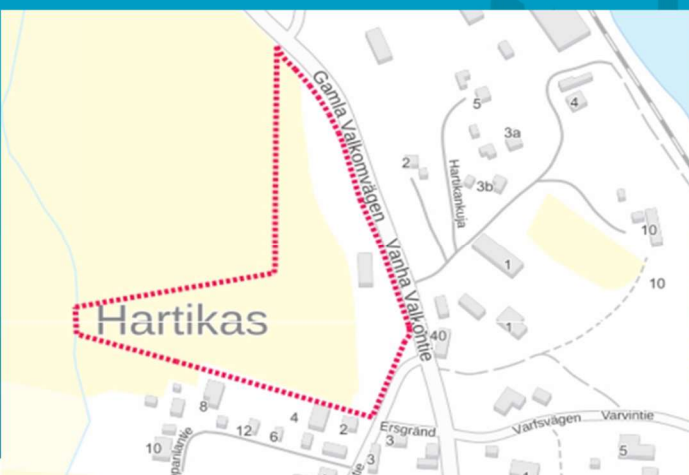


Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Köpbacka
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	13 Köpbacka-Räfsby
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_13-16
Dnr:	599/10.02.03/2025

Detaljplanebeskrivningen gäller för 9.1.2026 daterad detaljplanekarta.

1.2 Planområdets läge

Ändringsområdet ligger i stadsdel 13 Köpbacka-Räfsby, väster om korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Köpbacka-Räfsby, outbrutet område 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508, Köpbackavägens och korsningen till Gamla Valkomvägens västra sida samt dess brant och fältområde*. Vid detaljplanläggningen undersöks om en byggplats för småhus kunde anvisas till den södra delen av ändringsområdet, som för närvarande är åkerområde. Samtidigt undersöks skyddsvärdet på det befintliga byggnadsbeståndet i planändringsområdet.

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	2
2.1	Olika skeden i planprocessen	2
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	Utgångspunkter	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.2	Planeringssituation.....	14
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	18
4.1	Behov av detaljplanering	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	18

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

4.2.1	Intressenter.....	18
4.2.2	Anhängiggörande.....	18
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	18
4.3	Mål för detaljplanen.....	19
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet.....	19
5	Beskrivning av detaljplanen.....	19
5.1	Planens struktur	19
5.1.1	Dimensionering.....	20
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	
5.3	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	20
5.4	Planens konsekvenser	22
5.4.1	Konsekvenser för trafiken.....	23
5.4.2	Områdes- och samhällsstruktur.....	23
5.4.3	Stads- och landskapsbild.....	23
5.4.4	Naturmiljö	23
5.4.5	Yt- och grundvatten	23
5.4.6	Klimat.....	23
5.4.7	Relation till landskapsplanen	23
5.4.8	Planens relation till generalplanen	23
5.5	Störande faktorer i miljön.....	23
6	Genomförande av detaljplanen.....	23
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	23
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	23

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

Utredningar som gjorts för delgeneralplanen i Valkom:

- Utredning av fladdermöss i Valkomområdet, Wermundsen Consulting Oy, 2020
- Uppdatering av utvecklingsplanen för Lovisas vattentjänster 2017–2025. Ramboll, 2017
- Fornlämningsinventering i Valkom och dess närliggande områden för delgeneralplanen, Museiverket, 2018

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 28.2.2019, § 26
Kungörelse om anhängiggörande av planen i planläggningsöversikten 2019

Program för deltagande och bedömning samt preliminärt utkast framlagda 17.7–22.8.2025

Framläggningen av planförslaget behandlad av tekniska nämnden 29.1.2026 § 7

Planförslaget framlagt 26.2–30.3.2026

Godkännande av planen __.__.2026, § ____

2.2 Detaljplan

Den nuvarande detaljplanen fastställdes 1985. I den är södra delen av området åker (EV, skyddsgronområde, området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar). I området finns idag en stor lada, som i delgeneralplanen för Valkom, som godkändes i maj 2025 (men som ännu inte vunnit laga kraft), anvisas som en landskapsmässigt värdefull byggnad som inte får rivas. Nära Gamla Valkomvägen finns ett större, talldominerat skogsbestånd (VP, park). På åkern väster om finns det i den nuvarande planen ett VU-område (område för idrotts- och rekreationsanläggningar) som aldrig genomförts. Den ovan nämnda delgeneralplanen för Valkom möjliggör boende i det ifrågakvarande området.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Detaljplaneändringen gäller de outbrutna områdena 434-409-3-137-M504 och 434-409-3-137-M508. Området är cirka 2,6 hektar stort och ligger i Köpbacka, söder om Lovisa centrum. Området gränsar i söder mot småhustomter norr om Skepparsvägen, i väster fortsätter södra delen av området fram till en å som rinner genom åkern, medan gränsen i övrigt finns på åkermark. I öster gränsar området till Gamla Valkomvägen. Området har tidigare korsats av en elledning, som 2018 ersattes av en jordkabel.

