

# KEIHÄSSALMEN ASEMAKAAVA

## Vastineet edotusvaiheen lausuntoihin

Yleistä: Keihässalmen Asemakaavaan on tehty tarkistuksia lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Keihässalmentien kaava-alue on teknisluonteisesti tarkistettu niin että myös Keihässalmentien liittymä Purolantiehen on katualue. Pienpuhdistamon sijainti on korjattu, niin että se vastaa selostuksessa olevaa tekstiä. Liito-oravien mahdollisten pesimäalueiden välisten puustoisten määritelmää on täsmennetty KASELY:n ja Kotkan ympäristöpalvelujen lausunnoissaan esittämällä tavalla. Luo-alueiden, jotka ovat merenrantaniittyjä, määräyksiä on täsmennetty. Tulvarajan alapuolella olevaa rakentamista koskevia määräyksiä on täsmennetty koskemaan myös lähipalvelurakennuksia. Selostukseen on lisätty sr-määräystä koskeva kohta. Kaikki tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville panoa.

Lausunnot		
Lausunnon numero ja antaja	Lausunto	Vastine
1. Hyvinvointilautakunta	- <b>Hyvinvointilautakunta ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Keihässalmen asemakaavasta.</b>	
2. Kotkan ympäristöpalvelut	<p>- Luonnosvaiheen luontoselvityksiä on täydennetty ja kaavamääräyksiä tarkennettu luontoarvojen huomioimisen osalta. Vaikutusten arvioinnissa todetaan kuitenkin edelleen, että kaavan toteutuessa merenrantaniittyjen säilymismahdollisuus on uhattuna. Tähän uhkaan tulee kiinnittää toteutusvaiheessa erityistä huomiota, sillä kohteet sijaitsevat rakenteen sisällä ja tulva-alueella, johon kohdistuu myös täyttöä. Kohteet ovat pienialalaisia, muutokselle herkkiä luontoalueita. Arvokkaat luontokohteet luovat alueelle omaleimaista luonnonympäristöä, jonka säilyttäminen on tuloksekkaampaa kuin ennallistaminen ja korvaaminen kohteiden heikentyessä tai tuhoutuessa.</p> <p>- Alueelle on syntymässä vesihuoltolain mukainen suurehkon asukasjoukon tarve ja mahdollisesti myös terveydelliset syyt sille, että talousvedensaanti on tarve järjestää vesihuoltolaitoksen palveluna ja kiinteistöt - veloitetaan liittymään vesihuoltolaitoksen yleiseen vesijohtoon. Alueella ei ole saatavissa laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, joten kiinteistökohtaisiin väliaikaisratkaisuihin ei voida tukeutua.</p>	<p>Asemakaavaehdotuksessa korjataan kaavamääräyksiä siten, että luo-arvot ovat turvattu.</p> <p>Asemakaavamääräyksiin on liitetty määräys, että alue tulee liittää vesihuoltolaitoksen yhteiseen vesijohtoon. Vesijohto on mahdollista toteuttaa niin, että rakennukset voidaan heti liittää siihen. Kaavatyön ensisijainen tavoite on rakentaa alueelle keskitetty jätevesijärjestelmä ja johtaa alueen jätevedet keskitettyyn jätevesijärjestelmään.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suunnitelmissa on, että alue voitaisiin myös liittää viemäriverkostoon. Kaavamääräyksissä on maininta jätevesien keskitetystä puhdistamisesta. Tämä tapahtuu joko liittämällä alue yleiseen jätevesiviemäriverkostoon tai ennen sen toteutusta väliaikaisella pienpuhdistamoratkaisulla. Puhdistamoratkaisun tulee olla käytettävissä kiinteistöjen rakentuessa, jotta kiinteistöt eivät joudu väliaikaisratkaisuna investoimaan kiinteistökohtaisin ratkaisuihin, mikä vaikuttaisi myöhempään liittymishalukkuuteen keskitettyyn ratkaisuun. Kaavaselostuksessa todetaan, että alueelle väliaikaisratkaisuna toteutettava pienpuhdistamo sijaitsisi AT-3 korttelialueella. Kaavaehdotuksessa maininta on kuitenkin kaavamääräyksessä AT-4 -korttelialueen kohdalla.</li>   <li>- Keskeistä on alueen toteutuksessa turvatakaavan ekologiset, luonnonympäristön laadun turvaavat tavoitteet sekä asumisterveyteen liittyvät tavoitteet.</li> </ul>	<p>Kaavamääräys tarkistetaan niin, että pienpuhdistamo on AT-3 korttelialueella.</p> <p>Vastaa kaavan tavoitteita. Asia on varmistettu kaavamääräyksin ja rakennustapamääräyksien avulla.</p>
<p>3. Kymenlaakson museo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asemakaavaselostuksen kappaleesta 4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset puuttuu sr-merkintä sekä siihen liittyvä määräys. Selostusta tulee täydentää tältä osin.</li> <li>- Kymenlaakson museon asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossa (KyM178) esittämä määräys arkeologisten vedenalaisinventointien</li> </ul>	<p>Kaavaselostukseen tehdään museon esittämä korjaus.</p>

