

# PYHTÄÄPYTTIS

*Tiennäyttäjä* jo vuodesta 1347

## Kaavoituskatsaus 2020



# Elinvoimapäällikön johdanto

Kaavoitus on elinvoimatyökalu

Kaavoitus ei ole pelkästään maankäytön määrittelyä vaan kokonaisvaltaista suunnittelua, jolla toteutetaan kunnan asumis- ja elinkeinopolitiikkaa. Kaavoituksen avulla luodaan edellytyksiä rakentaa ja laajentaa mutta toisaalta myös voidaan asettaa rakentamisen rajoituksia esimerkiksi luonnonsuojeluyksistä. Kaavoitus on prosessina tarkoin määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa, mutta kunnalle on kuitenkin annettu kaavoitusmonopoli, jonka avulla se voi itse ja oma-aloitteisesti toteuttaa omaa strategiaansa.

Kaavoitus on osa demokraattista päätöksentekojärjestelmää. Kaavoituksella vahvistetaan kunnan tahto maankäyttöön kyseessä olevalla alueella, ja tämä tahto on pohjana tulevaisuuden maankäytölle, kunnes kaavaa muutetaan. Pyhtäällä vanhimmat voimassa olevat kaavat ovat 1950-luvulta ja toisaalta

jopa alle viisi vuotta sitten hyväksytyjä kaavoja nähdään tälläkin hetkellä tarpeelliseksi muuttaa. Tämä kertoo osaltaan kaavoittamisen vaikeudesta; siitä, että kaavoittajan pitää yrittää nähdä pitkälle tulevaisuuteen, joku voisi jopa sanoa - ennustaa. Joskus kuulee myös sanottavan, että kaavoitus on liian hidasta ja byrokraattista nykypäivän yritysmaailman tarpeisiin - toisaalta hyvin tehty kaava kestää aikaa, jopa kymmeniä vuosia.

Tämän kaavoituskatsauksen tehtävä on antaa lukijalle yleiskuva kunnan kaavoituksen tilanteesta keväällä 2020. Monipuoliset sähköiset kanavat mahdollistavat nykypäivänä kaavoitustilanteen ajantasaisen näkymän kaikille asianosaisille, sidosryhmille sekä kuntalaisille. Tavoitteenamme on tarjota monipuoliset mahdollisuudet tutustua ja vaikuttaa tähän sukupolvien mittaiseen prosessiin!



## Sisältö

Pyhtään kunnan voimassa olevat kaavat s. 3  
Kaavoitusprosessi ja vaikutusmahdollisuudet s. 4  
Käynnissä olevat hankkeet s. 5-10  
Kymenlaakson maakuntakaava 2040 s. 6  
Kirkonkylän osayleiskaava s. 7  
Kaunissaaren kylän asemakaava s. 8  
Verssonkankaan matkailualueen asemakaavapäivitys s. 9

Siltakylän E18-liittymän päivitys s. 10  
Ahvenkosken osayleiskaava s. 10  
Päättyneet kaavahankkeet s. 11  
Tulevat kaavoitustarpeet s. 11  
Yhteystiedot s. 12

# Pyhtään kunnan voimassa olevat kaavat

Kunnan voimassa ja vireillä oleviin kaavoihin voi tutustua netissä osoitteessa [pyhtaa.fi/kaavoitus](http://pyhtaa.fi/kaavoitus)

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut seuraavat vaihemaakuntakaavat

- 28.05.2008 Taajamat ja niiden ympäristöt
- 14.12.2010 Maaseutu ja luonto
- 10.04.2014 Energiamaakuntakaava - pois lukien ne alueet, jotka Korkein hallinto-oikeus päätöksellään kumosi (KHO:2016:14)
- 26.11.2014 Kauppa ja merialue

## Yleiskaava

Pyhtäällä voimassaolevat yleiskaavat 9.3.2020  
Heinlahden osayleiskaava (voimaantulo 16.9.2014)  
Kymijoen länsihaarojen ranta-alueiden osayleiskaava (ymp.min. vahvistanut 1998)  
Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava (Ympäristöministeriö vahvistanut)  
Hevossaaren osayleiskaava (ymp.keskus vahvistanut)  
Ahvenkosken osayleiskaava,(ymp.min.)

