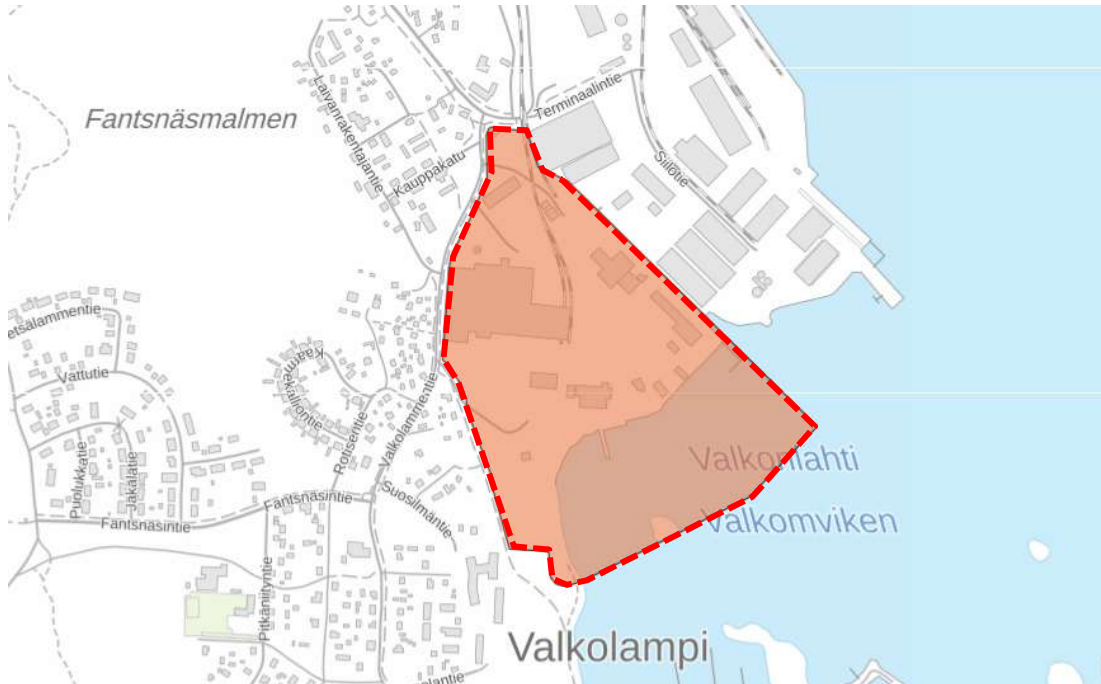




Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 11, DEL AV KVARTER 2008, VÄSTRA SIDAN AV VALKO HAMN, VALKOMTRÄSKVÄGEN/TRÄSKSTIGEN



### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framläggs planeringsprojektets läge och mål samt redogörs 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 meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning under hela beredningstiden på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/).

Lovisa 7.4.2025

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområde 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 PLANERINGSOMRÅDE OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planeringsområdet ligger i stadsdel 11, Valkom. Ändringen av detaljplan gäller följande fastigheter: 434-404-2-1, 434-404-1-43, 434-409-2-113, 434-409-2-114, 434-409-2-117, 434-409-5-3, 434-409-6-0, 434-871-1-1 och 434-871-1-3. Fastigheterna omfattar flera outbrutna områden.

Det fattades 5.4.2024 ett tjänsteinnehavarbeslut om att planen anhängiggörs. Av fastigheterna har det sålts flera outbrutna områden vilka man inte kan bilda till egna fastigheter förrän det finns en utarbetad tomtindelning. Områdets tomtindelning har länge varit aktuell. Enligt 37 § i markanvändnings- och byggförordningen ska tomtindelningen utarbetas så att det finns en körförbindelse till varje tomt. Ifall tomten inte gränsar till en gata, kan man stifta ett körförbindelseservitut genom en tomt till högst två tomter. Eftersom detta kvartersområde är stort, skulle det inte vara möjligt att ordna en lämplig förbindelseled till en del av tomterna. Förbindelserna inom kvarteret kan avgöras genom att ändra detaljplanen. Ändringen av detaljplanen gör det då också möjligt att stycka tomterna. Det har överenskommits med ett planläggningsavtal om kostnaderna för planläggningen.

### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anvisa interna och nödvändiga körförbindelser inom kvarteret till de outbrutna områdena så att det skulle vara möjligt att bilda fastigheter. Samtidigt granskas planbestämmelserna för området och hänsyn tas till eventuella behov av detaljplaneändringar.

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

#### Allmänt

Planeringsområdet är cirka 23,3 hektar stort. I väster gränsar området till Valkomträskvägen och Träskstigen. I öster gränsar området till Valkom hamn och i söder till Valkomviken. För området gäller två detaljplaner, och området utgör i sin helhet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T/1).

Området omfattar flera markägare. En del av området ägs av Lovisa stad på grund av en föråldrad vägsträckning. En del av området ägs av Trafikledsverket på grund av en gammal bansträckning. Fastighetsgränserna är till viss del oändamålsenliga.

På området finns utöver industri- och lagerverksamhet också kontors- och affärsbyggnadsverksamhet och verksamhet som relaterar till energiförsörjning. I området finns också ett vattenområde som huvudsakligen ägs av Lovisa stad.

I samband med utarbetandet av den anhängiga delgeneralplanen för Valkom har det gjorts flera utredningar om området. Området används huvudsakligen som industri- och lagerområde, och inga betydande naturvärden eller arkeologiska fynd har identifierats. I södra delen av området finns en skog vars naturvärden kommer att utredas vid planförslagsskedet.

## Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes 25.8.2020.

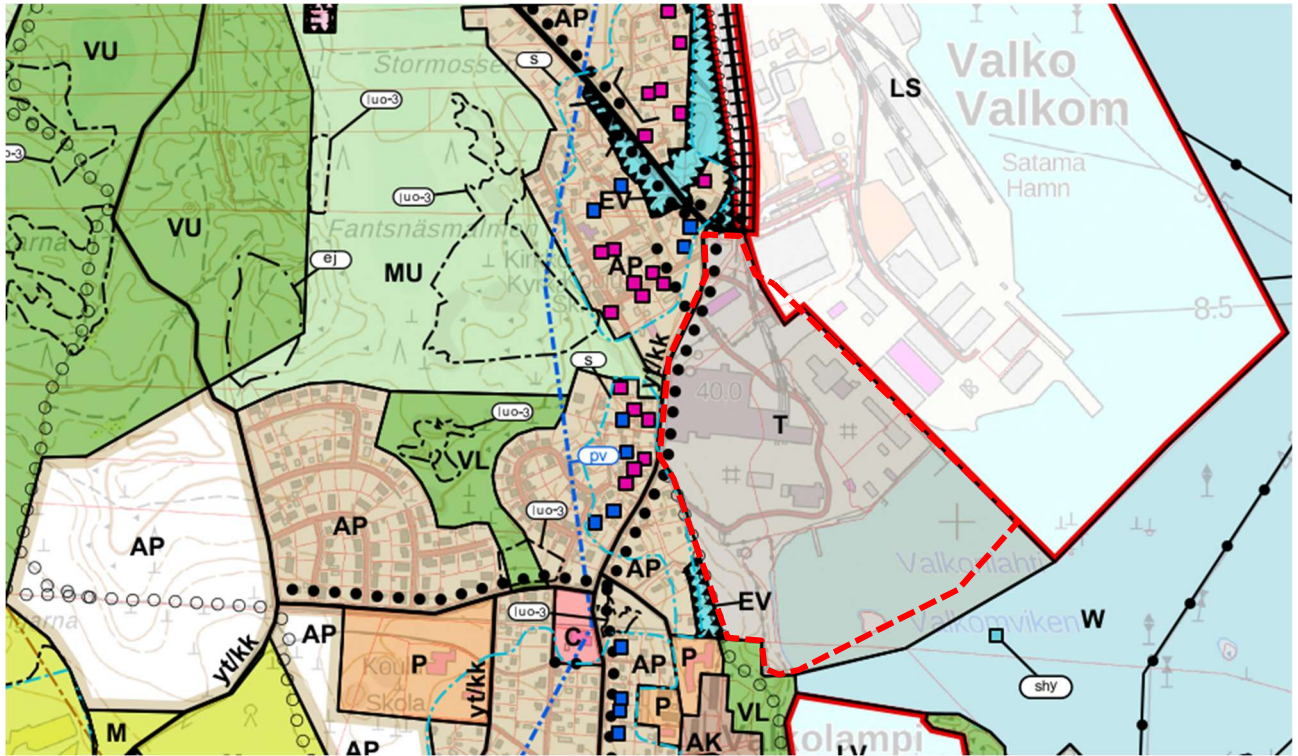


### Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (32 § i naturvårdslagen).

