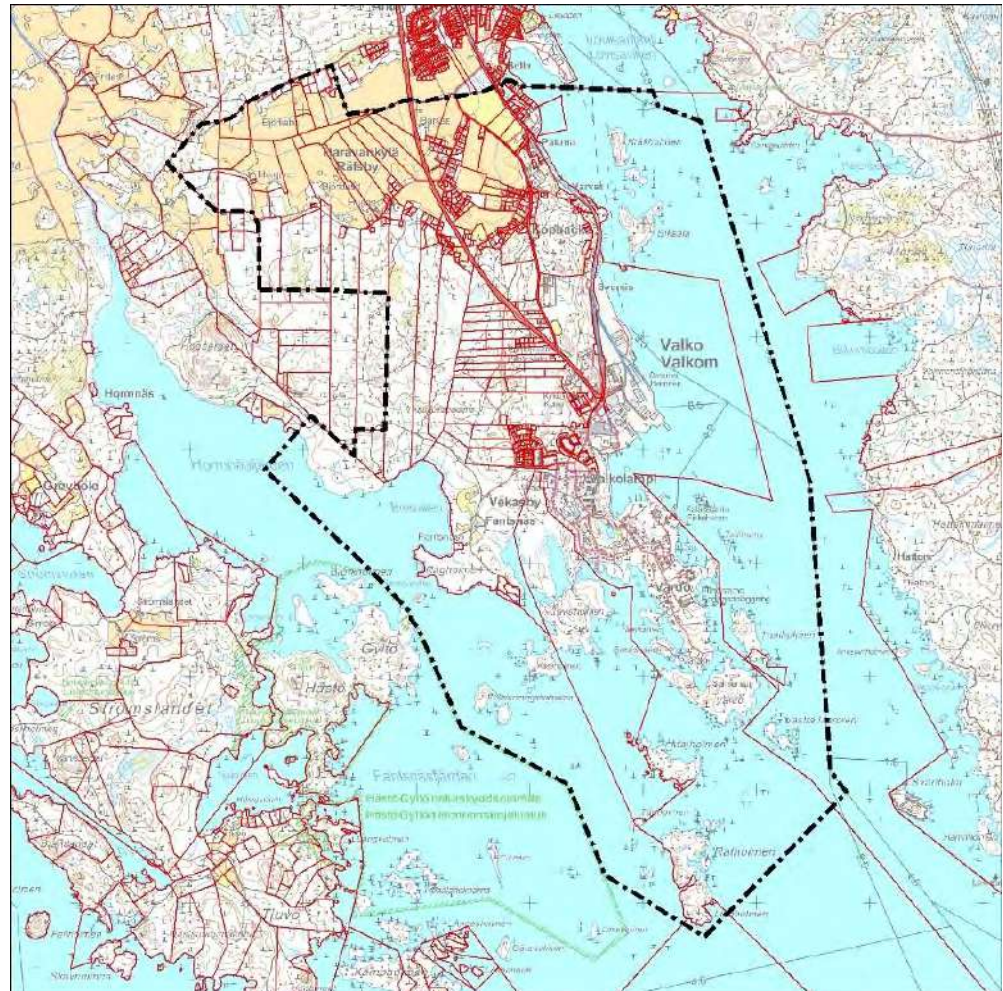


# Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava Delgeneralplan för Valkom och dess närområden

Kaavaselostus  
Planbeskrivning



Loviisan kaupunki  
Lovisa stad

19.3.2025

## 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 .....	10
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	Pilaantuneen maan riskikohteet .....	52
4.5	Luonnonympäristö.....	58
4.5.1	Arvokkaat luontokohteet .....	58
4.5.2	Luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet .....	62
4.5.3	Maisema .....	63
4.5.4	Kulttuuriympäristö ja -maisema .....	65
4.5.5	Pinta- ja pohjavedet .....	65
4.5.6	Tulvariskialueet.....	70
4.5.7	Maa- ja kallioperä .....	72
4.6	Maanomistus .....	74
<b>5</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>	<b>75</b>
5.1	Osalliset.....	75
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	76
5.3	Viranomaisyhteistyö .....	77
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>	<b>79</b>

<b>7</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>80</b>
7.1	Aikataulu .....	80
7.2	Aloitusvaihe.....	80
7.3	Osayleiskaavan rakennemallit .....	80
7.3.1	Rakennemallivaihtoehtojen kuvaus .....	82
7.3.2	Rakennemallivaihtoehtojen vaikutusten vertailu .....	84
7.3.3	Rakennemallivaihtoehtoista saatu palaute .....	88
7.4	Osayleiskaavaluonnokset.....	89
7.4.1	Kaavaluonnosten kuvaus.....	89
7.5	Osayleiskaavaehdotus.....	94
7.6	Kaavan hyväksyminen.....	96
7.7	Kaavan hyväksymiskäsittely .....	103
<b>8</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>103</b>
8.1	Kaavaratkaisu.....	103
8.2	Aluevaraukset .....	106
8.3	Osa-aluemerkinnät.....	110
8.4	Viivamerkinntät.....	112
8.5	Kohdemerkinnät .....	114
8.6	Rakennusoikeuden mitoitus loma-asuntoalueilla (RA).....	115
8.6.1	Rakennusoikeuden mitoitus manneralueilla .....	116
8.6.2	Rakennusoikeuden mitoitus saarissa .....	118
8.6.3	Rakennusoikeuslaskelman tulokset.....	119
8.7	Kokonaismitoitus .....	119
8.8	Kaavamerkinntät ja -määräykset .....	119
<b>9</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>129</b>
9.1	Vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen.....	129
9.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	129
9.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	130
9.4	Elinkeinot, työpaikat ja palvelut.....	130
9.5	Luonnonympäristö .....	132
9.6	Pinta- ja pohjavedet, tulvat sekä maaperä .....	132
9.7	Rakennettu ympäristö, maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö .....	133
9.8	Virkistys, matkailu ja loma-asuminen .....	133
9.9	Ihmisten elinolot ja elinympäristö .....	133
9.10	Ilmastovaikutukset.....	134
9.11	Valkon sataman kehittämisen vaikutukset ympäristöön.....	135
9.12	Vaikutukset vähittäiskauppaan.....	136
<b>10</b>	<b>KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN .....</b>	<b>137</b>
10.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	137
10.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	138
<b>11</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>138</b>
11.1	Toteuttaminen .....	139
11.2	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	140
<b>12</b>	<b>YHTEYSTIEDOT.....</b>	<b>144</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.....	10
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	Riskområden för förorenad mark .....	52
4.5	Naturmiljö .....	58
4.5.1	Värdefulla naturobjekt .....	58
4.5.2	Naturskydds- och skyddsprogramområden .....	62
4.5.3	Landskap.....	63
4.5.4	Kulturmiljö och –landskap .....	65
4.5.5	Yt- och grundvatten .....	65
4.5.6	Områden med översvämningsrisk.....	70
4.5.7	Jordmån och berggrund .....	72
4.6	Markägande .....	74
<b>5</b>	<b>DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....</b>	<b>75</b>
5.1	Intressenter .....	75
5.2	Deltagande och växelverkan .....	76
5.3	Myndighetssamarbete .....	77

<b>6</b>	<b>MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>79</b>
<b>7</b>	<b>FASER I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>80</b>
7.1	Tidtabell .....	80
7.2	Planläggningen inleds .....	80
7.3	Delgeneralplanens strukturmodeller .....	80
7.3.1	Beskrivning av strukturmodellerna .....	82
7.3.2	Jämförelse av strukturmodellalternativens konsekvenser.....	84
7.3.3	Responserna på strukturmodellerna .....	88
7.4	Delgeneralplanutkast.....	89
7.4.1	Beskrivning av planutkast.....	89
7.5	Delgeneralplanförslag.....	94
7.6	Godkännande av planen .....	96
7.7	Behandling av planens godkännande .....	103
<b>8</b>	<b>BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>103</b>
8.1	Planförslag.....	103
8.2	Områdesreserveringar .....	106
8.3	Delområdesbeteckningar.....	110
8.4	Linjebeteckningar.....	112
8.5	Objektsbeteckningar .....	114
8.6	Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan .....	115
8.6.1	Dimensionering av byggnadsrätten i fastlandsområdena.....	116
8.6.2	Dimensionering av byggnadsrätten på öar .....	118
8.6.3	Resultaten av byggnadsrättskalkylen .....	119
8.7	Helhetsdimensionering.....	119
8.8	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	119
<b>9</b>	<b>DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>129</b>
9.1	Konsekvenser för markanvändningen och samhällsstrukturen .....	129
9.2	Konsekvenser för trafiken.....	129
9.3	Konsekvenser för samhällsekonomin .....	130
9.4	Näringsliv, arbetsplatser och service .....	130
9.5	Naturmiljö .....	132
9.6	Yt- och grundvatten, översvämningar och jordmån .....	132
9.7	Byggt miljö, landskap, stadsbild och kulturarv.....	133
9.8	Rekreation, turism och fritidsboende .....	133
9.9	Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö.....	133
9.10	Konsekvenser för klimatet .....	134
9.11	Konsekvenser av utvecklingen av Valkom hamn för miljön .....	135
9.12	Konsekvenserna för detaljhandeln .....	136
<b>10</b>	<b>PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN OCH LANDSKAPSPLANEN .....</b>	<b>137</b>
10.1	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen ....	137
10.2	Planens förhållande till landskapsplanen .....	138
<b>11</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>138</b>
11.1	Genomförande.....	139
11.2	Delgeneralplanens rättsverkningar.....	140
<b>12</b>	<b>KONTAKTUPPGIFTER .....</b>	<b>144</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 18.3.2025 päivättyä kaavakarttaa.

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Planeskrivningen berör delgeneralplanekartan daterad 18.3.2025.

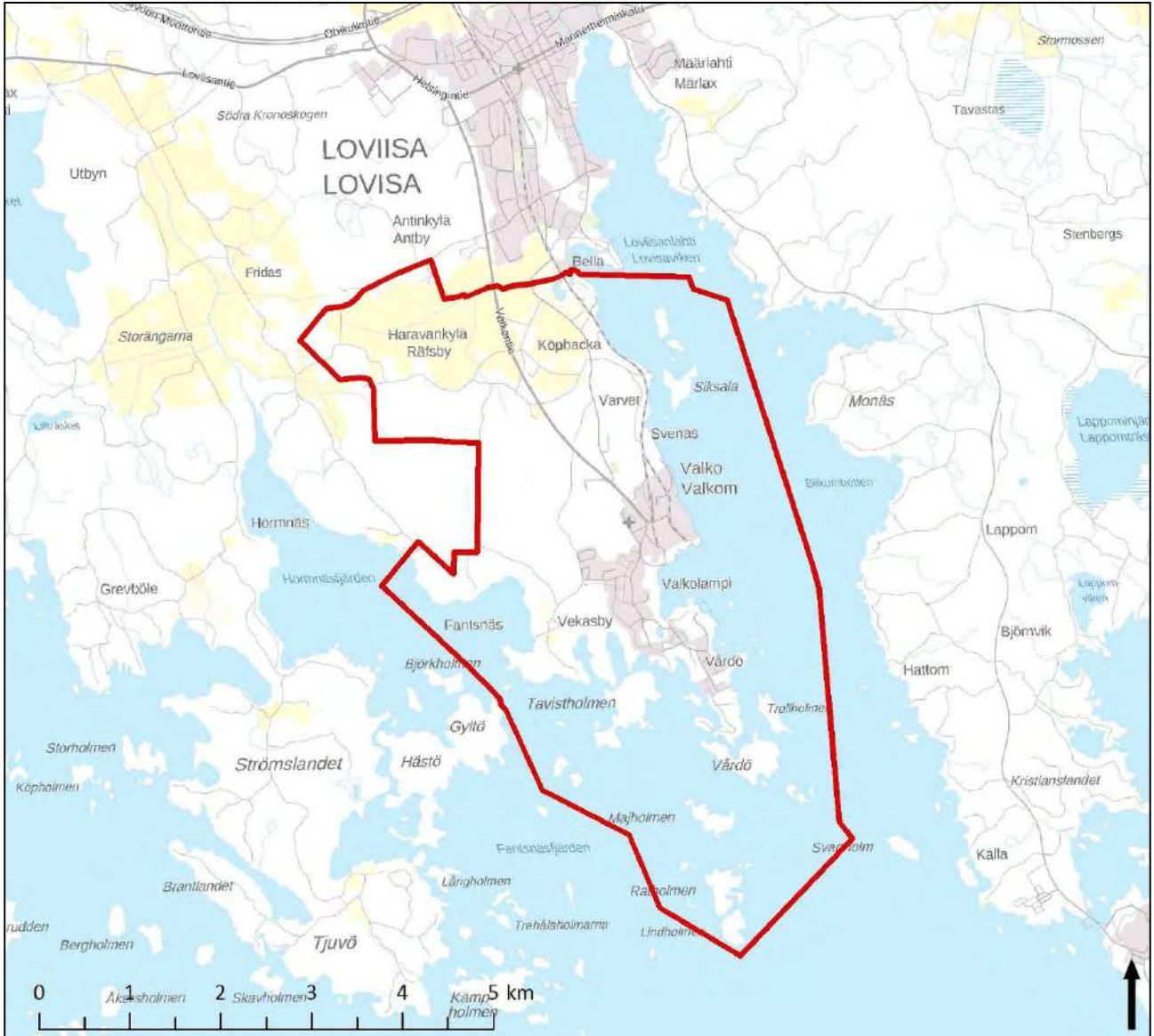
Kunta: Kommun:	Loviisan kaupunki Lovisa stad
Kaavan nimi: Planens namn:	Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava Delgeneralplan för Valkom och dess närområden
Kaavan laatija: Planens utarbetare:	Sitowise Oy DI (YKS 245) Timo Huhtinen
Kaupungin kaavoittajat: Stadens planläggare:	Kaupunkisuunnitteluosasto: Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen Kaavoittaja Sisko Jokinen Stadsplaneringsavdelningen Stadsplaneringschef Marko Luukkonen Planläggare Sisko Jokinen
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 erikseen määrätyillä alueilla (AKL 44 § ja 72 §) suoraan rakentamista.

Asemakaavoitetuilla alueilla osayleiskaava noudattaa pääosin asemakaavojen mukaista maankäyttöä.

Yleiskaava tarjoaa tulevaisuudessa mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi Valkossa ja sen lähialueilla.

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

Haravankylässä kaavalla pyritään turvaamaan maaja 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 Suomessa rantarakentamisessa sovellettavan mitoitus-tarkastelun 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.

### 1.3 Delgeneralplanens syfte och mål

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet på specifika områden utanför områden med detaljplan (Lag om områdesanvändning 44 § och 72 §) och områden som ska detaljplaneras.

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

Genom generalplanen stöds framtida möjligheter och alternativ för utvecklande av samhällsstrukturen i Valkom och dess omgivning.

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 be-lysta 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 strandområden utanför detaljplanerade områden kommer möjliga nya strandbyggnadsplatser att tilldelas baserat på dimensioneringsgranskning som tillämpas för strandbyggnad i Finland.

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 Luettelo liitteistä**

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.4.2021
- 2 Rakennemallit 31.5.2018
- 3 Osayleiskaavan 20.4.2021 luontokohteiden kuvaukset
- 4 Osayleiskaavaluonnosten vaikutusten arviointi 2021
- 5 Paikkatietokyselyn tulokset 2018
- 6 Paikkatietokyselyn tulokset 2017
- 7 Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueenkokoomaluontoselvitys 2021
- 8 Osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020
- 9 Kaavatalousselvitys 2021
- 10 Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan meluselvitys 2021
- 11 Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen consulting oy, 2020
- 12 Tyräkkitarhakääriäisen kartoitus Loviisan Tavistholmenissa vuonna 2019, Jere Salminen, 2019
- 13 Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- 14 Viitasammakkoselvitys Loviisan Lillängarnan alueella 2018, Jere Salminen, 7.9.2018
- 15 Valkon ja sen lähialueiden arkeologinen selvitys, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 2018.
- 16 Vanhan Valkontien kevyenliikenteen tilava-raussuunnitelma, Ramboll 11.9.2018
- 17 Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 31.5.2023
- 18 Kaavan vaikutus hiilivarastoon 13.2.2024
- 19 Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 11.3.2025

#### **1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

##### **Luonto**

- Pesimälinnustoselvitys Loviisan Valkon alueella vuonna 2022, Pinja Mäkinen 2022.

#### **1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen**

- 1 Program för deltagande och bedömning 9.4.2021
- 2 Strukturmodellerna 31.5.2018
- 3 Beskrivningar av naturobjekt i utkasten till delgeneralplanen 20.4.2021
- 4 Konsekvensbedömning av utkasten till delgeneralplanen 2021
- 5 Resultat av GIS-enkät 2018
- 6 Resultat av GIS-enkät 2017
- 7 Sammanställande naturutredning för området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021
- 8 Kartläggning av hotade naturtyper i området för delgeneralplanen 2020
- 9 Planekonomisk utredning 2021
- 10 Bullerutredning för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden 2021
- 11 Fladdermusutredning för Valkomområdet, Wermundsen Consulting Oy, 2020
- 12 Kartläggning av kärrtörelsskottvecklare på Tavistholmen i Lovisa 2019, Jere Salminen, 2019
- 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
- 14 Utredning av åkergröda i Lillängarnas område 2018, Jere Salminen, 7.9.2018
- 15 Arkeologisk utredning i Valkom och dess närområden, Museiverkets arkeologiska fältservice, 2018.
- 16 Utrymmesreserveringsplan för gång- och cykeltrafik längs Gamla Valkomvägen, Ramboll 11.9.2018
- 17 Bemötanden på inkomna utlåtande och åsikter om planförslaget 31.5.2023
- 18 Planens konsekvenser för kollagret
- 19 Bemötande på inkomna utlåtanden och anmärkningar om planförslaget 11.3.2025

#### **1.5 Förteckning över bakrundsutredningar och källmaterial**

##### **Natur**

- Inventering av det häckande fågelbeståndet vid Valkom området i Lovisa år 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
- Loviisan Korsholmenin sieniselvitys vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Metsälinnuston selvitys Loviisan Korsholmessa vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, 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, Opinnäytey työ, Porin ammattiopisto, Elina Hinkkanen, 2007
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group / Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartointus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maus Östman, 1994
- 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
- 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

### Maisema ja kulttuuriympäristö

- Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan maisemaselvitys, Airix Ympäristö 9.7.2013
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon alueen rakennusinventointi, inventointiraportti ja karttaliite, Hanna Oijala, Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto, 2013, päivitetty 2021, Lotta Qvis

### 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

- Rakennusinventointikohteiden suojeluluetelo/liite Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavaan, luonnos 17.11.2014
- Missä maat on mainiommat; Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2011
- Eestinkolmion rakennusinventointi, Loviisan kaupunki, Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto 2009.
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Katariina Ockenström/Itä-Uudenmaan liitto, 2007

### **Arkeologiset inventoinnit**

- Kaavaselostuksen liite 15.
- 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
- Maaperä- ja pohjavesitutkimukset, osa 1, Satama-alueen laajennus, Ramboll 9.6.2020
- Maaperä ja pohjavesitutkimukset, osa 2, Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava, Ramboll, 24.8.2020
- Satama-alueen laajennus, pohjavesiolosuhteiden lisätutkimus, Ramboll 21.1.2021
- Loviisan rannikkoalueen tulvaopas 2018
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Valkon kaatopaikka, Nykytilaselvitys, Ramboll 20.5.2014
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010

### **Liikenne**

- Valkontien kevyen liikenteen väylät väleille Paksentie – Solvikintie sekä Vanha Valkontie – Valko, suunnitelmat, toteutus 2018

- 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
- Byggnadsinventering inom Estandstriangeln, Lovisa stad, Planläggnings- och arkitektbyrå 2009.
- Inventering av byggd kulturmiljö i Östra Nyland, Katariina Ockenström/Östra Nylands förbund, 2007

### **Arkeologiska inventeringar**

- Planbeskrivningens bilaga 15.
- 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
- Jordmåns- och grundvattenundersökningar, del 1, Utvidgning av hamnområdet, Ramboll Finland Oy, 9.6.2020
- Jordmåns- och grundvattenundersökningar, del 2, delgeneralplan för Valkom och dessområden, Ramboll Finland Oy, 24.8.2020
- Utvidgning av hamnområdet, tilläggsundersökning av grundvattenförhållandena, Ramboll 21.1.2021
- Översvämningsguide för Lovisa kustområde 2018
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Valkom avstjälpningsplats, utredning av nuläget, Ramboll 20.5.2014
- Lovisa stads översvämningsstrategi, Ramboll, 2010

### **Trafik**

- Gång- och cykelväg vid Valkomvägen på avsnitten Petasvägen – Solviksvägen samt Gamla

- 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, FCG Finnish Consulting Group Oy, 27.2.2020
- 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

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 Loviisa-Valkom genom att bygga en lätttrafikled, 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**

- Bullerutredning för Valkomtriangeln 27.10.2008

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

- Utredning av handelns 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 handelns 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.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 21.7.-8.9.2023.

### 2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä ohjaa asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella erikseen määrätyillä alueilla suoraan rakentamista AKL 44 §:n nojalla ja rantarakentamista AKL 72 §:n nojalla sekä asemakaavoitettavilla alueilla normaalin ns. taajamayleiskaavan tapaan asemakaavoitusta.

Valkon sataman länsipuolinen TY-alueeksi asemakaavoitettu alue on muutettu satama-alueeksi. Sataman läheisimpiä asuinalueita sataman länsi- ja

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Delgeneralplanen har anhängiggjorts 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

Baserat på responsen från planutkastet uppgjordes planförslaget, som var till påseende 21.7-8.9.2023

### 2.2 Delgeneralplanens centrala innehåll

Delgeneralplanen uppgörs så att den har rättsverkningskraft, vilket direkt styr byggandet på särskilt angivna områden utanför detaljplanerade områden enligt 44 § i lag om områdesanvändning och strandbyggandet enligt 72 § i lag om områdesanvändning samt det detaljplanering på detaljplanlagda områden på samma sätt som en normal så kallad tätortsgeneralplan.

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.

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.

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 maatalojen talouskeskukset (AM). Bredvikenin rannoille saa rakentaa asuin- ja lomarakennuksia, koska näiltä alueilta on kävelyetäisyys 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 frisbeegolfraudan, valaistun kuntoradan ja hiihtolatujen

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

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

Valkom träsks och Valkom småbåtshamnens 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.

Utänför områdena som ska detaljplaneras har man anvisat antalet och den ungefärliga platsen för befintliga och nya semesterbyggnadsplatser. I Råfsby 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 ägs av samma markägare på fastlandet.

I planen har man anvisat en omfattande sammanhängande rekreations- och friluftsområdeshelhet i omgivningen av frisbeegolfbanan, den upplysta

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

motionsbanan och skidspåren. Med planen stöder man utvecklingen av verksamhetsmöjligheterna för mångsidiga och befintliga fritids- och friluftsmöjligheter samt frisbeegolf.

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 färdstätt

- 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

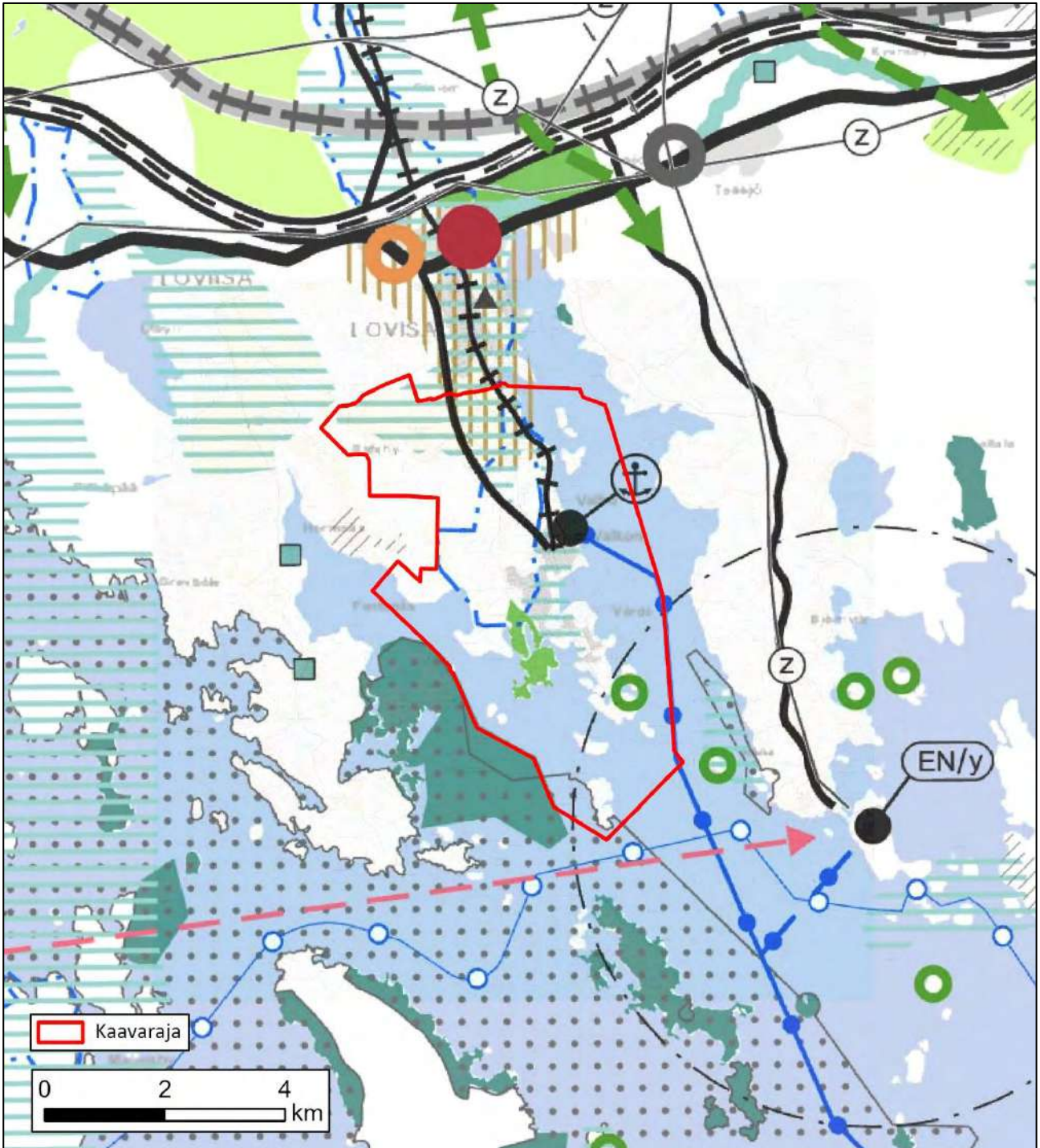
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 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 pystyviivoituksella
- 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

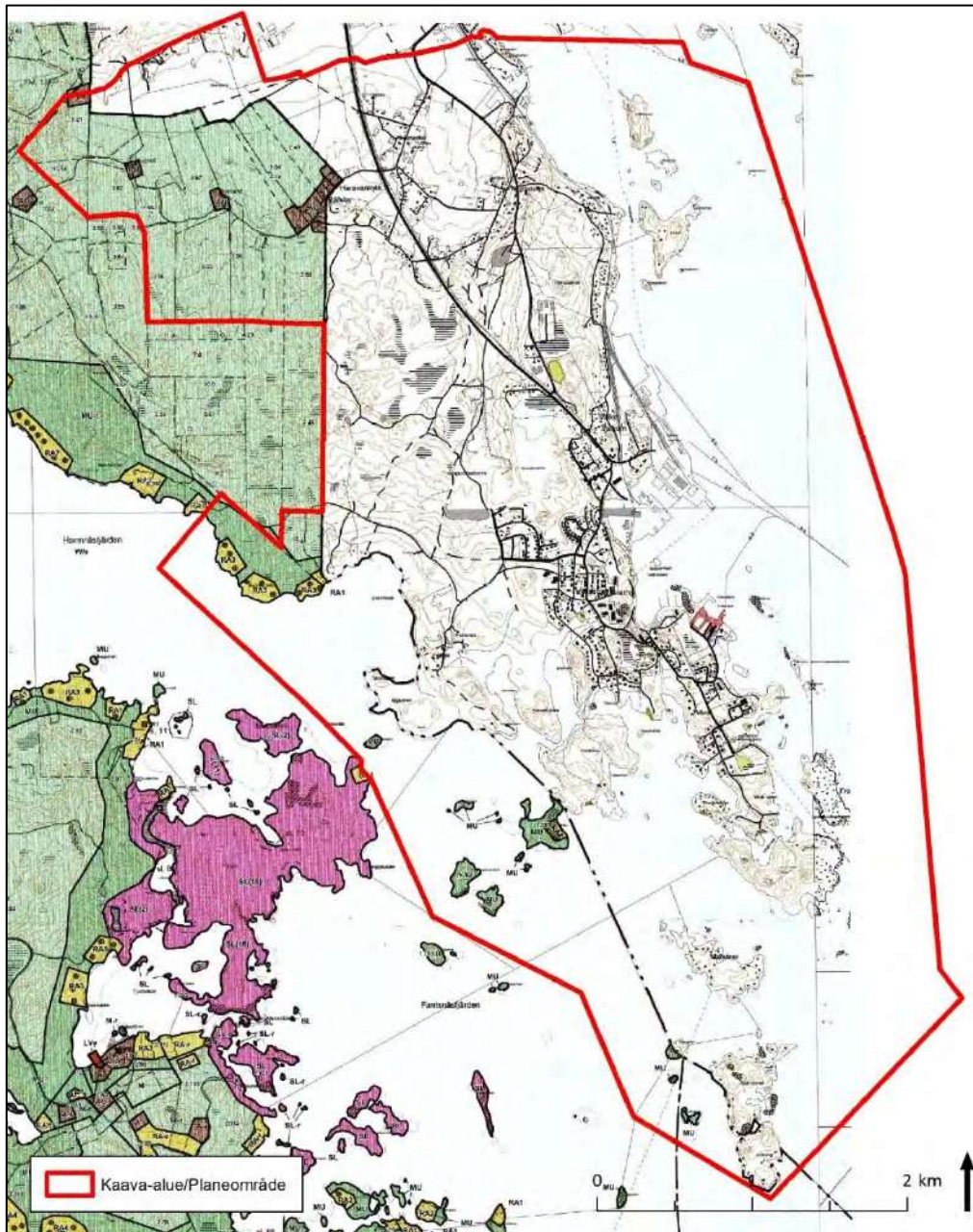
Pääosalla suunnittelualueesta ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

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

### 3.3 Generalplan

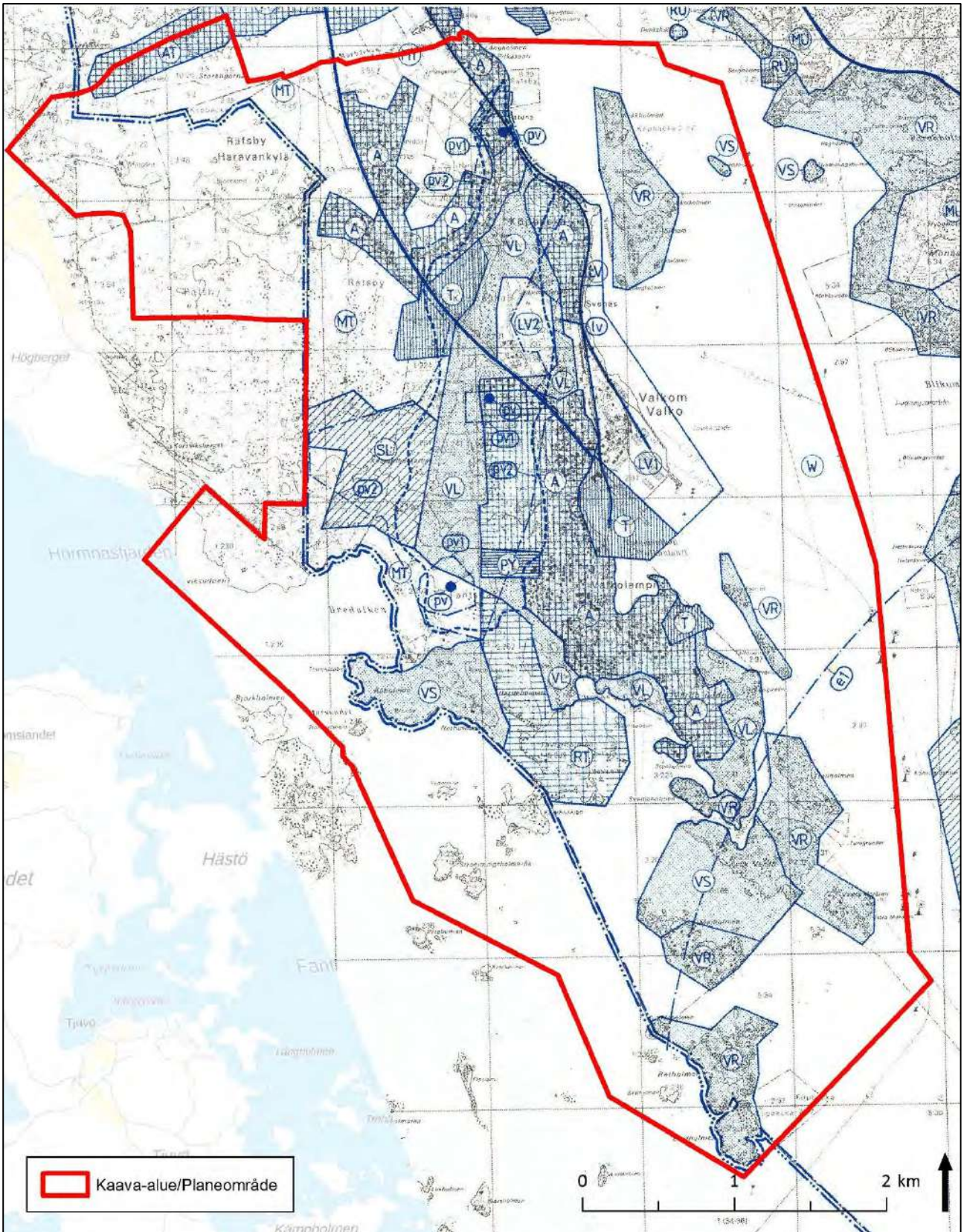
Största delen av planeringsområdet omfattas inte av någon delgeneralplan med rättsverkningar.