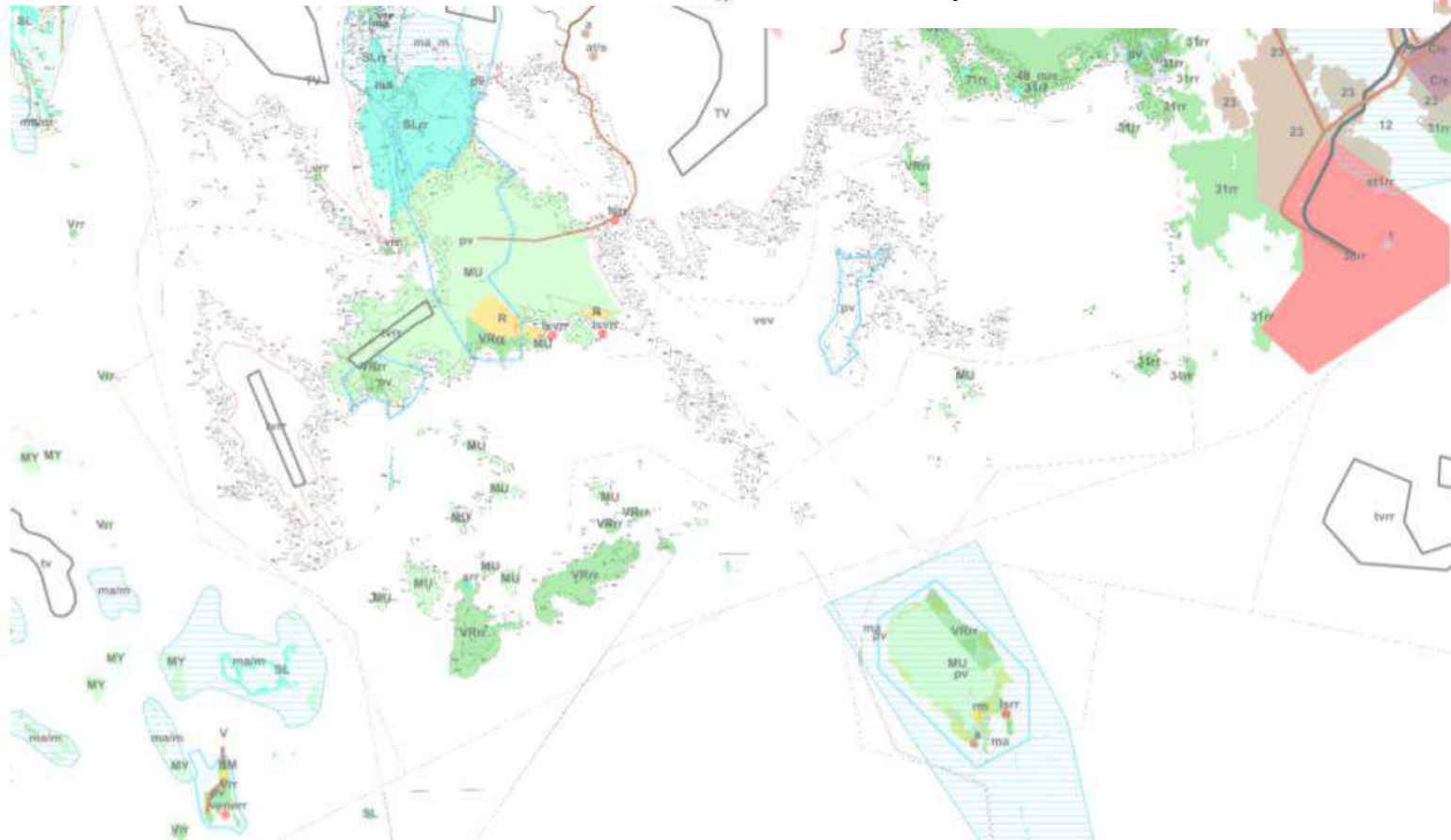
Kirkonkylän osayleiskaava (kunnanvaltuusto 2008)  
Keskustaajaman osayleiskaava (voimaantulo 16.9.2014)  
Ahvenkosken osayleiskaava Volttila (voimaantulo 27.10.2015)  
Kartanonportin osayleiskaava (voimaantulo 31.5.2016)  
Kaunissaaren osayleiskaava (voimaantulo 12.2.2019)  
Verssonkankaan osayleiskaava (voimaantulo 12.2.2019)

## Asemakaava

Asemakaavalla suunnitellaan maankäytön eri toimintojen (asuminen, teollisuus, työpaikka-alueet, palvelut, kadut, puistot, leikki- ja urheilupaikat jne) sijoittuminen yksityiskohtaisesti. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnassa on laadittu asemakaavoja Keskustaajamaan, Kirkonkylään, Heinlahteen, Ahvenkosken Ränäsvikeniin, Versön ranta-alueelle ja Volttilaan sekä Kaunissaaren eteläosaan. Ajantasainen asemakaava löytyy osoitteesta [karttapalvelu.kotka.fi](http://karttapalvelu.kotka.fi).