## Generalplan

På planändringsområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området, och förslaget till plan var framlagt sommaren 2023.



Förslag till delgeneralplan godkändes våren 2025 av Lovisa näringsliv- och infrastrukturskott.



**Industri- och lagerområde.**



**Område för närrekreation.**

Landskapsarbete som förändrar landskapet, fällning av träd eller andra åtgärder som liknar dessa är förbjudna utan åtgärdstillstånd enligt 128 § MBL.



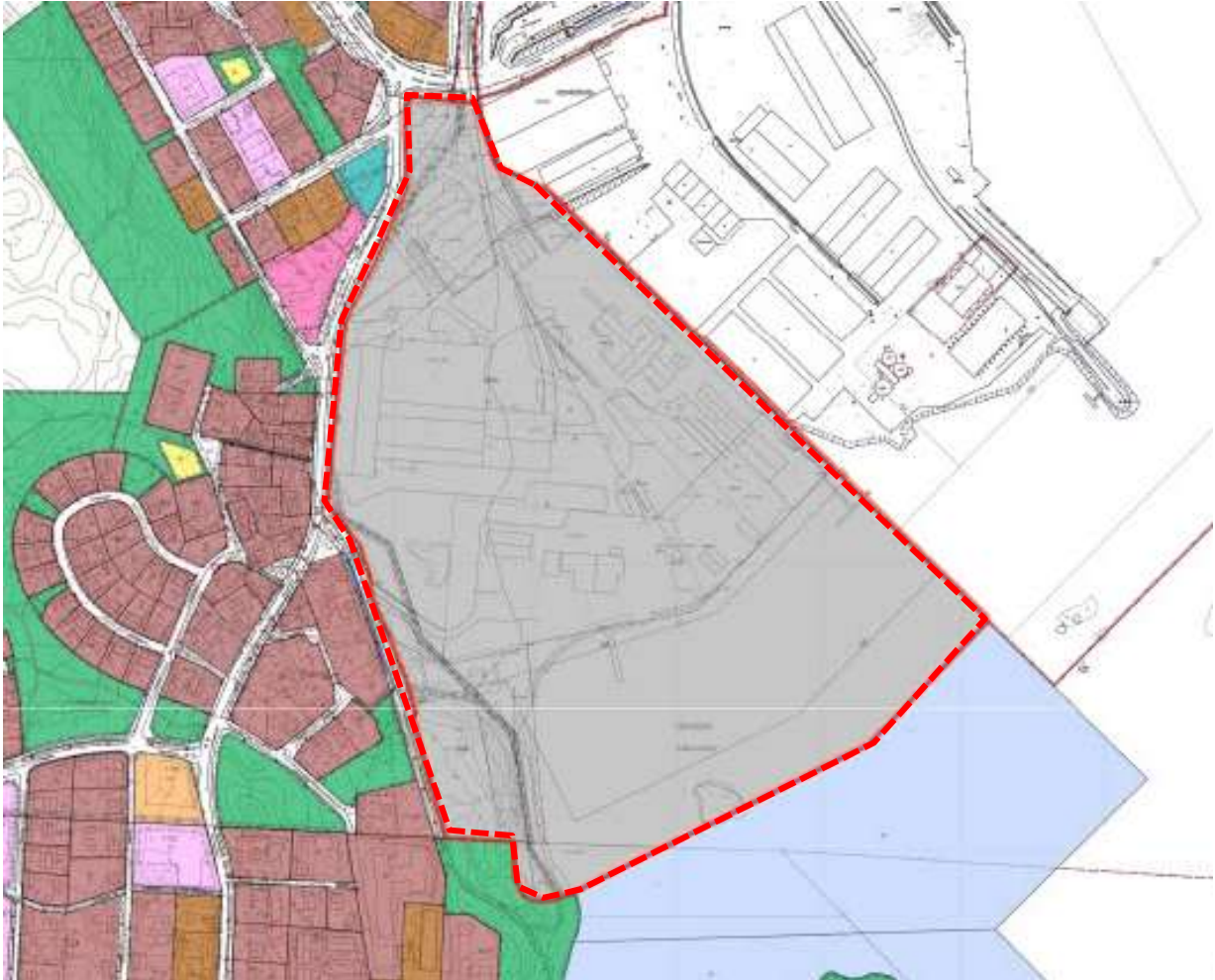
**Hamnområde.**

Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnverksamheten får placeras i området.

