästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jääkauden siirtolohkareista muodostunut Korsvikin kivikirkko, joka on hieno retkeilypaikka.

#### 4.4.3 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

Största delen av arbetsplatserna finns i Valkom hamn och på industri- och lagerområdet sydväst om den. Förutom i Valkom hamn finns arbetsplatser även i trålarhamnen.

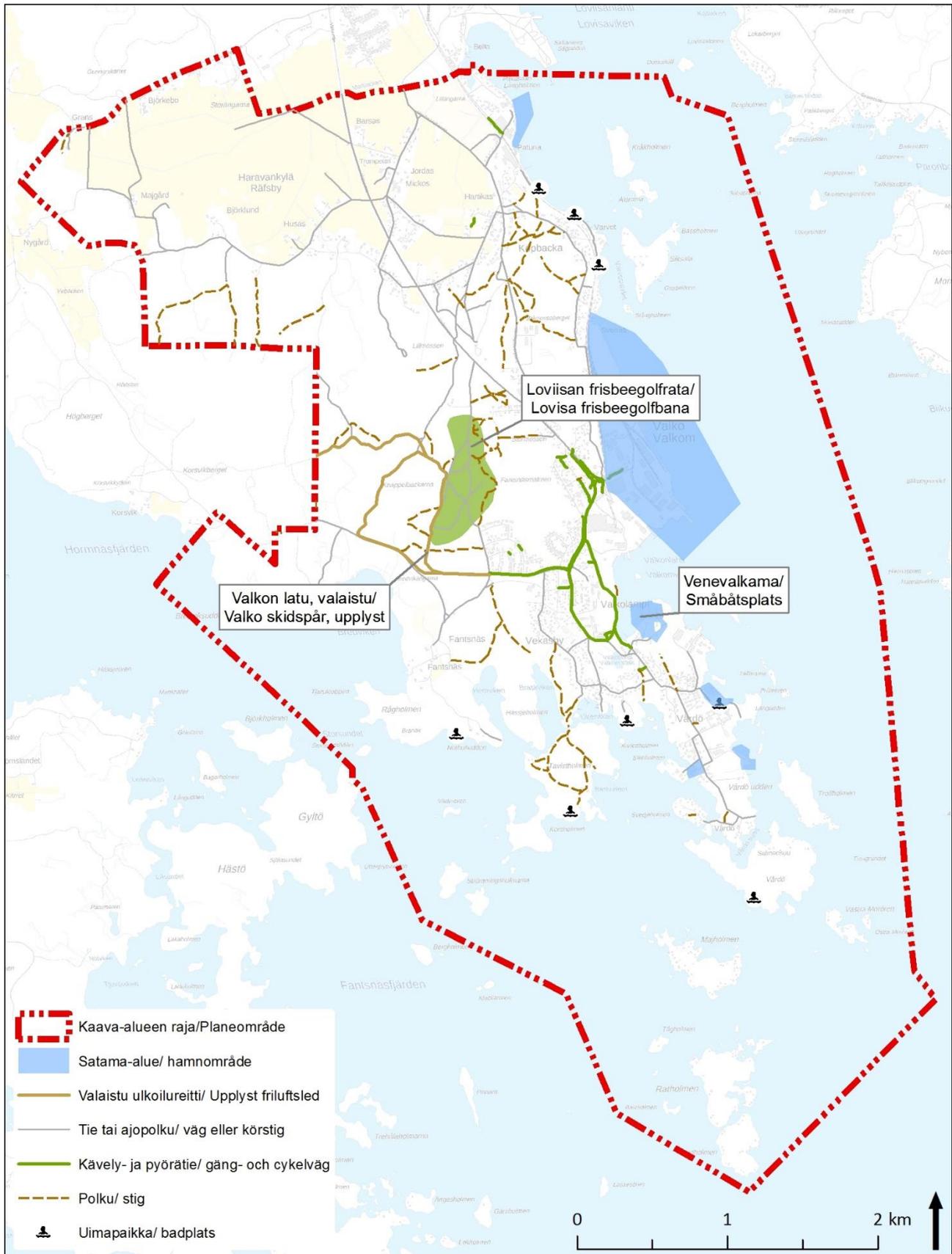
Hamnen besöks av cirka 300-400 fartyg varje år och där arbetar sammanlagt cirka 200 arbetstagare.

#### 4.4.4 Rekreation

I Råfsby och Fantsnäs finns ett friluftsnätverk som används aktivt, motionsstigar samt vintertid skidspår. Invid Valkom skola finns en närmotionsplats. I Valkom finns dessutom en småbåtsplats där staden hyr båtplatser. Andra möjligheter till rekreation erbjuds av bland annat en omfattande frisbeegolfbana som byggts i ett före detta grustag invid Sandåsvägen samt badstränderna i området. Området har fina omgivningar för paddling och båtliv.

På Ekudden, cirka 1,5 – 6 kilometer från planområdet, finns sport-, tennis- och bollplaner, en badstrand samt ett campingområde.

Omedelbart väster om planområdet finns Korsvik stenkyrka, som bildats av flyttblock från istiden, och som ett fint utflyktsmål.



Kuva 4.3. Kaava-alueen virkistysalueet ja -reitit

Bild 4.3 Rekreatiionsområden och -leder på planområdet.

#### 4.4.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita tai alueita (RKY 2009).

Maakuntakaavaa varten Itä-Uudenmaan liitto on laatinut vuonna 2007 ”Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen”, jossa maakunnallisesti arvokkaiksi alueiksi on esitetty Köpbacka ja Haravankylä, Valkon satama ja ympäröivät asuinalueet sekä Fantsnäs kartanon ympäristö. Alueella sijaitsee myös Pitkäniityntien alue, joka on maakunnallisesti laajin ja yhtenäisin säilynyt jälleenrakennuskauden alue.

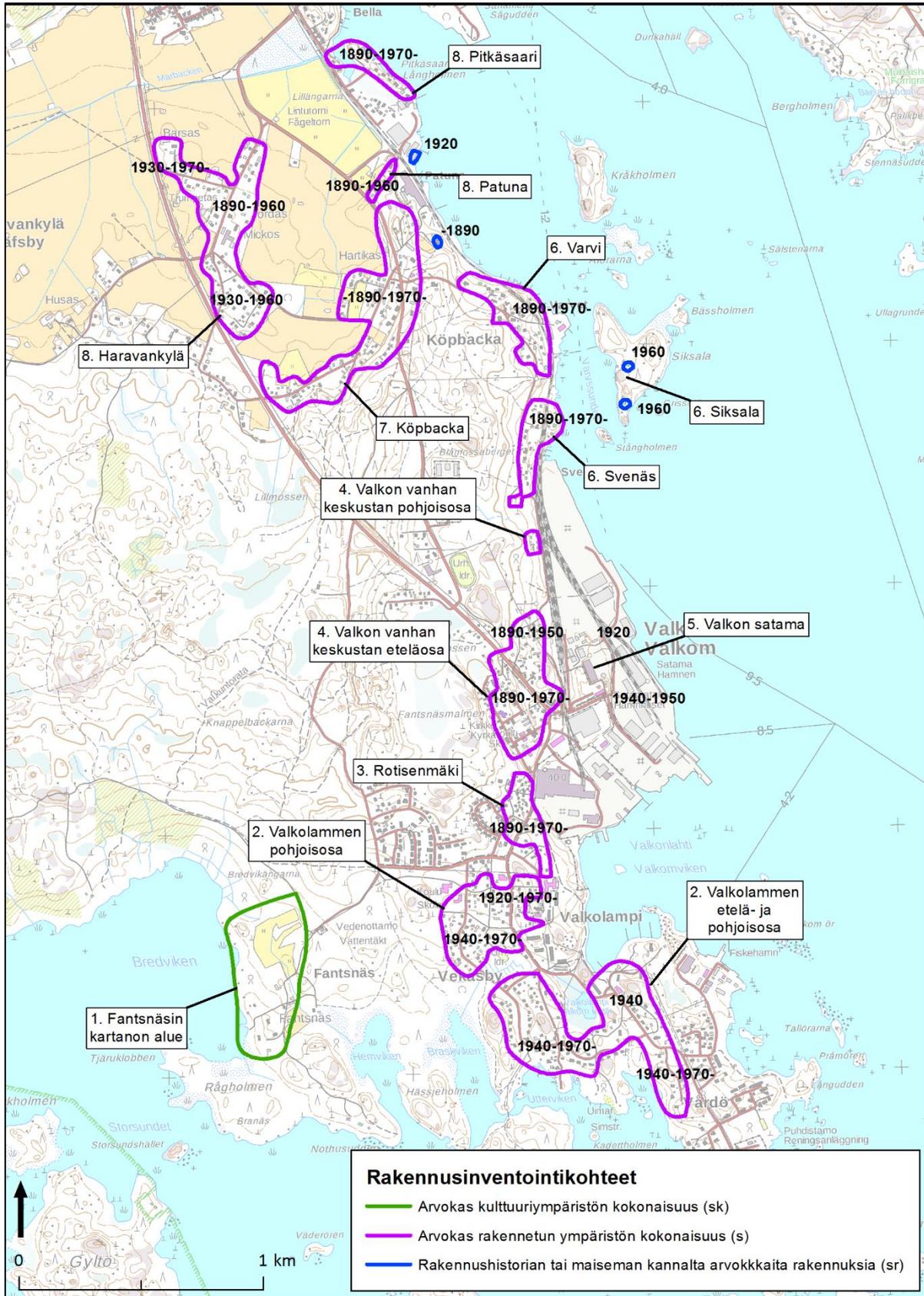
Kaava-alueelta tehtiin vuonna 2013 rakennusinventointi, jossa tunnistettiin osayleiskaavatasolla suojeltavaksi tai muutoin kaavan avulla huomioitavat kohteet. Kaava-alueelta tunnistettiin inventoinnissa 8 arvokasta aluekokonaisuutta (kuva Kuva 4.4), jotka on esitelty tarkemmin seuraavilla sivuilla.

#### 4.4.5 Den byggda kulturmiljön

På planområdet finns inga kulturmiljöobjekt eller områden av riksintresse (RKY 2009).

För landskapsplanen har Östra Nylands förbund 2007 utarbetat en utredning om den byggda kulturmiljön i Östra Nyland, där Köpbacka och Råfsby, Valkom hamn med omgivande bostadsområden samt Fantsnäs gårds omgivning angavs som värdefulla områden av intresse på landskapsnivå. På området finns också området vid Långängsvägen, som är det mest omfattande och enhetliga bevarade området från återuppbyggnadstiden i landskapet.

År 2013 gjordes en byggnadsinventering på planområdet, där man identifierade de områden som bör skyddas på generalplanenivå eller annars beaktas med hjälp av planen. Vid inventeringen identifierades 8 värdefulla områdeshelheter på planområdet (bild Bild 4.4). De presenteras närmare på följande sidor.



Kuva 4.4 Rakennusinventoinnissa tunnistetut arvokkaat kohteet.

Bild 4.4 Värdefulla objekt som identifierats vid byggnadsinventeringen.

## 1. Fantsnäsin kartanon alue

Fantsnäsin kylä tunnetaan jo keskiajalta lähtien. Fantsnäsin kartano on muodostettu yhdistämällä 1600-luvulta periytyvät tilat Smeds ja Veckas. Kartanoympäristö on säilyttänyt olennaisimmat piirteensä 1700- ja 1800-luvuilta. Rakennuksia ympäröi luonnontilainen suuri puutarha. Hevoslaitumina nykyisin olevat pellot periytyvät viimeistään 1700-luvun lopulta, joskin peltoalaa on pienennetty kartanoalueen itäpuolelta. Merenrantaniityt ovat säilyneet kasvillisuudeltaan arvokkaina.

Smedsin päärakennuksen arvioitu rakennusvuosi on 1770. Alun perin Ruotsin armeijan everstiluutnantin virkataloksi rakennettu yksikerroksinen hirsirakennus siirrettiin nykyiselle paikalleen tiittävästi vuonna 1802. Vaakavuoratuun rakennuksen länsisivulla oleva satulakattoinen avokuisti on 1800-luvulta. Rakennus on sisätiloiltaan ja ulkoasultaan hyvin säilynyt. Julkisivua jäsentävät neliruutuiset ikkunat ja risaliitit.

Veckasin päärakennus vuodelta 1892 sijaitsee Smedsin pohjoispuolella. Pystyvuoratussa rakennuksessa on korkea poikkipääty ja avokuisti meren puoleisella julkisivulla. Rakennuksen eteläpuolella on 1800-luvulta periytyvä yksikerroksinen siipirakennus.

## 2. Valkolammen alue

Valkon ”keskus” Valkolampi sijaitsee Valkon sataman ja Vårdönniemen välissä. Alue rakentui 1940-50-luvuilla Valkoon perustetun sotakorvauslaivojen rakennustelakan työntekijöiden asuinalueeksi. Alueen suunnittelu ja toteutus telakan toimesta, talotehtaan (Puutalo Oy) talotyypein loi rakennuskantaan yhtenäisyyttä. Useiden talojen ja aluesuunnitelmien takana on arkkitehti Erkki Huttunen.

Alueen maaston mukainen, teiden ja rakennusten sijoittelu edustaa aikakauden kaupunkirakentamishannetta. Koska Valkolammen alue on rakentunut melko väljästi metsäiseen ja kumpareiseen maastoon, se ei hahmotu yhtenä aluekokonaisuutena. Kuitenkin alueen sisällä on hahmotettavissa hyvinkin yhtenäisiä kokonaisuuksia kuten Pitkäniihtyntien 1960-luvun sekä Ainontien ja Lemminkäisentien 1947 rakentuneet ehyet ja yhtenäiset miljööt.

## 1. Området vid Fantsnäs gård

Fantsnäs by är känd ända sedan medeltiden. Fantnäs gård har bildats genom sammanslagning av Smeds och Veckas hemman med anor från 1600-talet. Gårdsmiljön har bevarat sina väsentligaste drag från 1700- och 1800-talen. Byggnaderna omges av en stor trädgård i naturtillstånd. Åkrarna, som numera är hästbeten, härrör från senast 1700-talets slut, även om åkerarealen har krympt öster om gårdsområdet. Havsstrandängarna har behållit sin värdefulla växtlighet.

Huvudbyggnaden på Smeds beräknas vara uppförd 1770. Stockhuset med en våning, som ursprungligen byggde som tjänstebostad för en överstelöjtnant i svenska armén, flyttades veterligen till sin nuvarande plats 1802. På västra sidan av byggnaden med liggande brädfodring finns en öppen farstukvist med sadeltak som är från 1800-talet. Byggnadens interiör och exteriör är välbevarade. Fasaden struktureras av fönstren med fyra rutor samt risaliter.

Huvudbyggnaden på Veckas från 1892 ligger norr om Smeds. Byggnaden med stående brädfodring har en hög tvärgavel och öppen farstukvist på fasaden mot havet. Söder om byggnaden finns en flygelbyggnad med en våning som är från 1800-talet.

## 2. Valkom träsk

Valkoms ”centrum” Valkom träsk ligger mellan Valkoms hamn och Vårdö. Området bebyggdes på 1940-50-talen som bostadsområde för arbetstagarerna vid det varv för byggandet av krigsskadsständsfartyg som inrättats i Valkom. Att varvet planerade och bebyggde området med hustyper från en husfabrik (Puutalo Oy) skapade ett enhetligt byggnadsbestånd. Arkitekten Erkki Huttunen stod bakom flera av husen och områdesplanerna.

Placeringen av vägarna och byggnaderna i enlighet med terrängen i området företräder tidsperiodens stadsbyggnadsideal. Eftersom området vid Valkom träsk är rätt glest bebyggt i den skogiga och kuiperade terrängen, uppfattas det inte som en enda områdeshelhet. Inom området kan man dock uppfatta mycket enhetliga helheter såsom de enhetliga miljöerna vid Långängsvägen från 1960-talet samt vid Ainovägen och Lemminkäinenvägen från 1947.

### **3. Rotisenmäki**

Rotisenmäen alue on ilman kaavoitusta rakentunut entinen työväestön asuinalue, joka syntyi Valkon sataman perustamisen myötä 1900-luvun vaihteessa. Alueen ominaispiirteitä ovat epäsäännölliset tontit ja hyvin tiivis rakenne etenkin alueen ydinosassa eli Rämsänrinteen ja -kujan alueella. Suurin osa taloista on rakennettu 1900-20 (-30)-luvuilla ja ne ovat tyyppillisesti yksikerroksisia, yhden huoneen runkosyvyisiä.

Aluerakenne ja suuri osa rakennuksista on säilyttänyt piirteensä. Myös vanhoja ulkorakennuksia on säilynyt.

### **4. Valkon vanha keskusta**

Valkon keskustan rakenne muodostaa Valkon asuinyhdyskunnan vanhimman kerroksen. 1960-luvun jälkeen alue on kasvanut siten, että asuinkortteleita on rakennettu vanhojen alueiden kylkeen.

Keskustan ytimenä on Valkolammintien, Valkontien ja Kauppakadun risteys sekä Kauppakatu, jolla aiemmin sijaitsi suurin osa alueen kaupallisista ym. palveluista. Kauppakadun ja Kirkkokadun varsilla on säilynyt muutamia suurempia puurakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900-1927. Yhtenäisen katunäkymän muodostavat mm. entinen Valkon ruotsinkielinen koulu (1925), asuinrakennukseksi muutettu entinen merimiesravintola Rio (1928) ja entinen Elannon kaupparakennus (1906). Kirkkokujalla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut tasakattoinen kirkkorakennus.

### **5. Valkon satama**

Valkon satama perustettiin 1800-1900-lukujen vaihteessa puutavaran vientiä varten. Satamasta Loviisaan ja edelleen Lahteen johtava rautatie valmistui vuonna 1901.

Vuosina 1945-1965 satamassa toimi laivanrakennustelakka, joka liittyi alkuvuosina sotakorvausten suorittamiseen. Valkoon rakennettiin tuolloin mm. konepajoja ja konttorirakennuksia. Laivanrakennuksen loputtua vuonna konepajateollisuus jatkoi toimintaa alueella.

Lähes kaikki Valkon sataman ja telakan ennen 1960 rakennetusta rakennuskannasta on purettu tai hävinnyt. Vaikka alue ei ole rakennushistoriallisesti

### **3. Rotinenbacken**

Rotinenbacken är ett före detta arbetarbostadsområde som bebyggt utan planläggning och som uppkom i samband med att Valkom hamn inrättades vid övergången till 1900-talet. Områdets särdrag är oregelbundna tomter och mycket tät struktur framför allt i områdets kärna, dvs. Rämsbrinken och Rämstränd. Största delen av husen är byggda på 1900-20 (-30)-talen och de har vanligtvis en våning och ett stomdjup som omfattar ett rum.

Områdesstrukturen och en stor del av byggnaderna har behållit sina särdrag. Även gamla uthus har bevarats.

### **4. Valkoms gamla centrum**

Strukturen i Valkoms centrum bildar det äldsta samhällsskiktet i Valkom. Efter 1960-talet har området växt så att bostadskvarter har byggts intill de gamla områdena.

Centrums kärna utgörs av korsningen mellan Valkomträskvägen, Valkomvägen och Handelsgatan samt av Handelsgatan, där största delen av den kommersiella m.m. servicen i området fanns tidigare. Invid Handelsgatan och Kyrkogränd har några större trähus bevarats som stod klara 1900-1927. En enhetlig gatubild bildar bl.a. före detta Valkoms svenska skola (1925), den före detta sjömansrestaurangen Rio som byggts om till bostadshus (1928) och före detta Elantos butikbyggnad (1906). På Kyrkogräng ligger kyrkobyggnaden med plant tak som stod klar 1967.

### **5. Valkoms hamn**

Valkoms hamn inrättades vid sekelskiftet 1800-1900 för export av trävaror. Järnvägen från hamnen till Lovisa och vidare till Lahtis färdigställdes 1901.

Åren 1945-1965 verkade ett skeppsvarv i hamnen, vilket de första åren hade kopplingar till betalningen av krigsskadeståndet. I Valkom byggdes då bland annat verkstäder och kontorshus. Efter att fartygsbyggandet upphört fortsatte verkstadsindustrin att bedriva verksamhet på området.

Nästan hela det byggnadsbestånd som uppfördes i Valkoms hamn och varv före 1960 har rivits eller försvunnit. Trots att området inte längre har någon stor

enää niinkään merkittävä, sataman historiallinen merkitys on suuri.

## 6. Varvi, Svenäs ja Siksala

Varvi ja Svenäs ovat mittakaavaltaan yhtenäisiä asuinalueita, joiden rakennuskanta on pääosin rakennettu vuosisadan vaihteessa, 1920-luvulla ja 1940-50-luvuilla. Siksalan saarella toimi telakka vuosina 1780-1883.

Alueen rakentamisen eri vaiheista säilyneet rakennukset muodostavat alueen ja maiseman historiasta kertovan kerroksellisen ympäristön: esimerkiksi 1900-luvun vaihteen rakentaminen liittyy sekä varhaiseen huvilarakentamiseen että rautatien rakentamiseen.

Hirsirakenteiset, 1-1 ½-kerroksiset asuin- ja huvilarakennukset piharakennuksineen ovat ryhmittyneet rannan suuntaisesti kulkevan radan sekä kylätien varteen melko tiiviisti. Alueella on säilynyt suhteellisen monia vanhoja talousrakennuksia.

## 7. Köpbackan alue

Köpbackan kylä tunnetaan keskiajalta lähtien. Pohjois-etelä-suuntaisen harjun luoteisreunaan rakennutun kyläasutus koostuu pienimittakaavaisista pihapiireistä, jotka sijaitsevat kylänraitin molemmin puolin. Kylä muodostaa eheän ja tiiviinä säilyneen kokonaisuuden.

