



Pyhtään kunta

SILTAKYLÄN E18 LIITTYMÄALUEEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Siltakylän kortteleita 203A, 250 sekä erityis- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 203A, 250 sekä erityis- ja katu- ja maantien alueita.

Asemakaavan selostus

1.4.2020

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	Viranhaltijapäätös 29.6.2018 § 7
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kaavoitustoimikunta 17.09.2018 § 42 nähtävillä 18.10.-31.10.2018 <u>Asemakaavaaluonnos</u> kaavoitustoimikunta 17.09.2018 § 42 nähtävillä 18.10.-31.10.2018 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaavoitustoimikunta 3.6.2019 § 19 kunnanhallitus 10.6.2019 § 110 nähtävillä 5.8-3.9.2019 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaavoitustoimikunta xx.xx.20xx § xx kunnanhallitus xx.xx.20xx § xx kunnanvaltuusto xx.xx.20xx § xx



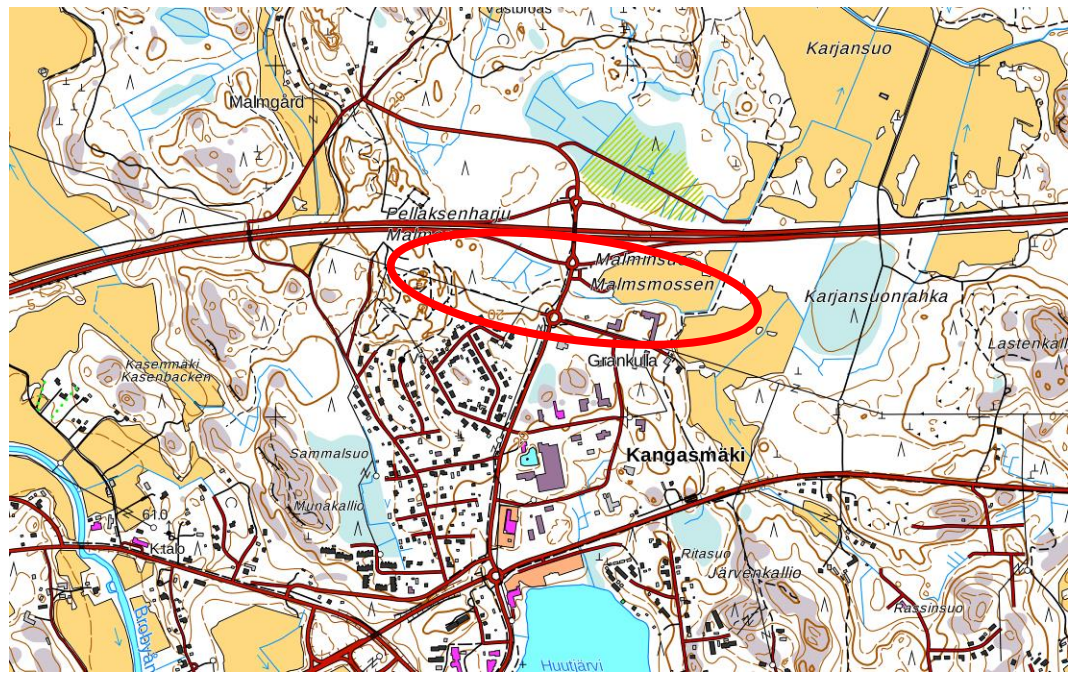
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhtään keskustaajaman pohjoispuolella rakenteilla olevan E18 moottoritien liittymässä. Kaavoitettava alue liittyy olemassa oleviin työpaikka-alueisiin.



Kuva: Kaava-alueen sijainti. Maanmittauslaitoksen peruskartta 8/2018.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Siltakylän E18 liittymäalueen asemakaava
Päätarkoitus:	Asemakaavan muutos maakuntakaavan mukaiseksi sallien seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 14,8 ha
Kerrosala:	n. 41 600 k-m ²
Kaavaseloitus koskee:	1.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa



1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset.....	19
5.3.1 Korttelialueet.....	19
5.3.2 Muut alueet.....	19
5.3.3 Yleiset määräykset.....	20
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	25
5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25



5.7	<i>Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin</i>	25
5.8	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i>	25
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1	<i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....</i>	26
6.2	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	26
6.3	<i>Toteutuksen seuranta.....</i>	26

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös)
3. Havainnekuva
4. Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
5. Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Siltakylän E18 liittymäalueen asemakaavan liikennetarkastelut, 21.1.2014, Destia Oy.
- Siltakylän asemakaavan meluselvitys, 21.1.2014, Destia Oy.
- Pyhtää-Siltakylän E18-risteysalueen kehityssuunnitelma. Toiminnallinen ja kaupallinen sisältö ja laajuus sekä liikeidea ja tavoitekonsepti. Sylva Dahlström Oy Prometheus Partners Ab/Oy Consylva Ab, 2013.
- Kymenlaakson maakuntakaava, kauppa ja merialue, Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus. Santasalo Oy, 2012
- Pyhtään keskustaajaman rakennuskulttuurin selvitys, MA-arkkitehdit Oy, 2011
- Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011
- Tiesuunnitelma, Vt 7 (E18) parantaminen moottoritieksi välillä Loviisa-Kotka, VT7 (E18), Sito Oy / Tiehallinto, 2010
- VT7 (E18) Koskenkylä - Loviisa - Kotka, Tiesuunnitelma ja tiesuunnitelman täydennys-suunnitelman laatiminen, Tiehallinto/ Ramboll/ Sito, 2009.
- VT7 (E18) Koskenkylä - Loviisa - Kotka, Yleissuunnitelma, Meluselvitys, Tiehallinto/ Sito, 2009.
- Keskustaajaman osayleiskaavan maisemaselvitys, MA-arkkitehdit Oy, 2008
- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2008
- Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 2008
- Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2008
- Pyhtään Siltakylän alueen maatilaselvitys. Pro Agria Kymenlaakso, 2008.
- Yleissuunnitelma, Vt 7 (E18) parantaminen moottoritieksi välillä Loviisa-Kotka, VT7 (E18), 2007



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Asemakaavamuu-
tos on käynnistetty kunnanjohtajan päätöksellä 29.6.2018 § 7.

Luonnos

Kaavoitustoimikunta käsitteli luonnosta 17.09.2018 § 42. Valmisteluaineisto asetettiin
nähtäville kuulemista varten 18.10.-31.10.2018 väliseksi ajaksi. Viranomaisilta pyydettiin
lausunnot valmisteluaineistosta. Kaavaluonnoksesta saapui 10 lausuntoa. Yhtään mieli-
piddettä ei jätetty. Palautteen johdosta tarkistetaan pohjavesialueen raja-
aus ja ehdotukseen liitetään ajantasainen pohjakartta.

Ehdotus

Kaavoitustoimikunta käsitteli ehdotusta 3.6.2019 § 19 ja kunnahallitus 5.8-3.9.2019. Kaa-
vaehdotus asetettiin nähtäville kuulemista varten 5.8-3.9.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaeh-
dotuksesta saapui 9 lausuntoa. Yhtään mielipiddettä ei jätetty. Palautteen johdosta tarkis-
tettiin pohjavesialueen luokitus ja selostukseen tieto vedenottamon poistumisesta käy-
töstä. Selostuksesta poistettiin otteet maakuntakaavoista.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on palattu voimassa olevan asemakaavan yhteydessä
tarkasteltuun tavoitteeseen sijoittaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM). Vuonna
2014 vahvistettu Kymenlaakson maakuntakaava, kauppa- ja merialue, sekä helmi-maalis-
kuussa 2020 ehdotuksena nähtävillä ollut Kymenlaakson maakuntakaava 2040, sallivat
liittymän eteläpuolelle vähintään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköi-
den sijoittamisen. Vähittäiskaupan suuryksiköitä saa alueella olla yhteensä enintään
25 000 k-m². Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kasvattaa myös Kauppa ja merialue -
maakuntakaavan salliman päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosneliömäärän 2000 k-m²
vuoden 2017 maankäyttö- ja rakennuslain (§ 71) muutoksen mukaisesti 4000 k-m²:ään.
Kaupan varaus muutettiin tämän mukaiseksi ja rajoitus kaupan laadun osalta (paljon tilaa
vaativa erikoiskauppa) poistettiin. Alueella sallitaan edelleen lisäksi matkailupalvelujen
toteutus. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 11 600 k-m², mutta vähittäiskaupan koko-
naiskerrosneliömetrimäärä säilyy samana. Korttelissa 203A sijaitseva entisen sahan kiin-
teistö on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T) vastaamaan sen nykyistä
käyttöä. Sen rakennusoikeus on noin 4900 k-m².