## Ranta-asemakaava

Vanhan rakennuslain mukaisen rantakaavan korvaa nykyisin ranta-asemakaava. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen maalle. Ennen kaavoitukseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan.  
Pyhtään kuntaan on laadittu rantayleiskaava v. 1977 ja useita rantakaavoja.





# Kaavoitusprosessi ja vaikutusmahdollisuudet

Maankäytön suunnittelu perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), ja suunnittelun pohjana toimii yleispiirteisestä yksityiskohtaisemmaksi etenevä neliportainen kaavahierarkia. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) päättää valtioneuvosto, maakuntakaavan Kymenlaakson Liitto ja hyväksyy maakuntavaltuusto, kun taas yleiskaava- ja asemakaavat laaditaan ja hyväksytään kunnassa. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voi tutustua osoitteessa [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) ja voimassa oleviin maakuntakaavoihin osoitteessa [www.kymenlaakso.fi](http://www.kymenlaakso.fi).

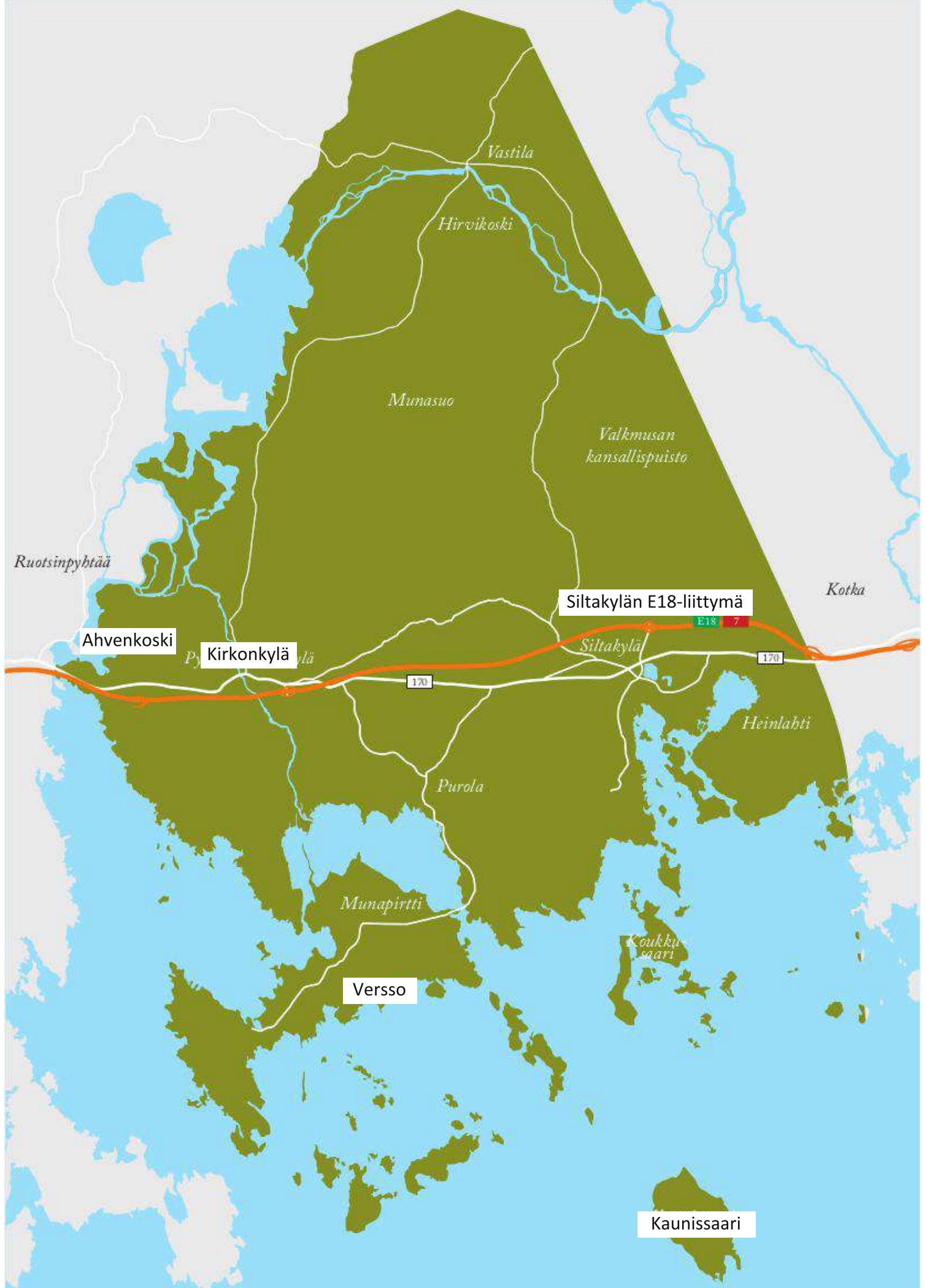
Kaavaprosessi käynnistetään kaavoitustarpeen ilmaantuessa. Varsinaisen käynnistämispäätöksen Pyhtään kunnassa tekee kunnanjohtaja. Kaavoitukseen kuuluu vuorovaikutus kaavan vaikutuspiirissä olevien tahojen kanssa. Kaava-aineistoa pidetään nähtävillä kaavan eri vaiheissa ja sekä viranomaisille että muille osallisille annetaan mahdollisuus antaa palautetta. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) säätelee kaavojen nähtävillä asettamista, nähtävilläoloaika riippuu kaavan vaikutuksista ja on joko 14 tai 30 päivää.



