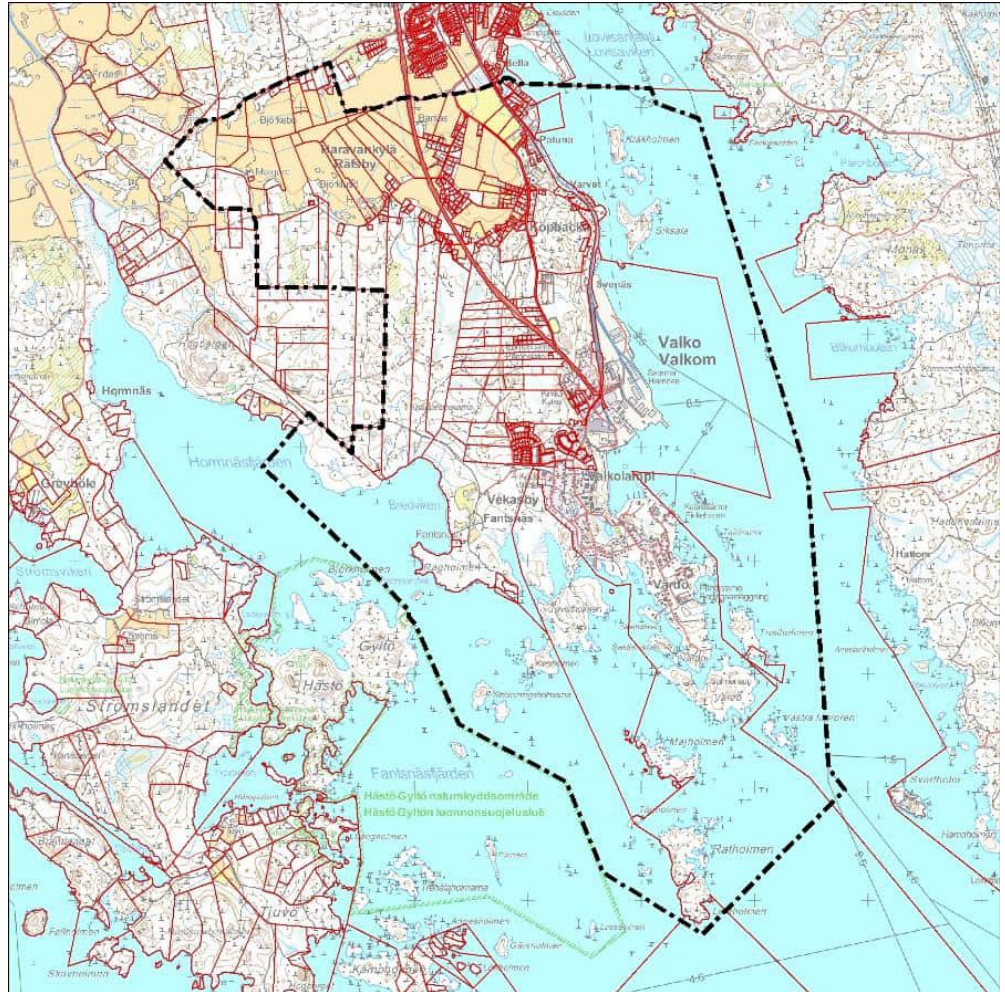


# Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava Delgeneralplan för Valkom och dess närområden

Kaavaselostus  
Planbeskrivning



Loviisan kaupunki  
Lovisa stad

26.6.2023

**SITOWISE**

## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>7</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	7
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	8
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	9
1.4	Luettelo liitteistä.....	9
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	10
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>14</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	14
2.2	Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....	14
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE.....</b>	<b>17</b>
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
3.2	Maakuntakaava .....	18
3.3	Yleiskaava .....	20
3.4	Asemakaava.....	23
3.5	Rakennusjärjestys .....	24
3.6	Ympäristönsuojelumääräykset .....	24
3.7	Alueen ja lähialueen muut suunnitelmat.....	24
<b>4</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>25</b>
4.1	Alueen yleiskuvaus.....	25
4.2	Väestö.....	25
4.3	Rakennettu ympäristö.....	25
4.3.1	Maankäyttö ja asutus .....	25
4.3.2	Palvelut.....	26
4.3.3	Työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	29
4.3.4	Virkistys .....	31
4.3.5	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	32
4.3.6	Muinaismuistot .....	39
4.3.7	Liikenne .....	42
4.3.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	44
4.3.9	Ympäristön häiriötekijät .....	46
4.3.10	Meluselvitys .....	46
4.4	Luonnonympäristö .....	52
4.4.1	Arvokkaat luontokohteet.....	52
4.4.2	Luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet .....	57
4.4.3	Maisema .....	58
4.4.4	Kulttuuriympäristö ja -maisema .....	60
4.4.5	Pinta- ja pohjavedet .....	60
4.4.6	Tulvariskialueet .....	64
4.4.7	Maa- ja kallioperä.....	66
4.5	Maanomistus .....	68
<b>5</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>	<b>70</b>
5.1	Osalliset .....	70
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	71
5.3	Viranomaisyhteistyö .....	72
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>	<b>73</b>

<b>7</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>74</b>
7.1	Aikataulu.....	74
7.2	Aloitusvaihe .....	74
7.3	Osayleiskaavan rakennemallit .....	74
7.3.1	Rakennemallivaihtoehtojen kuvaus .....	75
7.3.2	Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten vertailu .....	77
7.3.3	Rakennemallivaihtoehtoista saatu palaute .....	81
7.4	Osayleiskaava luonnokset .....	82
7.4.1	Kaavaluonnosten kuvaus .....	82
7.5	Osayleiskaavaehdotus .....	87
7.6	Kaavan hyväksyminen .....	88
<b>8</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>89</b>
8.1	Kaavaehdotus .....	89
8.2	Aluevaraukset .....	90
8.3	Osa-aluemerkinnät.....	94
8.4	Viivamerkinntät.....	96
8.5	Kohdemerkinnät .....	98
8.6	Rakennusoikeuden mitoitus loma-asuntoalueilla (RA) .....	99
8.6.1	Rakennusoikeuden mitoitus manneralueilla .....	99
8.6.2	Rakennusoikeuden mitoitus saarissa .....	102
8.6.3	Rakennusoikeuslaskelman tulokset .....	103
8.7	Kokonaismitoitus .....	103
8.8	Kaavamerkinntät ja -määräykset .....	103
<b>9</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>112</b>
9.1	Vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen .....	112
9.2	Vaikutukset liikenteeseen .....	112
9.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	113
9.4	Elinkeinot, työpaikat ja palvelut .....	113
9.5	Luonnonympäristö .....	114
9.6	Pinta- ja pohjavedet, tulvat sekä maaperä.....	114
9.7	Rakennettu ympäristö, maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö .....	114
9.8	Virkistys, matkailu ja loma-asuminen .....	115
9.9	Ihmisten elinolot ja elinympäristö .....	115
9.10	Ilmastovaikutukset.....	116
9.11	Valkon sataman kehittämisen vaikutukset ympäristöön .....	116
<b>10</b>	<b>KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN.....</b>	<b>117</b>
10.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	117
10.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	118
<b>11</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>118</b>
11.1	Toteuttaminen .....	119
11.2	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	120
<b>12</b>	<b>YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>124</b>

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>	<b>7</b>
1.1	Identifikationsuppgifter.....	7
1.2	Planområdets läge .....	8
1.3	Delgeneralplanens syfte och mål.....	9
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	9
1.5	Förteckning över bakrundsutredningar och källmaterial.....	10
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>14</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	14
2.2	Delgeneralplanens centrala innehåll.....	14
<b>3</b>	<b>PLANERINGSSITUATION .....</b>	<b>17</b>
3.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	17
3.2	Landskapsplan .....	18
3.3	Generalplan .....	20
3.4	Detaljplan .....	23
3.5	Byggnadsordning .....	24
3.6	Miljöskyddsföreskrifter .....	24
3.7	Andra planer i området och närområdet .....	24
<b>4</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>25</b>
4.1	Allmän beskrivning av området .....	25
4.2	Befolkning.....	25
4.3	Den byggda miljön .....	25
4.3.1	Markanvändning och boende .....	25
4.3.2	Service .....	26
4.3.3	Arbetsplatser och näringslivsverksamhet.....	29
4.3.4	Rekreation .....	31
4.3.5	Den byggda kulturmiljön .....	32
4.3.6	Fornminnen .....	39
4.3.7	Trafik.....	42
4.3.8	Teknisk försörjning.....	44
4.3.9	Miljöstörningar .....	46
4.3.10	Bullerutredning .....	46
4.4	Naturmiljö.....	52
4.4.1	Värdefulla naturobjekt .....	52
4.4.2	Naturskydds- och skyddsprogramområden.....	57
4.4.3	Landskap.....	58
4.4.4	Kulturmiljö och –landskap .....	60
4.4.5	Yt- och grundvatten.....	60
4.4.6	Områden med översvämningsrisk .....	64
4.4.7	Jordmån och berggrund .....	66
4.5	Markägande.....	68
<b>5</b>	<b>DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....</b>	<b>70</b>
5.1	Intressenter .....	70
5.2	Deltagande och växelverkan.....	71
5.3	Myndighetssamarbete .....	72
<b>6</b>	<b>MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>73</b>

<b>7</b>	<b>FASER I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>74</b>
7.1	Tidtabell.....	74
7.2	Planläggningen inleds.....	74
7.3	Delgeneralplanens strukturmodeller .....	74
7.3.1	Beskrivning av strukturmodellerna .....	75
7.3.2	Jämförelse av strukturmodellalternativens konsekvenser.....	77
7.3.3	Responserna på strukturmodellerna.....	81
7.4	Delgeneralplanutkast .....	82
7.4.1	Beskrivning av planutkast.....	82
7.5	Delgeneralplanförslag .....	87
7.6	Planen godkänns.....	88
<b>8</b>	<b>BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>89</b>
8.1	Planförslag.....	89
8.2	Områdesreserveringar .....	90
8.3	Delområdesbeteckningar .....	94
8.4	Linjebeteckningar.....	96
8.5	Objektsbeteckningar .....	98
8.6	Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan .....	99
8.6.1	Dimensionering av byggnadsrätten i fastlandsområdena.....	99
8.6.2	Dimensionering av byggnadsrätten på öar.....	102
8.6.3	Resultaten av byggnadsrättskalkylen.....	103
	Enligt byggnadsrättskalkylen för öarna i stränderna motsvarar den oförbrukade byggrätten i planområdet 3 byggplatsplatser.....	103
8.7	Helhetsdimensionering .....	103
8.8	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	103
<b>9</b>	<b>DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>112</b>
9.1	Konsekvenser för markanvändningen och samhällsstrukturen .....	112
9.2	Konsekvenser för trafiken .....	112
9.3	Konsekvenser för samhällsekonomin .....	113
9.4	Närings-, arbetsplatser och service .....	113
9.5	Naturmiljö.....	114
9.6	Yt- och grundvatten, översvämningar och jordmån .....	114
9.7	Byggt miljö, landskap, stadsbild och kulturarv .....	114
9.8	Rekreation, turism och fritidsbebyggelse.....	115
9.9	Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö.....	115
9.10	Konsekvenser för klimatet.....	116
9.11	Konsekvenser som utvecklandet av Valkom hamn orsakar för miljön .....	116
<b>10</b>	<b>PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN OCH LANDSKAPSPLANEN .....</b>	<b>117</b>
10.1	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen....	117
10.2	Planens förhållande till landskapsplanen.....	118
<b>11</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>118</b>
11.1	Genomförande.....	119
11.2	Delgeneralplanens rättsverkningar.....	120
<b>12</b>	<b>KONTAKTUPPGIFTER .....</b>	<b>124</b>

Taustakartat:  
© MML 2020

Bakgrundskartor:  
© LMV 2020

Sähköinen ympäristö- ja paikkatietoaineisto:  
© Ympäristökarttapalvelu Karpalo, SYKE 2020

Elektronisk miljö- och geografisk data:  
© Miljökarttjänsten Karpalo, SYKE 2020

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee 24.5.2023 päivättyä kaavakarttaa.

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Planeskrivningen berör delgeneralplanekartan daterad 24.5.2023.

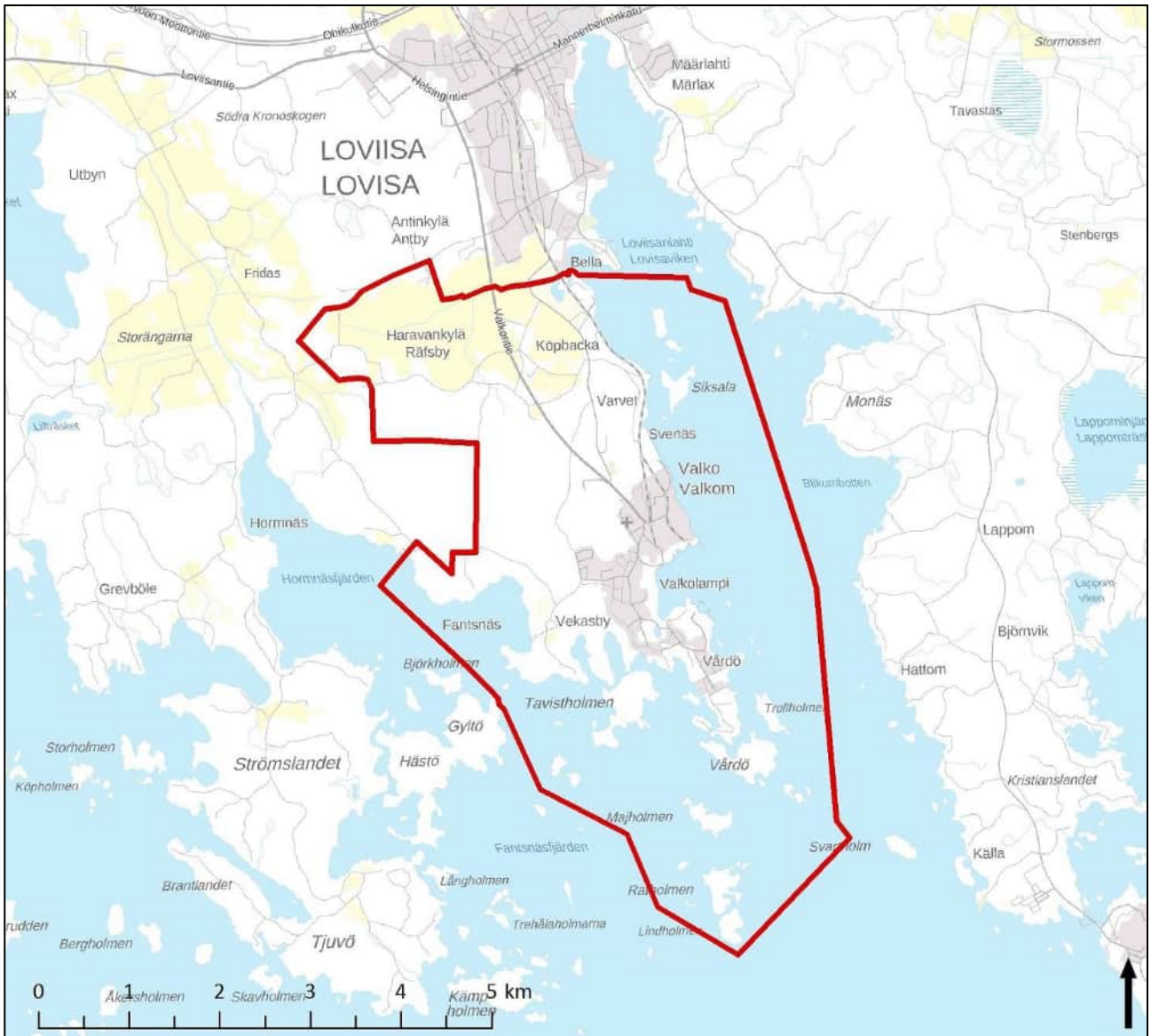
Kunta: Kommun:	Loviisan kaupunki Lovisa stad
Kaavan nimi: Planens namn:	Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava Delgeneralplan för Valkom och dess närområden
Kaavan laatija: Planens utarbetare:	Sitowise Oy DI (YKS 245) Timo Huhtinen
Kaavatunnus: Plankod:	434_Y17

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsirannalla, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueilla sekä niihin rajautuvassa saaristossa. Suunnittelualueen koko on noin 25 neliökilometriä.

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på den västra stranden av Lovisaviken, i Räfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsande skärgården. Planeringsområdet omfattar cirka 25 kvadratkilometer.



Kuva 1.1. Kaavan sijainti.

Bild 1.1. Planens läge.



### 1.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista.

Asemakaavoitetuilla alueilla osayleiskaava noudattaa pääosin asemakaavojen mukaista maankäyttöä.

Kaavalla tuetaan pienvenesataman ja Valkonlammen alueen kehittämistä ratkaisemalla uudisrakentamisen sijoittuminen ja muun muassa UPM:n kiinteistöjen rantarakennusoikeuden siirtoon liittyvät asiat.

Haravankylässä kaavalla pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset sekä osoitetaan asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti.

Fantsnäsissä tutkitaan maankäytön ja virkistyskäytömahdollisuuksien kehittämistä niin, että samalla tuetaan alueen kulttuurimaiseman ja luontoarvojen säilymistä. Tavoitteena on myös frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittäminen nykyisen pelialueen yhteydessä. Olemassa olevan valaistun kuntosadan merkitys huomioidaan suunnittelussa.

Tavistholmenissa tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa saareen ympärivuotista asumista tai matkailualue. Lisäksi tarkastellaan julkisten ja yksityisten virkistyskäytömahdollisuuksien kehittämistä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla rannoilla osoitetaan mahdolliset uudet rantarakennuspaikat rantarakentamismahdollisuuksien mitoitustarkastelun pohjalta.

Yleiskaavalla tuetaan Valkon sataman ja koko suunnittelualueen yritystoiminnan monipuolista kehittämistä.

Liikenteen osalta tavoitteena on kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen etenkin Valkon ja Loviisan keskustan välillä.

### 1.4 Luettelo liitteistä

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.4.2021
- 2 Rakennemallit 31.5.2018
- 3 Osayleiskaavan 20.4.2021 luontokohteiden kuvaukset

### 1.3 Delgeneralplanens syfte och mål

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet utanför området med detaljplan och områden som ska detaljplaneras.

På områden med detaljplan överensstämmer delgeneralplanen i huvudsak med markanvändningen enligt de nuvarande detaljplanerna.

Genom planen stöds utvecklingen av småbåtshamnen och Valkom träsk genom att besluta om placering av nybyggnation och bland annat frågor som gäller överföring av strandbyggrätten för UPM:s fastigheter.

I Räfsby är strävan med planen att trygga jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar och att ange antalet byggplatser utanför detaljplaneområdena och deras ungefärliga läge.

I Fantsnäs undersöks utvecklandet av markanvändningen och rekreativsmöjligheterna så att man samtidigt stöder bevarandet av kulturlandskapet och naturvärdena i området. Målet är också att utveckla möjligheterna till frisbeegolf i anslutning till det nuvarande spelområdet. Betydelsen av den bebyggda konditionsbanan beaktas i planeringen.

På Tavistholmen granskas möjligheten att placera åretruntboende eller ett turistområde på ön. På Tavistholmen granskas utvecklandet av allmänna och privata rekreativsmöjligheter.

På stränderna utanför detaljplaneområdena anvisas potentiella nya strandbyggplatser utifrån en dimensioneringsgranskning av strandbyggnadsmöjligheterna.

Generalplanen stöder mångsidig utveckling av företagsverksamheten i Valkom hamn och hela planeringsområdet.

När det gäller trafiken är målet att utveckla gång- och cykeltrafikförbindelserna särskilt mellan Valkom och Lovisa centrum.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- 1 Program för deltagande och bedömning 9.4.2021
- 2 Strukturmodellerna 31.5.2018

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 4  | Osayleiskaavaluonnosten vaikutusten arviointi 2021   | 3  | Beskrivningar av naturobjekt i utkasten till delgeneralplanen 20.4.2021   |
| 5  | Paikkatietokyselyn tulokset 2018   | 4  | Konsekvensbedömning av utkasten till delgeneralplanen 2021  |
| 6  | Paikkatietokyselyn tulokset 2017   | 5  | Resultat av GIS-enkät 2018  |
| 7  | Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueenkokoomaluontoselvitys 2021  | 6  | Resultat av GIS-enkät 2017  |
| 8  | Osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020  | 7  | Sammanställande naturutredning för området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021   |
| 9  | Kaavatalousselvitys 2021   | 8  | Kartläggning av hotade naturtyper i området för delgeneralplanen 2020   |
| 10 | Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan meluselvitys 2021  | 9  | Planekonomisk utredning 2021  |
| 11 | Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen consulting oy, 2020  | 10 | Bullerutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021  |
| 12 | Tyräkkitarhakääriäisen kartoitus Loviisan Tavistholmenissa vuonna 2019, Jere Salminen, 2019  | 11 | Fladdermusutredning för Valkomområdet, Wermundsen Consulting Oy, 2020   |
| 13 | Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016 | 12 | Kartläggning av kärrtörelsskottvecklare på Tavistholmen i Lovisa 2019, Jere Salminen, 2019  |
| 14 | Viitasammakkoselvitys Loviisan Lillängarnan alueella 2018, Jere Salminen, 7.9.2018   | 13 | Inventering av åkergrödan på området för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016 |
| 15 | Valkon ja sen lähialueiden arkeologinen selvitys, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 2018.   | 14 | Utredning av åkergröda i Lillängarnas område 2018, Jere Salminen, 7.9.2018  |
| 16 | Vanhan Valkontien kevyenliikenteen tilava-<br>raussuunnitelma, Ramboll 11.9.2018   | 15 | Arkeologisk utredning i Valkom och dess närområden, Museiverkets arkeologiska fältservice, 2018.  |
| 17 | Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 31.5.2023   | 16 | Utrymmesreserveringsplan för gång- och cykeltrafik längs Gamla Valkomvägen, Ramboll 11.9.2018   |
|    |  | 17 | Svar på inkomna utlåtande och åsikter om planförslaget 31.5.2023  |

### 1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

#### Luonto

- Pesimälinnustoselvitys Loviisan Valkon alueella vuonna 2022, Pinja Mäkinen 2022.
- Kirjopapurikkoselvitys Loviisan Valkon kuntopolun alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan laajennusosan luontotyyppikartoitus, Jere Salminen 2016
- Täplälampikorentoselvitys Loviisan Vekasbyn–Fantsnäsin alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016

### 1.5 Förteckning över bakrundsutredningar och källmaterial

#### Natur

- Inventering av det häckande fågelbeståndet vid Valkom området i Lovisa år 2022, Pinja Mäkinen 2022.
- Inventering av dårgräsfjärilen på området vid motionsstigen i Valkom, Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Kartläggning av naturtyperna på utvidgningsdelen av delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård i Lovisa, Jere Salminen 2016

- Loviisan Korsholmenin sieniselvitys vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Metsälinnuston selvitys Loviisan Korsholmenissa vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), Itä-Uudenmaan liitto 2010
- Loviisan Vårdön luontoarvoselvitys syksyllä, Faunatica Oy, 2010
- Loviisan kaupungin luontoarvoselvitys; Luontoselvitykset ja luonnon biologinen monimuotoisuus Loviisassa, Loviisan kaupunki /J. Salminen, 2008
- Valkon kolmion alueen luontoarvot, Loviisan kaupunki, 2008
- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Luontokartoituksia Valkoniemeltä, Opinnäyte-työ, Porin ammattiopisto, Elina Hinkkanen, 2007
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group / Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maus Östman, 1994

### **Maisema ja kulttuuriympäristö**

- Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan maisemaselvitys, Airix Ympäristö 9.7.2013
- Loviisan Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon alueen rakennusinventointi, inventointiraportti ja karttaliite, Hanna Oijala, Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto, 2013, päivitetty 2021, Lotta Qvis
- Rakennusinventointikohteiden suojeluluetelo/liite Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavaan, luonnos 17.11.2014
- Missä maat on mainiommat; Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2011
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Katariina Ockenström/Itä-Uudenmaan liitto, 2007

- Inventering av citronfläckad kärrtrollslända i Vekasby–Fantsnäs i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Svampinventering på Korsholmen i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Skogsfågelinventering på Korsholmen i Lovisa 2016, Jere Salminen 2016
- Delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Naturinventering, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland), Östra Nylands förbund 2010
- Inventering av naturvärden på hösten, Vårdö i Lovisa, Faunatica Oy, 2010
- Inventering av naturvärden i Lovisa stad; Naturinventeringar och biologisk mångfald i Lovisa, Lovisa stad /J. Salminen, 2008
- Naturvärden på området för Valkomtriangeln, Lovisa stad, 2008
- Fladdermusinventering på detaljplaneområdena i Lovisa 2008, Faunatica Oy, 2009
- Inventering av flygekorren i Lovisa, Enviro Oy 2008
- Naturkartläggningar i Valkom, Lärdomsprov, Björneborgs yrkesinstitut, Elina Hinkkanen, 2007
- Fladdermuskartläggning i Lovisa, Batcon Group / Siivonen, 2005
- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads område samt allmän beskrivning av fågelbeståndet, Maus Östman, 1994

### **Landskap och kulturmiljö**

- Landskapsinventering för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård, Airix Ympäristö 9.7.2013
- Byggnadsinventering, inventeringsrapport och kartbilaga för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom i Lovisa, Hanna Oijala, Lovisa stads planläggnings- och arkitektbyrå, 2013, uppdaterad 2021, Lotta Qvis
- Skyddsförteckning över byggnadsinventeringsobjekt/bilaga till delgeneralplanen för Råfsby, Köpbacka och Valkom, utkast 17.11.2014
- Missä maat on mainiommat; Kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund, 2011

### **Arkeologiset inventoinnit**

- Loviisa, Köpbackan asemakaava-alue, Arkeologinen inventointi 26.10.2007, Museovirasto /T. Rostedt, 2007
- Historiallisen ajan kiinteisen muinaisjäännösten inventointi Itä-Uudellamaalla keväällä 2003, Museovirasto/V.- P. Suhonen, 2003

### **Vedet**

- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022-2027, ELY-keskuksen raportteja 70/2021
- Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan maaperä- ja pohjavesitutkimukset, Ramboll Finland Oy, 24.8.2020
- Loviisan rannikkoalueen tulvaopas 2018
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010

### **Liikenne**

- Valkontien kevyen liikenteen väylät väleille Paktaksentie – Solvikintie sekä Vanha Valkontie – Valko, suunnitelmat, toteutus 2018
- Valkon ja sen lähialueiden liikenteen tavoiteverkkoselvitys, Ramboll 2019
- Harmaakallion, Haravakylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy 17.6.2014
- Maantien 178 Loviisa-Valko parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä, Toimenpideselvitys, Tiehallinto, 2007
- Haravankylän liikennesuunnitelma, LT-Konsultit Oy 1993

### **Satama-alue**

- Valkon satamatoimintojen ympäristöselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 15.8.2014

### **Melu ja pöly**

- Valkon kolmion meluselvitys 27.10.2008

### **Muut selvitykset, ohjelmat ja määräykset**

- Kaupan palveluverkkoselvitys ja liikennevirrat Loviisan kaupungin alueella, FGC Finnish Consulting Group Oy, 27.2.2020

- Inventering av byggd kulturmiljö i Östra Nyland, Katariina Ockenström/Östra Nylands förbund, 2007

### **Arkeologiska inventeringar**

- Lovisa, detaljplaneområdet i Köpbacka, Arkeologisk inventering 26.10.2007, Museiverket /T. Rostedt, 2007
- Inventering av fasta fornlämningar från historisk tid i Östra Nyland våren 2003, Museiverket/V.- P. Suhonen, 2003

### **Vatten**

- Plan för hantering av översvämningsriskerna i Lovisa kustområde för åren 2022-2027, NTM-centralens publikation 70/2021
- Maaperä- ja pohjavesitutkimukset, osa 2 (Jordmåns- och grundvattenundersökningar, del 2) Ramboll Finland Oy, 24.8.2020
- Översvämningsguide för Lovisa kustområde 2018
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Lovisa stads översvämningsstrategi, Ramboll, 2010

### **Trafik**

- Gång- och cykelväg vid Valkomvägen på avsnitten Petasvägen – Solviksvägen samt Gamla Valkomvägen – Valkom, planer, genomförande 2018
- Utredning om det målsatta trafiknätet i Valkom och dess närområden, Ramboll 2019
- Trafikutredning för delgeneralplanen för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom, Sweco Ympäristö Oy 17.6.2014
- Förbättring av landsväg 178 Lovisa-Valkom genom att bygga en lättrafikled, Åtgärdsutredning, Vägförvaltningen, 2007
- Trafikplan för Råfsby, LT-Konsulter Ab 1993

### **Hamnområdet**

- Miljöutredning för hamnfunktionerna i Valkom, Sweco Ympäristö Oy, 15.8.2014

### **Buller och damm**

- Koulutoiminnan kokonaisselvitys 2016–2021, Loviisan kaupunki 2016
- Loviisa ja Lapinjärvi, Kaupan palveluverkkoselvitys, Entrecon, 2011
- Loviisan asuntopoliittinen ohjelma
- Maapoliittinen ohjelma 2018
- Loviisan kaupungin strategia 2017-2022
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys
- Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

- Bullerutredning för Valkomtriangeln  
27.10.2008

#### **Andra utredningar, program och föreskrifter**

- Utredning av handels servicenät och trafikströmmar i Lovisa stads område, FCG Finnish Consulting Group Oy, 27.2.2020
- Helhetsutredning för skolverksamheten 2016–2021, Lovisa stad 2016
- Lovisa och Lappträsk, Utredning om handels servicenät, Entrecon, 2011
- Lovisa bostadspolitiska program
- Markpolitiska programmet 2018
- Lovisa stads strategi 2017-2022
- Lovisa stads byggnadsordning
- Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavoitus käynnistettiin nykyistä laajemmalla rajauksella niin, että siinä oli mukana myös Harmaakallion alue. Aiemman rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.11.2014) oli nähtävillä vuonna 2014.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita koskeva internet-karttapalautekysely alueen asukkaille tehtiin kesällä 2017.

Karttapalautekyselyn jälkeen kaavan rajausta tarkistettiin. Tämän uuden rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.3.2018.

Osayleiskaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia (31.5.2018). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennemallit laitettiin nähtäville kaupungin nettisivuille 15.6.–13.8.2018 ja niitä esiteltiin yleisötilaisuudessa, jolloin rakennemalleista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Lisäksi rakennemalleista kerättiin palautetta karttapalautekyselyn avulla ja järjestettiin kaksi kaavoittajan vastaanotto päivää Valkossa.

Rakennemalleista saadun palautteen perusteella laadittiin kaksi kaavaluonnosta, jotka olivat nähtävillä 21.5.-30.6.2021.

### 2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä ohjaa asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista ja rantarakentamista sekä asemakaavoitettavilla alueilla asemakaavoitusta.

Valkon sataman länsipuolinen TY-alueeksi asema-kaavoitettu alue on muutettu satama-alueeksi. Sataman läheisimpiä asuinalueita sataman länsi- ja pohjoispuolella on muutettu suojaviheralueiksi. Sataman yhteyteen on osoitettu meluntorjuntatarve-merkintää.

Siksalan saarella sataman pohjoispuolella kaupungin vuokramaalla sijaitsevia nykyisiä vapaa-ajan-asuntoja voi kunnostaa ja käyttää, mutta niistä ei voi muodostaa itsenäisiä kiinteistöjä.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Delgeneralplanen har anhänggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 16.9.2009 § 104. När planläggningen inleddes var avgränsningen vidare än nu så att också Gråberg var med. Ett program för deltagande och bedömning enligt den avgränsningen (26.11.2014) var framlagt 2014.

En GIS-enkät om utgångspunkterna och målen för planen riktad till invånarna i området genomfördes sommaren 2017.

Avgränsningen av planen justerades efter GIS-enkäten. Ett program för deltagande och bedömning med den nya avgränsningen blev färdig 20.3.2018.

För delgeneralplanen utarbetades två alternativa strukturmodeller (31.5.2018). Programmet för deltagande och bedömning och strukturmodellerna lades fram på stadens webbplats 15.6.–13.8.2018 och de presenterades vid ett informationsmöte där deltagarna kunde framföra åsikter om strukturmodellerna. Respons på strukturmodellerna samlades dessutom in med hjälp av en GIS-enkät och vid två planerarmottagningsdagar som ordnades i Valkom.

På basen av responsen av strukturmodellerna utarbetades två planutkast som fanns till allmänt påseende 21.5.-30.6.2021

### 2.2 Delgeneralplanens centrala innehåll

Delgeneralplanen uppgörs så att den har rättsverklningar, vilket direkt styr byggandet och strandbyggandet utanför de områden som ska detaljplaneras samt detaljplaneringen på de områden som ska detaljplaneras.

Det detaljplanerade TY-området på västra sidan av Valkom hamn har gjorts om till hamnområde. De bostadsområden som ligger närmast hamnen på västra och norra sidan av hamnen har gjorts om till skyddade grönområden. I anslutning till hamnen har behov av bullerbekämpning utvisats.

På ön Siksalan, norr om hamnen, kan de nuvarande fritidshusen som ligger på stadens arrendemark renoveras och användas, men de kan inte bildas till självständiga fastigheter.

Valtaosa nykyisistä asuinalueista on osoitettu kaavaluonnoksissa AP-merkinnällä. Uusia asuinalueita on osoitettu Valkon koulun länsipuolelle, Köpbackan alueelle ja Varviin.

Valkolammen ja Valkon pienvenesataman lähiympäristö on tunnistettu kaupunginosan erityistä kehittämistä vaativana ympäristönä, joka on osoitettu keskustatoimintojen merkinnällä (C). Tällä alueella on mahdollista korostaa asumiseen liittyvää ympäristöhäiriötöntä yritystoimintaa merellisessä ympäristössä. Lisäksi on osoitettu kyläaluetta (AT) Fantsnäsiin ja keskustatoimintojen alue (C) Valkon päiväkodin kohdalle.

Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle on osoitettu olemassa olevien ja uusien lomarakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti. Haravankylässä turvataan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset osoittamalla maatilojen talouskeskukset (AM). Bredvikenin rannoille saa rakentaa asuin- ja lomarakennuksia, koska näiltä alueilta on kävelytäyisyys kouluun.

Yleiskaavalla tuetaan Valkon sataman ja koko alueen yritystoiminnan kehittämistä. Sataman ja teollisuusalueiden läheisyyteen on osoitettu suojaviheralueita (EV, EV-LS). Lillmossenin länsipuolelle on osoitettu uusi laaja teollisuus- ja varastoalue.

Tavistholmeniin on osoitettu ulkoilureitti, retkeilyaluetta sekä matkailualue ja venesatama. Hässjeholmenista on osoitettu uusi ulkoilureitti Tavistholmeniin.

Luontoarvojen takia Korsholmen ja Lilla Korsholmen on osoitettu luonnonsuojelualueksi ja niiden vanhan kaavan kaksi rakentamatonta lomarakennuspaikkaa on siirretty saman maanomistajan omistamalle alueelle mantereelle.

Kaavassa on osoitettu laaja yhtenäinen virkistys- ja ulkoilualuekokonaisuus, olemassa olevien frisbeegolfradan, valaistun kuntoradan ja hiihtolatujen ympäristöön. Kaavalla tuetaan monipuolisten ja olemassa olevien virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien sekä frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittämistä.

Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeyttään liikenneratkaisuja. Alueelle rakentuu kevyen

Majoriteten av de nuvarande bostadsområdena har i planutkastens anvisats beteckningen AP. Nya bostadsområden har anvisats till väster om Valkon skola, till Köpbackaområdet och till Varvet.

Valkom träsks och Valkom småbåtshamns närområde har identifierats som en miljö som kräver särskild utveckling av stadsdelen, vilket anvisats med beteckningen för centrumfunktioner (C). På detta område är det möjligt att betona sådan bostadsrelaterad företagsverksamhet som inte medför miljöstörningar i en marin miljö. I alternativ 1 har man dessutom anvisat byområde (AT) till Fantsnäs och ett område för centrumfunktioner (C) till området vid Valkom daghem.

Utanför områdena som ska detaljplaneras har man anvisat antalet och den ungefärliga platsen för befintliga och nya semesterbyggnadsplatser. I Räfsby tryggas jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar genom att anvisa lantbruksenheters driftcentrum (AM). Bostads- och fritidshus kan byggas vid Bredvikens stränder, eftersom dessa områden ligger inom gångavstånd till skolan.

Med generalplanen stöder man utvecklingen av företagsverksamheten i Valkom hamn och hela området. Skyddsgrönområden (EV, EV-LS) har anvisats nära hamnen och industriområdena. Ett nytt omfattande industri- och lagerområde har anvisats väster om Lillmossen.

Till Tavistholmen har en friluftsled, ett friluftsområde, ett turistområde och en småbåtshamn anvisats. En ny friluftsled har anvisats från Hässjeholmen till Tavistholmen.

Korsholmen och Lilla Korsholmen har på grund av sina naturvärden utsetts till naturskyddsområden och de två obebyggda fritidsbyggplatserna, enligt den gamla planen, har flyttats till ett område som ågs av samma markägare på fastlandet.

I planen har man anvisat en omfattande sammanhängande rekreations- och friluftsområdeshelhet i omgivningen av frisbeegolfbanan, den upplysta motionsbanan och skidspåren. Med planen stöder man utvecklingen av verksamhetsmöjligheterna för mångsidiga och befintliga fritids- och friluftsmöjligheter samt frisbeegolf.

liikenteen reitistö Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa. Osayleiskaavassa on osoitettu laivaväylä sekä pienvenereitti.

Planen förbättrar kontinuiteten för lättrafik- och friluftsruttnätverken och klargör trafiklösningar. Ett lättrafikrutt kommer att byggas från Valkom träsk mot Lovisa centrum. I delgeneralplanen har man anvisat en fartygsrutt och en småbåtsrutt.



### 3 Suunnittelutilanne

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa oleva valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista astui voimaan 1.4.2018. Tämän osayleiskaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa seuraavat:

##### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoininnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaaajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

##### Tehokas liikennejärjestelmä

- Turvataan valtakunnallisesti merkittävien satamien kehittämismahdollisuudet.

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.
- Onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys.

##### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3 Planeringssituation

#### 3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Gällande stadsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1.4.2018. Centrala mål för denna delgeneralplan är bland annat:

##### Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.
- Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik främjas.

##### Ett effektivt trafiksystem

- Tryggas utvecklingsmöjligheterna i fråga om nationellt betydande hamnar.

##### En sund och trygg livsmiljö

- Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna.

##### En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

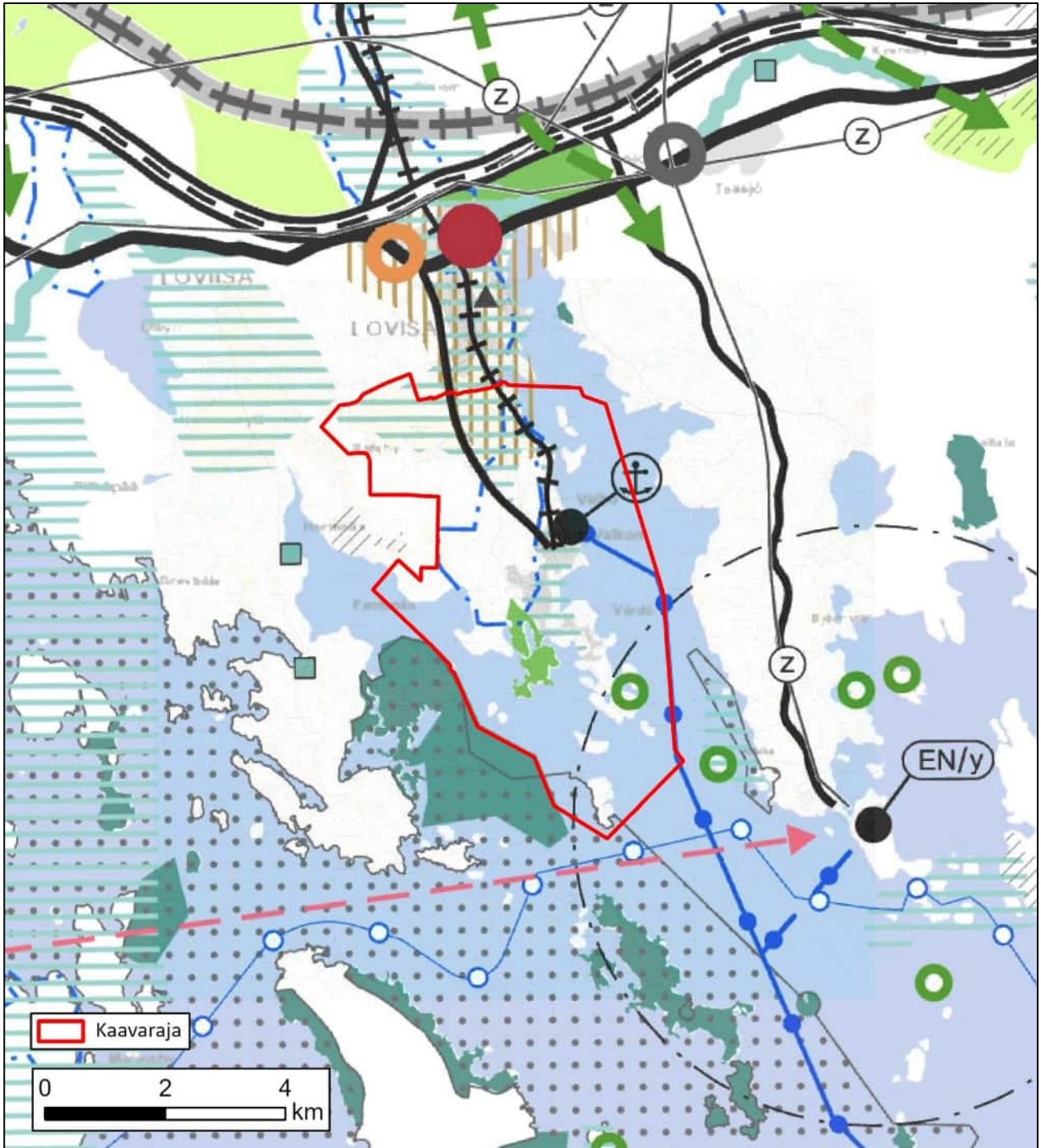
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa 2050 maakuntakaavaan liittyvä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

### 3.2 Landskapsplan

På området gäller landskapsplanen västra Nylands etapplandskapsplan tillhörande Nylandsplanen-2050.



Kuva 3.1. Uusimaa 2050 -kaavan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020, ja se tuli voimaan 13.3.2023.

Bild 3.1. Nylandsplanen 2050-planens etapplandskapsplan för Östra Nyland godkändes av landskapsfullmäktige 25.8.2020, har vunnit laga kraft 13.3.2023.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Valkon alue sijoittuu Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan alueelle.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. KHO hylkäsi 13.3.2023 kaavasta tehdyt valitukset, joten Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava tuli silloin voimaan maakuntavaltuuston päätöksen mukaisena.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke vaaleanruskealla pystyviivituksella
- pohjavesialue sinisellä katkoviivalla
- Loviisan satama mustalla pisteellä ja ankkuri-symbolilla
- Tavistholmenin ja Hässjeholmenin virkistysalueet vihreällä
- Vårdön ja Trollholmenin virkistyskäytön kohdealueet vihreällä ympyrällä
- Loviisan laivaväylä sinisellä palloviivalla
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet (Valkon satama ja ympäröivät asuinalueet, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema) turkoosilla poikkiviivalla
- Loviisan ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke kaarena näkyvällä pistekatkoviivalla (SV/y)

Helheten Nylandsplanen innefattar tre etappplansplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. Valkomområdet ligger i området för etappplansplanen för Östra Nyland.

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020. Den 12.2.2023 avslog HFD överklagandena av planen, så etappplansplanerna för Östra Nyland trädde i kraft i enlighet med landskapsfullmäktiges beslut.

I landskapsplanen anvisas följande beteckningar till området:

- utvecklingszon för tätortsfunktioner med ljusbruna vertikallinjer
- grundvattenområde med blå streckad linje
- Lovisa hamn med en svart punkt och ankar-symbol
- Tavistholmens och Hässjeholmens rekreationsområde med grön färg
- Vårdös och Trollholmens målområden för rekreation med grön cirkel
- Lovisa farled med blå bollinje
- områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (Valkom hamn och omgivande bostadsområden, kulturlandskapet vid Lovisaån och Lovisaåsen med turkos tvärgående linje
- Skyddszonen vid Lovisa kärnkraftverk med streckad punktlinje som bildar en båge (SV/y)

### 3.3 Yleiskaava

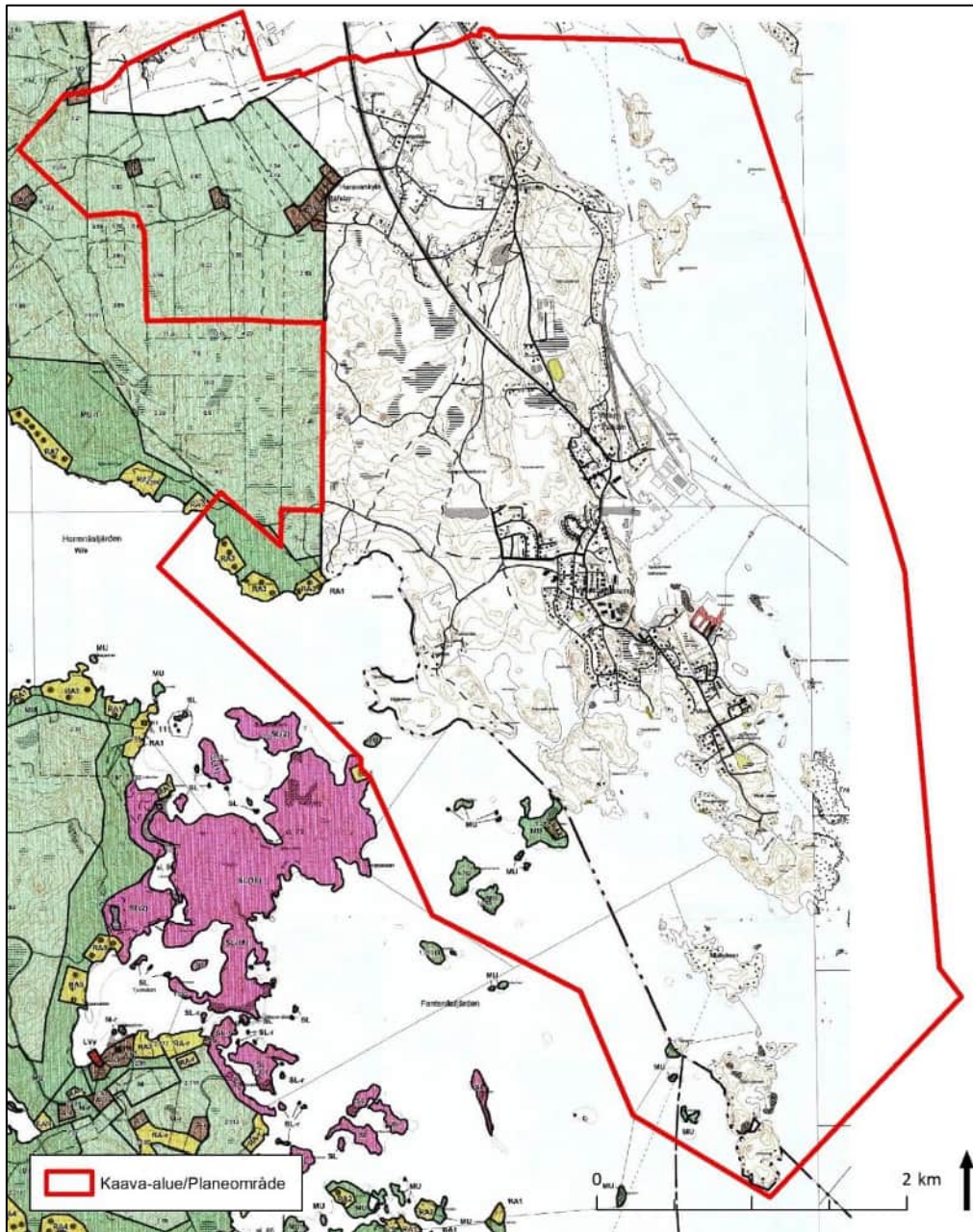
Pääosalla suunnittelualueesta ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava vuodelta 2000 ja kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton Loviisan yleiskaava vuodelta 1987 sekä oikeusvaikutukseton Valkonlammen osayleiskaava vuodelta 1993.

