

# PYHTÄÄ

## HEVOSSAAREN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

07.09.2021

muutokset 12.10.2021

## KAAVASELOSTUS

Osayleiskaavan muutos koskee Solö I:n tilaa, R:no 624-405-1-19 Pyhtään Hevossaarella.



Pyhtää 01.07.2021

Ulla hovi

arkkitehti SAFA

**ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY ATL**

### LIITTEET

- |   |                                       |            |
|---|---------------------------------------|------------|
| 1 | Osayleiskaavamuutoksen kartta         | 07.09.2021 |
| 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 07.09.2021 |

## 1

### TIIVISTELMÄ

#### Osayleiskaavan muutoksen perustelut

Kaava-alue sijaitsee Pyhtään kunnan Hevossaassa, Pitkäsalmen rannalla, alue, Solö I, 624-405-1-19. Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskusta on noin 2 km.

Solö I:n tilan omistaa Kristiina Malmström. Tilan alue on osa Solö:n tilan kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä. Pihapiiriin kuuluneiden venevajojen paikka sijaitsee osittain Solö I:n ja osittain Solö:n tiloilla. Osayleiskaavassa Solö I:n kiinteistö on merkitty MU -alueeksi, jolloin kaavan vahvistamisen aikaisen, 1950 -luvulla rakennetun venevajan luvanvaraiset korjaus- ja muutostyöt eivät ole enää sallittuja. Alue on kuulunut samaan pihapiiriin ennen Hevossaaren osayleiskaavan laatimista ja voimaantuloa.

Osayleiskaavan muuttaminen siten, että kiinteistön Solö I, 624-405-1-19 ja siihen liittyvän, lunastetun vesijättömaan kaavamerkintä MU poistetaan kaavakartassa esitetyltä alueelta ja em. mainittu alue liitetään viereisen tilan 1 RA/s merkittyyn alueeseen, on tarpeellinen pihapiirin kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämiseksi ja maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun toteutumiseksi.

#### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinnan aloittaminen; Pyhtään kunnanjohtaja on päättänyt käynnistää Hevossaaren osayleiskaavan muutoksen tilan Solö I osalta 3.5.2021 3/2021 §

Viranomaisten kanssa keskustelu toukokuu 2021

Vireilletulo

Kaavaluonnos nähtävillä

Kaavaehdotus nähtävillä

Kunnanvaltuuston hyväksyntä

#### Osayleiskaavan toteuttaminen

Kiinteistö säilyy entisellään, kaavamuutoksen jälkeen rakennustoimet alueella ovat mahdollisia.

## 2

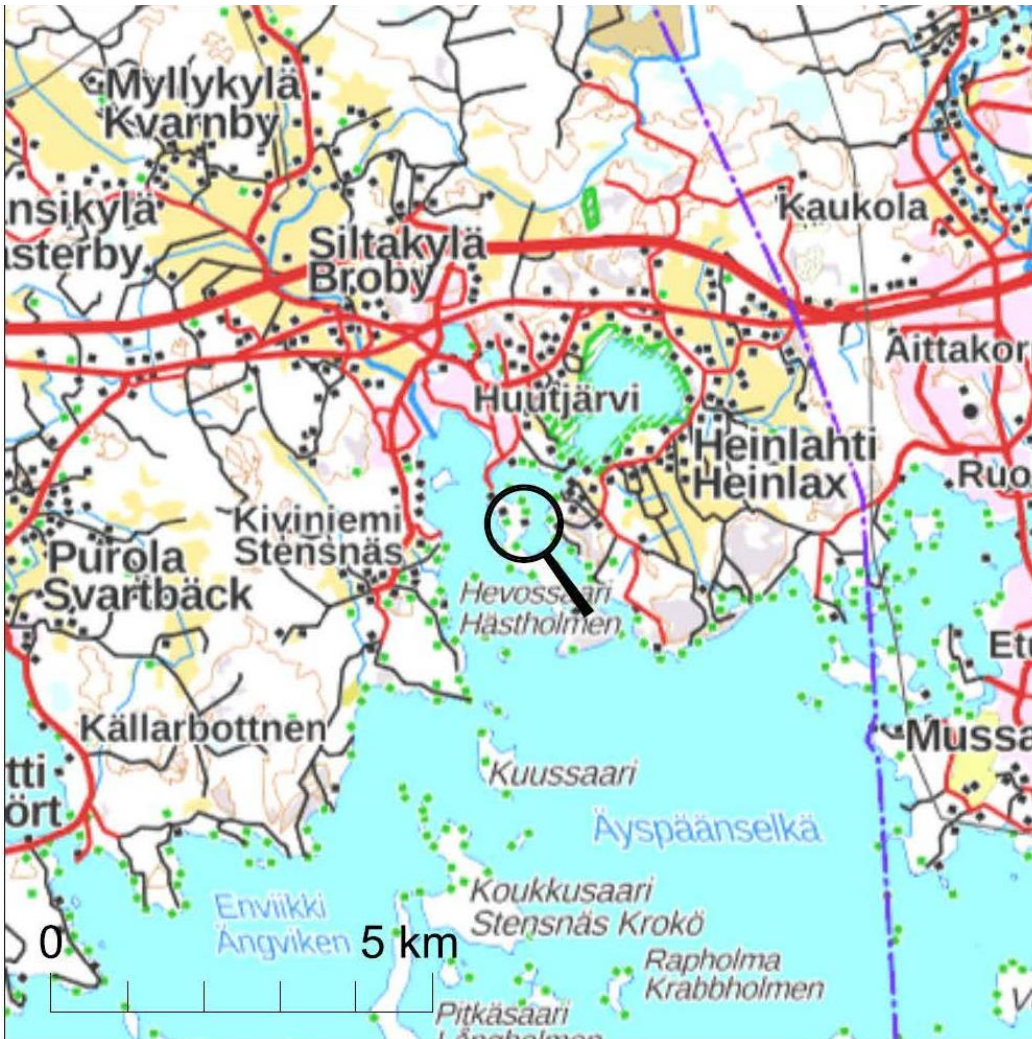
### PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

