

*Ändring av detaljplan,
kvarter 1173 samt en del av kvarter 1164 och en
del av det närrekreationsområde som gränsar till
kvartersdelen*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

| | |
|-----------|--|
| Område: | Kvartersdel som gränsar till Valkomträskvägen och Skeppsbyggarevägen 1 |
| Stad: | LOVISA STAD |
| Stadsdel: | 11 Valkom |
| Kvarter: | 1173 samt en del av kvarter 1164 |
| Plan: | Ändring av detaljplan |
| Plankod: | 11-50 |

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2018, vilken godkändes av tekniska nämnden 22.2.2018.

Detaljplanebeskrivningen gäller för detaljplanekarta daterad 27.8.2020.

1.2 Planområdets läge och avgränsning

Området ligger söder om Lovisa centrum i stadsdelen Valkom, på ett cirka 6,5 kilometers avstånd från Lovisa torg. Området gränsar till Skeppsbyggarevägen och Valkomträskvägen. AO- och A1L-områdena i norra delen av kvarter 1164 förblir utanför denna planändring.

1.3 Planens namn och syfte

Syftet med planen är att utvidga kvartersområdet så att det blir möjligt att bygga ut den existerande brandstationsbyggnaden och skapa ett enhetligt gårdsområde. Lovisa stad har som syfte att uppdatera planbeteckningarna för den insamlingsplats för återvinnbart avfall som finns på området. I anknäytning till planen granskas också in- och utfarternas placering, och behovet av eventuella servitut för vägförbindelser beaktas.

Syftet med planen är att uppdatera området så att det är möjligt att foga ett outbrutet område av den mark som Lovisa stad äger till plantomten för den existerande brandstationen. På så sätt skulle det vara möjligt att skapa ett större kvartersområde förenligt med detaljplaneändringen och trygga också framöver verksamheten för den frivilliga brandkår som är verksam på området. Den gällande planen är inte helt aktuell och möjliggör inte en utbyggnad av brandstationsfastigheten på önskat sätt.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Bas- och identifikationsuppgifter | 1 |
| 1.1 | Identifikationsuppgifter | 1 |
| 1.2 | Planområdets läge och avgränsning | 1 |
| 1.3 | Planens namn och syfte | 1 |
| 1.4 | Beskrivningens innehållsförteckning..... | 1 |
| 1.5 | Förteckning över bilagor till beskrivningen | 2 |
| 2 | Sammandrag | 3 |
| 2.1 | Olika skeden i planprocessen..... | 3 |
| 2.2 | Detaljplan | 3 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.3 | Genomförande av detaljplanen..... | 3 |
| 3 | Utgångspunkter | 3 |
| 3.1 | Utredning om förhållandena i planeringsområdet..... | 3 |
| 3.1.1 | Allmän beskrivning av området..... | 3 |
| 3.1.2 | Naturmiljö | 3 |
| 3.1.3 | Byggd miljö..... | 3 |
| 3.1.4 | Markägoförhållanden | 4 |
| 3.2 | Planeringssituation..... | 4 |
| 3.2.1 | Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet | 4 |
| 4 | Olika skeden i planeringen av detaljplanen | 6 |
| 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 | Deltagande och växelverkan..... | 6 |
| 4.3.3 | Mål enligt utgångsmaterialet | 7 |
| 4.3.4 | Mål som uppkommit under processen | 7 |
| 4.4 | Planens struktur | 7 |
| 4.4.1 | Dimensionering..... | 7 |
| 4.4.2 | Service | 7 |
| 4.5 | Uppnående av miljökvalitetsmål..... | 7 |
| 4.6 | Områdesreserveringar och planbestämmelser | 8 |
| 4.7 | Planens konsekvenser | 8 |
| 4.7.1 | Konsekvenser för den byggda miljön | 8 |
| 4.7.2 | Konsekvenser för naturen och naturmiljön..... | 9 |
| 5 | Genomförande av detaljplanen..... | 9 |
| 5.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet..... | 9 |
| 5.2 | Genomförande och tidsplanering | 10 |
| 5.3 | Uppföljning av genomförandet..... | 10 |