*Ylemmät kaavatasot ohjaavat alempia ja maankäytön ohjaus tarkentuu yksityiskohtaisemmalle kaavatasolle siirryttäessä.*

Laadittavan kaavan sisältöön voi vaikuttaa parhaiten kaavoituksen alkuvaiheessa, sillä hallinto-oikeus ottaa kantaa ainoastaan kaavan ja kaavoitusprosessin lainmukaisuuteen.

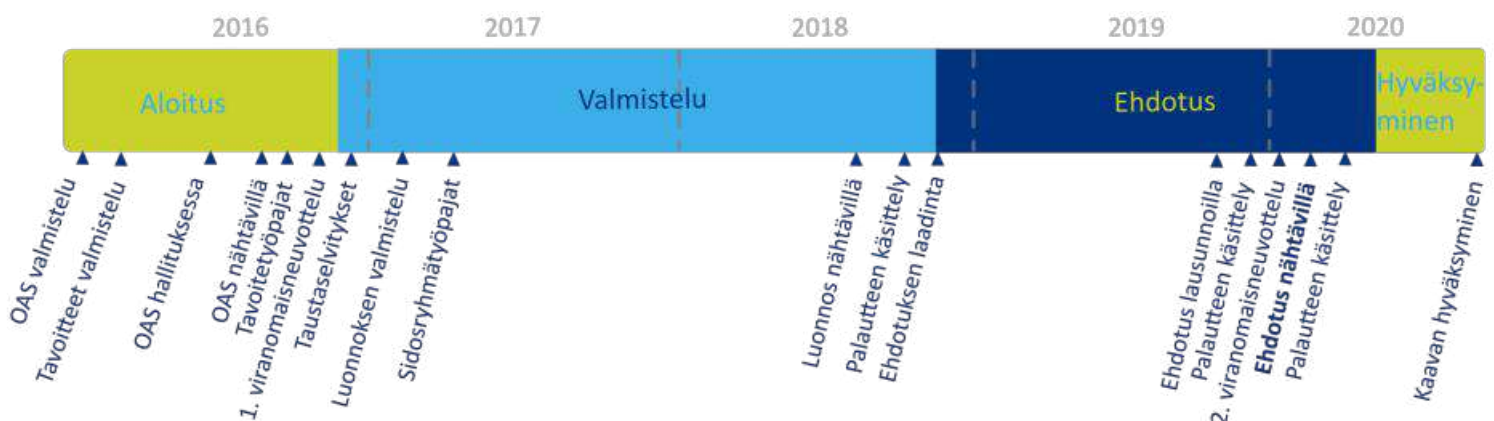




# Käynnissä olevat kaavoitushankkeet

Vuosi 2020 on vuosi, jolloin useampi suuri hanke on edennyt loppusuoralle. Kymenlaakson Liiton Maakuntakaava 2040 -hanke on etenemässä hyväksymisvaiheeseen ja Pyhtään kunnassa hyväksymiskäsittelyyn ovat kuluvan vuoden aikana etenemässä Verssonkankaan matkailualueen asemakaava, Kirkonkylän osayleiskaava sekä Kaunissaaren kyläalueen asemakaava.

