

*Ändring av detaljplan, stadsdel 7, Fredsby-Antby,
kvarter 707 och anknytande skyddsgrönområden
Helsingforsvägen/Valkomvägen/Vintergatan*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Helsingforsvägen/Valkomvägen/Vintergatan, Loval Oy
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	7 Fredsby-Antby
Kvarter:	707
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	7-35
Dnr:	1574/10.02.03/2022

Detaljplanebeskrivningen gäller 25.1.2024 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i stadsdel 7 Fredsby-Antby på ett område som avgränsas av Helsingforsvägen, Valkomvägen och Vintergatan. Det område som ska planläggas är i huvudsak byggt industriområde (TY) och delvis skyddsgrönområde (EV) samt närrekreationsområde (VL). Ändringen av detaljplanen omfattar fastigheten 434-7-707-9, som är i Loval Oy:s ägo, och en del av fastigheten 434-401-6-69, som är i Lovisa stads ägo.

1.3 Planens namn och syfte

Planen heter *Ändring av detaljplan, stadsdel 7, Fredsby-Antby, kvarter 707 och anknytande skyddsgrönområden*. Syftet med detaljplanen är att undersöka om industriområdet kan utvidgas till skyddsgrönområdet och om det är möjligt att placera en ny anslutning för tung trafik från industrikvarteret.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	2
2	Sammanfattning	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
3.2	Planeringssituation	11
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	14
4.1	Behov av detaljplanering	14

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	14
4.2.1	Intressenter	14
4.2.2	Anhängiggörande	14
4.2.3	Deltagande och växelverkan (<i>Bilaga 2</i>)	14
4.3	Mål för detaljplanen	16
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet	16
5	Beskrivning av detaljplanen.....	16
5.1	Planens struktur.....	16
5.1.1	Dimensionering.....	17
5.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	17
5.3	Uppnående av miljö kvalitetsmål	18
5.4	Planens konsekvenser	19
5.4.1	Konsekvenser för näringsgrenar.....	19
5.4.2	Konsekvenser för trafik.....	20
5.4.3	Områdes- och samhällsstruktur	21
5.4.4	Stads- och landskapsbild	21
5.4.5	Naturmiljö.....	22
5.4.6	Yt- och grundvatten.....	22
5.4.7	Klimat.....	22
5.4.8	Buller.....	22
5.4.9	Konsekvenser för människor	22
5.4.10	Kemikaliesäkerhet	22
5.4.11	Relation till landskapsplanen.....	23
5.4.12	Planens relation till generalplanen.....	23
5.5	Störande faktorer i miljön	24
6	Genomförande av detaljplanen.....	24
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	24
6.2	Uppföljning av genomförandet	24

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden, kompletteras

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

– Helsingintien melumallinnus Lovalin kohdalla (Modellering av bullret från Helsingforsvägen vid Loval), Ramboll Finland Ab, 2.11.2023

- Selvitys Rauhala-Antinkylän alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten (Utredning av riskerna för storolyckor i området Fredsby-Antby för planering av markanvändning). Gaia Consulting Oy, 21.8.2023
- Vesikaton talotekniikan meluselvitys (Utredning av buller från husteknik på yttertak), Loval Oy Lovisa, Sitowise, 30.6.2023
- Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys (Trafikutredning för detaljplanerna för Loval och daghemmet), Ramboll Finland Ab, 1.6.2023
- Jordmånsuppgifter, Geologiska forskningscentralen, <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>, 13.1.2023
- Kemikaalilaitosten konsultointivöhykkeet (Konsultationszoner för kemikalieanläggningar), Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, 1.7.2022
- Förbättring av trafiksäkerheten i fyra anslutningar, Lovisa, Preliminär utredning, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Sweco, 23.2.2022
- Utvecklingsprogram för gång och cykling i Lovisa, Ramboll Finland Ab, 2021
- Utredning av handels servicenätverk inom Lovisa stads område, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Planbeskrivning för delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö, Sito Oy, 29.5.2008
- Arkeologisk inventering av delgeneralplaneområdet i norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors, Museiverket, 2007
- Utveckling av företagsverksamheten samt lokaliseringsmöjligheter, Entrecon Oy, 2006
- Naturutredning för delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö. Enviro, 20.11.2006
- Lovisa fladdermuskartläggning 2005, Batcon Group
- Kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 15.12.2022, § 188 Kungörelse om anhängiggörandet av planen 20.1.2023

Programmet för deltagande och bedömning samt de preliminära utkasten framlagda 20.1–20.2.2023

Framläggningen av planutkastet behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden 23.3.2023 § 61

Plankutkastet framlagt 21.4–22.5.2023

Framläggningen av planförslaget behandlad av näringslivs- och infrastrukturnämnden __.__.2024

Planförslaget framlagt __.__.2024

Godkännande av planen __.__.2024, § __

2.2 Detaljplan

Genom detaljplaneändringen anvisas ett kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) och skyddsgrönområden vid Vintergatan och Helsingforsvägen (EV). Vid Valkomvägen anvisas område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Byggrätten anvisas med exploateringsstalet $e=0,50$ och våningstalet II.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet är cirka 7,3 hektar stort. Det område som ska planläggas är i huvudsak byggt industriområde och skogbevuxet skyddsgrönområde som gränsar mot väg- och gatuområden. Kommunaltekniken

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

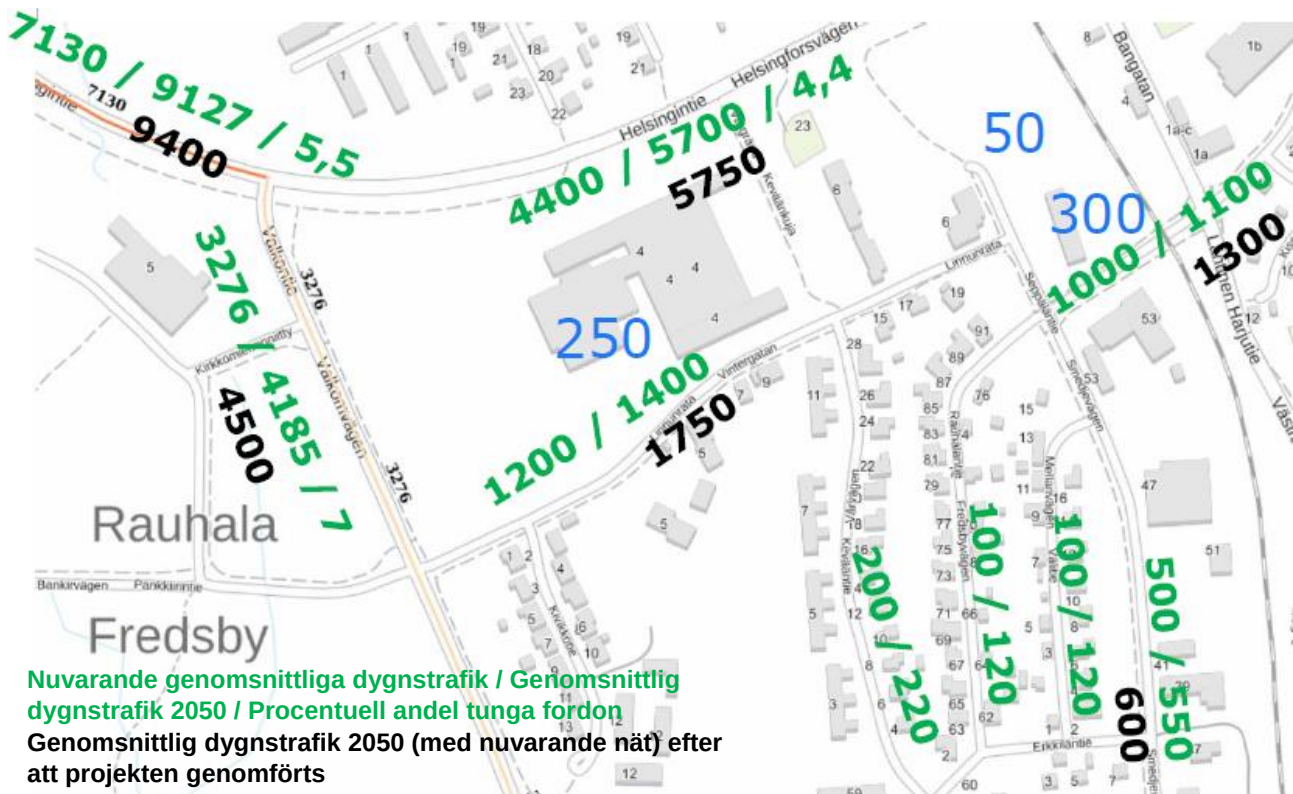
finns på Vintergatans gatuområde. Det finns jordkablar som hör till områdets elnät vid Valkomvägen och norr om de nuvarande fabriksbyggnaderna. Vid Valkomvägen finns också en fränksiljarstation. Den nordöstra delen av planändringsområdet finns på Bryggeribackens grundvattenområde av klass 1. Grundvattenområdet gränsar mot planändringsområdet vid Helsingforsvägen. Öster om planeringsområdet finns en begravningsplats för smådjur. Planeringsområdet ligger vid Helsingforsvägen, och från vägen finns det en landskapsmässigt viktig vy mot Lovisa kyrka, vilken identifierats i delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES).

Loval Oy:s produktionslokaler finns på planeringsområdet. Loval Oy, som grundades 1960, producerar lösningar för värme och vakuumlödning. Fabriken sysselsätter cirka 400 personer. Fabriken står under Säkerhets- och kemikalieverkets (Tukes) tillsyn och i dess produktionsprocess använder man och lagrar man bland annat väte och flytgas, vilka är lättantändliga gaser. De mest betydande riskerna för en storolycka i företaget hänför sig till användningen av brand- och explosionsfarliga ämnen. Företaget tillverkar tryckbeständiga värmeväxlare, varmvattenberedare, olika slags värmare och värmemotstånd för krävande tillämpningar. Verksamheten växer snabbt, och produktionsanläggningen håller på att byggas ut sydväst om de nuvarande lokalerna. De viktigaste tillverkningsteknikerna är vakuumlödning, limning, svetsning och glödning. Det finns risker förknippade med de kemikalier som används vid glödningen och svetsningen. Denna anläggning omges av en konsultationszon med en radie på 0,5 kilometer. Enligt Säkerhets- och kemikalieverket förutsätter alla planläggningsändringar eller mer betydande byggnadsarbeten inom konsultationszonen en begäran om utlåtande av Säkerhets- och kemikalieverket och räddningsmyndigheten.



