



LOVISA

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR OMRÅDEN I VALKOM

PLANBESKRIVNING



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område: OMRÅDEN I VALKOM
Stad: LOVISA
Stadsdel: 11
Kvarter: KVARTEREN 1101, 1103, 1105, 1116 OCH DELAR AV
KVARTEREN 1121, 1136, 1137, 1140 SAMT
LÄGENHETEN 2:33 OCH EN DEL AV LÄGENHETEN
2:29
Plan: ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN

Kontaktuppgifter

Lovisa stad/Tekniska centralen
Arkitektbyrå
Karlskronabulevarden 8, PB 11
07901 Lovisa

Anhängiggörande

Anhängiggörandet (STST 18.12.2006, § 314 har kungjorts i lokaltidningarna och på anslagstavlorna 19.1.2007, LS och 20.1.2007, ÖN.

Programmet för deltagande och bedömning har varit offentligt till påseende på anslagstavlorna i tekniska centralen och i rådhuset 22.1–20.2.2007.

Godkännande av detaljplanen

Tekniska nämnden __.__.2009, § __
Stadsstyrelsen __.__.2009, § __

Detaljplanebeskrivningen gäller 28.5.2009 daterad detaljplanekarta.

Fotografierna på första sidan är från terrängbesök 12.12.2007 och 28.4.2009

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet består av tre delområden, som ligger i Valkom ca 6,5 km söderut från Lovisa stads centrum. Det längst västerut belägna delområdet ligger norr om Långängsvägen och Braskvägen i Valkom och angränsar till egnahemstomterna i kvarteren 1136 och 1137. Det längst söderut belägna delområdet angränsar till Ainovägen och Kalevavägen. Den mest omfattande delen av planeringsområdet utgörs av området norr om Valkomträsk och Ilmarinenvägen, som angränsar till Gyllene tiders hem och hamnens vattenområde. Hela planeringsområdet är detaljplanlagt område med undantag av området av Ilmarinengränd.

1.3 Planens namn och syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett enhetligt kompletterande byggande, som stadsbildsmässigt är av hög klass och som på ett naturligt sätt ansluter sig till stadsstrukturen, vilket förstärker områdets identitet och tryggar dess trivsamma livsmiljö. Syften med ändringen av detaljplanen är bl.a. att

- utreda kommunaltekniken i AP-kvarteren i kvarteren 1121 och 1101 vid Repolavägen och att justera detaljplanen beträffande de nuvarande byggnadsytorna och byggnadsexploateringen samt att ansluta byggandet på ett naturligare sätt som en del av den bergiga terrängen och att undersöka om byggnadsrätten kan flyttas från KL-tomten i kvarteret 1140
- göra detaljplanen för KL-tomten i kvarteret 1140 vid Valkomträskvägen tidsenlig. KL-kvarteret har inte byggts, 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
- anvisa enhetliga delar av området som skall bevaras som grön-, friluft- och vistelseområden samt rutterna för lättrafiken
- 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 byggplats 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.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
2	SAMMANDRAG	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	5
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	8

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Utdrag ur sammanställningen av landskaps- och regionplanen
2. Utdrag ur delgeneralplanen för Valkomträsk
3. Utdrag ur gällande detaljplan
4. Program för deltagande och bedömning
5. Huvudledningarna på området
6. Illustration

Plankarta med beteckningar och bestämmelser.

1.6 Förteckning över andra handlingar som berör planen, bakgrundsutredningar och källmaterial

- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, 1994.
- Lovisa fladdermuskartläggning, Y. Siivonen Batcon Group, 2005
- Säkerhetsundersökning av bränsleförrådet som skall förläggas i Valkom hamn med planeringen av markanvändningen som utgångspunkt, T. Raivio, A. Vaahtera, Y. Gilbert, 2007
- Kartläggning av naturen kring Valkomträsk, E. Hinkkanen, 2007
- Kartläggning av naturen vid Valkomvikens strand, E. Hinkkanen, 2007

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Stadsstyrelsens beslut om planläggning 18.12.2006, § 314

Kungörelse om anhängiggörande 19.1.2007, LS och 20.1.2007, ÖN

Program för deltagande och bedömning framlagt till påseende 22.1–20.2.2007

Planutkastet och utvidgningen av planeringsområdet i stadsplaneringsarbetsgruppen 29.5.2009

Utvidgningen av planeringsområdet i tekniska nämnden 16.6.2009

Kungörelse om framläggande till påseende __.__.2009.

Planförslaget i stadsplaneringsarbetsgruppen __.__.2009.

