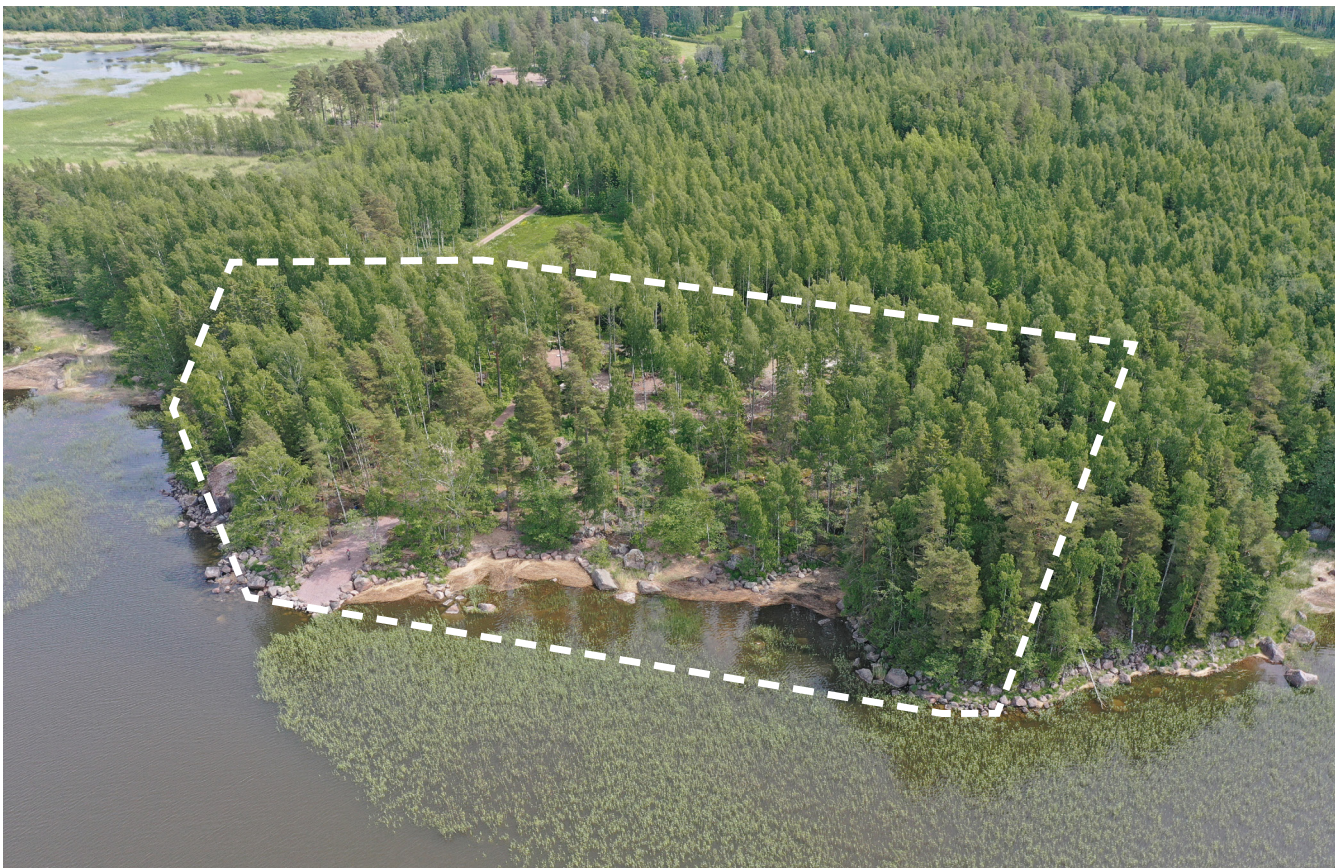


PYHTÄÄN KUNTA

HINGAPYÖLIN KYLÄN STRANDBORGIN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS

Ranta-asetakaava koskee Pyhtään Munapirtin saarella sijaitsevaa tilaa Strandborg 624-402-1-73.
Ranta-asetakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialue, maa- ja metsätalousaluetta, sekä vesialuetta.

15.11.2022. Arkab Oy / Anna Parkatti FISE YKS569



Kaavoitustoimikunta / Valvontajaosto 5.10.2022

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2022

Liite 2 Kaavakartta määräyksineen 1:2000 15.11.2022

Liite 3 Luontoselvitys Faunatica 21/2022

Liite 4 Kaavan laatijan vastine luonnoksesta jätettyihin lausuntoihin 08.11.2022

Kaavan nimi:	Hinkapyölin kylän Strandborgin tilan ranta-asemakaava
Kaavan numero:	-
Kunta:	Pyhtää (624)
Tila:	Strandborg 624-402-1-73