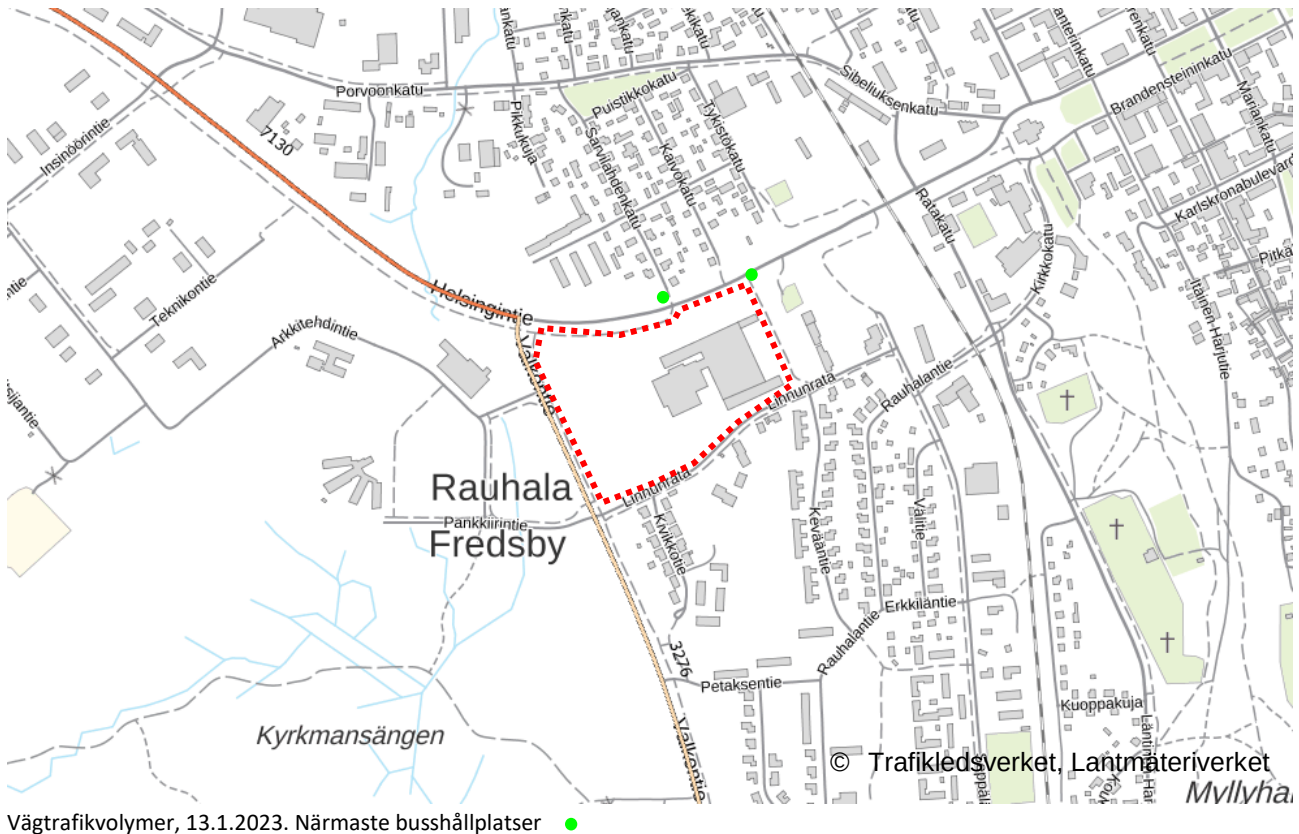
Trafik

Våren 2023 gjorde man en trafikutredning för två intilliggande detaljplaneprojekt, detaljplanen för Loval och detaljplanen för daghemmet. Syftet med trafikutredningen var att reda ut vilka konsekvenser planutkasten har för trafiken och vilka behov det finns att utveckla gatunätet samt att utarbeta en trafikplan för daghemmets arrangemang. Enligt utredningen är den genomsnittliga dygnstrafiken på Helsingforsvägen 4 400 fordon per dygn, på Valkomvägen 3 276 fordon per dygn och på Vintergatan 1 200 fordon per dygn. Söder om planeringsområdet löper gatan Vintergatan, där trafiken till Loval Oy passerar. I anslutning till Valkomvägen, Helsingforsvägen och Vintergatan finns också lättrafikleder. Öster om planeringsområdet finns en separat lättrafikled, Vårgränd, som leder från Vintergatan till Helsingforsvägen.



I fråga om Helsingforsvägen och Valkomvägen baserar sig trafikprognosen på Traficoms senaste tillväxtkoefficientprognos. Man förväntar sig att personbils- och skåpbilstrafiken kommer att öka med 29 procent till 2050 och mängden tunga fordon med 13 procent. I fråga om det lägre gatunätet har man bedömt trafikalstringen från den nya markanvändning som detaljplanerna möjliggör med hjälp av Miljöministeriets handbok om trafikalstring 27/2008. I centralorter med färre än 20 000 invånare görs 59 procent av invånarnas resor med personbil, och resealstringen uppgår till 2,46 resor/invånare/dygn. Enligt beräkningen uppgår resealstringen för daghemmet till 70 besök/100 m²-vy och 67 procent av resorna görs med personbil. Tillväxten av trafikmängden vid Loval baserar sig på företagets beräkningar; antalet arbetsplatser ökar från nuvarande 400 till 500 och antalet transporter fördubblas till 20 besök per dygn. Den nya markanvändningen alstrar cirka 600 nya bilresor per dygn, av vilka hälften hänför sig till daghemmet.

Busshållplatserna närmast planeringsområdet ligger vid Helsingforsvägen, alldeles intill planeringsområdet, så området är lätt att nå vardagar med kollektivtrafik.



Buller

Det har gjorts en bullermodellering angående trafikbuller i samband med planen. I nuläget sträcker sig zonen för en bullernivå på 55 dB dagtid ända fram till bostadsbyggnaderna i södra ändan av Sarvlaxgatan och Brunnsgatan norr om Helsingforsvägen (bild 1). Bullerzonen på 50 dB nattetid är aningen mindre (bild 2).

I prognossituationen för 2025 är zonen för en bullernivå på 55 dB dagtid aningen större än i nuläget, på grund av en prognosticerad ökning av trafikvolymen på Helsingforsvägen (bild 3). Jämfört med nuläget kommer inga nya bostadsbyggnader att ligga inom zonen för en bullernivå på 55 dB eller högre dagtid, även om zonen sträcker sig fram till södra gaveln av radhusen i västra ändan av Nystadsgatan.

Bullret sprider sig från Helsingforsvägen till bebyggelsen på norra sidan så att bullernivån dagtid vid de bostadsbyggnader som ligger närmast vägen i södra ändan av Sarvlaxgatan och Brunnsgatan ligger på riktvärdesnivån 55 dB eller aningen högre. På grund av den prognosticerade ökningen av trafiken är bullernivåerna för 2050 lite högre än i nuläget.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Bild 1. Nuläge, dag.

