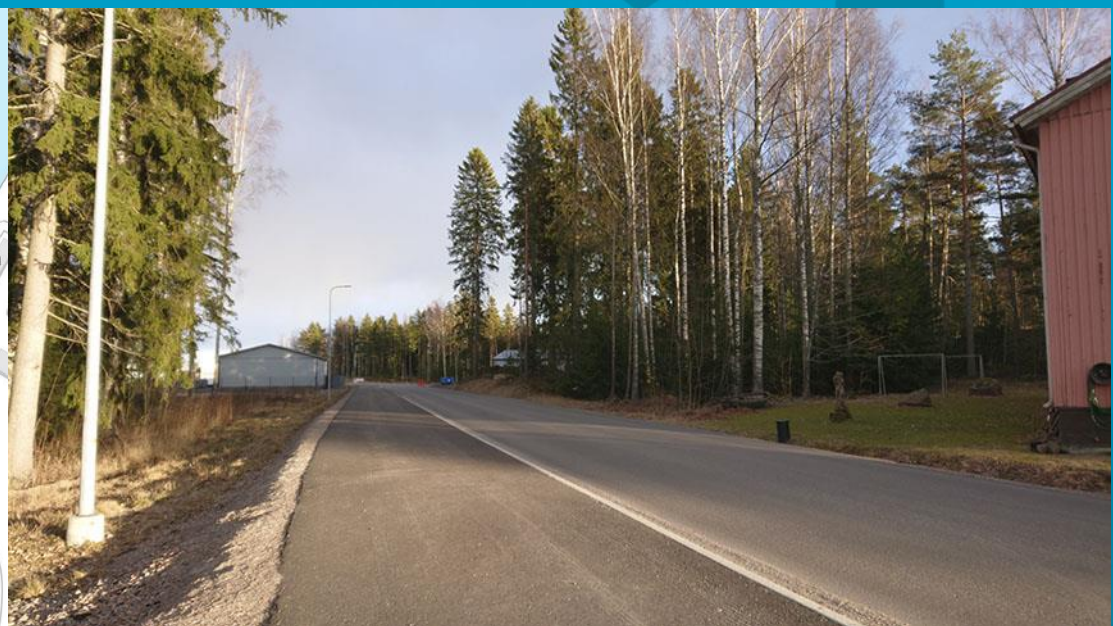


*Ändring av detaljplan, stadsdel 11, Valkom, kvarteren 1105, 1107, delar av kvarteren 1106 och 1108 samt till dem gränsande gatu- och grönområden*

*Trälhamnen III*

# *Planbeskrivning*



# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Trålhamnen
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	11, Valkom
Kvarter:	1105, 1107 och delar av kvarteren 1106 och 1108
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	11-51

Detaljplanebeskrivningen gäller för 24.9.2020 daterad detaljplanekarta.

## 1.2 Planområdets läge

Området finns i Valkom och gränsar mot Trålhamnen. Till ändringen av detaljplanerna för UPM-Kymmene Oyj:s områden sammanknöts 2017 med planläggningsöversikten en del av kvarteret 1108, kvarteret 1107 och ett därtill hörande grönområde. Med planläggningsöversikten för 2019 separeras dessa områden och kvarter 1105 separerats till ett eget planändringsområde. Syftet med planändringen är att undersöka ändringen av användningsändamålet för dessa områden till industri- och lageranvändning.

## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 11 Valkom, kvarteren 1105, 1107, delar av kvarteren 1106 och 1108 samt till dem gränsande gatu- och grönområden, Trålhamnen III* eftersom det tidigare för området har utförts en ändring av detaljplan, Trålhamnen II. Denna detaljplaneändring ersätter delvis den detaljplaneändring som tidigare utfördes på kvartersområde 1106. Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att med tanke på närområdenas boendeanvändning anvisa industri- och lageranvändning för delarna av kvartersområdet för flervåningshus och radhus (AKR) invid Trålhamnen och kvartersområdet för bostads- och industribyggnader som inte förorsakar störning för miljön (ATY).

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter .....	1
1.1	Identifikationsuppgifter .....	1
1.2	Planområdets läge .....	1
1.3	Planens namn och syfte .....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning .....	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen .....	2
2	Sammandrag .....	2
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	2
2.2	Detaljplan .....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen .....	3
3	Utgångspunkter .....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	3
3.2	Planeringssituation .....	4
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....	6

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.1	Behovet av detaljplanering.....	6
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	6
4.3	Deltagande och samarbete .....	6
4.3.1	Intressenter .....	6
4.3.2	Anhängiggörande .....	6
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	6
4.4	Mål för detaljplanen .....	7
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet .....	7
5	Beskrivning av detaljplanen.....	7
5.1	Planens struktur.....	7
5.1.1	Dimensionering.....	8
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål .....	8
5.3	Planens konsekvenser .....	8
5.3.1	Planen i förhållande till kraven på generalplanens innehåll .....	9
5.4	Störande faktorer i miljön .....	10
6	Genomförande av detaljplanen.....	10
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	10
6.2	Uppföljning av genomförandet .....	10

### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

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

- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys (*Samlad naturinventering av delgeneralplanen i Valkom i Lovisa och dess närområden*), Jere Salminen, 2018.
- Suomenlahden kalasatamat – selvitys nykytilanteesta (*Fiskhamnarna i Finska viken – utredning om nuläget*), Paapuuri Oy, 2016.
- Plan för hantering av översvämningssrisker i Lovisa kustområde för åren 2016–2021, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015
- Loviisan lepakkokartoitus (*Fladdermuskartläggning i Lovisa*), Batcon Group/Siivonen, 2005
- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads område samt allmän beskrivning av fågelbeståndet, Maud Östman, 1994.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

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

Programmet för deltagande och bedömning framlagt 15.5–29.5.2020

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 28.5.2020

Planförslaget framlagt 3.7–17.8.2020

Godkännande av planen \_\_.\_\_.\_\_\_\_

### 2.2 Detaljplan

Med ändringen av detaljplanen har Ilmarinenvägen förkortats och kvarter 1106 har utvidgats till området längs Ilmarinenvägen. Kvartersområdet T har utvidgats en aning och delarna av kvarteren ATY och AKR som anvisats för boende har anvisats som kvartersområde TY. Byggrätten har angetts för hela planändringsområdet och för både kvartersområdena T och TY genom exploateringsstal  $e=0,40$ .

