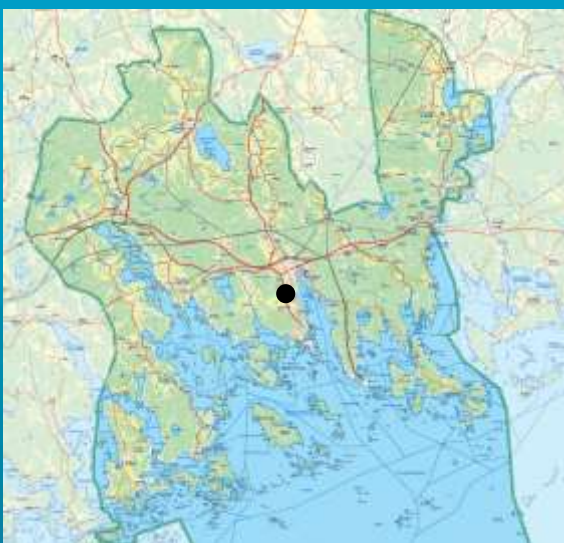




*Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen*

# *Planbeskrivning*



# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Mickosvägen samt avgränsade 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 19.10.2022 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, Råfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen.*

Syftet är att förbättra trafiksäkerheten vid vägenslutningen till Gamla Valkomvägen och uppdatera markanvändningsbeteckningen vid den idrottsplan som inte har anlagts. Med anledning till förbättring av trafiksäkerheten finns behov av justering av en fastighets gränsdragning, så att planändringen möjliggör en rakare vägenslutning mot Gamla Valkomvägen. På önskemål av fastighetsägaren granskas även fastighets övriga gränsdragning och byggrätt. Vid den inte förverkligade idrottsplanen 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 .....	6
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....	10
4.1	Behov av detaljplanering.....	10
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	10
4.3	Deltagande och samarbete .....	10
4.4	Mål för detaljplanen .....	10
5	Beskrivning av detaljplanen .....	11
5.1	Planens struktur.....	11
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmål.....	13
5.3	Planens konsekvenser.....	14
5.4	Störande faktorer i miljön .....	15
6	Genomförande av detaljplanen .....	15
6.1	Genomförande och tidsplanering .....	15

6.2	Uppföljning av genomförandet .....	15
7	Kontaktuppgifter.....	15

## 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

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 \_\_.\_\_.\_\_. § \_\_.

Framläggningen av planförslagen kungjordes \_\_.\_\_.\_\_.

Planförslagen var framlagda enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen \_\_.\_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_.

Näringslivs- och infrastukturnämnden 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

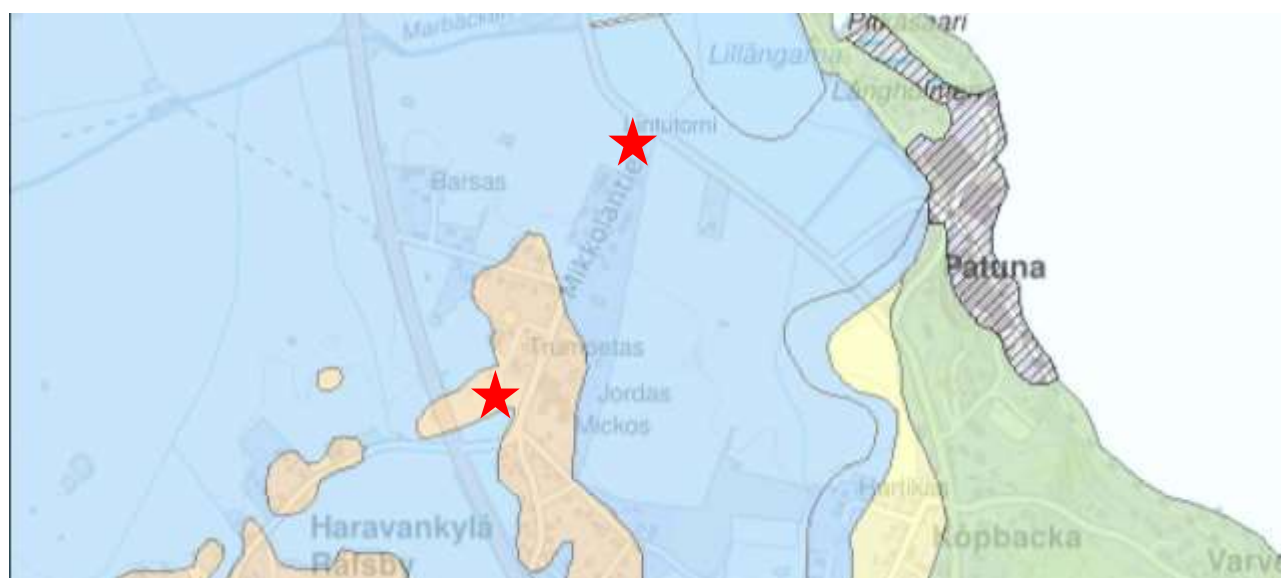
## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 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)

