

Pyhtään kunta

## SILTAKYLÄN E18 LIITTYMÄN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 624-417-15-146, 624-417-15-38 sekä osaa kiinteistöistä 624-417-7-170 ja 624-417-6-256

Asemakaavan laajennuksella muodostuu korttelit 251–255 sekä suojaviher- ja katualuetta.

### Asemakaavan selostus

26.6.2023

Laatija	Tengbom Oy Ehdotusvaiheesta eteenpäin: Laura Poutamo, arkkitehti SAFA, YKS-716 Luonnosvaiheeseen asti: Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kunnanjohtaja 8.12.2021 kuulutus 4.5.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kaavoitustoimikunta 5.4.2022 nähtävillä 11.5.-9.6.2022 <u>Asemakaavaluonnos</u> kaavoitustoimikunta 5.4.2022 nähtävillä 11.5.-9.6.2022 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaavoitustoimikunta 26.6.2023 § xx kunnanhallitus 26.6.2022 § xx nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2022 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaavoitustoimikunta xx.xx.2022 § xx kunnanhallitus x.x.2022 § xx kunnanvaltuusto xx.x.2022 § xx



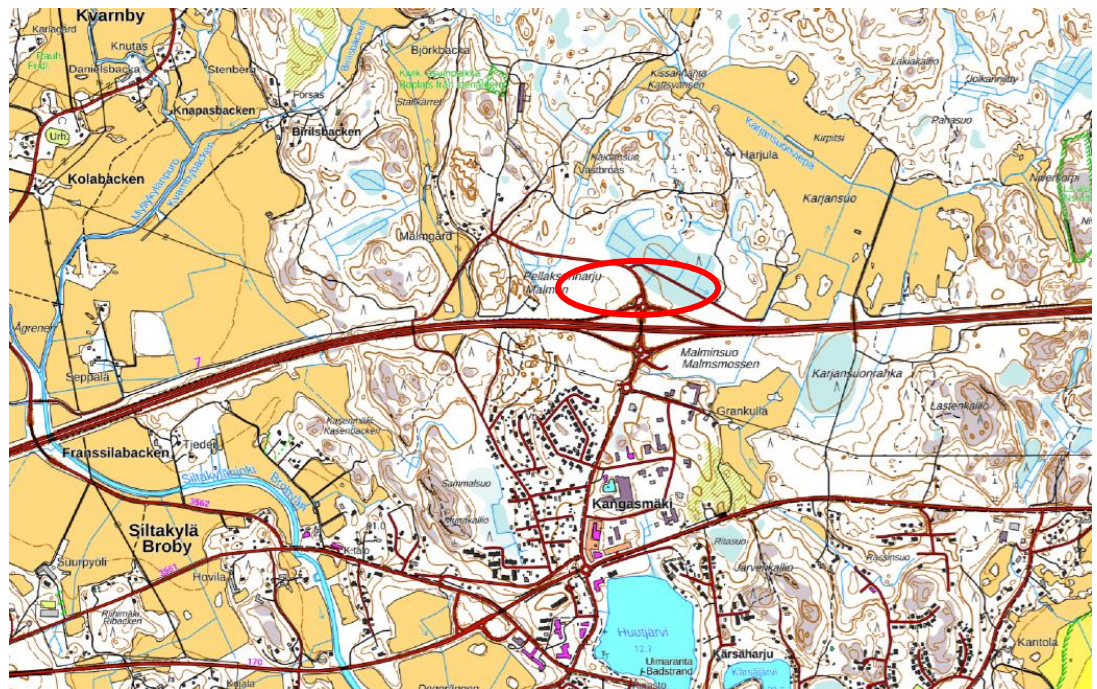
## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualueen koko on noin 9 ha. Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhtään keskustaajaman ja E18 moottoritien liittymän pohjoispuolella. Aluetta rajaavat etelässä moottoritie ja pohjoisessa, idässä sekä lännessä laajat metsätalousalueet.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: Maanmittauslaitos 2021)

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Siltakylän E18 liittymän asemakaavan laajennus
Päätarkoitus:	Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa yleiskaavan mukaisen työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alueen (TPK) toteuttaminen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 9 ha
Kokonaisrakennusoikeus:	n. 23 100 k-m <sup>2</sup>
Kaavaselostus koskee:	26.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 10/2021



## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
1.6 Luettelo muista kaavoja koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista... 4	
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 AsemakaAVA.....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1 Osalliset .....	11
4.3.2 Vireilletulo .....	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun KEHittyminen .....	13
4.5.1 Luonnosvaihe .....	13
<b>5. ASEMAKAAVAehdotuksen KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus .....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3 Aluevaraukset.....	15
5.3.1 Korttelialueet.....	15
5.3.2 Muut alueet .....	16
5.4 Kaavan vaikutukset .....	16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	19
5.6.1 Kaikkia korttelialueita koskevat yleismääräykset .....	19
5.6.2 T-korttelialueita koskevat määräykset .....	19



5.6.3	TK-korttelialueita koskevat määräykset .....	20
5.6.4	EV-alueita koskevat määräykset .....	20
5.6.5	Muut kaava-alueen merkittävät määräykset .....	20
5.7	<i>Nimistö</i> .....	20
5.8	<i>Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin</i> .....	20
5.9	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i> .....	21
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>21</b>
6.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> .....	21
6.2	<i>Toteutuksen seuranta</i> .....	21

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös)
3. Havainnekuva
4. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)

## 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVOJA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Pyhtään Siltakylän liittymän liito-oravaselvitys, 20.4.2023, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Siltakylän teollisuusalueen asemakaavamuutos, hulevesiselvitys, 26.5.2023, Destia Oy
- Pyhtään Siltakylän liittymän asemakaavan luontoselvitys, 8.11.2022, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Siltakylän liittymän pohjoispuoli pohjavesi ja pintavedet, 7.12.2021, Destia Oy.
- Siltakylän E18 liittymäalueen asemakaavan liikennetarkastelut, 21.1.2014, Destia Oy.
- Siltakylän asemakaavan meluselvitys, 21.1.2014, Destia Oy.
- Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011
- Tiesuunnitelma, Vt 7 (E18) parantaminen moottoritieksi välillä Loviisa-Kotka, VT7 (E18), Sito Oy / Tiehallinto, 2010
- VT7 (E18) Koskenkylä - Loviisa - Kotka, Tiesuunnitelma ja tiesuunnitelman täydennyssuunnitelman laatiminen, Tiehallinto/ Ramboll/ Sito, 2009.
- VT7 (E18) Koskenkylä - Loviisa - Kotka, Yleissuunnitelma, Meluselvitys, Tiehallinto/ Sito, 2009.
- Keskustaajaman osayleiskaavan maisemaselvitys, MA-arkkitehdit Oy, 2008
- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2008
- Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 2008
- Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2008
- Pyhtään Siltakylän alueen maatilaselvitys. Pro Agria Kymenlaakso, 2008.



29.3.2022

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavaprosessin vaiheiden tarkat päivämäärät sekä hyväksymispykälät on listattu selostuksen kansilehdellä.

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta keväällä 2022.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten keväällä 2022 ja nähtävillä olosta tiedotettiin kunnallisten kuulutusten tapaan. Luonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset saivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Luonnoksen palautteen pohjalta laadittiin kesällä 2023 kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Asemakaavan hyväksyy Pyhtään kunnanvaltuusto.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa yleiskaavan mukaisen työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alueen (TPK) toteuttaminen. Alueella on ollut kysyntää teollisuustonteille.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 13. Kokonaisrakennusoikeus on noin 22 500 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,26.

Alueelle on osoitettu uusia teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita (T). Rakennusoikeus vaihtelee tehokkuudella e=0,3 ja e=0,4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kortteleihin yhteensä noin 12 100 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I-II. Lisäksi alueelle on osoitettu teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueita (TK). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella e=0,4 jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 10 400 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelien väliin on osoitettu suojaviheralueita (EV), jotka toimivat alueella hiilinieluinä sekä auttavat hulevesien hallinnassa. Malminsuontie on osoitettu katuna ja toimii yhteytenä alueen eteläpuolella sijaitsevaan E18 moottoritien liittymään.

