

## Utlåtande om förslaget till delgeneralplan för Valkom och dess närområden

BYMIN 12.09.2023 § 40  
565/10.02.02/2022

Beredning	<p>miljöchef Heidi Lyytikäinen, tfn 0440 555 373, ledande byggnadsinspektör Anne Kanervalva, tfn 040 776 25 56</p> <p>Stadsplaneringsavdelningen begär byggnads- och miljönämndens utlåtande om förslaget till delgeneralplan för Valkom och dess närområden.</p> <p>Byggnads- och miljönämnden yttrade sig om utkastet till delgeneralplan för Valkom och dess närområden 2021 (byggnads- och miljönämnden 22.6.2021 § 47).</p>
Föredragning	Miljöchef Heidi Lyytikäinen
Förslag	<p>Byggnads- och miljönämnden ger stadsplaneringsavdelningen följande utlåtande om förslaget till delgeneralplan för Valkom och dess närområden.</p> <p>Byggnadstillsyn</p> <p>Definitionen av byggrätt för AT-områden:</p> <p>Planbestämmelsen för området är tvetydig då det gäller byggrätten. I sin nuvarande form betyder planbestämmelsen att man får bygga endast en byggnad på byggplatsen och inte till exempel en ekonomibyggnad utöver bostadsbyggnaden. I planbestämmelsen behöver den totala byggrätten anges.</p> <p>Byggrätt på RA-områden:</p> <p>Den totala byggrätten på RA-områdena är oklar. Enligt bestämmelsen ska en byggplats ha en yta på minst 2 000 m<sup>2</sup>. På planområdet finns emellertid många RA-områden där byggplatsens yta är mindre än detta. Det är all anledning att överväga att för dessa byggplatser anvisa en mindre total byggrätt som är proportionerad i förhållande till deras yta.</p> <p>Allmänna bestämmelser om vattentjänster:</p> <p>De allmänna bestämmelserna om vattentjänsterna är tvetydiga i fråga om RA/AP-området och förbudet mot vattenklosetter. Det behöver klargöras huruvida anslutningsskyldigheten gäller både permanentbostäder och fritidsbostäder i den händelse att man vill installera en vattenklosett i bostaden.</p> <p>Begreppet "gemensamt system för hantering av avloppsvatten" i de allmänna bestämmelserna är också tvetydigt. I bestämmelsen är det skäl att använda begreppet "spillvattennät" i enlighet med lagen om vattentjänster.</p> <p>Miljövård</p> <p>De frågor som byggnads- och miljönämnden lyfte fram i sitt utlåtande (22.6.2021 § 47) har delvis beaktats. Den viktigaste frågan i utlåtandet om planutkastet, nämligen planbestämmelserna för grundvattenområdet av klass 1 i Valkom och för områdena i dess omedelbara närhet samt de</p>

risker som den planerade markanvändningen medför för grundvattenområdet, har emellertid ignorerats. Med tanke på skyddet av grundvattenområdet i Valkom är planbestämmelserna delvis sämre än i planutkastet.

Skydd av grundvattnet:

Söder om frilagret och väster om hamnen finns det fortfarande avgränsat industriområde (TY-1) inom Valkom grundvattenområde av klass 1 och inom det område där grundvattnet bildas. I västra delen av området finns det för närvarande en idrottsplats. Grundvattenområdet gränsar i öster till utvidgningsområdet för hamnen (LS).

På dessa områden finns det industriområdesreserveringar i två olika detaljplaner:

- TY-1-området: "Stadsplan II för hamnen", godkänd 8.4.1992
- LS-området (utvidgningsområdet för hamnen): "Södra delen av triangeln i Valkom, första detaljplan och ändring av detaljplan", godkänd 14.12.2011.

Det gjordes inga närmare undersökningar av grundvattenförhållandena i området vid utarbetandet av de ovannämnda detaljplanerna, och detaljplanerna innehåller inte tillräckligt detaljerade bestämmelser eller begränsningar för grundvattenskydd.

