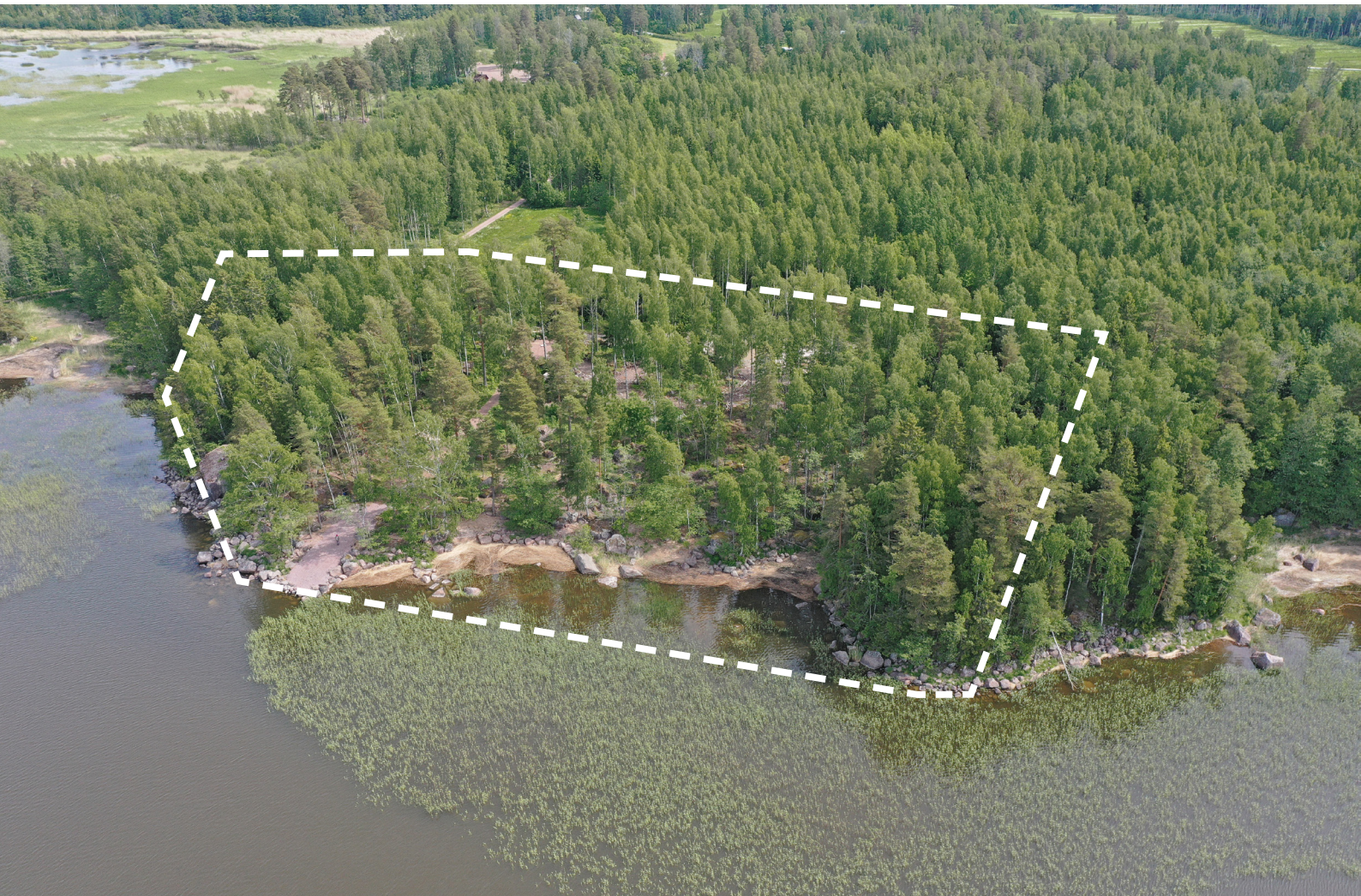


PYHTÄÄN KUNTA

HINKAPYÖLIN KYLÄN STRANDBORGIN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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