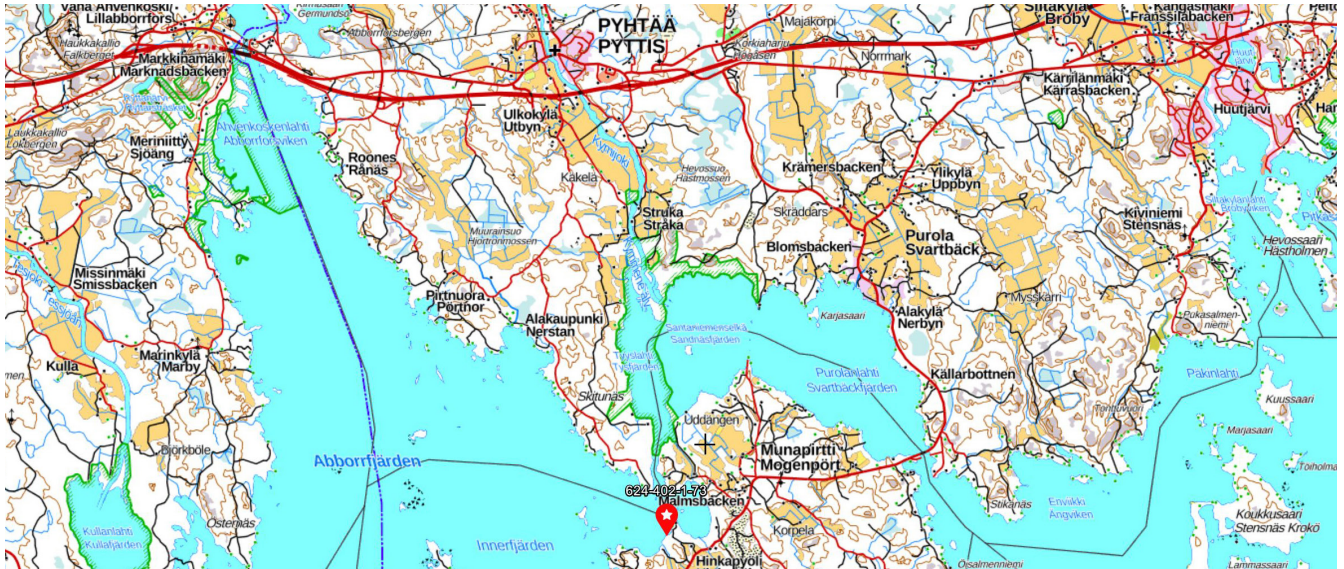
SISÄLLYSLUETTELO

Perustiedot	3
Suunnittelun tavoitteet	4
Lähtökohdat	5
Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut	11
Kaavahankkeen vaikutukset	13
Ranta-asemakaavan toteutus	17
Yhteystiedot ja palaute	18

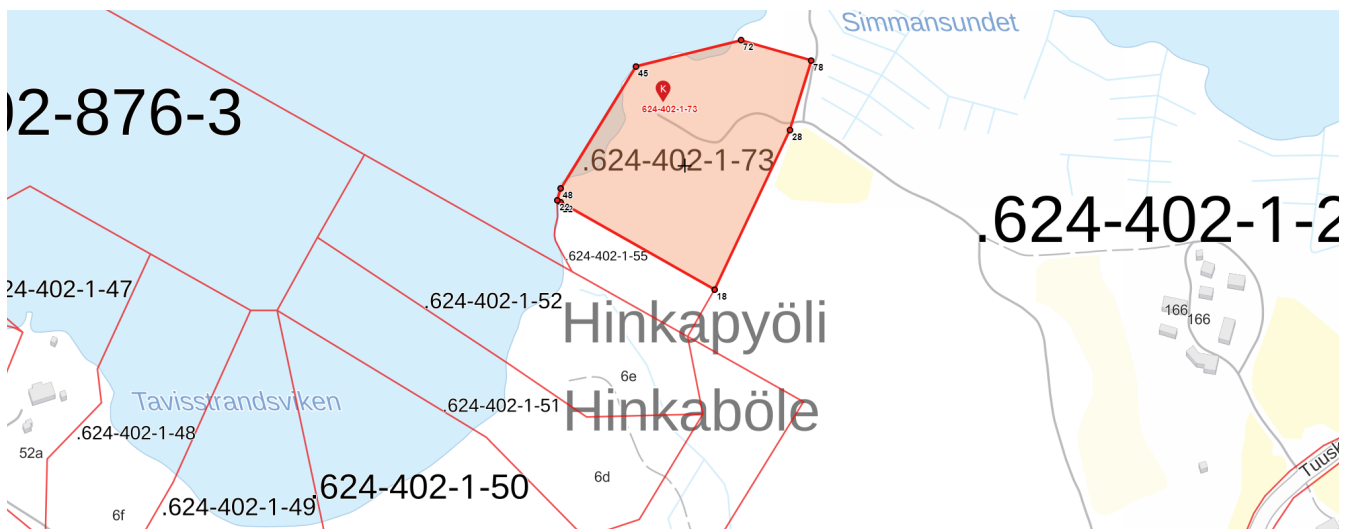
1. PERUSTIEDOT

1.1. Sijainti ja omistus

Asemakaava- ja suunnittelualue koskee yhtä Pyhtään Munapirtin saarella sijaitsevaa yksityisomisteista tonttia 624-402-1-73. Kiinteistön rantaviiva aukeaa Abborfjärdenin suuntaan. Matkaa Pyhtään kirkonkylältä teitse on noin 15km, linnuntietä 8km. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 2 hehtaaria. Rantaviivaa on noin 200m. Alueen sijainti ja tontin rajat on esitetty alla olevilla kartoilla.



Kuva 1a. Asemakaava-alueen sijainti (MML 2022-06-11)



Kuva 1b. Asemakaava-alueen rajausta ja sijainti (MML 2022-06-11)

1.2. Yhteystiedot

Suunnittelutyöhön liittyvää lisätietoa saa kaavaa laativalta konsultilta (Arkab Oy) sekä Pyhtään kunnasta. Tietoa kaavoituksesta on saatavissa myös Pyhtään internet-sivuilta www.pyhtaa.fi.