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.



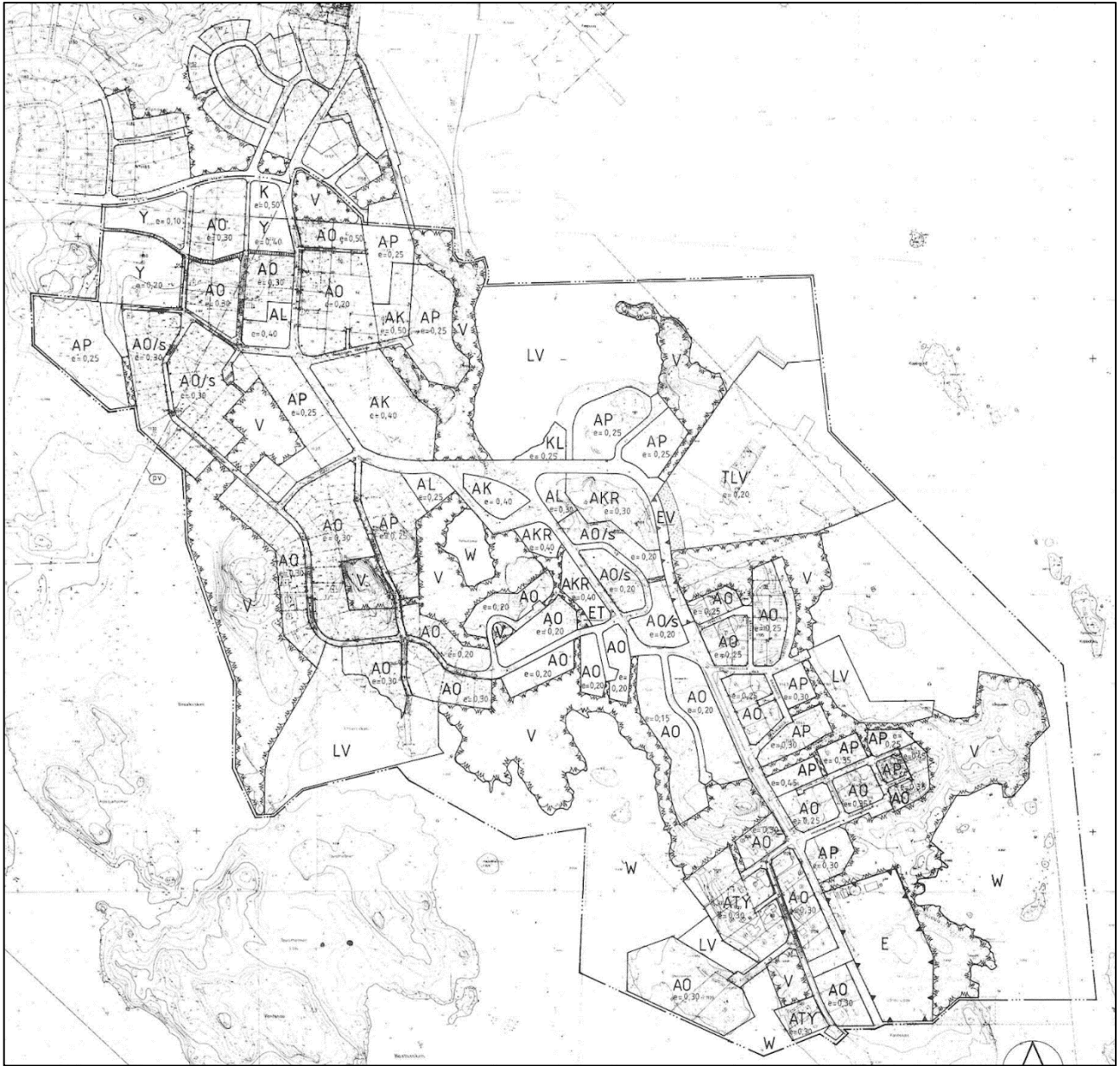
Kuva 3.2. Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta vuodelta 2000. Osayleiskaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

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.

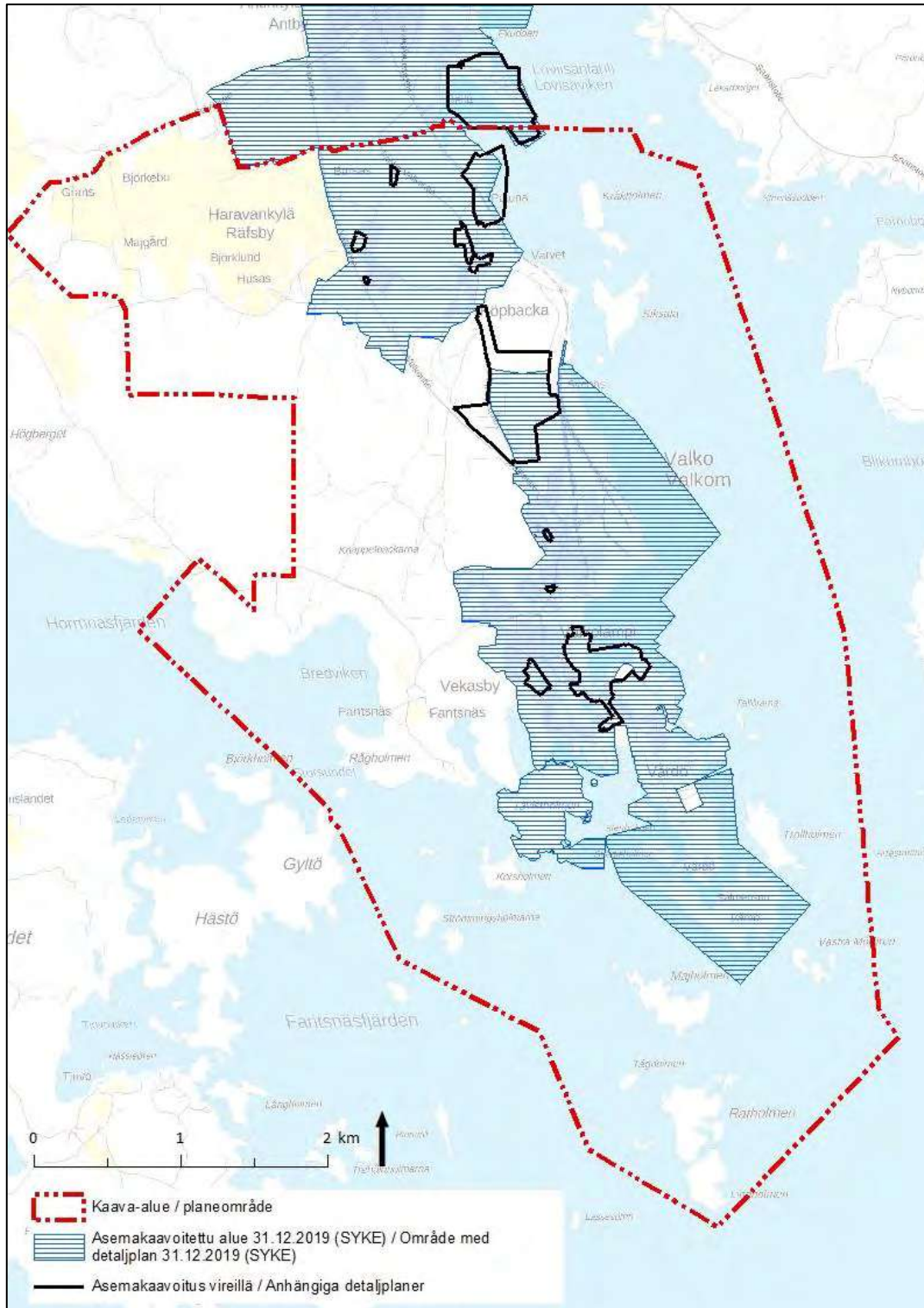
Bild 3.4. Delgeneralplanen för Valkomträsk från 1993. Hela planområdet ingår i området för delgeneralplanen för Valkom och dess närområden.

### 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 Räfsby, 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

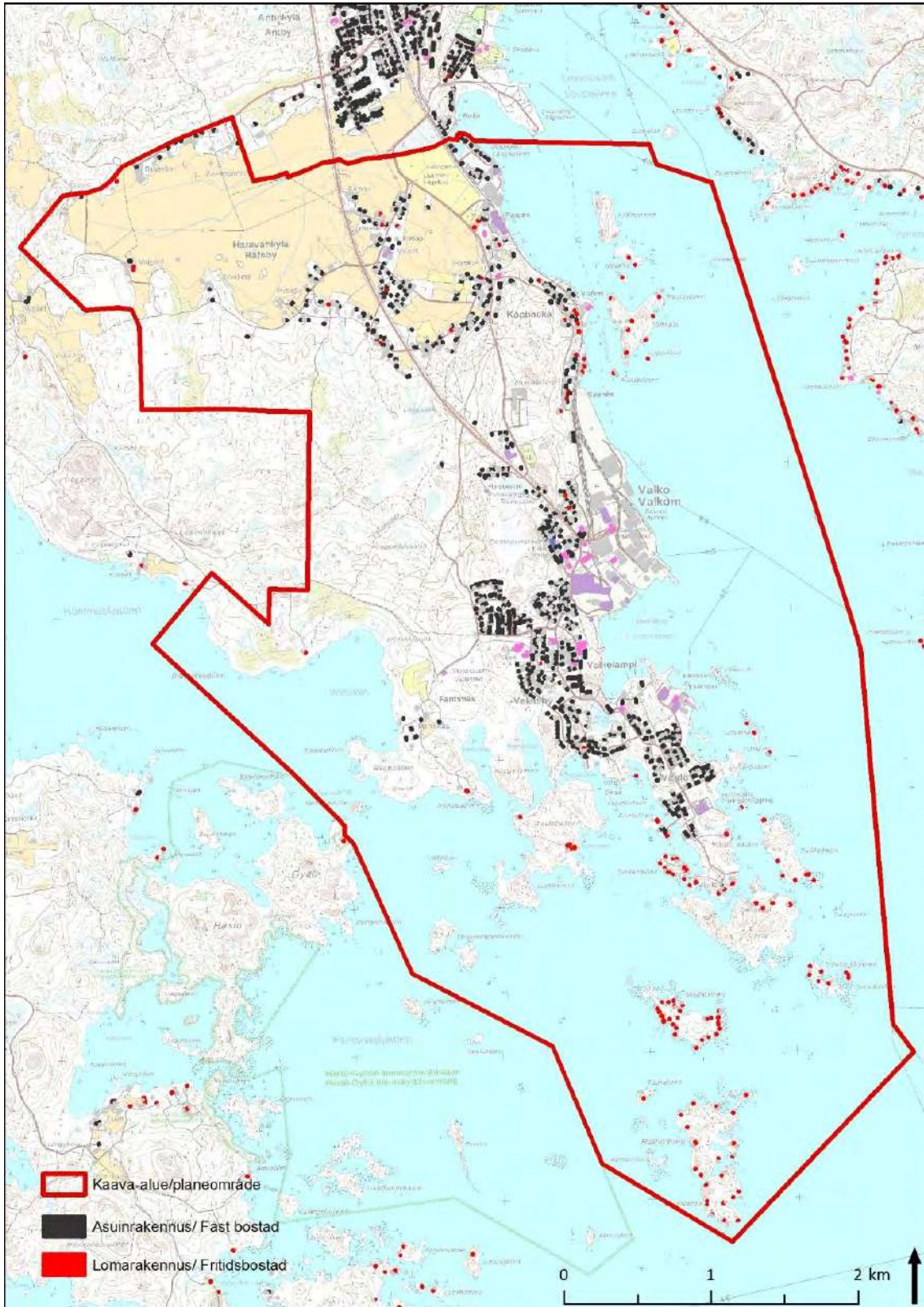
Folkmängden i Lovisa uppgick i slutet av 2019 till 14 772 invånare (Statistikcentralen). Folkmängden har visat en lätt nedgång sedan 1980-talet. Målet för Lovisa stads strategi 2017–2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022.

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

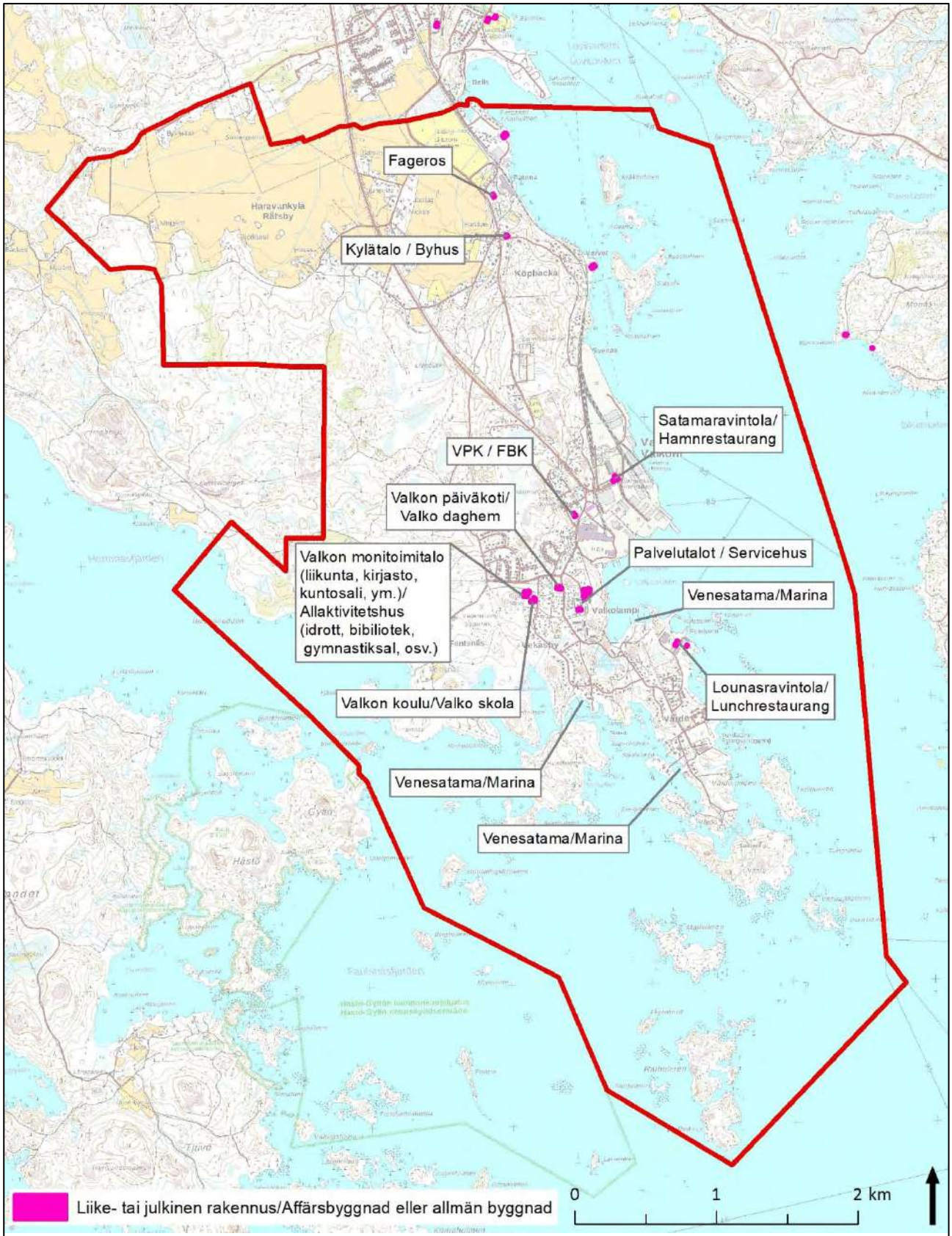
#### 4.3.2 Service

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

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 Forwarding & 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

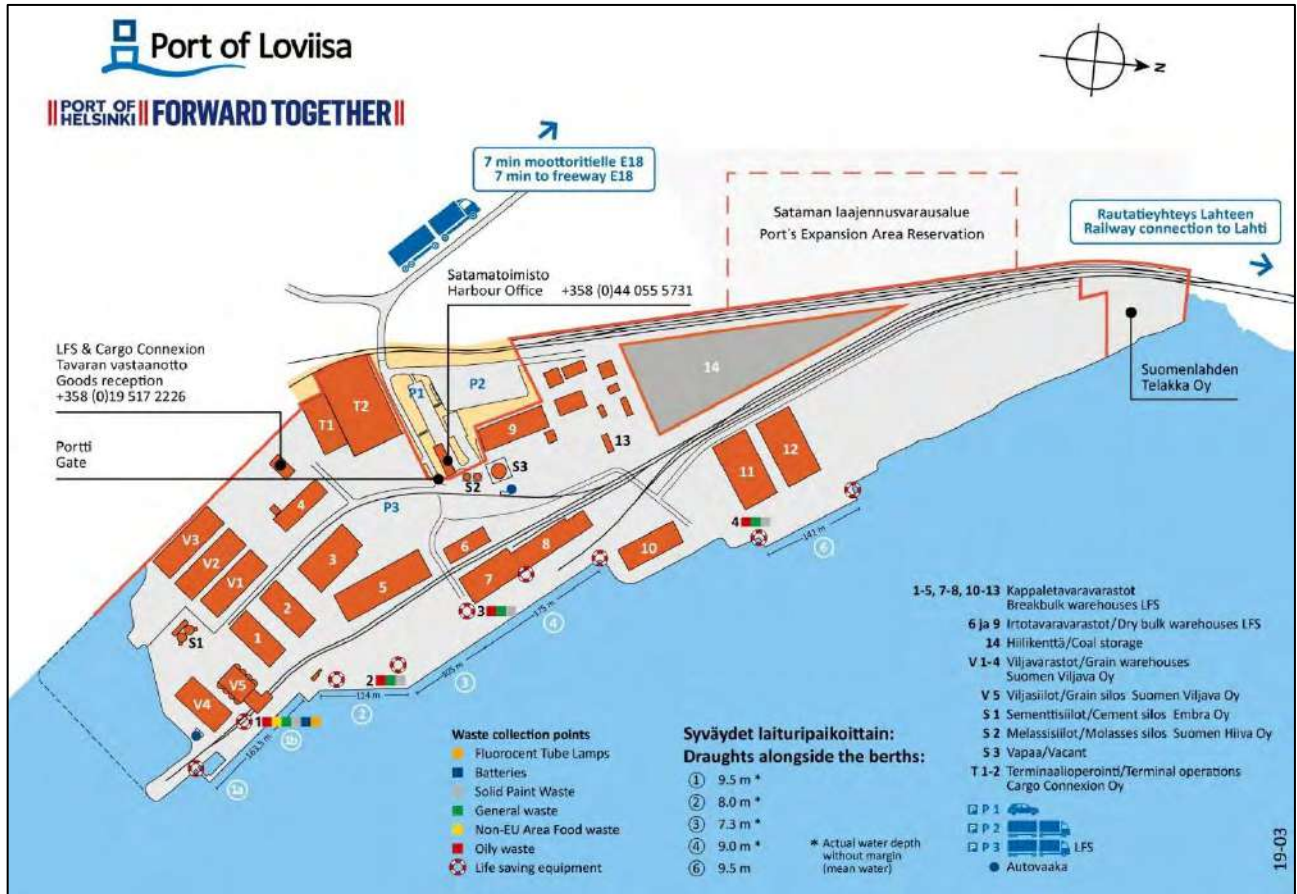
Största delen av arbetsplatserna finns i Valkom hamnområde och på industri- och lagerområdet sydväst om den. I Patunas och Varvet samt söder om Valkom hamns område förekommer verksamhet i anknytning till dockning och service av båtar och i Trålhamnen förekommer företagsverksamhet som anknyter bland annat till byggande av ribbåtar 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 fjärrvärmelanläggning, 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, Suomenlahden 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 stödjer 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 uimarrannat. 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.





## 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 krigsskadeståndsfartyg 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 glest 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 Lemmin-käisentien 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 ore-gelbundna tomter och mycket tät struktur framför allt i områdets kärna, dvs. Rämbrinken och Räm-sgränd. 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 Val-komträskvägen, 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 Val-koms svenska skola (1925), den före detta sjömans-restaurangen 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 tiettävästi 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 ekonomibyggnader 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 seldtak 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. Räfsby (omfattar Patuna och Långholmen)

Räfsby 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.

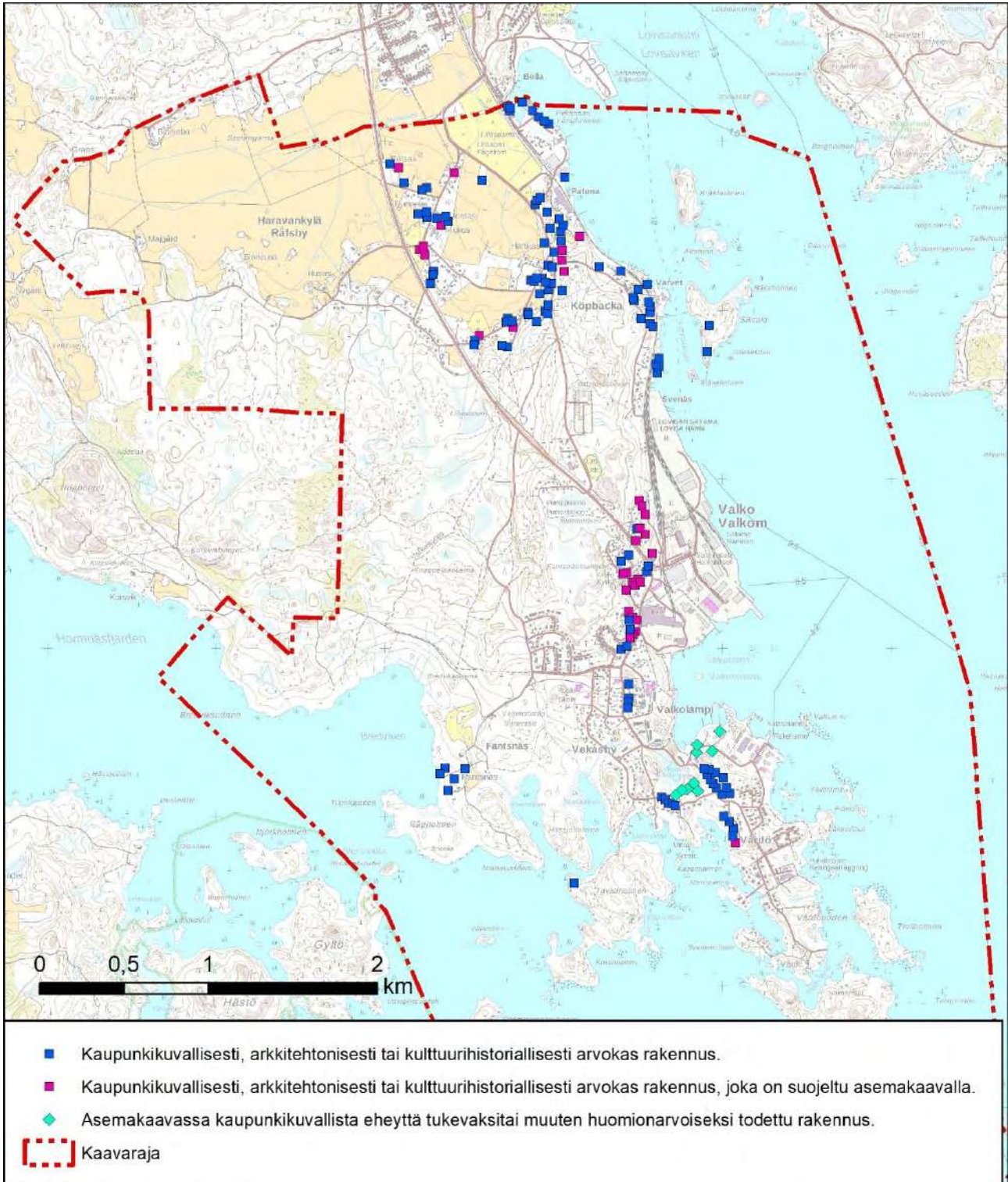
Byggnadsbeståndet i Räfsby består av tämligen tätt bebyggda bondgårdar och mindre bostadshus. Flera byggnader är från tiden efter eldsvådan 1921. Byggnadsbeståndet från 1800-talets slut och 1900-talet början är ställvis kraftigt förändrat och bland det har också byggts nyare bostadshus. Till de äldre 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.

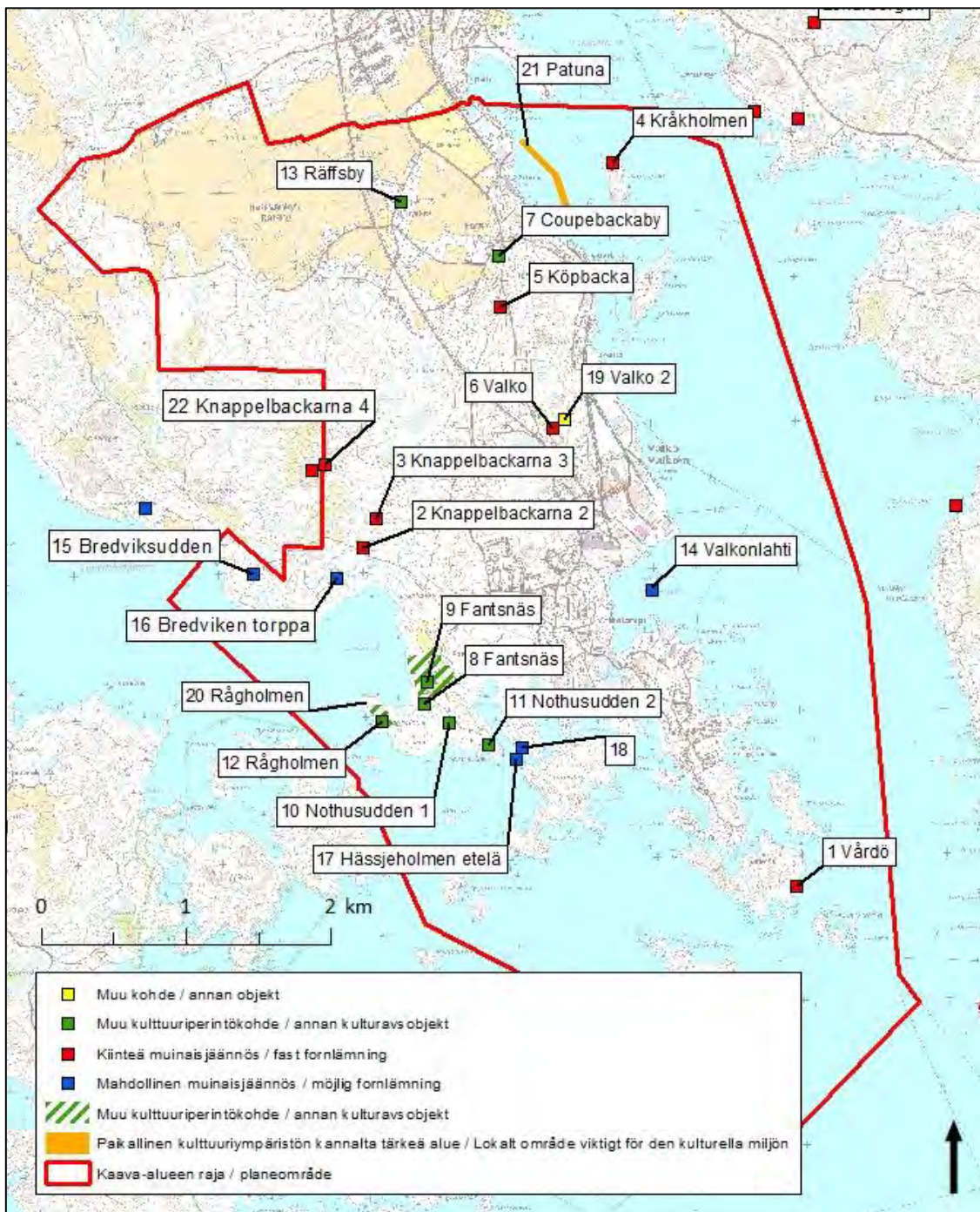
Bild 4.6. Värdefulla byggnader i planområdet.

