

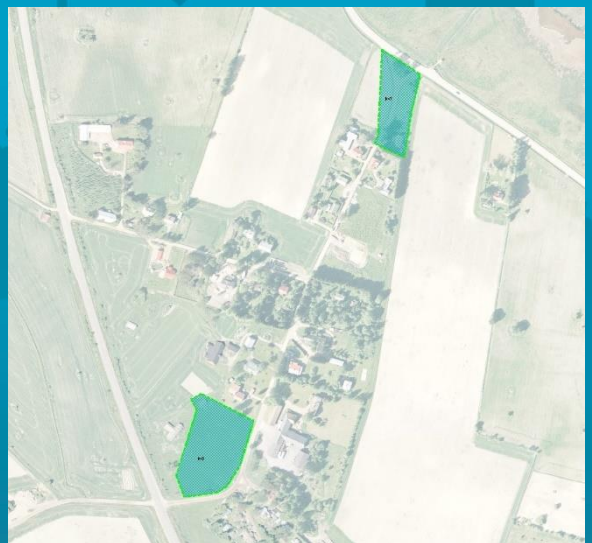
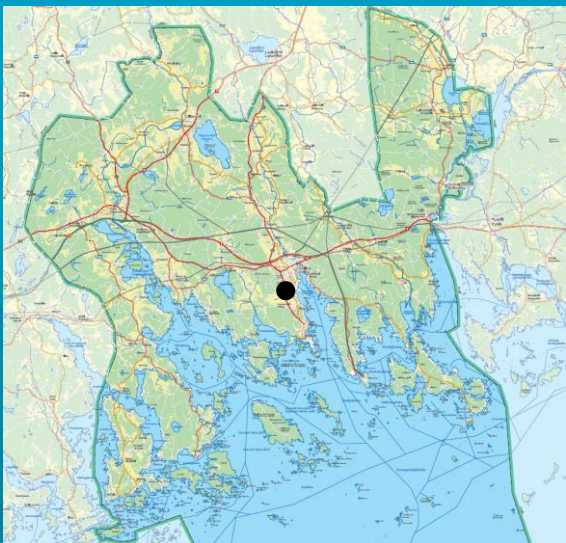


13-15

315/10.02.03/2022

Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Mickosvägen samt angränsande skyddsgrönområde och grönområde
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	13 Räfsby
Kvarter:	Del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	13-15

Detaljplanebeskrivningen gäller 6.6.2023 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 1,4 hektar och består av två separata områden som båda är belägna cirka 2,5–3 kilometer söder om stadscentrum. Området har flera markägare, och det bildas av fastighet 434-13-1303-14 och delar av fastigheterna 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 och 434-413-2-27. Planändringsområdet bildas av två delar. Den norra kanten av det längre norrut belägna ändringsområdet gränsar till Gamla Valkomvägen, och Mickosvägen löper genom ändringsområdet. Ändringsområdet består av de ovan nämnda gatornas korsningsområde. Det längre söderut belägna ändringsområdet består enligt den första detaljplanen för Räfsby av ett idrottsplatsområde som gränsar delvis till Mickosvägen. Vatten- och avloppsledningarna på området löper längs Mickosvägen. Området är till stora delar bebyggt.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen.*

Syftet är att förbättra trafiksäkerheten vid väkanslutningen till Gamla Valkomvägen och uppdatera markanvändningsbeteckningen vid den idrottsplan som inte har anlagts. Med anledning av att trafiksäkerheten ska förbättras finns det behov av att justera en fastighets gränsdragning, så att planändringen möjliggör en rakare väkanslutning mot Gamla Valkomvägen. På önskemål av fastighetsägaren granskas även fastighetens övriga gränser och byggrätt. Vid den idrottsplan som inte anlagts undersöks ny markanvändning som stödjer områdets livskraft och kulturmiljövärden.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte.....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ...	3
2	Sammandrag	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3	Utgångspunkter	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.2	Planeringssituation	7
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	11
4.1	Behov av detaljplanering.....	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.4	Mål för detaljplanen	12
5	Beskrivning av detaljplanen	12
5.1	Planens struktur.....	12
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål.....	14
5.3	Planens konsekvenser.....	15
5.4	Störande faktorer i miljön	16
6	Genomförande av detaljplanen	16
6.1	Genomförande och tidsplanering	16

6.2	Uppföljning av genomförandet	16
7	Kontaktuppgifter.....	17

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

Följande utredningar berör området:

- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområde i Lovisa, Jere Salminen, 2021
- Delgeneralplan för Valkom och dess närområden, Lovisa, Bullerutredning, Tiina Kumpula, 2021
- Utredning av åkergröda i delgeneralplaneområdet för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsade skärgården i Lovisa 2016, Jere Salminen, 2016
- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplanen, Vesa Laulumaa, 2018
- Delgeneralplan för Valkom och dess näromgivning i Lovisa – Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Loviisan Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2013 ("Delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Naturutredning")

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2016 genom tekniska nämndens beslut (25.2.2016 § 18) och stadsfullmäktiges beslut (21.3.2016 § 70).

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022.

Planförslagen framlades av näringslivs- och infrastrukturnämnden 27.10.2022 § 147.

Framläggningen av planförslagen kungjordes 2.12.2022.

Planförslagen var framlagda enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen 2–16.12.2022.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände planen __.__.__, § __

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

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har väganslutningen till Gamla Valkomvägen i områdets norra del rätats ut, och VL-området minskats till förmån för möjlig busshållplats. Utöver detta är det möjligt att anlägga ett parkeringsområde inom VL-området. I samband med justeringar av korsningen justerades den närliggande fastighetsgränsen, och samma fastighet får en ny byggrätt på 160 kvadratmeter för en ekonomibyggnad på fastigheten.

Ändringen av detaljplanen i områdets södra del ändrar markanvändningen till kvartersområde för fristående småhus (AO) med utvidgad byggrätt för näringsidkande.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

