

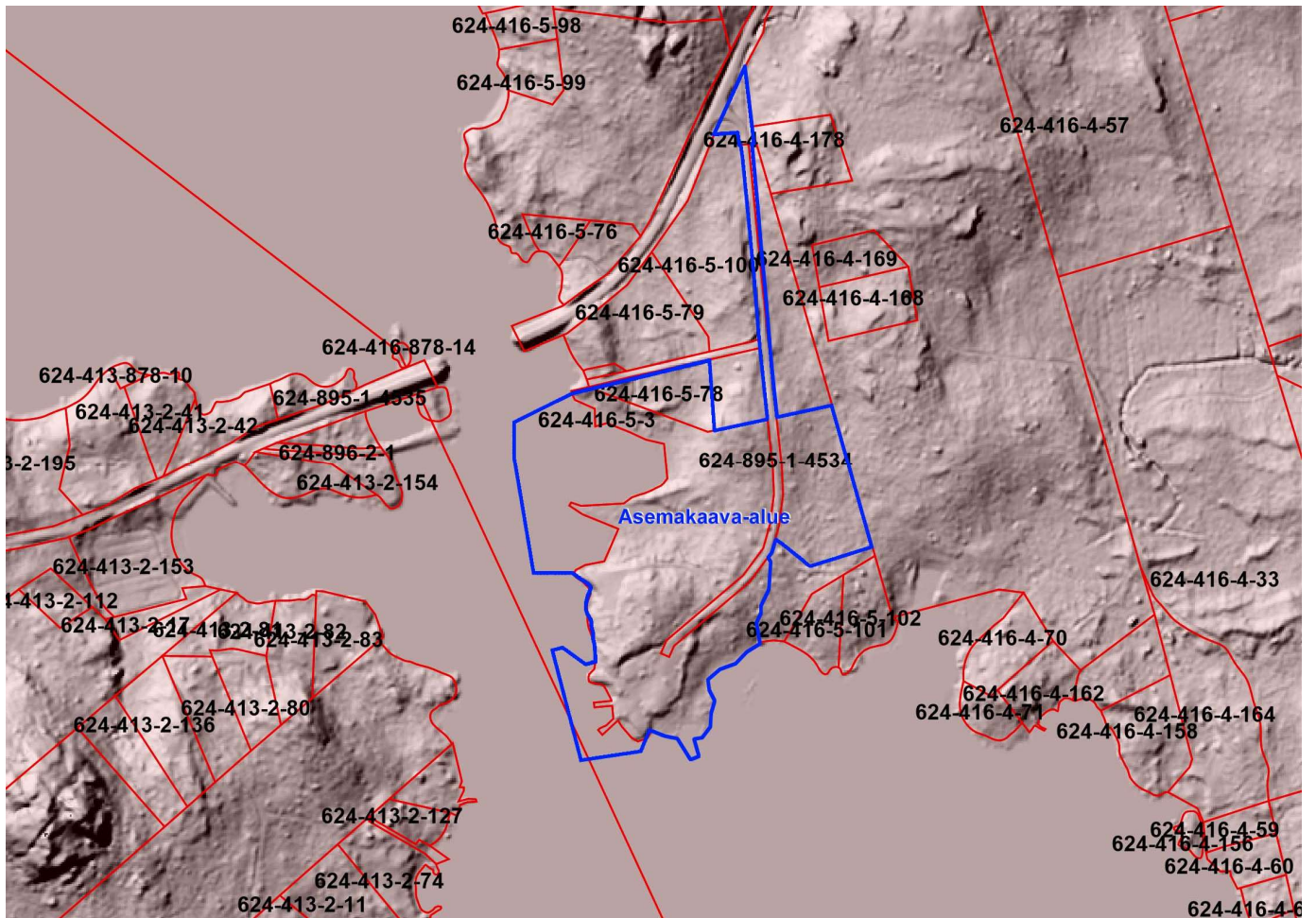


**PYHTÄÄN KUNTA**

## **KEIHÄSSALMEN ASEMAKAAVA**

### **MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

#### **SUUNNITTELUALUE**



*Kuva 1. Asemakaava-alueen alustava rajausta ja sijainti*

Asemakaava koskee Pyhtään Keihässalmen aluetta, joka sijaitsee Munapirtin saareen menevän Purolan paikkallistien tuntumassa. Matkaa valtatie 7:lta on n. 7 km. Suunnittelualue käsittää Pyhtään kunnan omistamat kiinteistöt Pitkänokka 624-416-5-3 ja Lauttaranta 624-416-5-78.

