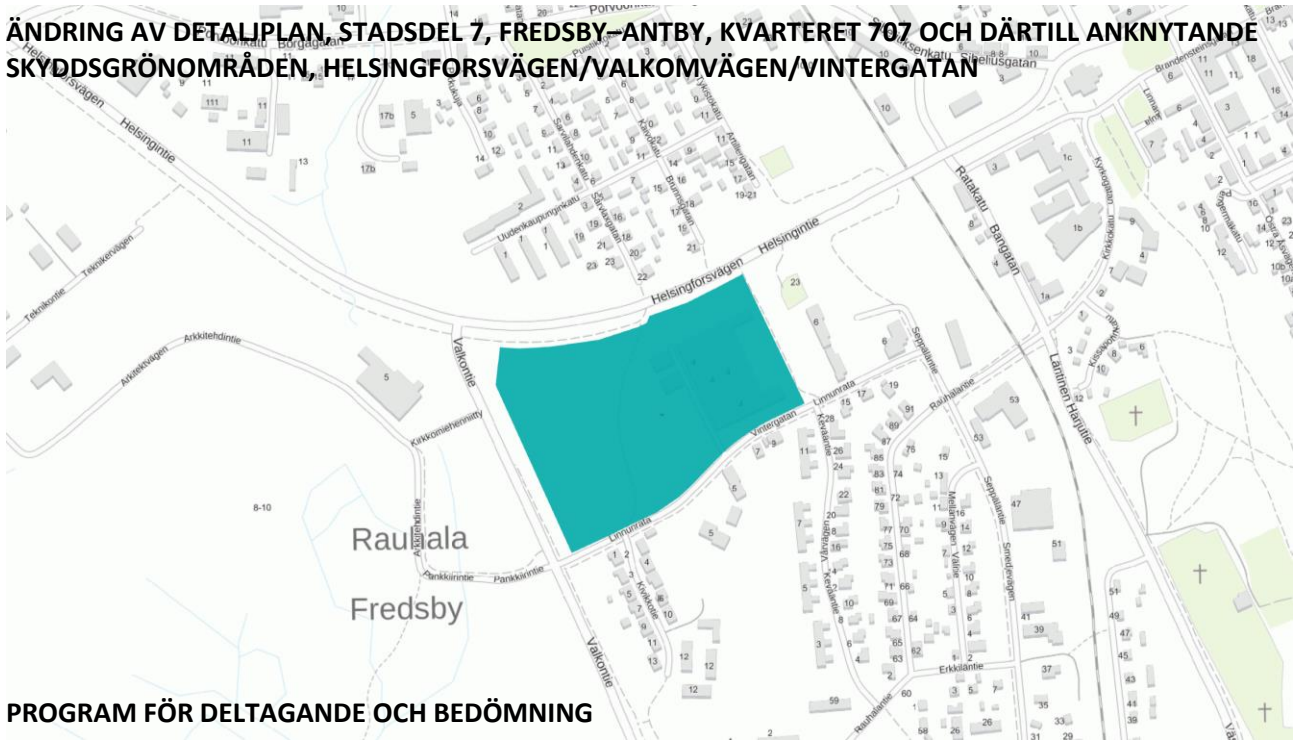




Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 7, FREDSBY-ÅNTBY, KVARTERET 707 OCH DÄRTILL ANKNYTANDE SKYDDSGRÖNOMRÅDEN, HELSINGFORSVÄGEN/VALKOMVÄGEN/VINTERGATAN



### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I programmet framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/) under hela beredningstiden.

Lovisa 29.11.2022, 9.1.2023, 5.1.2024

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

#### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Planområdet är beläget i stadsdel 7 Fredsby–Antby på ett område som avgränsas av Helsingforsvägen, Valkomvägen och Vintergatan. Området som ska planläggas är i huvudsak byggt industriområde (TY) och delvis skyddsgrönområde (EV) samt närrekreationsområde (VL). Ändringen av detaljplanen omfattar fastighet 434-7-707-9 som är i Loyal Oy:s ägo och en del av fastighet 434-401-6-69 som är i Lovisa stads ägo.