2.2 ASEMAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskauppaa koskevien erityisten säädösten
osalta on tullut voimaan 15.4.2011 sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoa koskeva
muutos (4000 k-m²) 21.4.2017.

Alueella on voimassa asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liikerakennusten ja
matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikois-
tavaran kaupan myymälätiloja. Aluetta ei ole vielä rakennettu voimassa olevan asema-
kaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty, että vähittäiskaupan
myymälän koko ei saa ylittää 2000 k-m². Asemakaavamutoksen tavoitteena on ajan-



tasaistaa asemakaavan määräykset vastaamaan laissa määriteltyä sekä Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sallimaa vähittäiskaupan suuryksikköjen kokoa ja määrää.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle sallitaan seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteelaskettu kerrosalasia olla yhteensä enintään 25 000 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus kasvatetaan siten, että päivittäistavarakauppa saa olla enintään 4000 k-m². Alueella sallitaan edelleen lisäksi matkailupalvelujen toteutus. Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, joka on korttelissa 250 e=0,25 ja korttelissa 203A e=0,35. Yhteensä liikerakennusten rakennusoikeutta muodostuu noin 36 700 k-m². Suurin kerrosluku kortteleissa on II.

Malminkujan päässä olemassa oleva yritysikiinteistö muutetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T), jonka rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4, joka vastaa viereisellä teollisuusalueella käytettyä tehokkuutta. Rakennusoikeutta muodostuu noin 4900 k-m². Suurin kerrosluku kortteleissa on II.

Alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET) sekä johtovaroja ja ajoyhteys (ajo), korttelin 250 yhdyskuntateknisen huollon alueelle.

Länsiosa alueesta sijaitsee Kangasmäen pohjavesialueella (luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenotto ei ole enää käytössä. Ottamolle on määrätty Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä (1/YM I/82) suoja-alueet. Merkinnällä pv-2 on esitetty pohjavesialueen raja, joka on pääpiirteissään myös Kangasmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja.

Pohjavesialueen ulkopuolelle on osoitettu mittarikentän rakennusala (mk) polttoaineen jakelua varten.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 41 600 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 11 600 k-m².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Toteutus tapahtuu kysynnän mukaan. Rakentaminen toteutunee pidemmän ajan kuluessa, eikä alue oletettavasti tule toteutumaan kerralla.

Sähköverkkoon kohdistuvien muutostarpeiden osalta tilaaja vastaa muutosten aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Itä-Suomen vesioikeuden pohjaveden ottamosta antaman päätöksen (1/Ym I/82) toteuttamista tulee seurata pohjavesialueella sallittujen toimintojen osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakentamatonta, avoimeksi hakattua entistä metsä- ja peltoaluetta. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee toimintansa lopettanut saha. Alueella toimii tavaran kierrätystä harjoittava yritys. Maasto on tasaista, selänteiden reunustamaa ja hieman soista. Etelässä alue rajautuu olemassa olevaan työpaikka-alueeseen sekä pientaloalueeseen. Kunnan palvelut sijaitsevat noin 1,5 km päässä Siltakylässä ja Huutjärvellä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

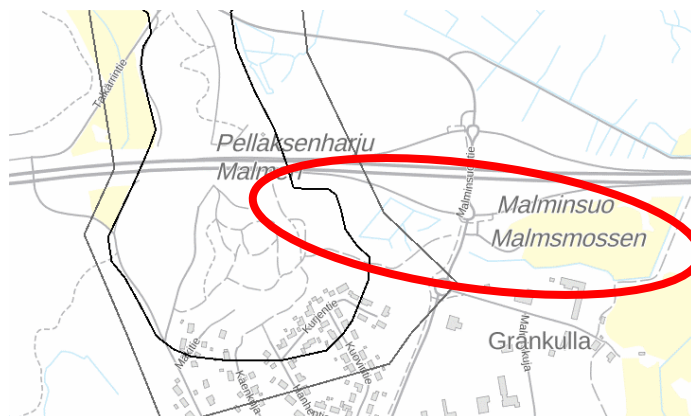
Suunnittelualue on suhteellisen tasaista selänteeseen rajautuvaa laaksoa. Laakso on noin 15 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen etelä- ja länsi- sekä pohjoispuolella sijaitseva selänne kohoaa noin 25 metriä meren pintaa ylemmäs. Kaava-alue rajautuu etelässä selänteen pohjoisrinteeseen. Laakson maasto viettää hiljalleen itään. Maisemaa hallitsee moottoritie rampeineen.

Maaperä

Aluetta ympäröivä selänne muodostuu sekä kallioisista alueista että harjasta. Harjaluueella suunnittelualueen länsilaidalla, Kangasmäen pohjavesialueen pohjavedenmuodostumisalueella, maaperä on vettäläpäisevää hiekkaa. Hiekan kerrospaksuudet ovat vähäiset. Suunnittelualueen maaperä on suurelta osin rahkaturvetta ja liejusavea, mutta maaperästä löytyy paikoitellen myös hiekka- ja soramoreenia, hienoa hietaa ja kalliomaata. Savi- ja turvekerrostumien alta paljastuu usein ohut moreenikerros, joka myötäilee kallioperän muotoja.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on kostea ja soista. Pintavedet laskevat ojia myöten kohti Karjansuonviepää. Se yhtyy lännessä Myllykylänpuroon ja kasvaa edelleen Siltakylänjoeksi, joka laskee mereen Siltakylänlahdella. Länsiosa kaava-alueesta sijaitsee Kangasmäen pohjavesialueella (luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Alueella sijaitseva vedenottamo ei ole enää Kymen Vesi Oy:n varavedenottamokäytössä.



Kuva: Pohjavesialue ja asemakaavoitettava alueen sijainti. (kartta: MML 8/2018)



Kasvillisuus

Suunnittelualueen itäosa on suurilta osin entistä peltoa, länsiosa on avoimeksi hakattua entistä metsää.

Luonnonsuojelu

Alueella ei luontoselvityksen mukaan ole todettu uhanalaisia ja suojeltavia eläin- tai kasvilajeja tai biotooppeja.

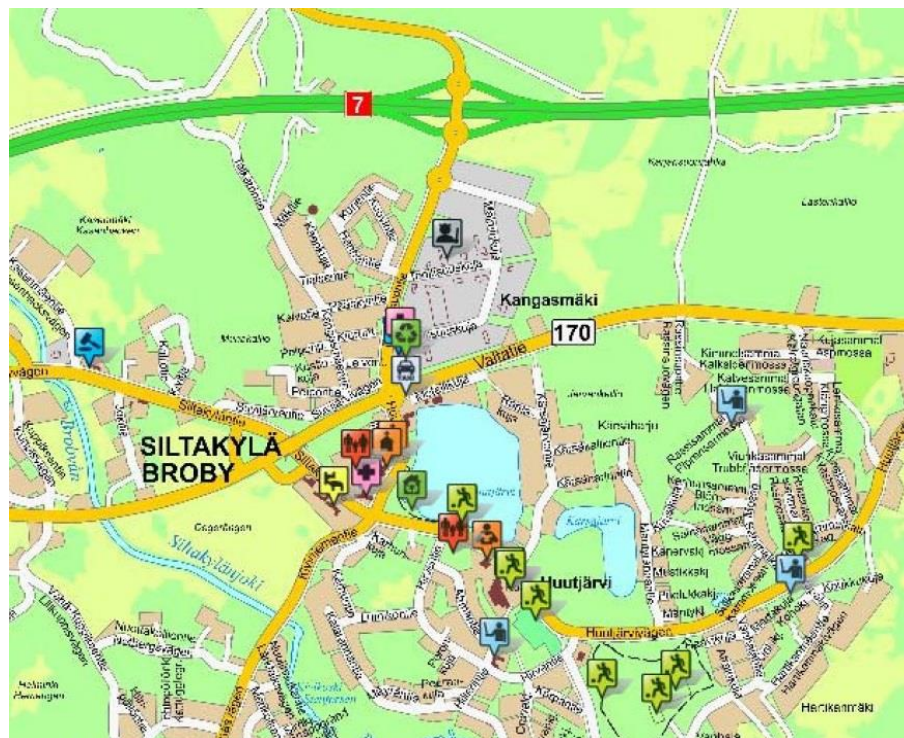
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Vuoden 2017 lopussa Pyhtäällä oli tilastokeskuksen mukaan 5 264 asukasta. Tilastokeskuksen tekemän väestöennusteen mukaan vuonna 2035 asukkaita olisi 5 363.