Man har kommit överens om kostnaderna för planläggningen genom ett planläggningsavtal och vid behov upprättas ett markanvändningsavtal.

Ändringsområdet består till största del av åker. Den långa nordsydliga åsformation som också korsar Lovisa centrum når ut till östra delen av ändringsområdet, där terrängen förändras från jämn åker till en talldominerad sluttning som stiger brant mot öster.

I ändringsområdets östra del, i gränsen mellan den skogbeksädda sluttningen och åkern, finns en stor lada, som kan ses åtminstone på en karta från 1915. Den har veterligen byggts i tre delar. Den norra ändan byggdes till en ria med timmerkonstruktion möjligtvis redan på 1800-talet. Inne i ladan finns fortfarande svartnade timmerkonstruktioner och murade konstruktioner från en stor ugn. Ugnen har värmts upp från åkersidan.

Den mittersta delen med trästomme har byggts senare än den norra delen och har jord- och trägolv. Golvet har veterligen senare förhöjts till samma nivå som golvet i den södra delen. Den södra delen byggdes i slutet av 1960-talet, och dess betonggolv göts 1971.

Vid byggnadens västra fasad byggde den nuvarande ägaren ett långt skyddstak 2019. Denna del av fasaden har varit i väldigt dåligt skick. Dubbeldörren i gaveln har ursprungligen varit försedd med gångjärn.

I sluttningen finns en stor jordkällare av betong. Det är inte känt när jordkällaren byggdes, men den är tiotals år gammal.



Karta från 1915.

Fotografier från området:





Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.



Bild 12.

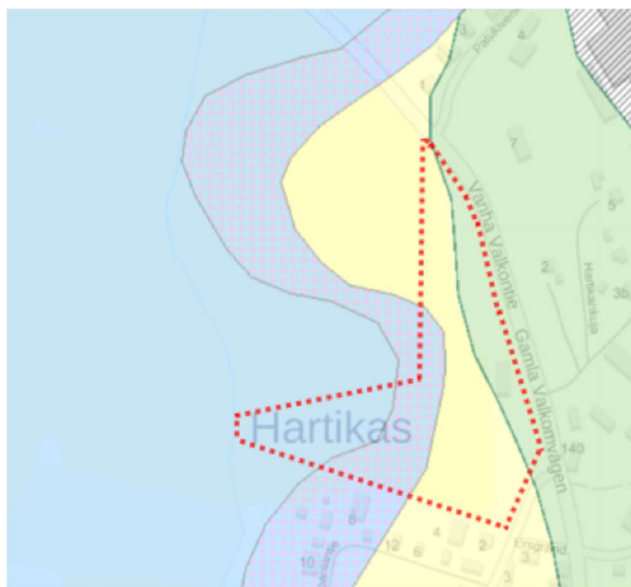


Bild 13.

Topografi och jordmån

Terrängen i ändringsområdet är huvudsakligen rätt jämn och marken sluttar lätt mot väster. I områdets östra del stiger terrängen kraftigt.

Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta (1:100 000) är jordmånen på området i västra delen lera, sedan blandning av lera och finmo, i mittpartiet grovmo och i öster i åsslutningen sand.