#### 2.1

##### Nykyinen maankäyttö

Osayleiskaavan muutos koskee Solö I:n tilaa, R:no 624-405-1-19

Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskusta on noin 2 km.



Kuva 1. Karttaote alueelta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä, (kuva MML)

Tilat Solö I ja Solö muodostavat yhtenäisen pihapiirin, molemmat tilat ovat saman omistajan omistuksessa. Tilojen rajalla, osittain molemmilla puolilla, sijaitsee venevaja, joka on rakennettu 1950 -luvulla, alueen vanhemmista vaiheista on tietoa Kymenlaakson museossa. Tilan Solön kivirakenteinen päärakennus on rakennettu 1800 -luvulla tärpättitehtaaksi. Tila Solö on merkitty s-merkinnällä ja päärakennus sk –merkinnällä.

Tilan ympäristössä on useita s-merkinnällä suojeltuja pihapiirejä.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on merkitty MU –merkinnällä ks. kaavamääräys ja kuva 2. Maakuntakaava on hyväksytty 15.06.2020.

**MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAMISTARVETTA**

*Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.*

Suunnittelumääräys:

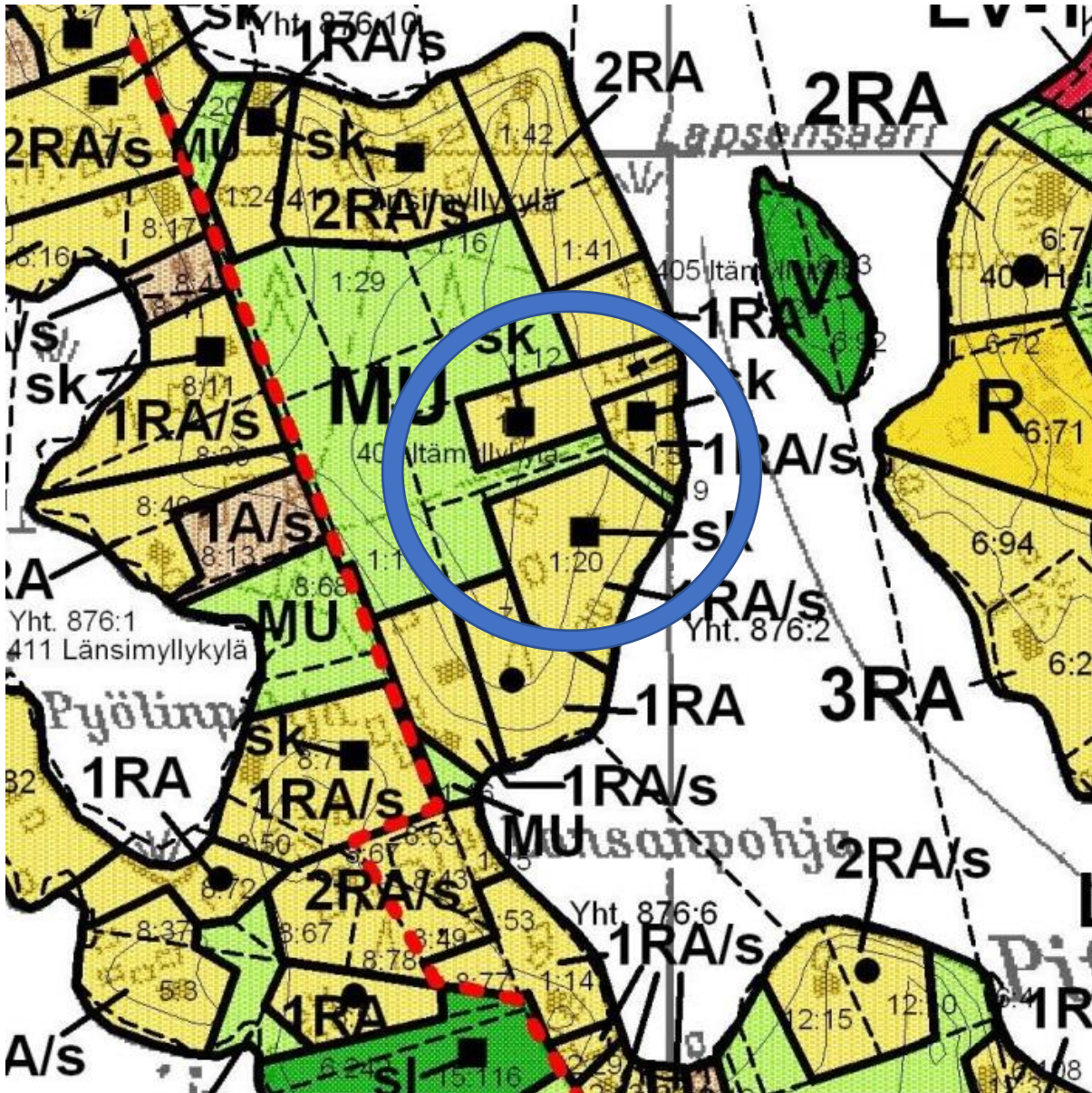
Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouuskäyttöä.



Kuva 2, ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040, osayleiskaavan muutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Hevossaaren osayleiskaava, joka on vahvistettu 19.06.2001.



Kuva 3, ote Hevossaaren osayleiskaavasta kaavamutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

## Muutosaluetta koskevat Hevossaaren osayleiskaavan kaavamerkinnot:

### RA LOMA-ASUNTOALUE

Mustat ympyrät osoittavat uusia rakennuspaikkoja.

Kullekin vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:  
Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m<sup>2</sup>.  
Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kerros-m<sup>2</sup> ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.  
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m<sup>2</sup>.  
Muita talousrakennuksia.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen  
- alle 5 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 160 kerros-m<sup>2</sup>  
- vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 200 m<sup>2</sup>.

Kullekin vähintään 2 000 m<sup>2</sup>:n ja alle 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:  
Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 m<sup>2</sup>  
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m<sup>2</sup>  
Muita talousrakennuksia.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m<sup>2</sup>.

Kullekin alle 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:  
Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m<sup>2</sup>  
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m<sup>2</sup>  
Yhden muun talousrakennuksen.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

#### Kaikki rakennuspaikat

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikat, joille on osoitettu suojeltava rakennus merkinnällä sk  
Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä rakennuspaikalle saa sijoittaa uuden loma-asunnon, jonka enimmäiskoko on 60 kerros-m<sup>2</sup>. Tämä korvaa yli 3000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalla sallitun toisen, enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon.  
Rakennuksen tulee sijaita samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa.  
Eriytistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennus soveltuu mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen suhteen alueen rakennuskantaan.

### MU

#### **MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.  
Alueelle ei saa rakentaa.  
Eriytistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioluaiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

### □

#### **VESI-ALUE**

### sl

#### **YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA KOHDE**

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankäytön, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

### sk

#### **KULTTUURIHISTORIAALISESTI JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS**

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.  
Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä rakennuksen purkamisesta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

#### ---- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

#### ----- OHJEELLINEN JALANKULKUREIETTI

#### ----- OHJEELLINEN LAIVA- JA VENEREITTI

#### /s ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄÄN

Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen.