Loyal Oy har kontaktat Lovisa stad om ändring av områdets detaljplan. Man förhandlade med markägaren 1.11.2022, då markägaren föreslog att man med detaljplanering reder ut om detaljplanen kan ändras så att man möjliggör det att Loyal Oy:s tillverkningsanläggning i Lovisa utvidgas och att man möjliggör trafikarrangemangen som företagets verksamhet förutsätter i kvarteret 707 i stadsdel 7. Avsikten är att bygga ut fabriken i etapper.

Man har överenskommit om kostnaderna som planändringen medför med ett avtal om inledning av detaljplan. Vid behov upprättas ett markanvändningsavtal. Vid behov kan den första fasen av utbyggnaden av fabriken behandlas genom ett undantagsförfarande.

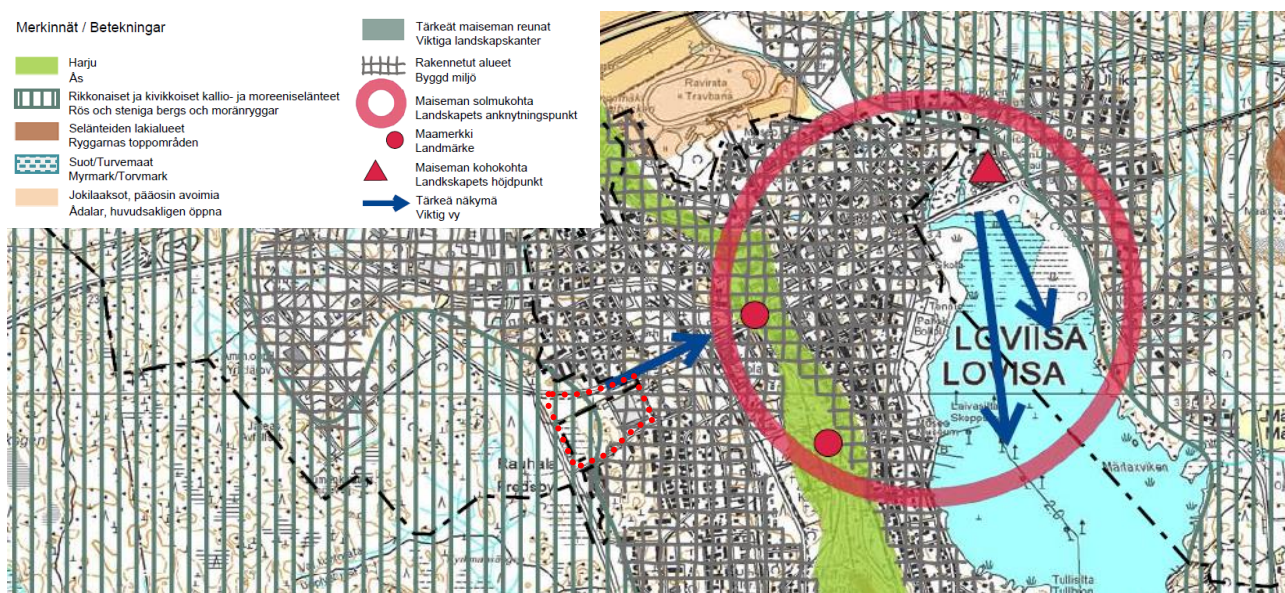
### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med detaljplanen är att undersöka om industriområdet kan utvidgas till skyddsgrönområdet och om det är möjligt att placera en ny anslutning från industrikvarteret till Valkomvägen som skulle betjäna tung trafik.

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

#### Allmänt

Planeringsområdet är cirka 7,2 hektar stort. Området som ska planläggas är i huvudsak byggt industriområde och skogbevuxet skyddsgrönområde som avgränsar mot väg- och gatuområden. Kommunaltekniken finns på Vintergatans gatuområde. Den nordöstra delen av planeringsområdet finns på Bryggeribrinkens grundvattenområde av klass I. Grundvattenområdet avgränsar mot planeringsområdet från Helsingforsvägens sida. Planområdet är beläget invid Helsingforsvägen, därifrån det finns en i delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) identifierad landskapsmässigt viktig vy mot Lovisa kyrka.