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

## 3 Utgångspunkter

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet



Planeringsområdet är till sin storlek cirka 3,5 hektar. Till planområdet leder från norr Ilmarinenvägen och från söder Trålvägen. I nordost gränsar området mot Trålhamnen och annars i huvudsak till bosättning och grönområden. Markägarna på området är Lovisa stad, UPM-Kymmene Oyj, Oy Semilax Ab och Pokela Oy Iso Omena.

Ilmarinenvägen, som byggts enligt den gällande planen, löper genom planeringsområdet. Ilmarinengränden löper i norra delen av området. På området har det byggts en lagerbyggnad och en transformatorstation. Byggandet av lagerbyggnaden inleddes 2019.

Valkom trålhamn är en central trålhamn i östra Finska viken. Den är en traditionell fiskhamn, som sedan länge har varit en betydande bas för strömmingsfiske. Den ligger nära stadens centrum med goda förbindelser såväl från havet som från landet. Fiskodling utgör också en del av hamnens verksamhet. På hamnområdet finns det också andra aktörer. (Suomenlahden kalasatamat – selvitys nykytilanteesta, 2016.)

I västra och södra kanten av planeringsområdet finns smala skogsområden som gränsar till bosättningen. I den samlade naturinventeringen av delgeneralplanen i Valkom och dess närområden har det genom detta



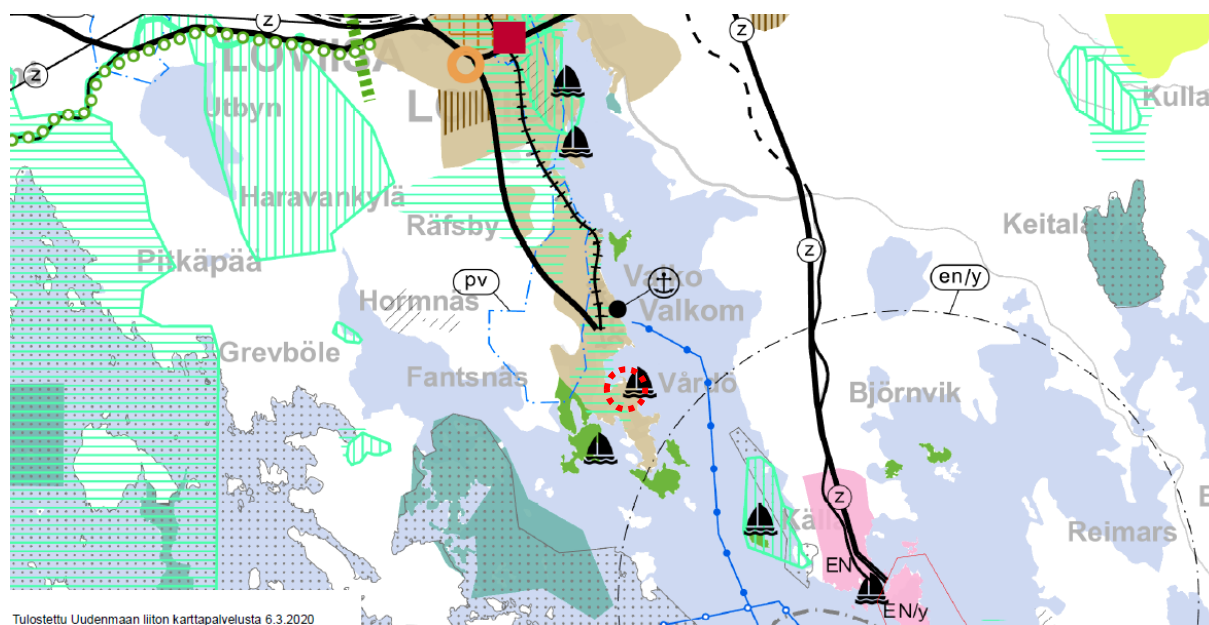
skogsområde anvisats ett mindre viktigt grönstråk med tanke på hur det ekologiska nätverket fungerar. Grönstråket förbinder strandområdena nordöster och söder om Trålhamnen.



### 3.2 Planeringsituation

#### Landskapsplan

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av Miljöministeriet samt landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 av Miljöministeriet. Området utgör ett område för tätortsfunktioner.

