

PYTTIS

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR HÄSTHOLMEN

07.09.2021
12.10.2021

PLANEBSKRIVNING

Ändringen av delgeneralplanen berör lägenheten Solö I, Rnr 624-405-1-19 på Hästholmen i Pyttis.



Pyttis 01.07.2021

Ulla hovi

arkitekt SAFA

ARKITEKTBYRÅ ULLA HOVI AB

ATL

BILAGOR

- | | |
|--|------------|
| 1 Karta över ändringen av delgeneralplanen | 07.09.2021 |
| 2 Program för deltagande och bedömning | 07.09.2021 |

1 SAMMANFATTNING

Motiveringar för ändringen av delgeneralplanen

Planeområdet ligger på Hästholmen i Pyttis i närheten av Pitkäsalmi strand, området, Solö I, 624-405-1-19 sträcker sig inte till stranden. Avståndet fågelväg till Pyttis, centrum av Brobyn är c.2 km.

Lägenheten Solö I ägs av Kristiina Malmström. Lägenhetsområdet är en del av lägenhet Solö:s kulturhistoriskt värdefulla gård. Platsen för båtskjulen som hör till gården ligger delvis på Solö I och delvis på Solö lägenheterna. I delgeneralplanen är fastigheten Solö I märkt till MU-område, det betyder att de lovliga renoverings- och ändringsarbeten på det på 1950-talet byggda båtskjulet inte mera är tillåtna på grund av den fastställda planen. Området har hört till samma gård före delgeneralplanen för Hästholmen var utarbetad och haft lagakraft.

Ändringen av delgeneralplanen utarbetas så att planbeteckningen MU borttas från området som uppvisas på planekartan från fastigheten Solö I, 624-405-1-19 och från den inlösta sumpmarken och det ovannämnda området förenas med grannlägenhetens 1 RA/s märkta området, det är nödvändigt för att bevara den kulturhistoriska miljön på gården och för att jämlikheten vid bemötandet mellan markägaren blir av.

Skeden i planeprocessen

Planeringsstarten för planen; Kommundirektören i Pyttis har befattat beslut att starta ändringen för delgeneralplanen för Hästholmen på lägenheten Solö I 3.5.2021 3/2021 §

Myndighetssamråd i maj 2021

Tagits till behandling

Planeutkastet till påseende

Planeförslaget till påseende

Godkännandet av kommunfullmäktige

Genomförandet av delgeneralplanen

Fastigheten blir oförändrad, efter planeändringen är byggåtgärderna möjliga.

2 BASUPPGIFTER OCH PLANERINGSSITUATIONEN

2.1 Nuvarande markänvändning

Ändringen av delgeneralplann berör lägenheten Solö I:n tilaa, Rnr 624-405-1-19

Avståndet fågelväg från Pyttis, till centrum av Broby är cirka 2 km.

