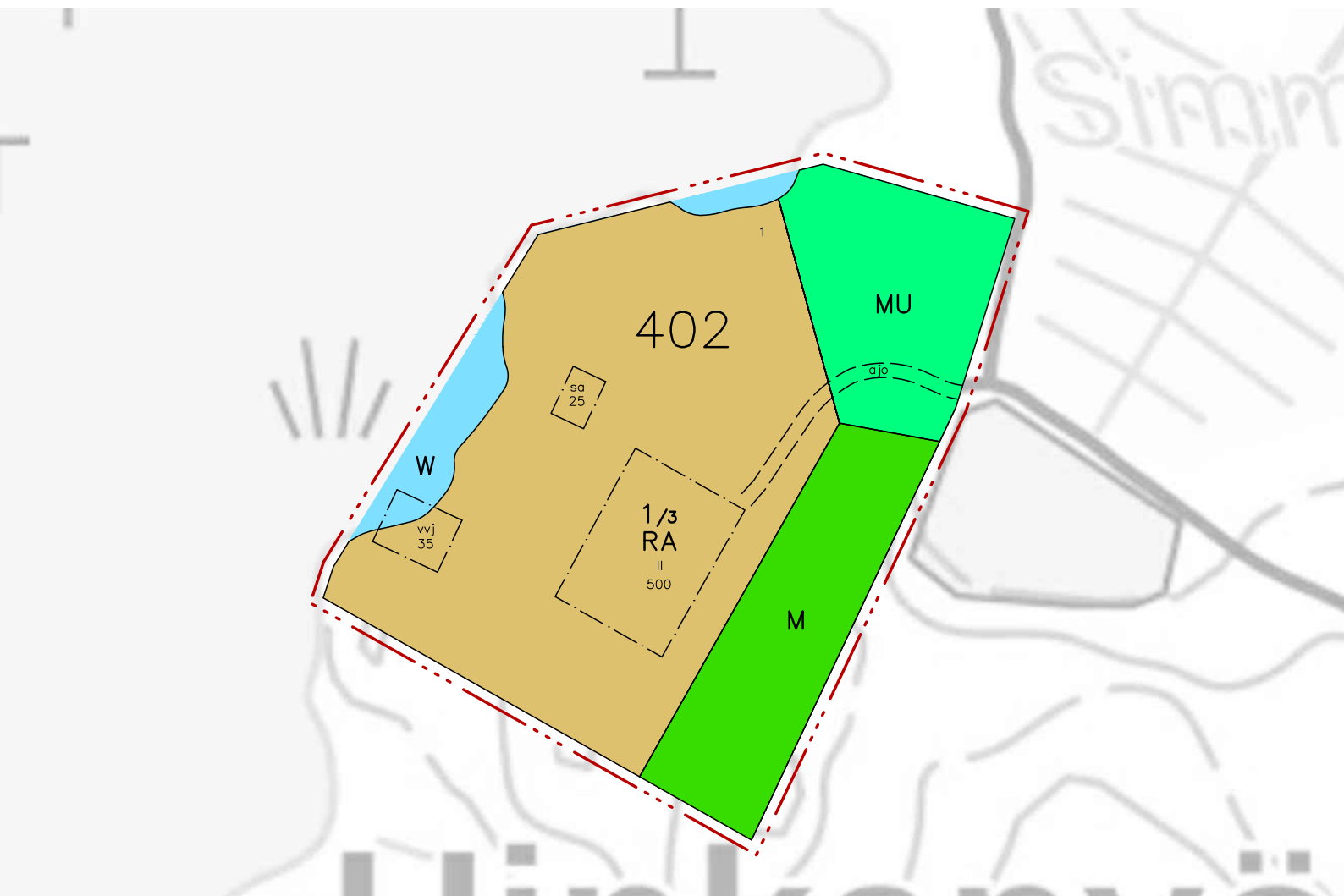


HINKAPYÖLIN KYLÄN STRANDBORGIN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA KOOTTU KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 15.11.2022

Ranta-asemakaava koskee Pyhtään Munapirtin saarella sijaitsevaa tilaa Strandborg 624-402-1-73.



Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi laadittu koottu vaikutus selvitys 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.

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

SISÄLLYSLUETTELO

1. Asemakaavan suhde yleiskaavoihin	3
2. Ympäristövaikutukset	4
3. Sosiaaliset vaikutukset	5
4. Taloudelliset vaikutukset	5
5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	5
6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	7
7. Vaikutukset kulttuuriperintöön	7
Yhteystiedot ja palaute	7

1. Asemakaavan suhde yleiskaavoihin

1.1. Suhde oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan

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

Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa kolme rakennuspaikkaa. Kaavoitettavan alueen kokonaismaapinta-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.

1.2. Suhde maakuntakaavaan

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

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

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 teettämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Ranta-asemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmaakuvaan 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. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Historiallinen kulttuuriperintö on selvitetty maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla Kymenlaakson museon maastokatselmuksessa 17.10.2022.

2. Ympäristövaikutukset

2.1. 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-asetemakaavamääräysten 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-asetemakaava 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-asetemakaavassa merkitylle loma-asuntojen rakennusalueelle.