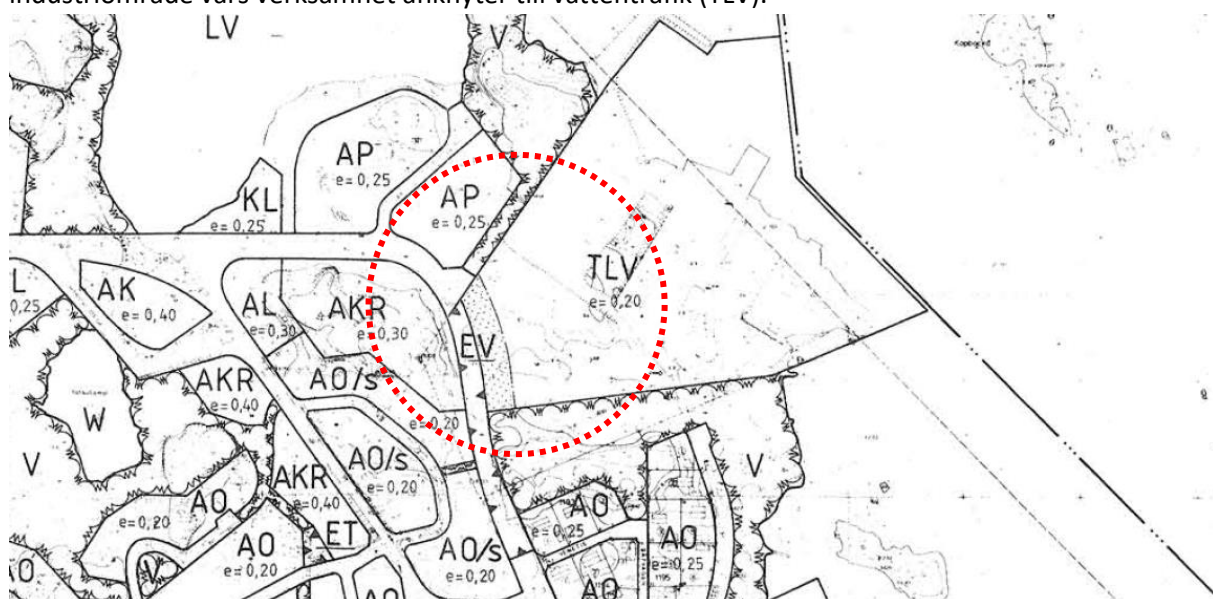


#### Generalplan

För området är delgeneralplanen för Valkom med närområden anhängig. Strukturmodellerna för delgeneralplanen var framlagda sommaren 2018.

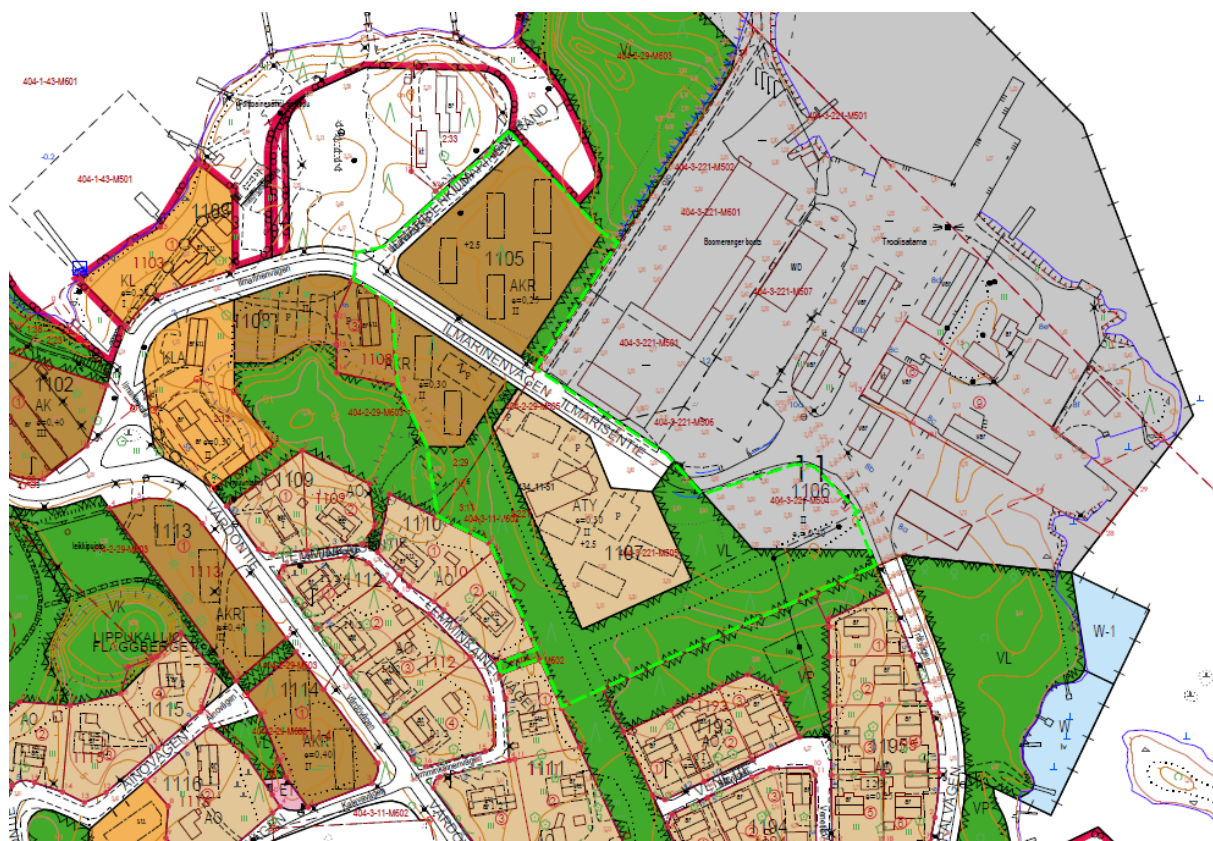
## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

För området gäller en delgeneralplan utan rättsverkningar som godkändes 8.9.1993 av stadsfullmäktige i Lovisa stad. I planen är området anvisat som skyddsgrönområde (EV), bostadsområde (AKR och AP) och industriområde vars verksamhet anknyter till vattentrafik (TLV).



### Detaljplan

För området gäller tre detaljplaner. Den äldsta av detaljplanerna fastställdes 5.12.1996, och den gäller på Ilmarinenvägen och närrekreationsområdet mellan kvarteren 1105 och 1106.



På den största delen av detaljplanändringsområdet gäller en detaljplan som fastställdes 1.7.1997. I planen har anvisats Ilmarinengränden, kvarteren 1105, 1107 och 1108 samt närrekreationsområdet som gränsar till dem. Kvarter 1105 och en del av kvarter 1108 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus och



radhus (AKR). Kvarter 1107 har anvisats som kvartersområde för bostads- och industribyggnader som inte förorsakar störning för miljön (ATY).

Den nyaste av detaljplanerna för planändringsområdet godkändes 18.5.2015, och i den har området för Trålhamnen anvisats som kvarterområde för industri- och lagerbyggnader (T).