Kyläkeskustan nykyinen rakennuskanta on pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Vanhin asutus sijoittui alueen pohjoisreunaan paikkaan, jossa kylätie erkanelee vanhasta maantiestä.

Köpbackan vanhimpiin tiloihin kuuluvat Skeppars ja Hartikas. Skepparsin nykyinen päärakennus on tietävästi 1900-luvun alusta. Hartikakseen kuuluvat mm. satulakattoinen päärakennus ja erillinen huvilarakennus.

## 8. Haravankylän alueet (sisältää Patunan ja Pitkäsaaren)

Haravankylän alue käsittää Loviisan taajaman eteläpuolella avautuvan maisemallisesti laajan peltoalueen keskellä sijaitsevan kyläkeskuksen sekä peltoalueen reunamat lähempänä merenrantaa (Patuna ja Pitkäsaari) sekä muut peltoalueiden reuna-

byggnadshistorisk betydelse, är hamnen av stor historisk vikt.

## 6. Varvet, Svenäs och Siksala

Varvet och Svenäs är bostadsområden med enhetlig skala, vilket byggnadsbestånd i huvudsak härrör från sekelskiftet, 1920-talet och 1940-50-talen. På ön Siksala fanns ett varv 1780-1883.

Byggnader som bevarats från de olika faserna i utbyggnaden av området bildar en skiktad miljö som berättar om områdets och landskapets historia: Exempelvis byggandet vid övergången till 1900-talet hänför sig till både det tidiga sommarvillabyggandet och byggandet av järnvägen.

Bostadshusen och sommarvillorna, som är av stock och har 1-1½ våningar, jämte uthus är tämligen tätt grupperade invid järnvägen, som går i strandensriktning, samt byvägen. På området finns relativt många gamla ekonomibyggnader bevarade.

## 7. Köpbacka

Byn Köpbacka är känd sedan medeltiden. Bybosättningen vid nordvästra randen av åsen som går i nord-sydlig riktning består av småskaliga gårdar på bägge sidorna av bygatan. Byn utgör en välbevarad enhetlig och tät helhet.

Bycentrums nuvarande byggnadsbestånd härstammar i huvudsak från 1800-talets slut och 1900-talet första årtionden. Den äldsta bosättningen fanns i områdets norra utkant, på det ställe där byvägen tar av från den gamla landsvägen.

Skeppars och Hartikas hör till de äldsta hemmanen i Köpbacka. Den nuvarande huvudbyggnaden på Skeppars är veterligen från 1900-talets början. Till Hartikas hör bl.a. en huvudbyggnad med sadeltal och en separat sommarvilla.

## 8. Råfsby (omfattar Patuna och Långholmen)

Råfsby omfattar ett bycentrum mitt i det vidsträckt åkerlandskap som öppnar sig söder om Lovisa tätort samt åkerområdets utkanter närmare havsstranden (Patuna och Långholmen) samt åkerområdenas övriga randzoner. Byn är känd sedan medeltiden. I områdets norra del finns Marbäcken, som tidigare utgjorde gräns mellan Lovisa och Pernå.

vyöhykkeet. Kylä tunnetaan keskiajalta lähtien. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Marbäckens luoma, joka on entinen Loviisan ja Pernajan välinen raja.

Haravakylän rakennuskanta koostuu melko tiiviisti rakennetuista maatalojen pihapiireistä ja pienemmistä asuinrakennuksista. Useat rakennukset ovat vuoden 1921 tulipalon jälkeiseltä ajalta. 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun rakennuskantaa on paikoin muutettu voimakkaasti ja joukkoon on rakennettu myös uudempia asuintaloja. Vanhimpiin hyvin säilyneisiin pihapiireihin lukeutuvat Mickos, Trumpetas ja Barsas. Kylässä ovat säilyneet myös kaksi 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa rakennettua punamullattua mökkiä, jotka ovat olleet sepän ja kyläsuutarin käytössä.

#### **4.4.6 Muinaismuistot**

Museoviraston arkeologiset palvelut laatii kaava-alueelta arkeologisen inventoinnin keväällä 2018.

#### **4.4.7 Liikenne**

##### **Tieverkko**

Osayleiskaava-alueen nykyisen tieverkon rungon muodostavat Valkontie (seututie 178) sekä alueen asutusta palvelevat kokooja- ja tonttikadut.

Valkontie on noin 5,3 km pitkä maantie, joka toimii Valkon ja Valkon sataman yhteytenä Loviisan keskustaan ja moottoritille E18. Tie liittyy pohjoisessa Helsingintiehen (seututie 170) ja etelässä Valkolammentiehen.

Alueen kokoojakadut Antinkyläntie, Vanha Valkontie, Valkolammentie ja Vårdöntie palvelevat pääasiassa asutusta. Vanha Valkontie toimii Corenson paperihylsytehtaan sekä Patunan ja Varvin veneenkorjaus ja -säilytysalueen yhteytenä seututielle 178 ja edelleen moottoritille E18.

Byggnadsbeståndet i Råfsby består av tämligen tätt bebyggda bondgårdar och mindre bostadshus. Flera byggnader är från tiden efter eldsvådan 1921. Byggnadsbeståndet från 1800-talets slut och 1900-talet början är ställvis kraftigt förändrat och bland det har också byggts nyare bostadshus. Till de äldre välbevarade gårdarna hör Mickos, Trumpetas och Barsas. I byn har också bevarats två rödmyllade stugor som uppfördes sekelskiftet 1800-1900 och som har använts av smeden och byskomakaren.

#### **4.4.6 Fornminnen**

Museiverkets arkeologiska tjänster gör en arkeologisk inventering av planområdet våren 2018.

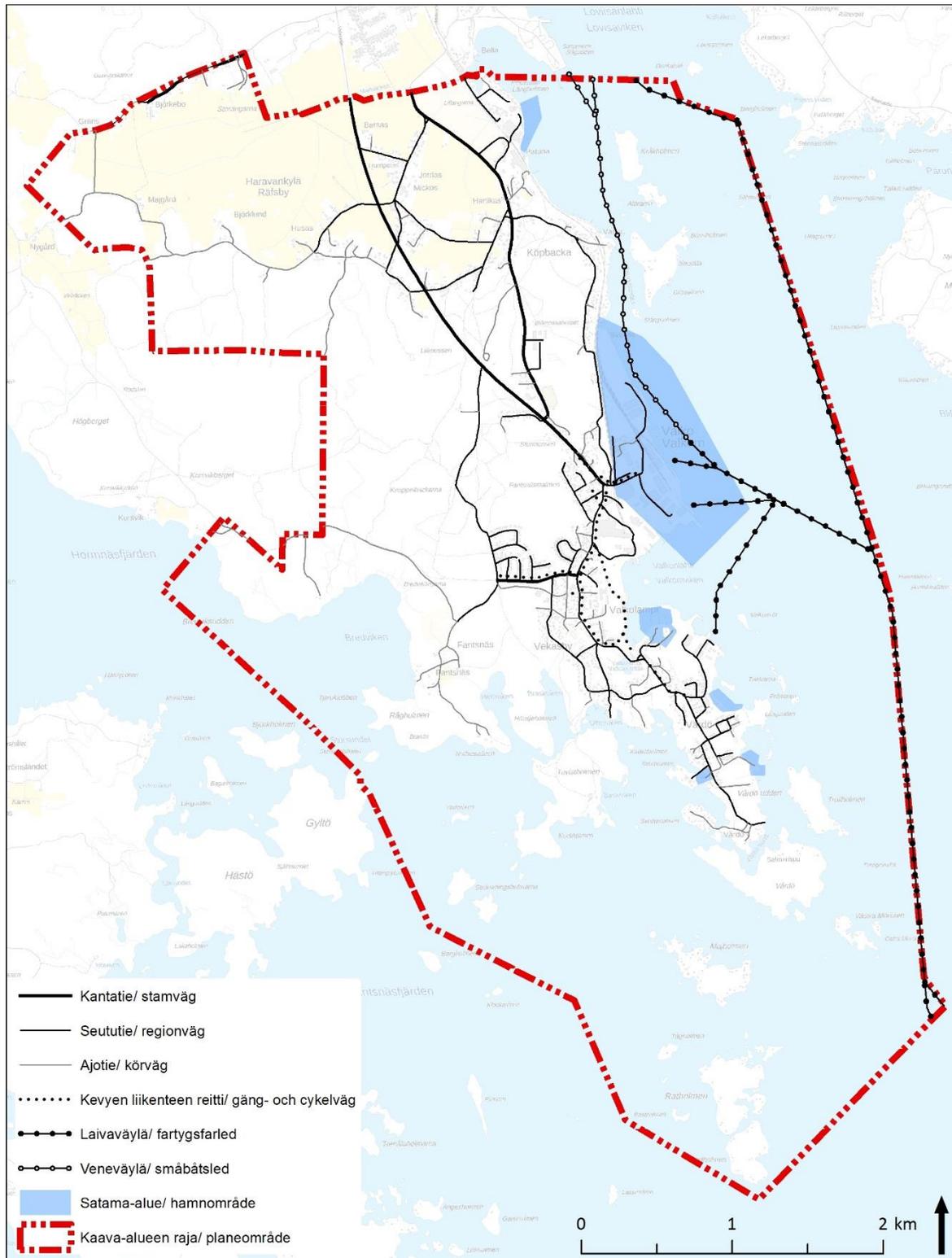
#### **4.4.7 Trafik**

##### **Vägnätet**

Stommen i det nuvarande vägnätet på delgeneralplaneområdet utgörs av Valkomvägen (regional väg 178) samt de matar- och tomtgator som betjänar bosättningen i området.

Valkomvägen är en cirka 5,3 km lång landsväg som förbinder Valkom och Valkoms hamn med Lovisa centrum och motorväg E18. Vägen ansluter i norr till Helsingforsvägen (regional väg 170) och i söder till Valkomträskvägen.

Områdets matargator Antbyvägen, Gamla Valkomvägen, Valkomträskvägen och Vårdövägen betjänar i huvudsak bosättningen. Gamla Valkomvägen fungerar som förbindelse för Corensons hylsfabrik samt Patunas och Varvets båtrepurations- och båtförvaringsområde till regional väg 178 och vidare till motorväg E18.



Kuva 4.5 Kaava-alueen liikenneyhteydet

Bild 4.5 Planområdets trafikförbindelser

### Liikennemäärät

Valkontiellä liikennöi vuonna 2016 noin 3330 ajoneuvoa ja 234 raskaan liikenteen ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä suunnittelualueella on suhteellisen korkea, mikä johtuu Valkon

### Trafikmängder

På Valkomvägen trafikerade 2016 cirka 3330 fordon och 234 tunga fordon per dygn. Mängden tung trafik är relativt stor på planeringsområdet, vilket beror på

satamaan ja Corenson tehtaan alueelle suuntautu-  
vasta tavaraliikenteestä. Valkontie on osa suurten  
erikoiskuljetusten verkkoa (SEKV).

### **Rataverkko**

Suunnittelualueen itäosassa kulkee Loviisa-Lahti-  
rautatie, joka päättyy Valkon satamaan.

### **Joukkoliikenne**

Loviisan joukkoliikenne perustuu vakio- ja pikavuo-  
roliikenteeseen sekä kaupungin sisäiseen paikallis-  
liikenteeseen. Nykytilanteessa osayleiskaava-alu-  
een joukkoliikennedyteyksiä toimivat Määrlahti-  
Vårdö ja Hästholmen-Vårdö paikallisliikenteen vuo-  
rot. Määrlahti-Vårdö vuorolla on arkisin noin yh-  
deksän vuoroa suuntaansa ja Hästholmen-Vårdö  
vuorolla noin viisi lähtöä suuntaansa. Arkisin vuoro-  
tarjonta sijoittuu noin klo 6-24 väliselle ajalle.

Aluetta palvelevat pikavuoroliikenteen pysäkit si-  
jaitsevat Loviisan linja-autoasemalla.

### **Kevyen liikenteen verkko**

Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet osayleiskaava-  
alueella ovat kohtalaiset. Tiettyjen osuuksien ka-  
peat väylät, epätasaiset asfalttipäällysteet sekä  
osittain epäyhtenäinen kevyen liikenteen verkko  
heikentävät jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä.  
Pääkokoojakatuna toimivalta Vanhalta Valkontieltä  
puuttuu kevyen liikenteen väylä kokonaan.

Valkontien itäpuolella kulkee nykytilanteessa ke-  
vyen liikenteen väylä välillä Helsingintie-Petaksen-  
tie. Valkontien varteen on vuonna 2018 rakenteilla  
on kevyen liikenteen väylä välillä Petaksentie-An-  
tinkyläntie sekä Vanha Valkontie-Eestintie. Eestin-  
tien alikulun jälkeen kevyen liikenteen väylä jatkaa  
Valkontien länsipuolella aina Valkolammentien liit-  
tymään saakka. Valkon satamasta johtaa kevyen lii-  
kenteen väylä Valkontien itäpuolella läheiselle  
linja-autopysäkille.

Valkolammentien itäpuolella kulkee kevyenliiken-  
teen väylä, joka yhdistyy etelässä Lammenpolkuun.  
Valkolammentien länsipuolella kulkee kevyen lii-  
kenteen väylä välillä Laivanrakentajantie-Rotisen-  
mäki. Rotisenmäen kohdalla ei ole turvallista ylitys-  
kohtaa kadun itäpuolelle, jossa väylä jatkaa.

godstrafiken till Corensos fabriksområde. Valkomvä-  
gen ingår i vägnätet för stora specialtransporter.

### **Järnvägsnätet**

Den östra delen av planeringsområdet genomkorsas  
av järnvägen Lovisa-Lahtis, som slutar i Valkoms  
hamn.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafik i Lovisa baserar sig på reguljära  
bussturer och snabbturer samt lokaltrafik inom sta-  
den. I nuläget fungerar lokaltrafikens rutter Märlox-  
Vårdö och Hästholmen-Vårdö som kollektivtrafikför-  
bindelser på delgeneralplaneområdet. På rutten  
Märlox-Vårdö körs vardagar ungefär nio turer i var-  
dera riktningen och på rutten Hästholmen-Vårdö  
cirka fem avgångar i vardera riktningen. Vardagar in-  
faller turutbudet ungefär klockan 6-24.

Hållplatserna inom den snabbbusstrafik som betjänar  
området finns vid Lovisa busstation.

### **Gång- och cykeltrafiknätet**

Förhållandena för gång- och cykeltrafik är tämligen  
goda på delgeneralplaneområdet. På vissa avsnitt  
försämrar smala leder, ojämn asfaltbeläggning samt  
det delvis oenhetliga gång- och cykelvägnätet förut-  
sättningarna för gång- och cykeltrafik. Gamla Valk-  
omvägen, som fungerar som huvudmatargata, sak-  
nar helt och hållet gång- och cykelväg.

På Valkomvägens östra sida går i nuläget en gång-  
och cykelväg på avsnittet Helsingforsvägen-Pe-  
tasvägen. Invid Valkomvägen byggs 2018 en gång-  
och cykelväg på avsnitten Petasvägen-Antbyvägen  
samt Gamla Valkomvägen-Estlandsvägen. Efter Est-  
landsvägens undergång fortsätter gång- och cykelvä-  
gen på Valkomvägens västra sida ända till Val-  
komträskvägens anslutning. Från Valkoms hamn går  
en gång- och cykelväg till den närbelägna busshåll-  
platsen på Valkomvägens östra sida.

På Valkomträskvägens östra sida går en gång- och  
cykelväg som i söder ansluter till Träskstigen. På Val-  
komträskvägens västra sida går en gång- och cykel-  
väg på avsnittet Skeppsbyggarevägen-Rotinen-  
backen. Vid Rotinenbacken finns inget tryggt ställe  
att passera gatan till östra sidan, där gång- och cykel-  
vägen fortsätter.

Vårdöntien kevyen liikenteen väylä kulkee tien itäpuolella välillä Lemminkäisentie-Troolitie.

#### 4.4.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen asemakaavoitetut osat kuuluvat Loviisan vesiliikelaitoksen toiminta-alueeseen ja niillä on vesi- ja viemäriverkosto.

Suunnittelualueella sijaitsevat Valkon, Köpbackan ja Fantsnäsin vedenottamot, joista kaksi jälkimmäistä toimivat nykyisin varavedenottamoina.

Vårdön niemellä sijaitsee Vårdön jätevedenpuhdistamo, jossa käsitellään Loviisan kaupungin jätevedet. Puhdistamosta jätevedet johdetaan Vårdösaaren itäpuolelle, noin 800 metrin etäisyydelle rannasta.

#### 4.4.9 Ympäristön häiriötekijät

Valkon sataman toiminnoista aiheutuu melua lähinnä laivojen purkamisen ja lastaamisen aikana. Sataman raskas liikenne aiheuttaa melua Valkontien varrella.

Satama on pimeään aikaan valaistu. Voimakkaat satamavalot aiheuttavat häiriötä ympäristöön.

### 4.5 Luonnonympäristö

#### 4.5.1 Luonto

Kaava-alueella tehdyt luontoinventoinnit keskittyvät lainsäädännön kautta kaavoitukseen eniten vaikuttaviin luonnon osatekijöihin. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavassa erityisesti huomioitavia lakikohteita ovat:

- Luonnonsuojelulain 23 § mukaiset kohteet
- Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdysalueet, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikentämistä ja hävityskielto.
- Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaiset uhanalaiset tai vaarantuneet luontokohteet (CR, EN, VU, DD)

Yllä mainittujen kohteiden ohella on raportoitu myös luontotyyppisiä, jotka on todettu paikallisesti

Vårdövägens gång- och cykelväg går på vägens östra sida, på avsnittet Lemminkäinenvägen-Trålvägen.

#### 4.4.8 Teknisk försörjning

Den detaljplanerade delarna av planeringsområdet hör till Lovisa vattenaffärsverks verksamhetsområde och på dem finns vatten- och avloppsnät.

På planeringsområdet finns Valkoms, Köpbackas och Fantsnäs vattentäkter, av vilka de två senare numera fungerar som reservvattentäkter.

På Vårdö udd finns Vårdö avloppsreningsverk, där avloppsvattnet från Lovisa stad behandlas. Från reningsverket leds avloppsvattnet öster om Vårdö, cirka 800 meter från stranden.

#### 4.4.9 Miljöstörningar

Verksamheten i Valkoms hamn orsakar buller i första hand medan fartygen lossas och lastas. Den tunga hamntrafiken orsakar buller utmed Valkomvägen.

Under den mörka tiden är hamnen upplyst. De kraftiga hamnljusens stör omgivningen.

### 4.5 Naturmiljö

#### 4.5.1 Natur

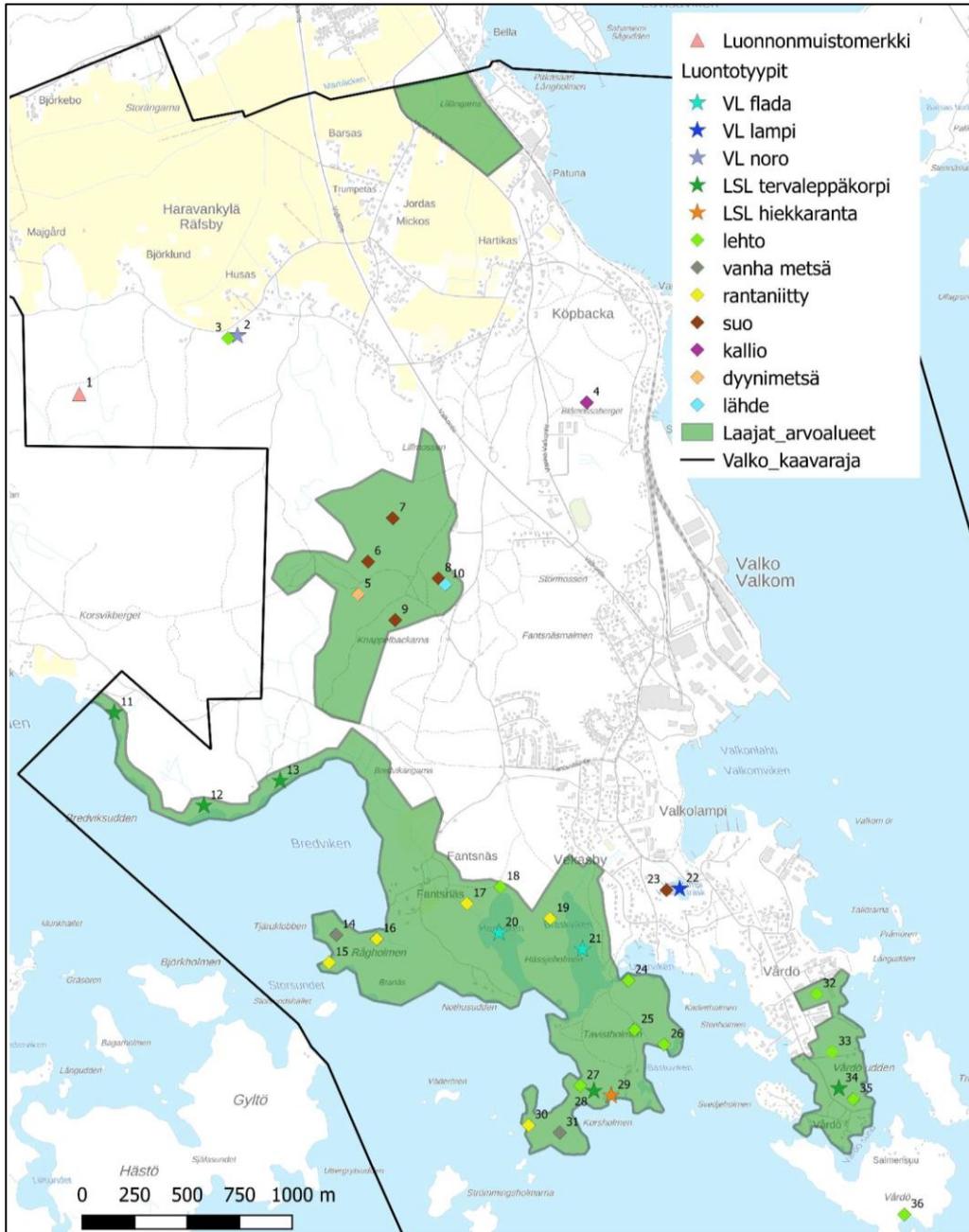
De naturinventeringar som gjorts på planområdet fokuserar på grund av lagstiftningen på de delfaktorer av naturen som mest påverkar planläggningen. Lagbestämda objekt som särskilt ska beaktas i delgeneralplanen för Valkom och dess närområden är

- Objekt enligt 23 § i naturvårdslagen
- Skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen
- Skyddade naturtyper enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen
- Föröknings- och rastplatser för arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv, vilka berörs av förbudet mot förstöring och försämring i 49 § i naturvårdslagen.
- Hotade eller sårbara naturobjekt enligt hotklassificeringen av naturtyper (CR, EN, VU, DD)

Vid sidan av ovannämnda objekt har det också rapporterats naturtyper som har konstaterats vara lokalt värdefulla utan lagstadgad grund.

arvokkaiksi ilman lakisääteistä perustetta. Inventoinnit on toteutettu pääosin vuosina 2013 ja 2016.