#### 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, Tabell 4.2).



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 försvarsverk	taistelukaivan- not stridsgravar	historialli- nen historisk
6	Valko ja/och Valko toinen tulipesäke	1000018081	Kiinteä muinaisjään- nös Fast fornlämning	puolustusvarustukset försvarsverk	tulipesäkkeet eldställningar	ajoittama- ton odaterat
7	Coupebackaby	1000022378	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
8	Fantsnäs	1000024420	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	taide, muistomerkit konst, minnesmärken	hakkaukset stenristningar	moderni modern
9	Fantsnäs	1000022377	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
10	Nothusud- den 1	1000032377	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	kivirakenteet stenkonstruktioner	rajamerkit rämärken	historialli- nen historisk
11	Nothusud- den 2	1000032378	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	kivirakenteet stenkonstruktioner	rajamerkit rämärken	historialli- nen historisk
12	Rågholmen	1000024419	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	puolustusvarustukset försvarsverk	taistelukaivan- not stridsgravar	moderni modern
13	Räffsby	1000022379	Muu kulttuuriperin- tökohde Annan kultu- rarvsobjekt	asuinpaikat boplatser	kylänpaikat byplatser	historialli- nen historisk
14	Valkonlahti	1000039925	Mahdollinen mui- naisjäännös	alusten hylät fartygsvrak	hylät (puu) vrak (trä)	historialli- nen



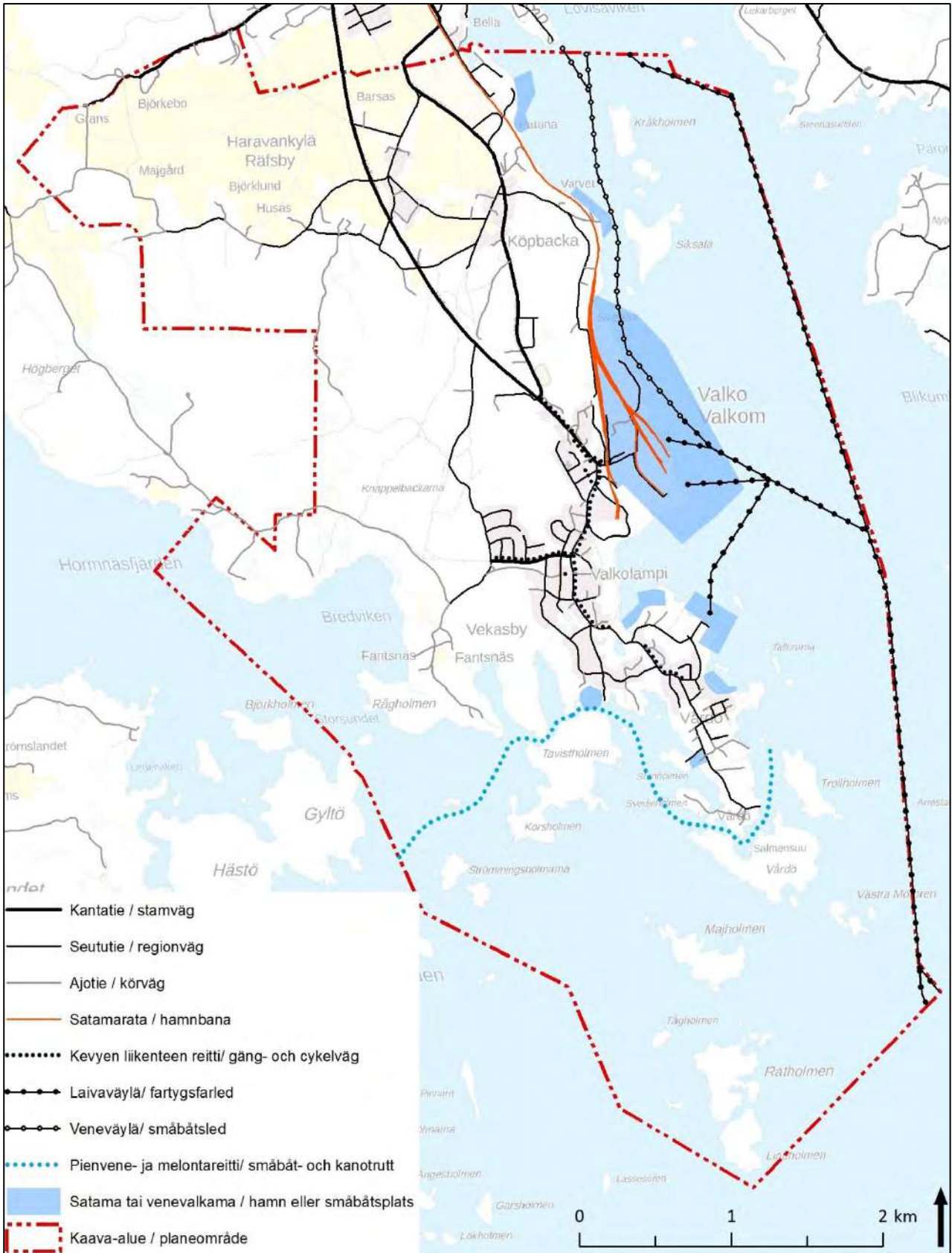
Nro/nr	Nimi Namn	Mj-tunnus FI-beteckning	Mj-laji FI-typ	Tyyppi Typ	Tyyppin tar- kenne Typens identi- fierare	Ajoitus Datering
			Möjlig fornlämning			historisk
15	Bredviksudden	1000033010	Mahdollinen muinaisjäänös Möjlig fornlämning	asuinpaikat boplatser	torpat torp	historialli- nen historisk
16	Bredviken torppa	1000033009	Mahdollinen muinaisjäänös Möjlig fornlämning	asuinpaikat boplatser	torpat torp	historialli- nen historisk
17	Tavistholmen länsipuoli	1000039615	Kiinteä muinaisjäänös Fast fornlämning	alusten hylt fartygsvrak	ei määritelty ej fastställd	historialli- nen historisk
18	Hässjeholmen	1000048408	Kiinteä muinaisjäänös Fast fornlämning	asuinpaikat boplatser	ei määritelty ej fastställd	historialli- nen historisk
19	Valko 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	
22	Knappel- backarna	1000018086	Kiinteä muinaisjäänös Fast fornlämning	kivirakenteet stenkonstruktioner	ei määritelty ej fastställd	ajoittama- ton odaterat

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 moottoritille E18. Tie liittyy pohjoisessa Helsingintiehen (seututie 170) ja etelässä Valkolammentiehen.

Alueen kokoojakadut Vanha Valkontie, Valkolamentie ja Vårdöntie palvelevat pääasiassa asutusta. Vanha Valkontie toimii Corenson paperihylytehtaan sekä Patunan ja Varvin veneenkorjaus ja -säilytysalueen yhteytenä seututielle 178 ja edelleen moottoritille 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-Lahtiraute, 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 pieneneväylät.

## Joukkoliikenne

Loviisan joukkoliikenne perustuu vakio- ja pikavuoroliikenteeseen sekä kaupungin sisäiseen paikallisliikenteeseen. Nykytilanteessa osayleiskaava-alueen joukkoliikenneyhteyksinä 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 Märslax-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 jälkeä 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 turubudet 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 Skeppsbyggarevägen-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 Fantsnäns vattentäkter, av vilka de två senare numera fungerar som reservvattentäkter.

saaren itäpuolelle, noin 800 metriä pitkällä putkella.

Koko suunnittelualueelle on rakennettu valokuituverkko.

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

Ydinvoimalaitoksen suojavaikot ulottuu suunnittelualueen eteläosaan.

På Vårdö udd finns Vårdö avloppsreningsverk, där avloppsvattnet från Lovisa stad behandlas. Från reningsverket leds avloppsvattnet öster om ön Vårdö, med ett cirka 800 meter långt rör.

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.

2020-luvun vaihteesta lukien Valkon sataman toiminnasta on havaittua aiheutuvan ajoittain myös hajuhaittoja sekä vesistön roskaantumista. Syynä on ollut Suomen jätteenpolttolaitoksille Keski-Euroopasta sataman kautta suuntautuva jättepaaliliikenne.

Satamaa ja sataman toimijoiden toimintaa ohjaavat voimassa olevat ympäristöluvut, 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 melulähteenä 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.

Sedan början av 2020-talet har det observerats att verksamheten i Valkom hamn tidvis orsakar luktölgan och nedskräpning av vattendrag. Orsaken har varit trafik med avfallsbalar från Centraleuropa som transporteras till Finlands avfallsförbränningsanläggningar via hamnen.

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 natttid (kl. 22–7).

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

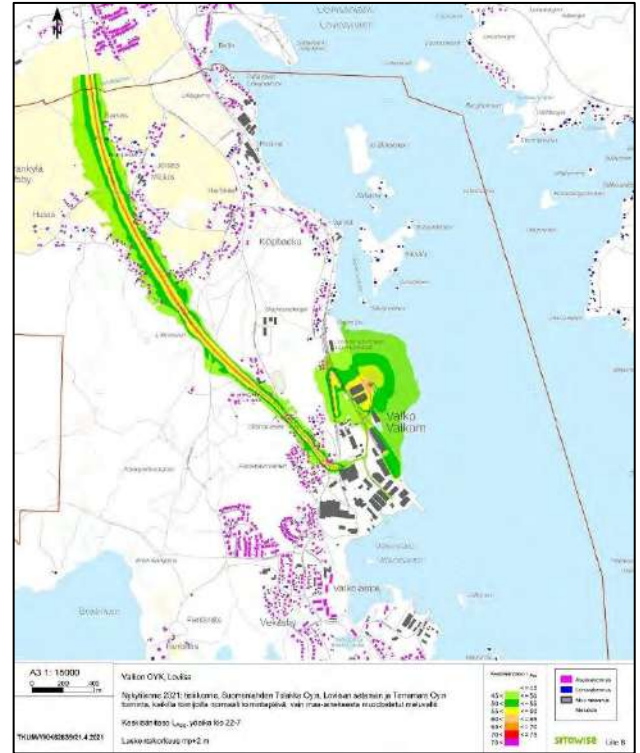
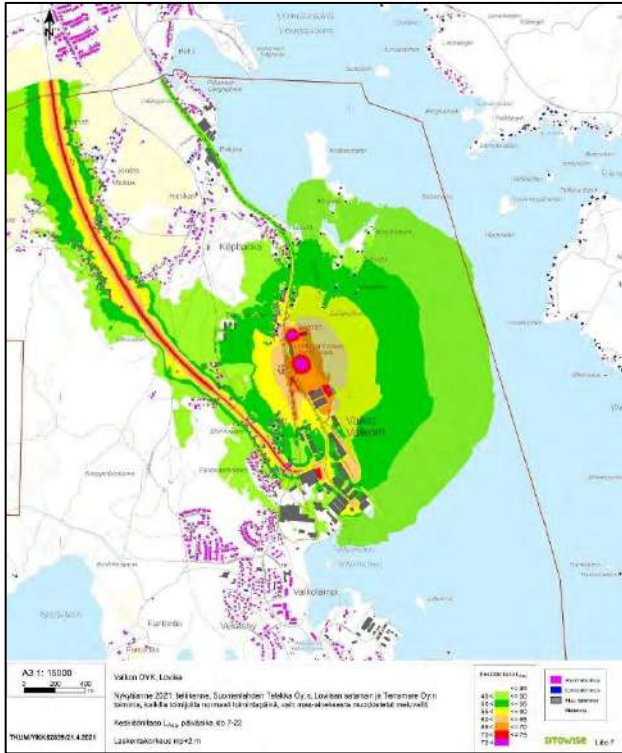
Taulukko 4.2. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

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 välitörmässä 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 möteslokaler	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	Affärs- och kontorslokaler	45 dB	-

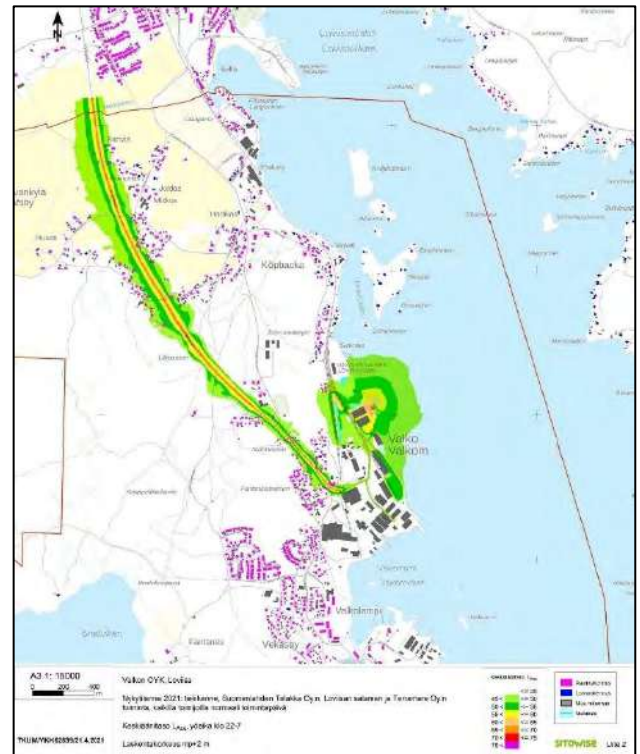
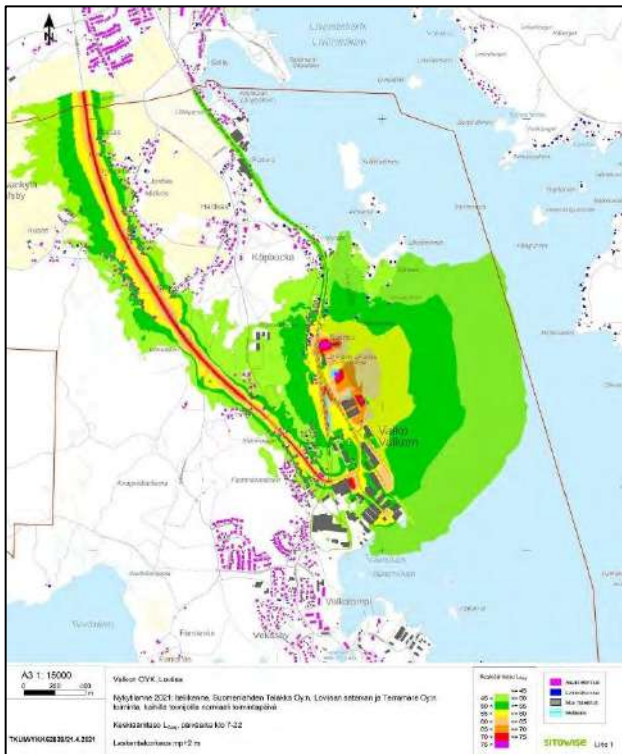
Seuraavissa kuvissa on esitetty melumallinnuksen tuloksia. Mallinnusten meluvyöhykekartat löytyvät isompana kaavaselostuksen liitteenä olevasta meluselvityksestä.

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.

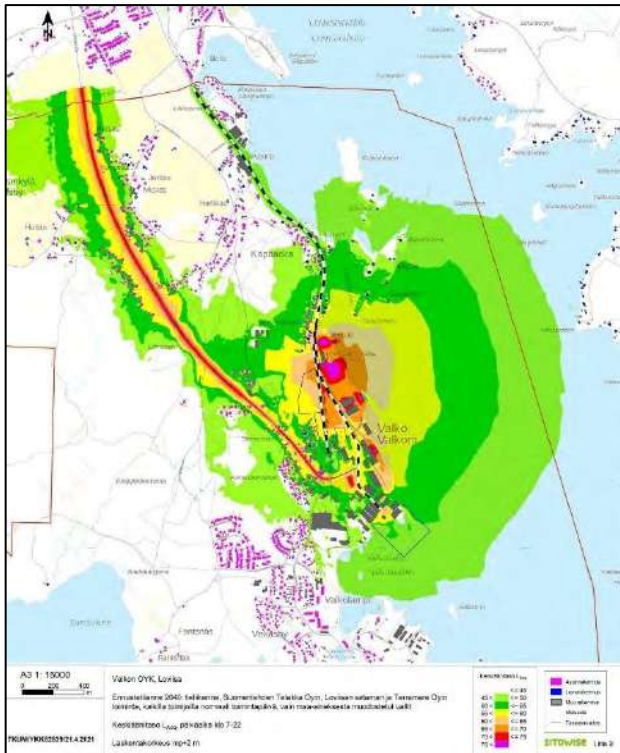
Bild 4.9 Nuvarande bullerkällor 2021, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, inga bullerskydd, endast jordvallar.



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 meluesteitä, ainoastaan maavallit.

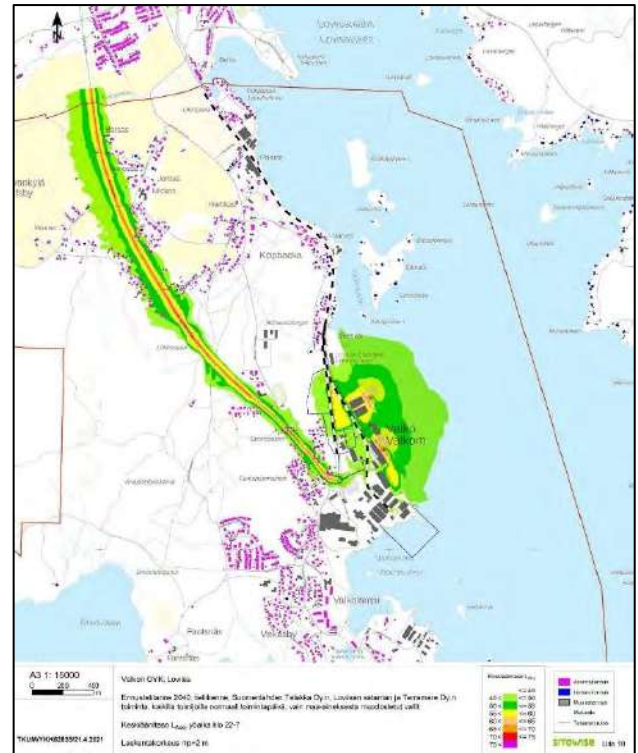
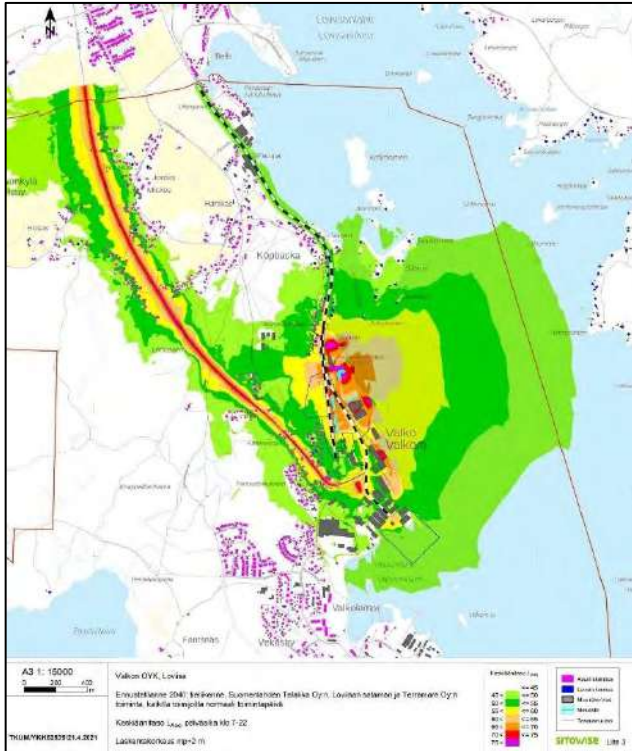


Bild 4.11. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, inga bullerskydd, endast jordvallar.



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

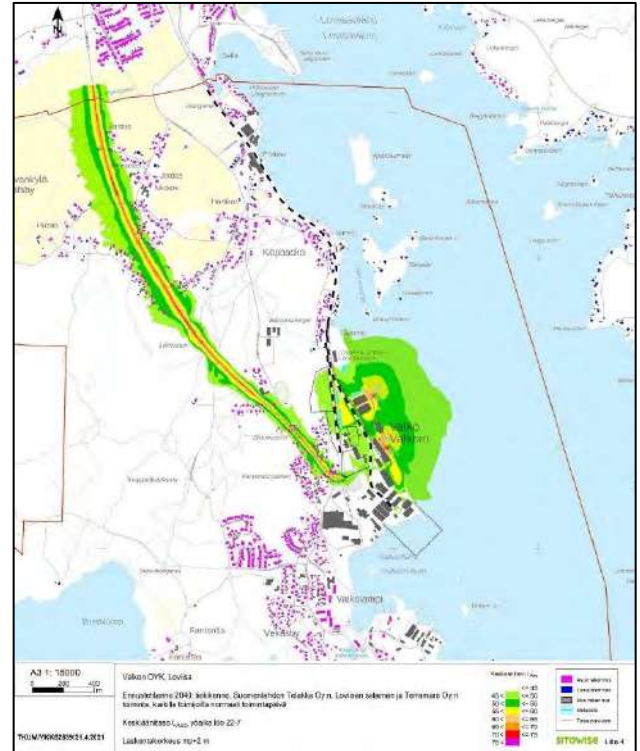
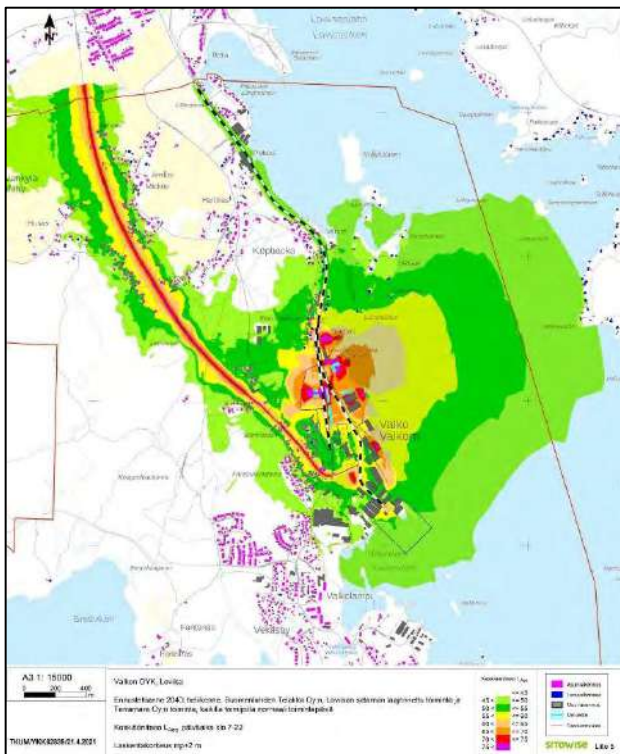


Bild 4.12. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, bullerskydd byggda.



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.

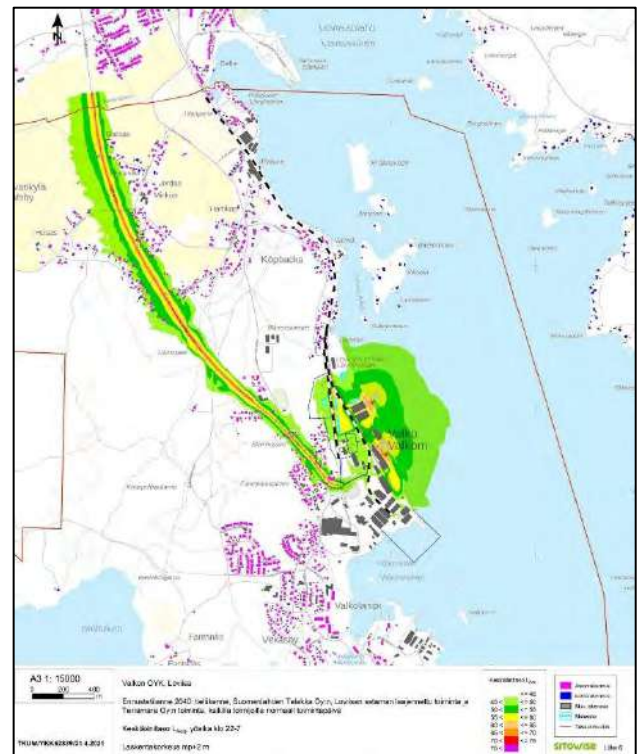


Bild 4.13. Bullerkällor i prognossituationen 2040, medelljudnivå  $L_{Aeq}$ , dagtid kl. 07–22 och nattetid kl. 22–07, bullerskydd byggda. Hamnens verksamhet har utvidgats och delvis flyttats till den västra sidan av banan.

## Nykytila 2021

Valkontien varressa päiväajan yli 55 dB:n melualueella on nykytilanteessa 23 asuinrakennusta ja yömelun 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 Pilaantuneen maan riskikohteet

Suomen ympäristökeskuksen tietojärjestelmän perusteella on seuraavassa kartassa ja taulukossa esitetty maaperän tilaa. Seuraavaa linkki vie Karpalo karttapalveluun mistä kohteet löytyvät MATTI-aineistosta. <https://www.wp2.ymparisto.fi/karpaloHtml5/html5viewer/?configBase=https%3a%2f%2fwww.wp2.ymparisto.fi%2fkarpaloHtml5%2fH5cfg%2f5jv2bT6Mv6a223nUT>

Aineisto kuvaa sellaista maankäyttöä, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta. Aineisto kuvaavat pilaantumisen riskiä, mutta ne eivät tarkoita, että maaperä olisi kyseisissä kohdissa pilaantunut.

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 överskrider 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 överskrider.

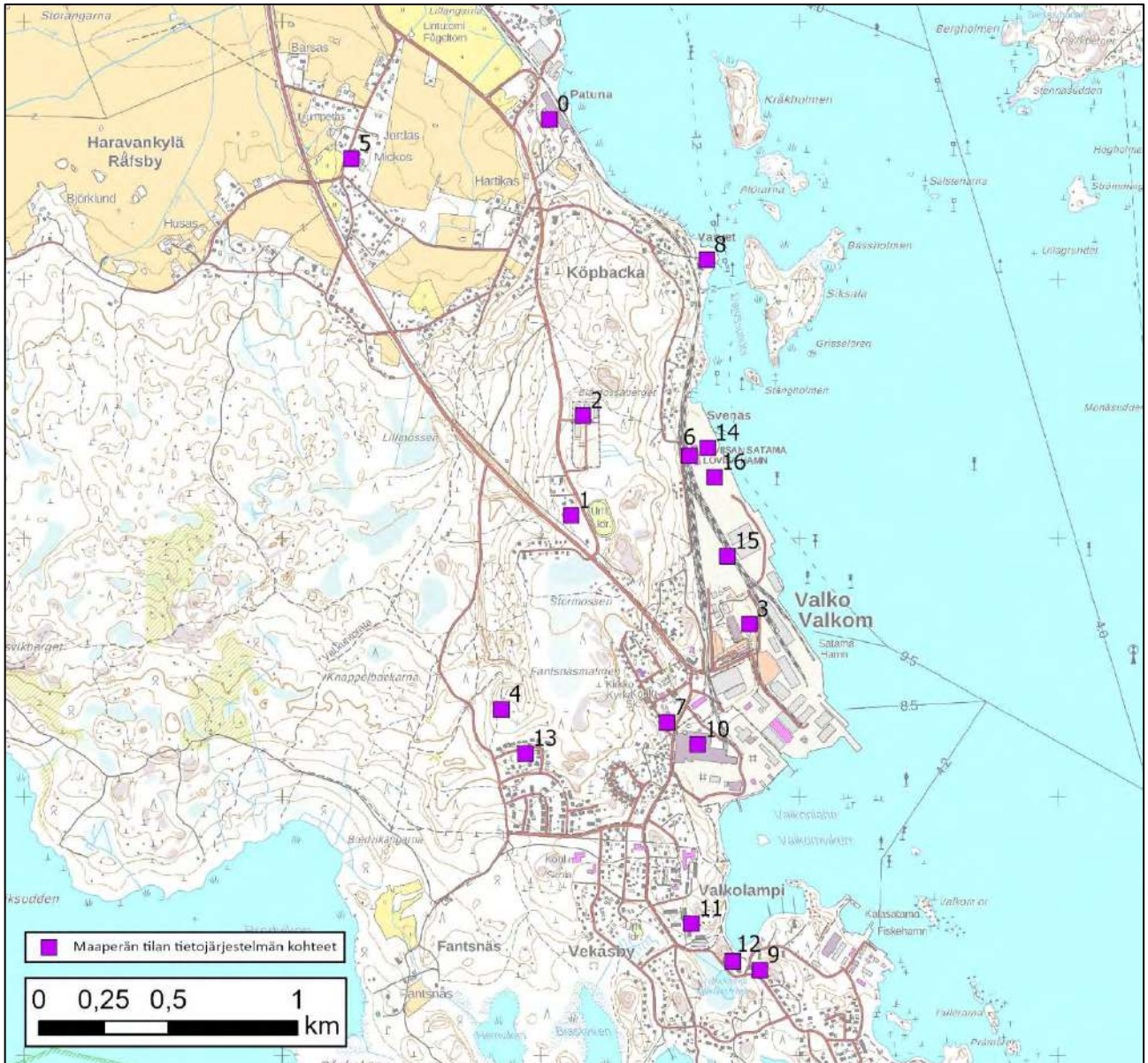
Hamnverksamheten orsakar ingen bullernivå som överskrider 50 dB nattetid vid någon bostads- eller fritidsbyggnad.

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 Riskområden för förorenad mark

Baserat på Finlands miljöcentralens informationssystem presenteras markens tillstånd i kartan och tabellen nedan. Följande länk leder till Karpalo-karttjänsten där objekten finns i MATTI-materialet. <https://www.wp2.ymparisto.fi/karpaloHtml5/html5viewer/?configBase=https%3a%2f%2fwww.wp2.ymparisto.fi%2fkarpaloHtml5%2fH5cfg%2f5jv2bT6Mv6a223nUT>

Materialet beskriver markanvändning som kan ha orsakat förorening av marken. Materialet indikerar risken för förorening, men det innebär inte att marken är förorenad på de aktuella platserna.



Kuva 4.14. Kaava-alueen pilaantuneen maan riski-kohteet.

Bild 4.14. Planområdets riskområden för förorenad mark.