Kaavan laatija

Anna Parkatti / Arkab Oy
Jokikatu 10, 06100 Porvoo

anna@arkab.com

Pyhtään kunta

Laura Lahti, elinvoimapäällikkö
Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

laura.lahti@pyhtaa.fi

2. SUUNNITTELUN TAVOITEET

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kolmen lomarakennuspaikan rakentaminen samaan pihapiiriin ja rakennusoikeuden vapaampi jakaminen rakennuspaikkojen kesken. Rantaosayleiskaavassa osoitetusta paikasta poiketen, ranta-asemakaavassa pohjoisin rakennuspaikka siirtyy noin 70 metriä ja eteläisin rakennuspaikka noin 20 metriä keskemälle kiinteistöä.

Suunnittelussa pyritään säästämään tontin luontoa ja herkkää kasvillisuutta, sekä asettelemaan rakennukset mereltä katsoen maaston muotoihin sulautuvasti. Kun tontin kolme rakennuspaikkaa tuodaan yhteen pihapiiriin, jää lähes koko muu suunnittelualue koskemattomaksi ja vapaaksi rakentamisesta. Tontin luonnonpin-tojen kulutus rajautuu suurelta osin rakennusten väliin jäävälle piha-alueelle. Rantasaunoja ja laitureita tulee olemaan vain yksi, jolloin rantaviiva jää suurelta osin koskemattomaksi. Venevajan paikka osoitetaan ranta-asemakaavassa. Rakennuskokonaisuuden asemointi mahdollistaa olemassa olevan tonttitien käytön eikä uutta tietä tarvitse raivata.

Alueella on voimassa osayleiskaava (2.8.2000) sekä Pyhtään kunnan rakennusjärjestys (1.5.2019). Uusi ranta-asemakaava noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä, eikä kokonaisrakennusoikeuden määrään haeta muutosta.



Havainnekuvat päivä ja iltahämärä mereltä tontille. Suunnitellut rakennukset asettuvat samaan pihapiiriin.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueesta yleisesti

Suunnittelualueelle saavutaan olemassa olevaa kapeaa soratietä, joka kääntyy Tuusinkiteltä Hinkapyölin suuntaan. Alueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen kasvillisuus on pääasiallisesti karua ja kivikkoista mäntymetsää. Kiinteistöllä on paljon suuria siirtolohkareita ja kiviröykkiöitä. Suunnittelualue on kaavoitustyön tilaajan yksityisessä omistuksessa. Alueen maapinta-ala on noin 2 hehtaaria.



Kuva 2. Satelliittikuva tontista nykytilassaan. (MML 2022-06-11)

Kulttuuriympäristö

Kymenlaakson museon on tehnyt suunnittelualueelle maastokatselmuksen 17.10.2022. Lausunnossa todetaan seuraavaa: "Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä se sijaitse maisemallisesti erityisen arvokkaalla alueella. Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä."

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueille tehtiin luontoselvitys maastoinventointiin (15.7.2022) perustuen. Tässä yhteydessä arvioitiin, onko alueilla viitteitä sellaisista luontoarvoista, joita tulisi selvittää tarkemmin kaavan laatimista varten tai jotka tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Arvion teki FM Juha Kinnunen.

Kohde on kivikkoista mustikkatyypin (MT) ja käenkaali-mustikkatyypin (OMT) metsää. Uhanalaisia luontotyyppisiä tai lajeja, luonnonsuojelulain 49 §:n lajeja tai direktiivilajeja ei tavattu. Luontoselvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavaa: "Palstaa ollaan todennäköisesti muuttamassa kesämökkikäyttöön. Selvityksessä ei havaittu luontoarvoja, jotka tulisi huomioida tätä tehtäessä."

Kunnallistekniikka ja liikenne

Lähin sähköjakokeskus sijaitsee alle 500m päässä. Koko Munapirtin saarella ei ole kunnallista vesijohtoa eikä viemäröintiä. Tontille on tieyhteys.

Asemakaava

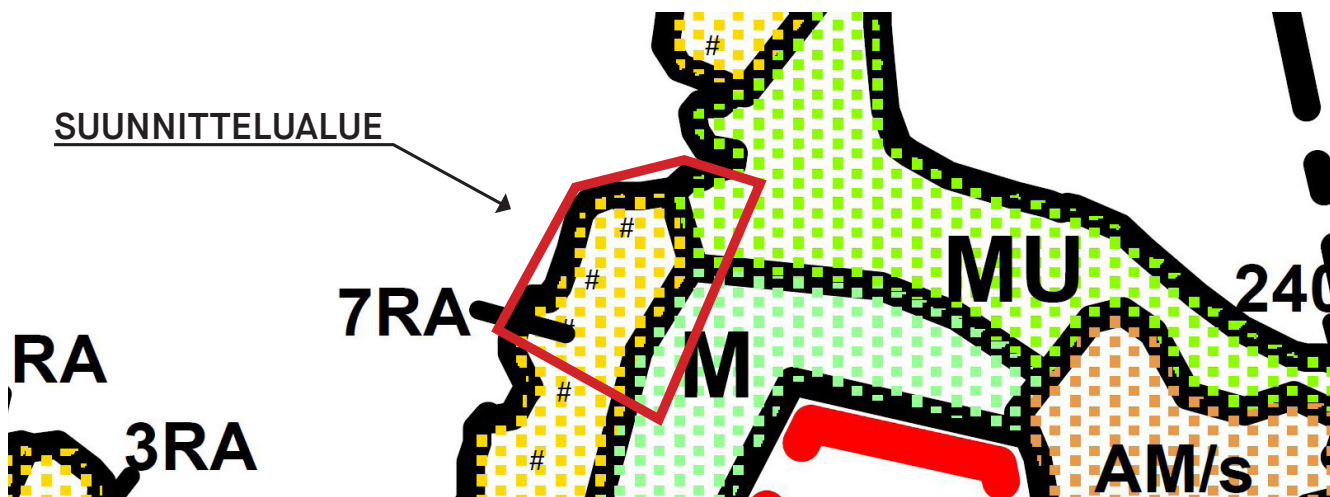
Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa "Pyhtään rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava", joka on vahvistettu Kaakkois-Suomen Ympäristökeskuksessa 2.8.2000.

Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa suurimmaksi osaksi loma-asuntojen alueeksi (RA). Itä laidalla on hieman metsäaluetta: maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Loma-asuntojen alue jatkuu osayleiskaavassa edelleen pitkin rantaa lounaaseen.

Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa kolme rakennuspaikkaa (kartassa #-merkki) ja noin 136000m² rakennusala (keltainen väri). Kaavaselostuksen mukaan jokaista yli 5000m² rakennuspaikkaa kohden rakennusoikeutta määräytyy 200kem², yli 3000m² mutta alle 5000m² rakennuspaikkaa kohden 160kem². Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on siis nykyisen osayleiskaavan mukaan 560 kem².



Kuva 4. Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella yhtenäisellä viivalla.

Loma-asuntoaluetta (RA) koskee seuraava kaavamääräys:

Kullekin vähintään 3000m²:n suuruiselle 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 kosta riippuen vähintään 5000m²:n rakennuspaikalla 200 kerros-m².

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset:

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15m
- muut rakennukset kuin venevaja 30m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

Vesi ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Pesuvesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Pesuvesien ja talousvesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3-osainen saostuskaivo ja imeytysojat tai maasuodatin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Vähäisille pesuvesimäärille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodatinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-alueita koskevat seuraavat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Pyhtään kunnan rakennusjärjestys. (1.5.2019)
Ranta-asemakaavan laadintaan vaikuttaa varsinkin rakennusjärjestyksen osa V rakentaminen ranta-alueilla.

Huomionarvoisia kohtia rakennusjärjestyksestä:

Rakennusjärjestyksessä määritellään, että yli yksikerroksinen rakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Yleiskaavassa ei erikseen määritellä rakennusten kerroksia, ja etäisyys on määriteltävä 30 metriin. Sauna-rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakentamisen määrästä todetaan, että "rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 200m², josta loma-asunnon kerrosala enintään 130m²."

Asunnon sekä loma-asunnon alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000 järjestelmä). Rakennettaessa ranta-alueelle muuta kuin asuntoa rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeuden vaihtelut riittävän suurella varmuudella.

Laiturin ja venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön todetaan yleisesti, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi.

Jätevesien käsittelystä todetaan, että jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön ja että jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Muut suunnitelmat ja varaukset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa tai -rekisteriä.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään Pyhtään kunnalta saatua kiinteistörajakarttaa (624-402-1-73_rajat.dwg) ja Maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa, sekä muuta Maanmittauslaitokselta saatavaa digitaalista aineistoa.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Aloite

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Pyhtään Kunnanhallitus päätti hyväksyä Hinkapyölin ranta-asemakaavan tilan Strandborg kaavoitussopimuksen maanomistajan kanssa 27.6.2022 § 122.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Suunnittelussa ovat osallisina ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

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

Pyhtään kunnan päättävä organisaatio:
Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio:
Kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta.

Pyhtään kunnan lausunnon antajat:
Tekniikkalautakunta, ympäristölautakunta, valvontajaosto

Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat:
Yksityinen maanomistaja.

Alueen asukkaat ja yhdistykset:
Suunnittelualueeseen rajautuvat asukkaat, Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.,
Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry.

Muut: Kymenlaakson Sähkö Oy, Elisa Oy, muut sähkö- ja tele-yhtiöt.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

4.3. Tiedottaminen

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 kunnan virastolla ja osoitteessa hankepalvelu.pyhtaa.fi.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella paikallislehdessä. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaava eri vaiheissaan pidetään MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana ja siitä pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

4.4. Vireilletulo- ja valmisteluvaihe / Kaavaluonnos

- 07/2022 Työn käynnistysvaihe sekä perustietojen kokoaminen ja analysointi. Aluetta koskevan aineiston kokoaminen ja tarvittavien selvitysten laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- 08/2022 Asemakaavaluonnos ja OAS kaavoitustoimikunnassa.
Asemakaavaluonnos. Aloitus- ja luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Lautakunnan käsittely ja päätös OASin ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.
- 08-09/2022 Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. MRA 30 §:n mukainen osallisten kuuleminen. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olostä sekä MRA 30 §:n kuuleminen luonnoksesta. Mieli piteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

4.5. Kaavaehdotusvaihe

- 11/2022 Kaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Kaavoitustoimikunnan käsittely.
- 11-12/2022 Asemakaavaehdotuksen aineisto kaavoitustoimikunnassa ja kunnanhallituksessa. Kunnanhallituksen käsittely. Asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §) . Muistutukset. Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen. Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §). Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa.

4.6. Hyväksymisvaihe

- 12/2022 Asemakaavan hyväksyminen. Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen kunnanvaltuuston päätöksestä.
- Mahdollinen valitusprosessi. Valitukset Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1. Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus lomarakentamisen osalta vastaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusta. Lomarakennuspaikkojen määrä ja rakennusoikeus säilyvät samana.

