

Pyhtään kunta

Jokirannan asemakaava

Kaavaselostus (luonnos)



23.5.2023

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	3
3.1.3	Kallio- ja maaperä sekä topografia	5
3.1.4	Pinta- ja pohjavedet.....	6
3.1.5	Kasvillisuus ja luontotyypit	6
3.1.6	Arvokkaat luontokohteet.....	7
3.1.7	Rakennettu ympäristö	7
3.1.8	Kulttuuriympäristö.....	8
3.1.9	Tekninen huolto ja liikenne	9
3.1.10	Ympäristön häiriötekijät	9
3.1.11	Maanomistus.....	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
5	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20

23.5.2023

5.2	Mitoitus ja aluevaraukset	20
5.2.1	Korttelialueet	21
5.2.2	Muut alueet	21
5.2.3	Kunnallistekniikka	22
5.2.4	Ympäristöhäiriöt	22
5.3	Kaavan vaikutukset	22
5.3.1	Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	22
5.3.2	Kaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan	22
5.3.3	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	22
5.3.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.3.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	22
5.3.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.3.7	Vaikutukset maisemaan	23
5.3.8	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	23
5.3.9	Taloudelliset vaikutukset	23
5.3.10	Sosiaaliset vaikutukset	23
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.5	Nimistö	24
6	Asemakaavan toteutus	24

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. Rakentamistapaohje

Luonnosvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

Asemakaavan seurantalomake (liitetään myöhemmin)

23.5.2023

Jokirannan asemakaava

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pyhtään kirkonkylän kiinteistöjä 624-404-3-13, 624-404-3-14, 624-404-3-59, 624-404-3-68, 624-404-28-0 ja 624-404-53-123.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 502–506 sekä katu- ja virkistysaluetta.

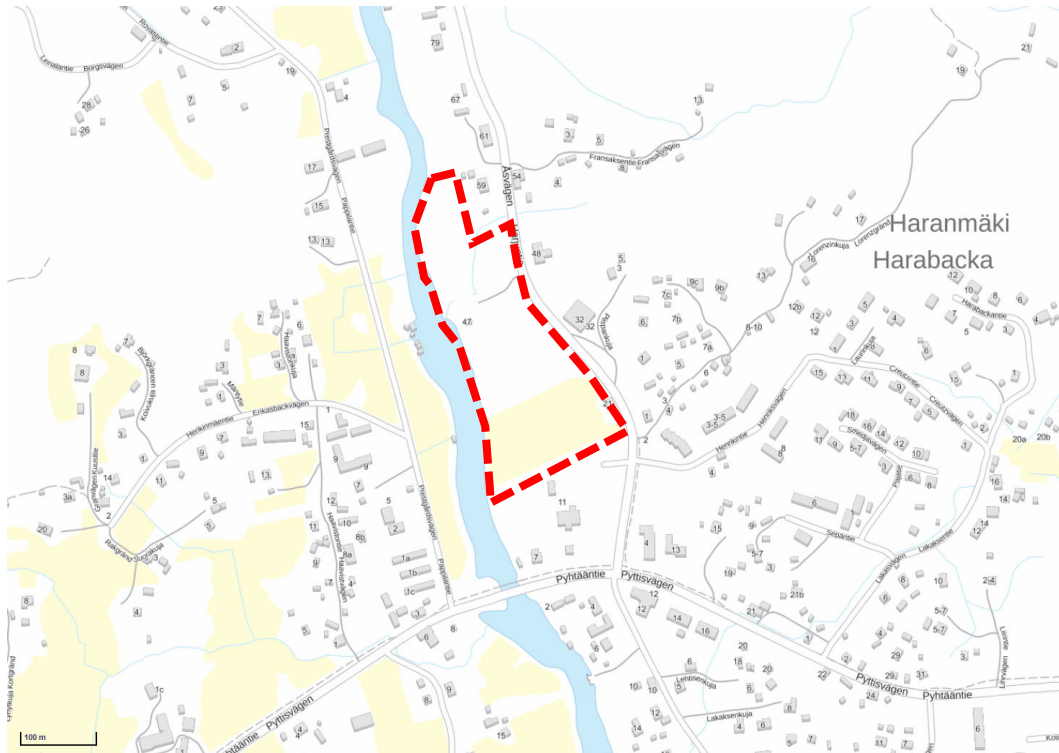
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Pyhtään kirkonkylässä kirkon pohjoispuolelle sijoittuvalla alueella, joka rajautuu idässä Harjuntiehen ja lännessä Kymijokeen. Alueen laajuus on noin 5,0 ha. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Pyhtään kirkonkylän pientalovaltainen asuinalue ja lähiympäristössä on yksittäisiä asuinrakennuksia. Alueella sijaitsee sähkömuuntamo, jonne tulee avojohtoja useista suunnista. Suunnittelualueen eteläpuolella on Pyhtään keskiaikainen harmaakivikirkko. Muu lähialue on peltoa ja taajamametsää.



Suunnittelualueen sijainti punaisella (Pohjakartta MML).

23.5.2023



Suunnittelualueen sijainti punaisella katkoviivalla. (Pohjakartta: MML)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on kaavoittaa tontteja asuinpientaloille Pyhtään kirkonkylään. Alueen suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisälle ja korkeatasoiselle asuinalueelle hyvien liikenneyhteyksien äärellä Pyhtään kirkonkylän palveluiden ja hyvien virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessi	Ajankohta
Kaupunginjohtajan päätös kaavoitukseen ryhtymisestä	4.1.2022 §1/2022.
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	20.3.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnoksen nähtävilläolo	kesä 2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	

23.5.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos käsittää Pyhtään kirkonkylän asuinkerrosteloiden korttelialuetta (kortteli 222 osa) sekä puisto- ja urheilualuetta.

Kaavamutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialueet sekä katu-, virkistys- ja energihuollon alueet.

Korttelialueiden rakennustehokkuus on $e=0,25$.

Asemakaava mahdollistaa tiiviin pientaloalueen muodostumisen Pyhtään kirkonkylän keskustaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seuranta tapahtuu Pyhtään kunnan rakennusvalvonnan toimesta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhtään kirkonkylässä kirkon pohjoispuolelle sijoittuvalla alueella, joka rajautuu idässä Harjuntiehen ja lännessä Kymijokeen.

Alue on melko tasaista ja osin viljelykäytössä olevaa peltoa, osin reheväkasvuista lehtomaista kangasta. Peltoalueen korkeus merenpinnasta on noin 5 metriä, mutta maasto nousee loivasti itää kohti. Alueen pohjoisosassa oleva kumpare kohoaa noin 4 metriä muuta maastoa korkeammalle.

Alueella sijaitsee sähkömuuntamo, jonne tulee avojohtoja useista suunnista. Suunnittelualueen eteläpuolella on Pyhtään keskiaikainen harmaakivikirkko.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisiin suojeluohjelmakohteisiin lukeutuvan Kymijoen laakson (MAO050014) maisema-alueeseen

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on melko tasaista jokirantamaisemaa, joka sijaitsee noin 2-3 metriä Kymijoen tason yläpuolella. Maasto nousee loivasti kohti itää. Alueen eteläosa on peltoa ja pohjoisosa lehtomaista kangasta. Alueen keskellä oleva metsäisempi alue on harvennettua koivikkoa, joka on myös entistä viljelymaata.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisiin suojeluohjelmakohteisiin lukeutuvan Kymijoen laakson (MAO050014) maisema-alueeseen. Kymijoen kulttuurimaisemat edustavat Eteläisen viljelyseudun ja Kaakkoisen viljelyseudun vaihtumisvyöhykkeen poikkeuksellisen laajapiirteistä ja samalla vaihtelevaa viljelymaisemaa. Alueella on monia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Pyhtään kirkonkylän kulttuurimaisema täydentää Kymijokilaaksoa rannikon tuntumassa. Kirkon pohjoispuolelta Harjuntieltä avautuu näkymiä kirkolle, jotka tulee säilyttää. Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan maisemaselvityksessä todetaan, että olennaista on, että keskeisimpänä maamerkinä

23.5.2023

toimiva kirkko voidaan erottaa jo kaukaa eri suunnista, eivätkä ympäröivät elementit peitä sitä tai kilpaile huomiosta sen kanssa.

Joen varrella kasvaa hyvin rehevä ja tiheä rantapuusto. Joen puustoisia rantoja ei saa kuitenkaan mahdollisesti rakennettavalla osuudella hakata paljaksi tai harventaa rankalla kädellä. Näkymiä voidaan kuitenkin avata harkitusti luonto- ja maisema-arvot huomioiden.



Näkymä suunnittelualueelle etelästä kirkon suunnalta.



Näkymä suunnittelualueen pohjoisosasta joen suuntaan.

23.5.2023



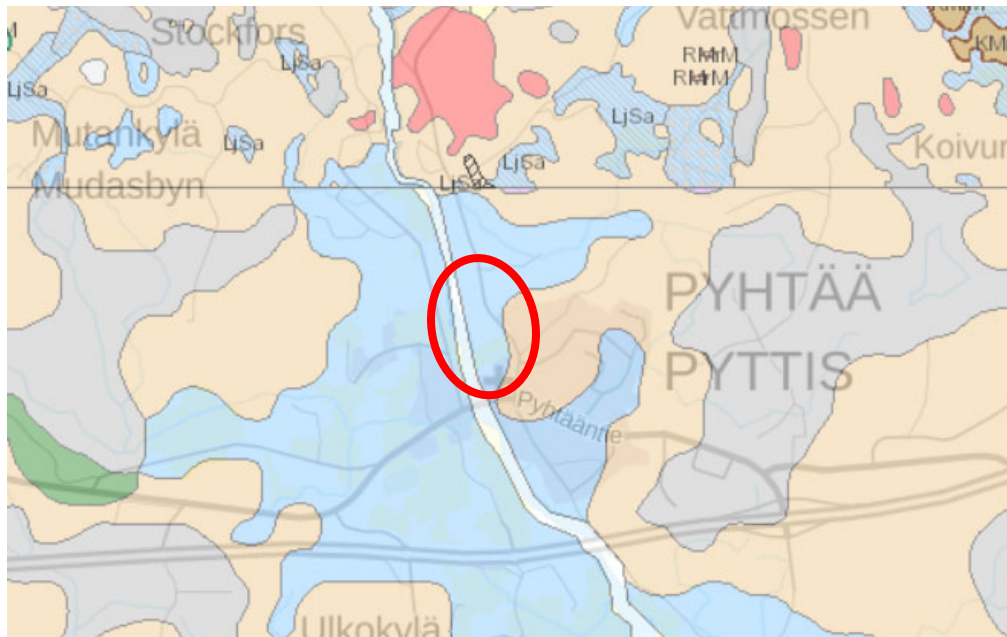
Näkymä suunnittelualan rannasta Kymijoen vastarannalle

3.1.3 Kallio- ja maaperä sekä topografia

Suunnittelualue kuuluu laajaan Viipurin rapakivialueeseen. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) karttapalvelun mukaan suunnittelualueen kivilaji on pyterliitti ja maaperä on pääasiassa savea.

Topografialtaan alue on melko tasainen. Korkeuserot alueella ovat muutaman metrin luokkaa.

23.5.2023



Karttaote GTK:n Maankamara-palvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella. Sinisen alueen maaperä on savea ja vaalean ruskean alueen maaperä on sekalajitteista maalajia, joka päälaajitetta ei ole selvitetty.