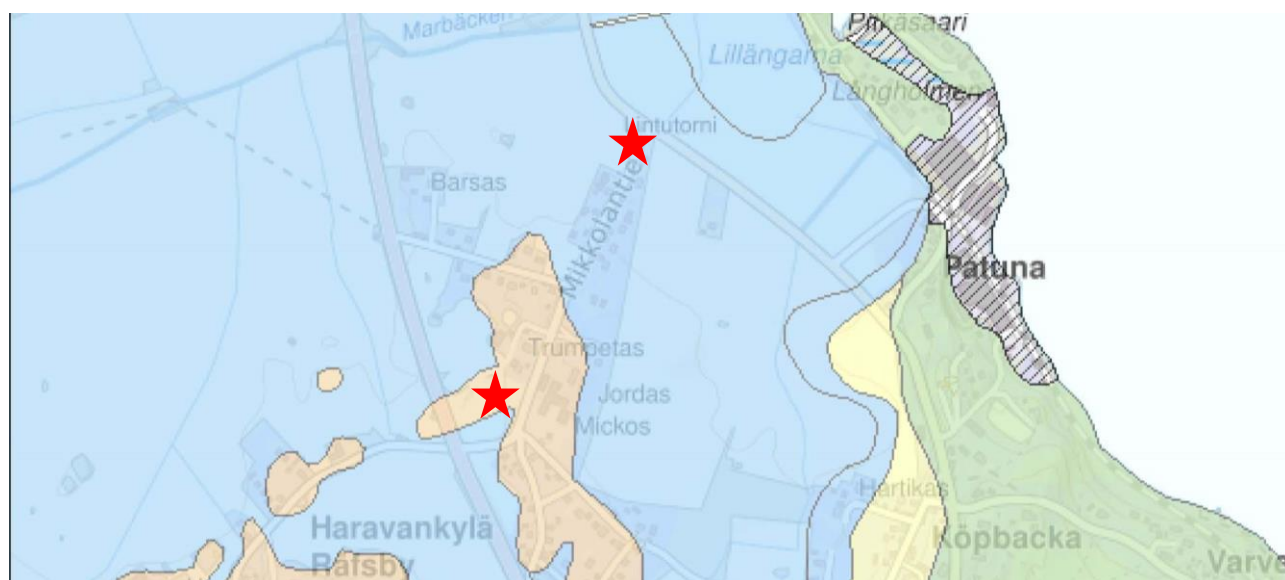
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 1,4 hektar. Planändringsområdet bildas av två delar. Den norra kanten av det längre norrut belägna ändringsområdet gränsar till Gamla Valkomvägen, och Mickosvägen löper genom ändringsområdet. Ändringsområdet består av de ovan nämnda gatornas korsningsområde. Det längre söderut belägna ändringsområdet består enligt den första detaljplanen för Räfsby av ett idrottsplatsområde som gränsar delvis till Mickosvägen. Vatten- och avloppsledningarna på området löper längs Mickosvägen. Området är till stora delar bebyggt och befinner sig cirka 2,5–3 kilometer från stadscentrums tjänster.

Jordmån

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:20 000) består ytjordarten och underlaget på området för det mesta av lera med inslag av sandmorän i planändringsområdets södra del.



■ Sandmorän (Mr) ■ Lera (Sa)

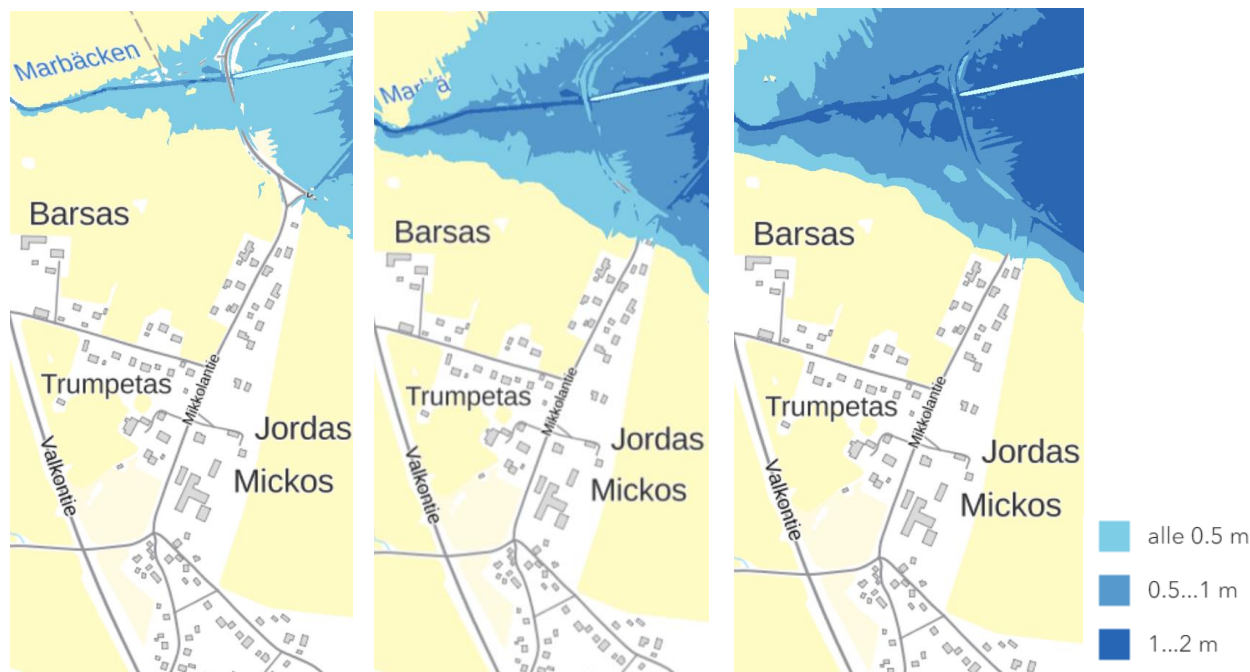
Jordmån 1:20 000 - Geologiska forskningscentralen 29.4.2022.

CGI RS-kartserie - CGI Finland 29.4.2022.

★ Planeringsområdets läge

Naturrisk

Enligt Finlands miljöcentrals (SYKE) kartläggning över zoner med risk för översvämning vid vattendrag och kustområden är norra delen av planändringsområdet delvis klassat som riskområde. På riskområdet finns ett AO-område, men byggrätten för bostadshus är belägen utanför riskområdet. På området är Valkomvägen en säker utrymningsväg vid översvämning.



1 gång per 2 år

1 gång per 20 år

1 gång per 100 år

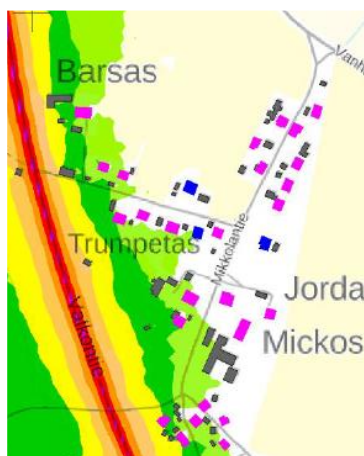
Områden med risk för översvämning, Zoner med risk för översvämning, översvämningar vid vattendrag och havsvattenöversvämningar. Källa: SYKE 29.4.2022

Trafik och buller

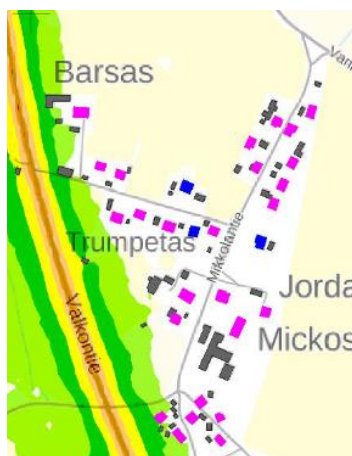
Med tanke på trafiken kan man lätt ta sig till området både från Valkomvägen och Helsingforsvägen. Den befintliga gatuförbindelsen löper via Bankirvägen till Valkomvägen samt via Direktörsvägen och Ingenjörsvägen till stadens infartsväg, det vill säga Helsingforsvägen. En del av bussrutterna går öster om planändringsområdet via Bankirvägen, Arkitektvägen och Kyrkmansängen samt längs Valkomvägen. Den närmaste busshållplatsen ligger strax öster om planeringsområdet på Arkitektvägen och de följande hållplatserna på Valkomvägen. Man kan ta sig till området till fots och med cykel längs lättrafiklederna vid Valkomvägen, Helsingforsvägen, Arkitektvägen, Bankirvägen och Kyrkmansängen.