Lomarakennuspaikkoja siirretään saman kiinteistön sisällä ranta-asemakaavassa niin, että ne muodostavat keskele tonttia yhden pihapiirin. Rantaosayleiskaavassa tontille osoitetusta paikasta poiketen, kolmesta rakennuspaikasta pohjoisin rakennuspaikka siirtyy noin 70 metriä ja eteläisin rakennuspaikka noin 20 metriä keskemmälle kiinteistöä.

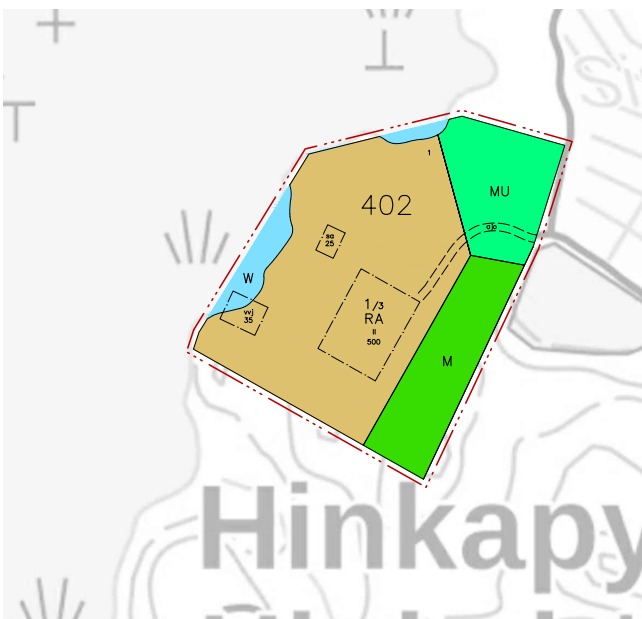
Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Pyhtään rantaosayleiskaava, jonka mukaan jokaista yli 5000m² rakennuspaikkaa kohden rakennusoikeutta määräytyy 200kem2, yli 3000m2 mutta alle 5000m2 rakennuspaikkaa kohden 160kem2. Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa kolme rakennuspaikkaa ja noin 136000m² rakennusala. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on siis nykyisen osayleiskaavan mukaan 560 kem2. Uudessa ranta-asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus säilyy samana.

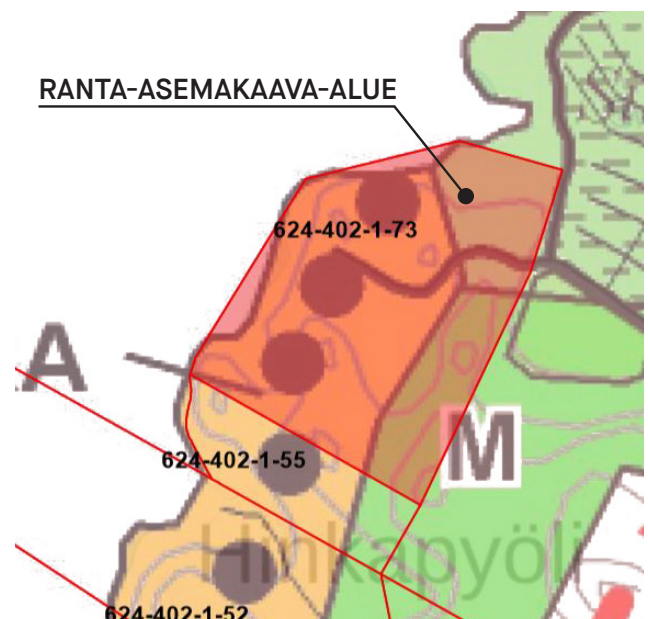
Laaditussa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen rakennusalan kokonaisrakennusoikeus on määritetty 500kem ja yksittäisen rakennuksen suurimmaksi sallituksi rakennusoikeudeksi 230kem. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty II (kaksi kerrosta). Rakentamisen määrän jakautumista tai loma-asumisen kerrosalan ja muun kerrosalan suhdetta kolmen rakennuspaikan kesken ei ole muutoin rajoitettu.

Saunan rakennusoikeudeksi osoitetaan rantaosayleiskaavan määräystä noudattaen enintään 25kem2. Venevajaalle on osoitettu ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta 35kem2.

Rantaosayleiskaavan mukaan saunarakennuksen rakennusalan etäisyydeksi rantaviivasta osoitetaan 15 metriä ja muiden rakennusten 30 metriä. Tämän lisäksi Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään yli yksikerroksisen rakennuksen etäisyydeksi 40 metriä rantaviivasta. Nyt laaditussa ranta-asemakaavassa loma-asumisen rakennukset on osoitettu 40 metrin ja saunarakennus 15 metrin päähän rantaviivasta.



Hinkapyölin kylän Strandborgin tilan ranta-asemakaavaluonnos (2022-11-15).



Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla varilla.

Ranta-asemakaavamerkinnät ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rakennuspaikkojen lukumäärää vastaava määrä enintään kaksikerroksisia yksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia, talousrakennuksia sekä rantasauna ja venevaja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 560m², jossa yksittäisen rakennuksen suurin sallitu kerrosala on 230m².

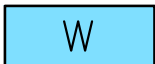
Kvartersområde för fritidsbostäder där det är tillåtet att bygga lika många fritidshus med en bostad och högst två våningar som det finns anvisade byggplatser, ekonomibyggnader samt en strandbastu och ett bätthus. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får vara högst 560 m², och den högsta tillåtna våningsytan för en enskild byggnad är 230 m².



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Jord- och skogsbruksdominerat område.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta.
Jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden och/eller behov av att styra friluftslivet.



