

PYTTIS

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR KUSTEN OCH SKÄRGÅRDEN 24.05.2023

PLANEBSKRIVNING

Ändringen av delgeneralplanen berör fastigheten Metsälä, Rnr 624-413-1-338, i Pyttis Tuskas



Pyttis, Mäntyläs strand, utsikt mot havet från den rivna bastuns plats 2022.

Ulla Hovi

Arkitekt SAFA

ARKITEKTBYRÅ ULLA HOVI AB ATL

BILAGOR

- | | | |
|---|------------------------------------------|------------|
| 1 | Karta över ändringen av delgeneralplanen | 24.05.2023 |
| 2 | Program för deltagande och bedömning | 24.05.2023 |

Motiveringar för ändringen av delgeneralplanen

Planeområdet ligger i Pyttis kommun Tuskas, på stranden av Flaknäsvisken, Mäntylä, 624-413-1-338. Avståndet fågelväg till Pyttis, Brobys centrum är c.12 km.

Ändringen av delgeneralplanen utarbetas så att en del av fastighetens Mäntylä, 624-413-1-338, planebeteckning M ändras till 1 A på området som uppvisas på planekartan. Ändringen är nödvändig för markägarnas jämlikhet i bemötandet.

I samband med utarbetandet av delgeneralplanen för kusten och skärgården har fastigheten Mäntyläs byggnadsplats blivit på M området.

På flygfotografiet från 1994 syns på fastigheten Mäntylä 624-413-1-338 byggda byggnader för fritidsbostad från 1950-60-talet, platsen har redan bildats till en byggnadsplats.



Bild 1. Flygfotografiet från år 1994, byggnadsplatsen bildad på fastigheten 624-413-1-338.

Med den anvisade delgeneralplaneändringen rättar man till felet som uppstod vid utarbetandet av delgeneralplanen för kusten och skärgården från år 1999, då fastigheten 624-413-1-338 redan var bildad och som då inte antecknades i delgeneralplanen.

Skeden i planeprocessen

Planeringsstrarten för planen; Kommundirektören i Pyttis har befattat beslut att starta ändringen av delgeneralplanen för kusten och skärgården angående en del av Mäntylä 12.01.2022

Anhängiggörandet	27.06.2022
Paneutkastet till påseende	02.01. - 20.01.2023
Planeförslaget till påseende	20.04. - 19.05.2023
Godkännandet av kommunfullmäktige	

Genomförandet av delgeneralplanen

Fastigheten blir oförändrad, efter planeändringen är byggåtgärderna möjliga.

Vid byggåtgärderna ska man vara beredd på översvämningar och ta i beaktan bestämmelserna för översvämningar enligt följande:

- bostadsbyggnaden i 1-plan ska byggas 30 m från stranden och i 2-plan 40 m och bastun 15 m.
- den lägsta konstruktionsdelen av bostad och fritidsbostad som kan förstöras av översvämningssvattnet vid stranden ska vara minst +3.2 meter (N2000 system).

I byggprojektet bör man dessutom beakta att objektet hör till grundvattenområdet, grundvattenklass 2 och vid förverkligandet bör man följa bifogande bestämmelser. Dessutom hör objektet i sin helhet till det lokala värdefulla åsområdet (Flakanäsrevet – Hässjeudden / Flakanäsrevet – Hässje). I den detaljerade planeringen bör tas i beaktan skyddsområdet för åsen.

2 BASUPPGIFTER OCH PLANERINGSSITUATIONEN

2.1 Nuvarande markanvändning

Ändringen av delgeneralplanen berör fastigheten Mäntylä, Rnr. 624-413-1-338, avståndet fågelväg till Pyttis Brobys centrum är c. 12 km.

Lägenheten Mäntylä 624-413-1-338 sträcker sig från stranden till Tuskasvägens nordvästliga sida och fortsätter till mitten av Tuskasvikens oplanerade område. Lägenhetens strandområde där planeändringen uppvisas anslutar sig till området för fritids- och åretrunt boende.

I omgivningen av lägenheten finns inga skyddade gårdar eller andra områden med s-beteckning.