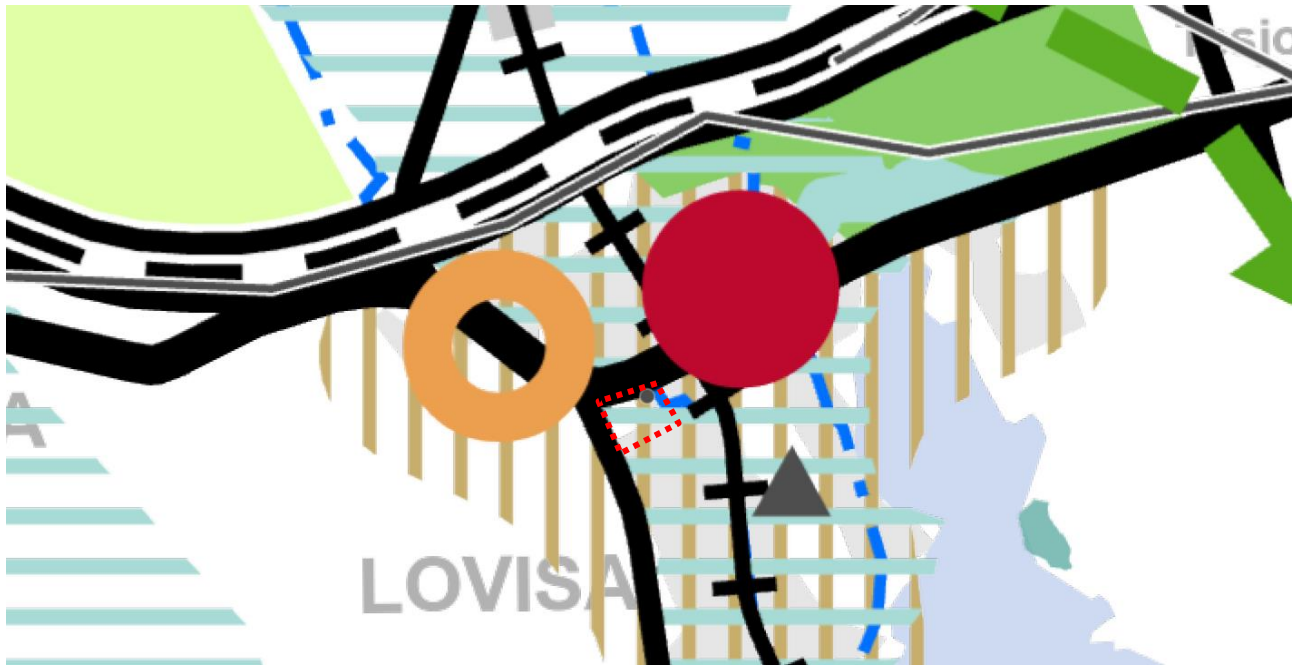


Landskapsstruktur i delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors.

På planeringsområdet finns Loval Oy:s produktionsanläggning. Loval Oy som grundades 1960 producerar uppvärmnings- och vakuumlösningslösningar. Fabriken sysselsätter cirka 400 personer. Fabriken är en tillståndsanläggning som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket och fabriken omgivs av en konsultationszon som når 0,5 km. Enligt Säkerhets- och kemikalieverket förutsätter alla planläggningsändringar eller mer betydande byggnadsarbeten inom konsultationszonen en begäran om utlåtande av Säkerhets- och kemikalieverket och räddningsmyndigheten. Konsultationszonen fastställs i regel från tomtens gräns.

### Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes 25.8.2020. Etapplandskapsplanen för östra Nyland, som är en del av Nylandsplanen 2050, vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



© Lantmäteriverket, Nylands förbund



### Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. Utvecklingszonerna för tätortsfunktioners planbeteckning och därtill relaterade bestämmelser preciserar de allmänna principerna för utvecklingen av en omfattande och verksamhetsmässigt mångsidig områdeshelhet. En övrig landskapsplansbeteckning som placeras inom zonen som anvisats med utvecklingsprincipen anvisar att det på ifrågavarande delområde även anknyter övriga intressen eller randvillkor på landskapsnivå för utvecklingen av zonen, vilka ska beaktas i den mer detaljerade planeringen av delområdet i fråga.

### Planeringsbestämmelse

Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönsstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. I den mer detaljerade planeringen

ska man ägna uppmärksamhet åt dagvattenkontroll och förbereda sig på extrema väderleksförhållanden.



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

Området är Lovisaåns och Lovisaåsens kulturmiljöområde.