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning (PBD)

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen, tekniska nämnden 22.2.2018 § 26
Programmet för deltagande och bedömning framlagt 15.5–29.5.2020
Planförslaget framlagt 29.5–15.6.2020
Godkännande av planen 27.8.2020 § 98

2.2 Detaljplan

Genom att ändra detaljplanen uppdateras markanvändningen i kvarteret. Brandstationskvarteret har utvidgats för att möjliggöra önskat kommande byggande och det gårdsområde som behövs. Planbeteckningen för brandstationskvarteret har uppdaterats till beteckningen ET-2, område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, där en brandstation kan byggas. Kvarterets vägförbindelseservitut och ET-kvarteret som gränsar till kvarteret har beaktas sådana som de är. Närrekreationsområdet med grönskyddsområdeskaraktär har försetts med aktuell planbeteckning EV, och den regionala miljöstation för avfall som finns på rekreationsområdet har försetts med aktuell planbeteckning ET-1.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av planen kan inledas då den vunnit laga kraft. Målet är att brandstationskvarteret ET-2 övergår i den frivilliga brandkåren Valkon Vapaaehtoinen Palokunta ry:s (Valkom FBK) ägo och att föreningen ansvarar för genomförandet av kvarteret. Lovisa stad ansvarar för genomförandet av kvarter ET-1 och EV. Kymmenedalens Ei Ab ansvarar för genomförandet av ET-kvarteret vid hörnet av Skeppsbyggarevägen och Valkomträskvägen.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området är beläget i hörnet av Skeppsbyggarevägen och Valkomträskvägen. Norrut gränsar området mot kvartersområden för bostadshus och till Handelsgatan. Öster- och söderut gränsar området till Valkomträskvägen. Det område som brandkåren arrenderar ligger i den västra kanten av området och går delvis in på närrekreationsområdet intill. En serviceverkstad har tidigare varit verksam på platsen. Ett beslut om sanering av förorenad mark utfärdades 17.11.2003, efter vilket marken har sanerats. En miljöbedömningsrapport om saneringen skickades till Nylands miljöcentral 2.2.2006. Valkom FBK har varit verksam på platsen sedan 1973.

På närrekreationsområdet VL, som har skyddsgrönområdeskaraktär och gränsar till Valkomträskvägen, finns i dagsläge en regional insamlingsplats för återvinnbart avfall och rörledningar som löper genom skyddsgrönområdet.

3.1.2 Naturmiljö

Jorden i planeringsområdet består huvudsakligen av moränsand. Området ligger inte inom grundvattenområde och området har inga andra särskilda miljövärden. På planeringsområdet finns inte heller kända fornlämningar.

Till sin karaktär utgör planeringsområdet byggd miljö. På skyddsgrönområdet, vilket till sin karaktär är ovårdat, växer asp, björk och klibbal. På den frivilliga brandkårens tomt växer björk.

3.1.3 Byggd miljö

Planeringsområdet finns i ett bebyggt kvarter och gränsar till det existerande gatunätet. På området finns byggd infrastruktur. Den frivilliga brandkårens tomt utgör främst byggd miljö med

byggnader och sand- och asfaltbelagda ytor. Omedelbart norr om planeringsområdet finns gammalt rutplanskvartersområde som tillsammans med Valkoms butiker och kyrkoomgivning representerar byggd kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå. Markanvändningen i dessa kvarter har blivit bosättningsbetonad och alla kyrkliga, kommersiella och övriga tjänster samt skolan har flyttat till annat ställe.

På andra sidan vägen finns ett fabriksområde, som bland annat en stor mängd tung fordonstrafik riktar sig till och som kan medföra buller. Till sin karaktär är Valkomträskvägen en huvudmatargata med riklig fordonstrafik, vilken orsakar trafikbuller.