Palvelut ja virkistys

Moottoritien liittymään johtavan Malminsuontien ja maantien 170 risteyksessä, vajaan kilometrin päässä sijaitsevat Siltakylän nykyiset kaupalliset palvelut. Alueella toimii kaksi päivittäistavarakauppaa, apteekki, asiamiesposti, leipomokahvila, ravintola, kaksi parturikampaamoja, baari, kylmäsema, taksiasema, lemmikkirookamyymälä sekä hotelli/motelli. Lähin päiväkotito, peruskoulu, palvelukeskus sekä terveys- ja hammaslääkäriasema sijaitsevat Huutjärvellä noin 1-2 kilometrin päässä. Huutjärveltä sijaitsevat myös mm. seurakuntatalo, kirjasto, urheilukenttä, kuntoilurata ja uimaranta. Osa julkisista sekä yksityisistä palveluista sijaitsee Siltakylässä ja osa Kotkassa. Kotkaan on suunnittelualueelta on noin 15 km. Pyhtään kirkonkylä sijaitsee 12 km länteen suunnittelualueelta.



Kuva: Lähialueiden palveluiden sijainti. (Lähde: Pyhtään kunta)



Kuvat: Käytöstä poistuneen sahan aluetta kaava-alueen kaakkoispuolella.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastokeskuksen tilastotietojen mukaan vuonna 2017 Pyhtään suurin toimiala työllistäjänä oli terveys- ja sosiaalipalvelut, n.16,3 %. Pyhtään työssä käyvistä teollisuus työllisti noin 13,1 %, tukku- ja vähittäiskauppa noin 11,4 %.

Entisen sahan alueella toimii tavarankierrätystä harjoittava yritys.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavamuutosalue sijaitsee E18 moottoritien ja Huutjärven taajaman välissä. Alue on avointa ja moottoritie ramppeineen hallitsee taajamakuva. Suunnittelualueen lounaispuolella on uudehkoa pientaloasutusta ja kaakkois- ja eteläpuolella on työpaikka-alue, jolla sijaitsee pienteollisuus- ja varistorakennuksia. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee käytöstä poistunut saha.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella on E18 moottoritie Helsingistä Kotkaan ja eteenpäin aina Venäjän rajalle Vaalimaalle saakka. Siltakylän eritasoliittymästä johtaa Malminsuontie kevyen liikenteen väylä Huutjärven keskustaan. Siltakylän eritasoliittymään on toteutettu liityntäpysäköintialueet joukkoliikenteelle sekä etelä- että pohjoispuolelle moottoritietä.

E18 moottoritien liikennemäärä on liikenneviraston mukaan (vuonna 2017) Siltakylän liittymästä itään 10525 (josta raskas liikenne 1020) ja länteen 8500 (raskas liikenne 944) ajoneuvoa vuorokaudessa. Maantien 170 liikennemäärä on itään 1270 (raskas liikenne 37) ja länteen 1327 (raskas liikenne 46) ajoneuvoa vuorokaudessa.

Valtatien liikennemäärän ennuste vuodelle 2040 liikenne-ennusteen mukaan 13000 ajon., josta raskasta liikennettä 10 %. Aiemmin raskaan liikenteen osuuden ennustettiin olevan 22 %. Raskaan liikenteen kehitys on ollut aiemmin arvioituja ennusteita vähäisempää.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella on käytöstä poistunut saha rakennuksineen. Arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei löydetty muinaisjäänneksiä.



Tekninen huolto

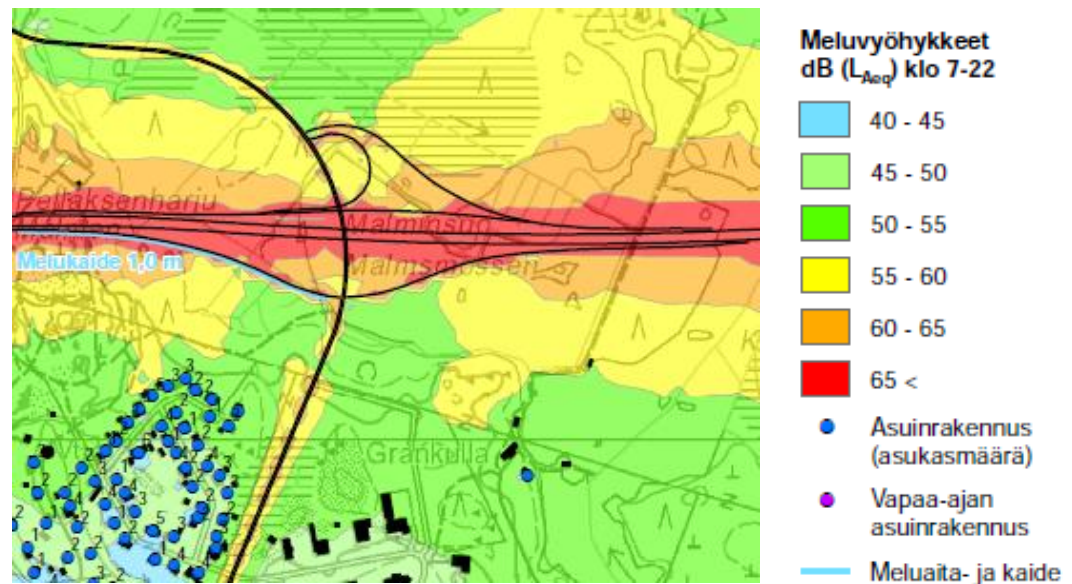
Siltakylän vesi- ja viemäriverkostot sijaitsevat kaava-alueen eteläpuolella. Länsiosan läpi kulkee olemassa oleva vesijohto. Eteläosassa sijaitsee sähkölinjoja. Alueella sijaitsee tietoliikennekaapeleita.

Kaava-alueesta n. 100 metriä luoteeseen sijaitsee Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenottamo, jolle Itä-Suomen vesioikeus on päätöksellään määrännyt ja vahvistanut suoja-alueet sekä antanut luvan vedenottamiseen. Ottamo toimii varavedenottamona.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtatien 7 (E18) parantaminen moottoritieksi -hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (2010). Tielualueelle on toteutettu melukaide.

Alueella sijainneella sahalla ei tiettävästi ole käytetty ympäristölle haitallisia aineita.



Kuva: Ote E18 yleissuunnitelman seluselvityskartasta suunnittelualueen kohdalla ennustetilanteessa 2030 päivällä (7-22).

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaava, taajamat ja niiden ympäristöt, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 12.6.2006. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 28.5.2008.