Taulukko 4.3. Kaava-alueella sijaitsevat pilaantuneen maan riskikohteet

Tabell 4.3. Riskområden för förorenad mark inom planområdet

Nro Nr	Kohde ID Objekt ID	Kohteen selite Objektbeskrivning	Kohderaportti Objektrapport
0	100320778	Kartonkijalostus- tehdas  Kartongförädlings- fabrik	<i>Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta voi aiheutua maaperän pilaantumista. Alueelta otettu kolme näytettä 2021, jotka analysoitiin laboratoriossa. Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvot ylittyivät näytteissä. Mikäli alueelle tehdään maankaivua tai maankäyttö muuttuu, on otettava yhteys Uudenmaan ELY-keskukseen mahdollisesti tarvittavien jatkotoimenpiteiden sopimiseksi.</i>  <i>På platsen bedrivs verksamhet som kan leda till förorening av marken. Tre prover togs från området år 2021 och analyserades i laboratorie. Gränsvärdena enligt statsrådets förordning 214/2007 överskreds i proven. Om det görs schaktning på området eller om markanvändningen förändras måste kontakt tas med Nylands NTM-central för att komma överens om eventuella nödvändiga åtgärder.</i>
1	100320781	Kemikaalivarasto  Kemikalieförråd	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Kohteessa on varastoitu ammoniakkia. Toiminta loppunut 2005 ja siinä yhteydessä ammoniakki poistettu. Maaperätietojen perusselvitysten tekeminen olisi perusteltua.</i>  <i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Det finns ingen undersökningsinformation om jordmånens tillstånd. Ammoniak har lagrats på området. Verksamheten upphörde år 2005 och i samband med det avlägsnades ammoniaken. Det skulle vara motiverat att utföra grundläggande undersökningar av jordmånsförhållandena.</i>
2	100320782	Tehdasvarasto  Fabriksförråd	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Kohteessa on varastoitu voiteluöljyä.</i>  <i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Det finns ingen undersökningsinformation om jordmånens tillstånd. Smörjolja har lagrats på området.</i>
3	100320785	3000 m <sup>3</sup> :n va- rastosäiliö /	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kohteessa on varastoitu kreosoottiöljyä. Säiliö on tyhjenetty ja puhdistettu 2013. Maaperätutkimukset tehtiin</i>

		3000 m <sup>3</sup> :s lagringstank	<p>2015. Tutkimuksissa ei havaittu ympäristö tai terveystriskejä. Tarvetta jatkotoimenpiteille ei ole.</p> <p>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånens har upphört. Kreosotolja har lagrats på området. Tanken har tömts och rengjorts år 2013. Markundersökningar genomfördes år 2015. Inga miljö- eller hälsorisker upptäcktes i undersökningarna. Det finns inget behov av ytterligare åtgärder.</p>
4	100320788	<p>Kaatopaikka</p> <p>Avstjälpningsplats</p>	<p>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Alueelle on tehty 2014 nykytilaselvitys. Nykytilaselvityksen perusteella kaatopaikan ympäristövaikutukset ovat vähäisiä.</p> <p>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånens har upphört. En utredning av nuläget gjordes år 2014. Enligt utredningen av nuläget är miljökonsekvenserna av avstjälpningsplatsen små.</p>
5	100320793	<p>Pesuaineiden pulloituslaitos</p> <p>Buteljeringsanläggning för tvättmedel</p>	<p>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperätutkimus tehty 2008. Alueelta löytyi pilaantunut alue, joka sijoittuu päällystämättömälle varastointialueelle. Kiinteistölle on merkitty toimenpidetarvehuomio, joka tarkoittaa, että mikäli alueelle tehdään maankaivua tai maankäyttö muuttuu, on otettava yhteys Uudenmaan ELY-keskukseen.</p> <p>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånens har upphört. Markundersökningen gjordes år 2008. Ett förorenat område hittades på platsen, som är beläget på ett icke-belagt lagringsområde. Fastigheten har fått en anteckning om åtgärdsbehov, vilket innebär att Om det görs schaktning på området eller om markanvändningen förändras måste kontakt tas med Nylands NTM-central.</p>
6	100321403	<p>Veturien tankkaus-piste</p> <p>Lokens tankningspunkt</p>	<p>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa. Kohteessa on sijainnut 3000 l:n farmarisäiliö, jonka sijainnista ei ole tarkkaa tietoa.</p> <p>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånens har upphört. Det finns ingen undersökningsinformation om jordmånens tillstånd. En 3000 liters gårdstank har funnits på platsen, men exakt information om dess placering saknas.</p>
7	100321521	Huoltoasema	<p>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alu-</p>

		<p><i>Servicestation</i></p>	<p><i>een haitta-aineet on selvitetty. Alueella ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.</i></p> <p><i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Jordmånen har renats enligt beslut eller föroreningar på området har utretts. Det finns inga halter av föroreningar på platsen som överstiger tröskel- eller bakgrunds nivåer.</i></p>
8	100321541	<p><i>Veneasema ja huolto</i></p> <p><i>Båtstation och service</i></p>	<p><i>Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta voi aiheutua maaperän pilaantumista. Toiminta alkanut n. vuonna 1981. Polttoaineiden myynti on lopetettu vuonna 1997, jonka jälkeen veneiden huolto on jatkunut.</i></p> <p><i>Verksamhet som kan orsaka förorening av jordmånen bedrivs på området. Verksamheten inleddes cirka 1981. Försäljning av bränslen upphörde 1997, varefter båtservice har fortsatt.</i></p>
9	100321542	<p><i>Kyläkauppa</i></p> <p><i>Bybutik</i></p>	<p><i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa. Toiminta alkanut vuonna 1946. Alueelle on varastoitu bensiiniä, kun kyläkauppa ollut toiminnassa.</i></p> <p><i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Det finns ingen undersökningsinformation om jordmånens tillstånd. Verksamheten inleddes 1946. Bensin har lagrats på platsen när bybutiken var i drift.</i></p>
10	100324150	<p><i>Konepaja</i></p> <p><i>Mekanisk verkstad</i></p>	<p><i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Alueelta on poistettu pilaantunutta maata vuosina 2008 ja 2010 yhteensä 5763 tonnia.</i></p> <p><i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. På området har det konstaterats skadliga ämnen i jordmånen i en omfattning som kräver bedömning av markförorening och behov av rening. Förorenad jord har avlägsnats från området år 2008 och 2010, totalt 5763 ton.</i></p>
11	100324636	<p><i>Öljypäästöjä ja öljysäiliön ylitäyttöjä</i></p>	<p><i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa. Alueella on sattunut öljyvahingot vuosina 2007 ja 2012. Pilaantunutta maata on poistettu, mutta sitä on jäänyt noin viiden neliömetrin alueelle.</i></p>



		<i>Oljeläckage och överfyllning av oljetankar</i>	<i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Det finns ingen underökningsinformation om markens tillstånd. Oljeolyckor har inträffat på området år 2007 och 2012. Förorenad jord har avlägsnats, men det återstår på ett cirka fem kvadratmeters område.</i>
12	100324637	<i>Öljyvahinkoalue /  Oljeolycksområde</i>	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueelle ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kohteessa on tapahtunut öljyvahinko vuonna 2006, joka on puhdistettu 2013.  Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Jordmånen har renats enligt beslut eller föreningar på området har utretts. Det finns inga föroreningshalter på området som överstiger tröskel- eller bakgrunds nivåer. Det har inträffat en oljeolycka på platsen år 2006, som sanerades år 2013.</i>
13	100331693	<i>Valkon vanhempi kaatopaikka  Valkoms äldre avstjälningsplats</i>	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueelle ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kohteessa on sijainnut kaatopaikka vuosina 1948–1956. Alueen pilaantunut maaperä on kunostettu 2015.  Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Jordmånen har renats enligt beslut eller föreningar på området har utretts. Det finns inga föroreningshalter på området som överstiger tröskel- eller bakgrunds nivåer. Det har funnits en avstjälningsplats på området under åren 1948–1956. Den förorenade marken på området har sanerats år 2015.</i>
14	100339807	<i>Varastointikenttä  Förvaringsplan</i>	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän puhdistustarve on todettu (valtioneuvoston asetus (214/2007). Aluetta on täytetty osittain jätteisellä maa-aineksella vuosikymmenien ajan.  Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Markens rengöringsbehov har konstaterats enligt statsrådets förordning (214/2007). Området har delvis fyllts med jordmaterial, innehållande av avfall, under årtionden.</i>
15	100339956	<i>Yksityinen polttoainesäiliö</i>	<i>Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueelle ei ole kynnysar-</i>

		Privat bränsletank	<i>vopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ai- nepitoisuuksia. Pilaantuneen maan puhdistaminen teh- tiin vuonna 2016.</i>  <i>Verksamheten som potentiellt kunde förorena jordmånen har upphört. Jordmånen har renats enligt beslut eller för- oreningar på området har utretts. Det finns inga förore- ningshalter på området som överstiger tröskel- eller bak- grunds nivåer. Sanering av förorenad mark utfördes år 2016.</i>
16	100340004	Satama  Hamn	<i>Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta saattaa aiheu- tua maaperän pilaantumista.</i>  <i>Verksamhet bedrivs på platsen som kan resultera i förore- ning av jordmånen.</i>

#### 4.5 Luonnonympäristö

##### 4.5.1 Arvokkaat luontokohteet

Kaava-alueella tehtyt 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 luontotyypit
- Luonnonsuojelulain 47 § mukaiset erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat
- Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat luontotyypit
- 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)

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

Kaava-alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa (Kuva 4.15) ja kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 3.

#### 4.5 Naturmiljö

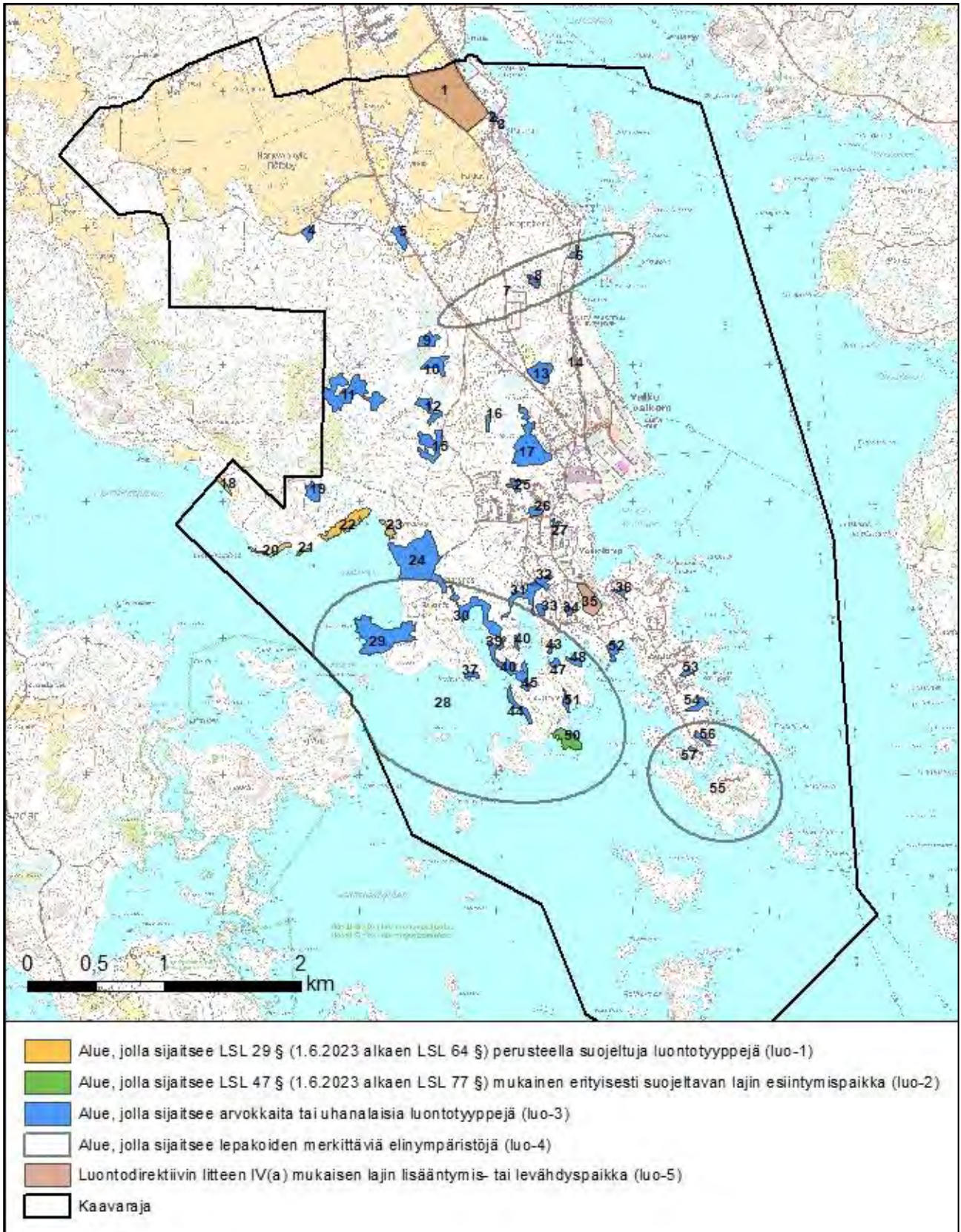
##### 4.5.1 Värdefulla naturobjekt

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)

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 4.15) och de beskrivs noggrannare i planbeskrivningens bilaga 3.

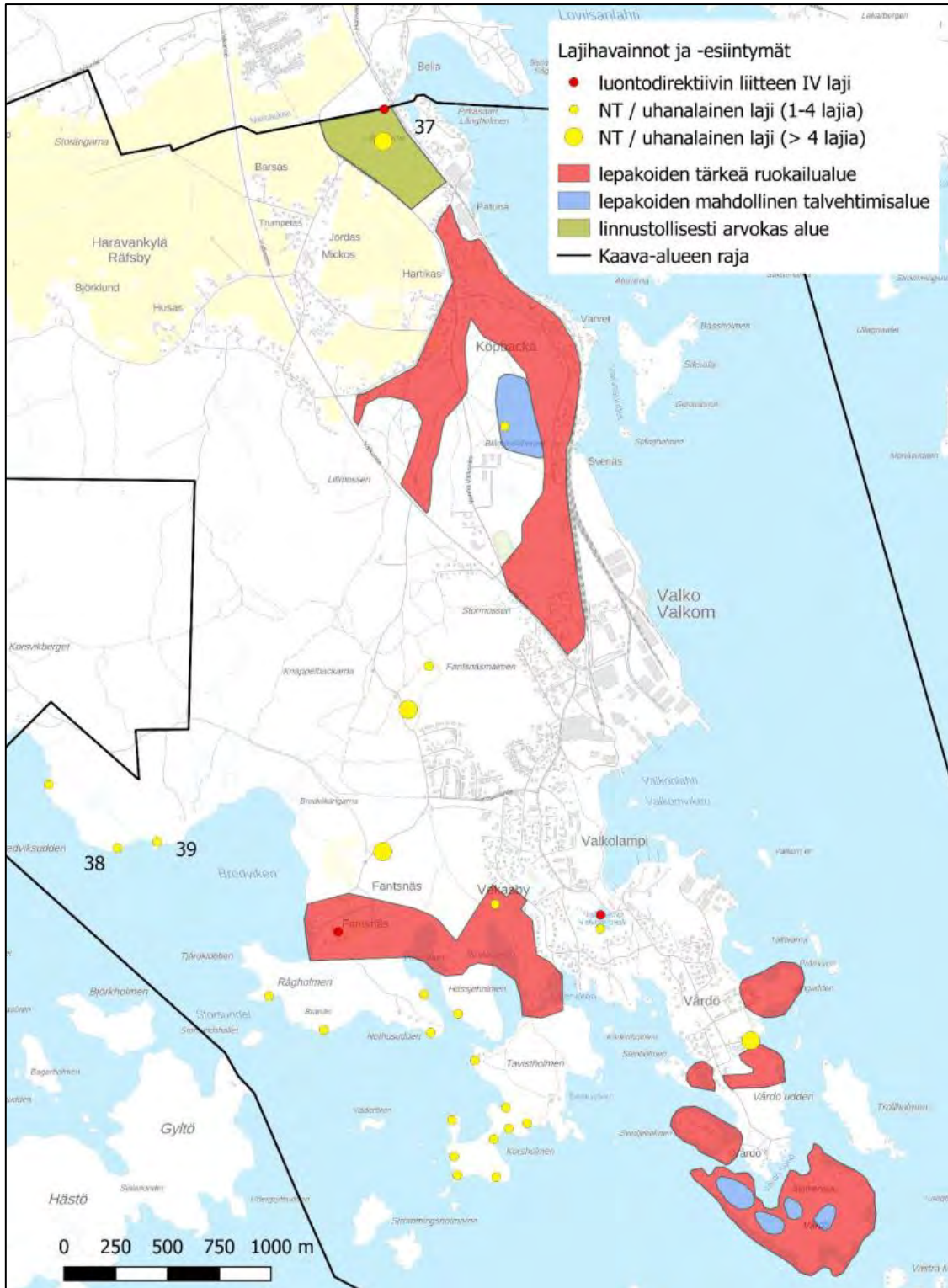


Kuva 4.15. Kaava-alueen huomionarvoiset luontokohteet. Numeroidut kohteet on kuvattu tarkemmin liitteessä 3.

Bild 4.15. Beaktansvärda naturobjekt i planområdet. De numererade objekten beskrivs noggrannare i bilaga 3.

Eläimistö

Fauna



Kuva 4.16. 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 4.16. 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 -niityillä 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 väliseltä 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, viiksisiiipoista, 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 träsk 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.

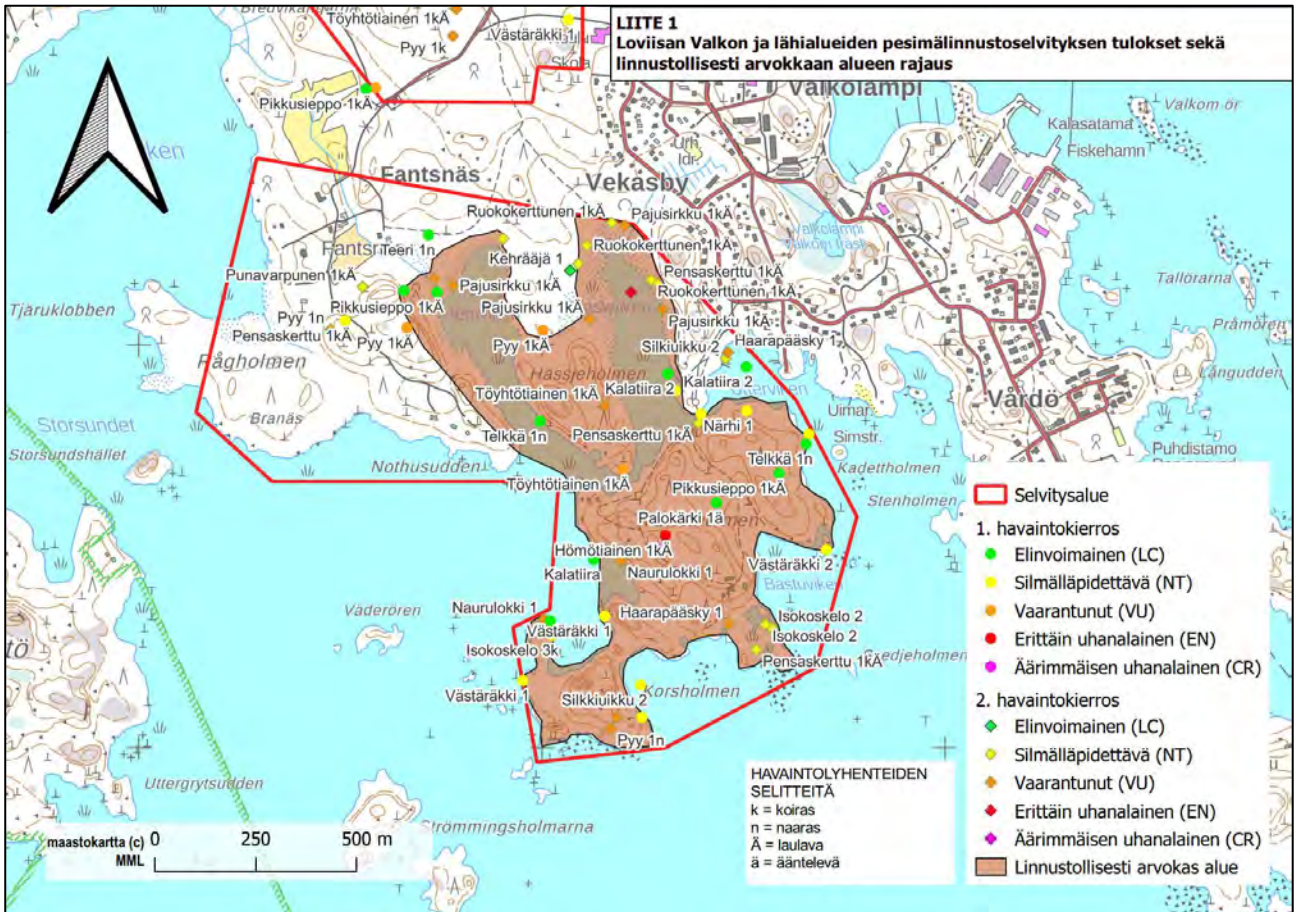
Till de nationellt viktigaste förekomsterna av hotade arter på planområdet hör livsmiljöerna för kärrtörelsskottvecklare (EN, art som kräver särskilt skydd). Sådana har konstaterats förekomma rikligt i synnerhet på Korsholmen samt strandavsnittet mellan Bredviken och Korsvik.

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 lisääntymiskolonna.



Kuva 4.17. Loviisan Valkon ja lähialueiden pesimälinnustoseselvityksen tulokset sekä linnustollisesti arvokkaan alueen rajaus. Kaava-alueella pesivistä linnuista erittäin uhanalaisia ovat Hömötiainen, sekä Ruokokerttunen.

Bild 4.17. 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.

#### 4.5.2 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 Hornnäsfjärdenillä suoraan Hästö-Gyltön luonnonsuojelualueeseen, joka kuuluu samaan Natura 2000 -alueeseen.

#### 4.5.2 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 Hornnäsfjärden 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.

#### 4.5.3 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 moreenivyyhykkeistä, joiden välisiin painanteisiin on sijoittunut savikoita.

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

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

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

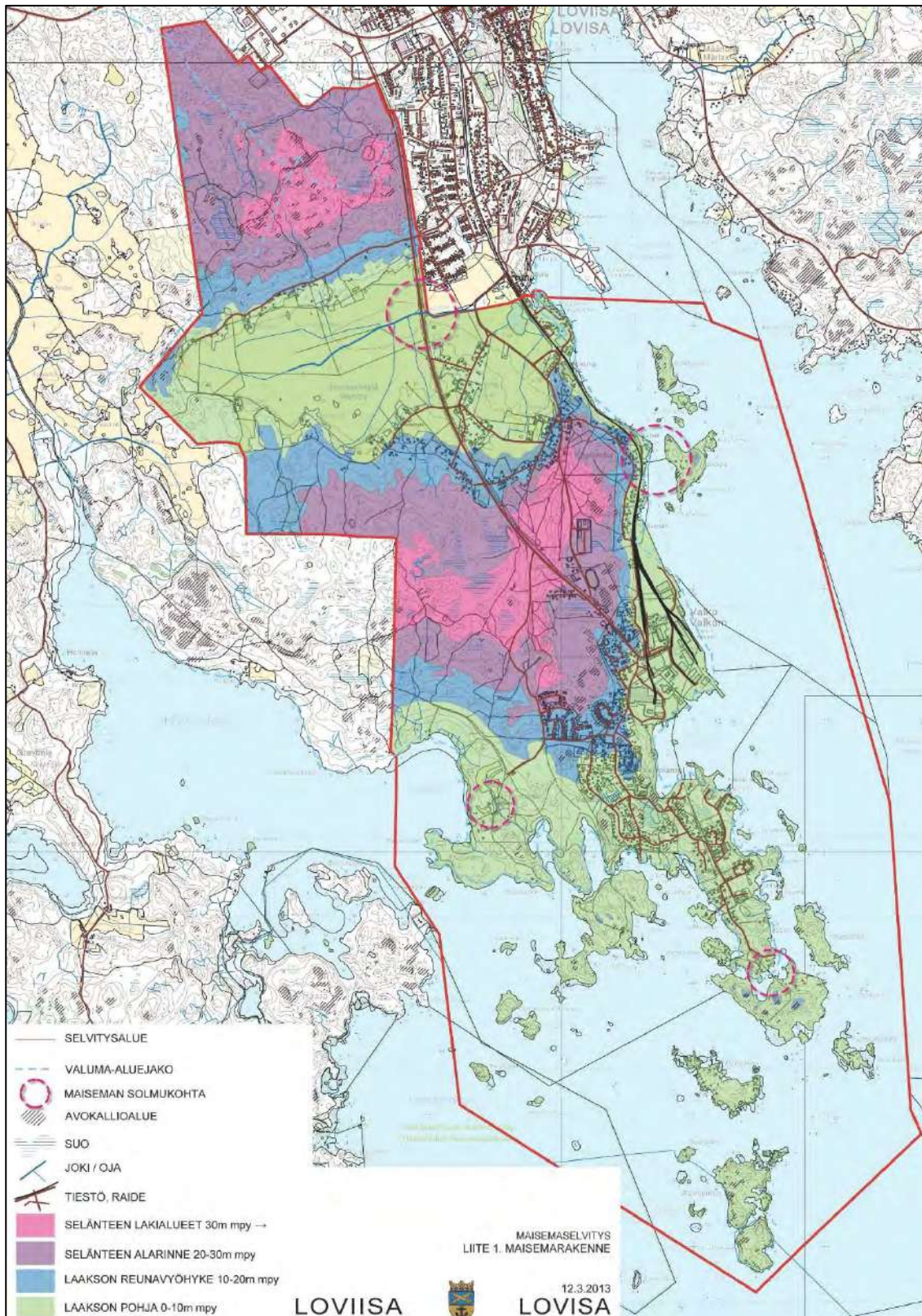
På området för delgeneralplanen har det inte fattats några beslut om avgränsning av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller om livsmiljöer för arter som kräver särskilt skydd med stöd av 47 §.

#### 4.5.3 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 4.18. Suunnittelualan maisemarakenne. Kuvan rajaus poikkeaa Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan rajauksesta.

Bild 4.18. Planeområdets landskapsstruktur. Gränsen i bilden avviker från delgeneralplanens avgränsing.



#### 4.5.4 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.

#### 4.5.5 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 4.19). 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 kluuvilamaksi. 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.

#### 4.5.4 Kulturmiljö och –landskap

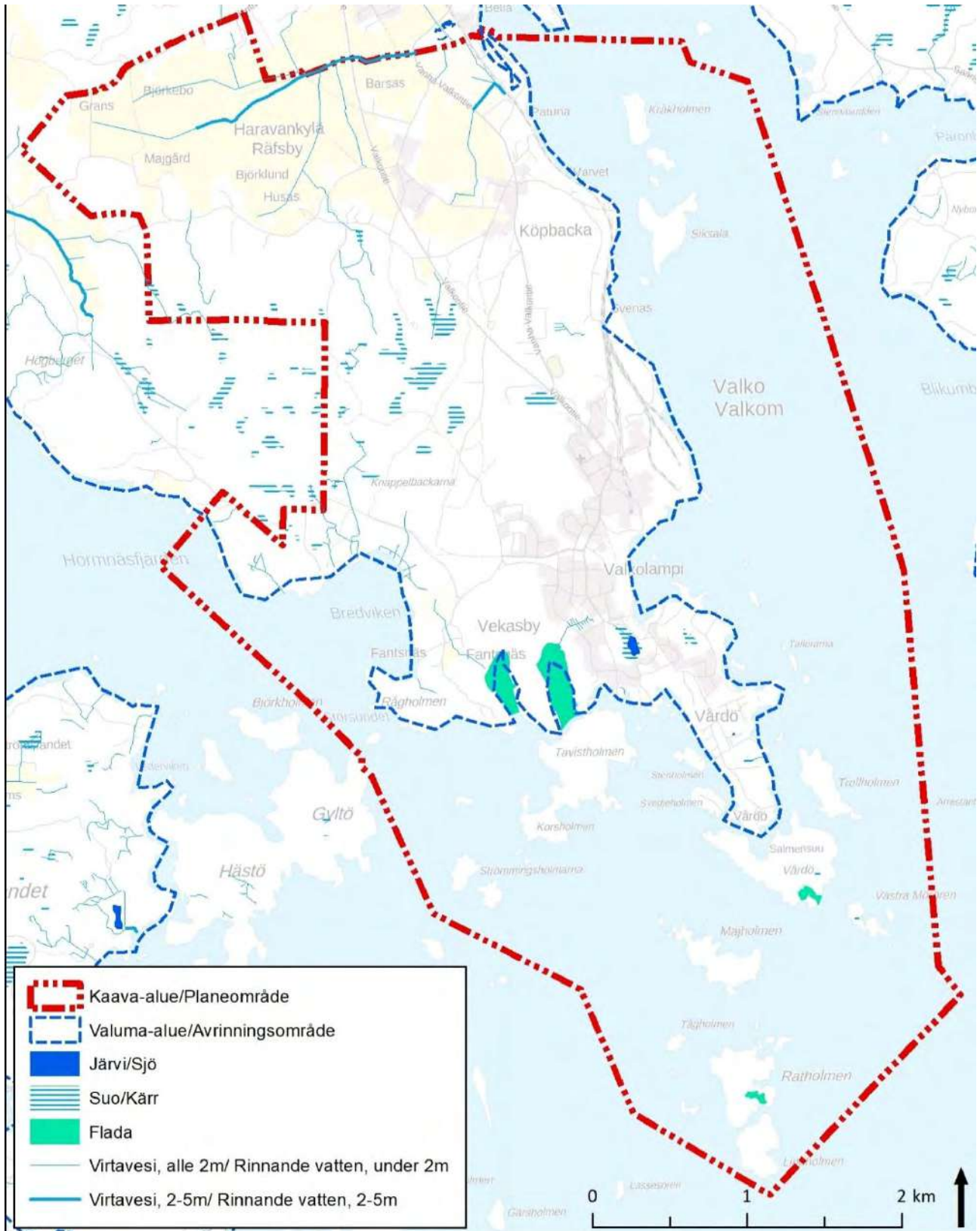
På planområdet finns tre områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapet på landskapsnivå eller regionalt: Köpbacka och Råfsby, Valkoms hamn med omgivande bostadsområden samt Fantsnäs gård.

#### 4.5.5 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.



Kuva 4.19 Pintavedet ja valuma-alueet

Bild 4.19. Ytvatten och avrinningsområden

## Pohjavedet

Kaava-alueella sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeä Valkon pohjavesialue (Kuva 4.21). 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 tavanomaista sataman olemassa olevaa toimintaa ja toiminnan riskejä hallitaan ympäristölupien määräyksillä, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lupamääräyksillä sekä vaarallisten aineiden kuljetusten lainsäädännöllä. Toiminnan riskit on tunnistettu lupa-arvioinneissa.

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

Valkon sataman länsipuolelta on tehty pohjavesitutkimuksia. Seuraavassa kuvassa (Kuva 4.20) on esitetty poikkileikkaus pohjaveden pinnan, maanpinnan ja kallion pinnan tasoista sataman länsipuolella.

## Grundvatten

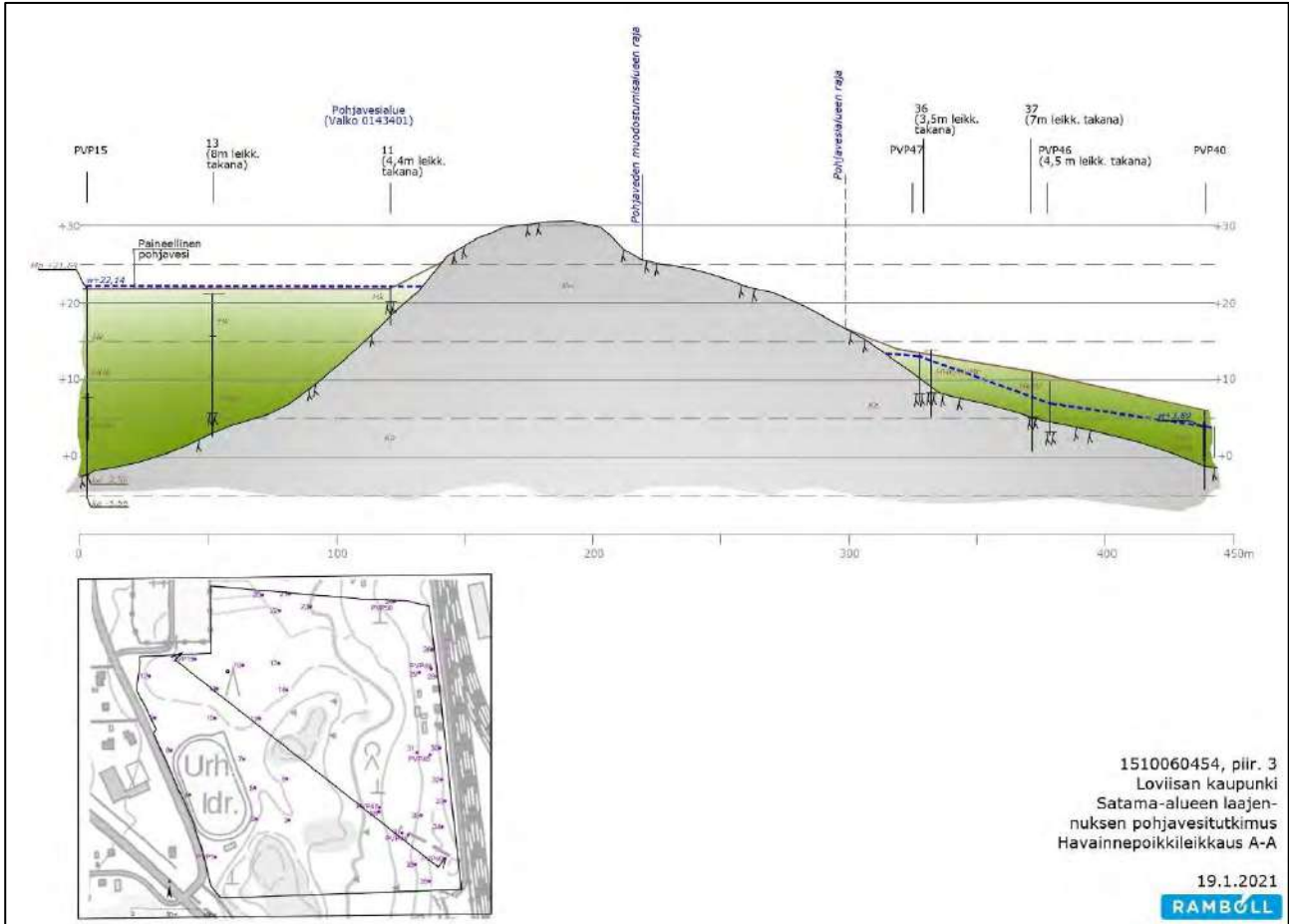
På planområdet finns Valkoms grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (Bild 4.21). Området finns i södra ändan av åsen som går i nord-sydlig riktning och vattnet strömmar i huvudsak från mitten av området och mot söder och norr. Grundvattenområdet har en areal på totalt 3,73 km<sup>2</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 Fantsnärs 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.