3.1.4 Markägoförhållanden


Planeringsområdet är i Lovisa stads ägo.

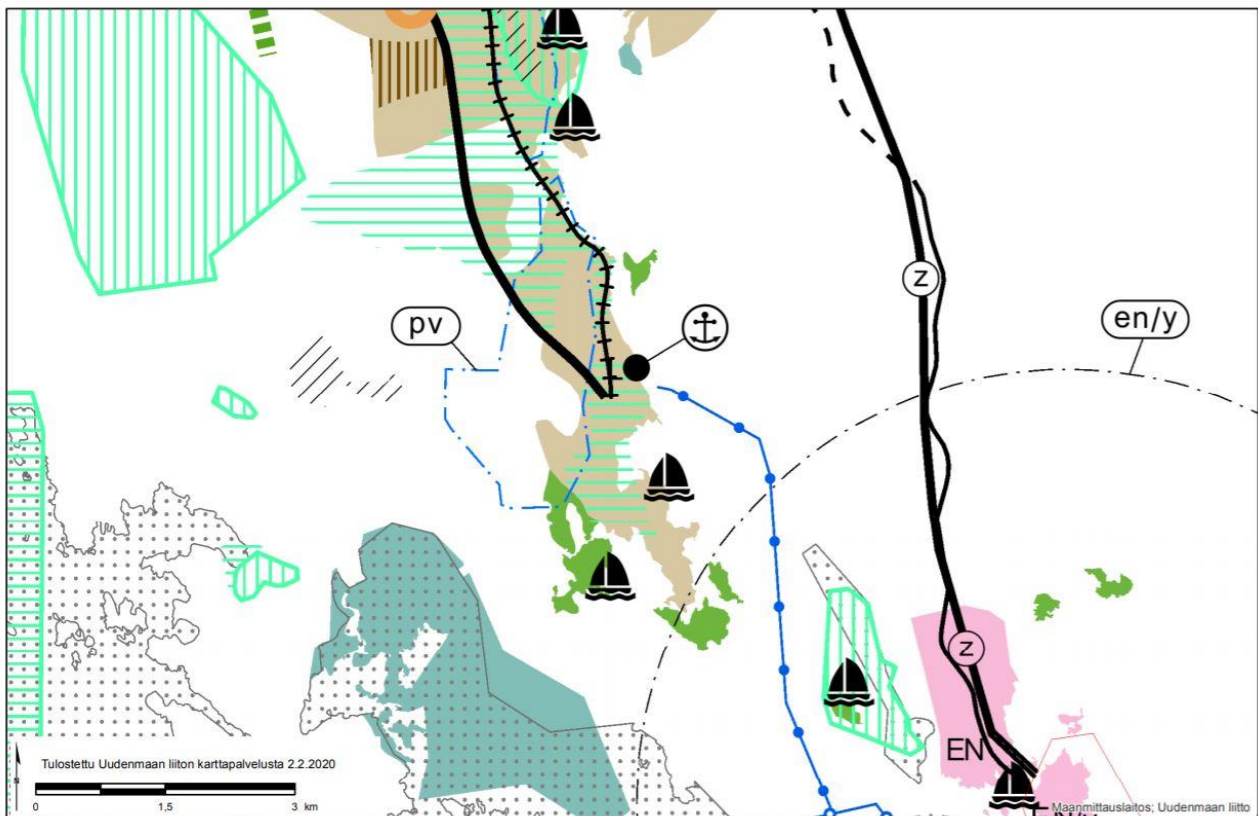
3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

På området gäller Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) till den del den inte har upphävts samt Etapplandskapsplan 2 för Nyland och Etapplandskapsplan 4 för Nyland.

 Uudenmaan liitto Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019
Nylands förbund



Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna 2019.

I landskapsplanerna anges områden för tätortsfunktioner med brunt, rekreationsområden med grönt, regional väg (Valkomvägen) med svart linje, alternativt eller riktgivande läge för en trafikled med svart streckad linje, båthamnar med segelbåtssymbol, grundvattenområden (pv) med blå streckad linje och järnvägsområde med svart beteckning för järnväg. Planeringsområdet utgör område för tätortsfunktioner och har anvisats som en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå.