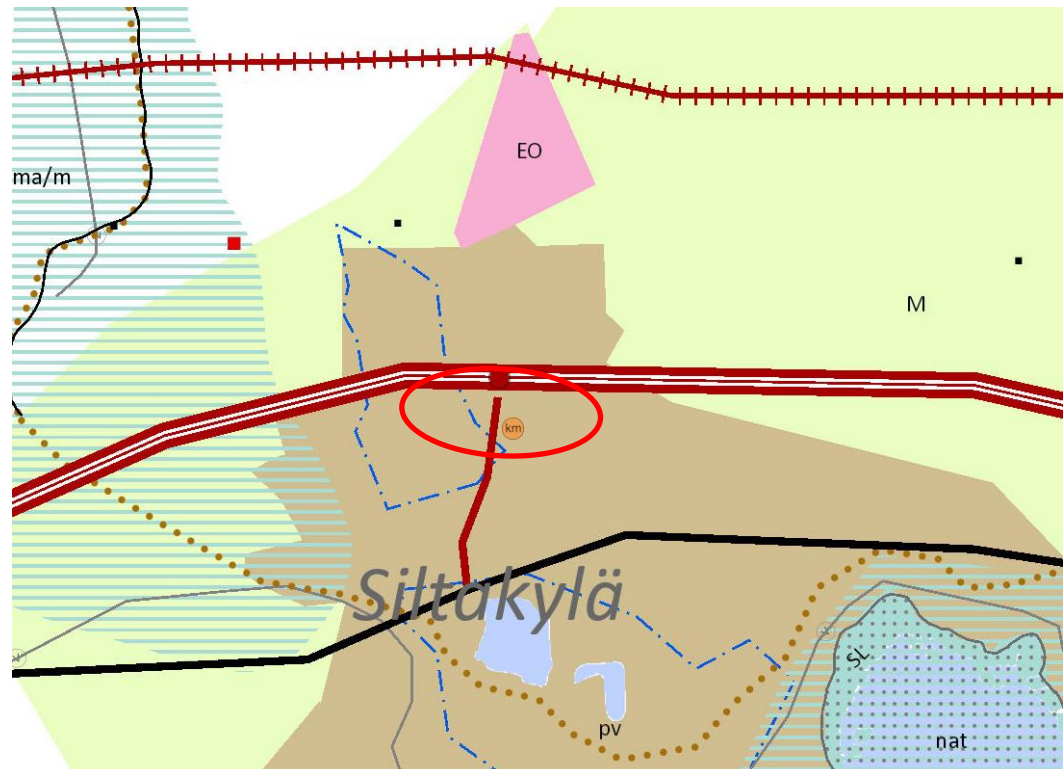
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen läpi kulkee moottoritie sekä uusi seututie. Alueen länsiosassa sijaitsee tärkeä pohjavesialue.

Kymenlaakson vaihemaakuntakaava, maaseutu ja luonto, on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.12.2010. Maaseutua ja luontoa koskevan maakuntakaavan yhteydessä hyväksyttiin joitakin muutoksia taajamia ja niiden ympäristöjä koskevaan maakuntakaavaan. Tällöin tulvavaaraa ja tulvariskien huomioon ottamista koskevat kaavamääräykset hyväksyttiin koskemaan myös taajamakaavan alueita. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluevarauksia suunnittelualueelle.

Kymenlaakson energiamaakuntakaava on vahvistettu 10.4.2014 Ympäristöministeriössä. Maakuntakaavan tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden edellyttämällä tavalla turvata alueidenkäytössä energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia sekä osoittaa Kymenlaakson maakuntakaavoituksessa tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluevarauksia suunnittelualueelle. Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset eivät liity vireillä olevaan asemakaavan teemaan.

Kymenlaakson vaihemaakuntakaavassa (kauppa ja merialue) käsitellään ensisijaisesti Kymenlaakson kauppaan sekä meri- ja rannikkoaluesuunniteluun liittyviä aihealueita. Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kauppa ja merialuekaavan 16.12.2013 ja se on Ympäristöministeriössä vahvistettu 26.11.2014.

Vaihemaakuntakaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu vähintään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen kohdemerkintä (km). Maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kokonaismitoituksena alueelle on osoitettu 25 000 km².



Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaavamutosalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä. (Lähde:Kymenlaakson liitto)

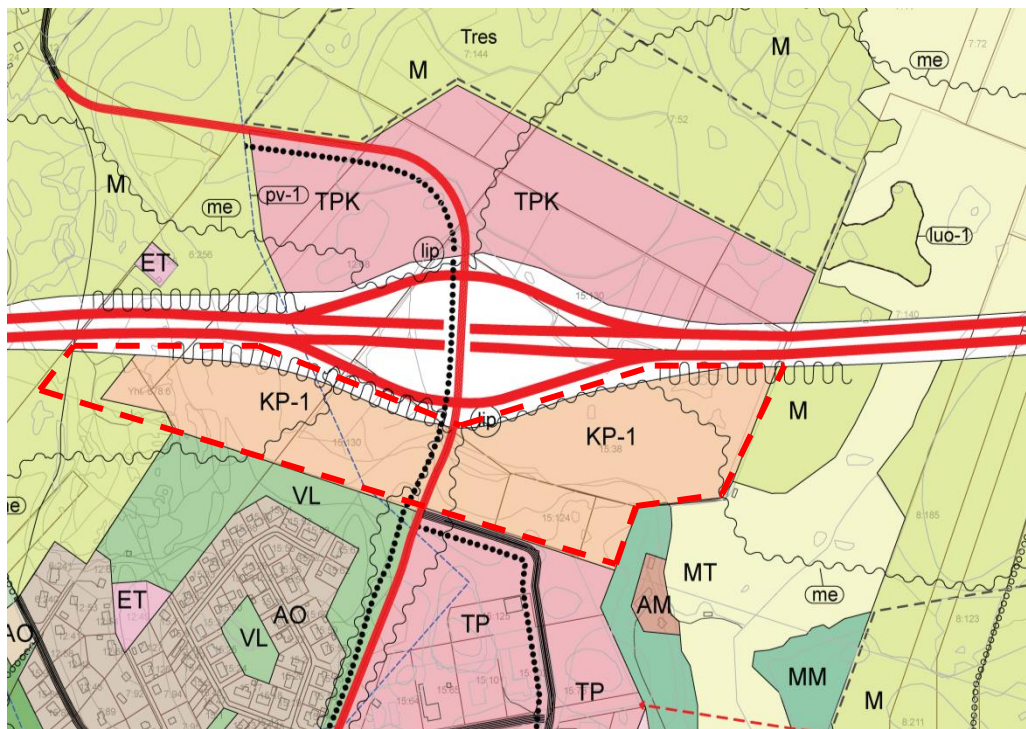


Kokonaismaakuntakaavan uudistus on tekeillä. Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 ehdotus oli nähtävillä helmi-maaliskuussa 2020. Maakuntakaavan uudistuksessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nostettiin 4000 k-m²:ään. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen vaikutusta vähittäiskaupan mitoittamiseen on tarkasteltu maakuntakaavan 2040 selvityksessä, Kymenlaakson maakuntakaavan kaupan ratkaisu: maankäyttö ja rakennuslain muutosten vaikutukset, jossa Pyhtäällä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaksi on määritetty 4000 k-m².

Yleiskaava

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu Pyhtään keskustaajaman osayleiskaava. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 18.6.2012. Osayleiskaavasta jätettiin valituksia, mutta ne eivät kohdistuneet nyt asemakaavoitettavalle alueelle. Kunnanhallitus on 1.10.2012 päättänyt, että Keskustaajaman osayleiskaava tulee voimaan välittömästi niiltä osin, mihin kaavasta tehdyt valitukset eivät kohdistu. Päätös sai lainvoiman 6.11.2012.

Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset ja merkinnät: Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja matkailupalvelujen alue (KP-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueelle on yleiskaavassa merkitty myös tärkeä pohjavesialue, moottoritiehen liittyvät melualueet, melusuojaustarve, joukkoliikenteen liityntäpysäköinti sekä uusi tie ja kevyen liikenteen yhteys.



Kuva: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta. Asemakaavoitettava moottoritien eteläpuolinen alue rajattu punaisella.

Asemakaava

Alueella on voimassa 2014 hyväksytty asemakaava. Alueelle on asemakaavoitettu liikera kennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (KL-1), jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Lisäksi alueella on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) sekä katualuetta.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m², josta vähittäiskaupan osuus 25 000 k-m².



Kuva: Voimassa oleva asemakaava (KV 14.4.2014).

Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 16.11.2018. Korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Lupa pohjaveden ottamolle. Itä-Suomen vesioikeus, 1/Ym I/82

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 1.6.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskauppaa koskevien erityisten säädösten osalta on tullut voimaan 15.4.2011 sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoa koskeva muutos 1.5.2017, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Tekeillä olevassa Kymenlaakson kokonaisualueen uudistuksessa lakimuutos on huomioitu korottamalla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarata vastaavasti 4000 kerrosneliömetriin.



Alueelle on asemakaavoitettu liikerakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Aluetta ei ole vielä rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty, että vähittäiskaupan myymälän koko ei saa ylittää 2000 k-m². Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavan määräykset vastamaan vuoden 2017 maankäyttö- ja rakennuslain (§ 71) muutoksessa määriteltyä sekä Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sallimaa vähittäiskaipan suuryksikön kokoa. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on päätetty poistaa kaupan laatua koskeva rajoitus (tilaa vaativa erikoistavaran kauppa).

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kaava käynnistettiin kunnanjohtajan päätöksellä 29.6.2018 § 7.

Kaavoitustoimikunta on käsitellyt luonnosta 17.09.2018 § 42.

Kaavoitustoimikunta on käsitellyt ehdotusta 3.6.2019 § 19

Kunnanhallitus on käsitellyt ehdotusta 10.6.2019 § 110

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.10.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Pyhtään kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kuulemista varten 18.10.-31.10.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen ehdotus asetettiin nähtäville 5.8-3.9.2019 välisesksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.



4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta saapui 10 lausuntoa. Palautteen johdosta tarkistetaan pohjavesialueen raja- ja ehdotukseen liitetään ajantasainen pohjakartta.

Kaavaehdotuksesta saapui 9 lausuntoa. Palautteen johdosta tarkistettiin pohjavesialueen luokitus ja selostukseen tieto vedenottamon poistumisesta käytöstä. Selostuksesta poistettiin otteet maakuntakaavoista.

Tiivistelmät luonnos- ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa olevan asemakaavan voimaantulon jälkeen on muutettu Maankäyttö- ja rakennuslakia vähittäiskaupan suuryksiköiden koon osalta. Tekeillä olevassa Kymenlaakson kokonaismaakuntakaavan uudistuksessa on huomioitu mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön koon muutokseen lakimuutoksen mukaisesti. Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaava mahdollistamaan tämän mukaisesti 4000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön toteutus alueelle.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on palattu voimassa olevan asemakaavan yhteydessä tarkasteltuun tavoitteeseen sijoittaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM), joka vielä tuolloin ei ollut maakuntakaavan mukainen. Alueella on nyt tavoitteena sallia maakuntakaavan mukaisesti vähintään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen kaupan laadusta riippumatta, sekä kasvattaa päivittäistavarakaupan osuus enintään 4000 k-m²:iin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on erityisesti tekeillä olevaan asemakaavan muutokseen nähden mm.:

Edistää koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.



Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksikköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa.

Voimassa olevassa Kymenlaakson maakuntakaavassa, taajamat ja niiden ympäristöt, mukaan alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 000 k-m².

Kokonaismaakuntakaavan uudistus on vireillä. Tekeillä olevassa Kymenlaakson kokonaismaakuntakaavan uudistuksessa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja Pyhtäällä on nostettu 4000 kerrosneliometriin.

Yleiskaava

Moottoritien liittymäalueen ja Siltakylän keskustan toimintojen yhteensovittaminen on tärkeää. Liittymäalue on keskustaajaman näkyvä julkisivu ja sen tulisi antaa taajamasta myönteinen vaikutelma ohikulkeville. Kaupanalueen on tarkoitus tukea olemassa olevia palveluita ja niiden säilymistä. Yleiskaava ei rajoita alueelle sijoitettavan rakennusoikeuden määrää.

Yleiskaavan periaatteena on ollut sijoittaa liikennehakuiset kaupalliset palvelut Siltakylän liittymään. Rajoitus kaupan laadusta (tilaa vaativa erikoiskauppa) on seurannut tuolloin voimassa ollutta maakuntakaavaa, jossa ei vähittäiskaupan suuryksiköitä ollut sallittu. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa ei tuolloin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luettu vähittäiskaupan suuryksiköihin. Tilanne on olennaisesti muuttunut tältä osin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vesioikeuden päätös koskien Kangasmäen pohjaveden ottamoa tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Alla on lueteltu keskeisiä päätöksessä mainittuja rajoitteita. Tarkemmat tiedot löytyvät vesioikeuden päätöksestä (Itä-Suomen vesioikeus, 1/Ym I/82).

- Pohjavesialueelle toteutettavilta pysäköintipaikoilta hulevedet tulee johtaa tiiviissä putkissa tai avo-ojassa vedenottamon lähisuoja-alueen ulkopuolelle.
- Kaukosuoja-alueella on kielletty myrkkujen varastoiminen, huoltoaseman perustaminen, leirintäalueen pitäminen, hautausmaan perustaminen.
- Alueella on kielletty sellainen soran ja muun maa-aineksen ottaminen ja sellainen maaleikkauksen tekeminen, lukuunottamatta rakennusten tai rakennelmien perustamista varten kaivettavia perusmonttuja, jotka ulottuvat 1 m lähemmäksi pohjaveden ylintä pintaa.
- Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisällä olevaan öljysäiliötilaan tai maan päälle suoja-altaaseen. Säiliön on oltava suurempi kuin niissä varastoitavan öljyn eminnäismäärä.
- Alueella on kielletty muiden kuin edellisessä kohdassa mainittujen öljytuotteiden, nestemäisten polttoaineiden, tiesuolojen ja fenolipitoisten aineiden varastointi.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavalla on toteutettu kaupan ja palveluiden alueita sekä olemassa oleva teollisuus- ja varastoalue. Alue liittyy Siltakylän taajamaan ja sen nykyisiin työpaikka-alueisiin. Aluetta ei ole vielä rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Liikerakennusten korttelialue (KL-1) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle sallitaan seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä matkailua palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteelaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 25 000 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus kasvatetaan siten, että päivittäistavarakauppa saa olla enintään 4000 k-m². Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, joka on keskimäärin $e=0,3$. Yhteensä liikerakennusten rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 36 700 k-m². Suurin kerrosluku kortteleissa on II.

Malminkujan päässä olemassa oleva yritysikiinteistö muutetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T), jonka rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, joka vastaa viereisellä teollisuusalueella käytettyä tehokkuutta. Rakennusoikeutta muodostuu noin 4900 k-m². Suurin kerrosluku kortteleissa on II.

Länsiosa alueesta sijaitsee Kangasmäen pohjavesialueella (luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenotto ei ole enää käytössä. Ottamolle on määrätty Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä (1/YM I/82) suoja-alueet. Merkinnällä pv-2 on esitetty pohjavesialueen raja, joka on pääpiirteissään myös Kangasmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja.

Malminsuontien ja Malminkujan risteykseen on kaavassa osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. KM –alueiden eteläreunalla on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET). Läntisen korttelin ET-alueelle on osoitettu kaavassa ajoyheys KM-korttelin eteläreunaan. Kaavan länsiosa kuuluu suurelta osaltaan tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Läntiselle KM –alueelle saa pohjavesialueen ulkopuolelle sijoittaa mittarikentän (mk) polttoaineen jakelua varten.

Läntisen kaava-alueen eteläreunalla kulkee nykyinen sähkölinja sekä sen halki pohjoiseen olemassa oleva vesijohto. Itäisen alueen läpi on osoitettu varaus sähkökaapelille.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 148 400 m². Kaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 41 600 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 11 600 k-m². Tehokkuusluku on keskimäärin noin $e=0,3$.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (n. m ²)	rakennusoikeus (n. k-m ²)	tehokkuus (e=)
KM	120 540	36 700	0.3
T	12 350	4 900	0.4
ET	200		
LT	3090		
katu	12 220		



Työpaikat

Karkeasti arvioiden kaavassa osoitettu liiketilojen ja matkailupalvelujen rakennusoikeus tuottaa alueelle noin 245 työpaikkaa (1 tp / 150 k-m²). Teollisuusyrityksessä työpaikkoja on muutamia.