Vesialue.
Vattenområde.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

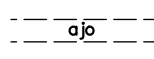
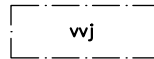
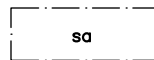
402

1/3

1

II

500



Kaupunginosan numero
Stadsdelsnummer

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.
Kvartersnummer / siffror som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret.

Tontin numero.
Tomtnummer.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun.
Römsk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunarakennuksen.
Byggnadsyta där en bastubyggnad i en våning får placeras.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.
Byggnadsyta där ett bätthus får placeras.

Ohjeellinen tieyhteys, jonka hallinnominen, rakentaminen, ylläpito ja huoltaminen ovat maanomistajan vastuulla.
Riktig vägförbindelse. Markägaren ansvarar för förvaltningen, byggandet och underhållet av vägen.

Yleismääräykset ja erityismääräykset

Ranta-asemakaava-alueella rakennettaessa on noudatettava rakennusjärjestystä.

Venevajat ja sellaiset rakennukset, jotka ovat osittain tai kokonaan tulvarajan (+3,3 m) alapuolella, tulee toteuttaa sellaisin rakentein, että ne kestävät ajoittaisen tulvaveden aiheuttaman kosteuden. Loma-asunnon alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus tulee olla vähintään + 3.3 metriä (N2000 järjestelmä).

Laiturin ja venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaismaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi. Lasipintojen suunnittelussa on otettava huomioon lintujen törmäysvaara.

Pesuvesien ja talousvesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3-osainen saostuskaivo ja imeytys-ojat tai maasuodatin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Vähäisille pesuvesimäärille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuiva-käymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

6. KAAVAHANKKEEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi laadittu koottu vaikutusselvitys ja -arviointi (MRL 73 § ja MRL 39 § MRL 54§). Ranta-asemakaavan toteutumisen vaikutuksia arvioidaan ensisijaisesti suhteessa alueen nykytilanteeseen sekä voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen, sen tavoitteisiin sekä mitoitus- ja suunnitteluperiaatteisiin.

Arvioidaan myös suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, sekä maisema-arvojen huomioon ottamisen toteutuminen.

6.1. Asemakaavan suhde yleiskaavoihin

Suhde oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan

Asemakaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava.

Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa kolme rakennuspaikkaa. Kaavoitettavan alueen kokonaismaa-pinta-ala on noin 2ha ja rakennusvalvonnan varmistaman tiedon mukaan kokonaisrakennusoikeus nykyisen osayleiskaavan perusteella on 560 kem². Tähän kokonaisrakennusoikeuden määrään ei tule muutosta. Laaditussa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen rakennusalan kokonaisrakennusoikeus on määritetty 500kem ja yksittäisen rakennuksen suurimmaksi sallituksi rakennusoikeudeksi 230kem. Rakentamisen määrän jakautumista tai loma-asumisen kerrosalan ja muun kerrosalan suhdetta kolmen rakennuspaikan kesken ei ole muutoin rajoitettu.

Rantaosayleiskaavassa tontille osoitetusta paikasta poiketen, kolmesta rakennuspaikasta pohjoisin rakennuspaikka siirtyy noin 70 metriä ja eteläisin rakennuspaikka noin 20 metriä keskemälle kiinteistöä. Loma-asumisen rakennukset sijaitsevat vähintään 40 metrin päässä rantaviivasta. Uusi ranta-asemakaava ei pirstaloi rantaosayleiskaavan rakennetta, mutta jättää sekä metsänpohjaa että rantaviivaa huomattavissa määrin pysyvästi rakentamattomaan tilaan.

Suhde maakuntakaavaan

Alueella on voimassa maakuntakaava "Kymenlaakson maakuntakaava 2040" (15.6.2020).

Kaavoitettavan alueen kolmen rakennuspaikan keskittämisellä ei ole vaikutusta järviolueen kuormitukseen, koska paikat, joista rakennuspaikat siirretään, ja paikat, joihin rakennuspaikat siirretään, sijaitsevat samalla tontilla ja samalla järviolueella.

Maaston muokkausta on tehtävä vesihuollon järjestämiseksi, koska koko Munapirtin saarella ei ole kunnallista viemäri- ja vesijohtoa. Myöskään ns. kesävesi- järjestelmää ei ole mahdollista järjestää. Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevedet tullaan käsittelemään asianmukaisesti tontilla nykyasetusten mukaan, riittävän kaukana rannasta. Käyttöveden saantiin ja jätevesien käsittelyyn tullaan teetättämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Ranta-asemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaismaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Lisäksi määrätään, että rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi. Maakuntakaavan määräyksiä mukaillen, on suunnittelussa keskeisenä periaatteena yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

Tulvatilanteiden riskienhallinta on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Lisää aiheesta myös kaavan vaikutusten arvioinnin kohdassa 6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Historiallinen kulttuuriperintö on selvitetty maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla Kymenlaakson museon maastokatselmuksessa 17.10.2022.

6.2. Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueelta ei ole tiedossa eikä siellä havaittu maastokäynnin aikana viitteitä sellaisista luontoarvoista, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaa laadittaessa ja joihin kaavan vaikutuksia tulisi erityisesti arvioida.

Tontin maasto on huomattavan kivistä ja suuria siirtolohkareita on runsaasti. Rakennusalueen keskityksen ansioina siirtolohkareikkoa säästyy, varsinkin kiinteistön pohjoisosissa, joka edelleen ylläpitää alueen lepakopotentiaalia. Ranta-asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusten suunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota lasipintojen suunnittelussa, jossa kysymykseen tulee nimenomaisesti lintujen törmäysvaara.