### *Byggnadsordning*

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

### *Baskarta*

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) av 11.4.2014.

### *Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut*

(Se kapitel 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen.)

Det har inte utförts några specialutredningar om området. När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- utveckling av näringslivs- och företagsverksamhet
- att beakta områdena med översvämningsrisk
- livsmiljöns kvalitet.

## 4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Markägarna på området har behov att bygga på området och därför är det nödvändigt att ändra planen för området.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Ändringen av detaljplanen har inletts 28.2.2019.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

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

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen har separerats till ett eget område i samband med planlägningsöversikten för 2019 som godkändes på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 28.2.2019, § 26.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

##### *Programmet för deltagande och bedömning framlagt*

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) som anknyter till planändringen var offentligt framlagt 15.5–29.5.2020.

##### *Offentlig framläggning av planförslaget*

Förslaget till ändring av detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 3.7–17.8.2020.

### *Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar*

Planförslaget var framlagt 3.7–17.8.2020, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Miljöhälsosektionen i Borgå stad begärde förlängd tidsfrist för inlämning av utlåtande och Nylands förbund meddelade att förbundet inte ger ett utlåtande. Sammanlagt 5 utlåtanden inlämnades, men inga anmärkningar.

Utlåtande lämnades av: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, miljövårdssekreteraren, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Borgå stad, miljöhälsosektionen. Kymmenedalens Elnät Ab och miljöhälsosektionen hade inget att anmärka på gällande planförslaget. Räddningsverket i Östra Nyland fäste uppmärksamhet vid hanteringen av avloppsvattnet från släckning. Byggnads- och miljönamndens utlåtande delegerades till miljövårdssekreteraren då nämnden inte hann behandla utlåtandet. Miljövårdssekreteraren fäste i sitt utlåtande uppmärksamhet vid att T-kvarteret i planändringsområdet bör anvisas beteckningen TY och att VL-området bör sträcka sig ända fram till Ilmarinenvägen som en smal remsa, så att det bildas en skyddande grön zon mellan det flervåningshus som gränsar till planändringsområdet och TY-området. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ansåg i sitt utlåtande att det byggda gatuområdet på Ilmarinenvägen inte ska avlägsnas och fäste också uppmärksamhet vid översvämningensbestämmelsen för området.

Plankartan har kompletterats utifrån utlåtandena. De allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om hanteringen av avloppsvattnet från släckning och bestämmelsen om översvämningsskydd har uppdaterats. I plankartan har tillagts ett närrekreationsområde (VL) väster om TY-4-området. Det före detta gatuområdet har i sin helhet anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).

#### **4.4 Mål för detaljplanen**

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att med tanke på närområdenas boendeanvändning anvisa industri- och lageranvändning för delarna av kvartersområdet för flervåningshus och radhus (AKR) invid Trålhamnen och kvartersområdet för bostads- och industribyggnader som inte förorsakar störning för miljön (ATY).

##### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

I ändringen av detaljplanen ska beaktas översvämningensrisken på området. Grönförbindelsen ska bevaras i södra och västra delarna av planområdet.

## **5 Beskrivning av detaljplanen**

### **5.1 Planens struktur**

Med ändringen av detaljplanen har kvarter 1106 utvidgats så att Ilmarinenvägen har förkortats. I korsningen av Ilmarinengränden och Ilmarinenvägen har anvisats en vändplats. Gatuförbindelsen har förkortats, eftersom den orsakade problem för den interna trafiken på industriområdet, bland annat för trucktrafiken. Inom industriområdet reserveras tillräckliga områden för trafikförbindelser, vilka inte anvisas som tomtmark och som förblir i stadens ägo. Det före detta gatuområdet har anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Från vändplatsen har det genom planområdet anvisats en körförbindelse som löper längs den nuvarande farleden på området. Kvarter 1106 har utvidgats cirka 7,5–12 meter söderut så att gränsen mellan närrekreationsområdet och industrikvarteren bildar en rak linje.

Östra delen av kvarter 1106 har anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), och hela området i Trålhamnen har också anvisats med samma beteckning. Västra delen av kvarter 1106 har anvisats som kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får placeras verksamhets-, kontors- och affärslokaler som betjänar det huvudsakliga användningsmålet (TY-4). Området med beteckningen TY-4 gränsar till bosättning och därför man har



## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

använt denna beteckning. Man har bevarat ett närrekreationsområde mellan bosättningen på Lemminkäinenvägen, Båtvägen och Trålvägen samt mellan kvarteren TY-4 och T. Området tillsammans med terrängformerna är ett skyddsområde mellan bosättningen och industriområdena. Väster om kvarteret TY-4 har anvisats ett närrekreationsområde (VL), som i egenskap av skyddsområde separerar planområdet från kvarteret för flervåningshus TY-4 utanför.

Byggrätten har angetts i kvarter 1106 genom exploateringstal  $e=0,40$ . Exploateringstalet är samma som inom området för Trålhamnen. På kvartersområdet TY-4 har byggrätten ökat eftersom exploateringstalet enligt den gällande detaljplanen har varit  $e=0,25$  eller  $e=0,30$ . Våningstalet är II. För området T har anvisats en plats för en befintlig transformatorstation med beteckningen ET.

Med planen har getts allmänna bestämmelser om bygghöjd, avledning av dagvatten, insamling av avfall, inhägnader och verksamhetens art.

### 5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Effektivitet	Byggrätt
T	0,5759 ha	$e=0,40$	2 308 k-m <sup>2</sup>
TY-4	1,8052 ha	$e=0,40$	7 221 k-m <sup>2</sup>
VL	0,9151 ha		
Gator	0,2278 ha		
Sammanlagt hela planområdet	3,5250 ha		

## 5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Den lägsta höjdnivån har fastställts med bestämmelsen *I nybyggnader ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +2,97 meter över medelvattenståndet (N60)*.