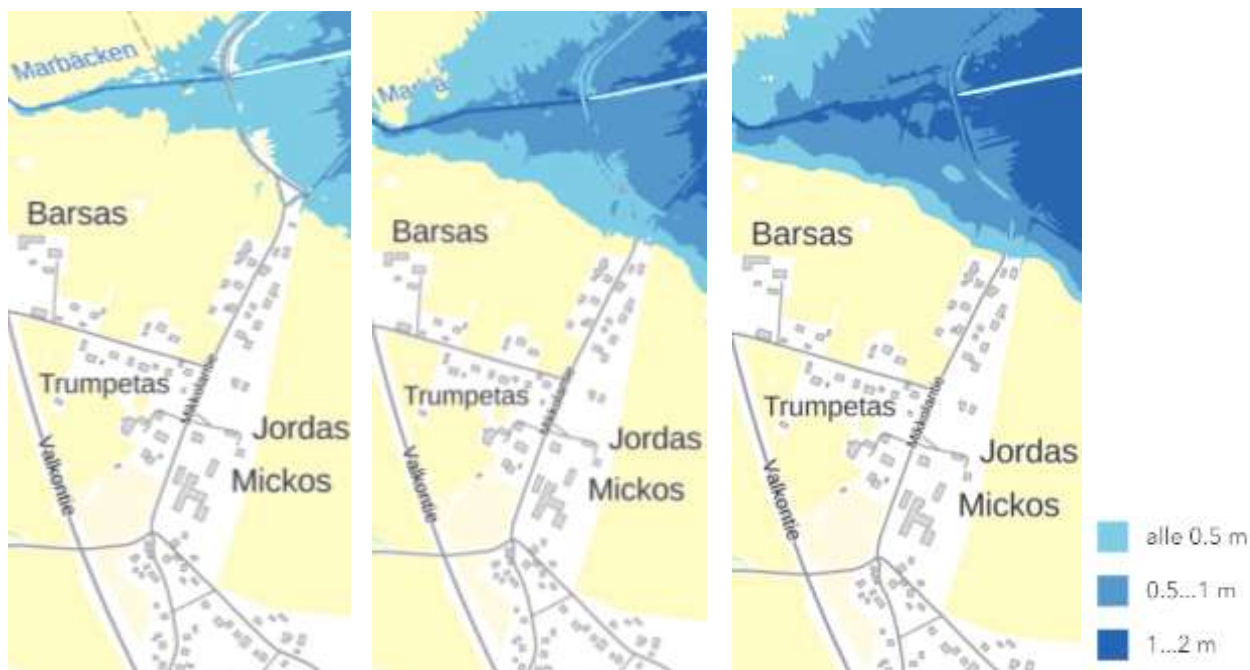
Jordmån 1:20 000 - Geologiska forskningscentralen 29.4.2022.

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 klassats 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

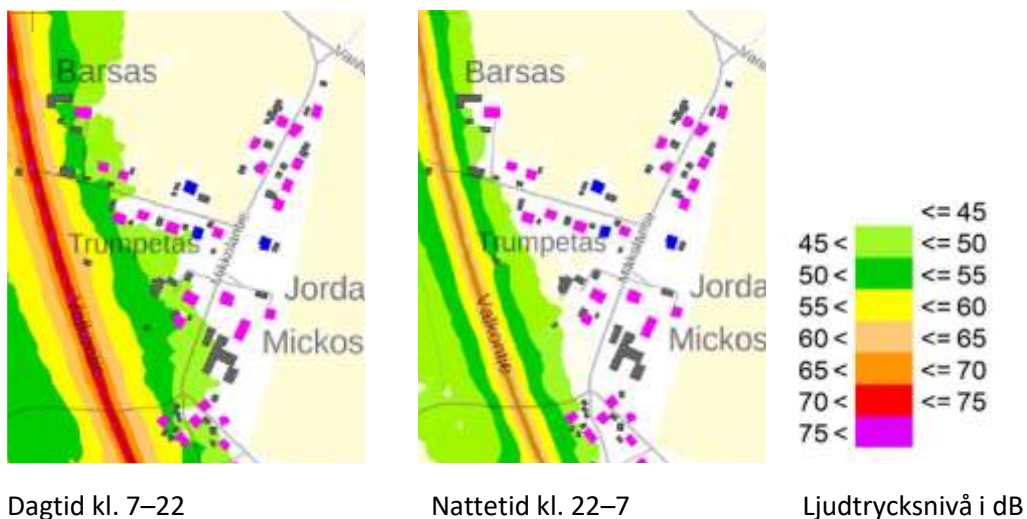
1 gång per 100 år




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 (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.