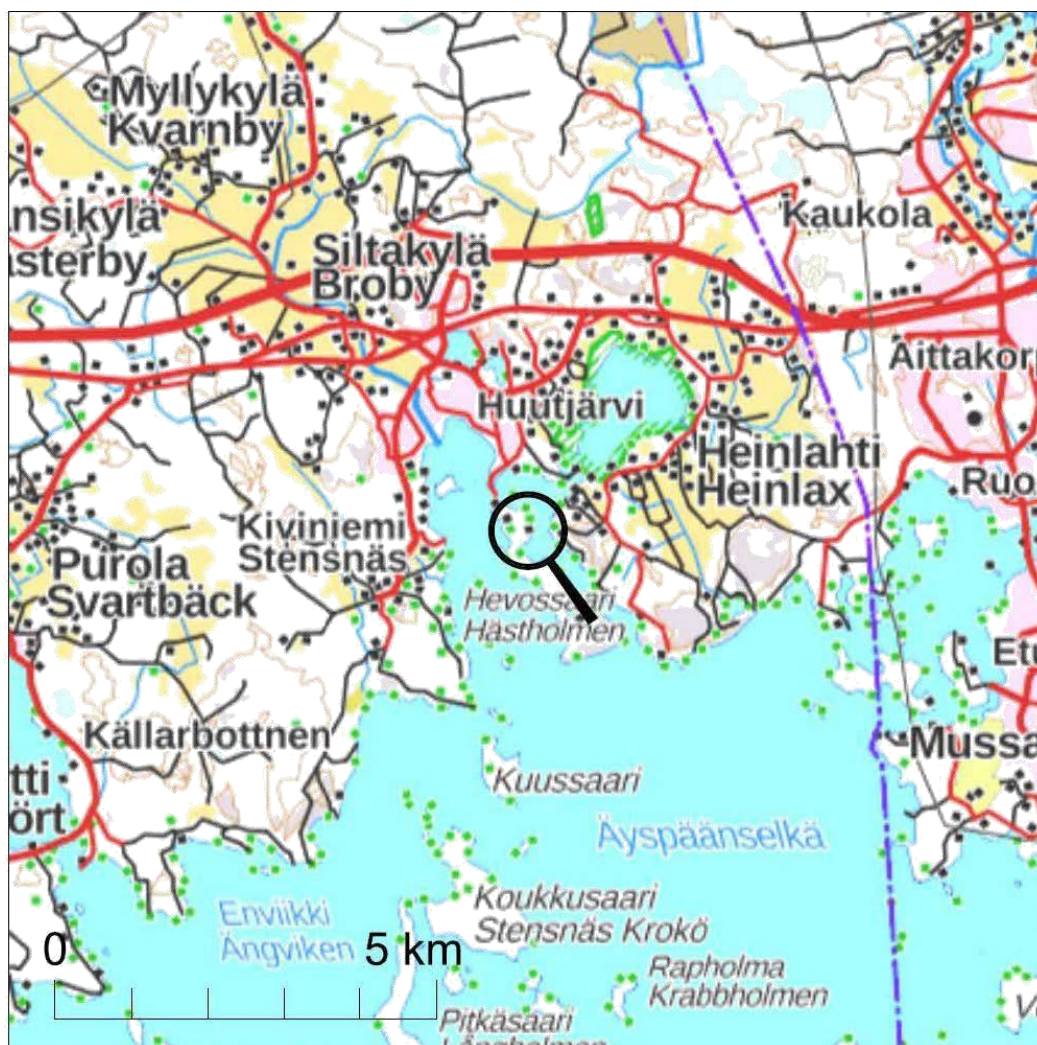


Bild 1. Områdets kartutdrag. Planeområdet är märkt med en svart ring, (bild LMV)

Lägenheterna Solö I och Solö bildar en gemensam gård, båda lägenheterna ägs av samma ägare. På gränsen av lägenheterna, delvis på båda sidor, är ett båtskjul som är byggt på 1950-talet, uppgifter om äldre skeden på området finns på Kymmenedals museum. Huvudbyggnaden på lägenheten är av sten och byggt på 1800-talet till en terpentinfabrik. Lägenheten Solö har beteckning s och huvudbyggnaden sk.

I omgivningen av lägenheten finns flera gårdar med skyddande s-beteckning.

2.2 Planeringssituationen

Landskapsplan

På området gäller Kymmenedalens landskapsplan 2040. I landskapsplanen är området märkat med MU –beteckning, se planebestämmelsen och bild 2. Landskapsplanen är godkänd 15.06.2020.



MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINE ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

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 metsätaloustoimintaa.