3.1.4 Pinta- ja pohjavedet

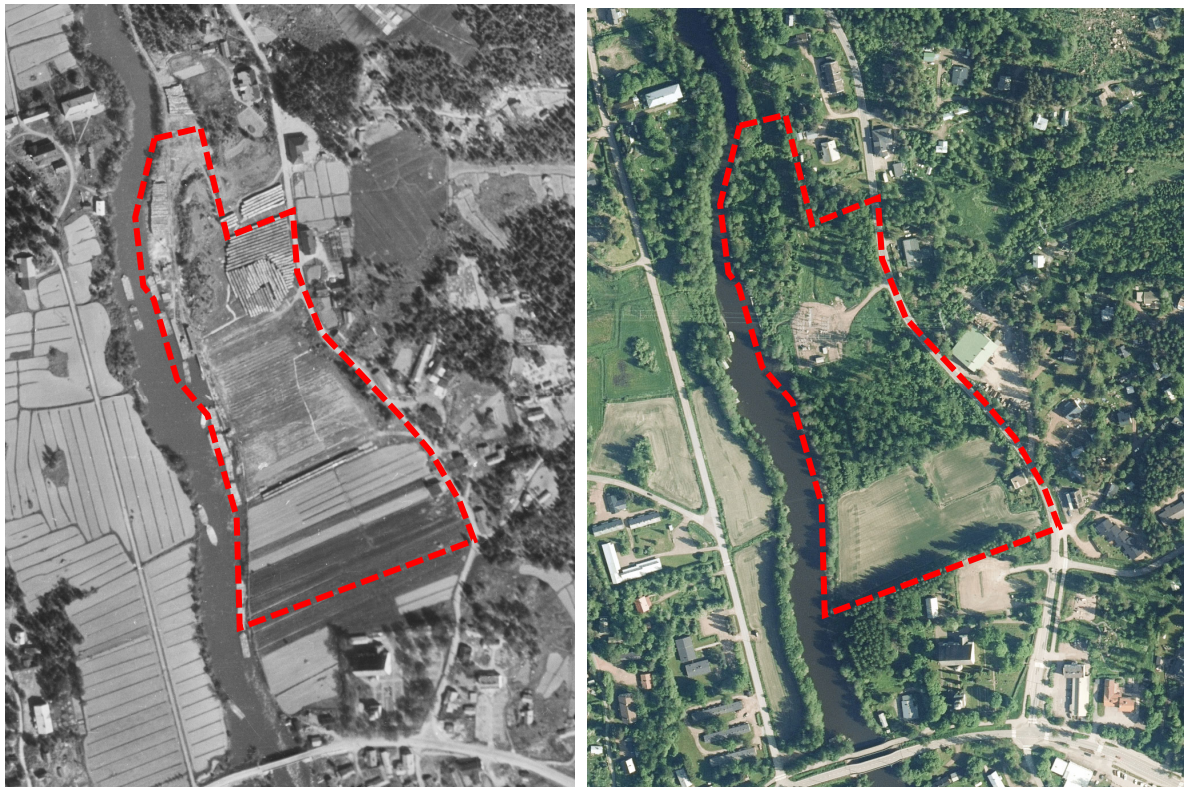
Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Korkiaharju) sijaitsee noin 3 kilometriä suunnittelualueesta itään.

Suunnittelualue kuuluu Kymijoen laskualueeseen. Pintavedet johtuvat kohti Kymijokea.

3.1.5 Kasvillisuus ja luontotyytit

Alue on entistä viljelymaata, joka on paikoin metsittynyt. Puustoiset alueet ovat luontotyyplitään lehtomaista kangasta.

23.5.2023



Ilmakuvat suunnittelualueelta vuodelta 1941 ja 2021. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty punaisella katkoviivalla. Suunnittelualue on ollut vielä 1940-luvulla avointa peltomaisemaa ja Kirkon ja Kymijoen välissä on ollut niin ikään peltoa. Ilmakuvat: Maanmittauslaitos.

3.1.6 Arvokkaat luontokohteet

Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (FCG, 2019) suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita. Kesällä 2023 alueella tehdään lepakkoselvitys ja luontoselvityksen päivitys.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi omakotitalo talousrakennuksineen sekä muuntamo.

Suunnittelualue sijoittuu Pyhtään kirkonkylän ydinalueeseen, jolla sijaitsevat Pyhtään kirkko ja pappila lähiympäristöineen muodostavat valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön.

Harjuntien itäpuolella alueen lähiympäristössä on paikallisesti merkittäväksi arvioitu seurantalo Hemmet, muutamia liikerakennuksia sekä pientaloasutusta.

23.5.2023



Alueella sijaitseva muuntamoalue, jonka ympäristö kaipaa jäsenystä.

3.1.8 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennusinventoinneissa inventoituja rakennuksia.

Alueen eteläosa kuuluu suurelta osin Pyhtään kirkon ja pappilan käsittävään valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pyhtään kirkko ja kellotapuli ovat kirkkolain nojalla suojeltuja rakennuksia.

