

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Esityslista 25.05.2023/Asianro 94

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

Osayleiskaava on palautettava takaisin valmisteluun seuraavilta osiltaan ja perustein:

1. Eestin kolmio

Osayleiskaavaehdotuksen mukaan satama-alue (LS) laajenee kiinni Eestin ja Valkon kolmion lainvoimaisessa asemakaavassa (kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 14.12.2011, § 109) oleva AO-alue on muutettu suojaviheralueeksi (EV-LS). Toisin kuten osayleiskaavaehdotus Valkon kolmion asemakaava perustuu vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Eestin kolmion alueella olevista rakennuksista viisi on merkitty Valkon kolmion asemakaavassa merkinnällä sr-3 (Suojeltava rakennus). Rakennukset ympäristöineen ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaita rakennuksia, joita ei myöskään saa purkaa. Siten osayleiskaavaehdotus on voimassa olevan asemakaavan vastainen ja sen toteutuminen tuhoaisi kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja kaupunkikuvankannalta arvokkaan Eestin kolmion alueen.

Lisäksi osayleiskaavaehdotuksen toteutuminen tuhoaisi Valkon osayleiskaavassa merkittyjen suojaviheralueiden (EV) metsän, joka toimii Valkon asutuksen ja sataman vä-

lissä pöly-, näkö, ja melusuojametsänä. Siten suojametsän poistuminen aiheuttaisi mm. sataman aiheuttamien meluhaittojen lisääntymisen koko Valkon asuinalueilla.

Korkein hallinto-oikeus on jo aiemmin joutunut puuttumaan sataman aiheuttamiin meluhaittoihin ja kiristänyt sataman ympäristöluvan ehtoja. Mitään asianmukaisia perusteluja ja tarvetta satama-alueen laajentamiseen kiinni asutukseen ei ole esitetty ja olemassa.

Osayleiskaavaehdotuksen toteutuminen aiheuttaisi lisäksi Eestin kolmion kiinteistöjen arvonromahdamisen ja siten kohtuuttoman haitan.

Osayleiskaavaehdotuksessa ei ole otettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaisesti huomioon olemassa olevan asumisen tarpeita, mahdollisuutta turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön, ympäristöhaittojen vähentämistä eikä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista. MRL 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Osayleiskaavaehdotuksen toteutuminen aiheuttaisi Eestin kolmion ja myös muille Valkon lähialueiden asukkaille MRL 39 §:ssä tarkoitetun kohtuuttoman haitan.

Muutosesitys:

Osayleiskaava on muutettava siten, että sen ratkaisut kaavamerkintöineen vastaavat Eestinkolmion osalta Valkon kolmion lainvoimaista asemakaavaa.

2. Satama-alue (LS)

Kaavamääräyksen (LS) mukaan satama-alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia.

Muutosesitys:

Vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia ei pidä sijoittaa satamaan, koska se sijaitsee Valkon asutuksen välittömässä läheisyydessä.

Satamassa ei voida sallia vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia (viite: Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta 685/2015 4 § ja 5 §). ja tämän johdosta kaavamääräyksen LS-merkintä tulee muuttaa muotoon, että kyseessä on Logistinen satamatoimintojen alue

3. Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Valkon ulkoilualueelle (kuntoradan päälle) ja radan / Hiekka-harjuntien / Fantsnäsiintien väliselle alueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alueella sijaitsee kuntorata ja polkuja, joten koko alue on valkolaisten vilkkaassa virkistyskäytössä. Siten osayleiskaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon MRL 39§:n määräystä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä. AP-alue sijaitsee luokan I pohjavesialueella ja kaukosuojavyöhykkeellä. Pohjaveden virtaussuunta on alueelta kohti Fantsnäsin vedenottamoa. Fantsnäsin vedenottamalla on Länsi-Suomen vesioikeuden vahvistama suoja-alue (L SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.

1980). Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa todetaan: ”Kaavoitus ja rakentaminen vaikuttavat pohjaveden muodostumisalueen pinta-alaan ja vedenottamoiden lähialueilla tulisikin välttää rakentamista. Tulevaan maankäyttöön voidaan tehokkaimmin vaikuttaa juuri kaavoituksella ja lisäksi kaavoituksella voidaan suojella tärkeitä pohjavesialueita.” Vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisessä annetun lain (1299/2004) mukaan pohjavesien tulee olla laadultaan ja määrältään vähintään hyvässä tilassa. Lisäksi hyvässä tilassa olevan pohjaveden laadun heikentäminen ei ole sallittua. Siten ei pidä ottaa riskiä pohjaveden laadun heikentämisestä kaavoittamalla pohjaveden suoja-alueille rakentamista.