### 3.3 Generalplan

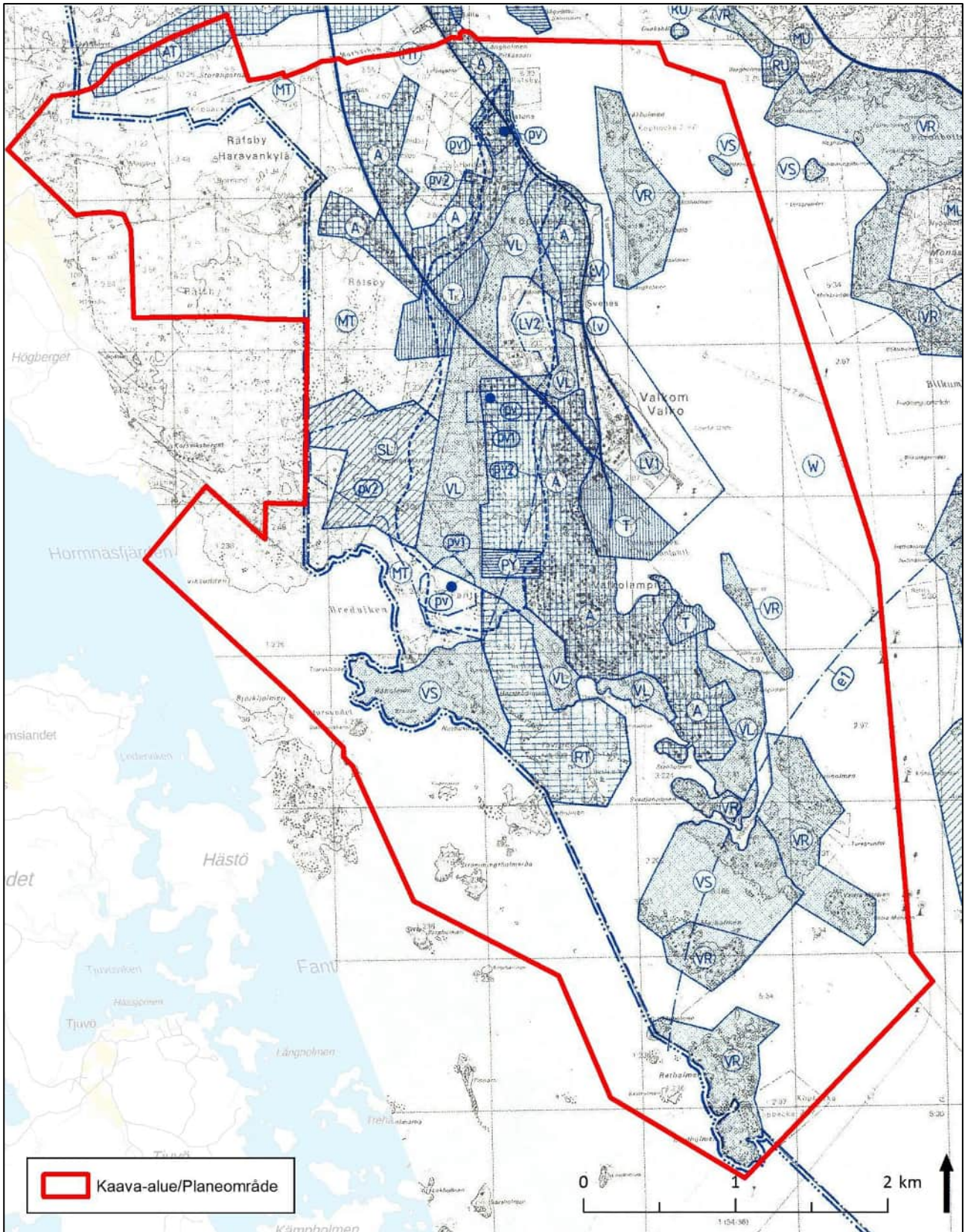
Största delen av planeringsområdet omfattas inte av någon delgeneralplan med rättsverkningar.

På planområdet gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård från 2000 med rättsverkningar och den av stadsfullmäktige godkända generalplanen för Lovisa från 1987 som saknar rättsverkningar samt delgeneralplanen för Valkomträsk från 1993 som saknar rättsverkningar.



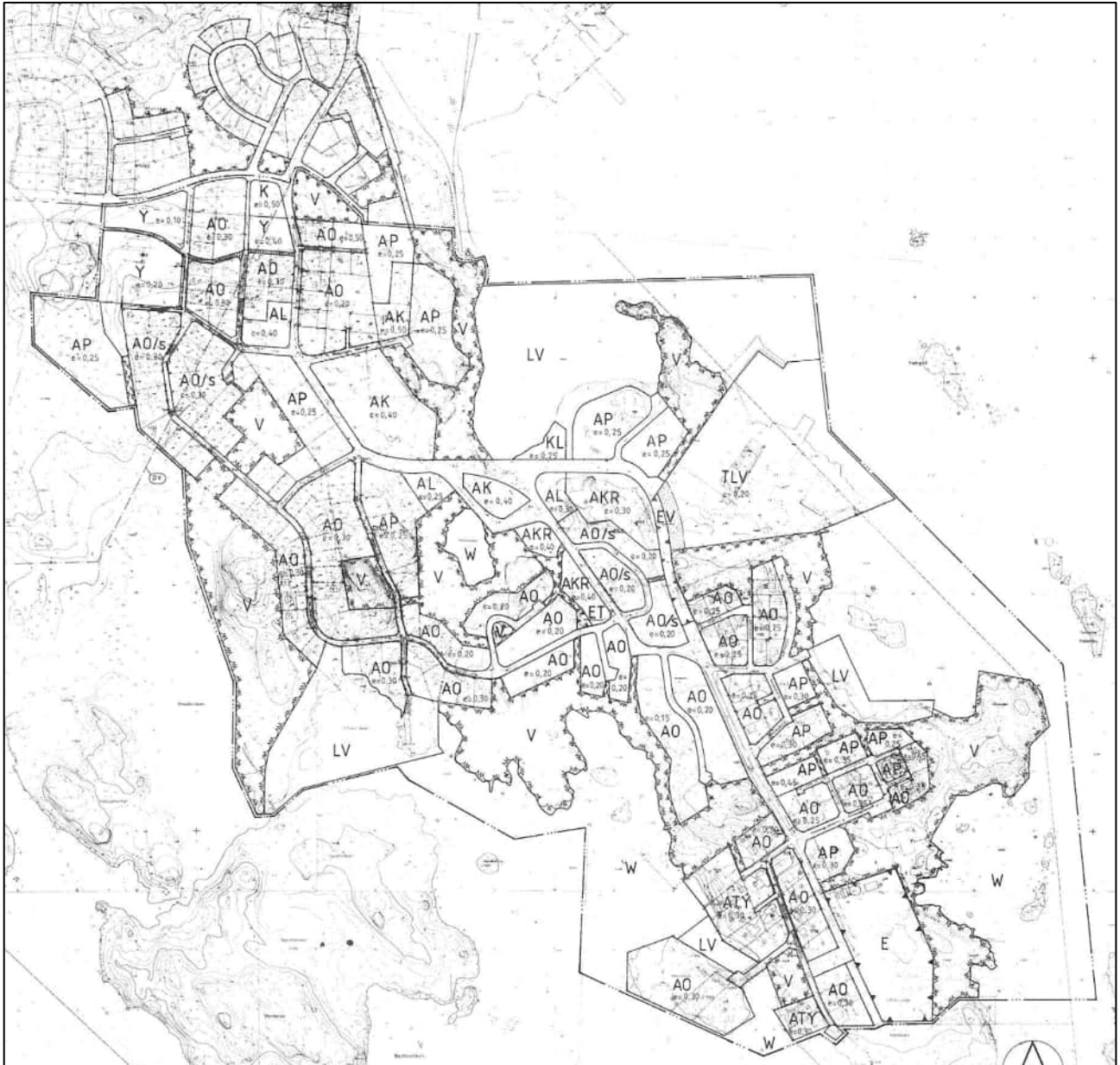
Kuva 3.2. Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta vuodelta 2000. Osayleiskaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Bild 3.2. Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård från 2000. Delgeneralplaneområdet har angetts med rött på bilden.



Kuva 3.3. Ote Loviisan yleiskaavasta vuodelta 1987. Osayleiskaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Bild 3.3. Utdrag ur generalplanen för Lovisa från 1987. Delgeneralplaneområdet har angetts med rött på bilden.



Kuva 3.4. Valkonlammen osayleiskaava vuodelta 1993. Kaavan alue sisältyy kokonaisuudessaan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueeseen.

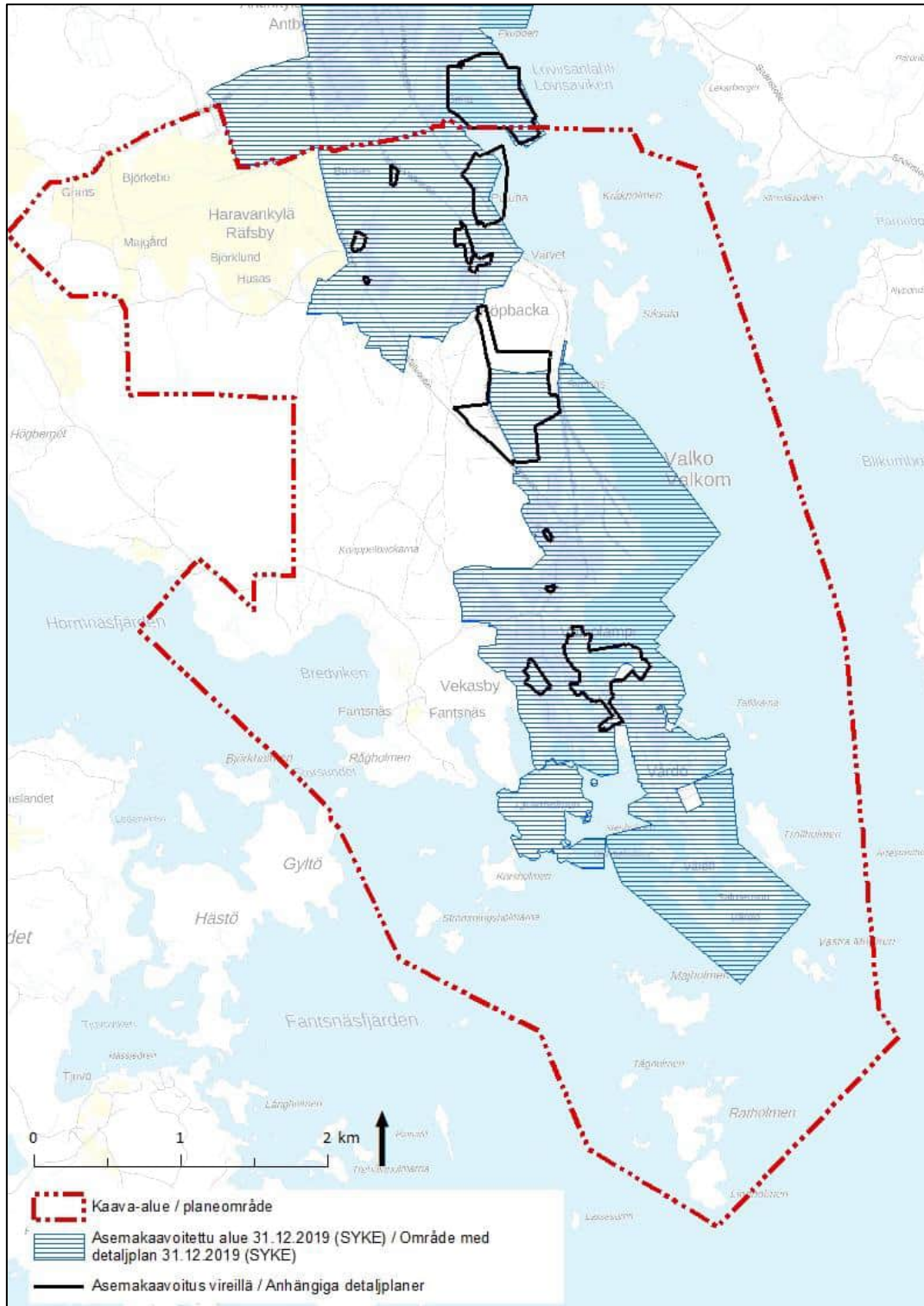
Bild 3.4. Delgeneralplanen för Valkomträsk från 1993. Hela planområdet ingår i området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden.

### 3.4 Asemakaava

Suuri osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavoitetut ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet on esitetty seuraavassa kuvassa.

### 3.4 Detaljplan

En stor del av planeringsområdet är detaljplanerat. Områdena med detaljplan och de områden som ska detaljplaneras presenteras på följande bild.



Kuva 3.5. Asemakaavoitetut alueet ja vireillä olevat asemakaavat.

Bild 3.5. Områden med detaljplan och områden där detaljplanering är aktuell.

### **3.5 Rakennusjärjestys**

Alueella on voimassa 31.5.2014 hyväksytty rakennusjärjestys sekä rakennusjärjestyksen muutos vuodelta 2015. Valmisteilla on uusi rakennusjärjestys.

### **3.6 Ympäristönsuojelumääräykset**

Alueella on voimassa Loviisan ympäristönsuojelumääräykset, jotka ovat astuneet voimaan 15.8.2019.

### **3.7 Alueen ja lähialueen muut suunnitelmat**

Osayleiskaavaa koskevat taustaselvitykset ja muu lähdemateriaali on lueteltu kohdassa 1.5.

### **3.5 Byggnadsordning**

På området gäller den byggnadsordning som godkändes 31.5.2014 och ändringen av byggnadsordningen från 2015. En ny byggnadsordning håller på att utarbetas.

### **3.6 Miljöskyddsföreskrifter**

På området gäller Lovisas miljöskyddsföreskrifter, som trädde i kraft 15.8.2019.

### **3.7 Andra planer i området och närområdet**

Bakgrundsutredningar och annat källmaterial som berör delgeneralplanen uppräknas i punkt 1.5.



## 4 Lähtökohdat

### 4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsirannalla, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueilla sekä niihin rajautuvassa saaristossa. Alue rajautuu pohjoisessa Solvikintiehen ja Marbäckenin laskuojaan, idässä laiva- ja veneväyliin ja lännessä osin entiseen Pernajan kunnanrajaan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 25 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2 Väestö

Loviisan väkiluku oli vuoden 2019 lopussa 14 772 asukasta (Tilastokeskus). Väkiluku on ollut 1980-luvulta lähtien lievästi laskeva. Loviisan kaupungin strategian 2017–2022 tavoitteena on, että vuonna 2022 Loviisassa on 15 500 asukasta.

Kaava-alueella asuu noin 1500 asukasta. Kaava-alueen väkiluku on ollut lievästi laskeva.

### 4.3 Rakennettu ympäristö

#### 4.3.1 Maankäyttö ja asutus

Suurin osa asuinrakennuksista sijaitsee Valkon ja Vårdön alueilla. Asuinrakennuksia on runsaasti myös Köpbackassa rannalla ja peltojen reunoilla. Lomarakennuksista suurin osa on saarissa ja kaava-alueen eteläosassa.

## 4 Utgångspunkter

### 4.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger på den västra stranden av Lovisaviken, i Råfsby, Köpbacka och Valkom och den angränsande skärgården. Området gränsar i norr till Solviksvägen och Marbäckens avloppsdike, i öster till farleder och i väster delvis till den tidigare kommungränsen mot Pernå. Planeringsområdets totala areal är cirka 25 m<sup>2</sup>-vy.

### 4.2 Befolkning

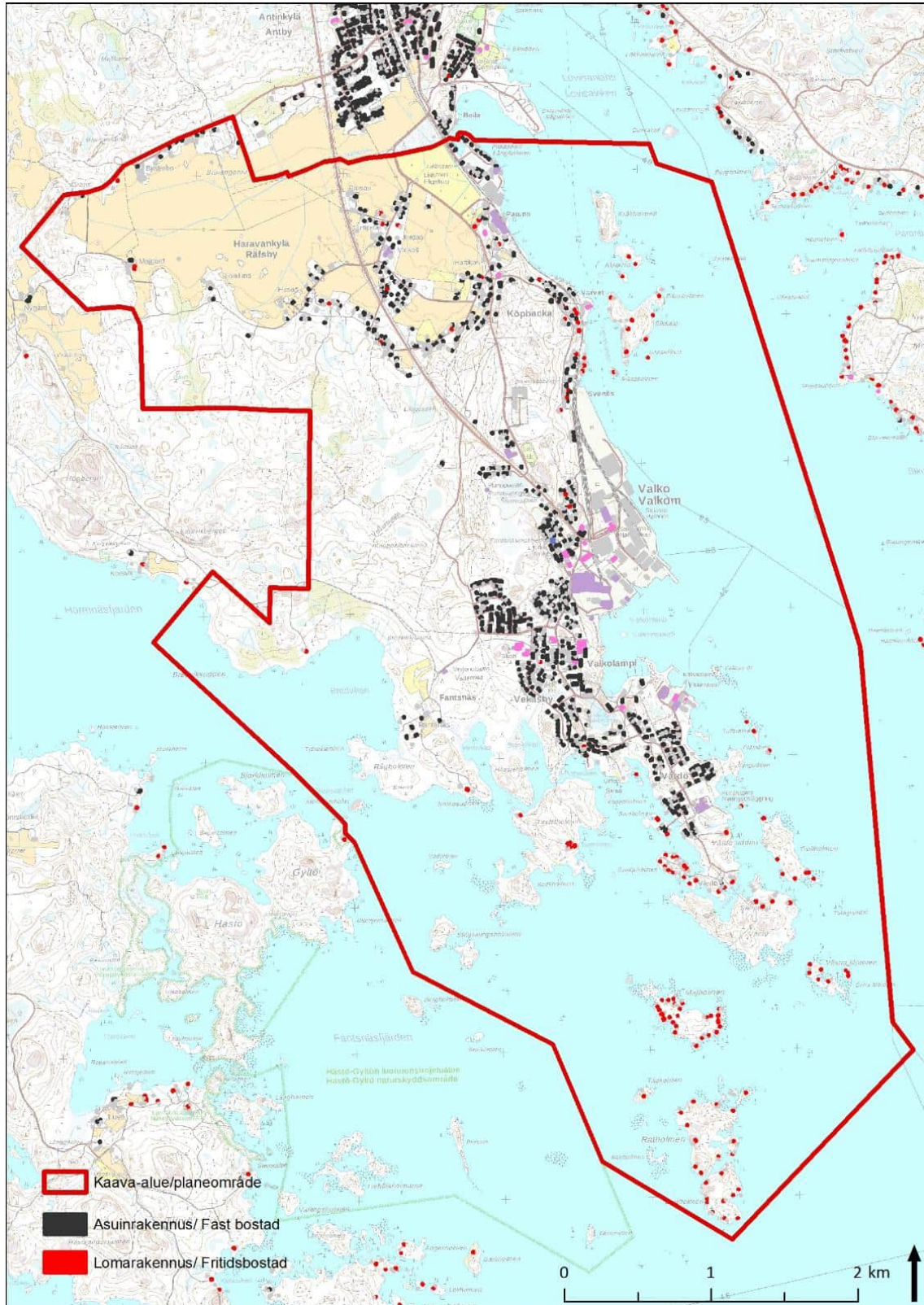
Folkmängden i Lovisa uppgick i slutet av 2019 till 14 772 invånare (Statistikcentralen). Folkmängden har visat en lätt nedgång sedan 1980-talet. Målet för Lovisa stads strategi 2017–2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022.

På planområdet bor cirka 1500 invånare. Folkmängden på planområdet har visat en lätt nedgång.

### 4.3 Den byggda miljön

#### 4.3.1 Markanvändning och boende

Största delen av bostadshusen finns i Valkom och Vårdö. I Köpbacka finns det också rikligt med bostadshus på stranden och i utkanten av åkrar. Största delen av fritidshusen finns på holmar och i planområdets södra del.



Kuva 4.1. Asuin- ja lomarakennukset.

Bild 4.1. Bostadshus och fritidshus.

#### 4.3.2 Palvelut

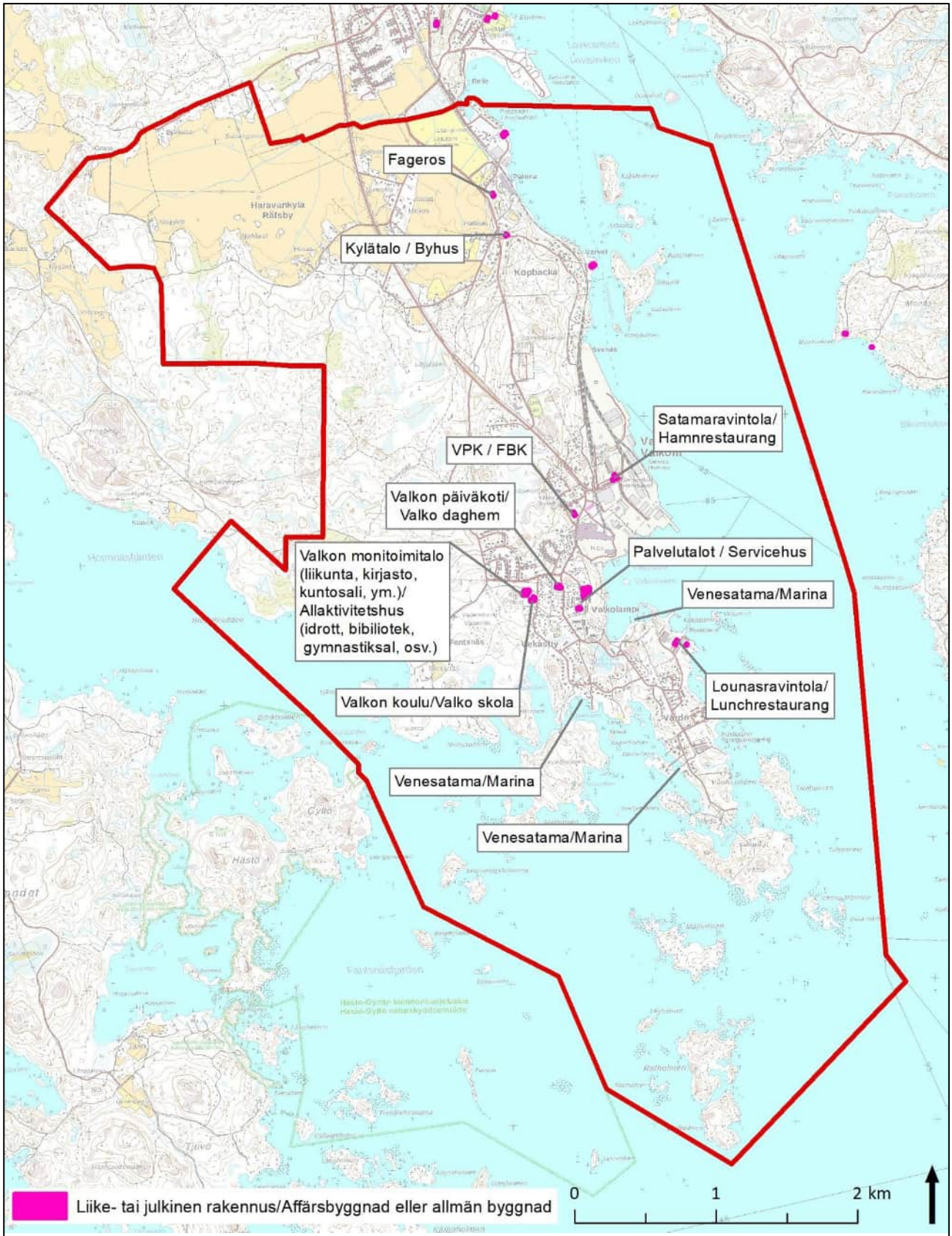
Koulu, päiväkoti ja monitoimitalo sijaitsevat uuden Valkon alueella sekä pienvenesatama Valkonlammen alueella. Alueella sijaitsee kaksi palvelutaltoa,

#### 4.3.2 Service

Skola, daghem och ett allaktivitetshus finns i nya Valkom och en småbåtshamn vid Valkom träsk.

voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu uusi pienvenesatama Vårdöseen. Köpbackassa on lisäksi kyläyhdistyksen ylläpitämä kylätalo ja entinen nuorisoseurantalo Fageroos, joka toimii liikuntapaikkana. Valkon satama-alueella ja Troolisatamassa on lounasravintolat. Alueella sijaitsee Valkon VPK:n sekä meripelastusseuran asemapaikat. Alueella sijaitsee Loviisan kaupungin jätevesilaitos.

Det finns två servicebyggnader i området, enligt gällande detaljplan har en ny småbåtshamn anvisats i Vårdö. Köpbacka har även ett byahus som underhålls av byaföreningen och en före detta ungdomsföreningshus i Fageroos, som fungerar som idrottsplats. I Valkom hamnområde och Trålhamnen finns lunchrestauranger. I området finns Valkom FBK:s och sjöräddningssällskapets stationsplatser. Lovisa stads avloppsreningsverk är placerat i området.



Kuva 4.2. Kaava-alueen palvelut.

Bild 4.2 Service på planområdet.

#### 4.3.3 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Valtaosa alueen työpaikoista sijaitsee Valkon satama-alueella ja sen lounaispuolella sijaitsevalla teollisuus- ja varastoalueella. Patunan ja Varvetin sekä Valkon sataman eteläpuolella on veneiden telakointiin ja huoltoon liittyvää yritystoimintaa ja troolisataman alueella muun muassa rib-veneiden rakentamiseen ja kalastukseen liittyvää yritystoimintaa. Kaava-alueella sijaitsevia yrityksiä ovat mm. Corenson tehdas, CLT-tuotantoon erikoistunut Timberpoint Oy, Terramaren, Nostokuljetus He-Wi Oy, Koneurakointi Tomas Holmström, WD-steel, alu-trailer, Semilax ja Vauhti-Raksu. Lisäksi alueella toimii muun muassa kaukolämpölaitos, öljyntorjunta-alus sekä ratsastustalli.

#### Valkon satama

Valkon satama-alueella on kuusi laituripaikkaa, joista 5 on perinteisiä laituripaikkoja ja yksi roro-ramppi. Laituripaikkojen syväykset ovat 7,3–9,5 metriä. Satama on erikoistunut muun muassa sahatavaraan, viljaan, sementtiin, pylväisiin, tukkeihin, kappaletavaraan, kaikenlaisiin irtolasteihin sekä projekteihin laatikoista satojen tonnien erikoiskuljetuksiin.

Valkon satamassa käy vuosittain noin 200–400 alusta. Sataman suora työllisyysvaikutus on noin 117 henkilötyövuotta ja kokonaistyöllisyysvaikutus noin 282 henkilötyövuotta. Lisäksi esim. vuonna 2018 sataman toimijat tekivät pääosin Loviisan seudulle painottuneita ostoja noin 5,9 miljoonan euron edestä (Turun yliopiston Brahea-keskus/MKK. Helsingin Sataman vaikuttavuustutkimus2019).

Loviisan Satama Oy:n omistavat Helsingin Satama Oy ja Loviisan kaupunki. Sataman maa- ja vesialueet ovat Loviisan kaupungin omistuksessa tytäryhtiön, Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n, kautta. Satama-alueella toimivat mm. seuraavat yritykset: Cargo Connexion Oy, C&C Port Agency Finland Oy Ltd, HH Hinaus Oy, Loviisan Satama Oy, Loviisan Satamakiinteistöt Oy, Lovisa Forvvarding & Stevedoring (LFS), Oy Aug. Ljungqvist Ab, SCHVVENK Suomi Oy, Suomenlahden Telakka Oy, Suomen Viljava Oy ja Valkon Satamapalvelu Oy.

#### 4.3.3 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

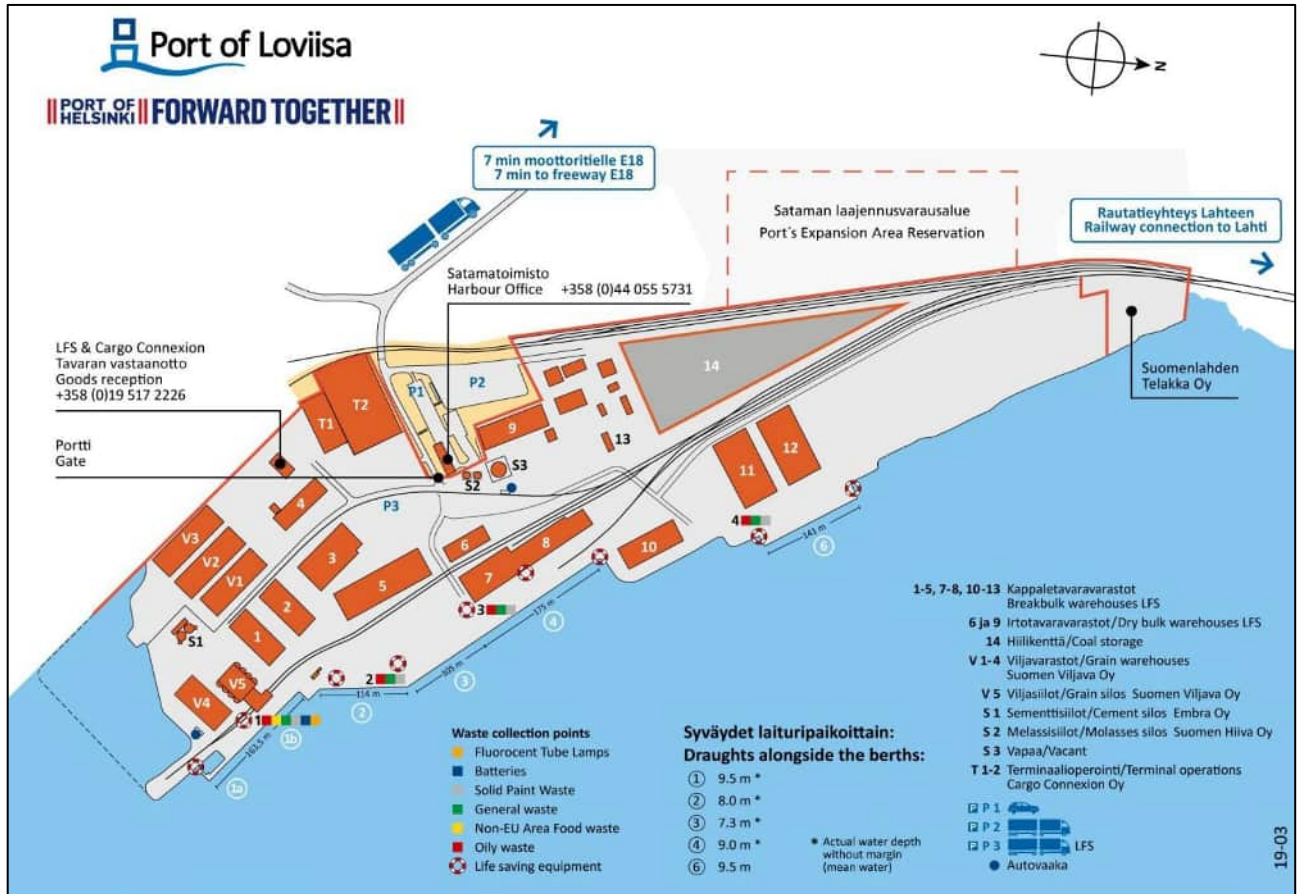
Största delen av arbetsplatserna finns i Valkom hamnområde och på industri- och lagerområdet sydväst om den. I Patunas och Varvet samt söder om Valkom hamns område förekommer verksamhet i anknytning till dockning och service av båtar och i Trålhamnen förekommer företagsverksamhet som anknyter bland annat till byggande av rib-båtar och till fiske. I planområdet finns företag, såsom Corensons fabrik, Timberpoint Oy som specialiserat sig på CLT-produktion, Terramare, Nostokuljetus He-Wi Oy, Koneurakointi Tomas Holmström, WD-Steel, Alu-Trailer, Semilax och Vauhti-Raksu. I området verkar dessutom bland annat en fjärrvärmearläggning, ett oljebekämpningsfartyg och ett ridstall.

#### Valkom hamn

I Valkom hamnområde finns sex bryggplatser. Av dessa är 5 traditionella bryggplatser och en plats är en roro-ramp. Vattendjupet vid bryggplatserna är 7,3–9,5 meter. Hamnen är specialiserad på transport av bland annat sågvaror, säd, cement, pelare, stockar, styckegods, olika bulklaster samt projekt och specialtransporter på hundratals ton.

Hamnen besöks av cirka 200–400 fartyg varje år. Hamnens direkta sysselsättningsgrad är cirka 117 årsverken och den totala sysselsättningseffekten är cirka 282 årsverken. Dessutom, till exempel under 2018, gjorde hamnens operatörer inköp främst inriktade på Lovisa-regionen för cirka 5,9 miljoner euro (Turun yliopiston Brahea-keskus/MKK. Helsingin Sataman vaikuttavuustutkimus2019).

Loviisan Satama Oy ägs av Helsingin Satama Oy och Lovisa stad. Hamnens mark- och vattenområden ägs av Lovisa stad genom dess dotterbolag Lovisa Hamnfastigheter Ab. På hamnområdet kan t.ex. följande företag: Cargo Connexion Oy, C&C Port Agency Finland Oy Ltd, HH Hinaus Oy, Loviisan Satama Oy, Lovisa Hamnfastigheter Ab, Lovisa Forwarding & Stevedoring (LFS), Oy Aug. Ljungqvist Ab, SCHVVENK Suomi Oy, Suomenlahten Telakka Oy, Suomen Viljava Oy och Valkon Satamapalvelu Oy.



Kuva 4.3. Kartta Valkon sataman nykyisistä toimintoista.

Bild 4.3. Karta över de nuvarande funktionerna i Valkom hamn.

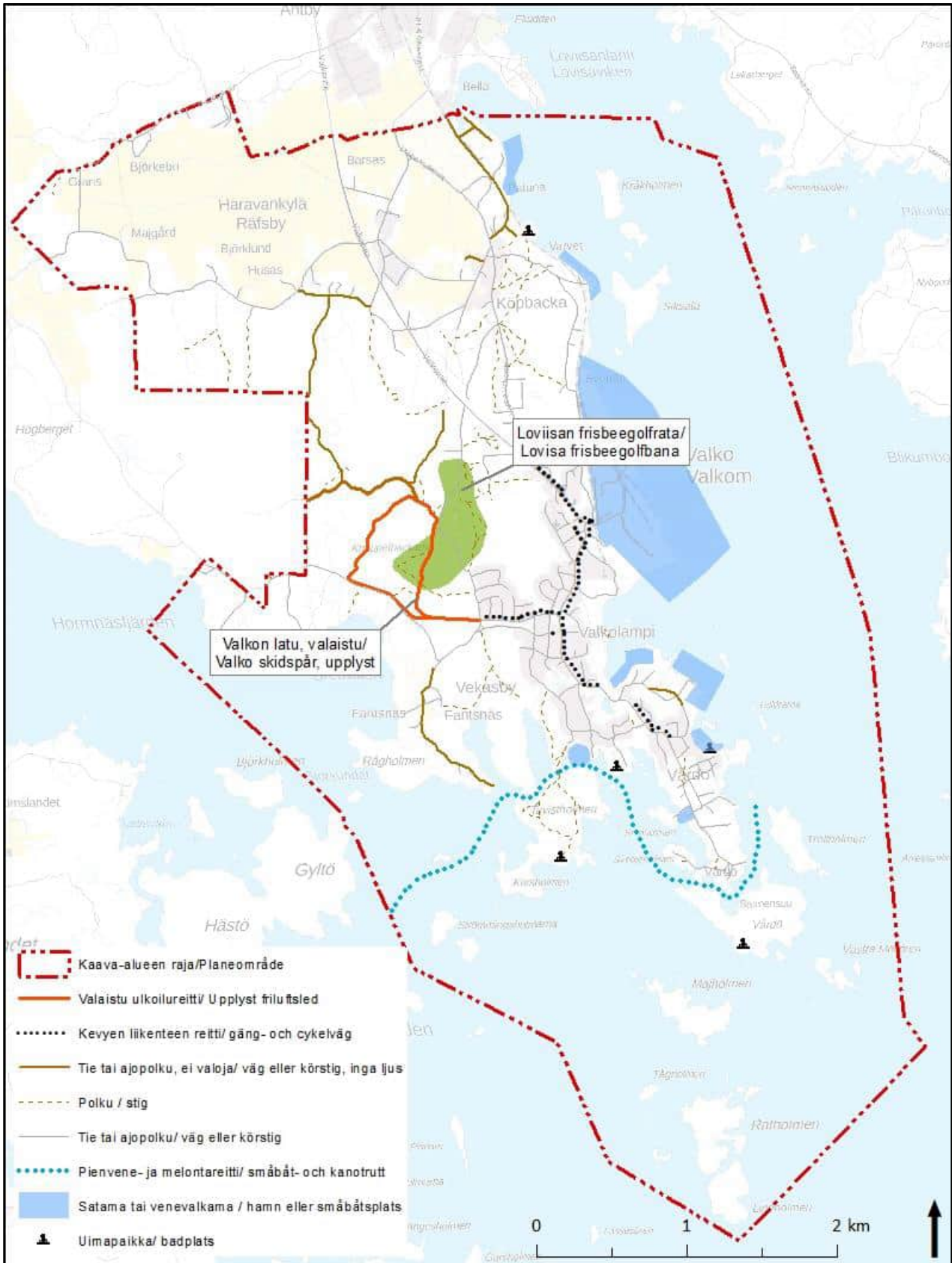
Sataman saavutettavuus on hyvä kauppamerenkulun väylien, maanteiden ja radan sekä elinkeinojen ja työvoiman saatavuuden osalta. Sataman yhteyteen ja läheisyyteen sijoittuu ja tukeutuu toimintoja, jotka muodostavat sataman kanssa synergiaetua kaupungille ja toimijoille muun muassa työpaikkojen ja elinkeinorakenteen näkökulmasta. Satama-alue kokonaisuutena on tärkeä työpaikka-alueena.

Hamnen har en god tillgänglighet vad gäller handels-sjöfartsleder, landsvägar och järnväg samt näringar och arbetskraft.

I hamnens anslutning och närhet existerar och stöder verksamheter som skapar tillsammans med hamnen synergifördelar för staden och verksamhetsutövare, till exempel från arbetstillfällena och ekonomisk struktur. Hamnområdet som helhet är viktigt som arbetsplatsområde.

4.3.4 Virkistys

4.3.4 Rekreation



Kuva 4.4. Kaava-alueen virkistysalueet ja -reitit

Bild 4.4 Rekreatjonsområden och -leder på planområdet.

Alueella sijaitsee aktiivisessa käytössä oleva ulkoiluverkosto, kuntopolkuja sekä talvisin latureittejä. Valkon koulun luona on lähiliikuntapaikka. Lisäksi Valkossa sijaitsee venevalkama, josta kaupunki vuokraa venepaikkoja. Muita virkistysmahdollisuuksia tarjoavat muun muassa Hiekkaharjuntien varrella sijaitseva, entisen soramontun alueelle rakennettu laaja frisbeegolfrata sekä alueen uimarannat. Alueella on hienot melonta- ja veneily-ympäristöt.

Tavistholmen on kaupunkilaisten erittäin aktiivisesti käyttämä retkeily ja virkistysalue, joka on ollut pitkään metallityöväenliiton työntekijöiden kesäaikaisessa käytössä. Tavistholmenin saaren eteläosassa on uimapaikka ja sieltä ulottuu polkuverkosto luonnonympäristöltään erittäin kauniille Lilla Korsholmenin ja Korsholmenin saarille. Luonnonhiekkarantaa on myös Fantsnäsin eteläosasta ja asemakaavassa Vårdön saaren eteläosaan on osoitettu uimapaikka. Köpbackan ja Haravakylän kylät käyttävät uimapaikkanaan Patunan ja Varvin välillä sijaitsevaan hiekkapohjaista rantaa.

Välittömästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jääkauden siirtolohkareista muodostunut Korsvikin kivikirkko, joka on hieno retkeilypaikka.

#### **4.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita tai alueita (RKY 2009).

Maakuntakaavaa varten Itä-Uudenmaan liitto on laatinut vuonna 2007 ”Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen”, jossa maakunnallisesti arvokkaiksi alueiksi on esitetty Köpbacka ja Haravankylä, Valkon satama ja ympäröivät asuinalueet sekä Fantsnäsin kartanon ympäristö. Alueella sijaitsee myös Pitkäniityntien alue, joka on maakunnallisesti laajin ja yhtenäisin säilynyt jälle rakennuskauden alue.

Kaava-alueelta tehtiin vuonna 2013 rakennusinventointi, jossa tunnistettiin osayleiskaavatasolla suojeltavaksi tai muutoin kaavan avulla huomioitavat kohteet. Kaava-alueelta tunnistettiin inventoinnissa 8 arvokasta aluekokonaisuutta (Kuva 4.5), jotka on esitelty tarkemmin seuraavilla sivuilla.

I området finns ett friluftsnätverk som används aktivt, motionsstigar samt vintertid skidspår. Invid Valkom skola finns en närmotionsplats. I Valkom finns dessutom en småbåtsplats där staden hyr båtplatser. Andra möjligheter till rekreation erbjuds av bland annat en omfattande frisbeegolfbana som byggts i ett före detta grustag invid Sandåsvägen samt badstränderna i området. Området har fina omgivningar för paddling och båtliv.

Tavistholmen är ett friluft- och rekreationsområde som används väldigt aktivt av stadsborna. Tavistholmen har länge varit i bruk som sommarställe för metallarbetarförbundets medlemmar. I den södra delen av Tavistholmen finns en badplats varifrån det går ett nät av stigar till de natursköna holmarna Lilla Korsholmen och Korsholmen. Natursandstrand finns även i den södra delen av Fantsnäs. I detaljplanen anvisas en badplats till den södra delen av Vårdö. Byarna Köpbacka och Räfsby använder en strand med sandbotten mellan Patuna och Varvet som badplats.

Omedelbart väster om planområdet finns Korsvik stenkyrka, som bildats av flyttblock från istiden, och som ett fint utflyktsmål.

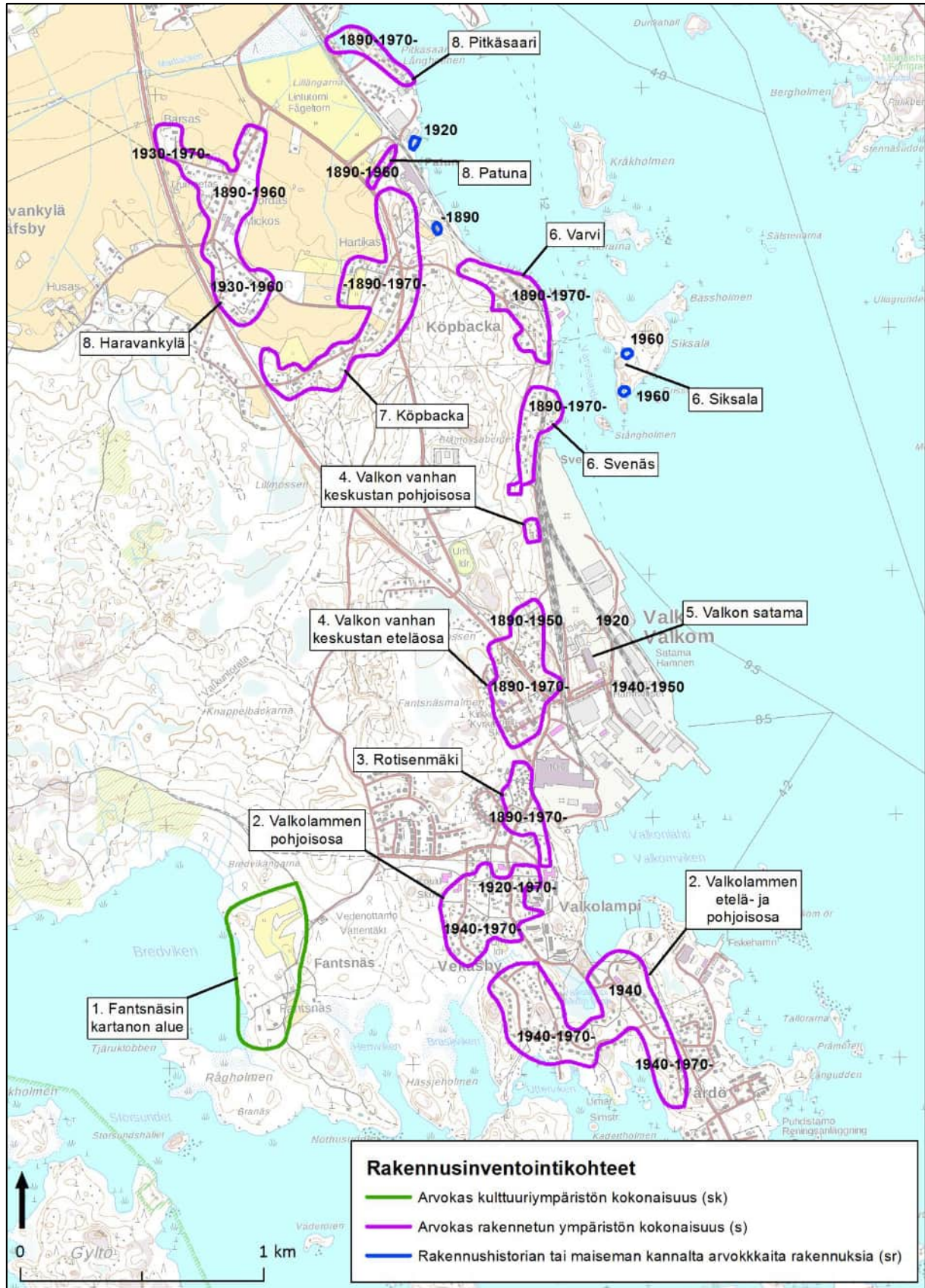
#### **4.3.5 Den byggda kulturmiljön**

På planområdet finns inga kulturmiljöobjekt eller områden av riksintresse (RKY 2009).

För landskapsplanen har Östra Nylands förbund 2007 utarbetat en utredning om den byggda kulturmiljön i Östra Nyland, där Köpbacka och Räfsby, Valkom hamn med omgivande bostadsområden samt Fantsnäs gårds omgivning angavs som värdefulla områden av intresse på landskapsnivå. På området finns också området vid Långängsvägen, som är det mest omfattande och enhetliga bevarade området från återuppbyggnadstiden i landskapet.

År 2013 gjordes en byggnadsinventering på planområdet, där man identifierade de områden som bör skyddas på generalplanenivå eller annars beaktas med hjälp av planen. Vid inventeringen identifierades 8 värdefulla områdeshelheter på planområdet (bild 4.4). De presenteras närmare på följande sidor.





Kuva 4.5 Rakennusinventoinnissa tunnistetut arvokkaat kohteet.

Bild 4.5 Värdefulla objekt som identifierats vid byggnadsinventeringen.

## 1. Fantsnäsin kartanon alue

Fantsnäsin kylä tunnetaan jo keskiajalta lähtien. Fantsnäsin kartano on muodostettu yhdistämällä 1600-luvulta periytyvät tilat Smeds ja Veckas. Kartanoympäristö on säilyttänyt olennaisimmat piirteensä 1700- ja 1800-luvuilta. Rakennuksia ympäröi luonnontilainen suuri puutarha. Hevoslaitumina nykyisin olevat pellot periytyvät viimeistään 1700-luvun lopulta, joskin peltoalaa on pienennetty kartanoalueen itäpuolelta. Merenrantaniityt ovat säilyneet kasvillisuudeltaan arvokkaina.

Smedsin päärakennuksen arvioitu rakennusvuosi on 1770. Alun perin Ruotsin armeijan everstiluutnantin virkataloksi rakennettu yksikerroksinen hirsirakennus siirrettiin nykyiselle paikalleen tiittävästi vuonna 1802. Vaakavuoratuun rakennuksen länsisivulla oleva satulakattoinen avokuisti on 1800-luvulta. Rakennus on sisätiloiltaan ja ulkoasultaan hyvin säilynyt. Julkisivua jäsentävät neliruutuiset ikkunat ja risaliitit.

Veckasin päärakennus vuodelta 1892 sijaitsee Smedsin pohjoispuolella. Pystyvuoratussa rakennuksessa on korkea poikkipääty ja avokuisti meren puoleisella julkisivulla. Rakennuksen eteläpuolella on 1800-luvulta periytyvä yksikerroksinen siipirakennus.

Kartanon alueella on sen historiasta johtuen todennäköisesti myös arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

## 2. Valkolammen alue

Valkon ”keskus” Valkolampi sijaitsee Valkon sataman ja Vårdönniemen välissä. Alue rakentui 1940-50-luvuilla Valkoon perustetun sotakorvauslaivojen rakennustelakan työntekijöiden asuinalueeksi. Alueen suunnittelu ja toteutus telakan toimesta, talotehtaan (Puutalo Oy) talotyypein loi rakennuskantaan yhtenäisyyttä. Useiden talojen ja aluesuunnitelmien takana on arkkitehti Erkki Huttunen.

Alueen maaston mukainen, teiden ja rakennusten sijoittelu edustaa aikakauden kaupunkirakentamishannetta. Koska Valkolammen alue on rakentunut melko väljästi metsäiseen ja kumpareiseen maastoon, se ei hahmotu yhtenä aluekokonaisuutena. Kuitenkin alueen sisällä on hahmotettavissa hyvinkin yhtenäisiä kokonaisuuksia kuten Pitkänii-

## 1. Området vid Fantsnäs gård

Fantsnäs by är känd ända sedan medeltiden. Fantnäs gård har bildats genom sammanslagning av Smeds och Veckas hemman med anor från 1600-talet. Gårdsmiljön har bevarat sina väsentligaste drag från 1700- och 1800-talen. Byggnaderna omges av en stor trädgård i naturtillstånd. Åkrarna, som numera är hästbeten, härrör från senast 1700-talets slut, även om åkerarealen har krympt öster om gårdsområdet. Havsstrandängarna har behållit sin värdefulla växtlighet.

Huvudbyggnaden på Smeds beräknas vara uppförd 1770. Stockhuset med en våning, som ursprungligen byggde som tjänstebostad för en överstelöjtnant i svenska armén, flyttades veterligen till sin nuvarande plats 1802. På västra sidan av byggnaden med liggande brädfodring finns en öppen farstukvist med sadeltak som är från 1800-talet. Byggnadens interiör och exteriör är välbevarade. Fasaden struktureras av fönstren med fyra rutor samt risaliter.

Huvudbyggnaden på Veckas från 1892 ligger norr om Smeds. Byggnaden med stående brädfodring har en hög tvärgavel och öppen farstukvist på fasaden mot havet. Söder om byggnaden finns en flygelbyggnad med en våning som är från 1800-talet.

På grund av sin historia har herrgårdens område förmodligen också arkeologiska kulturarvsobjekt.

## 2. Valkom träsk

Valkoms ”centrum” Valkom träsk ligger mellan Valkoms hamn och Vårdö. Området bebyggdes på 1940-50-talen som bostadsområde för arbetstagarerna vid det varv för byggandet av krigsskadsständsfartyg som inrättats i Valkom. Att varvet planerade och bebyggde området med hustyper från en husfabrik (Puutalo Oy) skapade ett enhetligt byggnadsbestånd. Arkitekten Erkki Huttunen stod bakom flera av husen och områdesplanerna.

Placeringen av vägarna och byggnaderna i enlighet med terrängen i området företräder tidsperiodens stadsbyggnadsideal. Eftersom området vid Valkom träsk är rätt gles bebyggt i den skogiga och kuiperade terrängen, uppfattas det inte som en enda områdeshelhet. Inom området kan man dock uppfatta

tyntien 1960-luvun sekä Ainontien ja Lemminkäisentien 1947 rakentuneet ehyet ja yhtenäiset miljööt.