För hela kvartersområdet gäller bestämmelsen *I verksamhetens art för kvartersområde 1106 ska beaktas närområdets boende- och rekreationsanvändning så att det inte förorsakas oskäligen damm- eller bullerolägenhet för invånarna på området eller föroreningsrisk för marken och havsområdet*. Med bestämmelsen har beaktats närområdets boende- och rekreationsanvändning.

Det har också getts allmänna bestämmelser om hantering av dagvatten, hantering av avloppsvatten från släckning och insamling av avfall.

För västra delen av kvartersområdet TY-4, det vill säga den del som gränsar till Ilmarinengränden, har det bestämts med allmänna bestämmelser om landskapsarbeten av inhägnader och om huvudfasaden. *Om kvartersområdena längs Ilmarinenvägen eller Ilmarinengränden inhägnas, ska det planteras slingerväxter i samband med staket som uppförs längs gatorna. Fasaden mot Ilmarinengränden ska byggas som huvudfasad*. Dessa bestämmelser har getts eftersom staketet och byggnadens fasad kommer att synas mot småbåtshamnen.

## 5.3 Planens konsekvenser

Planen förenhetligar samhällsstrukturen eftersom den bidrar till att området byggs tätt och de obebyggda kvartersområdena byggs. Planändringen bidrar till att verksamheten i trålhamnen utvecklas och den möjliggör att utvidga verksamheterna. Med planändringen har beaktats översvämningens risk på området och planändringen säkerställer kommande byggande. Planen innefattar bestämmelser med vilka man beaktar också områdets boende- och rekreationsanvändning.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

### 5.3.1 Planen i förhållande till kraven på generalplanens innehåll

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar ska man enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 54 §) vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §).

<b>När en generalplan utarbetas ska man beakta:</b>	<b>Detaljplan</b>
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	Området anknyter tätt till Trålhamnens nuvarande struktur och kompletterar den. Vid planeringen av området har man beaktat översvämningsrisken på området.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området utnyttjar effektivt den befintliga samhällsstrukturen.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	–
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Vid utarbetandet av planen har man speciellt beaktat att dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt, vilket minskar belastningen av avlopps nätet på området. Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Planen beaktar boende- och rekreationsanvändningen i miljön.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv</i>	Om detaljplanen genomförs förbättras verksamhetsbetingelserna för näringslivet. Planen svarar väl mot näringslivets planlägningsbehov och gör det möjligt att bygga mer funktionsdugliga industrilokaler på området.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	Man strävar efter att minska miljöolägenheterna bland annat med dagvattenhantering och med hjälp av en planbestämmelse om att verksamhetens art inte förorsakar oskäligen damm- eller bullerolägenhet för invånarna i miljön eller risk för att marken eller havsområdet blir förorenat.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Det bevarade grönområdet säkerställer fladdermössens behov av grönförbindelse.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</i>	Ändringen av detaljplanen inverkar inte väsentligt på antalet områden som lämpar sig för rekreation och inte heller på deras kvalitet.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Genomförandet anses inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

#### **5.4 Störande faktorer i miljön**

När planen genomförs, ökar fordonstrafiken på området eftersom planen möjliggör utvidgningen av verksamheterna och det har angetts mer byggrätt för området. Staden har redan tidigare förberett sig för trafiken i Trålhamnen när Ilmarinenvägen byggdes på området.

## **6 Genomförande av detaljplanen**

### **6.1 Genomförande och tidsplanering**

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra området.

### **6.2 Uppföljning av genomförandet**

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.





Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 11, VALKOM, KVARTEREN 1105, 1107, DELAR AV KVARTEREN 1106 OCH 1108 SAMT TILL DEM GRÄNSANDE GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN

### TRÅLHAMNEN III



### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

I programmet framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i centralen för näringsliv och infrastruktur i Lovisa stad eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering](http://www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering) under hela beredningstiden.

Lovisa

17.4.2020

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

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

#### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. Intressenter
2. Information och deltagande
3. Bedömning av konsekvenser
4. Kontaktuppgifter

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Området finns i Valkom och gränsar mot Trålhamnen. Till ändringen av detaljplanerna för UPM-Kymmene Oyj:s områden sammanknöts 2017 med planläggningsöversikten en del av kvarteret 1108, kvarteret 1107 och ett därtill hörande grönområde. Med planläggningsöversikten för 2019 separeras dessa områden och kvarteret 1105 till ett eget planändringsområde. Syftet med planändringen är att undersöka ändringen av användningsändamålet för dessa områden till industri- och lageranvändning.

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det är möjligt att med tanke på närområdenas boendeanvändning anvisa industri- och lageranvändning för delarna av kvartersområdet för flervåningshus och radhus (AKR) invid Trålhamnen och kvartersområdet för bostads- och industribyggnader som inte förorsakar störning till miljön (ATY).

