



Lovisa stad  
Tekniska centralen  
Arkitektbyrå

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR OMRÅDEN I VALKOM

Ändring av detaljplanen för kvarteret 1101, för en del av kvarteret 1116, 1121, 1137, 1139 och 1140 samt för därtill anslutande gatu-, park- och vattenområden samt uppgörande av detaljplan för Ilmarinengränd.

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I det här 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 till påseende på anslagstavlorna i rådhuset och i tekniska centralen under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i tekniska centralen i Lovisa stad eller på stadens hemsidor [www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi) under länken "Planläggning" under hela beredningstiden.

Lovisa 17.11.2006

Kompletterat 07.02.2007, 05.04.2007

## 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

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Stadsstyrelsen i Lovisa beslöt på sitt möte 18.12.2006 om att igångsätta en ändring av detaljplanen för kvarteret 1101, för en del av kvarteren 1116, 1121, 1137, 1139 och 1140 samt för därtill anslutande gatu-, park-, rekreations- och vattenområden i stadsdel 11 samt att uppgöra en detaljplan norr om Ilmarinengränd.

Områdena är belägna i Valkom, ca 6,5 km söderut från stadens centrum. Största delen av området är obebyggt detaljplanlagt område som ägs av Bonvesta Oy och som administreras av UPM-fastigheterna. Vattenområdet (Valkomträsk) och närrekreationsområdet runt det är i stadens ägo och de övriga områdena i privat ägo. Vid sidan av Bonvesta Oy har också några privata markägare framfört sitt önskemål om att ändra detaljplanen. Staden har uppgjort och godkänt en delgeneralplan utan rättsverkningar för omgivningen av Valkomträsk, enligt vilken en del av detaljplanerna på området är ajourförda.

Planeringsområdet har avgränsats på kartbilagan till programmet för deltagande och bedömning. Detaljplanläggningens inverkningsområde är större än planeringsområdet.

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målet med planen är att skapa förutsättningar för ett enhetligt kompletteringsbyggande som är stadsbildsmässigt av hög klass och som på ett naturligt sätt ansluter sig till stadsstrukturen, vilket stärker områdets identitet och tryggar dess trivsamma livsmiljö.

Målen med ändringen av detaljplanen är bl.a. att

- i enlighet med den av stadsfullmäktige godkända delgeneralplanen ajourföra detaljplanerna för AK-tomterna i kvarteren 1139 och 1140 vid Utterviksvägen, vilka tidsmässigt föråldrats och blivit ogenomförda
- styra byggandet och markanvändningen av det område som angränsar till den enhetliga återuppbyggnadsperiodens bebyggelse
- utreda kommunaltekniken på AP-kvarteren i kvarteren 1121 och 1101 vid Repolavägen och att justera detaljplanen beträffande de nuvarande byggnadstyperna och byggnadsexploateringen samt att ansluta byggandet på ett naturligare sätt som en del av den bergiga terrängen och att undersöka flyttandet av byggnadsrätten från KL-tomten i kvarteret 1140
- ajourföra detaljplanen för KL-tomten i kvarteret 1140 vid Valkomträskvägen. KL-kvarteret har inte genomförts, så ifrågavarande område bör undersökas beträffande byggnadsförutsättningarna, AP-beteckningen och/eller grönområdena. I planändringen undersöks huruvida det är möjligt att flytta KL-tomtens byggnadsrätt till strandområdets AP-kvarter 1121 och 1101 som är i samma markägares ägo
- befrämja bevarandet av det enhetliga närrekreationsområdet och barnens lekplan runt Valkomträsk och att anvisa dem med tidsenliga planbeteckningar
- anvisa enhetliga delar av området som skall bevaras som grön-, friluft- och vistelseområden samt rutterna för lättrafik

- undersöka ändringen av detaljplanen för det låglänta parkområdet vid Långängsvägen och såvida förutsättningarna för byggandet är goda, att anvisa i enlighet med delgeneralplanen några nya AO-tomter
- undersöka möjligheterna till att utvidga gårdsområdet av radhustomten nr 2 i kvarteret 1137 vid Braskvägen till parkområdet på nordvästra sidan dock genom att bevara byggnadsrätten som förut
- undersöka huruvida det är möjligt att ändra detaljplanen för KL-tomten i kvarteret 1116 vid Ainovägen till byggnadsplats för ett egnahemshus eller ett parhus
- uppgöra en detaljplan för det icke detaljplanlagda området norr om Ilmarinengränd, där det finns ett litet småbostadshus och markanvändning som ansluter sig till småbåtshamnen.