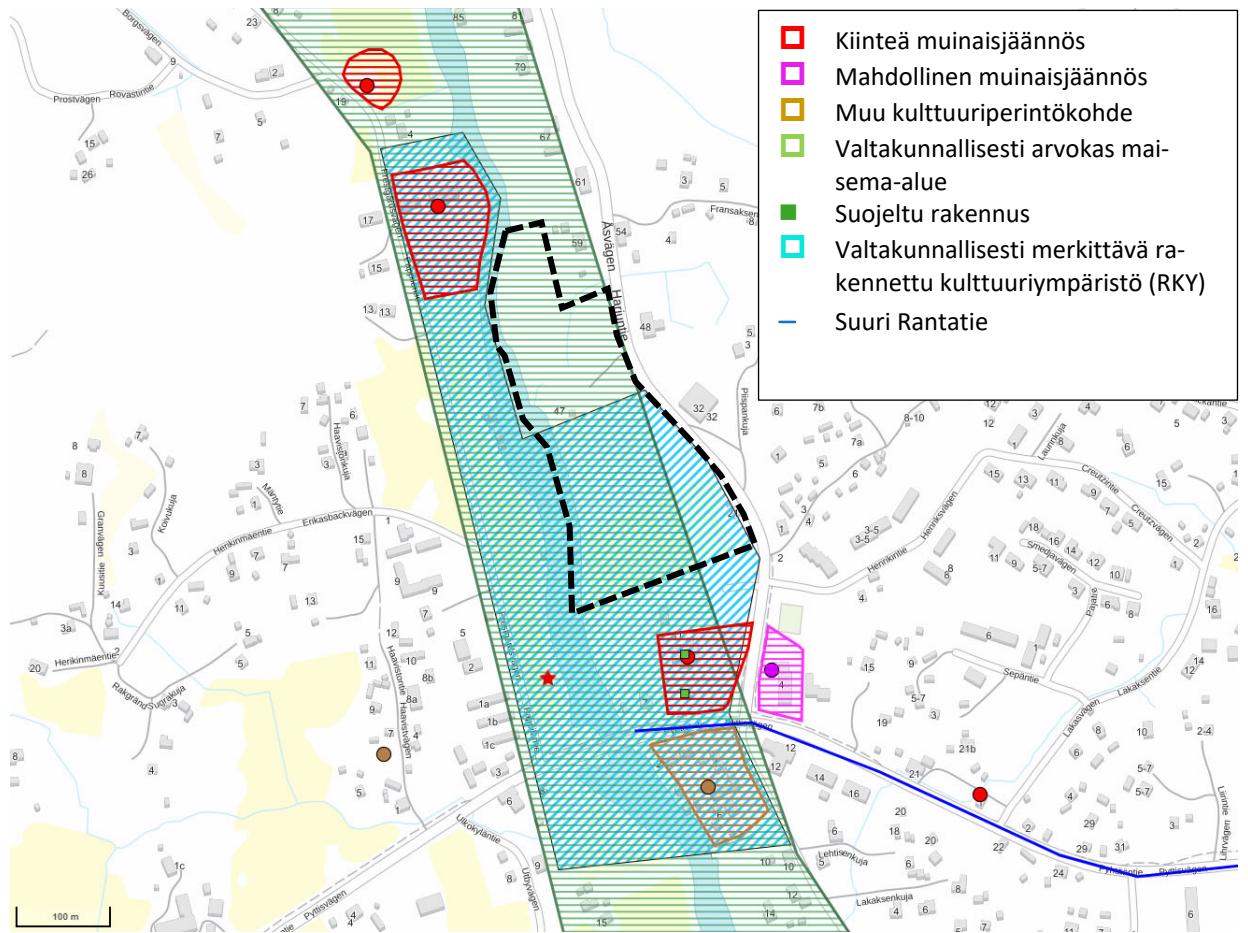
Alue kuuluu lähes kokonaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kymijokilaakson kulttuurimaisema).

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Lähimmät arkeologiset kohteet ovat Pyhtään keskiaikaisen kirkon alue ja pappilan alue.

23.5.2023



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty mustalla katkoviivalla. Karttalähde Maanmittauslaitos ja Museovirasto.

3.1.9 Tekninen huolto ja liikenne

Alueella ei ole tiestöä lukuun ottamatta muuntamolle vievää väylää.

Suunnittelualue rajautuu Harjuntiehen, joka on Pyhtään kirkonkylältä Hirvikoskelle johtava yhdystie. Tien itäreunalla on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka loppuu suunnittelualueen eteläreunan kohdalla.

Pyhtään kirkonkylästä kulkee paikallisliikenteen bussilinja Kotkan keskustaan.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella sijaitsee Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n omistama sähkömuuntamo sekä voimalinjoja, jotka ovat maisemallisia häiriötekijöitä.

Sähköturvallisuussyistä voimalinjojen ympärille on varattava rakentamiselta vapaa suoja-alue, joka ulottuu 18 metrin päähän johdon keskiliinjasta.

23.5.2023

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue käsittää Pyhtään kunnan omistamat kiinteistöt 624-404-3-13, 624-404-3-59 ja 624-404-53-123, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n omistaman kiinteistön 624-404-3-68 sekä yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 624-404-3-14 ja 624-404-28-0.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyväksytyt 14.12.2017, voimaantulo 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

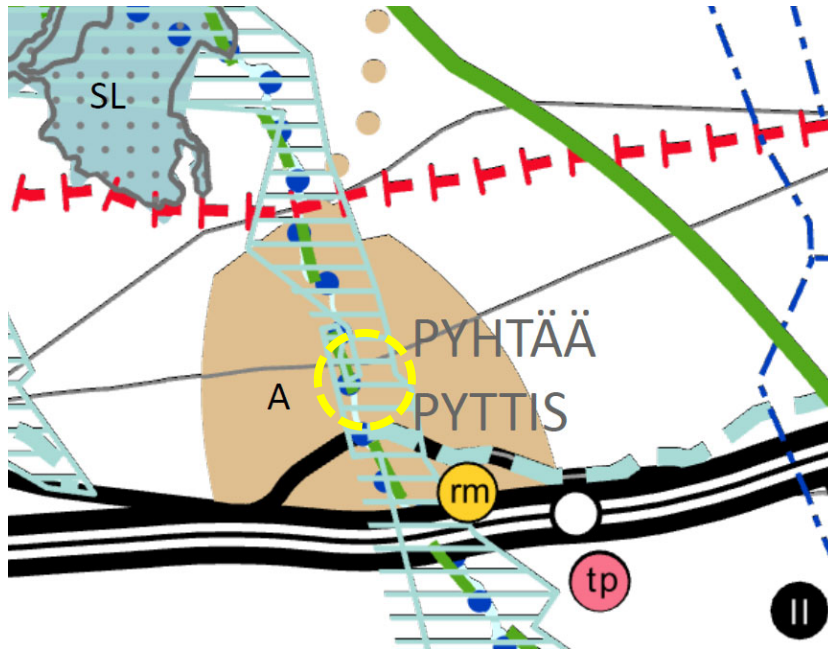
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan kokouksessaan 15.6.2020 ja maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi.