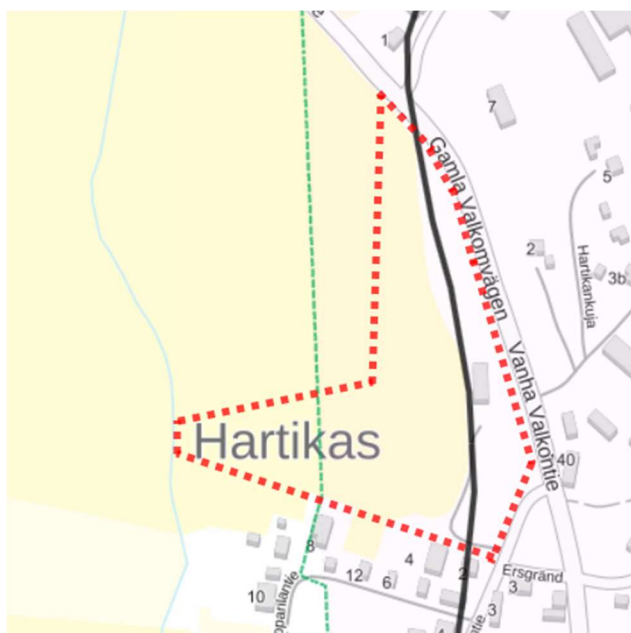


© GTK

■ Sand ■ Grovmo ■ Lera ■ Finmo

Grundvatten

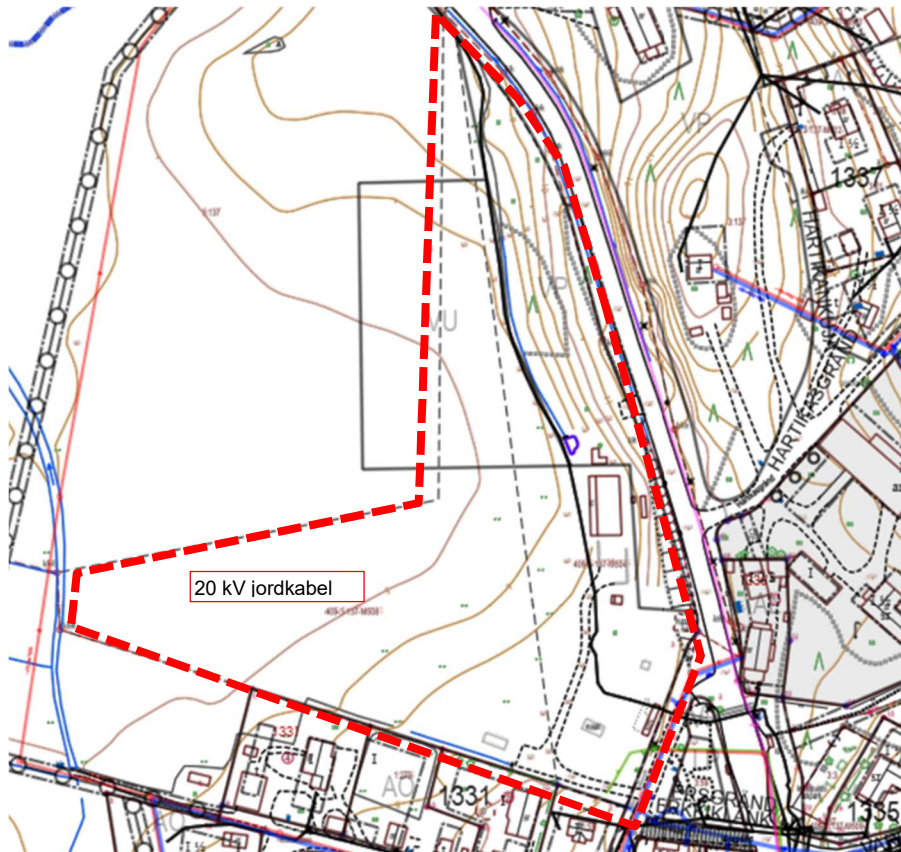
Den del av ändringsområdet där åsen finns, det vill säga östra kanten, ligger på grundvattenbildningsområde. Åkerdelen av ändringsområdet utgör huvudsakligen grundvattenområde, förutom för området längst till väster.



Grundvattenområdets gräns i grönt, grundvattenbildningsområdet i svart.
Lovisa stad, Geografisk information.

Kommunalteknik

Området korsas i sydnordlig riktning av en av Kymmenedalens Elnät Ab:s 20 kV jordkablar. Ledningen har tidigare varit luftburen. Längs Köpbackavägen och Gamla Valkomvägen löper vatten- och avloppsledningar. I södra kanten av ändringsområdet finns slutet på ett dagvattenrör, och därifrån avleds dagvattnet vidare delvis i ett öppet dike mot ett bredare öppet dike i områdets västra kant.

