

Lausuntopyyntö

13.9.2023

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVOJEN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Pyhtään kunta pyytää lausuntoanne Kirkonkylän asemakaavojen osittaisen kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Kaava-aineisto pidetään julkisesti nähtävänä 21.9.-13.10.2023 osoitteessa pyhtaa.fi/kaavoitus sekä sovittaessa Pyhtään kunnanvirastolla.

Lausunnot asemakaavasta on toimitettava kirjallisesti ennen nähtävillöoloajan päättymistä osoitteella Pyhtään kunta, Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai kirjaamo@pyhtaa.fi.

Lisätietoja antaa kaavoittaja Arja Sippola, FCG, puh. 044 748 0315, arja.sippola@fcg.fi.tai elinvoimapäällikkö Laura Lahti, 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi.

Laura Lahti
Elinvoimapäällikkö
Pyhtään kunta

PYHTÄÄN KUNTA

Kirkonkylän asemakaavojen osittainen kumoaminen

Kaavaselostus (luonnos)



1 Perus- ja tunnistetiedot

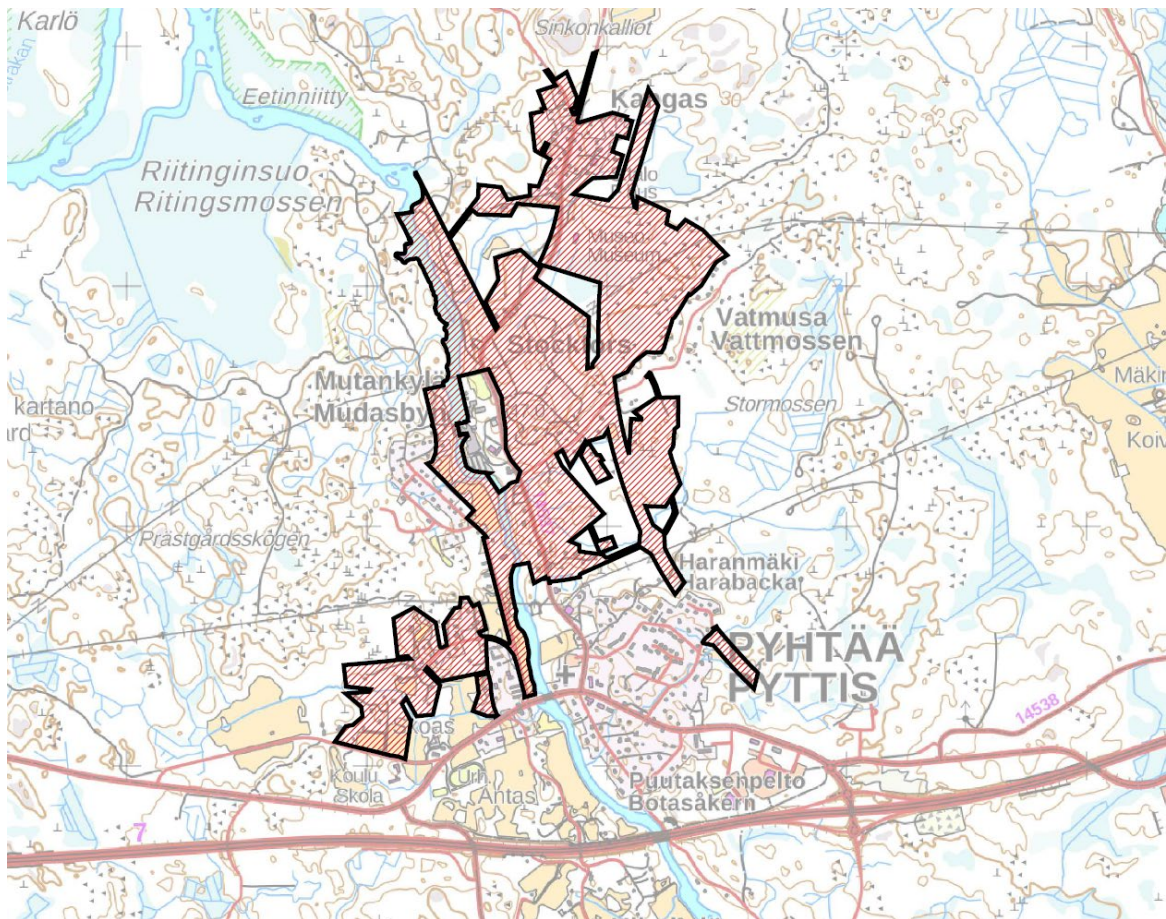
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Kirkonkylän asemakaavojen osittainen kumoaminen

Asemakaavan kumoaminen koskee Pyhtään kirkonkylän asemakaava-alueen kortteleita 100, 110-114, 116-119, 201-209, 211-212, 214-221, 400-405, 406 (osa), 408 (osa), 409 (osa), 411-416 sekä osaa katu-, puisto-, urheilu-, liikenne- ja metsätalousalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Pyhtään kirkonkylään ja käsittää noin 160 hehtaaria.



Kuva: Kumottava asemakaava-alue maastokartalla.

1.3 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kumottavan asemakaavan suhde yleiskaavaan

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen ajantasaisuusselvitys. FCG, 2018.

Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset.

1.5 Yhteystiedot

Yhteyshenkilö: Elinvoimapäällikkö Laura Lahti
Pyhtään kunta, tekniikkapalvelut
puh. 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi

Kaavakonsultti: FCG Finnish Consulting Group Oy
Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
puh. 044 7480315, arja.sippola@fcg.fi

Sisälllys

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Liitteet	3
1.4	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	3
1.5	Yhteystiedot	3
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan tarkoitus	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Maisema	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö	8
3.1.5	Yhdyskuntarakenne ja asutus	10
3.1.6	Maanomistus	10
4	Suunnittelutilanne	11
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
4.2	Maakuntakaava	11
4.3	Yleiskaava	16
4.4	Asemakaava	21
4.5	Rakennusjärjestys	24
4.6	Pohjakartta	24
4.7	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	24
5	Suunnittelun vaiheet	25
5.1	Asemakaavan kumoamisen tarve ja tavoitteet	25
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
5.3.1	Osalliset	25
5.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
5.3.3	Viranomaisyhteistyö	26

6	Asemakaavan kuvaus	26
6.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	26
6.2	Kaavan vaikutukset.....	27
6.3	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	28
7	Nimistö	29
8	Asemakaavan toteutus	29

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitus:

Asemakaavojen kumoaminen on aloitettu kunnan aloitteesta. Hanke on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Kaavoitustoimikunta 26.6.2023

Nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2023

Kaavaluonnos:

Kaavoitustoimikunta 26.6.2023

Nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2023

Kaavaehdotus:

Kaavoitustoimikunta xx.xx.20xx

Kunnanhallitus xx.xx.20xx

Nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx

Hyväksyminen:

Kunnanvaltuusto xx.xx.20xx

2.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavojen uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamista.

Luonteva ajankohta kokonaisvaltaiselle asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnille on esimerkiksi yleiskaavan laadinta. Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen ajantasaisuustarkastelu käynnistyi kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä 2018.

Pyhtään kirkonkylän asemakaava pohjautuu pitkälti 1962 hyväksytyyn rakennuskaavaan, joka on suurelta osin vielä voimassa. Rakennuskaavat ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavoja. Rakennuskaavoja on paikoin täydennetty ja päivitetty tarpeen mukaan. Kirkonkylän ydinalueen laajat kaavat ovat 1980-luvulta.

Kumottavat asemakaavat käsittävät pääasiassa toteutumattomia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja asuinkerrostalojen korttelialueita sekä kirkonkylän itäisen ohitustien alueita. Nämä kaavat ovat peräisin 1960- ja 1970-luvuilta.

Kumottavilla asemakaavan alueilla rakentamista jää ohjaamaan vuonna 2022 voimaantullut kirkonkylän osayleiskaava.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisema

Pyhtään kirkonkylä sijaitsee etelärannikon huuhtoutuneella vyöhykkeellä, jolla maisemassa tyypillisesti vuorottelevat kallioselänteet ja savilaaksot. Murroslaaksot alueella suuntautuvat luoteesta kaakkoon. Korkeusvaihtelut ovat suhteellisen pieniä ja maasto muodostuu pieni-piirteisistä kallioperän muotoja myötäilevistä kumpareista. Alueen korkeimmat kohdat ko- hoavat noin 30 metrin korkeuteen merenpinnasta. Stockforsin tehdasalueen alapuolinen jo- kilaakso on alavaa ja sijoittuu noin 5–10 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Pyhtään kirkonkylän maisemakuvalle ovat tunnusomaisia pienipiirteiset viljelyalueet. Kir- konkylän ympäristö on ilmeeltään hyvin metsäinen. Joen varsilla kasvaa kauttaaltaan hyvin rehevä ja tiheä rantapuusto. Kirkonkylän alueen pienialaiset savikot on tehokkaasti hyödyn- netty viljelyyn. Laajimmat viljelyalueet sijoittuvat joen länsipuolelle valtatie 7 eteläpuolella. Kirkonkylässä peltoaukeat ovat tyypillisesti pienipiirteisempiä ja näkymät jäävät melko ly- hyiksi. Peltoja reunustavat tilojen useat rakennukset. Osa pihapiireistä on myös kuusiaitojen rajaamia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pyhtää sijoittuu eteläborealiaalisen metsäkasvillisuusvyöhykeen Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon alueelle ja Uudenmaan eliömaantieteelliselle alueelle (Suomen Ympäristökeskus 2017).

Pyhtään kirkonkylän lähiympäristössä esiintyvät kasvillisuustyyppit ovat melko karuja, johtuen alueen kallioperässä vallitsevan rapakiven happamuudesta. Pääkasvillisuustyyppit ovat kui- vahkon ja tuoreen kankaan mänty- ja kuusimetsiä, joille on ominaista kivikkoisuus. Kymijoen ranta-alueilla kasvillisuus on rehevämpää ja siellä esiintyy myös sekapuustoisia lehtomaisia kankaita, tervaleppälehtoja sekä kulttuurivaikutteisia tuoreita ja suurruoholehtoja.

Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan alu- eella esiintyvä linnusto ja muu eläimistö ovat pääasiassa alueellisesti tavanomaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pyhtään kirkonkylän rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista. Pientaloasuntoja on noin 470 ja vapaa-ajan asuntoja noin 330. Alueella on myös runsaasti loma-asuntoja.

Alueella on muutamia viehättäviä kylämiljöitä, kuten Kankaan ja Mutankylän alueet, Pappi- lantien varren rintamamiestaloalue sekä kirkon ympäristö.

Mutankylän asutus on pääosin peräisin sotia edeltäneeltä ajalta. Osa rakennuksista on man- sardikattoisia, osa matalahkoja pitkänomaisia puutaloja. Lisäksi on tupia, latoja ja aittoja.

Alueelta löytyy myös vanhoja kivistä ladottuja aitoja. Mutankylässä kiinni on rintamamies-asutusta Pappilantien molemmin puolin.

Kankaan alue sijoittuu selvitysalueen pohjoisosaan. Alueella on joitakin rintamiestaloja mutta pääasiassa asutus on tätä vanhempaa puutalokantaa.

Kirkon ja joen länsipuolelle sijoittuu vanhaa rakennuskantaa niin Pyhtääntien varteen kuin osin selänteellekin (Kansakoulunmäelle). Kansakoulunmäen eteläreunalla vanhat rakennukset muodostavat miellyttävän kokonaisuuden.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennusinventoinneissa inventoituja rakennuksia.

Pyhtään kirkon ja pappilan ympäristöt kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pyhtään kirkko ja kellotapuli ovat kirkkolain nojalla suojeltuja rakennuksia.

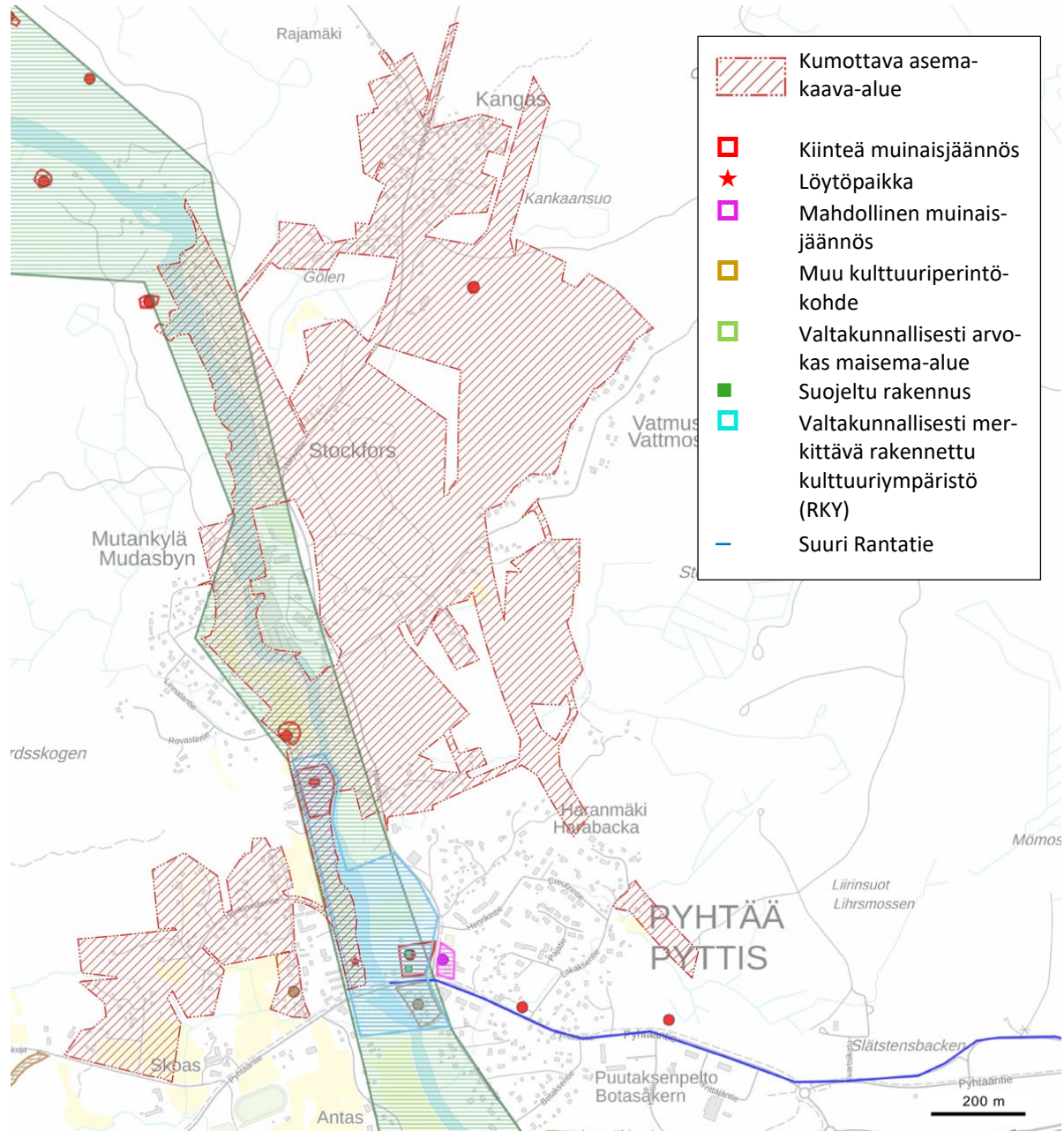
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kymijoki lähiympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kymijokilaakson kulttuurimaisema).

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat arkeologiset kohteet:

Kohde	Nimi	Tyyppi	Tunnus
kiinteä muinaisjäännös, alakohde	Pyhtään kirkko	löytöpaikat	24063
kiinteä muinaisjäännös	Pappila Suurpappila	asuinpaikka, virkatalot	1000009759
kiinteä muinaisjäännös	Itäkirkonkylä Pettersäng	asuinpaikka, talonpohjat	1000009763
kiinteä muinaisjäännös	Kankaansuo	työ ja valmistuspaikat, hiilimiilu	1000032403
muu kulttuuriperintökohde	Västerkyrkoby (Länsikirkonkylä) pohjoinen osa	asuinpaikat, kyläpaikat	1000032410

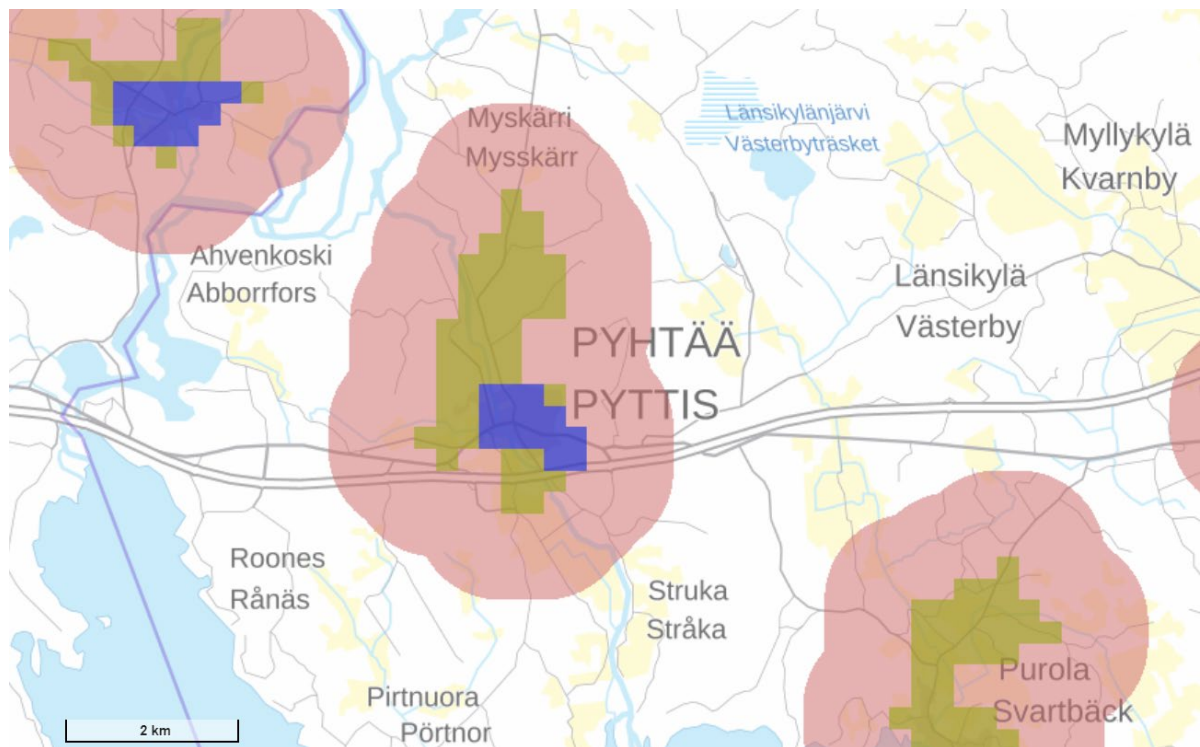


Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö. Karttalähde Maanmittauslaitos ja Museovirasto.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kirkonkylän taajamarakenne sijoittuu pääasiassa valtatie 7 pohjoispuolelle. Asuminen on keskittynyt kirkon ympäristön tiheälle taajama-alueelle. Suomen ympäristökeskuksen luokittelussa tiheä taajama-alue vastaa aluetehokkuudeltaan yleisesti jo rakennettua asemakaavoitettua taajama-aluetta ja harva taajama-alue pääosin asemakaavoittamatonta alhaisen tehokkuuden taajama-aluetta. Harva taajama-alue voi olla myös keskeneräistä asemakaava-aluetta, asemakaavan lähialuetta, tiheämpää tienvarsi-asutusta tai tiheään taajamaan kytkeytyvää, luonteeltaan kylämäistä asutusta.

Vuonna 2021 Pyhtään kirkonkylän postinumeroalueella asui 815 asukasta. Tämä on noin 16 % kunnan asukasmäärästä. Pyhtään kirkonkylän asukasmäärä on laskenut viimeisen vuosikymmenen aikana 90 asukkaalla. Tilastokeskuksen vuoteen 2040 ulottuvan väestöennusteen mukaan kunnan väestökehitys on laskevaa.



Suomen ympäristökeskuksen taajamarajaus ja sen luokittelu tiheään (sininen alue) ja harvaan (vihreä alue) taajama-alueeseen, sekä taajaman lievealue (punainen alue).

3.1.6 Maanomistus

Alueella on lukuisia yksityisiä maanomistajia. Osa alueesta on kunnan tai seurakunnan omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyväksytty 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-, liikkumis- 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

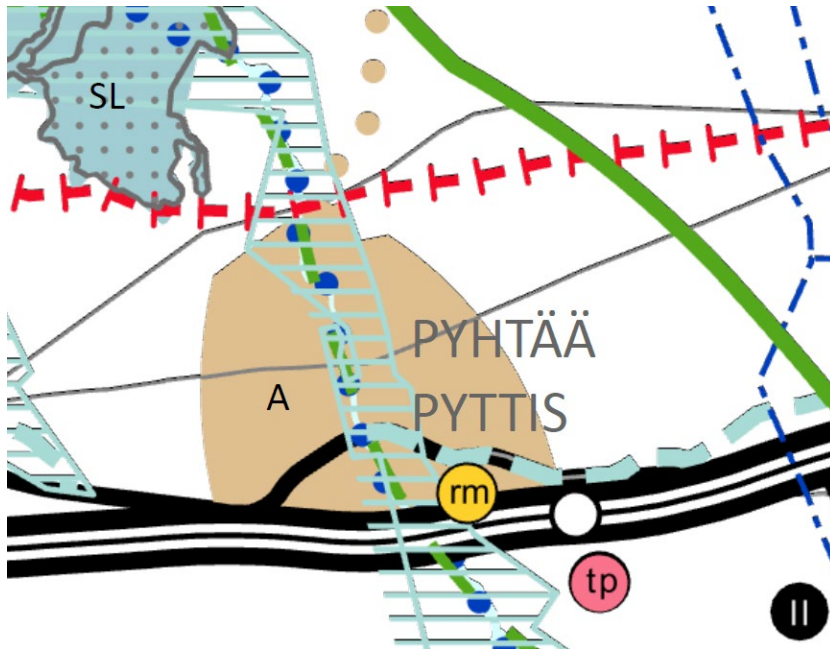
4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

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

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 kestävästä käytöstä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Kymenlaakson maakuntakaavassa Pyhtään kirkonkylän seudulle on osoitettu seuraavat merkinnät- ja määräykset:

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

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

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 taajamarakenteeseen

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 kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumuodot huomioiden.

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



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.



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.



HISTORIALLINEN TIE

Merkinnällä osoitetaan Suuren Rantatien olemassa olevat osat.

Suunnittelumääräys:

Alueelle suunniteltavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien linjausta tai siihen liittyvän museosillan kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueelle tehtävistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



PÄÄSÄHKÖLINJA

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

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.

**PÄÄRATA, OHJEELLINEN/VAIHTOEHTOINEN**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän uuden pääradan ohjeellinen sijainti tai sen vaihtoehdot.

Suunnittelumääräys:

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuus ratayhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen.

**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.

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.

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä olemassa olevia tai suunniteltuja matkailupalvelujen alueita. Maakuntakaavalla luodaan edellytykset matkailukohteiden saavutettavuudelle perustuen olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen ja kehittämiseen.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee toimintojen sijoittumisen ohjauksella ja rakentamisen mitoituksen määrittelyllä turvata alueen erityisten luontoarvojen, kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.