23.5.2023

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 luo edellytykset hyvälle elinympäristölle ja sitä kautta vahvistaa maakunnan kilpailukykyä. Maakuntakaavalla kehitetään sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. Lähde: Kymenlaakson Liiton karttapalvelu.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on voimassa seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset.

MERKINTÄ	MERKINNÄN SELITE JA SUUNNITTELMÄÄRÄYS
----------	---------------------------------------

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p><i>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.</i></p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksi.</p>
---	--

23.5.2023

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama- alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet. ma/v = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä reunaviiva), ma/e = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa),

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.



PÄÄSÄHKÖLINJA

Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirtoon tarkoitetut merikaapeliyhteydet saaristokyltiin ja saariston keskeisiin matkailukohteisiin. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät melontareitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melontareittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Huomioon on otettava reitin aloitus- ja lopetuspaikan, taukopaikkojen sekä välinevajojen yhteiskäyttömahdollisuus.



YLIMAAKUNNALLINEN PYÖRÄILYREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät pyöräilyreitit.

23.5.2023

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava pyöräilyreittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia.



SINI-VIHERYHTEYSTARVE

Merkintää käytetään osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassaolevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava sini-viheryhteyksien säilyminen ja edistettävä niiden toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja lajiston liikkumismahdollisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä merkittävien virkistyskäytön verkostojen muodostamiselle. Sini-viheryhteyden mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailun ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.



mv

MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen

Merkintää on käytetty seuraavassa kohteessa:

Pyhtään matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Kymijoen Ahvenkosken haaran ympäristöstä Kaunissaareen ulottuva kehittämisvyöhyke. Vyöhykkeen avainalueina toimivat mm. Ahvenkosken joki-, koski- ja metsäympäristöt, Pyhtään kirkonkylä ympäristöineen, Strukan haara ja Purolahden luontokohteet, Muna-pirtin matkailu- ja virkistysalueet sekä Kaunissaari matkailupalveluineen. Vyöhyke luo ylimaakunnallisen matkailu- ja virkistysyhteyden Uudenmaan Strömforsin ruukkialueeseen.

Koko maakuntakaava-alueetta koskevat lisäksi seuraavat määräykset:

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulva-herkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

23.5.2023

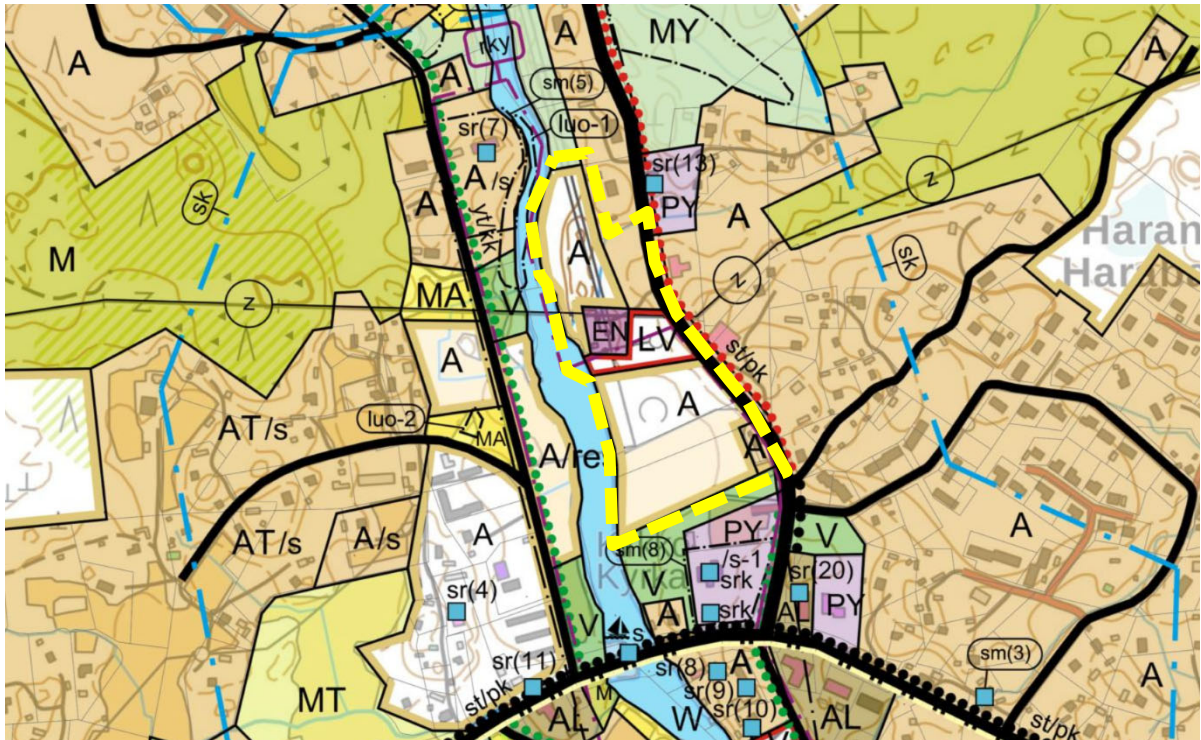
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.
- Tuulivoimaa suunniteltaessa tulee voimat sijoittaa ensisijaisesti muualle kuin maakuntakaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille, virkistysalueille tai kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeille alueille. Tuulivoimaloita suunniteltaessa on erityisesti selvitettävä asumisen, työnteon ja virkistysalueisiin sekä kulttuuriympäristöön, maisemaan ja luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset. Suunniteltaessa tuulivoimaloiden sijoittamista taajamatoimintojen läheisyyteen, tulee selvittää tuulivoimatuotannon vaikutukset alueen maankäytön kehittämisvaihtoehtoihin. Tuulivoimat tulee sijoittaa keskitetysti.
- Tuulivoimaa suunniteltaessa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset ottamalla huomioon puolustusvoimien toiminnasta, kuten tutkajärjestelmien ja radioyhteyksien turvaamisesta aiheutuvat rajoitteet.
- Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.
- Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on seuraavanlainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta. Päivittäistavarakauppa: koko Kymenlaakso 4 000 k-m²; Erikoiskauppa ja laajan tavara-avara-alueen kauppa: Kotka, Kouvola 7 000 k-m², Hamina, Inkeroinen, Myllykoski 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4 000 k-m²; Tilaa vaativa kauppa: Kotka, Kouvola 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4000 k-m².
- Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa Pyhtään kunnanvaltuuston 27.4.2020 §14 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 27.12.2021 ja tullut voimaan 12.1.2022.