Inventeringarna har i huvudsak genomförts 2013 och 2016.



Kuva 4.6. Luonnonsuojelulain 23 §:n nojalla suojeltu luonnonmuistomerkki, arvokkaat luontotyypiesiintymät ja ns. laajat arvoalueet. Lakisääteisesti suojeltavat luontotyypit on merkitty tähdillä ja muut arvokkaat luontotyypit vinoneliöillä. VL = vesilain 2. luvun 11 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi, LSL = luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltava luontotyyppi. Luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltavista luontotyypeistä ei ole tehty rajauspäätöksiä. Numeroidut kohteet on kuvattu tarkemmin taulukossa (Taulukko 4.1.)

Bild 4.6. Naturminnesmärke som är skyddat med stöd av 23 § i naturvårdslagen, värdefulla förekomster av naturtyper och s.k. vidsträckta värdefulla områden. Naturtyper som är skyddade enligt lag har angetts med stjärna och övriga värdefulla naturtyper med romb. VL = naturtyp som är skyddad med stöd av 2 kap. 11 § i vattenlagen, LSL = naturtyp som är skyddad med stöd av 29 § i naturvårdslagen. Inga beslut om avgränsning av de naturtyper som är skyddade med stöd av 29 § i naturvårdslagen har fattats. De numererade objekten beskrivs närmare i tabellen (Tabell 4.1.)

Taulukko 4.1. Huomionarvoiset luontokohteet. Koh-  
teet on esitetty edellisessä kuvassa (Kuva 4.6).

Tabell 4.1. Beaktansvärda naturobjekt. Objekten  
presenteras på föregående bild (Bild 4.6).

| Nro     | Merkintäsuo-<br>situs | Kuvaus  | Beskrivning  |
|---------|-----------------------|---|--|
| 1       | suojelukohde          | Luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella suojeltu luonnonmuistomerkki (maisemallisesti merkittävä puu, "Barsaksen mänty").   | Naturminnesmärke som är skyddat med stöd av 23 § i naturvårdslagen (träd av betydelse för landskapet, "Barsas tall").  |
| 2       | luo                   | Vesilain 2. luvun 11 §:n mukaan suojeltava luonnontilainen noro ja sen yhteydessä sijaitseva EN luontotyyppi lähteikkö.   | En rännil i naturtillstånd som är skyddad enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen och EN naturtypen källor och källkärr i anslutning till den.  |
| 3       | luo                   | Uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lehtotyyppiä (VU tuoreet keskiravinteiset lehdot, NT kosteat keskiravinteiset lehdot ja VU kosteat runsasravinteiset lehdot). Seudullisesti harvinaisten kasvilajien, lehtosinijuuren ja kaiheorvokin kasvupaikka.  | Hotade och hänsynskrävande lundtyper (VU friska mesotrofa lunder, NT fuktiga mesotrofa lundar och VU fuktiga eutrofa lundar). Växtplats för regionalt sällsynta växtarter, skogsbingel och skuggviol.  |
| 4       | luo                   | Avokalliota, harvaa kalliometsää ja hieman kallioketoa, jolla NT ahokissankäpälän kasvupaikka.  | Berg i dagen, gles hållmarksskog och något hållmarksäng, med en växtplats för NT kattfot.  |
| 5       | luo / ge              | VU luontotyyppi sisämaan dyynimetsät ja geologisesti arvokas osuus Lovisaanharjusta.  | VU naturtypen skogar på inlandsdyner och en geologiskt värdefull del av Lovisaåsen.  |
| 6 – 9   | luo                   | Luonnontilaisen kaltaisia soita (rämeitä ja korpia) tärkeän viheryhteyden alueella.   | Myrar i ett tillstånd som är jämförbart med naturtillstånd (tallmossar och -kärr och skogskärr) på området för en viktig grönförbindelse.  |
| 10      | luo                   | Osin muuttunut, avovetinen lähde. EN luontotyyppi lähteiköt.  | Delvis förändrad källa med öppet vatten. EN naturtypen källor och källkärr.  |
| 11 – 13 | luo                   | Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavia tervaleppäkorpia.  | Skyddade klubbkärr enligt 29 § i naturvårdslagen.  |
| 14 – 16 | luo                   | Rågholmen sisältäen pohjoisrannan, Tjärüklobbenin ja Branäsän ranta-alueet Nothusuddenin länsireunaan (laitumen rajalle) asti. Laidunnettuja, CR luontotyyppiin merenrantaniityt, kuuluvia niittyjä ja NT jäkin kasvupaikka sekä EN luontotyyppiä metsälaidun (15, 16). Lisäksi luonnontilainen vanha metsä (14). | Rågholmen med norra stranden, Tjärüklobbens och Branäs strandområden till Nothusuddens västra kant (till gränsen för betet). Betade ängar som hör till CR naturtypen havstrandängar och växtplats för NT stagg samt EN naturtypen skogsbyte (15,16). Dessutom gammal skog i naturtillstånd (14). |
| 17      | luo                   | Osin laidunnettua CR luontotyyppiä merenrantaniityt, osin laiduntamatonta EN tyyppiä korkeakasvuiset merenrantaniityt.  | Delvis betade CR naturtypen havsstrandängar, delvis obetade EN typen högväxta havsstrandängar.   |
| 18      | luo                   | VU luontotyyppi tuoreet keskiravinteiset lehdot. Harvinaisen kasvilajin, lehtosinijuuren kasvupaikka.   | VU naturtypen friska mesotrofa lundar. Växtplats för en sällsynt växtart, skogsbingel.   |
| 19      | luo                   | Kasvillisuudeltaan monipuolista, EN luontotyyppiä korkeakasvuiset merenrantaniityt.   | EN naturtypen högväxta havsstrandängar med mångsidig växtlighet.   |
| 20, 21  | W/s                   | Vesilain 2. luvun 11 §:n mukaan suojeltuja fladoja.   | Flador skyddade enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen.  |
| 22      | W/s                   | Vesilain 2. luvun 11 §:n mukaan suojeltu lampi. Luontodirektiivin liitteen IV lajin, viitasammon lisääntymis- ja levähdysalue.  | En tjärn som är skyddad enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen. Föröknings- och rastplats för en art enligt bilaga IV till habitatdirektivet, åkergröda.   |
| 23      | luo                   | Luonnontilaisen kaltaisia lammen rantasoiita. Luontodirektiivin liitteen IV lajin, viitasammon elinympäristöä.  | Tjärens strandmyrar i ett tillstånd som är jämförbart med naturtillstånd. Livsmiljöer för en art enligt bilaga IV till habitatdirektivet, åkergröda.   |
| 24 – 26 | luo                   | VU luontotyyppi tuoreet keskiravinteiset lehdot ja NT luontotyyppi kosteat keskiravinteiset lehdot. Harvinaisen kaiheorvokin kasvupaikkoja.   | VU naturtypen friska mesotrofa lundar och NT naturtypen fuktiga mesotrofa lundar. Växtplatser för den sällsynta skuggviol.   |
| 17 – 31 | SL                    | - Korsholmenin niemi, Tavistholmenin eteläranta, kaakkoinen niemi ja länsiranta Metallirannan rantaauanalle asti  | - Korsholemns udde, Tavistholmens södra strand, sydöstra udde och västra strand till Metallstrandens strandbastu.  |

| Nro            | Merkintäsuositus | Kuvaus   | Beskrivning  |
|----------------|------------------|--|--|
|                |                  | Luonnonsuojelualue. VU luontotyyppi tuoreet keskiravinteiset lehdot ja NT luontotyyppi kosteat keskiravinteiset lehdot sekä harvinaisen kaiheorvokin kasvupaikka (27). Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltava tervaleppäkorpi (28). Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltava hiekkaranta (29). EN ja erityisesti suojeltavan tyräkkitarhakääriäisen elinympäristöjä; länsirannan niityllä erityisen runsas esiintymä (30). Luonnontilainen vanha metsä (31). Lisäksi maisemallisesti merkittäviä rantakallioita ja -kivikoita. | Naturskyddsområde. VU naturtypen friska mesotrofa lundar och NT naturtypen fuktiga mesotrofa lundar samt växtplats för den sällsynta skuggviol (27). Skyddat klibbalskärr enligt 29 § i naturvårdslagen (28). Skyddad sandstrand enligt 29 § i naturvårdslagen (29). Livsmiljöer för EN kärrtörelsskottvecklare som kräver särskilt skydd; en särskilt riklig förekomst på västra stranden (30). Gammal skog i naturtillstånd (31). Dessutom strandklippor och steniga fält av betydelse för landskapet. |
| 32, 33, 35, 36 | luo              | Uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lehtotyyppiä (VU tuoreet keskiravinteiset lehdot, NT kosteat keskiravinteiset lehdot ja VU kosteat runsasravinteiset lehdot). Lisäksi korpisia laikkuja (32). Kaiheorvokin (33, 35) ja velholehden (36) kasvupaikkoja.   | Hotade och hänsynskrävande lundtyper (VU friska mesotrofa lundar, NT fuktiga mesotrofa lundar och VU fuktiga eutrofa lundar). Dessutom kärplättar (32). Växtplatser för skuggviol (33, 35) och dvärghäxört (36).   |
| 34             | luo              | Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltava tervaleppäkorpi.   | Skyddat klibbalskärr enligt 29 § i naturvårdslagen.  |
| 37             | luo              | Linnustollisesti arvokas kohde. Luontodirektiivin liitteen IV lajin, viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue (Marbäcken) ja muuta lajin elinympäristöä.   | Objekt med värdefullt fågelbestånd. Förökings- och rastplats för en art enligt bilaga IV till habitatdirektivet, åkergröda.  |
| 38,39          | luo              | EN ja erityisesti suojeltavan lajin, tyräkkitarhakääriäisen elinympäristöä.  | Livsmiljöer för EN art som kräver särskilt skydd, kärrtörelsskottvecklare.   |

## Kasvillisuus

Suluissa olevan numerot viittaavat edelliseen taulukkoon (Taulukko 4.1).

### Luonnonsuojelulain 23 § mukaiset kohteet

Haravankylän metsäalueella sijaitsee luonnonsuojelulain 23 §:n nojalla luonnonmuistomerkkinä suojeltu puu, Barsaksen mänty (1).

### Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset suojellut luontotyypit

Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset kohteet ovat pääasiassa tervaleppäkorpia. Tervaleppäkorpia on Bredviksuddenissa, Korsholmenissa ja Vårdössä. Usea pieni tervaleppäluhta täyttää luonnonsuojelulain 29 § mukaan suojeltavan tervaleppäkorven tuntomerkit (11–13, 28, 34).

Tavistholmenin etelärannalla sijaitsee hiekkaranta, joka on arvioitu luonnonsuojelulain 29 § mukaan suojeltavaksi luontotyyppiä (29).

### Vesilain 2. luvun 11 § mukaiset kohteet

Matalat merenlahdet, Hemviken ja Braskviken (20, 21) ovat vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia fladoja, joista kehittyvät vähitellen maankohoamisen vaikutuksesta suoran meriyhteyden menettäneitä kluuvilampia. Näin on ehtinyt jo tapahtua Valkolammella (22). Virpekintien eteläpuolinen noro (2) on ainoa selvitysalueelta raportoitu luonnontilainen virtavesi ja sellaisena vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltu luontotyyppi.

### EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdysalueet

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan selvityksissä löydettiin kaksi EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, Valkolampi ja Lillängarna. Molemmat paikat ovat viitasammakon kutuvesiä ja niiden lähialueita.

### Uhanalaiset luontotyypit

Uhanalaiset luontotyypit keskittyvät merenrannoille ja saariin. Uhanalaisia luontotyyppiä on eri-

## Växtlighet

Siffrorna inom parentes hänvisar till föregående tabell (Taulukko 4.1).

### Objekt enligt 23 § i naturvårdslagen

I skogsområdet i Råfsby finns ett träd, Barsas tall, som är skyddat som naturminnesmärke med stöd av 23 § i naturvårdslagen (1).

### Skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen

Objekten enligt 29 § i naturvårdslagen är i huvudsak klibbalskärr. Klibbalskärr finns på Bredviksudden, Korsholmen och Vårdö. Flera små klibbalskärr uppfyller kännetecknen på klibbalskärr som är skyddade enligt 29 § i naturvårdslagen (11–13, 28, 34).

På Tavistholmens södra strand finns en sandstrand som har bedömts vara en skyddad naturtyp enligt 29 § i naturvårdslagen (29).

### Objekt enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen

De grunda havsvikarna, Hemviken och Braskviken (20, 21), är flador enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen, som så småningom på grund av landhöjningen utvecklas till glon utan förbindelse till havet. Detta har redan inträffat i Valkom träsk (22). Rännilen (2) söder om Virbäcksvägen är det enda rinnande vattnet i naturtillstånd som rapporterats från utredningsområdet och som sådant en skyddad naturtyp enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen.

### Föröknings- och rastplatser för arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv

Vid inventeringarna för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden hittades två föröknings- och rastplatser för arter som nämns i bilaga IV till EU:s habitatdirektivet, Valkom träsk och Lillängarna. Bägge platserna utgör lekvatten och deras närområden för åkergrödan.

### Hotade naturtyper

De hotade naturtyperna är koncentrerade till havsstränderna och holmarna. Hotade naturtyper finns i synnerhet på Vårdö, Tavistholmen och Korsholmen samt Fantsnäs närområde, där det finns gamla skogar och kulturbiotoper.

tyisesti Vårdössä, Tavistholmenissa, Korshomenissa ja Fantsnäsin lähialueella, joissa on vanhoja metsiä ja perinnebiotooppeja.

Kaava-alueelta ei ole todettu luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavia merenrantaniittyjä, mutta alueen laidunnetut niityt (15, 16) kuuluvat äärimmäisen uhanalaiseen luontotyyppiin merenrantaniityt.

Lehdot ovat enimmäkseen lehtipuuvaltaisia. Yleisin lehtotyyppi on tuore puna-ailakkityypin (LT) terva-leppälehto. Arvokohteiksi on luettu lehdot, joista on todettu vaateliaiden tai seudullisesti harvinaisten putkilokasvien, kaiheorvokin, lehtosinijuuren ja velholehden kasvupaikkoja (3, 18, 24–27, 32, 33, 35, 36).

#### Muut arvokohteet

Valkosta Lahteen johtavan junaradan varsi on mahdollinen uhanalaisten paahdeympäristöjen lajien elinympäristö. Radanvarressa kasvaa kuivien joutomaiden ja kетоjen kasvustoa. Junarataan ei kohdistu erityisiä suunnittelupaineita, joten sen lajistoa ei kartoitettu erikseen osayleiskaavan valmistelua varten.

Knappelbackarnan metsiin tuo erityistä mielenkiintoa metsäisten dyynien esiintyminen (6). Vanhan metsän laikkuja ja kapeita vyöhykkeitä tavataan yleisesti saaristossa ja merenrannoilla. Tavistholmenissa esiintyy laajimmin vanhan metsän piirteitä. Tavistholmeniin liittyneen Korsholmenin metsät (31) ovat hyvin vanhoja ja luonnontilaisia. Myös Rågholmenin luoteisosan metsä (14) on erityisen vanhapuustoinen ja luonnontilainen.

Läntisellä metsäalueella ja harjulla soistumat ovat pääasiassa rämeitä, mutta myös joitakin keskiravinteisia, kasvillisuudeltaan melko vaatimattomia korpiakin tavataan. Kaksi (4, 9) kaava-alueen läntisten metsien suota on selvästi lähteisiä. Välittömästi Virpekintiehen rajautuvan puronvarren lähteikkö (4) on kaava-alueella ainutlaatuinen. Suot ovat Valkon kuntoradan ympäristössä vesitaloudeltaan suhteellisen luonnontilaisia (7–10).

På planområdet har det inte konstaterats några ängar vid havsstranden som är skyddade med stöd av 29 § i naturvårdslagen, men områdets betade ängar (15, 16) hör till den akut hotade naturtypen havsstrandsängar.

Lundarna är till övervägande del lövträdsdominerade. Den vanligaste lundtypen är frisk klibbalslund av skogslysttyp (LT). Som värdefulla objekt har angetts lundar där det har konstaterats växtplatser för krävande eller regionalt sällsynta kärlväxter, skuggviol, skogsbingel och dvärghäxört (3, 18, 24–27, 32, 33, 35, 36).

#### Övriga värdefull objekt

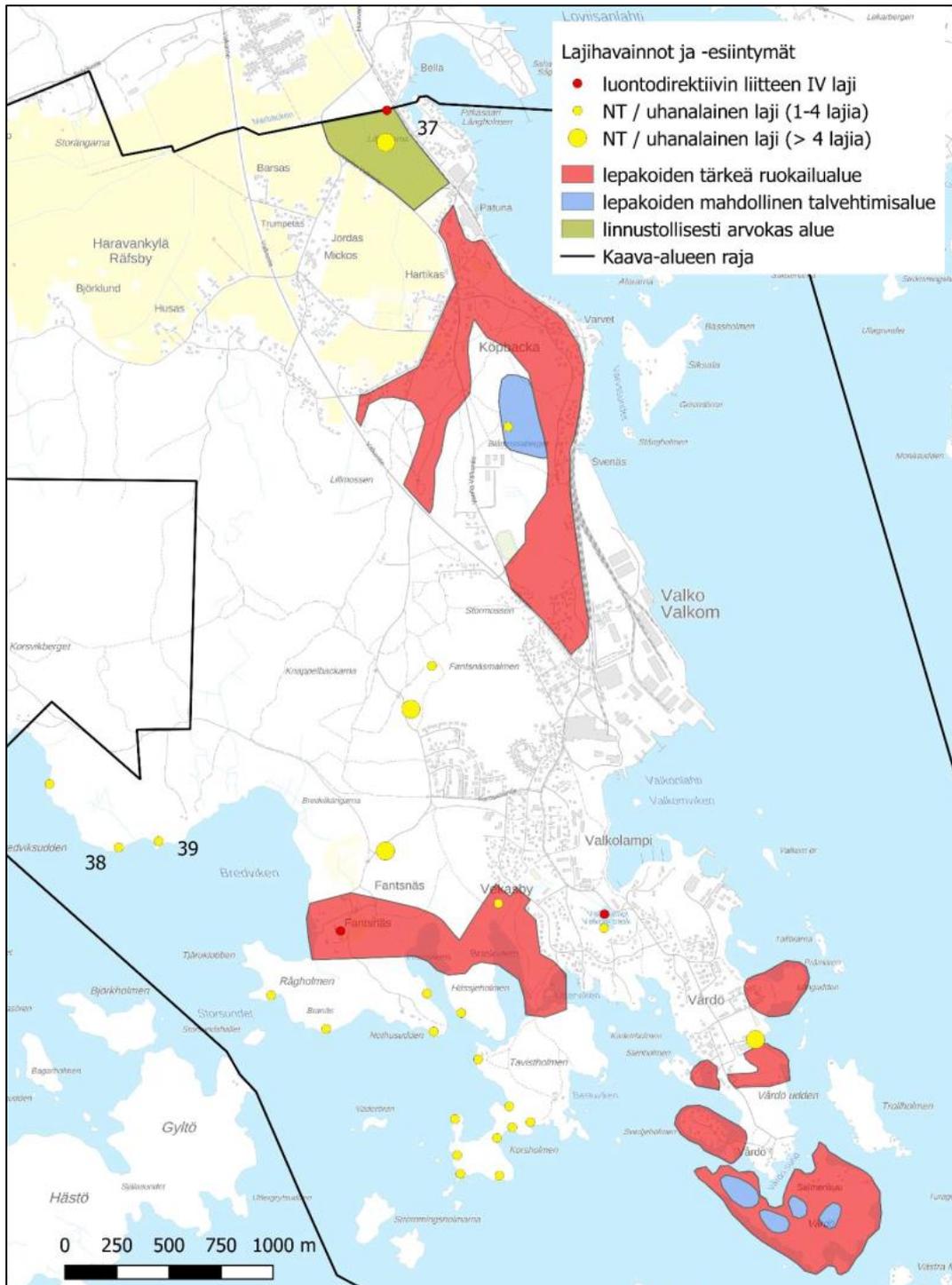
Invid järnvägen från Valkom till Lahtis finns eventuellt livsmiljöer för hotade arter som lever i solsteka miljöer. Invid järnvägen finns växtlighet som växer på torra impediment och ängar. Inga särskilda planeringstryck riktar sig mot järnvägen, så arterna invid den har inte kartlagts separat för beredningen av delgeneralplanen.

