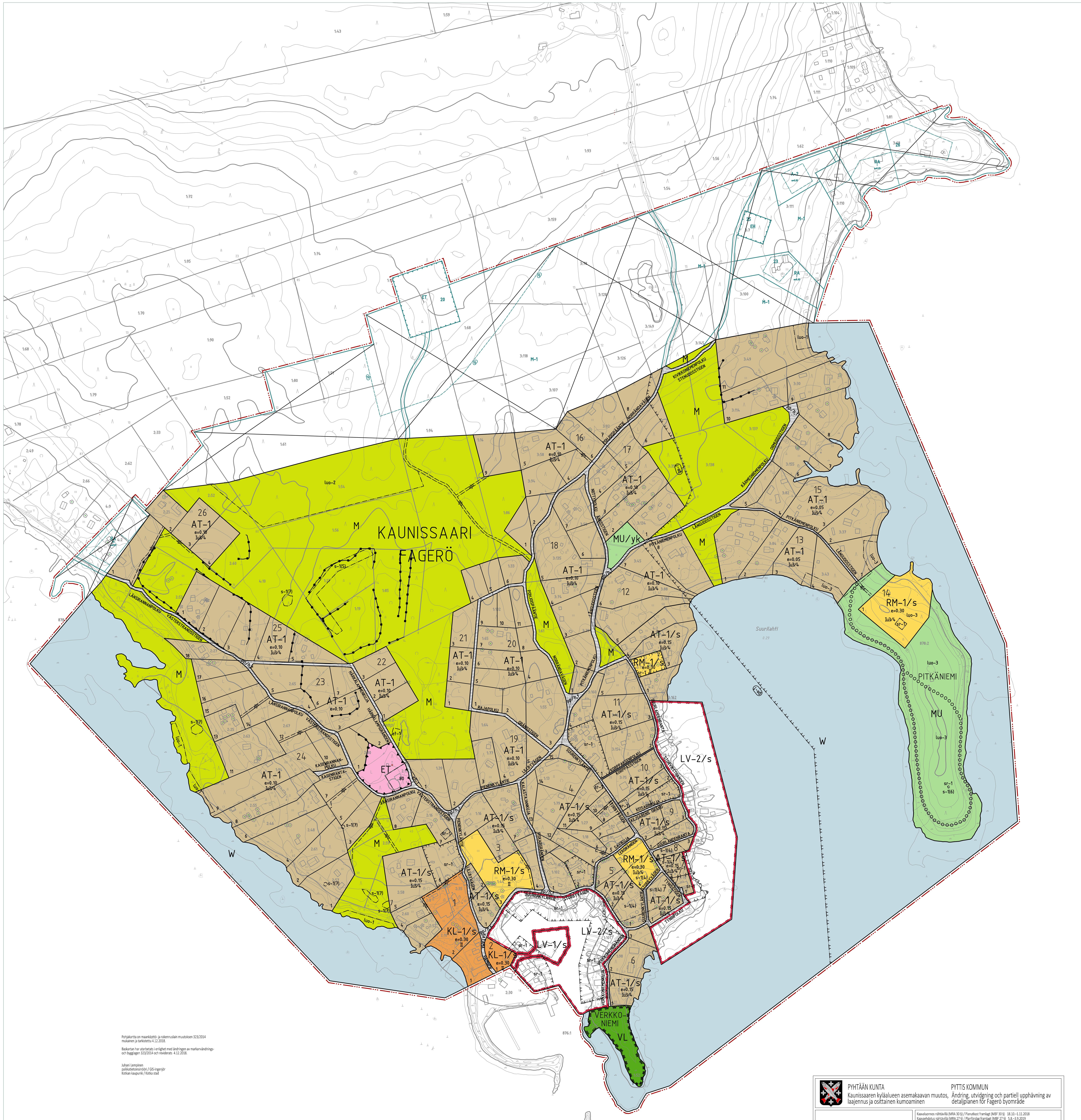

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 4.12.2018.

Baskartan har utarbetats i enlighet med ändringen av markanvändnings- och bygglagen 323/2014 och reviderats 4.12.2018.