Osayleiskaavatyön tavoitteena on lisätä kirkonkylän elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Osayleiskaavassa alue on osoitettu suurelta osin asemakaavalla toteutettavaksi asuinalueeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu venevalkama ja energiahuollon alue. Alueen kautta on myös osoitettu pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävä.

23.5.2023



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	ASUNTOALUE.
	ASEMAKAAVALLA TOTEUTETTAVA ASUNTOALUE.
	VENEALKAMA.
	ENERGIAHUOLLON ALUE. Merkinnällä on osoitettu energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita, kuten sähköasema
	JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTTÄVÄ.
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Merkinnällä osoitetaan RKY-kohteet Pyhtään kirkko ja pappila. Alueelle kohdistuvassa rakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot.
	MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä Kymijoen laakso. Alueella olevaa perinteistä rakennuskantaa tulee vaalia. Alueella rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoituksestaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaliltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.
	KAUPUNKI- TAI KYLÄKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI ALUEEN OSA Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokas Pyhtään Kirkonkylä sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Mutankylän, Stockforsin tehtaan sekä Stockforsin kartanon alueet. Alueella olevaa perinteistä rakennuskantaa tulee vaalia.
	VOIMALINJA 110 kV JA 400 kV.

Ote Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan tarkistuksesta ja suunnittelualan kaavamerkinnöitä ja -määräyksistä. Suunnittelualan sijainti on esitetty keltaisella katkoviivalla.

23.5.2023

Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavatyöhön liittyen selvitettiin uusien asuinalueiden sijoittumista kirkonkylään ja sen tuntumaan. Osayleiskaavassa uudisrakentamiselle osoitettiin alueita, jotka tulisi ensisijaisesti kaavoituksessa varata rakennettaviksi alueiksi. Nämä alueet sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja tiestön varrella.

Osayleiskaavatyössä tutkittujen lisärakentamisen vaihtoehtojen perusteella yksi asumisen painopistealueista tulee olemaan kirkon pohjoispuolella joen molemmin puolin. Kirkon pohjoispuolisille alueille olisi mahdollista sijoittaa noin 6600 m² uutta rakentamista, josta joen itäpuoliselle alueelle sijoittuisi noin 4000 m².

Osayleiskaavan maisemaselvityksen suositusten mukaan alueen rakentaminen voi olla korkeintaan kaksikerroksista ja sen tulisi palvella pääsääntöisesti asumista. Arkkitehtuuriltaan ja muotokieleltään rakennusten tulee istua suomalaiseen maalais-/kulttuurimaisemaan.



Ote osayleiskaavan selostuksessa esitetyistä rakentamisen painopistealueista (FCG Arkkitehdit).

Asemakaava

Vuodelta 1962 peräisin olevassa rakennuskaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja puistoksi (P), jolla sijaitsee urheilualue (U).

23.5.2023



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu keltaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnassa on voimassa kunnanvaltuuston 11.2.2019 § 8 hyväksymä rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Pyhtään kunnan numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