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:

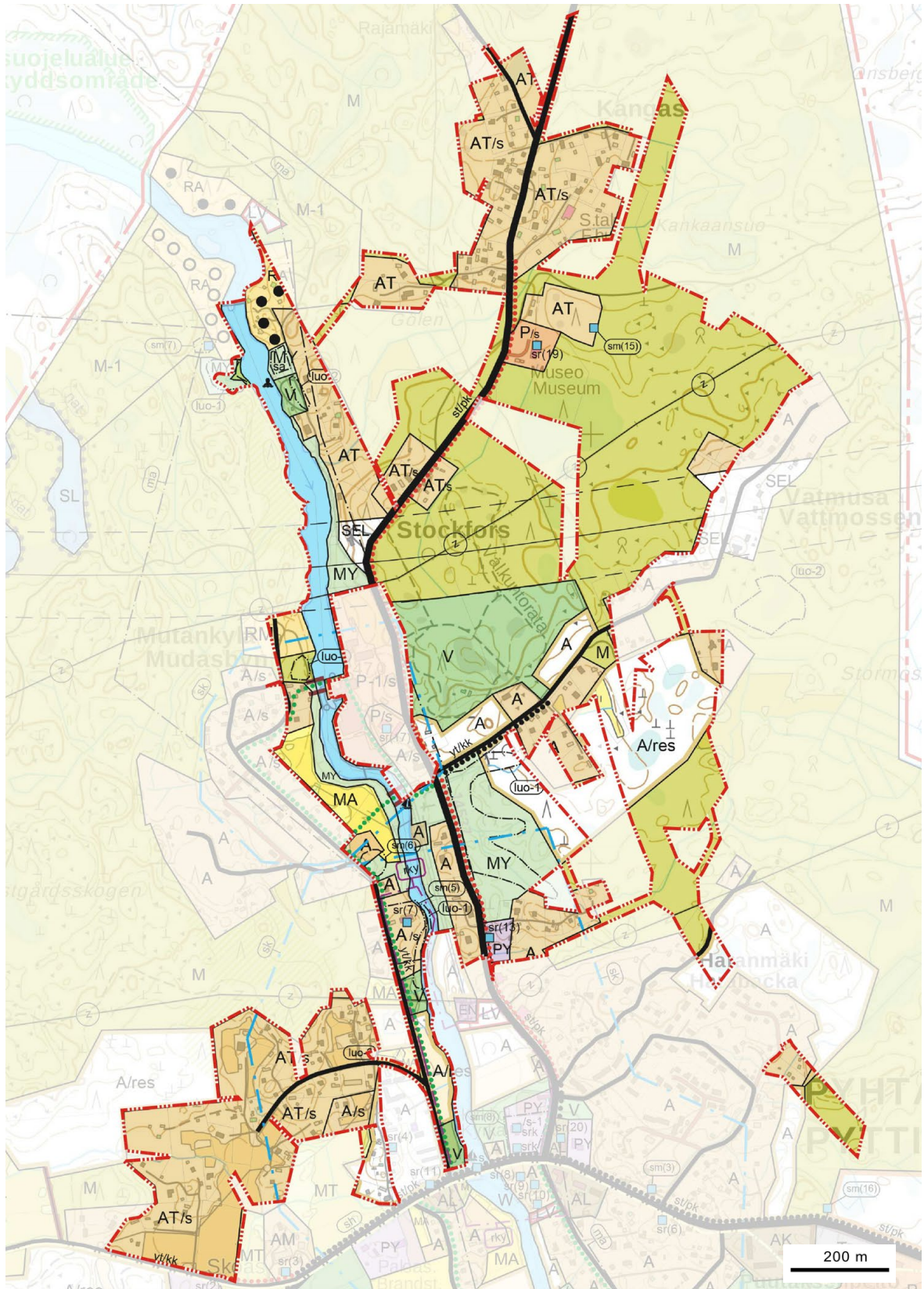
- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin 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.
- 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 voimalat 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 virkistykseen alueisiin sekä kulttuuriympäristöön, maisemaan ja luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset. Suunniteltaessa tuulivoimaloiden sijoittamista taajamatoimintojen läheisyyteen, tulee selvittää tuulivoimatuotannon vaikutukset alueen maankäytön kehittämisvaihtoehtoihin. Tuulivoimalat 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 tavaravalikoiman 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. Ajan-
tasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

4.3 Yleiskaava

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

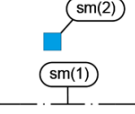
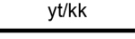






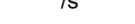
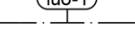


Osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden mukaan Pyhtään kirkonkylän houkuttelevuutta pyritään kehittämään parantamalla mm. asumisen mahdollisuuksia kirkonkylän keskustassa ja joen läheisyydessä. Asumisen lisäksi osayleiskaavassa on esitetty alueita mm. palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle mm. Stockforsin tehtaan alueelle sekä kirkonkylän itäpuolelle. Moottoritien eteläpuolelle on osoitettu alue lentopaikalle, ilmailuun liittyville matkailu-, kehitys- ja työpaikkatoimintoihin sekä niihin liittyville palveluille.



Ote Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavasta. Kumottavan asemakaava-alueen rajaus punaisella.

Kumottavalla asemakaava-alueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

A	ASUNTOALUE.
AT	KYLÄALUE. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.
A	ASEMAKAAVALLA TOTEUTETTAVA ASUNTOALUE.
P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
V	VIRKISTYSALUE.
RA	LOMA-ASUNTOALUE. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000m ² . Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 100 k-m ² suuruisen loma-asunnon, enintään 30 k-m ² suuruisen vierasmajan, enintään 25 k-m ² saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Haja-asutusluonteinen rakentaminen on sallittu.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Ympäristönhoidossa ja tienparannushankkeissa tulee edistää alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä. Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja se on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatilojen talouskeskusten yhteyteen tai peltoaukeiden reunoille. Suositus: Ympäristöä muuttavan toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida alueen maisemalliset arvot.
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien ja arvokkaan rantapuuston ja -lehtojen sekä muiden luontoarvojen vaalimiseen. Suositus: Alueella ei saa tehdä avohakkuuta eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Ympäristöä muuttavan toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida alueen geologiset, ekologiset ja maisemalliset arvot.
W	VESIALUE.
SEL	SELVITYSALUE. HELLI-ratavarauksen vuoksi maankäyttö edellyttää lisäselvityksiä ja jatkosuunnittelua. Alueen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillissuunnitelmalla.
sa	SAUNAN RAKENNUSALUE. Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m ² kokoisin saunarakennuksen.
■ sr(12)	ARVOKAS RAKENNUS. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Maankäyttö- ja rakennuslain 41§:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva numeroindeksi viittaa selostuksen kohdeluetteloon.

	SUOJELU-/MUINAISUISTOKOHDE. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. Suluisa oleva numeroindeksi viittaa selostuksen kohdeluetteloon.
	SEUTUTIE / PÄÄKATU. Maantie 14537 on toiminnallisesti pääkatu.
	YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.
	RATAVARAUS. Merkinnällä on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen varaus Helsingistä itään johtavalle (HELI) radalle. katkoviiva osoittaa rakennusraja-alueen, jolle rakennettaessa on pyydetty Liikenneviraston lausunto.
	KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.
	UUSI KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.
	JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTÄVÄ.
	RAKENNETTAVA JALANKULUN JA PYÖRÄILYN OHJEELLINEN SILTAYHTEYS.
	VOIMALINJA 110 kV JA 400 kV.
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Merkinnällä osoitetaan RKY-kohde Pyhtään kirkko ja pappila. Alueelle kohdistuvassa rakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot.
	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.
	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 sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaliltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Merkinnällä on osoitettu kulttuuriympäristöllisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaat ympäristöt, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella sijaitsee metsälain 10 § tai vesilain 11 § mukainen kohde. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot sekä niiden säilymisedellytykset. Metsätaloudessa tulee huomioida reuna-alueen arvo.
	UIMARANTA.
	RAKENNETTU RAKENNUSPAIKKA. Rakennuspaikat on osoitettu Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti.
	RESERVIALUE. Alue on tarkoitettu otettavaksi käyttöön kun ensisijaiset alueet on toteutettu lähes kokonaan.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavan yleiset määräykset:

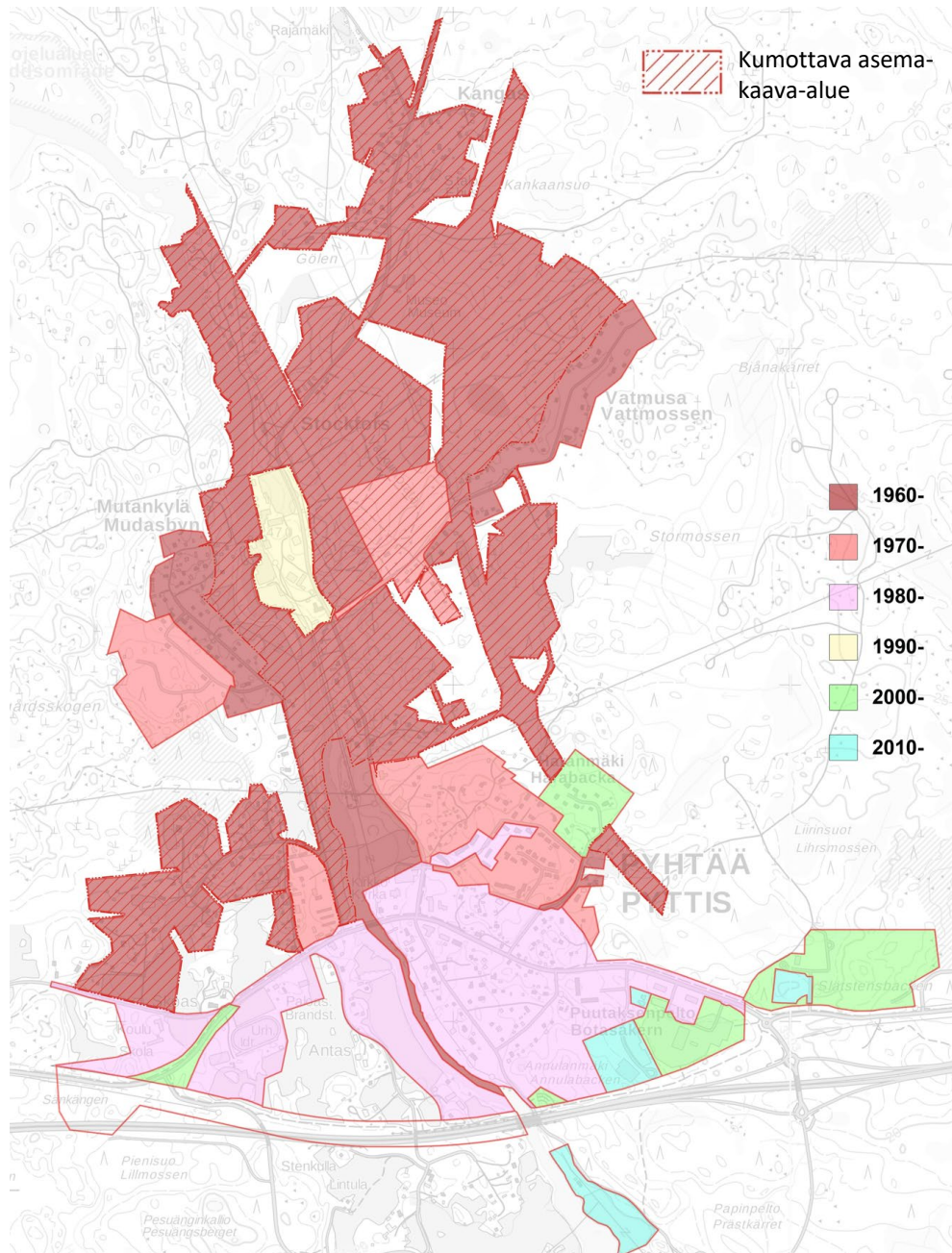
- Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen pallolla osoitetuilla rakennuspaikoilla RA- ja AT- alueilla. Rakennusoikeus näille paikoille on siirretty M-1, MA-1 ja MY-

1 alueilta Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti. Mikäli rakennuspaikkojen määrää ei ole osoitettu pallomerkinnällä, yleiskaava ei ota kantaa rakennuspaikkojen määrään.

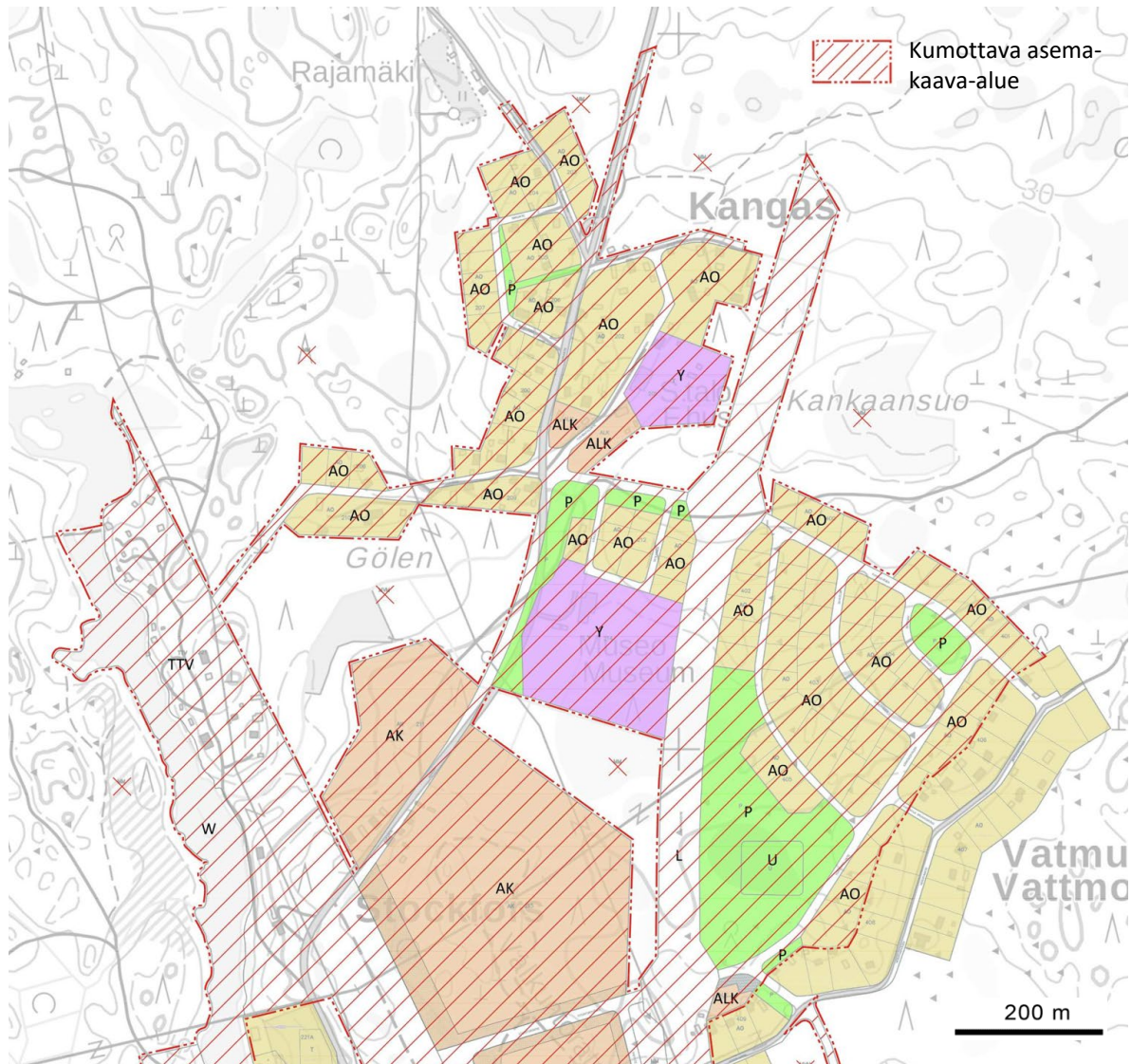
- Asemakaava-alueiden ulkopuolella sijaitsevan asutukseen tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla kooltaan riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 4000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikka voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m².
- Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen rakennus, johon saadaan sijoittaa yksi asunto. Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m², rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Erityisestä syystä voidaan sallia yhden kaksiasuntoisen tai kahden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Tällöin rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 550 k-m². Mikäli tällöin rakennuspaikan koko on yli 5500 m², rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- A- ja AT-alueille rakennettaessa tulee rakennuslupaa hakiessa pyytää lausunto kunnan kaavoittajalta. RA- ja AT-alueista sekä saunan ja lentotoimintaan liittyvien rakennusten rakennusalueiden rajauksista voidaan vähäisessä määrin poiketa.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on Kymijoen ranta-alueella N2000 + 3,2 metriä.
- Vedenalaiset muinaisjäännökset on selvitettävä mahdollisten vedenalaisten rakennushankkeiden yhteydessä. Hankesuunnitteluvaiheessa on otettava yhteyttä Museovirastoon.
- Jäteveden käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta, joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita. Asemakaava-alueiden ulkopuolelle rakennettaessa on rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma.
- Liikenneväylän tai muun melulähteen läheisyyteen sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston asetuksessa (VnA 993/1992) esitettyjä melutason ohjearvoja. Ampumaratojen melun osalta sovelletaan valtioneuvoston asetusta VnA 53/1997.
- Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan, on laadittava kattava meluselvitys ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä melulle herkkiin kohteisiin.
- Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.
- Kaava-alueen rakentamisessa tulee noudattaa ICAO Annex 14-mukaisia määräyksiä mm. rakentamisen korkeudesta.

4.4 Asemakaava

Kumottavalla asemakaavan alueella on voimassa vuodelta 1962 peräisin oleva rakennuskaava, jota on muutettu kortteleiden 216, 218 ja 221 osalta vuonna 1974. Asemakaava on suurelta osin jäänyt toteutumatta rakennuskaavassa esitetyllä tavalla.



Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen voimaantuloajankohdat vuosikymmenittäin.

Kankaan ja Vatmusan alueet, Stockforsin pohjoispuoli

Kirkonkylän pohjoisosassa sijaitsevien Kankaan ja Vatmusan alueilla alueelle on osoitettu pääasiassa erillispientalojen korttelialueita (AO).

Harjuntien ja Työväentalontien risteyksen tuntumaan sekä toteutumattomien Hirvikoskentien ja Korvenpellontien risteyksen tuntumaan on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueita (ALK).

Seurantalo sekä entinen Kankaan koulu ympäristöineen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

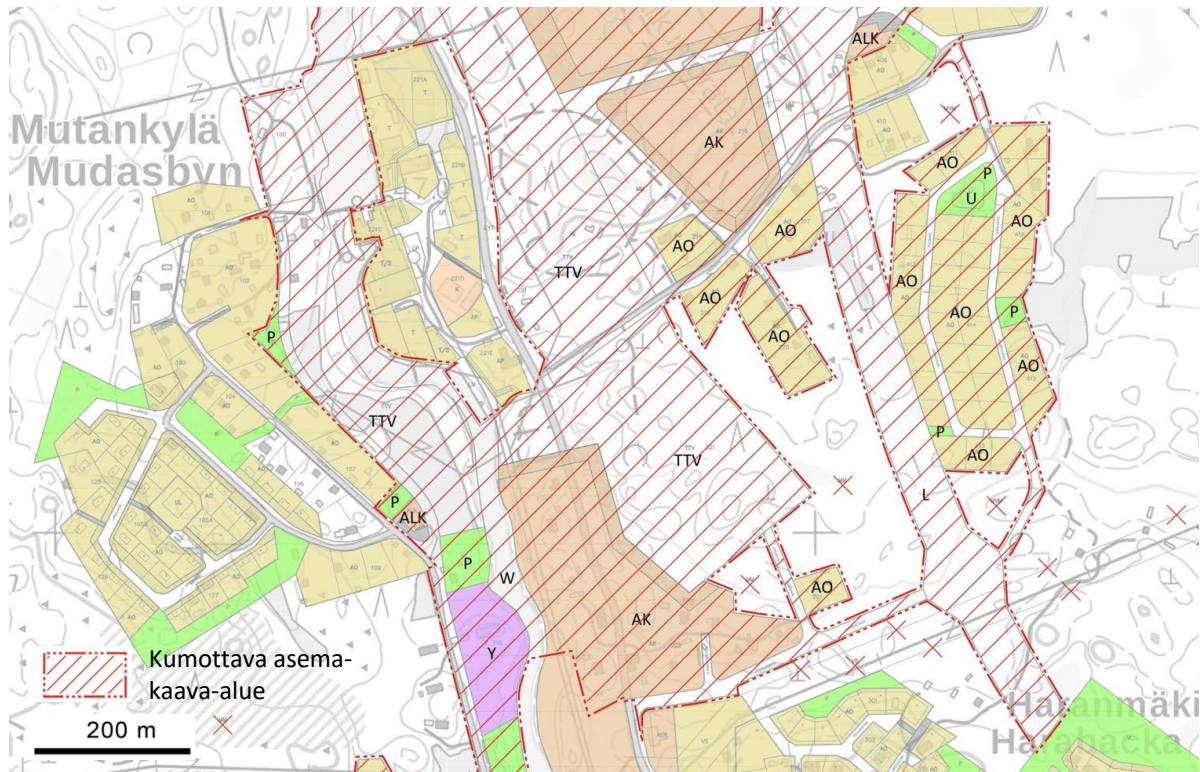
Stockforsin tehdasalueen pohjoispuolisille alueille on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) ja asuinkerrostalojen korttelialueita (AK).

Kankaan kylän itäpuolella kulkee toteutumattoman liikennealueen (L) linjaus.

Rakennuskaavassa alueelle on osoitettu myös puistoja (P) ja urheilualue (U).

Kankaan alueella on kylämäistä asutusta, mutta suuri osa korttelialueista ja katulinjauksista on toteutumatta.

Mutankylä, Stockforsin ympäristö, Kirkonkylän keskustaajaman pohjoisosat



Stockforsin tehdasalueen ympäristö sekä Mutankylän ja Kymijoen välinen alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TTV). TTV-alueen itä ja eteläpuolella on laajat asuinkerrostalojen korttelialueet (AK). Nämä alueet ovat jääneet toteutumatta.

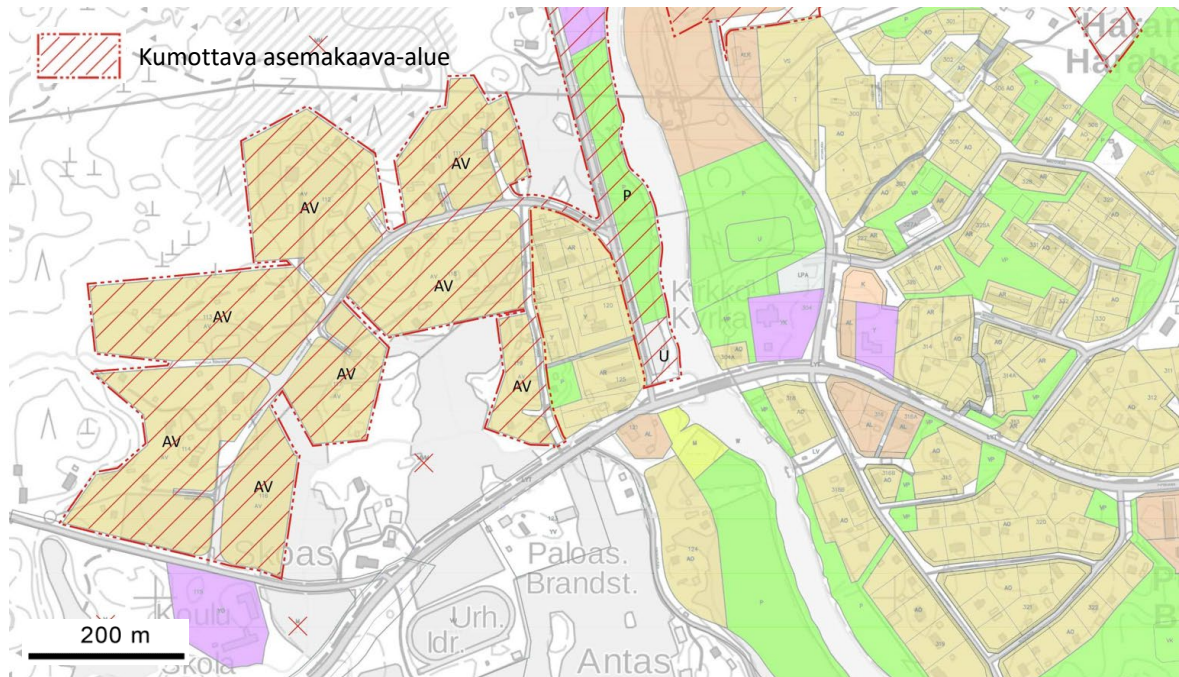
Toteutumattoman ohikulkutien (liikennealue, L) itäpuolelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO). Koilliskulman tontteja lukuun ottamatta alue on rakentamatonta. Kortteleiden välissä on muutamia puistoalueita (P)

Alueen keskellä on yksittäisiä rakennettuja AO-tontteja.