SISÄLLYSLUETTELO

Tunnistetiedot	3
Suunnittelualue	3
Suunnittelualueen nykytila	4
Suunnittelun tavoitteet	4
Kaavoitus- ja suunnittelutilanne	5
Kaavaa varten laadittavat selvitykset	7
Osalliset	7
Suunnittelun kulku ja aikataulu	8
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8
Yhteystiedot ja palaute	9

1. TUNNISTETIEDOT

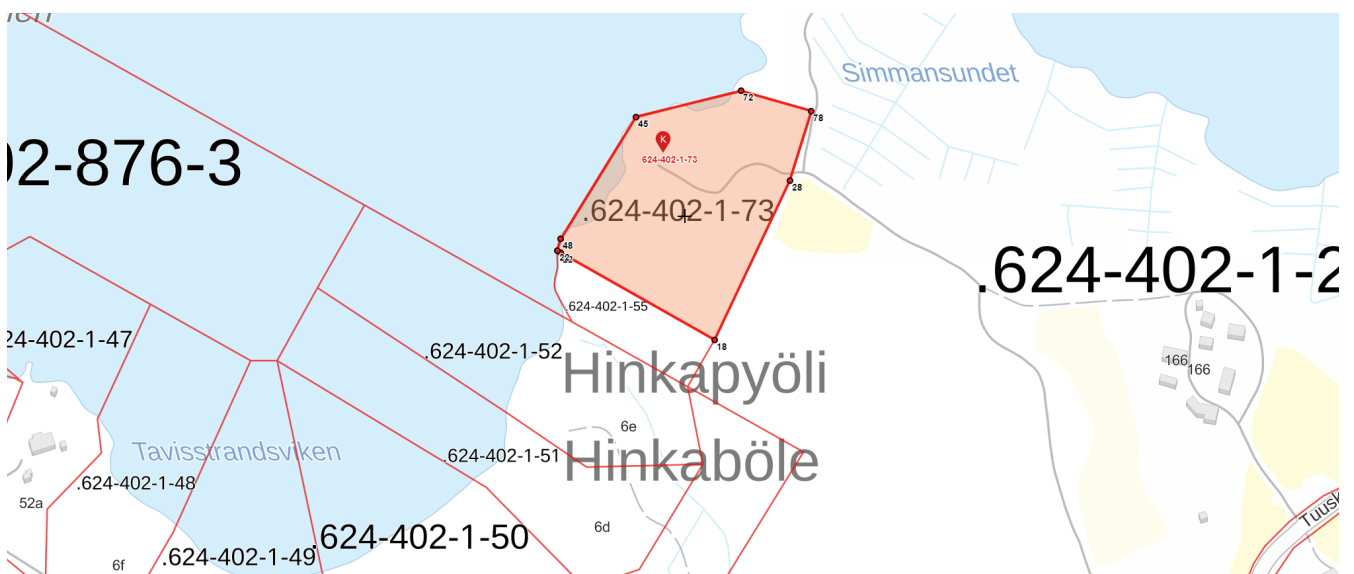
Kaavan nimi:	Hinkapyölin kylän Strandborgin tilan ranta-asemakaava
Kaavan numero:	-
Kunta:	Pyhtää (624)
Tila:	Strandborg 624-402-1-73
Kaavan laadittutaja ja tilojen omistaja:	Yksityinen maanomistaja
Kaavan laatija:	Arkab Oy / yhteyshenkilö Anna Parkatti FISE YKS569

2. SUUNNITTELUALUE

Asemakaava- ja suunnittelualue koskee yhtä Pyhtään Munapirtin saarella sijaitsevaa yksityisomisteista tonttia 624-402-1-73. Kiinteistön rantaviiva aukeaa Abbortjärdenin 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 rajaus ja sijainti (MML 2022-06-11)

3. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

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. Sateliittikuva tontista nykytilassaan. (MML 2022-06-11)

4. 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 luonnonpinnojen 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. Ennen asemakaavatyön käynnistämistä ollaan laadittu maankäyttö- ja rakennuslain vaatimat selvitykset. Selvityksiä tarkennetaan tarvittaessa.

5. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Tavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta- asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Laadittavassa ranta- asemakaavassa on huomioitava erityisesti alueidenkäyttötavoitteet koskien käytön ekologista kestävyyttä sekä maiseman ja luonnonarvojen vaalimista.

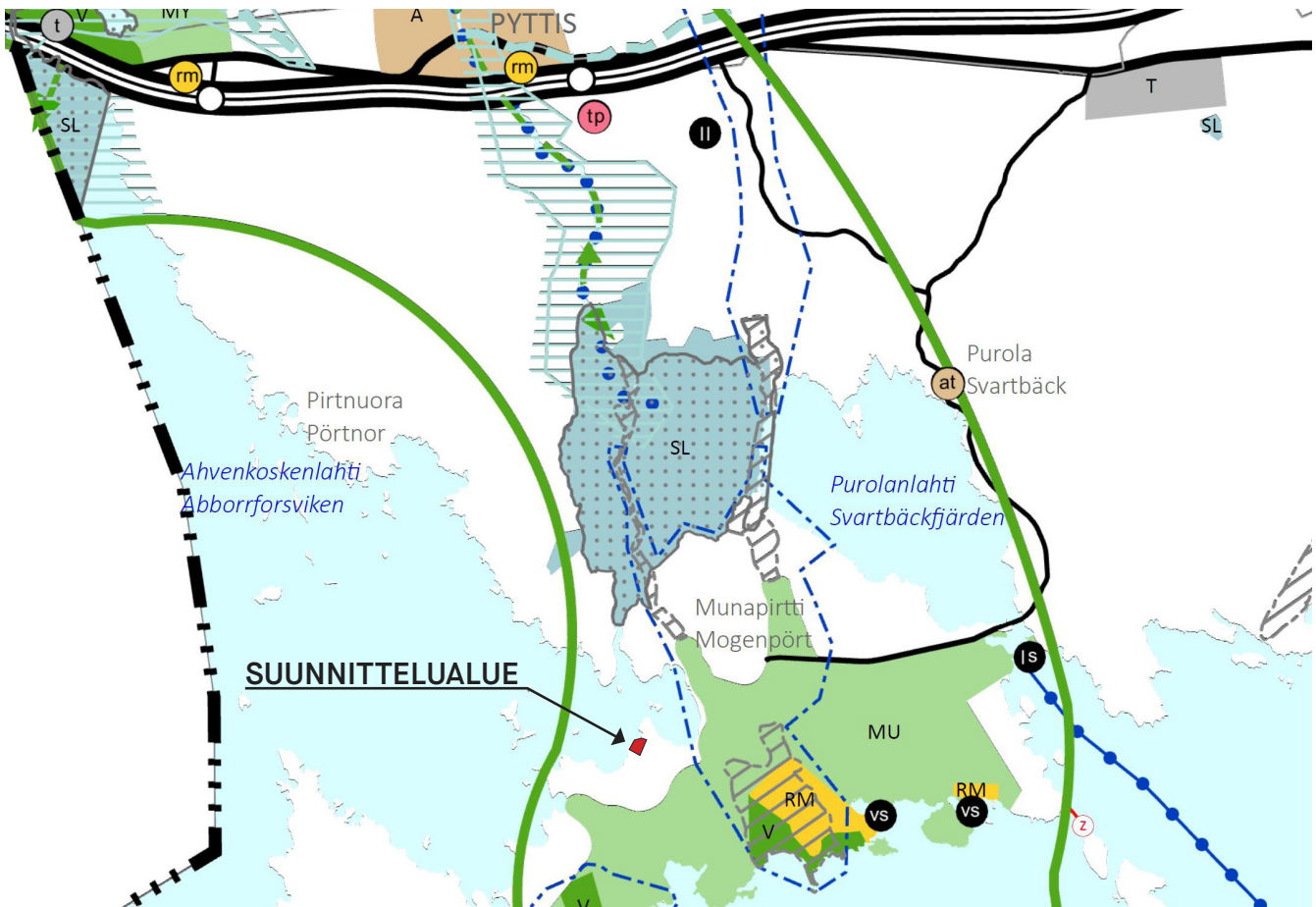
Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Alueella on voimassa maakuntakaava "Kymenlaakson maakuntakaava 2040" (15.6.2020).