Planförslaget framlagt till påseende enligt 65 § MBL __.__.2009

Stadsplaneringsarbetsgruppens beslut om godkännande __.__.2009 §

Tekniska nämndens beslut om godkännande __.__.2009 §

Stadsstyrelsens beslut om godkännande __.__.2009 §

Kungörelse om att planen vunnit laga kraft __.__.20__

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen görs markanvändningen på områdena i Valkom tidsenlig p.g.a. det gamla markanvändningsavtalet och en ny detaljplan uppgörs för området av Ilmarinengränd.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter att den har vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdena ligger i närheten av Valkomträsk. På det västra delområdet ligger Valkom ishockeyrink samt tre tomter för fristående småhus och en radhustomt. På det södra delområdet finns två tomter, varav den ena är i bostadsbruk och på den andra finns en byggnad som Rauma-Repola haft som klubblokal. På det östra och största delområdet finns den centrala småbåtshamnen i Valkom. Terrängen på planeringsområdet är varierande allt från låglänta strandområden till ett 17 m högt bergsområde. Det västra delområdet är synnerligen låglänt, huvudsakligen under 2 m nedan om havsytans medelnivå. Jordmånen på planeringsområdet är huvudsakligen grusmorän.

3.1.2 Naturmiljön Vegetation

Den västra delen av planeringsområdets västra delområde är ett fuktigt, buskartat och mycket låglänt område, som domineras av lövträd. Vegetationen på det södra delområdet har påverkats av kulturen och har inga betydande naturvärden.

Vegetationen på småbåtspårsområdet i Valkomviken domineras av lövträd, har ett rikligt trädbestånd och gårdsplansväxtlighet men inga betydande naturvärden. Öster och söder om småbåtspårsområdet växer en parkartad blandskog av tallar och lövträd, där det gamla trädbeståndet är i gott skick. (Planen för tätortsskogar)

Vegetationen vid Valkomvikens strand

Vegetationen på västra stranden av Valkomviken uppdelas i tre olika delområden. I ett strandområde och i två moskogsområden. Strandvegetationen består av mångsidig havsstrands- och vägrensvegetation (bl.a. strandsticka, älggräs, gårdsskräppa, rödnate, rödklöver och maskros). I stranden växer ställvis vass och säv. Terrängen i den längre norrut belägna moskogen är backig, bergig och ställvis mycket stenig. Vegetationen utgörs av färsk movegetation (blåbärstyp MT) och bergsväxtlighet. På det längre söderut belägna skogsområdet finns lundartad movegetation (av typ blåbärs-harsyreväxter OMT). På området finns ett lite våtare ställe med tämligen grova granar och lundväxter. Området ligger mycket nära bosättningen, så rekreativ användning har satt sina spår i terrängen. Områdets naturvärden grundar sig på landskapsmässig rekreativ användning för närliggande. (Kartläggning av naturen vid stranden av Valkomviken, Elina Hinkkanen 2007)

Vegetationen vid Valkomträsk

På den del av planeringsområdet som ligger norr om Valkomträsk finns en strandängsliknande skogsduge med glasbjörk, tall och klibbal. Av området utgör en del strandängsliknande klibbalsduge, som dock inte motsvarar trädbeståndet i ett klibbalskärr. (Kartläggning av naturen kring Valkomträsk, Elina Hinkkanen, 2007)

Fauna

På området förekommer allmänt fågel- och djurarter som gynnar kultur och som trivs i den bebyggda omgivningen. (En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, 1994)

Fladdermöss

Planeringsområdet hör till det omfattande fladdermusområdet av klass II i Fantsnäs – Vårdöudden. På området har under sommaren 2005 regelbundet observerats uppskattningsvis flera hundra fladdermöss/besök. Av dessa var ca 25 % nordiska fladdermöss, 25 % vattenfladdermöss, 50 % mustaschfladdermöss, < 1 % långörade fladdermöss och < 1 % småfladdermöss. (Kartläggning av fladdermöss i Lovisa 2005)

3.1.3 Den byggda miljön

Valkomträskområdet har ursprungligen byggts i slutet av 1940-talet som bostadsområde för det byggnadsvarv för krigsskadeståndsfartyg som grundats i Valkom. Byggnadsbeståndet på planeringsområdet är huvudsakligen från 1950-talet, men flervåningshusen vid Repolavägen och byggnadsbeståndet vid Braskvägen är från 1960- och 1970-talen. Rauma-Repolas klubblokal vid Ainovägen har rivits i början av sommaren 2009.

Service

På planeringsområdet ligger småbåtspårsområdet i Valkom, där staden hyr ut båtplatser, samt Valkom ishockeyrink.

Teknisk service

Genom planeringsområdet löper vatten- och avloppsledningar (se bilaga 5).