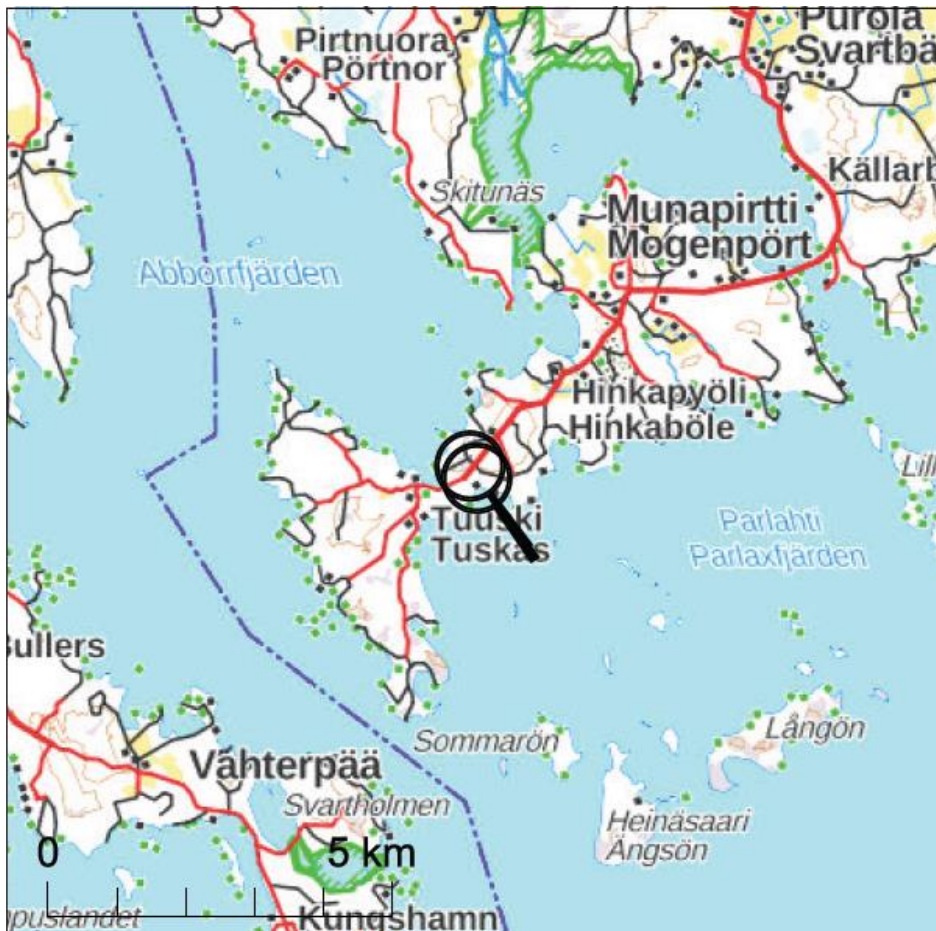


Bild 2. Områdets kartutdrag. Planeområdet anges med en svart ring, (bild LMV)

2.2 Planeringssituationen

Landskapsplan

På området gäller Kymmenedalens landskapsplan 2040. I landskapsplanen har området följande beteckningar, se planebestämmelsen och bild 2. Landskapsplanen är godkänd 15.06.2020.