Enligt bullerutredningen som gjordes för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden (Sitowise Oy, Tiina Kumpula, 2021) underskrider det nya AO-området i södra delen av planändringsområdet i nuläget de rekommenderade bullernivåerna för bostadsområden, under 55 dB för dagtid och under 50 dB för nattetid. En kartläggning med uppskattade medelbullernivåer för 2040 visar att vissa delar av det nya AO-området kan utsättas för högre medelbullernivåer än 55 dB dagtid. Kartläggningen av medelbullernivåer förutsatte tillräckliga bullerskydd vid hamnverksamhetsområdet, men inte längs Valkomvägen. Bullerskydd längs Valkomvägen eller delar av Valkomvägen skulle minska medelbullernivån på närliggande gårdsplaner, men samtidigt påverka landskapsbilden negativt då Råfsby kännetecknas av sina öppna åkerlandskap.

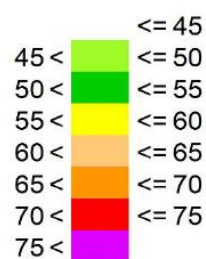
Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



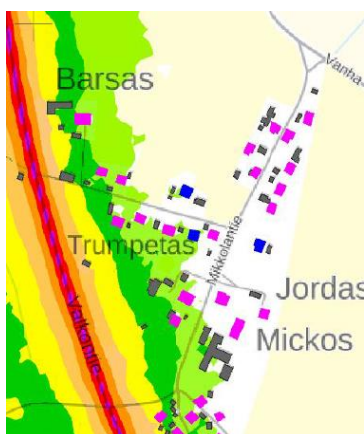
Dagtid klockan 7–22
Medelbullernivå i nuläge



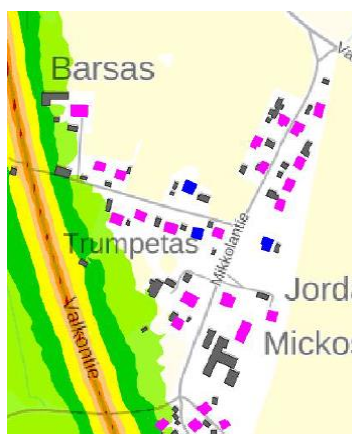
Nattetid klockan 22–7



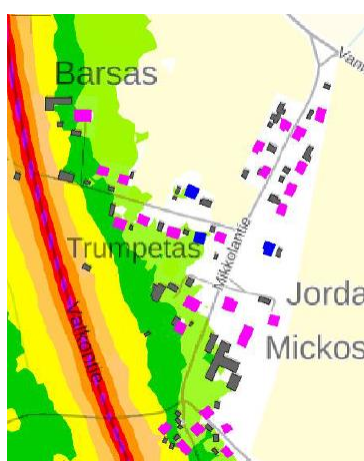
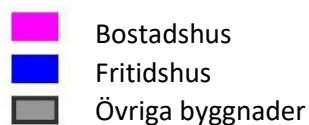
Ljudtrycksnivå i dB



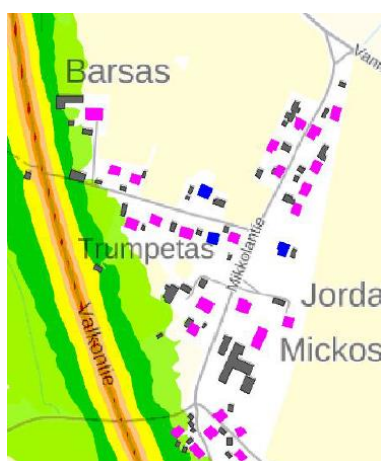
Dagtid klockan 7–22
Uppskattad medelbullernivå 2040



Nattetid klockan 22–7



Dagtid klockan 7–22
Uppskattad medelbullernivå 2040 vid utökad hamnverksamhet



Nattetid klockan 22–7

Markägande

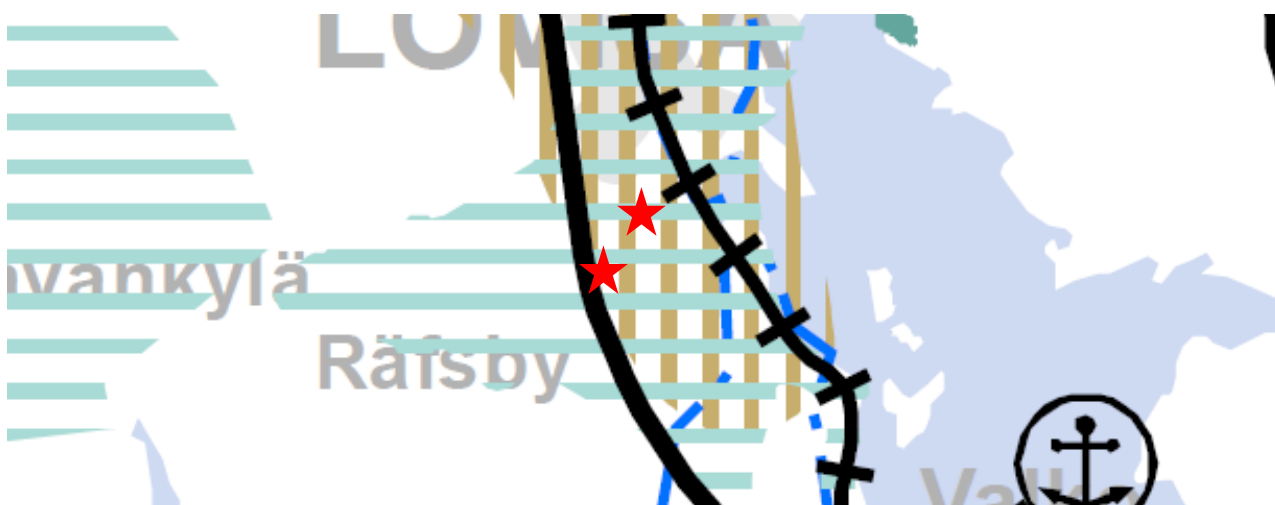
Området ägs såväl av privata fastighetsägare som av Lovisa stad.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen. Viktiga teman för östra Nyland som presenteras i landskapsplanen är bland annat livskraftiga centrum, smidiga färdsätt och en mångsidig näringsstruktur.

Räfsby har anvisats i landskapsplanen som utvecklingszon för tätortsfunktioner samt som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Valkomvägen har anvisats som väg av betydelse på regional nivå. Valkomvägen är i dagsläget betydande för godstrafiken till och från hamn- och industriområdet Valkom.



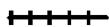
Planeringsområdets läge



Väg av betydelse på regional nivå

Med linjebeteckningen anges landsvägar och gator som är av regional betydelse. Den regionala betydelsen kan till exempel bero på trafikledens betydelse som väg för godstrafiken eller kollektivtrafiken.

Beteckningen omfattas av byggnadskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.



Förbindelsebana

Med linjebeteckningen anges banförbindelser av regional betydelse som kompletterar huvudbannätet.

Beteckningen omfattas av byggnadskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Med egenskapsbeteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter (statsrådets beslut 1995) och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (32 § i naturvårdslagen).



Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Med utvecklingsprincipbeteckningen anges zoner för tätortsfunktioner av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regional nivå som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling.

Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden.

Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken, områden för samhällsteknisk försörjning och andra specialområden, områden för industriproduktion som passar in i omgivningen, jord- och skogsbruksområden samt vattenområden.

Planbeteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och dess bestämmelser fastställer de allmänna principerna för utvecklingen av en omfattande områdeshelhet med mångsidig verksamhet. En annan landskapsplanebeteckning på ett område för en zon som angetts med utvecklingsprincipbeteckning visar att på det aktuella delområdet är utvecklingen av zonen förenad med andra intressen på landskapsnivå eller ramvillkor som ska beaktas i den närmare planeringen av delområdet.

Generalplan

För planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkan.

Delgeneralplan för Valkom och dess närområden anhängiggjordes i september 2009. Det planeras att delgeneralplanen blir godkänd år 2023. I delgeneralplansutkastet är de nuvarande åkerområden och den tidigare planlagda idrottsplatsen bemärkt som värdefullt åkerområde med tanke på landskapet (MA), bebyggda områden som småhusdominerat område (AP) och Mickosvägen samt Gamla Valkomvägen som infartsväg.

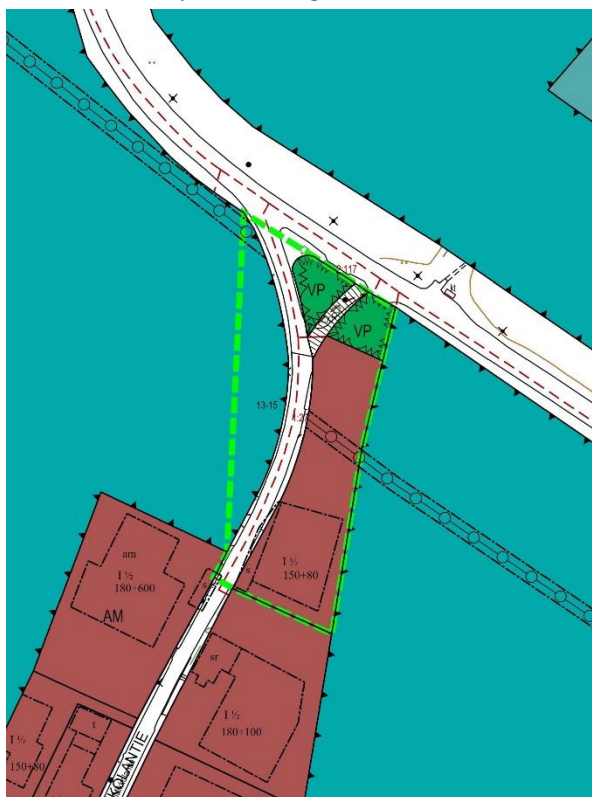
För området gäller Lovisa generalplan utan rättsverkningar, vilken godkändes 9.12.1987. I generalplanen är området anvisat som bostadsområde.

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

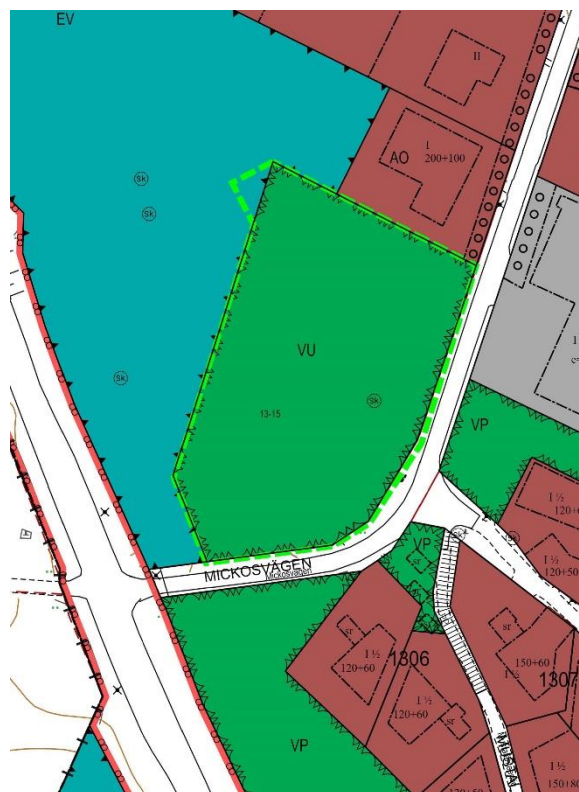
Detaljplan

För området gäller en detaljplan som godkändes 28.2.1985.

Norra delen av planändringsområdet, del av kvarter 1303:



Södra delen av planändringsområdet:



Park.



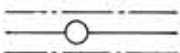
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.



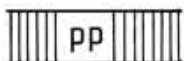
Kvartersområde för fristående småhus. På tomt får uppföras två skilda eller sammankopplade småhus, takets lutning bör vara mellan 18 - 40°. Fasadernas byggnadsmaterial bör vara av trä. Tomtens obebyggda områden, som ej används till vägar bör hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten bör finnas 1 bilplats per bostad.



Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar.



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

180 + 100

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomiebyggnader.

I

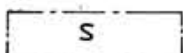
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader byggnad eller del därav.

I 1/2

Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens största våningsyta som, utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningar.



Byggnadsyta.



Område som bör skyddas.

Norra delen av planändringsområdet, som innefattar en del av kvarter 1303, har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO) i den nuvarande detaljplanen. På området får uppföras två separata eller sammankopplade småhus. Fasadernas byggnadsmaterial ska vara av trä. Tomtens obebyggda områden som inte används som vägar ska hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten ska finnas en bilplats per bostad. Till detaljplanen finns byggnadsdirektiv som bland annat kräver sadel- eller mansardtak. Sadeltakets lutning ska vara 1:2–1:1,25 och materialet filt, slät plåt eller tegel. Fasadmaterialet ska vara trä, hyvlade eller finsågade brädor. Fasadmaterialet ska täckmålas och ljusa kulörer föredras. Tilläggsbyggnader och utbyggnader ska ha samma brädtyp som huvudbyggnaden. I nybyggen ska stora väggytor brytas med lod- eller vågräta lister och hörnen framhävas med hörnbrädor. Mellan åkerområden och bebyggda områden ska det finnas en kraftig kantzon av växter.

Området mellan kvarter 1303 och Gamla Valkomvägen är anvisat som grönområde (VL). Mickosvägen går väster om VL-området, och genom grönområdet i riktning mot Köpbacka finns anvisat en led för gång- och cykeltrafik (pp).

Det längre söderut belägna planändringsområdet invid Mickosvägen är anvisat som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Området måste omges med planterade buskar.

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) från 11.4.2014.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

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

När ändringen av detaljplanen utarbetas ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § i markanvändnings- och bygglagen). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- fungerande områdesstruktur
- livsmiljöns kvalitet.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Syftet för ändringen av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen för området så den bättre stödjer Råfsbys behov och utvecklingsmöjligheter. Korsningsområdet vid Gamla Valkomvägen och Mickosvägen har konstaterats vara besvärligt, och lättrafikleden har i praktiken även använts för biltrafik för att underlätta läget. Vad gäller VU-området har detaljplanen inte genomförts, och områdets ändamål är i behov av uppdatering. Planläggningsområdet berör en stor del av fastigheterna 434-409-2-117, 434-413-2-10 och 434-413-6-26, som är i Lovisa stads ägo, samt fastigheterna 434-13-1303-14 och 4-413-1-27 och delar av fastigheterna 434-413-2-21 och 434-413-6-8, vilka alla fyra är i privat ägo.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

En ändring av detaljplanen för en del av kvarter 1303 med gatu- och grönområden som an knyter till det samt för VU-området som gränsar till Mickosvägen i stadsdelen Råfsby anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2016 (stadsstyrelsen 21.3.2016 § 70).