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är huvudsakligen i Bonvesta Oy:s och Lovisa stads ägo. Egnahemshusen på området är i privat ägo. De övriga markägarna på planeringsområdet är Valkonranta Oy, Asunto Oy Loviisan Repolantie 11–13 och Asunto Oy Loviisan Ilmarisenkuja 3.

3.2 Planeringssituation**3.2.1** Planer, beslut och utredningar gällande planområdet*Regionplan/Landskapsplan*

Lovisa hör till Östra Nylands landskapsförbund. På området är regionplanen som fastställts 14.11.2000 och etapplandskapsplanen som fastställts 5.4.2002 i kraft. I sammanställningen av regionplanerna är området anvisat för tätortsfunktioner och strandområdena som närrekreationsområde. Helhetslandskapsplanen för Östra Nyland har godkänts av landskapsfullmäktige 12.11.2007. I helhetslandskapsplanen har området anvisats som område för tätortsfunktioner och stränderna som rekreationsområde. Planeringsområdet utgör ett viktigt område med tanke på värnandet av landskapet. Området är också landskapsmässigt betydande och ligger inom konsultationszonen i Valkom. Bilaga 1.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Valkomträsk, som är utan rättsverkningar och som godkänts 8.9.1993 av stadsfullmäktige. Bilaga 2.

Detaljplan

På området gäller 25.6.1969, 10.8.1981, 5.12.1996, 1.7.1997 och 7.1.2008 godkända detaljplaner. Bilaga 3.

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige i Lovisa har godkänt Lovisa stads byggnadsordning 12.2.1992.

Baskarta

Baskartan för planen har godkänts av stadsgeodet Yrjö Meltaus.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

(se stycket 1.6. Förteckning över andra handlingar som berör planen, bakgrundsutredningar och källmaterial)

Inga särskilda utredningar har uppgjorts över området. Vid uppgörande av ändring av detaljplanen bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § MBL) tas i betraktande. Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Förenhetligande av samhällsstrukturen.
- Befrämjande av kontinuiteten av ett enhetligt grönområdesnät.
- Säkrandet av tillräckliga och enhetliga rekreationsområden.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**4.1 Behovet av detaljplanering**

Detaljplaneringen grundar sig huvudsakligen på ett avtal mellan UPM Kymmene Oy och Lovisa stad.

4.2 **Igångsättande av planeringen och beslut som gäller planeringen**

Besluten om igångsättandet av planeringen, se 1.1 Anhängiggörande 2.1 Olika skeden i planprocessen och PDB.

4.3 **Deltagande och samarbete**

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, enligt 62 § MBL. Bilaga 4 PDB.

4.3.2 Anhängiggörande

Se styckena 1.1 och 2.1

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Framläggandet av planförslaget offentligt till påseende

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF offentligt till påseende.

4.4 **Mål för detaljplanen**

Se stycket 1.3

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna på området

I planändringen bör huvudledningarna på området beaktas. Det västra delområdet av planeringsområdet är synnerligen låglänt. Ishockeyrinken och området sydväster om den är ett område som är synnerligen känsligt för översvämning, i sin helhet under två meter nedan om den genomsnittliga havsytan.

4.5 **Detaljplanelösningens alternativ och deras inverknings**

Av detaljplanen har i enlighet med programmet för deltagande och bedömning uppgjorts ett planutkast.

4.5.1 **Utlåtanden**

Se 4.3.3.

5 **BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

Det västra delområdet

Egnahemstomterna på området har anvisats som tomter för fristående småhus (AO) och radhustomten som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadsbyggnader (AR). De på planeringsområdet befintliga tomterna vid Braskvägen har utvidgats nordvästerut. Området för ishockeyrinken har anvisats som område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) och till området har från Lotsvägen anvisats en gata för lätttrafik, där servicekörning och körning till tomten är tillåten. På VU-området har anvisats ett riktgivande parkeringsområde och byggnadsyta för en servicebyggnad. Det låglänta området som angränsar till Långängsvägen har anvisats som tätortsskog (VL-1).

Det södra delområdet

Kvarteret har anvisats som kvartersområde för småbostadshus (AP).

Stranden av Valkomträsk och viken

Kvartersområdet för en affärsbyggnad (KL) nordväster om Valkomträsk har anvisats som tätortsskog (VL-1). Den västra stranden av Valkomviken har också anvisats som