Nylands förbund har inlett utarbetningen av landskapsplanen Nylandsplanen 2050. Utkastet var framlagt 8.10–9.11.2018 och planutkastet var på remiss hos myndigheter 21.3–24.5.2019. Då den träder i kraft upphäver Nylandsplanen såväl nu gällande som lagakraftvunna landskapsplaner.

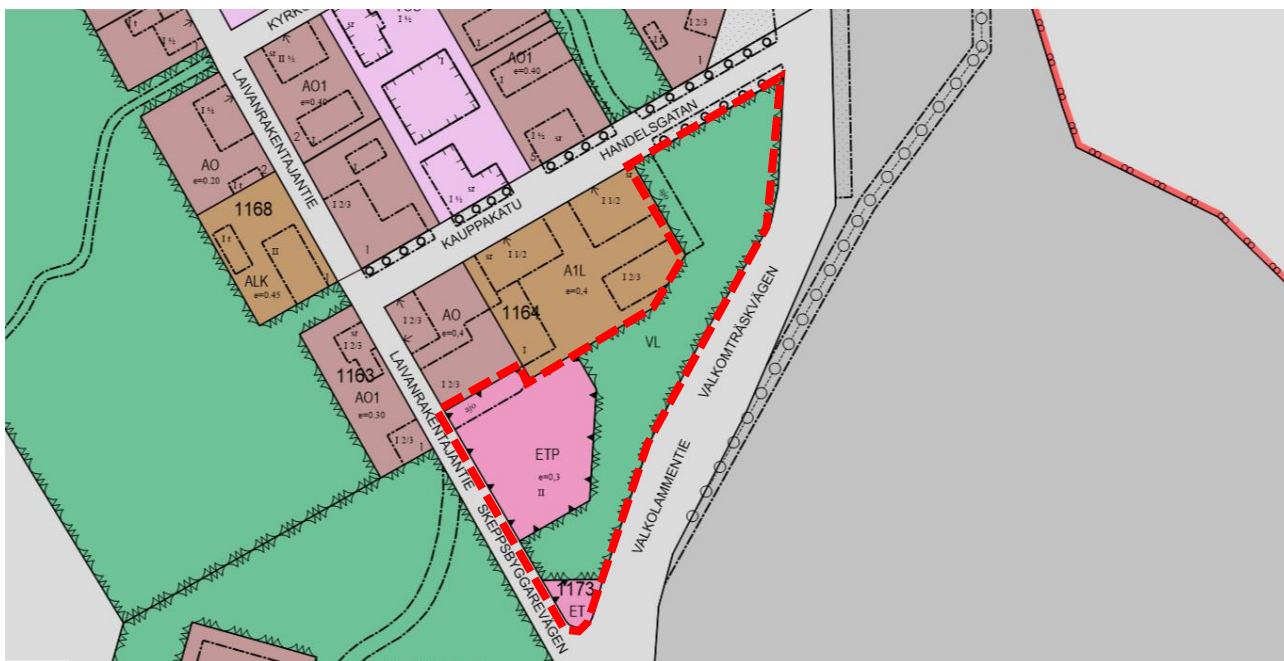
Generalplan

På området finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området. Utredningsskedet för planen kommer att infalla under sommarperioden 2020 och planutkastet ska enligt planerna framläggas till påseende hösten 2020.

Detaljplan

Området har en gällande detaljplan, vilken faststälts av länsstyrelsen 3.4.1992. I detaljplanen har delen av kvarter 1164 anvisats med beteckningen *kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, där brandstation får byggas (ETP) och område för närrekreation (VL)*. På ETP-kvartersområdet får man uppföra byggnader med högst två våningar, exploateringsgrad 0,3. Det finns en körförbindelse till ETP-kvartersområdet från Valkomträskvägen genom ett parkområde och en gatuanslutning från Skeppsbyggarevägen. I planen har det anvisats en körförbindelse via ETP-kvarteret till AO- och A1L-tomtarna i kvarter 1164.