Skogarna på Knappelbackarna är särskilt intressanta för att där förekommer skogsklädda dyner (6). Plättar och smala zoner av gammal skog påträffas allmänt i skärgården och på havsstränderna. På Tavistholmen förekommer drag av gammal skog i större utsträckning. Skogarna på Korsholmen (31) som anslutits till Tavistholmen är mycket gamla och i naturtillstånd. Också skogen i den nordvästra delen av Rågholmen (14) har mycket gamla träd och är i naturtillstånd.

Sumpmarkerna i det västra skogsområdet och på åsen är i huvudsak tallmossar och -kärr, men även vissa mesotrofa skogskärr med tämligen anspråklös växtlighet påträffas. På två (4, 9) myrar i de västra skogarna på planområdet finns det helt klart källor. Källområdet vid rännilen som gränsar till Virbäcksvägen (4) är unikt på planområdet. Förhållandena på myrarna kring motionsspåret i Valkom är relativt naturliga vad gäller vattenbalansen (7–10).

Eläimistö

Fauna



Kuva 4.7. Uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen eliölajien (pl. lepakot) havaintopaikat sekä lepakoselvitysten perusteella määritellyt, lepakoille tärkeät alueet ja linnustollisesti tärkeä Lillängarnan alue (37). Numeroidut kohteet on esitetty taulukossa (Taulukko 4.1).

Bild 4.7. Observationsplatser för hotade och hänsynskrävande djurarter samt djurarter som nämns i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv samt områden som angetts som viktiga för fladdermöss på grund av fladdermusinventeringen samt Lillängarna som är viktiga för fågelbeståndet (37). De numererade objekten presenteras i tabellen (Tabell 4.1).

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan selvityksissä löydettiin kaksi EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, Valkolampi ja Lillängarna. Molemmat paikat ovat viitasammakon kutuvesiä ja niiden lähialueita.

Valkosta ja sen lähialueilta ei löydetty muita inventoituja luontodirektiivin liitteen IV lajeja, liito-oravaa, täplälampikorentoa, idänkirsikorentoa eikä kirjopapurikkoa (Airix Ympäristö Oy 2013, Salminen 2018).

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueelta tunnetaan havaintoja ainakin 24 valtakunnallisesti uhanalaisesta ja 34 silmälläpidettävästä (NT) lajista, jos huomioidaan vuodesta 1990 lähtien tehdyt havainnot. Osayleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä, vuosina 2013 ja 2016, havaittiin kaiken kaikkiaan kahdeksan uhanalaista ja yhdeksän silmälläpidettävää lajia.

Suurin osa niistä on Lillängarnan tulvalammella ja -niityillä nähtyjä lintuja. Kohteella on linnustollista erityisarvoa sekä pesimälajiston että säännöllisesti paikalla ruokailevan ja muuton aikana levähtävän lajiston perusteella.

Kaava-alueen uhanalaisten lajien esiintymistä valtakunnallisesti merkittävimpiä ovat tyräkkitarhakääriäisen (EN, erityistä suojelua vaativa laji) elinympäristöt. Niitä on todettu erityisen runsaasti Korsholmenista sekä Bredvikenin ja Korsvikin väliseltä rantaosuudelta.

Silmälläpidettävien ja uhanalaisten perhosten havaintoja tunnetaan erityisen paljon Vårdönniemen jätevesipuhdistamolta, jossa on valtakunnallisen yöperhosseurannan valorysä.

Valkosta ja sen lähialueilta on tehty havaintoja kaikista yleisimmistä lepakkolajeistamme: pohjanlepakosta, viiksisiiipoista, vesisiipasta ja korvayököstä. Lisäksi havaintoja on muuttavasta lajista, pikulepakosta (VU).

Kaava-alueella sijaitsee lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja. Mahdollisia talvehtimisalueita on tunnistettu Köpbackan mäen ylärinteen louhikoista ja Vårdön saaresta. Fantsnäsin kartanon alueella on lepakoiden todennäköinen päiväpiilo ja lisääntymiskolonna.

Vid inventeringarna inför delgeneralplanen för Valkom och dess delområden hittades två föröknings- och rastplatser för arter som nämns i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv, Valkom träsk och Lillängarna. Bägge platserna utgör lekplatser och deras närområden för åkergradan.

I Valkom och dess närområden hittades inga andra inventerade arter enligt bilaga IV till habitatdirektivet, inte flygekorre, citronfläckad kärrtrollslända eller dårgräsfjäril (Airix Ympäristö Oy 2013, Salminen 2018).

På området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden känner man till observationer av åtminstone 24 nationellt hotade och 34 hänsynskrävande (NT) arter, om de observationer som gjorts sedan 1990 beaktas. I de inventeringar som gjorts för delgeneralplanen, 2013 och 2016, observerades totalt åtta hotade och nio hänsynskrävande arter.

Största delen av dem är fåglar som setts vid tjärnen som svämmar över vid Lillängarna och alluvialängarna där. Objektet är av särskilt värde för fågelbeståndet både på grund av de häckande arter och de arter som regelbundet söker föda på platsen och rastar där under flyttningen.

Till de nationellt viktigaste förekomsterna av hotade arter på planområdet hör livsmiljöerna för kärrtörelsskottvecklare (EN, art som kräver särskilt skydd). Sådana har konstaterats förekomma rikligt i synnerhet på Korsholmen samt strandavsnittet mellan Bredviken och Korsvik.

Observationer av hänsynskrävande och hotade fjärilar är kända i synnerhet från avloppsreningsverket på Vårdö udd, där det finns en ljusfälla för den riksomfattande uppföljningen av nattfjärilar.

I Valkom och dess närområden har gjorts observationer av alla våra vanligaste fladdermusarter: nordisk fladdermus, mustaschfladdermus, vattenfladdermus och långörad fladdermus. Dessutom har en flyttande art, trollfladdermus (VU), observerats.

På planområdet finns rast- och förökningsplatser för fladdermöss. Eventuella övervintringsområden har identifierats på blockfälten på Köpbackas övre sluttning och Vårdö. Vid Fantsnäs gård finns sannolikt ett daggömsle och en förökningskoloni.

#### 4.5.2 Luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet

Ratholmenin ja Lindholmenin länsipuolinen meri-alue kuuluu Natura 2000 -alueeseen Pernajanlahden ja Pernajan saariston merensuojelualue (FI0100078). Kaava-alue rajoittuu Fantsnäs-fjärdenillä, Storsundetissa ja Hormnäs-fjärdenillä suoraan Hästö-Gyltön luonnonsuojelualueeseen, joka kuuluu samaan Natura 2000 -alueeseen.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla perustettuja luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelma-alueita.

Osayleiskaavan alueella ei ole tehty rajauspäätöksiä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojelluista luontotyypeistä eikä 47 §:n perusteella erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöistä.

#### 4.5.3 Maisema

Kaava-alue kuuluu Porvoon ja Loviisan väliselle Suomenlahden rannikkoalueelle, jonka tyypillisiä piirteitä ovat kallioperän ruhjevyyhykkeisiin syntyneet matalat ja ruovikkoiset lahdet. Maiseman suurmuodot muodostuvat laakeista ja metsäisistä kallio- ja moreenivyyhykkeistä, joiden välisiin paineisiin on sijoittunut savikoita.

Kaava-alue on topografialtaan melko vaihteleva aina merenpinnasta reiluun 40 metriin. Alue on muutamaa korkeinta kohtaa lukuun ottamatta muinaisen Litorinameren pohjaa.

Kaava-alueen maiseman hallitsevia elementtejä ovat avonaiset meri- ja peltomaisemat ja niiden väliset metsät. Maiseman perusrungon muodostaa pohjois-eteläsuuntainen Köpbackan harju, joka päättyy Fantsnäs-kartanoalueelle ja Valkon asuinalueen ympäristöön. Keskellä aluetta sijaitsee alava pelto- ja niittyalue, jota reunustavat harjuun tukeutuva kylärakenne sekä metsävyyhyke. Saariston maisemakuva vaihtelee avoimen merimaiseman ja suljetumpien metsäisten saarien välillä.

#### 4.5.2 Naturskydds- och skyddsprogramområden

Havsområdet väster om Ratholmen och Lindholmen hör till Natura 2000-området Pernåvikens, Lillpernåvikens och Pernå skärgårds marina skyddsområde (FI0100078). Planområdet gränsar på Fantsnäs-fjärden, Storsundet och Hormnäs-fjärden direkt till Hästö-Gyltö naturskyddsområde, som hör till samma Natura 2000-område.

På planområdet finns inga naturskyddsområden som inrättats med stöd av naturskyddslagen och inga skyddsprogramområden.

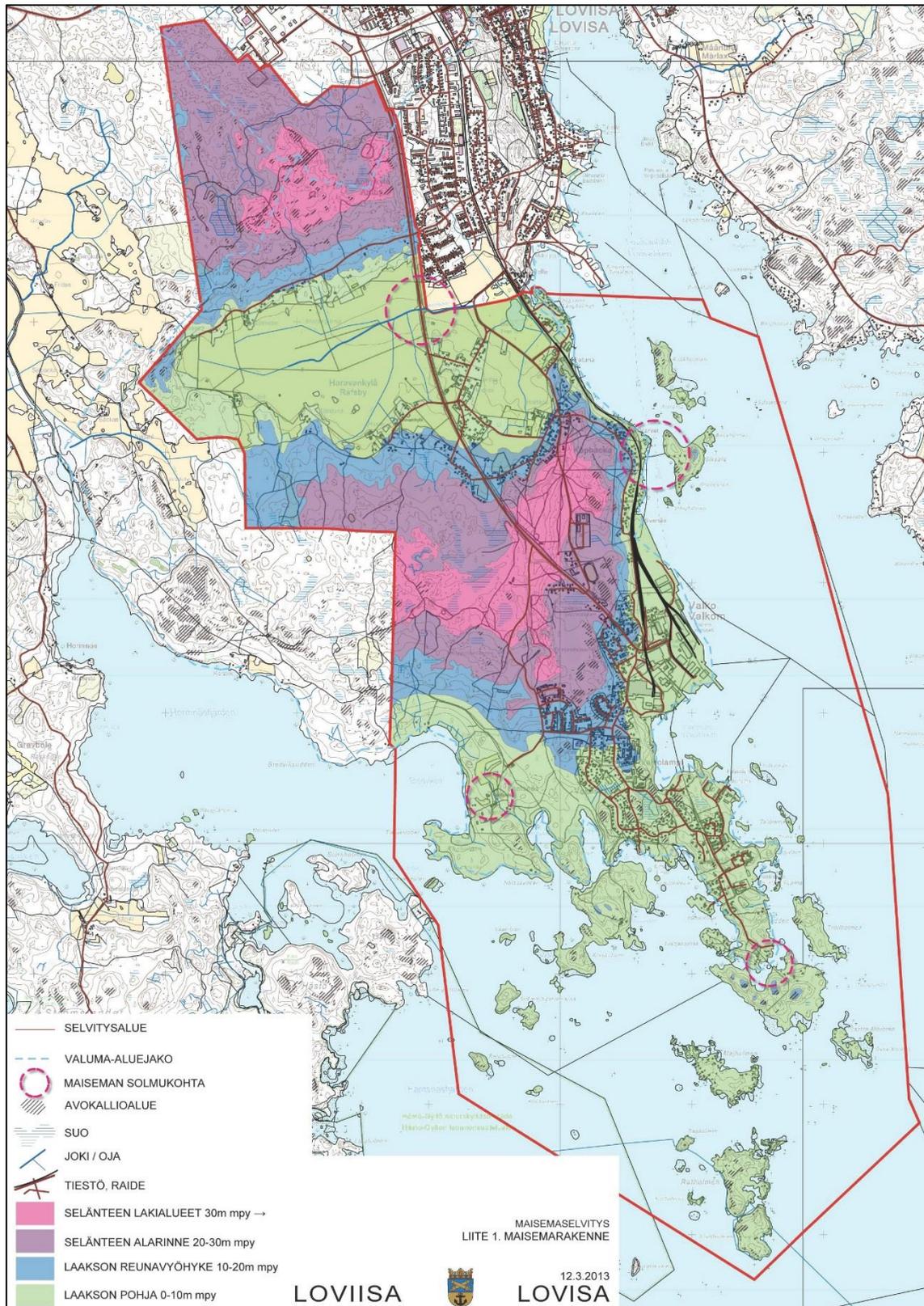
På området för delgeneralplanen har det inte fattats några beslut om avgränsning av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller om livsmiljöer för arter som kräver särskilt skydd med stöd av 47 §.

#### 4.5.3 Landskap

Planområdet hör till Finska vikens kustområde mellan Borgå och Lovisa, till vars typiska drag hör grunda och vassbeväxta vikar som uppkommit i berggrundens krosszoner. Landskapets storformer utgörs av vidsträckt och skogiga bergs- och moränzoner, med lermarker i sänkorna mellan dem.

Vad topografin beträffar varierar planområdet ganska mycket, från havsytan till drygt 40 meter. Förutom några av de högsta punkterna utgörs området av det forna Litorinahavets botten.

De dominerande elementen i landskapet på planområdet är öppna havs- och åkerlandskap och skogar mellan dem. Stommen i landskapet utgörs av åsen Köpbacka, som går i nord-sydlig riktning och slutar vid Fantsnäs gårdsområde och omgivningen av bostadsområdet i Valkom. I området finns ett låglänt åker- och ängsområde som kantas av bystrukturen som stöder sig på åsen samt en skogszon. I skärgården varierar landskapsbilden mellan öppet havslandskap och mera slutna skogsklädda holmar.



Kuva 4.8. Suunnittelualan maisemarakenne. Kuvan rajaus poikkeaa Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan rajauksesta.

Bild 4.8. Planeområdets landskapstruktur. Gränsen i bilden avviker från delgeneralplanens avgränsing.

#### 4.5.4 Kulttuuriympäristö ja -maisema

Kaava-alueella sijaitsee kolme maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää aluetta: Köpbacka ja Haravankylä, Valkon satama ja ympäröivät asuinalueet sekä Fantsnäsin kartano.

#### 4.5.5 Pinta- ja pohjavedet

##### Pintavedet

Osa kaava-alueesta sijoittuu Suomenlahteen kuululle Loviisanlahdelle. Meren lisäksi alueella sijaitsee muutama pintavesialue, mm. Valkolampi ja Lillängarna, useita soita sekä vesiuomia (Kuva 4.9). Haravankylän peltoaukean vedet valuvat Marbäckenin luoman kautta Loviisan lahteen. Kaava-alue sijaitsee välialueen valuma-alueella ja Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueella.

Valkolampi on entinen merenlahti, joka on maankohoamisen myötä kuroutunut merestä kluuvilammeksi. Lampi on kooltaan alle 0,5 ha ja kuuluu näin ollen vesilakikohteeseen pienet lammet.

##### Pohjavedet

Kaava-alueella sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeä Valkon pohjavesialue (Kuva 4.10). Alue sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisen harjun eteläpäässä ja sen päävirtaus suuntautuu alueen keskeltä etelään ja pohjoiseen.

Valkon pohjavesialueella sijaitsevat Valkon, Köpbackan ja Fantsnäsin vedenottamot, joista kaksi jälkimmäistä toimivat nykyisin varavedenottamoina.

Pohjavesialueella merkittävimpiä riskejä aiheuttavat vaarallisten aineiden maantie- ja rautatiekuljetukset sekä öljytuotteiden ja kemikaalien käyttö teollisuudessa.

Valkon entinen 1974 suljettu kaatopaikka sijaitsee Vanhan Valkon kylän ja frisbeegolf-radan välissä. Entisen kaatopaikan päästöriskin takia Fantsnäsin vedenottamo on varavedenottamo.

#### 4.5.4 Kulturmiljö och –landskap

På planområdet finns tre områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapet på landskapsnivå eller regionalt: Köpbacka och Råfsby, Valkoms hamn med omgivande bostadsområden samt Fantsnäs gård.

#### 4.5.5 Yt- och grundvatten

##### Ytvatten

En del av planområdet finns på Lovisaviken, som hör till Finska viken. Förutom hav finns det några ytvattenområden på området, bl.a. Valkom träsk och Lillängarna, flera myrar samt vattenfåror (Bild 4.9). Vattnet från åkerfälten i Råfsby rinner via Marbäck till Lovisaviken. Planområdet ligger på mellanområdets avrinningsområde och på Finska vikens kustområdes huvudavrinningsområde.

Valkom träsk är en före detta havsvik som genom landhöjningen har snörpts av från havet till ett glo. Träsket är mindre än 0,5 ha och är alltså en liten tjärn enligt vattenlagen.

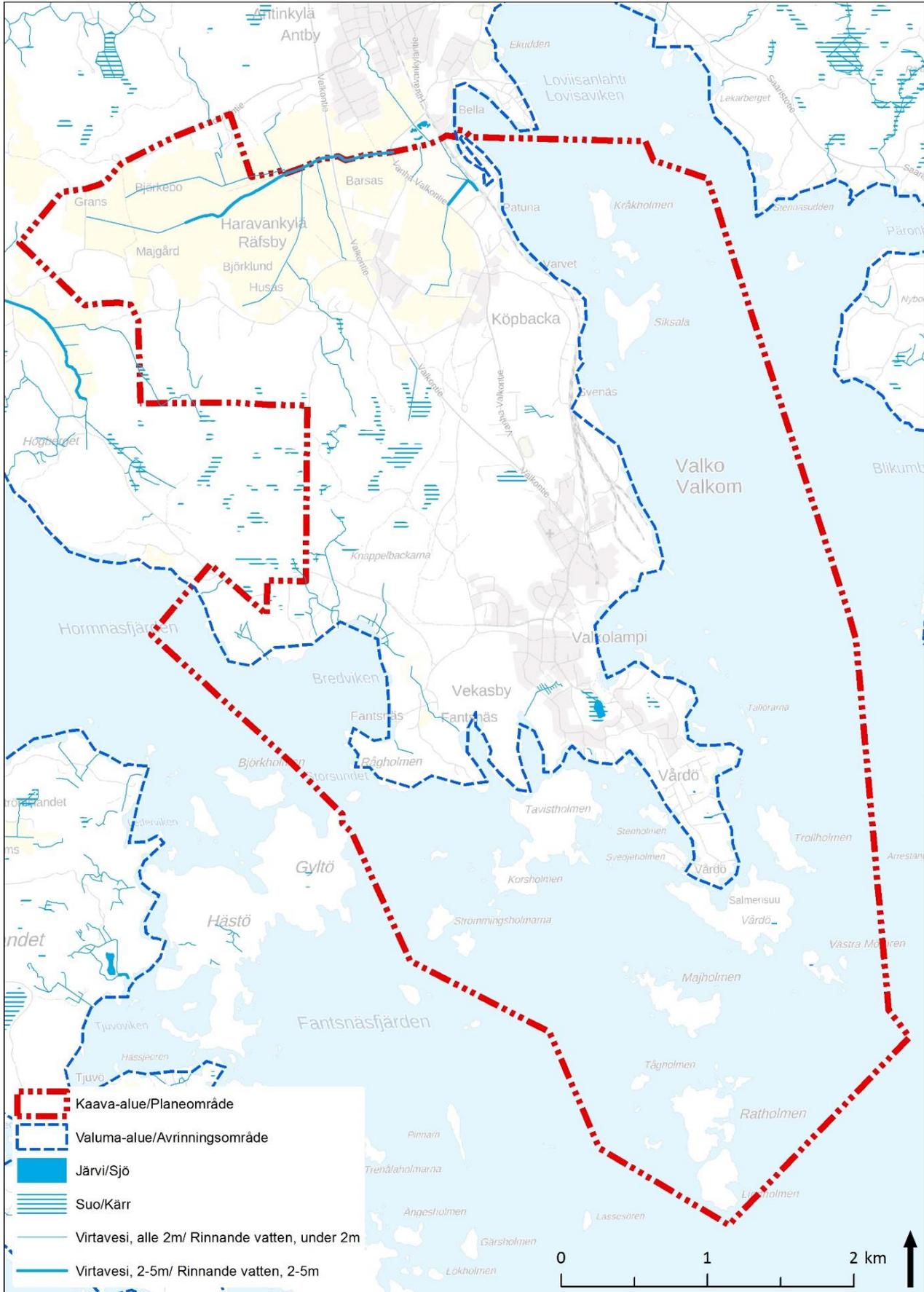
##### Grundvatten

På planområdet finns Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (Bild 4.10). Området finns i södra ändan av åsen som går i nord-sydlig riktning och vattnet strömmar i huvudsak från mitten av området och mot söder och norr.

På Valkoms grundvattenområde finns Valkoms, Köpbackas och Fantsnäs vattentäkter, av vilka de två senare numera fungerar som reservvattentäkter.