Beslut om framläggandet av planförslaget fattas av näringslivs- och infrastrukturnämnden. Planförslaget framläggs därefter i 14 dagar. Beslut om godkännande av detaljplanen fattas av näringslivs- och infrastrukturnämnden.

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 anhängiggjorts genom tekniska nämndens beslut 29.9.2016 § 97 i samband med godkännandet av planläggningsöversikten.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022.

Offentlig framläggning av planförslaget

Ändringsförslaget till detaljplanen framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 2–16.12.2022.

Växelverkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Sammanlagt inlämnades tre utlåtanden, av vilka ett innehöll anmärkningar, och en anmärkning från en privatperson.

Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) anmärkte att planbeskrivningen uppfyllde kraven för planområden utan generalplan med rättsverkan (MBL 39 §), att de nya områdena för småhus stödjer befintlig bebyggelse och att planen styr nybygget tillräckligt för att passa in i kulturmiljön. NTM-centralen anmärkte att detaljplanen behöver ta hänsyn till eventuell ökande trafik på Valkomvägen, som kan härledas från Valkom hamns framtida ökade verksamhet. NTM-centralen önskar att plankartans allmänna bestämmelser uppdateras med tillägget att medelbullernivån dagtid inte ska överstiga 55 dB på gårdsplanerna.

I anmärkningen från en privatperson meddelas önskemål om att detaljplanen tar i beaktande personens framtidsplaner på utökad verksamhet på egen mark i planområdets norra del och uppdaterar planläggningsområdet och markanvändningsbeteckningen för att inkludera hens fastighet.

Läs mer om utlåtanden, anmärkningar, bemötanden och åtgärder i Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden, bilaga 2.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål uppställda av staden

Syftet med planändringen är ett tryggare korsningsområde vid Gamla Valkomvägen och Mickosvägen samt uppdatering av planbeteckningen för det VU-område som inte har genomförts. Uppdateringen stödjer bättre Råfsbys utveckling.

4.4.2 Mål härledda ur planeringssituationen

Då väganslutningen till Gamla Valkomvägen justeras, påverkas den närliggande fastighetens fastighetsgränser. I samband med att fastighetens gräns mot vägen ändras, granskas på fastighetsägarens begäran även de övriga fastighetsgränserna samt fastighetens byggrätt.

4.4.3 Mål härledda ur omständigheterna på området och områdets egenskaper

Då väganslutningen till Gamla Valkomvägen ändras undersöks andra möjligheter att stödja annan trafik som alternativ till biltrafik genom en annan lösning än genom en separat lättrafikled genom grönområdet. Kollektivtrafiken beaktas samt möjligheten att parkera cykel eller bil i samband med byte till kollektivtrafik. I utarbetandet av planändringen ska även beaktas byns kulturhistoriska och kulturlandskapets värde.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Mickosvägens anslutning till Gamla Valkomvägen byggs om till en rätvinklig väganslutning på grund av trafiksäkerheten. Ändringen av väganslutningen påverkar det tidigare området för närrekreation (VL) och området för fristående småhus (AO). Det tidigare vägområdet som kantade området för närrekreation (VL) blir del av området för närrekreation. På området har tidigare genomförts avlopps- och vattenledningar under vägen och de löper i fortsättningen delvis på rekreationsområdet och delvis på gatuområdet. Reservationen för en ledlinje i den nuvarande detaljplanen bevaras. Då det tidigare vägområdet bestod av fast mark, har även de nya parkeringsmöjligheterna anvisats till denna del av området för närrekreation. Den nya väganslutningen är belägen till stor del på samma ställe där den tidigare lättrafikleden (PP) fanns, men den har en rakare linjedragning. Den rakare linjedragningen av Mickosvägen leder till att man endast behöver göra mindre justeringar av gränsen mellan gatuområdet och området för fristående småhus (AO). Det har inte varit motiverat att omplacera lättrafikleden eftersom sträckan ursprungligen varit väldigt kort och bevaringen av grönområdet har prioriterats.

Området kring väganslutningen blir grönområde som ska ha en busshållplats och ett parkeringsområde. Parkeringen är avsedd för såväl cykel- som bilparkering och betjänar bland annat dem som använder busshållplatsen och det närliggande fågeltornet.

På området för fristående småhus (AO) finns en fastighet vars areal minskas på grund av att gatuområdet förnyas. På fastighetsägarens begäran har byggrätten granskats och utökats så att en ny ekonomibygnad kan uppföras på fastighetens norra sida. Mellan fastigheten och Mickosvägen har det i den tidigare detaljplanen funnits ett skyddsområde (s). Beteckningen gällde en trädrad som senare har tagits bort och därför finns det ingen orsak mer att behålla skyddsområde. Området för fristående småhus (AO) har korrigerats längs östra sidan för att överensstämja med den nuvarande fastighetsgränsen. Kvar blir en smal kil som får beteckningen för landskapsmässigt viktigt åkerområde (MA-1). När detaljplaner för omgivande åkerområden förnyas kommer de huvudsakligen ändras från skyddsgrönområde (EV) till landskapsmässigt viktigt åkerområde (MA-1). Orsaken till korrigeringen vid området för fristående småhus (AO) är att den kvarblivande kilen tillhör ett gammalt dödsbo som saknar arvingars kontaktuppgifter. Om

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

kilen förblev en del av området för fristående småhus (AO), skulle fastigheten inte kunna beviljas bygglov förrän kilen införlivats till fastigheten, vilket visat sig svårt då kontaktuppgifterna till markägarna saknas.

Den tidigare markreserveringen för idrottsplan vid Mickosvägen och Valkomvägen blir huvudsakligen område för fristående småhus (AO). Området har liknande bestämmelser om byggsätt och gårdsplanering som övriga delar av Råfsby för att överensstamma med byns karaktär och vara enhetlig med kulturmiljön. Detta område för fristående småhus (AO) skiljer sig från övriga delar av Råfsby genom att den möjliggör boende kombinerat med näringsverksamhet i liknande former som traditionellt jordbruk, till vilket beteckningen (AM) är ämnat, men utan att begränsa näringsformen till jordbruk. Därav finns i området för fristående småhus (AO) ett byggområde för byggnader som stödjer näringsidkande (ty) med byggrätt på 500 m²-vy utöver boende. Byggrätten för boende är prioriterad över byggrätten för näringsidkande med bestämmelsen om att 75 procent av boendets byggrätt ska vara utnyttjad innan byggrätten för näringsidkande (ty) kan användas. Denna begränsning är tillagd för att försäkra att Råfsbys huvudsakliga markanvändning förblir boende. Byggområdet för fristående småhus är belägen mot Mickosvägen för att förenliga nybygget med Råfsbys övriga gårdskaraktär från vägen sett. Området mellan det nya området för fristående småhus (AO) och Valkomvägen har betecknats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

I planen finns allmänna bestämmelser bland annat om buller, byggnadssätt, placering av solpaneler och avledning av dagvatten.

AO

Områden för fristående småhus byggs så att byns byggnadsstil förblir enhetlig. Bostadsbyggnader och ekonomibygnader inom samma gårdsplan byggs enhetligt. För området mellan bostadshusen och gatan rekommenderas extra satsning i trädgårdplaneringen för att öka trivselen och naturvärdena i byn.