Kvarter 1173 har anvisats som ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET).



Byggnadsordning och miljöskyddsföreskrifter

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014. I byggnadsordningen finns bland annat anvisningar med tanke på stadsbild och inhägnader. Miljöskyddsföreskrifterna för Lovisa stad godkändes av byggnads- och miljönämnden 25.6.2019, § 58. I miljöskyddsföreskrifterna finns anvisningar bland annat om att hålla omgivningen snygg, om placeringen av avfallsbehållare, om jordvärmesystem och bullerbekämpning samt om tvätt av fordon, båtar, maskiner och motsvarande anordningar.

Baskarta

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

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes på Valkom FBK:s önskan. Detaljplanen för området är delvis föråldrad med tanke på den existerande regionala miljöstationen för avfall och beteckningen för närrekreationsområde och möjliggör inte att den frivilliga brandkårens behov med tanke på lokalerna i Valkom utvecklas på önskvärt sätt.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planeringen inleddes genom tekniska nämndens beslut 22.2.2018, § 26, på Valkom FBK:s initiativ (se kapitel 2.1).

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet genomförs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen (bilaga 1 PDB).

Intressenter är markägarna på området och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan betydligt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. De vars boende, arbete eller övriga förhållanden planen påverkar är

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen (se bilaga 1 PDB).

Framläggande av programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 15.5–29.5.2020.

Framläggande av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplanen framlades enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen samt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen för 14 dygn 29.5–15.6.2020.

Växelverkan under planförslagskedet och mottagna utlåtanden och anmärkningar

Under tiden som planförslaget var framlagt begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 4 utlåtanden, inga anmärkningar inlämnades.

Utlåtanden gavs av Borgå museum, räddningsverket i Östra Nyland, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och miljöhälsosektionen vid Borgå stad. De övriga givarna av utlåtanden hade inte något att anmärka till planförslaget med undantag av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. NTM-centralen framför att den specialbestämmelse om utredande av markens tillstånd som finns i planens specialbestämmelser ändras till att lyda: *På kvartersområde ET-2 ska markens tillstånd redas ut. Förorenad mark ska vid behov rengöras senast i samband med byggande eller då användningsändamålet ändras.*

4.3.3 Mål enligt utgångsmaterialet

Målet är att bevara och förbättra förutsättningarna för den verksamhet som utövas på planeringsområdet. Den tidigare verksamheten och den lokala saneringen av den förorenade marken styr byggandet. Jordmänen behöver undersökas och eventuella förorenade jordmassor avlägsnas i samband med byggandet eller då verksamheten förändras på ett väsentligt sätt.

4.3.4 Mål som uppkommit under processen

Under processen har det uppkommit ett mål att separera personalens ankommande trafik och räddningsfordonens avgående trafik samt anvisa parkering för personalen. Planeringen har som syfte att skapa en byggnadstekniskt och funktionsmässigt användbar och välfungerande helhet som främjar användningssäkerheten av området och förenhetligar bildandet av ett gårdsområde som lämpar sig för övning. Ur stadens perspektiv är det väsentligt att den regionala insamlingsplatsen för återvinnbart avfall anvisas på planeringsområdet med en separat kvartersbeteckning.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur Genom att ändra detaljplanen uppdateras markanvändningen i kvarteret. Brandstationskvarteret har utvidgats för att möjliggöra önskat kommande byggande och det gårdsområde som behövs. Planbeteckningen för brandstationskvarteret har uppdaterats till beteckningen ET-2, område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, där en brandstation kan byggas. Kvarterets vägförbindelseservitut och ET-kvarteret som gränsar till kvarteret har beaktas sådana som de är. Närrekreationsområdet med grönskyddsområdeskaraktär har försetts med aktuell planbeteckning EV, och den regionala miljöstation för avfall som finns på rekreationsområdet har försetts med aktuell planbeteckning ET-1. Planen omfattar bland annat en särskild bestämmelse om att förekomsten av eventuell förorenad jord ska utredas och vid behov avlägsnas.