Joen länsipuolella sijaitsevan pappilan alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Pappilan pohjois- ja eteläpuolella on puistoalueet (P).

Pappilan pohjoispuolella pappilantien ja toteutumattoman Ediksentien risteykseen on osoitettu toteuttamaton asuin- ja liikerakennusten korttelialue (ALK). Ediksentien varressa on kaksi pientä puistoaluetta.

Kirkonkylän länsipuoliset alueet



Kirkonkylän länsipuolella alueelle on osoitettu asunto- ja kasvitarihakennusten korttelialueita (AV). Alueella on vanhaa kylämäistä asutusta. Katuja ei ole toteutettu kaavan mukaisesti. Kymijoen ranta-alueet on osoitettu puistoksi (P) ja urheilualueeksi (U).

4.5 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan alueella on voimassa kunnanvaltuuston 11.2.2019 § 8 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi, jos oikeusvaikutteisessa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

4.6 Pohjakartta

Pyhtään kirkonkylän pohjakartan päivitys on käynnissä. Kaavakartan pohjakartta ei kata koko kaavan kumoamisaluetta. Kaavakartan pohjoisosassa on käytetty maanmittauslaitoksen aineistoa.

4.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Pyhtään kirkon pohjoispuolella on käynnissä asemakaavan muutos (Kirkonkylän jokiranta), jossa alueelle suunnitellaan pientaloasutusta.

5 Suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan kumoamisen tarve ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Pyhtään kirkonkylän asemakaava pohjautuu pitkälti 1962 laadittuun rakennuskaavaan, joka on suurelta osin vielä voimassa. Rakennuskaavat ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavoja.

Vuoden 1962 rakennuskaavassa on varauduttu mm. Stockforsin alueen teollisuuden voimakkaaseen kasvuun ja laajenemiseen. Teollisuutta varten on kaavoitettu laajoja alueita joen molemmin puolin. Tehdasalueen itä- ja eteläpuolelle on kaavoitettu laajoja kerrostalokorttelialueita ja hieman idemmäksi omakotitaloalueita. Kasvuun on varauduttu myös kaavoittamalla Pyhtään itäinen ohitustie, Hirvikoskentie, joka olisi yhdistänyt uudet asuinalueet pohjois–eteläsuunnassa.

Kumottavat asemakaavat käsittävät pääasiassa toteutumattomia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja asuinkerrostalojen korttelialueita sekä kirkonkylän itäisen ohitustien alueita.

Asemakaavojen kumoamisen tarkoituksena on selkeyttää asemakaavatilannetta, jolloin asemakaavayhdistelmä antaa todenmukaisemman kuvan Pyhtään kirkonkylän kaavatilanteesta.

Kunnan tavoitteena on ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettuja tavoitteita.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 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
 - maakuntamuseo
 - ELY
 - muut viranomaiset ja yhteisöt
 - maakuntaliitto
 - ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

5.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavan kumoamisesta järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

5.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kumottavan asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 160 ha.

Taulukossa on esitetty kumottavan kaava-alueen aluevaraukset ja niiden pinta-alat. Kumottavassa kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeuksia.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Pinta-alan muutos (+/- ha)
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	24,5464	-24,5464
Liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK)	0,9698	-0,9698
Erillispientalojen korttelialue/omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)	31,2467	-31,2467
Asunto- ja kasvitarrakennusten korttelialue (AV)	19,4480	-19,4480
Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV)	27,606	-27,606
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	6,6727	-6,6727
Virkistysalueet (puistoalue P, urheilualue U)	10,1332	-10,1332
Vesialue (W)	7,7927	-7,7927
Liikennealue (L)	15,3254	-15,3254
Katualue	13,8809	-13,8809
Yhteensä	157,6218	-157,6218

Ajantasakaavassa olevat vahvistusalueen ulkopuoliset merkinnät poistetaan. Näitä ovat metsätalousalueet (M ja MM), maa- ja metsätalousalueet (MVM), voimansiirtoalue (VS) sekä yksittäiset viivamerkinnot.

6.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan kumoaminen selkeyttää kirkonkylän kaavarakennetta. Kumottavat alueet eivät ole osayleiskaavan mukaisia. Voimaanjäävä asemakaava käsittää pääasiassa kaavanmukaisesti toteutuneet alueet.

Kumottavalla kaavan alueella voimaan jää kirkonkylän osayleiskaava, jonka laatimisen yhteydessä on arvioitu osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia.

Vanhentuneiden kaavojen kumoaminen ei vaikuta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

Ristiriita vanhojen toteutumattomien kaavojen ja tuoreen osayleiskaavan kanssa voi aiheuttaa maanomistajille epäselvyyttä kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Kumottavien asuntoalueiden muutos nykytilaa vastaavan tilanteen mukaiseksi alueeksi, esim. kyläalueeksi tai metsätalousalueeksi, selkeyttää tilannetta, mutta voi vaikuttaa myös kiinteistön arvoon kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa.

Kaavan kumoaminen ei vähennä alueen virkistysalueita tai puistoja, sillä kumottavat puisto- ja urheilualuevaraukset ovat jääneet toteutumatta. Kaavan kumoaminen ei myöskään heikennä luonnon- tai ympäristöarvoja.

Kaavan kumoamisella ei itsessään ole vaikutuksia maa- tai kallioperään, veteen, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavan kumoaminen ei myöskään aiheuta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai maisema- ja kyläkuvaan.

Mahdollisia vaikutuksia tulee vasta alueille myöhemmin mahdollisesti laadittavien asemakaavojen myötä. Alueita mahdollisesti uudelleen kaavoitettaessa kullekin alueelle laaditaan tarpeelliset selvitykset ja vaikutuksia arvioidaan uuden asemakaavatyön yhteydessä.

Asemakaavan kumoaminen helpottaa alueen kehittämistä kunnanvaltuuston hyväksymän Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavan kumoaminen ei vaikuta nykyisiin maanomistussuhteisiin.

6.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Kumottava asemakaava ei vastaa voimassa olevan Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteita. Kumottavan asemakaavan suhde yleiskaavaan on esitetty liitteessä 2.

Suuri osa kumottavan asemakaavan alueesta on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, mutta haja-asutusluonteinen rakentaminen on myös sallittu.

Kumottavan kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan Kankaan alue, Stockforsin pohjoispuolinen Kymijoen itäranta sekä kirkonkylän länsipuolella sijaitseva alue on osoitettu osayleiskaavassa kyläalueiksi.

Kyläalueet on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kumottavalla kaava-alueella on muutamia yksittäisiä erillispientalontontteja, jotka sijoittuvat osayleiskaavassa asuntoalueeksi osoitetulle alueelle. Näillä alueilla rakentamista jää ohjamaan osayleiskaava.

Osayleiskaavassa osoitettujen asemakaavalla toteutettavien asuntoalueiden sekä niihin liittyvien jo rakennettujen asuntoalueiden muodostavan kokonaisuuden kaavoitustarve ratkaistaan myöhemmin. Mahdollinen kaavoitus laaditaan siten, että alueet muodostavat tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia.

7 Nimistö

Kumottavan alueen nimet poistuvat kaavaniminä, mutta säilyvät osoiteniminä.

8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan kumoamiseen ei liity käytännön toteutusta.

Maanomistajat voivat ryhtyä kaavan kumoamisen seurauksena toteuttamaan yleiskaavan mukaista rakentamista. Kunta seuraa yleiskaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Kaavan kumoamisen myötä alueita on mahdollista asemakaavoittaa uudelleen yleiskaavan mukaisesti.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kirkonkylän asemakaavan osittainen kumoaminen

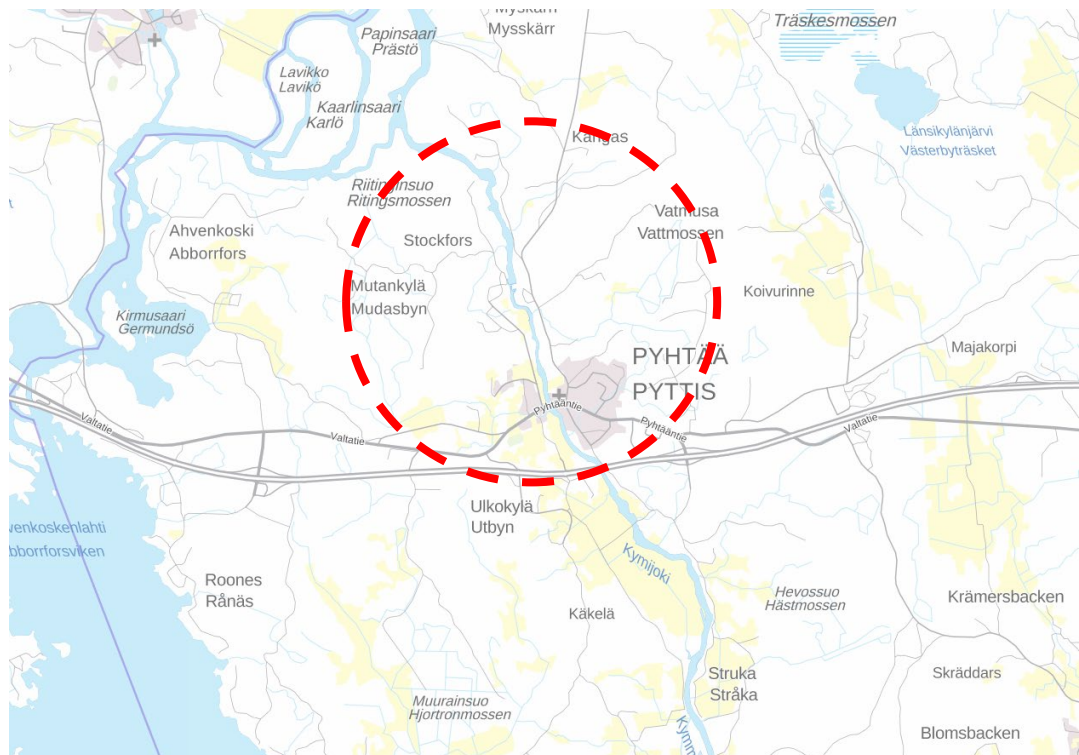
1 Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavatyön alussa laadittava suunnitelma, jossa esitetään asemakaavan muuttamisen lähtökohtia ja tavoitteita, kuvataan kaavoituksen eteneminen sekä kerrotaan miten osalliset voivat vaikuttaa kaavan laatimiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Pyhtään kunnanvirastossa ja kunnan internetsivuilla koko kaavan laatimisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

2 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavojen kumoamista koskeva alue sijaitsee Pyhtään kirkonkylässä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Pyhtään opaskartalla.

3 Tavoitteet

Asemakaavan osittaiseen kumoamiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Osa Pyhtään kirkonkylän asemakaavoista on peräisin 1960- ja 1970-luvuilta, jolloin kaavoituksella varauduttiin teollisen toiminnan laajentumiseen osoittamalla laajoja alueita erityisesti teollisuudelle ja asumiselle. Suurelta osin nämä asemakaavat eivät ole toteutuneet.

Asemakaavan kumoamisen tarkoituksena on selkeyttää asemakaavatilannetta, jolloin asemakaavayhdistelmä antaa todenmukaisemman kuvan Pyhtään kirkonkylän kaavatilanteesta. Kumottavat asemakaavat eivät ole uuden osayleiskaavan mukaisia.

Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan moottoritien pohjoispuolinen osa tuli voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 23.2.2021 §30.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Pyhtään kirkonkylän kehittyminen luomalla mahdollisuuksia monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen, luonnonläheisten virkistysalueiden kehittämiseen sekä kilpailukykyiseen elinkeinojen harjoittamiseen.

Kumoaminen koskee erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla laadittuja kaavoja, jotka eivät ole toteutuneet suunnitelmien mukaan ja joiden käyttötarkoitus ei vastaa uutta osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Kumottavilla asemakaavan alueilla rakentamista jää ohjaamaan uusi osayleiskaava.

4 Alueen kuvaus

Pyhtään kirkonkylän taajamarakenne sijoittuu pääosin moottoritien pohjoispuolelle Kymijoen Pyhtään haaran varteen.

Jokisuisto hallitsee voimakkaana elementtinä seudun maisemaa. Joen varsilla kasvaa kauttaaltaan hyvin rehevä ja tiheä rantapuusto, joka estää joelle avautuvat näkymät erityisesti kesäkaudella tai lehdelliseen aikaan.

Kirkonkylän pohjois- ja itäosat ovat pääasiassa sulkeutunutta metsämaisemaa. Alueen pienialaiset savikot on tehokkaasti hyödynnetty viljelyyn. Laajimmat viljelyalueet sijoittuvat joen länsipuolelle. Kirkonkylässä peltoaukeat ovat tyypillisesti pienpiirteisempiä ja näkymät jäävät melko lyhyiksi. Peltoja reunustavat tilojen useat rakennukset. Osa pihapiireistä on myös kuu-siaitojen rajaamia.

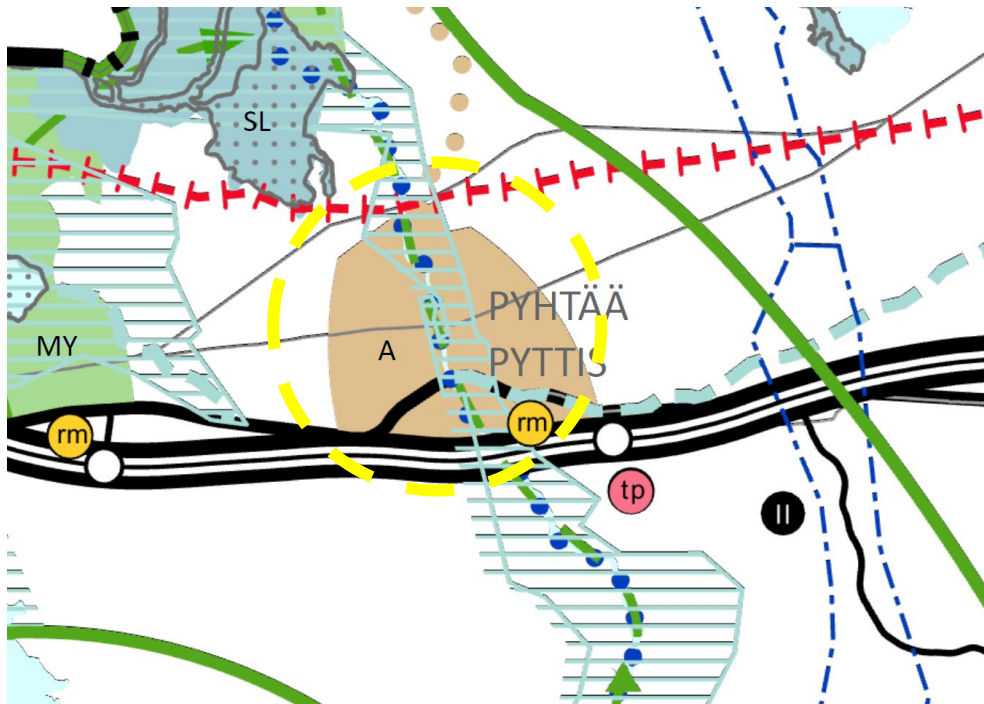
Pyhtään kirkonkylän ydinalue muodostaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön. Alueen maamerkinä toimii Pyhtään keskiaikainen kivikirkko Suuren Rantatien ja Kymijoen yhtymäkohdassa.

Alue sijoittuu valtakunnallisiin suojeluohjelmakohteisiin lukeutuvan Kymijoen laakson maisema-alueeseen.

5 Suunnittelutilanne


5.1 Maakuntakaava






Kymenlaakson voimassa oleva maakuntakaava on Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella katkoviivalla.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

MERKINTÄ	MÄÄRÄYS
	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>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.</p>

	<p>MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan alueet joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.</p>
	<p>HISTORIALLINEN TIE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan Suuren Rantatien olemassa olevat osat.</p>
	<p>KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet. Merkinnän perustelut ilmaistaan seuraavilla indekseillä: 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), ma/m = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa).</p>
	<p>SINI-VIHERYHTEYSTARVE</p> <p>Merkintää käytetään osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassaolevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.</p>
	<p>YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI</p> <p>Merkinnällä osoitetaan ylimatekunnallisesti merkittävät melontareitit.</p>
	<p>PÄÄRATA, OHJEELLINEN/VAIHTOEHTOINEN</p> <p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän uuden pääradan ohjeellinen sijainti tai sen vaihtoehdot.</p>
	<p>PÄÄSÄHKÖLINJA</p> <p>Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirtoon tarkoitettujen merikaapeliyhteyden saaristokyltiin ja saariston keskeisiin matkailukohteisiin. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.</p>

Alueella on lisäksi voimassa Kymenlaakson koko maakunta-aluetta koskevat määräykset, jotka ohjaavat suunnittelua tulva-alueiden ja rantarakentamisen osalta. Maankäytön suunnittelussa tulvariski on otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla.

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle Kymijoella.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien

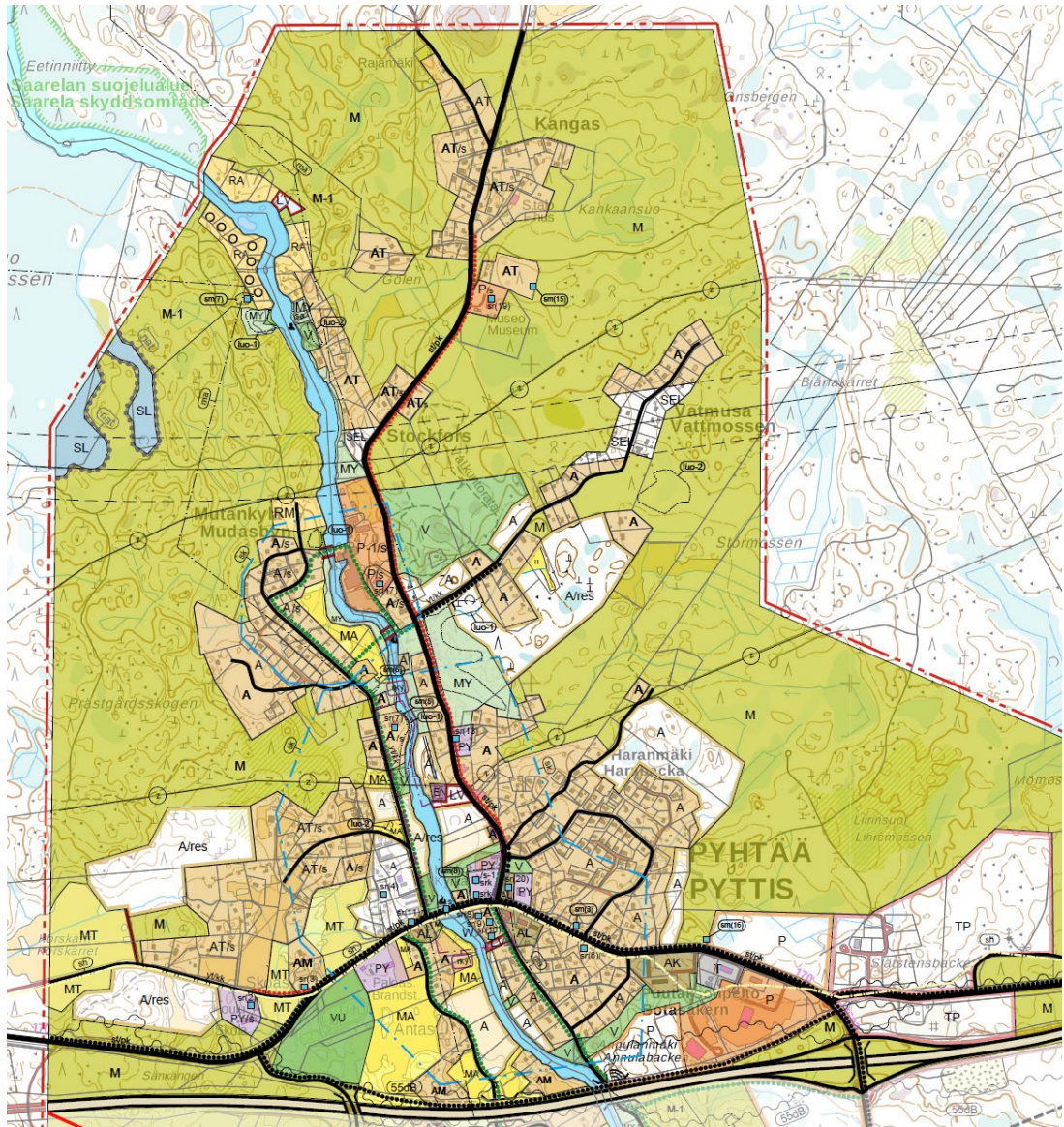
Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee myös luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla.

Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

5.2 Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2020. Pyhtään kunnanhallitus päätti asettaa kaavan osittain voimaan 15.2.2021 §30 ja kaava tuli voimaan 23.2.2021.



Ote Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavasta. Kartta kaavamääräyksineen on ladattavissa verkko-osoitteesta: https://karttapalvelu.kotka.fi/pyhtaa_pdf/yleiskaavat/Kirkonkylan_osayleiskaava_-_tarkistus_2022.pdf

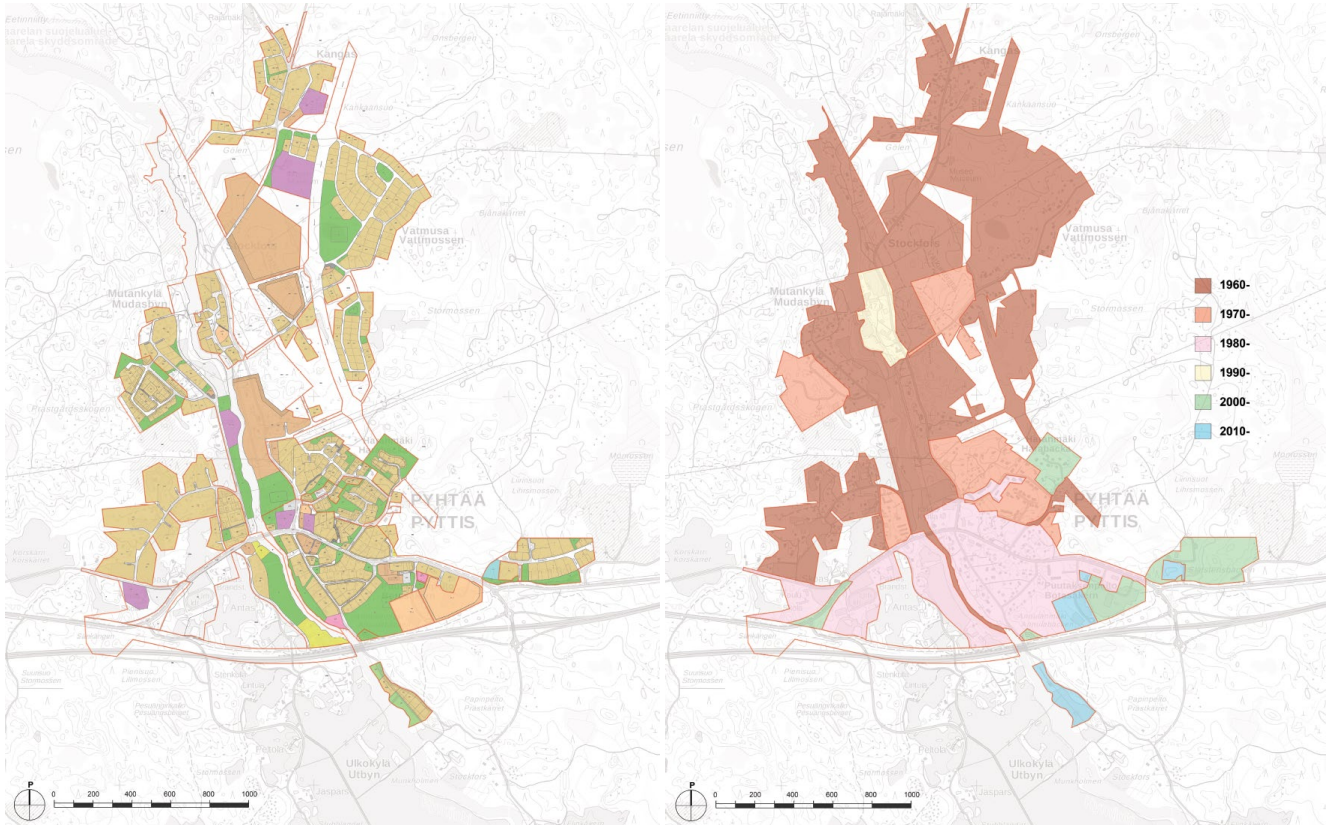
5.3 Asemakaava

Pyhtään kirkonkylän asemakaavat ovat suurelta osin peräisin 1960- ja 1970-luvuilta.