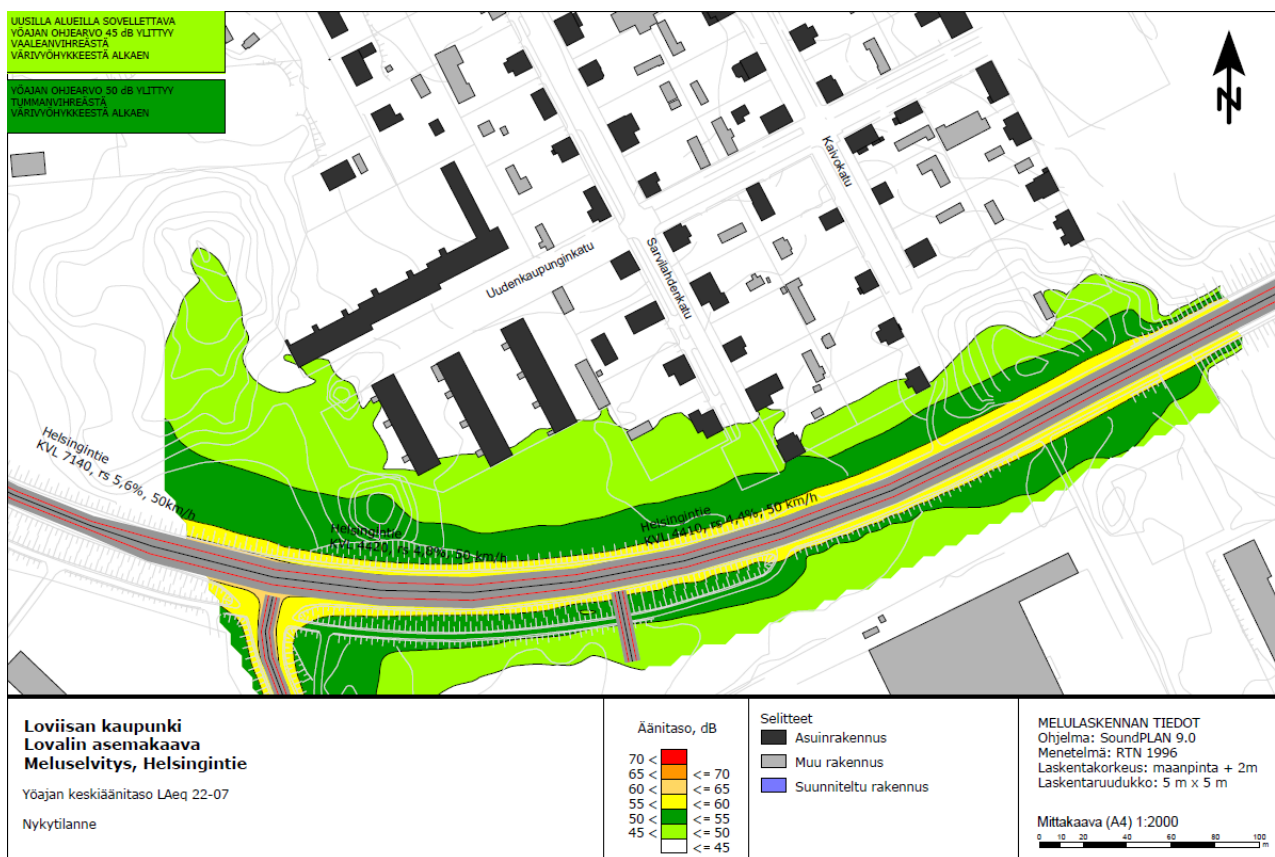


Bild 2. Nuläge, natt.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

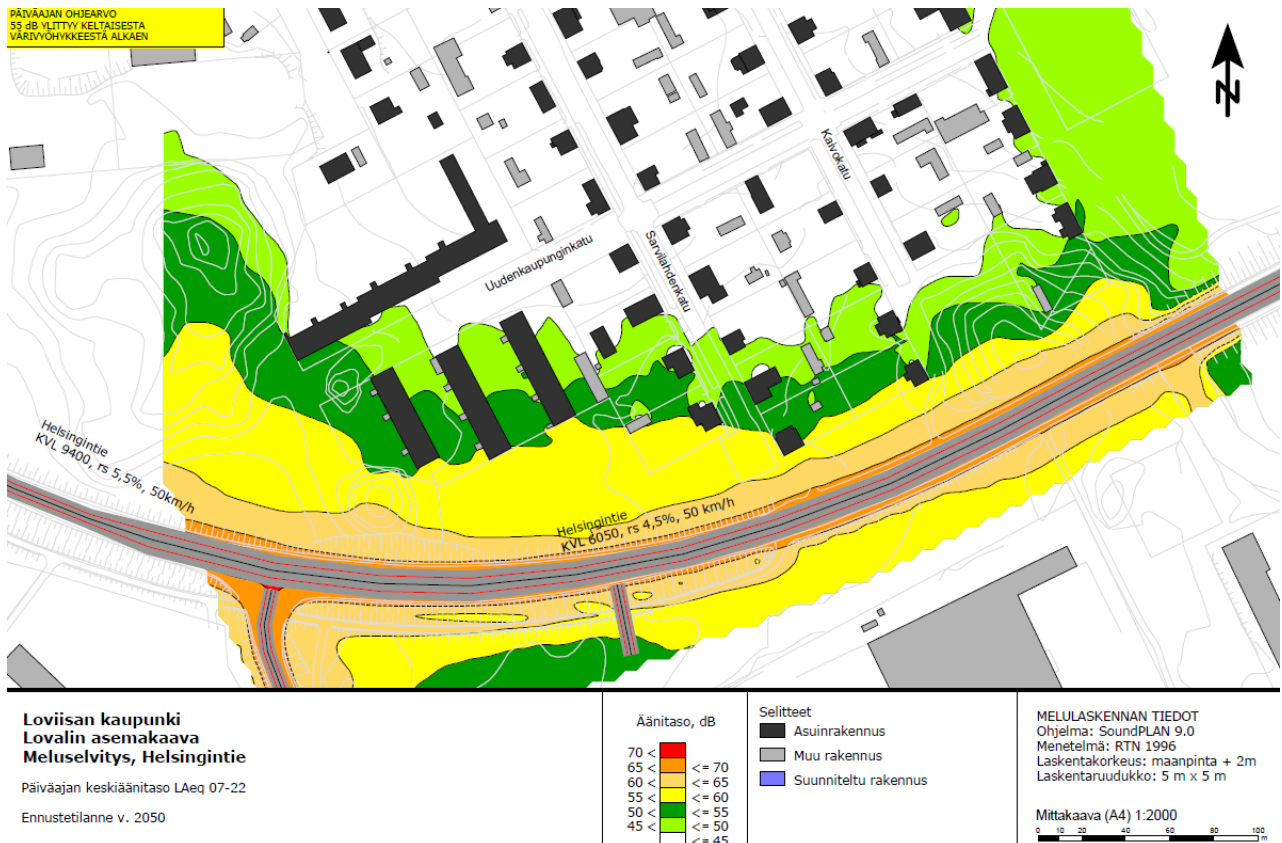


Bild 3. Prognossituation, dag.

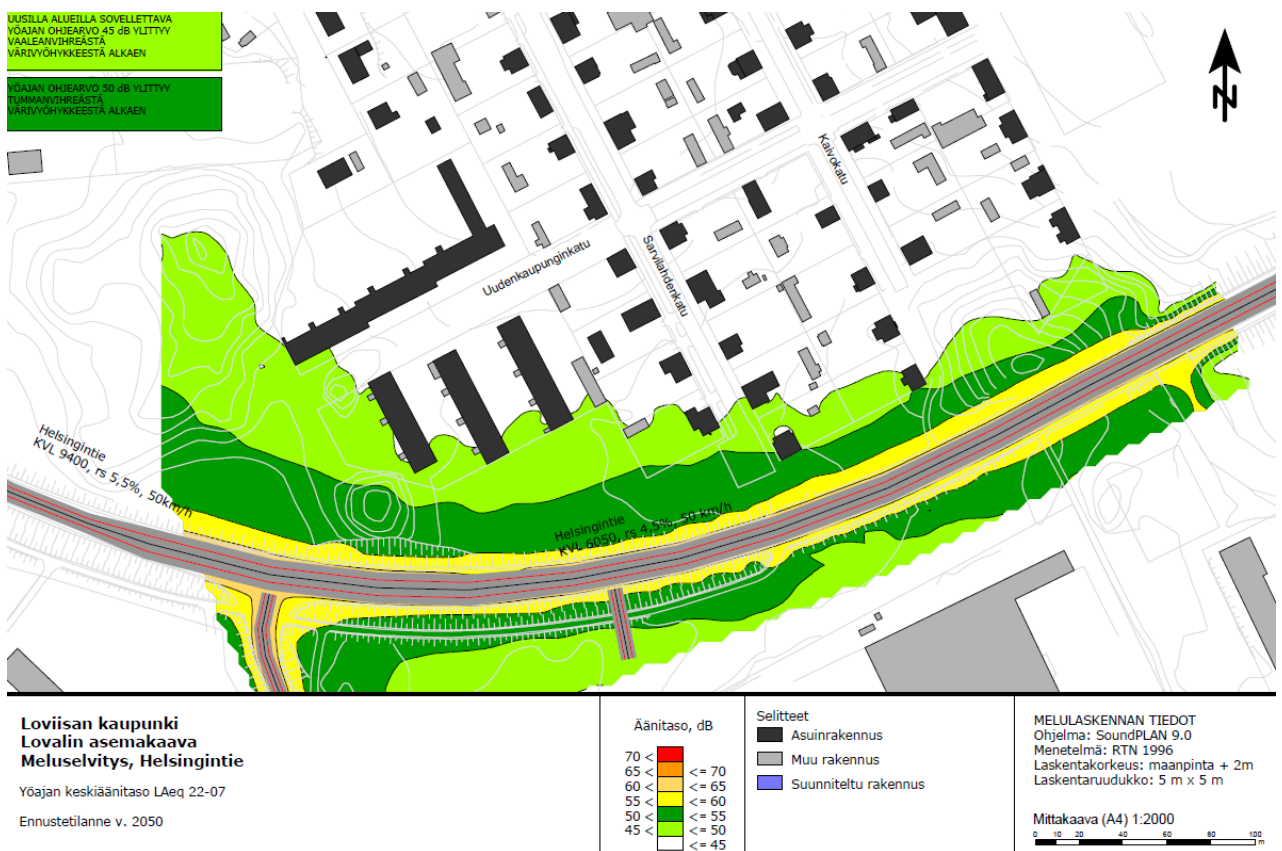
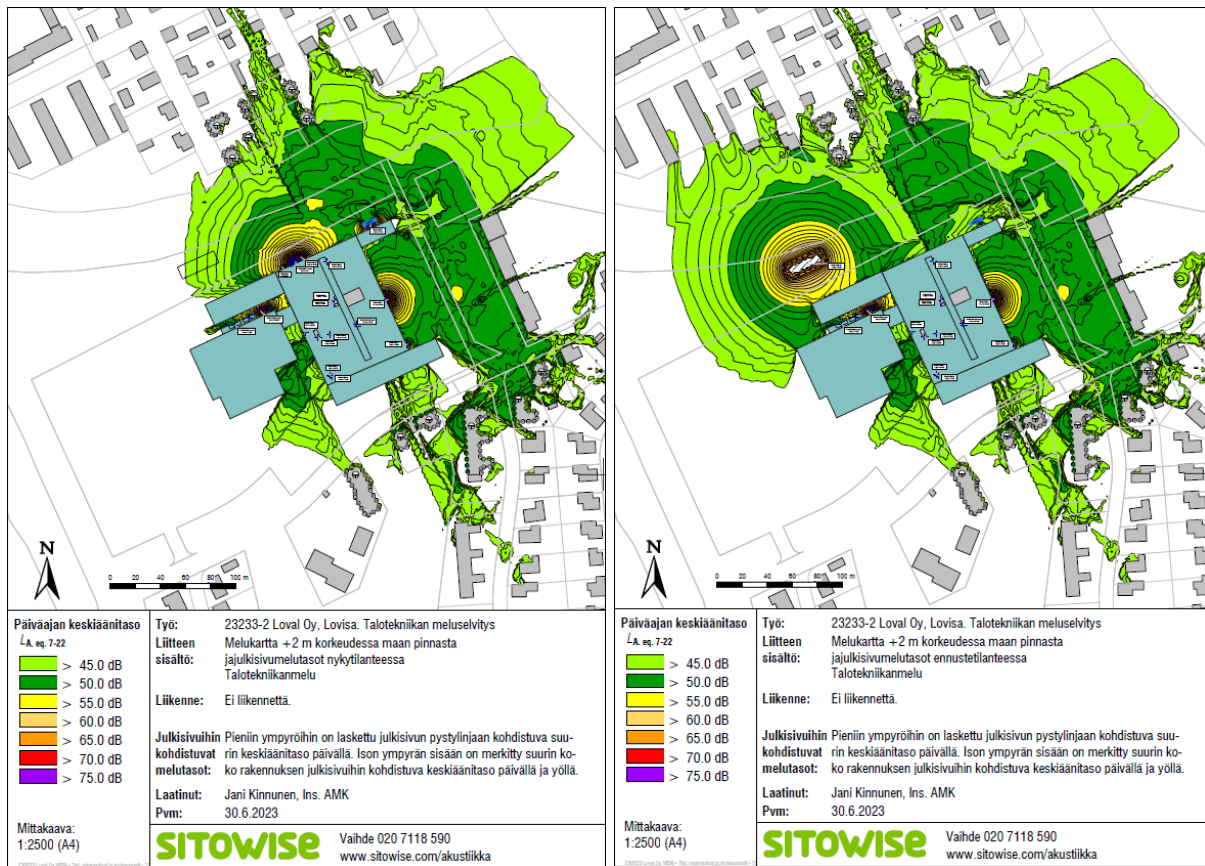


Bild 4. Prognossituation, natt.