För TY-1-området och utvidgningsområdet för hamnen (LS) har utöver den grundvattenundersökning (Ramboll 24.8.2020) som nämns i delgeneralplanematerialet utarbetas två preciserande grundvattenundersökningar (Ramboll 9.6.2020 och 21.1.2021). Dessa grundvattenundersökningar saknas i planbeskrivningen, trots att såväl byggnads- och miljönämnden som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland i sina utlåtanden har påpekat vikten av att beakta dessa preciserande undersökningar.

Enligt de preciserande grundvattenundersökningar som utfördes 2020 och 2021 bildar den klipprygg som finns på området en vattendelare som begränsar grundvattenflödet mellan den västra och östra delen av området. På västra sidan är grundvattennivån 20 meter högre än i den östra delen. Om man vill jämna ut utvidgningsområdet för hamnen (LS), som gränsar till grundvattenområdet, till exempel till samma nivå som hamnen, innebär schaktning vid grundvattenområdets östra kant redan en risk för grundvattenutflöde. Detta kan leda till bestående förändringar i flödesförhållandena och grundvattnets ytnivå. På sida 6–8 i undersökningsrapporten daterad 9.6.2020 och på sida 5 i undersökningsrapporten daterad 21.1.2021 finns det närmare information om vilka risker byggande innebär för grundvattenområdet.

I västra delen av området (området mellan frilagret och idrottsplatsen) ligger grundvattnets trycknivå enligt ovan nämnda undersökningar till och med något över eller alldeles på marknivå. Detta innebär att även den minsta borttagning av ytskiktet i detta område sannolikt kommer att orsaka grundvattenutflöde. Området ligger på ett område där grundvatten bildas och inom en fjärrskyddszon för en vattentäkt, vilket begränsar markanvändningen på området. Valkom vattentäkt ligger på cirka 300 meters avstånd från TY-1-området. På sida 6–8 i undersökningsrapporten daterad 9.6.2020 finns det en närmare bedömning om vilka risker byggande innebär för grundvattenområdet.

Byggnads- och miljönämndens och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands välgrundade oro över att man i planen inte i tillräcklig utsträckning

tagit grundvattenfrågorna i beaktande har bemötts med ett konstaterande om att TY-1-området och utvidgningsområdet för hamnen redan har gällande detaljplaner som möjliggör industriell verksamhet och hamnverksamhet. Såsom byggnads- och miljönämnden redan konstaterade i sitt utlåtande 22.6.2021 och såsom konstateras ovan lät man inte utföra preciserande grundvattenundersökningar i samband med att dessa gällande planer gjordes upp.

Planlösningarna måste övervägas på nytt. Det är anmärkningsvärt att byggnads- och miljönämndens och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtanden inte gett anledning till att ändra på avgränsningen av TY-1-området eller innehållet i planbestämmelsen. LS-1-beteckningen i utkastet har å sin sida ersatts med beteckningen LS, vars bestämmelse inte över huvud taget nämner några frågor i anknytning till skydd av grundvatten.

Delgeneralplanen ska grunda sig på tillräckliga utredningar. Då det finns utredningar som ifrågasätter ett område eller en bestämmelse i en (detalj)plan ska planlösningen övervägas på nytt utgående från den nya information som finns tillgänglig. Byggnads- och miljönämnden anser därför att grundvattenförhållandena i området behöver beskrivas närmare i planbeskrivningen, såsom var grundvattendelaren finns, förekomsten av artesiskt grundvatten och de risker som en eventuell schaktning i östra kanten av grundvattenområdet medför. Dessutom behöver man överväga att avgränsa TY-1-området på nytt eller stryka området helt samt att inkludera bestämmelser om grundvattenskydd i planbestämmelsen för LS-området. Det är nödvändigt framför allt på grund av att planbestämmelsen för LS-området tillåter hantering och lagring av farliga kemikalier inom hela LS-området.

Industriområden (T, TY):

Mellan det nya TY-området och bosättningen finns en reservering för ett EV-område, och TY-områdets södra gräns har flyttats så att luo-3-objektet som avgränsats i planutkastet blir utanför. Planbestämmelsen har emellertid inte preciserats på det sätt som byggnads- och miljönämnden föreslagit.