Yli 13 vuotta vanhoja asemakaavoja koskee MRL 60 §:n 2 momentin mukainen erityinen arviointimenettely. Tällaisten asemakaavojen kohdalla rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueen käytön tai ympäristökuvan kannalta

olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana.

Suurelta osin asemakaava ei vastaa osayleiskaavassa esitettyjä maankäytön tavoitteita.



6 Arvioitavat vaikutukset

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuvat asiantuntijoiden, viranomaisten, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä prosessin aikana esille nousseet asiat. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavan kumoamisen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

7 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- asemakaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat elinkeinonharjoittajat
- yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai intressipiiriin asemakaavalla saattaa olla vaikutuksia
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alueen suunnittelussa osallisina ovat alueen asukkaiden lisäksi ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

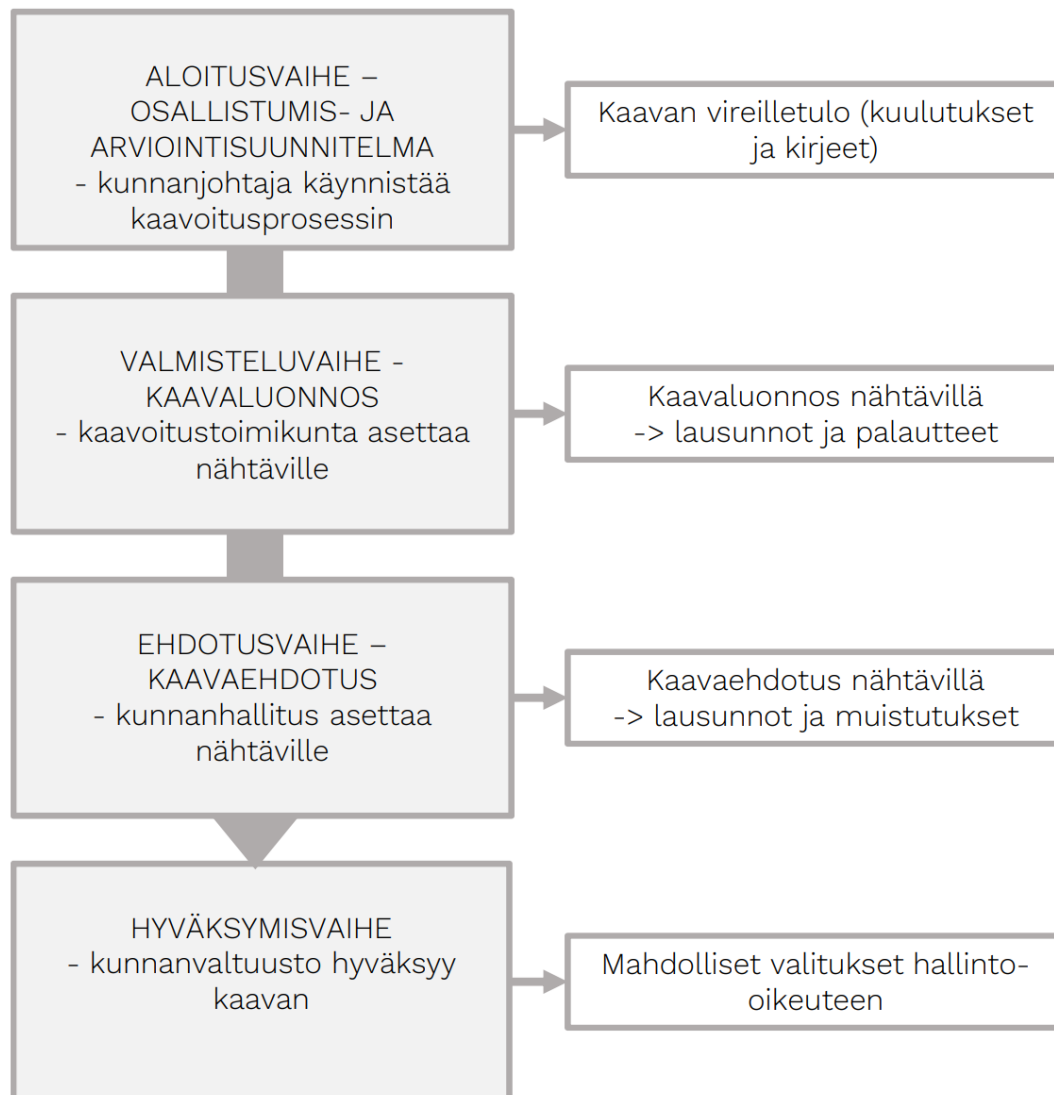
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo (rakennettu kulttuuriperintö)
- Museovirasto (arkeologisen kulttuuriperinnön suojelu)
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Pyhtään kunnan päättävä organisaatio: kunnanvaltuusto
- Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio: kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta
- Pyhtään kunnan lausunnon antajat: tekniikkalautakunta, ympäristölautakunta, valvontajaosto
- Maanmittauslaitos

8 Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksen aikana

Kaava laaditaan vuorovaikutuksessa kaavan vaikutuspiirissä olevien tahojen kanssa. Kaava-aineistoa pidetään julkisesti nähtävillä kaavan eri vaiheissa, ja viranomaisille sekä muille osallisille annetaan mahdollisuus antaa palautetta.

Laadittavan kaavan sisältöön voi parhaiten vaikuttaa kaavoituksen alkuvaiheessa, sillä hallinto-oikeus ottaa kantaa ainoastaan kaavan ja kaavoitusprosessin lainmukaisuuteen

Kaavaprosessin vaiheet ja vaikutusmahdollisuudet on esitetty seuraavassa kaaviossa:



Suunnittelun alkamisesta, kaavoitukseen liittyvistä tapahtumista ja kaavan nähtävillä oloista tiedotetaan kunnanviraston ilmoitustaululla, Pyhtäänlehdessä sekä kunnan internet-sivuilla (www.pyhtaa.fi).

8.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Pyhtään kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyteen antamalla siitä kommentteja yhteishenkilöille.

8.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos pidetään nähtävillä kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja esittää siitä mielipiteitä. Viranomaisilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot. Mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

8.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanvirastolle ja kunnan nettisivuille. Osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana. Viranomaisilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

8.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja siitä kunnan tekemien päätösten perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

9 Kaavoituksen alustava aikataulu

Aloitusvaihe	kevät 2023
Kaavaluonnos nähtävillä	kesä 2023
Kaavaehdotus nähtävillä	loppuvuosi 2023
Hyväksymiskäsittely	alkuvuosi 2024

Aikataulu tarkentuu kaavatyön edetessä.

10 Yhteystiedot

Asemakaavan muutos laaditaan yhteistyössä Pyhtään kunnan ja FCG Finnish Consulting Group Oy:n kanssa.

Kaavoittaja

Pyhtään kunta
Motellikuja 4
49220 Siltakylä
kunnan vaihde (05) 460 156 00

Yhteyshenkilö:

elinvoimapäällikkö Laura Lahti
puh. 050 345 6495
sähköposti: etunimi.sukunimi@pyhtaa.fi

Kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy/
FCG Arkkitehdit
PL 950
00601 Helsinki

Yhteyshenkilö:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Arja Sippola
puh. 044 748 0315
sähköposti: etunimi.sukunimi@fcg.fi

PYTTIS KOMMUN

Partiellt upphävande av detaljplaner för kyrkbyn

Planbeskrivning (utkast)



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanens namn: Partiellt upphävande av detaljplaner för kyrkbyn

Upphävandet av detaljplanen berör kvarteren 100, 110-114, 116-119, 201-209, 211-212, 214-221, 400-405, 406 (del), 408 (del), 409 (del), 411-416 samt en del av gatu-, park-, idrotts-, trafik- och skogsbruksområdena i detaljplaneområdet för Pyttis kyrkby.

1.2 Planområdets läge

Området ligger i Pyttis kyrkby och omfattar cirka 160 hektar.

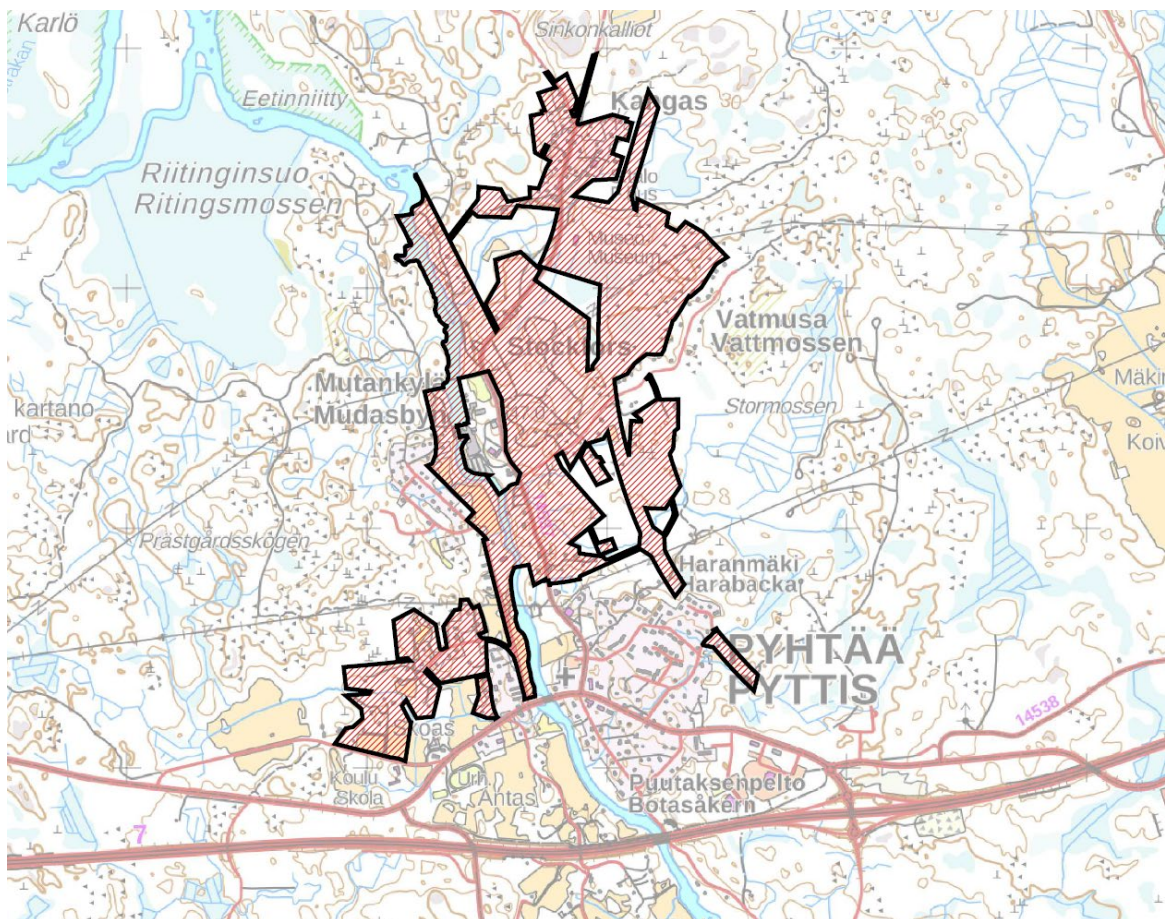


Bild: Detaljplaneområde som ska upphävas på terrängkartan.

1.3 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Förhållande mellan den detaljplan som ska upphävas och generalplanen

1.4 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning av detaljplanernas aktualitet i Pyttis kyrkby. FCG, 2018.

Utredningar som gjorts för delgeneralplanen för Pyttis kyrkby.

1.5 Kontaktuppgifter

Kontaktperson: Livskraftschef Laura Lahti
Pyttis kommun, teknisk service
tfn 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi

Plankonsult: FCG Finnish Consulting Group Oy
Arja Sippola, arkitekt SAFA, YKS-256
tfn 044 748 0315, arja.sippola@fcg.fi

Innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Bilagor.....	3
1.4	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial.....	3
1.5	Kontaktuppgifter.....	3
2	Sammanfattning.....	6
2.1	Planprocessens skeden.....	6
2.2	Planens syfte.....	6
3	Utgångspunkter.....	7
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	7
3.1.1	Landskap.....	7
3.1.2	Naturmiljö.....	7
3.1.3	Byggd miljö.....	7
3.1.4	Kulturmiljö.....	8
3.1.5	Samhällsstruktur och boende.....	10
3.1.6	Markägförhållanden.....	10
4	Planeringssituationen.....	11
4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	11
4.2	Landskapsplan.....	11
4.3	Generalplan.....	16
4.4	Detaljplan.....	21
4.5	Byggnadsordning.....	24
4.6	Baskarta.....	24
4.7	Övriga planer som berör området.....	24
5	Planeringen skeden.....	25
5.1	Behov av och mål för upphävandet av detaljplanen.....	25
5.2	Inledande av planering och därtill anknutna beslut.....	25
5.3	Deltagande och samarbete.....	25
5.3.1	Intressenter.....	25
5.3.2	Deltagande och växelverkan.....	26
5.3.3	Myndighetssamarbete.....	26

6	Beskrivning av detaljplanen.....	26
6.1	Planens struktur och områdesreserveringar.....	26
6.2	Planens konsekvenser.....	27
6.3	Detaljplanens förhållande till generalplanen.....	28
7	Namn.....	29
8	Genomförande av detaljplanen.....	29

2 Sammanfattning

2.1 Planprocessens skeden

Inledning:

Upphävandet av detaljplanerna har inletts på kommunens initiativ. Projektet har kungjorts anhängigt i planlägningsöversikten 2021.

Program för deltagande och bedömning:

Planlägningskommittén 26.6.2023

Framlagd xx.xx–xx.xx.2023

Planutkast:

Planlägningskommittén 26.6.2023

Framlagd xx.xx–xx.xx.2023

Planförslag:

Planlägningskommittén x.x.20xx

Kommunstyrelsen xx.xx.20xx

Framlagd xx.xx–xx.xx.20xx

Godkännande:

Kommunfullmäktige xx.x.20xx

2.2 Planens syfte

Behovet av att förnya detaljplanerna baserar sig främst på om detaljplanen styr samhällsutvecklingen och -byggandet tillräckligt och på ett ändamålsenligt sätt.

En naturlig tidpunkt för en övergripande bedömning av huruvida detaljplanerna är uppdaterade infaller till exempel vid utarbetandet av en generalplan. Granskningen av huruvida detaljplanerna för Pyttis kyrkby är uppdaterade inleddes i samband med delgeneralplanarbetet för kyrkbyn 2018.

Detaljplanen för Pyttis kyrkby baserar sig långt på en byggnadsplan som godkänts 1962 och som fortfarande till stor del är i kraft. Byggnadsplanerna är numera detaljplaner enligt markanvändnings- och bygglagen. Byggnadsplanerna har ställvis kompletterats och uppdaterats efter behov. De omfattande planerna för kyrkbyns kärnområde är från 1980-talet.

De detaljplaner som ska upphävas omfattar främst ogenomförda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader och kvartersområden för bostadshöghus samt områden vid den östra omfartsvägen. Dessa planer är från 1960- och 1970-talen.

I de detaljplaneområden som ska upphävas kommer byggandet att styras av delgeneralplanen för kyrkbyn, som trädde i kraft 2022.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Landskap

Pyttis kyrkby ligger i en sköljd zon där landskapet varierar mellan bergsryggar och lerdalar. Sprickdalarna i området riktar sig från nordväst till sydost. Höjdskillnaderna är förhållandevis små och terrängen består av detaljerade kullar som följer berggrundens former. De högsta punkterna i området ligger cirka 30 meter ovanför havsytan. Älvdalen nedanför Stockfors fabriksområde är låglänt och ligger på cirka 5–10 meters höjd ovanför havsytan.

Landskapsbilden i Pyttis kyrkby karaktäriseras av detaljerade odlingsområden. Kyrkbyns omgivning består till stor del av skog. Överallt längs älven växer väldigt frodiga och täta strandträd. De små lermarkerna i kyrkbyns område utnyttjas effektivt för odling. De största odlingsområdena finns på den västra sidan av älven, söder om riksväg 7. Typiskt för åkerslätterna i kyrkbyn är att de är mer detaljerade och att vyerna förblir förhållandevis korta. Åkrarna kan tas av fastigheterna och deras byggnader. En del av gårdsplanerna avgränsas även av gränshäckar.

3.1.2 Naturmiljö

Pyttis ligger i den sydboreala skogsvegetationszonen, i området för Sydvästlandet och Österbottniska kusten samt i Nylands biogeografiska region (Finlands miljöcentral 2017).

I Pyttis kyrkbys näromgivning förekommer ganska karga naturtyper. Detta beror på att berggrunden i området domineras av rapakivi som är en sur bergart. De huvudsakliga vegetationstyperna är tall- och granskog på tämligen torra och friska moar som karaktäriseras av stenig mark. I Kymmene älvs strandområden är vegetationen frodigare och det förekommer även lundartade moar med blandade träd, klibbalslundar samt kulturpåverkade färska lundar och högörtslundar.

Enligt en naturutredning som utarbetats i samband med delgeneralplanarbetet för Pyttis kyrkby är de fåglar och övriga djur som förekommer i området huvudsakligen typiska för regionen.

3.1.3 Byggd miljö

Byggnadsbeståndet i Pyttis kyrkby består huvudsakligen av småhus. Det finns cirka 470 småhusbostäder och cirka 330 fritidsbostäder. I området finns även många semesterbostäder.

I området finns några charmiga bymiljöer, såsom Kangas och Mudasbyns områden, området med frontmannahus längs Prästgårdsvägen samt omgivningen av kyrkan.

Mudasbyns bebyggelse är främst från tiden före kriget. En del av byggnaderna har mansardtak, en del är låga och långsmala trähus. Utöver dessa finns det stugor, lador och bodar. I

området finns också gamla stengärdesgårdar. Mudasbyn gränsar till frontmannahusbebyggelse på båda sidorna av Prästgårdsvägen.

Kangasområdet ligger i den norra delen av utredningsområdet. I området finns en del frontmannahus men huvudsakligen består bebyggelsen av äldre trähusbebyggelse.

På den västra sidan av kyrkan och älven finns gammalt byggnadsbestånd både längs Pyttisvägen och delvis på en rygg (Folkskolbacken). De gamla byggnaderna i den södra kanten av Folkskolbacken bildar en trevlig helhet.

3.1.4 Kulturmiljö

Byggd kulturmiljö

I planeringsområdet finns inga byggnader som inventerats vid byggnadsinventeringar.

Omgivningen av Pyttis kyrka och prästgård är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Pyttis kyrka och kyrkstapel är byggnader som är skyddade genom kyrklagen.

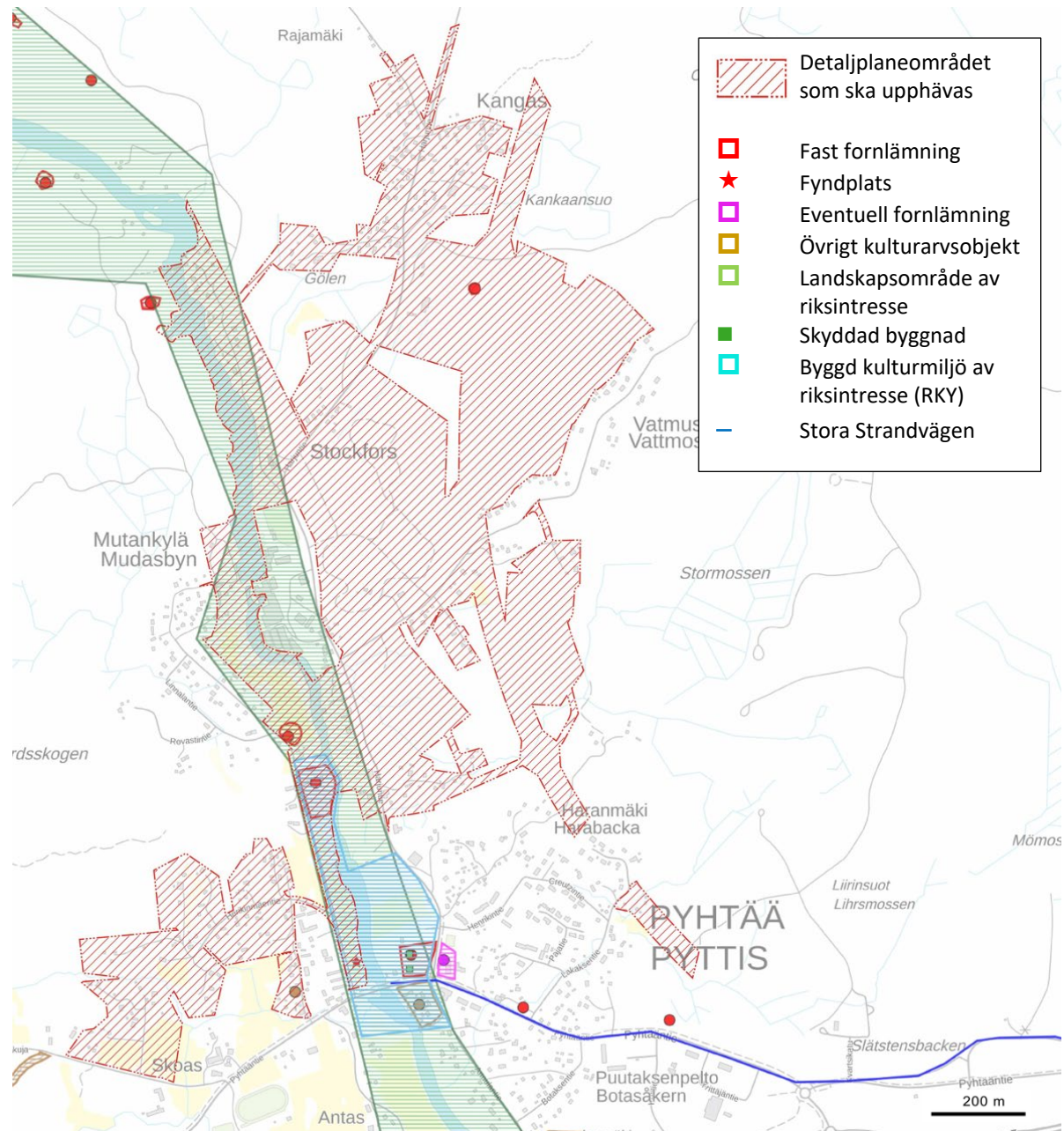
Landskapsområde av riksintresse

Kymmene älv med näromgivning hör till ett nationellt värdefullt landskapsområde (Kymmene älvdals kulturlandskap).