Loval Oy har låtit göra en omgivningsbullermodellering angående de ljudnivåer som VVS- och elutrustning orsakar.



Nuläge

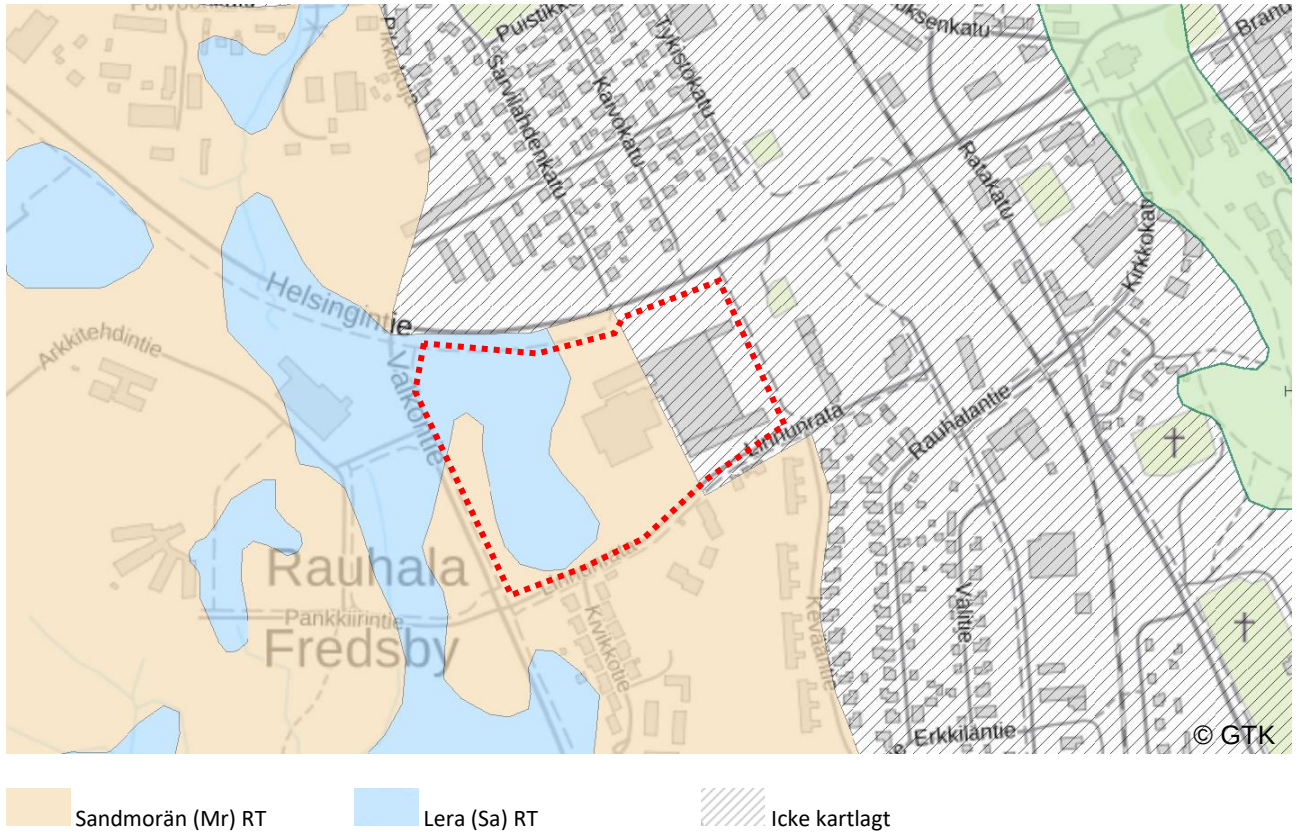
Prognossituation

I bilderna ovan visas de medelljudnivåer som hustekniken på fabriken på yttertaket och gård orsakar i objektets näromgivning samt de högsta bullernivåerna vid de närmaste bostadshusens fasader i nuläget och prognossituationen. I prognossituationen visas medelljudnivåerna för värmeåtervinningsanläggningen. Ljudnivåerna från hustekniken överskrider i nuläget och prognossituationen de riktvärden som anges i Miljöministeriets förordning, det vill säga de högsta tillåtna ljudnivåerna vid fasader och gårdar för bostadshus i grannskapet.

Topografi och jordmån

Planeringsområdet har en jämn topografi med undantag av en backe vid Vintergatan. I området finns stora flyttblock vid Vintergatan, vilka skyddats med detaljplan.

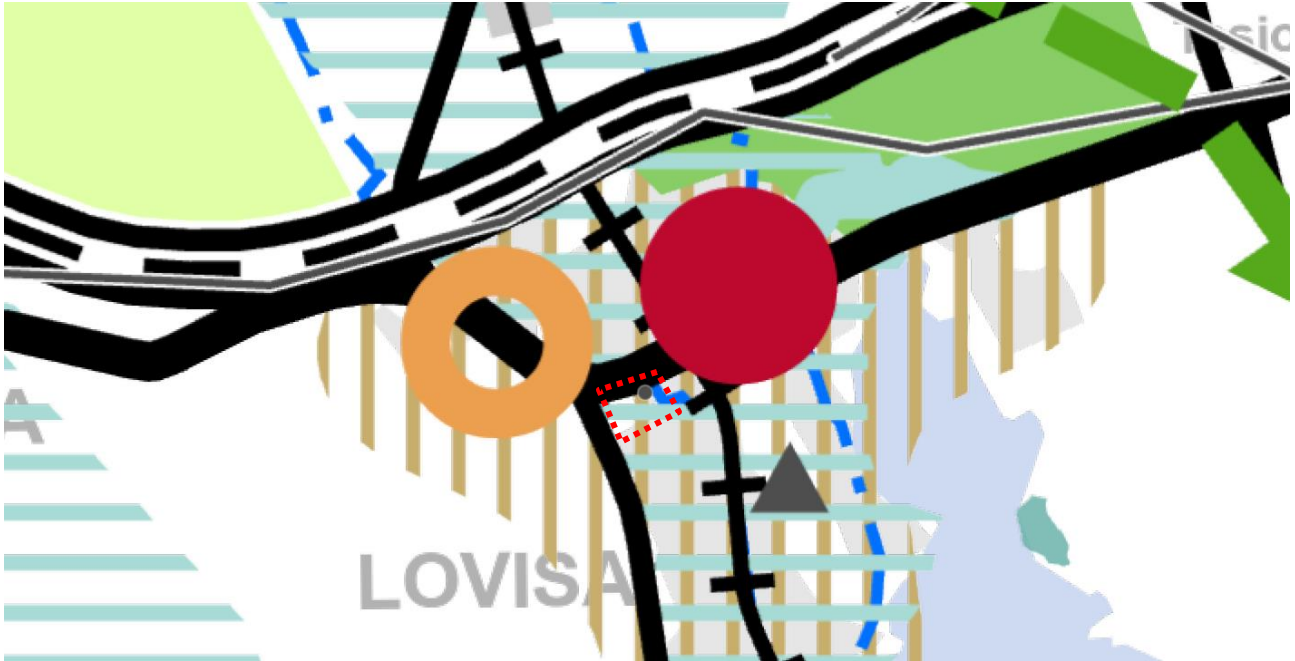
Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:20 000) består alven i huvudsak av morän, men den västra delen av området består av lera.



3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes 25.8.2020. Etapplandskapsplanen för östra Nyland, som är en del av Nylandsplanen 2050, vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



© Lantmäteriverket, Nylands förbund



Utvecklingszon för tätortsfunktioner

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. 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.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Området är en del av kulturlandskapsområdet vid Lovisaån och Lovisaåsen.