Byggnads- och miljönämnden konstaterar fortsättningsvis att placering av nya planbeteckningar som tillåter omfattande miljöstörningar nära bosättning, rekreationsområden och grundvattenområden alltid behöver övervägas noga. Sådana områden bör placeras till exempel längs huvudleder, långt från befintlig bosättning och grundvattenområden. Det finns färdigt detaljplanerade och obebyggda industriområden relativt nära, på cirka 4 kilometers avstånd från det nya TY-området.

Beteckningen taa:

I planförslaget har man inte beaktat byggnads- och miljönämndens utlåtande om taa-avgränsningen. Det framgår fortfarande inte av planmaterialet på vilken grund det avgränsade området är så stort och varför avgränsningen avviker från avgränsningen för den officiella nationella statistiska tätorten.

Premissen är att buller bekämpas där det uppkommer. Därför ska man i delgeneralplanen primärt styra till tillräckliga bullerskyddsåtgärder med en bullerbekämpningsbeteckning. I planförslaget har man emellertid gjort tvärtom. Planbestämmelsen är tvetydig. På grund av att det avgränsade taa-området är omfattande och det saknas motiveringar för detta skulle

bestämmelsen inte till exempel i ett tillstånds- eller tillsynsämne enligt miljöskyddslagen åsidosätta vad som föreskrivs i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån (993/1992) eller i miljötillstånden.

Med ordet tätort hänvisar man i lagstiftningen genomgående till den statistiska tätorten. Begreppet tätort är särskilt viktigt bland annat i lagen om vattentjänster. Skyldigheten att ansluta sig till vattenförsörjningsnätet är beroende av huruvida fastigheten ligger i en tätort eller inte. En tillgjord tätortsavgränsning som omfattar ett för stort område kan därför leda till tolkningsproblem också i andra än bullerfrågor.

#### Behandling

Stadsstyrelsens representant Markus Sjöholm anmälde jäv (samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötet under ärendets behandling.

Föredragande kompletterade sitt beslutsförslag enligt följande:

Luo 3 -områden:

Luo 3-områdena som ingick i planeutkastet har tagit bort från planeförslaget. De Luo 3-områden som till sina naturvärden uppfyller kriterierna för klubbalskogar enligt den nya naturvårdslagen bör ingå i planen.

Ledamot Sonja Välkepinta föreslog, att följande mening läggs till i det av föredraganden kompletterade förslaget till utlåtande: Luo 4-områdena som ingick i planeutkastet läggs till i planen. Motförslaget vann understöd.

#### Röstning

Det av föredraganden kompletterade utgångsförslaget (JA) fick sex (6) röster (Mettinen, Lappalainen, Mulli, Oinonen, Willberg, Wallén) och ledamot Välkepintas motförslag (NEJ) fick tre (3) röster (Thomasson, Välkepinta, Penninkangas).

#### Beslut

Byggnads- och miljönämnden ger stadsplaneringsavdelningen följande utlåtande om förslaget till delgeneralplan för Valkom och dess närområden.

Byggnadstillsyn

Definitionen av byggrätt för AT-områden:

Planbestämmelsen för området är tvetydig då det gäller byggrätten. I sin nuvarande form betyder planbestämmelsen att man får bygga endast en byggnad på byggplatsen och inte till exempel en ekonomibygnad utöver bostadsbyggnaden. I planbestämmelsen behöver den totala byggrätten anges.

Byggrätt på RA-områden:

Den totala byggrätten på RA-områdena är oklar. Enligt bestämmelsen ska en byggplats ha en yta på minst 2 000 m<sup>2</sup>. På planområdet finns emellertid många RA-områden där byggplatsens yta är mindre än detta. Det är all anledning att överväga att för dessa byggplatser anvisa en mindre total byggrätt som är proportionerad i förhållande till deras yta.

Allmänna bestämmelser om vattentjänster:

De allmänna bestämmelserna om vattentjänsterna är tvetydiga i fråga om RA/AP-området och förbudet mot vattenklosetter. Det behöver klargöras huruvida anslutningsskyldigheten gäller både permanentbostäder och fritidsbostäder i den händelse att man vill installera en vattenklosett i

bostaden.