Arkeologisk kulturmiljö

I planeringsområdet finns följande arkeologiska objekt:

Objekt	Namn	Typ	Kod
fast fornlämning, underobjekt	Pyttis kyrka	fyndplatser	24063
fast fornlämning	Prästgården Suurpappila	boplats, tjänstehus	1000009759
fast fornlämning	Östra kyrkbyn Pettersäng	boplats, husgrunder	1000009763
fast fornlämning	Kankaansuo	arbets- och tillverkningsplatser, kolmila	1000032403
övrigt kulturarvsobjekt	Västerkyrkoby (Länsi-kirkonkylä) norra del	boplatser, byplatser	1000032410

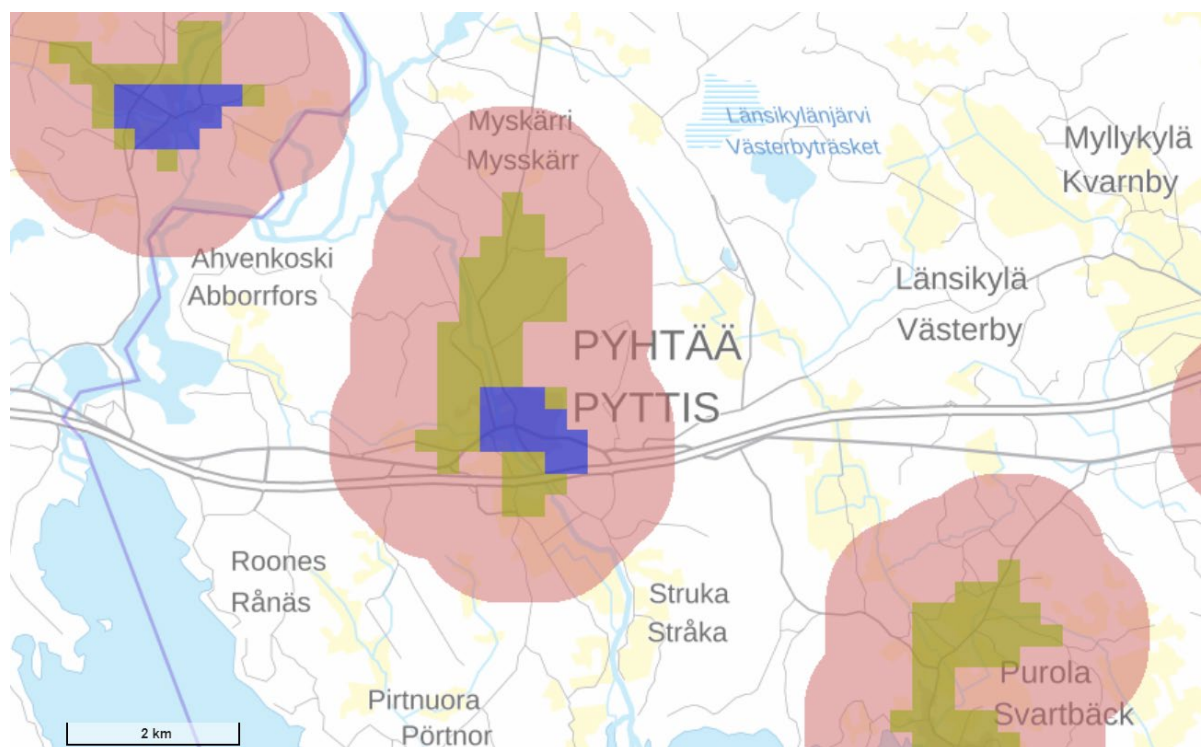


Bygda kulturmiljöer av riksintresse och arkeologiskt kulturarv. Kartkälla Lantmäteriverket och Museiverket.

3.1.5 Samhällsstruktur och boende

Tätortsstrukturen i kyrkbyn ligger huvudsakligen norr om riksväg 7. Boendet har koncentrerats till det tätbebyggda tätortsområdet i omgivningen av kyrkan. I Finlands miljöcentralers klassificering motsvarar exploateringsgraden för ett tätt bebyggt tätortsområde i allmänhet ett redan bebyggt detaljplanerat tätortsområde och ett glest bebyggt tätortsområde främst ett tätortsområde som inte är detaljplanerat och som har en låg exploateringsgrad. Ett glest bebyggt tätortsområde kan också vara ett halvfärdigt detaljplaneområde, ett närområde till en detaljplan, tätare bebyggelse längs en väg eller byliknande bebyggelse som ansluter till en tätare tätort.

År 2021 hade postnummerområdet för Pyttis kyrkby 815 invånare. Detta är cirka 16 procent av invånarantalet i kommunen. Invånarantalet i Pyttis kyrkby har minskat med 90 invånare under det senaste årtiondet. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos, som sträcker sig till 2040, är kommunens befolkningsutveckling sjunkande.



Tätortsavgränsning enligt Finlands miljöcentral och dess klassificering i tätbebyggt (blått område) och glest (grönt område) tätortsområde samt tätortens randområde (rött område).

3.1.6 Markägoförhållanden

Området har åtskilliga privata markägare. En del av området ägs av kommunen eller församlingen.

4 Planeringssituationen

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (godkända 14.12.2017, i kraft 1.4.2018) berör följande helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Målen ska beaktas när en detaljplan utarbetas. Riksomfattande mål för områdesanvändningen som berör detaljplanen är:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en sådan tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. Genom stora stadsregioner förstärks en sammanhållen samhällsstruktur.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjligheten att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Man förbereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför översvämningriskområden eller hanteringen av översvämningrisker säkerställs på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljöns och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

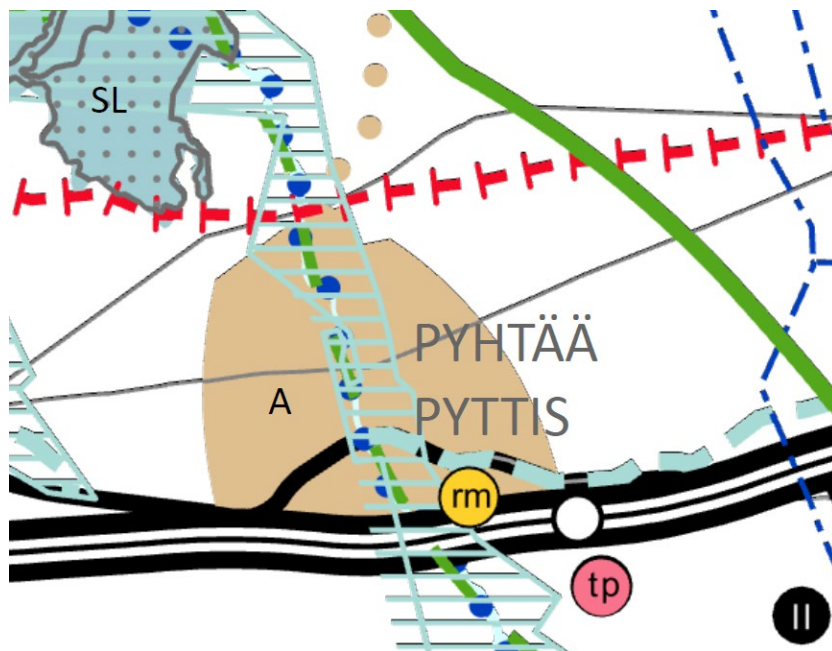
4.2 Landskapsplan

I området gäller Kymmenedalens landskapsplan 2040.

Kymmenedalens landskapsfullmäktige har godkänt landskapsplanen vid sitt möte 15.6.2020 och landskapsplanen har vunnit laga kraft.

Kymmenedalens landskapsplan 2040 skapar förutsättningar för en god levnadsmiljö och stärker på så sätt landskapets konkurrenskraft. Genom landskapsplanen utvecklas en

samhällsstruktur som är socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvarsfull och den stöder en hållbar användning av naturresurser och en ekoeffektiv samhällsstruktur.



Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040.

I Kymmenedalens landskapsplan har följande beteckningar och bestämmelser anvisats till området vid Pyttis kyrkby:

BETECKNING	FÖRKLARING AV BETECKNINGEN SAMT PLANERINGSBESTÄMMELSE
------------	---

A	<p>OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER</p> <p><i>Beteckningen anvisar byggområden som kräver mer detaljerad planering och som reserveras för boende, service och arbetsplatser samt för andra tätortsfunktioner. Beteckningen inkluderar tätortens inre trafikleder, cykel- och gångleder, friluftsleder, områden för samhällsteknisk försörjning, lokala centrum samt rekreationsområden och parker.</i></p> <p>Planeringsbestämmelse:</p> <p>I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att främja förenhetligandet av samhällsstrukturen i osammanhängande eller glest bebyggda områden samt utvecklingen av tätortens kärnområde till ett distinkt centrum i fråga om funktionalitet och tätortsbild.</p> <p>I den mer detaljerade planeringen gäller det att anpassa byggandet och den övriga markanvändningen till omgivningen så att tätortens särprägel och trivsel stärks och bevarandet av miljö-, natur- och kulturarvsvärden tryggas. När tätortsområden utvidgas gäller det att trygga förbindelserna från både befintliga och nya tätortsdelar till enhetliga</p>
----------	--

rekreationsområden utanför tätortsstrukturen. I tätortsområden gäller det även att säkerställa tillräckligheten av deras interna fria områden och rekreationsledningens kontinuitet.

I den mer detaljerade planeringen gäller det att trygga bevarandet av kulturhistoriska värden som är av intresse på landskapsnivå. I planeringen av områdesanvändningen gäller det att säkerställa verksamhetsbetingelserna för hållbar mobilitet med beaktande av olika trafikformer.

I planeringen av bebyggda områden ska särskilt avseende fästas vid dagvattenhanteringen och förebyggandet av dagvattenöversvämningar.



OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION

Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att säkerställa att utvecklingsbehoven inom turism och rekreation anpassas till områdets natur-, byggnadsarvs- och kulturvärden och utnyttjar dessa.



OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN ELLER LANDSKAPSVÅRDEN

Beteckningen anvisar områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Beteckningens motiveringar anges med följande index: ma/v = på riks nivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har kantlinje på plankartan), ma/e = på riks nivå värdefullt område som föreslagits vara viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan har), ma/m = på landskapsnivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan).

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området ska avseende fästas vid värden av kulturmiljöns särdrag och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden säkerställas. I den mer detaljerade planeringen ska kraven som härrör från markanvändningen respektive landskaps- och kulturvärden sammanjämkas.



HISTORISK VÄG

Beteckningen anvisar de återstående delarna av Stora Strandvägen.

Planeringsbestämmelse:

Åtgärderna som planeras för området får inte äventyra utstakningen av vägen eller den därtill hörande museibrons kulturhistoriska värden. Om planerna för området ska man be om utlåtande av museimyndigheterna.



HUVUDLINJE FÖR ELEKTRICITET

Beteckningen anvisar kraftlinjerna på 400 kV och 110 kV. Beteckningen anvisar sjökabelförbindelserna för elöverföring till skärgårdsbyar och centrala turistmål i skärgården. På området gäller bygginskränkning enligt MBL 33 §.

Planeringsbestämmelse:

Inga planbestämmelser.



HUVUDBANA, NORMATIV/ALTERNATIV

Beteckningen anvisar den normativa placeringen eller alternativ av en ny huvudbana av intresse på riksnivå, landskapsnivå och regionnivå.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av områdena gäller det att bevara möjligheten att planera och genomföra banförbindelsen.



PADDLINGSLED ÖVER LANDSKAPSGRÄNSERNA

Beteckningen anvisar betydande paddlingsleder över landskapsgränserna.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen ska förutsättningarna att genomföra paddlingslederna som ett på landskapsnivå och regionnivå fungerande nätverk av leder tryggas. Ledens start- och slutpunkter, rastplatser och gemensam användning av redskapsskjul ska beaktas.



CYKELVÄG ÖVER LANDSKAPSGRÄNSERNA

Beteckningen anvisar betydande cykelvägar över landskapsgränserna.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen ska förutsättningarna att genomföra cykelvägarna som ett på landskapsnivå och regionnivå fungerande nätverk av leder tryggas. I den mer detaljerade planeringen av lederna ska man sträva efter att utnyttja de användningsmöjligheter som det befintliga vägnätet och de befintliga stigarna erbjuder.



BEHOV AV BLÅ-GRÖN FÖRBINDELSE

Beteckningen används för att anvisa befintliga eller planerade förbindelser av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regionnivå som ingår i nätverket av rekreationsområden eller i det ekologiska nätverket.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av blå-gröna förbindelser säkerställas och man ska också främja förverkligandet av blå-gröna förbindelser på ett sådant sätt som beaktar områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt och arternas rörelsemöjligheter. I den mer detaljerade planeringen ska man genom områdesanvändningen skapa förutsättningar för bildandet av betydande nätverk för rekreationsbruk. I samband med dimensioneringen och genomförandet av den blå-gröna förbindelsen ska avseende fästas vid förbindelsens betydelse som en del av ett ekologiskt nätverk och vid sammanjämkandet av naturturism och rekreationsbehov. I den mer detaljerade planeringen av området ska verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar tryggas.

**OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR**

Beteckningen anvisar befintliga eller planerade områden för turistanläggningar som är av intresse på landskapsnivå. Med landskapsplanen skapas förutsättningarna för tillgängligheten av objekten för turism baserat på utnyttjande och utveckling av den befintliga infrastrukturen.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen gäller det att genom att styra placeringen av funktioner och definiera dimensioneringen för byggandet trygga bevarandet av områdets särskilda naturvärden, kulturmiljön och byggnadshistoriska särdrag.



mv

OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION

Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att säkerställa att utvecklingsbehoven inom turism och rekreation anpassas till områdets natur-, byggnadsarvs- och kulturvärden och utnyttjar dessa.

Beteckningen har använts vid följande objekt:

Pyttis målområde för utveckling av turism och rekreation

Utvecklingszon som sträcker sig från omgivningen av Kymmene älvs Abborrforsgren till Fagerö. Som zonen nyckelområden fungerar bland annat Abborrfors å-, fors- och skogsområden, Pyttis kyrkby med omgivning, Stråkagrenen och naturobjekten i Purolahti, Munapirtti turism- och rekreationsområden samt Fagerö med sin turistservice. Zonen skapar en turist- och rekreationsförbindelse över landskapsgränsen till Strömfors bruksområde i Nyland.

Hela området för landskapsplanen berörs dessutom av följande bestämmelser:

- I planeringen av markanvändningen, byggandet och placeringen av betydande samhällsfunktioner på kusten och i skärgården ska särskilt avseende fästas vid översvämningsriskerna 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 översvämningskänslighet alltid beaktas.
- I den mer detaljerade planeringen ska den centrala principen i närheten av vattendrag vara att bibehålla en enhetlig, obebyggd strandlinje. I den mer detaljerade planeringen av områdena ska förutsättningarna att använda system baserade på förnybar energi utredas.
- Vid planering av vindkraft ska kraftverken i första hand placeras någon annanstans än de i landskapsplanen anvisade områdena för tätortsfunktioner, rekreationsområden eller områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Vid planering av vindkraftverk ska man i synnerhet utreda konsekvenserna för områden för bostäder, arbetsplatser och rekreation samt konsekvenserna för kulturmiljön, landskapet och naturvärden. Om placering av vindkraftverk i närheten av områden för tätortsfunktioner planeras ska konsekvenserna från

vindkraftsproduktionen för markanvändningens utvecklingsalternativ i området utredas. Vindkraftverk ska placeras koncentrerade till större enheter.

- Vid planering av vindkraft ska försvarsmaktens verksamhetsbetingelser tryggas genom att beakta de begränsningar som försvarsmaktens verksamhet ger upphov till, till exempel begränsningar för att trygga radarsystem och radioförbindelser.
- I den mer detaljerade planeringen av markanvändningen ska man skapa förutsättningar för den naturliga förökningen av vandringsfiskbestånd i älvmråden. I den mer detaljerade planeringen av områdena och placeringen av samhällsfunktionerna ska särskilt avseende fästas vid förbättring av vattendragens ekologiska tillstånd.
- Den nedre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regionalt intresse är följande, om inget annat anvisas baserat på utredningar. Dagligvaruhandel: hela Kymmenedalen 4 000 vån-m²; Specialbutiker och butiker med omfattande sortiment: Kotka, Kouvola 7 000 k-m², Fredrikshamn, Ingerois, Myllykoski 5 000 vån-m², övriga Kymmenedalen 4 000 vån-m²; Utrymmeskrävande handel: Kotka, Kouvola 5 000 vån-m², övriga Kymmenedalen 4 000 vån-m².
- Vid planering av områdesanvändningen gäller det att säkerställa att verksamheten som sådan eller granskat tillsammans med andra projekt och planer inte medför sådana skadliga konsekvenser eller olägenheter i ett område som hör till eller som av statsrådet har föreslagit ska införlivas i nätverket Natura 2000 som betydligt försämrar de naturvärden i området på grund av vilka området har införlivats i eller avses införlivas i nätverket Natura 2000.
- I den mer detaljerade planeringen ska avseende fästas vid kända fornlämningar. De senaste uppgifterna ska kontrolleras hos museimyndigheten. I planeringen av områdesanvändningen gäller det att främja hållbara trafiksätt med beaktande av ledernas kontinuitet.

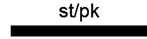
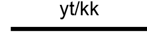


4.3 Generalplan

I Pyttis kyrkby gäller delgeneralplanen för Pyttis kommuns kyrkby som godkänts av Pyttis kommunfullmäktige 27.4.2020 § 14. Delgeneralplanen har vunnit laga kraft 27.12.2021 och har trätt i kraft 12.1.2022.

Enligt de mål som presenterats i delgeneralplanen är strävan att utveckla attraktionskraften i Pyttis kyrkby genom att förbättra bland annat boendemöjligheterna i kyrkbyns centrum och i närheten av älven. I delgeneralplanen presenteras förutom boende även områden för bland annat service, arbetsplatser och industri till bland annat Stockfors fabriksområde och området öster om kyrkbyn. Till den södra sidan av motorvägen anvisas ett område för en flygplats, för turist-, utvecklings- och arbetsplatsfunktioner i anslutning till luftfart samt service som ansluter till dessa.

I det detaljplaneområde som ska upphävas gäller följande generalplanebeteckningar och -bestämmelser:

A	BOSTADSOMRÅDE.
AT	BYOMRÅDE. Området är ämnat för byaktig byggnation. På området får byggas fristående småhus och till dem anslutande ekonomibyggnader samt service och icke miljöstörande arbetslokaler enligt byggnadsordningen.
A	BOSTADSOMRÅDE SOM FÖRVERKLIGAS MED EN DETALJPLAN.
P	OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.
V	REKREATIONSOMRÅDE.
RA	OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. Byggplatsens minsta tillåtna areal är 2000 m ² . Strandlinjen vid byggplatsen skall vara minst 40 meter lång. På varje byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 100 m ² vy, en gäststuga på högst 30 m ² vy, en bastu på högst 25 m ² vy och övriga ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 150 m ² vy.
M	JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. Området är huvudsakligen avsett för idkande av jord- och skogsbruk. Glesbygdsbetonat byggande är tillåtet.
MA	LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE. Området är huvudsakligen avsett för idkande av jordbruk. Det är viktigt med tanke landskapsbilden att områdena bevaras öppna och i odlingsbruk. Bevarandet av områdets kulturmiljövärden skall främjas vid miljövård och vägförbättringsprojekt. Placering av ny bosättning på öppna åkerfält bör undvikas och i mån av möjlighet placeras i anslutning till jordbrukets driftscentrum eller åkerkanterna. Rekommendation: Områdets landskapsvärden skall beaktas vid planering och genomförande av en verksamhet som ändrar miljön.
MY	JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE DÄR DET FINNS SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN. Området är avsett huvudsakligen för idkande av jord- och skogsbruk. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att värna om strandlandskapen och de värdefulla strandträden och -lundarna samt övriga naturvärden. Rekommendation: Området får inte kalhuggas och träd som avgränsar stränderna får inte avlägsnas helt. Vid planeringen och genomförandet av verksamhet som förändrar miljön borde områdets geologiska, ekologiska och landskapsmässiga värden beaktas.
W	VATTENOMRÅDE
SEL	UTREDNINGSSOMRÅDE På grund av banreserveringen HELI kräver markanvändningen tilläggsutredningar och fortsatt planering. Markanvändningen på området avgörs senare i en separat plan.
sa	BYGGNADSYTA FÖR EN BASTU. På området får byggas en bastubyggnad på högst 30 m ² vy
■ sr(12)	VÄRDEFULL BYGGNAD. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringarna av byggnadernas användningsändamål skall vara sådana att byggnadernas värdefulla karaktär med tanke på byggnads- eller kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Med stöd av markanvändnings- och bygglagen 41 § 2 mom. bestäms att värdefullt byggnadsbestånd inte får rivas. I samband med ändrings- och reparationsarbeten bör man be om museimyndighetens utlåtande. Indexnumret i parentes syftar till objektinventeringen i planbeskrivningen.

	<p>SKYDD-/FORNMINNESOBJEKT. Fast fornlämning som är fredad med stöd av fornminneslagen. Med stöd av lag om fornminnen, må fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Markanvändningsplaner som berör området skall skickas till Museiverket för utlåtande. Indexnumret i parentesen syftar till objektinventeringen i planbeskrivningen.</p>
	<p>REGIONVÄG / HUVUDGATA. Landsväg 14537 är funktionellt en huvudgata</p>
	<p>FÖRBINDELSEVÄG / MATARGATA.</p>
	<p>BANRESERVERING. Med beteckningen har anvisats reserveringen för järnvägen (HELI) från Helsingfors österut. Den streckade linjen anger gränsen för byggnadsområdet. Trafikverket skall bes om utlåtande om byggandet inom detta område.</p>
	<p>GÅNG- OCH CYKELVÄGSRUTT.</p>
	<p>NY GÅNG- OCH CYKELVÄGSRUTT.</p>
	<p>KVALITETSKORRIDOR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.</p>
	<p>RIKTGIVANDE BROANSLUTNING FÖR GÅNG- OCH CYKLING SOM SKALL BYGGAS.</p>
	<p>KRAFTLINJE 110 kV OCH 400kV.</p>
	<p>BYGGD KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE. Med beteckningen anvisas RKY-objektet Pyttis kyrka och prästgård. Vid byggnation som riktas till området bör kulturmiljöns värden beaktas.</p>
	<p>OMRÅDE ELLER DEL AV OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ STADS- ELLER BYBILDEN. Med beteckningen anvisas Pyttis kyrkby som är nationellt värdefull samt områdena för Mudasbyn, Stockfors fabrik och Stockfors gård som är kulturhistoriskt värdefulla. Det traditionella byggnadsbeståndet på området skall värnas.</p>
	<p>LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE. Kymmene älvdal som har nationell betydelse har anvisats med beteckningen. Det traditionella byggnadsbeståndet på området skall värnas. När området byggs eller befintliga byggnader ändras skall man se till att nybyggnationens placering, skala, stil och material anpassas till bybilden, till befintliga driftscentrum och byggnadsbeståndet samt till miljön.</p>
	<p>OMRÅDE, DÄR MILJÖN BEVARAS. Med beteckningen har anvisats miljöer som är värdefulla med tanke på kulturmiljön eller bybilden och vars karaktäristiska drag bör bevaras. I samband med ändrings- och reparationsarbeten bör man be om museimyndighetens utlåtande.</p>
	<p>OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD. På området finns ett objekt i enlighet med skogslagen § 10 eller vattenlagen § 11. Vid planeringen eller förverkligandet av området ska naturvärdena samt bevarandet av dessa beaktas. Vid skogsbruk skaandområdets värden beaktas.</p>
	<p>BADSTRAND.</p>
	<p>BYGGD BYGGPLATS. Byggplatserna har anvisats i enlighet med dimensioneringen i delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar.</p>
	<p>RESERVOMRÅDE. Avisikten är att området ska tas i bruk då de områden som förverkligas först har tagits i bruk nästan helt.</p>

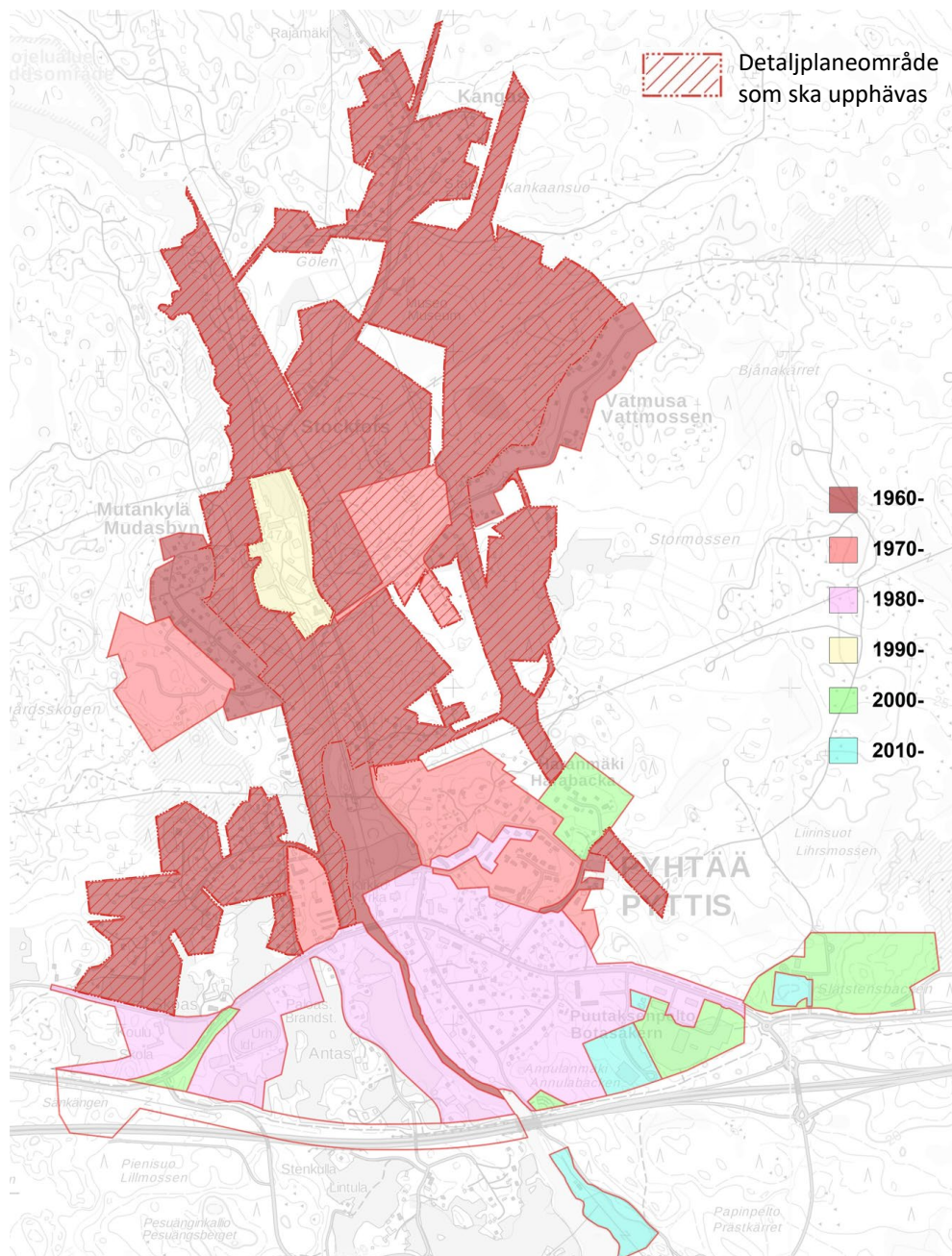
Dessutom berörs området av följande allmänna bestämmelser i delgeneralplanen:

- Byggrätten har flyttats till de här platserna från M-1, MA-1 och MY-1 områdena i enlighet med dimensioneringen i delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar. Ifall mängden byggplatser inte har anvisats med bollbeteckning tar inte generalplanen ställning till byggplatsernas mängd.