Asemakaavoitettavalle suunnittelualueelle ei ole maakuntakaavassa määrätty varauksia tai rajoituksia, mutta sille on asetettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä tulvariskeihin, kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Yksityiskohtaisempaan suunnitteluun kaava määrää keskeiseksi periaatteeksi yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämisen.

Maakuntakaavakartassa suunnittelualue sijaitsee yleisesti rajatulla "matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueella" (paksu vihreä viiva). Tällä merkinnällä on osoitettu yleisesti alueet, joihin kohdistuu matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita.

Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset, joiden ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.



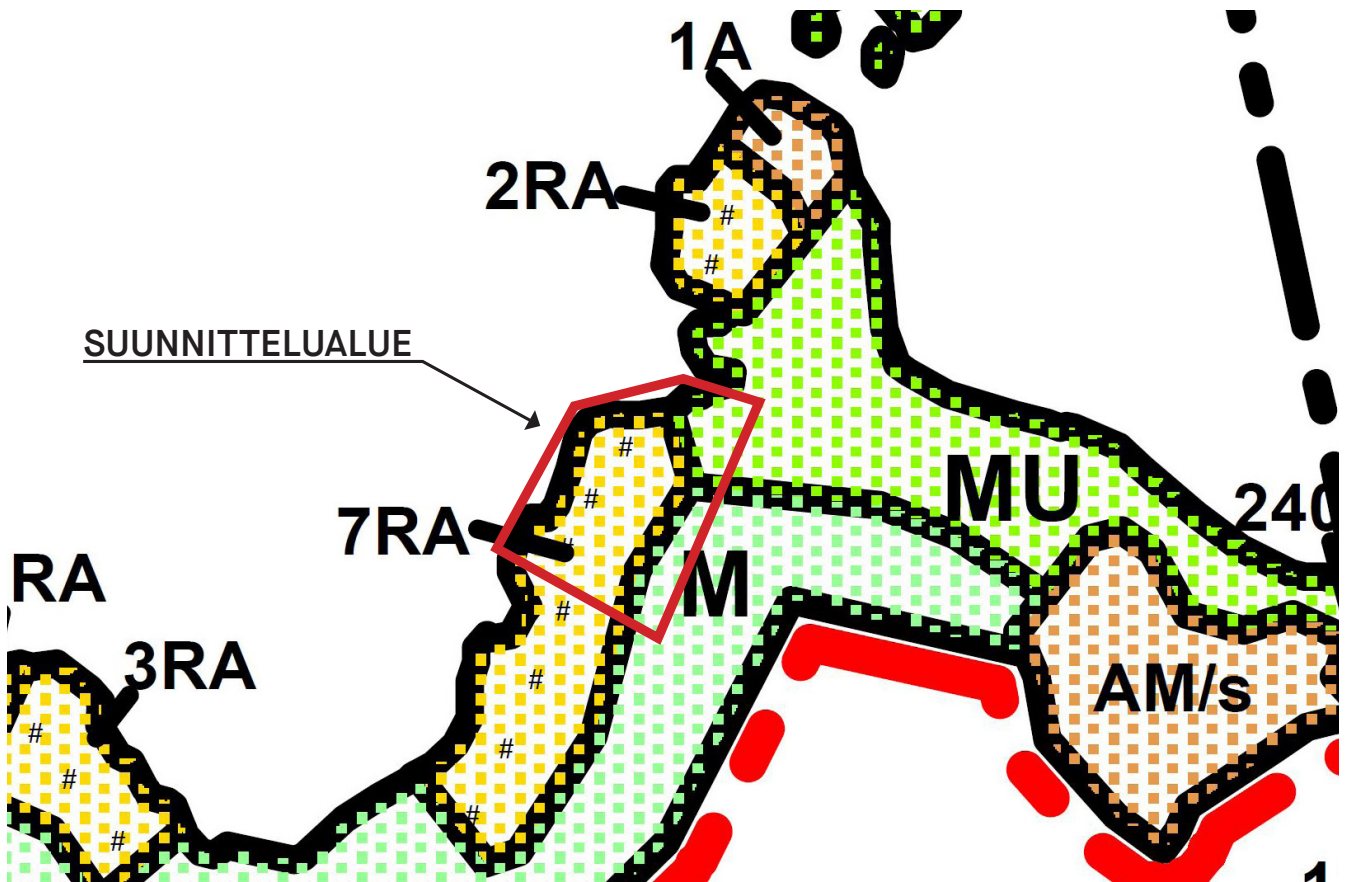
Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta "Kymenlaakson maakuntakaava 2040". Suunnittelualue merkitty punaisella.