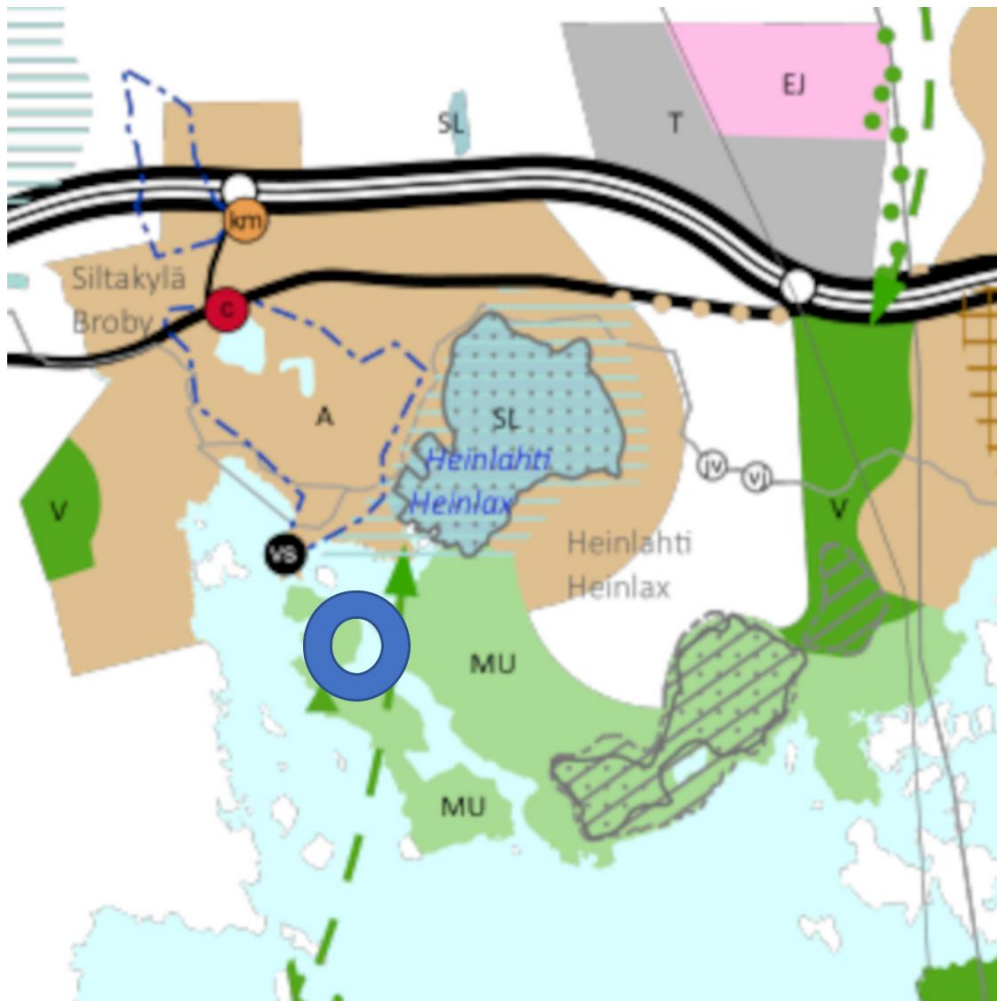