### 3. Rotisenmäki

Rotisenmäen alue on ilman kaavoitusta rakentunut entinen työväestön asuinalue, joka syntyi Valkon sataman perustamisen myötä 1900-luvun vaihteessa. Alueen ominaispiirteitä ovat epäsäännölliset tontit ja hyvin tiivis rakenne etenkin alueen ydinosa eli Rämäsänrinteen ja -kujan alueella. Suurin osa taloista on rakennettu 1900-20 (-30) -luvulla ja ne ovat tyypillisesti yksikerroksisia, yhden huoneen runkosyvyisiä.

Aluerakenne ja suuri osa rakennuksista on säilyttänyt piirteensä. Myös vanhoja ulkorakennuksia on säilynyt.

### 4. Valkon vanha keskusta

Valkon keskustan rakenne muodostaa Valkon asuinyhdyskunnan vanhimman kerroksen. 1960-luvun jälkeen alue on kasvanut siten, että asuinkortteleita on rakennettu vanhojen alueiden kylkeen.

Keskustan ytimenä on Valkolammintien, Valkontien ja Kauppakadun risteys sekä Kauppakatu, jolla aiemmin sijaitsi suurin osa alueen kaupallisista ynnä muuta palveluista. Kauppakadun ja Kirkkokadun varsilla on säilynyt muutamia suurempia puurakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900–1927. Yhtenäisen katunäkymän muodostavat muun muassa entinen Valkon ruotsinkielinen koulu (1925), asuinrakennukseksi muutettu entinen merimiesravintola Rio (1928) ja entinen Elanon kaupparakennus (1906). Kirkkokujalla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut tasakattoinen kirkkorakennus.

### 5. Valkon satama

Valkon satama perustettiin 1800–1900-lukujen vaihteessa puutavaran vientiä varten. Loviisan satama on siirretty 1800–1900-lukujen vaihteessa Valkon ulkosatamaan, Loviisassa satamatoimintaa on ollut 1700-luvulta lähtien. Satamasta Loviisaan ja edelleen Lahteen johtava rautatie valmistui vuonna 1901.

Vuosina 1945–1965 satamassa toimi laivanrakennustelakka, joka liittyi alkuvuosina sotakorvausten

mycket enhetliga helheter såsom de enhetliga miljöerna vid Långängsvägen från 1960-talet samt vid Ainovägen och Lemminkäinenvägen från 1947.

### 3. Rotinenbacken

Rotinenbacken är ett före detta arbetarbostadsområde som bebyggt utan planläggning och som uppkom i samband med att Valkom hamn inrättades vid övergången till 1900-talet. Områdets särdrag är oregelbundna tomter och mycket tät struktur framför allt i områdets kärna, dvs. Rämbrinken och Rämstränd. Största delen av husen är byggda på 1900-20 (-30) -talen och de har vanligtvis en våning och ett stomdjup som omfattar ett rum.

Områdesstrukturen och en stor del av byggnaderna har behållit sina särdrag. Även gamla uthus har bevarats.

### 4. Valkoms gamla centrum

Strukturen i Valkoms centrum bildar det äldsta samhällsskiktet i Valkom. Efter 1960-talet har området växt så att bostadskvarter har byggts intill de gamla områdena.

Centrums kärna utgörs av korsningen mellan Valkomträskvägen, Valkomvägen och Handelsgatan samt av Handelsgatan, där största delen av den kommersiella med mera servicen i området fanns tidigare. Invid Handelsgatan och Kyrkogränd har några större trähus bevarats som stod klara 1900–1927. En enhetlig gatubild bildar bland annat före detta Valkoms svenska skola (1925), den före detta sjömansrestaurangen Rio som byggts om till bostadshus (1928) och före detta Elantos butiksbyggnad (1906). På Kyrkogräng ligger kyrkobyggnaden med plant tak som stod klar 1967.

### 5. Valkoms hamn

Valkoms hamn inrättades vid sekelskiftet 1800–1900 för export av trävaror. Hamnen i Lovisa har haft verksamhet sedan 1700-talet och flyttades i skiftet av 1800 och 1900-talet till Valkom yttrehamn. Järnvägen från hamnen till Lovisa och vidare till Lahtis färdigställdes 1901.

Åren 1945–1965 verkade ett skeppsvarv i hamnen, vilket de första åren hade kopplingar till betalningen av krigsskadeståndet. I Valkom byggdes då bland an-

suorittamiseen. Valkoon rakennettiin tuolloin mm. konepajoja ja konttorirakennuksia. Laivanrakennuksen loputtua vuonna konepajateollisuus jatkoi toimintaa alueella.

Lähes kaikki Valkon sataman ja telakan ennen 1960 rakennetusta rakennuskannasta on purettu tai hävinnyt. Vaikka alue ei ole rakennushistoriallisesti enää niinkään merkittävä, sataman historiallinen merkitys on suuri.

## **6. Varvi, Svenäs ja Siksala**

Varvi ja Svenäs ovat mittakaavaltaan yhtenäisiä asuinalueita, joiden rakennuskanta on pääosin rakennettu vuosisadan vaihteessa, 1920-luvulla ja 1940-50-luvuilla. Siksalan saarella toimi telakka vuosina 1780-1883.

Alueen rakentamisen eri vaiheista säilyneet rakennukset muodostavat alueen ja maiseman historiasta kertovan kerroksellisen ympäristön: esimerkiksi 1900-luvun vaihteen rakentaminen liittyy sekä varhaiseen huvilarakentamiseen että rautatien rakentamiseen, josta jäljellä on kapearaiteisen rautatien pohja.

Hirsirakenteiset, 1–1½-kerroksiset asuin- ja huvilarakennukset piharakennuksineen ovat ryhmittyneet rannan suuntaisesti kulkevan radan sekä kylätien varteen melko tiiviisti. Alueella on säilynyt suhteellisen monia vanhoja talousrakennuksia.

## **7. Köpbackan alue**

Köpbackan kylä tunnetaan keskiajalta lähtien. Pohjois-etelä-suuntaisen harjun luoteisreunaan rakennutun kyläasutuksen koostuu pienimittakaavaisista pihapiireistä, jotka sijaitsevat kylänraitin molemmin puolin. Kylä muodostaa eheän ja tiiviinä säilyneen kokonaisuuden.

Kyläkeskustan nykyinen rakennuskanta on pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Vanhin asutus sijoittui alueen pohjoisreunaan paikkaan, jossa kylätie erkanelee vanhasta maantiestä.

Köpbackan vanhimpiin tiloihin kuuluvat Skeppars, Hartikas ja Ers. Skepparsin nykyinen päärakennus on tietyvästi 1900-luvun alusta. Hartikakseen kuuluvat muun muassa satulakattoinen päärakennus ja erillinen huvilarakennus.

nat verkstäder och kontorshus. Efter att fartygsbyggandet upphört fortsatte verkstadsindustrin att bedriva verksamhet på området.

Nästan hela det byggnadsbestånd som uppfördes i Valkoms hamn och varv före 1960 har rivits eller försvunnit. Trots att området inte längre har någon stor byggnadshistorisk betydelse, är hamnen av stor historisk vikt.

## **6. Varvet, Svenäs och Siksala**

Varvet och Svenäs är bostadsområden med enhetlig skala, vilket byggnadsbestånd i huvudsak härrör från sekelskiftet, 1920-talet och 1940-50-talen. På ön Siksala fanns ett varv 1780-1883.

Byggnader som bevarats från de olika faserna i utbyggnaden av området bildar en skiktad miljö som berättar om områdets och landskapets historia: Exempelvis byggandet vid övergången till 1900-talet hänför sig till både det tidiga sommarvillabyggandet och byggandet av järnvägen, var kvarstår grunden till en smalspårig järnväg.

Bostadshusen och sommarvillorna, som är av stock och har 1–1½ våningar, jämte uthus är tämligen tätt grupperade invid järnvägen, som går i strandensriktning, samt byvägen. På området finns relativt många gamla ekonomibygnader bevarade.

## **7. Köpbacka**

Byn Köpbacka är känd sedan medeltiden. Bybosättningen vid nordvästra randen av åsen som går i nord-sydlig riktning består av småskaliga gårdar på bägge sidorna av bygatan. Byn utgör en välbevarad enhetlig och tät helhet.

Bycentrums nuvarande byggnadsbestånd härstammar i huvudsak från 1800-talets slut och 1900-talet första årtionden. Den äldsta bosättningen fanns i områdets norra utkant, på det ställe där byvägen tar av från den gamla landsvägen.

Skeppars, Hartikas och Ers hör till de äldsta hemma i Köpbacka. Den nuvarande huvudbyggnaden på Skeppars är veterligen från 1900-talets början. Till Hartikas hör bland annat en huvudbyggnad med seldeltak och en separat sommarvilla.

## 8. Haravankylän alueet (sisältää Patunan ja Pitkäsaaren)

Haravankylän alue käsittää Loviisan taajaman eteläpuolella avautuvan maisemallisesti laajan peltoalueen keskellä sijaitsevan kyläkeskuksen sekä peltoalueen reunamat lähempänä merenrantaa (Patuna ja Pitkäsaari) sekä muut peltoalueiden reunavyöhykkeet. Kylä tunnetaan keskiajalta lähtien. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Marbäcken luoma, joka on entinen Loviisan ja Pernajan välinen raja.

Haravankylän rakennuskanta koostuu melko tiiviisti rakennetuista maatilojen pihapiireistä ja pienemmistä asuinrakennuksista. Useat rakennukset ovat vuoden 1921 tulipalon jälkeiseltä ajalta. 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun rakennuskantaa on paikoin muutettu voimakkaasti ja joukkoon on rakennettu myös uudempia asuintaloja. Vanhimpiin hyvin säilyneisiin pihapiireihin lukeutuvat Mickos, Trumpetas ja Barsas. Kylässä ovat säilyneet myös kaksi 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa rakennettua punamullattua mökkiä, jotka ovat olleet sepän ja kyläsuutarin käytössä.

### Arvokkaat rakennukset

Kaava-alueelta on tunnistettu arvokkaita rakennuksia seuraavasti:

- Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, 115 kpl
- Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, jotka on suojeltu asemakaavalla, 37 kpl
- Asemakaavassa kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi todetut rakennukset, 9 kpl

Rakennukset on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 4.6).

## 8. Råfsby (omfattar Patuna och Långholmen)

Råfsby omfattar ett bycentrum mitt i det vidsträckt åkerlandskap som öppnar sig söder om Lovisa tätort samt åkerområdets utkanter närmare havsstranden (Patuna och Långholmen) samt åkerområdenas övriga randzoner. Byn är känd sedan medeltiden. I områdets norra del finns Marbäcken, som tidigare utgjorde gräns mellan Lovisa och Pernå.

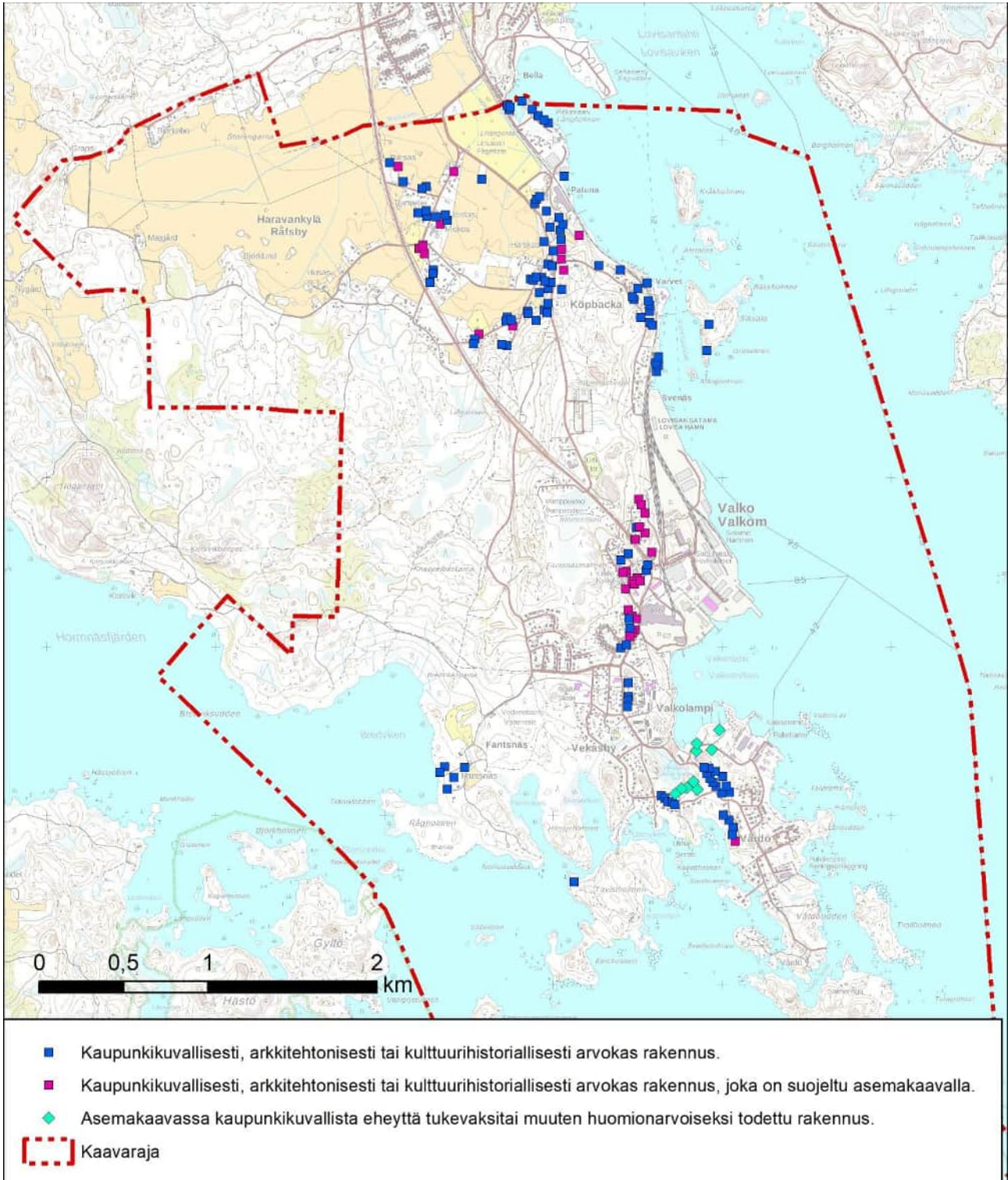
Byggnadsbeståndet i Råfsby består av tämligen tätt bebyggda bondgårdar och mindre bostadshus. Flera byggnader är från tiden efter eldsvådan 1921. Byggnadsbeståndet från 1800-talets slut och 1900-talet början är ställvis kraftigt förändrat och bland det har också byggts nyare bostadshus. Till de äldre välbevarade gårdarna hör Mickos, Trumpetas och Barsas. I byn har också bevarats två rödmyllade stugor som uppfördes sekelskiftet 1800-1900 och som har använts av smeden och byskomakaren.

### Värdefulla byggnader

Värdefulla byggnader har identifierats i planområdet enligt följande:

- Byggnader som är värdefulla med tanke på stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria, 115 st.
- Byggnader som är värdefulla med tanke på stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria och som skyddats genom detaljplanen, 37 st.
- Byggnader som konstaterats stödja en sammanhållen stadsbild eller som på annat sätt konstaterats vara värda att beaktas i detaljplanen, 9 st.

Byggnaderna visas på bilden nedan (Bild 4.6).



Kuva 4.6. Kaava-alueella sijaitsevat arvokkaat rakennukset.

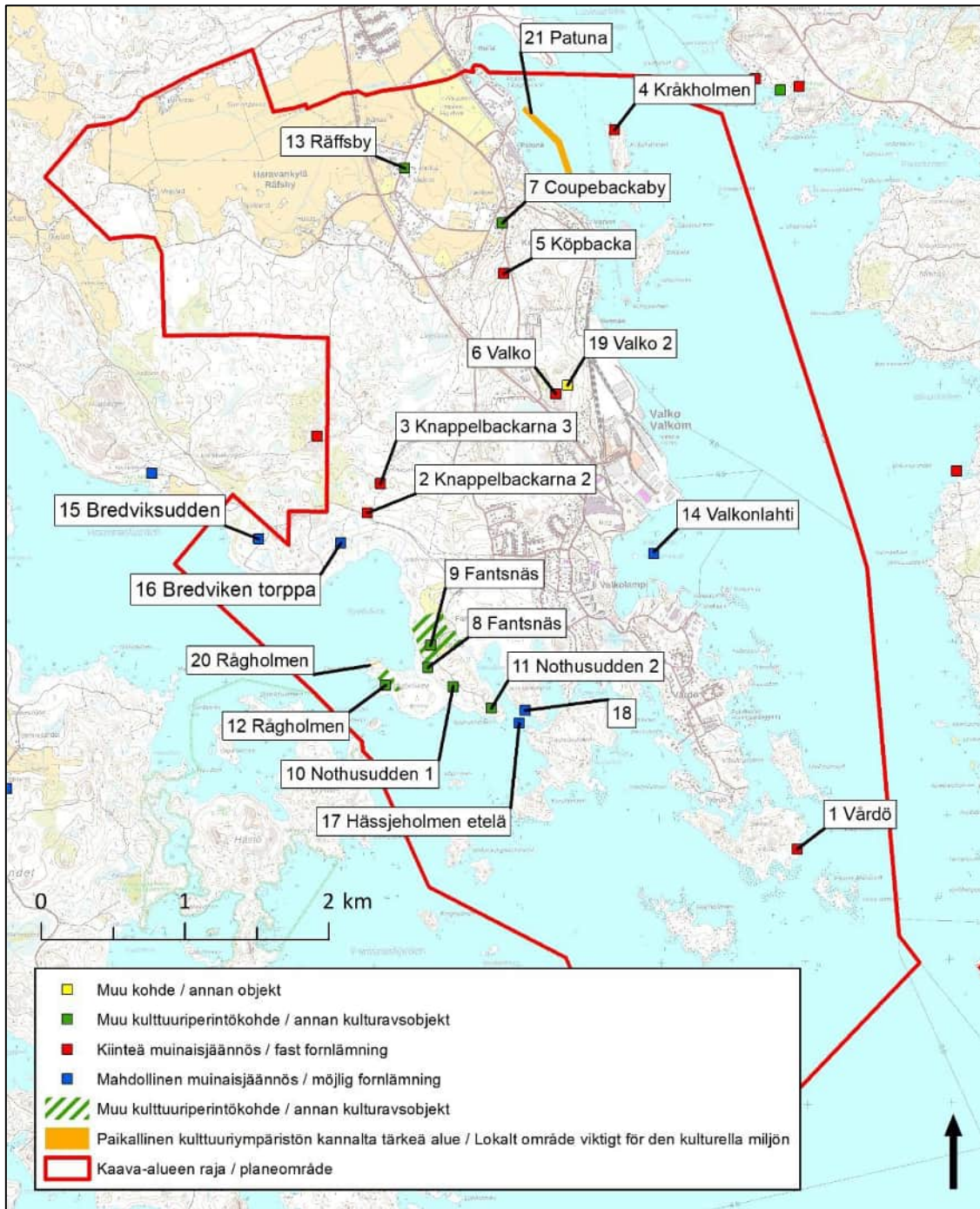
Bild 4.6. Värdefulla byggnader i planområdet.

#### 4.3.6 Muinaismuistot

Museoviraston arkeologiset palvelut laativat kaava-alueelta arkeologisen inventoinnin keväällä 2018. Inventoinnissa todetaan, että alueella sijaitsee seitsemän kiinteää muinaisjäännöstä, seitsemän muuta kulttuuriperintökohdetta ja yksi muu kohde (Kuva 4.7, Taulukko 4.1).

#### 4.3.6 Fornminnen

Museiverkets arkeologiska tjänster gjorde en arkeologisk inventering av planområdet våren 2018. I inventeringen konstateras att det finns sju fasta fornlämningar, sju övriga kulturarvsobjekt och ett övrigt objekt i området (Bild 4.7, Taulukko 4.1).



Kuva 4.7 Kaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset, muut kulttuuriperintökohteet ja muut kohteet

Bild 4.7 Fasta fornlämningar, andra kulturarvsobjekten och andra objekten på planområden

Taulukko 4.1 Kaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset, kulttuuriperintökohteet ja muut kohteet  
Tabell 4.1 Fasta fornlämningar, andra kulturarvsobjekten och andra objekten på planeområden

Nro/nr	Nimi Namn	Mj-tunnus FI-beteckning	Mj-laji FI-typ	Tyyppi Typ	Tyyppin tar- kenne Typens identi- fierare	Ajoitus Datering
1	Vårdö	1000032379	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	asuinpaikat boplatser	ei määritelty ej fastställd	historialli- nen historisk
2	Knappel- backarna 2	1000032380	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	työ- ja valmistuspaikat arbets- och tillverk- ningsplatser	hiilimiilut kolmilor	historialli- nen historisk
3	Knappel- backarna 3	1000032381	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	työ- ja valmistuspaikat arbets- och tillverk- ningsplatser	tervahaadat tjärdalar	historialli- nen historisk
4	Kråkholmen	1000032383	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	raaka-aineen hankintapaikat anskaffningsplatser för råvaror	louhokset stenbrott	historialli- nen historisk
5	Köpbacka	1000032376	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	puolustusvarustukset defensiva anläggningar	taistelukaivan- not stridsgravar	historialli- nen historisk
6	Valko Valkom	1000018081	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	puolustusvarustukset defensiva anläggningar	tulipesäkkeet eldställningar	ajoittama- ton odaterat
7	Coupebackaby	1000022378	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
8	Fantsnäs	1000024420	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	taide, muistomerkit konst, minnesmärken	hakkaukset stenristningar	moderni modern
9	Fantsnäs	1000022377	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
10	Nothusud- den 1	1000032377	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	kivirakenteet stenkonstruktioner	rajamerkit rämärken	historialli- nen historisk
11	Nothusud- den 2	1000032378	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	kivirakenteet stenkonstruktioner	rajamerkit rämärken	historialli- nen historisk
12	Rågholmen	1000024419	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	puolustusvarustukset defensiva anläggningar	taistelukaivan- not stridsgravar	moderni modern
13	Räffsby	1000022379	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- ravsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
14	Valkonlahti	1000039925	Mahdollinen mui- naisjäännös Möjlig fornlämning	alusten hylty fartygsvrak	hylty (puu) vrak (trä)	historialli- nen historisk



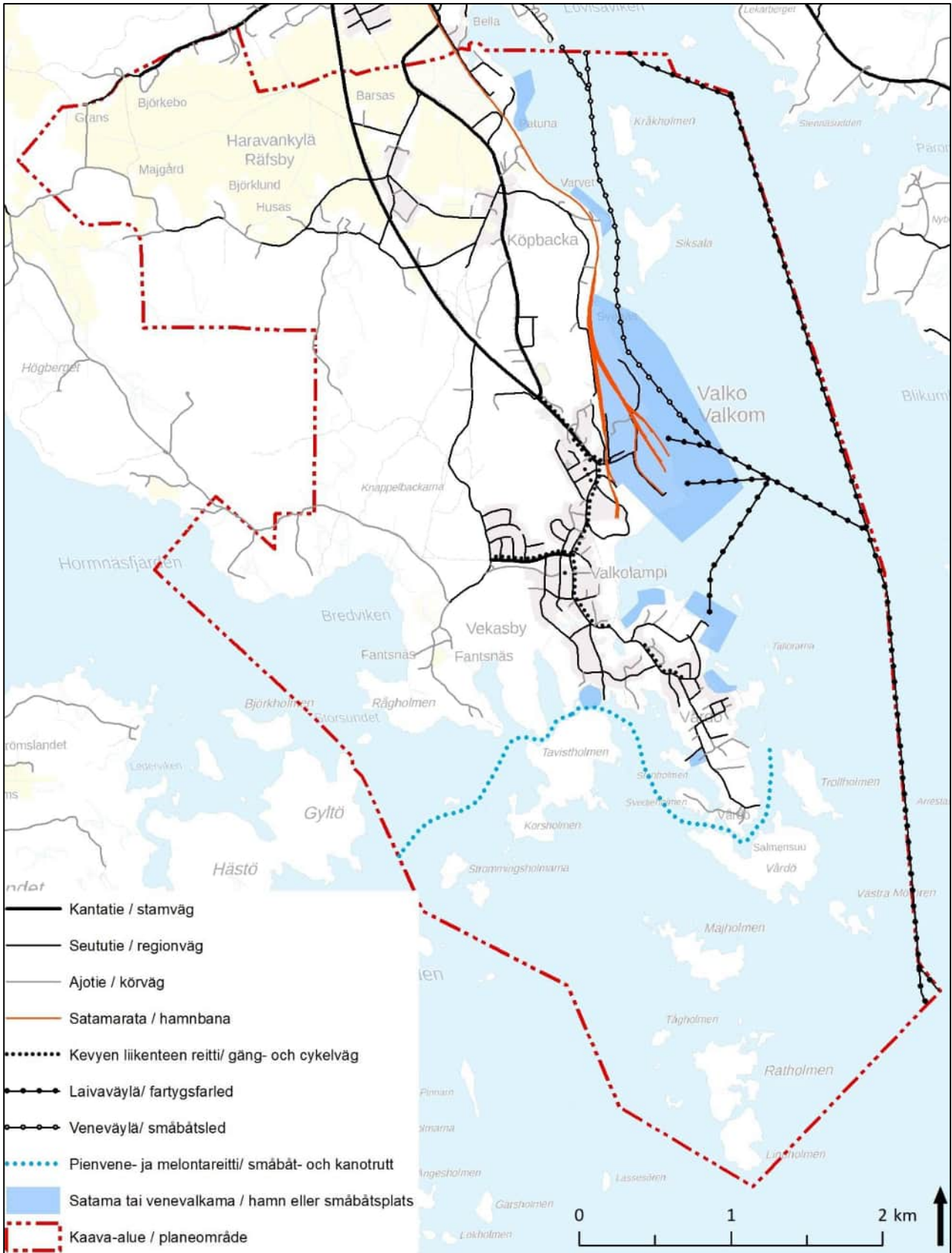
15	Bredviksudden	1000033010	Mahdollinen muinaisjäännös Möjlig fornlämning	asuinpaikat boplatser	torpat torp	historiallinen historisk
16	Bredviken torppa	1000033009	Mahdollinen muinaisjäännös Möjlig fornlämning	asuinpaikat boplatser	torpat torp	historiallinen historisk
17	Hässjeholmen etelä	1000039615	Mahdollinen muinaisjäännös Möjlig fornlämning	alusten hylty fartygsvrak	ei määritelty ej fastställd	ajottamaton odaterat
18			Mahdollinen muinaisjäännös Möjlig fornlämning	kivirakenne stenkonstruktion	ei määritelty ej fastställd	ajottamaton odaterad
19	Valko 2 Valkom 2	1000032382	Muu kohde Annan objekt	kivirakenteet stenkonstruktioner	ei määritelty ej fastställd	moderni modern
20	Rågholmen		Paikallinen kulttuuriympäristön kannalta tärkeä alue Område som är viktigt med tanke på den lokala kulturmiljön	Avohakkuulinja, joka on pidetty auki yli 200 vuotta Kalhyggeslinje som hållits öppen i över 200 år	ei määritelty ej fastställd	
21	Patuna		Paikallinen kulttuuriympäristön kannalta tärkeä alue Lokalt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön	Patunan ulkopuolella on veden alle vanhat puutolpat, joka ovat eristäneet rannan sivulla maa-ainesta. Lisäksi lahden sivussa on ruopattu veneväylä, joka on rakennettu 1780-1850 välissä kun Siskalassa ja Varvissa tehtiin laivoja. Utanför Patunaområdet finns gamla trästolar under vattnet som isolerat jordmaterial i kanten av stranden. Vid fjärdens kant finns dessutom en muddrad farled som byggts mellan 1780 och 1850 då båtar byggdes i Siskala och Varvet.	ei määritelty ej fastställd	

Kohteet 15 ja 16 ovat suurella todennäköisyydellä tuhoutuneet, eikä niitä ole merkitty kaavakarttaan.

Objekten 15 och 16 har med stor sannolikhet förstörts och är därmed inte utmärkta på plankartan

4.3.7 Liikenne

4.3.7 Trafik



Kuva 4.8 Kaava-alueen liikenneyhteydet.

Bild 4.8 Planområdets trafikförbindelser

## Tieverkko

Osayleiskaava-alueen nykyisen tieverkon rungon muodostavat Valkontie (seututie 178) sekä alueen asutusta palvelevat kokooja- ja tonttikadut.

Valkontie on noin 5,3 km pitkä maantie, joka toimii Valkon ja Valkon sataman yhteytenä Loviisan keskustaan ja moottoritiele E18. Tie liittyy pohjoisessa Helsingintiehen (seututie 170) ja etelässä Valkolammentiehen.

Alueen kokoojakadut Vanha Valkontie, Valkolamentie ja Vårdöntie palvelevat pääasiassa asutusta. Vanha Valkontie toimii Corenson paperihylsytehtaan sekä Patunan ja Varvin veneenkorjaus ja -säilytysalueen yhteytenä seututielle 178 ja edelleen moottoritiele E18.

## Liikennemäärät

Valkontiellä liikennöi vuonna 2020 noin 3276 ajoneuvoa ja 258 raskaan liikenteen ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli 7,9 prosenttia kokonaisliikennemäärästä. Alueen raskas liikenne muodostuu pääosin Valkon satamaan ja Corenson tehtaan alueelle suuntautuvasta tavaraliikenteestä sekä bussiliikenteestä. Valkontie on osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa (SEKV).

## Rataverkko

Suunnittelun alueen itäosassa kulkee Loviisa-Lahtirautatie, joka päättyy Valkon satamaan. Rata on sähköistämätön ja sillä on useita tasoristeyksiä.

## Laiva- ja veneväylät

Laivaväyliä pitkin päästään satamaan, troolisatamaan ja kohti kaupungin keskustaa. Lisäksi alueella sijaitsee satamasta keskustaan vievä veneväylä sekä vanhat Vårdön salmen ja Tavistholmenin salmien kautta kulkevat pienveneväylät.

## Joukkoliikenne

Loviisan joukkoliikenne perustuu vakio- ja pikavuoroliikenteeseen sekä kaupungin sisäiseen paikallisliikenteeseen. Nykytilanteessa osayleiskaava-alueen joukkoliikennedyhteyksinä toimivat Määrlahti-Vårdö ja Hästholmen-Vårdö paikallisliikenteen vuo-

## Vägnätet

Stommen i det nuvarande vägnätet på delgeneralplaneområdet utgörs av Valkomvägen (regional väg 178) samt de matar- och tomtgator som betjänar bosättningen i området.

Valkomvägen är en cirka 5,3 km lång landsväg som förbinder Valkom och Valkoms hamn med Lovisa centrum och motorväg E18. Vägen ansluter i norr till Helsingforsvägen (regional väg 170) och i söder till Valkomträskvägen.

Områdets matargator Gamla Valkomvägen, Valkomträskvägen och Vårdövägen betjänar i huvudsak bosättningen. Gamla Valkomvägen fungerar som förbindelse för Corensons hylsfabrik samt Patunas och Varvets båtrepurations- och båtförvaringsområde till regional väg 178 och vidare till motorväg E18.

## Trafikmängder

På Valkomvägen trafikerade 2020 cirka 3276 fordon och 258 tunga fordon per dygn. Andelen tung trafik var 7,9 procent av den totala trafikvolymen. Den tunga trafiken i området består främst av godstrafik till Valkom hamn och Corenson fabriksområde samt busstrafik. Valkomvägen ingår i vägnätet för stora specialtransporter.

## Järnvägsnätet

Den östra delen av planeringsområdet genomkorsas av järnvägen Lovisa-Lahtis, som slutar i Valkoms hamn. Banan är inte elektrifierad och den omfattar flera plankorsningar.

## Farleder för fartyg och båtar

Längs farlederna kan man ta sig till hamnen, trålhamnen och mot stadens centrum. I området finns dessutom en farled från hamnen till centrum samt gamla småbåtsfarleder som går via Vårdö sund och Tavistholmens sund.

## Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i Lovisa baserar sig på reguljära bussturer och snabbturer samt lokaltrafik inom staden. I nuläget fungerar lokaltrafikens rutter Märlax-Vårdö och Hästholmen-Vårdö som kollektivtrafikförbindelser på delgeneralplaneområdet. På rutt

rot. Määrlahti-Vårdö vuorolla on arkisin noin yhdeksän vuoroa suuntaansa ja Hästholmen-Vårdö vuorolla noin viisi lähtöä suuntaansa. Arkisin vuoroarjonta sijoittuu noin klo 6-20 väliselle ajalle.

Aluetta palvelevat pikavuoroliikenteen pysäkit sijaitsevat Loviisan linja-autoasemalla.

### **Kevyen liikenteen verkko**

Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet osayleiskaava-alueella ovat kohtalaiset. Tiettyjen osuuksien kapeat väylät, epätasaiset asfalttipäällysteet sekä osittain epäyhtenäinen kevyen liikenteen verkko heikentävät jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä. Pääkokoojakatuna toimivalta Vanhalta Valkontieltä puuttuu kevyeen liikenteen väylä kokonaan.

Valkontien varrella kulkee nykytilanteessa kevyen liikenteen väylä väleillä Helsingintie-Antinkyläntie ja Vanha Valkontie-Eestintie. Eestintien alikulun jälkeen kevyen liikenteen väylä jatkuu Valkontien länsipuolella aina Valkolammentien liittymään saakka. Valkon satamasta johtaa kevyen liikenteen väylä Valkontien itäpuolella läheiselle linja-autopysäkillä.

Valkolammentien itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä osoitteessa Valkolammentie 26 sijaitseville kerrostaloille asti. Valkolammentien länsipuolella kulkee kevyen liikenteen väylä välillä Laivanrakentajantie-Rotisenmäki.

Vårdöntien kevyen liikenteen väylä kulkee tien itäpuolella välillä Lemminkäisentie-Troolitie.

Vanha Valkontie on pääkokoojakatu ja sen varrelta puuttuu kevyenliikenteen väylä. Vårdössä asema-kaavan mukainen pääkokoojakatu ja kevyenliikenteen väylä ovat rakentamatta.

### **4.3.8 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelun alueen asemakaavoitetut osat kuuluvat Loviisan vesiliikelaitoksen toiminta-alueeseen ja niillä on vesi- ja viemäriverkosto.

Suunnittelun alueella sijaitsevat Valkon, Köpbackan ja Fantsnäsin vedenottamot, joista kaksi jälkimmäistä toimivat nykyisin varavedenottamoina.

Vårdön niemellä sijaitsee Vårdön jätevedenpuhdistamo, jossa käsitellään Loviisan kaupungin jätevedet. Puhdistamosta jätevedet johdetaan Vårdö-

Märlax-Vårdö körs vardagar ungefär nio turer i vardera riktningen och på rutten Hästholmen-Vårdö cirka fem avgångar i vardera riktningen. Vardagar infaller turutbudet ungefär klockan 6-20.

Hållplatserna inom den snabbbusstrafik som betjänar området finns vid Lovisa busstation.

### **Gång- och cykeltrafiknätet**

Förhållandena för gång- och cykeltrafik är tämligen goda på delgeneralplaneområdet. På vissa avsnitt försämrar smala leder, ojämn asfaltbeläggning samt det delvis oenhetliga gång- och cykelvägnätet förutsättningarna för gång- och cykeltrafik. Gamla Valkomvägen, som fungerar som huvudmatargata, saknar helt och hållet gång- och cykelväg.

Vid Valkomvägen går i nuläget en gång- och cykelväg på avsnittet Helsingforsvägen–Antbyvägen och Gamla Valkomvägen–Estlandsvägen. Efter Estlandsvägens underfart fortsätter gång- och cykelleden väster om Valkomvägen ända fram till Valkomträskvägens anslutning. Från Valkom hamn går en gång- och cykelled till en busshållplats i närheten, på den östra sidan av Valkomvägen.

På Valkomträskvägens östra sida går en gång- och cykelväg fram till flervåningshusen på adressen Valkomträskvägen 26. På Valkomträskvägens västra sida går en gång- och cykelväg på avsnittet Skeppbyggarevägen-Rotinenbacken.

Vårdövägens gång- och cykelväg går på vägens östra sida, på avsnittet Lemminkäinenvägen-Trålvägen.

Gamla Valkomvägen är huvudmatarled och längs den saknas en gång- och cykelled. I Vårdö är den huvudmatarled och gång- och cykelled som anvisas i detaljplanen obebyggda.

### **4.3.8 Teknisk försörjning**

Den detaljplanerade delarna av planeringsområdet hör till Lovisa vattenaffärsverks verksamhetsområde och på dem finns vatten- och avloppsnät.

På planeringsområdet finns Valkoms, Köpbackas och Fantsnäs vattentäkter, av vilka de två senare numera fungerar som reservvattentäkter.

saaren itäpuolelle, noin 800 metrin etäisyydelle rannasta.

Koko suunnittelualueelle on rakennettu valokuituverkko.

Alueella sijaitsee kaukolämpölaitos, joka on yksityisen toimijan. Alue kymenlaakson sähköverkon toiminta-alueella ja alueella sijaitsee merikaapeli Vårdöstä Hattomiin.

Ydinvoimalaitoksen suojavaähyke ulottuu suunnittelualueen eteläosaan.

På Vårdö udd finns Vårdö avloppsreningsverk, där avloppsvattnet från Lovisa stad behandlas. Från reningsverket leds avloppsvattnet öster om Vårdö, cirka 800 meter från stranden.

Ett ljusfibernet har byggts i hela planeringsområdet.

I området finns en fjärrvärmeanläggning som ägs av en privat aktör. Området hör till verksamhetsområdet för Kymmenedalens elnät och i området går en sjökabel från Vårdö till Hattom.

Kärnkraftverkets skyddszon sträcker sig till den södra delen av planeringsområdet.

#### **4.3.9 Ympäristön häiriötekijät**

Valkon sataman toiminnoista aiheutuu melua lähinnä laivojen purkamisen ja lastaamisen aikana. Sataman raskas liikenne aiheuttaa melua Valkontien varrella.

Satama on pimeään aikaan valaistu. Sataman valot näkyvät ympäröiville alueille. Sataman yleisvalaistus on kuitenkin muutettu led-tekniikalle, jolloin hajavalot ympäristöön on vähentynyt huomattavasti aiempaan tilanteeseen verrattuna.

Satamaa ja sataman toimijoiden toimintaa ohjaavat voimassa olevat ympäristöluvat, joiden määräyksillä varmistetaan, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa.

#### **4.3.10 Meluselvitys**

Kaava-alueelta on laadittu meluselvitys (kaavaselostuksen liite 10), jossa on tarkasteltu nykytilannetta 2021 ja ennustetilannetta 2040. Melumalliin on mallinnettu melulähteinä tie- ja raideliikenne sekä Loviisan satama Oy:n, Terramare Oy:n ja Suomenlahden telakka Oy:n toiminta.

Mallinnukset on tehty ilman melusteitä ja Valkon satamaan suunniteltujen melusteiden kanssa.

Melulaskennan tuloksena saatuja melutasoja on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot ulko- ja sisätilojen keskiäänitasoille on esitetty seuraavassa taulukossa.

#### **4.3.9 Miljöstörningar**

Verksamheten i Valkoms hamn orsakar buller i första hand medan fartygen lossas och lastas. Den tunga hamntrafiken orsakar buller utmed Valkomvägen.

Under den mörka tiden är hamnen upplyst. Hamnens ljus är synliga för de omgivande områdena. Hamnens allmänbelysning har dock ändrats till LED-teknik, vilket gör att diffust ljus i omgivningen har minskat markant jämfört med tidigare situation.

Hamnen och hamnens verksamhetsutövers verksamhet regleras av gällande miljötillstånd, vars bestämmelser säkerställer att verksamheten inte orsakar oskäligen skada.

#### **4.3.10 Bullerutredning**

En bullerutredning har gjorts för planområdet (planbeskrivningens bilaga 10). I utredningen granskas nuläget 2021 och prognossituationen 2040. Som bullerkällor i bullermodellen beaktas väg- och järnvägstrafiken samt verksamheten för Lovisa hamn Ab, Terramare Oy och Suomenlahden telakka Oy.

Modelleringarna har gjorts utan bullerhinder och de bullerskydd som planerats till Valkom hamn.

De bullernivåer som erhållits som resultat av bullermodelleringen har jämförts med de riktvärden för buller som utfärdats i statsrådets beslut (993/1992). Riktvärdena utfärdas separat för bullernivåer dagtid (kl. 7–22) och nattetid (kl. 22–7).

De riktvärden som utfärdas i statsrådets principbeslut 993/1992 för medelljudnivåerna för utrymmen utomhus och inomhus presenteras i tabellen nedan.

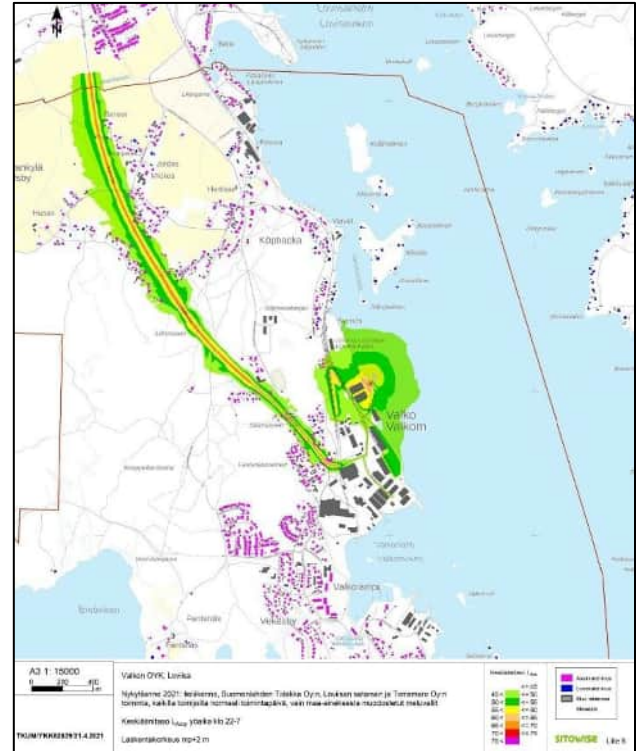
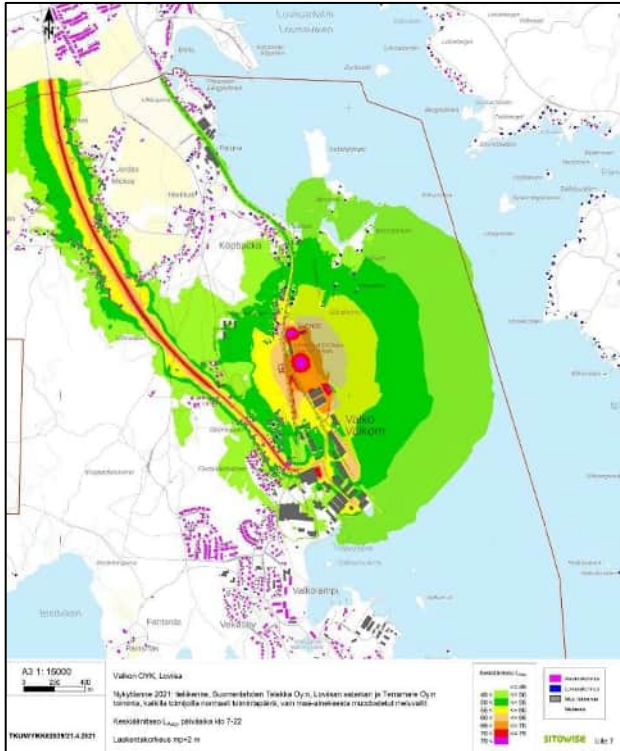
Taulukko 4.2. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

Tabell 4.2. Allmänna riktvärden för buller enligt SRb 993/1992.

<b>Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq</b>		<b>A-vägd medelljudnivå för buller (ekvivalensnivå), LAeq</b>	
<b>ULKONA</b>	<b>UTOMHUS</b>	<b>Päivällä/Dagtid kl(o). 7-22</b>	<b>Yöllä/Nattetid kl(o). 22-7</b>
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välitömmässä läheisyydessä, loma-asumiseen käytettävät alueet taajamissa sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet.	Bostadsområden, rekreatiionsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet och i områden avsedda för vårdinrättningar eller läroanstalter.	55 dB	50 dB <sup>1,2</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	Områden med fritidshus, campingområden, rekreatiionsområden utanför tätorterna och i naturskyddsområden	45 dB	40 dB <sup>3</sup>
<b>SISÄLLÄ</b>	<b>INNOMHUS</b>	<b>Päivällä/Dagtid kl(o). 7-22</b>	<b>Yöllä/Nattetid kl(o). 22-7</b>
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	Bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	Undervisnings- och möteslokaliteter	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	Affärs- och kontorslokaliteter	45 dB	-

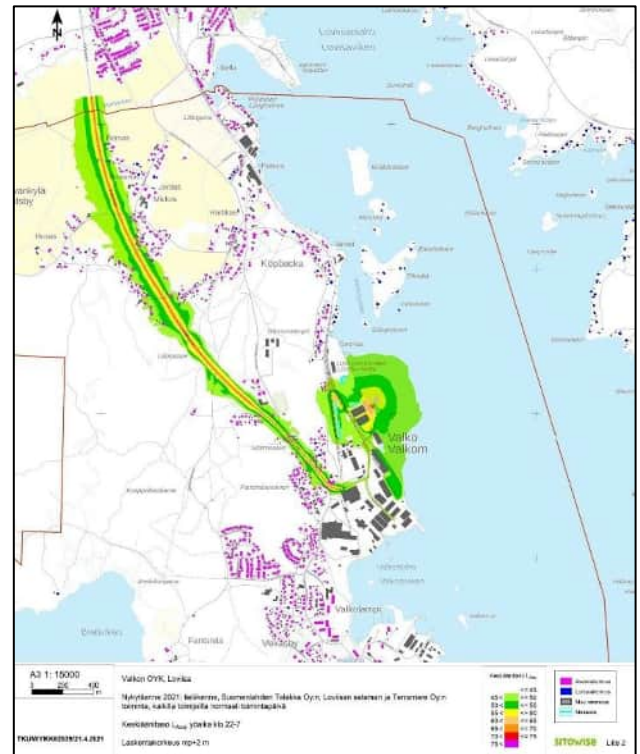
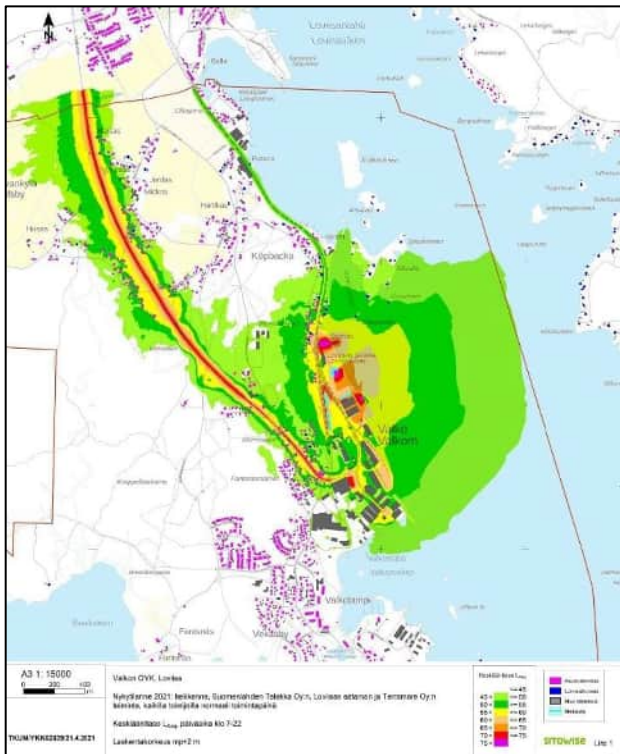
Seuraavissa kuvissa on esitetty melumallinnuksen tuloksia. Mallinnusten meluvyöhykekartat löytyvät isompana kaavaselostuksen liitteenä olevasta meluselvityksestä.

På bilderna nedan visas resultaten av bullermodelleringen. Bullerzonkartorna för modelleringarna finns i ett större format i den bullerutredning som bifogats planbeskrivningen.



Kuva 4.9. Nykyiset melulähteet 2021, keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , päiväaika klo 7–22 ja yöaika klo 22-7, ei meluesteitä, ainoastaan maavallit.

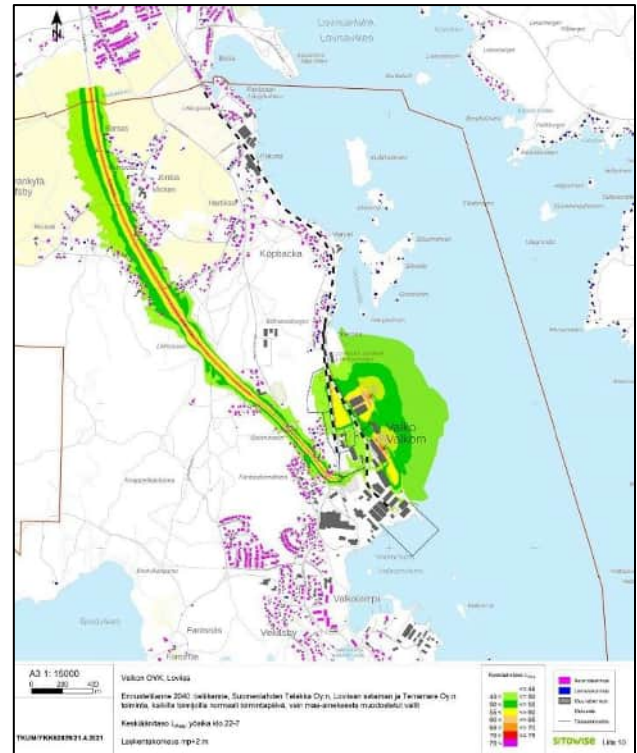
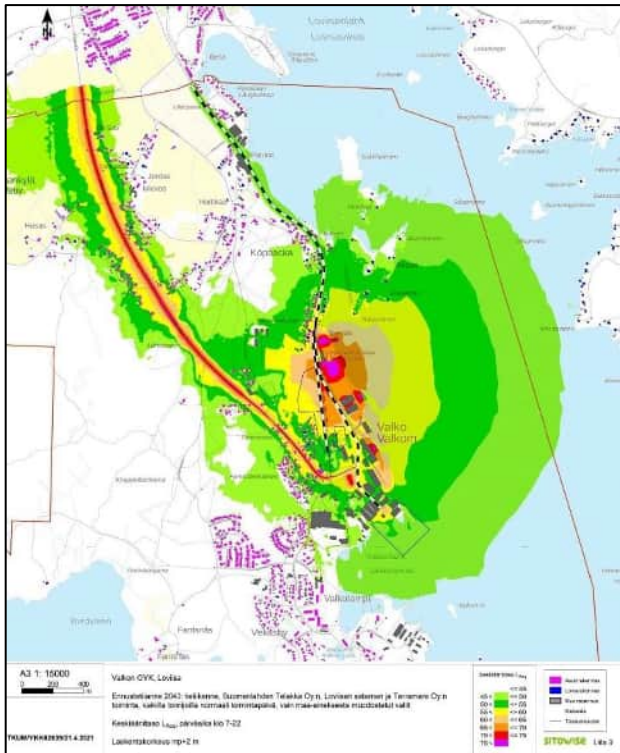
Bild 4.9 Nuvarande bullerkällor 2021, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, inga bullerskydd, endast jordvallar.