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 ohjaamista (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.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Muut suunnitelmat ja varaukset

Alueella on voimassa Pyhtään kunnan rakennusjärjestys. (1.5.2019)
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa tai -rekisteriä.

6. KAAVAA VARTEN LAADITTAVAT SELVITYKSET

Alueesta on koottu kaavatyön alussa perustiedot. Alueella ei ole tarvetta pilaantuneiden maiden selvityksiin eikä meluselvityksiin. Kaikkien selvitysten riittävyys on tarkistettu kaavaluonnosvaiheessa.

Suunnittelualueelle on laadittu kesällä/syksyllä 2022 luontoselvitys. Selvityksen laati Faunatica Oy.

Kymenlaakson museo on tehnyt suunnittelualueelle maastokatselmuksen 17.10.2022 todetakseen suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot ja arkeologisen potentiaalin.

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. Käyttöveden saantiin ja jätevesien käsittelyyn tullaan rakennusvaiheessa teetättämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi laaditaan vaikutusselvitys ja -arviointi ensisijaisesti suhteessa alueen nykytilanteeseen sekä voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen. Arvioidaan myös suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, sekä maisematarvojen huomioon ottamisen toteutuminen.

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	<ul style="list-style-type: none">- Luonnonympäristö- Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet- Tulvariskit ja tulviin varautuminen- Kulttuurihistorialliset arvot ja muinaismuistot
Sosiaaliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none">- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat- Virkistystarpeet/ulkoilun ohjaamistarpeet: veneilijät, ulkoilukäyttö, jokamiehenoikeus- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	<ul style="list-style-type: none">- Liikenne- ja kulkuyhteydet- Vesihuollon järjestäminen- Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen- Kaavan mitoitus
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none">- Kiinteistön arvo

7. OSALLISET

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 Oyj, muut sähkö- ja tele-yhtiöt.

8. SUUNNITTELUN KULKU JA AIKATAULU

1. Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

1.1. Työn käynnistysvaihe sekä perustietojen kokoaminen ja analysointi; 07/2022. Aluetta koskevan aineiston kokoaminen ja tarvittavien selvitysten laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).

1.2. Asemakaavaluonnos ja OAS kaavoitustoimikunnassa 08/2022.

1.3. Asemakaavaluonnos. Aloitus- ja luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Lautakunnan käsittely ja päätös OASin ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä.

1.4. Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston asettaminen nähtävillä 08-09/2022. MRA 30 §:n mukainen osallisten kuuleminen. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta sekä MRA 30 §:n kuuleminen luonnoksesta. Mieleniheet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

2. Kaavaehdotusvaihe

2.1. Kaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Kaavoitustoimikunnan käsittely.

2.2. Asemakaavaehdotuksen aineisto kaavoitustoimikunnassa ja kunnanhallituksessa 11/2022. Kunnanhallituksen käsittely. Asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi (MRA 27 §) 1/2023. Muistutukset. Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).

2.3. Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen. Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtävillä tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §). Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa.

3. Hyväksymisvaihe

3.1. Asemakaavan hyväksyminen 6/2023. Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen kunnanvaltuuston päätöksestä.

3.2. Mahdollinen valitusprosessi. Valitukset Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

9. 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 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.

10. 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

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.