Maankäyttö ja kaavoitus ovat Pyhtään kunnan



## Kymenlaakson Maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntahallitus päätti 22.2.2016 käynnistää kokonismaakuntakaavan laatimisen. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 -hankkeen tavoitteena on toimiva ja kestävä Kymenlaakso. Uusi maakuntakaava korvaa erilliset maakuntakaavat ja Kymenlaakson Liitto pyrkii luomaan siitä entistä strategisemman ja selkeämmän kokonaisuuden. Maakuntakaavan avulla pyritään ohjaamaan yhdyskuntarakenteen kehittymistä niin taloudellisesti kuin ekologisesti kestäväan suuntaan. Kaavoitustyöhön sisällytetään myös digitaalisen kaava-aineiston kehittäminen.

organisaatiossa suoraan kunnanhallituksen alaisuudessa, tukipalveluissa, ja niistä vastaa elinvoimapäällikkö Jari Kansikas. Kunta ohjaa kaavoitusprosessia, mutta varsinaiseen kaavoitustyöhön käytetään ulkopuolisia asiantuntijoita. Tässä kaavoituskatsauksessa käynnissä olevien kaavoitustöiden kuvauksissa on mainittu kunkin kaavan kohdalla kaavoituskonsultti.

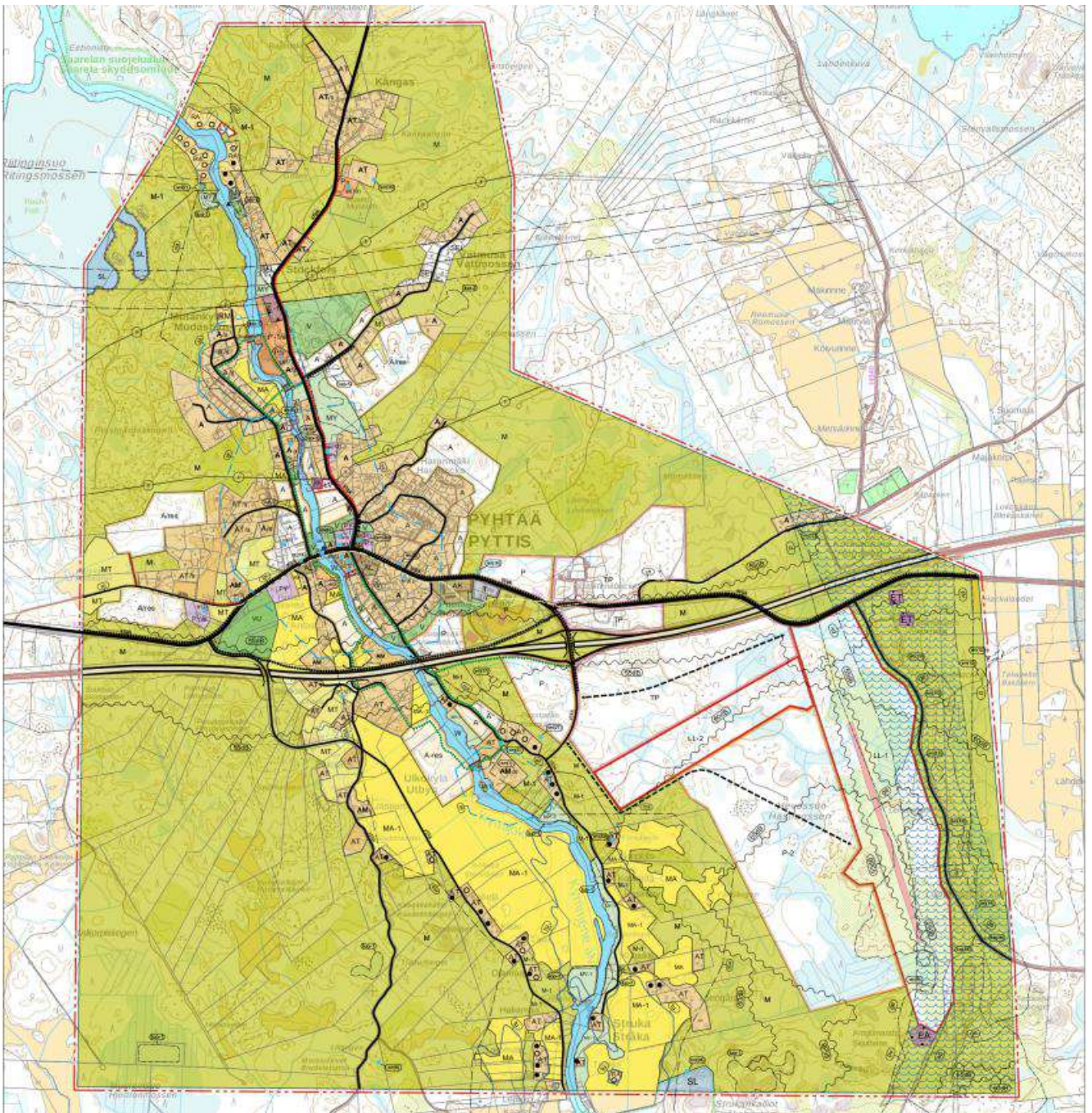
Kaavahankkeiden etenemisestä tiedotetaan kuulutusten lisäksi kunnan nettisivuilla ja kaavamateriaali pidetään nähtävillä kunnanvirastolla sekä osoitteessa karttapalvelu.kotka.fi, jonne myös aiemmin käytössä ollut hankepalvelu.pyhtaa.fi ohjaa.