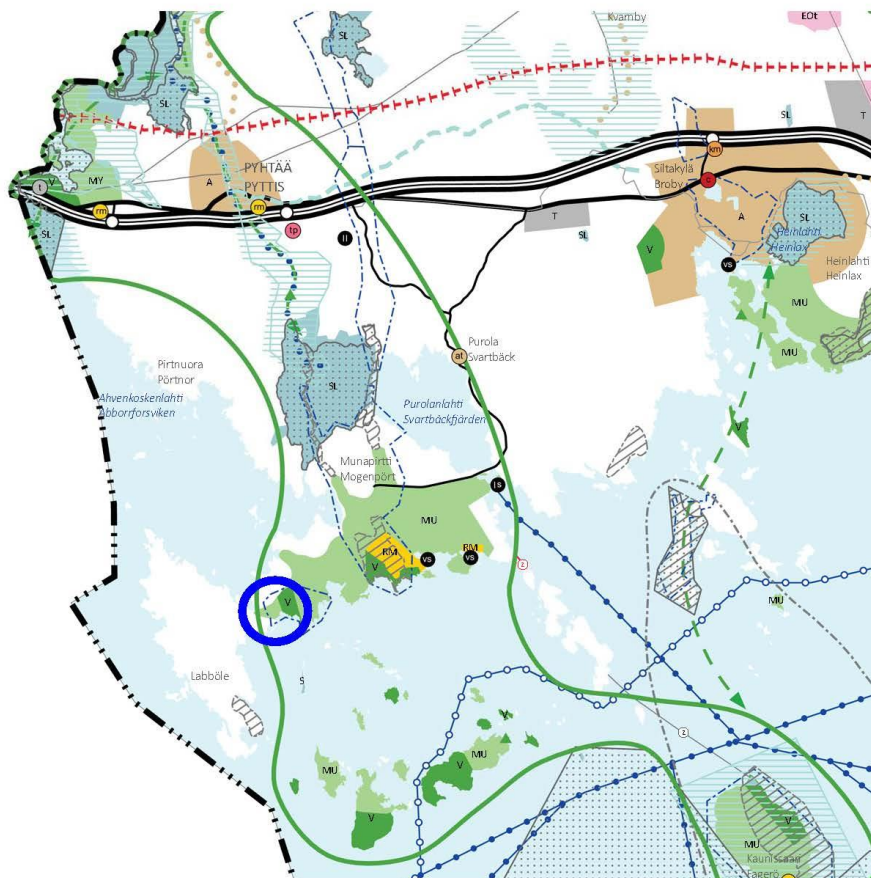


Bild 2, utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040, ändringsområdet för delgeneralplanen anges med en blå ring.

MU JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET

Beteckningen anvisar jord- och skogsbruksdominerade områden som utöver den huvudsakliga användningen är betydande på landskapsnivå och regionnivå med tanke på friluftslivet.

Planeringsbestämmelse:

I planeringen av området ska verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruket och andra landsbyggsnäringar tryggas. Befinliga friluftsmöjligheter och -funktioner ska främjas och i planeringen av områdesanvändningen ska avseende fästas vid att genomföra stigar eller friluftsleder och till dessa förknippade rastområden och stödområden som är förenade med behovet av att styra friluftslivet. Områdets friluftsfunktioner ska planeras och placeras så att det inte uppstår betydande nackdelar för användningen av området för jord- och skogsbruk.

pv VIKTIGT GRUNDVATTENOMRÅDE

Beteckningen anvisar grundvattenområden som är viktiga för vattentäkt eller grundvattenområden som lämpar sig för vattentäkt.

Planeringsbestämmelse:

I området ska särskilt avseende fästas vid skyddet av grundvatten.

Åtgärderna i området ska planeras så att grundvattnets kvalitet inte försämras som följd av åtgärderna. Inte heller grundvattenmängden får minska permanent. Nya verksamheter som orsakar risker för grundvattnet ska i första hand placeras i områden utanför grundvattenområden.

I planeringen av markanvändningen och byggandet ska särskilt avseende fästas vid översvämningsskänsliga områden. I planeringen av markanvändningen, byggandet och placering av betydande samhällsfunktioner på kusten och i skärgården ska särskilt avseende fästas vid översvämningssriskerna då markytans höjdnivå ligger under +3,5 meter (i höjdsystemet N2000). Även i planeringen av markanvändningen och byggandet på strandområdena av andra vattendrag ska vattendragens översvämningsskänslighet alltid beaktas.

I den mer detaljerande planeringen ska den centrala principen i närheten av vattendrag vara att bibehålla en enhetlig, obebyggd strandlinje.

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Kusten och skärgården, godkänd 02.08.2000.