Juhani Lempinen
paikkatietoinsinööri / GIS-ingenjör
Kotkan kaupunki / Kotka stad

PYHTÄÄN KUNTA
Kaunissaaren kyläalueen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

PYTTIS KOMMUN
Ändring, utvidgning och partiell upphävning av detaljplanen för Fagerö byområde

Kaavaluonnos nähtävillä (MRA 30 §) / Planutkast framlagt (MBF 30 §) 18.10.–1.11.2018
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) / Planförslag framlagt (MBF 27 §) 5.8.–3.9.2019
2. kaavaehdotus nähtävillä (MRA 32 §) / Planförslag framlagt (MBF 32 §) 14.5.–3.8.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen §
Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige §
Lainvoimainen __.__.2020
Vunnit laga kraft __.__.2020
Mittakaava / Skala 1:2000

Kaavakonsultti / Plankonsult
Ramboll Finland Oy
Juha Riihiranta, YKS 598

RAMBOLL

PYHTÄÄN KUNTA
Kaunissaaren kyläalueen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

10.11.2020
Mittakaava 1:2000

Asemakaavan muutos koskee Pyhtään kunnan Kaunissaaren kylän korttelialueita 1-17, 19 ja 21-22, osaa korttelialueista 18 ja 24, virkistys-, liikenne- ja rakennuskaavatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöstä 624-406-876-1.

Asemakaavan kumoaminen koskee Pyhtään kunnan Kaunissaaren kylän korttelialueita 20, 23, 25-26, osaa korttelialueista 18 ja 24, rakennuskaavatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu Pyhtään kunnan Kaunissaaren kylän korttelialueet 1-26, virkistys-, liikenne-, katu- ja vesialueita, yhdyskuntateknisen huollon alue sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Merkintä	Selitys
AT-1	Kyläalueen korttelialue. Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai loma-asuinrakennuksen. Käyttötarkoitus päätetään rakennusluvan yhteydessä. Tonteille saa lisäksi rakentaa tiloja pienimuotoista matkailu- ja majoitustoimintaa varten, sekä talousrakennuksia. Saunan saa sijoittaa erilliseen rakennukseen, jonka enimmäiskoko on 25 k-m². Talousrakennusten kerrosluku on I.
KL-1	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palvelurakennuksia, matkailua palvelevia rakennuksia, myymälä-, ravintola-, majoitus- ja toimistotiloja. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa myös yhden asuinrakennuksen.
VL	Lähivirkistysalue.
LV-1	Venesatama / venevalkama. Alue varataan venesatamalle sekä sitä tukeville palveluille. Alueelle saa sijoittaa venesatamaa palvelevia palvelurakennuksia, matkailua palvelevia rakennuksia, myymälä-, ravintola-, ja toimistotiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita. Alueelle saa rakentaa laiturirakenteita, sekä muita venesataman toiminnan kannalta tarpeellisia rakenteita.
LV-2	Venevalkama, joka on tarkoitettu yksityiseen tai paikallisten asukkaiden käyttöön. Alueella sijaitsevia venevajoja ja laiturirakenteita saa korjata rakennusjärjestyksen määräysten ja erillisten rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri- ja museotiloja.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Arvokas kyläalue on suunniteltava ja toteutettava ottaen huomioon sen kulttuurihistoriallinen luonne siten, että rakentaminen soveltuu sekä rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä kulkureitit, polut, laiturit ja vanha puusto säilyvät.
M	Maa- ja metsätalousalue.
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
W	Vesialue.
— ··· —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
—·—·—	Osa-alueen raja.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
┬┬┬┬	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
———	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
KAUN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
5	Korttelin numero.
19	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KEISARINKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
(rakennusala)	Rakennusala.
et-1	Ohjeellinen alueen osa maston haruksia varten.
pp/h,t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo sekä tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
○○○○○	Ohjeellinen ulkoilureitti.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys. Alueelle saa sijoittaa maanalaisia johtoja.
/yk	Yhteiskäyttöalue. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten ne on kaavassa osoitettu. Yhteiskäyttöalueet on tarkoitettu kortteleiden 1-26 käyttöön.
sr-1	Suojeltava rakennus/pihapiiri. Rakennuksia ei saa purkaa, eikä tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Jos rakennuksen aiemmissa korjauksissa on tehty sellaisia muutoksia, jotka ovat vähentäneet niiden kulttuurihistoriallista arvoa, tulee mahdollisissa korjaus- ja muutostöissä pyrkiä julkisivujen osalta ennallistavaan korjaukseen. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausua suuremmista korjaussuunnitelmista.
s-1	Alueen osa, jolla sijaitsee muu arkeologinen kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Kaavakartassa merkinnän perässä, suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
luo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luonnontilainen merenrantaniitty tai hiekkaranta. Alueella ei saa suorittaa sen luonnonarvoja heikentäviä toimenpiteitä.
luo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen metsien ja piensoiden arvokokonaisuus. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan kohteen suojeluarvojen säilyminen.
luo-3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas kivikkoranta ja metsäalue. Alueella tulee vaalia luontoarvojen säilymistä.
ge-1	Arvokas harjualue. Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset maa-ainesten ottamista koskevat rajoitukset.
■—■—■	Säilytettävä kiviaita. Kiviaitaan saa tarvittaessa tehdä kulkuyhteyttä varten yhden kulkuaukon yhtä tonttia kohden.
⊠	Yliviivatun alueen asemakaava kumoutuu kaavaprosessissa.