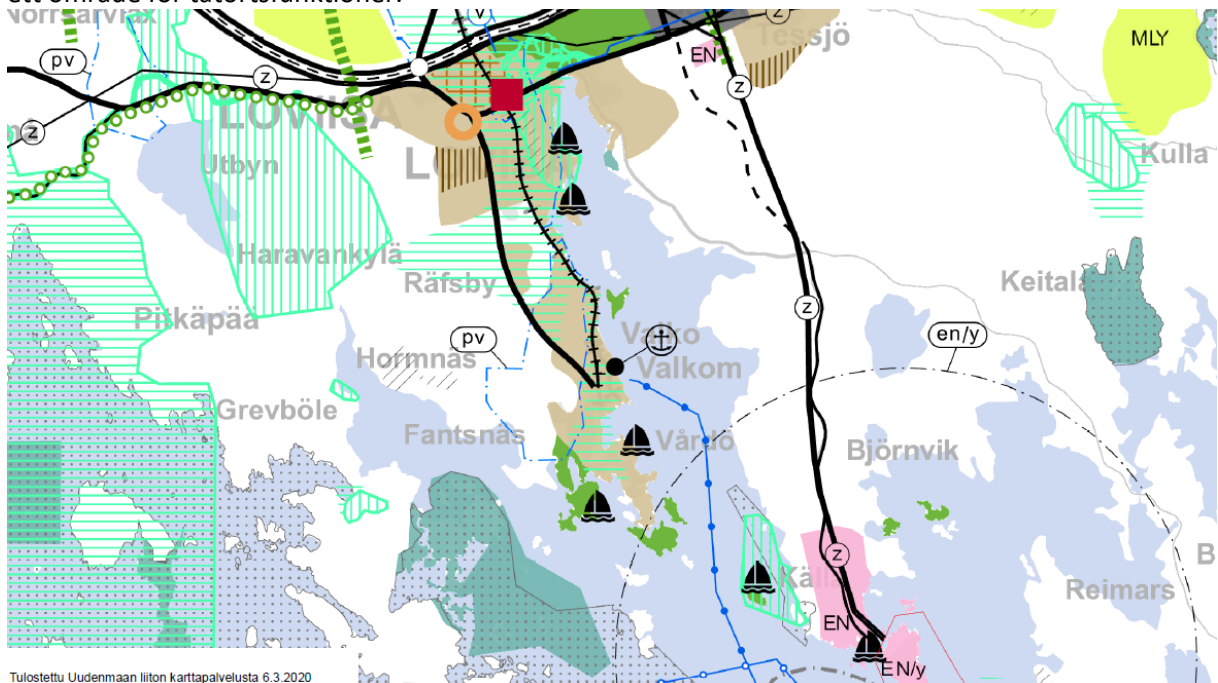
### 3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

#### Allmänt

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 3,8 ha. Till planområde ledet från norr Ilmarinenvägen och från söder Trålvägen. I nordost gränsar området mot Trålhamnen och annars i huvudsak till bosättning och grönområden. Markägarna på området är Lovisa stad, Oy Semilax Ab och Pokela Oy Iso Omena.

#### Landskapsplan

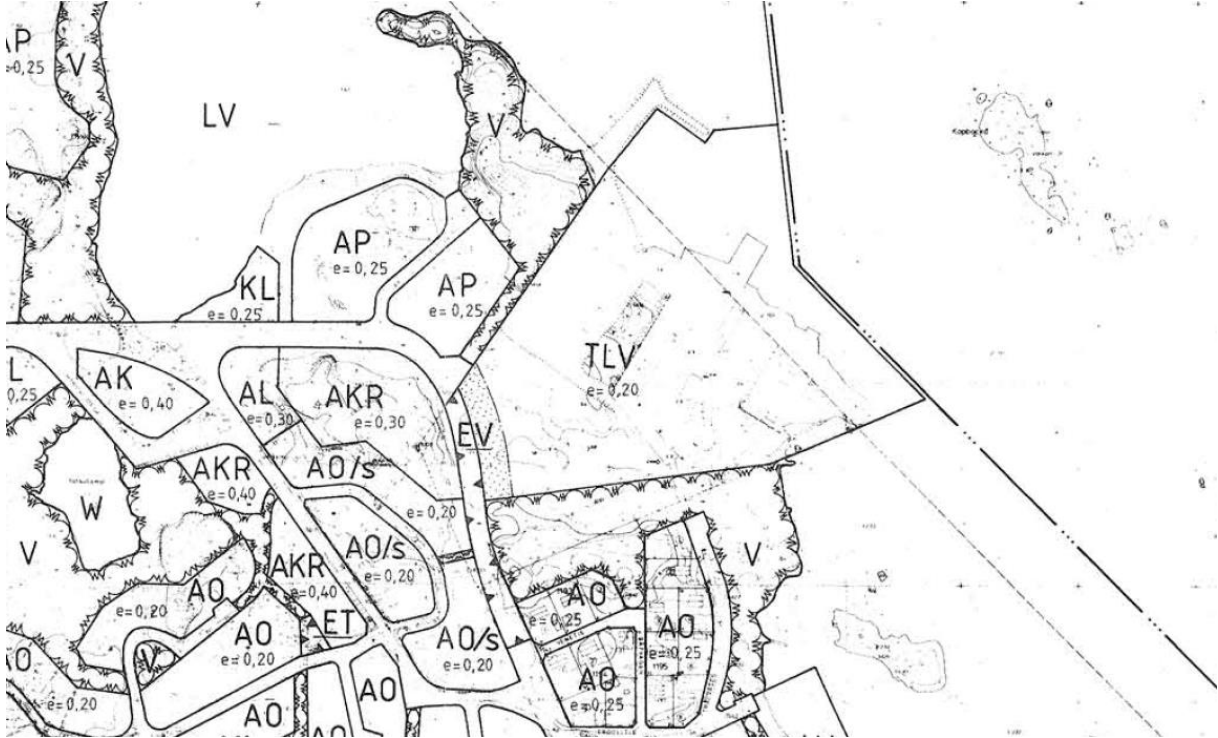
För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 av miljöministeriet, samt landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 av miljöministeriet. Området utgör ett område för tätortsfunktioner.