Pysäköinti

Kaupallisten yritysten autopaikkatarve on keskimäärin seuraava:

päivittäistavarakauppa	n. 4000 k-m ²	n.200 ap	(1ap./20 k-m ²)
liikenneasema	n. 1000 k-m ²	n.50 ap	(1ap./20 k-m ²)
muut myymälätilat	n. 20 000 k-m ²	n.400-670 ap	(1ap./30-50 k-m ²)
<u>matkailupalvelut</u>	<u>m. 11 700 k-m²</u>	<u>n.195 ap</u>	<u>(1ap./60 k-m²)</u>
Yhteensä	n. 36 700 k-m ²	n. 845-1115 ap	

Liikenne

Kaavan synnyttämä matkatuotos on tarkasteltu voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä (Destia Oy, 21.1.2014). Alueen matkatuotoksen arvioitiin tuolloin olevan yhteensä noin 24 000 käyntiä vuorokaudessa, josta 16% jalan ja polkupyörällä, 1% joukkoliikenteellä ja 83% autolla. Jalan tai pyörällä taajaman suunnasta saapuu siten noin 3840 kävijää ja joukkoliikenteellä noin 240 kävijää vuorokaudessa. Alueelle autolla tehdystä 19 900 käynnistä 30 % on alueen sisäisiä matkoja eli 13 900 käyntiä saapuu ulkoiselta verkolta. Autossa on keskimäärin 1,69 henkilöä, jolloin autoja alueelle saapuu 8200 vuorokaudessa. Iltahuipputunteina alueelle saapuu 854 ajoneuvoa ja alueelta lähtee 855 ajoneuvoa. Liikenteestä 60 % arvioitiin saapuvan moottoritien suunnalta ja 40% Siltakylän taajaman suunnasta. Kortteliin 203A suuntautuu 57% ja kortteliin 250 43% liikenteestä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama kokonaiskerrosalan lisäys kasvattaa jonkin verran liikennemäärää tästä. Liikenteen lisäys aineutuu lähinnä matkailupalveluista. Matkailupalveluiden kävijämäärä riippuu paljon toiminnan luonteesta. Arviolta kävijämäärä alueella kasvaa reilulla 2000 hengellä, joka tarkoittaa noin 750 ajoneuvoa vuorokaudessa.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on laadukas ja houkuttelva kaupan alue. Kaavalla pyritään yhtenäiseen alueen toteutukseen, mikä osaltaan vaikuttaa alueen tasokkuuteen ja muodostuvan ympäristön miellyttävyyteen. Kaavalla halutaan antaa riittävästi väljyyttä alueen suunnitteluun ja toteutukseen, jotta erilaiset, innovatiiviset ja omaleimaiset ratkaisut ovat mahdollisia. Samalla pyritään takaamaan kaavan toteutuminen sekä muuntojoustavuus, jolloin tulevaisuuden erilaiset, ajan mukana muuttuvat tarpeet voidaan ottaa huomioon ja toteuttaa ilman kaavamuutosta.

Keskeiset alueen toteutusperiaatteet on kirjattu kaavamääräyksiin. Alueelle tulee laajoja pysäköintikenttiä. Nämä tulee jakaa soveltuvin istutuskastoin tai puurivein, jotta alueelle saadaan vihreää ilmettä. Samalla tulee huolehtia, että pysäköintialueelta on turvallinen kevyen liikenteen yhteys liiketiloihin ja toisaalta myös Siltakylän taajaman suuntaan kevyen liikenteen väylälle.

Huoltoajon eriyttäminen asiakasliikenteestä on suotavaa ja se edistää liikenneturvallisuutta. Pysäköintialueilta hulevedet tulee johtaa asianmukaisesti, vesioikeuden päätöstä noudattaen vedenottamon suoja-alueen ulkopuolelle. Tarvittaessa alueelle voidaan laatia erillinen hulevesisuunnitelma.



Kaavassa on annettu myös määräyksiä ulkovarastoinnista, huolto- ja lastauslaitureista, valaistuksesta sekä mainospylonien toteuttamisesta.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KM Liikerakennusten ja matkailupalvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Merkinnällä on osoitettu liikerakennusten korttelialueet, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä matkailua palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 25 000 k-m². Päivittäistavarakauppaa saa olla yhteensä enintään 4000 k-m². Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, joka on korttelissa 250 e=0,25 ja korttelissa 203A e=0,35. Yhteensä liikerakennusten rakennusoikeutta muodostuu noin 36 700 k-m². Suurin kerrosaluku kortteleissa on kaksi (II).

Kortteliin 250 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa mittarikentän polttoaineen jakelua varten (mk). Alueen eteläreunaan on osoitettu ajoyhteys ET-alueelle. Korttelialue sijaitsee osin II-luokan pohjavesialueella. Alueella tulee huolehtia pohjaveden suojelusta Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen mukaisesti.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Olemassa oleva tavaran kierrätystä harjoittava yritys on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4, joka vastaa viereisellä teollisuusalueella käytettyä tehokkuutta. Rakennusoikeutta muodostuu noin 4900 k-m². Suurin sallittu kerrosaluku on kaksi (II).

5.3.2 Muut alueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Merkinnällä on osoitettu alueet yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille.

LT Maantien alue.

Pieni osa voimassa olevan asemakaavan korttelialueesta 250 kuuluu maantien alueeseen moottoritien liittymässä. Tältä osin kaava on muutettu maantien alueeksi. Tiealueelle saa toteuttaa vain kaavakartalle merkityt liittymät.

Katualue

Malmisuntie ja Malminkuja on osoitettu katualueeksi. Teiden risteykseen ei ole sallittu toteuttaa tonttiliittymiä.

Pohjavesialue

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Merkinnällä pv-2 on esitetty pohjavesialueen raja, joka on pääpiirteissään myös Kangasmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja. Itä-Suomen vesioikeuden päätös (1/Ym I/82) tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.



Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain 3 luvun 2 §, ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaantumiskielto) sekä 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Pohjavesialueelle toteutettavilta pysäköintipaikoilta hulevedet tulee johtaa tiiviissä putkissa tai avoojassa vedenottamon lähisuoja-alueen ulkopuolelle.

Kaukosuoja-alueella on kielletty myrkkujen varastoiminen, huoltoaseman perustaminen ja leirintäalueen pitäminen.

Alueella on kielletty sellainen soran ja muun maa-aineksen ottaminen ja sellainen maa-leikkauksen tekeminen, lukuunottamatta rakennusten tai rakennelmien perustamista varten kaivettavia perusmonttuja, jotka ulottuvat 1 m lähemmäksi pohjaveden ylintäpintaa.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisällä olevaan öljysäiliötilaan tai maan päälle katettuun suoja-altaaseen. Säiliön on oltava suurempi kuin niissä varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Alueella on kielletty muiden kuin edellisessä kohdassa mainittujen öljytuotteiden, nestemäisten polttoaineiden, tiesuolojen ja fenolipitoisten aineiden varastointi.

5.3.3 Yleiset määräykset

Alueelle saa sijoittaa mainospyloneja. Mainospylonien korkeus saa olla enintään 40 metriä.

Alueella tulee huolehtia turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien järjestämisestä.

Pysäköintialueet tulee jakaa istutuskaitoin tai puurivein.

Ulkovarastointi korttelialueella on kielletty ilman rakenteellista näkösuojaa. Ulkovarastointialueet tulee suojata aidoin tai muin rakentein.

Huolto- ja lastauslaiturit tulee sijoittaa rakennukseen ja suojata siten, etteivät ne näy jalankulku- ja pääväylille tai viereisille asuintonteille.

Alueen valaistus tulee toteuttaa siten, ettei se suuntaudu asutuksen suuntaan.

Korttelialueet tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelin rakentamattomat osat tulee pitää huolitellussa kunnossa.

Itä-Suomen vesioikeuden päätös (1/Ym I/82) tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.



Kuva: Kaupanalue luoteesta nähtynä toukokuussa 2013. © Pyhtään kunta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia.