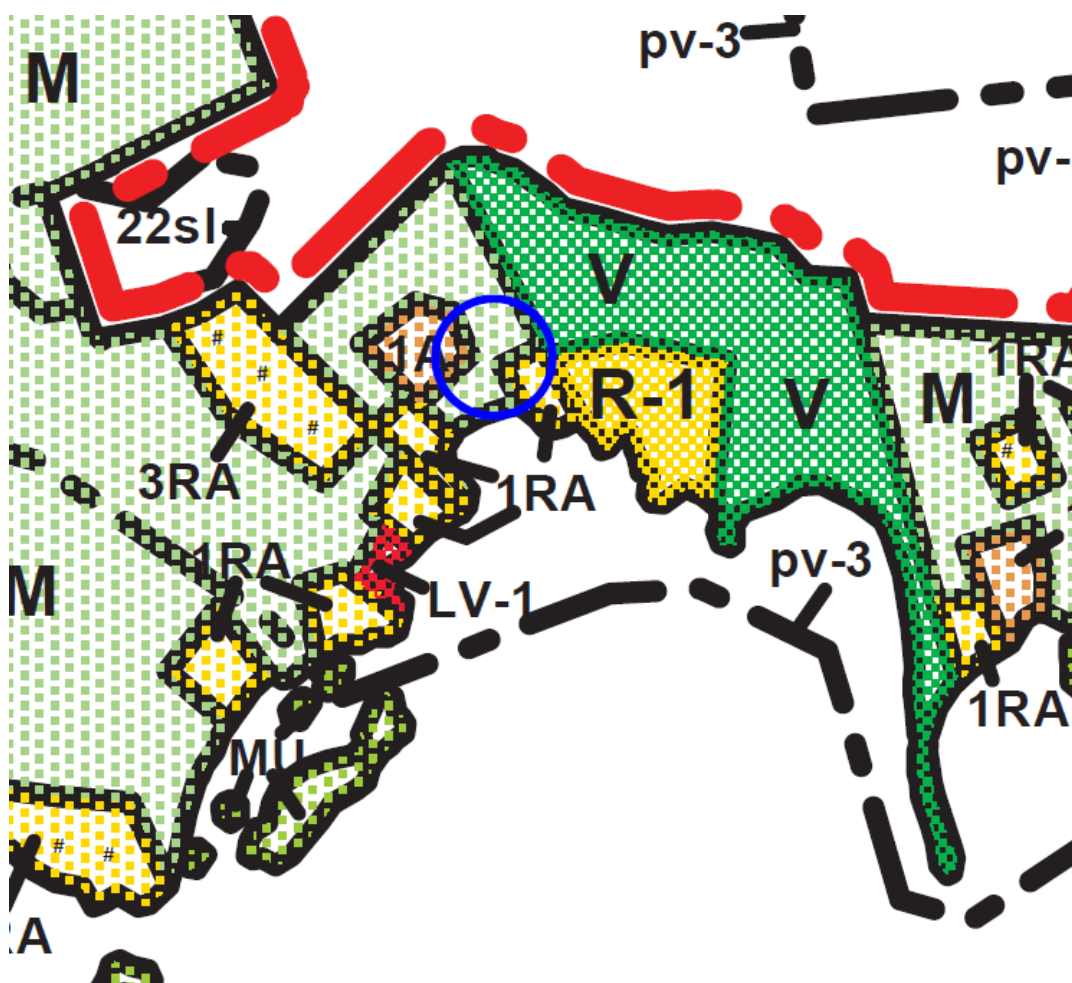


Bild 3, utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården, planeändringsområdet märkat med en blå ring.

Planbeteckningar för delgeneralplanen för Kusten och skärgården som berör ändringsområdet:

110201 Osayleiskaavamerkit ja määrät

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AT KYLÄKESKUKSEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristössä häiritsemättä työtä rakennusjärjestyksen mukaisesti.

A ERILLISPIENTALOJEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristössä häiritsemättä työtä rakennusjärjestyksen mukaisesti.
Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen eristämä kiinteistö, rakennuskoivu, kohdealue luokitellaan seuraavasti.

AM MAATILAJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa maa-, metsä- ja kalataloutta sekä niihin soveltuvia sivelinkeinoja palvelevia asunto-, toiminta- ja talousrakennuksia.
Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

MT YRITYSTOIMINNAN ALUE
Alueella voidaan rakentaa ympäristössä häiritsemättä työtä sekä asuntoja.

MU VIRKISTYSALUE
Alueella saa sijoittaa ainostaan yleiseen ulkoilu- ja rekreatiivikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

U UMARANTA-ALUE
Alueella saa sijoittaa ainastaan yleiseen umarantakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

R LOMA- JA MATKAILUALUE
Alue varataan loma-asutukseen, lomailun, matkailun, kurauskeskusten yms. tarpeisiin.

R-1 ASUNTOVAUNUUALUE

RA LOMA-ASUNTOALUE
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteiskokoa kerralla on enintään 130 kerros-m².
- Toinen loma-asunto enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asutuksen kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteiskokoa kerralla on rakennuspaikan koosta riippuen

110202 Osayleiskaavamerkit ja määrät

- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m²
- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 kerros-m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asutuksen, jonka kerralla on enintään 90 kerros-m².
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteiskokoa kerralla on 160 kerros-m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asutuksen, jonka kerralla on enintään 70 kerros-m².
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteiskokoa kerralla on 110 rakennuspaikan pinta-ala.