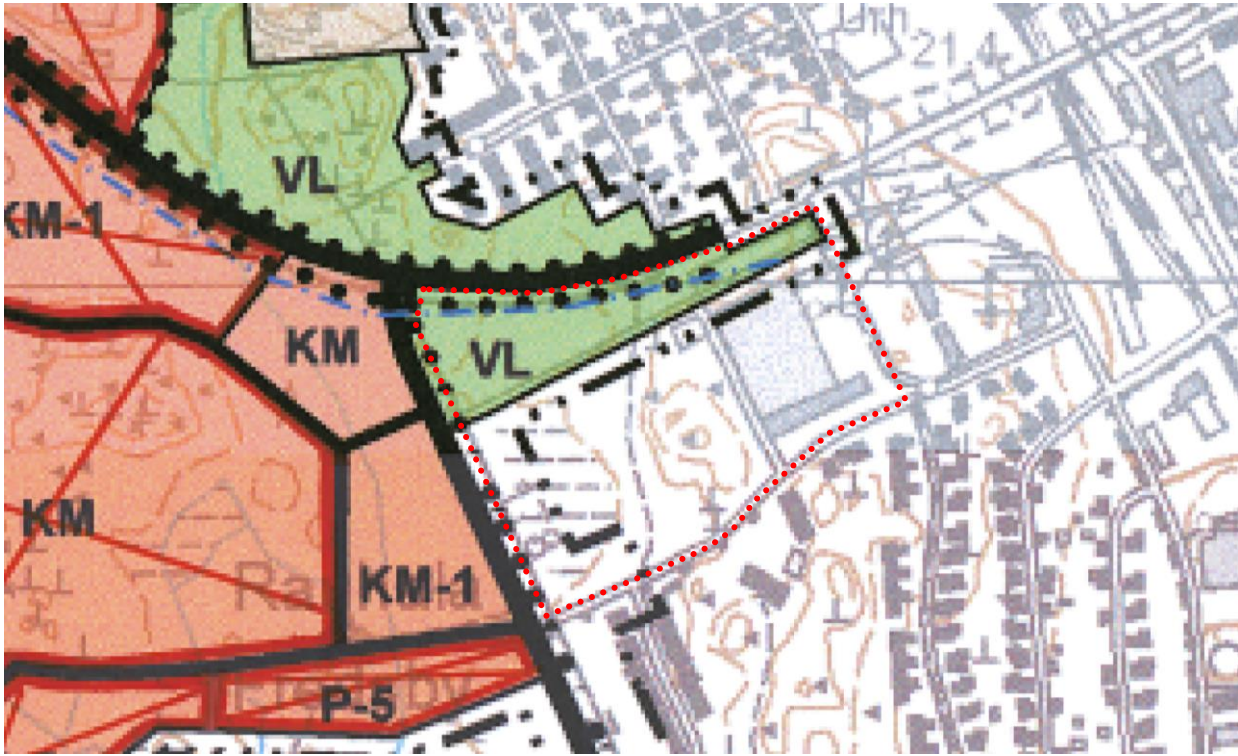


Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom

Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattenekosystem och terrestra ekosystem.

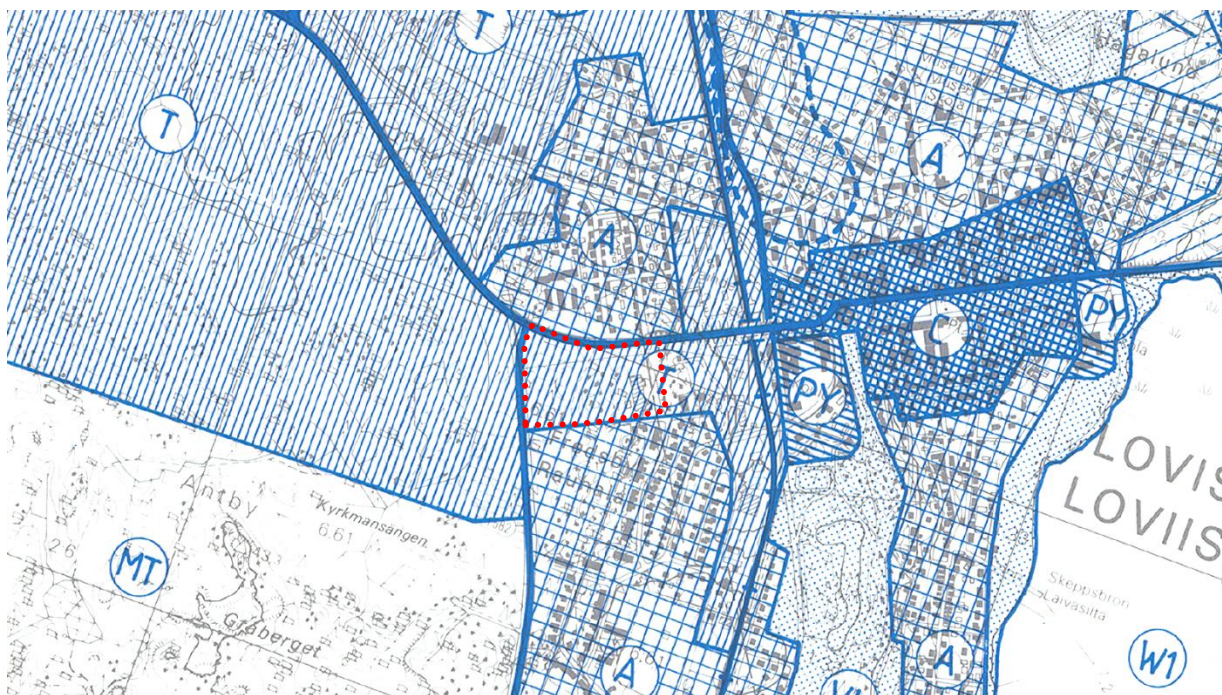
Generalplan

I norra delen av området gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) med rättsverkningar. Planen fastställdes av Miljöministeriet 16.2.2010. För området gäller i övrigt Lovisa generalplan från 1987, vilken saknar rättsverkningar.



Delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), 2010.

	Lähivirkistysalue.		Område för närrekreation.
	Kevyen liikenteen reitti.		Gång- och cykelväg.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuntamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Käsittely jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyysmuutoksia tai pisyysmuutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa polttonesteen jakeluasemaa.	Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenansamling. Vattenlagens 1 kap. 18 § (förbud mot ändring av grundvatten) samt miljöskyddslagens 8 § (förbud mot förorening av grundvatten) begränsar byggande och annan markanvändning på området. Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecisterna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Behandlat avloppsvatten skall ledas bort från området. Byggande, dikningar och jordschaktning skall utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående grundvattennivåändringar. Distributionsstation för brännbara vätskor får inte placeras på grundvattenområdet.	



Lovisa generalplan, 1987.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Påaasiasa teollisuus- ja varastokäyttöön asema-
kaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi raken-
taa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat
virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.

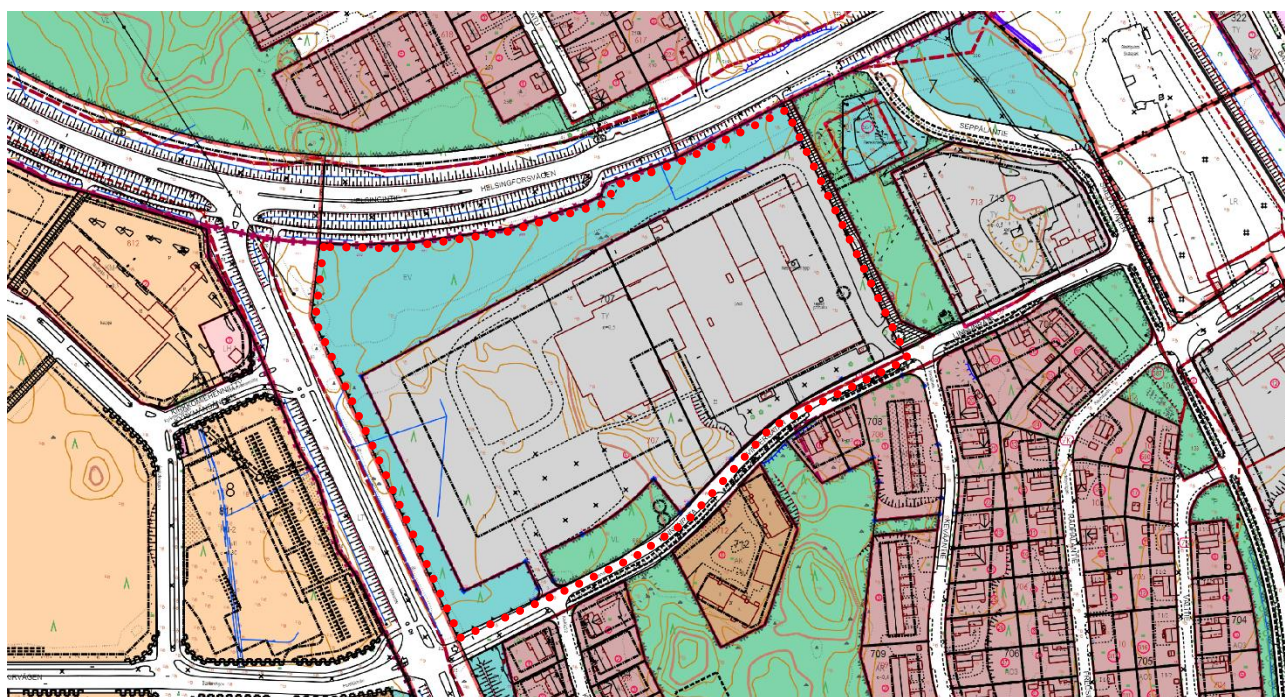


INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak indu-
stri- och lagerbruk. På området får dessutom byg-
gas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt
behövliga rekreati- och kommunaltekniska o.d.
utrymmen och anläggningar.

Detaljplan

För området gäller två detaljplaner. För fabriken område gäller en detaljplan som fastställdes 19.1.1984. Den andra detaljplanen godkändes 9.6.2004, och den gäller för det område som gränsar mot Valkomvågen och Helsingforsvågen.



Detaljplanesammanställning.

EV	Skyddsgrönområde.
TY	Kvartersområde för industribyggnader som inte medför miljöstörningar.
VL	Närrekreationsområde.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

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

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

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

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Syftet med detaljplanen är att undersöka om industriområdet kan utvidgas till skyddsgrönområdet och om det är möjligt att placera en ny anslutning för tung trafik från industrikvarteret till Valkomvägen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Loval Oy har kontaktat Lovisa stad om ändring av områdets detaljplan. Staden förhandlade med markägaren 1.11.2022, och då föreslog markägaren att man med detaljplanering reder ut om detaljplanen kan ändras så att man gör det möjligt att utvidga Loval Oy:s produktionsanläggning i Lovisa och möjliggör de trafikarrangemang i kvarter 707 i stadsdel 7 som företagets verksamhet förutsätter. Avsikten är att bygga ut fabriken i etapper.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplanen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022, § 188. Anhängiggörandet av planen kungjordes 20.1.2023.