Pelkästään Loviisan kaupungilla on jo ennestään tarjolla noin 160 pientalotonttia ja lisäksi on olemassa hyväksytyjä toteutumattomia asemakaavoja, muun muassa kaupungin keskustassa Harmaakallio ja Hagalund, joissa on osoitettu runsaasti lisää pientalotontteja. Tälläkin hetkellä on yhdellä myyntisivulla myytävänä noin 160 vanhaa kiinteistöä ja asuntoa. Väkilukuennusteet eivät myöskään puolla uusien asemakaavojen toteuttamista. Siten uusien AP-alueiden kaavoittamiseen ei ole olemassa mitään tosiasiallista tarvetta. MRL 51 § säättää asemakaavan laatimistarpeesta, että maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve. MRL 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Siten osayleis-

kaavalla ei pidä yrittää ohjata tarpeettomien AP-alueiden kaavoittamiseen.

Muutosesitys:

Osayleiskaava on muutettava siten, että em. AP-alue poistetaan osayleiskaavasta ja osoitetaan virkistys-alueeksi.

4. Tavistholma

Osayleiskaavaehdotuksen liitteenä olevan kokoomaluontoselvityksen mukaan: "Loviisanlahden puoleinen rantaosuus on hyvin pitkälle rakennettu, joten rantaluontotyypit ovat voimakkaasti muuttuneita ja rajoittuvat kapealti veden ääreen. Arvokkaimpia merenrantojen luontokohteita ovat Tavistholmenin ja Bredvikenin rannoilla (kohteilla 3, 4, 21, 22, 24) paikoitellen melko laajalti esiintyvä NT luontotyyppi Itämeren kivikkoiset niittyrannat. Niillä tavataan mm. paikoin runsaasti rantatyräkkiä (*Euphorbia palustris*), jonka levinneisyys rajoittuu Suomessa itäiselle Suomenlahdelle (Pellin-gistä itään)." Osayleiskaavaehdotuksessa on Tavistholman saarelle osoitettu matkailualue (RM) ja venesatama (LV). Nämä alueet ja saarelle rakennettava tie tuhoaisivat kokoomaluontoselvityksessä osoitetut arvokkaat luontokohteet (24, 25, 25 ja 27), joita ei ole enää Loviisan kaupungin alueilla juurikaan jäljellä.

Osayleiskaavaehdotuksen liitteenä olevan lepakkoselvityksen mukaan koko Tavistholman saari on todettu (Eurobats) lepakoiden tärkeäksi ruokailualueeksi, jotka ovat Eurobats-sopimuksen suojelemia.

Osayleiskaavaehdotuksessa Tavistholman saarelle osoitettu matkailualue (RM) ja saarelle rakennettava tie tuhoaisivat merkittävältä osiltaan lepakoiden ruokailualueen. Laki vaatii tiukkaa suojelua. Lepakoiden suojelun kannalta tärkein sopimus on Euroopan lepakoiden suojelusta tehty sopimus (EUROBATS, SopS104/1999), jonka nojalla muun muassa suojataan lepakoille tärkeät ruokailualueet ja kulkuyhteydet. Edellä mainittuja säädöksiä ja EUROBATS-sopimusta, joiden perusteella lepakot ovat Euroopassa ja niin ikään Suomessa rauhoitettuja.

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartassa (13.3.2023) koko Tavistholman saari on merkitty virkistysalueeksi. Siten osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnät RM ja LV ovat maakuntakaavan vastaisia. MRL 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