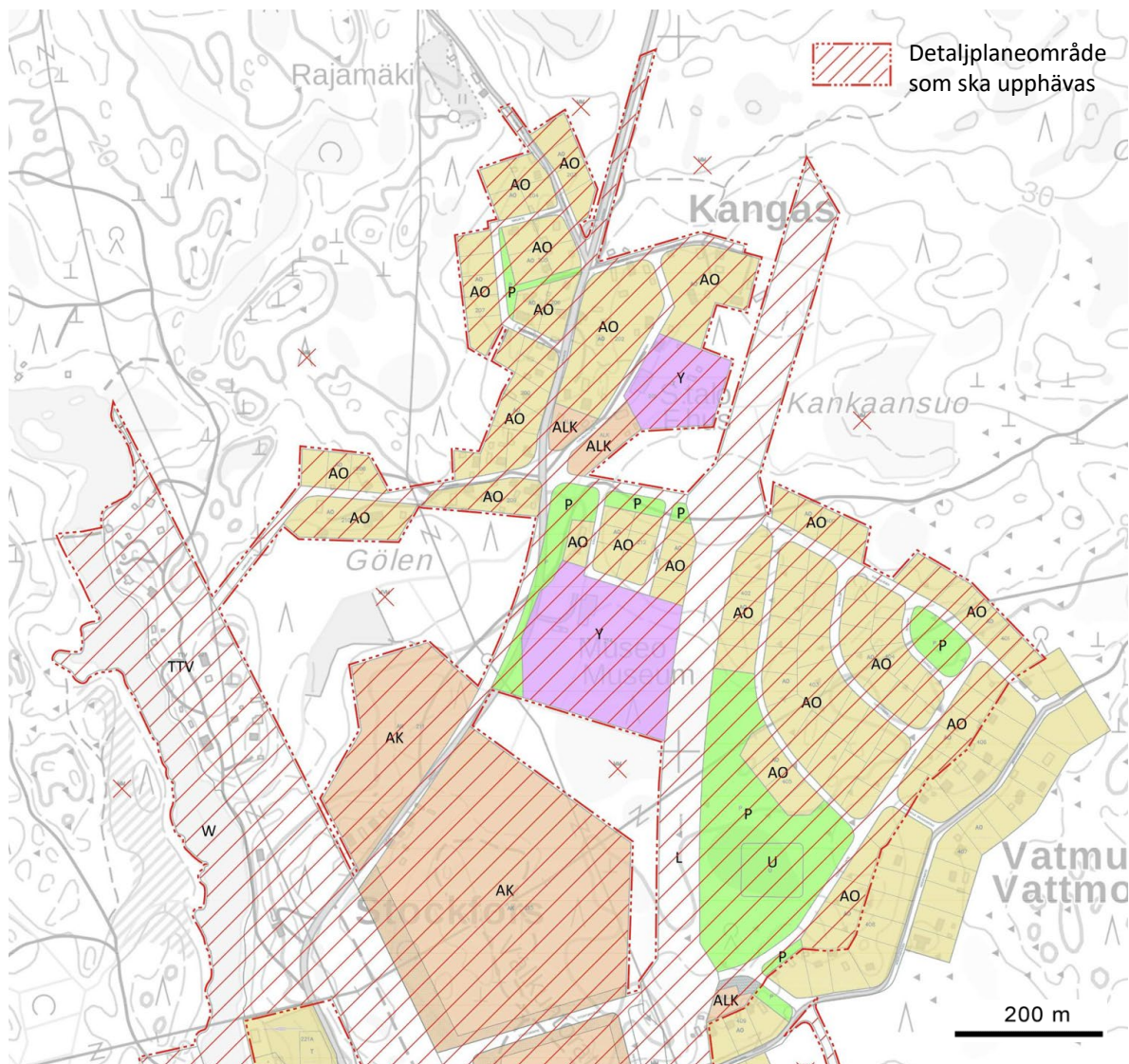
-
- En byggplats som är avsedd för bostadsändamål och ligger utanför detaljplaneområden skall vara tillräckligt stor med tanke på vattenanskaffning och avloppsvattenbehandling samt med tanke på en tillräcklig byggnadsmängd inklusive gårdsområden. Byggplatsens areal skall vara minst 4000 m². Om byggandet inte försvårar en framtida planläggning och området har gemensamma vattentjänster, kan byggplatsen vara mindre, dock inte under 2000 m².
 - På en byggplats för en bostadsbyggnad är det tillåtet att bygga högst en tvåvånings byggnad med en bostad. På byggplatsen får uppföras byggnader i anslutning till dess användningsändamål. Den sammanlagda våningsytan för byggnader som uppförs på en byggplats får vara högst 400 m²vy. Ifall byggplatsens areal är större än 4000 m² får byggnadernas sammanlagda våningsyta utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.
 - Av speciella skäl kan det tillåtas att bygga en bostadsbyggnad med två bostäder eller två bostadsbyggnader med en bostad. Den sammanlagda våningsytan för byggnader som uppförs på en byggplats får då vara högst 550 m²vy. Ifall byggplatsens areal då är större än 5500 m² får byggnadernas sammanlagda våningsyta utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.
 - Vid byggande på A- och AT-områden skall kommunens planläggare bes om utlåtande vid ansökan om bygglov. För RA- och AT-områden samt för bastubyggnader och till flygverksamheten hörande byggnader kan man göra små avvikelser gällande begräsningarna till byggnadsytorna.
 - Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden, under vilka konstruktioner eller funktioner som skadas eller orsakar skada då de blir våta, är N2000 + 3,2 meter på Kymmene älvs strandområde.
 - Fornlämningar under vatten skall utredas i samband med eventuella byggprojekt under vatten. Museiverket skall kontaktas i projektplaneringsskedet.
 - Den i kraftvarande statsrådets förordning gällande avloppsvatten som berör områden utanför vattenverkens avloppsnät skall följas. En plan för avloppsvattenbehandlingen skall företes i samband med ansökan om bygglov som berör byggande utanför detaljplaneområden.
 - Bullernivån på gårdsområden för bostadshus, vårdinrättningar eller läroanstalter som placeras i närheten av trafikleder eller andra bullerkällor får inte överstiga de riktvärden som anvisats i statsrådets förordning SRF 993/1992 gällande bullernivåer. Vid skjutbanor tillämpas statsrådets förordning SRF 53/1997.
 - När en detaljplan utarbetas nära en trafikled eller annan bullerkälla skall en omfattande bullerutredning uppgöras och vid behov krävs att avståndet mellan bullerkänsliga objekt och bullerkällan är tillräckliga.
 - Ifall man ändå måste bygga på bullerområdet skall det i detaljplanen förutsättas att sådana bullerbekämpningsåtgärder vidtas att de nämnda riktvärdena inte överskrids. Vid byggande utanför ett detaljplaneområde skall bullerbekämpningen på motsvarande sätt beaktas i samband med bygglovsbehandlingen.
 - Byggnationen på planområdet skall följa ICAO Annex 14-bestämmelserna gällande bl.a. höjden på byggnationen.

4.4 Detaljplan

I området för den detaljplan som ska upphävas gäller en byggnadsplan från 1962 som ändrats 1974 i fråga om kvarter 216, 218 och 221. Detaljplanen har till stor del inte genomförts på det sätt som presenteras i byggnadsplanen.



Tidpunkter för när detaljplanerna för Pyttis kyrkby har trätt i kraft under olika årtionden.

Kangas och Vattmossens område, norra sidan av Stockfors

Till Kangas och Vattmossens områden i den norra delen av kyrkbyn anvisas huvudsakligen kvartersområden för fristående småhus (AO).

Till närheten av Åsvägens och Arbetarföreningsvägens korsning och närheten av den icke-genomförda korsningen mellan Hirvikoskivägen och Korvenpeltovägen anvisas kvartersområden för kombinerade affärs- och bostadshöghus (ALK).

Föreningshuset och före detta Kangas skola med omgivning anvisas som kvartersområde för allmänna byggnader (Y).

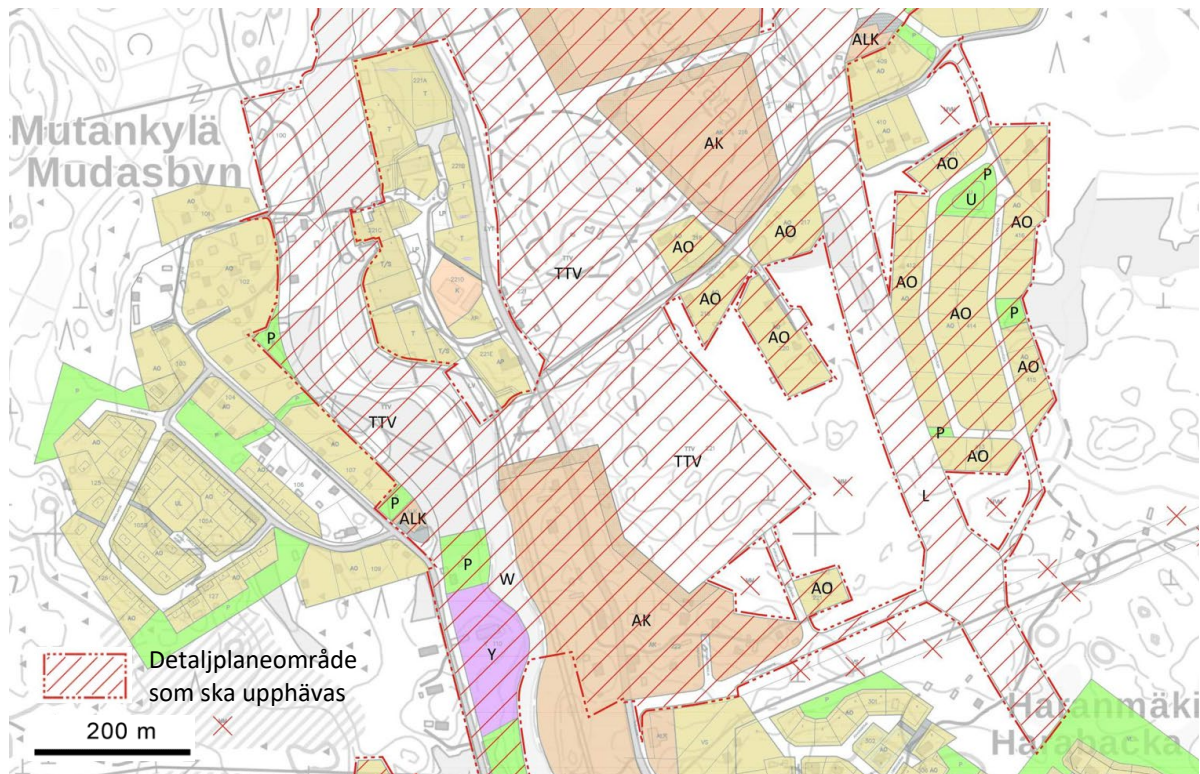
Till områdena på den norra sidan av Stockfors fabriksområde anvisas ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV) och kvartersområden för bostadshöghus (AK).

Öster om Kangas by går en sträckning för ett trafikområde (L) som inte har förverkligats.

I byggnadsplanen anvisas även parker (P) och ett idrottsområde (U) till området.

I Kangasområdet finns byliknande bebyggelse men en stor del av kvartersområdena och gatusträckningarna har inte förverkligats.

Mudasbyn, Stockfors omgivning, de norra delarna av kyrkbyns centrumtätort



Omgivningen av Stockfors fabriksområde samt området mellan Mudåsbyn och Kymmene älv har anvisats som kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV). Öster och söder om TTV-området finns stora kvartersområden för bostadshöghus (AK). Dessa områden har inte förverkligats.

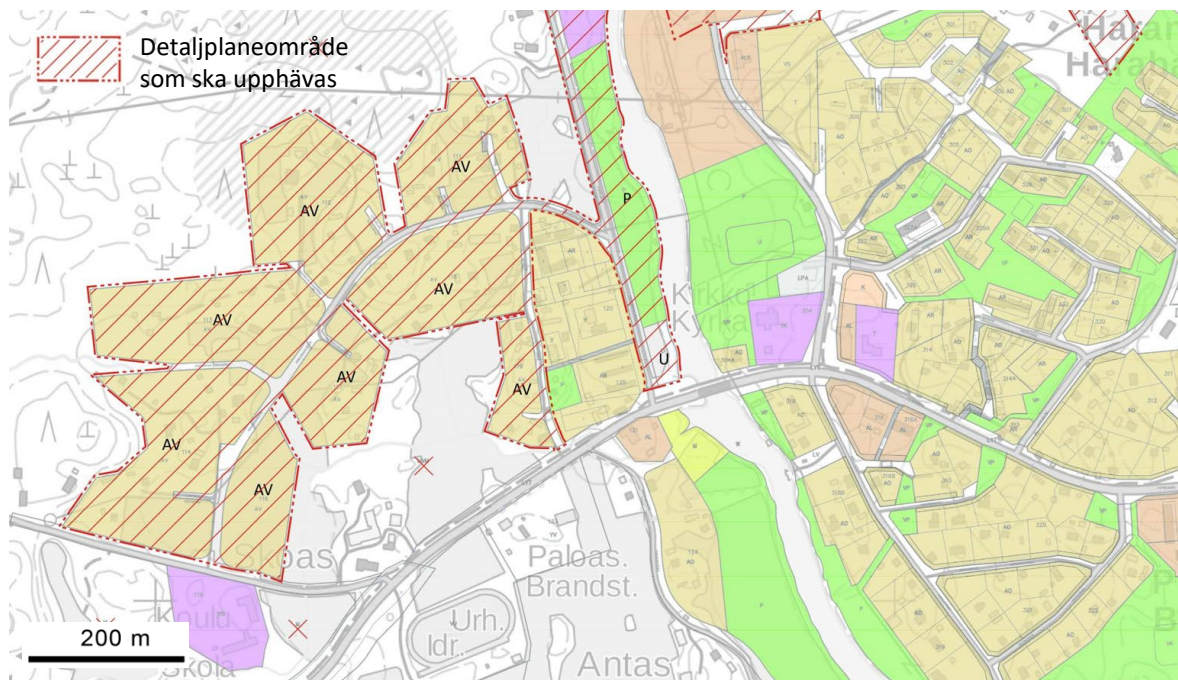
Öster om omfartsvägen (trafikområde, L), som inte förverkligats, anvisas kvartersområden för fristående småhus (AO). Med undantag av tomterna i det nordöstra hörnet har området inte förverkligats. Mellan kvarteren finns några parkområden (P)

I mitten av området finns enstaka bebyggda AO-tomter.

Prästgårdsområdet väster om älven har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Norr och söder om prästgården finns parkområden (P).

Norr om prästgården, i korsningen mellan Prästgårdsvägen och Edisvägen, som inte förverkligats, anvisas ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (ALK) som inte förverkligats. Längs Edisvägen finns två små parkområden.

Områden väster om kyrkbyn



Till området på den västra sidan av kyrkbyn anvisas kvartersområden för bostads- och trädgårdsbyggnader (AV). I området finns gammal byliknande bebyggelse. Gatorna har inte förverkligats enligt planen.

Strandområdena vid Kymmene älv anvisas som park (P) och idrottsområde (U).

4.5 Byggnadsordning

I Pyttis kommun gäller en byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019 § 8. Byggnadsordningen ska följas utöver de föreskrifter och bestämmelser som ingår i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra föreskrifter och bestämmelser om markanvändning och byggande, förutsatt att inget annat föreskrivs i en generalplan eller detaljplan med rättsverkningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

4.6 Baskarta

Baskartan för Pyttis kyrkby håller på att uppdateras. Plankartans baskarta omfattar inte upphävningsområdet för hela planen. I den norra delen av plankartan används material från Lantmäteriverket.

4.7 Övriga planer som berör området

Norr om Pyttis kyrka pågår en ändring av detaljplan (älvstranden i kyrkbyn) där småhusbebyggelse planeras i området.

5 Planeringen skeden

5.1 Behov av och mål för upphävandet av detaljplanen

Enligt 60 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) ska kommunen följa upp att detaljplanerna är uppdaterade och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade detaljplaner.

Detaljplanen för Pyttis kyrkby baserar sig långt på en byggnadsplan som utarbetats 1962 och som fortfarande till stor del är i kraft. Byggnadsplanerna är numera detaljplaner enligt markanvändnings- och bygglagen.

I byggnadsplanen från 1962 skapas beredskap bland annat för en kraftig ökning och utvidgning av industrin i Stockforsområdet. Vidsträckta områden för industri har planlagts på båda sidorna av älven. Till den östra och södra sidan av fabriksområdet har vidsträckta områden för bostadshöghus planlagts, och egnahemsområden har planlagts något längre österut. Beredskap för tillväxt har skapats även genom att planlägga Pyttis östra omfartsväg, Hirvikoskivägen, som skulle ha förenat de nya bostadsområdena i nord-sydlig riktning.

De detaljplaner som ska upphävas omfattar främst ogenomförda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader och kvartersområden för bostadshöghus samt områden vid den östra omfartsvägen.

Avsikten med upphävandet av detaljplanerna är att förtydliga detaljplanesituationen, vilket innebär att sammanställningen av detaljplanerna ger en mer sanningsenlig bild av plansituationen i Pyttis kyrkby.

Kommunens mål är att uppdatera detaljplanen för området så att den stämmer överens med de mål som presenterats i delgeneralplanen för kyrkbyn.

5.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut

Planändringen har inletts på kommunens initiativ.

5.3 Deltagande och samarbete

5.3.1 Intressenter

Intressenter i planändringsprocessen är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen områdets markägare samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och framföra sin skriftliga eller muntliga åsikt i frågan.

Intressenter är markägarna i området och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter för detta planprojekt är:

-
- markägarna i området
 - ägare och innehavare av områden intill och på den motsatta sidan av området
 - invånare, företag och anställda samt näringsutövare i planens influensområde vars förhållanden detaljplanen avsevärt kan påverka eller som anmäler sig som intressenter
 - kommunens sakkunnigmyndigheter
 - kommunens förvaltningsområden
 - statliga myndigheter
 - landskapsmuseet
 - NTM-centralen
 - övriga myndigheter och sammanslutningar
 - landskapsförbundet
 - parter som anser sig vara intressenter och som anmäler sig som intressenter

5.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planutkastet och -förslaget under den period då de är framlagda.

Om upphävandet av detaljplanen ordnas vid behov ett informationsmöte för allmänheten.

5.3.3 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planutkastet och -förslaget begärs från myndigheterna. Dessutom ordnas samråd vid behov.

6 Beskrivning av detaljplanen

6.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Den detaljplan som ska upphävas har en total yta på cirka 160 hektar.

I tabellen nedan visas områdesreserveringarna och deras arealer i det planområde som ska upphävas. I den plan som ska upphävas anvisas inga byggrätter.

Områdesreservering	Areal (ha)	Ändring av areal (+/- ha)
Kvartersområde för bostadshöghus (AK)	24,5464	-24,5464
Kvartersområde för affärs- och bostadshöghus (ALK)	0,9698	-0,9698
Kvartersområde för fristående småhus/kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra hus för högst två familjer (AO)	31,2467	-31,2467
Kvartersområde för bostads- och trädgårdsbyggnader (AV)	19,4480	-19,4480
Kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV)	27,606	-27,606
Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)	6,6727	-6,6727
Rekreationsområden (parkområde P, idrottsområde U)	10,1332	-10,1332
Vattenområde (W)	7,7927	-7,7927
Trafikområde (L)	15,3254	-15,3254
Gatuområde	13,8809	-13,8809
Sammanlagt	157,6218	-157,6218

De beteckningar som ligger utanför det fastställda området i den gällande planen stryks. Sådana är skogsbruksområden (M och MM), jord- och skogsbruksområden (MVM), kraftöverföringsområde (VS) samt enskilda linjebeteckningar.

6.2 Planens konsekvenser

Upphävandet av planen skapar en tydligare planstruktur i kyrkbyn. De områden som ska upphävas stämmer inte överens med delgeneralplanen. Den detaljplan som förblir i kraft omfattar huvudsakligen områden som genomförts enligt planen.

I området för den plan som ska upphävas förblir delgeneralplanen för kyrkbyn i kraft. I samband med att den utarbetades bedömdes de konsekvenser som genomförandet av delgeneralplanen innebär.

Upphävandet av föråldrade planer påverkar inte människornas levnadsförhållanden eller levnadsmiljö.

Konflikten mellan de gamla planer som inte genomförts och den nya delgeneralplanen kan leda till oklarheter för markägaren i fråga om fastighetens användningsmöjligheter.

Ändringen av de bostadsområden som ska upphävas till ett område som motsvarar nuläget, till exempel till ett byområde eller skogsbruksområde, förtydligar situationen men kan också påverka fastighetens värde när fastighetens användningsändamål ändras.

Upphävandet av planen minskar inte rekreatiomsområdena eller parkerna i området eftersom de reserveringar av park- och idrottsområden som ska upphävas inte har genomförts. Upphävandet av planen försvagar inte heller natur- eller miljövärdena.

Upphävandet av planen har i sig ingen inverkan på jordmånen eller berggrunden, vattnet, klimatet, växt- och djurarterna eller naturens mångfald och naturresurserna. Upphävandet av planen orsakar inte heller några konsekvenser för den byggda miljön eller landskaps- och bybilden.

Eventuella konsekvenser uppstår först genom detaljplaner som senare eventuellt utarbetas för områdena. När områden eventuellt planläggs på nytt utarbetas nödvändiga utredningar för varje område, och konsekvenserna bedöms i samband med det nya detaljplanearbetet.

Upphävandet av detaljplanen underlättar utvecklandet av området i enlighet med delgeneralplanen för Pyttis kyrkby, som godkänts av kommunfullmäktige.

Upphävandet av planen inverkar inte på de nuvarande markägoförhållandena.

6.3 Detaljplanens förhållande till generalplanen

Den detaljplan som ska upphävas motsvarar inte målen i den gällande delgeneralplanen för Pyttis kyrkby. Förhållandet mellan den detaljplan som ska upphävas och generalplanen presenteras i bilaga 2.