#### **Planeringsbestämmelse**

Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövården bedömas och samordnas.

### **Grundvattenområde**

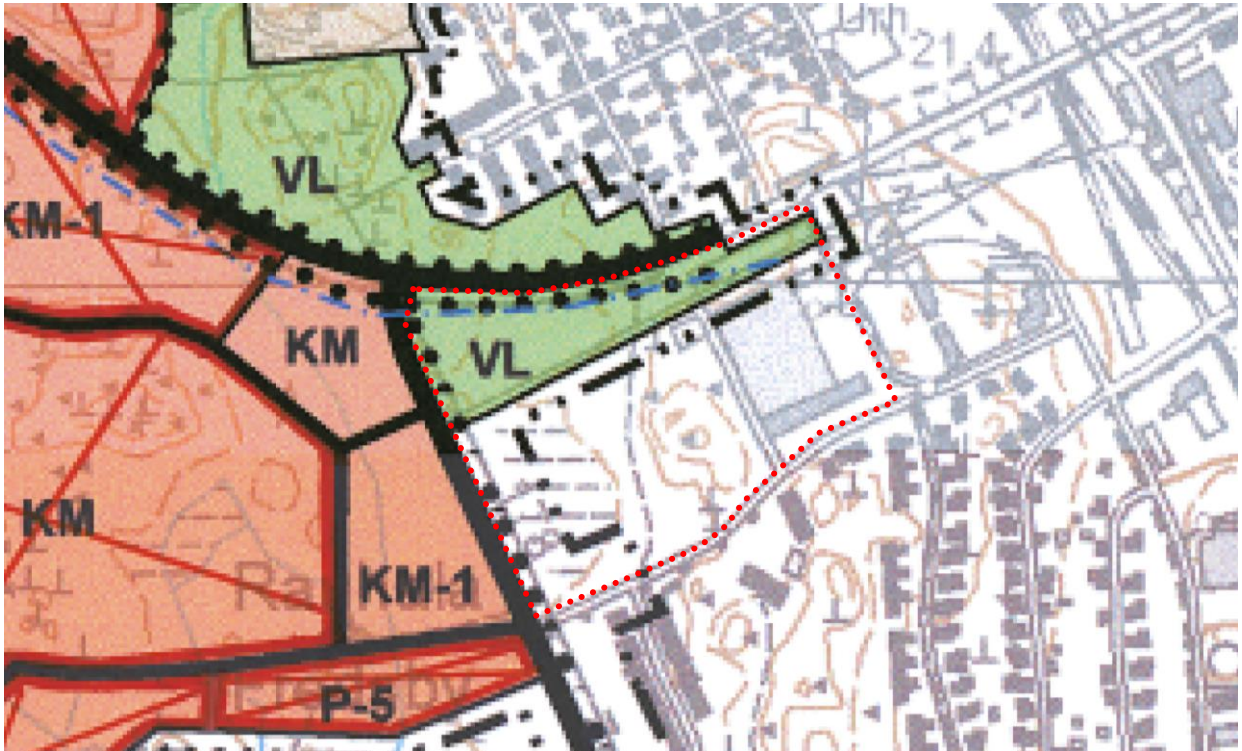
Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattenekosystem och terrestra ekosystem.

#### **Planeringsbestämmelse**




De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande. Den mer detaljerade planeringen ska basera sig på mark- och grundvattenundersökningar och i planeringarna ska man beakta vattenlagsenliga skyddsområden. Grundvattenområdets exakta avgränsning ska kontrolleras i samband med den mer detaljerade planeringen.