KORTTELEITA 1-26, KATUALUEITA, YLEISIÄ ALUEITA JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEITA KOSKEVAT SEURAAVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen

Täydennysrakentamista tulee ohjata seuraavasti:
Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa kyläkuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentamisessa tulee noudattaa olemassa olevaa linjaa: materiaalien, tyylin, koon ja värivalintojen tulee mukailla alueen perinteistä rakennuskantaa. Uudisrakennukset eivät saa kokonsa ja tyylinsä puolesta nousta esiin muusta alkuperäisestä rakennuskannasta.

Alin sallittu rakentamiskorkeus kastumisesta vaurioituville rakenteille on N2000 +3,10 m. Aaltoiluvara on huomioitava paikkakohtaisesti. AT-1/s-alueella voidaan tarvittaessa sovittaa alin rakentamiskorkeus perinteiseen rakentamiskorkeuteen.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on saunan osalta 15 metriä ja muiden rakennusten kuin venevajan osalta 30 metriä.

Kaava-alueella olevien merenkulun kiinteiden turvalaitteiden näkyvyyttä merenkulkijoille ei saa häiritä rakenteilla eikä rakennuksilla.

Mikäli talousrakennus rakennetaan tontin rajalle, naapuritontin suuntaan ei saa sijoittaa ikkunoita.

Rakentamisessa tulee noudattaa erillisiä rakentamistapaohjeita.

Kulttuuriperintö

Saari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Saaren arvokkaat kulttuuriperintökohteet, kuten tontit ja puutarhat, tonttien väliset kujat ja muut kulkureitit, kivimuurit, laiturit, venevajat ja ranta-aitat sekä merenkulkuun ja kalastukseen liittyvät väylämerkit ja loistot tulee huomioida aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa.

Maankäytön suunnittelussa tulee tarkistaa kulttuuriperintökohteita koskeva ajantasainen tieto Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä.

Kymenlaakson museolta tulee pyytää vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvä lausunto ennen alueella tehtävää vesirakennustyötä.

Vesiensuojelu ja yhdyskuntatekninen huolto

Alue on Kaunissaaren (0562405) 1E-luokan vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Alueelle rakennettaessa tai muita toimenpiteitä toteutettaessa tulee ottaa huomioon, ettei alueelle sijoiteta sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa ympäristönsuojelulain 2 luvun 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain 3. luvun 2 ja 3 § (pohjaveden muuttamiskielto) vastaisia seuraamuksia. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaaranneta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Ennen uuden rakennuspaikan toteuttamista tulee esittää ratkaisu asianmukaisesta vesihuollon järjestämisestä. Asunnot tulee ensisijaisesti liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin, jolloin asuntoon voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, asuntoon on rakennettava kompostoiva käymälä tai vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön, joka tyhjennetään asianmukaisesti jatkokäsittelyyn. Muut kuin vesikäymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.

PYTTIS KOMMUN
Ändring, utvidgning och partiell upphävning av detaljplanen för Fagerö byområde

10.11.2020
Skala 1:2000

Detaljplaneändringen gäller Pyttis kommun, Fagerö bys kvartersområden 1–17, 19 och 21–22, en del av kvartersområdena 18 och 24, rekreations-, trafik- och byggnadsplanevägområden samt jord- och skogsbruksområden.