Rakennusten perustusten ja jätevesien käsittelyn suunnittelu tulee olemaan haasteellista. Ranta-asemakaava keskittää osayleiskaavassa määritellyt rakennuspaikat yhteen pihapiiriin, joka säästää maanpohjan muokkaustöiden tarvetta. Kaikki rakennukset suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena ja rakennetaan samanaikaisesti, lukuun ottamatta venevajaa. Kun kaikki maanmuokkaustyöt ja talotekniikan kaivuu tehdään näin ollen kerralla, saadaan luonnon ympäristöön kohdistuva häiriö näiltä osin ajallisesti lyhytkestoiseksi. Suunnitelmassa käytetään olemassa olevaa tonttitietä, joka saapuu jo nyt ranta-asemakaavassa merkitylle loma-asuntojen rakennusalueelle.

Vaikutukset vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteisiin

Ranta-asemakaava noudattaa Pyhtään Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta. Rantaan, loma-asuntorakennusten yhteyteen, on kaavassa merkitty yksi sauna ja laituri. Rantaan on osoitettu myös yksi venevaja.

Maakuntakaavan määräyksiä mukaillen, on suunnittelussa keskeisenä periaatteena yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Osayleiskaava mahdollistaisi kolme sauna ja laituria, sekä kolme venevajaa, joten uusi asema-kaava vähentää rantaviivaan rakentamisen määrää huomattavasti ja jättää suurimman osan rannasta koskemattomaksi. Ranta-alueella on sekä hiekkapohjaa että kaislikkoa. Laiturien ja venevajojen alueella ruoppaus on tarpeen. Laituripaikkojen ja venevajojen vähentyessä vähenee myös rannanmuokkauksen ja ruoppauksen määrä.

Kaavoitettavan alueen kolmen rakennuspaikan keskittämisellä ei ole vaikutusta järviolueen kuormitukseen, koska paikat, joista rakennuspaikat siirretään, ja paikat, joihin rakennuspaikat siirretään, sijaitsevat samalla tontilla ja samalla järviolueella.

Maaston muokkausta on tehtävä vesihuollon järjestämiseksi, koska koko Munapirtin saarella ei ole kunnallista viemäri- ja vesijohtoa. Myöskään ns. kesävesi- järjestelmää ei ole mahdollista järjestää. Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevedet tullaan käsittelemään asianmukaisesti tontilla nykyasetusten mukaan, riittävän kaukana rannasta. Käyttöveden saantiin ja jätevesien käsittelyyn tullaan teetättämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Ranta-asemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaismaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Lisäksi määrätään, että rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi.

6.3. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lähinaapureihin

Ranta-asemakaava ei estä tai heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen eli asumiseen, loma-asumiseen tai metsätalouteen.

Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kiinteistön alueelle ei kohdistu yleisiä virkistyskäyttötarpeita. Ranta-asemakaavalla ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.

Vaikutukset muihin lähialueen maanomistajiin

Ranta-asemakaavalla ei rajoiteta lähialueen maanomistajien elinoloja.

6.4. Taloudelliset vaikutukset

Kiinteistön arvo

Ranta-asemakaava ei vaikuta kiinteistön arvoon, koska ranta-asemakaavan lomarakennuspaikkojen määrä sekä kokonaisrakennusoikeuden määrä pysyvät samoina verrattaen osayleiskaavaan. Uudisrakennusten onnistuneella arkkitehtisuunnittelulla tulee olemaan kiinteistön arvoa arvioitaessa ratkaiseva merkitys.

6.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Liikenne- ja kulkuyhteydet

Ranta-asemakaavan lomarakennuspaikat on osoitettu kohtaan, jolle on olemassa oleva tieyhteys.

Vesihuollon järjestäminen

Munapirtin saarella ei ole kunnallista viemäri- ja vesijohtoa. Myöskään ns. kesävesi- järjestelmää ei ole mahdollista järjestää lähimmän vesiliitännän sijaitessa Purolassa, noin 8km päässä kaavoitettavalta alueelta. Kiinteistölle on rakennettava joko porakaivo taikka maahan upotettava käyttövesitankki. Jätevedet on käsiteltävä asianmukaisesti tontilla riittävän kaukana rannasta, tai järjestettävä umpitankkiratkaisu. Käyttöveden saantiin ja jätevesien käsittelyyn tullaan teetättämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Sähkö

Kymenlaakson Sähkö Oy:n verkko ja lähin sähköjakokeskus sijaitsee alle 500m päässä, kiinteistöltä koilliseen.