Begreppet "gemensamt system för hantering av avloppsvatten" i de allmänna bestämmelserna är också tvetydigt. I bestämmelsen är det skäl att använda begreppet "spillvattennät" i enlighet med lagen om vattentjänster.

### Miljövård

De frågor som byggnads- och miljönämnden lyfte fram i sitt utlåtande (22.6.2021 § 47) har delvis beaktats. Den viktigaste frågan i utlåtandet om planutkastet, nämligen planbestämmelserna för grundvattenområdet av klass 1 i Valkom och för områdena i dess omedelbara närhet samt de risker som den planerade markanvändningen medför för grundvattenområdet, har emellertid ignorerats. Med tanke på skyddet av grundvattenområdet i Valkom är planbestämmelserna delvis sämre än i planutkastet.

### Skydd av grundvattnet:

Söder om frilagret och väster om hamnen finns det fortfarande avgränsat industriområde (TY-1) inom Valkom grundvattenområde av klass 1 och inom det område där grundvattnet bildas. I västra delen av området finns det för närvarande en idrottsplats. Grundvattenområdet gränsar i öster till utvidgningsområdet för hamnen (LS).

På dessa områden finns det industriområdesreserveringar i två olika detaljplaner:

- TY-1-området: "Stadsplan II för hamnen", godkänd 8.4.1992
- LS-området (utvidgningsområdet för hamnen): "Södra delen av triangeln i Valkom, första detaljplan och ändring av detaljplan", godkänd 14.12.2011.

Det gjordes inga närmare undersökningar av grundvattenförhållandena i området vid utarbetandet av de ovannämnda detaljplanerna, och detaljplanerna innehåller inte tillräckligt detaljerade bestämmelser eller begränsningar för grundvattenskydd.

För TY-1-området och utvidgningsområdet för hamnen (LS) har utöver den grundvattenundersökning (Ramboll 24.8.2020) som nämns i delgeneralplanematerialet utarbetas två preciserande grundvattenundersökningar (Ramboll 9.6.2020 och 21.1.2021). Dessa grundvattenundersökningar saknas i planbeskrivningen, trots att såväl byggnads- och miljönämnden som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland i sina utlåtanden har påpekat vikten av att beakta dessa preciserande undersökningar.

Enligt de preciserande grundvattenundersökningar som utfördes 2020 och 2021 bildar den klipprygg som finns på området en vattendelare som begränsar grundvattenflödet mellan den västra och östra delen av området. På västra sidan är grundvattennivån 20 meter högre än i den östra delen. Om man vill jämna ut utvidgningsområdet för hamnen (LS), som gränsar till grundvattenområdet, till exempel till samma nivå som hamnen, innebär schaktning vid grundvattenområdets östra kant redan en risk för grundvattenutflöde. Detta kan leda till bestående förändringar i flödesförhållandena och grundvattnets ytnivå. På sida 6–8 i undersökningsrapporten daterad 9.6.2020 och på sida 5 i undersökningsrapporten daterad 21.1.2021 finns det närmare information om vilka risker byggande innebär för grundvattenområdet.

I västra delen av området (området mellan frilagret och idrottsplatsen) ligger grundvattnets trycknivå enligt ovan nämnda undersökningar till och med något över eller alldeles på marknivå. Detta innebär att även den minsta borttagning av ytskiktet i detta område sannolikt kommer att orsaka grundvattenutflöde. Området ligger på ett område där grundvatten bildas och inom en fjärrskyddszon för en vattentäkt, vilket begränsar markanvändningen på området. Valkom vattentäkt ligger på cirka 300 meters avstånd från TY-1-området. På sida 6–8 i undersökningsrapporten daterad 9.6.2020 finns det en närmare bedömning om vilka risker byggande innebär för grundvattenområdet.