Pyhtään osalta vuonna 2010 kuntaliitoksessa liitetty ns. Vastilan mutkan alueet kuuluvat tällä hetkellä Itä-Uudenmaan maakuntakaavaan. Nyt käynnissä olevassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040 -työssä otetaan alue osaksi Kymenlaakson kokonismaakuntakaavaa.

Maakuntakaava on oikeusvaikutteinen kaava ja toimii ohjeena alueella sijaitsevia yleis- ja asemakaavoja laatiessa ja muuttaessa. Kaavassa osoitetaan merkitykseltään valtakunnalliset, maakunnalliset tai seudulliset maankäyttöratkaisut.

Kaavaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä helmimaaliskuussa, ja vuoden 2020 aikataulutavoitteina on saattaa kaava hyväksymiskäsittelyyn kesän aikana.





## Kirkonkylän osayleiskaava

Pyhtäällä käynnissä olevista kaavahankkeista laajamittaisin on Kirkonkylän osayleiskaavanpäivitys. Kaavoitusprosessissa tarkastellaan voimassa olevan kaavan aluevarausten toteutumista ja arvioidaan niiden ajankohtaisuutta sekä pyritään vastaamaan Kirkonkylän ja sen lähiympäristön kehitystarpeisiin. Tavoitteena on lisätä Kirkonkylän elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Alueen virkistysarvo pyritään ottamaan huomioon ja sen edellytyksiä pyritään parantamaan, erityisesti alueen halki virtaavan Kymijoen ympäristössä. Asutuksen, palveluiden, työpaikkojen ja teollisuuden osalta kehityksen

painopistealueita ovat Stockforsin tehtaan alue, Siriuksen ympäristö sekä Kirkkotien ja moottoritien välinen lentotoimintojen ja työpaikkarakentamisen alue.

Kirkonkylässä on käynnistetty myös asemakaavan ajantasaisuuden arviointi.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä loppukesästä 2019. Kaavaprosessi etenee seuraavaksi hyväksymisvaiheeseen.

Kaavoittajana toimii FCG Suunnittelu ja tekniikka.





## Kaunissaaren kylän asemakaava

Kaunissaaren kyläalueen osittain vanhentuneen rakennuskaavan (asemakaava) päivitystyö käynnistettiin loppuvuodesta 2017. Asemakaavoitustyöllä pyritään selkeyttämään tilanne Kaunissaaren kyläalueella, sillä nykyisin voimassa olevassa vuonna 1991 hyväksytty rakennuskaava ja toteutunut ja tavoiteltu maankäyttö ovat osin ristiriidassa keskenään. Voimassa oleva