	<p>suorittamisesta suunnittelualueen vesistöjen pohjaa muuttavien hankkeiden yhteydessä, on lisätty kaavan erityismääräyksiin. Museolla ei ole muuta todettavaa asemakaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	
4. Kymenlaakson sähköverkko	<p>ei huomautettavaa mikäli seuraavat ehdot huomioidaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.</li> <li>- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.</li> <li>- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.</li> <li>- luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon tarkennusta vielä alueelle jäävästä 20 kV sähköverkosta. Liitteessä esitetty kuva johdoista, jotka alueelle ilmaan jäävät. Tuossa tuo Keihässalmentien länsipuolella oleva pylvä, joka sinne jää, niin siinä on meidän maastokatkaisijamme sekä nyt kun ilmajohdot tuonne lännen suuntaan purkautuvat niin siihen tulee harustukset. Katsoin, että kaavassa olisi merkitty talousrakennukselle paikka tuohon kohdille. Tämä olisi hyvä huomioida rakentamisessa viimeistään.</li> </ul>	<p>Kymenlaakson sähköverkko OY: n ehdot otetaan huomioon aluetta toteutettaessa</p>
5. KASELY	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavamääräyksiin ei ole tuotu AT-3 korttelialueelle määräystä, jonka mukaan tilapäinen pienpuhdistamo voidaan sijoittaa korttelialueelle. Selostuksessa asia on mainittu. Lisäksi vesihuollon järjestämistä ei ole</li> </ul>	<p>Kaavamääräys tarkistetaan niin, että pienpuhdistamo on AT-3 korttelialueella.</p>