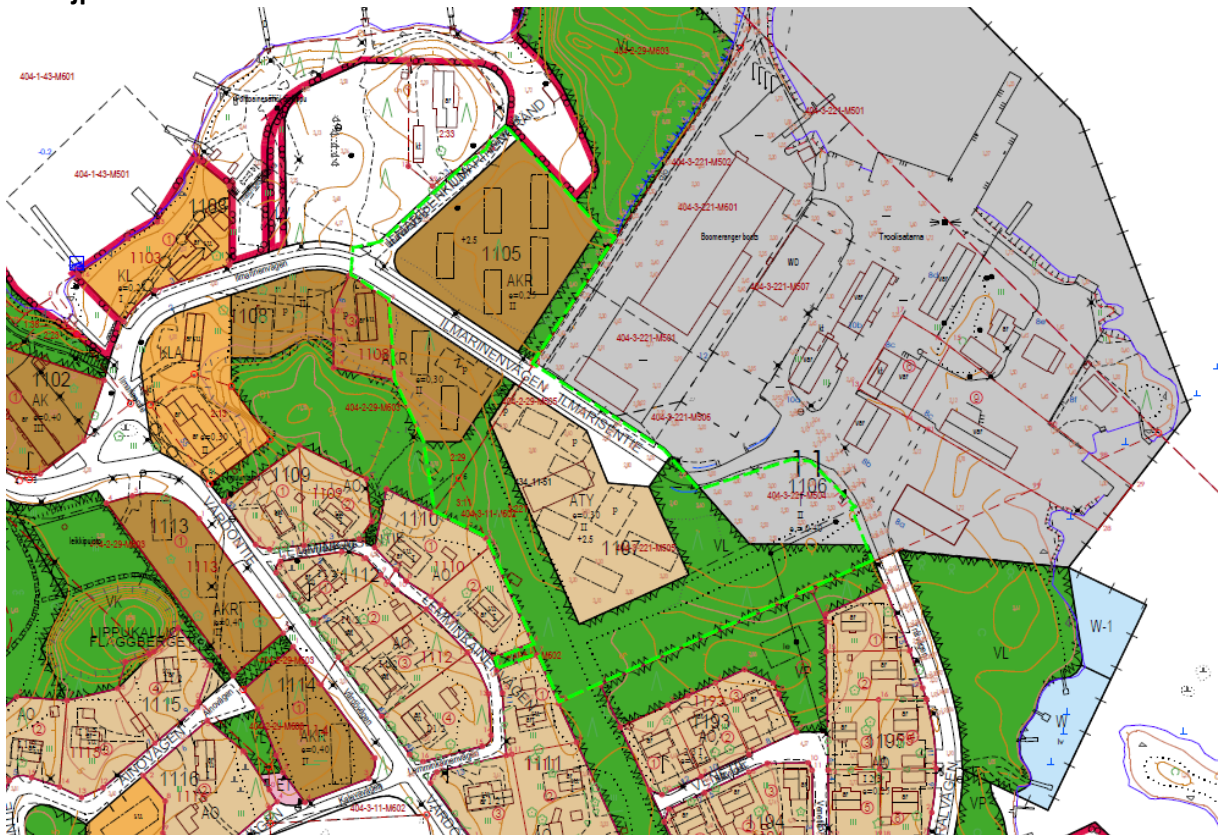
#### Generalplan

För området har anhängiggjorts delgeneralplanen för Valkom och dess närområden. Strukturmodellerna för delgeneralplanen var framlagda sommaren 2018.

För området gäller en generalplan utan rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 8.9.1993. I delgeneralplanen i generalplanen är området anvisat som industriområde vars verksamhet anknuter till vattentrafik (TLV), skyddsgrönområde (EV) och bostadsområde (AKR och AP).



### Detaljplan



För området gäller tre detaljplaner. Den äldsta av detaljplanerna fastställdes 5.12.1996. Den gäller för Ilmarinenvägen och närr rekreationsområdet mellan kvarteren 1105 och 1106.



För största delen av planändringsområdet gäller en detaljplan som fastställdes 1.7.1997. I planen har man anvisat Ilmarinengränder, kvarteren 1105, 1107 och 1108 samt närrekreationsområdet som gränsar till dem. Kvarteret 1105 och en del av kvarteret 1108 är anvisade som kvartersområde för flervåningshus och radhus (AKR). Kvarteret 1107 är anvisad som kvartersområdet för bostads- och industribyggnader som inte förorsakar störning till miljön (ATY).

Den nyaste av detaljplanerna inom planändringsområdet godkändes 18.5.2015. I planen är området anvisat som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).

### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Då man utarbetar en ändring av detaljplanen ska man iaktta de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella andra förekommande utredningar som bör utarbetas eller preciseras. Bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i markanvändnings- och bygglagen) kan följande mål och värden direkt anvisas för området:

- utveckling av näringslivs- och företagsverksamhet
- beaktande av områden som är utsatta för översvämningsfara
- kvaliteten av livsmiljön.

### **Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut**

Följande utredningar berör området:

- En samlad naturinventering för delgeneralplanen för Valkom i Lovisa och närbelägna områden, Jere Salminen, 2018.
- En utredning om nuläget för fiskehamnarna i Finska viken, Paapuuri Oy, 2016.
- Lovisa fladdermuskartläggning, Batcon Group/Siivonen, 2005
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.

## **DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**

### **4 INTRESSETER**

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

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

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vars verksamhet behandlas under planeringen.

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnad- och miljönämnden.

### **5 INFORMATION OCH DELTAGANDE**

#### **Inledning av planläggningen**

Planen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.9.2019, § 26.

### Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och förslaget till detaljplan kungörs så som kommunala annonser kungörs.

### Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 14 dagars tid. Framläggandet av planförslaget kungörs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsenheter (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska tillställas kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sina kontaktuppgifter får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: sommaren 2020

### Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, konsekvensbedömningen och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: hösten 2020

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Du kan lämna skriftliga åsikter och anmärkningar till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon. På Lovinfo kan du också boka tid för ett möte med stadsarkitekten.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

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

Du kan skicka skriftliga åsikter och anmärkningar också till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PB 11  
07901 Lovisa

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

Maaria Mäntysaari  
stadsarkitekt

tfn 0440 555 403

Sisko Jokinen  
planerare

tfn 0440 555 344



## SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

### PLANFÖRSLAG

#### 1 UTLÅTANDEN

2

- 1.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 1.7.2020*
- 1.2 *Kymmenedalens Elnät Ab, 10.7.2020*
- 1.3 *Miljövårdssekreteraren, 13.8.2020*
- 1.4 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 17.8.2020*
- 1.5 *Borgå stad, miljöhälsosektionen, 25.8.2020 (tidsfristen för inlämning av utlåtande har på begäran förlängts)*

## Planförslag

Förslaget till ändringen av detaljplanen för kvarteren 1105, 1107, delar av kvarteren 1106 och 1108 samt till dem gränsande gatu- och grönområden var framlagt 3.7–17.8.2020. Då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar. Miljöhälsosektionen i Borgå stad begärde förlängd tidsfrist för inlämning av utlåtande och Nylands förbund meddelade att förbundet inte ger ett utlåtande. Sammanlagt 5 utlåtanden inlämnades, men inga anmärkningar.