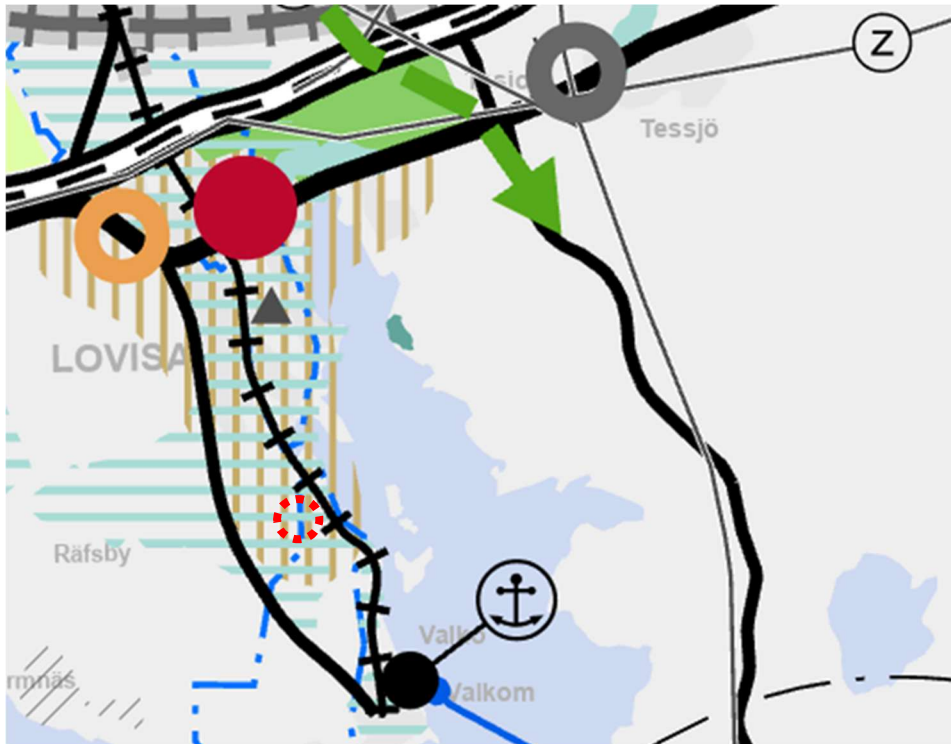


Kommunaltekniken i området. Vattenledning i blått, avloppsvattenledning i rött, elledning i svart, dagvatten-nät i grönt. Lovisa stad, Geografisk information.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan, som trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården: Pernåvikens miljö och Forsbyådalen, som är ett landskapsområde av riksintresse, samt Stora Strandvägen, som är en kulturmiljöväg av riksintresse.