Utvidgningen av detaljplanen gäller en del av fastigheten 624-406-876-1.

Upphävningen av detaljplanen gäller Pyttis kommun, Fagerö bys kvartersområden 20, 23 och 25–26, en del av kvartersområdena 18 och 24, byggnadsplanevägområden samt jord- och skogsbruksom-råden.

Genom detaljplaneändringen och utvidgningen bildas i Pyttis kommun, Fagerö by kvartersområdena 1–26, rekreations-, trafik-, gatu- och vattenområden samt jord- och skogsbruksområden.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Beteckning	Förklaring
AT-1	Kvartersområde för byområde. På varje tomt får en bostadsbyggnad eller fritidsbostadsbyggnad med högst två bostäder byggas. Användningsändamålet besluts i samband med bygglovet. På tomterna får dessutom byggas lokaler för småskalig turist- och inkvarteringsverksamhet samt ekonomibyggnader. Bastun får placeras i en separat byggnad vars storlek är högst 25 m² vy. Ekonomibyggnadens antal våningar är I.
KL-1	Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får servicebyggnader, byggnader för turistservice, affärs-, restaurang-, inkvarterings- och kontorslokaler placeras. På området får utrymmen som betjänar samhällsteknisk försörjning byggas utöver den byggrätt som är angiven i planen.
RM-1	Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På tomten får också en bostadsbyggnad byggas.
VL	Område för närrekreation.
LV-1	Småbåtshamn/småbåtsplats. Området reserveras för en båthamn samt service som stöder hamnen. På området får placeras servicebyggnader som betjänar båthamnen, byggnader för turistservice, t.ex. affärs-, restaurang- och kontorslokaler samt anordningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. På området får byggas bryggkonstruktioner samt andra konstruktioner som är nödvändiga för båthamnens funktion.
LV-2	Småbåtsplats som är avsedd för privat bruk eller lokalbefolkningens bruk. Båthus och bryggkonstruktioner som finns på området får repareras enligt byggnadsordningens bestämmelser och separata bygganvisningar. I byggnaderna får kultur- och museilokaler placeras.
ET	Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.
/s	Område där miljön ska bevaras. Det värdefulla byområdet ska planeras och genomföras med beaktande av dess kulturhistoriskt värdefulla karaktär så att byggnationen till såväl byggsätt som placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och så att befintliga byggnader och konstruktioner samt vägförbindelser, stigar, bryggor och det gamla trädbeståndet bevaras.
M	Jord- och skogsbruksområde.
MU	Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
W	Vattenområde.
— ··· —	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
———	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Gräns för delområde.
— — —	Riktgivande gräns för område eller delområde.
┬┬┬┬	Tvärstreck anger den sida av gränsen som beteckningen gäller.
———	Riktgivande gräns för tomt/byggplats.
KAUN	Stads- eller kommundels namn.
5	Kvartersnummer.
19	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
KEISARINKUJA	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1200	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
Iu3/4	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.15	Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.
(byggnadsyta)	Byggnadsyta.
et-1	Riktgivande områdesdel för mastens stag.
pp/h,t	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik samt körning till tomt/byggnadsplats är tillåten.
○○○○○	Riktgivande friluftsled.
ajo	Riktgivande körförbindelse. På området får placeras underjordiska ledningar.
/yk	Samnyttjoområde. Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka de har anvisats i planen. Samnyttjoområdena är avsedda för kvarteren 1–26.
sr-1	Skyddskrävande byggnad/gårdsområde. Byggnaderna får inte rivas och det får inte göras sådana reparations- eller ändringsarbeten som kan minska deras kulturhistoriska värde. Om det vid tidigare reparationer av byggnaden har gjorts sådana ändringar som har minskat deras kulturhistoriska värde ska man vid eventuella reparations- och ändringsarbeten eftersträva att återställa fasaden. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att ge utlåtande om större reparationsplaner.
s-1	Områdesdel där det finns annat arkeologiskt kulturarvsobjekt. Historiska konstruktioner och avlagringar på området får avlägsnas endast av särskilda skäl och efter en tillräcklig arkeologisk dokumentering. För planer på området ska museimyndigheterna höras. Numret hänvisar till objektförteckning i planbeskrivningen.
luo-1	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns en havsstrandäng i naturtillstånd eller en sandstrand motsvarande det som avses i 29 § i naturvårdslagen. På området får inte vidtas åtgärder som försämrar dess naturvärden.
luo-2	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns en värdefull helhet bestående av skog och små myrmarksområden som motsvarar det som avses i 10 § i skogslagen. På området får inte vidtas sådana skogsbruksåtgärder som äventyrar bevarandet av objektets skyddsvärden.
luo-3	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns en värdefull stenig strand och ett värdefullt skogsområde av intresse på landskapsnivå. På området ska naturvärdena bevaras.
ge-1	Värdefullt åsområde. På området gäller begränsningar av marktäkt enligt 3 § i marktäktslagen.
■—■—■	Stenmur som ska bevaras. Mot gatan får en passage per tomt göras i stenmuren vid behov.
⊠	Detaljplanen för det överstreckade området upphävs i planläggningsprocessen.