Rakennuspaikan rakennuskoivu on kunkin määrätyn eristettävä saadaan ollessaan alkuun rakennusta perustuksia ja tuhoutuneet rakennukset korvattava uudella vastaavalla rakennuksella.

Jos RA-alueen läheisyydessä erottaa rannasta toisen eristämä kiinteistö, rakennuskoivu, kohdealue luokitellaan seuraavasti.

RA LOMA-ASUNTOALUE
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän rakennuspaikalle rakentamista koskevat voimassaolevat rakentamisen määräykset.

RA-2 LOMA-ASUNTOALUE
Kaikki RA-2-alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka sisällä ei saa muodostaa kiinteistörajaa.

Luku RA-2-merkinnän edessä osoittaa loma-asutuksen enimmäismäärän. Loma-asutuksen enimmäiskoko on 75 kerros-m².

Loma-asutusta kohtaan saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia 25 kerros-m².

YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE

YKSEITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

SL LUONNONSUOJELUALUE
Alue on luonnonsuojelun nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maalien, kallioalueiden, suoalueiden, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisen lehtojen suojeluun.

Rakl 135 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, metsänhakkuu sekä muut alueen ja maaston luonnontilaa muuttavat toimenpiteet kunnes siltä on muodostettu luonnonsuojelun mukainen kunnossapitoalue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan vahvistamisesta alkaen. Tämänsä jälkeen alueella on voimassa Rakl 124§:n mukainen toimintakielto.

SL-alueen määräykset eivät koske alueita, jolle on perustettu luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue.

SL-1 LUONNONSUOJELUALUE, KANSALLISPUUSTO

110203 Osayleiskaavamerkit ja määrät

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuskoivuista sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoalueet on pyrittävä käyttämään viljelykäyttöön.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuskoivuista sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVITTA
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaailmien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maalien, kallioalueiden, suoalueiden, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisen lehtojen vaalimiseen.

MU-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVITTA
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaailmien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maalien, kallioalueiden, suoalueiden, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisen lehtojen vaalimiseen.

VESELALUE

VÄHISTETTÄVÄN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

KOKKOJÄRVÄYLÄ

OHJEELLINE JALANKULKUREITTI

OHJEELLINE LAITVA- JA VENEREITTI

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVEESIALUE
Alue on ympäristösuojelun kutsituksen mukaan II-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että alueen käyttöolosuhteita ei muuttamalla vaikuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

Alueella on korvikaiken ja pohjavesien kannalta haitallisten lähtöiden varmistus kielletty. Ojaukset on sijoitettava rakennusten suistuihin tai suoja-aitoihin, jotka tilavuus vastaa vähintään varustettavan alueen enimmäismäärää. Lähtöiden imeytämisen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojaukset ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVEESIALUE

110204 Osayleiskaavamerkit ja määrät

Alue on ympäristösuojelun kutsituksen mukaan II-luokan vedenhankinnalle soveltuva pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että alueen käyttöolosuhteita ei muuttamalla vaikuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

Alueella on korvikaiken ja pohjavesien kannalta haitallisten lähtöiden varmistus kielletty. Ojaukset on sijoitettava rakennusten suistuihin tai suoja-aitoihin, jotka tilavuus vastaa vähintään varustettavan alueen enimmäismäärää. Lähtöiden imeytämisen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojaukset ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

MUI POHJAVEESIALUE
Alue on ympäristösuojelun kutsituksen mukaan III-luokan muu pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vaikutetaan pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

SAUNAN RAKENNUSALUE
Säilytysrakennuksen kerralla saa olla enintään 25 m².

Luku ja-merkinnän jänessä osoittaa saunojen lukumäärän (joi se on enintään kymmeniä).

YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA ALUEEN OAA JA KÖHDE
Rakl 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankäytön, vesistöjen, ja kasvillisuuden liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Alueella on voimassa Rakl 124§:n mukainen toimintakielto.

Numero viittaa kaavaolosuhteen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS
Alueella kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siten kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatu lupaa.

Numero viittaa kaavaolosuhteen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS
Alueella kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siten kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatu lupaa.

Numero viittaa kaavaolosuhteen kohtaan 1.5.

ALUE, JOLTA ON LÖYDÖTTY MERKIKÄÄ MUINAISMUISTOISTA

Numero viittaa kaavaolosuhteen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA MERKIKÄÄLOGEENINEN KÖHDE
Kokkeeseen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatu lupaa.