	<p>tarkennettu luonnosvaiheesta. Selostuksessa mainitaan, että alue liitetään Pyhtään talousverkostoon. Parempi termi olisi talousvesiverkoston</p> <p>Asemakaava-alueen halki kulkee maantie 14534, Keihässalmentie, joka on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. Keihässalmentiestä n. 310 m osuu asemakaava-alueelle. Tällä hetkellä n. 350 m osuu Keihässalmentiestä jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Nyt meneillään olevan kaavoitusprosessin yhteydessä koko tie tulee merkitä kaduksi ja lakkauttaa maantienä. Kaavarajausta on muutettava siten, että kaavaprosessissa olevalle alueelle vievä Keihässalmentie on kokonaisuudessaan mukana prosessissa maantiestä 14535 (Purolantiestä) lähtien.</p> <p>Koska kaava-alueen pohjoisosaan on vuoden 2020 luotoselvityksen perusteella merkitty uusi luo-alue meren rannalle, tulee kulkuväylien määrittelyä koskevaa kohtaa kaavamääräyksissä täsmentää esimerkiksi "kaavakartassa VL-alueille esitettyjen kolmen pohjoisimman luo- alueenvälille jätetään puustoiset kulkuväylät".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lahirakennusten korttelialue (PL) sijaitsee kokonaan tulvavaara-alueella (N2000 +2,4 m, alapuolella). Kyseinen korttelialue ei lähtökohtaisesti sovellu rakentamiseen</li> </ul>	<p>selostusta tarkennetaan KASELYN esittämällä tavalla.</p> <p>Kaava-aluetta tarkistettiin ehdotusvaiheessa niin, että 350 metrin osuus keihässalmentiestä oli katualuetta. Kaavaa tarkistetaan teknisluontaisella tarkennuksella niin, että myös Keihässalmentien liittymäalue Purolantiehen on katualuetta.</p> <p>Kaavamääräys muutetaan KASELYN esittämään muotoon.</p> <p>Lähipalvelurakennusten korttelin rakentamistapaa tulvavaara-alueella on täsmennetty kaavamääräyksissä. Lisäksi asiaa on avattu selostuksessa.</p> <p>Kaikista ym asiasta on käyty ehdotusvaiheen neuvottelu Kaselyn kanssa.</p>
6. Kymenlaakson Liitto	Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan ehdotuksesta.	

	-	
7. Tekniikkalautakunta	Asemakaavassa tulee huomioida mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja kunnan talouden kannalta kestäväällä tavalla. Kaavoituksessa tulee huomioida hulevesiasiat ja niiden purkureitit.	Asemakaavaselostukseen on lisätty maininta, että alueen toteutuksen yhteydessä tulee huomioida mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja kunnan talouden kannalta kestäväällä tavalla. Lisäksi asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys, että ennen alueen rakentamista tulee alueelle laatia hulevesisuunnitelma.
8. Kymenlaakson pelastuslaitos	Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.	
9. Kymen Vesi Oy	Kymen Vesi on sopinut Pyhtään kunnan kanssa runkovesijohdon rakentami-sesta Keihässalmen alueelle Purolan kylästä. Jätevesiviemärin rakentamiseen valmistaudutaan samassa hankkeessa paineviemäriputkella, jota ei vielä kuitenkaan pystytä	Alueen liittäminen Kymen Vesi Oy:n verkostoon on suunnittelun tavoite. Mikäli liittyminen viemäriverkkoon ei onnistu ensivaiheessa rakennetaan AT-3 korttelialueelle tilapäinen alueen yhteinen pienpuhdistamo.

	liittämään siirtoviemäriin. Purolan kylään rakennettavaa siirtoviemäriä suunnitellaan myöhemmässä vaiheessa.	
10. Svartbäckin kalastuskunnan hoitokunta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaava ei saa estää tai hankaloittaa lähisaarissa mökkeilevien liikkumista</li> <li>- Kaava ei saa estää tai hankaloittaa virkistyskalastukseen tai veneilyyn liittyvää veneiden vesille saamista Keihässalmen alueella</li> <li>- Kaavassa tulee selkeästi osoittaa riittävästi pysäköintitilaa niin lähisaarien mökkiläisille kuin muille alueen käyttäjille. Tällä hetkellä kaavassa ei ole riittävästi osoitettu pysäköintitilaa autoille, trailereille yms. –</li> <li>- Veneenlaskupaikalle johtava katu tulisi merkitä siten, että se osoittaa kadun olevan julkinen tila ( esim.yleinen katu) Merkintä pihakatu saattaa rajoittaa alueen virkistyskäyttöä</li> </ul>	<p>Kaava ei estä mökkiläisten liikkumista. Kaavassa on osoitettu mm. pienvenesatama</p> <p>Kaavassa on säilytetty olemassa oleva veneiden vesille laskupaikka.</p> <p>Kaavassa on jo osoitettu pysäköintitiloja pienvenesataman vesillelaskupaikan ja sataman käyttäjille. Asemakaavan pysäköintialueiden merkintöjä on täsmennetty ja pysäköintialueita lisätty.</p> <p>Pihakatumerkintä ei rajoita esim. venetrailereiden liikennettä vesillelaskupaikalle. Merkintä toki tarkoittaa sitä, että liikenteessä tulee erityisesti ottaa huomioon jalankulkijat, lapset ym.</p>
11. Meri- Kymen luonto ry	Meri- Kymen luonto ei voi hyväksyä tämän valtavan muutos. Ei ole sijaa metsälle eikä metsänelämille. Myös vesilinnut kärsivät kun rauha ei ole es. pesimisaikana tai muuten. Kun nyt sittenkin on kyse Keihässalmen kyläalueen asemakaavan muutoksesta, näemme että saaristolaiskylä vahingotta luonto liika.	Vahvistetussa osayleiskaavassa kaava-alue on pääsääntöisesti PT- aluetta. On kohtuutonta edellyttää, että kunta luovuttaisi tällaista kaava-aluetta viheralueeksi etenkin kun kaava-alueen itäpuolella on laaja maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue.