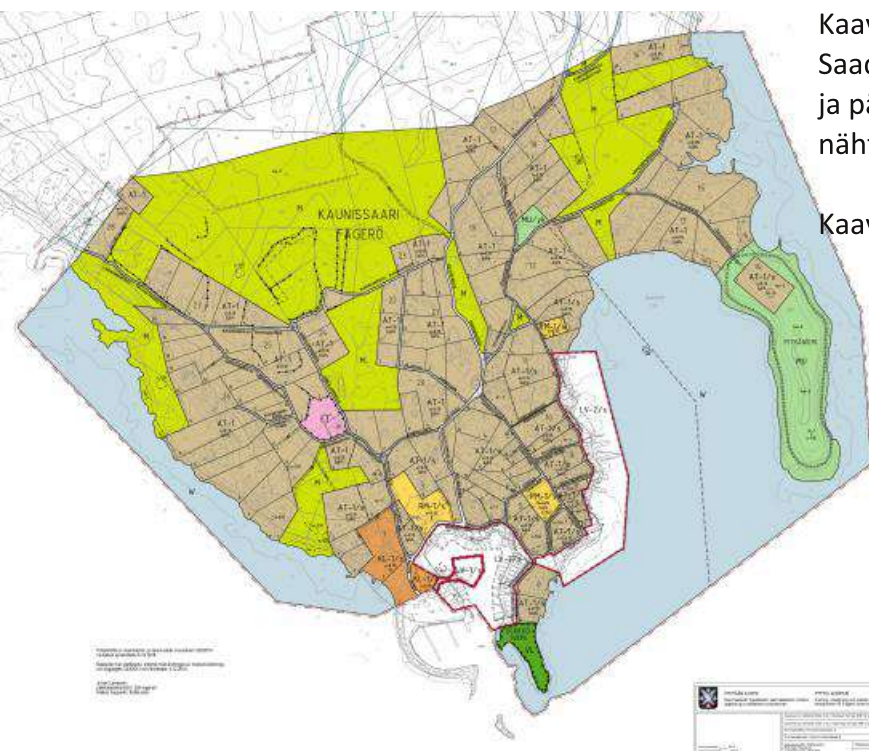
rakennuskaava on tarkoitus myös kumota osittain, sillä asemakaavassa ei ole tarpeen osoittaa laajoja metsäalueita, ja loma-asuntojen rakentamista voidaan ohjata suoraan osayleiskaavalla.

Kaavan keskeisiä tavoitteita ovat

- kyläalueen elinvoimaisuuden lisääminen
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen säilyttäminen
- matkailun kehittäminen
- vanhan kaavan ongelmakohtien ratkaiseminen
- loma-asutuksen lisääminen vanhan kyläalueen pohjoispuolelle ja vesihuollon kehittäminen

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä loppukesästä 2019. Saadun palautteen perusteella kaavaa on tarkistettu ja päivitetty kaavaehdotus laitetaan uudelleen nähtäville.

Kaavoittajana toimii Ramboll Oy





# Verssonkankaan matkailualueen asemakaavapäivitys

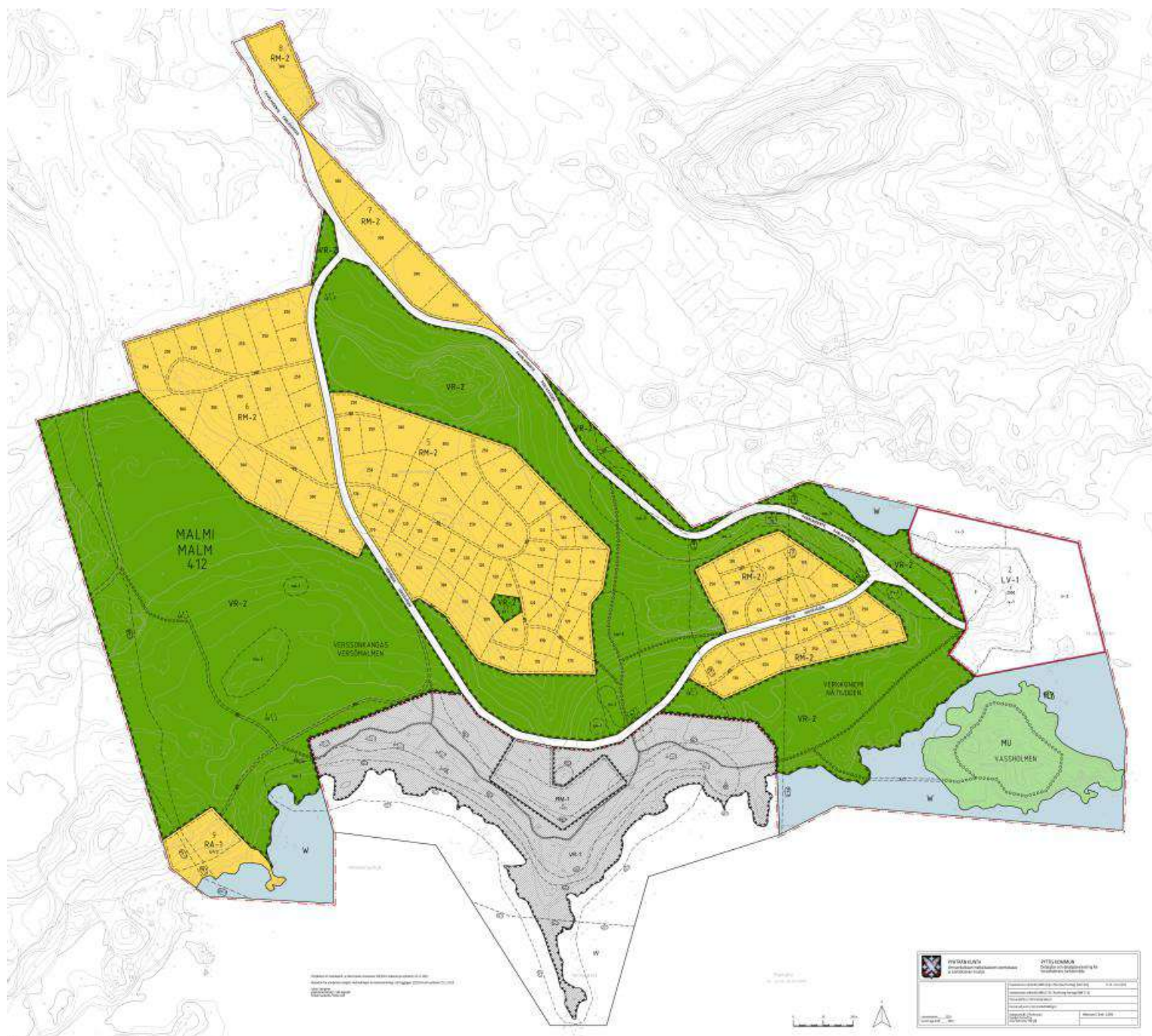
Verssonkankaan alueelle on tavoitteena kehittää merkittävä luontomatkailukohde. Alueelle on jo laadittu rannan hotellialueelle asemakaava ja nyt kaavoitettavalle alueelle osayleiskaava.