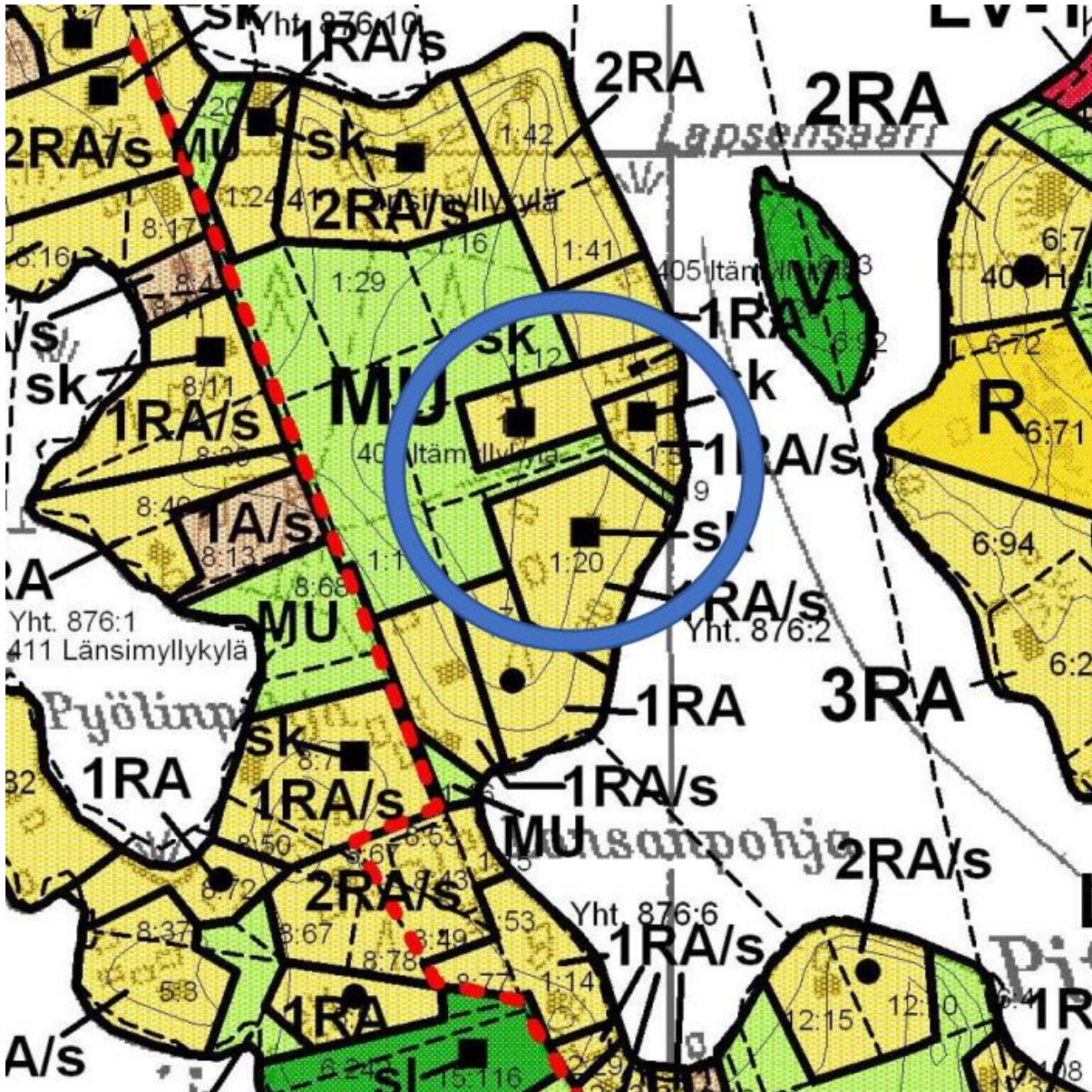