-  Bostadshus
-  Fritidshus
-  Övriga byggnader

### Markägande

Området ägs såväl av privata fastighetsägare som av Lovisa stad.

## 3.2 Planeringssituation

### Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som har trätt i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.

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 planeringsområdet 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),



## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

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

### 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.

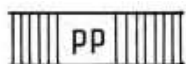


Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m<sup>2</sup>, på områden som byggnadsnämnden anvisar.

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

180 + 100

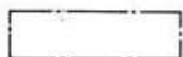
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomiebyggnader.

I

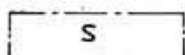
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader byggnad eller del därav.

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 våningarna.



Byggnadsyta.



Område som bör skyddas.

Norra delen av planändringsområdet som innefattar 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 bör vara av trä. Tomtens obebyggda områden som inte används som vägar bör hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten bör finnas en bilplats per bostad. Till detaljplanen finns byggnadsdirektiv som bland annat kräver sadel- eller mansardtak där sadeltaket lutning är 1:2-1:1,25 med materialen filt, slät plåt eller tegel. Fasadmaterialet ska vara trä, hyvlad eller finsågade brädor. Fasadmaterialet bör täckmålas och ljusa kulörer föredras. Tilläggsbyggnader och utbyggnader ska ha samma brädtyp som huvudbyggnaden. I nybyggen ska stora väggtytor 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 ett 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 stor del av Lovisa stads fastigheter 434-409-2-117, 434-413-2-10 och 434-413-6-26 samt fastigheter i privat ägo, 434-13-1303-14, 4-413-1-27 och delar av 434-413-2-21 och 434-413-6-8.

### 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 30 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 \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2022.

*Växelverkan*

Planförslaget var framlagt \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2022 då man begärde utlåtanden från myndigheterna och intressenterna hade möjlighet att framställa anmärkningar.

### 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 fastighetsgränser till den närliggande fastigheten. 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 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 förnyas till en rätvinklig väganslutning på grund av trafiksäkerhet. 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 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 för att en ny ekonomibyggnad 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 sedan har tagits bort och därför finns det ingen orsak mer att behålla skyddsbeteckningen. 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 skyddsgronområde (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 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 markägare 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 överensstämja 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 kombinerat boende och näringsverksamhet i liknande former som traditionellt jordbruk, till vilket

## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

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 m<sup>2</sup>-vy utöver boende. Byggrätten för boende är prioriterad över byggrätten för näringsidkande med bestämmelsen om att 75 % 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 sätt. Området mellan det nya området för fristående småhus (AO) och Valkomvägen har betecknats som landskapsmässigt värdefullt åkersområde.

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 för 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 vägan slutningen. 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, men behöver inte, 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 motsvarande grad som normal jordbruksverksamhet. Beteckningen ska stödja lokal näringsverksamhet och inflyttning till byn. Bemärkningen ska inte användas förrän större delen av den för tomten reserverade byggrätt för bostadshus har utnyttjats då 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 <sup>2</sup> -vy / 440 m <sup>2</sup> -vy / 1000 m <sup>2</sup> -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 områdets 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 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 detaljplanen. 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.

Allt nybygge orsakar en viss andel utsläpp och minskar absorberingsytor 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. Denna nya plan främjar användning av förnybar energi, eftersom den inbegriper en allmän bestämmelse som tillåter placering av solpaneler i anslutning till byggnader utan tillståndsförfarande.

#### 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.
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.
<i>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</i>	Vid förbättrandet av trafiksäkerhet och parkeringsmöjlighet har miljön tagits i beaktande, och planändringens trafiklösning har ringa konsekvenser för miljön eller naturtillgångarna och den är ekonomisk hållbar.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Planändringen förbättrar trafiktryggheten och bidrar till potentiell diversifiering av befolkningsgrupper inom byn eftersom nya typer av fastigheter för boende är planlagda.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för stadens näringsliv</i>	Planändringen ger byn nya möjligheter till diversifierad verksamhet och näringsliv.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	Planändringen ökar inte miljöolägenheter.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Planändringen vidareutvecklar byns befintliga bebyggda miljö och stödjer landskapet och naturvärdena.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</i>	Eftersom den tidigare planlagda sportplanen inte har anlagts, påverkar planändringen inte områdets rekreativmöjligheter.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.</i>	Detaljplanen förorsakar inte markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen 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.