Alueen asuinrakennukset ja pihapiirin ulkorakennukset ovat aikansa ja käyttötarkoituksensa tyypillisiä edustajia, joiden arvo ympäristön osana on merkittävä. Näillä perusteilla ympäristön kannalta tärkeät rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään.

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen suhteen soveltaa alueen luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla ympäristöön soveltuvin värein käsitelty lauta tai veistetty hirsi.

Alueen yksityiskohdat, kuten aidat, portinpylväät, istutukset sekä kulkuväylät ovat keskeisiä kyläkuvan ilmeelle, minkä vuoksi niiden säilymistä tulisi edistää. Uudet aidat ja muut rakennelmat tulee tyylliltään sovitaa alueen perinteiseen tyyliin.

#### **RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET**

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen suhteen soveltaa alueen luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla ympäristöönsoveltuvin värein käsitelty lauta tai veistetty hirsi.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on  
- sauna 15 m  
- muut rakennukset 30 m.

Asuin- ja lomarakennuksen allman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

#### **VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET**

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty RA-alueella.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennusluvanhankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttääimeytyskaivoa tai -kuoppaa.

#### **YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Ympäristön tilaan vaikuttavista toimenpiteistä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonolosuhteita johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MU- ja V-alueilla on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, RA- ja R-1-alueille.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen A- ja RA- alueilla.

Helsingissä 22.1.2001

Korjattu 8.5.2001  
KARTTAOKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins  
Osayleiskaava ollut nähtävänä  
Osayleiskaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

## Rakennusjärjestys

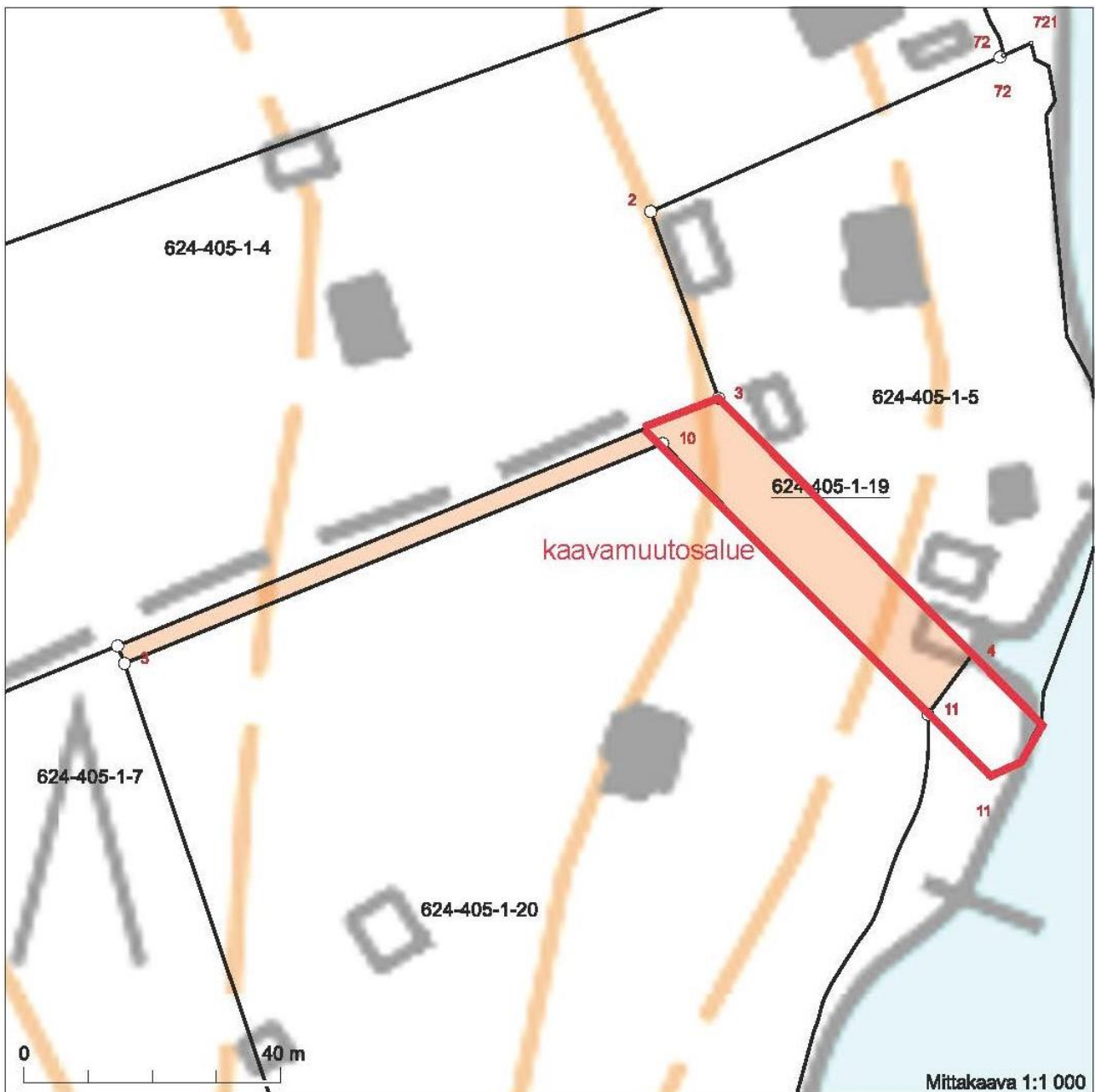
Pyhtään kunnan rakennusjärjestys, tullut voimaan 01.05.2009.