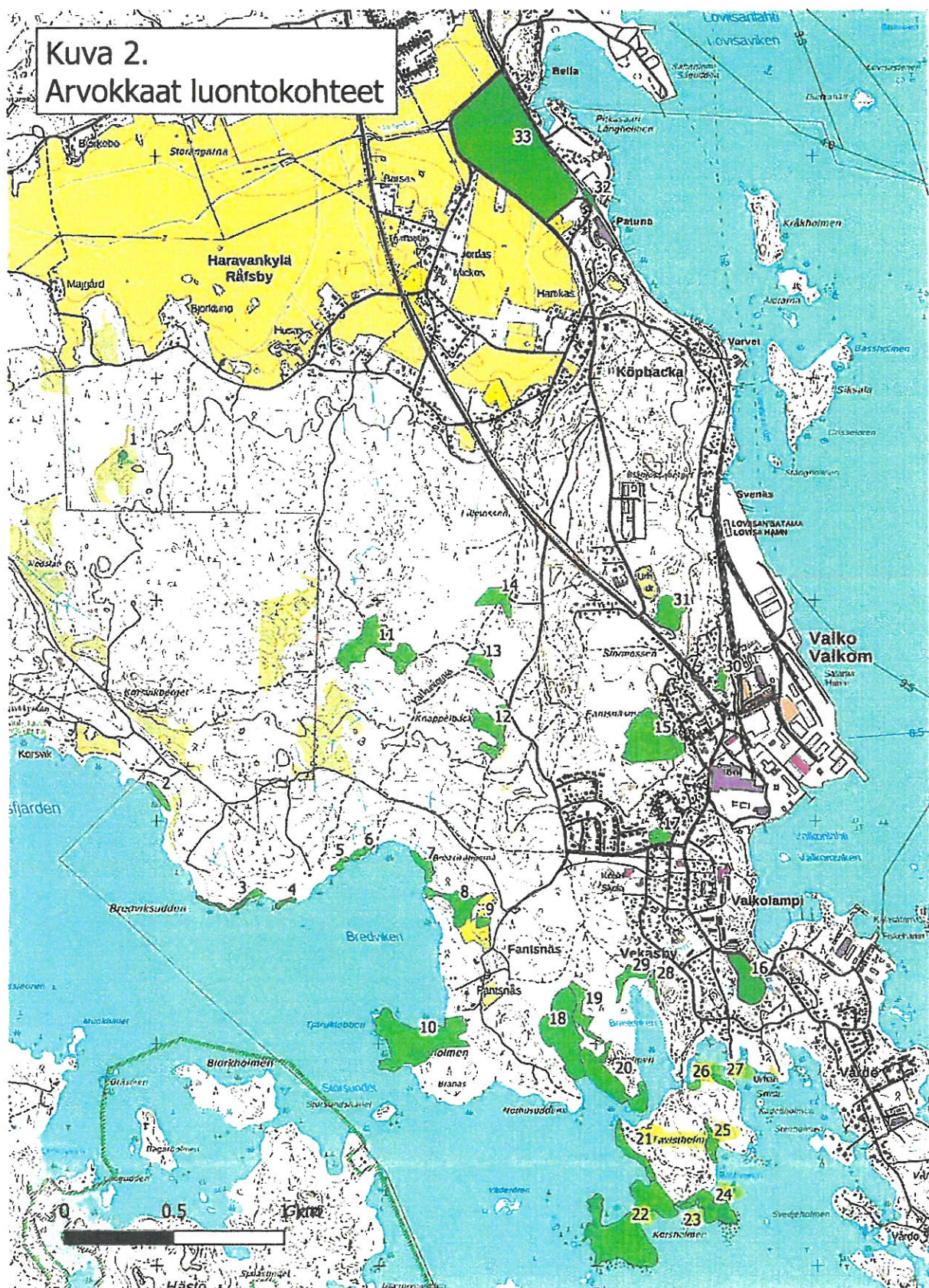
Muutosesitys:

Osayleiskaavaehdotuksesta on poistettava kaavamerkinnät RM ja LV sekä koko Tavistholman saari on osoitettava virkistysalueeksi. Lisäksi arvokkaat luontokohteet ja lepakot on suojeltava asianmukaisin yleiskaavamääräyksin.