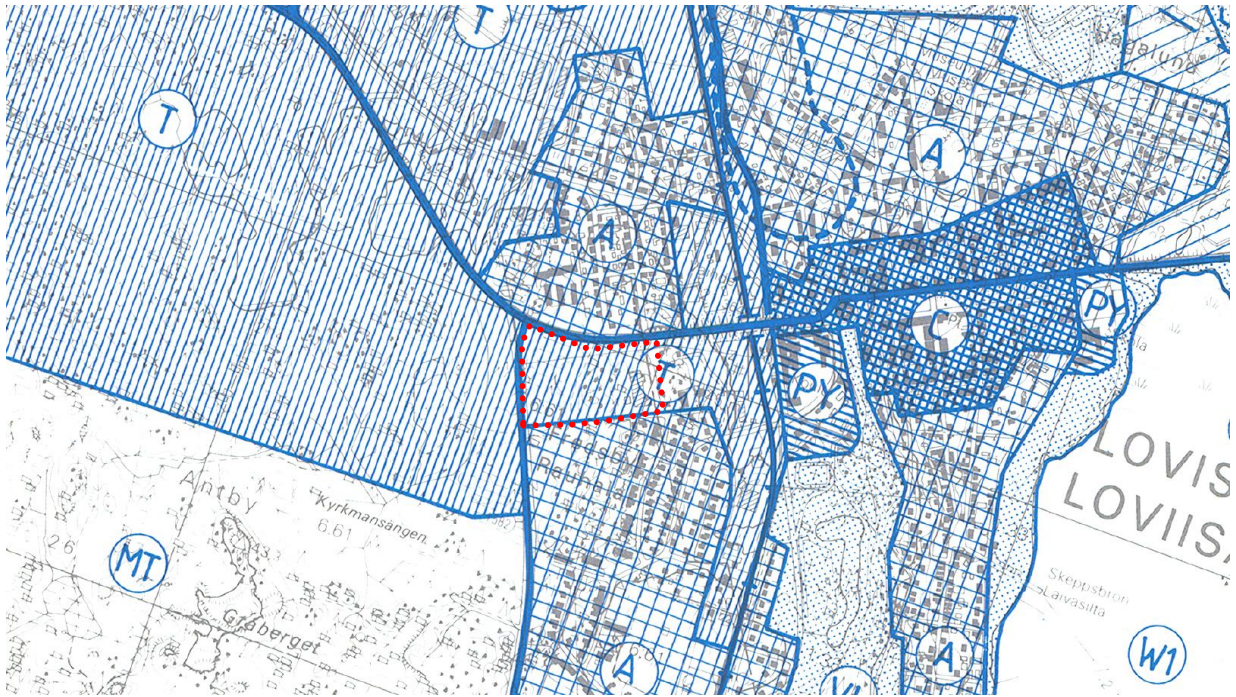
## Generalplan

I norra delen av området gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) med rättsverkningar. Planen fastställdes av Miljöministeriet 16.2.2010. I övrigt gäller för området Lovisa generalplan utan rättsverkningar från 1987.



Delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), 2010.

	<p><b>Lähivirkistysalue.</b></p>	<p><b>Område för närrekreation.</b></p>
	<p><b>Kevyen liikenteen reitti.</b></p>	<p><b>Gång- och cykelväg.</b></p>
	<p><b>Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.</b>          Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuntamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.</p> <p>Käsitelty jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa polttonesteen jakeluasemaa.</p>	<p><b>Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenanskaffning.</b>          Vattenlagens 1 kap. 18 § (förbud mot ändring av grundvatten) samt miljöskyddslagens 8 § (förbud mot förorening av grundvatten) begränsar byggande och annan markanvändning på området. Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecistemerna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbasäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken.</p> <p>Behandlat avloppsvatten skall ledas bort från området. Byggande, dikningar och jordschaktning skall utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående grundvattennivåändringar. Distributionsstation för brännbara vätskor får inte placeras på grundvattenområdet.</p>



Lovisa generalplan, 1987.

#### TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asemakaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi rakentaa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.