Nyt käynnissä olevan, vuonna 2019 käynnistetyn asemakaavoitustyön tavoitteena on laatia asemakaava ja asemakaavan muutos, jotka yhdessä ranta-alueen asemakaavan kanssa luovat

alueidenkäytölliset edellytykset korkealaatuisten matkailu- ja majoitustoimintojen sekä vierasvenesataman toteuttamiselle Pyhtään Verssonkankaan alueelle. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitetaan tarpeelliset alueet eri toimintoja varten sekä ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä. Asemakaavan tavoitteena on, että matkailun kehittämistarpeet saadaan sovitettua alueen luonto, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä kunnioittaen.

Verssonkankaan asemakaavan kaavaehdotus on asetettu nähtäville helmikuussa 2020. Seuraavaksi kaavaprosessi etenee hyväksymisvaiheeseen.

Kaavoittajana toimii Ramboll Finland Oy.







## Siltakylän E18-liittymän asemakaavapäivitys

Siltakylän E18-liittymän asemakaavoitus käynnistettiin kesällä 2018. Alueelle on vuonna 2014 laadittu kaupan ja palveluiden asemakaava. Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle.

Kaava palautettiin kunnanvaltuustosta uudelleen valmisteltavaksi, hanke etenee hyväksymisvaiheeseen kesällä 2020.

Kaavoittajana toimii Tengbom Oy.

## Ahvenkosken osayleiskaava

Ahvenkosken osayleiskaavan muutos kartanon alueella on käynnistetty vuonna 2014. Kaavamuu tos on maanomistajalähtöinen. Kaavoittajaa ei ole vielä valittu.





## Päätyyneet kaavahankkeet

Vuonna 2019 hyväksyttiin Keskustaajaman ja Kangasmäen teollisuusalueen asemakaavamuutokset sekä Keihässalmen asemakaava. Keihässalmen asemakaavasta on valitettu eikä se ole vielä saanut lainvoimaa. Vuonna 2018 hyväksytystä Långön saaren osayleiskaavasta on anottu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

## Tulevat kaavoitustarpeet

Tulevissa kaavoitustarpeissa keskitytään erityisesti keskustaajaman ja Kirkonkylän asemakaavojen ajantasaisuuden tarkastelemiseen ja täydennyskaavoitukseen.



## Yhteystiedot

### **Kaavoitus ja maankäyttö**

Jari Kansikas  
Elinvoimapäällikkö  
050 345 6495  
jari.kansikas@pyhtaa.fi

### **Tontit**

Taija Paju  
Toimistos sihteeri  
040 710 4698  
taija.paju@pyhtaa.fi