Kuva 4.10. Nykyiset melulähteet 2021, keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , päiväaika klo 7–22 ja yöaika klo 22-7, suunnitellut meluesteet toteutettu.

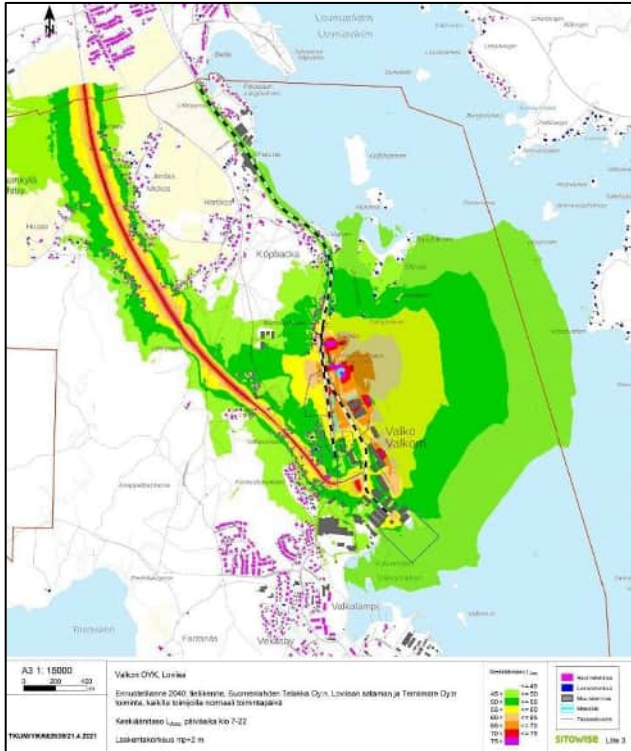
Bild 4.10. Nuvarande bullerkällor 2021, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, de planerade bullerskydden har byggts.





Kuva 4.11. Ennustetilanteen 2040 mukaiset melulähteet, keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , päiväaika klo 7–22 ja yöaika klo 22–7, ei melusteitä, ainoastaan maavallit.

Bild 4.11. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, inga bullerskydd, endast jordvallar.



Kuva 4.12, Ennustetilanteen 2040 mukaiset melulähteet, keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , päiväaika klo 7-22 ja yöaika klo 22-7, melusteet toteutettu.

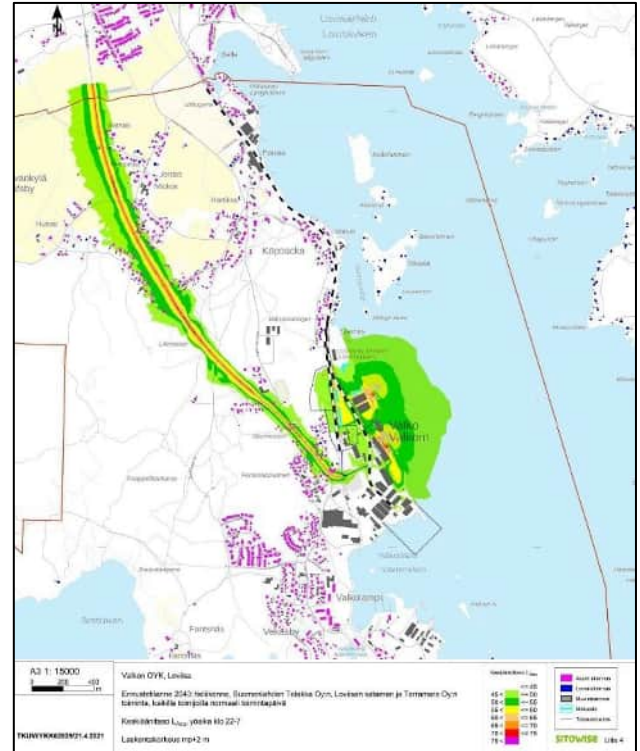
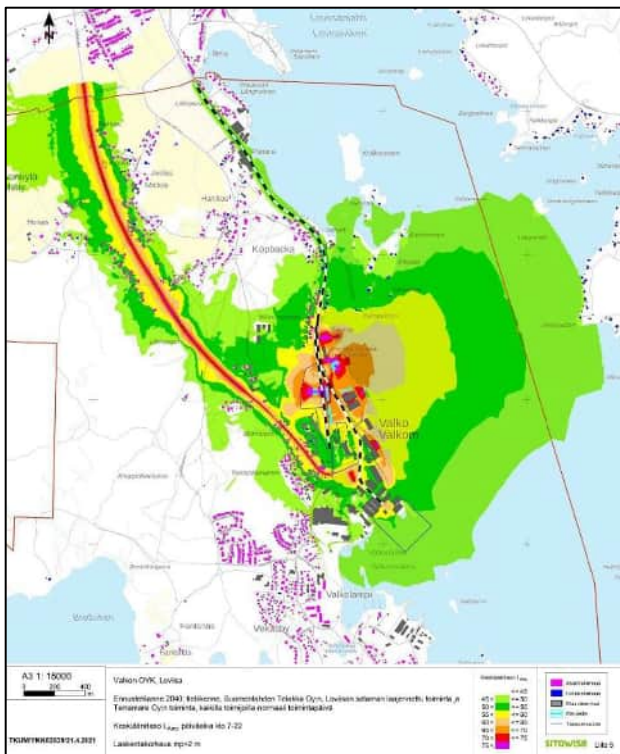


Bild 4.12. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07-22 och nattetid kl. 22-07, bullerskydd byggda.



Kuva 4.13, Ennustetilanteen 2040 mukaiset melulähteet, keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , päiväaika klo 7-22 ja yöaika klo 22-7, melusteet toteutettu. Sataman toiminta on laajentunut siirtynyt osittain myös radan länsipuolelle.

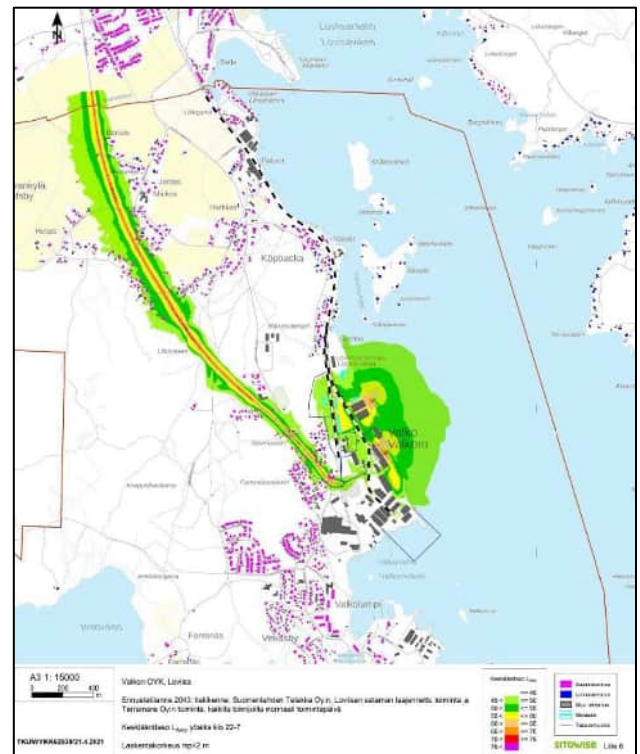


Bild 4.13. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07-22 och nattetid kl. 22-07, bullerskydd byggda. Hamnens verksamhet har utvidgats och delvis flyttats till den västra sidan av banan.

## Nykytila 2021

Valkontien varressa päiväajan yli 55 dB:n melualueella on nykytilanteessa 23 asuinrakennusta ja yöme-lun yli 50 dB:n melualueella 13 asuinrakennusta.

Junaliikenne ei aiheuta päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävää melua minkään asuin- tai lomarakennuksen kohdalla. Junaliikennettä ei ole yöllä eikä se siten aiheuta yöajan melua.

Valkon kolmion alueella sataman toiminta ei aiheuta päiväajan yli 55 dB:n melutasoa tai yöajan yli 50 dB:n melutasoa asuinrakennusten kohdalla.

Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolella on 7 asuinrakennusta ja 5 lomarakennusta, joiden kohdalla ylittyy päiväajan 55 dB:n melutaso. Osan näistä rakennuksista Loviisan kaupunki on ostanut itselleen, eikä niissä ei ole asukkaita. Näistä 7 asuinrakennuksesta 3 lähimpänä satamaa olevaa on poistettu ennustetilanteen melumallinnuksista.

Sataman toiminta ei aiheuta yöajan yli 50 dB:n melutasoa asuin- tai lomarakennusten kohdalla lukuun ottamatta kolmea asuinrakennusta, jotka Loviisan kaupunki on ostanut itselleen, ja joissa ei ole asukkaita.

## Ennustetilanne 2040 ilman melusteitä

Valkontien varressa päiväajan yli 55 dB:n melualueella on ennustetilanteessa 30 asuinrakennusta ja yömelun yli 50 dB:n melualueella 17 asuinrakennusta.

Junaliikenne ei aiheuta päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävää melua minkään asuin- tai lomarakennuksen kohdalla. Junaliikennettä ei ole yöllä eikä se siten aiheuta yöajan melua.

Valkon kolmion alueella sataman toiminta aiheuttaa päiväajan yli 55 dB:n melutason 3 asuinrakennuksen kohdalla, yöajan yli 50 dB:n melutaso ei ylity asuinrakennusten kohdalla.

Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolella on 4 asuinrakennusta ja 5 lomarakennusta, joiden kohdalla ylittyy päiväajan 55 dB:n melutaso.

Sataman toiminta ei aiheuta yöajan yli 50 dB:n melutasoa asuin- tai lomarakennusten kohdalla.

## Nuläge 2021

Längs Valkomvägen i bullerområdet där bullret uppgår till över 55 dB dagtid finns i nuläget 23 bostadsbyggnader och i bullerområdet där bullret uppgår till 50 dB nattetid finns 13 bostadsbyggnader.

Tågtrafiken orsakar inte buller som överskrider riktvärdet på 55 dB dagtid vid någon bostads- eller fritidsbyggnad. Tågtrafik förekommer inte nattetid och orsakar därför inget buller på natten.

I Valkomtriangelns område orsakar hamnverksamheten inget buller som överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid vid bostadsbyggnaderna.

På den västra och norra sidan av Valkom hamn finns 7 bostadsbyggnader och 5 fritidsbyggnader där bullret överskrider riktvärdet på 55 dB dagtid. Lovisa stad har köpt upp en del av dessa byggnader och de har inga invånare. Av dessa 7 bostadsbyggnader har de 3 bostadsbyggnader som ligger närmast hamnen inte tagits med i bullermodelleringarna för prognossituationen.

Hamnverksamheten orsakar ingen bullernivå som överskrider 50 dB nattetid vid bostads- eller fritidsbyggnaderna med undantag av tre bostadsbyggnader som Lovisa stad köpt upp och som inte har några invånare.

## Prognossituationen 2040 utan bullerskydd

I bullerområdet vid Valkomvägen där bullret överskrider 55 dB dagtid finns 30 bostadsbyggnader i prognossituationen. I bullerområdet där bullret överskrider 50 dB nattetid finns 17 bostadsbyggnader.

Tågtrafiken orsakar inget buller som överskrider riktvärdet på 55 dB dagtid vid någon bostads- eller fritidsbyggnad. Tågtrafik förekommer inte på natten och därför uppstår inget buller nattetid.

I Valkomtriangelns område orsakar hamnverksamheten en bullernivå på över 55 dB dagtid vid 3 bostadsbyggnader, bullernivån på över 50 dB nattetid överskrider inte vid bostadsbyggnaderna.

På den västra och norra sidan av Valkom hamn finns 4 bostadsbyggnader och 5 fritidsbyggnader där bullernivån överskrider 55 dB dagtid.

#### **Ennustetilanne 2040 meluusteiden kanssa**

Valkontiellä tai junaradan varressa ei ole meluusteitä, joten niiden osalta analyysi on sama kuin edellisessä kohdassa.

Valkon kolmion alueella sataman toiminta ei aiheuta päiväajan yli 55 dB:n melutasoa tai yöajan yli 50 dB:n melutasoa asuinrakennusten kohdalla. Ohjearvojen ylitystä ei tapahdu, vaikka sataman toiminta laajenisi radan länsipuolelle, jos melua aiheuttavien koneiden ympärille toteutetaan melusuojaus.

Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolella on 4 asuinrakennusta ja 5 lomarakennusta, joiden kohdalla ylittyy päiväajan 55 dB:n melutaso.

Sataman toiminta ei aiheuta yöajan yli 50 dB:n melutasoa asuin- tai lomarakennusten kohdalla.

Vaikka Valkon sataman junaliikenne keskittyy päiväaikaan, junaraiteen käyttö yöaikaan on sallittua nyt ja tulevaisuudessa. Junien aikataulut riippuvat valtion rataverkon kapasiteetista.

#### **4.4 Luonnonympäristö**

##### **4.4.1 Arvokkaat luontokohteet**

Kaava-alueella tehdyt luontoinventoinnit keskittyvät lainsäädännön kautta kaavoitukseen eniten vaikuttaviin luonnon osatekijöihin. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavassa erityisesti huomioitavia lakikohteita ovat:

- Luonnonsuojelulain 23 § mukaiset kohteet
- Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- Luonnonsuojelulain 47 § mukaiset erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat
- Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdysalueet, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikentämis- ja hävityskielto.
- Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaiset uhanalaiset tai vaarantuneet luontokohteet (CR, EN, VU, DD)

Hamnverksamheten orsakar ingen bullernivå på över 50 dB nattetid vid bostads- eller fritidsbyggnaderna.

#### **Prognossituationen 2040 med bullerskydd**

Vid Valkomvägen eller längs tågbanan finns inga bullerskydd och beträffande dem är analysen samma som ovan.

I Valkomtriangelns område orsakar hamnverksamheten ingen bullernivå som överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid vid bostadsbyggnaderna. Riktvärdena överskrids inte även om hamnverksamheten skulle utvidgas till den västra sidan av banan om det byggs bullerskydd runt maskiner som orsakar buller.

På den västra och norra sidan av Valkom hamn finns 4 bostadsbyggnader och 5 fritidsbyggnader där en bullernivå på 55 dB dagtid överskrids.

Hamnverksamheten orsakar ingen bullernivå som överskrider 50 dB nattetid vid någon bostads- eller fritidsbyggnad.

Även om Valkom hamns tågtrafik är koncentrerad till dagtid är det tillåtet att använda tågspåret nattetid, nu och i framtiden. Tågtidtabellerna beror på det statliga järnvägsnätets kapacitet.

#### **4.4 Naturmiljö**

##### **4.4.1 Värdefulla naturobjekt**

De naturinventeringar som gjorts på planområdet fokuserar på grund av lagstiftningen på de delfaktorer av naturen som mest påverkar planläggningen. Lagbestämda objekt som särskilt ska beaktas i delgeneralplanen för Valkom och dess närområden är

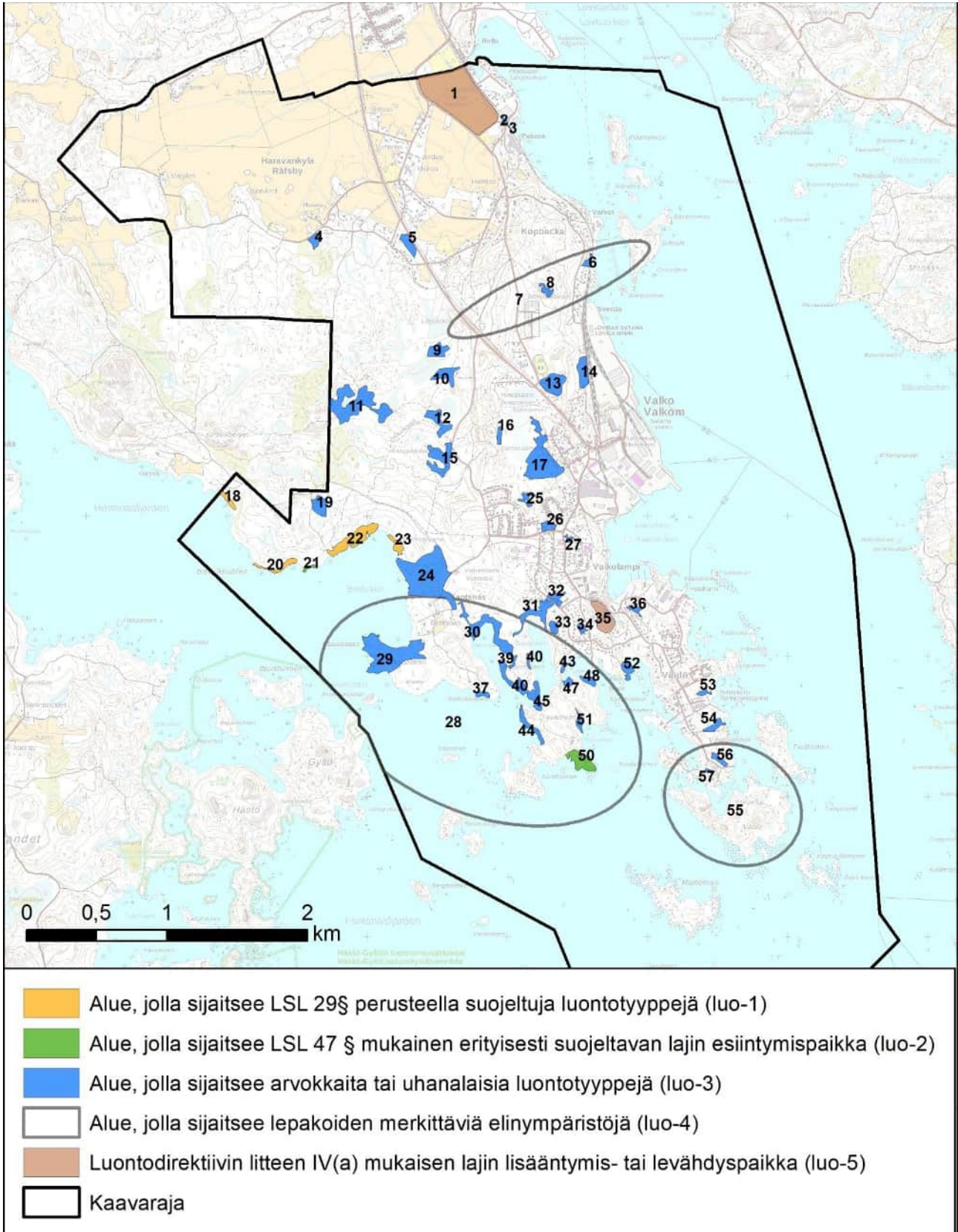
- Objekt enligt 23 § i naturvårdslagen
- Skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen
- Förekomstplatser för arter som kräver särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen
- Skyddade naturtyper enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen
- Föröknings- och rastplatser för arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv, vilka berörs av förbudet mot förstöring och försämring i 49 § i naturvårdslagen.
- Hotade eller sårbara naturobjekt enligt hotklassificeringen av naturtyper (CR, EN, VU, DD)

Yllä mainittujen kohteiden ohella on raportoitu myös luontotyyppejä, jotka on todettu paikallisesti arvokkaiksi ilman lakisääteistä perustetta. Inventoinnit on toteutettu pääosin vuosina 2013 ja 2016.

Kaava-alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa (Kuva 4.14) ja kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 3.

Vid sidan av ovannämnda objekt har det också rapporterats naturtyper som har konstaterats vara lokalt värdefulla utan lagstadgad grund.

Inventeringarna har i huvudsak genomförts 2013 och 2016. Värdefulla naturobjekt i planområdet visas på bild (Bild 4.14) och de beskrivs noggrannare i planbeskrivningens bilaga 3.

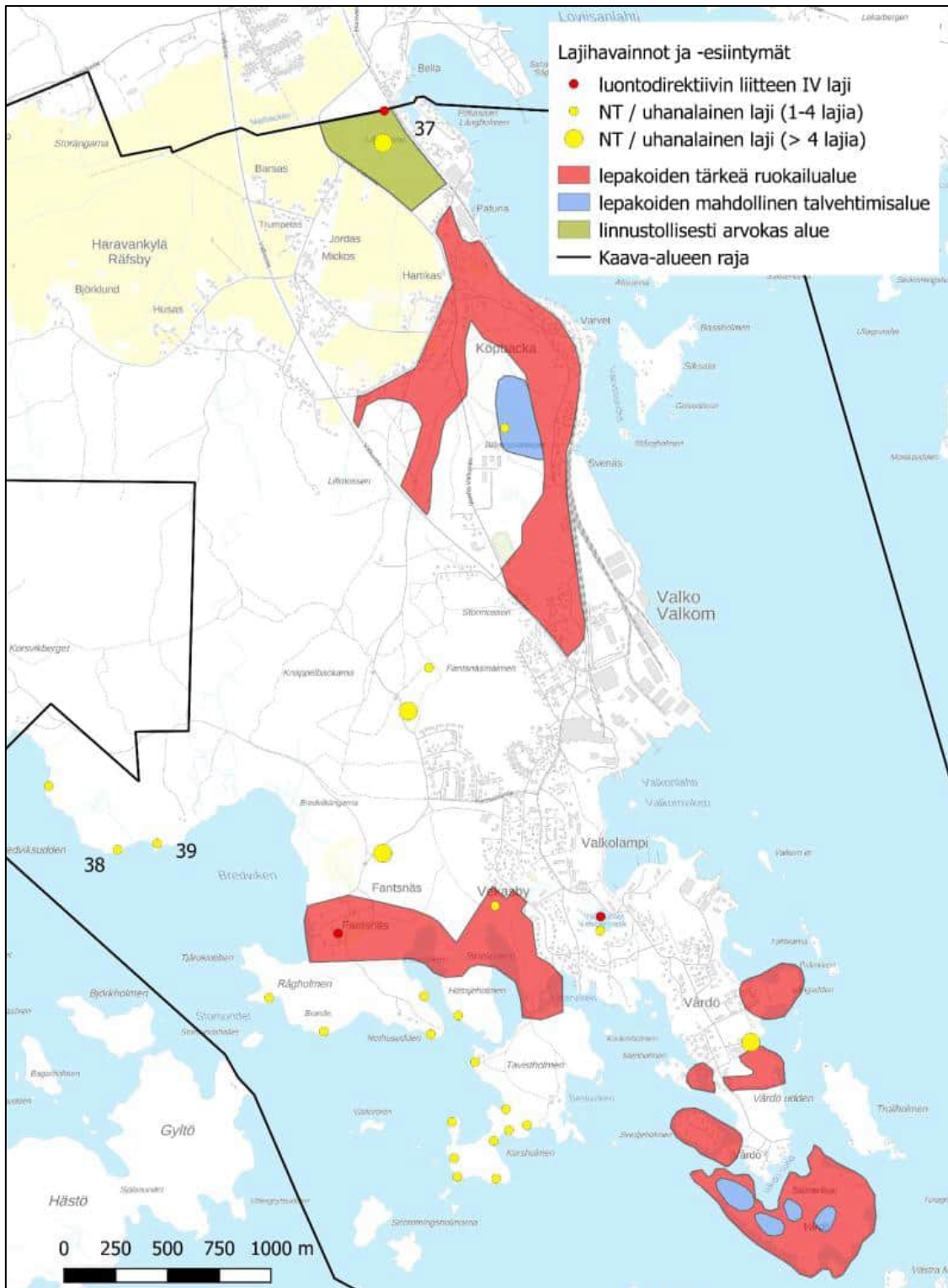


Kuva 4.14. Kaava-alueen huomionarvoiset luontokohteet. Numeroidut kohteet on kuvattu tarkemmin liitteessä 3.

Bild 4.14. Beaktansvärda naturobjekt i planområdet. De numererade objekten beskrivs noggrannare i bilaga 3.

Eläimistö

Fauna



Kuva 4.15. Uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen eliölajien (pl. lepakot) havaintopaikat sekä lepakoselvitysten perusteella määritellyt, lepakolle tärkeät alueet ja linnustollisesti tärkeä Lillängarnan alue.

Bild 4.15. Observationsplatser för hotade och nära hotade djurarter samt djurarter som nämns i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv samt områden som angetts som viktiga för fladdermöss på grund av fladdermusinventeringen samt Lillängarna som är viktiga för fågelbeståndet.

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan selvityksissä löydettiin kaksi EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, Valkolampi ja Lillängarna. Molemmat paikat ovat viitasammakon kutuvesiä ja niiden lähialueita.

Valkosta ja sen lähialueilta ei löydetty muita inventoituja luontodirektiivin liitteen IV lajeja, liito-oravaa, täplälampikorentoa, idänkirsikorentoa eikä kirjopapurikkoa (Airix Ympäristö Oy 2013, Salminen 2018).

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueelta tunnetaan havaintoja ainakin 24 valtakunnallisesti uhanalaisesta ja 34 silmälläpidettävästä (NT) lajista, jos huomioidaan vuodesta 1990 lähtien tehdyt havainnot. Osayleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä, vuosina 2013 ja 2016, havaittiin kaiken kaikkiaan kahdeksan uhanalaista ja yhdeksän silmälläpidettävää lajia.

Suurin osa niistä on Lillängarnan tulvalammella ja -niityllä nähtyjä lintuja. Kohteella on linnustollista erityisarvoa sekä pesimälajiston että säännöllisesti paikalla ruokailevan ja muuton aikana levähtävän lajiston perusteella.

Kaava-alueen uhanalaisten lajien esiintymistä valtakunnallisesti merkittävimpiä ovat tyräkkitarhakääriäisen (EN, erityistä suojelua vaativa laji) elinympäristöt. Niitä on todettu erityisen runsaasti Korsholmenista sekä Bredvikenin ja Korsvikin väliltä rantaosuudelta.

Silmälläpidettävien ja uhanalaisten perhosten havaintoja tunnetaan erityisen paljon Vårdönniemen jätevesipuhdistamolta, jossa on valtakunnallisen yöperhosseurannan valorysä.

Valkosta ja sen lähialueilta on tehty havaintoja kaikista yleisimmistä lepakkolajeistamme: pohjanlepakosta, viikisiipoista, vesisiipasta ja korvayököstä. Lisäksi havaintoja on muuttavasta lajista, pikulepakosta (VU).

Kaava-alueella sijaitsee lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja. Mahdollisia talvehtimisalueita on tunnistettu Köpbackan mäen ylärinteen louhi-

Vid inventeringarna inför delgeneralplanen för Valkom och dess delområden hittades två föröknings- och rastplatser för arter som nämns i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv, Valkom trask och Lillängarna. Bägge platserna utgör lekplatser och deras närområden för åkergrödan.

I Valkom och dess närområden hittades inga andra inventerade arter enligt bilaga IV till habitatdirektivet, inte flygekorre, citronfläckad kärrtrollslända eller dårgräsfjäril (Airix Ympäristö Oy 2013, Salminen 2018).

På området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden känner man till observationer av åtminstone 24 nationellt hotade och 34 hänsynskrävande (NT) arter, om de observationer som gjorts sedan 1990 beaktas. I de inventeringar som gjorts för delgeneralplanen, 2013 och 2016, observerades totalt åtta hotade och nio hänsynskrävande arter.

Största delen av dem är fåglar som setts vid tjärnen som svämmar över vid Lillängarna och alluvialängarna där. Objektet är av särskilt värde för fågelbeståndet både på grund av de häckande arter och de arter som regelbundet söker föda på platsen och rastar där under flyttningen.

Till de nationellt viktigaste förekomsterna av hotade arter på planområdet hör livsmiljöerna för kärrtörelsskottvecklare (EN, art som kräver särskilt skydd). Sådana har konstaterats förekomma rikligt i synnerhet på Korsholmen samt strandavsnittet mellan Bredviken och Korsvik.

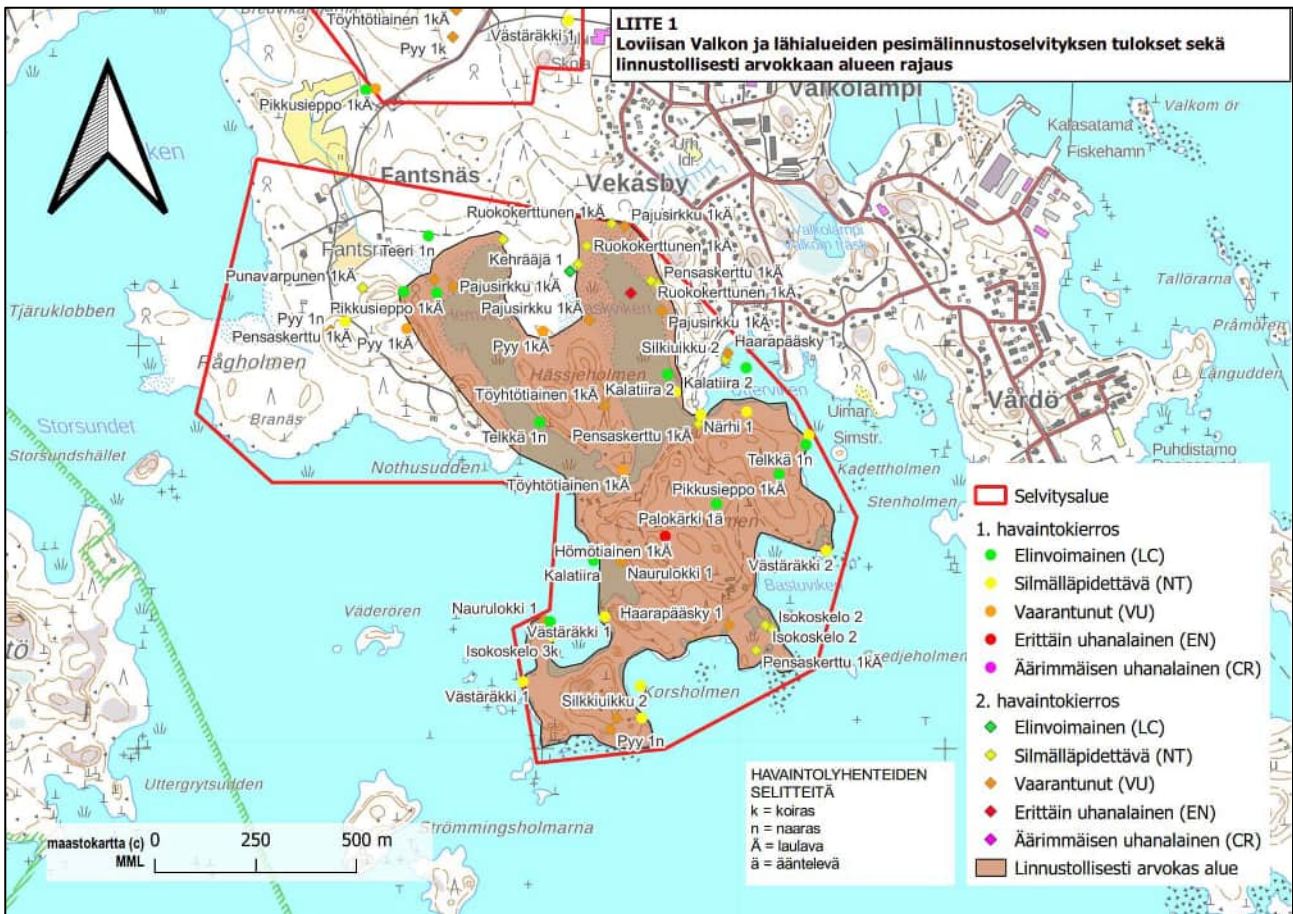
Observationer av hänsynskrävande och hotade fjärilar är kända i synnerhet från avloppsreningsverket på Vårdö udd, där det finns en ljusfälla för den riksomfattande uppföljningen av nattfjärilar.

I Valkom och dess närområden har gjorts observationer av alla våra vanligaste fladdermusarter: nordisk fladdermus, mustaschfladdermus, vattenfladdermus och långörad fladdermus. Dessutom har en flyttande art, trollfladdermus (VU), observerats.

På planområdet finns rast- och förökningsplatser för fladdermöss. Eventuella övervintringsområden har identifierats på blockfälten på Köpbackas övre sluttning och Vårdö. Vid Fantsnäs gård finns sannolikt ett daggömsle och en förökningskoloni.



koista ja Vårdön saaresta. Fantsnäsin kartanon alueella on lepakoiden todennäköinen päiväpiilo ja liisäntymiskolonna.



Kuva 4.16. Loviisan Valkon ja lähialueiden pesimälinnustoseselvityksen tulokset sekä linnustollisesti arvokkaan alueen rajaus. Kaava-alueella pesivistä linnuista erittäin uhanalaisia ovat Hömötiainen, sekä Ruokokerttunen.

Bild 4.16. Resultaten av häckfågelundersökningen i Lovisa Valkom med omnejd samt avgränsningen av ett område som är värdefullt för fåglar. Bland de fåglar som häckar i planområdet är Talltita och Säv-sångare mycket hotade.

#### 4.4.2 Luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet

Ratholmenin ja Lindholmenin länsipuolinen merialue kuuluu Natura 2000 -alueeseen Pernajanlahden ja Pernajan saariston merensuojelualue (FI0100078). Kaava-alue rajoittuu Fantsnäsfjärdenillä, Storsundetissa ja Hormnäsfjärdenillä suoraan Hästö-Gyltön luonnonsuojelualueeseen, joka kuuluu samaan Natura 2000 -alueeseen.

#### 4.4.2 Naturskydds- och skyddsprogramområden

Havsområdet väster om Ratholmen och Lindholmen hör till Natura 2000-området Pernåvikens, Lillpernåvikens och Pernå skärgårds marina skyddsområde (FI0100078). Planområdet gränsar på Fantsnäsfjärden, Storsundet och Hormnäsfjärden direkt till Hästö-Gyltö naturskyddsområde, som hör till samma Natura 2000-område.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla perustettuja luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelma-alueita.

Osayleiskaavan alueella ei ole tehty rajauspäätöksiä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojelluista luontotyypeistä eikä 47 §:n perusteella erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöistä.

#### **4.4.3 Maisema**

Kaava-alue kuuluu Porvoon ja Loviisan väliselle Suomenlahden rannikkoalueelle, jonka tyypillisiä piirteitä ovat kallioperän ruhjevyyhykkeisiin syntyneet matalat ja ruovikkoiset lahdet. Maiseman suurmuodot muodostuvat laakeista ja metsäisistä kallio- ja moreenivyöhykkeistä, joiden välisiin painanteisiin on sijoittunut savikoita.

Kaava-alue on topografialtaan melko vaihteleva aina merenpinnasta reiluun 40 metriin. Alue on muutamaa korkeinta kohtaa lukuun ottamatta muihinkin Litorinameren pohjaa.

Kaava-alueen maiseman hallitsevia elementtejä ovat avonaiset meri- ja peltomaisemat ja niiden väliset metsät. Maiseman perusrungon muodostaa pohjois-eteläsuuntainen Köpbackan harju, joka päättyy Fantsnäsin kartanoalueelle ja Valkon asuinalueen ympäristöön. Keskellä aluetta sijaitsee alava pelto- ja niittyalue, jota reunustavat harjuun tukeutuva kylärakenne sekä metsävyöhyke. Saariston maisemakuva vaihtelee avoimen merimaiseman ja suljetumpien metsäisten saarien välillä.

På planområdet finns inga naturskyddsområden som inrättats med stöd av naturskyddslagen och inga naturskyddsprogramområden.

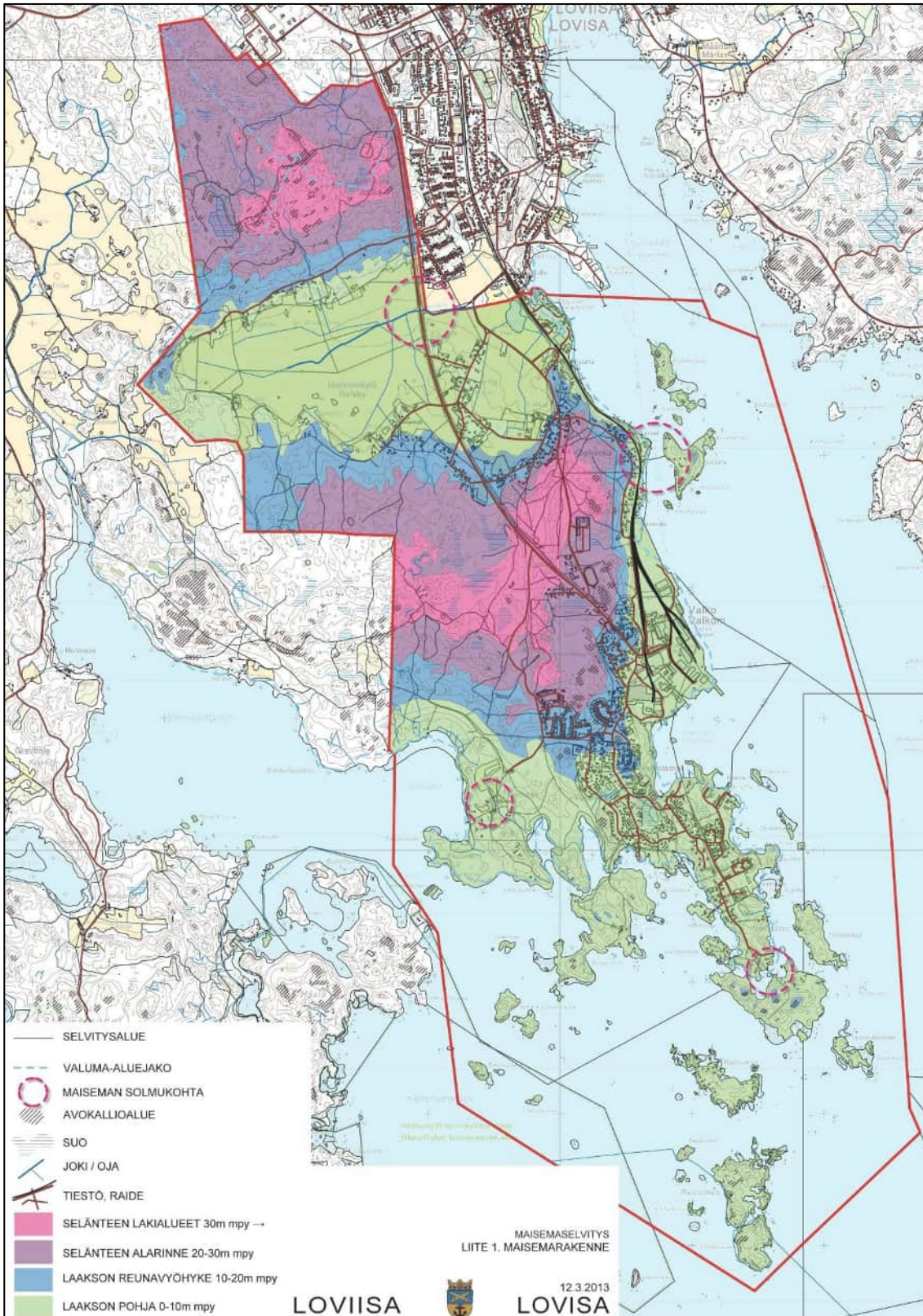
På området för delgeneralplanen har det inte fattats några beslut om avgränsning av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller om livsmiljöer för arter som kräver särskilt skydd med stöd av 47 §.

#### **4.4.3 Landskap**

Planområdet hör till Finska vikens kustområde mellan Borgå och Lovisa, till vars typiska drag hör grunda och vassbeväxta vikar som uppkommit i berggrundens krosszoner. Landskapets storformer utgörs av vidsträckt och skogiga bergs- och moränzoner, med lermarker i sänkorna mellan dem.

Vad topografin beträffar varierar planområdet ganska mycket, från havsytan till drygt 40 meter. Förutom några av de högsta punkterna utgörs området av det forna Litorinahavets botten.

De dominerande elementen i landskapet på planområdet är öppna havs- och åkerlandskap och skogar mellan dem. Stommen i landskapet utgörs av åsen Köpbacka, som går i nord-sydlig riktning och slutar vid Fantsnäs gårdsområde och omgivningen av bostadsområdet i Valkom. I området finns ett låglänt åker- och ängsområde som kantas av bystrukturen som stöder sig på åsen samt en skogszon. I skärgården varierar landskapsbilden mellan öppet havslandskap och mera slutna skogsklädda holmar.



Kuva 4.17. Suunnittelualan maisemarakenne. Kuvan rajaus poikkeaa Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan rajauksesta.

Bild 4.17. Planeområdets landskapsstruktur. Gränsen i bilden avviker från delgeneralplanens avgränsning.

#### 4.4.4 Kulttuuriympäristö ja -maisema

Kaava-alueella sijaitsee kolme maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää aluetta: Köpbacka ja Haravankylä, Valkon satama ja ympäröivät asuinalueet sekä Fantsnäsin kartano.

#### 4.4.5 Pinta- ja pohjavedet

##### Pintavedet

Osa kaava-alueesta sijoittuu Suomenlahteen kuululle Loviisanlahdelle. Meren lisäksi alueella sijaitsee muutama pintavesialue, muun muassa Valkolampi ja Lillängarna, useita soita sekä vesiuomia (Kuva 4.18). Haravankylän peltoaukean vedet valuvat Marbäckenin luoman kautta Loviisan lahteen. Kaava-alue sijaitsee välialueen valuma-alueella ja Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueella.

Valkolampi on entinen merenlahti, joka on maankohoamisen myötä kuroutunut merestä kluuvilammeksi. Lampi on kooltaan alle 0,5 ha ja kuuluu näin ollen vesilakikohteeseen pienet lammet. Lisäksi fladoina on tunnistettu Brasvikenin ja Hemvikenin lahdet, Vårdön eteläpuoleinen lahti ja Ratholmenin itäpuoleinen lahti.

##### Pohjavedet

Kaava-alueella sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeä Valkon pohjavesialue (Kuva 4.19). Alue sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisen harjun eteläpäässä ja sen päävirtaus suuntautuu alueen keskeltä etelään ja pohjoiseen. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 3,73 km<sup>2</sup>, josta pohjaveden muodostumisaluetta on 2,3 km<sup>2</sup>. Pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden arvioitu kokonaismäärä on 1600 m<sup>3</sup>/d.

Valkon pohjavesialueella sijaitsevat Valkon, Köpbackan ja Fantsnäsin vedenottamot, joista kaksi jälkimmäistä toimivat nykyisin varavedenottamoina.

Valkon satama sijaitsee pohjavesialueen vieressä. Vaarallisten aineiden kuljetukset ovat tavantomaista sataman olemassa olevaa toimintaa ja toiminnan riskejä hallitaan ympäristölupien määräyksillä, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lupamääräyksillä sekä vaarallisten aineiden kuljetusten lainsäädännöllä. Toiminnan riskit on tunnistettu luparvioinneissa.

#### 4.4.4 Kulturmiljö och –landskap

På planområdet finns tre områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapet på landskapsnivå eller regionalt: Köpbacka och Råfsby, Valkoms hamn med omgivande bostadsområden samt Fantsnäs gård.

#### 4.4.5 Yt- och grundvatten

##### Ytvatten

En del av planområdet finns på Lovisaviken, som hör till Finska viken. Förutom hav finns det några ytvattenområden på området, bland annat Valkom träsk och Lillängarna, flera myrar samt vattenfåror (Bild 4.9). Vattnet från åkerfälten i Råfsby rinner via Marbäck till Lovisaviken. Planområdet ligger på mellanområdets avrinningsområde och på Finska vikens kustområdes huvudavrinningsområde.

Valkom träsk är en före detta havsvik som genom landhöjningen har snörpts av från havet till ett glo. Träsket är mindre än 0,5 ha och är alltså en liten tjärn enligt vattenlagen. Som flador identifierades Brasviken och Hemviken, viken på den södra sidan av Vårdö samt viken på den östra sidan av Ratholmen.

##### Grundvatten

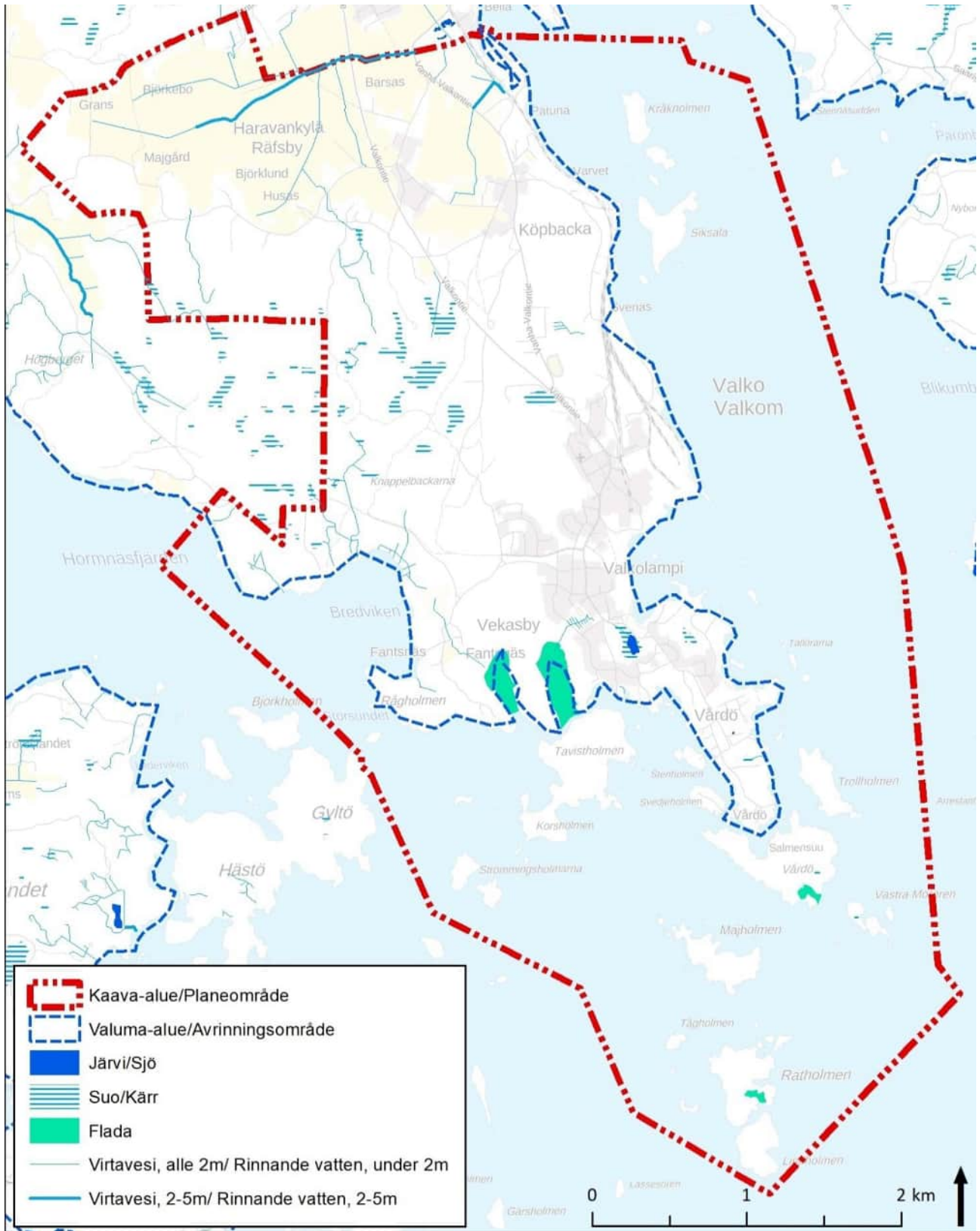
På planområdet finns Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (Bild 4.19). Området finns i södra ändan av åsen som går i nord-sydlig riktning och vattnet strömmar i huvudsak från mitten av området och mot söder och norr. Grundvattenområdet har en areal på totalt 3,73 km<sup>2</sup>, av vilket grundvattnets bildningsområde utgör 2,3 km<sup>2</sup>. I grundvattenområdet bildas en vattenmängd på uppskattningsvis totalt 1 600 m<sup>3</sup>/d.

På Valkoms grundvattenområde finns Valkoms, Köpbackas och Fantsnäs vattentäkter, av vilka de två senare numera fungerar som reservvattentäkter.

Valkom hamn ligger intill grundvattenområde. Transport av farliga ämnen är en normal befintlig verksamhet i hamnen och riskerna med verksamheten hanteras genom bestämmelserna i miljötillstånd, Säkerhets- och kemikalieverkets tillståndsbestämmelser och lagstiftningen om transport av farliga ämnen. Verksamhetens risker har identifierats i tillståndsbedömningar.

