

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

TUUSKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1 Rannikon ja saariston osayleiskaavaan haettava muutos

Mika Gummerus pyytää Pyhtään Rannikon ja saariston osayleiskaavaa muutettavaksi siten, että hakijan omistamaan tilaan 624-413-1- 335 Mäntylään kohdistuva aluevaraus muutetaan maa- ja metsätalousalueesta (MU) asuntoalueeksi (A). Tilaan kuuluu kaksi palstaa, esitetty aluevaraus on merenpuoleisella palstalla.

2 Suunnittelualue ja kaavoitustilanne

Alue käsittää Pyhtään kunnan Tuuskissa osan kiinteistöstä Mäntylä, 624-413-1-335.

Alue rajautuu koillisivultaan tilaan 624-413-1-339, jolle on yleiskaavassa merkitty 1RA ja R-1 , eteläisivulta mereen rajautuvaan vesijättömaahan, lounaissivultaan tilaan 624-405-1-60, jolle on merkitty 1A, ja luoteissivulta tilan läpi kulkee Tuuskintie, tämän luoteispuolella on kiinteistön toinen palsta.

Kaavamuuotosalue sijaitsee Pyhtään Parlahden pohjoisrannalla, Flakanesin lahden rannalla läheisyydessä. Kaavamuuotosalue ei ulotu rantaan asti. Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskustaan on noin 12 km. Kiinteistön pinta-ala on 33 940 m², kiinteistössä on 2 palstaa.

Pyhtään Rannikon ja saariston osayleiskaavassa, hyväksytty 02.08.2000, kiinteistö on merkitty:

(M) Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei sijoiteta rakennuksia, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Suunnittelualueella on sijainnut loma-asunto, josta on jäljellä perustusten jäänteet ja jäljellä oleva huonokuntoinen saunarakennus.

Kiinteistörekisterin tiedon mukaan tilalla 624-413-1-338 on rasiiteena 6 m leveä tieoikeus tilaan 624-413-1-339, merkitty kaavaluonnokseen.

3 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

3.1 Lähtökohdat

Pyhtään Rannikon ja saariston osayleiskaava on hyväksytty 02.08.2000, kaavan ovat laatineet Pertti Hartikainen ja Tiina Junnilainen.

Osayleiskaavassa on kaava-alueelle tehty aluevarausmerkinnät; erillispientalojen alueelle (merkintä A), virkistysalueelle (merkintä V), asuntovaunualue (merkintä R-1), loma-asuntoalueelle (merkintä RA) ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Rantavyöhykkeelle on merkitty pv-3 Muu pohjavesialue. Lisäksi tulvariskialue on merkitty Sitowisen selvityksissä, alue ulottuu vain vesijättömaalle.

Metsälä 624-413-1-338 on merkitty lähes kokonaan M-alueeksi. Naapurikiinteistöjen kaavamerkinnät, kiinteistön 624-413-1-339 RA-1 alue ulottuu Metsälän puolelle, samoin kiinteistön 624-413-1-60 A alue ulottuu Metsälän puolelle. Naapurikiinteistöjen kaavamerkinnät on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaavamuutosalue ei ulotu rantaan asti. Metsälän kiinteistöön on liitetty vesijättömaa-alue, ranta-alue muodostuu huomattavasti suuremmaksi vesijättömaan kanssa kuin voimassa olevaan kaavaan on merkitty.

Hakemuksen mukainen yleiskaavan muuttaminen ei aiheuta haittaa naapureille tai muille maanomistajille eikä yleiskaavan laajemmille tavoitteille ja niiden toteuttamiselle.

Osayleiskaavan muutoksella korjataan virhe, joka tuli 1999 Rannikon ja saariston osayleiskaavan laadinnassa, kun jo syntynyt rakennuspaikka kiinteistölle 624-413-1-338 jäi merkitsemättä kaavakarttaan.

Maanomistajien yhdenvertaisuus

Kaavoituksessa on lähtökohtana oltava maanomistajien yhdenvertaisuus eikä yksittäistä maanomistajaa tule perusteettomasti asettaa muita parempaan tai huonompaan asemaan.

Yleiskaavan M -merkinnän muuttaminen sallii kiinteistölle 624-413-1-338 rakentamisen tasavertaisesti naapurikiinteistöjen kanssa.

Kiinteistön koko 33 940 m² täyttää rakentamisvaatimuksen.

Nykytilanne

Kiinteistön kaavamuutosalueella on vanha, huonokuntoinen loma-asunto, kooltaan 55 m². Loma-asuntoon on kuulunut lisäksi rantasauna, joka on purettu, jäljellä on vielä perustuksia. Kaavamerkintä M on estänyt alueella korjauksen ja/tai rakentamisen.

Kiinteistö on perinteisesti ollut rakennuspaikkana.

3.2 Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on sallia ympärivuotista asumista suunnittelualueella.

M -merkinnän muutos A -merkinnäksi saa maanomistajat yhdenvertaiseen asemaan haettavien rakennuslupien käytännön suhteen. Ja näin korjataan Rannikon ja saariston osayleiskaavan mitoituksessa oleva virhe kiinteistön Mäntylä 624-413-1-338 kohdalla.

4 Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MMRL 2§).

Osallisia ovat mm:

- alueen maanomistajat
- naapuruston maanomistajat ja asukkaat
- viranomaiset
- Pyhtään kunta
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

5 Viranomaisyhteistyö

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Pyhtään kunnassa xxxxx
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten marraskuussa 2022
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto viranomaisilta
- Sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

6 Laadittavat selvitykset

Alue on ennestään rakennettua loma-asuntoaluetta. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue kuuluu Munsaaren, Hinkkabölen, Tuuskin -alueen ranta-alueeseen, alueen selvitykset on tehty Rannikon ja saariston osayleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Alueelta tehdään luontoselvitys kaavaluonnoksen liitteeksi.

7 Suunnittelun käsittelyvaiheet, kaava vaikutukset sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Pyhtään kunta on tehnyt suunnittelusopimuksen maanomistajan kanssa, missä on sovittu sopimusalueen osayleiskaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista 12.01.2022.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville 2022 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisia kuullaan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 19 §). Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen 2023. Päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

8 Yhteystiedot

Kiinteistön omistavat Mika ja Francesca Gummerus.

Lisätietoja suunnittelusta antavat seuraavat henkilöt:

Elinvoimapäällikkö Laura Lahti

Pyhtään kunta

Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

puh 05 4601 5600, 050 345 6495

laura.lahti@pyhtaa.fi

Kaavan laatija

Arkkitehti Ulla Hovi

Arkkitehtitoimisto Ulla Hovi Oy

Ruukinkatu 11 A

48100 Kotka

puh 0440 258037

ulla.hovi@arkkitehtitoimistoullahovi.fi