I området är det tillåtet att placera anläggningar som hanterar eller lagrar farliga kemikalier relaterade till hamnverksamhet, sortering och lagring av cirkuläreconomiska produkter samt skeppsvarv. Bearbetning och lagring av kemikalier eller sortering och lagring av cirkuläreconomiska produkter får inte försämra bostadsmöjligheter i de områden som är avsedda för boende i generalplan.

### Detaljplan

För planändringsområdet gäller två detaljplaner. För merparten av planändringsområdet gäller planen 434-AM11-37, som fastställdes 4.12.1989. För sydvästra delen av planändringsområdet gäller planen 434-A11-28, som fastställdes 13.2.2007. Hela området utgör T/1-kvartersområde.



*Utdrag ur detaljplanesammanställningen, som omfattar planerna för området. Hela området utgör T/1-kvartersområde.*

T/1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOITTAA KAKSI ASUNTOA KIINTEISTÖN HOITOA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VÄKINÄISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADE. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR ENDAST BYGGAS BOSTADS- OCH KONTORSUTRYMMEN, SOM ÄR NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN. PÅ TOMTEN FÅR PLACERAS TVÅ BOSTÄDER FÖR DEN PERSONAL SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL. ANTALET BILPLATSER SOM RESERVERAS PÅ TOMTEN BÖR VARA MINST HÄLFTE AV ANTALET ARBETSTAGARE SOM STADIGVÄRANDE ARBETAR PÅ PLATSEN.

### Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplan, 11.5.2018, Museiverket
- Kartläggning av hotade naturtyper, 2020, Jere Salminen
- Sammanställande naturutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021, Jere Salminen
- Västra sidan av Valkom hamn, Naturundersökning 2024, Jere Salminen

## 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 den mark som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Näringslivs- och infrastrukturnämnden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa stads infrastrukturavdelning
- Rosk'n Roll Oy Ab (avfallshantering)
- Lovisa kultur- och miljörelse r.f.

## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom tjänsteinnehavarbeslut 10.4.2024.

### Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlar man utgångsmaterial för planen, gör upp eventuella behövliga utredningar och preciserar planändringens mål. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kompletteras allteftersom detaljplaneringen framskrider. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplan och förslaget till detaljplan tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

### Skedet för beredning av detaljplanen (utkastskede)

Centralen för näringslivs- och infrastruktur lade 26.4–13.5.2024 fram planutkastet på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende i enlighet med 62 § i områdesanvändningslagen. Framläggandet av planförslaget tillkännagavs i enlighet med områdesanvändningslagen. Om planutkastet begärdes utlåtanden av myndigheter. 5 utlåtanden och 2 anmärkningar inlämnades.

**Tidtabell:**

**våren 2024**

### Planförslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden lägger fram planförslaget på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med områdesanvändningslagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i områdesanvändningslagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt myndighetssamråd hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i områdesanvändningslagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo eller skickas per e-post till [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi) innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i områdesanvändningslagen).

**Målsatt tidtabell:**

**våren 2025**

### Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i områdesanvändningslagen). 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 områdesanvändningslagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i områdesanvändningslagen).

**Målsatt tidtabell:**

**hösten 2025**

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet 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 planen utreds konsekvenserna för bland annat jordmånen, klimatet, naturen, samhällsstrukturen, trafiken och näringslivet.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas 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](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
tfn 019 555 555  
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PB 77  
07901 Lovisa

e-post: [fornamn.efternamn@loviisa.fi](mailto:fornamn.efternamn@loviisa.fi)

Perttu Huhtiniemi  
planlägningsarkitekt

tfn 040 671 7674

Marko Luukkonen  
stadsplaneringschef

tfn 0440 555 403