25.5.2023



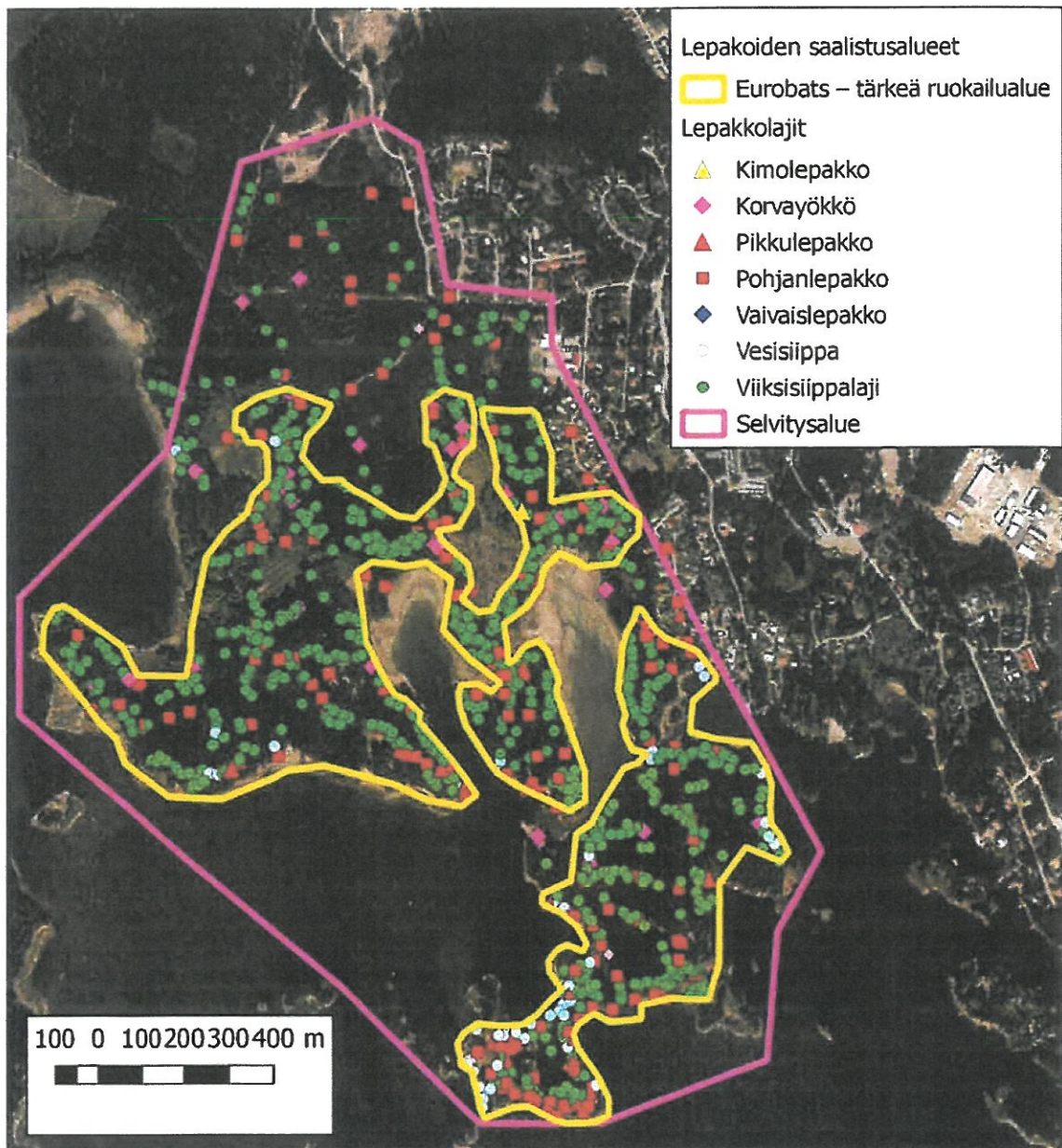
Kari Hagfors



Kuva 2. Arvokkaat luontokohteet Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueella. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen Maastokartta.

Lepakointa esiintyi runsaasti Fantsnäsin alueella. Köpbackan alueella lepakointa oli huomattavasti vähemmän. Lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen (SLTY 2012) mukaan EUROBATS-sopimuksen suojelemaksi tärkeäksi ruokailualueeksi luokitellaan alue, jolla saalistaa monta lajia ja/tai alueella saalistaa merkittävä määrä yksilöitä. Fantsnäsin alueelta rajattiin kaksi EUROBATS-sopimuksen suojelemaa lepakoiden tärkeää ruokailualueutta (kuvat 7 ja 9). Köpbackan alueelta rajattiin ranta-alue lepakoiden tärkeäksi ruokailualueeksi (kuvat 8 ja 9).

Köpbackan luoteisosaan rajattiin lepakoiden ruokailualue, joka lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen mukaan säilytetään mahdollisuuksien mukaan (kuvat 8 ja 9). Tällä alueella lepakointa oli elokuussa hyvin vähän.