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 § tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai 128 § toimenpiderajoitusta.

## Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittaushallituksen maastokarttaa sekä numeerista kiinteistörekisterikarttaa. Allekirjoitettua versiota ei ollut käytössä Pyhtään kunnassa.



### 2.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Kristiina Malmström, ks. kiinteistörekisterin karttaote osa tilasta Solö I, 624-405-1-19 ja lunastetun vesijättömaan osalta kiinteistöä tila Solö 624-405-1-5, tulostettu kiinteistöjärjestelmästä 13.11.2020.

### 2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole työpaikkoja tai muuta elinkeinotoimintaa. Lähin ympärivuorokautinen asuinpaikka on kaava-alueelta länteen n. 500 m etäisyydellä.

### 2.5 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee osittain venevaja, joka on rakennettu uudelleen edellisen 1950-luvulla rakennetun venevajan paikalle. Venevaja liittyy saman omistajan omistaman naapuritilan suojelluksi merkittyyn pihapiiriin.

## **Liikenne**

Liikenne tilalta tapahtuu Pitkäsalmen yli veneellä Pyhtään mantereeseen puolelle ja sieltä edelleen yksityistielle. Alueen yksityisteiden liikennöinti on vähäistä.

Alueen läheisyyteen ei ole rakennettu virkistysreittejä.

## **Palvelut**

Lähimmät palvelut ovat Pyhtään kunnan, Huutjärven keskustassa.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

Hevossaareen on rakennettu vesihuoltojärjestelmä, joka on otettu käyttöön 2013.

.

### **2.6 Luonnonympäristö**

Alueella ei ole erityisen tärkeää elinympäristöä, eikä sillä ole suojelualueita.

Alue on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on muokkautunut 1800 - luvulta alkaen.

Alueella ei ole luokitettuja pohjavesialueita.

Linnustosta ei ole mitään erityishavaintoja.

## **3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET JA OSALLISUUS**

### **Yleistavoitteet**

Kaavan laatimisen tavoitteena on alueen käyttö ja rakentaminen Hevossaaren osayleiskaavan puitteissa huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

### **Maakuntakaavan tavoitteet**

Kymenlaakson kokonaismaakuntakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elin- ja toimintaympäristölle ja sitä kautta vahvistaa Kymenlaakson kilpailukykyä. Maakuntakaavalla kehitetään sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.

### **Osalliset**

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat ja järjestöt
- Kymenlaakson Ely-keskus



- Kotkan ympäristökeskus
- Pyhtään kunta
- Kymenlaakson Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Kymenlaakson pelastuslaitos

Osallisilla on mahdollista ilmaista kantansa kaavam muutoksen ja sen valmisteluaineistoon asiakirjojen ollessa nähtävillä.

### **Vireilletulo**

Vireilletulosta ilmoitetaan samalla, kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

### **Viranomaisyhteistyö**

Aloituskäytön neuvottelu pidettiin Pyhtään kunnassa 3.5.2021. Kaavan laatimisen aikana on oltu yhteydessä Pyhtään kunnan viranomaisiin.