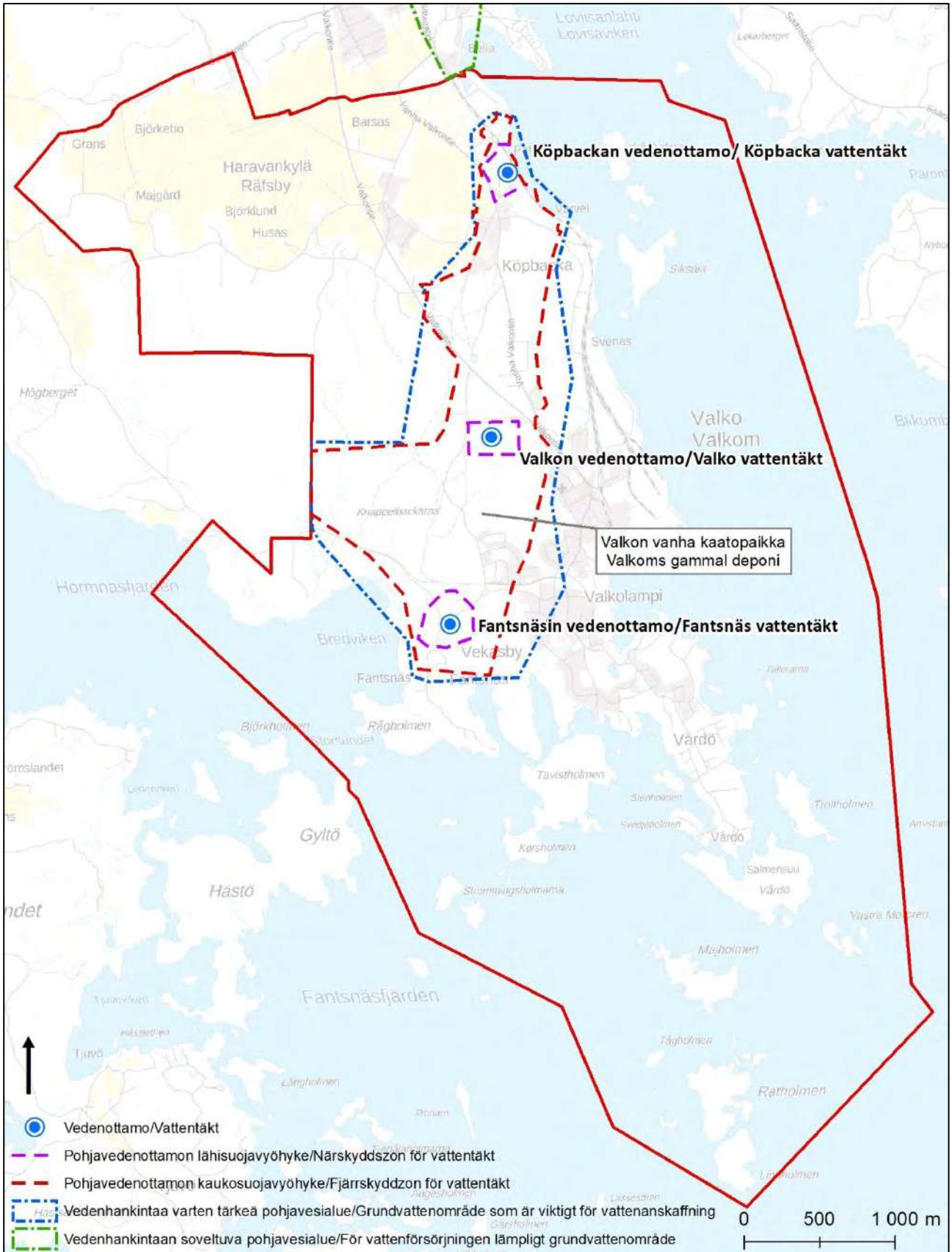
Valkoms före detta avstjälningsplats som stängdes 1974 finns mellan Gamla Valkom och frisbeegolfbanan. På grund av risken för utsläpp från den gamla avstjälningsplatsen är Fantsnärs vattentäkt en reservvattentäkt.

På västra sidan av Valkom hamn har grundvattenundersökningar utförts. I följande bild (Bild 4.19) visas ett tvärsnitt av nivåerna för grundvattennivån, markytan och klipptan på västra sidan av hamnen.



Kuva 4.20. Pohjavesitutkimuksen havainnepoikkileikkaus Valkon sataman länsipuolelta.

Bild 4.20. Visualiseringssektion av grundvattenundersökningen på västra sidan av Valkom hamn.



Kuva 4.21 Pohjavesialueet ja vedenottamot.

Bild 4.21. Grundvattenområden och vattentäkter.

#### **4.5.6 Tulvariskialueet**

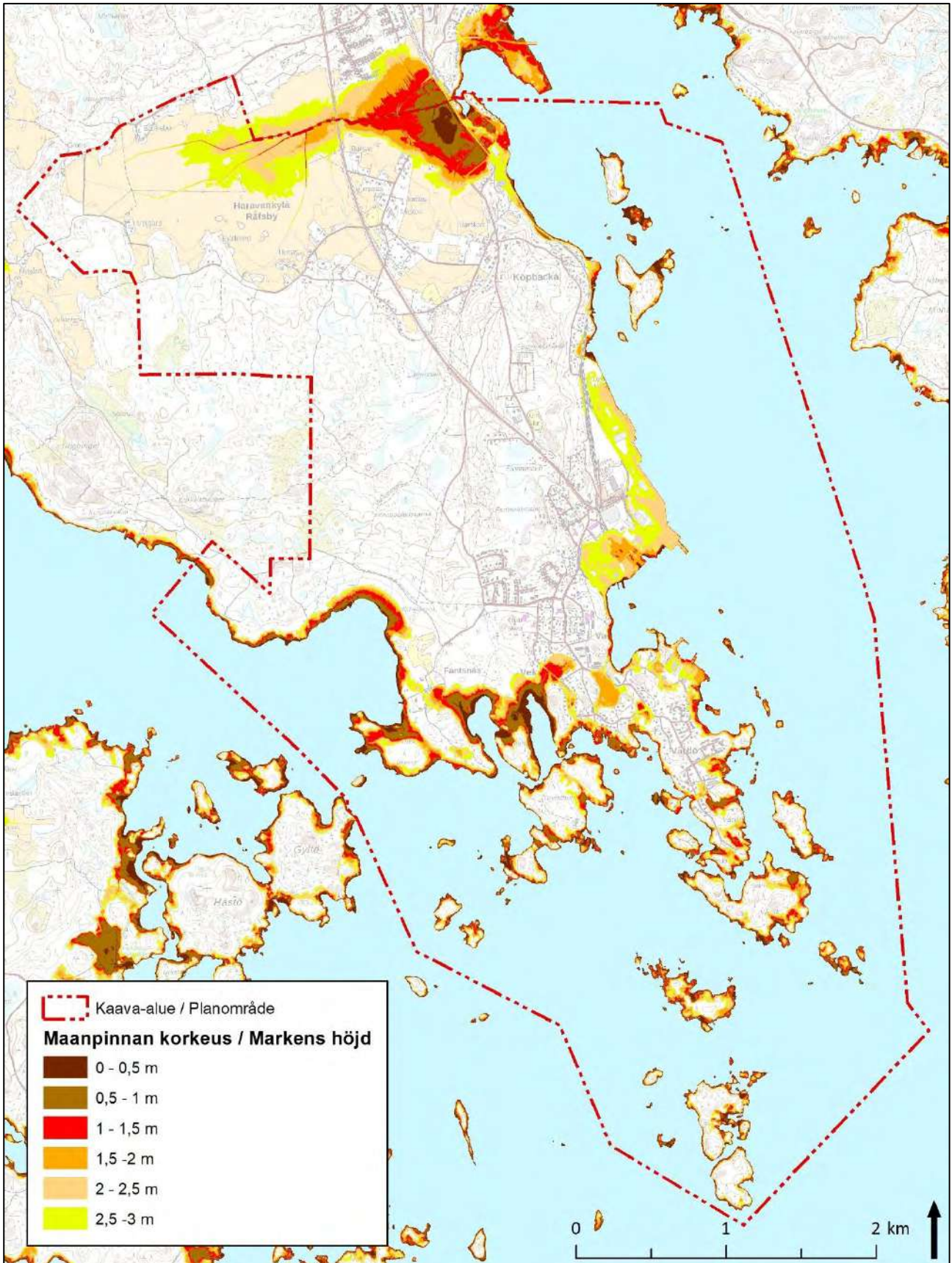
Loviisassa asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään yhden metrin ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan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

#### **4.5.6 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 expansionsbassäng vid översvämningar. I Lillängarnas område finns en strandäng som utgör ett våtmarksområde som är värdefullt med tanke på fåglar.



Kuva 4.22 Tulvariskialueet

Bild 4.22. Områden med översvämningsrisk

#### **4.5.7 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.

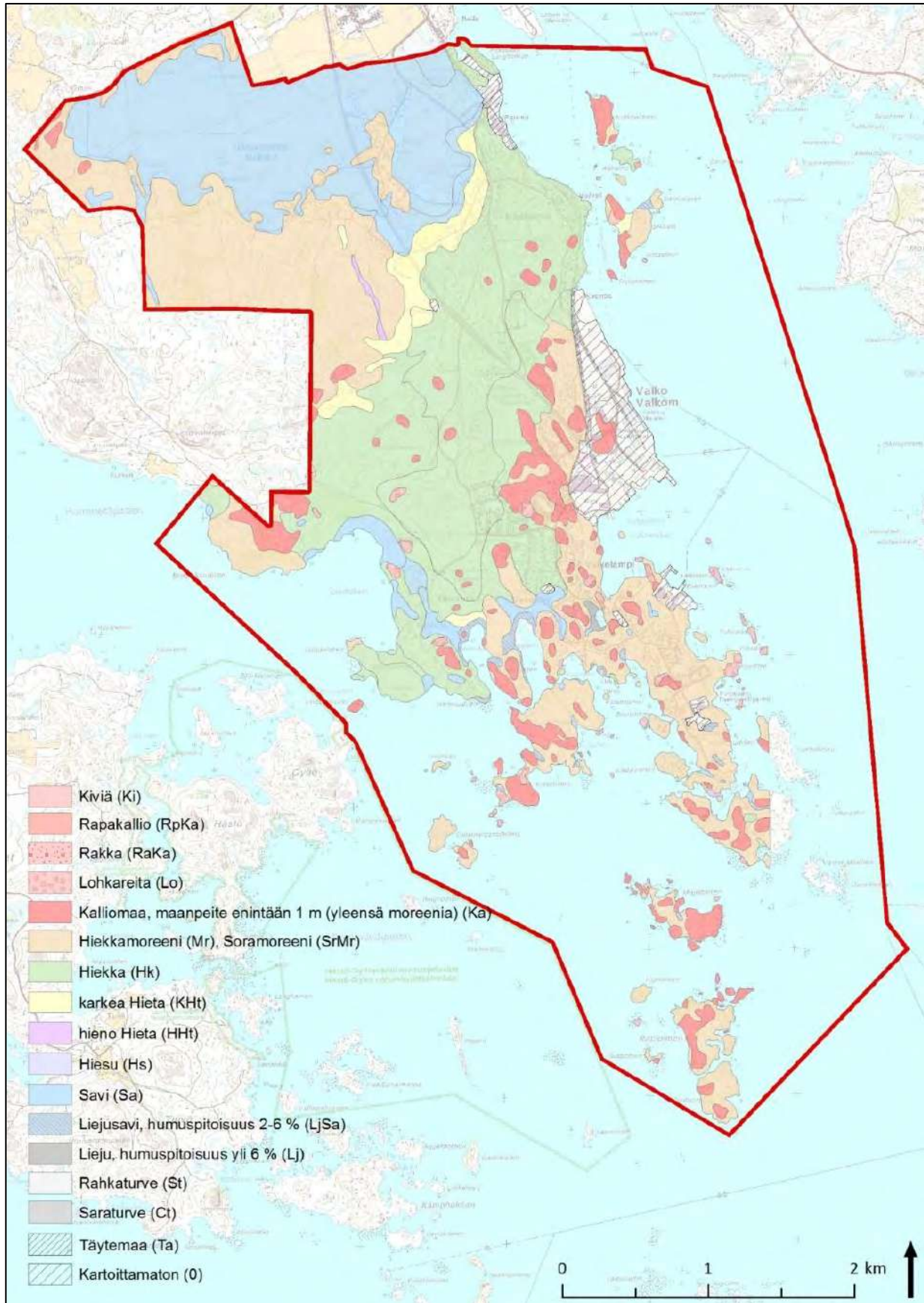
#### **4.5.7 Jordmån och berggrund**

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

Jordmänen 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 4.23 Kaava-alueen maaperä (GTK, 2017)

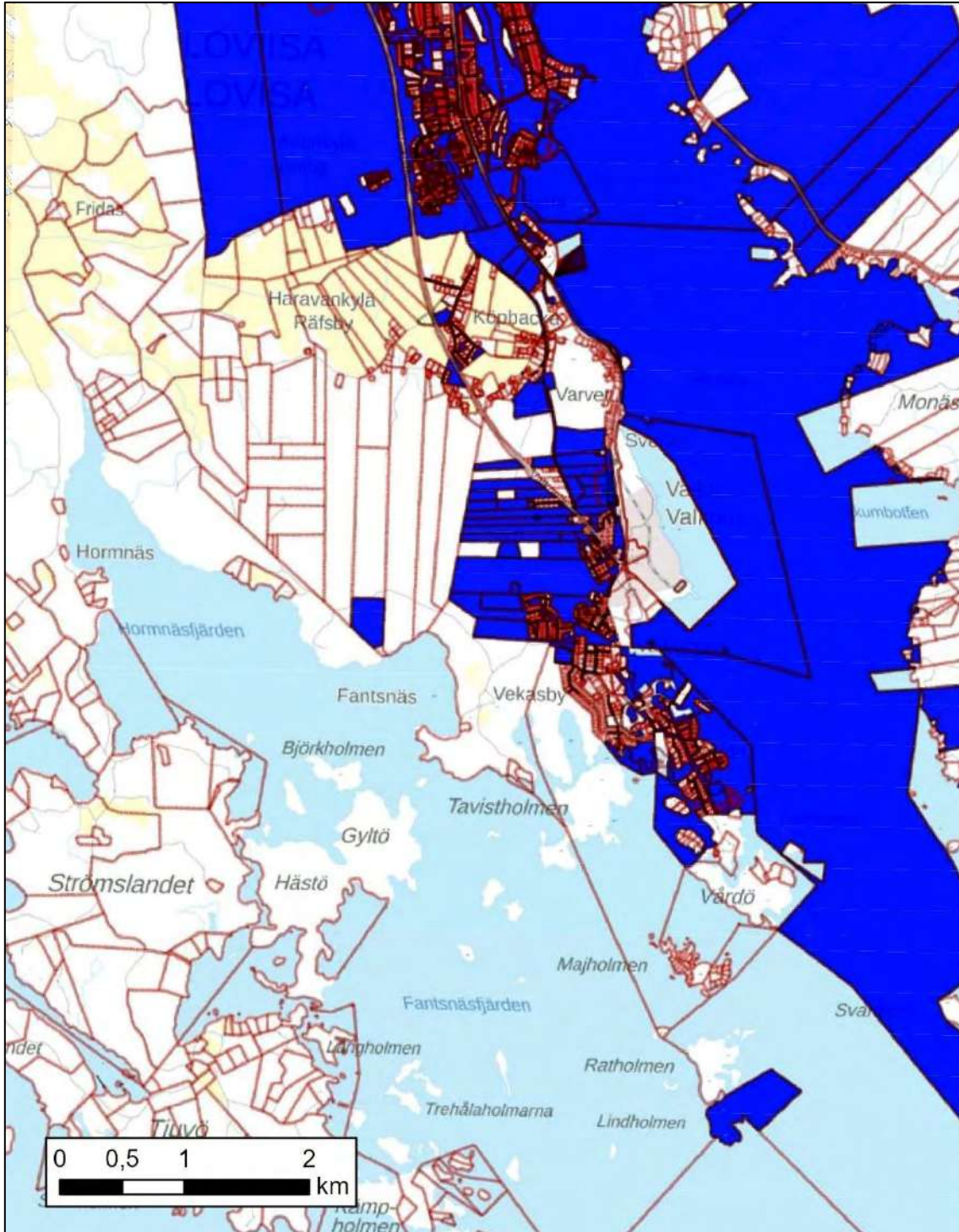
Bild 4.23. Jordmånen på planområdet (GFC, 2017)

#### 4.6 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.

#### 4.6 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 4.24. Loviisan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ruudutuksella.

Bild 4.24. 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 (AKL 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 (AKL 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 (Lag om områdesanvändning 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 (Lag om områdesanvändning 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

### 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 Metsästysyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristöengas 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. Kyselyyn saatiin 129 vastausta. Kyselyllä kartoitettiin kaava-alueen arvostetuimpia alueita, epämiellyttäviä ja kehitettäviä paikkoja sekä niitä paikkoja, joita

- Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)
- 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 miljörelse rf
- Stiftelsen för Lovisa Sjöfartshistoria
- Loviisan merisukeltajat
- Loviisan seudun eränkävijät
- Lovisanejdens Sjöräddare rf
- Lovisa scoutflickor
- Lovisa svenska boyscouter
- Meriuistelijat
- Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret
- Jaktföreningen Diana Metsästysyhdistys r.f.
- Miljöringen rf. – Ympäristöengas 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, fränstötande platser och platser som behöver utvecklas samt de platser som de som

vastaajat näkisivät tulevaisuuden palvelujen, reitien, asuntoalueiden ja yritystoiminnan sijoituspaikkoina. Paikkatietokyselyn tulokset ovat osa kaavaaineistoa.

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.

Kaavaluonnosvaihtoehtoista pyydettiin lähettämään viranomaisten lausunnot 23.8.2021 mennessä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lähettämään lausunnot 8.9.2023 mennessä.

svarade såg som framtida platser för service, leder, 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 planförslagets alternativ anhölls senast den 23.8.2021.

Utlåtanden på planförslaget begärdes att skickas till den 8.9.2023.

Myndighetssamråd ordnades den 14.2.2024 och en separat förhandling med staden, NTM-centralen och RUKES den 22.3.2024.

**Kaavaselostus**  
**Planbeskrivning**  
78 (144)

**Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava**  
**Delgeneralplan för Valkom och dess närområden**  
19.3.2025

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.2.2024, ja erillinen neuvottelu kaupungin, ELY-keskuksen ja TUKESin kanssa 22.3.2024.

## 6 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia osayleiskaava oikeusvaikutteisena niin, että se ohjaa asemakaavoitettavilla alueilla taajamayleiskaavan tapan asemakaavoitusta sekä asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella erikseen määrätyillä alueilla suoraan rakentamista AKL 44 §:n nojalla ja rantarakentamista AKL 72 §:n nojalla.

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

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

Målet är att utarbeta delgeneralplanen med rättsverkan så att den styr detaljplaneringen på detaljplanlagda områden på samma sätt som en normal så kallad tätortsgeneralplan. Dessutom ska den styra byggandet direkt på särskilt angivna områden utanför detaljplanerade områden enligt 44 § i lag om områdesanvändning och strandbyggande enligt 72 § i lag om områdesanvändning.

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet utanför områden 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 rekreativmöjligheterna 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 belysta konditionsbanan beaktas i planeringen.

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

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 Arbetskede	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	2024

### 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

## 7 Faser i planeringen av delgeneralplanen

### 7.1 Tidtabell

### 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



Osayleiskaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia (31.5.2018).

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. Tavistholmeeniin ja Braskvikieniin 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 peltoalueille 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. Tavistholmeeniin rakennetaan lomakylä ja matkailupalveluja. Tavistholmeeniin ja Braskvikieniin kehitetään virkistysaluetta. Strömmingsholmarnan 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 liitteenä.

### 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 träsik som ett mångsidigt centrum som omfattar olika markanvändningsformer.

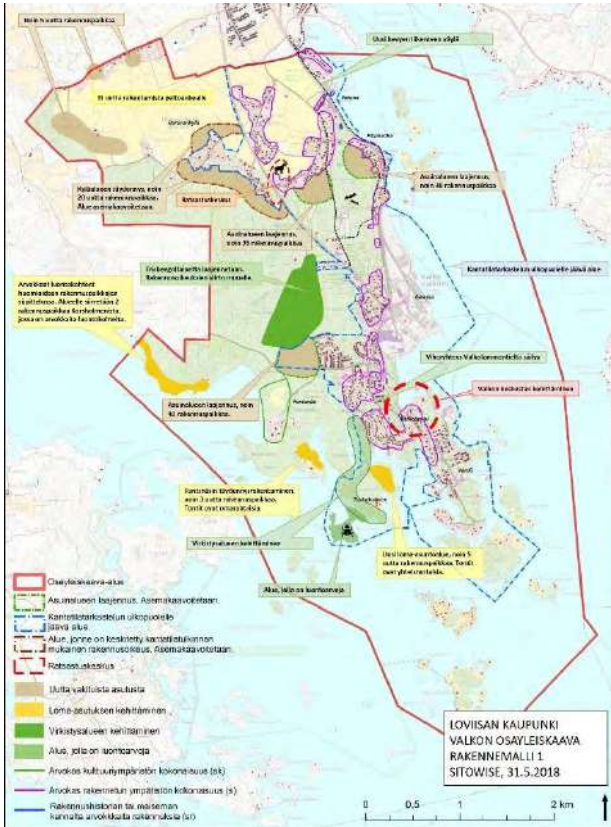
**I alternativ 1** koncentreras byggandet till området med detaljplan och dess närhet. De nya bostadsområdena väster om Köpbacka, Råfsby och Valkom och det nya området för semesterbostäder på Tavistholmen ska detaljplaneras och anslutas till det kommunaltekniska och gatunätet. På Tavistholmen och i Braskviken 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 semesterbyggnad. 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

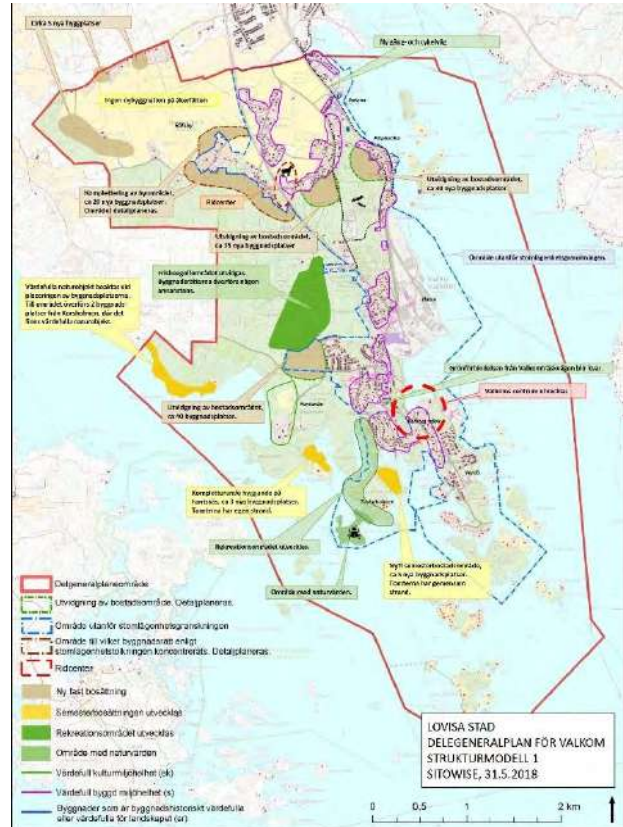
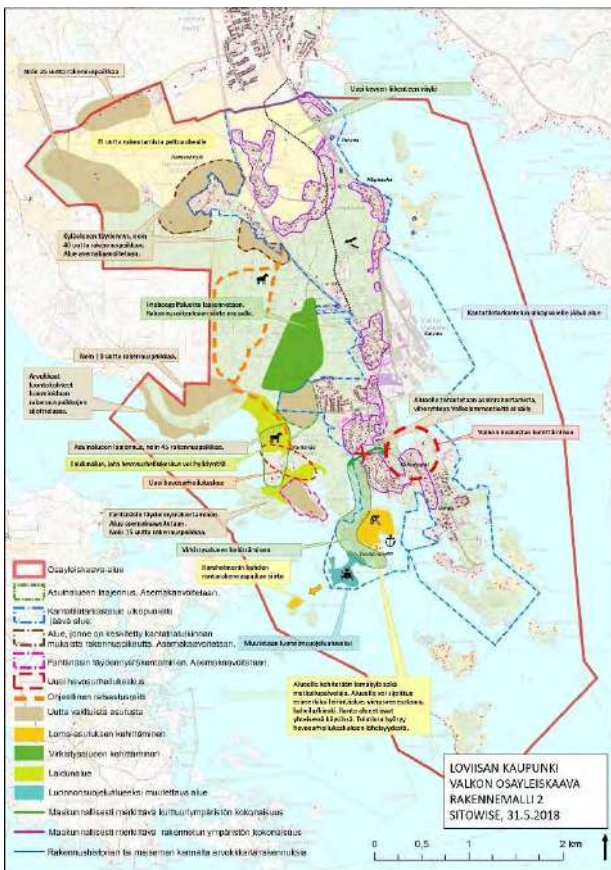


Bild 7.1. Strukturmodell 1



Kuva 7.2. Rakennemalli 2

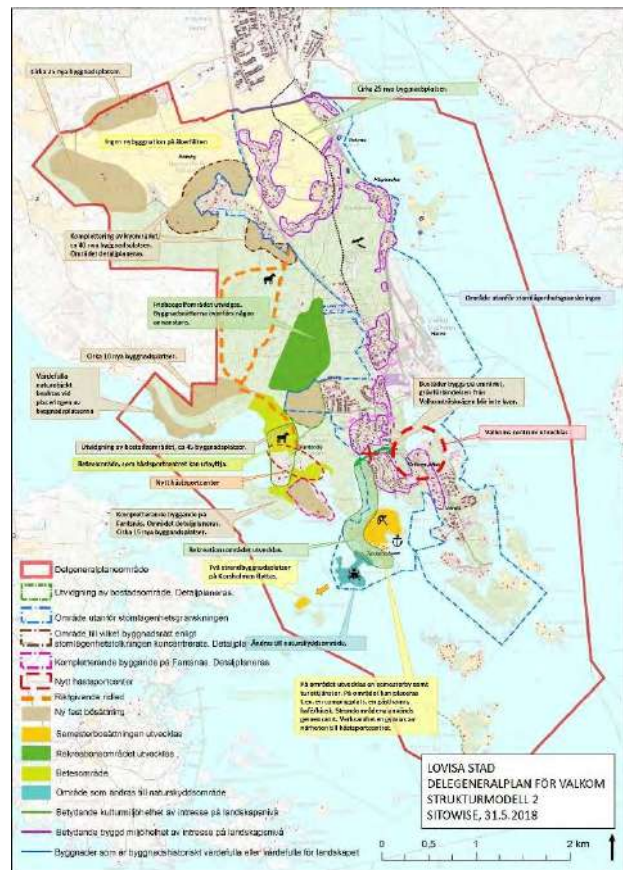


Bild 7.2. Strukturmodell 2

### 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 luonne säilyy ennallaan. 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 litet. 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 muinaisjäänösinventoinnin valmistuttua.	Vaikutukset muinaismuistoihin arvioidaan muinaisjäänösinventoinnin valmistuttua.	Konsekvenserna för fornninnen bedöms efter det att inventeringen av fornlämningar blivit klar.	Konsekvenserna för fornninnen 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 luontokohtien 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 luontokohtien 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 området 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 området 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.	Utvidningen av frisbeegolfområdet förbättrar rekreativsmöjligheterna.  De nya byggplatserna med egna strandområden på Fantsnäs begränsar de rekreativsmöjligheterna i området.	Utvidningen 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-, friluft- 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 asema-kaavoitettavan 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 liikkumis- ja asumiskustannukset ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. <b>Yksityiset maanomistajat</b> Maanomistajien omaisuuden arvo kasvaa vähem-	<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 kalliimpaa 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 liikkumis- 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. Fantsnäs in 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 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 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 yleisötilaisuudessa, 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: Sistolán 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 Råfsby)?
- 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

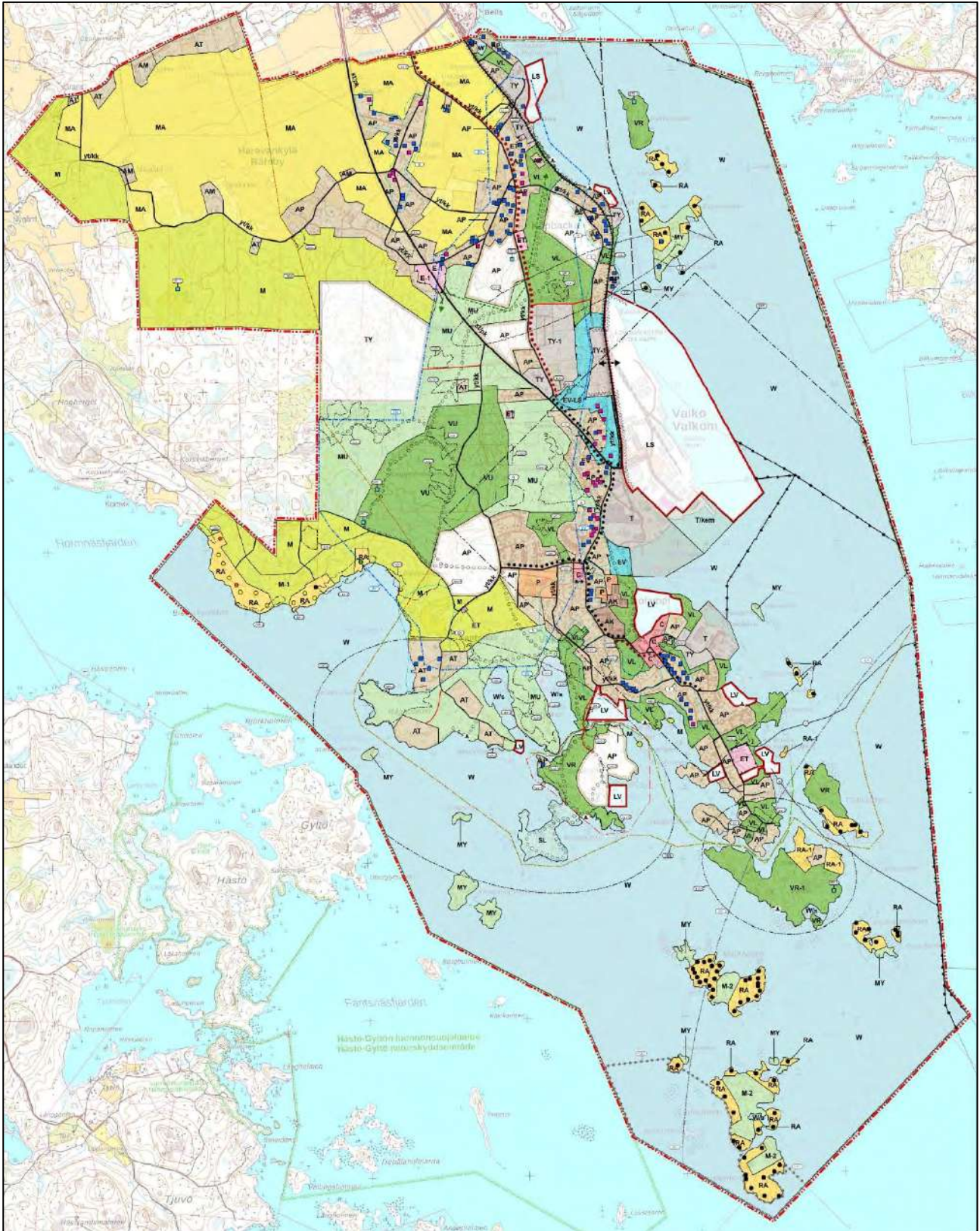
Rakennemalleista saadun palautteen perusteella laadittiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 tutkittiin erityisesti nykyisten asuinalueiden laajentamismahdollisuuksia. Vaihtoehdossa 2 tutkittiin erityisesti Valkon sataman kehittämismahdollisuuksia. Siinä satama-alueetta laajennettiin radan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

#### 7.4 Delgeneralplanutkast

Ett planutkast utarbetades utifrån responsen på strukturmodellerna.