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



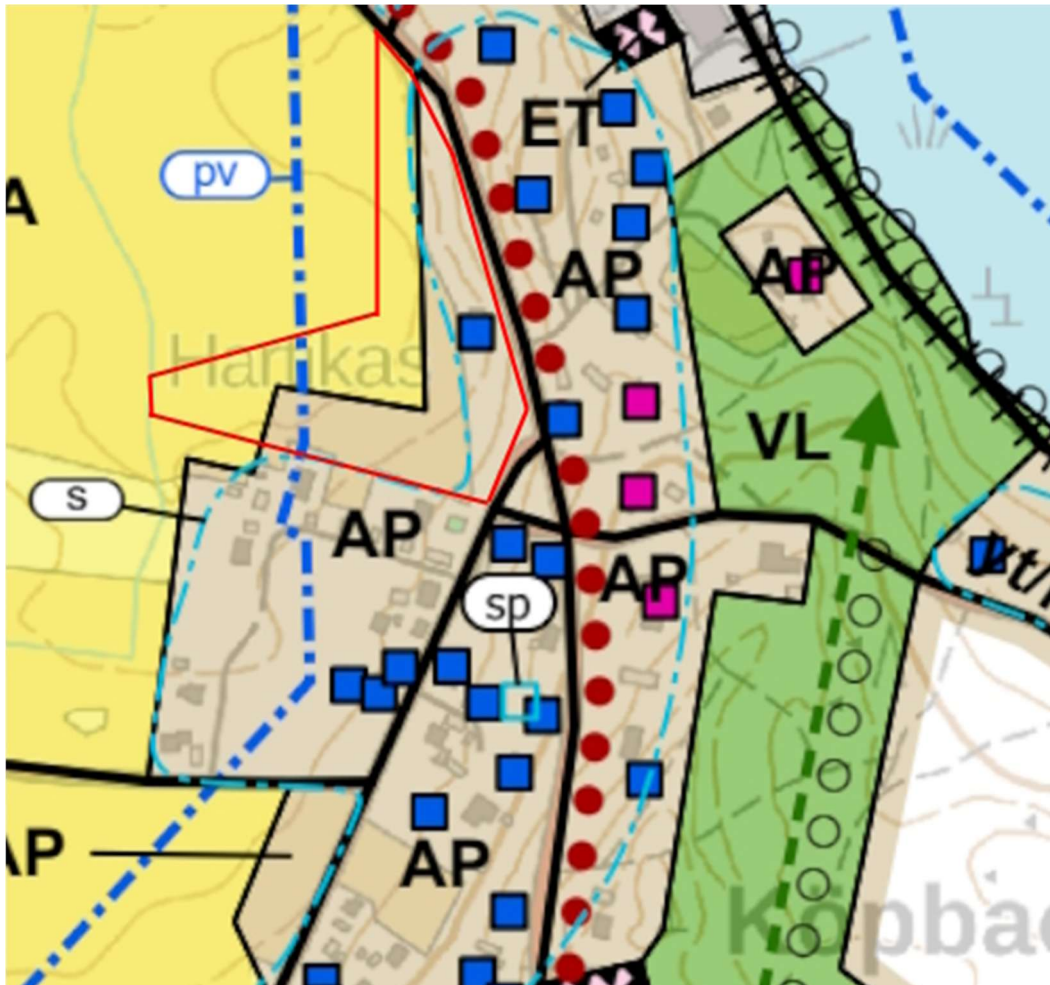
Grundvattenområde



Huvudbana

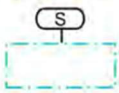
Generalplan

Planändringsområdet har ingen gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området. Förslaget till plan var framlagt 2023, godkändes hösten 2025 av tekniska nämnden i Lovisa stad och framläggs stadsfullmäktige för godkännande senare.



Förslag till delgeneralplan som ännu inte vunnit laga kraft (29.9.2025).

	Pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.	Småhusdominerat bostadsområde. I området är det tillåtet att placera även behövlig närservice och rekreationsområden samt sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte orsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller motsvarande störningar för miljön.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.	Akerområde som är värdefullt med tanke på landskapet. Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbilden är viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.
	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus voidaan suojella rakennusperinnön suojelamisesta annetun lain (2010/498) tai Alueidenkäyttölain (2023/752) perusteella. Korjaus ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeluasiaa tulee selvittää tarvittaessa asemakaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella menettelyllä.	Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien. Byggnaden kan skyddas enligt lag om skyddande av byggnadsarvet (2010/498) eller lag om områdesanvändning (2023/752). Vid reparationer och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Vid reparationer och ändringsarbeten ska ett utlåtande från museimyndigheten inhämtas. Skyddsfrågan ska vid behov utredas genom detaljplan eller i enlighet med förfarandet enligt byggnadsskyddslagen.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.

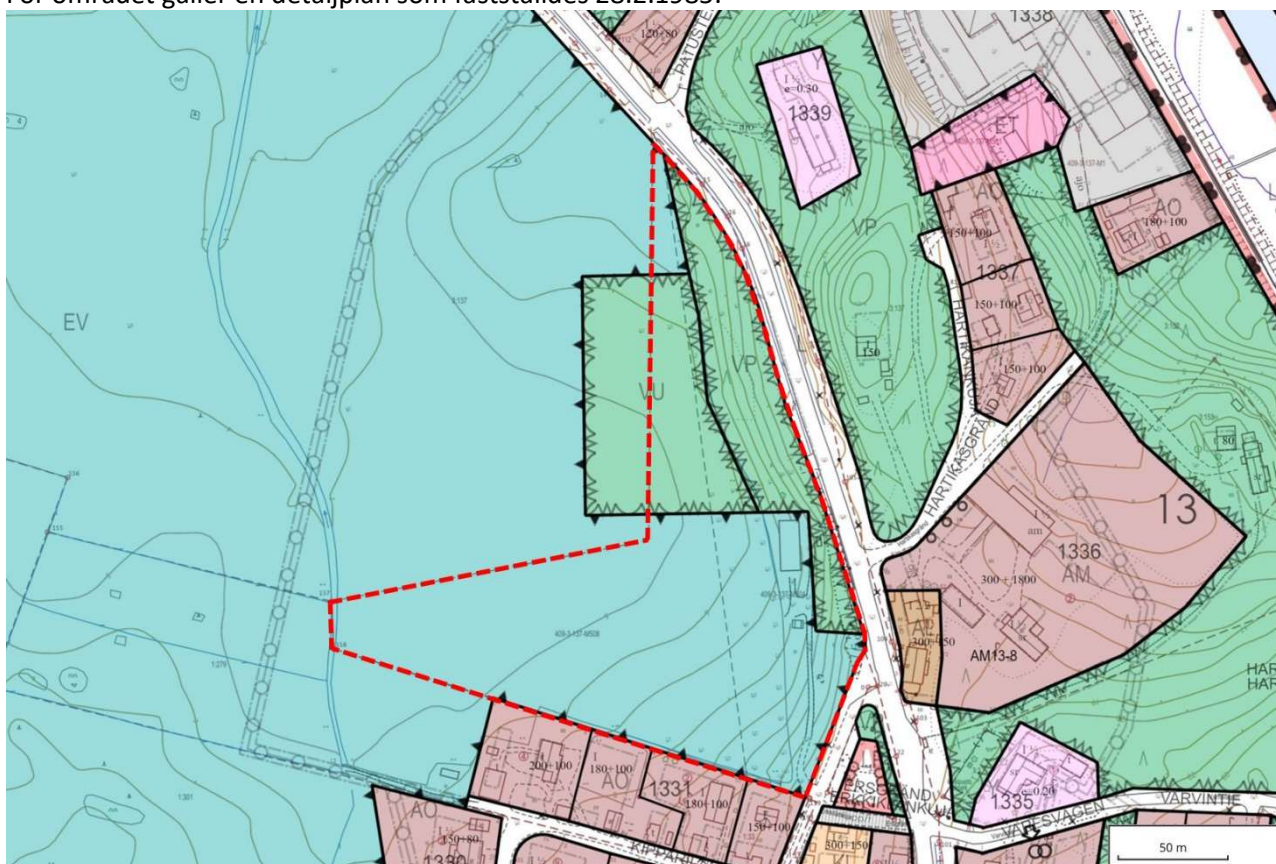
Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området.

Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

På området får ingen verksamhet bedrivas som kan orsaka förändring eller förorening av grundvattnet. Byggandet eller annan verksamhet får inte leda till skadligt utflöde av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, och får heller inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. På området får flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras, lagras eller hanteras. Oljecisterner för uppvärmning ska placeras inomhus eller ovan jord i en dubbelmantlad cistern eller i en vattentät täckt skyddsbehållare som rymmer mer än den maximala mängden lagrad olja. Industriella lastnings- och lossningsområden samt områden som används för trafik och parkering ska isoleras med ett vattentätt material. Förorenat regn- och smältvatten som samlas på området ska ledas bort från grundvattenområdet. Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på tomten. Gödsling av grönytor bör undvikas. När nya vägar, leder och parkeringsplatser byggs måste behovet av grundvattenskydd beaktas och områdena måste förses med lämpliga skyddskonstruktioner. Användning av vägsalt för halkbekämpning bör undvikas.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 28.2.1985.



- EV Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m², på områden som byggnadsnämnden anvisar.
- VU Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.
- VP Park

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i lagen om områdesanvändning (132/1999).

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

Områdets detaljplan är föråldrad då det gäller planbestämmelserna och bland annat det icke genomförda området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Samtidigt utreds markanvändningsmöjligheterna för den gamla ladan och det intilliggande området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.2.2019 § 26.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt utkast var framlagda 17.7–22.8.2025.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära utkastet delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, Borgå stad/miljöhälsovården, Borgå museum, Affärsverket Lovisa Vatten, byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad, Lovisa stads infrastrukturavdelning och Rosk'n Roll. Det inkom 5 utlåtanden och 1 åsikt. I utlåtandena och åsikten nämndes bland annat följande:

Miljöhälsovården i Borgå stad hade inget att anmärka.

NTM-centralen påminde i sitt utlåtande om att om det utarbetas en detaljplan för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Dessutom ligger planområdet delvis inom Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen och delvis inom grundvattenbildningsområde. Reservvattentäkten i Köpbacka ligger nära och har ett skyddsområde och en fjärrskyddszon. Den senare av dessa sträcker sig till planområdet, och dess gränser måste markeras ut på plankartan. Planbestämmelserna måste kompletteras med information om bestämmelserna för skyddsområdet.

NTM-centralen påminde vidare gällande grundvattnet att byggnadens grund ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet. I åkerområdet i nedre delarna av sluttningen ligger grundvattnets ytnivå möjligtvis nära markytan.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka mot de framlagda handlingarna.

Kymmenedalens Elnät tog upp i sitt utlåtande att bolaget har en 20 kV jordkabel inom planområdet och bifogade en karta över ledningarna. Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas:

- Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet.
- Nuvarande elledningar på området ska beaktas. Kartbilaga över ledningarna.
- Beställaren står för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar.