5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdets totala areal är 6 636,5 m², fördelad enligt följande:

| | |
|-------------|------------------------|
| ET-2 | 3 732,1 m ² |
| ET-1 | 768,4 m ² |
| ET | 210,6 m ² |
| EV | 1 925,5 m ² |

I kvarter ET-2 bildas sammanlagt 1 119,63 m²-vy byggrätt. Det största tillåtna våningstalet är tre.

5.1.2 Service

Planeringsområdet stöder sig på den existerande byggda miljön med byggda gator och nätverk för kommunalteknik. Området har fjärrvärmenät och optiskt fibernätverk. De närmaste tjänsterna finns på cirka en halv kilometers avstånd mot söder (daghem och skola). Området stöder sig på de kommersiella tjänsterna och förvaltningstjänsterna i centrum, vilka är belägna cirka 6 kilometer norrut.

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Vid byggandet av planeringsområdet ska uppmärksamhet ägnas åt miljöns kvalitetsmässiga egenskaper. Planen har försetts med allmänna bestämmelser och specialbestämmelser som anknyter till miljön och stadsbilden och vars syfte är att styra miljö kvaliteten.

På andra sidan vägen finns ett fabriksområde, som bland annat en stor mängd tung fordonstrafik riktar sig till och kan medföra buller. Till sin karaktär är Valkomträskvägen en huvudmatargata med riklig fordonstrafik, vilken orsakar trafikbuller. I planändringen anvisas inte placering av bullerkänslig verksamhet, såsom boende, i planeringsområdet. Byggandet av planeringsområdet kommer sannolikt att fungera som skydd mot bullret och förhindra att bullret sprids till de bostadskvarter som är belägna på den nordvästra sidan om planeringsområdet.

5.3 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Följande områdesreserveringsbeteckningar finns på området: ET, EV, VL och ET-2. Planen omfattar allmänna bestämmelser och en specialbestämmelse (se plankartan).

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

För samhällsstrukturen

Planändringen harmoniserar samhällsstrukturen genom att göra den mer välfungerande och stöder utnyttjandet av existerande infrastruktur (gator, vatten, avlopp). Planen främjar genomförandet av en sund och trygg byggd miljö – den frivilliga brandkårens verksamhet kan fortsätta på nuvarande plats och eventuell förorenad mark har beaktats.

För befolkningsstrukturen och befolkningsutvecklingen

Planen medför inga väsentliga konsekvenser för befolkningsstrukturen och befolkningsutvecklingen. Planändringen stöder områdets livskraft.

För stadsbilden

Planändringen medför smärre konsekvenser för stadsbilden. Den snyggar upp ett område som haft ett rätt ovårdat allmänt uttryck och möjliggör nybyggnad.

För boendet

Planändringen har inga betydande konsekvenser för boendet. Planändringen förtydligar den kvartersdel som gränsar till bosättning. Det kan bli en liten ökning i fordonstrafiken på grund av planändringen. Planändringen främjar radonsäkert byggande.

För servicen

Planändringen bevarar och främjar brand- och räddningsverksamheten i stadsdelen Valkom, genom att främja bevaringen och utvecklingen av ett kvarter som lämpar sig för brand- och räddningsverksamhet. Planändringen främjar bevarandet av förutsättningarna för sjöräddningsverksamhet i Lovisas havs- och skärgårdsområde.

För rekreation

Planen medför inga väsentliga konsekvenser för rekreationen. Vid planändringen gränsar den miljö som ändras från närrekreatiomsområde till grönskyddsområde till huvudmatargatan, och den har inte särskilda rekreativsvärden.

För ordnandet av trafiken

Planändringen förbättrar trafiksäkerheten på Valkomträskvägen (in- och utfartsförbud) och förtydligar trafiken på Skeppsbyggarevägen.