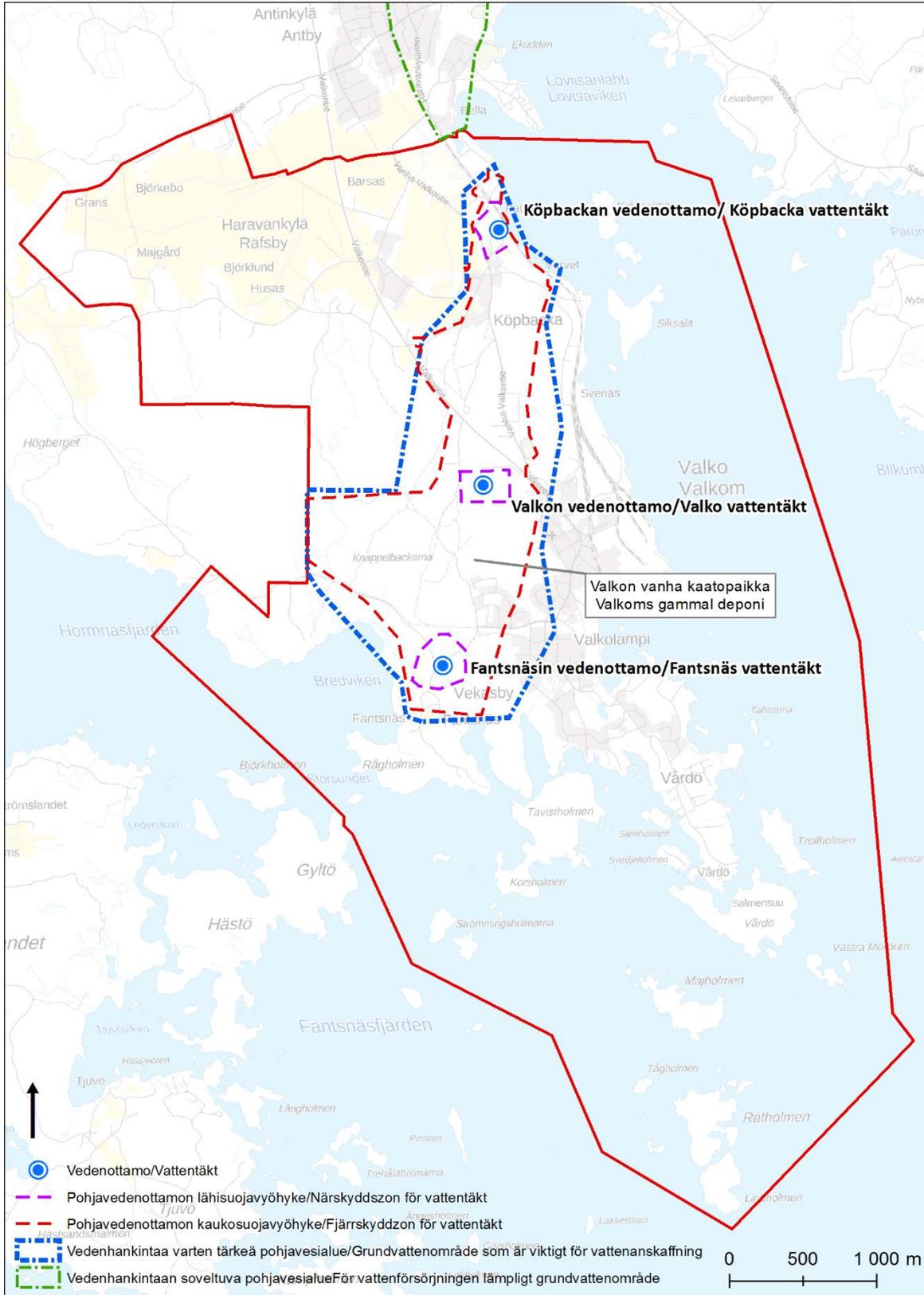
De största riskerna på grundvattenområdet orsakas av landsvägs- och järnvägstransporter av farliga ämnen samt användning av oljeprodukter och kemikalier inom industrin.

Valkoms före detta avstjälplingsplats som stängdes 1974 finns mellan Gamla Valkom och frisbeegolfbanan. På grund av risken för utsläpp från den gamla avstjälplingsplatsen är Fantsnäs vattentäkt en reservvattentäkt.



Kuva 4.9 Pintavedet ja valuma-alueet

Bild 4.9. Ytvatten och avrinningsområden



Kuva 4.10 Pohjavesialueet ja vedenottamot.

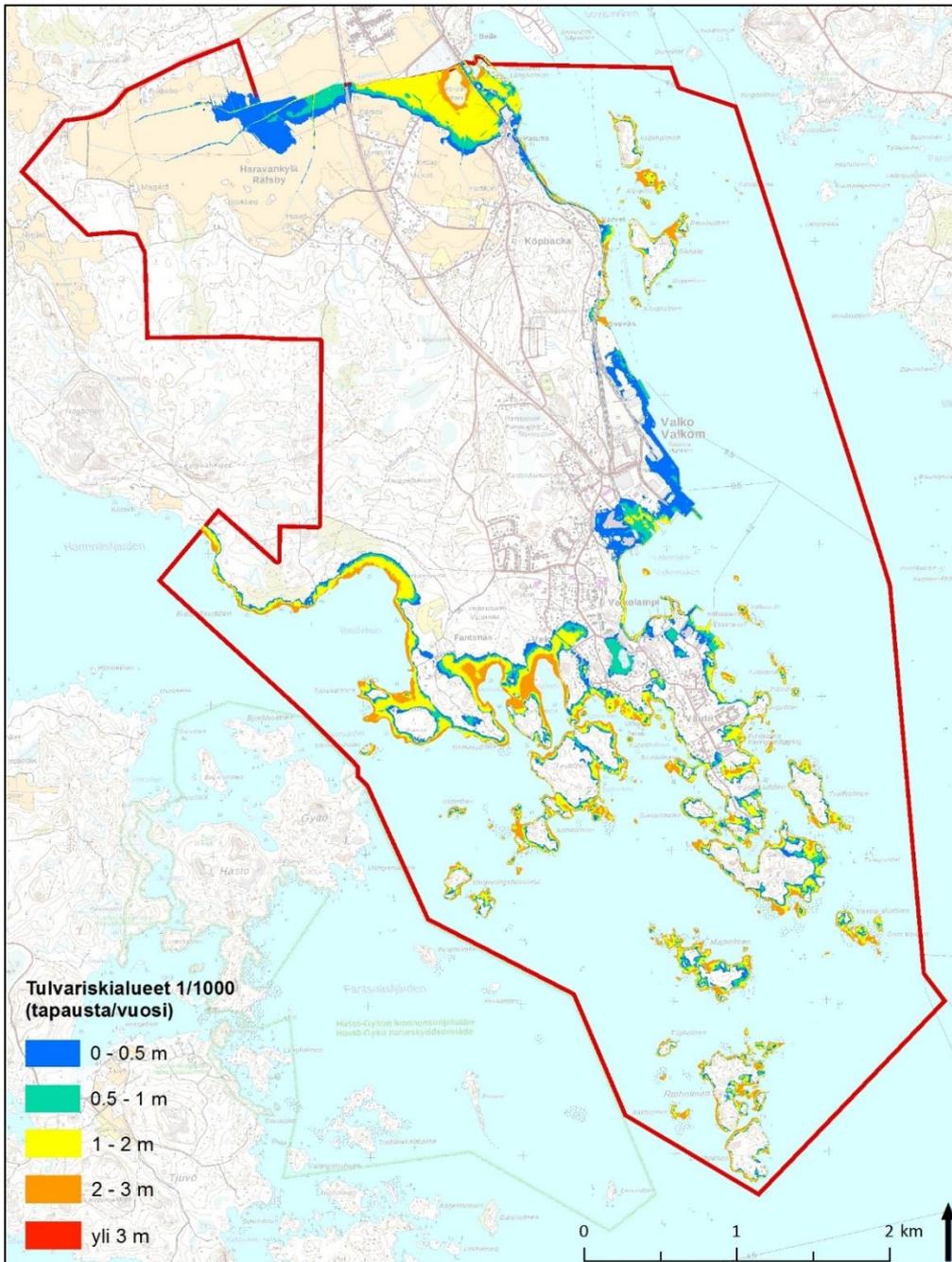
Bild 4.10. Grundvattenområden och vattentäkter.

#### 4.5.6 Tulvariskialueet

Loviisassa asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään yhden metrin ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla.

#### 4.5.6 Områden med översvämningsrisk

I Lovisa ska fuktkänsliga delar av bostadshus och fritidshus på havsstranden vara minst + 2,8 meter över medelvattenståndet. På stranden av andra vattendrag (älv eller sjö) ska den lägsta byggnadshöjden vara minst en meter högre än den övre vattengränsen (den övre gränsen för en översvämning som återkommer i medeltal en gång på 50 år).



Kuva 4.11 Tulvariskialueet (väritetyille alueelle ulottuu tulva tilastollisesti kerran 1000 vuodessa).

Bild 4.11. Områden med översvämningsrisk (en översvämning når de färgade områdena statistiskt en gång på 1000 år)

#### 4.5.7 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen kallioperä on pääosin rapakivimuunnosta, nk. viborgiittia.

Alueen maaperä muodostuu kolmesta päälajista, karkearakenteisesta maalajista (hieta, hiekka, sora), savesta sekä sekalajitteisesta maalajista (moreeni).

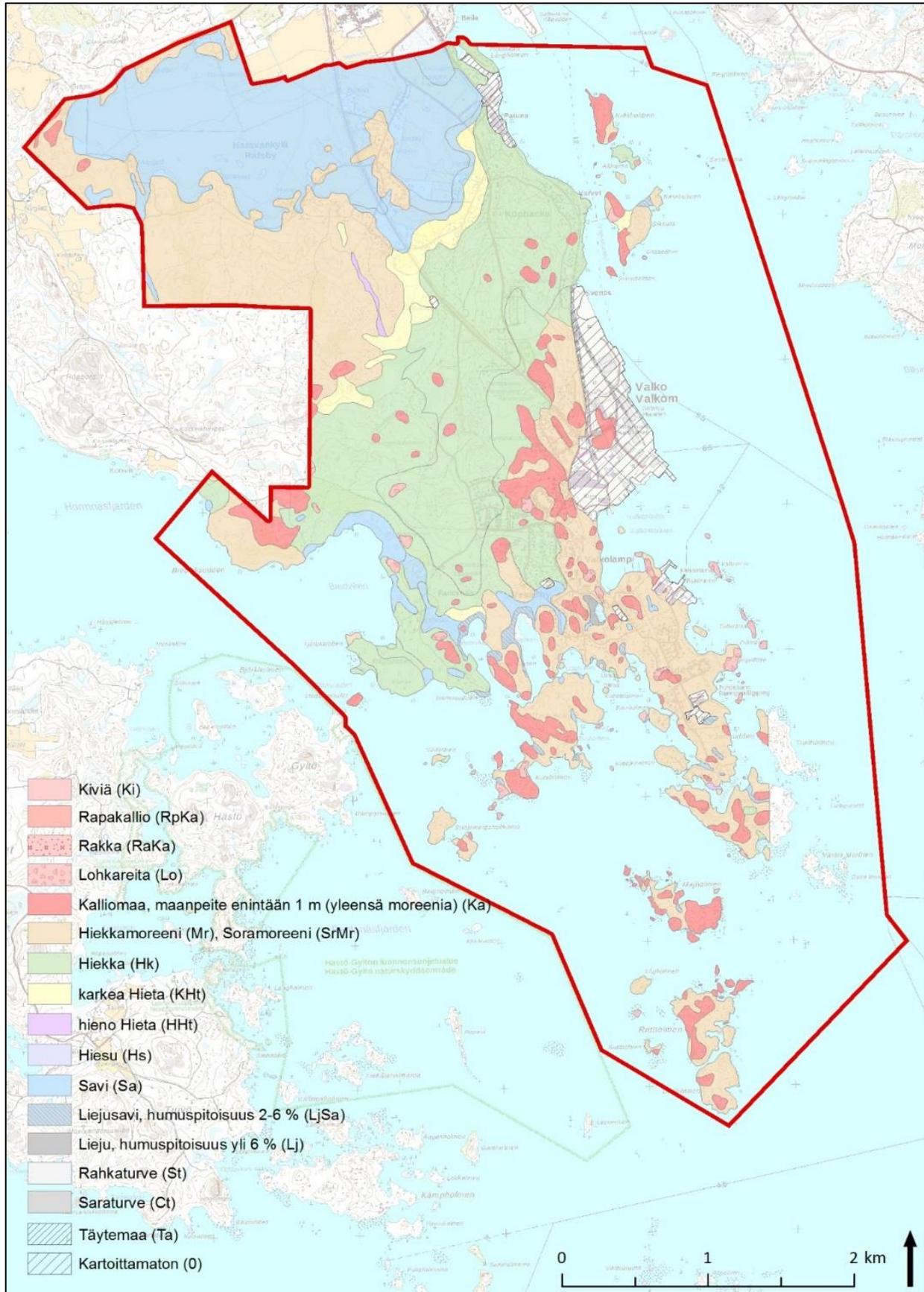
Hiekkaa ja hietaa esiintyy Köpbackan harjulla kaava-alueen koillisosasta etelään ja lounaaseen. Savea esiintyy Haravankylän maisemapelloilla sekä Fatsnäsin ja Vekasbyn alavilla alueilla. Muut alueet ovat sekalajitteista maalajia pois lukien Valkon länsisyrjän ja Fatsnäsin kalliomaat sekä kalliopaljastumat. Kaava-alueelta löytyy myös soistumia.

#### 4.5.7 Jordmån och berggrund

Berggrunden på planområdet består i huvudsak av en rapakivivariant, s.k. viborgit.

Jordmänen i området består av tre huvudsorter, grovkorniga jordarter (mo, sand, grus), lera samt blandad jordart (morän).

Sand och mo förekommer på åsen Köpbacka från den nordöstra delen av planområdet söderut och västerut. Lera förekommer på landskapsåkrarna i Råfsby samt de låglänta områdena i Fatsnäs och Vekasby. De andra områdena består av blandad jordart med undantag av bergsmarken längst i väst i Valkom och Fatsnäs samt berg i dagen. På planområdet finns också försumpningar.



Kuva 4.12 Kaava-alueen maaperä (GTK, 2017)

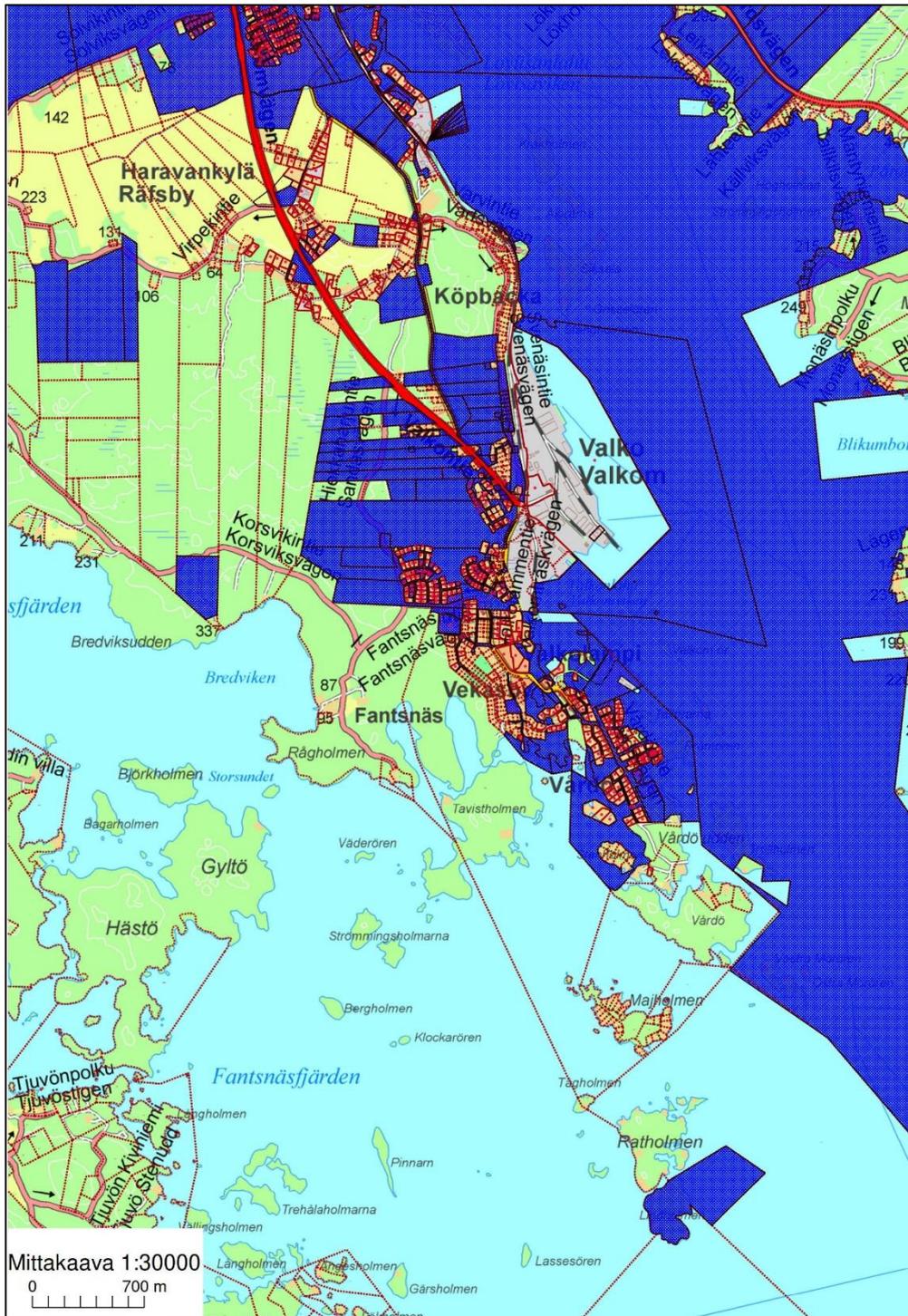
Bild 4.12. Jordmänen på planområdet (GFC, 2017)

#### 4.6 Maanomistus

Kaava-alueella on melko runsaasti Loviisan kaupungin omistamia maita, erityisesti Valkon alueella ja Vårdössä. Satama-alue on Loviisan sataman omistuksessa. Suurin osa kaava-alueesta on yksityisten omistuksessa.

#### 4.6 Markägande

Lovisa stad äger rätt mycket mark på planområdet, särskilt i Valkom och på Vårdö. Hamnområdet ägs av Lovisa hamn. Största delen av planområdet är i privat ägo.



Kuva 4.13. Loviisan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ruudutuksella.

Bild 4.13. Lovisa stads markinnehav har angetts med blå rutfält på kartan.

## 5 Osallistuminen ja yhteistyö

### 5.1 Osalliset

Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa kantaan kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§). Tässä kaavassa osallisia ovat muun muassa:

#### Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset

- Loviisalaiset
- Kaava-alueen asukkaat
- Kaava-alueen maan ja vesialueen omistajat
- Kaava-alueen yritysten ja laitosten työntekijät
- Kaava-alueen elinkeinonharjoittajat, kalastajat ja maanviljelijät.

#### Loviisan kaupungin hallinto

- Tekninen keskus
- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Perusturvalautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Sivistyslautakunta
- Kulttuurilautakunta
- Maaseutulautakunta

#### Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (Porvoon museo)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Säteilyturvakeskus
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
- Loviisan seudun seurakuntayhtymä

## 5 Deltagande och samarbete

### 5.1 Intressenter

Delgeneralplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att ta ställning till beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och uttala sin åsikt om planen (MBL 62 §). Intressenter i denna plan är bl.a.:

#### Invånare, markägare och andra intressenter

- Lovisaborna
- Invånarna i planområdet
- Ägare till mark och vattenområden på planområdet
- Anställda hos företag och anläggningar på planområdet
- Näringsidkare, fiskare och jordbrukare på planområdet.

#### Lovisa stads förvaltning

- Tekniska centralen
- Byggnadstillsyn och miljövard
- Grundtrygghetsnämnden
- Fritidsnämnden
- Bildningsnämnden
- Kulturnämnden
- Landsbygdsnämnden

#### Myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Trafikverket
- Museiverket
- Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)
- Östra Nylands räddningsverk
- Strålskyddscentralen
- Trafiksäkerhetsverket Trafi
- Lovisanejdens kyrkliga samfällighet

## Yritykset

- Loviisan Satama Oy
- Loviisan satamakiinteistöt Oy
- Kymenlaakson sähkö Oy
- Puhelinosuuskunta LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Loviisan vesiliikelaitos
- Kaava-alueen yritykset

## Yhteisöt

- Köpbackan kyläyhdistys
- Valkon kylätoimikunta
- Suomen metsäkeskus, Loviisan toimipiste
- Loviisan riistanhoitoyhdistys
- Valkon vire
- Valkon VPK
- Ankkuripartio
- LOFRO – Loviisan frisbeegolf ry
- Loviisan kalastusalue
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry.
- Loviisan merenkulkuhistorian säätiö
- Loviisan merisukeltajat
- Loviisan seudun eränkävijät
- Loviisan seudun meripelastajat ry
- Lovisa scoutflickor
- Lovisa svenska boyscouter
- Meriuistelijat
- Metsänhoitoyhdistys Eteläinen metsäreviiri
- Jaktföreningen Diana Metsästysyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristöengas ry.
- Porvoon seudun lintuyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening
- Östra Nylands Segelförening

## 5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Loviisan kaupunki teki 12.7-18.8.2017 aikana Loviisassa asuville ja työssäkäyville paikkatietokyselyn kaava-alueen nykyisestä ja tulevasta käytöstä. Kyseeseen saatiin 129 vastausta. Kyselyllä kartoitettiin kaava-alueen arvostetuimpia alueita, epämiellyttäviä ja kehitettäviä paikkoja sekä niitä paikkoja, joita

## Företag

- Lovisa Hamn Ab
- Lovisa Hamnfastigheter Ab
- Kymmenedalens el Ab
- Telefonandelslaget LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Lovisa vattenaffärsverk
- Företag på planområdet

## Sammanlutningar

- Köpbacka byaförening
- Valkom byaförening
- Finlands skogscentral, verksamhetsstället i Lovisa
- Lovisa jaktvårdsförening
- Valkon vire
- Valkon VPK
- Ankkuripartio
- LOFRO – Loviisan frisbeegolf ry
- Lovisa fiskeområde
- Lovisa kultur- och miljörörelse rf
- Stiftelsen för Lovisa Sjöfartshistoria
- Loviisan merisukeltajat
- Loviisan seudun eränkävijät
- Lovisanejdens Sjöräddare rf
- Lovisa scoutflickor
- Lovisa svenska boyscouter
- Meriuistelijat
- Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret
- Jaktföreningen Diana Metsästysyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristöengas ry.
- Borgå Nejdens Fågelförening rf
- Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf
- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening
- Östra Nylands Segelförening

## 5.2 Deltagande och växelverkan

Lovisa stad genomförde under tiden 12.7-18.8.2017 en GIS-enkät riktad till dem som bor och arbetar i Lovisa om planområdets nuvarande och kommande användning. Det kom 129 svar på enkäten. Genom enkäten kartlades de mest uppskattade platserna på planområdet, fränstötande platser och platser som behöver utvecklas samt de platser som de som svarade såg som framtida platser för service, leder,

vastaajat näkisivät tulevaisuuden palvelujen, reitien, asuntoalueiden ja yritystoiminnan sijoituspaikkoina. Paikkatietokyselyn tulokset ovat osa kaava-aineistoa.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavasta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja rakennemallivaihtoehtojen nähtävilläolon aikana
- Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana
- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana

Yleisötilaisuudet järjestetään

- OAS:n ja rakennemallivaihtoehtojen nähtävilläoloaikana
- Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan seuraavien tiedotusvälineiden kautta:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Asiakaspalvelu Lovinfo
- Kaupungin internetsivut ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

### **5.3 Viranomaisyhteistyö**

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 28.11.2012.