Pelastuslaitos

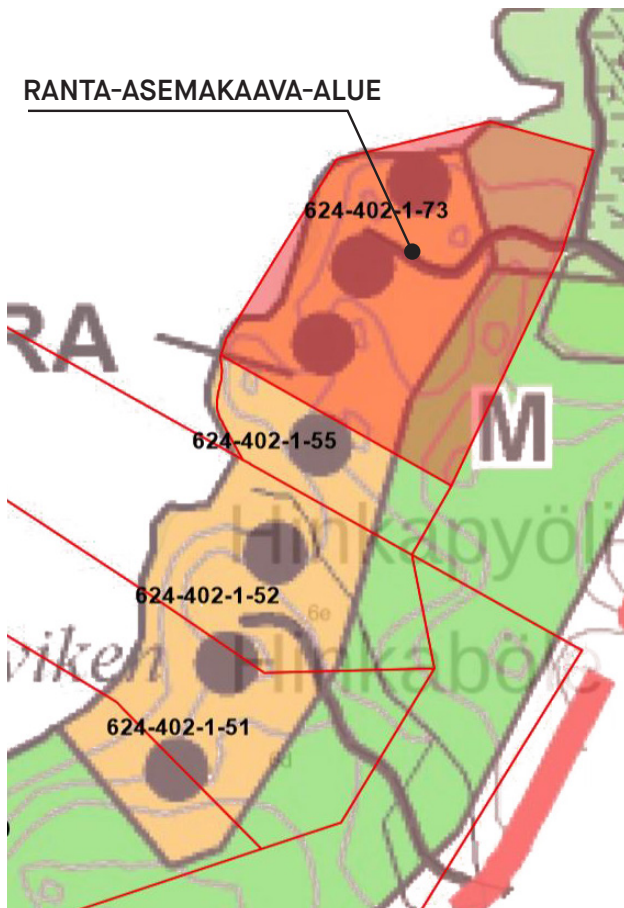
Kaava-alue sijaisee noin 30km etäisyydellä Karhulan paloasemasta ja 17 km Siltakylän VPK:sta.

Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen

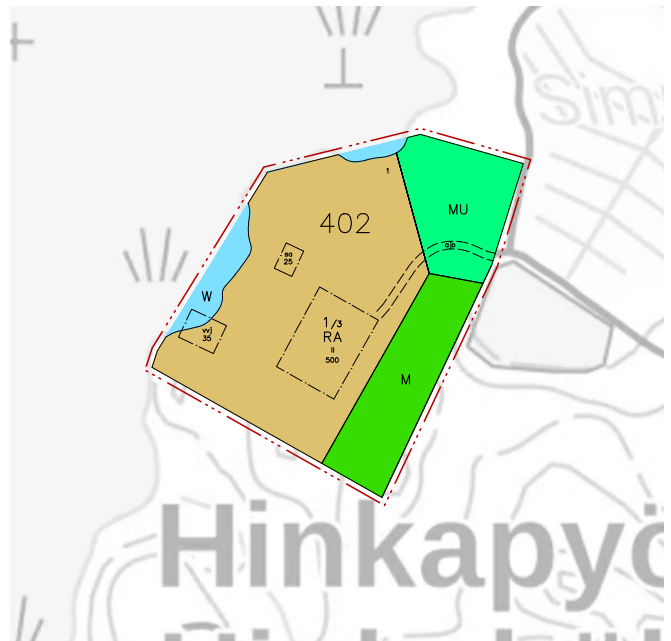
Kaavoitettavan alueen kolme rakennuspaikkaa ovat osa seitsemän rakennuspaikan jatkuvaa kokonaisuutta, joista yhtäkään rakennuspaikkaa ei ole toistaiseksi rakennettu.

Ranta-asemakaava poikkeaa yleiskaavasta lomarakennuspaikkojen sijainnin osalta, vaikka määrä säilyykin samana. Koska uusi ranta-asemakaava ei lisää rakennuspaikkojen tai rakennusoikeuden määrää, ei kaavalla ole juurikaan vaikutusta havainnoitavaan rakentamistiheyteen.

Olemassa olevaa tonttitie saapuu ja päättyy kaavoitettuun lomarakennusten alueeseen keskelle kaava-alueita vähentäen maiseman muokkausta. Kaava-alueen ulkopuolisille rakennuspaikoille on tieyhteys toisaalta, eikä ranta-asemakaavan mukainen tonttitien päättyminen kaava-alueelle vaikeuta jäljellejäävien osayleiskaavan rakennuspaikkojen käyttöä.



Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla varilla.



Hinkapyölin kylän Strandborgin tilan ranta-asemakaavaluonnos (2022-11-15).

6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tulviin varautuminen

Alin rakentamiskorkeus on huomioitu uuden kaavan yleismääräyksissä Maakuntakaavan, Pyhtään rannikon ja saariston yleiskaavan, sekä Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Ranta-asemakaava siirtää lomarakennukset korkeammalle ja kauemmas rannasta, mikä edesauttaa tulvariskien hallintaa.

Kaava-alueelle johtava yksityistie lomarakennuksille katkeaa vuosittain toistuvassa tulvatilanteessa noin vuorokauden ajaksi. Tulvat ole muodostuneet vielä tässä vaiheessa konkreettiseksi ongelmaksi.

6.7. Vaikutukset kulttuuriperintöön

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä se sijaitse maisemallisesti erityisen arvokkaalla alueella. Kiinteistölle suunnittelut rakennukset pyritään asettelemaan mereltä katsoen maaston muotoihin sulautuvasti.

Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on suunnittelualueelle maastokatselmuksen 17.10.2022. Saadussa lausunnossa todetaan, että kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä ja että suunnittelualueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä.

7. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että alueen vesihuolto noudattaa Pyhtään Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Kaavan laatija

Anna Parkatti
Arkab Oy
Jokikatu 10
06100 Porvoo

puh 040 757 5959
anna@arkab.com

Arkkitehti

Lauri Rissanen
Arkkitehtikuutio Oy
Runeberginkatu 34 A 3
06100 Porvoo

puh 045 147 9199
rissanen@akuutio.fi

Pyhtään kaavoitus

Laura Lahti
elinvoimapäällikkö
Motellikuja 4
49220 Siltakylä

puh 050 345 6495
laura.lahti@pyhtaa.fi

PALAUTE

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Arkab Oy. Mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana Pyhtään kunnalle kirjallisesti osoitteella Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai sähköpostilla osoitteeseen kirjamo@pyhtaa.fi.