I planens allmänna bestämmelser tillåts inte utomhusförvaring inom området för fristående småhus.

VL

Grönområdet ska genomföras så att områdets mark är genomträngligt för vatten, för det mesta växtbevuxet och inte skymmer sikten vid vägenslutningen. Växtligheten planeras gärna så att skötselbehovet minimeras och biodiversitet understöds, exempelvis genom ängsväxtlighet. Planering av träd och buskage rekommenderas, särskilt i anslutning till parkeringen för visuell avskärmning och för att skugga parkeringen.

MA-1

Landskapsmässigt viktigt åkerområde med tanke på landskapets öppna karaktär, Råfsbys kulturhistoriska arv och visuella karaktär. Området ska hållas öppet och vårdat.

ao

Byggområde avsett särskilt för bostadshus. Ekonomibygnader kan placeras inom detta byggområde. Det rekommenderas att byggnadens huvudfasad riktas mot gatan för ökad trivsel och för att passa in i byns byggnadsstruktur.

t

Byggområde avsett för ekonomibygnader.

ty

Byggområde avsett särskilt för byggnader som stödjer näringsidkande. Verksamheten ska inte störa miljön i större grad än normal jordbruksverksamhet. Beteckningen stödjer lokal näringsverksamhet och inflyttning till byn. Beteckningen får inte användas förrän större delen av den för tomten reserverade byggrätten för bostadshus har utnyttjats, genom vilket inflyttning och byns kulturhistoriska struktur prioriteras.

p

Parkeringsområdet är planerat för såväl bil- som cykelparkering. För cykelparkeringen rekommenderas regnskydd och möjligheten att låsa cykeln på säkert sätt. Genomtränglig mark rekommenderas och, om möjligt, ställen där dagvatten kan samlas utan att störa användning av området, exempelvis stenfyllda diken längs områdets ytterkanter där dagvatten kan samlas för senare avdunstning.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt: ao/t/ty
AO	0,8760 ha	560 m ² -vy / 440 m ² -vy / 1000 m ² -vy
VL	0,0903 ha	
MA-1	0,3168 ha	
Gator	0,0957 ha	
Hela planområdet totalt	1,3789 ha	

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

I planens allmänna bestämmelser har man gett följande bestämmelser om byggsättet: *I allt byggande ska användas byggnads- och taktäckningsmaterial och färger som passar in i den omgivande landskapsbilden. Byggnader ska förses med sadeltak.*

För att förenliga området utseende ska *fasadmaterialet för fristående småhus och ekonomibyggnader vara täckmålad träpanel och täckmålade hörnbrädor. I fasaden ska användas ljusa kulörer eller kulörer som är traditionella för regionen. Hörnbrädorna ska ha ljus kulör som avviker från fasadens huvudsakliga färgsättning. Inom tomten ska alla fristående småhus och ekonomibyggnader förses med samma typ av träpanel, samma färg för fasader och hörnbrädor samt samma takmaterial och -färg.* Utöver detta tillåts inte utomhusförvaring inom AO-området.

I planens allmänna bestämmelser har man velat påminna att *då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.*

Med planen främjas användning av solenergi med följande bestämmelse: *På området får solpaneler installeras utan tillståndsförfarande om de placeras så att de blir en del av byggnadernas arkitektur.*

Karakteristiskt för området är en tydlig gräns mellan boendeområden och åkersområden med växtlighet. Detta har beaktats i planens allmänna bestämmelser med följande bestämmelse: *Åkerområden (MA-1 och EV-områden) och bebyggda områden sammanbinds med en kraftig kantzon som består av växter. Kantzonen skapas genom att vid gårds- och åkerkanter plantera träd och häck, till exempel björkar, rönnar, syrener, hagtorn eller granar.*

I planens allmänna bestämmelser har man gett följande bestämmelser angående gårdsområdet: *Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering och fördröjning av vattnet, och lösningarna ska uppvisas i samband med bygglovet till exempel i*

situationsplanen. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen kan det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Inom AO-området tillåts inte för utomhusförvaring.

För kvarter 1303 gäller även följande allmänna bestämmelser: *Tomterna ska avgränsas mot gatan och övriga allmänna områden med en häck som är 1–1½ meter hög.*

För kvarter 1306 gäller även följande allmänna bestämmelser: *Ekonomibyggnader kan placeras inom hela kvarteret. Byggrätten för ty-byggnader kan inte utnyttjas förrän byggrätten för ao-byggnader utnyttjats till minst 75 procent. Fasaden på ty-byggnader ska ha en kulör som är traditionell för regionen och bestå av material som passar med de övriga byggnaderna på området. Långa fasader ska brytas med vertikala fasaddetaljer. Takets material och färg ska vara av diskreta eller traditionella och passa med de övriga byggnaderna på området. Tomterna ska avgränsas mot gatan med en trädrad eller en 1–1½ meter hög häck.*

5.3 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar aktualiteten av planläggningen för området. Planen förbättrar samhällsstrukturens funktionalitet genom ökad trafiksäkerhet och parkeringsmöjligheter i anslutning till kollektivtrafik. Planen stödjer lokalt näringsidkande och ger området nya möjligheter till diversifierad verksamhet och boende. Planen har också en inverkan som stöder bevarandet av kulturmiljön, då utökade näringsmöjligheter tryggar områdets livskraft och de allmänna begränsningarna tryggar att nybyggen sker på ett med områdets kulturmiljövärden förenligt sett.

Vid ökade bullernivåer från Valkomvägen kan det behövas bullerskydd längs vägen. Bullerskydden kan ha en negativ effekt på landskapsbilden, men de ökar livskvaliteten i boendeområden.

Allt nybygge orsakar en viss andel utsläpp och minskar absorberingsytorna för dagvatten, men nybygget är kopplat till existerande infrastruktur och kommunal service, vilket minskar dess miljöinverkan. Klimatförändringen leder till större nederbörd, därav har hanteringen av dagvattnet beaktats i planens allmänna bestämmelser. Området för nybygge är inte sedan tidigare skogbeväxt, vilket minimerar förlusten av koldioxidsänkor. Eftersom planen stödjer lokalt näringsidkande i anslutning till boende minskar behovet av pendeltrafik, vilken kan ha en positiv miljöinverkan.

5.3.1 Relation till landskapsplanen

Planen följer den gällande landskapsplanen.

5.3.2 Planens förhållande till kraven på generalplanens innehåll

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

När en generalplan utarbetas ska man beakta	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planändringen förbättrar samhällsstrukturens funktionalitet genom att korsningen blir trafiksäkrare och kollektivtrafiken kan utnyttjas bättre. Planändringen är ekonomiskt hållbar och ökar möjligheterna för lokalt näringsidkande. Planändringen är ekologisk hållbar men leder på grund av eventuellt nybygge till minskad växtlighet och minskade absorberingsytor för dagvatten.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Planändringen utnyttjar och förbättrar den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Planändringen stöder tillgången till service och behov i anslutning till boende med förbättrade parkeringsmöjligheter i anslutning till kollektivtrafik, tryggare vägkorsning och genom att möjliggöra bredare näringsidkande på planläggningsområdet.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Vid förbättrandet av trafiksäkerheten och parkeringsmöjligheterna har miljön tagits i beaktande, och planändringens trafiklösning har ringa konsekvenser för miljön eller naturtillgångarna och den är ekonomisk hållbar.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Planändringen förbättrar trafiktryggheten och bidrar till potentiell diversifiering av befolkningsgrupper inom byn eftersom nya typer av fastigheter för boende är planlagda.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för stadens näringsliv	Planändringen ger byn nya möjligheter till diversifierad verksamhet och näringsliv.
7) att miljöolägenheterna minskas	Planändringen ökar inte miljöolägenheterna.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Planändringen vidareutvecklar byns befintliga bebyggda miljö och stödjer landskapet och naturvärdena.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Eftersom den tidigare planlagda sportplanen inte har anlagts, påverkar planändringen inte områdets rekreativmöjligheter.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Detaljplanen förorsakar inte markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

5.4 Störande faktorer i miljön

Den närbelägna Valkomvägen orsakar buller vid planområdets södra del. Därav kräver planen ljudisolering vid förverkligande av fristående småhus inom Valkomvägens bullerområde samt bullerbegränsning genom allmän bestämmelse: *Medelbullernivån från vägar bör dagtid understiga 55dB på gårdsområden.*

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.