För den byggda kulturmiljön och fornlämningar

Planen medför inga konsekvenser för fornlämningar. Planen harmoniserar och förtydligar den existerande byggda kulturmiljön som är värdefull på landskapsnivå.

För miljövården

Planen främjar miljövården genom de beteckningar och bestämmelser som ingår i planen (förorenad mark, regional miljöstation för avfall och parkering i kvarter ET-2, dagvatten och oljeavskiljningsbrunnar).

För miljöstörningar

Inget särskilt behov för bullerbekämpning har identifierats på planeringsområdet, och inga beteckningar eller bestämmelser om bullerbekämpning har inkluderats i planen. Vid behov är det möjligt att bygga konstruktioner som skyddar mot buller i till exempel EV-kvarteret, och bland annat byggnaderna i ET-2-kvarteret skyddar för sin del bosättningen till nordväst mot buller. Således har planen indirekta konsekvenser för bullerbekämpningen.

För den sociala miljön

Planändringen har en gemenskapsfrämjande effekt. Den främjar frivilligverksamheten, de ungas fritidsaktiviteter, upplevelsen av havsmiljö och den sociala gemenskapen i stadsdelen Valkom.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

För landskapet

Planändringen medför främst smärre konsekvenser för stadsbilden, men inga betydande konsekvenser för landskapet.

För naturen

Planändringen har inga betydande konsekvenser för naturen, eftersom planeringsområdet till största delen består av byggd miljö. Det finns rikligt med miljö i mer naturligt tillstånd för de lokala mikroorganismerna till exempel på det vidsträckta grönområdet omedelbart öster om planeringsområdet.

För vattendrag och vattenhushållningen, yt- och grundvattnet samt beredskapen för översvämningsrisker

Planen har inga konsekvenser för vattendrag, vattenhushållningen eller grundvattnet. Planområdet ligger inte inom område med översvämningsrisk. Planen medför smärre konsekvenser för ytvattnet och hanteringen av dagvatten. Strävan har varit att beakta ytvattnet och hanteringen av dagvatten i de bestämmelser som planen inbegriper. Genom att fördröja dagvattnet minskar man uppkomsten av översvämnningar, vilket minskar översvämningsrisken.

För jordmånen och berggrunden

Planen medför inga väsentliga konsekvenser för jordmånen och berggrunden.

För ekosystemtjänsterna

Planen medför inga väsentliga konsekvenser för ekosystemtjänsterna (se styckena *För naturen* och *För vattendrag och vattenhushållningen, yt- och grundvattnet samt beredskapen för översvämningsrisker*).

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Planen omfattar allmänna bestämmelser och specialbestämmelser som styr genomförandet av planen. Utöver detaljplanen styrs planeringen av området av Lovisa stads byggnadsordning och miljöskyddsföreskrifter.

Vid den fortsatta planeringen av kvarteret ska uppmärksamhet särskilt ägnas åt att kartlägga det eventuella behovet av ett trafikstyrningssystem och åt genomförandet av eventuella lösningar på den del av kvarteret som ligger vid Valkomträskvägen.

Vid den fortsatta planeringen ska jordmånen undersökas och eventuella förorenade jordmassor avlägsnas i samband med byggandet eller då användningsändamålet förändras. Detta gäller främst den nordvästra delen av brandstationskvarteret.

Den anvisade trädrad som ska planteras vid Valkomträskvägen kan till exempel genomföras med en rad av pelaraspar, vilket skulle passa in området vars karaktär återspeglar återuppbyggnadstiden efter kriget.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av området kan inledas efter att planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

Lovisa 6.2.2020, kompletterad 3.7.2020

Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen

Tanja Vihavainen, vikarierande GIS-ingenjör, planerare för denna plan

Maaria Mäntysaari, stadsarkitekt, planläggare

Toni Seperi, fastighetsingenjör

Sisko Jokinen, planerare