4.2.3 Deltagande och växelverkan (*Bilaga 2*)

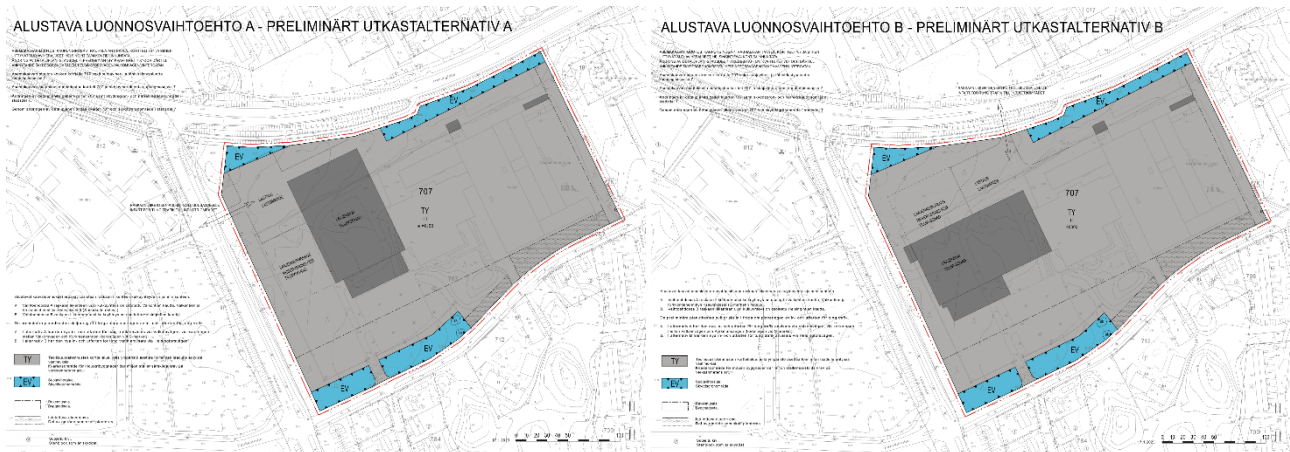
Programmet för deltagande och bedömning och de preliminära utkasten framlagda

Programmet för deltagande och bedömning samt de preliminära utkasten var offentligt framlagda 20.1–20.2.2023.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden

Programmet för deltagande och bedömning delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Borgå stad/miljöhälsovården, Affärsverket Lovisa Vatten, byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, Lovisa stads infrastrukturavdelning och Säkerhets- och kemikalieverket. Samtidigt begärdes åsikter om de preliminära utkasten gällande trafikarrangemangen i planen.

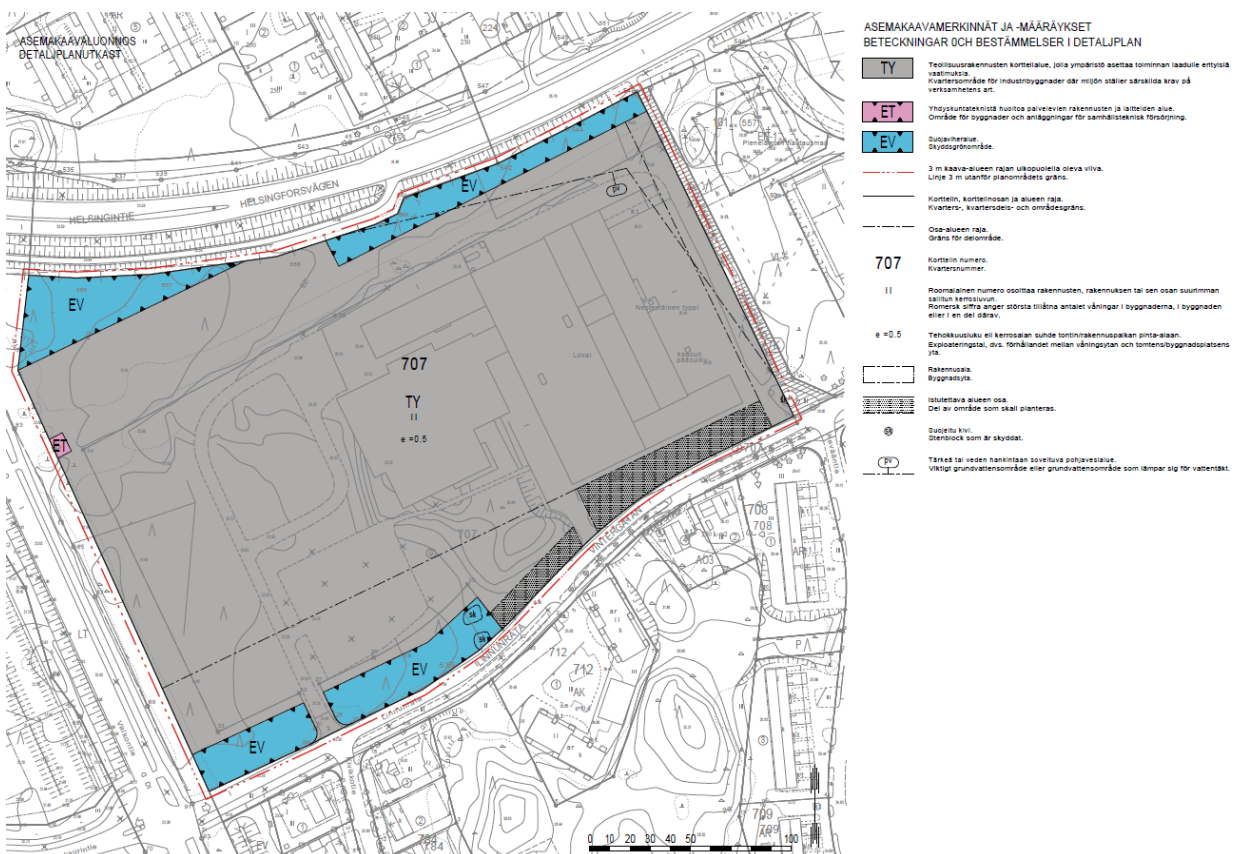
Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Utlåtande om materialet lämnades av Kymmenedalens Elnät Ab, miljöhälsovården i Borgå stad, Säkerhets- och kemikalieverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland och Nylands förbund. Med Lovisa stads infrastrukturavdelning hölls ett möte, där avdelningen kommenterade de preliminära utkast. En promemoria upprättades över mötet. I utlåtandena begärdes att de nuvarande jordkablarna som ingår i elnätet och franskiljarstationen, räddningsvägarna, den störning som verksamheten i kvartersområdet innebär för boendehälsan i miljön, grundvattnet, konsekvenserna för trafiken och friskten från den nya anslutningen beaktas. Bägge utkast fick understöd ur olika synvinklar. I sitt utlåtande lyfte Närings-, trafik- och miljöcentralen fram att en trafikutredning bör göras för området för att kunna bedöma konsekvenserna för trafiken. Inga åsikter lämnades in under den tid då programmet för deltagande och bedömning och de preliminära utkast var framlagda.

Offentlig framläggning av planutkast

Under beredningen utarbetades ett planutkast som framlades offentligt 21.4–22.5.2023. Det framlagda planutkastet visas på bilden nedan.



Växelvekan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden och åsikter

Under den tid då planutkastet var framlagd begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades totalt fem utlåtanden om planutkastet och en åsikt. Kymmenedalens Elnät och Säkerhets- och kemikalieverket meddelade att de inte har något att uttala sig om gällande planutkastet. Miljöhälsovården i Borgå stad och Räddningsverket i Östra Nyland meddelade att de inte hade något att anmärka på planutkastet. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade att planlösningen tar hänsyn till grund- och dagvattnet. Närings-, trafik- och miljöcentralen fäste uppmärksamhet vid trafikarrangemangen och att man i samband med planen måste beakta närheten till anslutningen till Valkomvägen och trafiksäkerheten och se till att trafikens smidighet inte försämras. Vid planeringen av planområdet ska man också ta hänsyn till beredningen av planen för intilliggande fastighet, som bland annat kommer att göra det möjligt att bygga ett daghem i området. I sitt utlåtande fäste också Nylands förbund uppmärksamhet vid trafikarrangemangen och ansåg det vara nödvändigt att göra en trafikutredning av området. Miljövården konstaterade att man på ett förtjänstfullt sätt tagit hänsyn till dagvattenfrågorna i planutkastet, men att de borde knytas samman med grundvattenbestämmelserna för att undvika missförstånd. Miljövården ansåg också att följande bestämmelse ska läggas till angående fastighetens tekniska utrustning: "Buller som orsakas av tekniska anordningar ska vid behov dämpas med konstruktioner som lämpar sig för ändamålet".

Det inlämnades en åsikt om planutkastet, där man motsatte sig trädfällningsåtgärderna på området mellan Helsingforsvägen och Loval. Träden har fungerat som buller-, damm- och insynsskydd. Den som lämnat in åsikten föreslog att man bygger ett bullerhinder på Lovals sida mot Nystaden. Personen godkände inte förslaget om att bygga en ny tillfartsväg från Helsingforsvägen.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan framlades offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen __. __ – __. __. 2024.

Växelvekan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Under den tid då planförslaget var framlagt begärde man utlåtanden från myndigheterna och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att undersöka om industriområdet kan utvidgas till skyddsgrönområdet och om det är möjligt att placera en ny anslutning för tung trafik från industrikvarteret till Valkomvägen.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

I planen ska även undersökas möjligheten att placera en ny anslutning för tung trafik i riktning mot Helsingforsvägen. Utsikten mot kyrkan måste bevaras. De kablar och den fränkskiljarstation som finns på området ska beaktas i planeringen. För området har beviljats ett undantagslov för att bygga en värmepumpstation och tre tillhörande vattencisterner samt två vätskekylare.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen har kvartersområdet för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) utvidgats norrut mot Helsingforsvägen, västerut mot Valkomvägen och en aning söderut mot Vintergatan. Därför har det skyddsgrönområde (EV) som anvisats vid Helsingforsvägen minskats. Skyddsgrönområdet vid Valkomvägen har ersatts med TY-område förutom vad gäller området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Området för fränkskiljarstationen har anvisats som ET-område. Det närrekreationsområde norr om Vintergatan som gränsar till fabrikskvarteret har ändrats till

skyddsgrönområde (EV) för att motsvara områdets nuvarande tillstånd. De stora flyttblock som finns på detta område anvisas fortfarande som skyddade.