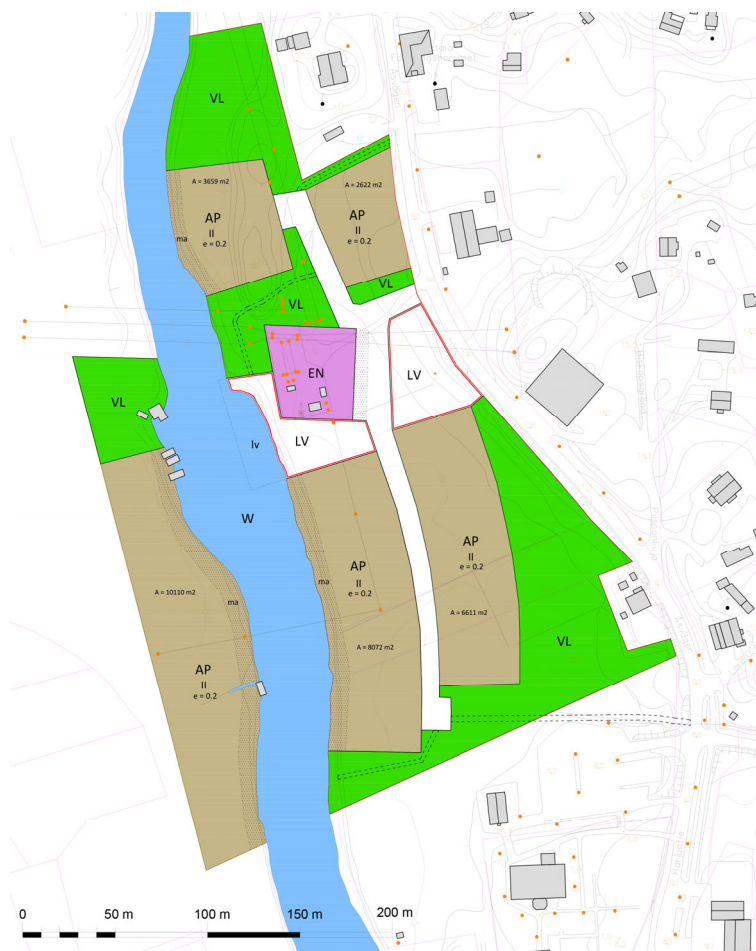
Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueen maankäyttöä on tutkittu laatimalla maankäyttöluonnoksia kaavarunkotasolla (FCG Arkkitehdit, 2018).

23.5.2023

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa tarkempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko antaa yhden mahdollisen hahmon osayleiskaavan ratkaisulle ja se voi toimia suunnitteluohjeena alueen asemakaavoituksessa. Kaavarungossa on esitetty yleispiirteisään alueen kortteli- ja viherrakenne, liikennetarkaisut, palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien järjestäminen.

Jokirannan kaavarungossa alueelle suunniteltiin joen rantaan ulottuvia pientalotontteja, jotka sijoituivat pohjois-eteläsuuntaisen tonttikadun varteen. Toinen rivi tontteja sijoittui tonttikadun itäpuolelle.



Ote Jokirannan kaavarungosta (FCG Arkkitehdit, 2018).

Käytävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto
- Pyhtään Kirkonseudun osayleiskaavan päivityksen arkeologinen inventointi 2017 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2017)

23.5.2023

Luonto ja eläimistö sekä maisema

- Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 27.11.2017)
- Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.5.2017)

Laadittavat selvitykset

Selvitysten laatimistarve tarkentuu kaavatyön aikana. Alueella on tarkoitus tehdä ainakin luontoselvityksen päivitys sekä lepakkoselvitys. Myöhemmin arvioidaan vedenalaisen arkeologisen selvityksen tarve.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Kunnan tavoitteena on lisätä pientalotontitarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä Pyhtään kirkonkylän palveluiden ja hyvien virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kirkonkylän jokirannan asemakaavoitus on käynnistetty kunnanjohtajan päätöksellä 4.1.2022 1/2022§.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja -haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi
- kunnan asiantuntijaviranomaiset
- kunnan hallintokunnat
- valtion viranomaiset
 - o maakuntamuseo

23.5.2023

- ELY
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - maakuntaliitto
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollista ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja -ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Lisäksi järjestetään neuvotteluita tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kylämäisen ja viihtyisän asuin ympäristön sekä virkistysalueen kehittyminen osaksi historiallista kyläkeskustaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu uusi asuinalue Pyhtään jokirannan alueelle. Kaavassa on osoitettu 20 erillispientalojen (AO) tonttia, joista yksi on rakennettu sekä yksi asuin-, liike ja toimistorakennusten (AL) tontti. Tontit sijoittuvat uusien tonttikatujen varrelle.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi (VP).

Alueella oleva muuntamoalue on osoitettu energiahuollon alueeksi.

5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Alueen pinta-ala on noin 5,0 ha. Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty seuraavassa taulukossa.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AL-1	0,1495	598	0,40
AO-1	1,8689	4672	0,25
AO-2	0,1066	267	0,25
EN	0,2211	0	0
VL	0,8988	0	0
VL-1	1,1512	0	0
VP	0,0325	0	0
W	0,0862	0	0
Katualueet	0,5994	0	0
Yhteensä	5,1142	5537	0,11

23.5.2023

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita. Rakennustyyppit määritellään tarkemmin erillisessä rakennustapaohjeistossa.

AO-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 19 750 m². Tehokkuudella 0,25 tämä tarkoittaa noin 4 950 k-m² rakentamista.

AO-1-korttelialueen tonteille on mahdollista rakentaa enintään kaksi asuntoa sekä näitä palvelevia talousrakennuksia.

AO-2-korttelialue käsittää alueella sijaitsevan asuinrakennuksen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Alueen keskiosaan osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa Jokirannan aluetta palvelevan kylätalon.

Korttelialueen pinta-ala on noin 1500 m² ja rakennusoikeus noin 600 k-m².

5.2.2 Muut alueet

Energianhuollon alue (EN)

Alueella oleva muuntamoalue osoitetaan energianhuollon alueeksi (EN).

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueet erottavat asuinkorttelin Harjuntiestä sekä muodostavat näkösuojaa asuinalueen ja kirkon väliin. Viheralueilta on useita yhteyksiä joen rantaan, joten joen virkistyskäyttö on mahdollista myös muille kuin alueen asukkaille.

Virkistysalueelle on osoitettu kevyen liikenteen yhteyksiä, jotka yhdistävät alueen Harjuntiehen. Harjuntien itäreunassa on nykyisin kevyen liikenteen väylä Pyhtääntieltä Lorenzinkujaan asti.

Joen rantaan johtavat yhteydet voivat olla kevyemmin toteutettavia ulkoilureittejä.