Osayleiskaavaluonnos ja -ehdotus lähetetään lausunnoille eri viranomaistahoille.

bostadsområden och företagsverksamhet. Resultaten av GIS-enkäten utgör en del av planmaterialet.

Intressenterna kan framföra sin åsikt om planen

- medan programmet för deltagande och bedömning (PDB) och de alternativa strukturmodellerna är framlagda
- medan planutkastet är framlagt
- medan planförslaget är framlagt

Möten för allmänheten ordnas

- medan PDB och de alternativa strukturmodellerna är framlagda
- medan planutkastet är framlagt

Information om hur planarbetet framskrider publiceras via följande massmedier:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Kundservicebyrån Lovinfo
- Stadens webbplats ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

### **5.3 Myndighetssamarbete**

Myndigheternas samråd i den inledande fasen ordnades 28.11.2012.

Utkastet och förslaget till delgeneralplan skickas till olika myndigheter för utlåtande.

## 6 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista.

Asemakaavoitetuilla alueilla osayleiskaava noudattaa pääosin asemakaavojen mukaista maankäyttöä.

Kaavalla tuetaan pienvenesataman, kaupan ja Valkonlammen alueen kehittämistä.

Haravankylässä kaavalla pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset sekä osoitetaan asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti.

Fantsnäsissä tutkitaan maankäytön ja virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittämistä niin, että samalla tuetaan alueen kulttuurimaiseman ja luontoarvojen säilymistä. Tavoitteena on myös frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittäminen nykyisen pelialueen yhteydessä.

Tavistholmenissa tarkastellaan julkisten ja yksityisten virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittämistä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla rannoilla osoitetaan mahdolliset uudet rantarakennuspaikat rantarakentamismahdollisuuksien mitoitustarkastelun pohjalta.

Yleiskaavalla tuetaan sataman ja alueen yritystoiminnan kehittämistä.

Liikenteen osalta tavoitteena on kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen.

## 6 Mål för delgeneralplanen

Målet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet utanför området med detaljplan och områden som ska detaljplaneras.

På områden med detaljplan överensstämmer delgeneralplanen i huvudsak med markanvändningen enligt de nuvarande detaljplanerna.

Genom planen stöds utvecklingen av småbåtshamnen, handeln och Valkom träsk.

I Räfsby är strävan med planen att trygga jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar och att ange antalet byggplatser utanför detaljplaneområdena och deras ungefärliga läge.

I Fantsnäs undersöks utvecklandet av markanvändningen och rekreativsmöjligheterna så att man samtidigt stöder bevarandet av kulturlandskapet och naturvärdena i området. Målet är också att utveckla möjligheterna till frisbeegolf i anslutning till det nuvarande spelområdet.

På Tavistholmen granskas utvecklandet av allmänna och privata rekreativsmöjligheter.

På stränderna utanför detaljplaneområdena anvisas potentiella nya strandbyggplatser utifrån en granskning av dimensioneringen av strandbyggnadsmöjligheterna.

Generalplanen stöder utvecklingen av företagsverksamheten i hamnen och området.

När det gäller trafiken är målet att utveckla gång- och cykeltrafikförbindelserna.

## 7 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 7.1 Aikataulu

| Työvaihe<br>Arbetsskede  | Tavoiteaikataulu<br>Eftersträvd tidtabell |
|--|---|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä rakennemallivaihtoehdot<br>Program för deltagande och bedömning (PDB) samt strukturmodellerna | 12/2017 - 5/2018                          |
| Kaavaluonnosvaihe<br>Planutkastskede   | 6-10/2018                                 |
| Kaavaehdotusvaihe<br>Planförslagsskede   | 10/2018 - 3/2019                          |
| Kaavan viimeistely ja hyväksyminen<br>Planens slutförande och godkänns   | 3-5/2019                                  |

### 7.2 Aloitusvaihe

Kaava tuli vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavoitus käynnistettiin nykyistä laajemmalla rajauksella niin, että siinä oli mukana myös Harmaakallion alue. Kaavan nimi oli tuolloin Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava. Tuon rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.11.2014) oli nähtävillä 2014. Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita koskeva internetkarttapalautekysely alueen asukkaille tehtiin kesällä 2017.

Kaavan rajausta tarkistettiin sen jälkeen, jolloin kaavasta jätettiin pois Harmaakallion alue ja mukaan liitettiin pieni osa Fantsnäsin länsipuolen ranta-alueesta. Kaavan nimi muutettiin samalla Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavaksi. Tämän uuden rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.3.2018.

## 7 Faser i planeringen av delgeneralplanen

### 7.1 Tidtabell

### 7.2 Planläggningen inleds

Planen anhängiggjordes genom stadsfullmäktiges beslut 16.9.2009 § 104. När planläggningen inleddes var avgränsningen vidare än nu så att också Gråberg var med. Planens namn var då delgeneralplan för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård. Ett program för deltagande och bedömning enligt den avgränsningen (26.11.2014) var framlagt 2014. En GIS-enkät om utgångspunkterna och målen för planen riktad till invånarna i området genomfördes sommaren 2017.

Avgränsningen av planen sågs över efter det, varvid Gråberg undantogs från planen och en liten del av strandområdet väster om Fantsnäs togs med. Samtidigt ändrades planens namn till delgeneralplan för Valkom och dess närområden. Ett program för deltagande och bedömning enligt denna nya avgränsning färdigställdes 20.3.2018.

### 7.3 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot

Osayleiskaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista rakennemallia (5.3.2018). Vaihtoehdot laitetaan nähtäville kaupungin nettisivuille ja niitä esitellään yleisötilaisuudessa, jolloin osalliset voivat esittää niistä mielipiteitä.

### 7.4 Osayleiskaavaluonnos

Rakennemalleista saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaluonnos. Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja kotisivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

### 7.5 Osayleiskaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja kotisivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

### 7.6 Kaavan hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään tarvittaessa täsmennyksiä lausuntojen ja mahdollisten muistutusten perusteella.

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Maanmittauslaitokselle, Uudenmaan liitolle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93§).

### 7.3 Alternativen i generalpanelösningen

Två alternativa strukturmodeller har utarbetats i fråga om delgeneralplanen (5.3.2018). Alternativen läggs fram på stadens webbplats och de presenteras på ett möte för allmänheten, där intressenter kan framföra åsikter om dem.

### 7.4 Delgeneralplanutkast

Ett planutkast utarbetas utifrån responsen på strukturmodellerna. Tekniska nämnden godkänner planutkastet och lägger fram det på stadens anslagstavla och webbplats under 30 dagar. Det informeras om framläggandet genom en kungörelse.

Utlåtanden om planutkastet begärs av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna har möjlighet att framföra åsikter om planutkastet medan det är framlagt.

### 7.5 Delgeneralplanförslag

Ett planutkast utarbetas utifrån responsen på planutkastet. Tekniska nämnden godkänner planförslaget och lägger fram det på stadens anslagstavla och webbplats under 30 dagar. Det informeras om framläggandet genom en kungörelse.

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna kan framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det är framlagt.

### 7.6 Planen godkänns

Efter framläggandet företas nödvändiga preciseringar av planen utifrån utlåtandena och eventuella anmärkningar.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännande planen. Detaljplanen träder i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och det har kungjorts (MBL 52 §).

Information om att planen godkänts sänds till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Lantmätarverket, Nylands förbund och de som har begärt det skriftligt (MBL 67 §). En kungörelse om att planen vunnit laga kraft offentliggörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna (MBF 93 §).

## 8 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 8.1 Rakennemallivaihtoehtojen kuvaus

Kaavan laatimisen pohjaksi on laadittu kaksi erilaista rakennemallia. Mallien lähtökohtana oli tutkia asutuksen, palveluiden, loma-asutuksen ja virkistysalueiden sijoittumista sekä asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrää ja likimääräinen sijaintia. Molemmissa rakennemalleissa Valkonlammen aluetta ja rantaa kehitetään erilaisia maankäyttömuotoja sisältävänä monimuotoisena keskuksena.

**Vaihtoehdossa 1** rakentaminen keskittyy asemakaavoitetulle alueelle ja sen läheisyyteen. Köpbackan, Haravankylän ja Valkon länsipuolen uudet asuinalueet ja Tavistholmenin uusi loma-asuntoalue osoitetaan asemakaavoitettavaksi ja liitettäväksi kunnallistekniseen- ja katuverkkoon. Tavistholmeniin ja Braskvikiin kehitetään virkistysaluetta. Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella haja-asutus sijoittuu pääosin nykyisen rakennuskannan yhteyteen. Uusi maankäyttö on tiiviimpää kuin vaihtoehdossa 2. Kevyen liikenteen reitistöä parannetaan.

**Vaihtoehdossa 2** Haravankylän maisemallisesti merkittävälle peltoalueille ja Bredviksuddeniin on varattu enemmän asumisen alueita, kun vaihtoehdossa 1. Haravankylän länsipuolen ja Fantsnäsin uudet asuinalueet osoitetaan asemakaavoitettaviksi ja liitettäväksi kunnallistekniseen- ja katuverkkoon. Fantsnäsin alueen kehittämisen perustana on hevosurheilukeskus, jonka yhteyteen rakennetaan uusi hevosreitti sekä noin 15 rakennuspaikan asuinalue. Tavistholmeniin rakennetaan lomakylä ja matkailupalveluja. Tavistholmeniin ja Braskvikiin kehitetään virkistysaluetta. Strömmingsholmarnan saarelle varataan kaksi uutta rakennuspaikkaa lomarakentamiseen. Uusi rakennettu ympäristö on väljempää kuin vaihtoehdossa 1. Kevyen liikenteen reitistöä parannetaan.

Arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön aluekonaisuudet on määritetty kummassakin rakennemallissa kolmeen luokkaan:

- Arvokas kulttuuriympäristön kokonaisuus
- Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus

## 8 Alternativen i delgeneralplanlösningen och deras konsekvenser

### 8.1 Beskrivning av strukturmodellerna

Som underlag för planen har det utarbetats två olika strukturmodeller. Utgångspunkten för modellerna var att undersöka placeringen av bosättning, service, fritidsbebyggelse och rekreationsområden samt antalet byggplatser utanför områdena med detaljplan och deras ungefärliga läge. I bägge strukturmodellerna utvecklas området och stranden vid Valkom trask som ett mångsidigt centrum som omfattar olika markanvändningsformer.

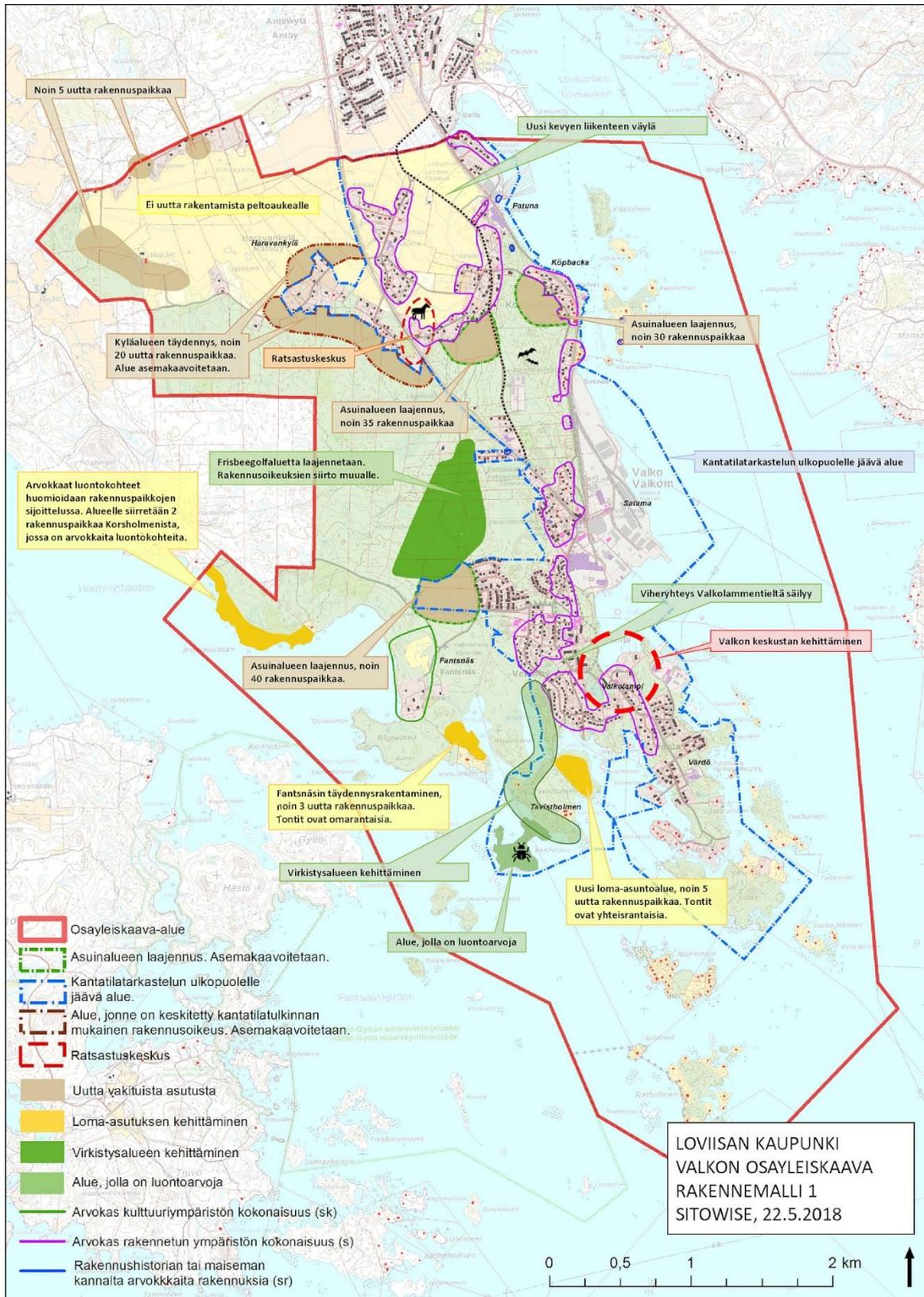
**I alternativ 1** koncentreras byggandet till området med detaljplan och dess närhet. De nya bostadsområdena väster om Köpbacka, Räfsby och Valkom och det nya området för semesterbostäder på Tavistholmen ska detaljplaneras och anslutas till det kommunaltekniska och gatunätet. På Tavistholmen och i Braskviken utvecklas rekreationsområdet. Glesbebyggelsen utanför det område som ska detaljplaneras placeras i huvudsak i anslutning till det nuvarande byggnadsbeståndet. Den nya markanvändningen är tätare än i alternativ 2. Nätverket av gång- och cykelvägar förbättras.

**I alternativ 2** har det reserverats mera områden för boende på åkerfälten i Räfsby som är av betydelse för landskapet och på Bredviksudden än i alternativ 1. De nya bostadsområdena väster om Räfsby och på Fantsnäs ska detaljplaneras och anslutas till det kommunaltekniska och gatunätet. Utvecklingen av Fantsnäsområdet baserar sig på hästsportscentret, i samband med vilket det byggs en ny hästled samt ett bostadsområde med cirka 15 byggplatser. På Tavistholmen byggs en semesterby och turisttjänster. På Tavistholmen och i Braskviken utvecklas rekreationsområdet. På Strömmingsholmarna reserveras två nya byggplatser för semesterbyggande. Den nya byggda miljön är glesare än i alternativ 1. Nätverket av gång- och cykelvägar förbättras.

Värdefulla områdeshelheter med byggd kulturmiljö har i bägge strukturmodellerna hänförs till tre olika kategorier:

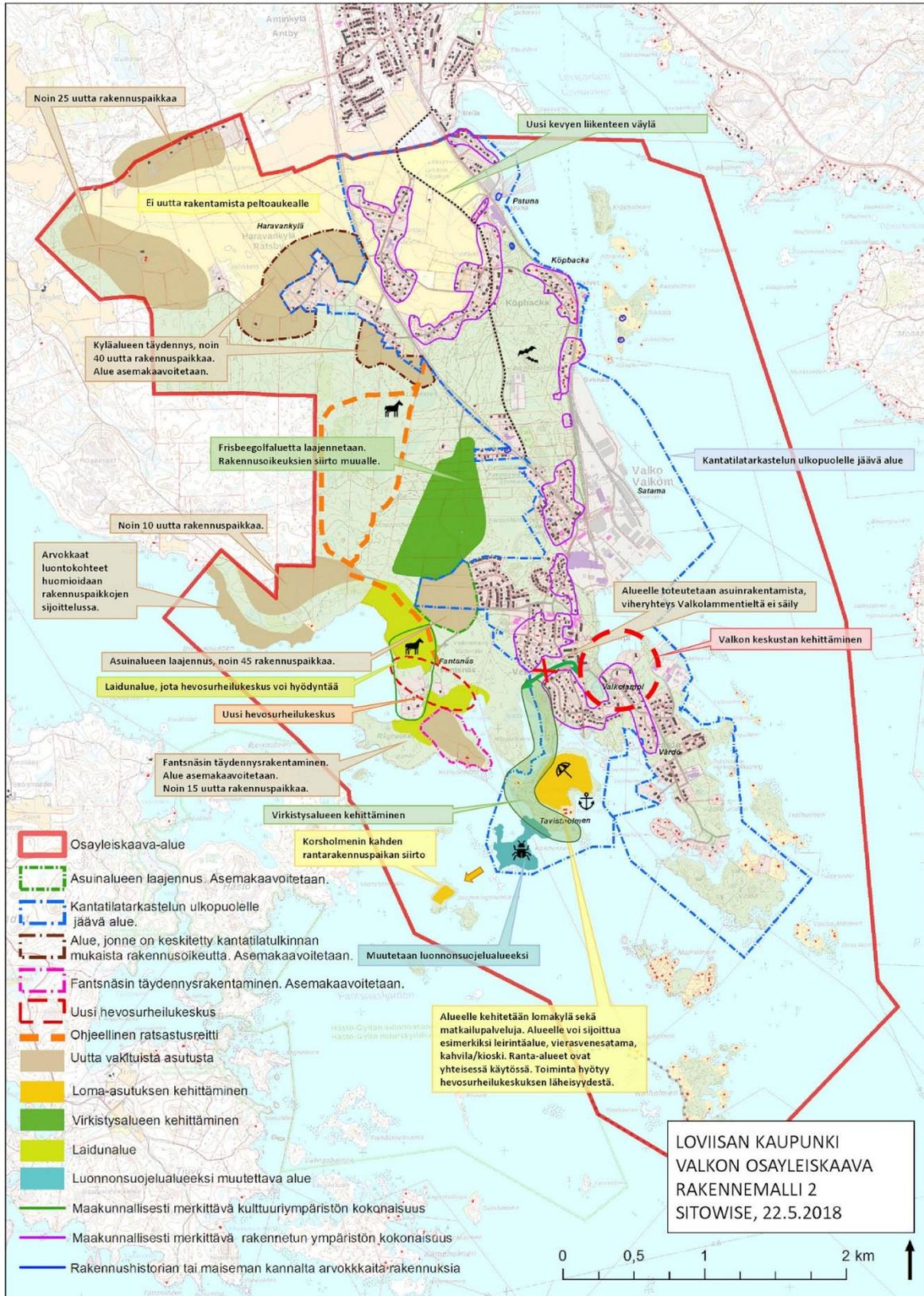
- Värdefull kulturmiljöhelhet
- Värdefull byggd miljöhelhet

- Rakennushistorian tai maiseman kannalta arvokkaita rakennuksia
- Byggnader som är byggnadshistoriskt värdefulla eller värdefulla för landskapet



Kuva 8.8.1. Rakennemalli 1

Bild 8.1. Strukturmodell 1



Kuva 8.8.2. Rakennemalli 2

Bild 8.8.3. Strukturmodell 2

## 8.2 Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten vertailu

Rakennemallivaihtoehtojen vertailu on esitetty taulukossa Taulukko 8.1. Vertailussa tuodaan esiin erityisesti vaihtoehtojen välisiä eroja.