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

#### **Allmänt**

Planeringsområdet är beläget på detaljplanerat område i Lovisa stad och är ca 14,8 ha stort.

#### **Regionplan / Landskapsplan**

Lovisa hör till Östra Nylands landskapsförbund. På området är regionplanen, som fastställdes 14.11.2000 och etapplandskapsplanen, som fastställdes 5.4.2002 i kraft. I regionplanen för Östra Nyland är området anvisat för tätortsfunktioner. Östra Nylands förbund håller som bäst på att uppgöra en helhetslandskapsplan, som har varit till påseende som ett planutkast. Området ligger inom konsulteringszonen i enlighet med Seveso II-direktivet.

#### **Delgeneralplan**

Stadsfullmäktige i Lovisa har 8.9.1993 § 106 godkänt den s.k. delgeneralplanen för Valkomträsk. Delgeneralplanen som uppgjorts som grund för detaljplanläggningen är utan rättsverkan.

I delgeneralplanen har området öster om Långängsvägen anvisats delvis som bostadsområde dominerat av fristående småhus, vars miljö bevaras (AO/s), delvis som småhusdominerat bostadsområde (AP) och delvis som rekreationsområde. Området öster om Utterviksvägen har anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP), området väster om som bostadsområde för fristående småhus (AO) och området där det finns ett högt berg som rekreationsområde (V).

#### **Detaljplan**

Detaljplanerna som gäller på områdena:

- Kvarteret 1137 jämte parkområde, kvarteren 1139 och 1140 (AK), 25.6.1969 fastställd detaljplan.
- Kvarteret 1101, del av kvarteret 1121 och del av kvarteret 1140 (KL), 5.12.1996 fastställd detaljplan.
- Vattenområdet och närrekreationsområdet, 1.7.1997 fastställd detaljplan.

I detaljplanen har kvarteret 1137 anvisats delvis som kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer (AO), delvis som kvartersområde för

radhus och andra kopplade byggnader (AR). Kvarteret 1139 och en del av kvarteret 1140 (AK) är kvartersområde för bostadshöghus, där 10 % av våningsytan får användas för affärsändamål. Kvarteret 1101 och en del av kvarteret 1121 utgör kvartersområde för småbostadshus (AP) och en del av kvarteret 1140 utgör kvartersområde för affärsbyggnader. Området norr om Ilmarinengränd har ingen gällande detaljplan.

Detaljplanen har inte genomförts i kvarteren 1101, 1121, 1140 och 1139.

### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Då man gör upp en ändring av detaljplanen bör man iaktta riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella övriga utredningar som yppar sig eller bör utarbetas eller preciseras (24 § MBL). Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan direkt följande mål och värden anvisas:

1. Förenhetligande av samhällsstrukturen.
2. Utvecklande av nätet för gång- och cykeltrafikleder och främjande av deras kontinuitet.
3. Främjande av det enhetliga grönområdesnätets kontinuitet.
4. Tryggande av tillräckliga och enhetliga rekreativsområden.

### **Gjorda utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut**

Området har inga skyddsprogram eller skyddsbeslut.

Befintliga utredningar gällande området:

En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågelfaunan, Maud Östman 1994.

Lovisa fladdermusutredning, 2005; Planeringsområdet utgör fladdermusområde av klass II, där bl.a. mustaschfladdermöss, nordiska fladdermöss och vattenfladdermöss förekommer.

Användnings- och skötselplanen för Lovisa stads tätortsskogar, 2006

Miljöministeriets tillkännagivande om de objekt där Seveso II-direktivet tillämpas och regler för beaktande av olycksrisker vid planläggning och byggande av ifrågavarnade områden, YM 3/501/2001; Planeringsområdet ligger inom en 1,5 km stor konsulteringszon.