2.2. Vaikutukset vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteisiin

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

Maakuntakaavan määräyksiä mukaillen, on suunnittelussa keskeisenä periaatteena yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Osayleiskaava mahdollistaisi kolme saunaa ja laituria, sekä kolme venevajaa, joten uusi asemakaava 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 järvialueen kuormitukseen, koska paikat, joista rakennuspaikat siirretään, ja paikat, joihin rakennuspaikat siirretään, sijaitsevat samalla tontilla ja samalla järvialueella.

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-asetemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmakuun 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.

3. Sosiaaliset vaikutukset

3.1. Vaikutukset lähinaapureihin

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

3.2. Vaikutukset virkistyskäyttöön

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

3.3. Vaikutukset muihin lähialueen maanomistajiin

Ranta-asemakaavalla ei rajoiteta lähialueen maanomistajien elinoloja.

4. Taloudelliset vaikutukset

4.1. 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.

5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

5.1. Liikenne- ja kulkuyhteydet

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

5.2. 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.

5.3. Sähkö

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

5.4. Pelastuslaitos

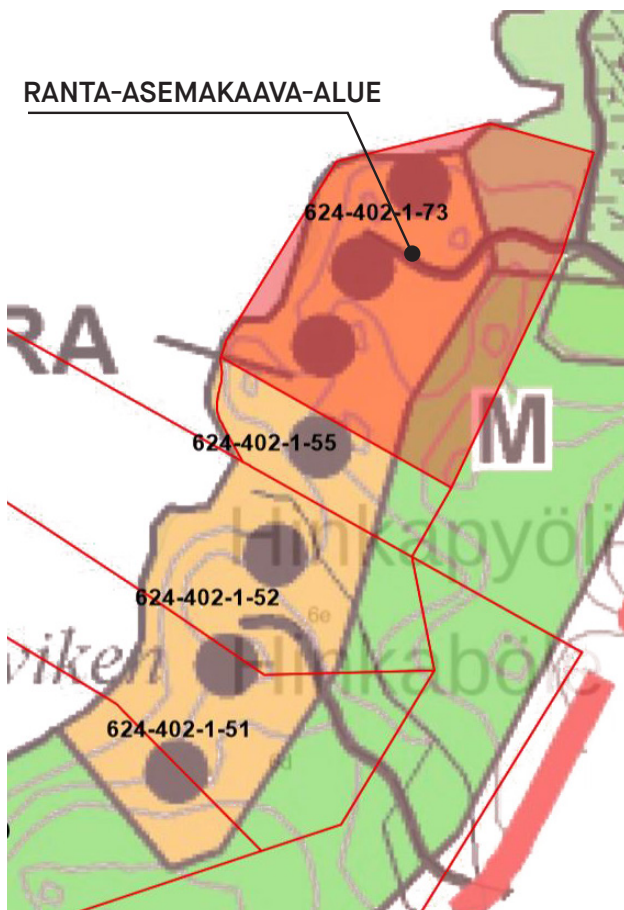
Kaava-alue sijaitsee noin 30km etäisyydellä Karhulan paloasemasta ja 17 km Siltakylän VPK:sta.

5.5. Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen

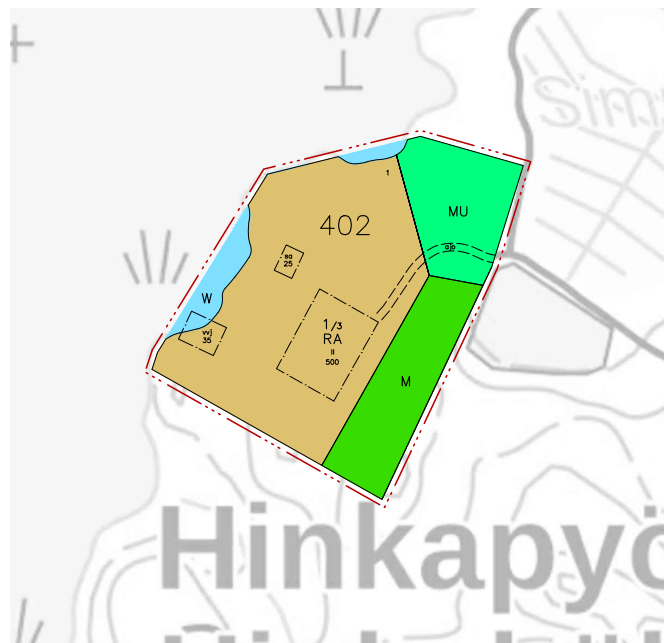
Kaavoitettavan alueen kolme rakennuspaikkaa ovat osa seitsemän rakennuspaikan jatkuvaa kokonaisuutta, joista yhtäkään rakennuspaikkaa ei ole toistaiseksi rakennettu.

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-asemakaava-alue (2022-11-15).

6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

6.1. 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.

7. Vaikutukset kulttuuriperintöön

7.1. Rakennettu kulttuuriympäristö

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

7.2. 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.

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 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA (MRL 64 §)

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