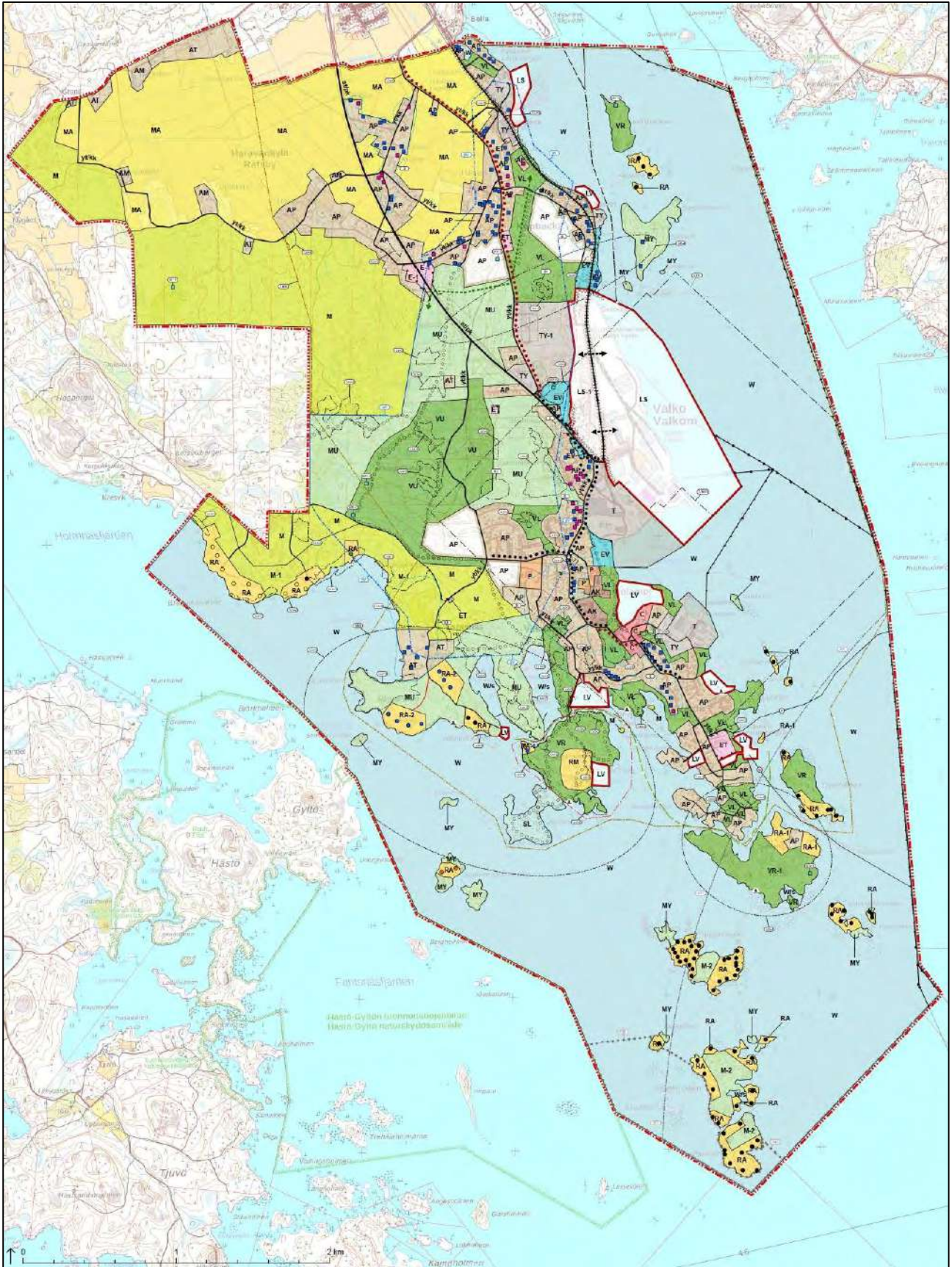
##### 7.4.1 Beskrivning av planutkast

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 Lovinfos ilmoitustaululla (Mariankatu 12 A), Valkon monitoimitalon kirjastossa sen aukioloaikoina (Pitkäniityntie 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 (AKL 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 mielihetkettä.

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 (Lag om områdesanvändning 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 kulturmiljövården

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.

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

Följande ärenden togs upp i åsikterna.

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

I åsikterna togs Valkom triangeln 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 frilufts- 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.

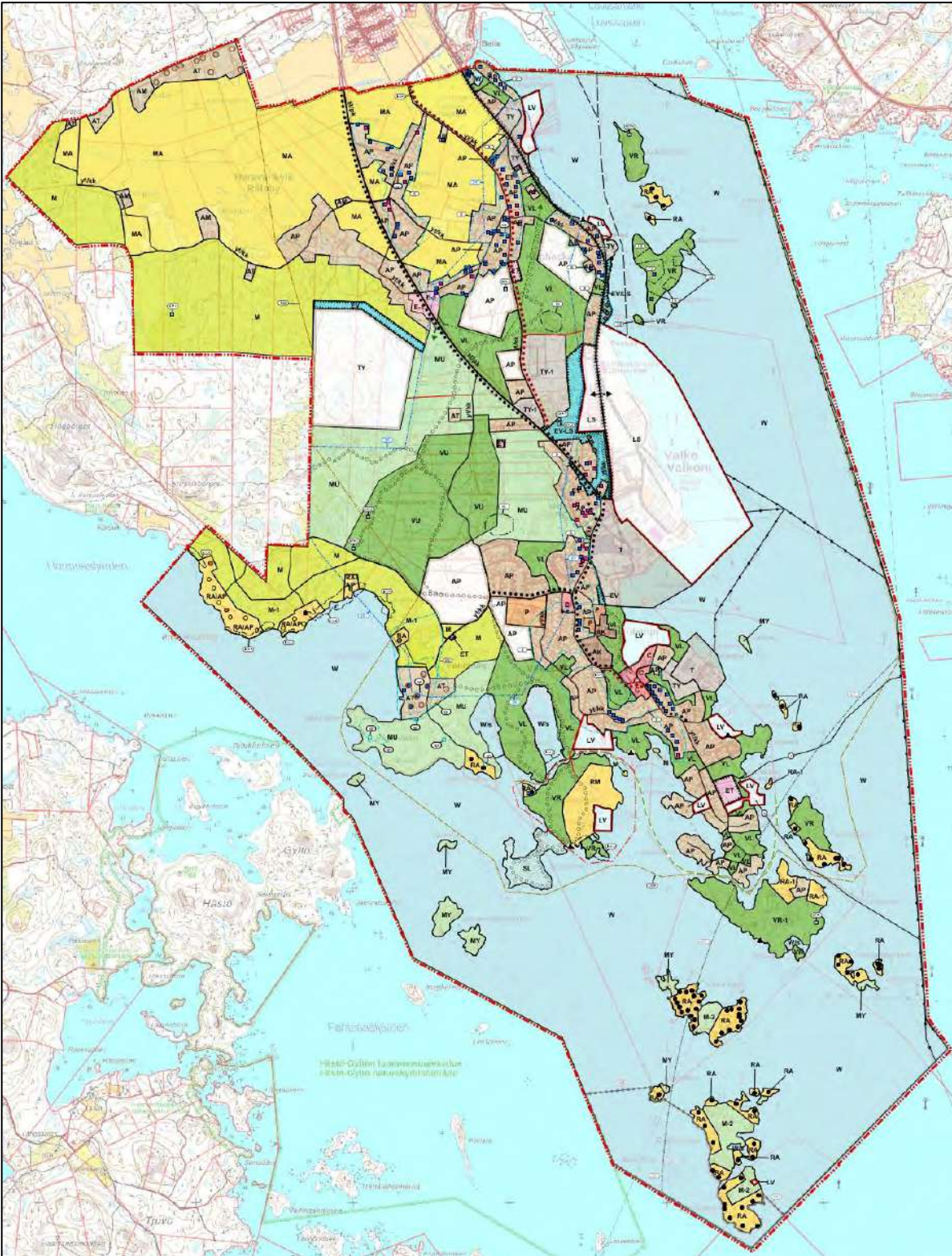
Vissa åsikter motsatte sig de nya bostadsområdena nära den västra och södra sidan av Valkon koulu.

### 7.5 Osayleiskaavaehdotus

Kaavalle asetettujen tavoitteiden sekä kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus.

### 7.5 Delgeneralplanförslag

På basen av uppställda mål för planen och respon-  
sen som anhölls från planutkastet, utarbetades ett  
planförslag.



Kuva 7.5. Kaavaehdotus 25.5.2023.

Bild 7.5. Planförslag 25.5.2023.

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia.

- Siksala on merkitty kokonaan VR-alueeksi. Ratkaisun perusteena ovat olleet mm. seuraavat syyt: Sataman lähivaikutusalueelle ei ole syytä osoittaa melulle yms. ympäristöhäiriöille altista uutta/itsenäistä maankäyttöä. Saaren maanomistus on syytä pitää kaupungilla. Ratkaisu ei estä olemassa olevan rakennuskannan ylläpitämistä.
- T/kem-alue on poistettu Valkon satamasta. LS aluetta koskevaa kaavamääräystä on täydennetty niin, että se kattaa sataman kautta kuljettavat kemikaalit.
- Lillmossenin uutta asuinalueetta 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-alueetta.
- 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 4.15).

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

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

Följande ändringar gjordes i planförslaget.

- Siksala är i sin helhet markerat som VR-område. Beslutet har baserats på bland annat följande skäl: Det finns ingen anledning att tilldela ett nytt eller oberoende markanvändning som är utsatt för buller och andra miljöstörningar till hamnens närmaste influensområde. Det är viktigt att staden behåller ägandet av öns mark. Beslutet hindrar inte underhåll av det befintliga byggnadsbeståndet.
- 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 tågspåret i Patuna har avlägsnats.
- Turismområde (RM) anvisades till Tavistholmeni
- 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 4.15).

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 (lag om områdesanvändning 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna kan framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det är framlagt.

## 7.6 Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa ja 64 mieltäpidettä.

### Lausunnoissa tuotiin esiin seuraavia asioita:

- 1.6.2023 voimaan tulleen uuden luonnonsuojelulain huomioon ottaminen luo-alueiden kaavamääräyksissä ja kaavaselostuksessa
- Junaradan länsipuoleisen LS-alueen pohjaveden pinnan tason huomioiminen alueen taksuksessa
- Pohjavesialueen kaavamääräyksen muokkamistarve
- Kaavakartasta poistettujen luo-3 ja luo-4 alueiden palautus kaavakarttaan
- Taustaselvitysten luettelon täydennystarve
- Hylkyjen merkitä kaavakartalle
- Tarkennustarpeet kaavakartan muinaisjäänkösiin
- Entisen kaatopaikan sijainnin tarkennus
- Ilmastovaikutusten arvioinnin täydennystarve
- Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin täydennystarve
- Aaltoiluvaran huomioon ottaminen kaavamääräyksessä
- Vesikäymälää koskevan kaavamääräyksen tarkennus
- TY-1-alueen poistaminen pohjavesialueelta
- AT-alueiden rakennusoikeuden määrittelyn tarkennustarve
- RA-alueiden rakennusoikeuden tarkennustarve
- Jäteveden purkuputken pituuden tarkennus

### Mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia asioita:

- Silksalan saaren rantarakennuspaikkojen merkitsemistapa
- Pelko vaarallisten aineiden sijoittamisesta LS-alueelle
- Luo-3 ja luo-4 alueiden merkitseminen kaavakartalle
- Köpbackan uimarannan lisääminen kaavaan
- TY-1-alueen poistaminen pohjavesialueelta
- Kaavaratkaisun pitäisi noudattaa Valkon kolmion nykyistä asemakaavaa
- Saukkolahden LV-alueen rajauksen tarkennus pois rantakiinteistöjen päältä

## 7.6 Godkännande av planen

Planförslaget fick 15 utlåtanden och 64 åsikter.

### I utlåtandena framhövdes följande punkter:

- Beaktande av den nya naturskyddslagen som trädde i kraft den 1.6.2023 i planbestämmelserna för luo-områden och i planbeskrivningen
- Beaktande av grundvattennivån på västra sidan av järnvägen vid utjämningen av området
- Behov av ändring av planbestämmelserna för grundvattenområdet
- Återinförande av områdena luo-3 och luo-4 som avlägsnats från plankartan
- Behov av att komplettera förteckningen över bakgrundsutredningar
- Markering av vrak på plankartan
- Behov av att förtydliga detaljerna om fornlämningar på plankartan
- Förtydligande av läget för den tidigare avstjäpningsplatsen
- Behov av att komplettera bedömningen av klimatpåverkan
- Behov av att komplettera bedömningen av trafikpåverkan
- Beaktande av riskerna med vågor i planbestämmelserna
- Förtydligande av bestämmelserna angående vattentoaletter
- Avlägsnande av TY-1 området från grundvattenområdet
- Behov av att förtydliga byggrätten för AT-områdena
- Behov av att förtydliga byggrätten för RT-områdena
- Behov av att förtydliga längden på utloppsrör för avloppsvatten.

### I åsikterna framhövdes följande punkter:

- Markeringsmetoden för strandbyggnadsplatser på ön Silksala
- Oro för placering av farliga ämnen på LS-området
- Markering av områdena luo-3 och luo-4 på plankartan
- Tillägget av Köpbacka-stranden i planen
- Avlägsnande av TY-1 området från grundvattenområdet
- Planlösningen borde följa den nuvarande detaljplanen för Valkom triangul-område



- Lomarakennuksia koskevan melutason ohjearvon muutos asuinrakentamista koskevaksi ohjearvoksi
- Tervaleppäluhdan suojeluarvon huomioon ottaminen kaavassa
- Sataman eteläpuolen T-alueen tarkennus asemakaavan mukaiseksi

**Saadun palautteen perusteella tarkennettiin kaavakarttaa seuraavasti:**

- Junaradan länsipuoleinen LS-alue muutettiin LS-1 alueeksi, jonka määräys muutettiin muotoon " Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia. Alueen maanpinnan korkeustason pitää olla pohjaveden pinnan tasoa korkeammalla. Alueella ei saa käsitellä tai varastoida kemikaaleja eikä sinne saa sijoittaa kiertotaloustuotteiden lajittelua tai varastointia."
- LS-alueen määräykseen lisättiin: "Alueelle ei saa sijoittaa kemikaaleja käsitteleviä prosessilaitoksia".
- Sataman länsipuoleista TY-1 aluetta pienennettiin ja korvattiin VL-alueella
- ej-alueen (vanha kaatopaikka) rajausta tarkennettiin
- Vedenalaiset hylät merkittiin kaavakarttaan pistemerkinnällä "shy" ja niille annettiin määräys " Kohde, jolla sijaitsee vedenalaista kulttuuriperintöä. Kohdetta koskevasta toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."
- Kaavasta poistettiin merkintä sm-19 ja lisättiin sm-6 merkintään toinen pistemäinen kohde. Kaavakarttaan lisättiin Knappelbackarna muis- tokohde
- Saukkolahden LV-alueen rajausta tarkennettiin pois rantakiinteistöiltä
- Sataman eteläpuoleista T-aluetta laajennettiin vastaamaan asemakaavassa osoitettua T-alu- etta
- Jäteveden poistoputki lyhennettiin vastaamaan nykyistä pituutta
- AT-alueiden kaavamääräys muutettiin muodosta " Alueelle saa rakentaa enintään 1,5 ker- roksisen maksimissaan 250 m<sup>2</sup> suuruisen raken- nuksen" seuraavaan muotoon: "Alueelle saa ra-

- Förtydligande av gränsen för Uttervikens LV- området, bort från strandfastigheterna.
- Ändring av riktlinjerna för bullernivåer för fri- tidsbyggnader till riktlinjer för bostadsbyg- gande
- Beaktande av skyddsvärdet för tjäralsträsket i planen
- Förtydligande av T-området på södra sidan av hamnen enligt detaljplanen

**Baserat på den mottagna responsen gjordes följande förtydliganden i plankartan:**

- LS-området på västra sidan av järnvägsspåret ändrades till LS-1, med följande bestämmelse: "Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnverksamheten får placeras i området. Områdets marknivå ska vara högre än grundvattennivån. Kemikalier får inte bearbetas eller lagras i området och cirkulär- ekonomiskaprodukter får inte sorteras eller lagras där."
- Till bestämmelsen för LS-området lades följande till: "Inga processanläggningar som hanterar kemikalier får placeras inom området."
- TY-1-området på hamnens västra sida minskades och ersattes med VL-området.
- Gränserna för ej-området (tidigare avstjälpningsplats) preciserades.
- Undervattensvrak markerades på detaljplanen med en punktmarkering "shy" och fick följande bestämmelse: "Objekt, där det finns kulturarv under vatten. Vid åtgärder och planer som berör objektet bör ett utlåtande anhållas från museimyndigheten."
- Markeringen sm-19 avlägsnades från planen och en andra punktmarkering lades till i sm-6. Knappelbackarna, ett fornminne, lades till på plankartan.
- Gränserna för Uttervikens LV-området preciseras utanför strandfastigheterna.
- T-området på södra sidan av hamnen utökades för att motsvara de T-område som anges i detaljplanen.
- Utloppsröret för avloppsvatten kortades av för att motsvara den nuvarande längden.

Bestämmelsen för AT-områdena ändrades från "Det är tillåtet att bygga en byggnad med högst 1,5 våningar och en maximal storlek på 250 kvadratmeter på området" till följande: "På varje byggnadsplats i området är det tillå-

kentaa kullekin rakennuspaikalle enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Kokonaisrakennusoi-  
keus on 350 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamista saa  
olla yhdessä enintään kaksiasuntoisessa raken-  
nuksessa ja enimmillään 250 k-m<sup>2</sup>.”

- VR ja VR-1 alueiden kaavamääräystä täydennet-  
tiin seuraavasti: ”Muinaisjäännöksen läheisyy-  
teen toteutettavasta rakentamisesta ja maise-  
matyöluvasta tulee pyytää museoviranomaisen  
lausunto.”
- RA-alueiden kaavamääräys muutettiin muo-  
toon: ”Alueelle saa rakentaa kullekin rakennus-  
paikalle enintään seuraavasti:  
- 120 k-m<sup>2</sup> lomarakennuksia  
- 60 k-m<sup>2</sup> talourakennuksia  
- 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksia  
Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuiten-  
kaan saa olla suurempi kuin 8 % rakennuspaikan  
pinta-alasta. Rakennusten sijainnin on oltava  
vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden  
korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ot-  
tamatta enintään 20 k-m<sup>2</sup>-suuruista saunara-  
kennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 m  
etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta  
rantaviivasta.”
- Pohjavesialueen määräys muutettiin muotoon:  
”Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa,  
joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai  
pilaantumista. Rakentaminen tai muut toiminta  
ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkau-  
tumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa  
pohjaveden laatua tai määrää. Korttelialueella  
ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä  
nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä  
pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitet-  
tava sisätiloihin tai maan päälle ja molemmissa  
kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katet-  
tuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee  
olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäis-  
määrä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet  
sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käy-  
tettävä alueet on eristettävä vettä läpäisemät-  
tömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät lika-  
antuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava  
pohjavesialueiden ulkopuolelle. Puhtaat hule-  
vedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Vi-  
heralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia  
teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennetta-  
essa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja  
kohteet on varustettava asianmukaisin suojarah-

tet att upp-föra en byggnad med högst två vå-  
ningar. Den totala byggrätten är 350 vy-m<sup>2</sup>,  
varav bostadsbyggnader får vara som mest två  
lägenheter och maximalt 250 vy-m<sup>2</sup>.”

- Bestämmelsen för områdena VR och VR-1  
kompletterades med följande: ”Vid byggande i  
närheten av fornlämningar och för tillstånd för  
miljöåtgärder, bör ett utlåtande anhållas från  
museimyndigheten.”
- Bestämmelsen för RA-områden ändrades till  
följande: ”På varje byggplats är det tillåtet att  
bygga högst enligt följande:  
- 120 vy-m<sup>2</sup> fritidsbyggnader  
- 60 vy-m<sup>2</sup> ekonomibygnader  
- 30 vy-m<sup>2</sup> bastubyggnader

Den totala våningsytan för byggplatsen får  
emellertid inte överstiga 8 % av byggplatsens  
area. Byggnaderna måste placeras minst 25  
meter från strandlinjen enligt medelvatten-  
ståndet, med undantag av en bastubyggnad på  
högst 20 vy-m<sup>2</sup>, som får placeras på minst 10  
meters avstånd från strandlinjen enligt medel-  
vattenståndet.”

- Bestämmelsen för grundvattenområde ändra-  
des till följande: ”På området får inte bedrivas  
verksamhet som kan orsaka förändringar eller  
förorening av grundvatten. Byggande eller an-  
nan verksamhet får inte orsaka skadligt utlopp  
av grundvatten eller sänka grundvattennivån  
och får inte äventyra grundvattnets kvalitet el-  
ler kvantitet. Inom kvarteret får man inte för-  
vara, lagra eller hantera flytande bränslen eller  
andra ämnen som förorenar grundvattnet. Ol-  
jetankar för uppvärmning måste placeras in-  
omhus eller ovan mark och i båda fallen i en  
dubbelmantlad tank eller en vattentät täckt  
skydds-bassäng, vars volym ska vara större än  
den maximala mängden lagrad olja. Industrins  
last- och lossningsområden samt områden som  
används för fordonstrafik och parkering måste  
isoleras med vattentätt material. Smutsigt  
regn- och smältvatten som samlas på området  
måste ledas bort från grundvattenområdena.  
Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på  
tomten. Gödsling av grönområden bör undvi-  
kas. Vid byggande av nya vägar, vägbanor och  
parkeringsplatser måste behovet av grundvat-  
tenskydd utredas och platserna förses med  
lämpliga skyddsstrukturer. Användningen av  
vägsalt för att bekämpa halka bör undvikas.  
Värmebrunnar får inte byggas.”

- kentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää. Lämpökaivoja ei saa rakentaa.”
- Supistettiin taa-alueita Haravakylän peltoalueelta sekä Tavistholmenin ja Fantsnäsin alueilta
  - Täydennettiin keskustatoimintojen alueeseen kaavamääräys: ”Alueelle ei saa rakentaa kaupan suuryksikköjä”
  - Täydennettiin RM-merkinnän kaavamääräyseen seuraava teksti: Alueen kaavoituksessa on turvattava maisema- ja ympäristöarvot sekä yleiset virkistyskäyttötarpeet mm. reittien osalta.
  - Muutettiin Eestinkolmion alueella osoitetut arvokkaat rakennukset samaksi merkinnäksi kuin muillakin asemakaavalla suojelluilla rakennuksilla, eli siniseksi neliöksi.
  - Luo-1 alueiden määräys muutettiin muotoon ” Alueella sijaitsee LSL 64 § mukainen suojeltu luontotyyppi, jonka ELY-keskus voi päättää suojella.”
  - Luo-2 alueiden määräys muutettiin muotoon ” Alueella sijaitsee LSL 77 § mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka, jonka ELY-keskus voi päättää suojella.”
  - Luo-5 alueiden määräys muutettiin muotoon ” Alueella sijaitsee Luontodirektiivin liitteessä IV a mainitun eläinlajin (viitasammakko) lisääntymis- tai levähdyspaikka, jota LSL 78 § mukaisesti ei saa hävittää tai heikentää.”
  - Täydennettiin RA/AP-merkintään määräys: Loma-asuntoalueen luo-1 ja luo-2 alueita koskee rakentamislain 53 § mukainen toimenpiderajoitus.
- Yleisiin määräyksiin muokattiin seuraavat tekstit:
- ”Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.”
  - ”Hulevesien käsittely ja johtaminen on ratkaistava asemakaavavaiheessa, jolloin on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet pyritään imeyttämään ja viivyttämään niiden kerääntymispaikalla.”
  - Taa-område vid åkerområdet i Råfsby samt Tavistholmen och Fantsnäs reduceras.
  - Planbestämmelsen för området avsett för centrumfunktioner kompletterades med: ”Inga stora kommersiella enheter får byggas inom området.”
  - Planbestämmelsen för RM-område kompletterades med: ”Vid planeringen av området skall landskaps och miljövärdena samt de allmänna rekreationsbehoven i området tryggas, t.ex. i fråga om leder.”
  - De värdefulla byggnaderna i Estlandstriangelområdet ändrades till samma beteckning som för andra byggnader skyddade enligt detaljplanen, det vill säga en blå kvadrat.
  - Bestämmelsen för luo-1-områden ändrades till följande: ”På området finns en skyddad naturtyp enligt 64 § i NvL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.”
  - Bestämmelsen för luo-2-områden ändrades till följande: ” På området finns en förekomstplats för arter som kräver särskilt skydd enligt 77 § i NvL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.”
  - Bestämmelsen för luo-5-områden ändrades till följande: ” På området finns en föröknings- och rastplats för en djurart (åkergroda) som nämns i bilaga IV (a) av habitatdirektivet, som enligt § 78 i NvL inte får förstöras eller försvagas.”
  - RA/AP-beteckningen kompletterades med följande bestämmelse: Fritidsbostadsområdets luo-1 och luo-2 områden omfattas av åtgärdsbegränsning enligt 53 § i bygglagen.
- I de allmänna bestämmelserna modifierades följande texter:
- ”Vid behandling och avledning av avloppsvatten ska miljöskyddslagen och dess föreskrifter, bestämmelserna i förordningen om hushållsavloppsvatten samt kommunens gällande miljöskyddföreskrifter och anvisningar godkända av hälso- och miljöskyddsmyndigheterna följas. Vid avfallshantering ska bestämmelserna i avfallslagen och kommunens avfallshanteringsföreskrifter följas.”
  - ”Hanteringen och ledningen av dagvatten måste lösas i detaljplanstadiet, då en dagvattenhanteringsplan måste presenteras. Rent dagvatten ska absorberas och fördröjas på dess samlingsplats.”
  - ”Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner eller funktioner som

- ”Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on N2000 +3,00 metriä, minkä lisäksi on otettava rakennuspaikkakohtaisesti huomioon aaltoiluvara. Katujen korkeustason tulee olla vähintään N2000 +3,00 metriä.”
- ”Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetävä uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuutta sekä kiertotalousratkaisujen ja vähäpäästöisten materiaalien käytön mahdollisuutta alueiden toteuttamisessa.”

**Saadun palautteen perusteella tarkennettiin kaavaselostusta seuraavasti:**

- kohtaan 1.5 lisättiin seuraavat taustaselvitykset:
  - Eestinkolmion rakennusinventointi 2009
  - Kaavaselostuksen liite 15, Maaperä ja pohjatutkimukset, osa 1, Satama-alueen laajennus, 9.6.2020
  - Maaperä ja pohjavesitutkimukset, osa 2, Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava, 24.8.2020
  - Satama-alueen laajennus ja pohjavesiolosuhteiden lisätutkimus, 21.1.2021
  - Valkon kaatopaikka, nykytilaselvitys, 20.5.2014
- Päivitettiin kuva 4.7. kiinteät muinaisjäännös-kohteet
- Lisättiin taulukkoon 4.1. muinaisjäännös Knappelbackarna
- Päivitettiin kohtaan 4.3.8 jätevesipoistoputken uusi pituus
- Päivitettiin kuva 4.14 huomionarvoiset luonto-kohteet
- Päivitettiin kohtaan 4.4.5 tehdyt pohjavesitutkimukset
- Lisättiin kuva 4.19. Pohjavesitutkimuksen havainnepoikkileikkaus.
- Päivitettiin kohdan 8.2 teollisuusalueen määritelmää
- Muutettiin kohdan 8.2. taa-alueen määritelmää ja rajausta
- Lisättiin kohtaan 8.8 kaavamerkinnot ja -määräykset määräys LS-1 Satama-alue

kan skadas eller orsaka skador då de blir våta, är N2000 +3,00 meter, med beaktande av våghöjden varje enskild byggplats. Gatorna ska ligga på en höjd av minst N2000 +3,00 meter.”

- ” I samband med detaljplaneringen måste möjligheterna till användning av förnybar energi och eventuell överskottsenergi samt cirkulära lösningar och användningen av material med lågt utsläpp för genomförandet av områden undersökas.”

**Baserat på den mottagna responsen gjordes följande förtydliganden i planbeskrivningen:**

- I avsnitt 1.5 tillades följande bakgrundsutredningar:
  - Byggnadsinventering inom Estandstriangeln 2009
  - Planbeskrivningens bilaga 15, Jordmåns- och grundvattenundersökningar, del 1, Utvidgning av hamnområdet, 9.6.2020
  - Jordmåns- och grundvattenundersökningar, del 2, delgeneralplan för Valkom och dess områden, 24.8.2020
  - Utvidgning av hamnområdet, tilläggsundersökning av grundvattenförhållandena, 21.1.2021
  - Valkom avstjälpningsplats, utredning av nuläget, 20.5.2014
- Bild 4.7, Fasta fornlämningsobjekt, uppdaterades
- I tabellen 4.1. tillades fornlämningen Knappelbackarna
- Längden på utloppsroret för avloppsvattnet uppdaterades i avsnitt 4.3.8.
- Beaktansvärda naturobjekt uppdaterades i bild 4.14
- Uppgifter om utförda grundvattenundersökningar uppdaterades i avsnitt 4.4.5.
- Bild 4.19 tillades, Visualiseringssektion av grundvattenundersökningen
- Definitionen av industriområdet i avsnitt 8.2 uppdaterades.
- Definitionen och avgränsningen av taa-område i avsnitt 8.2 uppdaterades
- I avsnitt 8.8 lades planbeteckningar och -bestämmelser för LS-1 Hamnområdet till
- Bestämmelserna för luo-1, luo-2 och luo-3 i avsnitt 8.2 uppdaterades enligt NvL
- Allmänna bestämmelser förtydligades och lades till även i planbeskrivningen

- Muutettiin kohdan 8.2 Luo-1, luo-2 ja luo-3 määräyksiä uuden LSL:n mukaisiksi
- Lisättiin kaavakarttaan täydennetyt yleiset määräykset myös kaavaselostukseen
- Tarkennettiin kohdan 9.2 vaikutuksia liikenteseen seuraavasti: "Parantaminen voi tarkoittaa esimerkiksi liittymän kanavointia niin, että Valkontielle tulee etelästä ajettaessa ryhmittymiskaista vasemmalle kääntyville ja pohjoisesta ajettaessa ryhmittymiskaista oikealle kääntyville."
- Tarkennettiin kohdan 9.4 vaikutuksia elinkeinoin, työpaikkoihin ja palveluihin seuraavasti:
  - "Kaavalla vaikutetaan metsätalouden harjoittamiseen VL- ja VR-alueilla, joilla seurataan ja tarvittaessa rajoitetaan metsän hakuita. Nämä alueet on suunniteltu yleiseen virkistyskäyttöön, ja tarkoituksena on, että pitkällä tähtäimellä kaupunki hankkii nämä omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin. Kaavan M-, MU- ja MY-alueilla metsätaloutta voi harjoittaa metsälain mukaisesti."
  - "Kaavassa on osoitettu uusi iso TY-alue ja siihen kytkeytyvä EV-alue, jolloin näillä alueilla ei kaavan vahvistumisen jälkeen ole voimassa metsälaki, eikä näille alueille voi enää saada metsien hoitoon liittyviä tukia. Kaavan tarkoitus on, että kaupunki hankkii nämä maat omistukseensa, jotta näille alueille voidaan toteuttaa yleiskaavan mukainen asemakaava ja maankäyttö."
- Täydennettiin kohdan 9.8 vaikutuksia virkistykseen, matkailuun ja loma-asumiseen seuraavasti:
  - "Kaavassa on osoitettu Tavistholmenin viereinen Hässjeholmen lähivirkistysalueeksi, josta on kävelysilta Tavistholmeniin, mikä laajentaa Tavistholmenin virkistyskäyttömahdollisuuksia. Tavistholmeniin on osoitettu matkailualue, mikä edistää uusien palveluiden toteuttamista Tavistholmenin virkistyskäyttäjille."
- Täydennettiin kohdan 9.9 vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön seuraavasti:
  - "Kaavassa on osoitettu taajaman länsipuolelle vauraus uudelle laajalle teollisuusalueelle, joka mahdollistaa uusien satamaan tukeutuvien työpaikkojen toteuttamisen. Työpaikat tukevat ihmisten hyvinvointia ja
- Avsnittet 9.2 om konsekvenser för trafiken preciserades enligt följande: "Förbättringar kan inkludera kanalisering av anslutningen så att det finns ett körfält för vänstersvängande trafik när man kör söderifrån till Valkomvägen och ett körfält för högersvängande trafik när man kör norrifrån."
- Avsnitt 9.4 om konsekvenser för näringsliv, arbetsplatser och service preciserades enligt följande:
  - " Planen påverkar skogsbruket på VL- och VR-områden, där avverkning av skog övervakas och vid behov begränsas. Dessa områden är avsedda för allmän rekreation, och på lång sikt är avsikten att staden ska förvärva dessa områden genom frivilliga förvärv. På planens M-, MU- och MY-områden kan skogsbruk bedrivas enligt skogslagen."
  - "I planen har ett nytt stort TY-område markerats, samt ett tillhörande EV-område, vilket innebär att skogslagen inte längre gäller på dessa områden efter att planen fastställts, och det är inte längre möjligt att få stöd för skogsvård på dessa områden. Syftet med planen är att staden ska förvärva dessa markområden för att kunna genomföra markanvändning och detaljplanering i enlighet med generalplanen."
- Avsnitt 9.8 om konsekvenser för rekreation, turism och fritidsboende preciserade enligt följande:
  - "I planen har Hässjeholmen intill Tavistholmen utmärkts som ett närrekreationsområde, med en gångbro till Tavistholmen, vilket utökar möjligheterna till rekreation på Tavistholmen. På Tavistholmen har ett område för turism markerats, vilket främjar utvecklingen av nya tjänster för besökare av Tavistholmen."
- Avsnitt 9.9 konsekvenser för människors levnadsförhållande och levnadsmiljö preciserades enligt följande:
  - "I planen har det reserverats mark väster om tätorten för ett nytt omfattande industriområde, vilket möjliggör skapandet av nya arbetsplatser som stödjer sig på hamnen. Arbetsplatserna främjar människors välbefinnande och trivsel i Valkom-området. Det nya området är beläget på en sådan plats att det inte orsakar betydande olägenheter för människors levnadsmiljö."