Numero viittaa kaavaolosuhteen kohtaan 1.5.

KULTTUURI- TAI RAKENNUSHISTORIAALISIA ARVOJA OMAAVA ALUEEN OAA JA KÖHDE



Bild 5, fritidsbostaden som är i dåligt skick på området.

Trafik

Trafiken till fastigheten sker från Tuskasvägen. Vägen är en allmän väg. Infart till fastigheterna sker längs en privatväg från Tuskasvägen, varje fastighet har en servitut. Streckan på den privata vägen är kort och lite trafikerad.

Det finns inga byggda rekreationsrutter nära området.

Service

Den närmaste servicen finns i Pyttis kommun, i centrum av Huutjärvi.

Samhällstekniska service

Vattenservicesystem finns ej i Tuskas.

2.6 Naturmiljö

Planeingsområdet hör i sin helhet till det lokala värdefulla åsområdet (Flakanäsrevet -Hässjeudden / Flakanäsrevet – Hässje). Området är kartlagt och klassifierats under åren 1985 och 2005.

Skyddsmålet för åsen bör beaktas i den detaljerade planeringen.

Området hör i sin helhet till i delgeneralplanen för Kusten och skärgården märkta pv-2 område grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt klass 2.

Före byggnadsåtgärder på området ska eventuella dagsgömmor för fladermöss utredas och tas i beaktan i samband med åtgärderna.

3 MÅLEN OCH DELAKTIGHETERNA FÖR ÄNDRINGEN AVDELGENERALPLANEN

Allmänna mål

Som syfte för en utarbetad plan är att områdets användning och byggandet inom ramen för delgeneralplanen för Kusten och skärgården beaktas ett jämlikt bemötande av markägaren.

Målen för landskapsplanen

Allmänt mål:

Som väsentligt syfte för Kymmenedalens landskapsplan i sin helhet är att skapa förutsättningar för en bättre livs- och omvärdsmiljö och därmed förstärka konkurenskraften i Kymmenedalen. Med landskapsplanen utvecklas en social, ekonomisk och av miljöns sida en ansvarsfull samhällsstruktur samt stödes en hållbar användning av naturtillgångarna och ecoeffektiviteten i samhällsstrukturen.

Intressenter

Intressenter är alla på vars boende, arbete eller på andra förhållanden planen eventuellt märkbart inverkar samt på myndigheternas och samhällets verksamhet som planeringen berör:

- markägaren i planområdets närmiljö, invånaren och organisationer
- NTM-centralen i Sydöstra Finland
- Kotka miljöcentralen
- Pyttis kommun
- Kymmenedalens Landskapsförbund
- innehavare för tekniska näten
- Kymmenedalens räddningsverk

Intressenterna har möjlighet att ge sitt uttryck på planeändringen och dess förberedelsematerial då handlingarna är till påseende.

Anhängiggörandet

Anhängiggörandet meddelas i samband med förberedningsmaterialet.

Samarbete med myndigheterna

Första skedets förhandling hölls i Pyttis kommun 12.01.2022. Under planeringstiden har man varit i kontakt med myndigheterna på Pyttis kommun.

4 INNEHÅLLET OCH MOTIVERINGAR FÖR DELGENERALPLANEN

Ändringsområdet på delgeneralplanen för kusten och skärgården har en del av fastigheten Mäntylä 624-413-1-338 angivits med beteckning M.

Planebestämmelser

OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS (A)

På området kan uppföras fristående småhus och därmed anslutna ekonomibyggnader samt service och arbetsutrymmen som inte stör omgivningen i enlighet med byggnadsordningen.

Talet framför A-beteckningen anger det högsta antalet byggnadsplatser som tillåtes på området. De nya byggnadsplatserna är angivna med en svart punkt.

Om A-område avskiljs från strand av fastighet i annans ägo, hänför sig byggnadsrätten till område i bakgrunden.

REKREATIONSOMRÅDE (V)

På området får endast placeras byggnader och konstruktioner i anslutning allmänt till frilufts- och strövbek.

HUSVAGNSOMRÅDE (R-1)

OMRÅDE FÖR FRITIDSBEBYGGELSE (RA)

På varje minst 3000 m² stora byggnadsplats får byggas följande:

Två fritidsbostäder, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 130 m² våningsyta.

Den andra fritidsbostadens maximistorlek är 40 m² våningsyta och den bör finnas vid samma gårdsplan som den egentliga fritidsbostaden.