Kaava-alueen maapinta-ala on noin 8 hehtaaria. Alueen sijainti ja alustava aluerajaus on esitetty yllä olevalla kartalla.

## MITÄ ON TEKEILLÄ

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Pyhtään Keihässalmen alueelle kalastus-, matkailu-, loma-asumis-, asumis- ja kaupallisten palveluiden sekä venesataman kehittäminen.

Suunnittelussa otetaan huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja tieverkko.

Ennen Asemakaavatyön käynnistämistä laaditaan tiedossa olevat, maankäyttö- ja rakennuslain vaatimat selvitykset.

Vuonna 2014 laadittiin alueen asemakaavaluonnos, jonka jälkeen suunnittelu keskeytyi, koska alueelle ei löytynyt toteuttajaa.

Vuonna 2018 Eero Lehti ilmoitti olevansa kiinnostunut alueen toteuttamisesta, mutta edellytyksenä oli, että alueen suunnitelmia pitäisi muuttaa, niin että alueelle voitaisiin toteuttaa moderni saaristokylä periaatteen pohjalta. Pyhtään kunta ja Eero Lehti ovat loppuvuonna 2018 tehneet esisopimuksen alueen myymisestä Eero Lehdelle.

Pyhtään kunnanvaltuusto hyväksyi keihässalmen asemakaavan 18.11.2019 § 43. Kaavasta valitettiin ja Itä- Suomen hallinto-oikeus kumosi kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyttä koskevien valitusperusteiden johdosta.

Pyhtään kunta päätti 8.6.2020 että keihässalmen asemakaavatyö käynnistetään uudelleen. Asemakaavan vaikutuksista laaditaan erillinen vaikutus-selvitys ja -arviointi ja alueesta tehdään uusi luontoselvitys.

Moderni saaristokylähanke aloitettiin yli 10 vuotta sitten Porvoossa Johan Pfeiferin toimesta yhteistyössä ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Perusajatuksena on, että rakentaminen keskitetään tiiviiseen pienipiirteiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Rakentamisen luonnetta ja rakennustapaa ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakennustapamääräyksillä. Tavoitteena on samantapainen tilamuodostus ja miellyttävä, vaihteleva kylämäinen ilme kuin vanhoissa perinteisissä saaristokylissä. Rakennettu kokonaisuus muodostuu miellyttäväksi kun rakennukset on sovitettu toisiinsa ja ympäröivään luontoon. Tavoitteena on, että mahdollisimman monella rakennuksella on visuaalinen yhteys rantaan ja veteen, vaikkei kaikki olekaan veden äärellä. Kylämaisemassa muodostetaan rannan tuntumaan kävelyväyläverkko niin, että kaikilla alueen asukkailla on luonteva yhteys rantaan ja venesatamaan. Kävelyväylään liittyy yhteiskäytössä olevia ranta-alueita ja venevajoja. Keihässalmessa yhtenä tavoitteena on myös luoda kokonaisuus, joka luontevalla tavalla yhdistää etätyön ja yritystoiminnan loma-asumiseen ja asumiseen.