## Mielipiteet

Mielipide nro	mielipide	Vastine
Mielipide 1	<p>Olemme perehtyneet uuteen asemakaavaluonnokseen eikä siinä ole mielestämme otettu riittävästi huomioon Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöstä 20/0086/3 (diaarinumero 03096/19/4103) liittyen aikaisempaan Pyhtään kunnanvaltuuston hyväksymään Keihässalmen asemakaavaan. Lisäksi aiemmissa viranomaislausunnoissa esiintyneitä asioita mm. pienpuhdistamon sijoituspaikasta, tulvariskialueitten tai luo-alueitten huomioimisesta ei ole edelleenkään muutettu kaavassa riittävällä tavalla.</p> <p>Pyhtään Keihässalmen alueen yhdyskuntarakenne muuttuisi täysin asemakaavaluonnoksen toteutumisen myötä, ja tästä myös ELY-keskus on aiemmin antanut oman lausuntonsa. Kaava-alueella on jo pienteollisuutta ja omakotiasumista, mutta tämäntyyppinen saaristolaiskylä hajauttaisi liian paljon nykyistä yhdyskuntarakennetta. Rakennusneliömäärät kaavaluonnoksessa ovat pöyristyttäviä. Luonnoksessa törmätään useisiin</p>	<p>Moderni saaristokylä ajatuksen perusajatus on, että rakentaminen on suhteellisen tiivistä, kuten perinteisissä saaristokylissä, samalla kuitenkin pienipiirteistä ja riittävän yhtenäistä. Asemakaava ja sen kaavamääräykset sekä rakennustapamääräykset varmistavat sen että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja muodostaa viehättävää perinteistä saariston kylämaisemaa (esim Kaunissaari) heijastavan kokonaisuuden.</p> <p>Mielipiteessä esille tuotuja seikkoja on käsitelty viranomaislausunnoissa ja annettu niistä vastineet. KASELYN kanssa on myös pidetty ehdotusvaiheen neuvottelu. Pienpuhdistamolle on osoitettu kaavassa sijaintipaikka. Tulvariskit on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja rakennustapamääräyksissä, samoin luo alueet. Lähtökohtana suunnittelussa on, että osaa tonteista täytetään varovaisesti ruoppausmassoilla. Rannoilla olevat veneajat</p>