En bastu, vars maximistorlek är 25 m² våningsyta.

Övriga ekonomibyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är beroende på byggnadsplatsens storlek

- för under 5000 m² stora byggnadsplatser 160 m² våningsyta
- för minst 5000 m² stora byggnadsplatser 200 m² våningsyta.

På varje minst 2000 m² stora och under 3000 m² stora byggnadsplats får byggas följande:

En fritidsbostad, vars våningsyta är högst 90 m² våningsyta.

En bastu, vars maximistorlek är 25 m² våningsyta.

Övriga ekonomibygnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 160 m² våningsyta.

På varje under 2000 m² stora byggnadsplats får byggas följande:

En fritidsbostad, vars våningsyta är högst 70 m² våningsyta.

En bastu, vars maximistorlek är 25 m² våningsyta.

Övriga ekonomibygnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 8 % av byggnadsplatsens areal.

Utan hinder av bestämmelserna gällande byggnadsplatsens byggnadsrätt får befintlig byggnad grundrenoveras enligt byggordningen och förstörd byggnad ersättas med ny motsvarande byggnad.

OMRÅDE FÖR PRIVAT BÅTHAMN (LV-1)

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE (M)

Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk.

Området får inte bebyggas med undantag av i planen anvisad byggnadsrätt samt byggnader för jord- och skogsbruk.

ANNAT FÖR VATTENANSKAFFNING LÄMPLIGT GRUNDVATTENOMRÅDE (pv- 2)

Grundvattnet och jordmånen får inte förstöras eller orsakas förändringar i grundvattnet.

Då området användning planeras bör omsörjas, att områdets användningsmöjligheter som vattenkälla inte försvåras eller grundvattenstillgångarna försämras. Byggnad och andra åtgärder på delområdet kan begränsas av 1 kapitlet 18 § (förbud att ändra grundvatten) och 22 § (förbud att förstöra grundvatten) vattenlagen.

På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjuden. Oljecisterner bör placeras i byggnadens inre utrymme eller i skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet. Byggnad, dikning och grävning bör utföras så, att därav inte förorsakas

kvalitetsförändringar i grundvattnet eller bestående förändringar i grundvattennivån.

Vid användning av området bör man beakta vattenlagens och miljöskyddslagens punkter för området.

LOKALT VÄRDEFULLT OMRÅDE (ge)

Planeområdet är i sin helhet på det lokala värdefulla åsområdet.

I den detaljerade planeringen av området ska man ta hänsyn till skyddsvärden av åsen. Med områdets planering och byggande får man inte förstöra den vackra landskapsbilden, naturens betydelsefulla skönhetsvärden och de speciella naturtillgångarna eller betydligt skadliga egenskaper av naturförhållanden. I den detaljerade planeringen bör man bedömma och anpassa en ändamålsenlig markanvändning och de geologiska värden.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR BYGGNADSPLATSEN OCH BYGGANDE

Mellan byggnaderna och strandlinjen bör lämnas ett tillräckligt skyddande skogsbestånd.

Byggnadernas miniavstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet utgör

- för bastu 15 m
- för övriga byggnader 30 m

Byggnadslovmyndigheterna kan bevilja undantag från avståndsbestämmelsen om det på grund av terrängförhållandena är motiverat och byggnaden lämpar sig i terrängen och landskapet.

Byggnader och konstruktioner skall till modell, material, dimensioner och färgläggning lämpa sig i naturlandskapet.

BESTÄMMELSER FÖR VATTEN- OCH AVFALLSSERVICE

Hela planeområdet hör till grundvattenområde.

Inget avloppsvatten får släppas orenat i vattendraget. Vid jordmånshantering av avloppsvatten ska ordnas en 2-3 delad avsättningsbrunn och absorbering eller en jordfiltrering minst 20 m från strandlinjens medelvattennivån där jordmånen är lämplig och dit översvämningvattnet inte sträcker sig. Behandling av avloppsvattnet ska undersökas skilt i samband med byggprojektet. För mindre mängder av gråvatten kan användas filtreringsbrunn eller -grop. Bygglovmyndigheterna kan bevilja undantag från avståndet på grund av terrängförhållandena.