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.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan även skickas till:
Lovisa stad, centralen för näringsliv- och infrastruktur
PB 77
07901 Lovisa

Eller per e-post: kaavoitus@loviisa.fi

För mer information:

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11
e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Lotta Qvis, planerare
telefontid torsdag kl. 9-11
tfn 040 555 04 55



Lovisa stad
Centralen för näringsliv- och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 13, RÄFSBY, DEL AV KVARTERET 1303 SAMT KVARTER 1306, DEL AV MICKOSVÄGENS GATUOMRÅDE, SKYDDSGRÖNOMRÅDEN SAMT GRÖNOMRÅDEN SOM GRÄNSAR TILL MICKOSVÄGEN



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program 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 under hela beredningstiden.

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

En ändring av detaljplanen för en del av kvarter 1303 med gatu- och grönområden som anknyter till det samt för VU-området som gränsar till Mickosvägen i stadsdelen Räfsby anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016 (stadsstyrelsen 21.3.2016, § 70). För VU-områdets del har detaljplanen inte genomförts, utan området är i lantbruksanvändning. Till delen av kvarter 1303 ansluter korsningsområdet av Gamla Valkomvägen och Mickosvägen. Detta korsningsområde har konstaterats vara besvärligt med tanke på trafiksäkerheten. Planläggningsområdet berör en stor del av fastigheterna 434-409-2-117, 434-413-2-10 och 434-413-6-26, som är i Lovisa stads ägo, samt fastigheterna 434-13-1303-14 och 4-413-1-27 och delar av fastigheterna 434-413-2-21 och 434-413-6-8, vilka alla fyra är i privat ägo.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målet med planeringen är att ändra detaljplanen för det gatu- och grönområde som är besvärligt med tanke på trafiksäkerheten samt att justera gränserna, byggrätten och byggytan för det kvartersområde som gränsar till gatu- och grönområdet. Vad VU-området invid Mickosvägen beträffar är syftet att uppdatera planbeteckningen för området av den icke-genomförda idrottsplatsen samt gränsen för beteckningen för att bättre stödja områdets livskraft och kulturmiljövärden.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

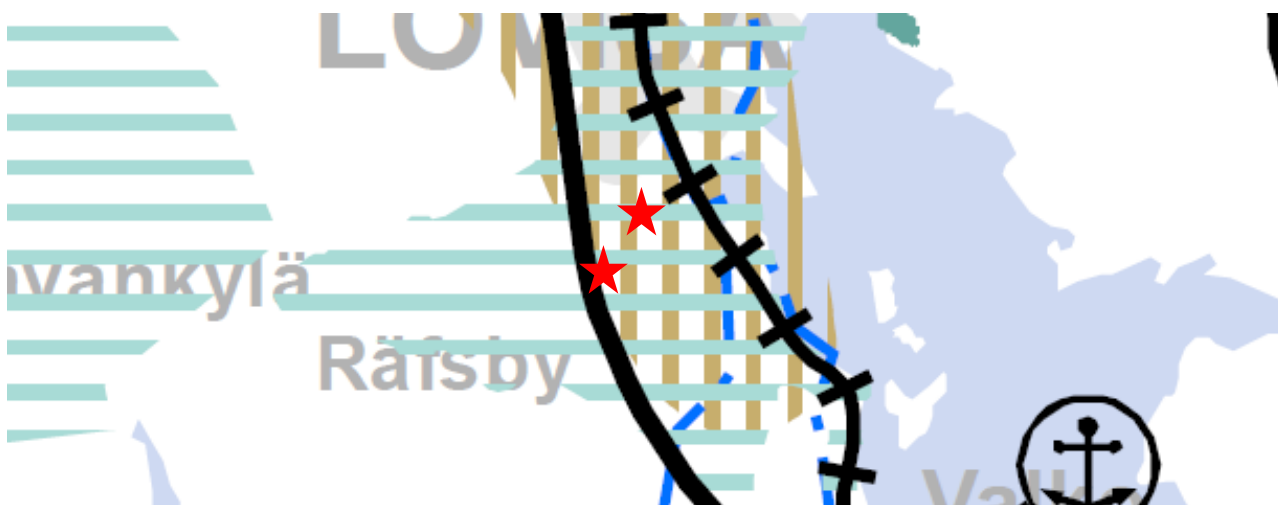
Planeringsområdet är till sin storlek cirka 1,4 ha. Området har flera markägare och det bildas av fastighet 434-13-1303-14 och delar av fastigheterna 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 och 434-413-2-27. Planändringsområdet bildas av två delar. Det längre norrut belägna ändringsområdet gränsar till sin norra kant till Gamla Valkomvägen, och Mickosvägen löper genom ändringsområdet. Ändringsområdet utgörs av de nämnda gatornas korsningsområde. Det längre söderut belägna ändringsområdet utgörs enligt den första detaljplanen för Räfsby av ett idrottsplatsområde, som gränsar delvis till Mickosvägen. Vatten- och avloppsledningarna på området löper längs Mickosvägen. Området är till stora delar bebyggt.

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

Viktiga teman för östra Nyland som presenteras i landskapsplanen är bland annat livskraftiga centrum, smidiga färdvägar och en mångsidig näringsstruktur.

Räfsby har anvisats i landskapsplanen som utvecklingszon för tätortsfunktioner samt som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Valkomvägen har anvisats som väg av betydelse på regional nivå. Valkomvägen är i dagsläget betydande för godstrafiken till och från hamn- och industriområdet i Valkom.



Planeringsområdets placering



Väg av betydelse på regional nivå

Med linjebeteckningen anges landsvägar och gator som är av regional betydelse. Den regionala betydelsen kan till exempel bero på trafikledens betydelse som väg för godstrafiken eller kollektivtrafiken.

Beteckningen omfattas av byggnadskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.



Förbindelsebana

Med linjebeteckningen anges banförbindelser av regional betydelse som kompletterar huvudbannätet.

Beteckningen omfattas av byggnadskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Med egenskapsbeteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter (statsrådets beslut 1995) och områden, vägar och objekt som hör till

den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (naturvårdslagen 32 §).



Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Med utvecklingsprincipbeteckningen anges zoner för tätortsfunktioner av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regional nivå som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling. Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan.

På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden.

Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken, områden för samhällsteknisk försörjning och andra specialområden, områden för industriproduktion som passar in i omgivningen, jord- och skogsbruksområden samt vattenområden.

Planbeteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och dess bestämmelser fastställer de allmänna principerna för utvecklingen av en omfattande områdeshelhet med mångsidig verksamhet. En annan landskapsplanebeteckning på ett område för en zon som angetts med utvecklingsprincipbeteckning visar att på det aktuella delområdet är utvecklingen av zonen förenad med andra intressen på landskapsnivå eller ramvillkor som ska beaktas i den närmare planeringen av delområdet.

Generalplan

På planändringsområdet är ingen generalplan med rättsverkan gällande, vilket innebär att detaljplanen också ska uppfylla kraven för generalplaners innehåll, vilka anges i 39 § i markanvändnings- och bygglagen. Delgeneralplan för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom med anslutande skärgård anhängiggjordes i september 2009. Delgeneralplanens namn byttes till delgeneralplanen för Valkom och näromgivning när Gråberg ströks från planområdet. Ett delgeneralplaneutkast med två alternativ var framlagt 21.5–30.6.2021. För detaljplaneändringsområdet angav båda alternativen samma beteckningar: vägen var utritad som infartsväg, södra planeringsområdet var anvisat som MA-område (åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet) och norra planeringsområdet var anvisat som MA-område väster om vägen och AP-område (småhusdominerat bostadsområde) öster om vägen.

För området gäller Lovisa generalplan utan rättsverkningar, vilken godkändes 9.12.1987. I generalplanen är området anvisat som bostadsområde.

Detaljplan

För området gäller den första detaljplanen för Köpbacka-Räfsby, vilken fastställdes 28.2.1985.



Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröity pensasistutuksin.

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla välillä 18 - 40°. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontilla rakentamatta jääneet alueet joita ei käytetä ajoteinää tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti.

Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pihnekköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten ja toinen luku talousrakennusten enimmäiskerrosalan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa luku-määrältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttäen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

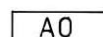
Rakennusala.



Park.



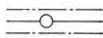
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.



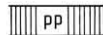
Kvartersområde för fristående småhus. På tomt får uppföras två skilda eller sammankopplade småhus, takets lutning bör vara mellan 18 - 40°. Fasadernas byggnadsmaterial bör vara av trä. Tomtens obebyggda områden, som ej används till vägar bör hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten bör finnas 1 bilplats per bostad.



Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m² på områden som byggnadsnämnden anvisar.



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

180 + 100

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomiebyggnader.

I

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader byggnad eller del därav.

I 1/2

Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens största våningsyta som, utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningar.



Byggnadsyta.

Delen av kvarter 1303 är anvisad som kvartersområde för fristående småhus (AO). På tomten får uppföras två fristående eller sammankopplade småhus. Fasadernas byggnadsmaterial ska vara av trä. Tomtens obebyggda områden, som inte används till vägar, ska hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten ska finnas 1 bilplats per bostad. Området mellan kvarter 1303 och Gamla Valkomvägen är anvisat som grönområde. Genom grönområdet i riktning mot Köpbacka finns anvisat

en gata som är reserverad för gång- och cykeltrafik (pp). Det längre söderut belägna planändringsområdet invid Mickosvägen är anvisat som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Området måste omges med planterade buskar.

Utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområde i Lovisa, Jere Salminen, 2021
- Delgeneralplan för Valkom och dess närområden, Lovisa, Bullerutredning, Tiina Kumpula, 2021
- Utredning av åkergröda i delgeneralplaneområdet för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsade skärgården i Lovisa 2016, Jere Salminen, 2016
- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplanen, Vesa Laulumaa, 2018
- Delgeneralplan för Valkom och dess näromgivning i Lovisa – Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Loviisan Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys Sweco Ympäristö Oy, 2013 ("Delgeneralplanen för Gråberg, Räfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Naturutredning")

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.d. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå Energi
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad
 - Byggnadstillsyn och miljövård
 - Infrastruktur

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten 2016, stadsstyrelsen 21.3.2016, § 70.

Grundutredningsskede, mål och alternativ

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allteftersom planeringen framskrider. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungörs i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs.

Planens förslagsskede

Näringsliv- och infrastrukturnämnden lägger fram planförslaget under 14 dagars tid på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats. 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 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 eller per e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi 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).

Planförslaget var framlagt 2–16.12.2022. Sammanlagt inlämnades tre utlåtanden, av vilka ett innehöll anmärkningar, och en anmärkning från en privatperson.

Godkännande av planen

Näringsliv- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om godkännande av 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). Att planen vunnit laga kraft kungörs på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Målsatt tidtabell:

hösten 2023

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. I samband med planeringen utreds konsekvenserna för bland annat jordmånen, klimatet, naturen, samhällsstrukturen, trafiken och näringslivet.

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.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan även skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv- och infrastruktur | e-post: kaavoitus@loviisa.fi
PB 11
07901 Lovisa

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

1 UTLÅTANDEN 4

- 1.1 Nylands förbund, 13.12.2022
- 1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 15.12.2022
- 1.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 2.12.2022
- 1.4 Miljöhälsosektionen, 15.12.2022

2 ANMÄRKNINGAR 1

- 2.1 Granne, 13.12.2022

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 1303 och 1306 var framlagt 2.12–16.12.2022. Då begärdes utlåtanden av myndigheter och intressenterna hade möjligheten att lämna anmärkningar. Sammanlagt inlämnades 4 utlåtanden och 1 anmärkning.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Nylands förbund, 13.12.2022	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen), 15.12.2022	Bemötande
Området har ingen generalplan med rättsverkningar. Enligt innehållskraven i 54 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) ska det om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MBL). I planbeskrivningen har en tillbörlig jämförelse gjorts.	Ingen inverkan på plankartan.
Det föreslagna nybyggandet kommer att förändra landskapet, men i planen har det bestämts om att byggnaderna ska anpassas i miljön bland annat med färgläggning och takform samt med planteringar. Lösningen främjar utformandet av en högklassig miljö. Dessutom stöder sig byggandet på befintlig struktur.	Ingen inverkan på plankartan.
Vad gäller trafiken till hamnen skulle det ha varit bra att reda ut prognossituationen för buller utöver nuläget. Medelljudnivån 55 dB under dagtid bör underskridas på gårdsområden. Det vore bra att finnas en allmän bestämmelse om detta.	Planens allmänna bestämmelser angående bullernivå granskas och uppdateras.
Åtgärder	Planens allmänna bestämmelser uppdateras.
1.3 Räddningsverket i Östra Nyland, 2.12.2022	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.4 Miljöhälsosektionen, 15.12.2022	Bemötande
Inget att anmärka.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.

2 ANMÄRKNINGAR

2.1 Granne, 13.12.2022	Bemötande
Kan jag få med i planändringen en utvidgning av mitt AM område och byggnadsområde. I bilaga riktgivande bild. Planlagda MA-1 område begränsar mina framtidsplaner.	Det riktgivande förslaget är en stor förändring i förhållande till de förändringar som kan göras efter detaljplaneförslaget varit framlagt till påseende.
Åtgärder	

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 13, RÄFSBY, DEL AV KVARTERET 1303 SAMT KVARTER 1306, DEL AV MICKOSVÄGENS GATUOMRÅDE, SKYDDSGRÖNOMRÅDEN SAMT GRÖNOMRÅDEN SOM GRÄNSAR TILL MICKOSVÄGEN

Planförslaget framlagt 2.12–16.12.2022