- viihtymistä Valkon alueella. Uusi alue sijaitsee sellaisessa paikassa, että se ei aiheuta merkittävää haittaa ihmisten elinympäristössä.”
- Lisättiin kohdan 9.10 ilmastovaikutuksiin seuraavaa:
    - ”Henkilöautoilun hiilidioksidipäästöt kuitenkin suurimmaksi osaksi poistuvat, kun henkilöautot muuttuvat sähkökäyttöisiksi, ja kaikki sähkö tuotetaan hiilineutraalisti.”
    - ”Kaavassa on osoitettu varauksia uudelle maankäytölle, jonka alta metsä poistuu. Samalla poistuu suurin osa metsän sisältämästä hiilivarastosta. Hiilivarastolaskelman mukaan (liite 18) kaavan vaikutus hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä on -29805 t/CO<sub>2</sub>. Uuden maankäytön varaukset otetaan käyttöön vasta tulevaisuudessa, jos ja kun niille on tarvetta. Varausten kokonaispinta-ala verrattuna kaava-alueen kaikkiin metsiin on suhteellisen vähäinen, eikä metsän menettäminen aiheuta merkittävää vähemmän alueen, seudun tai Suomen hiilinieluihin tai hiilivarastoihin.”
  - Täydennettiin kohdan 9.11 Valkon sataman kehittämisen vaikutuksia ympäristöön seuraava teksti:
    - ”Sataman kautta kulkee nykyisten ympäristölupien mukaisesti myös kemikaaleja, joita myös välivarastoidaan satamassa. Kaava ei muuta tätä toimintaa. Kaavamääräyksessä sen sijaan kielletään kemikaalilaitoksen perustaminen alueelle. Radan länsipuolelle osoitettuun satama-alueeseen liittyy määräys, jolla kielletään kemikaalien käsittely ja varastointi radan länsipuolella, millä varmistetaan, että sataman toiminta ei vaaranna pohjavesiä”
  - Täydennettiin kohtaan 11.1 toteuttamiseen liittyvä kohta:
    - ”Uuteen TY-alueeseen liittyen voi olla tarpeen parantaa Valkotien liittymää, mikä edellyttää tiesuunnitelmaa.”
  - Lisättiin kohtaan 11.2 ehdoton toimenpiderajoitukseen seuraava teksti:
    - ”Näillä alueilla metsänkäsittelyssä ei noudateta metsälakia, vaan luvat maisemaa
  - I avsnitt 9.10 konsekvenser för klimatet tillades följande:
    - ”Personbilarnas koldioxidutsläpp förväntas dock i huvudsak minska till år 2050 när personbilar blir eldrivna och all elektricitet produceras koldioxidneutralt.”
    - I planen har reservationer gjorts för ny markanvändning, vilket innebär att skog avverkas. Samtidigt försvinner en stor del av det kollager som skogen innehåller. Enligt kollagerberäkningen (bilaga 18) är den förväntade konsekvensen av planen för kollagret fram till år 2050 -29805 t/CO<sub>2</sub>. De nya markanvändningsreservationerna tas i bruk först i framtiden om och när det finns behov av dem. Reservationsområdenas totala yta jämfört med alla skogar inom planområdet är relativt liten, och förlusten av skog kommer inte att orsaka en betydande minskning av områdets, regionens eller Finlands kolupptagningsförmåga eller kollager.”
  - I avsnitt 9.11 konsekvenserna av utvecklingen av Valkoms hamn för miljön tillades följande text:
    - ”Genom hamnen passerar även kemikalier i enlighet med de befintliga miljötillstånden, och de lagras också temporärt i hamnen. Planen ändrar inte denna verksamhet. I planbestämmelsen förbjuds istället etableringen av en kemikalieanläggning på området. För hamnområdet på västra sidan av järnvägen finns en bestämmelse som förbjuder hantering och lagring av kemikalier på den västra sidan av järnvägen för att säkerställa att hamnverksamheten inte hotar grundvattnet.”
  - I avsnitt 11.1 om genomförande har följande punkt tillagts:
    - ”Med anledning av det nya TY-området kan det vara nödvändigt att förbättra anslutningen till Valkomvägen, vilket kräver en vägplan.”
  - Avsnitt 11.2 om ovillkorlig åtgärdsbegränsning tillades följande text:
    - ”På dessa områden följs inte skogslagen utan tillstånd för åtgärder som påverkar landskapet, såsom avverkningar, söks med tillstånd för miljöarbete av Lovisa stad.”
  - Planbeskrivningen kompletterades med en karta och en tabell över riskområden för förorenad mark.

muuttaviin toimenpiteisiin, kuten hakkui-  
siin, haetaan maisematyöluvalla Loviisan  
kaupungilta.”

- Täydennettiin kaavaselostukseen kartta ja tau-  
lukko pilaantuneen maan riskikohteista.

## 7.7 Kaavan hyväksymiskäsittely

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymi-  
sestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksy-  
mistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on  
kuulutettu (AKL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan  
elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Maan-  
mittauslaitokselle, Uudenmaan liitolle ja niille, jotka  
ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (AKL 67 §). Kaavan  
lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin viralli-  
sella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93§).

## 8 Osayleiskaavan kuvaus

### 8.1 Kaavaratkaisu

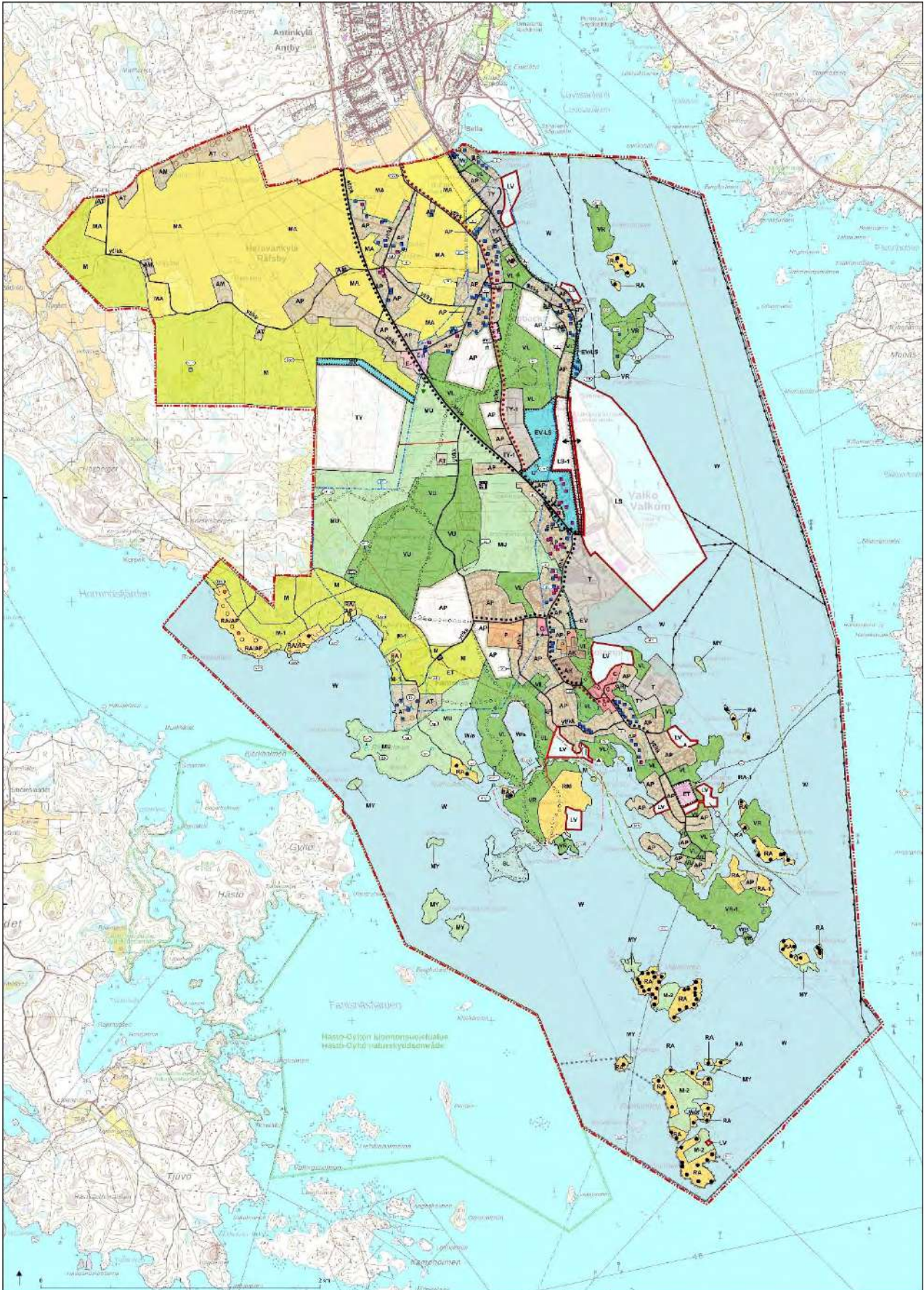
## 7.7 Behandling av planens godkännande

Stadsfullmäktige beslutar om godkännande planen.  
Detaljplanen träder i kraft när beslutet om godkän-  
nande har vunnit laga kraft och det har kungjorts  
(lag om områdesanvändning 52 §).

Information om att planen godkänts sänds till Nä-  
rings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Lantmäte-  
riverket, Nylands förbund och de som har begärt det  
skriftligt (lag om områdesanvändning 67 §). En kun-  
görelse om att planen vunnit laga kraft offentliggörs  
på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidning-  
arna (MBF 93 §).

## 8 Beskrivning av delgeneralplanen

### 8.1 Planförslag



Kuva 8.1 Kaavaratkaisu 18.3.2025.

Bild 8.1 Planlösning 18.3.2025.



Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella laadittiin kaavakartta.

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 ulkoilualueta, 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. Näiltä osin Siksalan saaren maankäyttötilanne säilyy nykyisellään mm. maanomistuksen osalta. Saarella olevia vapaa-ajantojen rakennuspaikkoja ei tulevaisuudessa ole syytä myydä tai lohkoa omiksi itsenäisiksi rakennuspaikoiksi. Koko saari (ja siihen liittyvä pieni koilliskulman erillinen saari) on syytä käsitellä kaavallisesti yhtenä maankäyttöllisenä kokonaisuutena, sillä saari ja sen lähiympäristö sijoittuvat sataman ympäristövaikutusten (mm. melu, haju, roskaantumisen) lähivyöhykkeelle.

Valkon sataman aluetta on laajennettu radan länsipuolelle. Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia. Alueen maanpinnan tason pitää olla pohjavedenpinnan yläpuolella. Alueella ei saa käsitellä tai varastoida kemikaaleja eikä sinne saa sijoittaa kiertotaloustuotteiden lajittelua tai varastointia.

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

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

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 skola, 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 rekreationsanslutning 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. I dessa avseenden förblir markanvändningssituationen på ön Siksala oförändrad, bland annat gällande markägande. Det finns inga skäl för att i framtiden sälja eller stycka till enskilda byggplatser de befintliga fritidsbostadstomterna på ön. Hela ön (inklusive en separat liten ö i nordöstra hörnet) bör behandlas som en enhetlig markanvändningsmässig helhet vid planläggning, eftersom ön och dess närområde ligger nära hamnens närzon för miljökonsekvenser (bl.a. buller, lukt, nedskräpning).

Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnverksamheten får placeras i området. Områdets marknivå ska vara högre än grundvattennivån. Kemikalier får inte bearbetas eller lagras i området och cirkulärekonomiska produkter får inte sorteras eller lagras där.

I planen anvisas en tätort och dess närområde där riktvärden för buller vid bostäder tillämpas för området 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).

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

Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeytetään liikenne- ja viikkotien ratkaisuja. 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 alueella. 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)**

Merkinällä C on osoitettu Valkolammen keskusalue sekä nykyinen päiväkodin alue. Alueille ei saa rakentaa kaupan suuryksiköitä.

### **Palvelujen ja hallinnon alue (P)**

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

### **Teollisuus- ja varastoalue (T)**

Merkinällä T on osoitettu Valkon sataman eteläpuolinen teollisuusalue sekä troolisatama.

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

Merkinällä TY on osoitettu pohjavesialueelle kokonaan tai osittain sijoittuvat Patunan teollisuusalueet ja troolisataman länsiosa. Lisäksi merkin-

I Råfsby 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 koulu och Köpbackaområdet

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

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

### **Område för centrumfunktioner (C)**

Med beteckningen C anvisas Valkom centrumområde och det nuvarande daghemmets område. Inga stora kommersiella enheter får byggas inom området.

### **Område för service och förvaltning (P)**

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.

### **Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).**

nällä on osoitettu taajaman länsipuolelle pohjavesialueen ulkopuolelle iso uusi alue, jonne voi sijoittaa esimerkiksi satamaan kytkeytyviä logistiikkatoimintoja. Alueille ei saa sijoittaa kemikaaliterminaalina.

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

Merkinnällä TY-1 on osoitettu nykyinen pohjavesialueella sijaitseva vapaavaraston 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. Muinaisjäännösten läheisyyteen toteutettavasta rakentamisesta ja maisematyöluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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.

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

Alueita on osoitettu Bredvikenin rannalle, josta on kävelyetäisyys koululle.

### **Matkailualue (RM)**

Alue on osoitettu Tavistholmeniin. Alueelle on laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava. Kaavoituksessa on turvattava maisema- ja ympäristöarvot

Med beteckningen TY har industriområdena i Patuna, som ligger helt eller delvis inom grundvattenområdet, och den västra delen av trålningshamnen markerats. Dessutom har ett stort nytt område utanför grundvattenområdet markerats med beteckningen, där det är möjligt att placera logistikverksamhet som är kopplad till hamnen. Ingen kemisk terminal får placeras i området.

### **Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1)**

Med beteckningen TY-1 anvisas ett frilager som finns på nuvarande grundvattenområde intill Gamla Valkomvägen.

### **Rekreationsområden (V)**

Som rekreationsområden (VL) anvisas rekreationsområden 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. Vid byggande i närheten av fornlämningar och för tillstånd för miljöåtgärder, bör ett utlåtande anhållas från museimyndigheten

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.

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

sekä yleiset virkistyskäyttötarpeet mm. reittien osalta.

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

Merkinnällä LS on osoitettu Valkon sataman nykyinen satama-alue. Kaava mahdollistaa sataman nykyisten toimintojen kehittämisen mukaan lukien sataman toimintaan liittyvien vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sekä telakkatoiminnan. Lisäksi se mahdollistaa sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelun ja varastoinnin. Merkintä kieltää kemikaaleja käsittelevien prosessilaitoksien sijoittamisen alueelle.

### **Satama-alue (LS-1)**

Merkinnällä LS-1 on osoitettu sataman länsipuoleinen alue. Merkinnällä mahdollistetaan sataman toimintojen kannalta tarpeellisten tilojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittamien alueelle. Maanpinnan korkeustaso ei saa olla pohjavedenpinnan tasoa alempana ilman asianomaisen viranomaisen lupaa. Maanpinnan korkeustaso voi siis olla pohjaveden pinnan tasoa alempana, jos teknisellä ratkaisulla voidaan varmistaa, ettei korkeustaso aiheuta haitallista vaikutusta pohjaveteen. Asiaa ohjataan tarkemmin asemakaavalla ja lupamenettelyillä. Merkintä kieltää kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin alueelle eikä sinne saa sijoittaa kiertotaloustuotteiden lajittelua tai varastointia.

### **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.

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

### **Områden för turism (RM)**

Området är anvisat till Tavistholmen. En detaljplan eller stranddetaljplan ska upprättas för området. Vid planläggning av området skall landskaps- och miljövärdena samt de allmänna rekreationsbehoven i området tryggas, t.ex. i fråga om leder.

### **Hamnområde (LS)**

Med beteckningen LS anvisas det nuvarande hamnområdet vid Valkom hamn. Planen möjliggör utveckling av hamnens nuvarande verksamhet, inklusive hantering och lagring av farliga kemikalier relaterade till hamnens verksamhet och skeppsvarvsverksamhet. Dessutom möjliggör den sortering och lagring av cirkuläreconomiska produkter som passerar via hamnen. Beteckningen förbjuder placeringen av processanläggningar som hanterar kemikalier inom området.

### **Hamnområde (LS-1)**

Beteckningen LS-1 anger området väster om hamnen. Med denna beteckning möjliggörs placering av utrymmen, byggnader och konstruktioner som är nödvändiga för hamnens verksamhet. Marknivå får inte ligga under grundvattennivån utan tillstånd från behörig myndighet. Marknivån kan således ligga under grundvattennivån om en teknisk lösning kan säkerställa att nivån inte har en skadlig inverkan på grundvattnet. Detta regleras mer detaljerat i detaljplanen och genom tillståndsförfaranden. Markeringen förbjuder hantering och lagring av kemikalier i området, och det får inte finnas sortering eller lagring av cirkulära ekonomiprodukter där.

### **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 Råfsby samt ett eventuellt utvidgningsområde för detta.

Som områden för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisas avloppsreningsverket på Vårdö, områden för

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

Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu EV-LS-alueita, joissa sijaitsee kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia. Alueella olevia rakennuksia voidaan korjata ja kunnostaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumahdollisuudet.

### **Luonnonsuojelualue (SL)**

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

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

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.

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

### **Naturskyddsområde (SL)**

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 skogsbruksdominerade områden (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 frilufts- och strövområden anvisats. Med M-2-beteckning anvisas de områden på öarna där byggrätten flyttats till RA-områden.

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.

## **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). Todettakoon, että Fantsnäsin alue ja siihen kytkeytyvät merenrantaan rajoittuvat Valkon taajaman länsipuoleiset alueet on jatkossa syytä suunnitella erillisellä osayleiskaavalla tarkemmin, jos alueen maankäyttöä tehostetaan osayleiskaavassa esitetystä.

### **Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus (s)**

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

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

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

### **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 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). Det bör noteras att området Fantsnäs och de väster om Valkom tätort belägna kustnära områdena bör i framtiden planeras mer detaljerat genom en separat delgeneralplan, om markanvändningen i området intensifieras jämfört med vad som föreslås i delgeneralplanen.

### **Värdefull byggd kulturmiljöhelhet (s)**

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

### **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.

Merkintä ei ota kantaa vesihuoltolain 3 § mukaiseen taajaman määritelmään.

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

Merkinnällä on osoitettu Tavistholmenin matkailu-, loma-asunto-, retkeily-, ulkoilu- ja venesatama-alue.

**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 64 § mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, jotka ELY-keskus voi päättää suojella.

Merkinnällä luo-2 on osoitettu Bredvikenin ja Tavistholmenin ranta-alueille LSL 77 § mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka, jonka ELY-keskus voi päättää suojella.

**Tätört 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.

Beteckningen tar inte ställning till definitionen av en tätort enligt § 3 i lag om vattentjänster.

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

Med beteckningen anvisas områden för turism, fritidsbostäder, ströv, friluft och båthamn i Tavistholmen.

**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 områdets 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 avstjälpningsplats (ej).**

Med beteckningen anvisas en före detta avstjälpningsplats på den sydöstra sidan av frisbeegolfbanan. I området är åtgärder som äventyrar skyddskonstruktionerna för den före detta avstjälpningsplatsen inte tillåtna.

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

Med beteckningen luo-1 anvisas områden i Bredvikens område där det förekommer skyddad naturtyp enligt 64 § i NVL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.

Merkinnällä luo-5 on osoitettu luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitetun eläinlajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota LSL 78 § mukaisesti ei saa hävittää tai heikentää.

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

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokas kallioalue Köpbackan alueella Valkon sataman luoteispuolella sekä Saukonlahden itäpuolella uimarannan niemessä sijaitseva luola.

#### **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 kokoojaketut.

**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 kulkutie Lillmossenin länsipuoleiselle teollisuusalueelle sekä Tavistholmenin uudelle matkailualueelle.

**Ohjeellinen ulkoilureitti**

Merkinnällä on osoitettu tärkeimmät ulkoilureittiyhteydet. 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

Med beteckningen luo-2 anvisas Bredviken och Tavistholmens strandområden med en förekomstplats för arter som kräver särskilt skydd enligt 77 § i NvL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.

Med beteckningen luo-5 anvisas habitatdirektivets IV bilaga (a) åkergradans föröknings- och rastplatser, som enligt § 78 i NvL inte får förstöras eller försvagas.

**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 samt en grotta belägen på en udde vid badstranden öster om Utterviken.

#### **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



on osoitettu ulkoilureitti ja uusi kävelysilta Hässjeholmenista Tavistholmeniin.

### **Kevyen liikenteen reitti**

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat kevyen liikenteen reitit.

### **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 viheryhteydet, 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 purkupuutki (jp)**

Merkinnällä on osoitettu jätevedenpuhdistamon purkupuutki.

en ny friluftsled på den östra sidan av industrispåret. En sammanhållen led uppstår även mellan Korsholmen och den belysta motionsbanan. Runt Bräsviken har en friluftsled anvisats och en ny gångbro från Hässjeholmen till Tavistholmen.

### **Gång- och cykelled**

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.

## 8.5 Kohdemerkinnät

**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.

### 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 mitoitukselmaan. Kaavaehdotuksessa on esitetty Fantsnäsiin sinisellä

## Utloppsrör för avloppsvatten (jp)

Med beteckningen anvisas ett utloppsrör för avloppsreningsverket.

## 8.5 Objektsbeteckningar

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

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

**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 rivas.

### 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.

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 AKL 44 § mukaisesti ilman asemakaavan laatimista.

### Luonnonmuistomerkki (sl-1)

Merkinnällä on osoitettu Haravankylän metsäalueella sijaitseva luonnonsuojelulain 95 §:n nojalla luonnonmuistomerkkinä suojeltu puu, Barsaksen mänty (Pernå kommun 2007).

### 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 muinaisjäännösluetteloon.

### Hylky (shy)

Merkinnällä on osoitettu kaksi vedenalaista hylkyä. Hylkyjä ei ole tutkittu tarkemmin, ja niitä koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### Ylikulku tai alikulku

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

### Uimaranta

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen kuusi nykyistä uimapaikkaa.

## 8.6 Rakennusoikeuden mitoitus loma-asuntoalueilla (RA)

### Bostadbyggnadsplats

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 § lag om områdesanvändning utan att en detaljplan upprättas.

### Naturminnesmärke (sl-1)

Med beteckningen anvisas ett träd, Barsas tall (Pernå kommun 2007), som ligger i Råfsby skogsområde och som ska skyddas som naturminnesmärke med stöd av 95 § i naturvårdslagen.

### Fornminnesobjekt (sm)

Med beteckningen anvisas fasta fornlämningar 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. 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.

### Vrak (shy)

Med beteckningen anvisas två undervattens vrak. Vraken har inte undersökts noggrannare, och ytterligare åtgärder och planer som rör dem bör begäras ett utlåtande från museimyndigheten.

### 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 planområdets sex befintliga badplatser.

## 8.6 Dimensionering av byggnadsrätten utanför områden med detaljplan

Suurin osa kaavassa osoitetuista loma-asuntoalueilta muodostuu nykyisistä loma-asunnoista ja pieneltä osin aikaisemmissa yleiskaavoissa kaavoitettua loma-asuntoaluetta, 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. Fantsnäsin alue sijoittuu pääosiltaan niin lähelle Valkon taajamaa, että siellä voi olla tulevaisuudessa tarvetta suunnitella maankäyttöä muutoin kuin rantarakentamiseen liittyvän mitoitusarkistuksen kautta.

Rakennusoikeus muodostuu kantatilan muunnetun rantaviivan pituudesta.

Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi kantatilalle rakennetut 200 metrin mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset 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 kohtuullisuus. Pyöristettäessä rakennusoikeutta minimirakennusoikeutena käytetään lukuarvoa 0,8.

### **Muunnettu rantaviiva**

Kartasta tulkitulle rantaviivalle määritellään muun- tokertoimet, jottei rakentamista tulisi rakentamiseen soveltumattomille alueille. Muun- tokertoimet määritellään soveltaen yleisesti käytettyä mallia (Kuva 8.2). Muunnetun rantaviivan laskennassa otetaan huomioon kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa vastarannan läheisyyden rakennusoikeutta vähentävä vaikutus.

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**

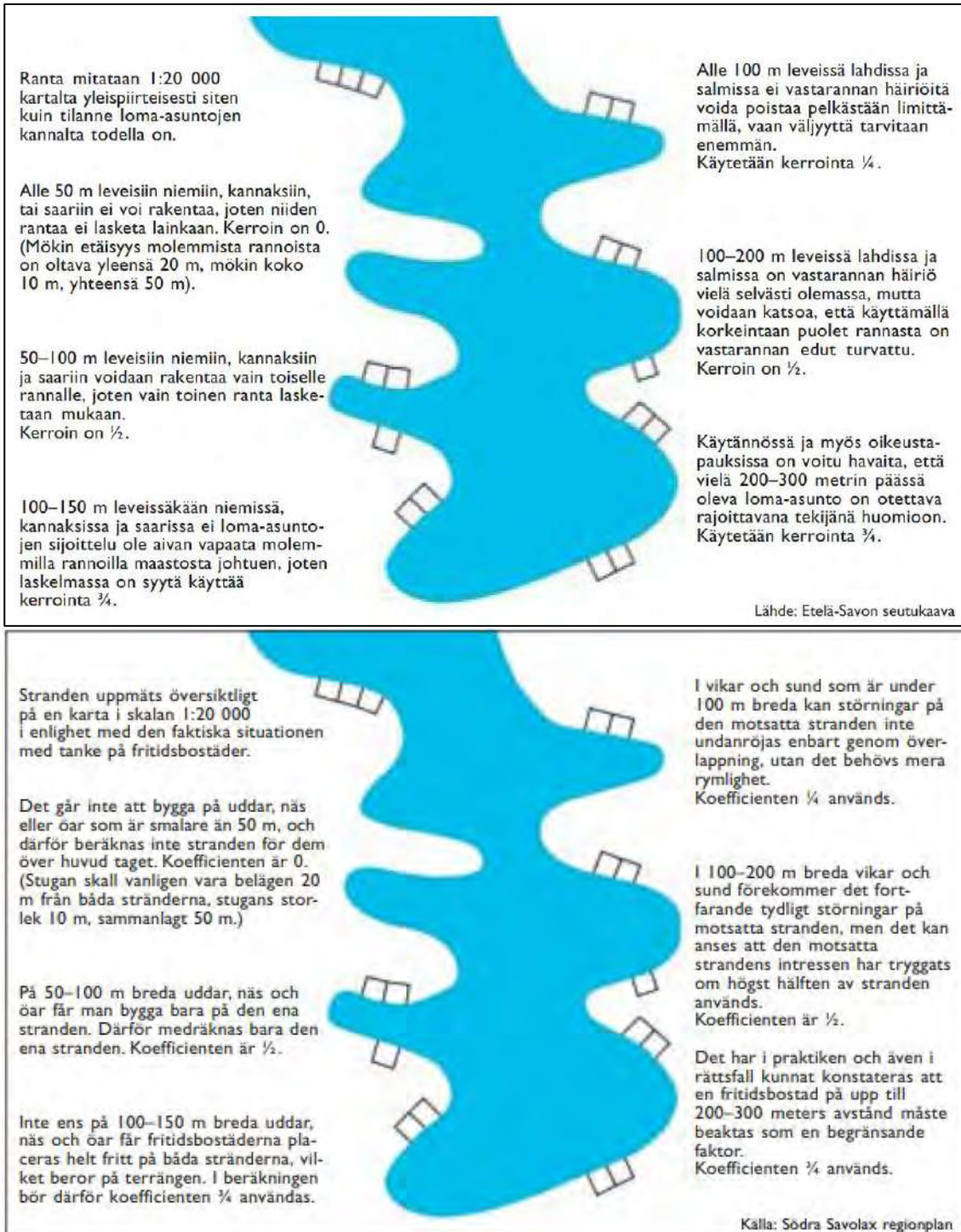
Fritidsbyggnadsområden på fastlandet, som inte ska detaljplaneras, ligger på Bredviksudden och i Fantsnäs. Området Fantsnäs ligger till största delen så nära Valkom tätort att det i framtiden kan finnas behov av att planera markanvändningen på annat sätt än genom dimensioneringsgranskning för strandbyggnande.

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 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, belastar 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 byggnande. Omvandlingskoefficienterna fastställts med tillämpning av den allmänt använda modellen (Bild 8.2). 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.



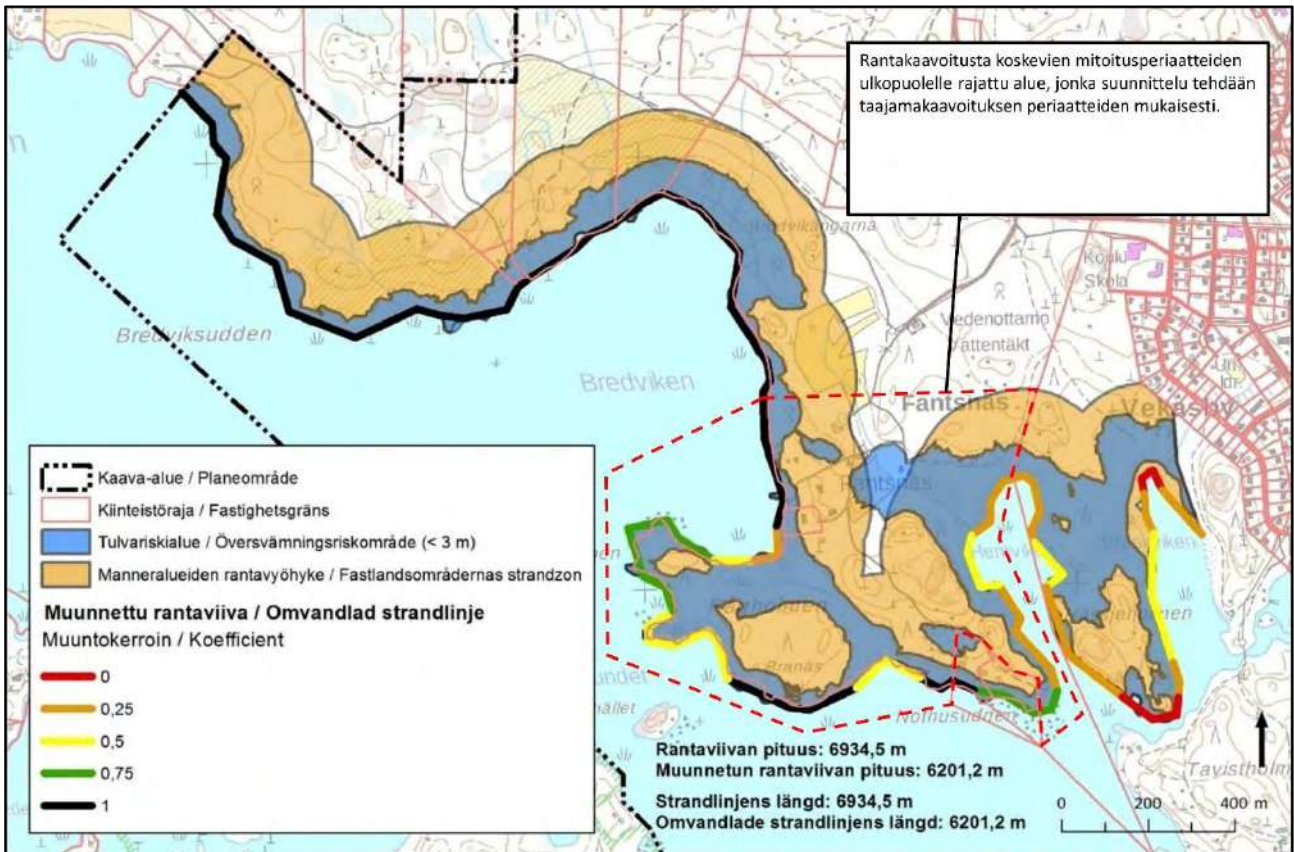
Kuva 8.2. Etelä-Savon maakuntaliiton malli rantaviivan laskemiseksi. Bild 8.2. Södra Savolax landskapsförbunds modell för beräkning av strandlinjen.