Kuva

7. Kesän 2020 lepakkohavainnot Fantsnäsin alueella ja niiden perusteella rajatut lepakoiden tärkeät ruokailualueet, jotka ovat Eurobats-sopimuksen suojelemaa. Alueelta tavattiin useita lepakkolajeja ja lepakkoyksilöitä oli runsaasti.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Föredragningslista 25.05.2023/Ärende nr 4

Delgeneralplan för Valkom med närområden

Delgeneralplanen bör behandlas på nytt till följande delar och på följande grunder:

1. Estlandstriangeln

Enligt förslaget till delgeneralplan utvidgas hamnområdet så att det gränsar till Estlandstriangeln och det AO-område som finns i den gällande detaljplanen för Valkom (Stadsfullmäktiges beslut om godkännande, 14.12.2011, 109 §) har ändrats till skyddsgrönområde (EV-LS). I motsats till förslaget till delgeneralplan baserar sig detaljplanen för triangeln i Valkom på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Av de byggnader som finns på det område som utgörs av Estlandstriangel har fem anvisats med beteckningen sr-3 (Byggnad som ska syddas) i delgeneralplanen för Valkom. Byggnaderna och de omgivande områdena är kulturhistoriskt betydelsefulla och byggnaderna är värdefulla med tanke på stadsbilden. Byggnaderna får inte rivas. Sålunda strider förslaget till delgeneralplan mot den gällande detaljplanen. Genomförandet av förslaget skulle innebära en förstörelse av det kulturhistoriskt värdefulla samt med tanke på stadsbilden värdefulla området Estlandstriangeln.

Dessutom skulle genomförandet av förslaget innebära en förstörelse av den skog som ligger på de områden som i delgeneralplanen för Valkom har anvisats som skyddsgrönområden. Skogen utgör damm-, insyn- och bullerskydd mellan bebyggelsen i Valkom och hamnen. Således skulle utplånande av skyddsskogen orsaka bland annat en ökning av bullerstörningen på bostadsområdena i hela Valkom.

Högsta förvaltningsdomstolen har redan tidigare varit tvungen att ingripa mot de bullerstörningar som hamnen orsakar samt skärpt villkoren i miljötillståndet för hamnen. Några befogade argument för att utvidga hamnområdet så att det gränsar till bebyggelsen har inte framförts och existerar inte heller.

Genomförandet av förslaget till delgeneralplan skulle dessutom leda till en kollaps av värdet på de fastigheter som ligger på området Estlandstriangeln. Detta skulle utgöra en oskälig olägenhet.

I förslaget till delgeneralplan beaktas inte bestämmelserna i 39 § i markanvändnings- och bygglagen enligt vilka man ska beakta behov i anslutning till det befintliga boendet, skapa möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö på området, se till att miljöolägenheterna minskas samt skapa möjligheter till att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas på området. Enligt 39 § i markanvändnings- och bygglagen får generalplanen inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. Förverkligandet av förslaget till generalplan skulle orsaka invånarna på området Estlandstriangeln och övriga invånare på närområden i Valkom sådana oskäliga olägenheter som avses i 39 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ändringsförslag:

Delgeneralplanen bör ändras så att lösningarna jämte planbeteckningarna i delgeneralplanen motsvarar den lagkraftvunna delgeneralplanen för triangeln i Valkom till den del det gäller Estlandstriangeln.

2. Hamnområde (LS)

På området får placeras anläggningar som hanterar eller lagrar farliga kemikalier som hänför sig till hamnverksamheten.

Ändringsförslag:

Anläggningar som hanterar eller upplagrar farliga kemikalier bör inte placeras på hamnområdet eftersom hamnen ligger alldeles intill bebyggelsen i Valkom.

Omfattande industriell hantering och upplagring av farliga kemikalier kan inte tillåtas i hamnen (referens: 4 § och 5 § i statsrådets förordning om övervakning av hanteringen och upplagringen av farliga kemikalier 685/2015) och således ska beteckningen LS i planbestämmelsen ändras så att det är fråga om ett område för logistisk hamnverksamhet.

3. Småhusdominerat bostadsområde (AP)

För friluftsområdet i Valkom (motionsbanan) och för det område som ligger mellan motionsbanan/Sandåsvägen/Fantsnåsvägen har anvisats ett småhusdominerat bostadsområde (AP). På området ligger en motionsbana och stigar vilket innebär att invånarna i Valkom flitigt använder hela området i rekreationssyfte. I förslaget till delgeneralplan beaktas således inte den bestämmelse i 39 § i markanvändnings- och bygglagen enligt vilken man ska se till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. AP-området ligger på ett grundvattenområde och en fjärrskyddszon av klass I. Grundvattnet strömmar från området i riktning mot Fantsnäs vattentäkt. Vid Fantsnäs vattentäkt ligger ett område som Västra Finlands Vattendomstol har fastställt som skyddsområde (L SVEO 45/1979 A och HFD 20.11.1980). I skyddsplanen för grundvattenområdena i Lovisa konstateras att planläggningen och byggandet inverkar på grundvattenbildningsområdets areal och att byggande på det område där vattentäkterna ligger således ska undvikas. Vidare konstateras att framtida markanvändning effektivast kan påverkas genom planläggning och att viktiga grundvattenområden dessutom kan skyddas genom planläggningen. Enligt lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen (1299/2004) ska grundvattnens status vara åtminstone god i fråga om kvalitet och kvantitet. Dessutom är det inte tillåtet att försämra kvaliteten på grundvatten vars status är god. Sålunda bör man inte riskera en försämring av grundvattenkvaliteten genom att planera byggande på skyddsområden för grundvatten.