En ny körförbindelse till kvartersområdet anvisas via Helsingforsvägen från norra delen av planeringsområdet. Körförbindelsen är avsedd för tung trafik, vilket innebär att den tunga lastbilstrafiken och personalfrafiken avskiljs från varandra.

Det har utfärdats en bestämmelse om att uppföra ett staket mot Helsingforsvägen, vilket snyggar upp utsikten från Helsingforsvägshållet.

Byggrätten har anvisats med exploateringstalet $e=0,50$, vilket innebär en total byggrätt på cirka 32 393 m²-vy, det vill säga en byggrätt som är 6 868 m²-vy större än tidigare. Det maximala våningstalet är fortfarande två (II).

Planeringsområdets nordöstra hörn hör till Bryggeribackens grundvattenområde i Lovisa, så grundvattenområdet anges i plankartan med beteckningen viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt (pv).

I planen ingår allmänna bestämmelser om stadsbild, avledning av dagvatten, beaktande av grundvattnet och ingärdning.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
TY	6,6367 ha	32 393 k-m ²
EV	0,7224 ha	
ET	0,0076 ha	
Hela planområdet sammanlagt	7,3667 ha	

5.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

TY Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Med beteckningen anvisas industriell verksamhet i enlighet med den gällande planen. Beteckningen tar hänsyn till verksamhetens art i mitten av stadsstrukturen. Kvartersområdet har utvidgats något mot väg- och gatuområdena så att det är möjligt att anlägga en anslutning till Helsingforsvägen.

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Med beteckningen anvisas området för frångiljarstationen vid Valkomvägen.

EV Skyddsgrönområde.

Som skyddsgrönområde anvisas de kantzoner på planeringsområdet som gränsar mot gatu- eller väg-områden.

Övriga beteckningar:

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
707	Korttelin numero. Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Römsk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
$e = 0.5$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.

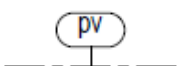
Byggnadsytan anvisas enligt den gällande planen.

	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
---	---

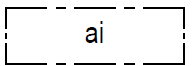
Denna områdesdel som ska planteras är anvisad vid Vintergatan.

	Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.
---	---

De skyddade stenblock som finns i området anvisas fortsättningsvis som skyddade.

	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.
---	--

Planområdet ligger huvudsakligen utanför grundvattenområde. Med beteckningen anvisas planområdets nordöstra hörn, som ligger inom grundvattenområde.

	På området ska byggas som insynsskydd ett staket som till sin höjd är minst 2 meter och till sin färg är medelnyans eller mörkt grön eller grå.
---	---

Med planbeteckningen anvisas ett staket vid Helsingforsvägen för att göra utsikten vid den viktiga infartsleden till staden snygg med tanke på stadsbilden.

5.3 Uppnående av miljökvalitetsmål

Miljökvaliteten har beaktats i följande allmänna planbestämmelser:

Vid planering av nybyggande och reparationer ska områdets betydande läge invid stadens infartsväg och i kanten av den historiskt betydande stadsstrukturen beaktas. På området ska ett högklassigt och harmoniskt byggnadssätt eftersträvas. I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön.

Vid planeringen av tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska man likaså eftersträva ett högklassigt och enhetligt genomförande som på ett naturligt sätt passar in i miljön. Buller som orsakas av tekniska anordningar ska vid behov dämpas med konstruktioner som lämpar sig för ändamålet.

Ett tillräckligt högt staket ska uppföras för att skydda utomhuslagret mot insyn.

De staket som uppförs på området ska ha ett enhetligt utseende mot gatu- och landvägsområdena.

Obebyggda delar som inte används som passage, parkerings- eller vistelseområden ska planteras eller hållas i vårdat naturligt tillstånd.

Dagvatten och grundvatten beaktas i planens allmänna bestämmelser, eftersom en liten del av planområdet ligger på grundvattenområde. Följande bestämmelser styr avledningen av vatten:

På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.

Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets höjd eller strömningar.

På grundvattenområdet får man inte anlägga energibrunnar och på området tillåts inte cisterner för eldningsolja.

Dagvattnet ska behandlas inom kvartersområdena genom konstruktioner för att absorbera dagvattnet och sakta ner flödet. På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dag- och takvatten som ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar och saktar ner strömningen. Där det inte är möjligt att avleda dagvattnet ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel i en situationsplan och i planen ska ingå dimensioneringsberäkningar för dagvattenhanteringen.

På trafik- och parkeringsplatser inom kvartersområdena ska dagvattnet ledas till fördröjning och absorbering via oljeavskiljare, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner. På grundvattenområde ska detta vatten avledas via ovannämnda konstruktioner till utanför grundvattenområdet. Vattnet från tak ska ledas till fördröjning och absorbering så att det inte leds till oljeavskiljaren, biofiltret eller övrig motsvarande konstruktion.

Parkeringsområden på grundvattenområden och platser för avfallsbehållare ska täckas med ytmaterial som inte släpper igenom olja eller så ska de ha en konstruktion som innefattar ett grundvattenskydd. Bestämmelsen gäller även källarlokalerna.

Bestämmelser om parkering:

Bilplatser ska reserveras 1 bp/120 m²-vy.

Parkeringsområdena ska indelas med planteringar med trädstam.

Radonsäkert byggande ska beaktas när man bygger på området.

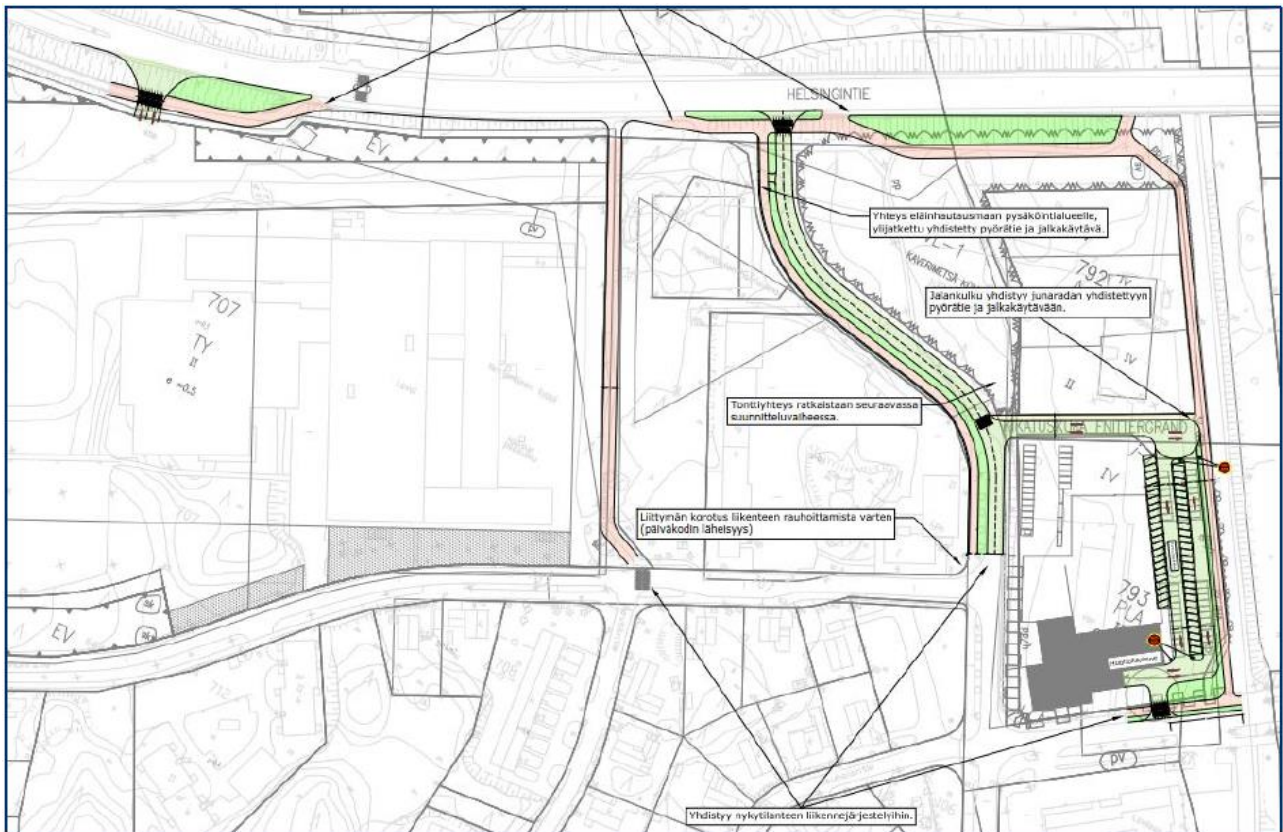
5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för näringsgrenar