## 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.



## Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

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 även skickas till:  
Lovisa stad, centralen för näringsliv- och infrastruktur  
PB 11  
07901 Lovisa

Eller per e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)

För mera information:

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11  
e-post: [fornamn.efternamn@loviisa.fi](mailto: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 KVARTER 1303, 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](http://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

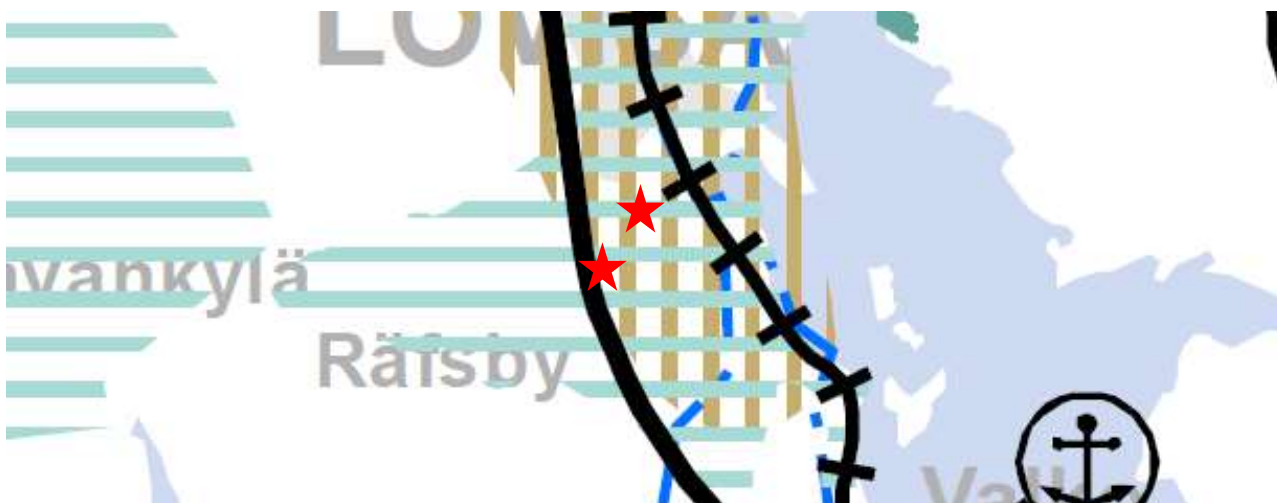
#### Allmänt

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

På området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes 25.8.2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett interimistiskt beslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av landskapsfullmäktiges beslut om godkännande. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvärerna hade avslagits. Planehelheten trädde således i huvudsak i kraft.

Enligt den nya landskapsplanen är planeringsområdet viktigt med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden och beläget inom en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Planeringsområdet ligger nära väg och förbindelsebana av regional betydelse.



**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 landskapsvärden**

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. De återstående utredningarna som anknyter till planen blir färdiga till hösten 2022, och då kommer även planförslaget att presenteras.

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

## Detaljplan

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



Puisto.

Urhilu- ja virkistyspalvelusalue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.

Erillispientalojen korttelialue. Tomtilla saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten kottokaltevuuden tulee olla välillä 18 - 40°. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tomtilla rakentamatta jääneet alueet joita ei käytetä ajoteinä tulee pitää siistinä luonnonrauksessa tilaansa tai istuttaa. Tomtilla tulee olla 1 autopaikka suuntaa kohti.

Suojaverhalue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pihneköhjiä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m<sup>2</sup>, saa rakentaa rakennuslupakamran hyväksymällä alueella.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Jalaskululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä, siten määriteltynä, että ensisijainen luku osoittaa asuinrakennusten ja toinen luku talousrakennusten enimmäiskerrosalan.

Roosulainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

Murtoluku roosulainen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alusta saa kasvassa luku-määrältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosalun estämättä käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.

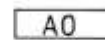
Rakennusala.



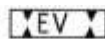
Park.



Behåde för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste utrustas med planterade buskar.



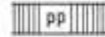
Kvartersområde för fristående småhus. På tomt får uppföras två skilda eller sammankopplade småhus, takets lutning bör vara mellan 18 - 40°. Fasadernas byggnadsmaterial bör vara av trä. Tomtens obebyggda områden, som ej används till vägar bör hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten bör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



Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m<sup>2</sup>, på området ska byggnadsnåden anvisas.



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

180 + 100

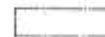
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomibyggnader.

1

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

1 1/2

Bråktal efter roserak siffra anger hur stor del av byggnadens utlåtta våningsyta ska, utan hinder av våningstaket, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningsplaner.



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:

- utredningar för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom, Sweco Ympäristö Oy, 2013–2016
- Lovisa fladdermuskartläggning, Yrjö Siivonen, 2005
- kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.

### **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. dyl. 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 30 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 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).

Målsatt tidtabell: hösten 2022

### **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: vintern 2022

## **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](mailto: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](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PB 11  
07901 Lovisa

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

Lotta Qvis  
planerare

tfn 040 555 04 55