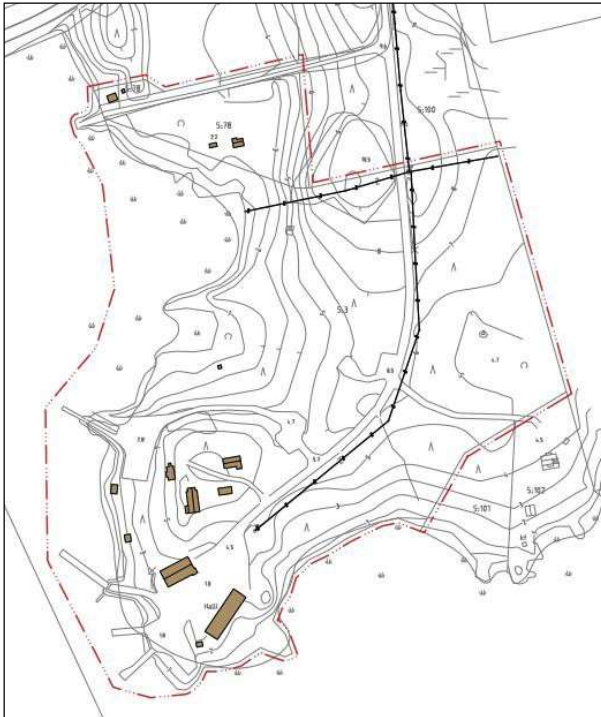
Moderni saaristokylä hanke perustuu pitkään saariston rakentamisperinteeseen, josta on eriomaisia esimerkkejä Suomen saaristossa sekä Suomenlahden itä osassa (Kaunissaari, Ulkotammio, ym), että saaristomerellä (Rosala ym.). Samanlaisesta rakennusperinteestä on erinomaisia esimerkkejä myös Ruotsin länsirannikolla (Fiskebäckskil, Grundsund) että Norjan rannikolla.

Asemakaavatyön tavoitteena on että kaava-alueelle voidaan toteuttaa moderni saaristokylä. Lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa pienvenesatama, joka samalla

toimii sekä alueen asukkaiden ja lähialueen asukkaiden kotisatamana, että vierasvenesatamana. Asemakaavassa on mukana myös Pyhtään kunnan omistama kalasatama ja siihen liittyvä kalanjalostuslaitos.

## NYKYTILANNE

Suunnittelualueella on Keihässalmen rannassa kalankäsittelylaitos laitureineen. Kalastajilla ja kalankäsittelylaitoksella on käytössään kalankäsittelylaitoksen halli sekä varastohalli rannan tuntumassa. Purolan tieltä menee kestopäällystetie kalankäsittelylaitokselle. Kalankäsittelylaitoksen tuntumassa on vanhoja asuinrakennuksia, jotka ovat vuokrattuna kalastajille ja melojille sekä sotaveteraaneille.



Suunnittelualueen eteläosassa on kaksi vanhaa asuinrakennusta piharakennuksineen sekä kaksi rantaosaunaa. Suunnittelualueen keskiosa on loivapiirteistä metsäaluetta.

Suunnittelualue on Pyhtään kunnan omistuksessa. Alueen maapinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 8 hehtaaria.

## KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomiointi tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2018 ja tarkistettavat tavoitteet ovat astuneet voimaan 1.4.2019.

Tämän asemakaavan laatimiseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan selostuksen vaikutusosassa. Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

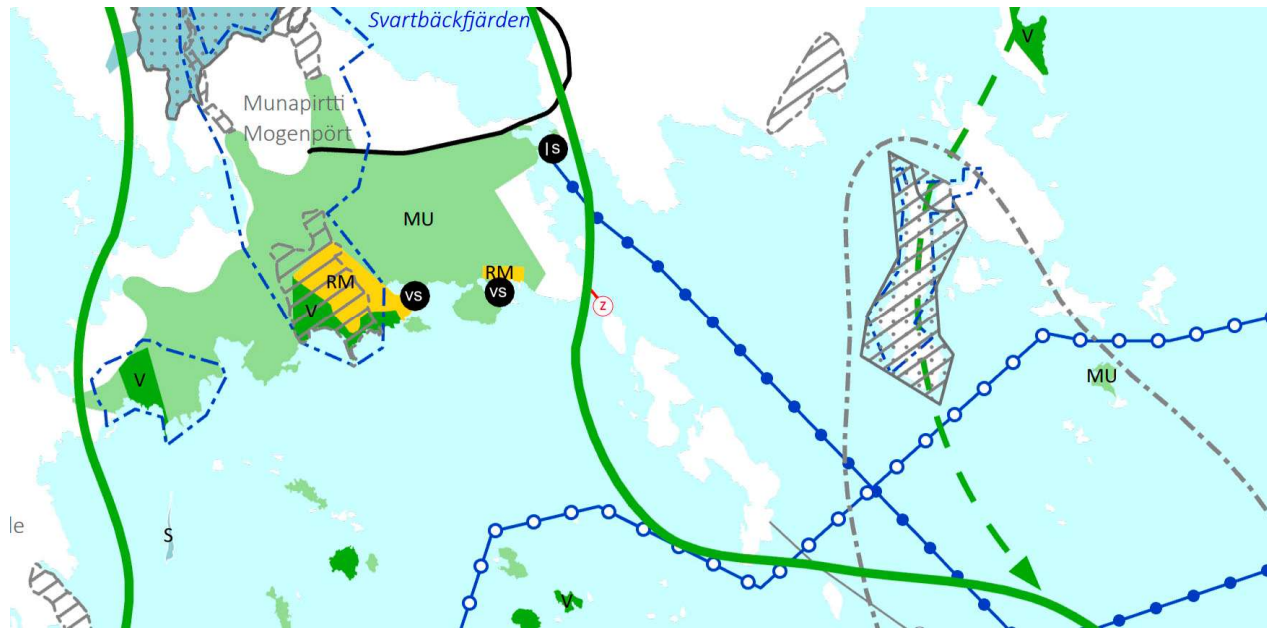
### Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kymenlaakson voimassa oleva maakuntakaava on Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.