### 1 UTLÅTANDEN

<b>1.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 1.7.2020</b>	<b>Bemötande</b>
I planbestämmelserna ägnar man särskild uppmärksamhet åt att det inte förorsakas föroreningsrisk för marken eller havsområdet. Samtidigt förpliktas man att behandla dagvatten tomtvis och göra en volymkalkylering för hantering av dagvattnet. Utöver det ovan nämnda rekommenderas det, när man planlägger industriverksamheter som en del av helheten för miljövård, att det i planbestämmelserna också ska tilläggas en skyldighet att tomtvis vara förberedd för hanteringen av avloppsvatten från släckning.	Planbeteckningarna kompletteras enligt förslaget.
<b>Åtgärder</b>	De allmänna bestämmelserna i planen kompletteras enligt följande: <i>Man ska tomtvis vara förberedd för hanteringen av avloppsvatten från släckning.</i>
<b>1.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 10.7.2020</b>	<b>Bemötande</b>
Inget att anmärka om stamledningen på 20 kV kan lämnas längs Ilmarinenvägen som anvisats i planen.	Ingen inverkan på plankartan.
<b>Åtgärder</b>	Inga åtgärder.
<b>1.3 Miljövårdssekreteraren, 13.8.2020</b>	<b>Bemötande</b>
I planändringen föreslås att det tidigare kvartersområdet för bostadshus och industribyggnader (ATY) ändras till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (TY). Detta rationaliserar användningen av området när boendet och industriverksamheterna har separerats från varandra. Området för närrekreation (VL) som lämnats som skyddszon är nödvändigt. VL-området bör dock sträcka sig norrut fram till Ilmarinenvägen som en smal remsa. Således bildas det en skyddande grön zon mellan det flervåningshus som gränsar till planändringsområdet och TY-området.	I planändringen tilläggs en smal grön zon öster om TY-4-kvarteret enligt förslaget.
Östra delen av området som ska ändras, det vill säga kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T), bör ha samma planbeteckning som det övriga området som ska ändras, det vill säga beteckningen TY. Bosättningen ligger också här nära industriområdet. Samma planbeteckning är tydligare eftersom man också i planbestämmelserna föreslår en bestämmelse för hela kvarteret 1106, enligt vilken näromgivningen ska beaktas i verksamhetens art.	Beteckningen kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) bevaras eftersom bestämmelsen är densamma för norra delen av detta område som detta område i fråga anknyter till. I de allmänna bestämmelserna finns dock en bestämmelse om att näromgivningen ska beaktas i verksamhetens art.
<b>Åtgärder</b>	Plankartan kompletteras: VL-området utvidgas till

	väster om TY-4-kvarteret fram till Ilmarinenvägen.
<b>1.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 17.8.2020</b>	<b>Bemötande</b>
Den norra trafikförbindelsen för hamnområdet är Ilmarinenvägen som redan tidigare anlagts. Gatan har i den detaljplan som nu ska ändras delvis ändrats från gatuområde till servitut för körförbindelse. Alla verksamheter på hamnområdet ger upphov till allmän trafik, och det är inte ändamålsenligt eller förenligt med lagstiftningen att anvisa trafikförbindelser för trafiken som servitut genom flera fastigheter. Servituten för körförbindelser ska ändras till gator. Med gatuförbindelsen och genom den kan man genomföra den skyltning och trafikstyrning för allmän trafik som verksamheterna på hamnområdet förutsätter.	Med planförslaget har man strukit en kort gatuförbindelse som orsakade problem för industriområdets interna trafik, bland annat för trucktrafiken. Inom industriområdet reserveras tillräckliga områden för trafikförbindelser, vilka inte anvisas som tomtmark och som förblir i stadens ägo. Det före detta gatuområdet anvisas i sin helhet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).
Marken på detaljplanområdet är delvis låglänt, och området ingår i influensområdet för översvämningsrisk från havet. Den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån, nedan vilken man inte får placera konstruktioner eller funktioner som kan skadas eller orsaka skada då de blir våta, är på detaljplanområdet för Trållhamnen III N2000 +3,20 meter. I rekommendationen ingår en minimummarginal för vågsvall på cirka 20 cm. Rekommendationen gäller all nybyggnation och jämförbar fullskalig renovering av byggnader, inklusive samhällstekniska konstruktioner (bland annat energidistribution, vattenförsörjning, telekommunikation och bränsledistribution). NTM-centralen har upprepat anmärkt på de tidigare framlagda planerna att höjdnivåerna för fasta konstruktioner inte ska bindas till havets medelvattenstånd, vilket varierar årligen. Höjdnivåerna ska anges i ett nationellt höjdsystem, såsom N60 + m eller N2000 + m. Den tillräckliga höjdnivån för planbestämelsen om översvämningsrisk och att binda höjdnivån till höjdsystemet ska kontrolleras.	Annanstans på området för Trållhamnen har grundläggningsnivån anvisats enligt planförslaget, så man har också därför beslutat använda samma planbeteckning i planförslaget. Det före detta gatuområdet anvisas i sin helhet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån ändras enligt förslaget (N2000 +3,2 m/N60 + 2.97 m) och det höjdsystem som används antecknas i plankartan.
<b>Åtgärder</b>	Den allmänna bestämmelsen om den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån ändras enligt följande: <i>I nybyggnader ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +2,97 meter över medelvattenståndet (N60).</i>
<b>1.5 Borgå stad, miljöhälsosektionen, 25.8.2020</b>	<b>Bemötande</b>
Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.	Ingen inverkan på plankartan.
<b>Åtgärder</b>	Inga åtgärder.