Borgå museum framförde i sitt utlåtande att följande mening måste tilläggas i skyddsbeteckningen för den ekonomibyggnad av timmer som ligger vid Gamla Valkomvägen: *Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.* I utlåtandet konstateras vidare att den fornlämningsinventering i Valkom från 2017 som nämns i materialet är annorlunda till sin undersöknings-exakthet än detaljplaneinventeringen, och det är möjligt att ändringsområdet inte alls granskades i den inventeringen. Det område där man i detaljplanen planerar ändrad markanvändning är dock litet till ytan och delvis bebyggt. Enligt museet behövs ingen särskild arkeologisk inventering.

Åsikten föreslår att byggplatsen utvidgas mer norrut, och den åtföljdes av en kartbilaga.

Med anledning av utlåtandena har bland annat de bestämmelser som hänför sig till grundvatten och byggnadsskydd kompletterats och en bestämmelse tillagts om byggnader och konstruktioner som placeras utanför byggnadsytan.

4.3 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att granska kvarterens och tomternas aktualitet och byggnadernas skyddsvärde för ändringsområdets del samt undersöka annan markanvändning på området och också utreda om det är möjligt att placera ett kvartersområde för småhus i området.

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet

På området finns en byggnad med historiska värden. Byggnadens värde måste beaktas i markanvändningen på området. Området ligger på grundvattenområde, och nära området finns en reservvattentäkt. Dessa frågor måste beaktas i markanvändningen. På området finns dessutom underjordiska elledningar som ska beaktas vid markanvändningen.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Områdets västra och mellersta parti är anvisade som MA-område (landskapsmässigt värdefullt åkerområde). Områdets nordliga spets är anvisad som parkområde (VP). Avsikten är att parkområdet överförs till staden genom ett markanvändningsavtal i samband med planändringen.

I områdets sydöstra parti har anvisats ett kvartersområde för småhus (AP). En anslutning finns anvisad i områdets sydöstra hörn, där höjdskillnaden mellan ändringsområdet och vägen är minst. Byggplatsen för AP-området ligger nära korsningen mellan Gamla Valkomvägen och Köpbackavägen, och på detta sätt bildar nybyggnationen en förlängning av byns nuvarande byggnadsbestånd. I planen tillåts byggande i 1½ våning, och byggplatsen anvisas en byggrätt på 200 m²-vy. Genom att begränsa våningstalet till 1½ våning anpassas byggnadsmassans volym till det omgivande byggnadsbeståndet.

Ladan i området har både landskapsmässigt och historiskt värde och har betecknats med sr-beteckning: *skyddad byggnad som inte får rivas. Utlåtande om reparations- och ombyggnadsarbeten ska begäras hos museet med regionalt ansvar.* Ladan kommer inte i fortsättningen att vara en byggnad som betjänar jordbruksverksamhet, utan en ekonomibyggnad som är ansluten till byggplatsen. Byggnaden har för närvarande en yta på cirka 200 m²-vy, och i detaljplanen har anvisats byggrätt t220, det vill säga 220 m²-vy för en ekonomibyggnad.

I ändringsområdets östra kant anvisas en zon som ska planteras eller där man ska bevara en tillräcklig naturlig vegetation som skyddszon. För närvarande finns det talldominerat skogsbestånd i området.

5.1.1 Dimensionering

Tomtnummer	Områdesreservering	Areal m ²	e-tal	Byggrätt m ² -vy
	MA	17 129		
	VP	4 502		
5	AP	4 402		200 + t320
Hela planområdet sammanlagt		2,6033 ha		

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmål

Bestämmelser som hänför sig till miljö kvaliteten har utfärdats för att säkerställa miljö kvaliteten i ändringsområdet och dess omgivning. I planändringen finns bestämmelser som bland annat gäller grundvatten.

De allmänna bestämmelserna har uppdaterats på följande sätt:

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. Fasaderna ska i första hand ha träbäklädnad.

Utanför byggnadsytan får byggas ekonomibyggnader och andra hjälpbyggnader med en total våningsyta på högst 100 m², maximistorlek för var och en är 35 m²-vy. Utanför byggnadsytan får byggas skyddstak med en total våningsyta på högst 30 m².

På MA-området tillåts totalt högst 40 m² våningsyta för byggnader som betjänar odlingsfunktioner. De ska placeras så att landskapets öppenhet bevaras.

Underjordiska kablar och vattenledningar i området och eventuella förändringar i deras sträckning inklusive skyddsområden samt dagvattennätet som betjänar omgivningen ska beaktas när nya byggnader och konstruktioner placeras i området.