Bild 2, Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040, ändringsområdet för delgeneralplanen märkt med blå ring.

På området gäller delgeneralplanen för Hästholmen, planen godkänd 19.06.2001.



5

Planebeteckningar för delgenaralplanen för Hästholmen som berör ändringsområdet:

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Mustat ympyrät osoittavat uusia rakennuspaikkoja.

Kullekin vähintään 3 000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-
m².

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla
samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
Muita talousrakennuksia
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen
- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m²
- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle
rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
Muita talousrakennuksia.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa
seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
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 saa
rakennuspaikalle sijoittaa uuden loma-asunnon, jonka enimmäiskoko on
60 kerros-m². Tämä korvaa yli 3 000 m²:n rakennuspaikalla sallitun toisen,
enintään 40 kerros-m²:n loma-asunnon.
Rakennuksen tulee sijaita samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa.
Eritystä 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 OHJAAMISTARVETTA

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

VESIALUE

YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA KOHDE

sl

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

KULTTUURIHISTORIAALISESTI JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS

sk

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 JALANKULKUREITTI

OHJEELLINEN LAIVA- JA VENEREITTI

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

/s
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
pyrkä 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 hirs

Alueen yksityiskohdat, kuten aidat, portinpylväät, istutukset sekä kulkuväylät
ovat keskeisiä kyläkuvan ilmeelle, minkä vuoksi niiden säilymistä tulisi
edistää. Uudet aidat ja muut rakennelmat tulee tyyliään 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 pääasiallisen
materiaalin tulee olla ympäristöönsoveltuvin värein käsitelty lauta tai
veistetty hirs.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

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

Asuin- ja lomarakennuksen alimman 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
maaperäksittelyä 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
rakennuslupahankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan
käyttääimeytyskaivoa tai -kuoppaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan
kokonaisuuden. Ympäristön tilaan vaikuttavien toimenpiteitä suoritettaessa on
kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia
tai luonnonolosuhteita johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MU- ja V-
alueilta on yleiskaavan mitoituserusteiden 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
KARTTAO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins
Osayleiskaava ollut nähtävänä
Osayleiskaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

Byggnadsordning

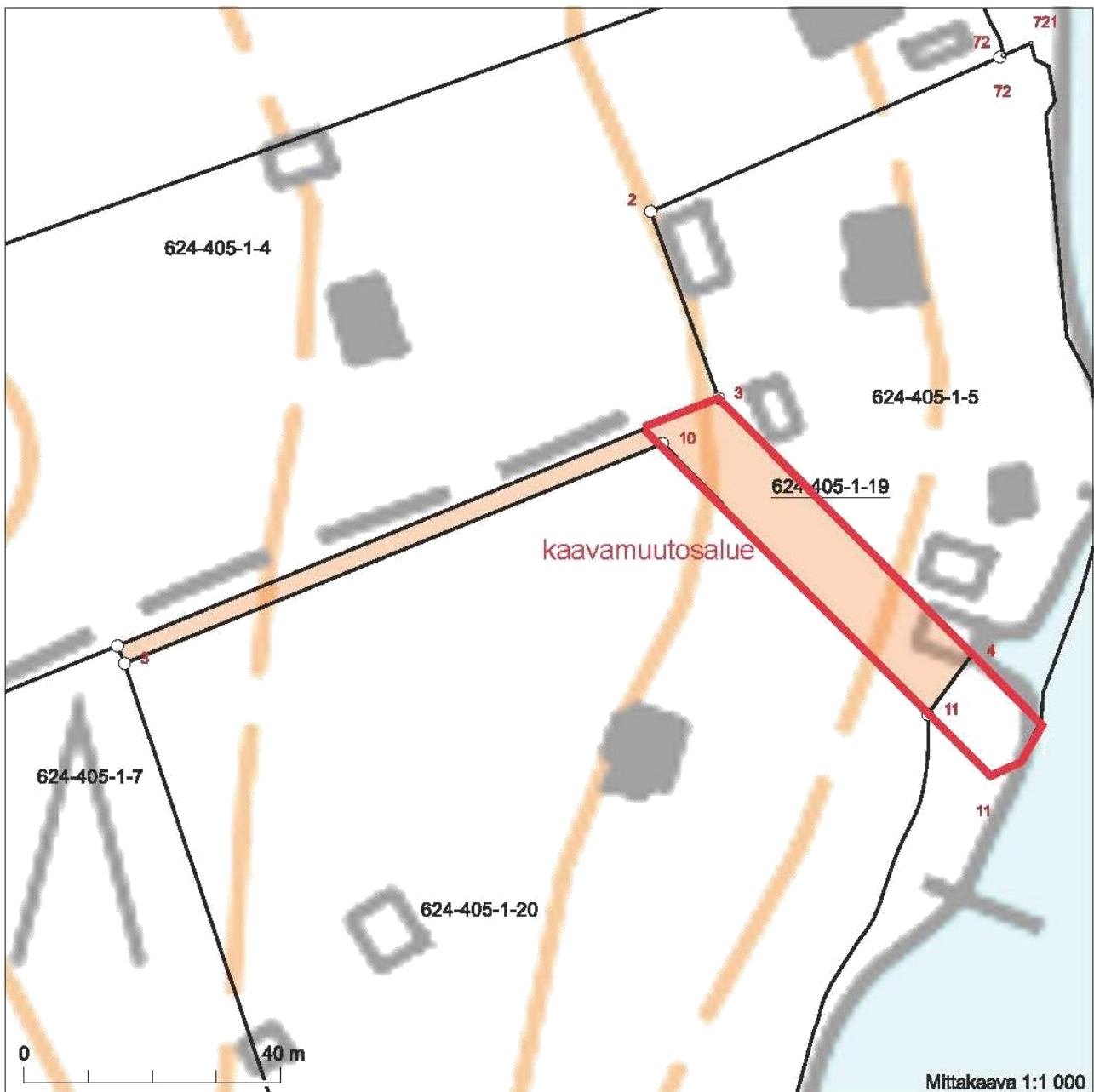
Byggnadsordning för Pyttis kommun, giltig från 01.05.2009.