## 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 8.3. Manneralueiden rantojen mitoitusvyöhyke ja muunnettu rantaviiva.

Bild 8.3. 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.

- 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.

Saarten rakennusoikeus jaetaan kantatilojen saarella olevan pinta-alan mukaisesti.

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

### 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 Kokonaismitoitus

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.

### 8.6.3 Resultaten av byggnadsrättskalkylen

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

En oförbrukad byggrätt finns på Strömmingholmarna 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.

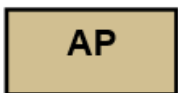
I planen har anvisats cirka 43 hektar nya industri- och lagerområden.

I planen har anvisats 4 nya fritidsbyggplatser.

### 8.8 Kaavamerkinnet ja -määräykset



Asuinkerrostalojen alue.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua,

### 8.8 Planbeteckningar och -bestämmelser

Område för flervåningshus.

Småhusdominerat bostadsområde.

I området är det tillåtet att placera även behövlig närservice och rekreationsområden samt såd-

raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

AM

**Maatilojen talouskeskusten alue.**

Rakentaminen toteutetaan suoraan yleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa (AKL 44 §). Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamista saa olla yhdessä enintään kaksiasuntoisessa rakennuksessa enimmillään 250 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle saa rakentaa maatilain talouskeskuksen edellyttämiä rakennuksia.

AT

**Kyläalue.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Rakentaminen toteutetaan suoraan yleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa (AKL 44 §). Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamista saa olla yhdessä enintään kaksiasuntoisessa rakennuksessa ja enimmillään 250 k-m<sup>2</sup>.

C

**Keskustatoimintojen alue.**

Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköjä.

P

**Palvelujen ja hallinnon alue.**

T

**Teollisuus- ja varastoalue.**

TY

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

Alueelle ei saa sijoittaa kemikaaliterминаalia-

TY-1

**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.

VL

**Lähivirkistysalue.**

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimintatyyppi on kielletty ilman rakentamislain 53 §:n mukaista maisematyölupaa.

ana 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 § lag om områdesanvändning). 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 två våningar. Den totala bygggrätten är 350 m<sup>2</sup>-vy, varav bo-stadsbyggnaden får vara högst 250 m<sup>2</sup>-vy och ha högst två lägenheter. På området får uppföras 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 § lag om områdesanvändning). 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 två våningar. Den totala bygggrätten är 350 m<sup>2</sup>-vy, varav bostadsbyggnaden får vara högst 250 m<sup>2</sup>-vy och ha högst två lägenheter.

**Område för centrumfunktioner.**

Inga stora kommersiella enheter får byggas i området.

**Område för service och förvaltning.**

**Industri- och lagerområde.**

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

Ingen kemisk terminal får placeras i området.

**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 53 § bygglag.



VR

#### 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 rakentamislain 53 §:n mukaista maisematyöluvaa. Muinaisjännöksen läheisyyteen toteutettavasta rakentamisesta ja maisematyöluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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 rakentamislain 53 §:n mukaista maisematyöluvaa. Alueen rakennusoikeus on siirretty asemakaavalla manteelelle. Alueelle saa sijoittaa näkötornin ja saunan sekä siihen liittyviä rakennuksia yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>. Muinaisjännöksen läheisyyteen toteutettavasta rakentamisesta ja maisematyöluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

VU

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

RA

#### Loma-asuntoalue.

Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään seuraavasti:

- 120 k-m<sup>2</sup> lomarakennus
- 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia
- 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksia

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 20 k-m<sup>2</sup>-suuruista saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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>. Loma-asuntoalueen luo-1 ja luo-2 alueita koskee rakentamislain 53 § mukainen toimenpiderajoitus.

#### 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 åtgärdsstillstånd enligt 53 § bygglag. Vid byggande i närheten av fornlämningar och för tillstånd för miljöåtgärder, bör ett utlåtande anhållas från museimyndigheten

#### 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 åtgärdsstillstånd enligt 53 § bygglag. 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. Vid byggande i närheten av fornlämningar och för tillstånd för miljöåtgärder, bör ett utlåtande anhållas från museimyndigheten

#### Område för idrotts- och rekreationstjänster.

#### Område för fritidsbostäder.

På varje byggplats är det tillåtet att bygga högst enligt följande:

- 120 m<sup>2</sup>-vy fritidsbyggnad
- 60 m<sup>2</sup>-vy ekonomibyggnader
- 30 m<sup>2</sup>-vy bastubyggnader

Den totala våningsytan för byggplatsen får emellertid inte överstiga 8 % av byggplatsens area.

Byggnaderna måste placeras minst 25 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet, med undantag av en bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup>-vy som får placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet

#### 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>. Fritidsbostadsområdets luo-1 och luo-2 områden omfattas av åtgärdsbegränsning enligt 128 § i bygglagen.



**Loma-asuntoalue.**

Alue on asemakaavoitettu tai se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



**Matkailualue.**

Alueelle voidaan sijoittaa enintään 8000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta siten, että mahdollisimman paljon säästyy luonnontilaista tai sen kaltaista ympäristöä. Alueelle on laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava. Matkailualueen rajausta ja sijaintia voidaan tarkistaa tarkemmassa kaavavaiheessa.

Alueen kaavoituksessa on turvattava maisema- ja ympäristöarvot sekä yleiset virkistyskäyttötarpeet mm. reittien osalta.



**Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa sataman toiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

Alueella saa harjoittaa sataman toimintaan liittyvää vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia ja sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakka-toimintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kiertotaloustuotteiden lajittelu ja varastointi eivät saa kohtuuttomasti heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoiteuilla alueilla.



**Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa sataman toiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia. Maanpinnan korkeustaso ei saa olla pohjavedenpinnan tasoa alempana ilman asianomaisen viranomaisen lupaa. Alueella ei saa käsitellä tai varastoida kemikaaleja eikä sinne saa sijoittaa kiertotaloustuotteiden lajittelua tai varastointia.



**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.

**Område för fritidsbostäder.**

Området är detaljplanerad 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 detaljplan eller strand-detaljplan ska upprättas för området. Avgränsningen och läget berörande området för turism kan justeras i ett mer detaljerat planeringsskede.

Vid planläggning av området skall landskaps- och miljövärdena samt de allmänna rekreatjonsbehoven i området tryggas, t.ex. i fråga om leder.

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

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

**Hamnområde.**

Utrymmen, byggnader och konstruktioner som behövs för hamnens verksamhet får placeras i området. Marknivån får inte ligga under grundvattenytans nivå utan tillstånd från berörd myndighet. Kemikalier får inte bearbetas eller lagras i området och cirkulärekonomiska produkter får inte sorteras eller lagras där.

**Båthamn.**

**Hästsportcentrum.**

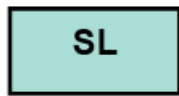
Området är avsett att detaljplaneras. Området ansluts till avloppsnätet. I området är det tillåtet att uppföra byggnader och konstruktioner som anknyter till rid- och travsport.

**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



Luonnonsuojelualue.

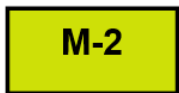


Maa- ja metsätalousvaltainen alue.



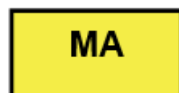
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-alueille.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

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

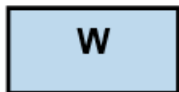


Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Vesialue.



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

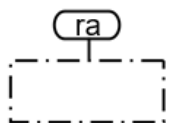


Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Merkinnällä osoitetaan uudet asemakaavoitetut 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

skyddsmöjligheterna för områdets byggnader utredas.

Naturskyddsområde.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

Byggnade är inte tillåtet i området (43.2 § lag om områdesanvändning). 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.

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.

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 nya byggnader. Reparationen och utbyggnaden av byggnader, bryggor och andra konstruktioner måste planeras på ett sådant sätt att de inte hindrar verk-

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, laituriin 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 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.**

Rakennus voidaan suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (2010/498) tai alueidenkäyttölain (2023/752) perusteella. Korjaus ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeluasiala tulee selvittää tarvittaessa asemakaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella menettelyllä.

#### **Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, joka on suojeltu asemakaavalla.**

Asemakaavan perusteella rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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

Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai

samheten 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. Ytttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget 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.**

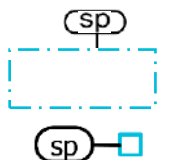
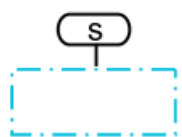
Byggnaden kan skyddas enligt lag om skyddande av byggnadsarvet (2010/498) eller lag om områdesanvändningen (2023/752). Vid reparationer och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Vid reparationer och ändringsarbeten ska ett utlåtande från museimyndigheten inhämtas. Skyddsfrågan ska vid behov utredas genom detaljplan eller i enlighet med förfarandet enligt byggnadsskyddslagen.

#### **Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien, som är skyddad i detaljplanen.**

Byggnaden får inte rivras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Utlåtande om reparations- och ändringsarbeten för platsen ska begäras hos museimyndigheten.

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

På området får ingen verksamhet bedrivas som kan orsaka förändring eller förorening av grundvattnet. Byggnad eller annan verksamhet får inte leda till skadligt utflöde av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, och får heller inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. På området får flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras,



vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

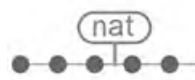
lagras eller hanteras. Oljecisterner för uppvärmning ska placeras inomhus eller ovan jord i en dubbelmantlad cistern eller i en vattentät täckt skyddsbehållare som rymmer mer än den maximala mängden lagrad olja. Industriella lastnings- och lossningsområden samt områden som används för trafik och parkering ska isoleras med ett vattentätt material. Förorenat regn- och smältvatten som samlas på området ska ledas bort från grund-vattenområdet. Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på tomten. Gödsling av grönytor bör undvikas. När nya vägar, leder och parkeringsplatser byggs måste behovet av grundvattenskydd beaktas och områdena måste förses med lämpliga skyddskonstruktioner. Användning av vägsalt för halkbekämpning bör undvikas.



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



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

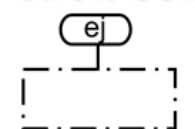


**Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue.**



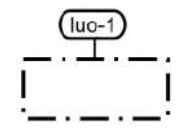
Alueen suojeluarvojen huomioisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

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

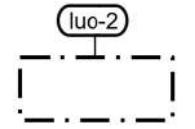


**Entisen kaatopaikan alue.**

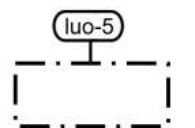
Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vaarantavat entisen kaatopaikan suojarakenteet.



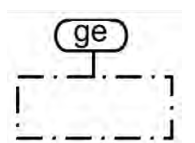
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella sijaitsee LSL 64 § mukainen suojeltu luontotyyppi, jonka ELY-keskus voi päättää suojella.



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella sijaitsee LSL 77 § mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka, jonka ELY-keskus voi päättää suojella.



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettun eläinlajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota LSL 78 § mukaisesti ei saa hävittää tai heikentää.



**Paikallisesti merkittävä geologisesti arvokas alue.**



**Seututie.**

**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 för före detta avstjälningsplats.**

I området får inga sådana åtgärder vidtas som äventyrar skyddskonstruktionerna för den före detta avstjälningsplatsen.







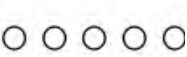





















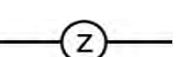
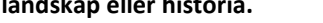












**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** På området finns en skyddad naturtyp enligt 64 § i NvL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** På området finns en förekomstplats för arter som kräver särskilt skydd enligt 77 § i NvL. NTM-centralen kan besluta om att skydda den.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** På området finns en föröknings- och rastplats för en djurart (åkergröda) som nämns i bilaga IV (a) av habitatdirektivet, som enligt § 78 i NvL inte får förstöras eller försvagas.

**Geologiskt värdefullt område av betydelse på lokal nivå.**

**Regionväg.**

	Yhdystie/kokoojakatu.		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.		Småbåtled.
	Maisemallinen tai historiallinen venereitti.		Båtrutt som är betydelsefull med tanke på landskap eller historia.
	Merikaapeli.		Sjökabel.
	Jäteveden purkuputki		Utloppsrör för avloppsvatten
	<b>Olemassa oleva rakennettu lomarakennuspaikka.</b> Rakennusoikeus perustuu aikaisempiin yleiskaavoihin.		<b>Befintlig bebyggd fritidsbyggnadsplats.</b> Byggrätten baserar sig på tidigare generalplaner.
	<b>Olemassa oleva rakentamaton lomarakennuspaikka.</b> Rakennusoikeus perustuu aikaisempiin yleiskaavoihin.		<b>Befintlig obebyggd fritidsbyggnadsplats.</b> Byggrätten baserar sig på tidigare generalplaner.
	<b>Uusi lomarakennuspaikka.</b> Rakennuspaikkaan on siirretty rakennusoikeus Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa Korsholmeniin osoitetulta rakennuspaikalta, joka on osoitettu tässä osayleiskaavassa suojelualueeksi.		<b>Ny fritidsbyggnadsplats.</b> 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.
	<b>Uusi lomarakennuspaikka.</b> Rakennusoikeus perustuu tämän kaavan ranta-omaisuuslaskelmaan.		<b>Ny fritidsbyggnadsplats.</b> Byggrätten baserar sig på stranddimensioneringen i denna plan.
	<b>Asuinrakennuspaikka.</b>		<b>Byggnadsplats.</b>
	<b>Luonnonmuistomerkki.</b> Luonnonuojelulain mukaisesti suojeltu luonnonmuistomerkki (LSL 95 §).		<b>Naturminnesmärke.</b> Naturminnesmärke som är skyddat enligt naturvårdslagen (95 § NvL).



#### 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.

#### 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. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området. Objektets nummer hänvisar till förteckningen över fornlämningar i beskrivningen av generalplanen.



#### Hylky

Kohde, jolla sijaitsee vedenalaista kulttuuriperintöä. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

#### Vrak

Objekt, där det finns kulturarv under vatten. Vid åtgärder och planer som berör objektet bör ett utlåtande anhållas från museimyndigheten.



#### Ylikulku tai alikulku.

#### Överfart eller underfart.



#### Uimaranta.

#### Badplats.

### Yleiset määräykset

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Hulevesien käsittely ja johtaminen on ratkaistava asemakaavavaiheessa, jolloin on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet pyritään imeyttämään ja viivyttämään niiden kerääntymispaikalla.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on N2000 +3,00 metriä, minkä lisäksi on otettava rakennuspaikkakohtaisesti huomioon aaltoiluvara. Katujen korkeustason tulee olla vähintään N2000 +3,00 metriä.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueella AKL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA- ja RA/AP-alueilla.

### Allmänna bestämmelser

Vid behandling och avledning av avloppsvatten ska miljöskyddslagen och dess föreskrifter, bestämmelserna i förordningen om hushållsavloppsvatten samt kommunens gällande miljöskyddföreskrifter och anvisningar godkända av hälso- och miljöskyddsmyndigheterna följas. Vid avfallshantering ska bestämmelserna i avfallslagen och kommunens avfallshanteringsföreskrifter följas.

Hanteringen och ledningen av dagvatten måste lösas i detaljplanstadiet, då en dagvattenhanteringsplan måste presenteras. Rent dagvatten ska absorberas och fördröjas på dess samlingsplats.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner eller funktioner som kan skadas eller orsaka skador då de blir våta, är N2000 +3,00 meter, med beaktande av våghöjden varje enskild byggplats. Gatorna ska ligga på en höjd av minst N2000 +3,00 meter.

I strandområdet kan delgeneralplanen användas som grund för beviljande av bygglov för byggande i RA- och RA/AP-områdena i enlighet med 72 § i lag om områdesanvändning.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueen ulkopuolella AKL 44 § mukaisesti asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AT ja AM-alueilla.

Kaava-alueen VL, - ja VR-alueita koskee rakentamislain 53 § mukainen maisemaa muuttavien toimenpiteiden toimenpiderajoitus.

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 ohjearovot eivät ylity.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuutta sekä kiertotalousratkaisujen ja vähäpäästöisten materiaalien käytön mahdollisuutta alueiden toteuttamisessa.

Utanför strandområdet kan delgeneralplanen användas som grund för beviljande av bygglov för en bostadsbyggnad i AT- och AM-områden i enlighet med 44 § i lag om områdesanvändning.

Planområdets VL- och VR- områden omfattas av åtgärdsbegränsning gällande åtgärder som förändrar landskapet enligt 53 § bygglag.

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. Om det emellertid är nödvändigt att bygga i ett bullerområde ska detaljplanen förutsätta vidtagande av sådana bullerbekämpningsåtgärder att de ovan nämnda riktvärdena inte överskrids.

I samband med detaljplaneringen måste möjligheterna till användning av förnybar energi och eventuell överskottsenergi samt cirkulära lösningar och användningen av material med lågt utsläpp för genomförandet av områden undersökas.



## 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 (AKL 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 118 henkilöautoa ja 70 raskasta ajoneuvoa. Liikennetuotos olisi kaksi kertaa matkojen määrä eli 236

## 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 § lag om områdesanvändning).

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 fordon skulle det dagliga antalet besök vara 118 personbilar och 70 tunga fordon. Trafikeffekten skulle

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. Parantaminen voi tarkoittaa esimerkiksi liittymän kanavoittoa niin, että Valkontielle tulee etelästä ajtaessa ryhmittymiskaista vasemmalle kääntyville ja pohjoisesta ajtaessa ryhmittymiskaista oikealle kääntyville.

### **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 houkutella kauppapalveluita, jotka Valkosta puuttuvat.

Kaavassa on osoitettu laaja teollisuusalue Valkon taajaman länsipuolelle, mikä mahdollistaa sinne uuden teollisuus- tai logistiikkatoimintaan liittyvän

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. Förbättringar kan inkludera kanalisering av anslutningen så att det finns ett körfält för vänstersvägande trafik när man kör söderifrån till Valkomvägen och ett körfält för högersvägande trafik när man kör norrifrån.

### **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 Näringsliv, 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

alueen muodostamisen. Kaava tukee Valkon sataman kehittämistä.

Kaavalla vaikutetaan metsätalouden harjoittamiseen VL- ja VR-alueilla, joilla seurataan ja tarvittaessa rajoitetaan metsän hakkuita. Nämä alueet on suunniteltu yleiseen virkistyskäyttöön, ja tarkoituksena on, että pitkällä tähtäimellä kaupunki hankkii nämä omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin. Kaavan M-, MU- ja MY-alueilla metsätaloutta voi harjoittaa metsälain mukaisesti.

Kaavassa on osoitettu uusi iso TY-alue ja siihen kytkeytyvä EV-alue, jolloin näillä alueilla ei kaavan vahvistumisen jälkeen ole voimassa metsälaki, eikä näille alueille voi enää saada metsien hoitoon liittyviä tukia. Kaavan tarkoitus on, että kaupunki hankkii nämä maat omistukseensa, jotta näille alueille voidaan toteuttaa yleiskaavan mukainen asemakaava ja maankäyttö.

bilda ett nytt område för industri- och logistikverksamhet i området. Planen stöder utvecklingen av Valkom hamn.

Planen påverkar skogsbruket på VL- och VR-området, där avverkning av skog övervakas och vid behov begränsas. Dessa områden är avsedda för allmän rekreation, och på lång sikt är avsikten att staden ska förvärva dessa områden genom frivilliga förvärv. På planens M-, MU- och MY-områden kan skogsbruk bedrivas enligt skogslagen.

I planen har ett nytt stort TY-område markerats, samt ett tillhörande EV-område, vilket innebär att skogslagen inte längre gäller på dessa områden efter att planen fastställts, och det är inte längre möjligt att få stöd för skogsvård på dessa områden. Syftet med planen är att staden ska förvärva dessa markområden för att kunna genomföra markanvändning och detaljplanering i enlighet med generalplanen.

## 9.5 Luonnonympäristö

Kaavan perusselvityksissä on tunnistettu 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.

Kaarvaratkaisu 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.

## 9.5 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 rekreationsområden 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 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 voi olla vaikutuksia Valkon sataman länsi- ja pohjoispuolen suojaviheralueelle sijoittuviin omakotirakennuksiin, jota kuitenkin voi kunnostaa ja ylläpitää, vaikka uutta rakennuskantaa ei saa rakentaa.

### 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.

Kaavassa on osoitettu Tavistholmenin viereinen Hässjeholmen lähivirkistysalueeksi, josta on kävelysilta Tavistholmeniin, mikä laajentaa Tavistholmenin virkistyskäyttömahdollisuuksia. Tavistholmeniin on osoitettu matkailualue, mikä edistää uusien palveluiden toteuttamista Tavistholmenin virkistyskäyttäjille.

### 9.9 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavalla turvataan ja kehitetään kaava-alueen viihtyisää elinympäristöä. Asuinalueiden ympärillä ja

### 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 kan påverka egnahemshusen som ligger i skyddsgrönområdet väster och norr om Valkom hamn, vilka dock kan renoveras och underhållas även om nya byggnader inte får uppföras.

### 9.8 Rekreation, turism och fritidsboende

De områdena för närrekreation, friluftsliv- och strövmråden, områden för idrott och rekreationsservice, skogsområden med behov av att styra friluftslivet samt friluftsleder och badplatser stödjer invånarnas rekreativ-, 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 båtutrustning.

Planen tryggar de nuvarande fritidsbostadsområdena.

I planen har Hässjeholmen intill Tavistholmen utmärkts som ett närrekreativområde, med en gångbro till Tavistholmen, vilket utökar möjligheterna till rekreation på Tavistholmen. På Tavistholmen har ett område för turism markerats, vilket främjar utvecklingen av nya tjänster för besökare av Tavistholmen.

### 9.9 Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö

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.

Kaavassa on osoitettu taajaman länsipuolelle varaus uudelle laajalle teollisuusalueelle, joka mahdollistaa uusien satamaan tukeutuvien työpaikkojen toteuttamisen. Työpaikat tukevat ihmisten hyvinvointia ja viihtymistä Valkon alueella. Uusi alue sijaitsee sellaisessa paikassa, että se ei aiheuta merkittävää haittaa ihmisten elinympäristössä.

## 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 yhdyskunta-

Genom planen tryggas och utvecklas en trivsam levnadsmiljö i planområdet. Runt bostadsområdena och vid stränderna finns områden som anvisats för rekreation, friluftsleder 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 vätsketransporter) som fordonstrafiken och järnvägstrafiken orsakar i nuläget.

I planen har det reserverats mark väster om tätorten för ett nytt omfattande industriområde, vilket möjliggör skapandet av nya arbetsplatser som stödjer sig på hamnen. Arbetsplatserna främjar människors välbefinnande och trivsel i Valkom-området. Det nya området är beläget på en sådan plats att det inte orsakar betydande olägenheter för människors levnadsmiljö.

## 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

rakenne eivät ehkä elätä ruokakauppaa, joten kaupamatkat henkilöautoilla aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Henkilöautoilun hiilidioksidipäästöt kuitenkin suurimmaksi osaksi poistuvat vuoteen 2050 mennessä, kun henkilöautot muuttuvat sähkökäyttöisiksi, ja kaikki sähkö tuotetaan hiilineutraalisti. 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 ilmastomuutoksen lisäämään tulvariskiin määrittämällä alin sallittu rakennuskorkeus. Kaavassa osoitetut metsä- ja virkistysalueet suojaavat myrskyiltä ja muodostavat helteitä suojaavaa pienilmastoa.

Kaavassa on osoitettu varauksia uudelle maankäytölle, jonka alta metsä poistuu. Samalla poistuu suurin osa metsän sisältämästä hiilivarastosta.

Hiilivarastolaskelman mukaan (liite 18) kaavan vaikutus hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä on -29805 t/CO<sub>2</sub>.

Uuden maankäytön varaukset otetaan käyttöön vasta tulevaisuudessa, jos ja kun niille on tarvetta. Varausten kokonaispinta-ala verrattuna kaava-alueen kaikkiin metsiin on suhteellisen vähäinen, eikä metsän menettäminen aiheuta merkittävää vähenemää alueen, seudun tai Suomen hiilinieluihin tai hiilivarastoihin.

### 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 suojavieralueilla varmistetaan, että melutaso asuinalueilla ei merkittävästi lisäännä, vaikka satamatoiminnat lisääntyvät.

inte till för en dagligvarubutik, vilket innebär att inköpsresor med personbil orsakar koldioxidutsläpp. Personbilarnas koldioxidutsläpp förväntas dock i huvudsak minska till år 2050 när personbilar blir eldrivna och all elektricitet produceras koldioxidneutralt. 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.

I planen har reservationer gjorts för ny markanvändning, vilket innebär att skog avverkas. Samtidigt försvinner en stor del av det kollager som skogen innehåller.

Enligt kollagerberäkningen (bilaga 18) är den förväntade konsekvensen av planen för kollagret fram till år 2050–29805 t/CO<sub>2</sub>.

De nya markanvändningsreservationerna tas i bruk först i framtiden om och när det finns behov av dem. Reservationsområdenas totala yta jämfört med alla skogar inom planområdet är relativt liten, och förlusten av skog kommer inte att orsaka en betydande minskning av områdets, regionens eller Finlands kolupptagningsförmåga eller kollager.

### 9.11 Konsekvenser av utvecklingen av Valkom hamn 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 miljöförhållanden och bullerriktvärden.

Genom bullerbekämpningsåtgärder, placering av funktioner samt skyddsgronområden säkerställs att bullernivån i bostadsområden inte ökar nämnvärt även om hamnverksamheten ökar.

I planen har bostadsområdena intill Valkom hamn gjorts om till skyddsgronområden, vilket säkerställer

Kaavassa Valkon sataman viereisiä asuinalueita on muutettu suojaviheralueiksi, millä varmistetaan, että satamasta ei aiheudu kohtuutonta häiriötä asutukselle.

Sataman kautta kulkee nykyisten ympäristölupien mukaisesti myös kemikaaleja, joita myös välivarastoidaan satamassa. Kaava ei muuta tätä toimintaa. Radan länsipuolelle osoitettuun satama-alueeseen liittyy määräys, jolla kielletään kemikaalien käsittely ja varastointi radan länsipuolella, millä varmistetaan, että sataman toiminta ei vaaranna pohjavesiä.

### **9.12 Vaikutukset vähittäiskauppaan**

Kaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet Valkonlammen tuntumaan, jossa on aikaisemmin sijainnut kauppa ja muita palveluita. Koska kyseisessä kohdassa palvelut eivät ole menestyneet, toinen keskustatoimintojen alue on osoitettu Valkolammentien ja Fantsnärintien risteykseen lähelle koulua ja päiväkotia, jossa voisi parhaiten menestyä pieni elintarvikemyymälä ja mahdollisesti muitakin palveluita.

Kaava-alueen kaupallinen potentiaali on vähäinen, eikä siten ole vaaraa, että alueelle muodostuisin merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Siksi kaavassa ei ole tarpeen antaa vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyviä määräyksiä.

att hamnen inte orsakar orimliga störningar för befolkningen.

Genom hamnen passerar även kemikalier i enlighet med de befintliga miljötillstånden, och de lagras också temporärt i hamnen. Planen ändrar inte denna verksamhet. I planbestämmelsen förbjuds istället etableringen av en kemikalieanläggning på området. För hamnområdet på västra sidan av järnvägen finns en bestämmelse som förbjuder hantering och lagring av kemikalier på den västra sidan av järnvägen för att säkerställa att hamnverksamheten inte hotar grundvattnet.

### **9.12 Konsekvenserna för detaljhandeln**

I planen har områden för centrumfunktioner markerats i närheten av Valkom träsk, där det tidigare funnits butiker och andra tjänster. Eftersom tjänsterna inte har varit framgångsrika på denna plats, har en annan plats för centrumfunktioner markerats vid korsningen av Valkomträskvägen och Fantsnäsvägen, nära en skola och daghem, där en mindre livsmedelsbutik och eventuellt andra tjänster skulle kunna lyckas bäst.

Områdets kommersiella potential är låg, och det finns ingen risk att det bildas ett regionalt storskaligt detaljhandelscenter på platsen. Därför finns det ingen anledning att inkludera bestämmelser för storskalig detaljhandel i planen.



## 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 liikenneverkkoja. 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 välillä 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 färdvägar

- 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. Uuteen TY-alueeseen liittyen voi olla tarpeen parantaa Valkontien liittymää, mikä edellyttää tie-suunnitelmaa.

Yksityiset yritykset toteuttavat kaava-alueen kaupalliset palvelut. Yleiskaava ohjaa kauppapalvelut 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 asuntoalueet. Viimeisenä, edellä mainittujen asuinalueiden toteuttamisen jälkeen, on tarkoitus toteuttaa Köpbackan asuntoalue, 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. Med anledning av det nya TY-området kan det vara nödvändigt att förbättra anslutningen till Valkomvägen, vilket kräver en vägplan

Privata företag ansvarar för att genomföra handelstjänsterna inom planområdet. Generalplanen styr handelstjänsterna till platser som är förnuftiga med avseende på samhällsstrukturen.

Efter att generalplanen godkänts övervakas dess aktualitet i samband med den strategiska planeringen för kommunen.

#### 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 alueidenkäyttölaki 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 (AKL 42.1 §).

### **Maakuntakaavan ohjausvaikutus**

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (AKL 32.3 §).

### **Vaikutus viranomaisiin**

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (AKL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (AKL 14.4 §).

## **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 Lag om områdesanvändning 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 § lag om områdesanvändning).

### **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 § lag om områdesanvändning).

### **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 § lag om områdesanvändning). 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 § lag om områdesanvändning).

### Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta joutuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohutuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (AKL 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 rakentamislain 53 § mukainen maisemaa muuttavien toimenpiteiden toimenpiderajoitus. Näillä alueilla metsänkäsitelyssä ei noudateta metsälakia, vaan luvat maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin, kuten hakuisiin, haetaan maisematyöluvalla Loviisan kaupungilta.

### Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Alueidenkäyttölain 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 AKL 197 §:ssä.

### Luonnonsuojelu

### Villkorlig bygginskränkning

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd 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 § lag om områdesanvändning).

### 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 § bygglag. På dessa områden följs inte skogslagen utan tillstånd för åtgärder som påverkar landskapet, såsom avverkningar, söks med tillstånd för miljöarbete av Lovisa stad

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, lag om skyddande av byggnadsarvet, lag om trafiksystem och landsvägar, banlagen, vattenlagen, marktäktslagen,

Luonnon- ja maisemansuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (9/2023).

Alueidenkäyttölain 197 §:n viittauksen mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on tämän lain lisäksi noudatettava luonnonsuojelulain 5 luku. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia. Luonnonsuojelulain 5 luku sisältää Euroopan yhteisön Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset.

Myös luonnonsuojelulain 64 §:ssä mainitut suojellut 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.

AKL 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 ennakoitua ympäristön pilaantumisen vaaraa.

skogslagen och avfallslagen. Om beaktande av naturvårdslagen och lagen om fornminne stadgas noggrannare i 197 § lag om områdesanvändning.

### **Naturskydd**

Naturvårdslagen (9/2023) är den speciallag som berör natur- och landskapsskydd och -vård.

Enligt hänvisningen i 197 § i lag om områdesanvändningen 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 64 § 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 197.3 § lag om områdesanvändning ska det när en plan utarbetas, godkänns och fastställs iaktas 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.

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 käyttötarkoitus. Koska toimintojen sijoittamisen vaihtoehtojen valinta ja muut perusratkaisut tehdään kaavoituksen yhteydessä, on vastaavasti myös kaavaa laadittaessa otettava huomioon ympäristön pilaantumisen vaara.

Yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen huomioon ottaminen merkitsee, ettei toiminta tai toiminnan sijoittaminen saa olla sillä tavoin yleiskaavan vastainen, että ratkaisu vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista.

### Maantiet

Lain liikennejärjestelmistä 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 alueidenkäyttölain 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 alueidenkäyttölain tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 33 §:ään otettiin AKL: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

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 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 lag om områdesanvändningen 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 lag om områdesanvändningen.

I samband med stadgandet av lag om områdesanvändningen togs en särskild begränsning som gäller styckning med i 33 § i fastighetsbildningslagen (554/1995). Enligt begränsningen får en fastighet i

säännös koskee ainoastaan virkistys- tai suojelualueeksi yleiskaavassa osoitettuja alueita. Lisäksi rajoitus ei koske lohkomista muihin tarkoituksiin kuin rakennuspaikaksi.

ett område som anvisats som rekreations- eller skyddsområden i en generalplan med rättsverknningar 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

Kaupunkisuunnittelupäällikkö  
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

Stadsplaneringschef  
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