*Taulukko 8.1. Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vertailu. Vaikutusten arvioinnin vertailukohta on nykytilanne.*

## 8.2 Jämförelse av strukturmodellalternativens konsekvenser

De alternativa strukturmodellerna jämförs i tabellen Taulukko 8.1. I jämförelsen framförs i synnerhet skillnaderna mellan alternativen.

*Tabell 8.1. Konsekvensbedömning och jämförelse av de alternativa strukturmodellerna. I konsekvensbedömningen görs jämförelsen med nuläget.*

|   | Vaihtoehto 1  | Vaihtoehto 2  | Alternativ 1   | Alternativ 2   |
|---|---|---|--|--|
| <b>Vaikutukset maisemaan<br/>Konsekvenser för landskapet</b>  | Vähäinen täydennysrakentaminen Haravankylän maisemallisesti merkittävien peltoalueiden laidoilla ei heikennä maisemakuvaa merkittävästi. Fantsnäsin alueella maiseman muutos on vähäinen. Köpbackan täydennysrakentaminen sijoittuu peitteiselle metsäalueelle sekä entiselle hiekanottoalueelle, eikä se muuta maisemaa merkittävästi. | Täydennysrakentaminen Haravankylän maisemallisesti merkittävien peltoalueiden laidoilla heikentää peltoalueen maisemaa arvoja. Täydennysrakentaminen Fantsnäsin kartanoalueen eteläpuolella muuttaa alueen maisemaa jonkin verran. Fantsnäsin alueen luonne säilyy ennallaan. Hevosurheilukeskukseen liittyvät rakennuksen muuttavat alueen maisemakuvaa jonkin verran. Hevosten laidunnus ylläpitää alueen maisemaa arvoja, koska laidunmaat pysyvät avoimina. | Ringa kompletterande byggande i utkanterna av åkerfälten i Råfsby som är av betydelse för landskapet försämrar inte landskapsbilden på något betydande sätt. På Fantsnäsområdet ändras landskapet endast litet. Det kompletterande byggandet i Köpbacka placeras i skogsområdet och på det tidigare sandtäktsområdet, och det förändrar inte landskapet på något betydande sätt. | Kompletterande byggande i utkanterna av åkerfälten i Råfsby som är av betydelse för landskapet försämrar åkerfältens landskapsvärden. Kompletterande byggande söder om Fantsnäs förändrar landskapet i området något. Fantsnäsområdet behåller sin karaktär. De byggnader som hänförs till hästsportcentret förändrar områdets landskapsbild något. Betande hästar upprätthåller områdets landskapsvärden, eftersom betesmarkerna förblir öppna. |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Haravankylän peltoalueella vaihtoehto 2 heikentää maisemaa enemmän kuin vaihtoehto 1. Fantsnäsin ja Tavistholmenissa vaihtoehto 1 muuttaa maisemaa enemmän kuin vaihtoehto 2, mutta vaihtoehtoon 1 maankäyttö voi myös edistää maisemaa arvojen säilymistä.   |   | På åkerfälten i Råfsby försämrar alternativ 2 landskapet mera än alternativ 1. I Fantsnäs och på Tavistholmen förändrar alternativ 1 landskapet mera än alternativ 2, men markanvändningen i alternativ 1 kan också främja bevarandet av landskapsvärden.  |  |
| <b>Vaikutukset kulttuuriperintöön</b><br>- muinaisjäännökset<br>- rakennettu kulttuuriympäristö<br><b>Konsekvenser för kulturmiljön</b><br>- fornlämningar<br>- byggd kulturmiljö | Vaikutukset muinaismuistoihin arvioidaan muinaisjäännösinventoinnin valmistuttua.   | Vaikutukset muinaismuistoihin arvioidaan muinaisjäännösinventoinnin valmistuttua.   | Konsekvenserna för fornninnen bedöms efter det att inventeringen av fornlämningar blivit klar.   | Konsekvenserna för fornninnen bedöms efter att inventeringen av fornlämningar blivit klar.   |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Vaihtoehtossa 1 rakentamista sijoittuu vähemmän kulttuuriympäristön kannalta tärkeille alueille tai niiden läheisyyteen. Kulttuuriympäristön kannalta vaihtoehto 1 on hieman parempi kuin 2.  |   | I alternativ 1 placeras mindre byggande på områden som är viktiga för kulturmiljön eller i närheten av sådana. För kulturmiljön är alternativ 1 något bättre än 2.   |  |

|   | Vaihtoehto 1  | Vaihtoehto 2  | Alternativ 1  | Alternativ 2  |
|---|---|---|---|---|
| <b>Vaikutukset luontoon</b><br><b>Konsekvenser för naturen</b>                                  | Bredviksuddenissa ja Tavistholmenissa uudet rakennukset sijoittuvat arvokkaisen luontokohtien ulkopuolelle. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.<br><br>Vaihtoehto mahdollistaa metsän uudistamisen Korsholmenissa, mikä heikentää alueen luontoarvoja. Luontoarvojen turvaaminen edellyttää erillistä sopimusta maanomistajien kanssa. | Bredviksuddenissa ja Tavistholmenissa uudet rakennukset sijoittuvat arvokkaisen luontokohtien ulkopuolelle. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.<br><br>Korsholmenin eteläosa rauhoitetaan luonnonsuojelualueeksi, mikä turvaa alueen luontoarvojen säilymistä.   | På Bredviksudden och Tavistholmen placeras de nya byggnaderna utanför värdefulla naturobjekt. Alternativet har inga betydande konsekvenser för naturvärdena.<br><br>Alternativet gör det möjligt att förnya skogen på Korsholmen, vilket försämrar områdets naturvärden. För att trygga naturvärdena förutsätts ett separat avtal med markägarna. | På Bredviksudden och Tavistholmen placeras de nya byggnaderna utanför värdefulla naturobjekt. Alternativet har inga betydande konsekvenser för naturvärdena.<br><br>Korsholmens södra del fredas som naturskyddsområde, vilket tryggar bevarandet av områdets naturvärden.  |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja. Vaihtoehto 2 on luontoarvojen kannalta hieman parempi, koska Korsholmen osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.  |   | Det finns inga betydande skillnader mellan alternativen. Alternativ 2 är något bättre med tanke på naturvärdena, eftersom Korsholmen anvisas som naturskyddsområde.   |   |
| <b>Vaikutukset liikenteeseen</b><br><b>Konsekvenser för trafiken</b>                            | Kevyen liikenteen uusi yhteys Vanhalle Valkontielle parantaa huomattavasti liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät eivät merkittävästi muutu nykyisestä.   | Kevyen liikenteen uusi yhteys Vanhalle Valkon-tielle parantaa huomattavasti liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät eivät merkittävästi muutu nykyisestä.  | Den nya gång- och cykeltrafikförbindelsen till Gamla Valkomvägen förbättrar trafiksäkerheten avsevärt. Trafikmängderna förändras inte i någon betydande mån.  | Den nya gång- och cykeltrafikförbindelsen till Gamla Valkomvägen förbättrar trafiksäkerheten avsevärt. Trafikmängderna förändras inte i någon betydande mån.  |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Ei olennaisia eroja.  |   | Inga väsentliga skillnader.   |   |
| <b>Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin</b><br><b>Konsekvenser för rekreativomöjligheterna</b> | Frisbeegolfalueen laajentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia.<br><br>Fantsnäsissä uudet omavaraist rakennuspaikat rajoittavat alueen virkistysmahdollisuuksia.   | Frisbeegolfalueen laajentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia.<br><br>Fantsnäsin uudet rakennuspaikat eivät ole omavaraistaisia, jolloin rannat saadaan yleiseen virkistyskäyttöön.<br><br>Fantsnäsin hevosurheilukeskus sekä lähialueen ja Tavistholmenin kehittämisen retkeily-, ulkoilu ja veneilyalueena, lisää lähialueen asukkaiden ja muualta alueelle saapuvien virkistysmahdollisuuksia. | Utvidningen av frisbeegolfområdet förbättrar rekreativomöjligheterna.<br><br>På Fantsnäs begränsar de nya byggplatserna med egen strand rekreativomöjligheterna i området.  | Utvidningen av frisbeegolfområdet förbättrar rekreativomöjligheterna.<br><br>De nya byggplatserna på Fantsnäs har inte egen strand, så stränderna kan användas för allmän rekreation.<br><br>Hästsportcentret på Fantsnäs samt utvecklandet av närområdet och Tavistholmen som utflykts-, friluft- och båtsportsområde ökar rekreativomöjligheterna för närområdets invånare och dem som kommer från andra ställen. |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Vaihtoehto 2 tukee paremmin virkistysmahdollisuuksia kuin vaihtoehto 1.   |   | Alternativ 2 stöder rekreativomöjligheterna bättre än alternativ 1.   |   |

|  | Vaihtoehto 1  | Vaihtoehto 2  | Alternativ 1   | Alternativ 2  |
|--|---|---|--|---|
| <b>Vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen</b><br><b>Konsekvenser för samhällsstrukturen</b>   | Kantatilatarkastelun mitoituksen takia uutta asutusta sijoitetaan asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle vain vähän. Uudet asuinalueet sijoituvat pääosin nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta.  | Kantatilatarkastelun mitoituksen takia uutta asutusta sijoitetaan merkittävästi asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle, mikä hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Uusi asutus sijaitsee kuitenkin kohtuullisen matkan päässä palveluista.   | På grund av dimensioneringen i stomlāgenhetsgranskningen placeras endast litet ny bosättningen utanför det område som ska detaljplaneras. De nya bostadsområdena placeras i huvudsak innanför den nuvarande samhällsstrukturen, vilket förtätar den.   | På grund av dimensioneringen i stomlāgenhetsgranskningen placeras betydande ny bosättningen utanför det område som ska detaljplaneras, vilket splittrar samhällsstrukturen. Den nya bosättningen finns dock på rimligt avstånd från service.  |
| Vertailu<br>Jämförelse   | Vaihtoehdon 1 tiiviimpi yhdyskuntarakenne on parempi kuin vaihtoehdon 2.  |   | Den tätare samhällsstrukturen i alternativ 1 är bättre än alternativ 2.  |   |
| <b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b><br>- asuminen<br>- palvelut<br>- työpaikat<br><b>Konsekvenser för den byggda miljön</b><br>- boende<br>- tjänster<br>- arbetsplatser | <b>Asuminen</b><br>Uudet asuinrakennukset sijoittavat suurimmaksi osaksi asemakaavoitettaville pientaloalueille nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen, jolloin rakennettu ympäristö on yhtenäisempi kuin vaihtoehdossa 2. Uudet rakennukset muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden kuin vaihtoehdossa 2. Yhtenäisempi rakennettu ympäristö tukee joukkoliikenteen käyttöä ja sen säilymistä.<br><b>Loma-asuminen</b><br>Fantsnäsän alueelle tulee noin 3 ja Tavistholmeniin noin 4 uutta lomarakennuspaikkaa. Nämä ovat luonteeltaan omarantaista yksityistä loma-asutusta.<br><b>Palvelut</b><br>Nykyiset julkiset ja kaupalliset palvelut (kyläkauppa, koulu, päiväkot, vanhusten palvelutalo, lounasravintola) säilyvät. Köpbackan ratsastuspalveluita kehitetään.<br><b>Työpaikat</b><br>Vaihtoehdot eivät muuta nykyisiä työpaikka-alueita. | <b>Asuminen</b><br>Uusi rakennettu ympäristö on väljempää kuin vaihtoehdossa 1. Rakentamisen luonne on vaipaampi, mikä muodostaa epäyhtenäisempää rakennettua ympäristöä. Fantsnäsiin asemakaavoitetaan noin 15 uutta asuinrakennusta, jotka sijaitsevat rannan tuntumassa. Ranta-alue jää kaikkien käyttöön. Hajanaisempi rakennettu ympäristö tukee huonommin joukkoliikenteen käyttöä ja säilymistä.<br><b>Loma-asuminen</b><br>Fantsnäsän alueelle ei tule uutta loma-asutusta. Tavistholmeniin rakennetaan lomakylä ja matkailupalveluja, jotka palvelevat laajempaa joukkoa kuin yksityinen loma-asutus.<br><b>Palvelut</b><br>Nykyiset julkiset ja kaupalliset palvelut (kyläkauppa, koulu, päiväkot, vanhusten palvelutalo, lounasravintola) säilyvät. Fantsnäsiin toteutetaan hevosurheilukeskus ja Tavistholmeniin lomakylä ja matkailupalveluita.<br><b>Työpaikat</b><br>Vaihtoehdot eivät muuta nykyisiä työpaikka-alueita. Fantsnäsän hevosurheilukeskus ja Tavistholmenin matkailupalvelu työllistävät muutaman henkilön. | <b>Boende</b><br>De nya bostäderna placeras till största delen på småhusområden som ska detaljplaneras i anslutning till nuvarande områden med detaljplan, varvid den byggda miljön blir enhetligare än i alternativ 2. De nya byggnaderna bildar en enhetligare helhet än i alternativ 2. En enhetligare byggd miljö stöder användningen av kollektivtrafik och dess bevarande.<br><b>Semesterboende</b><br>Fantsnäs får ungefär 3 och Tavistholmen ungefär 4 nya semesterbostadsplatser. Det är fråga om privat semesterbosättning med egen strand.<br><b>Semester</b><br>Den nuvarande offentliga och kommersiella servicen (bybutik, skola, daghem, servicehus för äldre, lunchrestaurang) blir kvar. Ridservicen i Köpbacka utvecklas.<br><b>Arbetsplatser</b><br>Alternativen ändrar inte de nuvarande områdena för arbetsplatser. | <b>Boende</b><br>Den nya byggda miljön är glesare än i alternativ 1. Bygandet är av friare karaktär, vilket ger en oenhetligare byggd miljö. I Fantsnäs detaljplaneras cirka 15 nya bostadsbyggnader i närheten av stranden. Strandområdet får fortfarande användas av alla. En glesare byggd miljö stöder användningen av kollektivtrafik och dess bevarande sämre.<br><b>Semesterboende</b><br>Fantsnäs får ingen ny semesterbosättning. På Tavistholmen byggs en semesterby och turisttjänster, som betjänar en större grupp än privat semesterbosättning.<br><b>Service</b><br>Den nuvarande offentliga och kommersiella servicen (bybutik, skola, daghem, servicehus för äldre, lunchrestaurang) blir kvar. På Fantsnäs förverkligas ett hästsportcenter och på Tavistholmen en semesterby och turisttjänster.<br><b>Arbetsplatser</b><br>Alternativen ändrar inte de nuvarande områdena för arbetsplatser. Fantsnäs hästsportcenter och turisttjänsterna på Tavistholmen sysselsätter några personer. |

|   | Vaihtoehto 1  | Vaihtoehto 2   | Alternativ 1  | Alternativ 2  |
|---|---|--|---|---|
| Vertailu<br>Jämförelse  | Vaihtoehdossa 1 uusi rakennettu ympäristö on yhtenäisempi kuin vaihtoehdossa 2.<br>Vaihtoehdossa 2 palveluita ja työpaikkoja on hieman enemmän kuin vaihtoehdossa 1.  |  | I alternativ 1 är den nya byggda miljön enhetligare än i alternativ 2.<br>I alternativ 2 blir det något mera service och arbetsplatser än i alternativ 1.   |   |
| <b>Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen</b><br>- vesihuolto<br>- kadut<br><b>Konsekvenser för den tekniska försörjningen</b><br>- vattentjänster<br>- gator  | Uusi maankäyttö on tiiviimpää ja se tukeutuu hyvin nykyisiin teknisen huollon verkostoihin, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa vain vähän.  | Uusi maankäyttö leviää laajemmalle kuin vaihtoehdossa 1, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa enemmän kuin vaihtoehdossa 1.  | Den nya markanvändningen är tätare och den stöder sig bra på de nuvarande nätverken för teknisk försörjning, varvid det behöver byggas endast litet nya nätverk.  | Den nya markanvändningen breder ut sig mera än i alternativ 1, varvid det måste byggas mera nya nätverk än i alternativ 1.  |
| Vertailu<br>Jämförelse  | Vaihtoehto 1 on parempi kuin vaihtoehto 2.  |  | Alternativ 1 är bättre än alternativ 2.   |   |
| <b>Vaikutukset talouteen</b><br>- kuntatalous<br>- yritykset ja elinkeinoelämä<br>- asukkaat<br>- maanomistajat<br><b>Konsekvenser för ekonomin</b><br>- kommunekonomi<br>- företag och näringsliv<br>- invånare<br>- markägare | <b>Kuntatalous</b><br>Verotulojen kannalta vaihtoehdoilla ei ole olennaisia eroja.<br>Uutta teknisen huollon verkostoa tarvitaan vähemmän kuin vaihtoehdossa 2, joten vaihtoehdon 1 investointikustannukset ovat pienemmät.<br>Sosiaalipalveluiden tuottaminen on hieman halvempaa kuin vaihtoehdossa 2.<br><b>Yritykset ja elinkeinoelämä</b><br>Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat Valkon sataman, yritysten ja elinkeinoelämän kehittämisen.<br>Yritystoiminnan, elinkeinoelämän tai maatilatalouden kannalta vaihtoehtojen erot ovat vähäiset.<br><b>Asukkaat</b><br>Vaihtoehdossa on vähemmän asemakaava-alueiden ulkopuolisia asuinrakennuksia, joten liikkumis- ja asumiskustannukset ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2.<br><b>Yksityiset maanomistajat</b><br>Maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa vähem- | <b>Kuntatalous</b><br>Verotulojen kannalta vaihtoehdoilla ei ole olennaisia eroja.<br>Uutta teknisen huollon verkostoa tarvitaan enemmän kuin vaihtoehdossa 1, joten vaihtoehdon 2 investointikustannukset ovat pienemmät.<br>Sosiaalipalveluiden tuottaminen on hieman kalliimpaa kuin vaihtoehdossa 1.<br><b>Yritykset ja elinkeinoelämä</b><br>Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat Valkon sataman, yritysten ja elinkeinoelämän kehittämisen.<br>Yritystoiminnan, elinkeinoelämän tai maatilatalouden kannalta vaihtoehtojen erot ovat vähäiset.<br>Hevosurheilukeskus ja Tavistholmenin lomakylä voivat luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia.<br><b>Asukkaat</b><br>Vaihtoehdossa on enemmän asemakaava-alueiden ulkopuolisia asuinrakennuksia, joten liikkumis- ja asumiskustannukset ovat suuremmat kuin vaihtoehdossa 2.<br><b>Yksityiset maanomistajat</b><br>Maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa enemmän, koska he saavat | <b>Kommunekonomi</b><br>Med tanke på skatteinkomsterna finns det inga väsentliga skillnader mellan alternativen.<br>Det behövs mindre nya nätverk för teknisk försörjning än i alternativ 2, så investeringskostnaderna är mindre i alternativ 1.<br>Det är något billigare att producera socialservice än i alternativ 2.<br><b>Företag och näringsliv</b><br>Bägge alternativen gör det möjligt att utveckla Valkoms hamn, företagen och näringslivet.<br>För företagsverksamheten, näringslivet eller gårdsbruket är skillnaderna mellan alternativen små.<br><b>Invånare</b><br>Alternativet har färre bostäder utanför områdena med detaljplan, så kostnaderna för resor och boende är lägre än i alternativ 2.<br><b>Privata markägare</b><br>Värdet på markägarnas egendom ökar mindre, eftersom de får mindre byggnadsrätt. | <b>Kommunekonomi</b><br>Med tanke på skatteinkomsterna finns det inga väsentliga skillnader mellan alternativen.<br>Det behövs mera nya nätverk för teknisk försörjning än i alternativ 1, så investeringskostnaderna är mindre i alternativ 2.<br>Det är något dyrare att producera socialservice än i alternativ 1.<br><b>Företag och näringsliv</b><br>Bägge alternativen gör det möjligt att utveckla Valkoms hamn, företagen och näringslivet.<br>För företagsverksamheten, näringslivet eller gårdsbruket är skillnaderna mellan alternativen små.<br>Hästsportcentret och Tavistholmens semesterby kan skapa nya affärsmöjligheter.<br><b>Invånare</b><br>Alternativet har flera bostäder utanför områdena med detaljplan, så kostnaderna för resor och boende är större än i alternativ 2.<br><b>Privata markägare</b><br>Värdet på markägarnas egendom ökar mera, eftersom de får mera byggnadsrätt. |

|  | Vaihtoehto 1  | Vaihtoehto 2  | Alternativ 1  | Alternativ 2  |
|--|---|---|---|---|
|  | män, koska he saavat vähemmän rakennusoi-keutta.  | enemmän rakennusoi-keutta.  |   |   |
| Vertailu<br>Jämförelse   | Kuntatalouden sekä liikkumis- ja asumiskustannusten kannalta vaihtoehto 1 on parempi.<br>Vaihtoehdossa 2 yksityisten maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa enemmän.<br>Vaihtoehdossa 2 mahdollisuudet luoda uutta liiketoi-mintaa ovat hieman paremmat.           |   | För kommunekonomin samt för kostnader för resor och boende är alternativ 1 bättre.<br>I alternativ 2 ökar värdet på de privata markägarnas egendom mera.<br>I alternativ 2 är möjligheterna att skapa ny affärsverk-samhet något bättre.  |   |
| <b>Vaikutukset pohja- ja pintavesiin<br/>Konsekvenser för grund- och ytvat-ten</b> | Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uusia teollisuus-alueita. Köpbackan He-vosurheilukeskus sijoittuu pohjavesien muodostu-misalueen viereen. Vaihtoehdolla ei ole merkittä-viä vaikutuksia pohjavesi-alueisiin.<br>Vaihtoehdolla ei ole vaiku-tuksia pintavesiin. | Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uusia teollisuus-alueita. Fantsnäs in he-vosurheilukeskus sijoittuu pohjavesien muodostu-misalueen viereen. Vaihtoehdolla ei ole merkittä-viä vaikutuksia pohjavesi-alueisiin.<br>Vaihtoehdolla ei ole vaiku-tuksia pintavesiin. | Det har inte anvisats några nya industriområ-den på grundvattenområ-den. Köpbacka hästsport-center ligger invid ett om-råde där grundvatten bil-das. Alternativet har inga betydande konsekvenser för grundvattenområ-dena.<br>Alternativet har inga kon-sekvenser för ytvattnen. | Det har inte anvisats några nya industriområ-den på grundvattenområ-den. Fantsnäs hästsport-center ligger invid ett om-råde där grundvatten bil-das. Alternativet har inga betydande konsekvenser för grundvattenområ-dena.<br>Alternativet har inga kon-sekvenser för ytvattnen. |
| Vertailu<br>Jämförelse   | Ei olennaisia eroja.  |   | Inga väsentliga skillnader.   |   |

## **9 Osayleiskaavan kuvaus**

### **9.1 Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu suunnitellaan rakennemalleista saadun palautteen jälkeen.