Enbart i Lovisa stad finns redan cirka 160 småhustomter tillgängliga och det finns också godkända detaljplaner som ännu inte har genomförts, bland dem Gråberg och Hagalund i centrum för vilka ett stort antal nya småhustomter har anvisats. För närvarande finns det dessutom cirka 160 gamla fastigheter och bostäder till salu på en webbplats för försäljning. Folkmängdsprognoserna talar inte heller för genomförande av de nya detaljplanerna. Således finns det inget faktiskt behov av planläggning av nya AP-områden. I 51 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att då detaljplanen utarbetas ska i synnerhet behovet av bostadsproduktion beaktas vid bedömningen av behovet av att styra markanvändningen. Enligt 35 § i markanvändnings- och bygglagen är syftet med generalplanen att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. Sålunda ska man genom delgeneralplanen inte försöka styra planläggning av onödiga AP-områden.

Ändringsförslag:

Delgeneralplanen bör ändras så att det AP-område som nämns ovan tas bort ur delgeneralplanen och anvisas som rekreatiomsområde.

4. Tavistholmen

I den samlade naturinventeringen, vilken har bifogats till förslaget till delgeneralplan, står att läsa följande: ”Strandavsnittet vid Lovisaviken är i stor utsträckning bebyggt och därför är strandnaturtyperna kraftigt förändrade och begränsas till ett smalt område vid vattnet. De mest värdefulla naturobjekten vid havsstränder är NT-naturtypen steniga havsstränder med ängsvegetation som ställvis förekommer ganska vidsträckt vid Tavistholmens och Bredvikens stränder (objekt 3, 4, 21, 22 och 24). På stränderna förekommer ställvis bland annat rikligt med kärrtörel (*Euphorbia palustris*). Artens förekomst i Finland begränsas till östra Finska viken (österut från Pellinge).” I förslaget till delgeneralplan anvisas för Tavistholmen ett turistområde (RM) och en båthamn (LV). Dessa områden och den väg som ska byggas på ön skulle förstöra de värdefulla naturobjekt (24, 25, 25 och 27) som anvisats i den samlade inventeringen och av vilka det inte finns många kvar på områdena i Lovisa stad.

Enligt den fladdermusutredning som bifogats till förslaget till delgeneralplan utgör hela Tavistholmen ett viktigt födoområde för fladdermössen (eurobats). Dessa områden skyddas av EUROBATS-avtalet.

Det turistområde som i förslaget till delgeneralplan anvisats för Tavistholmen samt den väg som enligt förslaget ska byggas på ön skulle förstöra en betydande del av fladdermössens födoområde. Lagen föreskriver strikt skydd. Med tanke på skyddet av fladdermössen utgörs det viktigaste avtalet av EUROBATS-avtalet (FördrS 104/1999) som är en överenskommelse om skydd av Europas fladdermöss. Enligt avtalet ska viktiga födoområden och genomfartsområden för fladdermössen skyddas. Ovan nämnda bestämmelser och EUROBATS-avtalet, på basis av vilka fladdermössen är fridlysta i Europa och likaså i Finland.

I den informella kombinationskarta som gäller de nuvarande landskapsplanerna (13.3.2023) har hela Tavistholmen anvisats som rekreationsområde. Planbeteckningarna RM och LV i förslaget till delgeneralplan strider sålunda mot landskapsplanen. Enligt 42 § i markanvändnings- och bygglagen ska generalplanen tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Ändringsförslag:

Planbeteckningarna RM och LV bör tas bort ur förslaget till delgeneralplan och hela Tavistholmen bör anvisas som rekreationsområde. Därutöver bör värdefulla naturobjekt samt fladdermössen skyddas genom vederbörliga bestämmelser i generalplanen.

25.5.2023

Kari Hagfors