tätortsskog (VL-1) med undantag av området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), där det finns en pumpstation. På VL-1-området har anvisats två värdefulla åsområden eller andra geologiska formationer (ge). I ändan av Repolavägen har anvisats ett kvartersområde för flervåningshus, vilket möjliggör uppförandet av ett nytt flervåningshus i fem våningar. Det nya flervåningshusets parkering har anvisats som underjordiskt parkeringsområde (ma-1). Vattenområdet har helt naturligt anvisats som vattenområde (W), där en del av området anvisats för båtbyggor (lv) samt för ramper för sjösättning av båtar. Småbåtsplatsen i Valkom har också helt naturligt anvisats som område för småbåtsplats (LV) och kvarteret 1103 har anvisats som en del av området för småbåtsplats. På LV-området har med riktgivande beteckningar anvisats egna områden för parkering och förvaring av båtar och båttrailrar samt en plats för mattvätt och en mottagningsplats för avfall. I mitten av LV-området har anvisats ett kvarter för flervåningshus (AK), vilket konstaterar den befintliga situationen. Skogen öster om LV-området har anvisats som tätortsskog, och med skötseln av denna skog bör förutsättningar skapas för bevarandet av det landskapsmässigt synnerligen värdefulla trädbeståndet (VL-4). På stranden av VL-4-området har anvisats en del av ett område, där konstruktioner i anslutning till småbåtsplatsen och rekreation får placeras. Dessa konstruktioner bör vara så omärkbara som möjligt och anpassas till miljön (lv-4). Det kvarter som angränsar till LV- och VL-4-områdena har anvisats som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).

På hela planeringsområdet har anvisats de rörlinjer och de betydande lättrafikleder som finns på området. På strandområdena har anvisats fyra platser för skyddstak, varav man på tre av dem kan bygga en grill.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Området är till sin areal ca 20 ha.

5.1.2 Service och rekreation

På området har anvisats närrekreationsområden, en småbåtsplats samt ett område för idrotts- och rekreationstjänster.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Vid byggandet av planeringsområdet bör särskild uppmärksamhet fästas vid de kvalitativa egenskaperna i miljön, såsom vid säkerheten, sundheten, trivselen samt vid stadsbilda- och landskapsmässiga egenskaper. Byggandet skall planeras sålunda att det befrämjar bildandet av en trivsam och enhetlig miljö. Till planen har anslutits särskilda bestämmelser och planbeteckningarna har preciserats med index, med vilka man försöker stöda dessa målsättningar.

5.3 Områdesreserveringar

På området finns följande områdesreserveringar: AO, AP, AR, AK, VL-1, VL-4, VU, LV, ET, TY och W (se stycket 5 Beskrivning av detaljplanen).

5.4 Planens konsekvenser

Planen har en förenhetligande inverkan på samhällsstrukturen, emedan den befrämjar att området tätbebyggs och fortsätter den stil som är naturenlig för området, så att de nya byggplatserna som anvisats på områdena lämpar sig för ifrågavarande plats. Närrekreationsområdena stöder grönätverket i Valkom och befrämjar dess kontinuitet. LV-området försäkras förvisso att området också i fortsättningen används som småbåtsplats. Fastän området också är ett fladdermusområde av II-klass har det ingen betydande inverkan på byggandet av området.

Inverkningarna av konsultationszonen enligt Seveso-II-direktivet
För West-Tanks lagerområde för brinnande vätskor på hamnområdet i Valkom har Säkerhetsteknikcentralen förordnat en 1,5 kilometers konsultationszon som grundar sig på Seveso II-direktivet. Lager för brinnande bränslen av ifrågavarande storlek utgör fara för storolycka och är således skyldiga att uppgöra en säkerhetsutredning. En verksamhet som förorsakar fara för storolycka måste beaktas i planläggningen. Konsultationszonen sträcker sig till planeringsområdet. Vid planering av ändring av markanvändningen kräver konsultationszonen att utlåtande begärs av Säkerhetsteknikcentralen. Lovisa stad har i juni 2007 beställt av Gaia Consulting Oy en utredning angående säkerhetsundersökning av Valkom hamn. Utredningen av säkerhetsundersökningen har färdigställts 22.10.2007 och där har man utrett och analyserat inverkningarna av det värsta realistiska storolycksscenariot. Området för hög risk sträcker sig till ca 50 meters, området för betydande risk till ca 60 meters och området för förhöjd risk till högst 100 meters avstånd från bränslecisternerna. Planeringsområdet ligger som närmast på ett ca 800 meters avstånd från bränslecisternerna. Som en följd av ändringen av planen avlägsnas två kvarter för småbostadshus och på området bildas ett nytt kvarter för flervåningshus. Tekniska nämnden har antecknat SEVESO-utredningen för kännedom 23.10.2007, § 98.

5.5 Störande faktorer i miljön

På området finns inga särskilda bullerkällor och trafiken förorsakar inga oskäliga bullerolägenheter för området. På området finns inga egentliga landskapsstörningar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Se plankartan.

5.7 Namn

Genom detaljplanen bortfaller namnet Ilmarinengränd.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Planen för tätortsskogarna i Lovisa 2007–2016.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att bebygga kvartersområdet.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planområdet svarar Lovisa stad.