### **9.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja määräykset laaditaan kaavaratkaisun suunnittelun yhteydessä.

### **9.3 Rakennusoikeuden mitoitusta asemakaava-alueiden ulkopuolella**

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan periaatteita, joita noudattaen rakentamisoikeus mitoitetaan ja osoitetaan noudattaen maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavassa käytetään rakennusoikeuden määrittelyssä kantatilaperiaatetta. Kantatiloina käytetään 1.7.1959 voimassa olleen kiinteistöjaotuksen mukaisia tiloja.

Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi kantatilalle rakennetut sekä kantatilasta 1.7.1959 jälkeen lohkotuille tiloille rakennetut loma- ja asuinrakennukset.

Rakennusoikeus lasketaan kantatiloittain ja osoitetaan nykyisille tiloille.

Mitoitus määritellään erikseen kylämitoituksen vyöhykkeelle, mantereiden rantavyöhykkeille ja saarille. Alueet on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 9.1.).

## **9 Beskrivning av delgeneralplanen**

### **9.1 Planlösning**

Planlösningen planeras efter att det kommit respons på strukturmodellerna.

### **9.2 Planbeteckningar och bestämmelser**

Planbeteckningar och bestämmelser utarbetas i samband med planeringen av planlösningen.

### **9.3 Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan**

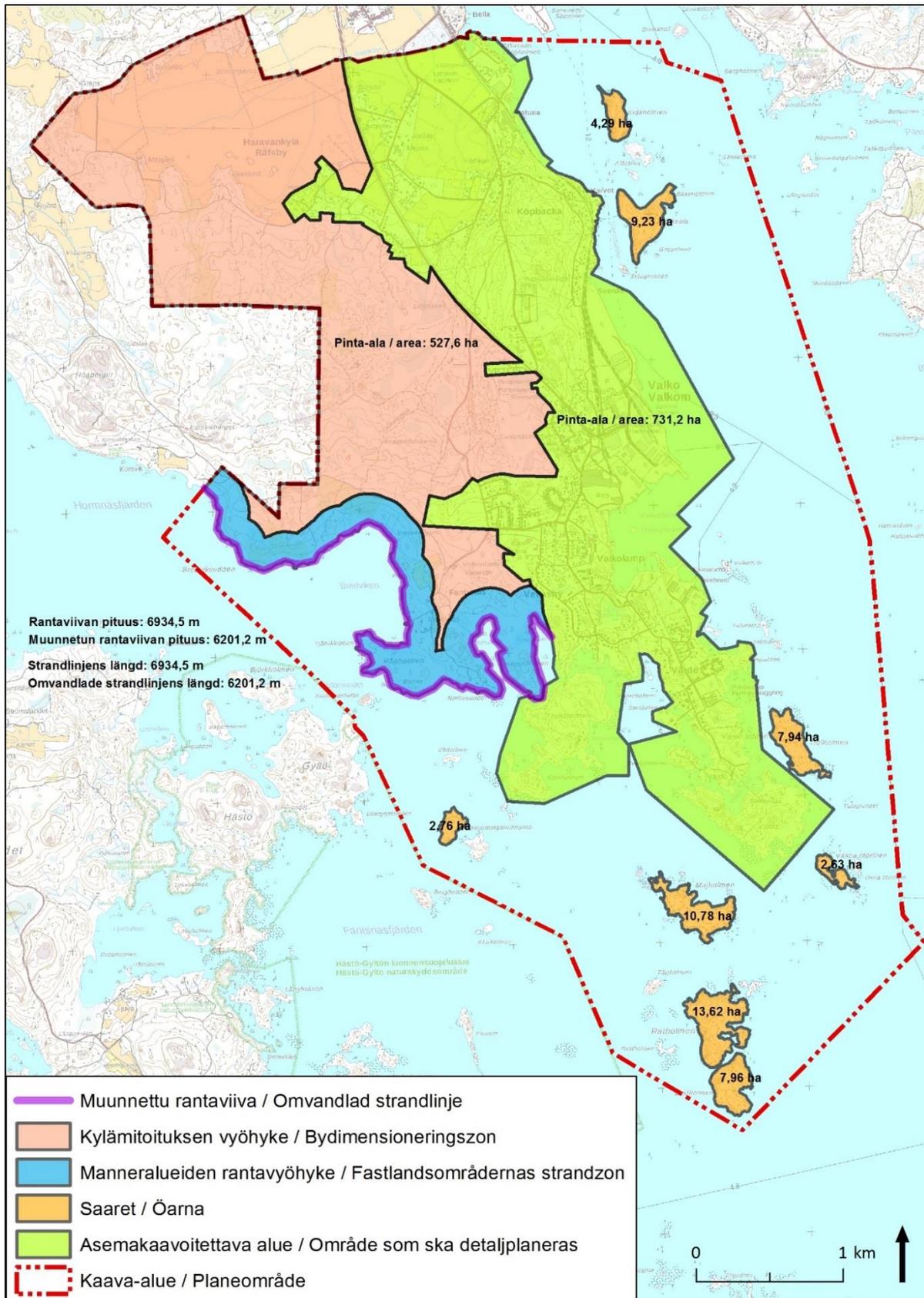
Med dimensioneringsgrunder av de principer som iakttas när byggnadsrätten dimensioneras och anvisas med iakttagande av rättvis behandling av markägarna.

I planen används stomlägenhetsprincipen för att bestämma byggnadsrätten. Som stomlägenheter användas lägenheterna enligt den fastighetsindelning som gällde 1.7.1959.

Till stomlägenhetens använda byggnadsrätt räknas de semesterbostäder och fasta bostäder som byggts på stomlägenheten samt på lägenheter som avstyckats från stomlägenheten efter 1.7.1959.

Byggnadsrätten beräknas enligt stomlägenhet och anvisas de nuvarande lägenheterna.

Dimensioneringen fastställs särskilt för bydimensioneringszonen, fastlandsområdenas strandzon och öarna. Områdena presenteras på följande bild (Bild 9.1.).



Kuva 9.1. Mitoituslaskennassa käytetyt vyöhykkeet ja saaret. Asemakaavoitettavalla alueella rakennusoikeuden mitoitus perustuu asemakaavoihin.

Bild 9.1. Zoner och öar som använts vid dimensioneringsberäkningen. På områden som ska detaljplaneras baserar sig dimensioneringen på detaljplaner.

### **9.3.1 Rakennusoikeuden mitoitus kylämitoituksen vyöhykkeellä**

Kylämitoituksen vyöhykkeellä rakennusoikeuden määrä perustuu kantatilojen pinta-aloihin. Mitoitus määritellään osayleiskaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä.

### **9.3.2 Rakennusoikeuden mitoitus manerialueiden rantavyöhykkeillä**

Rakennusoikeus muodostuu kantatilan muunnetun rantaviivan pituudesta.

Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi kantatilalle rakennetut 200 metrin mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä kantatilasta loma- tai asuinkäyttöön 1.7.1959 jälkeen rakennetut lohkotut tilat. Mikäli joku kantatila on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa, se ei rasita muiden kantatilojen vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta, jos kantatiloilla ei ole sama omistaja. Rakennusoikeuslaskelmassa huomioidaan maanomistusolot ja kohutuullisuus. Pyöristettäessä rakennusoikeutta minimirakennusoikeutena käytetään lukuarvoa 0,8.

#### **Muunnettu rantaviiva**

Kartasta tulkitulle rantaviivalle määritellään muuntokertoimet, jottei rakentamista tulisi rakentamiseen soveltumattomille alueille. Muuntokertoimet määritellään soveltaen yleisesti käytettyä mallia (Kuva 9.2). Muunnetun rantaviivan laskennassa otetaan huomioon kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa vastarannan läheisyyden rakennusoikeutta vähentävä vaikutus.

### **9.3.1 Dimensionering av byggnadsrätten i bydimensioneringszonen**

I bydimensioneringszonen baserar sig byggnadsrätten på stomlägenheterna arealer. Dimensioneringen fastställs i samband med att utkastet till delgeneralplan utarbetas.

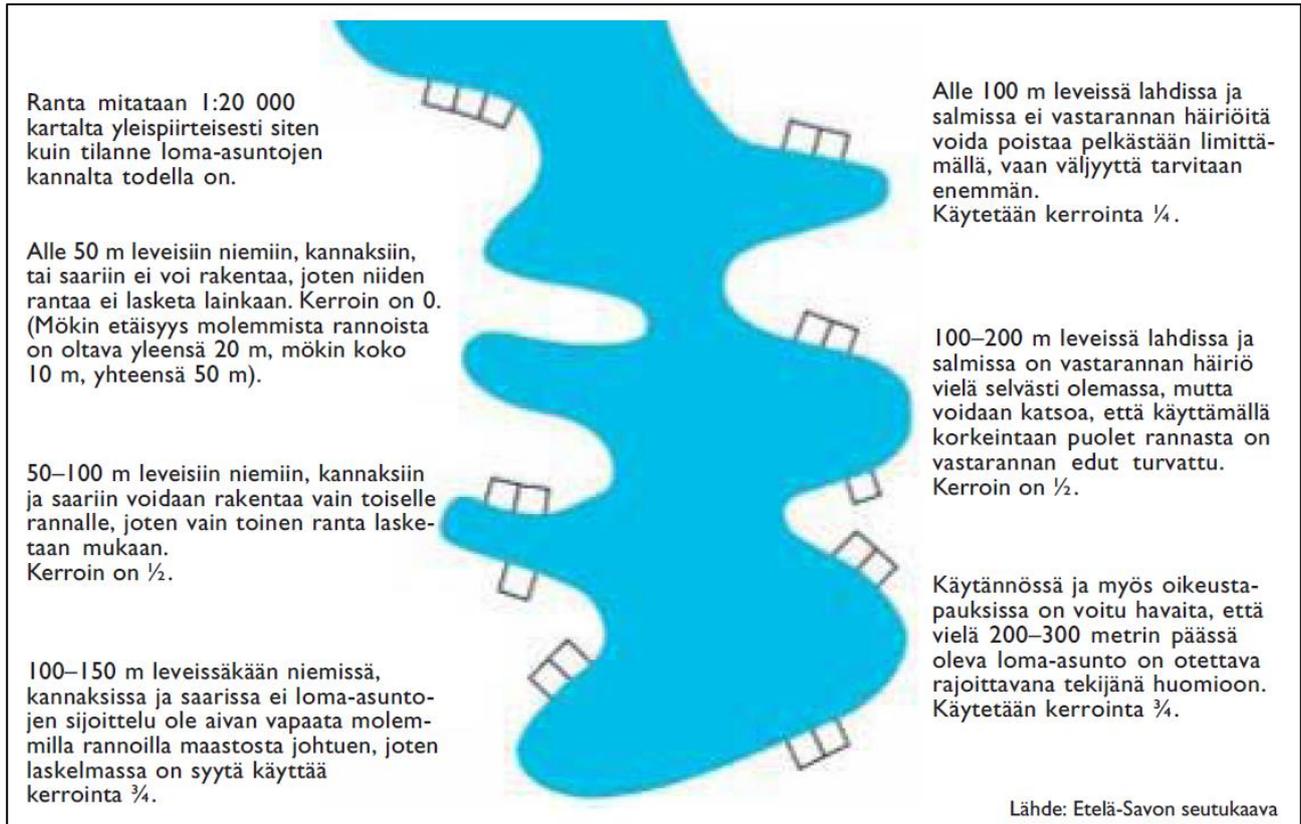
### **9.3.2 Dimensionering av byggnadsrätten i fastlandsområdenas strandzon**

Byggnadsrätten baserar sig på längden på stomlägenhetens omvandlade strandlinje.

Till stomlägenhetens använda byggnadsrätt räknas semesterbostäder och fasta bostäder som byggts på stomlägenheter inom dimensioneringszonen på 200 meter samt lägenheter som avstyckats från stomlägenheter för semester- eller bostadsbruk och byggts efter 1.7.1959. Om någon stomlägenheter har överskridit sin kalkylerade byggnadsrätt, belastar detta inte de andra stomlägenheternas outnyttjade byggnadsrätt, om inte stomlägenheterna har samma ägare. I byggnadsrättskalkylen beaktas markägandeförhållandena och skälighet. När byggnadsrätten avrundas används talvärdet 0,8 som minimibygnadsrätt.

#### **Omvandlad strandlinje**

För det som tolkats som strandlinje utifrån kartan fastställs omvandlingskoefficienter, så att inget byggs på områden som inte lämpar sig för byggande. Omvandlingskoefficienterna fastställts med tillämpning av den allmänt använda modellen (Kuva 9.2). Vid beräkningen av den omvandlade strandlinjen beaktas den minskande inverkan som närheten till den motsatta stranden har på byggnadsrätten i smala uddar samt i vikar och sund.



Kuva 9.2. Etelä-Savon maakuntaliiton malli rantaviivan laskemiseksi.

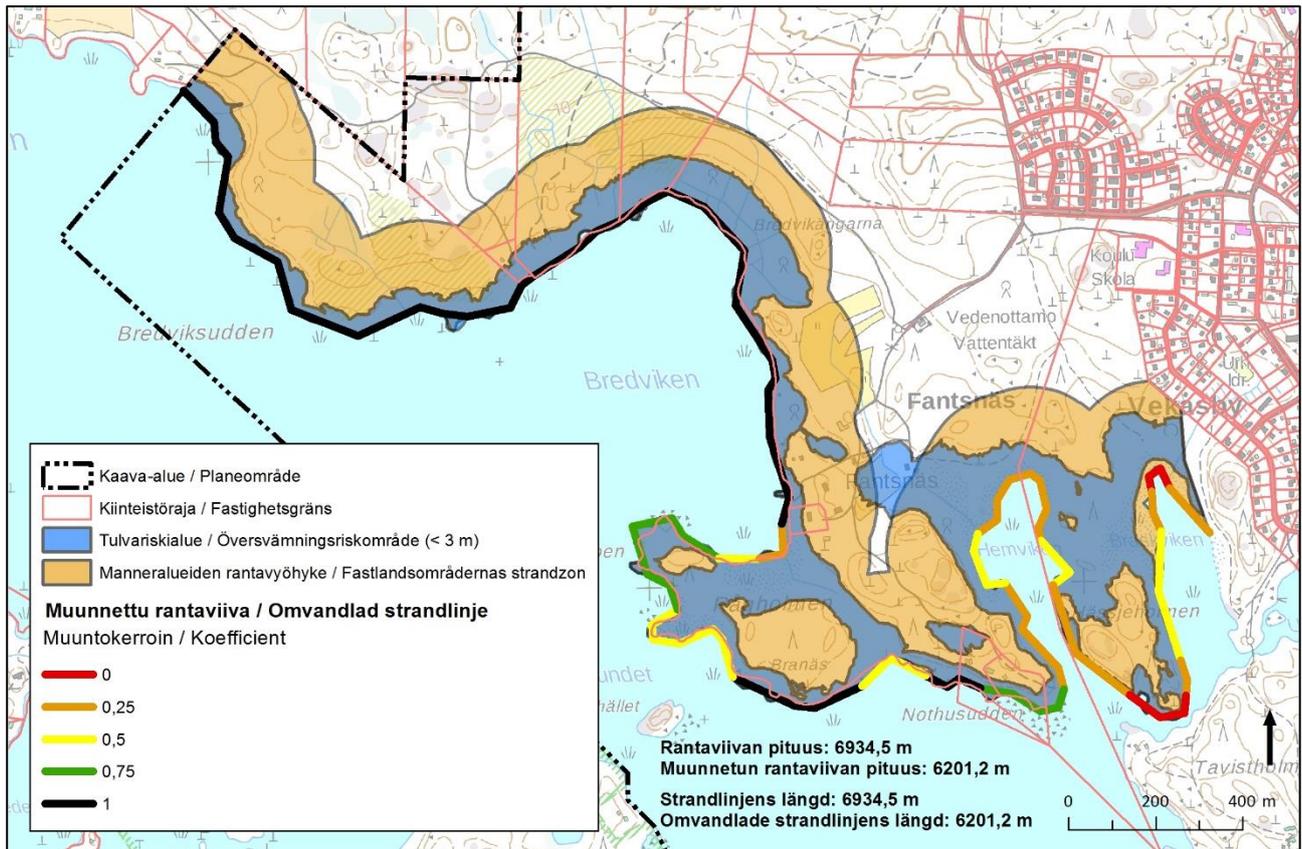
Bild 9.2. Södra Savolax landskapsförbunds modell för beräkning av strandlinjen.

### Rakennusoikeus ja rakennuskelpoisuus

Rakennusoikeus on yhteydessä rakentamista koskeviin yleisiin rajoituksiin ja liittyy ainoastaan rakennuskelpoiseen maahan. Rakennuskelpoisuutta tutkittaessa otetaan huomioon tilan koko se osa, joka ulottuu osayleiskaava-alueelle.

### Byggnadsrätt och bebyggbarhet

Byggnadsrätten står i förbindelse med de allmänna byggnadsinskränkningarna och hänför sig endast till bebyggbar mark. När bebyggbarheten undersöks beaktas hela den del av lägenheten som sträcker sig till delgeneralplaneområdet.



Kuva 9.3. Manneralueiden rantojen mitoitusvyöhyke ja muunnettu rantaviiva.

Bild 9.3. Fastlandsområdenas stranddimensioneringszon och den omvandlade strandlinjen.

### Mitoitusluku

Ranta-alueella mitoitusluku kertoo, kuinka monta asuntoyksikköä kantatilalle on mahdollista rakentaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoitusluku käytetään 6 asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri. Pyöristettäessä rakennusoikeutta minimirakennusoikeutena käytetään lukuarvoa 0,8.

### Dimensioneringstal

På strandområdet berättar dimensioneringstalet hur många bostadsenheter det är möjligt att bygga på stomlägenheten per omvandlad strandlinjekilometer. Som dimensioneringstal används 6 bostadsenheter / omvandlad strandlinjekilometer. När byggnadsrätten avrundas används talvärdet 0,8 som minimibygnadsrätt.

#### 9.3.3 Rakennusoikeuden mitoitus saarissa

Saarten rakennusoikeus määräytyy niiden pinta-alojen mukaan seuraavasti:

- alle 2 ha saaret 0 kpl
- 2–3,999 ha 1 kpl
- 4–6,999 ha 2 kpl
- 7–9,999 ha 3 kpl
- 10–12,999 ha 4 kpl jne.

Saarten rakennusoikeus jaetaan kantatilojen saarissa olevan pinta-alan mukaisesti.

#### 9.3.3 Dimensionering av byggnadsrätten på öar

Byggnadsrätten på öarna bestäms enligt deras areal som följer:

- öar mindre än 2 ha 0 st.
- 2–3,999 ha 1 st.
- 4–6,999 ha 2 st.
- 7–9,999 ha 3 st.
- 10–12,999 ha 4 st. osv.

Byggnadsrätten på öarna delas i enlighet med stomlägenheternas areal på ön.

### 9.3.4 Rakennusoikeuslaskelman tulokset

Rakennusoikeuslaskelman tulokset esitetään kaavaluonnosvaiheessa.

## 10 Osayleiskaavan vaikutukset

Rakennemallien vaikutusten arviointi ja vertailu on esitetty luvussa 8. Osayleiskaavaratkaisun vaikutukset arvioidaan kaavaluonnosvaiheessa.

## 11 Yhteystiedot

### Loviisan kaupunki

Mannerheiminkatu 4  
PL 77  
07901 Loviisa

### Lisätietoja:

Maaria Mäntysaari  
Kaupunginarkkitehti  
puh. +358 440 55 5403  
maaria.mantysaari@loviisa.fi

### Kaavaa laativa konsultti

Sitowise Oy  
Tuulikuja 2, 02100 Espoo

FM (YKS-540) Jarkko Kukkola  
puh. +358 40 150 8315  
jarkko.kukkola@sitowise.com

### 9.3.4 Resultaten av byggnadsrättskalkylen

Resultaten av byggnadsrättskalkylen presenteras i planutkastfasen.

## 10 Delgeneralplanens konsekvenser

En konsekvensbedömning och jämförelse av strukturmodellerna presenteras i kapitel 8. Konsekvenserna av delgeneralpanelösnigen bedöms i planutkastfasen.

## 11 Kontaktuppgifter

### Lovisa stad

Mannerheimgatan 4  
PB 77  
07901 Lovisa

### Ytterligare information:

Maaria Mäntysaari  
Stadsarkitekt  
tfn +358 440 55 5403  
maaria.mantysaari@loviisa.fi

### Plankonsult

Sitowise Oy  
Vindgränden 2, 02100 Esbo

FM (YKS-540) Jarkko Kukkola  
tfn +358 40 150 8315  
jarkko.kukkola@sitowise.com