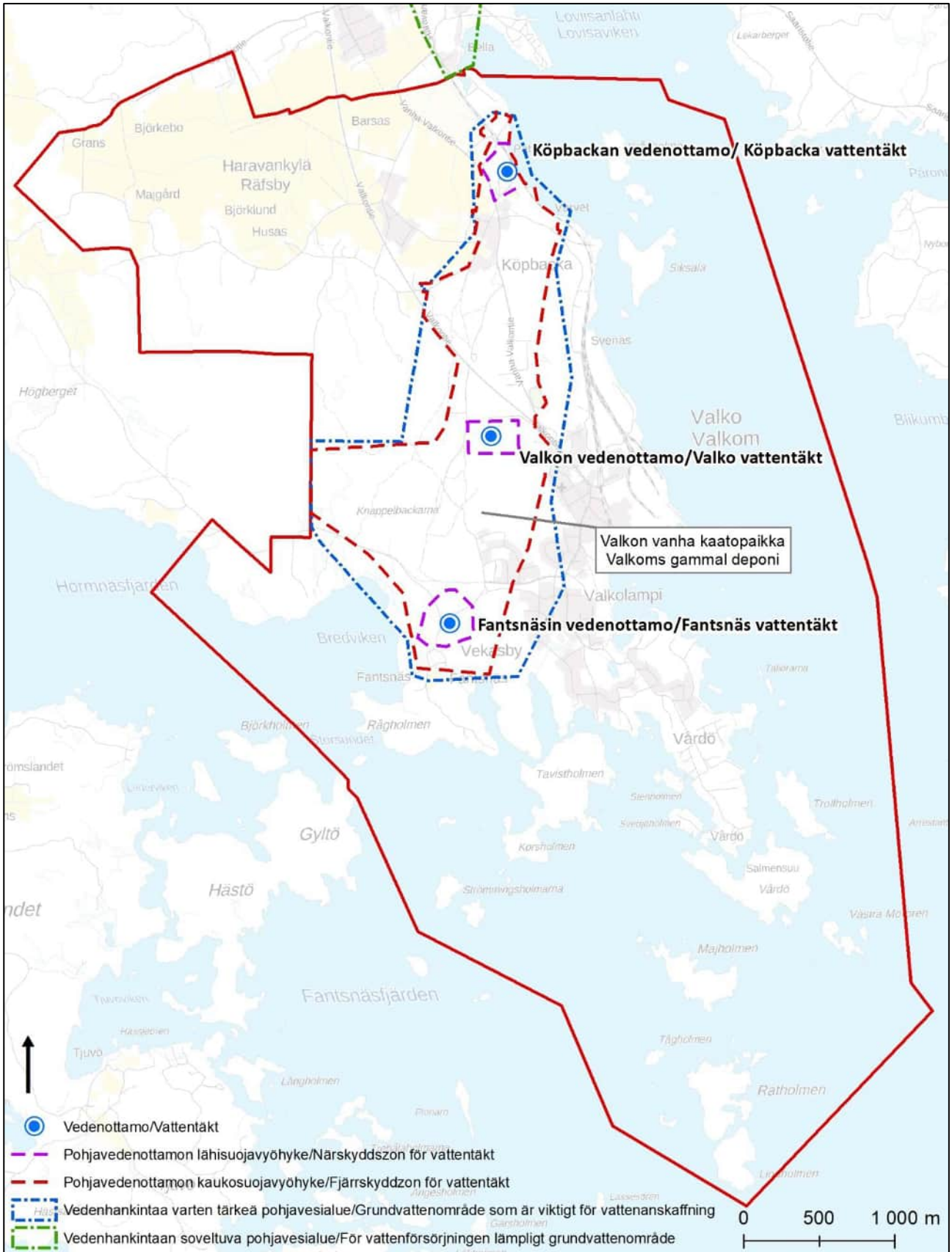
Valkon entinen 1974 suljettu kaatopaikka sijaitsee Vanhan Valkon kylän ja frisbeegolf-radan välissä. Entisen kaatopaikan päästöriskin takia Fantsnäsin vedenottamo on varavedenottamo.

Valkoms före detta avstjälningsplats som stängdes 1974 finns mellan Gamla Valkom och frisbeegolfbanan. På grund av risken för utsläpp från den gamla avstjälningsplatsen är Fantsnäs vattentäkt en reservvattentäkt.



Kuva 4.18 Pintavedet ja valuma-alueet

Bild 4.18. Ytvatten och avrinningsområden



Kuva 4.19 Pohjavesialueet ja vedenottamot.

Bild 4.19. Grundvattenområden och vattentäkter.

#### **4.4.6 Tulvariskialueet**

Loviisassa asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alltiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään yhden metrin ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla.

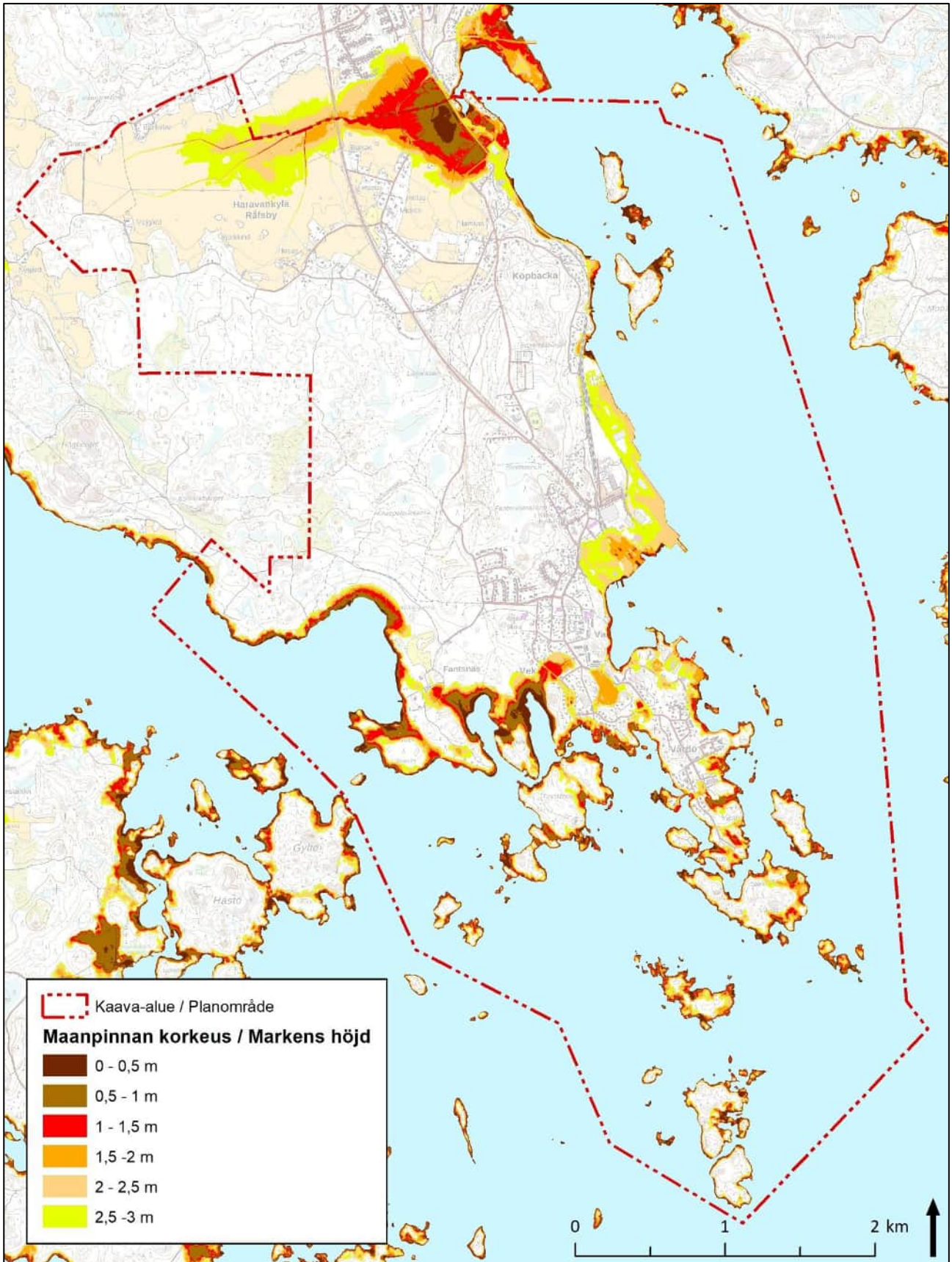
Marbäckenin ja Lillängarnan alueella on laaja alava alue, joka toimii tulvan laajenemisaltaana. Lillängarnan alueella on avoin rantaniitty, joka on linnustollisesti arvokas kosteikkoalue.

#### **4.4.6 Områden med översvämningsrisk**

I Lovisa ska fuktkänsliga delar av bostadshus och fritidshus på havsstranden vara minst + 3,0 meter över medelvattenståndet. På stranden av andra vattendrag (älv eller sjö) ska den lägsta byggnadshöjden vara minst en meter högre än den övre vattengränsen (den övre gränsen för en översvämning som återkommer i medeltal en gång på 50 år).

I Marbäckens och Lillängarnas område finns ett stort låglänt område som fungerar som expansionsbäsäng vid översvämningar. I Lillängarnas område finns en strandäng som utgör ett våtmarksområde som är värdefullt med tanke på fåglar.





Kuva 4.20 Tulvariskialueet

Bild 4.20. Områden med översvämningsrisk

#### **4.4.7 Maa- ja kallioperä**

Kaava-alueen kallioperä on pääosin rapakivimuunnosta, nk. viborgiittia.

Alueen maaperä muodostuu kolmesta päälajista, karkearakenteisesta maalajista (hieta, hiekka, sora), savesta sekä sekalajitteisesta maalajista (moreeni).

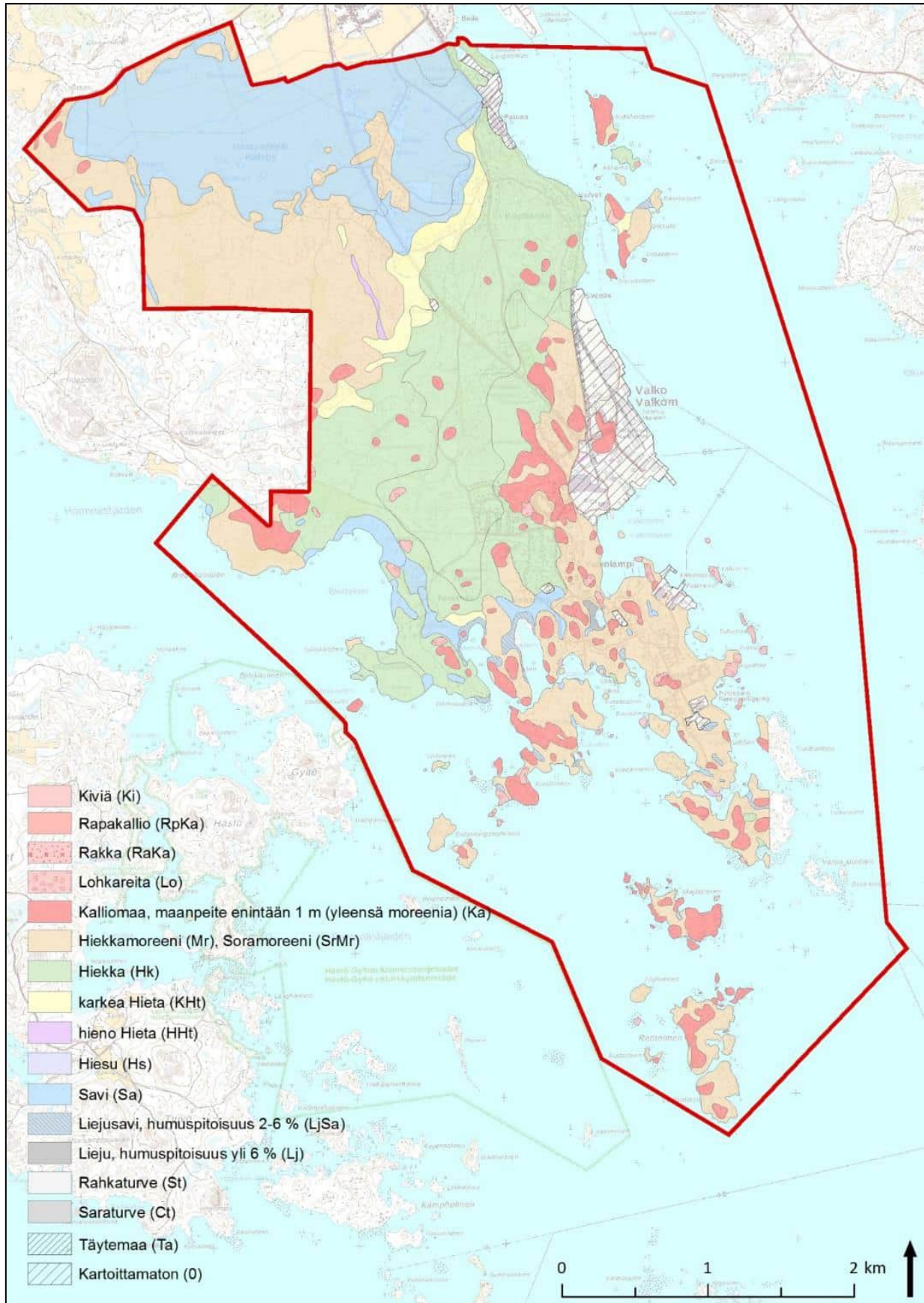
Hiekkaa ja hietaa esiintyy Köpbackan harjulla kaava-alueen koillisosasta etelään ja lounaaseen. Savea esiintyy Haravankylän maisemapelloilla sekä Fatsnäsin ja Vekasbyn alavilla alueilla. Muut alueet ovat sekalajitteista maalajia pois lukien Valkon länsisyrjän ja Fatsnäsin kalliomaat sekä kalliopaljastumat. Kaava-alueelta löytyy myös soistumia.

#### **4.4.7 Jordmån och berggrund**

Berggrunden på planområdet består i huvudsak av en rapakivivariant, s.k. viborgit.

Jordmånen i området består av tre huvudarter, grovkorniga jordarter (mo, sand, grus), lera samt blandad jordart (morän).

Sand och mo förekommer på åsen Köpbacka från den nordöstra delen av planområdet söderut och västerut. Lera förekommer på landskapsåkrarna i Råfsby samt de låglänta områdena i Fatsnäs och Vekasby. De andra områdena består av blandad jordart med undantag av bergsmarken längst i väst i Valkom och Fatsnäs samt berg i dagen. På planområdet finns också försumpningar.



Kuva 4.21 Kaava-alueen maaperä (GTK, 2017)

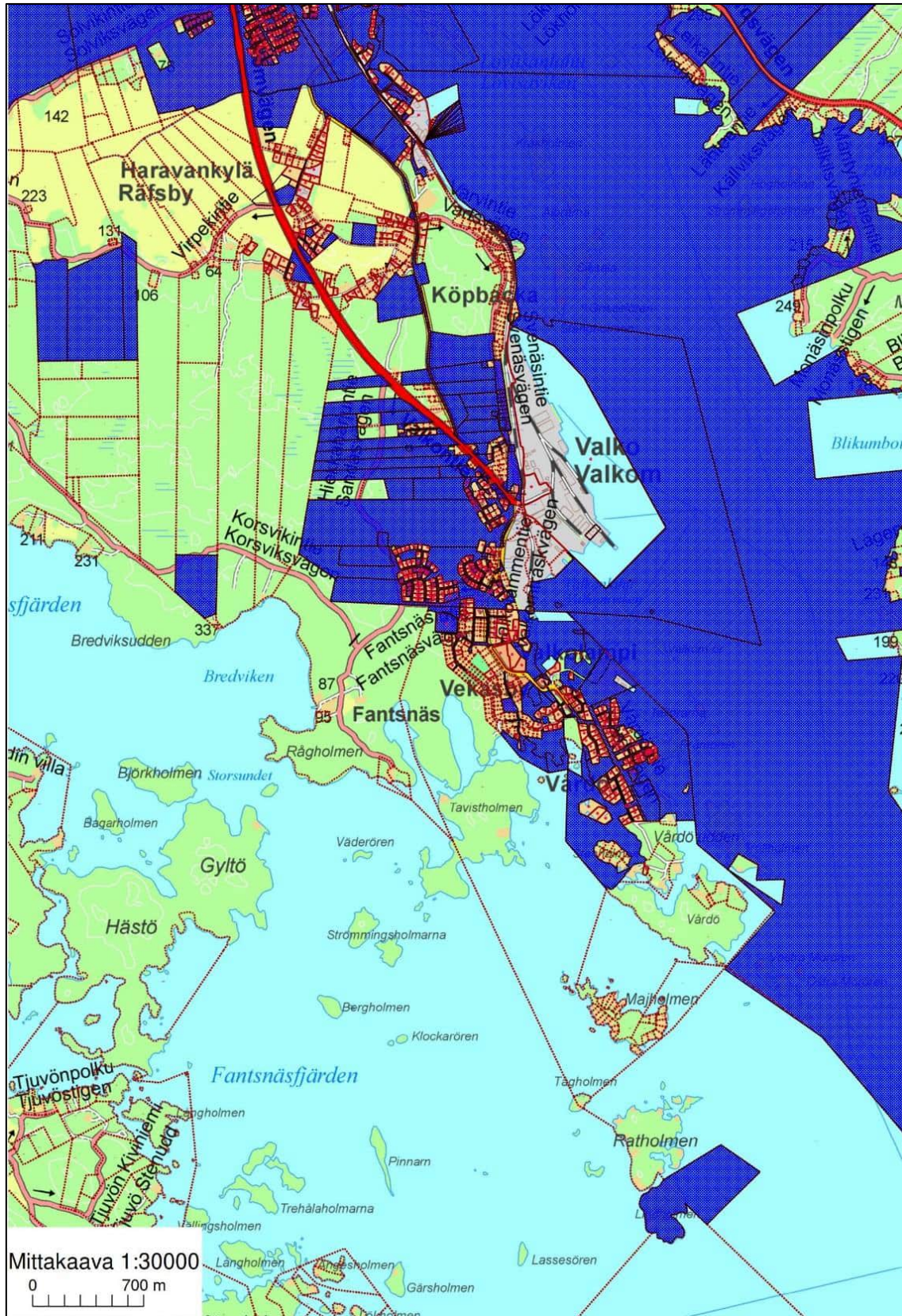
Bild 4.21. Jordmånen på planområdet (GFC, 2017)

#### **4.5 Maanomistus**

Kaava-alueella on melko runsaasti Loviisan kaupungin omistamia maita, erityisesti Valkon alueella ja Vårdössä. Satama-alue on Loviisa Satamakiinteistö Oy:n omistuksessa. Suurin osa kaava-alueesta on yksityisten omistuksessa.

#### **4.5 Markägande**

Lovisa stad äger rätt mycket mark på planområdet, särskilt i Valkom och på Vårdö. Hamnområdet ägs av Lovisa hamnsfastigheter Ab. Största delen av planområdet är i privat ägo.



Kuva 4.22. Loviisan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ruudutuksella.

Bild 4.22. Lovisa stads markinnehav har angetts med blå rutfält på kartan.

## 5 Osallistuminen ja yhteistyö

### 5.1 Osalliset

Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa kantaan kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§). Tässä kaavassa osallisia ovat muun muassa:

#### Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset

- Loviisalaiset
- Kaava-alueen asukkaat
- Kaava-alueen maan ja vesialueen omistajat
- Kaava-alueen yritysten ja laitosten työntekijät
- Kaava-alueen elinkeinonharjoittajat, kalastajat ja maanviljelijät.

#### Loviisan kaupungin hallinto

- Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Perusturvalautakunta
- Hyvinvointilautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Maaseutulautakunta

#### Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Alueellinen vastuumuseo (Porvoon museo)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Säteilyturvakeskus
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Loviisan seudun seurakuntayhtymä
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto

## 5 Deltagande och samarbete

### 5.1 Intressenter

Delgeneralplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att ta ställning till beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och uttala sin åsikt om planen (MBL 62 §). Intressenter i denna plan är bl.a.:

#### Invånare, markägare och andra intressenter

- Lovisaborna
- Invånarna i planområdet
- Ägare till mark och vattenområden på planområdet
- Anställda hos företag och anläggningar på planområdet
- Näringsidkare, fiskare och jordbrukare på planområdet.

#### Lovisa stads förvaltning

- Centralen för näringsliv och infrastruktur
- Byggnads- och miljönämnden
- Grundtrygghetsnämnden
- Välfärdsnämnden
- Nämnden för fostran och bildning
- Landsbygdsnämnden

#### Myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Trafikledsverket
- Museum med regionalt ansvar (Borgå museum)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Strålskyddscentralen
- Transport- och kommunikationsverket Traficom
- Lovisanejdens kyrkliga samfällighet
- Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)

### Yritykset

- Loviisan Satama Oy
- Loviisan satamakiinteistöt Oy
- Kymenlaakson sähkö Oy
- Puhelinosuuskunta LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Loviisan vesiliikelaitos
- Kaava-alueen yritykset

### Yhteisöt

- Köpbackan kyläyhdistys
- Valkon kylätoimikunta
- Suomen metsäkeskus, Loviisan toimipiste
- Loviisan riistanhoitoyhdistys
- Valkon vire
- Valkon VPK
- Ankkuripartio
- LOFRO – Loviisan frisbeegolf ry
- Loviisan kalastusalue
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry.
- Loviisan merenkulkuhistorian säätiö
- Loviisan merisukeltajat
- Loviisan seudun eränkävijät
- Loviisan seudun meripelastajat ry
- Lovisa scoutflickor
- Lovisa svenska boyscouter
- Meriuistelijat
- Metsänhoitoyhdistys Eteläinen metsäreviiri
- Jaktföreningen Diana Metsästisyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristörengas ry.
- Porvoon seudun lintuyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening
- Östra Nylands Segelförening

## 5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Loviisan kaupunki teki 12.7-18.8.2017 aikana Loviisassa asuville ja työssäkäyville paikkatietokyselyn kaava-alueen nykyisestä ja tulevasta käytöstä. Kyseeseen saatiin 129 vastausta. Kyselyllä kartoitettiin kaava-alueen arvostetuimpia alueita, epämiellyttäviä ja kehitettäviä paikkoja sekä niitä paikkoja, joita

- Miljöhälsosektionen i Borgå stad

### Företag

- Lovisa Hamn Ab
- Lovisa Hamnfastigheter Ab
- Kymmenedalens el Ab
- Telefonandelslaget LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Lovisa vattenaffärsverk
- Företag på planområdet

### Sammanlutningar

- Köpbacka byaförening
- Valkom byaförening
- Finlands skogscentral, verksamhetsstället i Lovisa
- Lovisa jaktvårdsförening
- Valkon vire
- Valkon VPK
- Ankkuripartio
- LOFRO – Loviisan frisbeegolf ry
- Lovisa fiskeområde
- Lovisa kultur- och miljörörelse rf
- Stiftelsen för Lovisa Sjöfartshistoria
- Loviisan merisukeltajat
- Loviisan seudun eränkävijät
- Lovisanejdens Sjöräddare rf
- Lovisa scoutflickor
- Lovisa svenska boyscouter
- Meriuistelijat
- Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret
- Jaktföreningen Diana Metsästisyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristörengas ry.
- Borgå Nejdens Fågelförening rf
- Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf
- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening
- Östra Nylands Segelförening

## 5.2 Deltagande och växelverkan

Lovisa stad genomförde under tiden 12.7-18.8.2017 en GIS-enkät riktad till dem som bor och arbetar i Lovisa om planområdets nuvarande och kommande användning. Det kom 129 svar på enkäten. Genom enkäten kartlades de mest uppskattade platserna på planområdet, frånstötande platser och platser som behöver utvecklas samt de platser som de som svarade såg som framtida platser för service, leder,

vastaajat näkisivät tulevaisuuden palvelujen, reitien, asuntoalueiden ja yritystoiminnan sijoituspaikkoina. Paikkatietokyselyn tulokset ovat osa kaava-aineistoa.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavasta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja rakennemallivaihtoehtojen nähtävilläolon aikana
- Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana

Osalliset voivat jättää muistutuksen kaavasta

- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana

Yleisötilaisuudet järjestetään

- OAS:n ja rakennemallivaihtoehtojen nähtävilläoloaikana
- Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana, webinaari

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan seuraavien tiedotusvälineiden kautta:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Uusimaa
- Kymensanomat
- Asiakaspalvelu Lovinfo
- Kaupungin internetsivut ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

### 5.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 28.11.2012.

Valkon sataman meluasioihin liittynyt palaveri ELY-keskuksen, kaupungin ja Valkon sataman kesken kanssa 1.3.2021.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista pyydettiin lähetettävien viranomaisten lausunnot 23.8.2021 mennessä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kesällä 2023.

bostadsområden och företagsverksamhet. Resultaten av GIS-enkäten utgör en del av planmaterialet.

Intressenterna kan framföra sin åsikt om planen

- medan programmet för deltagande och bedömning (PDB) och de alternativa strukturmodellerna är framlagda
- medan planutkastet är framlagt
- medan planförslaget är framlagt

Intressenterna kan framföra en anmärkning mot planen

- medan planförslaget är framlagt

Möten för allmänheten ordnas

- medan PDB och de alternativa strukturmodellerna är framlagda
- medan planutkastet är framlagt, ett webinarium

Information om hur planarbetet framskrider publiceras via följande massmedier:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Uusimaa
- Kymensanomat
- Kundservicebyrån Lovinfo
- Stadens webbplats ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

### 5.3 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i den inledande fasen ordnades 28.11.2012.

Ett möte om Valkom hamns bullerangelägenheter med NTM-centralen, staden och Valkom hamn den 1.3.2021.

Begäran om myndigheternas utlåtande om planförslagens alternativ anhölls senast den 23.8.2021.

Synpunkter på planförslaget kommer att begäras in sommaren 2023.



## 6 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista.

Asemakaavoitetuilla alueilla osayleiskaava noudattaa pääosin asemakaavojen mukaista maankäyttöä.

Kaavalla tuetaan pienvenesataman ja Valkonlammen alueen kehittämistä ratkaisemalla uudisrakentamisen sijoittuminen ja muun muassa UPM:n kiinteistöjen rakennusoikeuden siirtoon liittyvät asiat.

Haravankylässä kaavalla pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset sekä osoitetaan asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti.

Fantsnäsissä tutkitaan maankäytön ja virkistyskäytönmahdollisuuksien kehittämistä niin, että samalla tuetaan alueen kulttuurimaiseman ja luontoarvojen säilymistä. Tavoitteena on myös frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittäminen nykyisen pelialueen yhteydessä. Olemassa olevan valaistun kuntosadan merkitys huomioidaan suunnittelussa.

Tavistholmenissa tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa saareen ympärivuotista asumista tai matkailualue. Lisäksi tarkastellaan julkisten ja yksityisten virkistyskäytönmahdollisuuksien kehittämistä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla rannoilla osoitetaan mahdolliset uudet rantarakennuspaikat rantarakentamismahdollisuuksien mitoitustarkastelun pohjalta.

Yleiskaavalla tuetaan Valkon sataman ja koko suunnittelualueen yritystoiminnan monipuolista kehittämistä.

Liikenteen osalta tavoitteena on kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen etenkin Valkon ja Loviisan keskustan välillä

## 6 Mål för delgeneralplanen

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet utanför området med detaljplan och områden som ska detaljplaneras.

På områden med detaljplan överensstämmer delgeneralplanen i huvudsak med markanvändningen enligt de nuvarande detaljplanerna.

Genom planen stöds utvecklingen av småbåtshamnen och Valkom träsk genom att besluta om placering av nybyggnation och bland annat frågor som gäller överföring av byggrätten för UPM:s fastigheter.

I Räfsby är strävan med planen att trygga jord- och skogsbrukets verksamhetsförutsättningar och att ange antalet byggplatser utanför detaljplaneområdena och deras ungefärliga läge.

I Fantsnäs undersöks utvecklandet av markanvändningen och rekreativsmöjligheterna så att man samtidigt stöder bevarandet av kulturlandskapet och naturvärdena i området. Målet är också att utveckla möjligheterna till frisbeegolf i anslutning till det nuvarande spelområdet. Betydelsen av den bebyggda konditionsbanan beaktas i planeringen.

På Tavistholmen granskas möjligheten att placera åretruntboende eller ett turistområde på ön. På Tavistholmen granskas utvecklandet av allmänna och privata rekreativsmöjligheter.

På stränderna utanför detaljplaneområdena anvisas potentiella nya strandbyggplatser utifrån en dimensioneringsgranskning av strandbyggnadsmöjligheterna.

Generalplanen stöder mångsidig utveckling av företagsverksamheten i Valkom hamn och hela planeringsområdet.

När det gäller trafiken är målet att utveckla gång- och cykeltrafikförbindelserna särskilt mellan Valkom och Lovisa centrum.

## 7 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 7.1 Aikataulu

Työvaihe Arbetsskede	Tavoiteaikataulu Eftersträvad tidtabell
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä rakennemallivaihtoehdot Program för deltagande och bedömning (PDB) samt strukturmodellerna	12/2017 - 8/2018
Kaavaluonnosvaihe Planutkastskede	9/2018 – 6/2021
Kaavaehdotusvaihe Planförslagsskede	7/2021 - 6/2023
Kaavan viimeistely ja hyväksyminen Planens slutförande och godkänns	2023

### 7.2 Aloitusvaihe

Kaava tuli vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavoitus käynnistettiin nykyistä laajemmalla rajauksella niin, että siinä oli mukana myös Harmaakallion alue. Kaavan nimi oli tuolloin Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava. Tuon rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.11.2014) oli nähtävillä 2014. Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita koskeva internetkarttapalautekysely alueen asukkaille tehtiin kesällä 2017.

Kaavan rajausta tarkistettiin sen jälkeen, jolloin kaavasta jätettiin pois Harmaakallion alue ja mukaan liitettiin pieni osa Fantsnäsin länsipuolen ranta-alueesta. Kaavan nimi muutettiin samalla Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavaksi. Tämän uuden rajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.3.2018.

### 7.3 Osayleiskaavan rakennemallit

Osayleiskaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia (31.5.2018).

## 7 Faser i planeringen av delgeneralplanen

### 7.1 Tidtabell

Työvaihe Arbetsskede	Tavoiteaikataulu Eftersträvad tidtabell
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä rakennemallivaihtoehdot Program för deltagande och bedömning (PDB) samt strukturmodellerna	12/2017 - 8/2018
Kaavaluonnosvaihe Planutkastskede	9/2018 – 6/2021
Kaavaehdotusvaihe Planförslagsskede	7/2021 - 6/2023
Kaavan viimeistely ja hyväksyminen Planens slutförande och godkänns	2023

### 7.2 Planläggningen inleds

Planen anhängiggjordes genom stadsfullmäktiges beslut 16.9.2009 § 104. När planläggningen inleddes var avgränsningen vidare än nu så att också Gråberg var med. Planens namn var då delgeneralplan för Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt till dem angränsande skärgård. Ett program för deltagande och bedömning enligt den avgränsningen (26.11.2014) var framlagt 2014. En GIS-enkät om utgångspunkterna och målen för planen riktad till invånarna i området genomfördes sommaren 2017.

Avgränsningen av planen sågs över efter det, varvid Gråberg undantogs från planen och en liten del av strandområdet väster om Fantsnäs togs med. Samtidigt ändrades planens namn till delgeneralplan för Valkom och dess närområden. Ett program för deltagande och bedömning enligt denna nya avgränsning färdigställdes 20.3.2018.

### 7.3 Delgeneralplanens strukturmodeller

Två alternativa strukturmodeller har utarbetats i fråga om delgeneralplanen (31.5.2018).

### 7.3.1 Rakennemallivaihtoehtojen kuvaus

Kaavan laatimisen pohjaksi laadittiin kaksi erilaista rakennemallia. Mallien lähtökohtana oli tutkia asutuksen, palveluiden, loma-asutuksen ja virkistysalueiden sijoittumista sekä asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakennuspaikkojen määrää ja likimääräinen sijaintia. Molemmissa rakennemalleissa Valkonlammen aluetta ja rantaa kehitetään erilaisia maankäyttömuotoja sisältävänä monimuotoisena keskuksena.

**Vaihtoehdossa 1** rakentaminen keskittyy asemakaavoitetulle alueelle ja sen läheisyyteen. Köpbackan, Haravankylän ja Valkon länsipuolen uudet asuinalueet ja Tavistholmenin uusi loma-asuntoalue osoitetaan asemakaavoitettavaksi ja liitettäväksi kunnallistekniseen- ja katuverkkoon. Tavistholmeniin ja Braskvikiin kehitetään virkistysaluetta. Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella haja-asutus sijoittuu pääosin nykyisen rakennuskannan yhteyteen. Uusi maankäyttö on tiiviimpää kuin vaihtoehdossa 2. Kevyen liikenteen reitistöä parannetaan.

**Vaihtoehdossa 2** Haravankylän maisemallisesti merkittävälle peltoalueelle ja Bredviksuddeniin on varattu enemmän asumisen alueita, kun vaihtoehdossa 1. Haravankylän länsipuolen ja Fantsnäsin uudet asuinalueet osoitetaan asemakaavoitettaviksi ja liitettäväksi kunnallistekniseen- ja katuverkkoon. Fantsnäsin alueen kehittämisen perustana on hevosurheilukeskus, jonka yhteyteen rakennetaan uusi hevosreitti sekä noin 15 rakennuspaikan asuinalue. Tavistholmeniin rakennetaan lomakylä ja matkailupalveluja. Tavistholmeniin ja Braskvikiin kehitetään virkistysaluetta. Strömmingsholmarn saarelle varataan kaksi uutta rakennuspaikkaa lomarakentamiseen. Uusi rakennettu ympäristö on väljempää kuin vaihtoehdossa 1. Kevyen liikenteen reitistöä parannetaan.

Arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön aluekonaisuudet on määritetty kummassakin rakennemallissa kolmeen luokkaan:

- Arvokas kulttuuriympäristön kokonaisuus
- Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus
- Rakennushistorian tai maiseman kannalta arvokkaita rakennuksia

Rakennemallien kartat on esitetty kuvissa 8.1 ja 8.2 sekä kaavaselostuksen liitteinä.

### 7.3.1 Beskrivning av strukturmodellerna

Som underlag för planen utarbetades det två olika strukturmodeller. Utgångspunkten för modellerna var att undersöka placeringen av bosättning, service, fritidsbebyggelse och rekreationsområden samt antalet byggplatser utanför områdena med detaljplan och deras ungefärliga läge. I bägge strukturmodellerna utvecklas området och stranden vid Valkom träsk som ett mångsidigt centrum som omfattar olika markanvändningsformer.

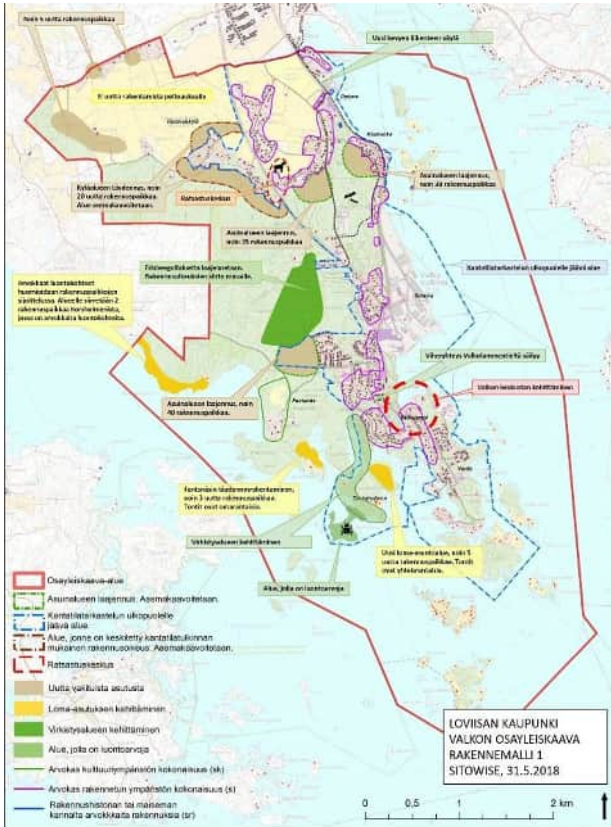
**I alternativ 1** koncentreras byggandet till området med detaljplan och dess närhet. De nya bostadsområdena väster om Köpbacka, Råfsby och Valkom och det nya området för semesterbostäder på Tavistholmen ska detaljplaneras och anslutas till det kommunaltekniska och gatunätet. På Tavistholmen och i Braskviken utvecklas rekreationsområdet. Glesbebyggelsen utanför det område som ska detaljplaneras placeras i huvudsak i anslutning till det nuvarande byggnadsbeståndet. Den nya markanvändningen är tätare än i alternativ 2. Nätverket av gång- och cykelvägar förbättras.

**I alternativ 2** har det reserverats mera områden för boende på åkerfälten i Råfsby som är av betydelse för landskapet och på Bredviksudden än i alternativ 1. De nya bostadsområdena väster om Råfsby och på Fantsnäs ska detaljplaneras och anslutas till det kommunaltekniska och gatunätet. Utvecklingen av Fantsnäsområdet baserar sig på hästsportscentret, i samband med vilket det byggs en ny hästled samt ett bostadsområde med cirka 15 byggplatser. På Tavistholmen byggs en semesterby och turisttjänster. På Tavistholmen och i Braskviken utvecklas rekreationsområdet. På Strömmingsholmarna reserveras två nya byggplatser för semesterbyggande. Den nya byggda miljön är glesare än i alternativ 1. Nätverket av gång- och cykelvägar förbättras.

Värdefulla områdeshelheter med byggd kulturmiljö har i bägge strukturmodellerna hänförs till tre olika kategorier:

- Värdefull kulturmiljöhelhet
- Värdefull byggd miljöhelhet
- Byggnader som är byggnadshistoriskt värdefulla eller värdefulla för landskapet

Kartorna över strukturmodellerna visas på bilderna 8.1 och 8.2 samt i en bilaga till planbeskrivningen.



Kuva 7.1. Rakennemalli 1

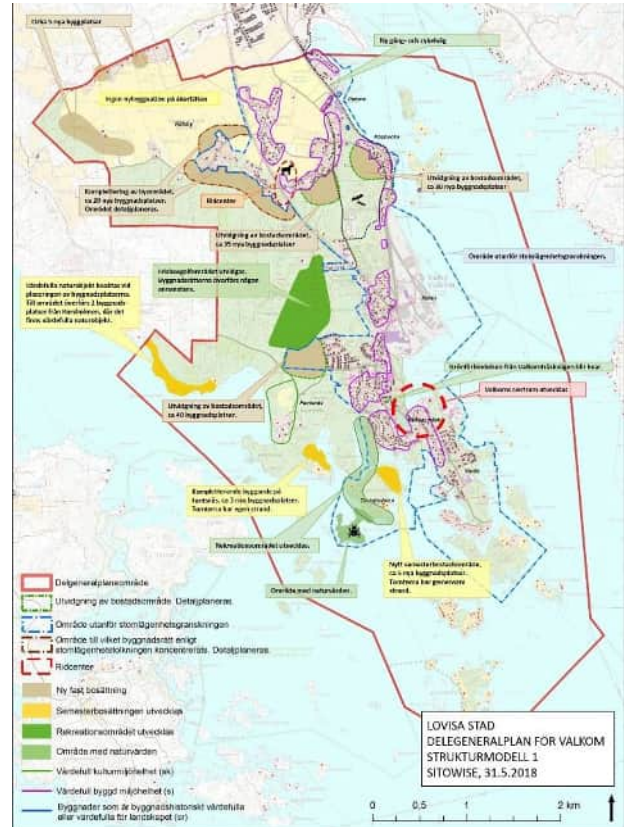
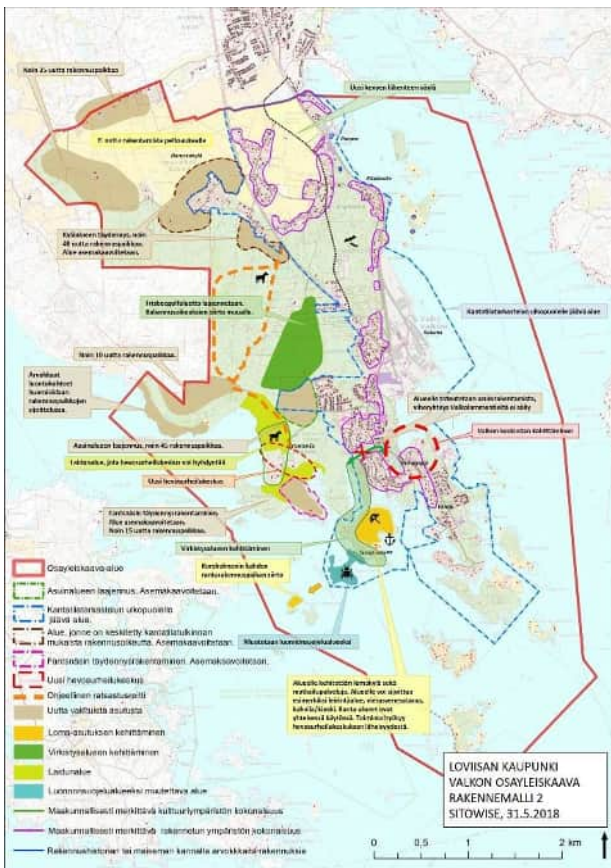


Bild 7.1. Strukturmodell 1



Kuva 7.2. Rakennemalli 2

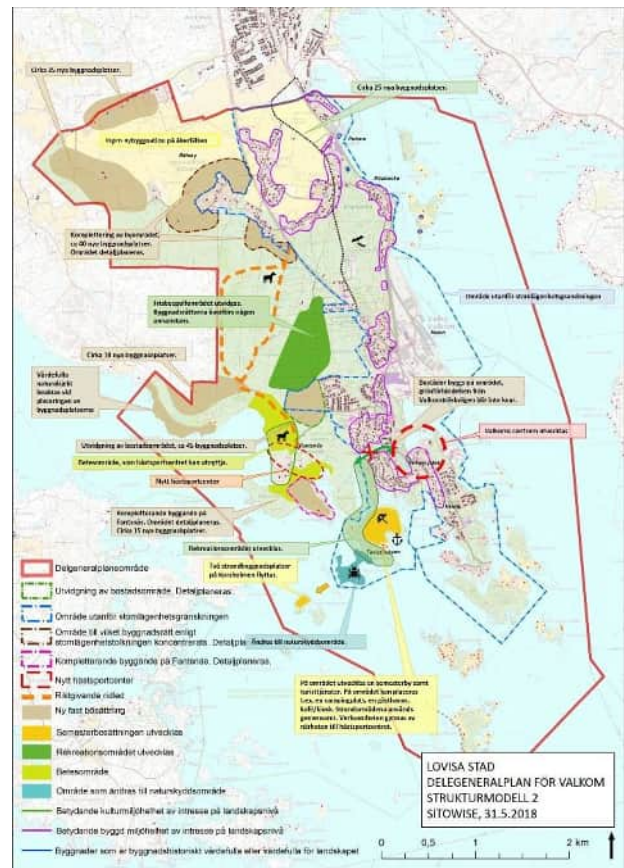


Bild 7.2. Strukturmodell 2

### 7.3.2 Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten vertailu

Rakennemallivaihtoehtojen vertailu on esitetty taulukossa (Taulukko 7.1). Vertailussa tuodaan esiin erityisesti vaihtoehtojen välisiä eroja.

*Taulukko 7.1. Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vertailu. Vaikutusten arvioinnin vertailukohta on nykytilanne.*

### 7.3.2 Jämförelse av strukturmodellalternativens konsekvenser

De alternativa strukturmodellerna jämförs i tabellen (Tabell 7.1). I jämförelsen framförs i synnerhet skillnaderna mellan alternativen.

*Tabell 7.1. Konsekvensbedömning och jämförelse av de alternativa strukturmodellerna. I konsekvensbedömningen görs jämförelsen med nuläget.*

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Alternativ 1	Alternativ 2
<b>Vaikutukset maisemaan</b> <b>Konsekvenser för landskapet</b>	Vähäinen täydennysrakentaminen Haravankylän maisemallisesti merkittävien peltoalueiden laidoilla ei heikennä maisemakuvaa merkittävästi. Fantsnäsin alueella maiseman muutos on vähäinen. Köpbackan täydennysrakentaminen sijoittuu peitteiselle metsäalueelle sekä entiselle hiekanottoalueelle, eikä se muuta maisemaa merkittävästi.	Täydennysrakentaminen Haravankylän maisemallisesti merkittävien peltoalueiden laidoilla heikentää peltoalueen maisemaa arvoja. Täydennysrakentaminen Fantsnäsin kartanoalueen eteläpuolella muuttaa alueen maisemaa jonkin verran. Fantsnäsin alueen Hevosurheilukeskukseen liittyvät rakennuksen muuttavat alueen maisemakuvaa jonkin verran. Hevosten laidunnus ylläpitää alueen maisemaa arvoja, koska laidunmaat pysyvät avoimina.	Ringa kompletterande byggande i utkanterna av åkerfälten i Räfsby som är av betydelse för landskapet försämrar inte landskapsbilden på något betydande sätt. På Fantsnäsområdet ändras landskapet endast lite. Det kompletterande byggandet i Köpbacka placeras i skogsområdet och på det tidigare sandtäktsområdet, och det förändrar inte landskapet på något betydande sätt.	Kompletterande byggande i utkanterna av åkerfälten i Räfsby som är av betydelse för landskapet försämrar åkerfältens landskapsvärden. Kompletterande byggande söder om Fantsnäs förändrar landskapet i området något. Fantsnäsområdet behåller sin karaktär. De byggnader som hänförs till hästsportcentret förändrar områdets landskapsbild något. Betande hästar upprätthåller områdets landskapsvärden, eftersom betesmarkerna förblir öppna.
Vertailu Jämförelse	Haravankylän peltoalueella vaihtoehto 2 heikentää maisemaa enemmän kuin vaihtoehto 1. Fantsnäsin ja Tavistholmenissa vaihtoehto 1 muuttaa maisemaa enemmän kuin vaihtoehto 2, mutta vaihtoehdon 1 maankäyttö voi myös edistää maisemaa arvojen säilymistä.		På åkerfälten i Räfsby försämrar alternativ 2 landskapet mera än alternativ 1. I Fantsnäs och på Tavistholmen förändrar alternativ 1 landskapet mera än alternativ 2, men markanvändningen i alternativ 1 kan också främja bevarandet av landskapsvärden.	
<b>Vaikutukset kulttuuriperintöön</b> - muinaisjäänökset - rakennettu kulttuuriympäristö <b>Konsekvenser för kulturmiljön</b> - fornlämningar - byggd kulturmiljö	Vaikutukset muinaismuistoihin arvioidaan muinaisjäänösininventoinnin valmistuttua.	Vaikutukset muinaismuistoihin arvioidaan muinaisjäänösininventoinnin valmistuttua.	Konsekvenserna för fornminnen bedöms efter det att inventeringen av fornlämningar blivit klar.	Konsekvenserna för fornminnen bedöms efter att inventeringen av fornlämningar blivit klar.
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehdossa 1 rakentamista sijoittuu vähemmän kulttuuriympäristön kannalta tärkeille alueille tai niiden läheisyyteen. Kulttuuriympäristön kannalta vaihtoehto 1 on hieman parempi kuin 2.		I alternativ 1 placeras mindre byggande på områden som är viktiga för kulturmiljön eller i närheten av sådana. För kulturmiljön är alternativ 1 något bättre än 2.	

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Alternativ 1	Alternativ 2
<b>Vaikutukset luontoon</b> <b>Konsekvenser för naturen</b>	Bredviksuddenissa ja Tavistholmenissa uudet rakennukset sijoittuvat arvokkaisen luontokohteen ulkopuolelle. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.  Vaihtoehto mahdollistaa metsän uudistamisen Korsholmenissa, mikä heikentää alueen luontoarvoja. Luontoarvojen turvaaminen edellyttää erillistä sopimusta maanomistajien kanssa.	Bredviksuddenissa ja Tavistholmenissa uudet rakennukset sijoittuvat arvokkaisen luontokohteen ulkopuolelle. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.  Korsholmenin eteläosa rauhoitetaan luonnonsuojelualueeksi, mikä turvaa alueen luontoarvojen säilymistä.	På Bredviksudden och Tavistholmen placeras de nya byggnaderna utanför värdefulla naturobjekt. Alternativet har inga betydande konsekvenser för naturvärdena.  Alternativet gör det möjligt att förnya skogen på Korsholmen, vilket försämrar områdets naturvärden. För att trygga naturvärdena förutsätts ett separat avtal med markägarna.	På Bredviksudden och Tavistholmen placeras de nya byggnaderna utanför värdefulla naturobjekt. Alternativet har inga betydande konsekvenser för naturvärdena.  Korsholmens södra del fredas som naturskyddsområde, vilket tryggar bevarandet av områdets naturvärden.
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja. Vaihtoehto 2 on luontoarvojen kannalta hieman parempi, koska Korsholmen osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.		Det finns inga betydande skillnader mellan alternativen. Alternativ 2 är något bättre med tanke på naturvärdena, eftersom Korsholmen anvisas som naturskyddsområde.	
<b>Vaikutukset liikenteeseen</b> <b>Konsekvenser för trafiken</b>	Kevyen liikenteen uusi yhteys Vanhalle Valkontielle parantaa huomattavasti liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät eivät merkittävästi muutu nykyisestä.	Kevyen liikenteen uusi yhteys Vanhalle Valkontielle parantaa huomattavasti liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät eivät merkittävästi muutu nykyisestä.	Den nya gång- och cykeltrafikförbindelsen till Gamla Valkomvägen förbättrar trafiksäkerheten avsevärt. Trafikmängderna förändras inte i någon betydande mån.	Den nya gång- och cykeltrafikförbindelsen till Gamla Valkomvägen förbättrar trafiksäkerheten avsevärt. Trafikmängderna förändras inte i någon betydande mån.
Vertailu Jämförelse	Ei olennaisia eroja.		Inga väsentliga skillnader.	
<b>Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin</b> <b>Konsekvenser för rekreativsmöjligheterna</b>	Frisbeegolfalueen laajentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia.  Fantsnäsissä uudet omavaraist rakennuspaikat rajoittavat alueen virkistysmahdollisuuksia.	Frisbeegolfalueen laajentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia.  Fantsnäsin uudet rakennuspaikat eivät ole omavaraistaisia, jolloin rannat saadaan yleiseen virkistyskäyttöön.  Fantsnäsin hevosurheilukeskus sekä lähialueen ja Tavistholmenin kehittämisen retkeily-, ulkoilu ja veneilyalueena, lisää lähialueen asukkaiden ja muualta alueelle saapuvien virkistysmahdollisuuksia.	Utvidgningen av frisbeegolfområdet förbättrar rekreativsmöjligheterna.  De nya byggplatserna med egna strandområden på Fantsnäs begränsar de rekreativsmöjligheterna i området.	Utvidgningen av frisbeegolfområdet förbättrar rekreativsmöjligheterna.  De nya byggplatserna på Fantsnäs har inte egen strand, så stränderna kan användas för allmän rekreation.  Hästsportcentret på Fantsnäs samt utvecklandet av närområdet och Tavistholmen som utflykts-, friluftss- och båtsportsområde ökar rekreativsmöjligheterna för närområdets invånare och dem som kommer från andra ställen.
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehto 2 tukee paremmin virkistysmahdollisuuksia kuin vaihtoehto 1.		Alternativ 2 stöder rekreativsmöjligheterna bättre än alternativ 1.	