Byggnadsförbud

Området har inte byggförbud enligt Markanvändnings- och byggnadslagen 38 § eller 53 § eller
åtgärdsbegränsning enligt 128 §.

Bottenkarta

Som bottenkarta för delgenaralplanen används Lantmäteriets terrängkarta samt numerisk
fastighetsregisterkarta. Pyttis kommun har inte till förfogan den underskrivna versionen.



2.3 Markägförhållanden

Området för planeändringen ägs av Kristiina Malmström, se utdraget ur fastighetsregistres kartdel Solö I, 624-405-1-19 och den utlösta sumpmarken av Solö 624-405-1-5, utskrift från fastighetssystemet 13.11.2020.

2.4 Befolkningen och arbetsplatser

På området eller i närheten av det finns ej arbetsplatser eller annan näringsverksamhet. Den närmaste åretrunt boningsplatsen är cirka 500 m väster om planeområdet.

2.5 Bebyggd miljö

Byggbeståndet

På planeområdet ligger delvis ett båtskjul som är ombyggt, i stället för det på 1950- talet byggda båtskjulet. Båtskjulet hör till gården som är skyddad och är på grannlägenheten som ägs av samma ägare.

Trafik

Trafiken från lägenheten sker med båt över Pitkäsalmi till Pyttis fastland och därifrån längs en privat väg. Trafiken på områdets privatvägar är minimal

Det finns inga byggda rekreationsrutter nära området.

Service

Den närmaste servicen finns i Huutjärvi centrum i Pyttis kommun.

Samhällstekniska service

Ett vattenservicesystem har byggts på Hästholmen och tagits i bruk 2013.

.

2.6 Naturmiljö

På området finns ingen viktig livsmiljö och inga skyddsområden.

Området är en del av kulturhistoriskt värdefull gård vars växtlighet har bearbetats ända sedan 1800-talet.

På området finns inga klassifierade grundvattenområden.

Inga speciella upptäckter om fågellivet.

3 MÅLEN OCH DELAKTIGHETERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DELGENERALPLANEN

Allmänna mål

Som syfte för en utarbetad plan är att områdets användning och byggandet inom ramen för delgeneralplanen för Hästholmen med beaktande av ett jämlikt bemötande av markägaren.

Målen för landskapsplanen

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 kestävää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.

Intressenter

Intressenter är alla på vars boende, arbete eller på andra förhållanden planen eventuellt märkbart inverkar samt på myndigheternas och samhällets verksamhet som planeringen berör:

- markägaren i planområdets närmiljö, invånaren och organisationer
- NMT-centralen i Kymmenedalen
- Kotka miljöcentralen
- Pyttis kommun

- Kymmenedalens landskapsförbund
- innehavare för tekniska näten
- Kymmenedalens räddningsverk

Intressenterna har möjlighet att ge sitt uttryck på planeändringen och dess förberedelsematerial då handlingarna är till påseende.