## **4 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT**

Osayleiskaavan muutosalue Hevossaaren osayleiskaavassa on MU -merkitty osa kahden kiinteistön muodostamaa pihapiiriä. Kaavassa on esitetty MU -alueen osan liittäminen viereiseen, 1 RA/s -alueeseen, jolloin se liittyy oleellisena osana saman omistajan omistamaan viereisen tilan pihapiiriin.

### **Kaavamääräykset**

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA /TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA (MU)**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa rakentaa.

Eritysit huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

### **LOMA-ASUNTOALUE (RA)**

Kullekin vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kem<sup>2</sup>.

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kem<sup>2</sup> ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem<sup>2</sup>.

Muita talousrakennuksia;

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

-alle 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 160 kem<sup>2</sup>

-vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 200 kem<sup>2</sup>

Kullekin vähintään 2000 m<sup>2</sup>:n ja alle 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 kem<sup>2</sup>.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem<sup>2</sup>.

Muita talousrakennuksia

Yhteenlaskettu kerrosala on 160 kem<sup>2</sup>

Kullekin alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 kem<sup>2</sup>.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem<sup>2</sup>.

Yhden muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta.

#### Kaikki rakennuspaikat

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

#### Rakennuspaikat, joille on osoitettu suojeltava rakennus merkinnällä sk

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä rakennuspaikalle saa sijoittaa uuden loma-asunnon, jonka enimmäiskoko on 60 kem<sup>2</sup>. Tämä korvaa yli 3000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalla sallitun toisen, enintään 40 kem<sup>2</sup>:n loma-asunnon.

Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennus soveltuu mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen alueen rakennuskantaan.

#### **RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET**

Uudisrakennusten, laajennusten sekä korjaustoimenpiteiden tulee tyylin, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen soveltua alueen luonteeseen ja rakennuskantaan. Rakennusten julkisivun pääasiallisen materiaalin tulee olla ympäristöön soveltuvin värein käsitelty lauta tai veistetty hirsi.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

-sauna 15 m

-muut rakennukset 30 m

## **VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET**

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty RA -alueella.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa.

## **YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonsuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MU- ja V- alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteinen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A- , RA- ja R-1 – alueille.

### **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

#### **5.1 Yleistä**

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat yleisesti ottaen vähäisiä, sillä kaavalla mahdollistetaan yhden entisen lomarakennuspaikan kahden erillisen tilan toimiminen jatkossakin yhtenäisenä lomarakennuspaikkana. Kaava ei synnytä uutta kerrosalaa eikä uusia rasitteita.

#### **5.2 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen**

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden kanssa.

#### **5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen rakennusoikeuden käyttö tasa-arvoisella tavalla muiden vastaavilla kaavamääräyksillä merkittyjen tilojen kanssa. Kaavamuutoksella ei ole muuten vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan.

#### **5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon, sillä alue on ollut ihmisen vaikutuksen alaisena jo 1800 -luvulta alkaen. Luonnontilaisen alueen määrä ei vähene, eikä luonnon monimuotoisuus heikkene. Alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista.

## 5.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vesikäymälän rakentaminen ja liittäminen alueen jätevesijärjestelmään on sallittua poiketen RA -kaavamääräyksestä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta pinta- ja pohjavesiin.

## 5.6 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutos ei vaikuta rantojen luonnonmaisemaan, koska alue on jo ollut rakennettua ympäristöä.

## 5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset näkyvät historiallisesti arvokkaan pihapiirin ja sen monipuolisen rakennuskannan säilymisessä.

## 5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistystoimintaan.

## 6 TOTEUTUS

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia tilajakoon. Kaavamerkinnän muutos tekee rakentamisen tilalla tasa-arvoiseksi muiden vastaavien alueiden kanssa.

## 7 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavaluonnoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Hevossaaren osayleiskaavan muutos Solö I, 624-405-19, tilan osalta on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta toukokuussa 2021. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukainen ilmoitus vireille tulosta julkaistaan Pyhtään kunnan toimesta..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä..... internetissä, kunnan www -sivuilla ja kunnan kaavoituksessa, os. Motellikuja 4,49220 Siltakylä (käyntiaika on sovittava erikseen puhelimitse).

Kaavaehdotus

Pyhtään kunnan kaavoitustoimikunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävilläoloajasta ilmoitetaan..... -lehdessä ja kunnan www -sivuilla. Kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 aikana.

Kaava-asiakirjojen laatiminen:

Kotkassa 07.09.2021

Kaavan ja kaavakartan laatija:

Ulla Hovi, arkkitehti SAFA,

**ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY, ATL**