	<p>maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin, joissa todetaan muun muassa, että ranta-alueille kaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä maisemallisiin kysymyksiin. Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhunkin ympäristöön (MRL 73§). Kaavaa laadittaessa on myös katsottava muun muassa, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesistön, maaston sekä luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon. Jos kaavan rakennusoikeus toteutuisi täysimääräisenä, kaavamääräys ei turvaisi luontoselvityksen mukaisia eri eläinlajeille arvokkaita elinympäristöjä riittävässä määrin.</p> <p>Rakennusmäärä on niin massiivinen, että jätevesiviemärinti pitäisi olla ehdottomasti jo suunnitteluvaiheessa mukana. Ramboll Oy:n vaikutusten arvioinnin loppuraportissa on myös maininta, ettei jätevedenpuhdistamon sijoitus ole nykyisessä kaavaluonnoksessa mahdollista.</p> <p>Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 mukaan Pyhtään rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin silloin, kun maanpinnan korkeus on tason +3,50 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Uusi rakentaminen tulisi sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistaa tulvariskien hallinta teknisin keinoin.</p>	<p>toteutetaan perinteiseen tapaan sellaisilla rakenteilla, että ne kestävät ajoittaisen jäämisen tulvien alle.</p> <p>Asemakaavatyön lähtökohtana on että alue liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaavamääräyksiin on lisätty AT-3 korttelialueelle määräys, jonka mukaan tilapäinen pienpuhdistamo voidaan sijoittaa korttelialueelle. Selostukseen on lisätty asiaa koskeva kohta.</p> <p>Selostukseen ja rakennustapamääräyksiin on lisätty ohjeet, joilla täsmennetään ja tarkennetaan teknisiä keinoja, joita tulee noudattaa kun sovelletaan kaavamääräystä, joka koskee rakentamista niillä rakennuspaikoilla, joilla maanpinnan korkeus on alle +3,3 metriä merenpinnan keskikorkeudesta.</p>
Mielipide 2	<p>Kaavaluonnoksessa ei ole juurikaan huomioitu Keihässalmea koskevaa hallinto-oikeuden päätöstä. Hallinto-oikeus mm toteaa että alueen yleiskaava</p>	<p>Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon hallinto-oikeuden päätös. Alue on vahvistetussa osayleiskaavassa PT aluetta, joka sallii myös asumisen ja loma-asumisen. Kaavaa on</p>

	<p>sallii vain pienimuotoisen asuinrakentamisen, lomakylää ei tällaisena voida pitää.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riittävästi huomioitu luotoselvityksessä esiintuotuja luontokohteita</li><li>- riittävästi huomioitu tulvarajoitusten vaikutusta rakentamiseen</li><li>- riittävästi huomiota kaavoituksen tuomaa pysäköinnin vaatimaa tilaa</li></ul>	<p>erityisesti aiempaan verrattuna muokattu niin, että se luo pohjan etä- työn tekemiselle viehättävässä kylämiljöössä. Kaavasta on tehty erillinen vaikutusten arviointi.</p> <p>Kaavaluonnosta tehdessä on laadittu uusi luotoselvitys, jota on täydennetty liito-orava selvityksellä ja lepakkoselvityksellä. Luotoselvityksen mukaiset kohteet on kaikki suojeltu asianmukaisin määräyksin ja ohjein ( myös aiemmin mukana olleet liito-orava kohteet, vaikka liito-oravista ei ollut havaintoja viimeisessä selvityksessä).</p> <p>Selostukseen ja rakennustapamääräyksiin on lisätty ohjeet, joilla täsmennetään ja tarkennetaan teknisiä keinoja, joita tulee noudattaa kun sovelletaan kaavamääräystä, joka koskee rakentamista niillä rakennuspaikoilla, joilla maanpinnan korkeus on alle +3,3 metriä merenpinnan keskikorkeudesta.</p> <p>Asemakaavan pysäköintialueiden merkintöjä on täsmennetty ja pysäköintialueita lisätty. Kaavan päätarkoitus ei ole rakentaa ympäristöä, jossa pääasia on rannalla olevat parkkipaikat veneilijöille. Voi kysyä miksi veneilijät haluaisivat tulla satamaan, jossa miljöö, johon he saapuvat, muodostuu lähinnä pysäköintialueista</p>
--	--	---