Puisto (VP)

Alueen keskuksen muodostaa pihakatu, jonka yhteyteen tulee leikkialueena toimiva puisto.

Vesialue (W)

Vesialueelle osoitetaan laiturialue (lv), joka mahdollistaa laiturin rakentamisen.

Katualueet

Uusi tonttikatu osoitetaan katualueeksi ja pihakatualueeksi.

23.5.2023

5.2.3 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle tullaan rakentamaan asuinalueen tarvitsema infrastruktuuri (vesihuoltoverkosto, sähköverkko, kadut ym.) alueen toteuttamisen yhteydessä.

Autoliikenne ohjautuu tonttikatujen kautta Harjuntiehen, joka yhdistää alueen Pyhtääntiehen.

5.2.4 Ympäristöhäiriöt

Voimajohtolinjan suoja-alue osoitetaan asemakaavaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Asemakaavalla muodostuu uusia pientalotontteja Pyhtään kirkonkylään. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kirkonkylän palvelut sijaitsevat kävelymatkan päässä.

Alueen rakentumisen myötä kirkonkylän asukasluku kasvaa noin 65:llä, mikä lisää alueen elinvoimaa.

Asemakaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokkaan Pyhtään kirkon kulttuuriympäristö sijoittamalla rakentaminen vähintään noin 120 metrin päähän kirkosta.

Asemakaavassa on huolehdittu alueen virkistyskäyttömahdollisuuksista osoittamalla alueen kirkon puoleiset alueet ja joen varsi lähivirkistysalueiksi, jotka ovat kaikkien käytössä.

5.3.2 Kaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutoksessa on huomioitu aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset.

5.3.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos toteuttaa Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä lukuun ottamatta laajempaa venevalkamaa.

5.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä olevien rakennusten purkamista. Kaava tiivistää taajamarakennetta ja suunniteltu rakentaminen soveltuu alueelle.

5.3.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavan on otettu voimassa olevan asemakaavan määräys kulttuuriarvojen huomioimisesta.

5.3.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos ei heikennä luonnon monimuotoisuutta.

23.5.2023

5.3.7 Vaikutukset maisemaan

Rakentamisen myötä pääosin rakentamattomana ollut pelto- ja metsittynyt peltoalue muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi.

5.3.8 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Alueelle voidaan arvioida muuttavan noin 65 asukasta, jos mitoituksena käytetään 2,5 asukasta/asunto ja noin puolelle tonteista rakennetaan toinen asunto, jossa asuu keskimäärin 1,5 asukasta.

Ympäristöministeriön (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 27/2008) laskentamallin avulla laskettuna matkatuotos asukasmäärän mukaan laskettuna olisi noin 60 saapuvaa tai lähtevää automatkaa/vrk.

5.3.9 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin alueen maanomistajille. Alueen arvo kasvaa kaavan ansiosta. Kunta saa tuloja rakennuspaikkojen myynnistä ja kiinteistöveroista sekä välillisiä tuloja uusien asuntojen rakentamisesta ja asukkaiden ostokäyttäytymisen kautta.

Kustannuksia syntyy kunnalle kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta.

5.3.10 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset viihtyisyyteen

Suunnittelualueeseen ei kohdistu erityistä virkistyskäyttöä. Alue on suunniteltu melko tiiviiksi asuinalueeksi, mutta alueelle on myös jätetty virkistykseen soveltuvaa aluetta. Alueen etelä- ja pohjoisosiin jää virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta. Lisäksi joen ranta-alueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Kaavalla ei oleellisesti heikennetä alueen viihtyvyyttä. Uusi asuinrakentaminen olemassa olevan asutuksen lähelle muuttaa olemassa olevaa tilannetta. Asuntoalueen laajentumisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapurustolle.

Sosiaaliset vaikutukset

Omakotivaltaisen uudisrakentamisen suosimisella houkutellessa alueelle erityisesti lapsiperheitä. Uusien perheiden sijoittuminen taajamaan säilyttää alueen väestöpohjan ja turvaa palvelujen säilymisen ja kehittämisen. Kaavamuuotos ei lisää alueen sosiaalista turvattomuutta.

Vaikutukset terveyteen

Uudet rakennuspaikat on osoitettu siten, etteivät ne sijoitu liikenteen melualueelle. Asuinrakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan vaaraa alueella ja sen läheisyydessä jo asuvien terveydelle.

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä asuvien ihmisten elinolot ja viihtyvyys on varmistettu liikenneyhteyksillä, jotka aiheuttavat mahdollisimman vähän kiertohaittaa. Liikennejärjestelyt mahdollistavat sujuvan liikkumisen alueella.

Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet Pyhtään kirkonkylän parannevat hankkeen myötä, mikä vähentää autoliikennettä ja houkuttelee ihmisiä entistä enemmän kävelyyn ja pyöräilyyn.

23.5.2023

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden ja kunnassa käytettyjen merkintöjen mukaisia.

5.5 Nimistö

Alueelle muodostuu uusia katualueita ja lähivirkistysalue, joiden nimistö perustuu alueen vanhoihin kiinteistönimisiin.

Katualueet:

Jokirannanraitti – Älvstrandsstråket

Kirkkopellonraitti – Kyrkåkersstråket

Satamaraitti – Hamnstråket

Lähivirkistysalue:

Jokipelto – Älvåkern

6 Asemakaavan toteutus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Yhteyshenkilöt

Laura Lahti
elinvoimapäällikkö
Pyhtään kunta
puh. 050 345 6498
(etunimi.sukunimi@pyhtaa.fi)

Kaavaa laativa konsultti:
FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Puh. 010 4090, fax 010 409 5001, www.fcg.fi
Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
Risto Ala-aho, arkkitehti
(etunimi.sukunimi@fcg.fi)