Bestämmelser om grundvatten:

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggnader och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Källarvåningar får inte byggas så att de ligger närmare än två meter över den tillförlitligt konstaterade grundvattennivån. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattennivån eller -flödet.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och infiltrera rent dag- och takvatten som ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner som infiltrerar vattnet och saktar ner flödet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglov till exempel i en situationsplan och i planen ska ingå dimensioneringsberäkningar för dagvattenhanteringen.

Radonsäkert byggande ska beaktas när man bygger på området.

Bestämmelser om parkering:

Bilplatser ska reserveras 1 bp/120 m²-vy.

5.3 Planens relation till generalplanen

För närvarande har ändringsområdet ingen generalplan. Delgeneralplanen för Valkom med närområden väntar på att vinna laga kraft, och ändringsområdet är en del av detta delgeneralplaneområde. Nedan anges i tabellform sådana frågor som ska beaktas i generalplanen i förhållande till detaljplaneutkastet.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Området ligger vid gränsen av byggd miljö och åkerområde. Bredvid finns vägnät och kommunalteknik. I ändringsområdets omedelbara närhet finns byggnadsbestånd. I områdets västra kant finns ett åkerområde som bibehålls obebyggt. Området norr om området omvandlas till parkområde.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Området utnyttjar det befintliga trafiknätet.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Bredvid området går en kollektivtrafikrutt.
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	Området omfattas på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät och ligger invid en kollektivtrafikrutt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Den bostadsmiljö som planändringen möjliggör är trygg och sund.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	-
7) att miljöolägenheterna minskas	I planbestämmelserna beaktas att området ligger på grundvattenområde.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Det landskapsmässiga värdet hos planområdets åkerområde är identifierat. Det historiska och landskapsmässiga värdet hos den gamla, stora byggnaden på planområdet är identifierat. Det landskapsmässiga värdet hos skogsbeståndet på sluttningen är identifierat. Nybyggnationen i området styrs med bestämmelser.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	I närheten av området finns områden som är lämpliga för rekreation och en lekpark.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Genom detaljplaneändringen förbättras förutsättningarna för markägaren att verka i området. De planbestämmelser som begränsar verksamheten är motiverade eftersom de tar hänsyn till naturmiljön och det existerande byggnadsbeståndet.

5.4 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen förbättrar planläggningens aktualitet i området. Planen förenhetligar samhällsstrukturen, eftersom den nya byggplatsen tar stöd av den befintliga områdesstrukturen. Planen bidrar också till kulturmiljöns bevarande eftersom den gamla byggnaden i området anvisas skyddsbestämmelser och bestämmelser utfärdas för nybyggnad.

5.4.1 Konsekvenser för trafiken

Detaljplanen utnyttjar det existerande gatunätet. Detaljplaneändringen har knappt någon inverkan på trafikvolymen.

5.4.2 Områdes- och samhällsstruktur

Området ligger i ett befintligt bostadsområde i Köpbacka. I ändringsområdet fortsätter samhällsstrukturen på ett måttfullt sätt.

5.4.3 Stads- och landskapsbild

I området finns en byggnadshistoriskt värdefull byggnad för vilken anvisats skyddsbeteckningar. Nybyggnadens placering och volym tar hänsyn till den nuvarande byggda miljön. Den nya byggplatsen ligger vid foten av en trädbevuxen sluttning och lämnar åkerlandskapet öppet.

5.4.4 Naturmiljö

I planområdet finns åker, äng och en trädbevuxen sluttning vars norra del genom planändringen övergår till staden som ett parkområde.

5.4.5 Yt- och grundvatten

Området består till största del av grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser om grund- och dagvatten.

5.4.6 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Området utnyttjar ändå den existerande samhällsstrukturen och byggplatsen placeras så att behovet att avlägsna träd är litet.

5.4.7 Relation till landskapsplanen

Planändringen följer den gällande landskapsplanen.

5.4.8 Planens relation till generalplanen

Planändringsområdet har ingen gällande generalplan med rättsverkningar. En delgeneralplan håller på att utarbetas för området. Förslaget till plan var framlagt 2023, godkändes hösten 2025 av tekniska nämnden i Lovisa stad och framläggs stadsfullmäktige för godkännande senare. Planändringen följer detta delgeneralplaneförslag som väntar på att vinna laga kraft (10/2025).

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga landskapsstörningar i området. Gamla Valkomvägen ligger omedelbart öster om ändringsområdet. Närheten till vägen orsakar trafikbuller, men terrängformerna minskar bullerolägenheten eftersom vägen ligger högre än ändringsområdet.

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 9.1.2026

Perttu Huhtiniemi, planläggningsingenjör