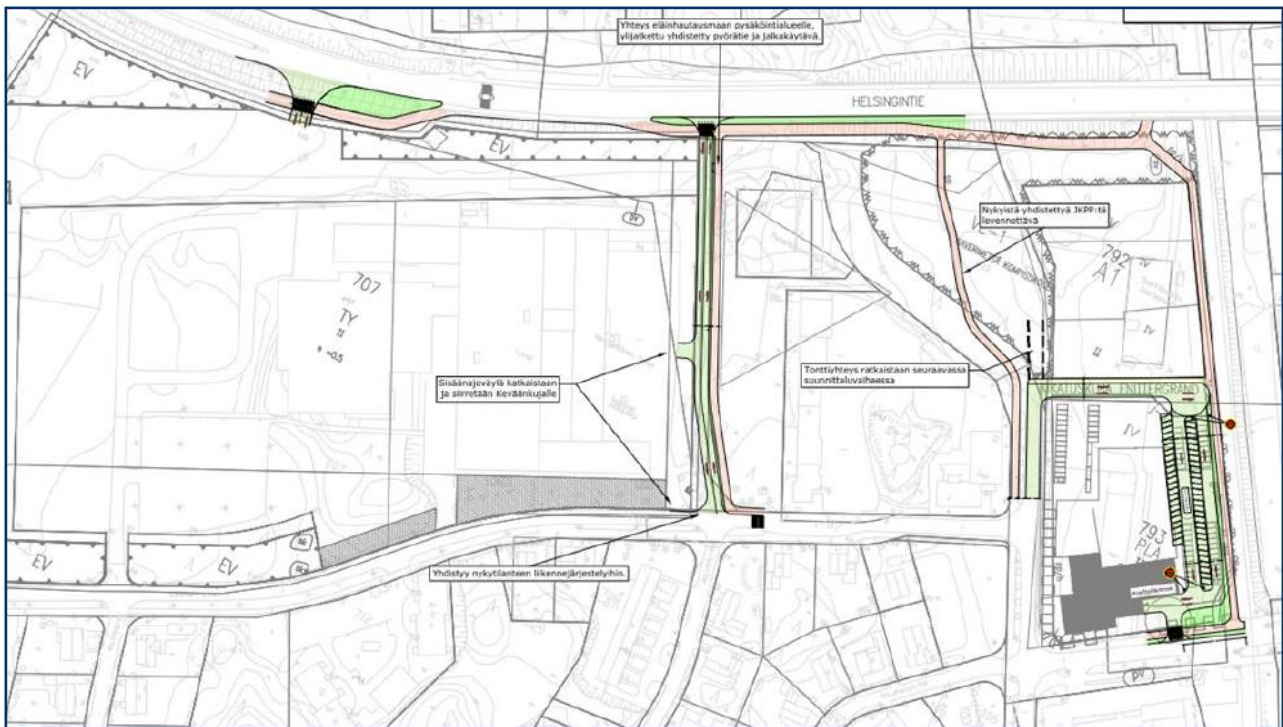
Ändringen av detaljplanen har positiva konsekvenser för utvidgningen av företagsverksamheten och möjliggör nya arbetsplatser i Lovisa. Förändringen kan således också leda till att nya invånare flyttar till närområdena.

5.4.2 Konsekvenser för trafik

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa en ny anslutning för tung trafik från kvartersområdet. Det möjliggörs en ny anslutning från kvartersområdet norrut till Helsingforsvägen. Enligt trafikutredningen kommer placeringen av en ny anslutning från kvarteret norrut till Helsingforsvägen att lätta på det lägre gatunätets belastning. Följderna för korsningen mellan Helsingforsvägen och Valkomvägen kommer att vara positiva i och med att trafikflödet minskar. Enligt den trafikutredning som gjorts om området finns det två alternativa lösningar för trafiknätet: att antingen bygga förlängningen av Smedjevägen eller omvandla Vårgränd till en gata. Med tanke på byggkostnader är omvandlingen av Vårgränd till en gata det förmånligaste alternativet, eftersom anläggningen av förlängningen av Smedjevägen kräver mer jordschaktning.



Trafiknät, förlängning av Smedjevägen.



Trafiknät, omvandling av Vårgränd till gata.

Den nya förbindelsen från det granskade området till Helsingforsvägen (antingen förlängning av Smedjevägen eller omvandling av Vårgränd, på bild) skulle minska trafikvolymen på Vintergatan och Valkomvägen med cirka 500 bilar. Den största förändringen för anslutningen till Valkomvägen hänger samman med att en del av den trafik som tidigare använde Valkomvägen kommer att börja använda den nya gatuförbindelsen och östra grenen av Helsingforsvägen. Också Lovals tunga transporter försvinner från Valkomvägen och det lägre gatunätet.



Prognostiserad utveckling av trafikvolymerna till 2050 (genomsnittlig dygnstrafik / procentuell andel tung trafik)

Nära området finns busshållplatser, så området är lätt att nå med kollektivtrafik. Vid vägarna finns också goda förbindelser för lätt trafik, vilket innebär att även den lätta trafiken kan ta sig till arbetet.

5.4.3 Områdes- och samhällsstruktur

Industriområdet ligger i mitten av stadsstrukturen, intill goda trafikförbindelser. Området ligger rätt nära bosättning, men beteckningen för områdesreservering i planen (TY) minimerar planläggningsmässigt störningarna för miljön.

5.4.4 Stads- och landskapsbild

Industriverksamheterna bildar inte en särskilt trivsamt stadsbild. Skyddsgrönområdena placeras vid Helsingforsvägen och Vintergatan i syfte att minimera olägenheterna för stads- och landskapsbild. Planens

allmänna bestämmelser kräver högklassigt byggande på detta centralt belägna område. Genom att placera ett insynsskyddande staket vid Helsingforsvägen på gränsen till TY-kvarteret ämnar man förbättra stadsbilden vid infartsvägen till Lovisa centrum.

5.4.5 Naturmiljö

Planeringsområdet har inga särskilda naturvärden.

5.4.6 Yt- och grundvatten

Planeringsområdets nordöstra hörn är en del av Bryggeribackens grundvattenområde, men byggandet sker utanför detta grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser som berör grund- och dagvatten. Planläggningen har konsekvenser för grundvattennivån och ytvattenflödet, eftersom industri- verksamheterna betydligt ökar de ytor som vattnet inte kan tränga igenom och från vilka regn- och smältvattnet ska avledas till terrängen.

Det finns en risk för att vattenflödet i diken ökar avsevärt vid ösregn så att vattnet inte längre ryms i diken och det uppstår översvämningar. Uppkomsten av översvämningar kan förebyggas genom att inom området leda vattnet till fördröjningsområden som utjämnar vattenflödet i diken och där vattnet absorberas i jorden.

Från trafikområdena i kvarteren avleds dagvattnet till terrängen via oljeavskiljare. På detta sätt säkerställs att olja inte ens vid olyckor rinner ut i terrängen.

5.4.7 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Planeringsområdet är huvudsakligen detaljplanlagt som ett industrikvartersområde som ligger i den befintliga stadsstrukturen i närheten av såväl trafiknäten som näten för teknisk försörjning. Eftersom området ligger nära goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser, är klimatpåverkan mindre än på områden som ligger längre borta från trafikförbindelserna och den befintliga infrastrukturen. Planlösningen bidrar också till att hållbara alternativ för att röra sig, såsom gång, cykling och kollektivtrafik, gynnas på området.

Klimateffekterna yttrar sig även som rikligare nederbörd, så det är ytterst viktigt att uppmärksamhet ägnas åt dagvattnet. Planen tar hänsyn till dagvattnet i de allmänna bestämmelserna.

5.4.8 Buller

De verksamheter som anvisats i planen är inte känsliga för buller. Beteckningen TY förutsätter att man inte får placera sådan verksamhet på området som orsakar buller som stör miljön. Genom planbestämmelsen säkerställer man att buller i omgivningen som härstammar från fabriken tekniska utrustning måste dämpas med konstruktioner som lämpar sig för ändamålet. Utanför planområdet kommer bullret på Helsingforsvägsområdet sannolikt att öka på grund av ökad trafik. Jämfört med nuläget är konsekvenserna norr om Helsingforsvägen ringa.

5.4.9 Konsekvenser för människor

Arbetsplatserna i industriområdet kommer att sysselsätta människor både direkt och indirekt. Arbetsplatserna skapar välfärd för invånarna i Lovisaområdet. Markanvändningen i enlighet med detaljplanen har positiva konsekvenser för områdets ekonomi på grund av ökade skatteinkomster och ökad köpkraft.

5.4.10 Kemikaliesäkerhet

Fabriken står under Säkerhets- och kemikalieverkets (Tukes) tillsyn och i dess produktionsprocess använder man och lagrar man bland annat väte och flytgas, vilka är lättantändliga gaser. De mest betydande riskerna för en storolycka i företaget hänför sig till användningen av brand- och explosionsfarliga ämnen. Verksamheten växer snabbt, och produktionsanläggningen håller på att byggas ut sydväst om de nuvarande lokalerna. De viktigaste tillverkningsteknikerna är vakuumlödnings, limning, svetsning och glödning. Det finns risker förknippade med de kemikalier som används vid glödningen och svetsningen. Med tanke på räddningsverksamheten är anläggningsområdets tillgänglighet avgörande, framför allt bör man säkerställa att det finns tillträde till den sida av anläggningen som är vänd mot Helsingforsvägen.

5.4.11 Relation till landskapsplanen

Planändringen är förenlig med sammanställningen av de gällande landskapsplanerna.

5.4.12 Planens relation till generalplanen

Planändringen stämmer huvudsakligen överens med den delgeneralplan som gäller för områdets norra del. Till den del som området saknar en generalplan med rättsverkningar ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i markanvändnings- och bygglagen).

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	Området är tätt anknutet till Lovisas stadsstruktur. Arbetsplatserna i området är lättillgängliga för både lokala och icke-lokala arbetstagare. Utvecklingen av industriverksamheten i området ökar också Lovisas attraktionskraft som boningsort.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området utnyttjar effektiv den befintliga samhällsstrukturen. Området ligger intill goda trafikförbindelser, och utnyttjandet av dessa effektiveras genom planändringen.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	-
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området är lätt att nå med kollektivtrafik och lätt trafik. Vid utarbetandet av planen har man speciellt beaktat att dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt, vilket även minskar belastningen av områdets avloppsnät. Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi -, vatten- och avfallshanteringsnät.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Användningsändamålsbeteckningen TY i kvartersområdet säkerställer att området inte medför störning för miljön.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv</i>	Om detaljplanen genomförs förbättras verksamhetsbetingelserna för näringslivet. Planen svarar väl mot näringslivets planläggningsbehov och gör det möjligt att bygga ändamålsenligare industrilokaler på området.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	Man strävar efter att minska miljöolägenheterna bland annat med ekologisk dagvattenhantering och planbeteckningen TY. I planen har också inkluderats bestämmelser om ett insynsskyddande staket och om det eventuella buller som härstammar från tekniska lösningar.

8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I planläggningen har man tagit hänsyn till vyn från områdets norra del mot öster, det vill säga mot kyrkan.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Ändringen av detaljplanen inverkar inte på antalet områden som lämpar sig för rekreation och inte heller på deras kvalitet. Skyddsgrönområdet är dåligt lämpade för rekreation.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Genomförandet anses inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

5.5 Störande faktorer i miljön

Norr om området löper Helsingforsvägen och öster om området Valkomvägen. Trafiken på dessa vägar är typisk för området och medför inga störande faktorer för miljön i planeringsområdet med beaktande av områdets användningsändamål.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.

Lovisa 2.1.2024

Sisko Jokinen, planläggare