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Alternativ 1	Alternativ 2
<b>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</b> <b>Konsekvenser för samhällsstrukturen</b>	Kantatilatarkastelun mitoituksen takia uutta asutusta sijoitetaan asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle vain vähän. Uudet asuinalueet sijoituvat pääosin nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta.	Kantatilatarkastelun mitoituksen takia uutta asutusta sijoitetaan merkittävästi asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle, mikä hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Uusi asutus sijaitsee kuitenkin kohtuullisen matkan päässä palveluista.	På grund av dimensioneringen i stomlägenhetsgranskningen placeras endast litet ny bosättningen utanför det område som ska detaljplaneras. De nya bostadsområdena placeras i huvudsak innanför den nuvarande samhällsstrukturen, vilket förtätar den.	På grund av dimensioneringen i stomlägenhetsgranskningen placeras betydande ny bosättningen utanför det område som ska detaljplaneras, vilket splittrar samhällsstrukturen. Den nya bosättningen finns dock på rimligt avstånd från service.
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehdon 1 tiiviimpi yhdyskuntarakenne on parempi kuin vaihtoehdon 2.		Den tätare samhällsstrukturen i alternativ 1 är bättre än alternativ 2.	
<b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> - asuminen - palvelut - työpaikat <b>Konsekvenser för den byggda miljön</b> - boende - tjänster - arbetsplatser	<b>Asuminen</b> Uudet asuinrakennukset sijoittavat suurimmaksi osaksi asemakaavoitettaville pientaloalueille nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen, jolloin rakennettu ympäristö on yhtenäisempi kuin vaihtoehdossa 2. Uudet rakennukset muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden kuin vaihtoehdossa 2. Yhtenäisempi rakennettu ympäristö tukee joukkoliikenteen käyttöä ja sen säilymistä. <b>Loma-asuminen</b> Fantsnäsän alueelle tulee noin 3 ja Tavistholmeniin noin 4 uutta lomarakennuspaikkaa. Nämä ovat luonteeltaan omarantaista yksityistä loma-asutusta. <b>Palvelut</b> Nykyiset julkiset ja kaupalliset palvelut (kyläkauppa, koulu, päiväkot, vanhusten palvelutalo, lounasravintola) säilyvät. Köpbackan ratsastuspalveluita kehitetään. <b>Työpaikat</b> Vaihtoehdot eivät muuta nykyisiä työpaikka-alueita.	<b>Asuminen</b> Uusi rakennettu ympäristö on väljempää kuin vaihtoehdossa 1. Rakentamisen luonne on vaipaampi, mikä muodostaa epäyhtenäisempää rakennettua ympäristöä. Fantsnäsiin asemakaavoitetaan noin 15 uutta asuinrakennusta, jotka sijaitsevat rannan tuntumassa. Ranta-alue jää kaikkien käyttöön. Hajanaisempi rakennettu ympäristö tukee huonommin joukkoliikenteen käyttöä ja säilymistä. <b>Loma-asuminen</b> Fantsnäsän alueelle ei tule uutta loma-asutusta. Tavistholmeniin rakennetaan lomakylä ja matkailupalveluja, jotka palvelevat laajempaa joukkoa kuin yksityinen loma-asutus. <b>Palvelut</b> Nykyiset julkiset ja kaupalliset palvelut (kyläkauppa, koulu, päiväkot, vanhusten palvelutalo, lounasravintola) säilyvät. Fantsnäsiin toteutetaan hevosurheilukeskus ja Tavistholmeniin lomakylä ja matkailupalveluita. <b>Työpaikat</b> Vaihtoehdot eivät muuta nykyisiä työpaikka-alueita. Fantsnäsän hevosurheilukeskus ja Tavistholmenin matkailupalvelu työllistävät muutaman henkilön.	<b>Boende</b> De nya bostäderna placeras till största delen på småhusområden som ska detaljplaneras i anslutning till nuvarande områden med detaljplan, varvid den byggda miljön blir enhetligare än i alternativ 2. De nya byggnaderna bildar en enhetligare helhet än i alternativ 2. En enhetligare byggd miljö stöder användningen av kollektivtrafik och dess bevarande. <b>Semesterboende</b> Fantsnäs får ungefär 3 och Tavistholmen ungefär 4 nya semesterbostadsplatser. Det är fråga om privat semesterbosättning med egen strand. <b>Semester</b> Den nuvarande offentliga och kommersiella servicen (bybutik, skola, daghem, servicehus för äldre, lunchrestaurang) blir kvar. Ridservicen i Köpbacka utvecklas. <b>Arbetsplatser</b> Alternativen ändrar inte de nuvarande områdena för arbetsplatser.	<b>Boende</b> Den nya byggda miljön är glesare än i alternativ 1. Bygandet är av friare karaktär, vilket ger en oenhetligare byggd miljö. I Fantsnäs detaljplaneras cirka 15 nya bostadsbyggnader i närheten av stranden. Strandområdet får fortfarande användas av alla. En glesare byggd miljö stöder användningen av kollektivtrafik och dess bevarande sämre. <b>Semesterboende</b> Fantsnäs får ingen ny semesterbosättning. På Tavistholmen byggs en semesterby och turisttjänster, som betjänar en större grupp än privat semesterbosättning. <b>Service</b> Den nuvarande offentliga och kommersiella servicen (bybutik, skola, daghem, servicehus för äldre, lunchrestaurang) blir kvar. På Fantsnäs förverkligas ett hästsportcenter och på Tavistholmen en semesterby och turisttjänster. <b>Arbetsplatser</b> Alternativen ändrar inte de nuvarande områdena för arbetsplatser. Fantsnäs hästsportcenter och turisttjänsterna på Tavistholmen sysselsätter några personer.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Alternativ 1	Alternativ 2
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehdossa 1 uusi rakennettu ympäristö on yhtenäisempi kuin vaihtoehdossa 2. Vaihtoehdossa 2 palveluita ja työpaikkoja on hieman enemmän kuin vaihtoehdossa 1.		I alternativ 1 är den nya byggda miljön enhetligare än i alternativ 2. I alternativ 2 blir det något mera service och arbetsplatser än i alternativ 1.	
<b>Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen</b> - vesihuolto - kadut <b>Konsekvenser för den tekniska försörjningen</b> - vattentjänster - gator	Uusi maankäyttö on tiiviimpää ja se tukeutuu hyvin nykyisiin teknisen huollon verkostoihin, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa vain vähän.	Uusi maankäyttö leviää laajemmalle kuin vaihtoehdossa 1, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa enemmän kuin vaihtoehdossa 1.	Den nya markanvändningen är tätare och den stöder sig bra på de nuvarande nätverken för teknisk försörjning, varvid det behöver byggas endast litet nya nätverk.	Den nya markanvändningen breder ut sig mera än i alternativ 1, varvid det måste byggas mera nya nätverk än i alternativ 1.
Vertailu Jämförelse	Vaihtoehto 1 on parempi kuin vaihtoehto 2.		Alternativ 1 är bättre än alternativ 2.	
<b>Vaikutukset talouteen</b> - kuntatalous - yritykset ja elinkeinoelämä - asukkaat - maanomistajat <b>Konsekvenser för ekonomin</b> - kommunekonomi - företag och näringsliv - invånare - markägare	<b>Kuntatalous</b> Verotulojen kannalta vaihtoehdoilla ei ole olennaisia eroja. Uutta teknisen huollon verkostoa tarvitaan vähemmän kuin vaihtoehdossa 2, joten vaihtoehdon 1 investointikustannukset ovat pienemmät. Sosiaalipalveluiden tuottaminen on hieman halvempaa kuin vaihtoehdossa 2. <b>Yritykset ja elinkeinoelämä</b> Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat Valkon sataman, yritysten ja elinkeinoelämän kehittämisen. Yritystoiminnan, elinkeinoelämän tai maatilatalouden kannalta vaihtoehtojen erot ovat vähäiset. <b>Asukkaat</b> Vaihtoehdossa on vähemmän asemakaava-alueiden ulkopuolisia asuinrakennuksia, joten liikkumista ja asumiskustannukset ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. <b>Yksityiset maanomistajat</b> Maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa vähemmän,	<b>Kuntatalous</b> Verotulojen kannalta vaihtoehdoilla ei ole olennaisia eroja. Uutta teknisen huollon verkostoa tarvitaan enemmän kuin vaihtoehdossa 1, joten vaihtoehdon 2 investointikustannukset ovat pienemmät. Sosiaalipalveluiden tuottaminen on hieman kallimpaa kuin vaihtoehdossa 1. <b>Yritykset ja elinkeinoelämä</b> Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat Valkon sataman, yritysten ja elinkeinoelämän kehittämisen. Yritystoiminnan, elinkeinoelämän tai maatilatalouden kannalta vaihtoehtojen erot ovat vähäiset. Hevosurheilukeskus ja Tavistholmenin lomakylä voivat luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia. <b>Asukkaat</b> Vaihtoehdossa on enemmän asemakaava-alueiden ulkopuolisia asuinrakennuksia, joten liikkumista ja asumiskustannukset ovat suuremmat kuin vaihtoehdossa 2. <b>Yksityiset maanomistajat</b> Maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa enemmän, koska he saavat	<b>Kommunekonomi</b> Med tanke på skatteinkomsterna finns det inga väsentliga skillnader mellan alternativen. Det behövs mindre nya nätverk för teknisk försörjning än i alternativ 2, så investeringskostnaderna är mindre i alternativ 1. Det är något billigare att producera socialservice än i alternativ 2. <b>Företag och näringsliv</b> Bägge alternativen gör det möjligt att utveckla Valkoms hamn, företagen och näringslivet. För företagsverksamheten, näringslivet eller gårdsbruket är skillnaderna mellan alternativen små. <b>Invånare</b> Alternativet har färre bostäder utanför områdena med detaljplan, så kostnaderna för resor och boende är lägre än i alternativ 2. <b>Privata markägare</b> Värdet på markägarnas egendom ökar mindre, eftersom de får mindre byggnadsrätt.	<b>Kommunekonomi</b> Med tanke på skatteinkomsterna finns det inga väsentliga skillnader mellan alternativen. Det behövs mera nya nätverk för teknisk försörjning än i alternativ 1, så investeringskostnaderna är mindre i alternativ 2. Det är något dyrare att producera socialservice än i alternativ 1. <b>Företag och näringsliv</b> Bägge alternativen gör det möjligt att utveckla Valkoms hamn, företagen och näringslivet. För företagsverksamheten, näringslivet eller gårdsbruket är skillnaderna mellan alternativen små. Hästsportcentret och Tavistholmens semesterby kan skapa nya affärsmöjligheter. <b>Invånare</b> Alternativet har flera bostäder utanför områdena med detaljplan, så kostnaderna för resor och boende är större än i alternativ 2. <b>Privata markägare</b> Värdet på markägarnas egendom ökar mera, eftersom de får mera byggnadsrätt.



	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Alternativ 1	Alternativ 2
	män, koska he saavat vähemmän rakennusoi-keutta.	enemmän rakennusoi-keutta.		
Vertailu Jämförelse	Kuntatalouden sekä liikkumis- ja asumiskustannusten kannalta vaihtoehto 1 on parempi. Vaihtoehdossa 2 yksityisten maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa enemmän. Vaihtoehdossa 2 mahdollisuudet luoda uutta liiketoimintaa ovat hieman paremmat.		För kommunekonomin samt för kostnader för resor och boende är alternativ 1 bättre. I alternativ 2 ökar värdet på de privata markägarnas egendom mera. I alternativ 2 är möjligheterna att skapa ny affärsverksamhet något bättre.	
<b>Vaikutukset pohja- ja pintavesiin Konsekvenser för grund- och ytvatten</b>	Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uusia teollisuus-alueita. Köpbackan Hevosurheilukeskus sijoittuu pohjavesien muodostumisalueen viereen. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesialueisiin. Vaihtoehdolla ei ole vaikutuksia pintavesiin.	Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uusia teollisuus-alueita. Fantsnäsins hevosurheilukeskus sijoittuu pohjavesien muodostumisalueen viereen. Vaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesialueisiin. Vaihtoehdolla ei ole vaikutuksia pintavesiin.	Det har inte anvisats några nya industriområden på grundvattenområdet. Köpbacka hästsportcenter ligger invid ett område där grundvatten bildas. Alternativet har inga betydande konsekvenser för grundvattenområdena. Alternativet har inga konsekvenser för ytvatten.	Det har inte anvisats några nya industriområden på grundvattenområdet. Fantsnäs hästsportcenter ligger invid ett område där grundvatten bildas. Alternativet har inga betydande konsekvenser för grundvattenområdena. Alternativet har inga konsekvenser för ytvatten.
Vertailu Jämförelse	Ei olennaisia eroja.		Inga väsentliga skillnader.	

### 7.3.3 Rakennemallivaihtoehtoista saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakenne-mallit laitettiin nähtäville kaupungin nettisivuille 15.6.–13.8.2018 ja niitä esiteltiin yleisötalouksessa, jolloin rakennemalleista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Rakennemalleista saatiin 25 mielipidettä.

Lisäksi rakennemalleista kerättiin kesällä 2018 palautetta karttapalautekyselyn avulla. Kyselyä jaettiin muun muassa alueen yrityksille ja yhdistyksille. Kyselyn tulokset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennemalleista saadussa palautteessa nostettiin esiin muun muassa seuraavia asioita:

- Vanhan Valkontien kevyen liikenteen väylän kehittäminen
- Toiveet uusista rantareiteistä
- Valkon venesataman lähiympäristöä tulisi kehittää.
- Tavistholmenin säilyttäminen virkistyskäytössä ja virkistyspalveluiden kehittäminen
- Uimapaikkojen säilyttäminen ja osoittaminen kaikille kylille

### 7.3.3 Responserna på strukturmodellerna

Programmet för deltagande och bedömning samt strukturmodellerna lades fram på stadens webbplats 15.6–13.8.2018 och de presenterades även vid ett informationsmöte för allmänheten. I samband med detta var det möjligt att framföra åsikter om strukturmodellerna. Om strukturmodellerna inlämnades 25 åsikter.

Under sommaren 2018 insamlades dessutom respons på strukturmodellerna med hjälp av en GIS-enkät. Enkäten delades ut bland annat till företag och föreningar i området. Enkätens resultat finns som bilaga till planbeskrivningen.

I responsen på strukturmodellerna togs bland annat följande punkter upp:

- Utveckling av gång- och cykelleden längs Gamla Valkomvägen
- Önskemål på nya strandstråk
- Omgivningen i närheten av Valkom båthamn borde utvecklas.
- Tavistholmen borde bevaras i rekreativ bruk och rekreativservice borde utvecklas

- Mahdollisuus kävellä jatkossakin Tavistholmenin ja Korsholmenin ympäri rantoja pitkin.
- Kävelyreitti Valkolammen ympäri
- Ulkoilureitin osoittaminen Tavistholmenin niemeltä rantaa myöten pohjoiseen aina pururalle saakka.
- Valaistun kuntodadan säilyttäminen
- Köpbackan pulkkamäen alueen säästäminen lisärakentamiselta
- Onko kaikille asuinalueiden laajenuksille (muun muassa Haravankylä) tarvetta?
- Arvokkaiden luontokohteiden, kulttuuriympäristön ja virkistysarvojen huomioiminen suunnittelussa
- Kehitettäväksi esitettyjä ympäristöjä: Sistolan ranta, Raumarepolan teollisuushallin sivu, Valkon sataman risteyksen kerrostalo
- Badplatserna borde bevaras och anvisas för alla byar
- Möjlighet att promenera längs stränderna runt Tavistholmen och Korsholmen även i fortsättningen.
- Promenadstråk runt Valkom träsk
- En friluftsled borde anvisas från Tavistholmens udde norrut längs med stranden ända fram till spånbanan.
- Den belysta motionsbanan borde bevaras
- Området vid pulkbacken i Köpbacka borde bevaras från tilläggsbyggande
- Finns det behov av alla utvidgningar av bostadsområdena (till exempel Räfsby)?
- Värdefulla naturobjekt, kulturmiljön och rekreationsobjekt ska beaktas i planeringen
- Förslag på miljöer som ska utvecklas: Sistolastranden, sidan av Raumarepolas industrihall, flervåningshuset vid korsningen till Valkom hamn

#### **7.4 Osayleiskaavaluonnokset**

Rakennemalleista saadun palautteen perusteella laadittiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa.

##### **7.4.1 Kaavaluonnosten kuvaus**

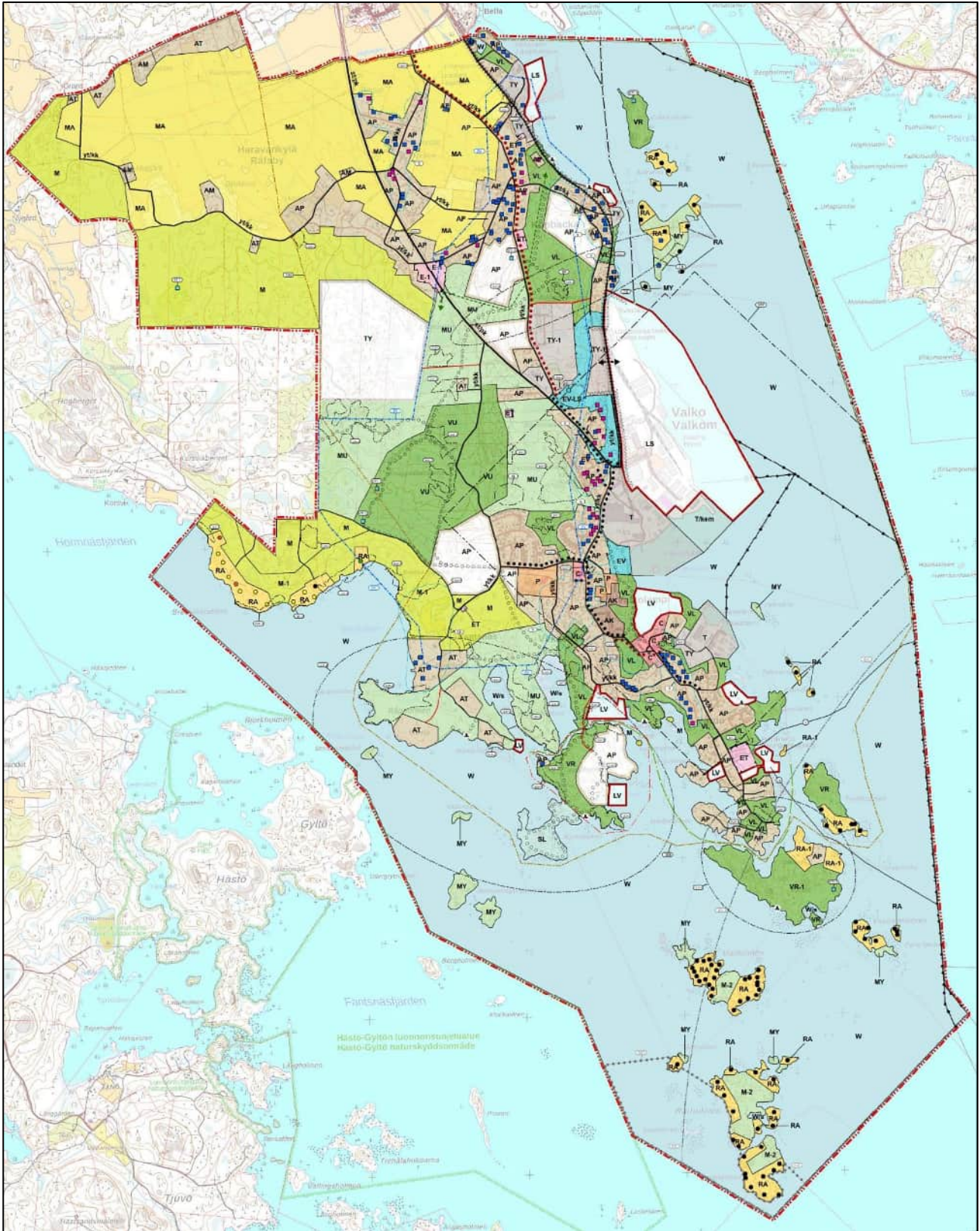
Rakennemalleista saadun palautteen perusteella laadittiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 tutkittiin erityisesti nykyisten asuinalueiden laajentamismahdollisuuksia. Vaihtoehdossa 2 tutkittiin erityisesti Valkon sataman kehittämismahdollisuuksia. Siinä satama-aluetta laajennettiin radan länsipuolelle.

#### **7.4 Delgeneralplanutkast**

Ett planutkast utarbetades utifrån responsen på strukturmodellerna.

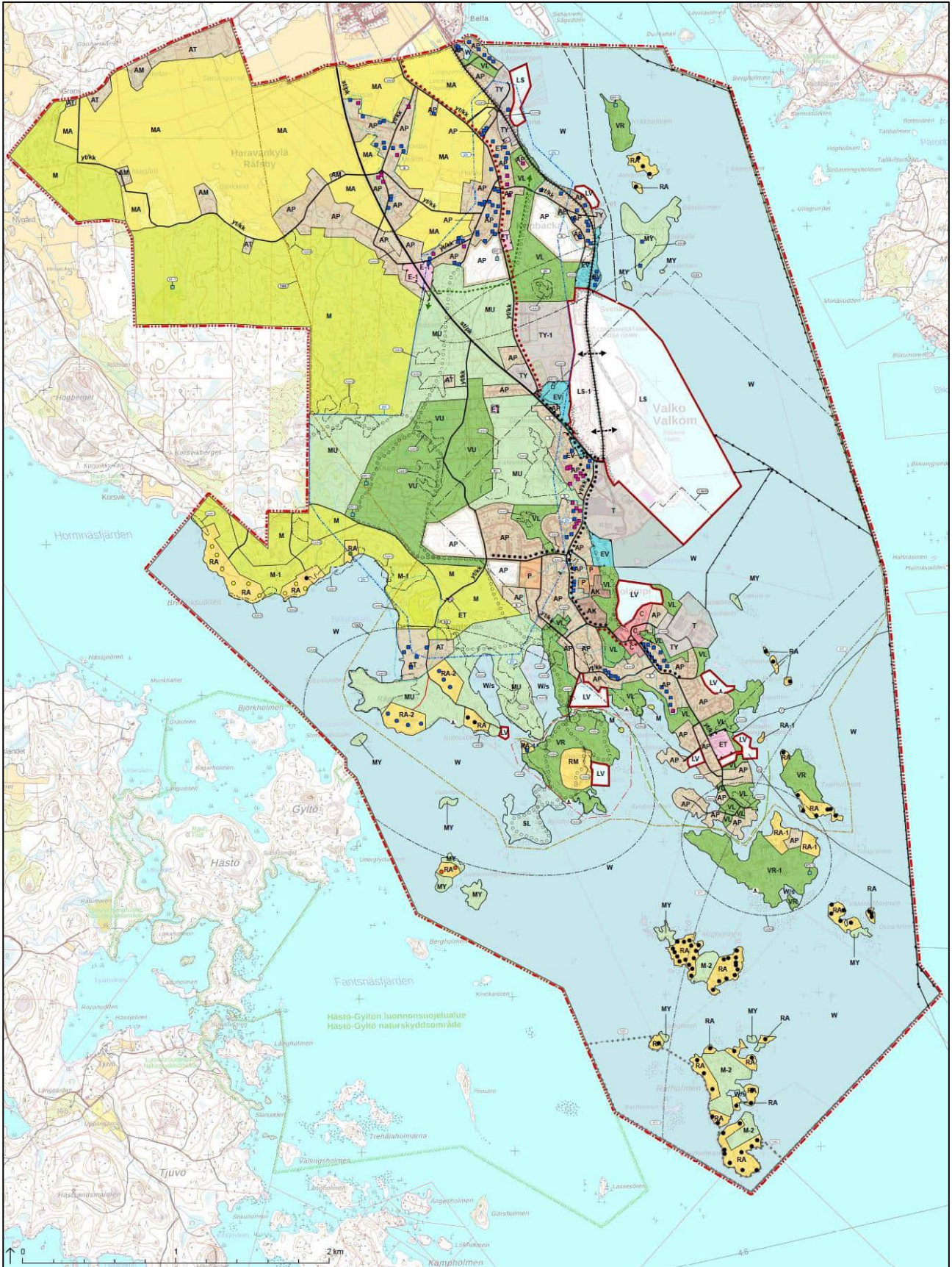
##### **7.4.1 Beskrivning av planutkast**

Utifrån den respons som lämnades in om strukturmodellerna utarbetades två alternativ till planutkast. I alternativ 1 undersöktes i synnerhet möjligheterna att utvidga de nuvarande bostadsområdena. I alternativ 2 undersöktes i synnerhet möjligheterna att utveckla Valkom hamn. I den här hamnområdet utvidgats till den västra sidan av banan.



Kuva 7.3. Kaavaluonnos 20.4.2021, vaihtoehto 1

Bild 7.3. Planutkast 20.4.2021, alternativ 1



Kuva 7.4. Kaavaluonnos 20.4.2021, vaihtoehto 2

Bild 7.4. Planutkast 20.4.2021, alternativ 2

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti 29.4.2021 § 52 asettaa osayleiskaavan luonnokset nähtävillä 21.5.-30.6.2021. Kaava-aineistot olivat nähtävillä Lovin fon ilmoitustaululla (Mariankatu 12 A), Valkon monitoimitalon kirjastossa sen aukioloaikoina (Pitkäniihtyentie 65, 07910 VALKO) ja kaupungin verkkosivuilla [www.loviisa.fi/valkonoyk](http://www.loviisa.fi/valkonoyk). Nähtävillä olosta tiedotettiin kuuluttamalla.

Kaavaluonnosten esittelywebinaari järjestettiin 2.6.2021 ja kaavasuunnittelijat olivat tavattavissa Valkon monitoimitalolla 27.5.2021 ja 15.6.2021.

Kaavaluonnoksista pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kaupungin lautakunnilta (MRL 62 §). Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana. Kirjalliset mielipiteet osayleiskaavan luonnoksista oli mahdollista jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon niiden ollessa nähtävillä. Mielipiteitä oli myös mahdollista lähettää postitse osoitteeseen Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 07901 Loviisa, tai sähköpostilla osoitteeseen [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi). Vaihtoehtoisesti mielipiteen oli mahdollista jättää Loviisan kaupungin verkkosivuilta löytyvän linkin kautta paikkatietomuodossa.

Kaavaluonnoksesta saatiin 22 lausuntoa ja 92 mielihpidettä.

Lausunnoissa tuotiin esiin muun muassa seuraavia asioita:

- Otettiin kantaa Valkon satamaan osoitettuun T/kem-alueeseen.
- Esitettiin näkökohtia T/kem-alueen ympärille piirretystä konsultointivyöhykkeestä (sev)
- Meluntorjuntatarpeen merkinnästä Valkon sataman yhteyteen
- Kevyen liikenteen yhteyden osoittamiseen Valkon ja Loviisan keskusta välillä
- Vastustettiin satama-alueen laajentamista radan länsipuolelle pohjavesivaikutusten takia
- Kuvattava tarkemmin yleiskaavan suhdetta maakuntakaavaan
- Retkeily- ja ulkoilualueiden osoittamiseen Tavistholmeniin ja Kräkholmenin- Siksalan alueelle
- Kaavamääräysten täydentäminen kulttuuriympäristöarvojen osalta

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade den 29.4.2021, § 52, om framläggning av delgeneralplansutkastet under tiden 21.5-30.6.2021. Planmaterialet fanns tillgängligt på Lovinfos anslagstavla (Mariagatan 12 A), i biblioteket i Valkoms allaktivitetshus under dess öppettider (Långängsvägen 65, 07910 VALKOM) och på stadens webbplats [www.loviisa.fi/valkonoyk](http://www.loviisa.fi/valkonoyk). Framläggningen informerades via kungörelse.

Presentationswebbinariet för planutkastet anordnades den 2.6. 2021 och planernas planerar var anträffbara i Valkom allaktivitetshus 27.5.2021 och 15.6.2021

Utlåtanden om planförslaget begärdes från myndigheter och stadens nämnder (MBL 62 §). Intressenter hade under tiden för påseendet möjlighet att framföra sina åsikter om planförslaget. Det var möjligt att lämna skriftliga synpunkter på delgeneralplaneförslagen på Lovisas stads kundtjänst i Lovinfo medan de var till påseende. Synpunkter kunde även skickas per post till adressen Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen, PB 77, 07901 Lovisa, eller per e-post till [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi). Alternativt var det möjligt att lämna en åsikt via en länk som fanns på Lovisa stads webbplats i geodata format.

22 utlåtanden och 92 åsikter inkom från planutkastet.

Bland annat lyftes följande frågor upp i utlåtandena:

- Det togs ställning till T/kem-området som tilldelats Valkom hamn.
- Aspekter av konsultationszonen (sev), som ritats runt T/kem-området, presenterades
- Markering av bullerbekämpningsbehov i anslutning till hamnen i Valkom
- Visa lätttrafikförbindelse mellan Valkom och Lovisa centrum
- Det fanns motstånd mot utbyggnaden av hamnområdet väster om järnvägslinjen på grund av konsekvenser på grundvatten.
- Förhållandet mellan generalplan och landskapsplan bör beskrivas närmare
- Att utse frilufts- och strövområden i Tavistholmen och området Kräkholmen-Siksala
- Komplettera planbestämmelserna med hänsyn till kulturmiljövärden

I utlåtandena gällande version två av planutkastet lyftes det utpekade LS-1-zonen på västra sidan av

Lausunnoissa nostettiin esille kaavaluonnosversiossa kaksi osoitettu LS-1 vyöhyke sataman länsipuolella. Kyseinen LS-1 vyöhyke sijoittuu pohjavesialueen viereen maastollisesti haastavaan paikkaan. LS-1 vyöhykkeen rajausta tulee lausuntojen mukaan harkita uudelleen, sillä nyt osoitettu alue toisi haittaa Valkon kolmion asukkaille.

Lausunnoissa nostettiin myös tärkeänä esille, ettei kaavan tarkoituksena ole häätää Valkon kolmion asukkaita, vaan satama haluaa löytää asukkaiden kanssa yhteisen ratkaisun Valkon kolmion alueelle.

Osayleiskaavaluonnoksissa saatiin yhteensä 92 mielipidettä.

Mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia asioita.

Mielipiteissä nostettiin vahvasti esille tyytymättömyys kemikaalivarastoa ja sev-konsultointivyöhykettä kohtaan.

Mielipiteissä nostettiin esille Valkon kolmion tulevaisuus. Varsinkin Valkon kolmion asukkaat ilmaisivat vahvasti, että Valkon kolmio tulisi säilyttää alueen asemakaavan mukaisena.

Mielipiteissä otettiin kantaa Tavistholmenin tulevaisuuteen, ja se haluttiin säilyttää kokonaan retkeily- ja ulkoilualueena.

Mielipiteissä mainittiin useaan otteeseen, että Köpbackan uimaranta tulee säilyttää nykyisellä paikallaan, mikä esitettiin kaavaluonnosvaihtoehdossa 1.

TY-1 alueita sekä LS-1 aluetta vastustettiin pohjavesialueen takia ja, että alueet häiritsevät alueen asutusta.

Joissakin mielipiteissä vastustettiin Valkon koulun länsi- ja eteläpuolen läheisiä uusia asuinalueita.

hamnen fram. Den aktuella LS-1-zonen ligger intill grundvattenområdet i utmanande terräng. Enligt utlåtandena bör avgränsningen av LS-1-zonen omprövas, eftersom det nu utsedda området skulle medföra olägenheter åt invånarna i Valkom triangeln.

I utlåtandena framhölls det också som viktigt att syftet med planen inte är att vräka invånarna i den Valkom triangeln, utan att hamnen vill hitta en gemensam lösning med invånarna för området i Valkom triangeln.

Totalt erhöles 92 åsikter om delgeneralplanutkastet.

Följande ärenden togs upp i åsikterna.

Missnöjet med kemikalielagret och sev-konsultationszon lyftes starkt fram i åsikterna.

I åsikterna togs Valkom triangelns framtid upp. Särskilt invånarna i Valkomtriangeln uttryckte starkt att Valkom triangeln skulle bevaras enligt områdets detaljplan.

I åsikterna togs ställning till Tavistholmens framtid och man ville bevara den helt som friluft- och strövområde.

I åsikterna nämndes flera gånger att Köpbackas strand bör behållas på nuvarande läge, vilket presenterades i planutkastets alternativ 1.

TY-1-områdena och LS-1-området motsattes på grund av grundvattenområdet och att områdena stör befolkningen i området.

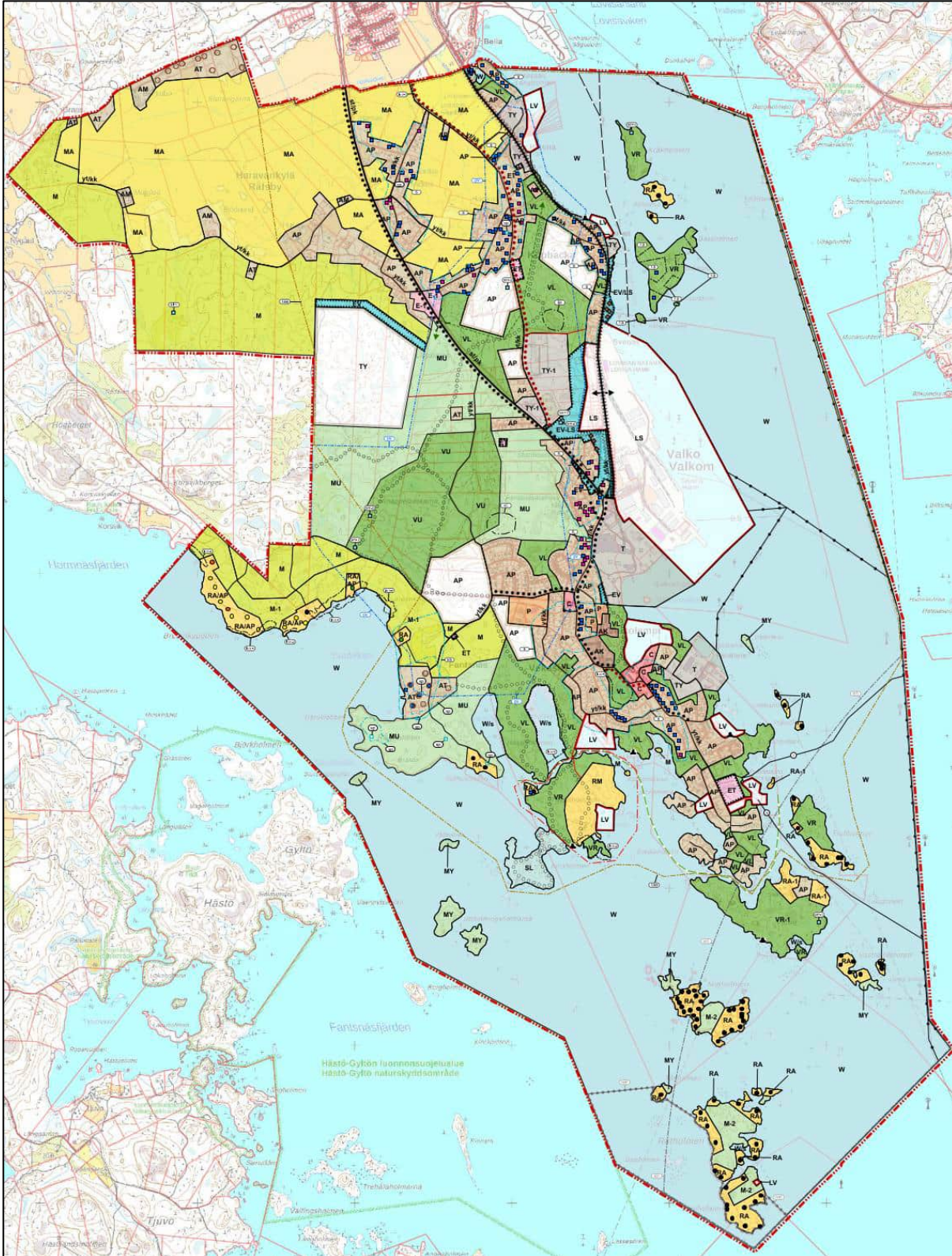
Vissa åsikter motsatte sig de nya bostadsområdena nära den västra och södra sidan av Valkon koulu.

### 7.5 Osayleiskaavaehdotus

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus.

### 7.5 Delgeneralplanförslag

Ett planutkast utarbetas utifrån responsen på planutkast.



Kuva 7.5. Kaavaehdotus 25.5.2023.

Bild 7.5. Planförslag 25.5.2023.

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia kaavaluonnosten palautteen perusteella.

- Siksala on merkitty kokonaan VR-alueeksi
- T/kem-alue on poistettu Valkon satamasta. LS aluetta koskevaa kaavamääräystä on täydennetty niin, että se kattaa sataman kautta kuljettavat kemikaalit.
- Lillmossenin uutta asuinalueita on pienennetty ja se on siirretty Vanhan Valkontien varseen.
- Patunan junaraiteiden viereinen uimapaikka on poistettu.
- Tavistholmeniin osoitettiin matkailualue (RM)
- Fantsnäsin Rågholmenin alueelta poistettiin kaksi AT aluetta ja niiden tilalle osoitettiin MU aluetta. Itäisin AT-alue, muutettiin RA alueeksi.
- Fantsnäsin pohjoisosaan osoitettiin yksi RA-alue M-1 alueen tilalle.
- Lillmossenin länsipuolella sijaitsevan TY-alueen pohjoispuolelle lisättiin EV-alueita.
- Trollholmeniin lisättiin yksi RA-alue, joka on jo rakennettu.
- Patunan LS-alue muutettiin LV alueeksi.
- Bredvikenin rantojen RA-alueille sallitaan myös vakituinen asutus.
- Kaavakartalta poistettiin Luo-3 sekä Luo-4 kohteet kartan selkeyden vuoksi. Kaava-alueen kaikki huomionarvoiset luontokohteet löytyvät kaavaselostuksesta sivulta 55 (Kuva 4.14).

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja kotisivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

## 7.6 Kaavan hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään tarvittaessa täsmennyksiä lausuntojen ja mahdollisten muistutusten perusteella.

Följande ändringar gjordes i planförslaget utgående från responsen på planutkastet.

- Siksala är helt markerat som VR-område
- T/kem-området har avlägsnats från Valkom hamn. Planbestämmelsen för LS-området har kompletterats så att den omfattar de kemikalier som transporteras via hamnen.
- Lillmossens nya bostadsområde har förminskats och det har flyttats intill Gamla Valkomvägen.
- Badplatsen bredvid tågspåren i Patuna har avlägsnats.
- Turismområde (RM) anvisades till Tavistholmenin
- Två AT-områden togs bort från Rågholmenområdet i Fantsnäs och MU-området anvisades i deras ställe. Östligaste AT-området, ändrades till RA-område.
- Istället för M-1 område anvisades ett RA-område till norra delen av Fantsnäs.
- I TY-områdets norra del, väster om Lillmossen, tillades ett EV-område.
- Till Trollholmen tillades ett RA-område, som redan är byggt.
- Patunas LS-område ändrades till LV-område.
- Fast bosättning är tillåten även i RA-områdena vid Bredvikens stränder.
- Beteckningarna Luo-3 och Luo-4 avlägsnades från plankartan för kartans tydlighets skull. Alla beaktansvärda naturobjekt i planområdet finns i planbeskrivningen på sidan 55 (Bild 4.14).

Stadsstyrelsen godkände planförslaget och lägger fram det på stadens anslagstavla och webbplats under 30 dagar. Det informeras om framläggandet genom en kungörelse.

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna kan framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det är framlagt.

## 7.6 Planen godkänns

Efter framläggandet företas nödvändiga preciseringar av planen utifrån utlåtandena och eventuella anmärkningar.



Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Maanmittauslaitokselle, Uudenmaan liitolle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93§).

## 8 Osayleiskaavan kuvaus

### 8.1 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus.

Valtaosa nykyisistä asuinalueista on osoitettu kaavaluonnoksissa AP-merkinnällä. Uusia asuinalueita on osoitettu Valkon koulun länsipuolelle, Köpbackan alueelle ja Varviin. Lisäksi on osoitettu kyläaluetta (AT) Fantsnäsiin ja keskustatoimintojen alue (C) Valkon päiväkodin kohdalle.

Tavistholmeniin on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, ulkoilureittejä, nykyinen lomarakennus sekä matkailualue, venesatama ja uusi virkistysyhteys Hässjeholmeniin. Saaren lounaispuolelle on osoitettu luonnonsuojelualue.

Kaavassa on osoitettu loma-asuntoalueita saariin ja rannoille. Valtaosa rakennuspaikoista on olemassa olevia.

Siksalan saari on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla nykyisiä vapa-ajanrakennuksia saa ylläpitää ja kunnostaa.

Valkon sataman aluetta on laajennettu radan länsipuolelle. Sinne voi sijoittaa nykyisen toiminnan mukaisesti muun muassa sataman toimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä ja varastoivia laitoksia ja telakkatoimintaa. Lisäksi sinne saa sijoittaa sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia. Sataman toiminta ei saa heikentää asumisen mahdollisuuksia asumiseen osoitetuilla alueilla.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännande planen. Detaljplanen träder i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och det har kungjorts (MBL 52 §).

Information om att planen godkänts sänds till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Lantmäteriverket, Nylands förbund och de som har begärt det skriftligt (MBL 67 §). En kungörelse om att planen vunnit laga kraft offentliggörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna (MBF 93 §).

## 8 Beskrivning av delgeneralplanen

### 8.1 Planförslag

Utifrån den respons som lämnades in från planutkastet utarbetades ett planförslag.

Största delen av de nuvarande bostadsområdena anvisas med AP-beteckning i planutkastet. Nya bostadsområden har anvisats till den västra sidan av Valkon koulu, till Köpbackaområdet och Varvet. Ytterligare har ett byområde (AT) till Fantsnäs och ett område för centrumfunktioner (C) till platsen för Valkom daghem anvisats.

Tavistholmen har anvisats frilufts- och strövområde, friluftsleder, nuvarande fritidsbyggnad och turistområde, småbåtshamn och ny rekreatiansanslutning till Hässjeholmen. På den sydvästra sidan av ön finns ett utvisat naturskyddsområde.

I planen anvisas områden för fritidsbostäder till öarna och stränderna. Största delen av byggplatserna är existerande.

Ön Siksala har utsetts till frilufts- och strövområde där nuvarande fritidsbebyggelse kan underhållas och renoveras.

Valkom hamnområde har utvidgats till västra sidan av banan. I enlighet med nuvarande verksamhet relaterad till hamnverksamheten är det tillåtet att placera anläggningar som hanterar eller lagrar farliga kemikalier samt skeppsvarv. Därtill är det tillåtet att placera sortering och lagring av cirkulärekonomiska produkter som passerar via hamnen. Driften av hamnen får inte försvaga möjligheterna att bo i de områden som är avsedda för boende.

Kaavassa on osoitettu taajama ja sen lähialue, jolla loma-asumiseen käytettävillä alueilla sovelletaan asumiseen käytettävän alueen melutason ohjearvoa.

Kaavalla tuetaan frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittämistä nykyisen pelialueen yhteydessä. Frisbeegolfrata ja valtaosa valaistun kuntoradan alueesta on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU).

Haravankylässä turvataan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset osoittamalla maatilojen talouskeskukset (AM).

Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeytetään liikeneratkaisuja. Alueelle rakentuu kevyen liikenteen reitistö Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa.

## 8.2 Aluevaraukset

### Asuinalueet (A)

Asuinkerrostalojen alueena (AK) on osoitettu Valkolammen nykyiset kerrostaloalueet.

Pientalovaltaisina asuntoalueina (AP) on osoitettu nykyiset ja vähäisesti täydennysrakennettavat asuntoalueet asemakaavoitettavalla alueelle. Uusia asuntoalueita on osoitettu Valkon koulun länsipuolelle ja Köpbackan alueelle.

Maatilojen talouskeskusten alueina (AM) on osoitettu Haravankylän nykyiset maatilojen talouskeskukset asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Kyläalueina (AT) on osoitettu asemakaavoitettavan alueen ulkopuoliset kyläalueet Haravankylään, Lillmossenin alueen itäpuolelle sekä Fantsnäsiin.

### Keskustatoimintojen alue (C)

Merkinnällä C on osoitettu Valkolammen keskusalue sekä vaihtoehdossa nykyinen päiväkodin alue.

### Palvelujen ja hallinnon alue (P)

Merkinnällä P on osoitettu Valkon monitoimitalon ja koulun sekä hoivapalveluiden alue.

### Teollisuus- ja varastoalue (T)

I planen anvisas en tätort och dess närområde där riktvärden för buller vid bostäder tillämpas för områden som är avsedda för fritidsboende.

Genom planen stöds möjligheterna att utveckla frisbeegolfverksamheten i anslutning till det nuvarande spelområdet. Frisbeegolfbanan och största delen av området vid den belysta motionsbanan anvisas som område för idrotts- och rekreationstjänster (VU).

I Räfsby tryggas möjligheterna för jord- och skogsbruk genom att anvisa driftscentrum för lantbruk (AM).

Genom planen skapas ett mer sammanhållet nät av gång- och cykelleder och friluftsleder samt förtydligar trafiklösningarna. I området byggs gång- och cykelleder från Valkom träsk mot Lovisa centrum.

## 8.2 Områdesreserveringar

### Bostadsområden (A)

Som område för flervåningshus (AK) anvisas de befintliga områdena för flervåningshus i Valkom.

Som småhusdominerade bostadsområden (AP) anvisas nuvarande bostadsområden och sådana bostadsområden som ska kompletteras i liten skala till ett område som ska detaljplaneras. Nya bostadsområden anvisas till den västra sidan av Valkon skola och Köpbackaområdet

Som områden för lantbruks driftscentrum (AM) anvisas de nuvarande driftscentrumen i Räfsby utanför det område som ska detaljplaneras.

Som byområden (AT) anvisas byområden utanför det område som ska detaljplaneras i Räfsby, öster om Lillmossenområdet samt i Fantsnäs.

### Område för centrumfunktioner (C)

Med beteckningen C anvisas Valkom centrumområde och i alternativet det nuvarande daghemmets område.

### Område för service och förvaltning (P)

Merkinällä T on osoitettu Valkon sataman eteläpuolinen teollisuusalue sekä troomisatama.

Lillmossenin länsipuolelle on osoitettu uusi teollisuus- ja varastoalue.

#### **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).**

Merkinällä TY on osoitettu pohjavesialueelle kokonaan tai osittain sijoittuva Patunan teollisuusalueet sekä lisäksi troomisataman länsiosa.

#### **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).**

Merkinällä TY-1 on osoitettu nykyinen pohjavesialueelle sijaitseva alue Vanhan Valkontie varrella.

#### **Virkistysalueet (V)**

Lähivirkistysalueina (VL) on osoitettu asemakaavoitettuihin alueisiin välittömästi liittyvät virkistysalueet.

Retkeily- ja ulkoilualueina (VR ja VR-1) on osoitettu ulkoiluun varatut viheralueet Vårdössä, Tavistholmenissa, Trollholmenissa ja Kråkholmenissa.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on osoitettu frisbeegolfalue ja sen laajennus sekä valtaosa valaistun kuntoradan alueesta.

#### **Loma-asuntoalueet (RA)**

Loma-asuntoalueina (RA) on osoitettu asemakaavoitettavien alueiden ulkopuoliset loma-asuntoalueet. Alueita on osoitettu saariin sekä ranta-alueelle Bredviksuddeniin ja Fantsnäsiin.

Loma-asuntoalueina (RA-1) on osoitettu asemakaavoitettavalla alueella sijaitsevat loma-asuntoalueet. Alueita on osoitettu Tavistholmeniin, Vårdöön sekä Långuddenin eteläpuolelle.

Kaavakartalla on esitetty RA-merkinällä olemassa olevat lomarakennukset, jotka sijoittuvat korkeustason +2,00 yläpuolelle. Alavilla kohdilla rakennuspaikkoja on mahdollisuuksien mukaan laajennettu niin, että uudet rakennukset voidaan sijoittaa korkeustason +3.00 yläpuolelle.

Med beteckningen P anvisas området för Valkom allaktivitetshus, skola och omsorgstjänster.

#### **Industri- och lagerområde (T)**

Med beteckningen anvisas industriområdet söder om Valkom hamn samt trålhamnen.

Väster om Lillholmen anvisas ett nytt industri- och lagerområde.

#### **Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).**

Med beteckningen TY anvisas Patuna industriområden som helt eller delvis ligger i ett grundvattenområde samt den västra delen av trålhamnen.

#### **Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1)**

Med beteckningen TY-1 anvisas nuvarande grundvattenområde intill Gamla Valkomvägen.

#### **Rekreatiomsområden (V)**

Som rekreatiomsområden (VL) anvisas rekreatiomsområden som ansluter omedelbart till detaljplanerade områden.

Som friluft- och strövområden (VR och VR-1) anvisas grönområden som reserverats för friluftsliv på Vårdö, Tavistholmen, Trollholmen och Kråkholmen.

Som område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) anvisas frisbeegolfområdet och dess utvidgning samt största delen av området för den belysta motionsbanan.

#### **Områden för fritidsbostäder (RA)**

Som områden för fritidsbostäder (RA) anvisas områden för fritidsbostäder som ligger utanför områden som ska detaljplaneras. Sådana områden anvisas till öarna och till strandområdena på Bredviksudden och i Fantsnäs.

Som områden för fritidsbostäder (RA-1) anvisas områden för fritidsbostäder som ligger i ett område som ska detaljplaneras. Områden anvisas till Tavistholmen, Vårdö och söder om Långudden.