## **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; privata och Bonvesta Oy / UPM-fastigheterna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vilkas verksamhet behandlas under planeringen

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- Nylands miljöcentral
- Östra Nylands förbund
- Museiverket/Landskapsmuseet
- Östra Nylands räddningsverk och enligt deras prövning TUKES beträffande Seveso II-direktivet

- Miljöhälsovården i Lovisanejden
- Kymmenedalens El Ab
- Lovisa Telefon Ab

Tekniska väsendet samt kultur- och fritidsväsendet i Lovisa stad.

Intressenterna kan bedöma konsekvenserna av planlösningarna och framföra sin åsikt om planen.

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen och anskaffning av material

Den riktgivande gränsen för planområdet och anhängiggörande TN 29.11.2006 § 91 och STST 18.12.2006 § 314. Tekniska nämnden har på sitt förenämnda möte godkänt det uppgjorda programmet för deltagande och bedömning (PDB). PDB kompletteras allt efter som planeringen fortskrider. Aktualiseringen av detaljplaneändringen och framläggandet av PDB kungörs så som kommunala annonser kungörs.

Aktualiseringen och PDB tillkännages Nylands miljöcentral, Östra Nylands förbund och Borgå museum.

*Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planens mål och innehållet i programmet för deltagande och bedömning.*

### Grundutredningsskede, mål och alternativ

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterialet för planen. Eventuella utredningar som behövs uppgörs och planändringens mål preciseras. Med målen och utredningarna som grund uppgörs vid behov några alternativ till lösningar. I grundutredningsskedet anordnas samråd mellan myndigheter i begynnelsekedet (66 § MBL och 26 § MBF), såvida Nylands miljöcentral anser att behov finns.

*Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planens mål och alternativ.*

### Planens utkastsskede

Om framläggandet av planutkastet kungörs på stadens officiella anslagstavlor och i lokaltidningarna. Åsikter och bedömningar om utkastet kan inlämnas inom utsatt tid till tekniska centralens arkitektbyrå eller direkt per e-post under adress: [ulla.lindstrom@loviisa.fi](mailto:ulla.lindstrom@loviisa.fi)

Såvida planläggningen av någon viss del av området kräver tilläggsutredningar eller av annan orsak kräver ett separat tidsschema, kan det avskiljas till en separat planprocess efter att planutkastet varit framlagt till påseende.

*Intressenterna kan inom utsatt tid skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om utkastet under den tid då utkastet är framlagt till påseende. Ifrågavarande tid meddelas separat i kungörelsen.*

### Planens förslagsskede

Med hjälp av erhållen respons och bedömning av konsekvenserna utvecklas utkastet till ett planförslag. Nämnden godkänner förslaget och framlägger det till påseende under 30 dagars tid på anslagstavlor i rådhuset och i tekniska centralen. Informationen om framläggandet sker i enlighet med mark-användnings- och bygglagen. Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsenheter (65 § MBL, 27 och 28 § MBF).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden erhållits (66.2 MBL, 18 § MBF). Eventuella anmärkningar skall tillställas tekniska centralens arkitektbyrå före utgången av den tid förslaget är framlagt. De som gjort en anmärkning och som skriftligen bett därom och som samtidigt uppgett sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda åsikten 65 § 2 MBL).

*Intressenter kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget under den tid då förslaget är framlagt till påseende. Ifrågavarande tid meddelas separat i kungörelsen.*

### Godkännande av planen

Stadsstyrelsen behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden och bedömning av konsekvenser samt eventuella anmärkningar, och gör beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § MBL). Nylands miljöcentral, sökanden och de som skriftligen bett därom får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § MBL). På stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § MBF).

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas såväl plankartan som planbeskrivningen parallellt. Planen bör basera sig på, från planläggningen sätt, tillräckliga utredningar och expertutlåtanden, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. I samband med planläggningen uppgörs vid behov mera ingående planer.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

**Lovisa stad, Tekniska centralen**  
**Karlskronabulevarden 8, PB 11, 07901 LOVISA**

Maaria Mäntysaari, stadsarkitekt  
[maaria.mantysaari@loviisa.fi](mailto:maaria.mantysaari@loviisa.fi)

gsm 0440–555 403

Arkitektbyrån, Ulla Lindström  
[ulla.lindstrom@loviisa.fi](mailto:ulla.lindstrom@loviisa.fi)

tfn 019–555 416