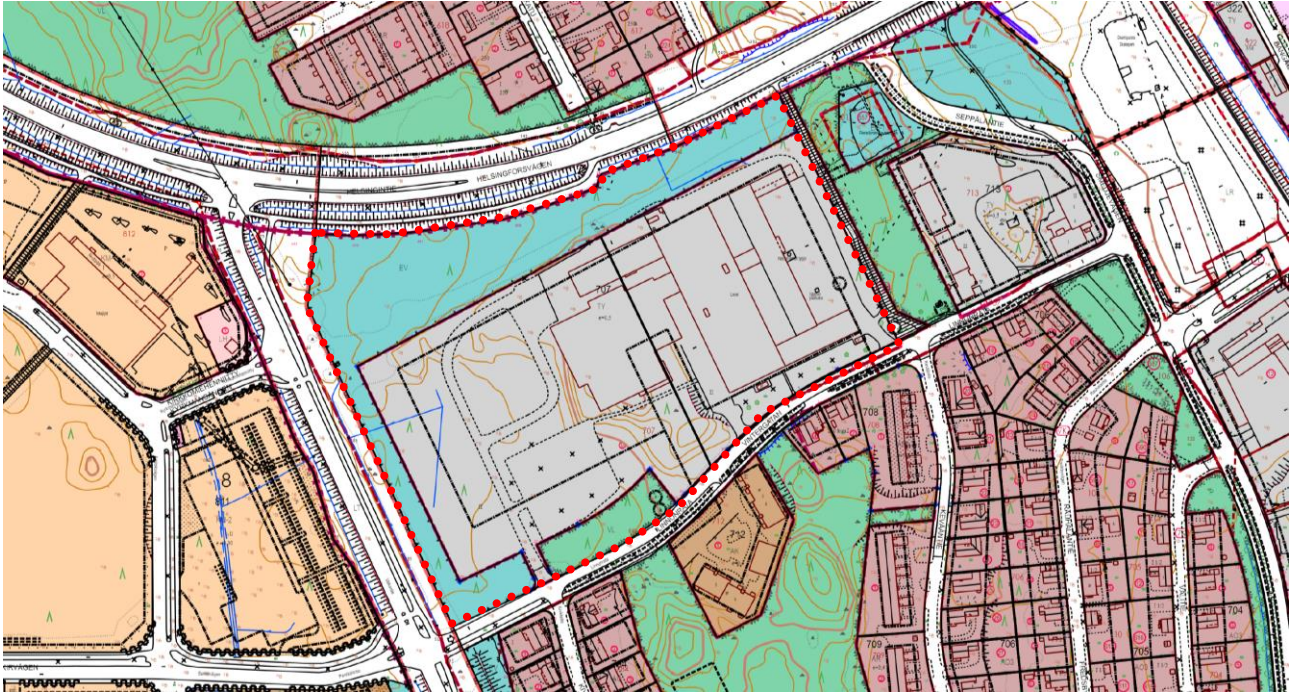


#### INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak industri- och lagerbruk. På området får dessutom byggas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d. utrymmen och anläggningar.

## Detaljplan

För området gäller två detaljplaner, varav en detaljplan som fastställdes 19.1.1984 gäller för fabriken område. Den andra detaljplanen godkändes 9.6.2004 och den gäller för områdena som avgränsas mot vägarna.



Detaljplanesammanställning.

EV	Skyddsgrönområde.
TY	Kvartersområde för industribyggnader som inte medför miljöstörningar.
VL	Närreklamationsområde.

## Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Kemikaalilaitosten konsultointivöhykkeet (Konsultationszoner för kemikalieanläggningar), Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, 1.7.2022
- Förbättring av trafiksäkerheten i fyra anslutningar, Lovisa, Preliminär utredning, Uudenmaan NTM-centralen, Sweco, 23.2.2022
- planbeskrivning för delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö, Sito Oy, 29.5.2008
- arkeologisk inventering av delgeneralplaneområdet i norra delen av Lovisa och Tessjö, Museiverket, 2007
- Utveckling av företagsverksamheten samt lokaliseringmöjligheter, Entrecon, 2006
- naturutredning för delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö. Enviro, 20.11.2006
- Lovisa fladdermuskartläggning 2005, Batcon Group
- kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en allmän översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.

## DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### 4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- Borgå stad, miljöhälsovården
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden
- Lovisa stad, infrastruktur
- Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)

### 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

#### Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022, § 188.

#### Grundutredningsskede och mål

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

Målsatt tidtabell: januari 2023

#### Skedet för beredningen av detaljplanen (utkastskedet)

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger minst ett planutkast på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under 30 dagar i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtande om planutkastet begärs av myndigheterna.

Målsatt tidtabell: våren 2023

#### Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden lägger fram planförslaget på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under 30 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter



och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

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

Målsatt tidtabell: vintern 2024

### Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, stadsstyrelsen behandlar planförslaget för sin del och stadsfullmäktige gör beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Målsatt tidtabell: våren 2024

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
tfn 019 555 555  
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur e-post: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PB 11  
07901 Lovisa

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

Sisko Jokinen  
planläggare

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen  
chef för stadsplaneringsavdelningen

puh. 0440 555 403