I alternativ 2 anvisas ett område för fritidsbostäder som stödjer sig på byområdet som RA-2-område.

### **Loma-asuntoalue, jolla sallitaan vakituinen asutus (RA/AP)**

Alueita on osoitettu Bredvikenin rannalle, josta on kävelyetäisyys koululle.

### **Satama-alue (LS)**

Merkinnällä LS on osoitettu Valkon sataman nykyinen satama-alue sekä alueita radan länsipuolelta. Kaava mahdollistaa sataman nykyisten toimintojen kehittämisen mukaan lukien vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sekä telakkatoiminnan. Lisäksi se mahdollistaa sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelun ja varastoinnin.

### **Venesatama (LV)**

Merkinnällä LV on osoitettu Varvin, Valkolammen, Vårdön, Uttervikenin ja Patunan nykyiset venesatamat. Lisäksi on osoitettu uusi venesatama Tavistholmeniin.

### **Erityisalueet (E)**

Hevosurheilukeskuksena (E-1) on osoitettu nykyinen hevostalli Haravankylässä ja mahdollinen hevosurheilukeskuksen laajentumisalue.

Yhdyskuntateknisen huollon alueina (ET) on osoitettu jätevedenpuhdistamo Vårdössä, yhdyskuntateknisen huollon alueet Köpbackassa ja Patunassa, vedenottamo Fantsnäsissä ja pumppaamo Stormossenissa.

### **Suojaviheralueet (EV-LS)**

Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu EV-LS-alueita, joissa sijaitsee kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Näiden suojelumahdollisuudet on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä.

### **Luonnonsuojelualue (SL)**

Merkinnällä SL on osoitettu LSL:n nojalla perustettaviksi tarkoitettu luonnonsuojelualue Korsholmenissa.

### **Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M ja M-1)**

På plankartan anvisas befintliga fritidsbyggnader som ligger ovanför en höjdnivå på +2,00 med beteckningen RA. Vid låglänta platser har byggplatserna utvidgats så långt det är möjligt så att nya byggnader kan placeras ovanför en höjd på + 3,00.

### **Område för fritidsbostäder, där fast bosättning tillåts (RA/AP)**

Områden är anvisade på Bredvik stranden som ligger inom gångavstånd till skolan.

### **Hamnområde (LS)**

Med beteckningen LS anvisas det nuvarande hamnområdet vid Valkom hamn samt området väster om banan. Planen möjliggör utveckling av hamnens nuvarande verksamhet, inklusive hantering och lagring av farliga kemikalier och skeppsvarvsverksamhet. Dessutom möjliggör den sortering och lagring av cirkulärekonomiskaprodukter som passerar via hamnen.

### **Båthamn (LV)**

Med beteckningen LV anvisas de nuvarande båthamnarna i Varvet, Valkom, Vårdö, Uttervik och Patuna. Dessutom anvisas ny båthamn till Tavistholmen.

### **Specialområden (E)**

Som hästsportcentrum (E-1) anvisas ett befintligt häststall i Räfsby samt ett eventuellt utvidgningsområde för detta.

Som områden för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisas avloppsreningsverket på Vårdö, områden för samhällsteknisk försörjning i Köpbacka och Patuna, en vattentäkt i Fantsnäs och en pumpstation i Stormossen.

### **Skyddsgrönområden (EV-LS)**

Väster och norr om hamnen i Valkom har EV-LS områden anvisats, där det finns byggnader som är värdefulla vad gäller stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria. Skyddsmöjligheterna för dessa ska klargöras i samband med detaljplaneringen.

### **Naturskyddsområde (SL)**

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M) on osoitettu manneralueilla sijaitsevat maa- ja metsätalousalueet sekä kaksi saarta Tavistholmenin koillispuolella. Aluevarauksia on esitetty Haravankylän eteläpuolelle sekä Fantsnäsin ja Bredviksuddenin manneralueille.

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M-1) on osoitettu ranta-alueilla sijaitsevat maa- ja metsätalousalueet. Aluevaraus on esitetty Bredviksuddenin ja Fantsnäsin ranta-alueelle.

Maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA) on osoitettu Haravankylän peltoalueet.

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) on osoitettu erityisesti kaava-alueen keskiosaan Stormossenin, Fantsnäsmalmin ja Lillmossanin alueille sekä Fantsnäsiin Hässjeholmenin ja Rågholmenin alueille.

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu saaret ja saarten osat, joille ei ole osoitettu loma-asumista tai retkeily- ja ulkoilualueita. M-2-merkinnällä on osoitettu ne saarten alueet, joilta rakennusoikeus on siirretty RA-alueille.

### **Vesialueet (W)**

Merkinnällä W on osoitettu merialueet.

Merkinnällä W/s on osoitettu neljä vesialuetta kaava-alueen ranta- ja saaristoalueille, jollia sijaitsee VL 11§ mukainen suojeltu vesiluontotyyppi (flada) ja jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

### **Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet**

Merkinnällä on osoitettu uudet asemakaavoitettavat asuinalueet sekä iso TY-alue Valkontien lounaispuolelle.

Med beteckningen SL anvisas ett naturskyddsområde på Korsholmen som är avsett att grundas med stöd av naturvårdslagen.

### **Jord- och skogsbruksdominerade områden (M och M-1)**

Som jord- och skogsbruksdominerade områden (M) anvisas jord- och skogsbruksområden i fastlandsområdena samt två öar på den nordöstra sidan av Tavistholmen. Områdesreserveringar anvisas till den södra sidan av Råfsby samt till fastlandsområdena i Fantsnäs och på Bredviksudden.

Som jord- och skogsbruksdomineradeområden (M-1) har anvisats jord- och skogsbruksområden belägna vid kustområden. Områdesreservationen har presenterats för strandområdet Bredviksudden och Fantsnäs.

Som åkerområden som är värdefulla med tanke på landskapet (MA) anvisas åkerområdena i Råfsby.

Jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) anvisas i synnerhet till den mellersta delen av planområdet till områdena för Stormossen, Fantsnäsmalmarna och Lillmossan samt till Hässjeholmens och Rågholmens områden i Fantsnäs.

Som jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda miljövärden (MY) anvisas öar och delar av öar dit inga fritidsbostäder eller friluft- och strövområden anvisats. Med M-2-beteckning anvisas de områden på öarna där byggrätten flyttats till RA-områden.

### **Vattenområden (W)**

Med beteckningen W anvisas havsområden.

Med beteckningen W/s anvisas fyra vattenområden i planområdets strand- och skärgårdsområden där det finns en vattennaturtyp (flada) som är skyddad enligt 11 § i vattenlagen och vars naturtillstånd inte får äventyras.

### **Nya områden och områden som förändras väsentligt**

Med beteckningen anvisas nya bostadsområden som ska detaljplaneras samt ett stort TY-område sydväst om Valkomvägen.

### 8.3 Osa-aluemerkinnät

#### Vapaa-ajanasuntoalue (ra)

Merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueet, joiden alueella olevia loma-asumista palvelevia rakennuksia saa korjata ja vähäisesti laajentaa. Uudisrakennusten rakennusoikeutta ei ole.

Osa-aluemerkintöjä on osoitettu Valkon sataman pohjoispuolelle Siksalan ja Stångholmenin saarille.

#### Arvokas kulttuuriympäristön kokonaisuus (sk)

Merkinnällä on osoitettu arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (Fantsnäsin kartano).

#### Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus (s)

Merkinnällä on osoitettu Valkolammen, Rotisenmäen, Valkon vanhan keskustan eteläosan, Varvin, Haravankylän ja Svenäsin alueet.

#### Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sininen neliö).

Merkinnällä on osoitettu Valkon taajama-alueella sijaitsevia suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa.

#### Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, joka on suojeltu asemakaavalla (violetti neliö).

Merkinnällä on osoitettu Valkon taajama-alueella sijaitsevia asemakaavalla suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa.

#### Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus Valkon sataman läheisyydessä. (ruskea neliö)

Merkinnällä on osoitettu Valkon sataman pohjois- ja länsipuolelle. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä rakennusten suojelumahdollisuudet.

#### Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (pv).

Merkinnällä on osoitettu Valkon pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

### 8.3 Delområdesbeteckningar

#### Område för fritidsbostäder (ra)

Med beteckningen anvisas områden för fritidsbostäder där byggnader som betjänar fritidsbostäderna får repareras och byggas ut i liten skala. Byggrätt för nybyggnader finns inte.

Delområdesbeteckningar anvisas till öarna Siksala och Stångholmen norr om Valkom hamn

#### Värdefull kulturmiljöhelhet (sk)

Med beteckningen anvisas en värdefull byggd kulturmiljöhelhet (Fantsnäs gård).

#### Värdefull byggd kulturmiljöhelhet (s)

Med beteckningen anvisas områdena för Valkom träsk, Rotinenbacken, den södra delen av Valkom gamla centrum, Varvet, Råfsby och Svenäsområdet.

#### Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria (blå kvadrat)

Med beteckningen anvisas skyddade byggnader i Valkom tätortsområde som inte får rivras.

#### Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbild, arkitektur eller kulturhistoria som skyddats genom detaljplan. (lila kvadrat)

Med beteckningen anvisas byggnader i Valkom tätortsområde som är skyddade i detaljplanen och inte får rivras.

#### Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien i närheten av Valkom hamn. (brun kvadrat)

Med beteckningen anvisas norra och västra sidorna av Valkom hamn. I samband med detaljplaneringen ska byggnaders skyddsmöjligheter klargöras.

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

Med beteckningen anvisas Valkom grundvattenområde som är ett grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen.

**Taajama ja sen lähialue, jolla loma-asumiseen käytettävillä alueilla sovelletaan asumiseen käytettävän melutason ohjearvoja (taa).**

Merkinnällä on osoitettu alueet, jolla loma-asumiseen käytettävillä alueilla sovelletaan asumiseen käytettävän melutason ohjearvoja.

**Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue (nat).**

Merkinnällä on osoitettu Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualueen Natura-2000-alue kaava-alueen eteläosassa. Alueen suojeluarvojen huomioisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

**Hästholmenin ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke (en, säde 5 km).**

Merkinnällä on osoitettu Hästholmenin ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke (säde 5 km). Osa-aluemerkintä rajautuu kaava-alueen kaakkoisosaan.

**Entisen kaatopaikan alue (ej).**

Merkinnällä on osoitettu frisbeegolfradan kaakkoispuolella sijaitseva entisen kaatopaikan alue. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vaarantavat entisen kaatopaikan suojarakenteet.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).**

Merkinnällä luo-1 on osoitettu alueita Bredvikenin alueelta, joilla sijaitsee LSL 29 § mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Merkinnällä luo-2 on osoitettu Bredvikenin ja Tavistholmenin ranta-alueille LSL 47 § mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Merkinnällä luo-5 on osoitettu luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitetun eläinlajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

**Paikallisesti merkittävä geologisesti arvokas alue (ge).**

**Tätort och dess närområde där riktvärden för buller tillämpas för områden som används för fritidsbostäder (taa).**

Med beteckningen anvisas områden där riktvärden för buller vid bostadshus tillämpas för områden som används för fritidsbostäder.

**Område som hör eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.**

Med beteckningen anvisas Natura 2000-området i Pernåvikens och Pernå skärgårds marina skyddsområde i den södra delen av planområdet. Om beaktandet av området skyddsvärden stadgas i 65 och 66 § i naturvårdslagen.

**Skyddszon för Hästholmens kärnkraftverk (radie 5 km).**

Med beteckningen anvisas skyddsزونen för Hästholmens kärnkraftverk (radie 5 km). Delområdesbeteckningen gränsar till den sydöstra delen av planområdet.

**Område för före detta avstjälplingsplats (ej).**

Med beteckningen anvisas en före detta avstjälplingsplats på den sydöstra sidan av frisbeegolfbanan. I området är åtgärder som äventyrar skydds-konstruktionerna för den före detta avstjälplingsplatsen inte tillåtna.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).**

Med beteckningen luo-1 anvisas områden i Bredvikenens område där det förekommer naturtyper som är skyddade enligt 29 § i NvL. Områden får inte ändras på ett sådant sätt att bevarandet av den aktuella livsmiljöns särdrag äventyras.

Med beteckningen luo-2 anvisas Bredviken och Tavistholmens strandområden som enligt 47 § i NvL, platsen skall skyddas där en art som kräver speciellt skydd förekommer. Det är förbjudet att förstöra eller försämra förekomstplatser för arter som kräver speciellt skydd.

Med beteckningen luo-5 anvisas habitatdirektivets IV bilaga (a) åkergradans föröknings- och rastplatser, vars förstörelse och försämring är förbjuden.

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokas kallioalue Köpbackan alueella Valkon sataman luoteispuolella.

#### **8.4 Viivamerkinnot**

##### **Yleiskaava-alueen raja**

Merkinnällä on osoitettu yleiskaava-alueen raja.

##### **Seututie st/pk**

Merkinnällä on osoitettu Valkontie.

##### **Yhdystie/kokoojakatu yt/kk**

Merkinnällä on osoitettu yhdystiet ja kokoojakadut.

##### **Pääsytie (musta viiva)**

Merkinnällä on osoitettu haja-asutusalueen kiinteistöjen kulkutiet, jotka palvelevat vain yhtä tai muutamaa kiinteistöä.

##### **Uusi pääsytie (punainen viiva)**

Merkinnällä on osoitettu uusi kulkutiet Lillmosse- nin länsipuoleiselle teollisuusalueelle, Tavistholmenin uudelle asuinalueelle ja Vanhan Valkontien ja Svenäsintien välille.

##### **Ohjeellinen ulkoilureitti**

Merkinnällä on osoitettu tärkeimmät ulkoilureitit. Ulkoilureitti-merkintä ilmaisee yhteystarpeen, ei reitin tarkkaa sijaintia.

Kaavalla parannetaan ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta kaava-alueen eri osien välillä. Varvissa teollisuusraiteen itäpuolelle muodostuu uusi ulkoilureitti. Korsholmenin ja valaistun kuntoradan välille muodostuu yhtenäinen reitti. Bräskvikenin ympäri on osoitettu ulkoilureitti ja uusi kävelysilta Hässjeholmenista Tavistholmeniin.

##### **Kevyen liikenteen reitti**

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat kevyen liikenteen reitit.

#### **Geologiskt värdefullt område av betydelse på lokal nivå (ge).**

Med beteckningen anvisas ett geologiskt värdefullt klippområde i Köpbackaområdet på den nordvästra sidan av Valkom hamn.

#### **8.4 Linjebeteckningar**

##### **Generalplaneområdets gräns**

Med beteckningen anvisas gränserna för generalplaneområdet.

##### **Regionväg st/pk**

Med beteckningen anvisas Valkomvägen.

##### **Förbindelseväg/matarled yt/kk**

Med beteckningen anvisas förbindelsevägar och matarleder.

##### **Infartsväg (svart linje)**

Med beteckningen anvisas infartsvägar till fastigheter i glesbygdsområdet som betjänar endast en eller några fastigheter.

##### **Ny infartsväg**

Med beteckningen anvisas nya infartsvägar till industriområdet på den västra sidan av Lillmossen, det nya bostadsområdet på Tavistholmen och mellan Gamla Valkomvägen och Svenäsvägen.

##### **Riktgivande friluftsled**

Med beteckningen anvisas de viktigaste förbindelserna för friluftsleder. Beteckningen för en friluftsled uttrycker ett förbindelsebehov – inte det exakta läget för leden.

Genom planen förbättras kontinuiteten av friluftsleder mellan olika delar av planområdet. I Varvet bildas en ny friluftsled på den östra sidan av industriområdet. En sammanhållen led uppstår även mellan Korsholmen och den belysta motionsbanan. Runt Bräskviken har en friluftsled anvisats och en ny gångbro från Hässjeholmen till Tavistholmen.

##### **Gång- och cykelled**



### Uusi kevyen liikenteen reitti

Merkinnällä on osoitettu uudet kevyen liikenteen reitit. Kaavassa on osoitettu uudet kevyen liikenteen reitit Vanhan Valkontien varrelle ja Valkolamentielle Lemminkäisentieltä luoteeseen. Alueelle rakentuu yhtenäinen kevyen liikenteen väylä Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa.

### Sivurata

Merkinnällä on osoitettu Valkon satamasta pohjoiseen kulkeva teollisuusraide.

### Tieliikenteen yhteystarve

Merkinnällä on osoitettu Valkon sataman alueelle radan ylittävän tieliikenteen yhteystarve.

### Viheryhteystarve

Yhteystarvemerkinällä on osoitettu viheryhteystarve, jotka tulee huomioida osana viherrakennetta. Merkintä on osoitettu Lillmossenin ja Köpbackan välille.

### Meluntorjuntatarve

Merkintää on osoitettu Valkon sataman yhteyteen.

### Laivaväylä

Merkinnällä on osoitettu nykyiset laivaväylät.

### Veneväylä

Merkinnällä on osoitettu nykyiset veneväylät.

### Merikaapeli (z)

Merkinnällä on osoitettu merikaapeli, joka kulkee jätevedenpuhdistamon luota Lappomiin.

### Jäteveden purkuputki (jp)

Merkinnällä on osoitettu jätevedenpuhdistamon purkuputki.

Med beteckningen anvisas befintliga gång- och cykelleder.

### Ny gång- och cykelled

Med beteckningen anvisas nya gång- och cykelleder. I planen anvisas nya gång- och cykelleder längs Gamla Valkomvägen och Valkomträskvägen mot nordost från Lemminkäinenvägen. I området byggs en sammanhållen gång- och cykelled från Valkom träsk mot Lovisa centrum.

### Sidobana

Med beteckning anvisas industrispåret som går norrut från Valkom hamn.

### Förbindelsebehov för vägtrafik

Med beteckningen anvisas förbindelsebehovet för fordonstrafik som korsar spåret till Valkom hamnområde.

### Behov av grönförbindelse

Med beteckningen för ett behov av en grönförbindelse anvisas grönförbindelser som ska beaktas som en del av grönstrukturen. Beteckningen anvisas mellan Lillmossen och Köpbacka.

### Behov av bullerbekämpning

Beteckningen anvisas i anslutning till Valkom hamn

### Farled

Med beteckningen anvisas nuvarande farleder.

### Småbåtsfarled

Med beteckningen anvisas befintliga småbåtsfarleder.

### Sjökabel (z)

Med beteckningen anvisas en sjökabel som går från avloppsreningsverket till Lappom.

### Utloppsrör för avloppsvatten (jp)

Med beteckningen anvisas ett utloppsrör för avloppsreningsverket.

## 8.5 Kohdemerkinnät

### Olemassa oleva rakennettu lomarakennuspaikka

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat rakennetut lomarakennuspaikat asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Rakennusoikeus perustuu aikaisempiin yleiskaavoihin. Merkintöjä on osoitettu saariin sekä ranta-alueelle Nothsuddeniin ja Bredviksuddeniin.

### Olemassa oleva rakentamaton lomarakennuspaikka

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat lomarakennuspaikat asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Rakennusoikeus perustuu Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavaan. Merkintöjä on osoitettu Bredviksuddeniin.

### Uusi lomarakennuspaikka

Punaisella merkinnällä osoitetaan uudet lomarakennuspaikat, joissa rakennuspaikkaan on siirretty rakennusoikeus Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa Korsholmeniin osoitetulta rakennuspaikalta, joka on osoitettu tässä osayleiskaavassa suojelualueeksi.

Vihreällä merkinnällä osoitetaan Bredviksuddeniin uusi lomarakennuspaikka, jonka rakennusoikeus perustuu tämän kaavan mitoituskarttaan. Kaavaehdotuksessa on esitetty Fantsnäsiin sinisellä merkinnällä seitsemän uutta lomarakennuspaikkaa, jotka kytkeytyvät kyläalueeseen.

### Asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikkoja on merkitty yleiskaavan kyläalueille (AT-alueet) kaava-alueen pohjoisosaan sekä Fantsnäsiin. Näillä kohdilla yleiskaavaa voidaan käyttää asuinrakennusten rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44 § mukaisesti ilman asemakaavan laatimista.

### Luonnonmuistomerkki (sl-1)

Merkinnällä on osoitettu Haravankylän metsäalueella sijaitseva luonnonsuojelulain 23 §:n nojalla luonnonmuistomerkkinä suojeltu puu, Barsaksen mänty (Pernå kommun 2007).

## 8.5 Objektsbeteckningar

### Befintlig bebyggd fritidsbyggnadsplats

Med beteckningen anvisas befintliga bebyggda fritidsbyggnadsplatser utanför område som ska detaljplaneras. Byggrätten baserar sig på tidigare generalplaner. Beteckningar anvisas till öar och strandområdet vid Notsudden och Bredviksudden.

### Befintlig obebyggd fritidsbyggnadsplats

Med beteckningen anvisas befintliga fritidsbyggnadsplatser utanför område som ska detaljplaneras. Byggrätten baserar sig på delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Beteckningar anvisas till Bredviksudden.

### Ny fritidsbyggnadsplats

Med röd beteckning anvisas nya fritidsbyggnadsplatser dit byggrätt från den byggnadsplats som anvisats till Korsholmen i delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård flyttats. Byggplatsen på Korsholmen anvisas i denna delgeneralplan som skyddsområde.

Med grön beteckningen anvisas en ny fritidsbyggnadsplats till Bredviksudden där byggrätten baserar sig på dimensioneringsberäkningen i denna plan. I planförslaget anvisas sju nya fritidsbyggnadsplatser till Fantsnäs med blå beteckning. Fritidsbyggnadsplatserna anknyter till byområdet.

### Bostadsbyggnadsplats

I den norra delen av generalplanen har bostadsbyggnadsplatser anvisats till byområden (AT-områden) och i Fantsnäs. Vid dessa punkter kan generalplanen användas som grund för beviljande av bygglov för bostadshus enligt 44 § MBL utan att en detaljplan upprättas.

### Naturminnesmärke (sl-1)

Med beteckningen anvisas ett träd, Barsas tall (Pernå kommun 2007), som ligger i Räfsby skogsområde och som ska skyddas som naturminnesmärke med stöd av 23 § i naturvårdslagen.

### Fornminnesobjekt (sm)

Med beteckningen anvisas fasta fornlämningar som fredats genom lagen om fornminnen (295/1963).

### Muinaismuistokohde (sm)

Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoo museo) lausunto. Kohteiden numerointi viittaa yleiskaavan selostuksen muinaisjäännös-luetteloon.

### Ylikulku tai alikulku

Merkinnällä on osoitettu nykyinen Valkontien alikulku Eestintien kohdalla sekä uusi Valkontien alikulku Köpbackantien eteläpuolelle.

### Uimaranta

Merkinnällä on osoitettu alueen nykyiset ja uudet uimarannat.

## 8.6 Rakennusoikeuden mitoitus loma-asuntoalueilla (RA)

Suurin osa kaavassa osoitetuista loma-asuntoalueista muodostuu nykyisistä loma-asunnoista ja pieneltä osin aikaisemmissa yleiskaavoissa kaavoitettusta loma-asuntoalueista, joita vielä ole rakennettu. Aikaisemmissa yleiskaavoissa on myös tehty rakennusoikeuksien siirtoja saarista mantereelle.

Tässä kaavassa luonnonsuojelualueeksi merkityltä Korsholmenilta on aiemmassa yleiskaavassa siirretty rakennusoikeudet (2 kappaletta) muualle, ja ne on osoitettu tässä kaavassa mantereelle Bredvikenin pohjoisosaan.

### 8.6.1 Rakennusoikeuden mitoitus manneralueilla

Manneralueen loma-asuntoalueet, joita ei ole tavoitteena asemakaavoittaa sijaitsevat Bredviksuddenissa ja Fantsnäsissä.

Rakennusoikeus muodostuu kantatilan muunnetun rantaviivan pituudesta.

Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi kantatilalle rakennetut 200 metrin mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevat loma-asunnot ja vaki-

Med stöd av lagen får området inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. I fråga om planer som berör området ska utlåtande begäras från det museum med regionalt ansvar (Borgå museum) för kulturmiljön i området. Objektets nummer hänvisar till förteckningen över fornlämningar i beskrivningen av generalplanen.

### Överfart eller underfart

Med beteckningen anvisas den befintliga underfarten längs Valkomvägen vid Estlandsvägen samt en ny underfart längs Valkomvägen till den södra sidan av Köpbackavägen.

### Badplats

Med beteckningen anvisas befintliga och nya badplatser.

## 8.6 Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan

Största delen av de områden för fritidsbostäder som anvisas i planen bildas av befintliga fritidsbostäder och till en liten del av fritidsbyggnadsområden som planlagts i samband med tidigare generalplaner och som ännu inte har bebyggts. I tidigare generalplaner har även byggrätter flyttats från öarna till fastlandet.

I denna plan har byggrätter (2 stycken) som anvisats till Korsholmen i den tidigare generalplanen och som nu anvisas som naturskyddsområde flyttats till andra platser. I denna plan har de anvisats till fastlandet till den norra delen av Bredviken.

### 8.6.1 Dimensionering av byggnadsrätten i fastlandsområdena

Fritidsbyggnadsområden på fastlandet, som inte ska detaljplaneras, ligger på Bredviksudden och i Fantsnäs.

Byggnadsrätten baserar sig på längden på stomlägenhetens omvandlade strandlinje.

Till stomlägenhetens använda byggnadsrätt räknas semesterbostäder och fasta bostäder som byggts på stomlägenheter inom dimensioneringszonen på 200

tuiset asunnot sekä kantatilasta loma- tai asuinkäyttöön 1.7.1959 jälkeen rakennetut lohkotut tilat. Mikäli joku kantatila on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa, se ei rasita muiden kantatilojen vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta, jos kantatiloilla ei ole sama omistaja. Rakennusoikeuslaskelmassa huomioidaan maanomistusolot ja kohutuullisuus. Pyöristettäessä rakennusoikeutta minimirakennusoikeutena käytetään lukuarvoa 0,8.

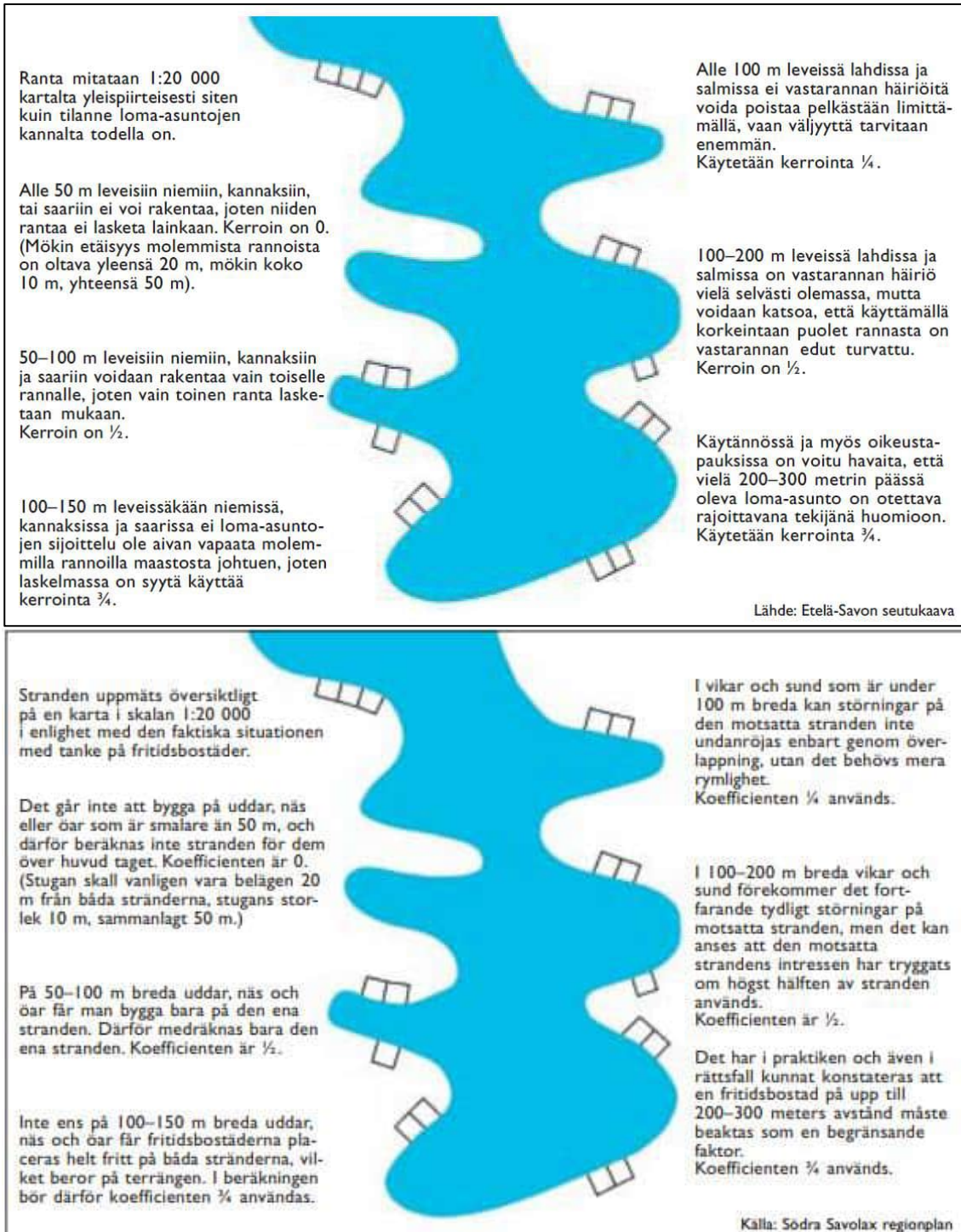
### **Muunnettu rantaviiva**

Kartasta tulkitulle rantaviivalle määritellään muuntokertoimet, jottei rakentamista tulisi rakentamiseen soveltumattomille alueille. Muuntokertoimet määritellään soveltaen yleisesti käytettyä mallia (Kuva 8.1). Muunnetun rantaviivan laskennassa otetaan huomioon kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa vastarannan läheisyyden rakennusoikeutta vähentävä vaikutus.

meter samt lägenheter som avstyckats från stomlägenheter för semester- eller bostadsbruk och bebyggts efter 1.7.1959. Om några stomlägenheter har överskridit sin kalkylerade byggnadsrätt, belastat detta inte de andra stomlägenheternas outnyttjade byggnadsrätt, om inte stomlägenheterna har samma ägare. I byggnadsrättskalkylen beaktas markägandeförhållandena och skälighet. När byggnadsrätten avrundas används talvärdet 0,8 som minimibygnadsrätt.

### **Omvandlad strandlinje**

För det som tolkats som strandlinje utifrån kartan fastställs omvandlingskoefficienter, så att inget byggs på områden som inte lämpar sig för byggande. Omvandlingskoefficienterna fastställts med tillämpning av den allmänt använda modellen (Bild 8.1). Vid beräkningen av den omvandlade strandlinjen beaktas den minskande inverkan som närheten till den motsatta stranden har på byggnadsrätten i smala uddar samt i vikar och sund.



Kuva 8.1. Etelä-Savon maakuntaliiton malli rantaviivan laskemiseksi.

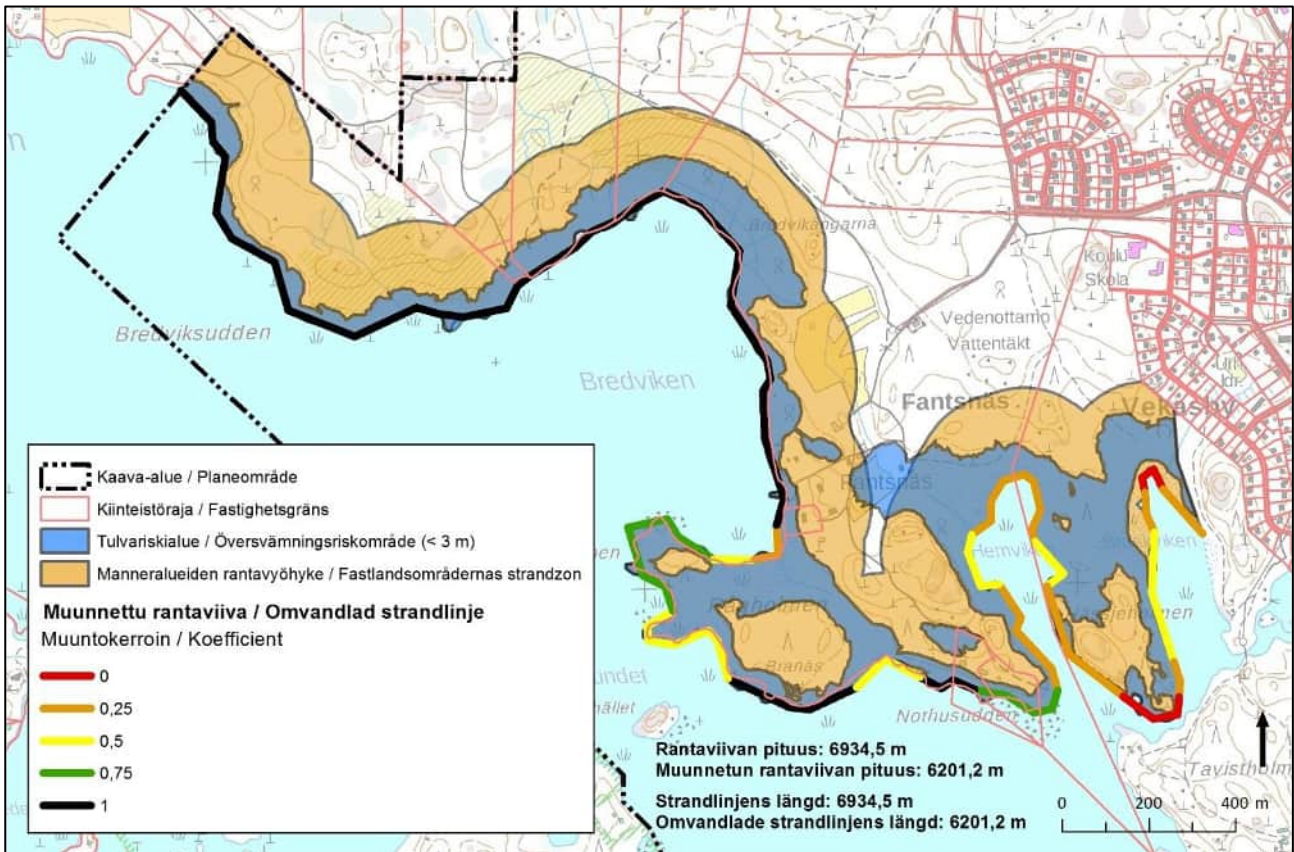
Bild 8.1. Södra Savolax landskapsförbunds modell för beräkning av strandlinjen.

## Rakennusoikeus ja rakennuskelpoisuus

Rakennusoikeus on yhteydessä rakentamista koskeviin yleisiin rajoituksiin ja liittyy ainoastaan rakennuskelpoiseen maahan. Rakennuskelpoisuutta tutkittaessa otetaan huomioon tilan koko se osa, joka ulottuu osayleiskaava-alueelle.

## Byggnadsrätt och bebyggbarhet

Byggnadsrätten står i förbindelse med de allmänna byggnadsinskränkningarna och hänför sig endast till bebyggbar mark. När bebyggbarheten undersöks beaktas hela den del av lägenheten som sträcker sig till delgeneralplaneområdet.



Kuva 8.2. Manneralueiden rantojen mitoitusvyöhyke ja muunnettu rantaviiva.

Bild 9.3. Fastlandsområdenas stranddimensioneringszon och den omvandlade strandlinjen.

## Mitoitusluku

Ranta-alueella mitoitusluku kertoo, kuinka monta asuntoyksikköä kantatilalle on mahdollista rakentaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoituslukuun käytetään 6 asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri. Pyöristettäessä rakennusoikeutta minimirakennusoikeutena käytetään lukuarvoa 0,8.

## Dimensioneringstal

På strandområdet berättar dimensioneringstalet hur många bostadsenheter det är möjligt att bygga på stomlägenheten per omvandlad strandlinjekilometer. Som dimensioneringstal används 6 bostadsenheter / omvandlad strandlinjekilometer. När byggnadsrätten avrundas används talvärdet 0,8 som minimibygnadsrätt.

### 8.6.2 Rakennusoikeuden mitoitus saarissa

Saarten rakennusoikeus määräytyy niiden pintaalojen mukaan seuraavasti:

- alle 2 ha saaret 0 kpl
- 2–3,999 ha 1 kpl

### 8.6.2 Dimensionering av byggnadsrätten på öar

Byggnadsrätten på öarna bestäms enligt deras areal som följer:

- öar mindre än 2 ha 0 st.

- 4–6,999 ha 2 kpl
- 7–9,999 ha 3 kpl
- 10–12,999 ha 4 kpl jne.

Saarten rakennusoikeus jaetaan kantatilojen saarella olevan pinta-alan mukaisesti.

### 8.6.3 Rakennusoikeuslaskelman tulokset

Saarten ja rantojen rakennusoikeuksien mitoituslaskelman perusteella käyttämätön rakennusoikeus kaava-alueella on 3 rakennuspaikkaa.

Käyttämätön rakennusoikeus kohdistuu Strömmingshålmarnan saarelle Stor-Sarvlaksin kantatilalle. Saaren rakennusoikeus (2) siirretään ranta-alueelle Bredviksuddeniin, jotta pienille rakentamattomille saarille ei tule rakennuspaikkoja. Lisäksi Baijarsin kantatilalla Bredvikenin kohdalla on 1 käyttämätön rakennusoikeus rantavyöhykkeellä.

Stor-Sarvlaksin ja Jordasin kantatilojen rakennusoikeus rantavyöhykkeellä on ratkaistu Pernajan osayleiskaavassa.

## 8.7 Kokonaismoitus

Osa-yleiskaavan pinta-ala on noin 2557 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu uusia pientalovaltaisia asuntoalueita noin 46 hehtaaria. Tälle alueelle mahtuu noin 322 asukasta, jos oletetaan että kussakin talossa asuu kaksi asukasta ja hehtaarille mahtuu 3,5 omakotitaloa.

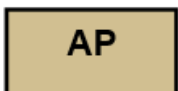
Kaavassa on osoitettu uusia teollisuus- ja varastoalueita noin 43 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu 4 uutta lomarakennuspaikkaa.

## 8.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinkerrostalojen alue.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia

- 2–3,999 ha 1 st.
- 4–6,999 ha 2 st.
- 7–9,999 ha 3 st.
- 10–12,999 ha 4 st. osv.

Byggnadsrätten på öarna delas i enlighet med stomlägenheternas areal på ön.

### 8.6.3 Resultaten av byggnadsrättskalkylen

Enligt byggnadsrättskalkylen för öarna i stränderna motsvarar den oförbrukade byggrätten i planområdet 3 byggplatsplatser.

En oförbrukad byggrätt finns på Strömmingsholmarna på stomlägenheten Stor-Sarvlaks. Byggrätten på ön (2) flyttas till strandområdet vid Bredviksudden så att små obebyggda öar inte får några byggplatsplatser. På Baijars stomlägenhet vid Bredviken finns dessutom 1 oförbrukad byggrätt i strandzonen.

Byggrätten i strandzonen på stomlägenheterna Stor-Sarvlaks och Jordas har avgjorts i delgeneralplanen för Pernå.

## 8.7 Helhetsdimensionering

Området för delgeneralplanen har en yta på cirka 2 557 hektar.

I planen har anvisats cirka 46 hektar nya småhusdominerande bostadsområden. I detta område finns plats för cirka 322 invånare om det antas att varje hus har två invånare och det finns plats för 3,5 egna hem på en hektar.

I planen har anvisats cirka 43 hektar nya industri- och lagerområden.

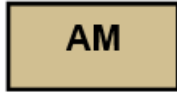
I planen har anvisats 4 nya fritidsbyggplatser.

## 8.8 Planbeteckningar och -bestämmelser

Område för flervåningshus.

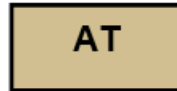
Småhusdominerat bostadsområde.

pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.



**Maatilojen talouskeskusten alue.**

Rakentaminen toteutetaan suoraan yleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa (MRL 44 §). Alueelle saa rakentaa enintään kaksi 1,5 kerroksista asuinrakennusta sekä maatilan talouskeskuksen edellyttämiä rakennuksia.



**Kyläalue.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Rakentaminen toteutetaan suoraan yleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa (MRL 44 §). Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään 1,5 kerroksisen maksimissaan 250 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen.



**Keskustatoimintojen alue.**



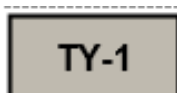
**Palvelujen ja hallinnon alue.**



**Teollisuus- ja varastoalue.**



**Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**



**Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Alueen suunnittelussa ja totutuksessa tulee varmistaa, että alueen pohjavesille ei aiheudu vaaraa. Alueen pohjavesiolosuhteet tulee ottaa huomioon kenttäalueen korkeustason ja laajuuden sekä kuivatusjärjestelyjen ja vesien johtamisen jatkosuunnittelussa.



**Lähivirkistysalue.**

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimintapide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.



**Retkeily- ja ulkoilualue.**

Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja retkeilykäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimintapide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

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.

**Område för lantbruks driftscentrum.**

Byggandet genomförs direkt baserat på generalplanen utan detaljplan (44 § MBL). På området får uppföras ett bostadshusen med högst 1,5 våningar samt byggnader som krävs för gårdens driftcentrum.

**Byområde.**

Området är avsett huvudsakligen för boende, service och sådan näringsverksamhet som inte orsakar störningar för boendet eller miljön. Byggandet genomförs direkt baserat på generalplanen utan detaljplan (44 § MBL). En byggnadsplats ska ha en yta på minst 2 000 m<sup>2</sup>. På varje byggnadsplats i området är det tillåtet att uppföra en byggnad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på högst 250 m<sup>2</sup>.

**Område för centrumfunktioner.**

**Område för service och förvaltning.**

**Industri- och lagerområde.**

**Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.**

**Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.**

Vid planering och förverkligande av området bör det säkerställas att det inte uppstår fara för områdets grundvatten. Områdets grundvattenförhållanden ska beaktas vid den fortsatta planeringen av höjdnivå och omfattning samt dräneringsarrangemang och avledning av vatten för fältområdet.

**Område för närrekreation.**

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

**Frilufts- och strövområde.**

I området är det tillåtet att uppföra mindre byggnader eller konstruktioner som betjänar frilufts- och utflyktslivet. Jordbyggnadsarbeten, trädfällning eller andra motsvarande åtgärder som förändrar landskapet är förbjudna utan åtgärdstillstånd enligt 128 § MBL.



VR-1

#### Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja retkeilykäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Alueen rakennusoikeus on siirretty asemakaavalla mantereelle. Alueelle saa sijoittaa näkötornin ja saunan sekä siihen liittyviä rakennuksia yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>.

VU

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

RA

#### Loma-asuntoalue.

Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden enintään 1,5 kerroksisen, kerrosalaltaan korkeintaan 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennuksen, johon saa sijoittaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 60 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 m etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 30 m<sup>2</sup> suuruista saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta oltava vähintään 10 m. Uudella rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Rantapuuston käsittely tulee tehdä hyvän metsänhoidonsuositusten mukaisesti säilyttäen etenkin vanhaa, järeää ja maise- mallisesti arvokasta puustoa.

RA/AP

#### Loma-asuntoalue, jolla sallitaan vakituinen asutus.

Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti: <2000 m<sup>2</sup> 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000m<sup>2</sup> 300 k-m<sup>2</sup> ja yli 3000m<sup>2</sup> 350 k-m<sup>2</sup>.

RA-1

#### Loma-asuntoalue.

Alue on asemakaavoitettu tai se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

RM

#### Matkailualue.

Alueelle voidaan sijoittaa enintään 8000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta siten, että mahdollisimman paljon säästyy luonnonmukaisesta tai sen kaltaista ympäristöstä. Alueelle on laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava.

#### Frilufts- och strövområde.

I området är det tillåtet att uppföra mindre byggnader eller konstruktioner som betjänar frilufts- och utflyktslivet. Jordbyggnadsarbeten, trädfällning eller andra motsvarande åtgärder som förändrar landskapet är förbjudna utan åtgärdstillstånd enligt 128 § MBL. Byggrätten i området har flyttats till fastlandet genom detaljplanen. I området är det tillåtet att placera ett utsiktstorn och en bastu med anslutande byggnader, sammanlagt 50 m<sup>2</sup>vy.

#### Område för idrotts- och rekreationstjänster.

#### Område för fritidsbostäder.

På varje byggplats i området är det tillåtet att uppföra en fritidsbyggnad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på högst 120 m<sup>2</sup> med en bostad. På byggplatsen är det utöver bostadsbyggnaden tillåtet att uppföra ekonomibyggnader i en våning med en våningsyta på sammanlagt högst 60 m<sup>2</sup>. En byggnadsplats ska ha en yta på minst 2 000 m<sup>2</sup>. Byggnaden ska placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen vid genomsnittlig vattennivå, med undantag av en bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>, som får placeras på minst 15 meters avstånd från strandlinjen vid genomsnittlig vattennivå. En bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup>, får placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen. Den nya byggplatsen ska ha minst 40 m strandlinje. Träd och övrig vegetation på byggplatsen ska bevaras så naturlig som möjligt, i synnerhet i zonen mellan byggnaderna och strandlinjen. Behandlingen av strandträden ska ske enligt goda skogsvårdsrekommendationer och i synnerhet gamla, ståtliga och landskapsmässigt värdefulla träd ska bevaras.

#### Område för fritidsbostäder, där fast bosättning tillåts

Bostadshus med högsta tillåtna storlek är 250 m<sup>2</sup>vy. Byggnadsrätt enligt byggplatsens areal: <2000 m<sup>2</sup> 10 % av byggplatsens areal, 2000-3000m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup>-vy och över 3000m<sup>2</sup> 350 m<sup>2</sup>.

#### Område för fritidsbostäder.

Området är detaljplanerat eller avsedd att detaljplaneras.

#### Område för turism.

Högst 8 000 m<sup>2</sup>-vy byggrätt kan placeras i området på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av områden i naturtillstånd eller liknande sparas. En platsplan eller strandplatsplan ska upprättas för området.



Alueen kaavoituksessa on otettava huomioon yleiset virkistyskäyttötarpeet mm. reittien osalta.

**Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia ja sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakkatoimintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kiertotaloustuotteiden lajittelu ja varastointi eivät saa heikentää asuminen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.



**Venesatama.**



**Hevosurheilukeskus.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue kytetään viemäriverkostoon. Alueelle saa rakentaa ratsastus- ja raviurheiluun liittyviä rakennuksia ja rakenteita.



**Yhdyskuntateknisen huollon alue.**

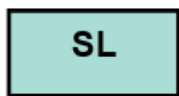


**Suojaviheralue.**



**Suojaviheralue sataman melun torjuntaan.**

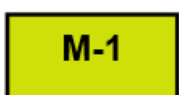
Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia. Alueella olevia rakennuksia voidaan korjata ja kunnostaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää alueen rakennusten suojelumahdollisuudet.



**Luonnonsuojelualue.**

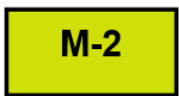


**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alueella ei sallita rakentamista (MRL § 43.2). Rantapuuston käsittely tulee tehdä metsänhoitosuosituksen mukaisesti säilyttäen etenkin vanhaa, järeää ja maisemallisesti arvokasta puustoa. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-alueille.



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-alueille.

Vid planläggningen ska allmänna behov av rekreationsanvändning beaktas, till exempel för rutter.

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

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

**Båthamn.**

**Hästsportcentrum.**

Området är avsett att detaljplaneras. Området ansluts till avloppsnätet. I området är det tillåtet att uppföra byggnader och konstruktioner som anknyter till rid- och travsport.

**Område för samhällsteknisk försörjning.**

**Skyddsgrönområde.**

**Skyddsgrönområde för bekämpning av buller från hamnen.**

Nya bostadshus får inte placeras i området. Byggnader i området kan repareras och renoveras. I samband med detaljplanläggningen skall skyddsmöjligheterna för områdets byggnader utredas.

**Naturskyddsområde.**

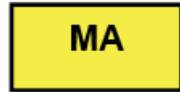
**Jord- och skogsbruksdominerat område.**

**Jord- och skogsbruksdominerat område.**

Byggande är inte tillåtet i området (43.2 § MBL). Behandlingen av strandträden ska ske enligt skogsvårdsrekommendationer och i synnerhet gamla, ståtliga och landskapsmässigt värdefulla träd ska bevaras. Byggrätten i området har flyttats markägarvis till RA-områdena.

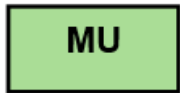
**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.**

Byggrätten i området har flyttats till RA-områdena.



**Maisemallisesti arvokas peltoalue.**

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

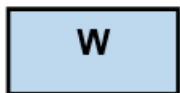


**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei sallita rakentamista (MRL § 43.2). Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-alueille.



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**



**Vesialue.**



**Vesialue, jolla sijaitsee VL 11§ mukainen suojeltu vesiluontotyyppi (flada), jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.**

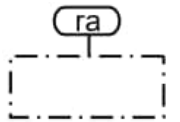


**Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.**

Merkinnällä osoitetaan uudet asemakaavoitettavat alueet.



**12 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**



**Loma-asuntoalue.**

Alueella olevia vapaa-ajanviettoa ja virkistystä palvelevia rakennuksia saa nykyisen rakennusoikeuden puitteissa korjata ja vähäisesti laajentaa. Alueelle ei voida muodostaa kiinteistörekisteriin merkittäviä lomarakennuspaikkoja. Uudisrakennusten rakennusoikeutta ei ole.

Rakennusten, laiturien ja muiden rakenteiden korjausrakentaminen ja laajentaminen tulee suunnitella niin, etteivät ne estä sataman toimintaa. Ne on suunniteltava ja toteutettava siten, että sataman toiminta sekä sataman vesiliikennealueen ja saarta ympäröivien laivaväylien meriliikenne niihin mahdollisesti liittyvine ilmiöineen (kuten esim. melu, värinä, aaltoilu tai valaistus) eivät estä tai kohtuuttomasti haittaa rakennusten, laiturien ja muiden rakenteiden käyttöä, vaikka sataman liikenne kasvaisi.



**Arvokas kulttuuriympäristön kokonaisuus.**

Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.



**Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus.**

Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee

**Åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet.**

Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbildningen är viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.**

Området är huvudsakligen avsett för idkande av jord- och skogsbruk. Byggnad är inte tillåtet i området (43.2 § MBL). Byggrätten i området har flyttats till RA-områdena

**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.**

**Vattenområde.**

**Vattenområde med en typ av vattennatur som är skyddad genom 11 § i vattenlagen (flada) där det är förbjudet att äventyra de naturliga förhållandena.**

**Nya områden och områden som förändras väsentligt.**

Med beteckningen anvisas nya områden som ska detaljplaneras.

**Linje som går 12 meter utanför planområdets gräns.**

**Område för fritidsbostäder.**

Byggnader som betjänar fritidsbostäder i området får repareras och byggas ut i liten utsträckning. Semesterbyggnadstomter registrerade i fastighetsregistret kan inte skapas i området. Det finns ingen byggrätt för nybyggnader.

Reparationen och utbyggnaden av byggnader, bryggor och andra konstruktioner måste planeras på ett sådant sätt att de inte hindrar verksamheten i hamnen. De bör planeras och förverkligas så att verksamheten i hamnen och sjötrafiken av hamnens vattentrafikområde och de sjöfartsleder som omger ön och deras eventuella associerade fenomen (t.ex. som buller, vibrationer eller vågor) inte hindrar eller orimligt försvårar användningen av byggnader, bryggor och andra konstruktioner trots att trafiken i hamnen skulle öka.

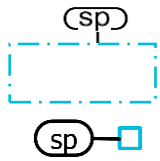
**Värdefull kulturmiljöhelhet.**

Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande.

**Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.**

Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Ytt- rande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljö-

pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



**Muu kulttuuriperintökohde.**

Alueen suunnittelussa ja uudisrakentamisessa on otettava huomioon historialliset rakenteet. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä lausunto museoviranomaiselta.



**Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.** Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



**Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, joka on suojeltu asemakaavalla.** Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



**Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus Valkon sataman läheisyydessä**

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä rakennuksen suojelumahdollisuudet. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



**Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.**

Maankäyttöä rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 3 luvun 2 § (pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käytökelpoisuuden heikentäminen).



**Taajama ja sen lähialue, jolla loma-asumiseen käytettävillä alueilla sovelletaan asumiseen käytettävän melutason ohjearvoja.**



**Alue, jonka maankäytön yksityiskohtaista ohjaamista varten tulee laatia asemakaava.**

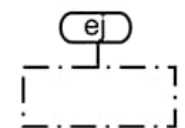


**Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue.**

Alueen suojeluarvojen huomioisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.



**Hästholmenin ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke (säde 5 km).**



**Entisen kaatopaikan alue.**

Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vaarantavat entisen kaatopaikan suojarakenteet.

updraget ska inhämtas för planerna som rör området.

**Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.**

Historiska strukturer ska beaktas vid planering och nybyggnad av området. Utlåtande om planer för platsen ska begäras hos museimyndigheten.

**Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien.** Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Utlåtande om reparations- och ändringsarbeten för platsen ska begäras hos museimyndigheten.

**Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien, som är skyddad i detaljplanen.** Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Utlåtande om reparations- och ändringsarbeten för platsen ska begäras hos museimyndigheten.

**Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien i närheten av Valko hamn.**

I samband med detaljplanering ska byggnadens skyddsmöjligheter utredas. Utlåtande om reparations- och ändringsarbeten ska begäras hos musei-myndigheten.

**Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.** Markanvändningen begränsas av 17 § i miljöskyddslagen (förbud mot förorening av grundvatten) och 3. kap. 2 § i vattenlagen (försämring av grundvattenförekomstens kvalitet, mängd och användbarhet).

Tätort och dess närområde där riktvärden för buller tillämpas för områden som används för fritidsbostäder.

Område där en detaljplan ska utarbetas för den detaljerade styrningen av markanvändningen.

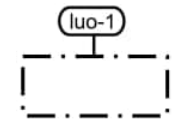
**Område som hör eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.**

Om beaktandet av områdets skyddsvärden stadgas i 65 och 66 § i NvL.

**Skyddszon för Hästholmens kärnkraftverk (radie 5 km).**

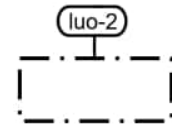
**Område före detta avstjälplingsplats.**

I området får inga sådana åtgärder vidtas som äventyrar skyddsstrukturen för den före detta avstjälplingsplatsen.



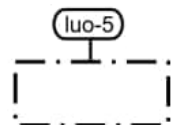
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella sijaitsee LSL 29 § mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** I området finns naturtyper som är skyddade genom 29 § i NvL. Områdena får inte ändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras i området.



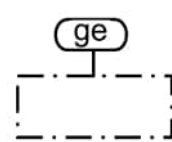
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella sijaitsee LSL 47 § mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** I området finns en förekomstplats för en sådan art som kräver särskilt skydd enligt 47 § NvL. Det är förbjudet att förstöra eller försvaga en förekomstplats som är viktig för att bevara en art som kräver särskilt skydd.



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitetun eläinlajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** Det är förbjudet att förstöra och försvaga föröknings- och rastplatser för en sådan djurart som avses i bilaga IV (a) i habitatdirektivet (åkergröda).



**Paikallisesti merkittävä geologisesti arvokas alue.**

**Geologiskt värdefullt område av betydelse på lokal nivå.**



Seututie.

Regionväg.



Yhdystie/kokoojaku.

Förbindelseväg/matarled.



Pääsytie.

Infartsväg.



Uusi pääsytie.

Ny infartsväg.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



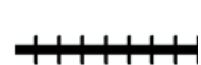
Kevyen liikenteen reitti.

Gång- och cykelled.



Uusi kevyen liikenteen reitti.

Ny gång- och cykelled.



Sivurata.

Sidobana.



Liikenteen yhteystarve.

Förbindelsebehov för vägtrafik.



Viheryhteystarve.

Behov av grönförbindelse.



Meluntorjuntatarve.

Behov av bullerbekämpning.



Laivaväylä.

Farled.



Veneväylä.

Småbåtsled.



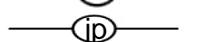
Maisemallinen tai historiallinen venereitti.

Båtrutt som är betydelsefull med tanke på landskap eller historia.



Merikaapeli.

Sjökabel.



Jäteveden purkuputki

Utloppsrör för avloppsvatten


● **Olemassa oleva rakennettu lomarakennuspaikka.**  
Rakennusoikeus perustuu aikaisempiin yleiskaavoihin.


● **Olemassa oleva rakentamaton lomarakennuspaikka.**  
Rakennusoikeus perustuu aikaisempiin yleiskaavoihin.

● **Uusi lomarakennuspaikka.**  
Rakennuspaikkaan on siirretty rakennusoikeus Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa Korsholmeniin osoitetulta rakennuspaikalta, joka on osoitettu tässä osayleiskaavassa suojelualueeksi.

● **Uusi lomarakennuspaikka.**  
Rakennusoikeus perustuu tämän kaavan ranta-  
mitoituslaskelmaan.

○ **Asuinrakennuspaikka.**

SI-1  **Luonnonmuistomerkki.**  
Luonnonsojelijain mukaisesti suojeltu luonnonmuistomerkki (LSL 23 §).

SM-2  **Muinaismuistokohde.**  
Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto. Kohteen numero viittaa yleiskaavan selostuksen muinaisjäännösluetteloon.

}} **Ylikulku tai alikulku.**

 **Uimaranta.**

**Befintliga bebyggd fritidsbyggnadsplats.**  
Byggrätten baserar sig på tidigare generalplaner.

**Befintligt obebyggda fritidsbyggnadsplats.**  
Byggrätten baserar sig på tidigare generalplaner.

**Ny fritidsbyggnadsplats.**  
En byggrätt har flyttats till byggnadsplatsen från en byggnadsplats som anvisats till Korsholmen i delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. I denna delgeneralplan anvisas byggnadsplatsen som ett skyddsområde.

**Ny fritidsbyggnadsplats.**  
Byggrätten baserar sig på stranddimensioneringen i denna plan.

**Byggnadsplats.**

**Naturminnesmärke.**  
Naturminnesmärke som är skyddat enligt naturvårdslagen (23 § NVL).

**Fornminnesobjekt.**  
Fast fornlämning som fredats genom lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen får området inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Ytt-  
rande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljö-  
uppdraget ska inhämtas för planerna som rör området. Objektets nummer hänvisar till förteckningen över fornlämningar i beskrivningen av generalplanen.

**Överfart eller underfart.**

**Badplats.**

## Yleiset määräykset

Loma-asuntoalueilla käytetään ensisijaisesti kuivakäymälöitä. Jäteveden käsittelyssä noudatetaan YSL 16 § säädöksiä jätevesien käsittelystä ja johtamisesta viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, mikäli kiinteistö ei ole liittynyt yhteiseen jätevesien käsittelyyn.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on

## Allmänna bestämmelser

I områden för fritidsbostäder används i första hand torrtoaletter. Vid hanteringen av avloppsvatten följs bestämmelser om hantering och avledning av avloppsvatten utanför områden med avloppsnät. I samband med att bygglov söks ska en plan för hantering av avloppsvatten presenteras. Det är förbjudet att bygga vattentoalett om fastigheten inte anslutits till ett gemensamt system för hantering av avloppsvatten.

Den lägsta rekommenderade höjden under vilken konstruktioner eller funktioner som skadas eller orsakar skada då de blir våta inte ska placeras är N2000 +3,00

N2000 +3,00 metriä. Katujen korkeustason tulee olla vähintään N2000 +3,00 metriä.

meter. Gatorna ska ligga på en höjd av minst N2000 +3,00 meter.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueella MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA- ja RA/AP-alueilla.

I strandområdet kan delgeneralplanen användas som grund för beviljande av bygglov för byggande i RA- och RA/AP-områdena i enlighet med 72 § i MBL.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueen ulkopuolella MRL 44 § mukaisesti asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AT ja AM-alueilla.

Utanför strandområdet kan delgeneralplanen användas som grund för beviljande av bygglov för en bostadsbyggnad i AT- och AM-områden i enlighet med 44 § i MBL.

Kaava-alueen VL, - ja VR-alueita koskee MRL 128 § mukainen maisemaa muuttavien toimenpiteiden toimenpiderajoitus.

Planområdets VL- och VR- områden omfattas av åtgärdsbegränsning gällande åtgärder som förändrar landskapet enligt 128 § MRL.

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjeavot eivät ylity.

Vid utarbetande av en detaljplan i närheten av en trafikled eller annan bullerkälla ska bullernivån kontrolleras och vid behov ska ett tillräckligt avstånd från bullerkällan förutsättas. Om det emellertid är nödvändigt att bygga i ett bullerområde ska detaljplanen förutsätta vidtagande av sådana bullerbekämpningsåtgärder att de ovan nämnda riktvärdena inte överskrider.

## 9 Osayleiskaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty kaavaluonnosvaihtoehtoista tehtyä erillistä vaikutusten arviointia.

Merkittävimmiksi vaikutuksiksi arvioidaan vaikutukset asumiseen, työpaikkoihin, virkistykseen ja liikenteeseen.

### 9.1 Vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava ei muuta merkittävästi nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavassa on pääosin säilytetty nykyiset asumiseen tarkoitetut alueet. Valkon sataman läheisyydessä osa nykyisistä asuinalueista on muutettu suojaviheralueeksi. Uudet rakentamiseen varatut alueet kytkeytyvät nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisut tukevat alueen nykyisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

### 9.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa on otettu huomioon eri liikennemuotojen (kävely, pyöräily, henkilöautoliikenne, joukkoliikenne, tavaraliikenne, raideliikenne) tarpeet. Liikenneturvallisuutta parantaa merkittävästi uusi kevyen liikenteen yhteys Vanhan Valkontien kohdalla.

Kaavassa on osoitettu Valkontien lounaispuolelle laaja 47 hehtaarin kokoinen uusi TY-alue, joka voisi toimia Valkon satamaan tukeutuvana logistiikka-alueena. Tällaisen alueen liikennetuotos riippuu paljon siitä toiminnasta, jota alueelle tulisi.

Jos alue toteutettaisiin 0,5 tonttitehokkuudella ja vuorokautinen käyntien määrä olisi 100 kerrosalaneliometriä kohti 0,5 henkilöautoa ja 0,3 raskasta ajoneuvoa, vuorokauden käyntien määrä olisi

## 9 Delgeneralplanens konsekvenser

Planen ska basera sig på en planering som bedömer planens betydande konsekvenser och de undersökningar och utredningar som planen förutsätter. I samband med att planens konsekvenser utretts beaktas planens uppgift och syfte (9 § MBL).

Konsekvensbedömningen har gjorts som en expertbedömning som baserar sig på tillgängliga grunduppgifter, utredningar och planer.

I konsekvensbedömningen har den separata konsekvensutredningen av planutkastalternativen utnyttjats.

De mest betydande konsekvenser bedöms beröra boende, arbetsplatser, rekreation och trafik.

### 9.1 Konsekvenser för markanvändningen och samhällsstrukturen

Planen ändrar inte nämnvärt den nuvarande samhällsstrukturen. Planen har i huvudsak bevarat nuvarande bostadsområden. I närheten av hamnen i Valkom har en del av de nuvarande bostadsområdena gjorts om till skyddsgrönområden. De nya områdena som reserverats för byggande kopplas till den nuvarande samhällsstrukturen. Planlösningarna stöder utvecklingen av områdets befintliga samhällsstruktur.

### 9.2 Konsekvenser för trafiken

I planen har beaktats behoven för olika trafikformer (gång- och cykeltrafik, personbilstrafik, kollektivtrafik, godstrafik, bantrafik). Trafiksäkerheten förbättras märkbart av gång- och cykelförbindelsen vid Gamla Valkomvägen.

I planen har ett stort nytt TY-område på 47 hektar tilldelats vid den sydvästra sidan av Valkomvägen, vilket kunde fungera som ett logistikområde för Valkom hamn. Trafikeffekten för ett sådant område beror mycket på vilken aktivitet som skulle komma till området.

Om området genomfördes med en tomteffektivitet på 0,5 och det dagliga antalet besök per 100 våningskvadratmeter var 0,5 personbilar och 0,3 tunga



118 henkilöautoa ja 70 raskasta ajoneuvoa. Liikennetuotos olisi kaksi kertaa matkojen määrä eli 236 henkilöautomatkaa ja 140 raskaan liikenteen matkaa, yhteensä 376 matkaa. Huipputunnin liikenne olisi noin 24 henkilöautomatkaa ja 14 raskaan liikenteen matkaa eli yhteensä 38 matkaa.

Valkontien nykyinen liikennemäärä on 3276 matkaa, joten TY-alue voisi lisätä Valkontien liikennettä noin 11 prosenttia.

TY-alueen liikenne mahtuu hyvin Valkontielle. Valkontielle johtavaa liittymää voi kuitenkin olla tarpeen parantaa TY-alueen liikennettä varten.

### **9.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen**

Kaavassa osoitetut uuden maankäytön alueet kytkeytyvät hyvin nykyiseen taajamarakenteeseen ja niiden maaperä on helposti rakennettavaa, joten katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen ja ylläpitämisen kustannukset ovat kohtuulliset.

Valkontielle on osoitettu ulkoilureitin alikulku, jonka rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Valkon sataman pohjarakentamiskustannukset voivat muodostua hyvin suuriksi.

Kaava tukee alueen asumisen ja työpaikkojen kehittämistä, millä on myönteinen vaikutus verotuloihin.

### **9.4 Elinkeinot, työpaikat ja palvelut**

Kaava turvaa nykyisten teollisuusalueiden säilymistä. Julkisia palveluita varten on sopivat aluevaraukset koulun yhteydessä, ja nykyiset vanhusten palvelutalot on osoitettu kaavassa.

Valkon keskustan keskustatoimintojen alue tukee kaupallisten palveluiden toteuttamista sinne. Keskustatoimintojen alue on osoitettu lisäksi koulun itäpuolelle, jonne on hyvän saavutettavuuden takia parhaat edellytykset houkuttaa kauppapalveluita, jotka Valkosta puuttuvat.

Kaavassa on osoitettu laaja teollisuusalue Valkon taajaman länsipuolelle, mikä mahdollistaa sinne uuden teollisuus- tai logistiikkatoimintaan liittyvän alueen muodostamisen. Kaava tukee Valkon sataman kehittämistä.

fordon skulle det dagliga antalet besök vara 118 personbilar och 70 tunga fordon. Trafikeffekten skulle vara dubbelt så många resor, det vill säga 236 personbilsresor och 140 tungtrafikresor, totalt 376 resor. Rusningstrafiken skulle vara cirka 24 personbilsresor och 14 tungtrafikresor, det vill säga totalt 38 resor.

Den nuvarande trafikmängden vid Valkomvägen är 3276 resor, därmed kunde TY området öka på Valkomvägens trafikmängd med 11 procent.

Trafikmängden från TY-området ryms väl på Valkomvägen. Däremot kunde det finnas behov av att förbättra anslutningen till Valkomvägen med tanke på TY-områdets trafik.

### **9.3 Konsekvenser för samhällsekonomi**

De nya markanvändningsområden som anvisas i planen ansluter väl till den befintliga tätortsstrukturen och marken har en god byggbarhet, vilket innebär att kostnaderna för byggande och underhåll av gator och kommunalteknik är rimliga.

Till Valkomvägen anvisas en underfart till friluftsleden, vilket ger upphov till kostnader. Kostnaderna för grundläggningsarbetena i hamnen kan bli väldigt höga.

Planen stödjer utvecklingen av boende och arbetsplatser i området, vilket har positiva effekter på skatteintäkterna.

### **9.4 Näringar, arbetsplatser och service**

Planen tryggar de befintliga industriområdenas existens. För offentlig service finns lämpliga områdesreserveringar i anslutning till skolan, och de befintliga serviceboendena för äldre har anvisats i planen.

Området för centrumfunktioner i Valkom centrum stödjer uppkomsten av kommersiell service. Område för centrumfunktioner har dessutom anvisats till den östra sidan av skolan, som på grund av en god tillgänglighet har de bästa förutsättningarna att locka kommersiell service som saknas i Valkom.

Ett stort industriområde har anvisats till den västra sidan av Valkom tätort, vilket skapar möjligheter att bilda ett nytt område för industri- och logistikverksamhet i området. Planen stöder utvecklingen av Valkom hamn.

## 9.5 Luonnonympäristö

Kaavan perusselvityksissä on tunnustettu arvokkaat luontokohteet. Kaavaratkaisussa luontokohteet on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Kaavassa on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle jäävät suojelualueet, maa- ja metsätalousalueet sekä virkistysalueet, jotka mahdollistavat ekologiset yhteydet luontoarvoja sisältävien alueiden välillä.

Kaavaratkaisu ei heikennä luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisten lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai heikennä erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja.

## 9.6 Pinta- ja pohjavedet, tulvat sekä maaperä

Uusien asuinalueiden osoittaminen pohjavesialueille ei vaaranna pohjavesiä. Uuden teollisuusalueen osoittaminen pohjavesialueen ulkopuolelle ei vaaranna pohjavesiä. Valkon sataman aluetta on laajennettu radan länsipuolelle asemakaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Tämän alueen rakentamisella voi olla haitallisia vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin sekä maaperään.

## 9.7 Rakennettu ympäristö, maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö

Kaavassa on osoitettu arvokkaat rakennetun ympäristön kokonaisuudet sekä Fantsnäsiin arvokas kulttuuriympäristön kokonaisuus. Lisäksi on osoitettu rakennushistorian ja maiseman kannalta arvokkaat rakennukset. Merkinnät tukevat rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Kaavaratkaisu tukee Haravakylän maakunnallisesti arvokkaan peltoaukea säilymistä. Kaavassa on osoitettu muinaisjäännöskohteet eikä niiden kohdalle ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka vaarantaisi muinaisjäännösten säilymistä. Kaava turvaa muinaisjäännösten säilymistä.

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia nykyiseen rakennuskantaan Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolella, kun omakotiasutusta jää sataman suojaveralueelle.

## 9.5 Naturmiljö

Värdefulla naturobjekt har identifierats i de grundläggande utredningarna för planen. I planlösningen beaktas naturobjekten så långt det är möjligt.

I planen anvisas skyddsområden, jord- och skogsbruksområden samt rekreatiomsområden som lämnas utanför byggandet och som möjliggör ekologiska förbindelser mellan områden med naturvärden.

Planlösningen försvagar inte föröknings- eller rastplatser för sådana arter som ingår i bilaga IV (a) till habitatdirektivet och försvagar inte heller förekomstplatserna för arter som kräver särskilt skydd.

## 9.6 Yt- och grundvatten, översvämningar och jordmån

Anvisande av nya bostadsområden till grundvattenområdena utgör ingen risk för grundvattnet. Det nya industriområde som anvisas till området utanför grundvattenområdet utgör inte heller någon risk för grundvattnet. Valkom hamnområde har utvidgats på västra sidan av banan till industriområdet enligt detaljplanen. Byggnad i detta område kan ha skadliga konsekvenser för yt- och grundvattnet och jordmånen.

## 9.7 Byggd miljö, landskap, stadsbild och kulturarv

I planen anvisas värdefulla helheter i den byggda miljön samt den värdefulla kulturmiljöhelheten i Fantsnäs. Dessutom anvisas byggnader som är värdefulla med tanke på byggnadshistoria och landskap. Beteckningarna stödjer bevarandet av värden i den byggda kulturmiljön.

Planlösningen stödjer bevarandet av åkerslätten i Råfsby som är värdefull på landskapsnivå. I de områden där fornlämningsobjekt anvisats i planen, har ingen sådan markanvändning anvisats som skulle äventyra bevarandet av fornlämningarna. Planen tryggar bevarandet av fornlämningar.

Planen innebär betydande konsekvenser för det nuvarande byggnadsbeståndet på den västra och norra sidan av Valkom hamn då egnahemsbebyggelse hamnar i hamnområdets skyddsgrönområde.

## 9.8 Virkistys, matkailu ja loma-asuminen

Kaavaan osoitetut lähivirkistysalueet, retkeily- ja ulkoilualueet alueet, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet, metsäalueet, joilla on ulkoilun ohjaustarvetta sekä ulkoilureitit ja uimarannat tukevat asukkaiden virkistys-, ulkoilu- ja urheiluharrastuksia. Venesatamat tukevat kalastus- ja veneilyharrastuksia.

Frisbeegolfkentän osoittaminen kaavassa tukee kentän kehittämistä ja siihen liittyvää matkailua. Tavistholmenissa uusi matkailualue ja siihen liittyvä venesatama tukevat veneilymatkailun kehittämistä.

Kaava turvaa nykyiset loma-asuntoalueet.

## 9.9 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavalla turvataan ja kehitetään kaava-alueen viihtyisää elinympäristöä. Asuinalueiden ympärillä ja rannoilla on virkistyskäyttöön osoitettuja alueita, ulkoilureittejä sekä urheilualueita ja venesatamia, jotka mahdollistavat monipuoliset harrastukset asuinalueiden lähellä.

Uusi kevyenliikenteenyhteys parantaa palveluiden saavutettavuutta suunnittelualueen sisällä ja kaupungin keskustaan.

Kaavassa on osoitettu uusille julkisille palveluille alueita nykyisen koulun yhteyteen, jossa ne ovat hyvin saavutettavissa alueen eri puolilta. Nykyisen päiväkodin kohdalle on osoitettu keskustatoimintojen alue, joka on saavutettavuudeltaan Valkon paras kohta. Siksi sinne on parhaat mahdollisuudet houkutella kauppapalveluita, joita Valkossa ei tällä hetkellä ole.

Kaavassa Valkon sataman lähimmät asuinalueet on muutettu suojaviheralueeksi. Merkintä ei aiheuta muuttopakkoa alueelta, mutta lisää epävarmuutta asumisen pysyvyydestä.

Valkontien liikenteen melualueella on muutamia asuinrakennuksia. Kaavan mukainen maankäyttö ei merkittävästi muuta ajoneuvoliikenteen tai rautatieliikenteen mahdollisten häiriöiden (liikenneturvallisuus, nestemäisten kuljetusten vuoto) nykytilannetta.

## 9.8 Rekreation, turism och fritidsbebyggelse

De områdena för närrekreation, friluftsliv- och strövområden, områden för idrott och rekreationsservice, skogsområden med behov av att styra friluftslivet samt friluftsleder och badplatser stödjer invånarnas rekreations-, friluftsliv- och idrottshobbyer. Båthamnarna stödjer fiske- och båthobbyer.

Frisbeegolfbanan som anvisas i planen stödjer utveckling av banan och den anslutande turismen. Det nya turismområdet på Tavistholmen med anslutande båthamn stödjer utvecklingen av båtuturism.

Planen tryggar de nuvarande fritidsbostadsområdena.

## 9.9 Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö

Genom planen tryggas och utvecklas en trivsam levnadsmiljö i planområdet. Runt bostadsområdena och vid stränderna finns områden som anvisats för rekreation, friluftsliv samt idrottsområden och båthamnar som möjliggör mångsidiga hobbyer i närheten av bostadsområdena.

Den nya förbindelsen för gång- och cykeltrafik förbättrar tillgången till service inom planeringsområdet och i riktning mot stadens centrum.

I planen anvisas områden för ny offentlig service i anslutning till den nuvarande skolan där de är väl tillgängliga från olika håll av området. Vid det nuvarande daghemmet anvisas ett område för centrumfunktioner. Platsen har det bästa läget i Valkom med tanke på tillgänglighet, och därför har platsen de bästa möjligheterna att locka sådan handelsservice som ännu inte finns i Valkom.

I planen har bostadsområden i närheten av Valkom hamn ändrats till skyddsgronområden (EV-LS). EV-LS-beteckningen innebär inte flyttvång från området, men ökar på osäkerheten av boendets beständighet.

I trafikbullerområdet vid Valkomvägen finns några bostadsbyggnader. Markanvändning enligt planen innebär ingen betydande förändring för de störningar (trafiksäkerhet, läckage av väsketransporter) som fordonstrafiken och järnvägstrafiken orsakar i nuläget.

### 9.10 Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisu tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään, jossa koulu ja julkiset palvelut ovat saavutettavissa suurimmalta osin kävellen ja pyöräillen.

Kaava mahdollistaa kauppapalveluiden toteuttamisen Valkon keskustaan ja myös koulun itäpuolelle, mutta alueen nykyinen väestömäärä ja yhdyskuntarakenne eivät ehkä elätä ruokakauppaa, joten kauppatkat henkilöautoilla aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Uudet asuinalueet tukevat mahdollisen uuden ruokakaupan toimintaa, mikä vähentää autoilun tarvetta.

Virkistys- ja metsäalueet turvaavat lähivirkistyspaikkojen saavuttamisen kävellen ja pyöräillen, mikä on ilmaston kannalta myönteistä.

Kaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen lisäämään tulvariskiін määrittämällä alin sallittu rakennuskorkeus. Kaavassa osoitetut metsä- ja virkistysalueet suojaavat myrskyiltä ja muodostavat helteiltä suojaavaa pienilmastoa.

### 9.11 Valkon sataman kehittämisen vaikutukset ympäristöön

Valkon sataman kehittäminen lisää jossain määrin satama- ja palvelutoimintoja ja niistä lähtevää melua, mutta sataman nykyinen äänimaisema ei muutu. Sataman meluvaikutuksia hallitaan ympäristöluvan mukaisten ehtojen ja meluohjeiden mukaisesti.

Meluntorjunnalla, toimintojen sijoittamisella ja suojaviheralueilla varmistetaan, että melutaso asuinalueilla ei merkittävästi lisäännä, vaikka satamatoiminnat lisääntyvät.

Kaavassa Valkon sataman viereisiä asuinalueita on muutettu suojaviheralueiksi, millä varmistetaan, että satamasta ei aiheudu kohtuutonta häiriötä asutukselle.

### 9.10 Konsekvenser för klimatet

Planlösningen stödjer sig på den nuvarande samhällsstrukturen och trafiksystemet där skolan och den offentliga servicen till största delen är tillgängliga till fots och med cykel.

Planen skapar möjligheter till handelsservice i Valkom centrum och i alternativ 1 även till den östra sidan av skolan, men det nuvarande antalet invånare i området och dess samhällsstruktur räcker kanske inte till för en dagligvarubutik, vilket innebär att inköpsresor med personbil orsakar koldioxidutsläpp. De nya bostadsområden stöder en potentiell ny livsmedelsbutik, vilket minskar behovet av bilanvändning.

Rekreations- och skogsområdena tryggar tillgängligheten till platser för närrekreation till fots och med cykel, vilket är positivt med tanke på klimatet.

I planen skapas beredskap för den ökade risken för översvämningar som orsakas av klimatförändringen genom att definiera den lägsta tillåtna byggnadshöjden. De skogs- och rekreationsområden som anvisas i planen skyddar mot stormar och bildar mikroklimat som skyddar mot hetta.

### 9.11 Konsekvenser som utvecklandet av Valkom hamn orsakar för miljön

Utvecklandet av Valkom hamn ökar i någon mån bullret från hamn- och serviceverksamhet, men det nuvarande ljudlandskapet i hamnen förändras inte. Hamnens bullerkonsekvenser hanteras i enlighet med villkoren i miljötillståndet och bullerriktvärden.

Genom bullerbekämpningsåtgärder, placering av funktioner samt skyddsgränserna säkerställs att bullernivån i bostadsområden inte ökar nämnvärt även om hamnverksamheten ökar.

I planen har bostadsområdena intill Valkom hamn gjorts om till skyddsgränserna, vilket säkerställer att hamnen inte orsakar orimliga störningar för befolkningen.

## 10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

### 10.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Kaava mahdollistaa Valkon sataman, yritysten ja elinkeinoelämän kehittämisen.
- Kaava mahdollistaa väestökehityksen edellyttämän riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon.
- Kaava tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet sijoittuvat nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään tai läheisyyteen, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta.
- Koska alueen yhdyskuntarakenne on tiivis, uutta teknisen huollon verkostoa tarvitaan vähemmän, sosiaalipalveluiden tuottaminen on halvempaa ja asukkaiden liikkumis- ja asumiskustannukset ovat pienemmät.
- Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeyttään liikeneratkaisuja. Katu- ja tieverkkoa on täydennetty niin, että se tukee olemassa olevaa ja suunniteltua maankäyttöä.
- Yhtenäisempi rakennettu ympäristö tukee joukkoliikenteen käyttöä ja sen säilymistä. Kaava edistää hyvää saavutettavuutta ja edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

- Kaavalla turvataan Valkon sataman kehittämismahdollisuudet. Kaavassa on osoitettu satama-alue ja teollisuus- ja varastoalueita sataman tukitoiminnoille. Katu- ja tieverkkoa on täydennetty niin, että se tukee satamatoimintojen kehittämistä.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi rakentaminen on sijoitettu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.
- Onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätetty riittävän suuri etäisyys.

## 10 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen

### 10.1 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

#### Fungerande samhällen och hållbara färd sätt

- Planen möjliggör utveckling av Valkom hamn. företag och näringsliv.
- Planen möjliggör en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som förutsätts av befolkningsutvecklingen.
- Planen stödjer sig i första hand på en befintlig struktur. Nya områden eller områden som förändras väsentligt ligger inom den nuvarande samhällsstrukturen eller i dess närhet, vilket förtätar samhällsstrukturen.
- Eftersom samhällsstrukturen i området är tät behövs ett mindre nät för teknisk försörjning. Det är dessutom billigare att producera socialtjänster och invånarnas transport- och boendekostnader är mindre.
- Genom planen förbättras kontinuiteten av gång- och cykelleder och friluftsleder och trafiklösningarna blir tydligare. Gatunätet har kompletterats så att det stödjer befintlig och planerad markanvändning.
- En mer sammanhållen byggd miljö stödjer användningen av kollektivtrafik och möjligheterna att upprätthålla den. Planen främjar en god tillgänglighet och förutsättningar för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

#### Ett effektivt trafiksystem

- Genom planen tryggas möjligheterna att utveckla Valkom hamn. I planen anvisas hamnområdet samt industri- och lagerområden för hamnens stödfunktioner. Gatunätet har kompletterats så att det stödjer utvecklandet av hamnfunktionerna.

#### En sund och trygg livsmiljö

- Nytt byggande har placerats utanför områden med översvämningsrisk.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Kaavassa on otettu huomioon historialliset arvot, kulttuuriperintö ja luontoarvot.
- Kaavalla parannetaan ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta kaava-alueen eri osien välillä. Frisbeegolfalueen laajentaminen, Haravankylän hevosurheilukeskus ja Tavistholmenin ja Hässjeholmenin virkistysmahdollisuuksien kehittäminen lisäävät lähialueen asukkaiden ja muualta alueelle saapuvien virkistysmahdollisuuksia.

### **10.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan**

Kaavassa on osoitetut Uusimaa-kaavan 2050:n Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa esitetyt asiat:

- Nykyinen ja uutta asutusta on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle on osoitettu MA-alueita (maisemallisesti arvokas peltoalue) sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
- Pohjavesialue
- Valkon satama
- Virkistysalueet Tavistholmeniin ja Hässjeholmeniin
- Vårdöhön ja Trollholmeniin on osoitettu VR-alueita
- Laivaväylä
- Loviisan ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke

Osayleiskaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaava, eikä osayleiskaava ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

## **11 Osayleiskaavan toteuttaminen**

Yleiskaavaa toteutetaan pääosin asemakaavoituksen kautta. Yleiskaavan toteuttaja on ensisijaisesti Loviisan kaupunki. Kaupungin tehtävänä on laatia tarpeelliset asemakaavat sekä vastata rakennusvalvonnasta ja omalta osaltaan kunnallistekniikan suunnittelusta.

- Mellan funktioner som orsakar olycksrisker och funktioner som är känsliga för effekter lämnas ett tillräckligt utrymme.

### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser**

- I planen har beaktats historiska värden, kulturarv och naturvärden.
- Med planen förbättras friluftsnätets kontinuitet mellan olika delar av planområdet. Utvidgningen av frisbeegolfområdet, Råfsby hästsportcenter och utvecklingen av rekreativsmöjligheterna på Tavistholmen ökar rekreativsmöjligheterna för invånarna i närområdet och för besökare från andra håll.

### **10.2 Planens förhållande till landskapsplanen**

Planen visar de frågor som presenteras i Nylandsplanen 2050, etapplandskapsplan för Östra Nyland:

- Befintliga och nya bosättningar har anvisats till utvecklingszoner för tätortsfunktioner
- Området av betydelse för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet har tilldelats ett MA-område (naturskönt värdefullt åkerområde) samt bebyggelse som är landskaps- och kulturhistoriskt värdefull.
- Grundvattenområde
- Valkom hamn
- Rekreativsområden till Tavistholmen och Hässjeholme
- VR-områden har anvisats till Vårdön och Trollholmen
- Farled
- Skyddszon för Lovisa kärnkraftverk

Landskapsplanen har beaktats vid utarbetandet av delgeneralplanen och delgeneralplanen strider inte mot landskapsplanen.

## **11 Genomförande av delgeneralplanen**

Generalplanen genomförs huvudsakligen genom detaljplanering. Lovisa stad är den som i första hand genomför generalplanen. Stadens uppgift är att utarbeta nödvändiga detaljplaner och svara för byggnadstillsynen och för planeringen av kommunaltekniken.

Työpaikka-alueiden, yksittäisten rakennusten ja yksityisten palveluiden rakentamisesta ja toteuttamisesta vastaavat yrityksen ja yksityiset henkilöt.

### 11.1 Toteuttaminen

Yleiskaavan osoittamaa rakentamista toteutetaan asemakaavoituksen kautta. Maatilojen talouskeskusten alueella (AM), kyläalueella (AT) ja loma-asuntoalueella (RA, RA/AP) rakentaminen on mahdollista myös ilman asemakaavaa, jos rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset toteutuvat.

Maanteitä koskevat liikennehankkeet toteutetaan yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Yksityiset yritykset toteuttavat kaava-alueen kaupalliset palvelut. Yleiskaava ohjaa kauppalpalvelut yhdyskuntarakenteen kannalta järkeviin paikkoihin.

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen sen ajantasaisuutta seurataan kuntaa koskevan strategisen suunnittelun yhteydessä.

#### Asuinalueet

Ensin toteutetaan nykyisten asemakaavojen mukaiset asuinalueet. Seuraavassa vaiheessa toteutetaan Valkon koulun länsipuolen ja Haravankylän asuinalueet. Viimeisenä, edellä mainittujen asuinalueiden toteuttamisen jälkeen, on tarkoitus toteuttaa Köpbackan asuinalue, jos taajaman kasvulle on edelleen tarvetta.

Asuinalueiden toteutumisen aikataulu riippuu erityisesti pientalotonttien kysynnästä. Alueita otetaan käyttöön kysynnän edellyttämässä aikataulussa edellä kuvatussa järjestyksessä.

#### Työpaikka-alueet

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan nykyiset asemakaavoitetut työpaikka-alueet. Alueiden toteuttaminen riippuu kysynnästä.

Kaavan länsiosassa on iso uusi TY-alue, joka soveltuu esimerkiksi satamaan tukeutuvan logistiikan alueeksi. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta.

För byggande och genomförande av arbetsplatsområden och enskilda byggnader samt för privat service svarar företag och privatpersoner.

### 11.1 Genomförande

Byggande som anvisas i generalplanen förverkligas genom detaljplaneringen. I området för lantbruks driftscentrum (AM), byområden (AT) och områden för fritidsbostäder (RA) är det även möjligt att bygga utan en detaljplan om förutsättningarna för beviljande av bygglov uppfylls i övrigt.

Trafikprojekt som berör landsvägar genomförs i samarbete med NTM-centralen i Nyland.

De kommersiella tjänsterna i planområdet erbjuds av privata företag. I generalplanen styrs läget för den kommersiella servicen till platser som fördelaktiga med tanke på samhällsstrukturen.

Efter att generalplanen godkänts följs den upp i samband med den strategiska planeringen för kommunen för att säkerställa att den är aktuell.

#### Bostadsområden

Först genomförs bostadsområden i de nuvarande detaljplanerna. I följande skede genomförs bostadsområdena på den västra sidan av Valkom skola och i Råfsby. Efter att de ovan nämnda bostadsområdena byggts är avsikten att bygga Köpbacka bostadsområde om det fortfarande finns ett behov av att utvidga tätorten.

Tidsschemat för bebyggandet av bostadsområdena beror framför allt på efterfrågan av småhustomter. Områden tas i bruk enligt ett sådant tidsschema som förutsätts av efterfrågan, i ovan beskrivna ordning.

#### Arbetsplatsområden

I det första skedet genomförs de arbetsplatsområden som ingår i den nuvarande detaljplanen. Genomförandet beror på efterfrågan.

I den västra delen av planen finns ett stort nytt TY-område, som lämpar sig till exempel som hamnens logistikområde. Förverkligandet av området kräver detaljplanering.

## **Valkon satama**

Valkon sataman keskiosaan suunnitellaan uutta laituria ja nykyisen laiturin laajennusta. Satamakenttiä on tarkoitus laajentaa satama-alueen sisällä.

Osa Valkon sataman kehittämissuunnitelmista edellyttää vesi- ja ympäristölupia. Osalla satama-alueesta on vesilain mukainen lupa meritäyttöön. Uuden laiturin rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa.

### **11.2 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset**

Seuraavassa on kuvattu yleisellä tasolla niitä oikeusvaikutuksia, joita maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa yleiskaavalle. Lisäksi on tuotu esiin yleiskaavan ja eräiden muiden lakien välisiä oikeusvaikutuksia.

#### **Suunnittelun ohjausvaikutus**

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

#### **Maakuntakaavan ohjausvaikutus**

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

#### **Vaikutus viranomaisiin**

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

#### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

#### **Ehdollinen rakentamisrajoitus**

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

## **Valkom hamn**

Till den mellersta delen av Valkom hamn planeras en ny brygga och en utvidgning av den nuvarande bryggan. Avsikten är att hamnfälten ska utvidgas inom hamnområdets gränser.

En del av utvecklingsplanerna för Valkom hamn förutsätter vatten- och miljötillstånd. Vid en del av hamnområdet finns tillstånd för havsfyllnad enligt vattenlagen. Byggandet av en ny brygga förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

### **11.2 Delgeneralplanens rättsverkningar**

Nedan beskrivs de allmänna rättsverkningar som markanvändnings- och bygglagen möjliggör för en generalplan. Dessutom beskrivs rättsverkningar mellan generalplanen och vissa övriga lagar.

#### **Planeringens styrningseffekt**

En godkänd generalplan tjänar till ledning när en detaljplan utarbetas eller ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (42.1 § MBL).

#### **Landskapsplanens styrningseffekt**

På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan ändras (32.3 § MBL).

#### **Konsekvenser för myndigheter**

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (42.2 § MBL). Bestämmelsen berör såväl kommunens som landskapsförbundens och statens myndigheter.

#### **Byggnadsordning**

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar (14.4 § MBL).

#### **Villkorlig bygginskränkning**

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd



Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta joutuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoitukseen, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (MRL 43.1 §)

### Ehdoton rakentamisrajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään.

### Ehdoton toimenpiderajoitus

Kaava-alueen VL- ja VR-alueita koskee MRL 128 § mukainen maisemaa muuttavien toimenpiteiden toimenpiderajoitus.

### Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka tätä yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta, laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, ratalaki, vesilaki, maa-ainelaki, metsälaki ja jätelaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

### Luonnonsuojelu

Luonnon- ja maisemansuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (9/2023).

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n viittauksen mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on tämän lain lisäksi noudatettava luonnonsuojelulain 5 lukua. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia. Luonnonsuojelulain 5

på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginskränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen (43.1 § MBL).

### Ovillkorlig bygginskränkning

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (*bygginskränkning*). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom.

### Ovillkorlig åtgärdsbegränsning

Planområdets VL- och VR-områden omfattas av åtgärdsbegränsningarna som förändrar landskapet enligt 128 § MBL.

Om något område skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i landskapsplanen (skyddsbestämmelser).

### Generalplanens förhållande till beslutsfattande enligt annan lagstiftning

Planer som utarbetats enligt markanvändnings- och bygglagen ska på det sätt som bestäms särskilt beaktas när det med stöd av annan lagstiftning planeras och bestäms hur användningen av miljön skall regleras. I övrig lagstiftning ingår motsvarande bestämmelser som ska beaktas vid utarbetandet av denna generalplan. Med tanke på detta är de mest centrala lagarna miljöskyddslagen, lagen om skydd av byggnadsarv, landsvägslagen, banlagen, vattenlagen, marktäcktslagen, skogslagen och avfallslagen. Om beaktande av naturvårdslagen och lagen om fornminne stadgas noggrannare i 197 § MBL.

### Naturskydd

Naturvårdslagen (9/2023) är den speciallag som berör natur- och landskapskydd och -vård.

luku sisältää Euroopan yhteisön Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset.

Myös luonnonsuojelulain 63 §:ssä mainitut suojelut luontotyypit sekä 77 §:n säännös erityisesti suojeltavista lajeista tulee ottaa huomioon yleiskaavaa hyväksyttäessä samoin LSL 78 §:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- tai heikentämiskielto.

### **Kulttuuriympäristö**

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä joko rakennushistorian, rakennustaiteen tai rakennustekniikan kannalta

Asemakaava-alueella rakennussuojelu toteutuu pääsääntöisesti kaavasuojeluna asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennettuun ympäristöön tai kulttuurihistoriaan liittyvien arvojen suojelemiseksi yleiskaavassa voidaan tietty alue tai rakennus osoittaa suojeltavaksi.

Kiinteät muinaisjäännökset on määritelty muinaismuistolain (295/1963) 2 §:ssä.

MRL 197.3 §:n viittaussäännöksen mukaan kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä muinaismuistolain 13 §:ssä säädetään.

### **Muu ympäristönsuojelu**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) yleisenä periaatteena ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa on haitallisen toiminnan ehkäisy. Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva sijainninhajaus on keskeinen keino ehkäistä ennakoita ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ympäristönsuojelulain 11 §:n mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, ettei toiminnasta aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja että pilaantumista voidaan ehkäistä. Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on ympäristönsuojelulain mukaan otettava huomioon muun muassa alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyt-

Enligt hänvisningen i 197 § i markanvändnings- och bygglagen ska bestämmelserna i 5 kapitlet i naturvårdslagen följas då en plan godkänns och fastställs. 5 kapitlet innehåller även specialbestämmelser som berör Europeiska gemenskapens nätverk Natura 2000.

Vid godkännande av en generalplan ska även de skyddade naturtyper som nämns i 63 § i naturvårdslagen och bestämmelsen om arter som kräver särskilt skydd i 77 § beaktas. Det samma gäller förbudet att förstöra eller försvaga föröknings- och rastplatser för sådana djurarter som avses i bilaga IV(a) till habitatdirektivet i 78 § NvL.

### **Kulturmiljö**

Med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) är det möjligt att skydda byggnader, konstruktioner, byggnadsgrupper eller bebyggda områden med betydelse endera för byggnadshistoria, byggnadskonst eller byggnadsteknik.

I ett detaljplaneområde förverkligas byggnadsskyddet i regel i samband med detaljplaneringen.

För att skydda värden som anknyter till en byggd miljö eller kulturmiljö kan ett visst område eller en viss byggnad anvisas för skydd i generalplanen.

Fasta fornlämningar definieras i 2 § i lagen om fornminnen (295/1963).

Enligt hänvisningsbestämmelsen i 1973 § MBL ska det när en plan utarbetas, godkänns och fastställs iakttas vad som bestäms i 13 § i lagen om fornminnen.

### **Övrigt miljöskydd**

Vid verksamhet som orsakar risk för förorening av miljön är den allmänna principen i miljöskyddslagen (527/2014) att skadlig verksamhet ska förebyggas. Lägesstyrningen som sker i samband med planläggningen är en central metod för att undvika förorening av miljön på förhand.

Enligt 11 § i miljöskyddslagen ska verksamhet som medför risk för förorening av miljön om möjligt placeras så att verksamheten inte orsakar förorening eller risk för förorening samt så att förorening kan förebyggas och förhindras. Vid bedömningen av platsens lämplighet ska enligt miljöskyddslagen tas hänsyn till bland annat det nuvarande och i en plan

tötarkoitus. Koska toimintojen sijoittamisen vaihtoehtojen valinta ja muut perusratkaisut tehdään kaavoituksen yhteydessä, on vastaavasti myös kaavaa laadittaessa otettava huomioon ympäristön pilaantumisen vaara.

Yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen huomiointi on otettava huomioon, ettei toiminta tai toiminnan sijoittaminen saa olla sillä tavoin yleiskaavan vastainen, että ratkaisu vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista.

### **Maantiet**

Lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä Maantielain (23.6.2005/503) 13 §:n mukaan maantietä ei saa rakentaa vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Lain 17 §:n mukaan tien yleissuunnitelman ja tie-suunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty.

### **Muu lainsäädäntö**

Metsälaki (1093/1996) sääntelee talousmetsän käyttöä. Yleiskaava-alueella metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetulla alueella. Metsälain 25 §:n mukaan kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kunnan kanssa metsälain sekä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

Kiinteistömuodostamislain (554/1995) 33 §:ään otettiin MRL:n säätämisen yhteydessä erityinen lohkomista koskeva rajoitus. Sen mukaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen. On huomattava, että säännös koskee ainoastaan virkistys- tai suojelualueeksi yleiskaavassa osoitettuja alueita. Lisäksi rajoitus ei koske lohkomista muihin tarkoituksiin kuin rakennuspaikaksi.

med rättsverkningar angivna användningsändamålet för platsen och det område som påverkas av verksamheten. Eftersom valet av alternativ till placeringen av funktionerna och andra grundläggande lösningar avgörs i samband med planläggningen ska även risken för förorening av miljön beaktas.

Beaktande av det användningsändamål som anvisas i planen innebär att verksamheten eller dess placering inte får strida mot generalplanen på ett sådant sätt att lösningen skulle försvåra genomförandet av generalplanen.

### **Landsvägar**

Enligt 13 § lagen om trafiksystem och landsvägar (23.6.2005/503) är det inte tillåtet att bygga en landsväg i strid med en plan med rättsverkningar.

Enligt lagens 17 § ska en utredningsplan och vägplan grunda sig på en sådan plan med rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen och i vilken landsvägens sträckning och dess förhållande till övrig områdesanvändning har klarlagts.

### **Övrig lagstiftning**

I skogslagen (1093/1996) bestäms om användningen av ekonomiskog. I ett generalplaneområde tillämpas skogslagen för vård och användning av skog endast i områden som anvisats för skogsbruk och rekreation. Enligt 25 § i skogslagen ska när det gäller områden som ska planläggas eller som har planlagts Finlands skogscentral samarbeta i tillräcklig utsträckning med kommunerna för att samordna målen för skogslagen med målen för markanvändnings- och bygglagen.

I samband med stadgandet av MBL togs en särskild begränsning som gäller styckning med i 33 § i fastighetsbildningslagen (554/1995). Enligt begränsningen får en fastighet i ett område som anvisats som rekreations- eller skyddsområden i en generalplan med rättsverkningar inte bildas genom styckning om det märkbart försvårar användningen av området för det syfte som anvisas i planen. Det ska beaktas att bestämmelsen endast gäller områden som anvisats som rekreations- eller skyddsområde i generalplanen. Begränsningen berör dessutom inte styckning för andra ändamål än som byggplats.

## 12 Yhteystiedot

### Loviisan kaupunki

Mannerheiminkatu 4  
PL 77  
07901 Loviisa

#### Lisätietoja:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö  
Marko Luukkonen  
puh. 0440 555 403

Kaavasuunnittelija Sisko Jokinen  
puh. 0440 555 344

### Kaavaa laativa konsultti

Sitowise Oy  
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

DI (YKS 245) Timo Huhtinen  
puh. +358 40 542 5291  
timo.huhtinen@sitowise.com

## 12 Kontaktuppgifter

### Lovisa stad

Mannerheimgatan 4  
PB 77  
07901 Lovisa

#### Ytterligare information:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur  
e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Chef för stadsplaneringsavdelningen  
Marko Luukkonen  
tfn. 0440 555 403

Planerare Sisko Jokinen  
tfn 0440 555 344

### Plankonsult

Sitowise Oy  
Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo

DI (YKS 245) Timo Huhtinen  
tfn. +358 40 542 5291  
timo.huhtinen@sitowise.com