Lounaisosa alueesta sijaitsee Kangasmäen pohjavesialueella (luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenotamo ei ole enää käytössä. Ottamolle on määrätty Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä (1/YM I/82) suoja-alueet. Merkinnällä pv-2 on esitetty pohjavesialueen raja, joka on pääpiirteissään myös Kangasmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

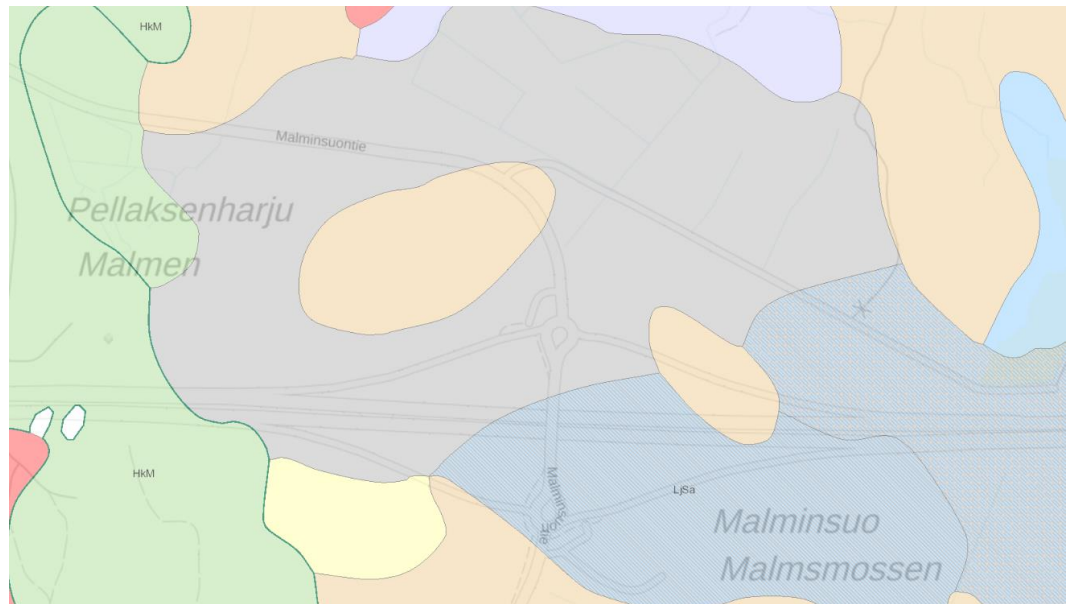
Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta rakentamatonta, osittain hakattua metsätalousmaata. Malminsuontien eteläpuolella on sijainnut kiviainesalue/maa-aineksen läjitysalue moottoritien rakennusaikana. Alueella ei sijaitse asutusta. Maasto on tasaista, selänneiden reunustamaa ja hieman soista. Alueella kasvaa nuorta metsää. Aluetta ympäröivät laajat metsätalousalueet sekä etelässä E18 moottoritie. Kunnan palvelut sijaitsevat noin 2 km päässä Siltakylässä ja Huutjärvellä. Suunnittelualueen laajuus on noin 9 ha.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema

Suunnittelualue on suhteellisen tasaista selänneiden reunustamaa laaksoa. Alueen länsipuolella on etelä-pohjois-suuntainen Pellaksenharju. Pohjoispuolella sekä moottoritie liittymän eteläpuolella on harjuun liittyviä moreeniselännteitä. Laakson maasto viettää hiljalleen itään, jossa on selänneiden välissä sijaitseva pienialainen laakso.

Maisemakuvaa hallitsee moottoritie rampeineen. Liittymäalueen maisema on ramppien takia avaraa. Suunnittelualueella puusto on matalaa, nuorta koivikkoa.



Kuva: Maaperäkarta (GTK).

###### Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen maaperä on saraturvetta, moreenia ja liejusavea. Maaperä on kerroksellinen ja vaihteleva. Savi- ja turvealueiden välissä on moreeniesiintymiä.

Aluetta ympäröivä selänne muodostuu sekä Pellaksenharjusta että kallioisista moreeniselännteistä. Laakso on noin 15 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen etelä- ja länsi-



29.3.2022

sekä pohjoispuolella sijaitseva selänne kohoaa noin 25 metriä meren pintaa ylemmäs. Korkein kohta, 27,5 mmpy sijaitsee Pellaksen harjulla.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue on paikoin kosteaa ja soista. Pintavedet laskevat yksityistien reunaosia kaava-alueen kaakkoon ja sieltä edelleen koilliseen, kohti pohjoisessa sijaitsevaa Karjansuonviepää. Se yhtyy lännessä Myllykylänpuroon ja kasvaa edelleen Siltakylänjoeksi, joka laskee mereen Siltakylänlahdella. Asemakaava-alueen lounaisosa sijoittuu osittain Kangasmäen pohjavesialueelle (0562403, luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

### **Luonnonolot ja lajisto**

Alue on rakentamatonta ja osittain hakattua metsätalousmaata. Alueella kasvava puusto on nuorta ja lähinnä koivikkoa.