Det är förbjudet att filtrera avloppsvatten på grundvattenområden, jordfiltrering kan i allmänhet användas. Efter jordfiltreringen ska avloppsvattnet ledas till en säker plats för yt- och grundvattnet. I samband med sökandet av bygglov ska sökanden visa upp en plan på vattenanskaffning av hushållsvattnet och hantering av vattnet med tillräckliga jordmåns- och höjdnivåer.

Bestämmelserna för RA-områden:

Det är förbjudet att bygga vattenklosett på områden dit inte finns en fast vägförbindelse.

Kompostdass och tätbottnad torrass ska byggas minst 20 m från strandlinjens medelvattennivån.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggrätten för områden SL, M, MT, LV, V och VV har enligt generalplanens dimensioneringsgrunder placerats på områden AT, A, AM, R och RA som ägs av samma markägare.

REKOMMENDATIONER

På RA-områden rekommenderas inte vattenklosett.

Skogsvården ska följa Skogscentralen Tapios rekommendationer för naturnära skogsvård.

BYGGNADSLOV FÅR BEVILJAS PÅ A-OMRÅDET I ENLIGHET MED DENNA DELGENERALPLAN FÖR UPPFÖRANDE AV DÄRI BESTÄMD BYGGNAD UTAN FASTSTÄLLD STRANDPLAN.

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Allmänt

Konsekvenserna av planeändringen är i allmänhet små, planen möjliggör att bygga ett fristående småhus med dess ekonomibyggnader. Planen möjliggör ingen ny belastning.

5.2 Förverkligande av planeringssyften för landskapsplanen

Planeändringen står inte i strid med planeringssyften för landskapsplanen.

5.3 Konsekvenserna för den byggda miljön

Planeändringen möjliggör en ny byggnadsplats för fristående småhus på ett jämlikt sätt med de andra lägenheterna med motsvarande planebestämmelser. Annars har planeändringen ingen inverkan på det nuvarande byggbeståndet.

5.4 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Planeändringen har ingen inverkan på naturen, området har varit påverkat av mänskligt inflytande redan länge. Naturens mångformighet försvagas inte. Inga observationer om hotande växt- eller djurarter har gjorts på området.

5.5 Konsekvenserna för yt- och grundvattnet

Planeringsområdet ligger i sin helhet på ett grundvattenområde, klass 2, som lämpar sig till anskaffning av grundvatten, se delgeneralplanens bestämmelser pv-2.

Enligt den giltiga lagstiftningen är det tillåtet att bygga och ansluta en vattenklosett till avloppsvattensystemet som avviker från RA-planebestämmelsen.

Då planeändringen ligger på grundvattenområdet får man inte göra ändringar på områdets yt- och grundvatten.

5.6 Konsekvenserna för landskapet

Planeändringen inverkar inte på naturlandskapet vid stränderna för området har i stora drag redan varit en byggd miljö.

5.7 Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna syns på en tillökning av bosättningen på området.

5.8 Sociala konsekvenser

Planeändringen har ingen inverkan på områdets rekreationsverksamhet.

6 GENOMFÖRANDE

Planeändringen orsakar inte ändringar i indelningen av lägenheterna. Ändringen i planebestämmelsen gör att byggandet på lägenheten blir jämlikt med de andra motsvarande områden. Omfattningen och förverkligandet av byggnaderna styrs noggrannare av Pyttis kommuns byggnadsordning.

7 PLANERINGSSKEDEN

Planeutkastet till behandling, program för deltagande och bedömning samt planeutkast

Ändring av delgeneralplanen för kusten och skärgården på en del av Mäntylä, 624-413-1-338 har startat av markägarens initiative i början på året 2022. Underrättelsen av anhängiggörandet offentliggörs av Pyttis kommun enligt Markanvändnings- och byggnadslagen 62 §.

Programmet för deltagande och bedömning samt planeutkastet ställs upp till påseende.... i internet, på kommunens www-sidor och på kommunens planläggning, address Motellgränd 4, 49220 Broby (besökstiden bör överenskommas per telefon).

Planförslaget

Kommunstyrelsen i Pyttis ställer upp planförslaget. Planförslaget är till påseende i 30 dygn. Påseendetiden anmälas i lokaltidningen och på kommunens www-sidor. Beslutet för planeändringen görs möjligen under år 2023 av kommunfullmäktige.

Utarbetandet av planhandlingarna:

I Kotka, den 24.05.2023

Planen och planarbetet
utarbetad av:

Ulla Hovi, arkitekt SAFA

ARKITEKTBYRÅ ULLA HOVI AB, ATL