Keihässalmi rajautuu **matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen** (vihreä viiva- rajaus). mv MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Merkinnällä osoitetaan alueet joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

Keihässalmen kohdalla on maakuntakaavassa laivaväylä sekä satama-alueen merkintä.



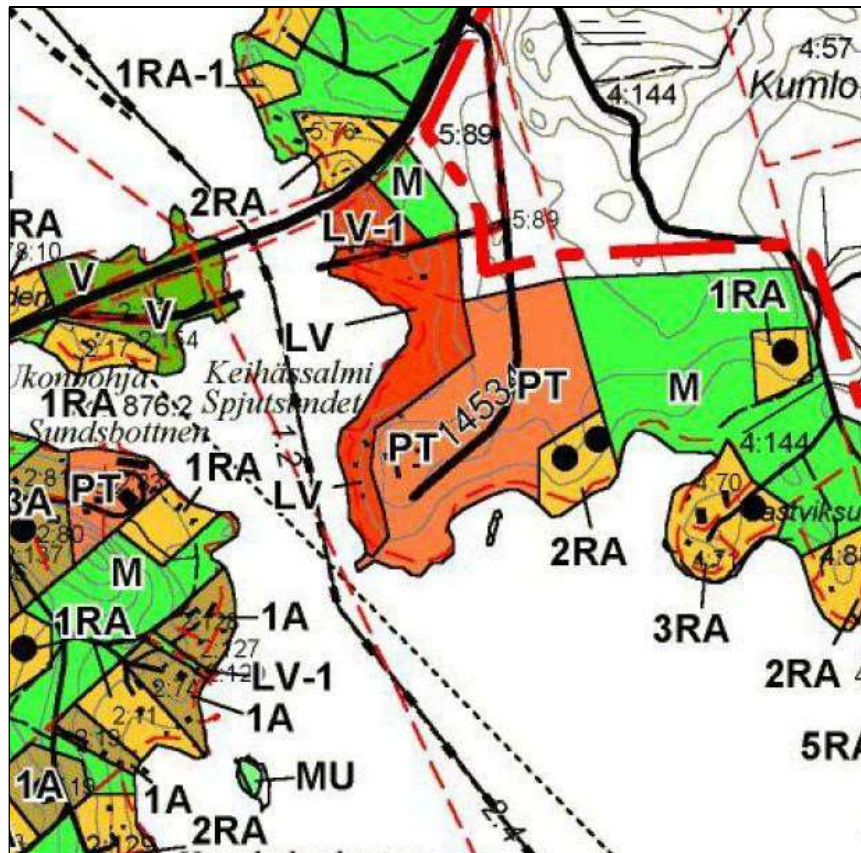
#### *Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta*

LS, Is SATAMA-ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve



merkintä.

### Yleiskaava



Kuva 3. Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta.

Alueella voimassa oleva Pyhtään rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 2.8.2000. Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa **yritystoiminnan alueeksi (PT)**, **yleiseksi venevalkama-alueeksi (LV)**. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa **yksityiseen venevalkama-alueeseen (LV-1) ja kaakossa kahteen loma-asunnon rakennuspaikkaan.**

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

### **Muut suunnitelmat ja varaukset**

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019 § 8.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa ja –rekisteriä.