Kaavamutoksella on vaikutuksia lähinnä kaava-alueella. Liikenteen ja kaupan osalta vaikutuksia voi kohdistua laajemmalle alueelle lähikuntiin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/taajamakuva

Vähittäiskaupan suuryksikön koon muutoksen takia rakennusoikeus toteutunee suurempina rakennusmassoina. Rakennusten julkisivuja voidaan mahdollisuuksien mukaan rytmittää porrastuksin ja materiaali- tai väri vaihteluin, jolloin vältetään liian suuret, monotoniset rakennusmassat sekä voidaan muodostaa mielenkiintoista ja vaihtelevaa ilmettä.

Yhdyskuntarakenteeseen ei kohdistu muutoksia. Alue sijaitsee moottoritien liittymässä ja liittyy etelässä Siltakylän taajamaan.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole asutusta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö ei ole vielä toteutunut.

Kaavamutoksella vähittäiskaupan kokonaismäärä alueella ei muutu, vaikka yksikön koko kasvaa. Kaavamutoksella on lisätty muiden liiketilojen sekä matkailupalveluiden rakennusoikeutta. Kaavamuuotos lisää alueelle muodostuvia työpaikkoja arviolta muutamalla kymmenellä. Vähittäiskaupan suuryksikön koon muutos vaikuttaa lähinnä siten, että



useamman pienen yrityksen sijaan alueelle voi sijoittua pienempi määrä suurempia yksiköitä.

Jos asemakaava-alueelle sijoittuu Siltakylän taajamassa sijaitsevien, olemassa olevien palveluiden kanssa kilpailevaa toimintaa, on vaarana, että nykyiset palvelut häviävät. Onnistuneella toteutuksella kaupalliset palvelut tukevat toisiaan ja uudet yritykset vahvistavat alueella olevien toimintaa. Kaupallisen konseptin kehittämisessä ja toteuttamisessa on hyvä huomioida nykyinen palveluntarjonta osana Siltakylään muodostuvaa kaupallista kokonaisuutta. Tällöin alue muodostuu osaksi toimivaa kehityskäytävää, joka on tavoitteena muodostaa Malminsuontien varrelle kohti Siltakylän keskustaa.

Asukkaat käyttävät Siltakylän kaupallisten palveluiden lisäksi noin 7-10 km päässä sijaitsevia Kotkan kaupallisia palveluita. Uusi kaupan alue täydentää Siltakylän palvelutarjontaa. Korttelialueille on mahdollista sijoittaa enintään 4000 k-m² suuruinen yksikkö päivittäistavarakaupan palveluja, mikä monipuolistaa peruselintarvikkeiden tarjontaa. Suuren päivittäistavarakaupan sijoittuminen voi vähentää hieman Kotkan Prismassa, Citymarketissa tai Lidlissä asiointia.

Kotkassa sijaitsee lisäksi lähinnä tilaa vievää erikoistavarankauppaa Sutelassa ja Jumalaniemessä. Voimassa olevaan kaavaan nähden asemakaavan muutos vähentää tältä osin kilpailua Kotkan olemassa olevien liikkeiden kanssa. Asemakaava-alueelta Kotkansaarelle on matkaa 15 km. Kotkansaarella noin 5 km päässä moottoritiltä etelään sijaitseva kauppakeskus ja pienet erikoiskaupat palvelevat lähinnä paikallisia. Karhulassa 11 km päässä sijaitsee joitakin erikoistavarakaupan myymälöitä. Merkittävää kilpailua ei tältä osin synny. Kaupan toimialan monipuolistumisella kaavam muutoksen myötä on positiivinen vaikutus seudun palvelurakenteeseen. Kaavamuuotos täydentää olemassa olevaa palveluntarjontaa ja mahdollistaa synergiaetujen muodostumisen.

Liikenne

Valtaosa liikenteestä, erityisesti raskas liikenne, suuntautuu asemakaava-alueelta moottoritien suuntaan. Siltakylän liittymässä on kaukoliikenteen linja-autopysäkki, joten alue on hyvin saavutettavissa myös julkisella liikenteellä.

Voimassa olevan asemakaavan yhteydessä laaditussa liikennetarkastelussa (Destia Oy, 21.1.2014) on matkatuotuksien perusteella tarkasteltu toteutuneen kaavan mukaisessa tilanneteessa liittymien toimivuutta iltahuippuunasteina ennustevuonna 2040. Tarkastelun mukaan liikenteellinen palvelutaso on erittäin hyvä, eikä suunnittelualueen liittymissä esiinny toimivuusongelmia. Rakennusoikeuden muutos ja liikennemäärän lisääntyminen ei tähän nähden aiheuta merkittäviä toimivuusongelmia ja vaikutuksia turvallisuuteen. Alueelle saapuvan liikenteen osalta palvelutaso on tyydyttävä. Tarvittaessa yksikaistaisen kiertoliittymän kapasiteettia voi parantaa vapaa oikea -järjestelyllä, jolloin oikealle pääsee kääntymään väistämättä kiertoliittymässä olevia.

Liikennetarkastelun mukaan moottoritien tiesuunnitelmassa esitetyt kevyen liikenteen väylät palvelevat riittävästi myös kaupan yksiköitä. Tiesuunnitelmassa kiertoliittymän eteläpuolelle esitetty, keskisaarekkeella varustettu suojatie korttelien 250 ja 203A on riittävä, kun nopeusrajoitus on enintään 40 km/h. Tätä suuremmissa nopeuksissa tarvitaan valo-ohjausta.

Tiesuunnitelman mukaisten, alueelle saapuvien kevyen liikenteen väylien jatkumiseen korttelialueiden sisällä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kevyen liikenteen väyliltä tulee johtaa turvallinen yhteys kauppojen sisäänkäynneille.



Liittymässä pysähtyvät kaukoliikenteen pikavuorot, jolloin alueelta on hyvät yhteydet mm. Kotkan sekä Helsingin suuntiin. Pysäkeiltä johtaa kevyen liikenteen yhteys kaupan alueelle sekä taajaman suuntaan. Kaava-alueelle, suoraan kaupan edustalle saapuneen lisäksi palveluvuoro.

Oikeilla nopeusrajoituksilla suojateiden kohdalla sekä toteuttamalla turvallisesti jatkuvat kevyen liikenteen yhteydet korttelien sisälle, kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia kevyen liikenteen turvallisuuteen.

On mahdollista, että seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt yhdessä muiden alueen palvelujen kanssa lisäävät liikennettä asemakaava-alueelle laajemmalta alueelta lähikunnista, kun alueelle sijoittuu useita houkuttelevia toimintoja. Tämä liikenne keskittyy lähinnä olemassa olevalle moottoritille, eikä siten aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Kaupallisten palvelujen sekä matkailupalvelujen käyttäjien on mahdollista saapua alueelle myös julkisella liikenteellä. Yritysten keskittymä lisää liikennettä myös suhteellisesti vähemmän, kun samalla matkalla voi asioida useassa liikkeessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ulottuu moottoritien liikennemelua, pölyä ja hiukkaspäästöjä. Tiealueella on melulukade. Asemakaava-alueella ei kuitenkaan ole melulle herkkää toimintaa. Kaavamutoksella ei ole merkittävää ympäristöhäiriöitä lisäävää vaikutusta, eikä vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

Alueelle muodostettava kaupan rakennusmassa voi myös toimia eteläisiä asuinalueita suojaavana muurina moottoritiliikenteen aiheuttamia melu- ja hiukkaspäästöjä vastaan. Alueen tarkemmassa suunnittelussa rakennusten, ajoreittien, mm. huoltoajon ja lastausalueiden sijoittelulla voidaan vaikuttaa lähiympäristöön kohdistuvia häiriövaikutuksia, kuten liikennemelun vaikutuksia, vähentävästi.

Kaupan alueen asiointiliikenteen meluvaikutuksia läheiseen asuinalueeseen on tarkasteltu voimassa olevaa asemakaavaa varten laaditussa erillisessä meluselvityksessä (Destia Oy 21.1.2014). Arviointi perustuu liikenneselvityksestä saatuihin matkatuotoksiin ja siinä on huomioitu moottoritien liikenteen meluvaikutus. Kaava-alueen eteläpuolisella asuinalueella piha-alueiden päiväaikainen keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa on selvityksen mukaan noin 45-56 dB. Laskentatarkkuuden rajoissa se on valtioneuvoston ohjearvon 55dB tasalla tai alle. Asuinalueelle ei siten kohdistu ohjearvot ylittävää melua, joka edellyttäisi melusuojausta. Meluvaikutusta on kuitenkin mahdollista pienentää esimerkiksi meluvallin tai meluidan avulla asutuksen sekä kaupan alueen välissä selvityksen mukaisesti.