FÖR KVARTER 1-26, GATUOMRÅDEN, ALLMÄNNA OMRÅDEN OCH JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN GÄLLER FÖLJANDE ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggande

Kompletterande byggnation ska styras på följande sätt:
På byggplatsen ska byggnaderna bilda en harmonisk helhet som passar in i bybilden. Vid byggande ska den befintliga linjen följas: valet av material, stil, storlek och färg ska anpassas till områdets traditionella byggnadsbestånd. Nya byggnader får inte i fråga om storlek och stil påtagligt avvika från det ursprungliga byggnadsbeståndet.

Lägsta tillåtna bygghöjd för konstruktioner som skadas av fukt är N2000 m +3,10. Risken för vågsvall ska beaktas beroende på platsen. På AT-1/s-område kan vid behov lägsta bygghöjd anpassas till den traditionella bygghöjden.

Byggnadernas minimiavstånd från strandlinjen enligt medelvattenstånd är beträffande bastu 15 m och andra byggnader än båthus 30 m.

Sjöfartens fasta säkerhetsanordningar på planområdet ska bibehållas synliga för sjöfarare och får inte störas av konstruktioner eller byggnader.

Om en ekonomibyggnad byggs vid tomtgränsen får inga fönster placeras i riktning mot granntomten.

Vid byggande ska tas hänsyn till särskilda byggnadsdirektiv.

Kulturarv

Ön utgör en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Öns värdefulla kulturarvsobjekt såsom tomter och trädgårdar, gränder mellan tomterna och andra vägförbindelser, stenmurar, bryggor, båthus och sjöbodar samt sjömärken och ledfyrar med anknytning till sjöfart och fiske ska beaktas i åtgärder och planer som rör området.

Vid planering av markanvändningen ska aktuell information om kulturarvsobjekt kontrolleras i Museiverkets fornlämningsregister.

Utlåtande av Kymmenedalens museum ska begäras angående kulturarv som finns under vattnet innan vattenbyggnadsarbeten påbörjas på området.

Vattenskydd och samhällsteknisk försörjning

Området (0562405) är ett grundvattenområde av 1E klass, som är viktigt för vattenförsörjningen på Fagerö. Ytvatten- eller landekosystemet är direkt beroende av dess grundvatten. Vid byggande eller andra åtgärder på området ska det beaktas att sådana funktioner som kan orsaka följder som strider mot 2 kapitlet 16 § (förbud mot förorening av marken) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten) i miljöskyddslagen samt 3 kapitlet 2 och 3 § i vattenlagen (förbud mot att ändra grundvatten) inte får placeras på området. Vid planering av områdets användning ska det ombesörjas att möjligheterna att använda området som vattenkälla inte försvåras eller att grundvattenreservernas kvalitet inte försämras.

Innan en ny byggplats förverkligas ska det presenteras en lösning för hur vattenförsörjning ska ordnas på lämpligt sätt. Bostäderna ska i första hand anslutas till vattentjänstverkets vattenledning och avloppsnät, varvid vattentoalett kan byggas i bostaden. Om anslutning till avloppsnätet är omöjlig, ska komposterande toalett byggas i bostaden eller också ska avloppsvattnet från vattentoaletten ledas till en sluten tank som töms på lämpligt sätt för fortsatt behandling. Annat avloppsvatten än från vattentoalett ska behandlas på av myndigheterna godkänt sätt.