### **MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON**

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaava-alueen osalta alueen nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavasta on laadittu Ramboll Oy:n toimesta erillinen vaikutusarvio, joka on selostuksen liitteenä (liite 6).



## KAAVAA VARTEN LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2011 luontoselvitys ja luontomatkailun kehittämishanke. Alueelle on tehty keväällä 2014 luontoselvityksen tarkistus. Kaavatyötä varten laaditaan uusi luontoselvitys. Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi laaditaan erillinen vaikutusselvitys ja -arviointi. Alueesta kootaan kaavatyön alussa perustiedot mm. alueen maanomistuksesta ja infraverkosta.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole tarvetta pilaantuneiden maiden selvityksiin eikä meluselvityksiin.

Kaikkien selvitysten riittävyys tarkistetaan työn alkupuolella pidettävässä viranomaisneuvottelussa.

## OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisina ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

Viranomaiset: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos.

Pyhtään kunnan päättävä organisaatio: Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio: Kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta.

Pyhtään kunnan lausunnon antajat: Tekniikkalautakunta, ympäristölautakunta, valvontajaosto

Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat: Yksityiset maanomistajat, Pyhtään kunta, osakaskunnat, Svartbäckin kalastuskunta.

Alueen asukkaat ja yhdistykset: Suunnittelualueeseen rajautuvat asukkaat, Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f., Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry, Meri-Kymen luonto ry, Pyhtään Meriveneilijät ry.

Muut: Kymenlaakson Sähkö Oy, Elisa Oyj, muut sähkö- ja teleyhtiöt.

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä. Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia informoidaan MRA 30 §:n ja 27 §:n kuulemisessa. Valmisteluvaiheen Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Pyhtään kirjastolla ja ehdotusvaiheen kaava-aineisto kunnan virastolla ja kunnan internetsivuilla (hankepalvelu.pyhtaa.fi)

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella paikallislehdessä sekä henkilökohtaisilla kirjeillä ulkopaikkakuntalaisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos pidetään MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana, jolloin siitä pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

## SUUNNITTELUN KULKU JA ALUSTAVA AIKATAULU

1. **Työn käynnistysvaihe sekä perustietojen kokoaminen ja analysointi;** kesä 2020. Aluetta koskevan aineiston kokoaminen ja tarvittavien selvitysten laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
2. Moderni saaristokylä ajatukseen perustuva alustava asemakaavaluonnos ja OAS kaavoitustoimikunnassa 15.06.2020
3. **Asemakaavaluonnos.** Aloitus- ja luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Lautakunnan käsittely ja päätös OASin ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 15.6.2020
4. **Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston asettaminen nähtäville.** MRA 30 §:n mukainen osallisten kuuleminen. Kuulutus kaavan viireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta sekä MRA 30 §:n kuuleminen luonnoksesta. Mielenpitoet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.
5. **Kaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaattijan vastineet annettuihin mielenpitoisiin ja lausuntoihin. Kaavoitustoimikunnan käsittely.
6. **Asemakaavaehdotus.** Kunnanhallituksen käsittely. Asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Muistutukset. Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).
7. **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen.** Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §). Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa.
8. **Asemakaavan hyväksyminen.** Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen kunnanvaltuuston päätöksestä.
9. **Mahdollinen valitusprosessi.** Valitukset Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

**YHTEYSTIEDOT**

Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY  
Johan Pfeifer

Arkki., tekn. lis., valt.maist. SAFA  
Linnankatu 16 D  
06100 Porvoo  
puh 045 1233404  
johan.pfeifer@hotmail.com

Pyhtään kunta  
Kunnanjohtaja  
Jouni. Elo  
Kunnanvirasto  
Motellikuja 4  
49220 Siltakylä  
puh. 044 7676674  
jouni.eho@pyhtaa.fi

**PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA (MRL 64 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.

Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään riittämättömänä, on osallisilla mahdollisuus esittää neuvottelua Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle osoitteella:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/  
ympäristö ja luonnonvarat  
Kauppamiehenkatu 4/ PL 1041  
45101 Kouvola