Sahan alueella ei tiedettävästi ole käytetty ympäristölle haitallisia aineita. Mahdolliset pilaantuneet maat huomioida alueen maankäytön muutoksessa ja rakentamisessa (ympäristönsuojelulaki 14 luku). Asemakaavamuutoksessa alueelle on osoitettu teollisuustontti, mikä ei ole ympäristöhäiriöille herkkää toimintaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on rakentamiseen soveltuvaa. Kallioisten ja kosteiden alueiden rakentaminen tulee vaatimaan jonkin verran maastonmuokkausta. Maaperän muokkaustarvetta voidaan vähentää huolellisella jatkosuunnittelulla.



Maisemarakenne, maisemakuva

Voimassa olevan kaavan sallimaan rakentamiseen nähden asemakaavan muutoksella ei ole oleellista vaikutusta. Alue tulee muutamaankin rakennetuksi ympäristöksi.

Alueen viihtyisyys on tärkeää lähialueiden asukkaiden sekä seudun houkuttelevuuden kannalta. Alueen jatkosuunnittelussa on suositeltavaa huomioida seudulle ominainen mäntypuusto sekä kiviryhmät osana alueelle ominaisia piirteitä ja säilyttää kasvillisuutta tontin rakentamattomilla osilla. Alueen luontaisen kasvillisuuden yhdistäminen mielekkäällä tavalla tulevaan käyttötarkoitukseen luo osaltaan tasokasta ympäristöä ja pehmentää maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Moottoritien sekä uusien liikerakennusten ja huoltoaseman rakentaminen muuttavat entisen peltoalueen rakennetuksi kortteli-, piha- ja pysäköintialueeksi. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita ja alueen kasvillisuus on tavanomaista.

Pohja- ja pintavedet

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohja- ja pintavesiin.

Maaperään pääsevät jätevedet voivat vaikuttaa pohjaveden laatuun heikentävästi. Suunnittelualue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin pohjaveden pilaantumisen riski on vähäinen. Maasto ja pintavedet alueella laskevat luonnostaan itään/koilliseen, pois päin pohjavesialueesta. Pysäköintialueiden hulevedet johdetaan vesioikeuden päätöksen mukaisesti vähintään vedenottamon lähisuojaj-alueen ulkopuolelle. Maaperän ollessa vettä-läpäisevää hulevedet johdetaan tarvittaessa kaukosuojaj-alueen rajalle asti.

Alueelle muodostuu rakennusten ja asfalttipinnoitteiden myötä runsaasti vettä-läpäisevää aluetta, mikä saattaa johtaa maaperän ja siten kasvillisuuden kuivumiseen, ja edelleen pienentää muodostuvan pohjaveden määrää. Suunnittelualueen pohjoispuolelle toteutuneelle moottoritiele (vt 7) on tiesuunnitelmaselostuksen mukaan rakennettu pohjavesisuojaus noin hehtaarin alueelle. Suunnittelualue kattaa pohjaveden muodostumisalueesta hieman alle 2 ha, mikä laskennallisesti pienentäisi muodostuvan pohjaveden määrää arviolta noin 12-13 m³/vrk eli noin 5 % vuorokaudessa muodostuvan pohjaveden määrästä. Suunnittelualueen ja moottoritien pohjavesisuojauksen pohjaveden muodostumista pienentävä yhteisvaikutus on arviolta noin 8 % muodostuvan pohjaveden määrästä.

Hulevesisuunnittelulla voidaan jatkossa edelleen vähentää vaikutuksia pohjavesiin sekä pintavesiin sekä taata imeytyskelpoisen puhtaan veden palauttaminen luonnon kierto-kulkuun kasvillisuuden käyttöön. Suunnittelualueella syntyvät puhtaat hulevedet on pyrittävä ohjaamaan kasvillisuuden käyttöön erityisesti pohjaveden muodostumisalueella, kuivumisen välttämiseksi ja pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi.

Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä.



5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää toteutessaan hieman elinkeinoelämän kasvua, mikä tuo toteutessaan positiivisia taloudellisia vaikutuksia alueelle. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myynnistä sekä verotuloista.

Kaupallisen keskuksen sijoittaminen olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen ja toiminnan keskittäminen logistisesti hyvin saavutettavalle alueelle on yhdyskuntataloudellisesti edullista. Kustannuksia syntyy kunnallistekniikan vähäisen täydentämisen osalta. Alueelle ei toteuteta uusia katuja, lukuun ottamatta Malminkujan päätteenä olevan puiston muuttamista kaduksi.

5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle uusia sosiaalista ympäristöä rikastuttavia toimintoja ja parantaa palvelujen saavutettavuutta. Viihtyisän ympäristön luomiseksi on syytä kiinnittää huomiota uusien rakennusten ja rakenteiden laadukkaaseen toteuttamiseen. Rakennusten julkisivuissa on suositeltavaa käyttää maisemaan ja ympäristöön soveltuvia materiaaleja sekä värejä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavan muutos ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä. Keskeiset aluevaraukset on kuvattu selostuksen kohdassa 5.3.

5.7 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan periaatetta sijoittaa liikennehakuiset kaupalliset palvelut Siltakylän liittymään. Yleiskaavan rajoitus kaupan laadusta (tilaa vaativa erikoiskauppa) on seurannut tuolloin voimassa ollutta maakuntakaavaa, jossa ei vähittäiskaupan suuryksiköitä ollut sallittu. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa ei tuolloin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luettu vähittäiskaupan suuryksiköihin. Tilanne on olennaisesti muuttunut tältä osin. Tästä syystä kaupan laadun osalta noudatetaan maakuntakaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskaupan suuryksikön koon osalta myös välittynyt myöhempään maakuntakaavaan.

5.8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavamuutos edistää verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tukee kunnan elinvoimaa luoden edellytyksen elinkeinoelämän ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tiivistää Siltakylän ja moottoritien väliin jäävää taajamarakennetta. Kaupan alue sekä matkailupalvelut palvelevat sekä moottoritiellä kulkijoita, että Siltakylän asukkaita. Kaupan alueelle pääsee asuinalueilta turvallisesti kevyen liikenteen väylää kävellen tai pyöräillen sekä moottoritietä julkisella liikenteellä. Turvallisten yhteyksien muodostamiseen on kiinnitetty mää-



räyksissä huomiota. Hyvän taajamakuvan muodostamiseen pyritään mm. pysäköinti-alueiden jäsentelyllä istutuksin tai puurivein. Tavoitteena on yhtenäinen toteutus sekä toisaalta muuntojoustavuus tulevaisuuden muuttuvia tarpeita ajatellen. Melusuojauksesta on huolehdittu moottoritien toteutuksen yhteydessä ja kaavassa on annettu ohjeistusta jatkosuunnittelulle ympäristöhäiriöiden vähentämiseksi. Pohjaveden suojelusta on huolehdittu osoittamalla pohjavesialue kaavakartalla sekä antamalla sitä koskevia määräyksiä. Polttoainemittarikentälle on osoitettu sitova rakennusala pohjavesialueen ulkopuolelle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Itä-Suomen vesioikeuden päätös, 1/Ym I/82

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Toteutus tapahtuu kysynnän mukaan. Rakentaminen toteutunee pidemmän ajan kuluessa, eikä alue oletettavasti tule toteutumaan kerralla.

Sähköverkkoon kohdistuvien muutostarpeiden osalta tilaaja vastaa muutosten aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Pyhtään kunta.

Itä-Suomen vesioikeuden pohjaveden ottamosta antaman päätöksen (1/Ym I/82) toteutumista tulee seurata pohjavesialueella sallittujen toimintojen osalta.

Helsingissä 1.4.2020

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS-359