Byggnads- och miljönämndens och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands välgrundade oro över att man i planen inte i tillräcklig utsträckning tagit grundvattenfrågorna i beaktande har bemötts med ett konstaterande om att TY-1-området och utvidgningsområdet för hamnen redan har gällande detaljplaner som möjliggör industriell verksamhet och hamnverksamhet. Såsom byggnads- och miljönämnden redan konstaterade i sitt utlåtande 22.6.2021 och såsom konstateras ovan lät man inte utföra preciserande grundvattenundersökningar i samband med att dessa gällande planer gjordes upp.

Planlösningarna måste övervägas på nytt. Det är anmärkningsvärt att byggnads- och miljönämndens och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtanden inte gett anledning till att ändra på avgränsningen av TY-1-området eller innehållet i planbestämmelsen. LS-1-beteckningen i utkastet har å sin sida ersatts med beteckningen LS, vars bestämmelse inte över huvud taget nämner några frågor i anknytning till skydd av grundvatten.

Delgeneralplanen ska grunda sig på tillräckliga utredningar. Då det finns utredningar som ifrågasätter ett område eller en bestämmelse i en (detalj)plan ska planlösningen övervägas på nytt utgående från den nya information som finns tillgänglig. Byggnads- och miljönämnden anser därför att grundvattenförhållandena i området behöver beskrivas närmare i planbeskrivningen, såsom var grundvattendelaren finns, förekomsten av artesiskt grundvatten och de risker som en eventuell schaktning i östra kanten av grundvattenområdet medför. Dessutom behöver man överväga att avgränsa TY-1-området på nytt eller stryka området helt samt att inkludera bestämmelser om grundvattenskydd i planbestämmelsen för LS-området. Det är nödvändigt framför allt på grund av att planbestämmelsen för LS-området tillåter hantering och lagring av farliga kemikalier inom hela LS-området.

Industriområden (T, TY):

Mellan det nya TY-området och bosättningen finns en reservering för ett EV-område, och TY-områdets södra gräns har flyttats så att luo-3-objektet som avgränsats i planutkastet blir utanför. Planbestämmelsen har emellertid inte preciserats på det sätt som byggnads- och miljönämnden föreslagit.

Byggnads- och miljönämnden konstaterar fortsättningsvis att placering av nya planbeteckningar som tillåter omfattande miljöstörningar nära bosättning, rekreationsområden och grundvattenområden alltid behöver övervägas noga. Sådana områden bör placeras till exempel längs huvudleder, långt från befintlig bosättning och grundvattenområden. Det finns färdigt detaljplanerade och obebbyggda industriområden relativt nära, på cirka 4 kilometers avstånd från det nya TY-området.

Beteckningen taa:

I planförslaget har man inte beaktat byggnads- och miljönämndens utlåtande om taa-avgränsningen. Det framgår fortfarande inte av planmaterialet på vilken grund det avgränsade området är så stort och varför avgränsningen avviker från avgränsningen för den officiella nationella statistiska tätorten.

Premissen är att buller bekämpas där det uppkommer. Därför ska man i delgeneralplanen primärt styra till tillräckliga bullerskyddsåtgärder med en bullerbekämpningsbeteckning. I planförslaget har man emellertid gjort tvärtom. Planbestämmelsen är tvetydig. På grund av att det avgränsade taa-området är omfattande och det saknas motiveringar för detta skulle bestämmelsen inte till exempel i ett tillstånds- eller tillsynsärende enligt miljöskyddslagen åsidosätta vad som föreskrivs i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån (993/1992) eller i miljötillstånden.

Med ordet tätort hänvisar man i lagstiftningen genomgående till den statistiska tätorten. Begreppet tätort är särskilt viktigt bland annat i lagen om vattentjänster. Skyldigheten att ansluta sig till vattenförsörjningsnätet är beroende av huruvida fastigheten ligger i en tätort eller inte. En tillgjord tätortsavgränsning som omfattar ett för stort område kan därför leda till tolkningsproblem också i andra än bullerfrågor.

Luo 3 -områden:

Luo 3-områdena som ingick i planeutkastet har tagit bort från planeförslaget. De Luo 3-områden som till sina naturvärden uppfyller kriterierna för klibbalsskogar enligt den nya naturvårdslagen bör ingå i planen.

Distribution

Stadsplaneringsavdelningen

— — —