Ärendet väckt

Det informeras samtidigt om att handlingarna är framlagda då ärendet är väckt.

Samarbete med myndigheterna

Första skedets förhandling hölls i Pyttis kommun 3.5.2021. Under planeringstiden har man varit i kontakt med myndigheterna på Pyttis kommun.

4 INNEHÅLLET OCH MOTIVERINGAR FÖR DELGENERALPLANEN

Ändringsområdet på delgeneralplanen för Hästholmen har beteckning MU och är på två fastigheter som bildar en gård. I planen har man framfört att MU-delen för området ska förenas till den brevidliggande lägenhets 1 RA/s-område då den anknyter sig väsentligt till samma gård och som ägs av samma ägare.

Planebestämmelser

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE SOM HAR MILJÖVÄRDEN OCH /
ELLER BEHOV ATT STYRA FRILUFTSLIVET (MU)

Området är menat för jord- och skogsbruksidkandet. På området får ej byggas.

Man bör fästa särskild uppmärksamhet vid att värna strandlandskapen, geologiskt värdefulla åsbildningar och -landskap, bergområden, natursumpmark, strandvåtmark samt naturliga lundar.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER (RA)

På varje minst 3000 m² stor byggplats får byggas enligt följande:

Två fritidsbostäder vars sammanlagda våningsyta är max. 130 m² våningsyta.

Den andra fritidsbostaden får vara max. 40 m² våningsyta och den andra bör vara på samma gård med den egentliga fritidsbostaden.

Bastu vars maximala storlek är 25 m² våningsyta.

Övriga ekonomibyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta beroende på byggplatsens storlek

- byggplatser under 5000 m² stora 160 m² våningsyta
- byggplatser minst 5000 m² stora 200 m² våningsyta

På varje minst 2000 m² stor och under 3000 m² stor byggplats får byggas enligt följande:

En fritidsbostad vars våningsyta är max. 90 m²

Bastu vars maximala storlek är 25 m² våningsyta

Övriga ekonomibyggnader

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 160 m².

På varje under 2000 m² stor byggplats får byggas enligt följande:

En fritidsbostad vars våningsyta är max. 70 m²

Bastu vars maximala storlek är 25 m² våningsyta

En annan ekonomibyggnad

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är dock max. 8% av byggplatsens areal.

Alla byggplatser

Den befintliga byggnaden får grundrenoveras enligt byggnadsordningen och den förstörda byggnaden får ersättas med en ny motsvarande byggnad utan att byggbestämmelserna motverkar byggplatsens byggrätt.

Byggplatser som angivits med beteckning sk för skyddande byggnad

Byggplatsens byggbestämmelser som berör byggrätten motverkar inte att man får på byggplatsen placera en ny fritidsbostad vars storlek är högst 60 m² våningsyta. Denna ersätter den andra på över 3000 m² stor byggplats tillåtna fritidsbostaden på max. 40 m² våningsyta.

Byggnaderna ska placeras på samma gård med de andra byggnaderna. Särskilt ska man iakta att byggnaden tillämpar sig till byggbeståndet på området vad beträffar proportionerna, materialen och färgsättning.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR BYGGPLATSEN OCH BYGGANDET

Nybyggnaderna, tillbyggnaderna samt renoveringsåtgärderna ska vara sådana att stilen, proportionerna, materialen och färgsättningen ska passa in i karaktären och byggbeståndet. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara av bräde eller hyvlad stock behandlad med en färg som passar in i miljön.

Mellan byggnaden och strandlinjen ska lämnas tillräckligt med skyddsträd.

Minimi avstånd mellan byggnaden och strandlinjen vid medelvattenståndet är

- bastu 15 m
- andra byggnader 30 m

BESTÄMMELSER SOM BERÖR VATTEN- OCH AVFALLSSERVICE

Vattenklosetter får ej byggas på RA-området.