En stor del av området för den detaljplan som ska upphävas har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i delgeneralplanen. Området är huvudsakligen avsett för utövande av jord- och skogsbruk, men även byggnation av glesbebyggelsekaraktär tillåts.

Kangasområdet i den norra delen av det planområde som ska upphävas, Kymmene älvs östra strand norr om Stockfors och området på den västra sidan av kyrkbyn har anvisats som byområde i delgeneralplanen.

Byområdena är avsedda som område för byliknande bebyggelse. I området kan byggas fristående småhus med anslutande ekonomibyggnader samt arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för servicen och miljön i enlighet med byggnadsordningen.

I det planområde som ska upphävas finns några enstaka tomter för fristående småhus som ligger i ett område som anvisats som bostadsområde i delgeneralplanen. I dessa områden styrs byggandet av delgeneralplanen.

Planläggningsbehovet för den helhet som bildas av bostadsområden som enligt delgeneralplanen ska lösas genom detaljplan och anslutande redan bebyggda bostadsområden avgörs senare. Den eventuella planläggningen utarbetas så att områdena bildar ändamålsenliga helheter.

7 Namn

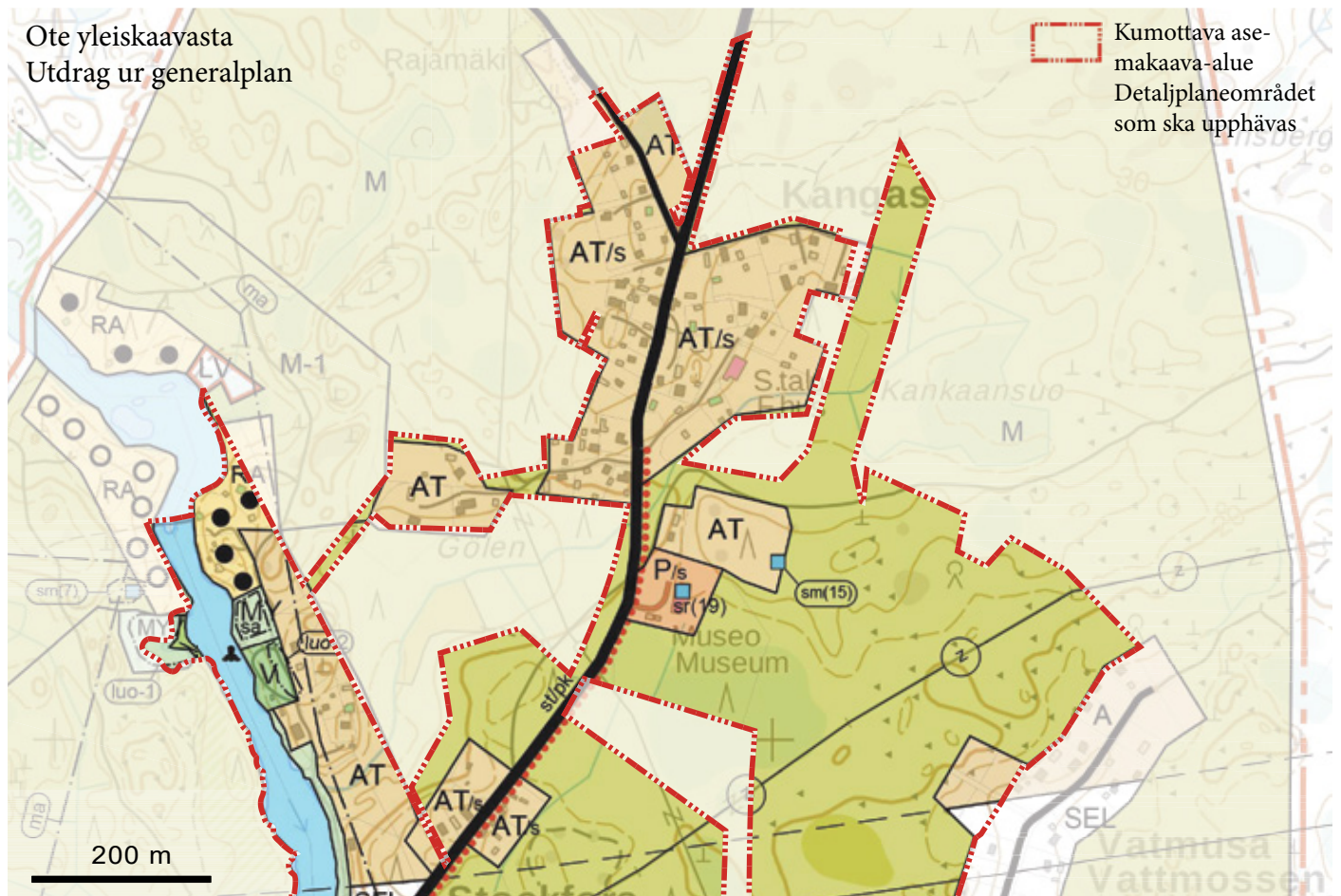
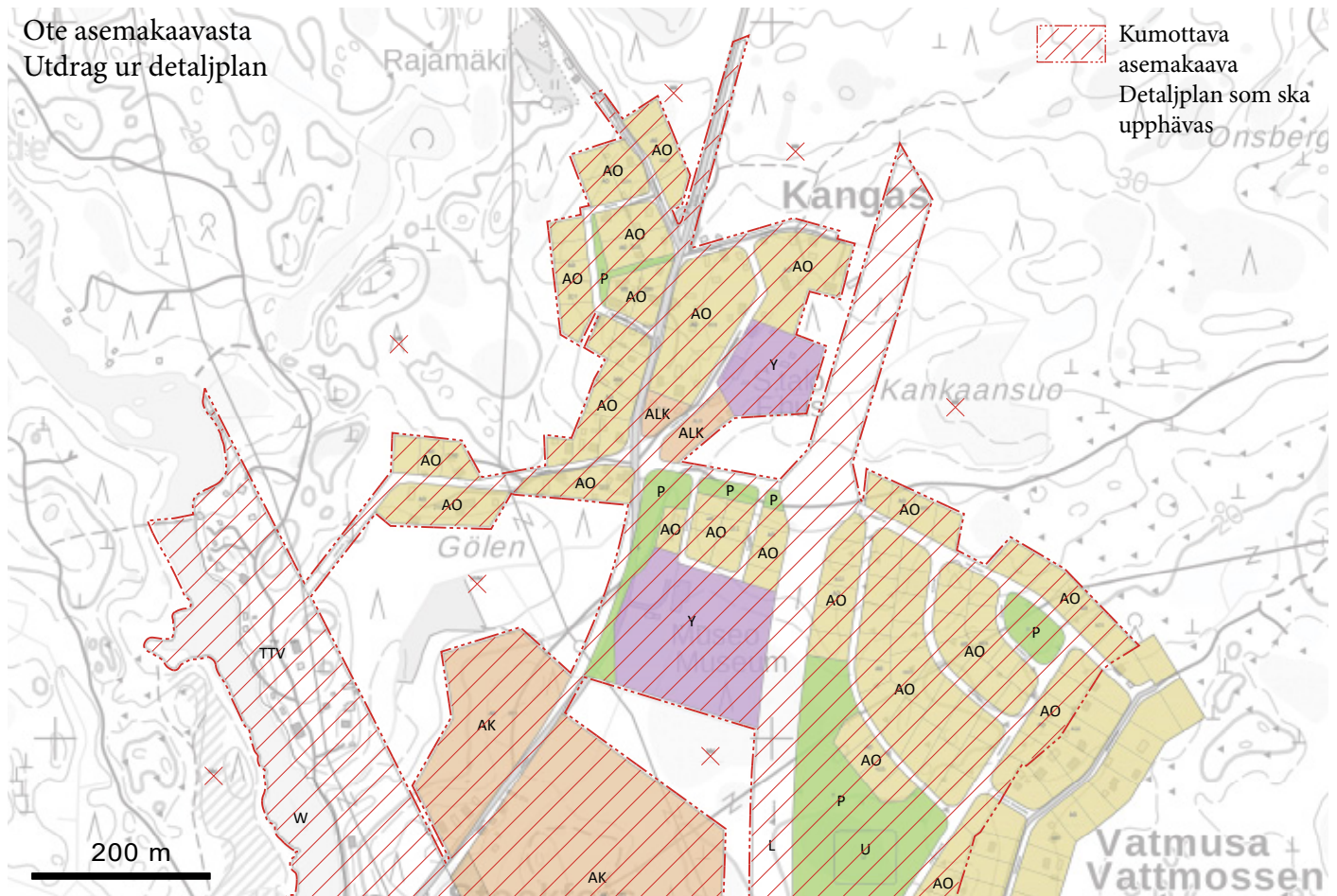
Namnen i det område som ska upphävas stryks som plannamn men bevaras som adressnamn.

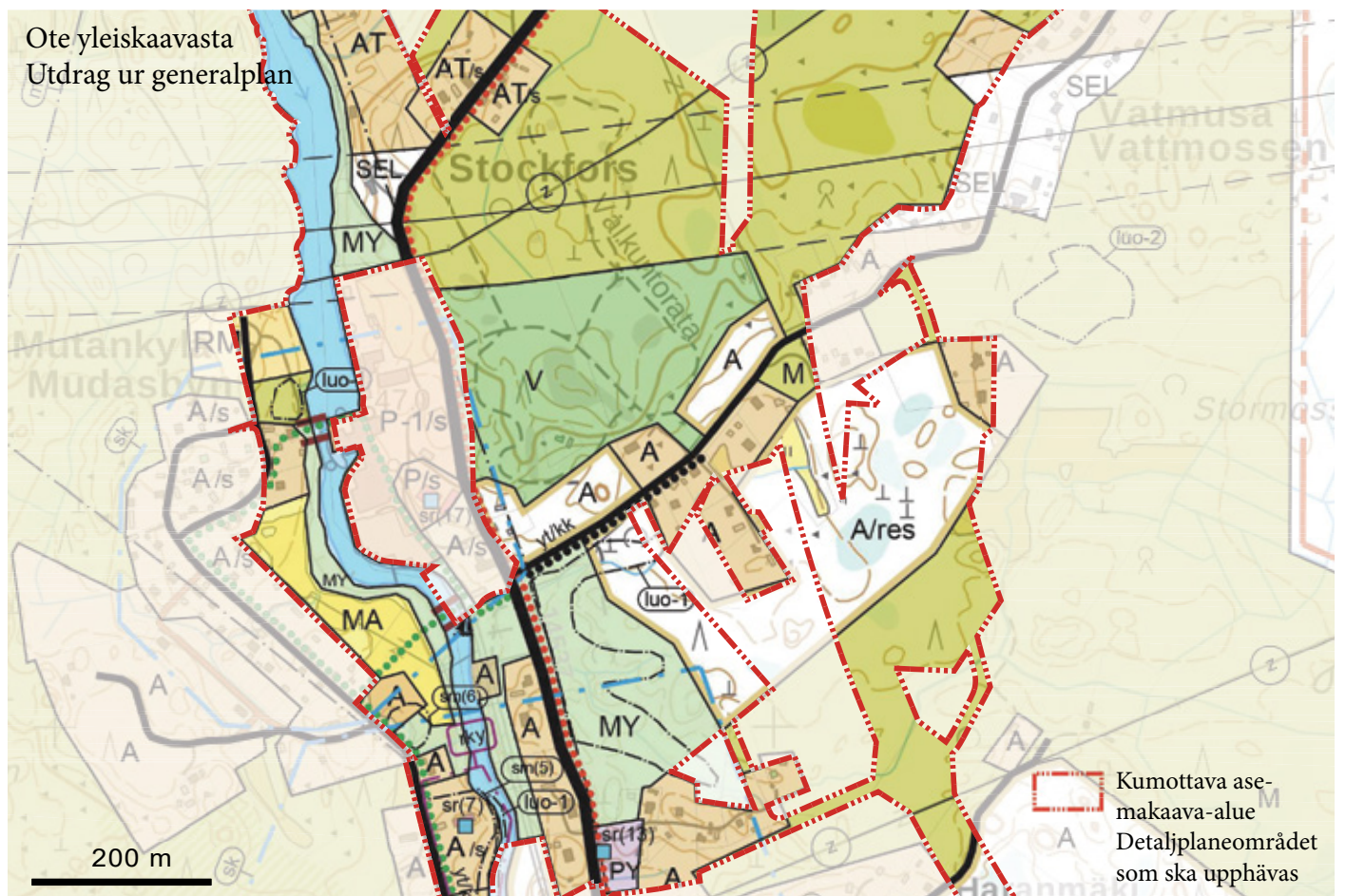
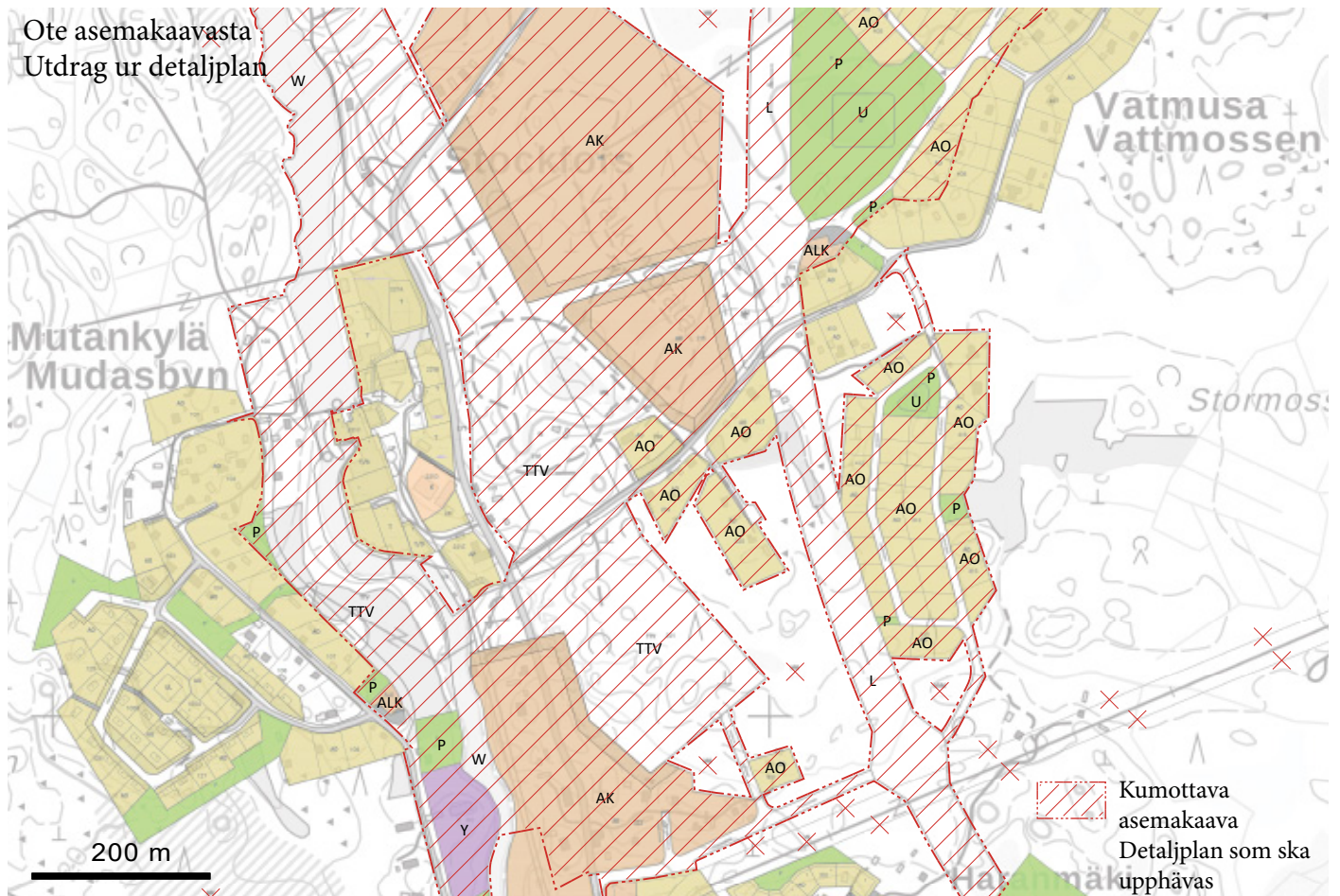
8 Genomförande av detaljplanen

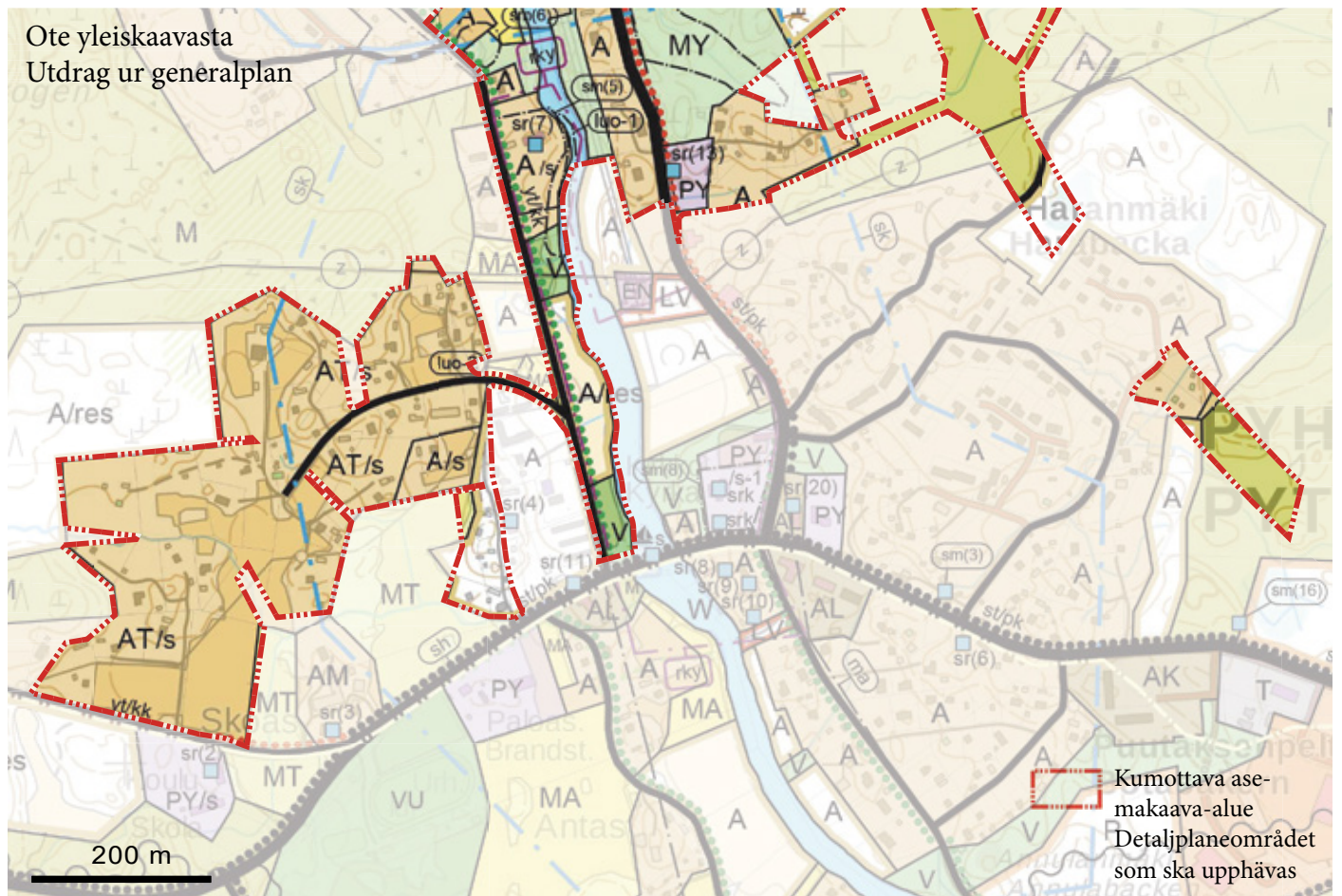
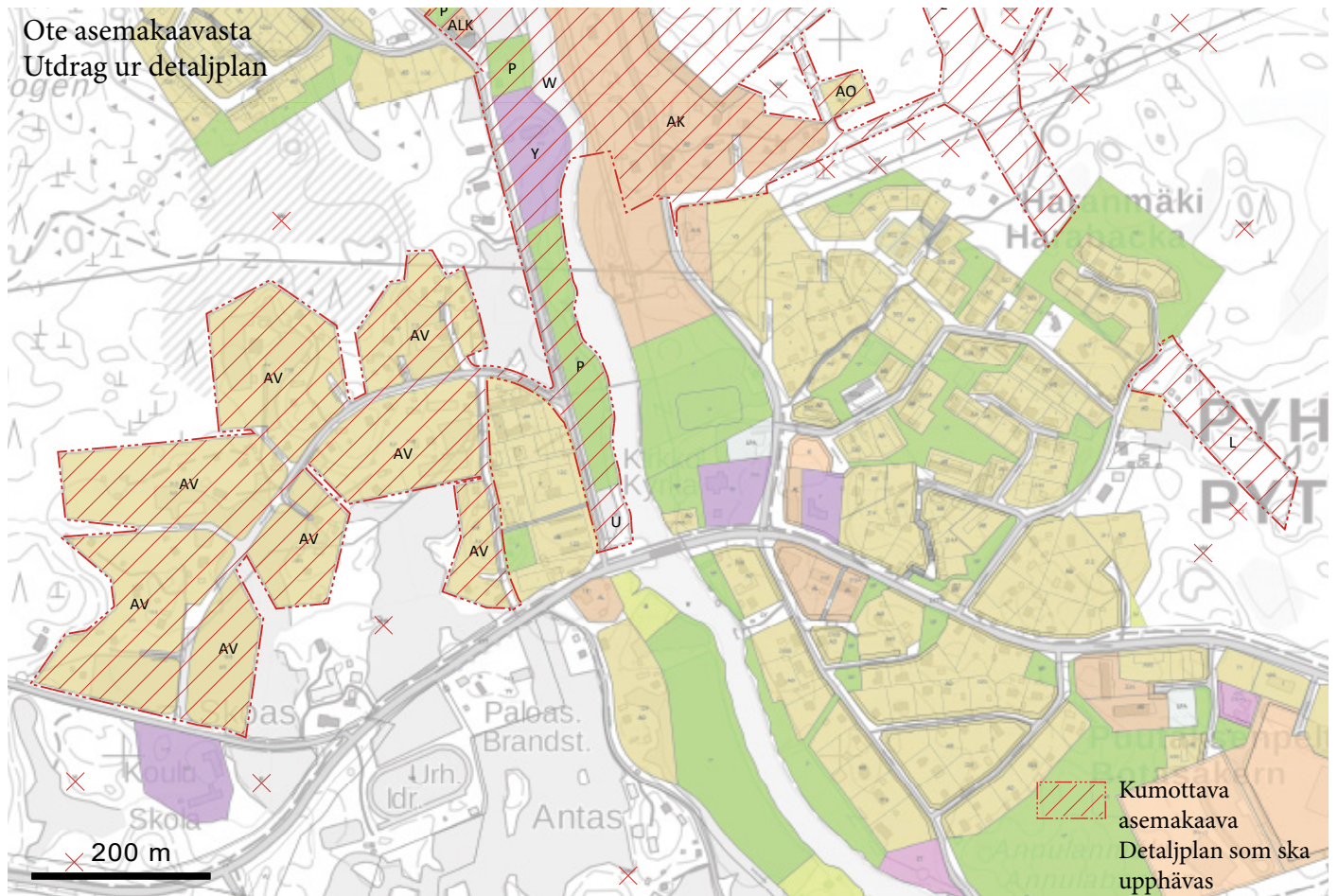
Upphävandet av detaljplanen omfattar inget praktiskt genomförande.

Som följd av upphävandet av planen kan markägarna påbörja byggande enligt generalplanen. Kommunen följer upp genomförandet av generalplanen med hjälp av byggnadstillsynen i samband med bygglovsförfarandet.

Genom upphävandet av planen är det möjligt att detaljplanera områden på nytt i enlighet med generalplanen.







PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Partiellt upphävande av detaljplaner för kyrkbyn

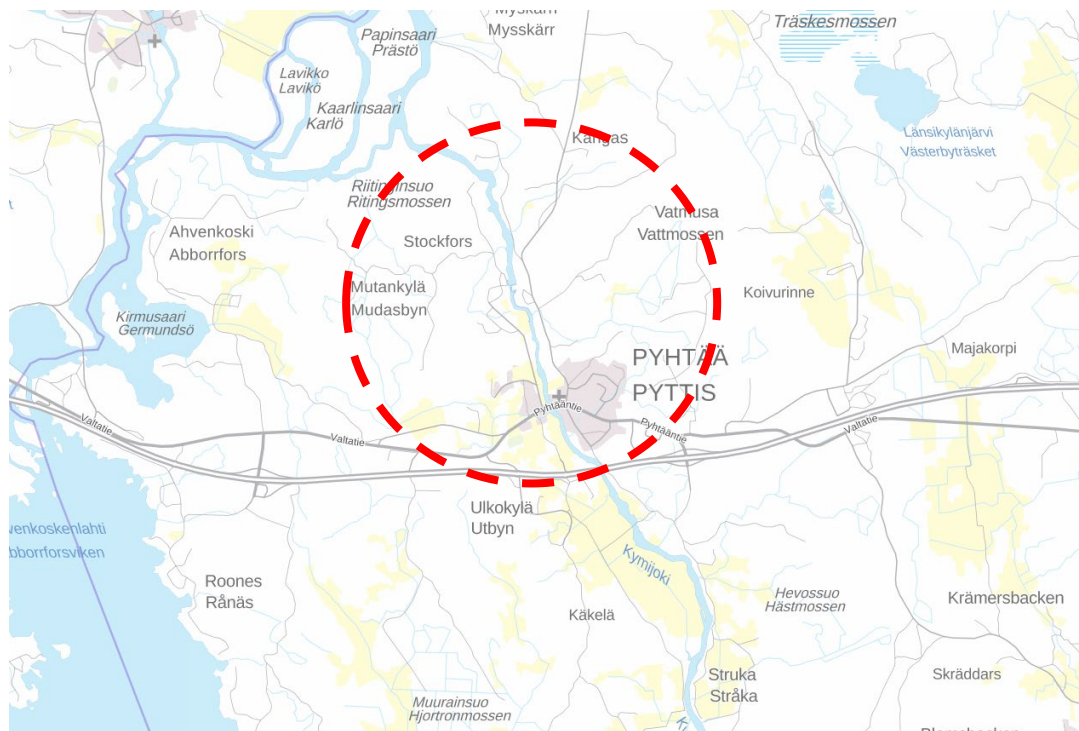
1 Vad är ett program för deltagande och bedömning?

Ett program för deltagande och bedömning är en plan som utarbetas när ett planarbete inleds. I programmet presenteras utgångspunkterna och målen för ändringen av detaljplanen. Dessutom beskrivs hur planläggningen framskriver och hur intressenterna kan påverka utarbetandet av planen.

Programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt på Pyttis kommunkansli och på kommunens webbplats under hela den tid då planen utarbetas. Programmet för deltagande och bedömning kan kompletteras vid behov under planeringsprocessens gång.

2 Planeringsområdets läge

Det område som berörs av upphävandet av detaljplanerna ligger i Pyttis kyrkby.



Planeringsområdets ungefärliga läge på Pyttis guidekarta.

3 Mål

Det partiella upphävandet av detaljplanen har inletts på kommunens initiativ.

En del av detaljplanerna för Pyttis kyrkby är från 1960- och 1970-talen då man genom planläggningen skapade beredskap för utvidgad industriell verksamhet genom att anvisa vidsträckta områden framför allt för industri och boende. Dessa detaljplaner har till stor del inte genomförts.

Avsikten med upphävandet av detaljplanen är att förtydliga detaljplanesituationen, vilket innebär att sammanställningen av detaljplanerna ger en mer sanningsenlig bild av plansituationen i Pyttis kyrkby. De detaljplaner som ska upphävas stämmer inte överens med delgeneralplanen.

Den del av delgeneralplanen för Pyttis kyrkby som berör den norra delen av motorvägen trädde i kraft genom kommunstyrelsens beslut 23.2.2021 30 §.

Målet med delgeneralplanen är att göra det möjligt att utveckla Pyttis kyrkby genom att skapa möjligheter till mångsidigt och högklassigt boende, utveckling av naturnära rekreativsområden samt utövande av näringar på ett konkurrenskraftigt sätt.

Upphävandet berör särskilt planer som utarbetats på 1960- och 1970-talen och som inte genomförts enligt planerna och vars syfte inte motsvarar den nya markanvändningen som anvisats i delgeneralplanen. I de detaljplaneområden som ska upphävas kommer byggandet att styras av en ny delgeneralplan.

4 Beskrivning av området

Tätortsstrukturen i Pyttis kyrkby ligger främst norr om motorvägen, längs Kymmene älvs Pyttisgren.

Landskapet i regionen domineras av älvdeltat, som är ett kraftfullt element. Längs älven finns en väldigt frodig och tät strandskog som förhindrar utsikten över älven i synnerhet under sommaren och då träden är lövklädda.

De norra och östra delarna av kyrbyn består huvudsakligen av ett slutet skogslandskap. De små lermarkerna i området utnyttjas effektivt för odling. De största odlingsområdena finns på den västra sidan av älven. Typiskt för åkerslätterna i kyrbyn är att de är mindre och att vyerna blir förhållandevis korta. Åkrarna kantas av fastigheterna och deras byggnader. En del av gårdsplanerna avgränsas även av granhäckar.

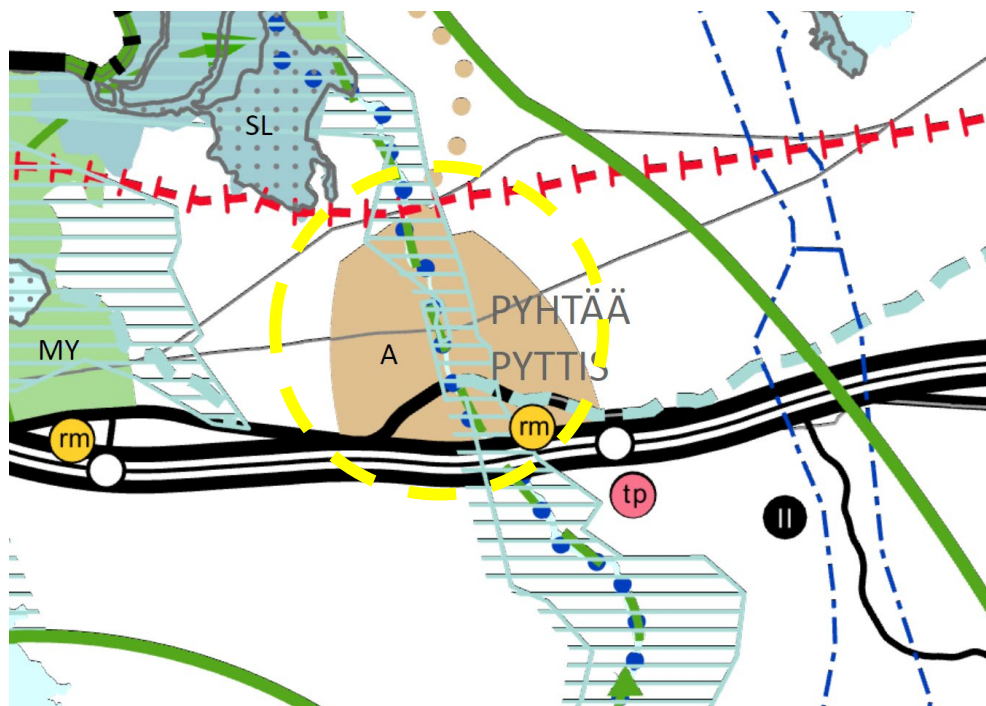
Kärnområdet till Pyttis kyrkby bildar en byggd kulturmiljö av riksintresse. Som landmärke i området fungerar Pyttis medeltida stenkyrka vid mötespunkten mellan Stora Strandvägen och Kymmene älv.

Området ligger i Kymmene älvdals landskapsområde som är ett nationellt skyddsprogram-mål.

5 Planeringssituationen


5.1 Landskapsplan








Den gällande landskapsplanen för Kymmenedalen är Kymmenedalens landskapsplan 2040 som godkändes av landskapsfullmäktige 15.6.2020 och som vann laga kraft genom landskapsstyrelsens beslut 24.8.2020.



Utdrag ur landskapsplanen för Kymmenedalen. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med gul streckad linje.

I landskapsplanen anvisas följande beteckningar till planeringsområdet:

BETECKNING	BESTÄMMELSE
	<p>OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER</p> <p>Beteckningen anvisar byggområden som kräver mer detaljerad planering och som reserveras för boende, service och arbetsplatser samt för andra tätortsfunktioner. Beteckningen inkluderar tätortens inre trafikleder, cykel- och gångleder, friluftsleder, områden för samhällsteknisk försörjning, lokala centrum samt rekreationsområden och parker.</p>

	<p>OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION</p> <p>Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.</p>
	<p>OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION</p> <p>Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.</p>
	<p>OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN ELLER LANDSKAPSVÅRDEN</p> <p>Beteckningens motiveringar anges med följande index: ma/v = på riksnivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har kantlinje på plankartan), ma/e = på riksnivå värdefullt område som föreslagits vara viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan har), ma/m = på landskapsnivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan).</p>
	<p>BEHOV AV BLÅ-GRÖN FÖRBINDELSE</p> <p>Beteckningen används för att anvisa befintliga eller planerade förbindelser av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regionnivå som ingår i nätverket av rekreationsområden eller i det ekologiska nätverket.</p>
	<p>PADDLINGSLED ÖVER LANDSKAPSGRÄNSERNA</p> <p>Beteckningen anvisar betydande paddlingsleder över landskapsgränserna.</p>
	<p>HUVUDBANA, NORMATIV/ALTERNATIV</p> <p>Beteckningen anvisar den normativa placeringen eller alternativ av en ny huvudbana av intresse på riksnivå, landskapsnivå och regionnivå.</p>
	<p>HUVUDLINJE FÖR ELEKTRICITET</p> <p>Beteckningen anvisar kraftlinjerna på 400 kV och 110 kV. Beteckningen anvisar sjökabelförbindelserna för elöverföring till skärgårdsbyar och centrala turistmål i skärgården. På området gäller bygginskränkning enligt MBL 33 §.</p>

I området gäller också bestämmelser som berör hela landskapsområdet för Kymmenedalen. Dessa beteckningar styr planeringen av översvänningsområden och strandbyggnation. I planeringen av markanvändningen och vid byggande bör översvänningsrisken i synnerhet beaktas på översvänningskänsliga områden vid Kymmene älv.

Förutsättningarna att använda system som grundar sig på förnybar energi bör även utredas vid den mera detaljerade områdesplaneringen. I den mera detaljerade planeringen av markanvändningen bör det skapas förutsättningar för att vandringsfiskbestånd ska kunna föröka sig naturligt i Kymmene älv.

En viktig princip i den mera detaljerade planeringen är att bevara en sammanhållen och obebbyggd strandlinje i närheten av vattendrag. Förutsättningarna att använda system som grundar sig på förnybar energi bör utredas vid den mera detaljerade områdesplaneringen.

Vid den mera detaljerade planeringen av markanvändningen bör det skapas förutsättningar för att vandringsfiskbestånd ska kunna föröka sig naturligt i älvområdena.

Vid den mer detaljerade planeringen av områdesanvändningen och vid placeringen av samhällsfunktioner ska särskilt uppmärksamhet fästas vid att förbättra vattendragens ekologiska tillstånd.

Vid mer detaljerad planering ska hänsyn tas till kända fornlämningar. De nyaste uppgifterna ska kontrolleras med museimyndigheten. Vid planeringen av områdesanvändningen ska hållbara färdvägar främjas med beaktande av att lederna är kontinuerliga.

5.2 Generalplan

Delgeneralplan för kyrkbyn godkändes av kommunfullmäktige 27.4.2020. Pyttis kommunstyrelse beslutade 15.2.2021 § 30 att planen delvis träder i kraft. Planen trädde i kraft 23.2.2021.



Utdrag ur delgeneralplanen för Pyttis kyrkby. Kartan med planbestämmelser kan laddas ner på webbplats på adressen: https://karttapaalvelu.kotka.fi/pyhtaa_pdf/yleiskaavat/Kirkonkylan_osayleiskaava_tarkistus_2022.pdf

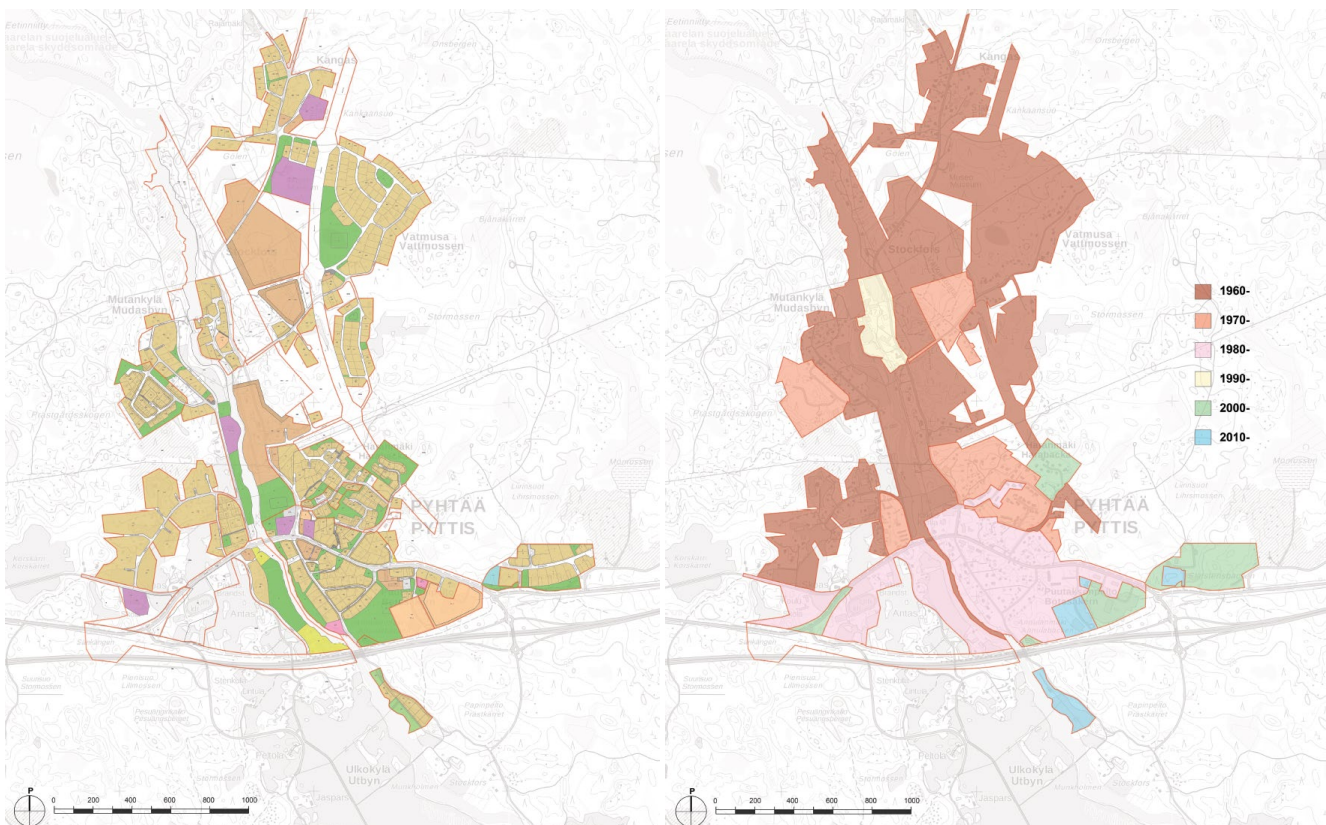
5.3 Detaljplan

Detaljplanerna för Pyttis kyrkby är till stor del från 1960- och 1970-talen.

Över 13 år gamla detaljplaner berörs av ett särskilt bedömningsförfarande som beskrivs i 60 § 2 mom i MBL. I fråga om sådana här detaljplaner får bygglov inte beviljas för uppförande av ett nytt byggnadsobjekt som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller

miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Någon bedömning behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren.

Detaljplanen motsvarar till stor del inte de markanvändningsmål som anvisats i delgeneralplanen.



Gällande detaljplan för Pyttis kyrkby samt ikraftträdandet av detaljplaner under olika årtionden.

6 Konsekvenser som ska bedömas

Bedömningen av väntade konsekvenser sker i samarbete och växelverkan med experter, myndigheter, invånare och planerare. Utgångspunkten är tidigare planer och utredningar, kartor, flygbilder och frågor som framkommit under processen. Vid konsekvensbedömningen jämförs en situation enligt upphävandet av planen med den nuvarande situationen och de uppställda målen.

7 Intressenter

Intressenterna har rätt att ta del av beredningen av planen, att bedöma dess konsekvenser och att uttrycka sin åsikt och avge utlåtanden om planen.

Intressenter för planprojektet är alla de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen, såsom:

- användare, innehavare och invånare i detaljplaneområdet och dess influensområde
- näringsidkare som är verksamma i området
- föreningar och sammanslutningar vars verksamhet och intressen detaljplanen kan påverka
- myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressentera i planeringen av området är förutom områdets invånare även följande myndigheter och intressentgrupper:

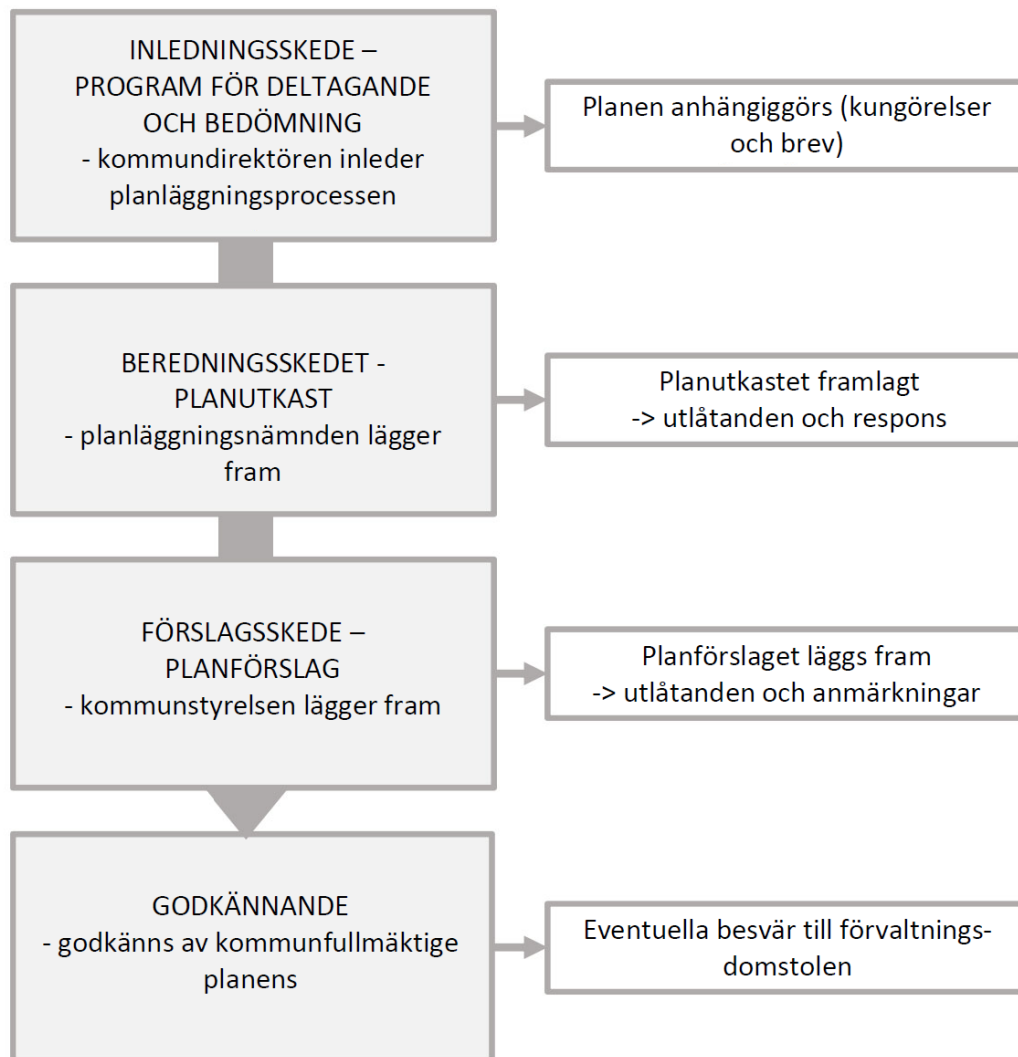
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland
- Kymmenedalens förbund
- Kymmenedalens museum (byggt kulturarv)
- Museiverket (skydd av det arkeologiska kulturarvet)
- Kymmenedalens räddningsverk
- Pyttis kommuns beslutande organ: kommunfullmäktige
- Pyttis kommuns beredande organ: kommunstyrelsen, planläggningskommitté
- Organ vid Pyttis kommun som avger utlåtande: tekniska nämnden, miljö-nämnden, övervakningssektionen
- Lantmäteriverket

8 Deltagande och växelverkan under planläggningen

Planen utarbetas i växelverkan med andra parter som berörs av planen. Planmaterialet hålls framlagt i olika skeden av planen och myndigheterna och andra intressenter ges möjlighet att ge respons.

Innehållet i den plan som utarbetas kan bäst påverkas i början av planläggningen, eftersom förvaltningsdomstolen tar ställning endast till planens och planläggningsprocessens lagenlighet.

Planprocessens skeden och möjligheter att påverka presenteras i schemat nedan:



Om inledandet av planeringen, händelser i anknytning till planläggningen och framläggandet av planen informeras på kommunkansliets anslagstavla, i Pyttisbladet och på kommunens webbplats (www.pyhtaa.fi).

8.1 Inledningsskede

Programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt på Pyttis kommunkansli och på kommunens webbplats under hela beredningen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planprocessens gång.

Intressenterna kan ta ställning till huruvida det framlagda programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt genom att framföra kommentarer till kontaktpersonerna.

8.2 Beredningsskede

I beredningsskedet hålls planutkastet framlagt på kommunkansliet och på kommunens webbplats. I kungörelsen meddelas en tidpunkt för när det är möjligt att bekanta sig med planen och framföra åsikter om den. Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheterna. Till de inlämnade åsikterna och utlåtandena utarbetas bemötanden.

8.3 Planförslag

Planförslaget läggs fram i 30 dagar på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Intressenterna har rätt att lämna in en skriftlig anmärkning mot planförslaget under den tid då förslaget är framlagt. Om planförslaget begärs utlåtanden från myndigheterna. Bemötanden utarbetas till anmärkningarna och utlåtandena.

8.4 Godkännande

Små justeringar i planförslaget görs baserat på den respons som inlämnats på planförslaget och de beslut som kommunen fattat utifrån dem. Om planförslaget ändras väsentligt efter att det varit offentligt framlagt ska det läggas fram på nytt som förslag. Förslaget behöver emellertid inte läggas fram på nytt om ändringarna endast berör privata intressen och de intressenter som ändringarna berör hörs separat.

Det är möjligt att söka ändring i beslutet om att godkänna detaljplanen genom att överklaga beslutet till Östra Finlands förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

9 Preliminärt tidsschema för planläggningen

Inledningsskede	våren 2023
Planutkastet framlagt	sommaren 2023
Planförslag framlagt	slutet av 2023
Godkännande	början av 2024

Tidsplanen preciseras i takt med att planarbetet framskrider.

10 Kontaktuppgifter

Upphävandet av detaljplanen utarbetas i samarbete med Pyttis kommun och FCG Finnish Consulting Group Oy.

Planläggare

Pyttis kommun
Motellgränden 4
49220 Broby
kommunens växel (05) 460 156 00

Kontaktperson:

livskraftschef Laura Lahti
tfn 050 345 6495
e-post: fornamn.efternamn@pyhtaa.fi

Plankonsult

FCG Finnish Consulting Group Oy/
FCG Arkkitehdit
PB 950
00601 Helsingfors

Kontaktperson:

stadsplaneringschef Arja Sippola
tfn 044 748 0315
e-post: fornamn.efternamn@fcg.fi