Öränade avloppsvatten får ej släppas i vattnet. För hantering av jordmånen för avloppsvattnet bör man ordna en 2-3 delad slamavskiljarbrunn och en markinfiltration eller markbädd minst 20 m från strandlinjens medelvattenlinje, där jordmånen passar till detta ändamål och dit inte översvämningsvattnet stiger. Hanteringsmetoden för avloppsvattnet ska undersökas skilt i samband med bygglovsprojektet. För mindre mängder av tvättvatten kan användas infiltreringsbrunn eller -grop.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela generalplaneområdet bildar en kulturhistorisk värdefull helhet. Då man utför åtgärder som påverkar miljön bör man fästa märke till att inte riskera eller försvaga de landskapliga, kulturhistoriska eller naturomständigheternas värden på området. Byggrätterna för MU- och V-områden har enligt generalplanens dimensioner placerats på samma ägares A-, RA- och R-1-områden.

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Allmänt

Konsekvenserna av planeändringen är i allmänhet små, planen möjliggör att den före detta fritidsbostadsplatsen funktionerar i framtiden som en enhetlig fritidsbostadsplats. Planen möjliggör ingen ny våningsyta eller belastningar.

5.2 Förverkligande av planeringssyften för landskapsplanen

Planeändringen står inte i strid med planeringssyften för landskapsplanen.

5.3 Konsekvenserna för den byggda miljön

Planeändringen möjliggör att användningen av den nuvarande byggrätten är jämlig med de andra märkta lägenheterna. Planeändringen har ingen inverkan på det nuvarande byggbeståndet.

5.4 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Planeändringen har ingen inverkan på naturen för på området har varit människor från 1800-talet. Det minskar inte på det naturliga tillståndet och naturens mångformighet försvagas inte. Inga observationer om hotande växt- eller djurarter har gjorts på området.

5.5 Konsekvenser för yt- och grundvattnet

Planeringsområdet ligger inte på ett klassifierat grundvattenområde.

Enligt den gällande lagstiftningen är det tillåtet att bygga vattenklosett och ansluta sig till områdets avloppsvattensystemet avvikande från RA-planebestämmelserna.

Planeändringen har ingen inverkan på yt- och grundvattnet.

5.6 Konsekvenser för landskapet

Planeändringar inverkar inte på naturlandskapet vid stränderna för området har redan varit en byggd miljö.

5.7 Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planeändringen syns på den historiskt värdefulla gården och bevarandet av dens mångsidiga byggnadsbestånd.

5.8 Sociala konsekvenser

Planeändringen har ingen inverkan på rekreationsverksamheten.

6 GENOMFÖRANDE

Planeändringen orsakar inte ändringar i indelningen av lägenheterna. Ändringen i planebestämmelsen gör att byggandet på lägenheten blir jämlik med de andra motsvarande områden.

7 PLANERINGSSKEDEN

Planeutkastet till behandling, program för deltagande och bedömning samt planeutkast

Ändring av delgeneralplanen för Hästholmen Solö I, 624-405-1-19 har startat av markägarens initiativ i maj 2021. Underrättelsen av anhängiggörandet offentliggörs av Pyttis kommun enligt Markanvändnings- och byggnadslagen 62§.

Programmet för deltagande och bedömning samt planeutkastet ställs upp till påseendei internet, på kommunens www-sidor och på kommunens planläggning, adress Motellgränd 4, 49220 Broby (besökstiden bör överenskommas per telefon).

Planförslaget

Planläggningskommitén i Pyttis ställer upp planförslaget. Planförslaget är till påseendet i 30 dygn. Påseendetiden anmälasi tidningen och på kommunens www-sidor. Beslutet för planeändringen görs möjligen under år 2021 av kommunfullmäktige.

Utarbetandet av planehandlingarna:

I Kotka, den 07.09.2021

Planen och planarbetet
utarbetade av:

Ulla Hovi, arkitekt SAFA,

ARKITEKTBYRÅ ULLA HOVI AB, ATL