Kaava-alueen itäpäässä sijaitsevalle nuoren metsikön alueelle laadittiin kaavan ehdotusvaiheessa luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2022) sekä liito-oravaselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2023). Alueella todettiin luontoselvityksessä olevan liito-oravalle soveltuvaa metsää, mutta liito-oravaselvityksessä sieltä ei löydetty merkkejä liito-oravasta.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Vuoden 2020 lopussa Pyhtäällä oli tilastokeskuksen mukaan 5 125 asukasta. Tilastokeskuksen tekemän väestöennusteen mukaan vuonna 2040 asukkaita olisi 4 370.

### **Palvelut ja virkistys**

Noin kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat Siltakylän nykyiset kaupalliset palvelut. Lähin päiväkotito, peruskoulu, palvelukeskus sekä terveys- ja hammaslääkäriasema sijaitsevat Huutjärvellä noin 2 kilometrin päässä. Huutjärveltä sijaitsevat myös mm. seurakuntatalo, kirjasto, urheilukenttä, kuntoilurata ja uimaranta. Osa julkisista sekä yksityisistä palveluista sijaitsee Siltakylässä ja osa Kotkassa. Kotkaan on suunnittelualueelta noin 15 km. Pyhtään kirkonkylä sijaitsee 12 km länteen suunnittelualueelta.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueen ulkopuolella lännessä sijaitsee Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenottamo, jolle Itä-Suomen vesioikeus on päätöksellään määrännyt ja vahvistanut suoja-alueet sekä antanut luvan vedenottamiseen. Ottamo toimii varavedenottamona.

Kaava-alueelle tulee tällä hetkellä vesijohto PE 110 PN10, joka on mitoitettu alun perin liittymän eteläpuolisen kaava-alueen käyttöön. Nykyinen vesihuollon kapasiteetti ei mahdollista suurta vesihuollon kapasiteettia tarvitsevan teollisuuden sijoittumista alueelle eikä sammutusvesisuunnitelmassa teollisuusalueille suositeltavaa sammutusveden määrää.



### **Työpaikat ja elinkeinot**

Välittömästi liittymän eteläpuolelle on kaavoitettu kaupan aluetta, joka ei ole vielä toteutunut. Tilastokeskuksen tilastotietojen mukaan vuonna 2019 Pyhtään suurin toimiala työllistäjänä oli terveys- ja sosiaalipalvelut, n. 23,3 %. Pyhtään työssä käyvistä teollisuus työllisti noin 11,2 % ja rakentaminen noin 11,2 %.

### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Siltakylän liittymä sijaitsee noin 2 kilometrin päässä Siltakylän taajamasta ja keskustasta pohjoiseen. Kaava-alue sijaitsee E18 moottoritien pohjoispuolella. E18 moottoritie kulkee Helsingistä Kotkaan ja eteenpäin aina Venäjän rajalle Vaalimalle saakka. Alue on metsäin ja moottoritie rampeineen hallitsee taajamakuva.

### **Liikenne**

Siltakylän eritasoliittymään on toteutettu liityntäpysäköintialueet joukkoliikenteelle sekä etelä- että pohjoispuolelle moottoritietä. Bussiyhteydet kulkevat moottoritietä Helsingin sekä Kotkan ja Haminan suuntiin. E18 moottoritien liikennemäärä on väyläviraston mukaan (vuonna 2021) Siltakylän liittymästä itään 9 388 ja länteen 7 486 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueelta on kevyenliikenteen yhteys Siltakylän ja Huutjärven suuntaan.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistoja.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella melua aiheuttaa suunnittelualan eteläpuolella kulkeva E18 moottoritie. Valtatien 7 (E18) parantaminen moottoritieksi -hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (2010). Moottoriteliittymän länsipuolelle tiealueelle toteutettu betonikaide estää melun leviämistä alueelle.

### **Maanomistus**

Kaavoitettava alue on Pyhtään kunnan omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- *Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.*





29.3.2022

- *Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- *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.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

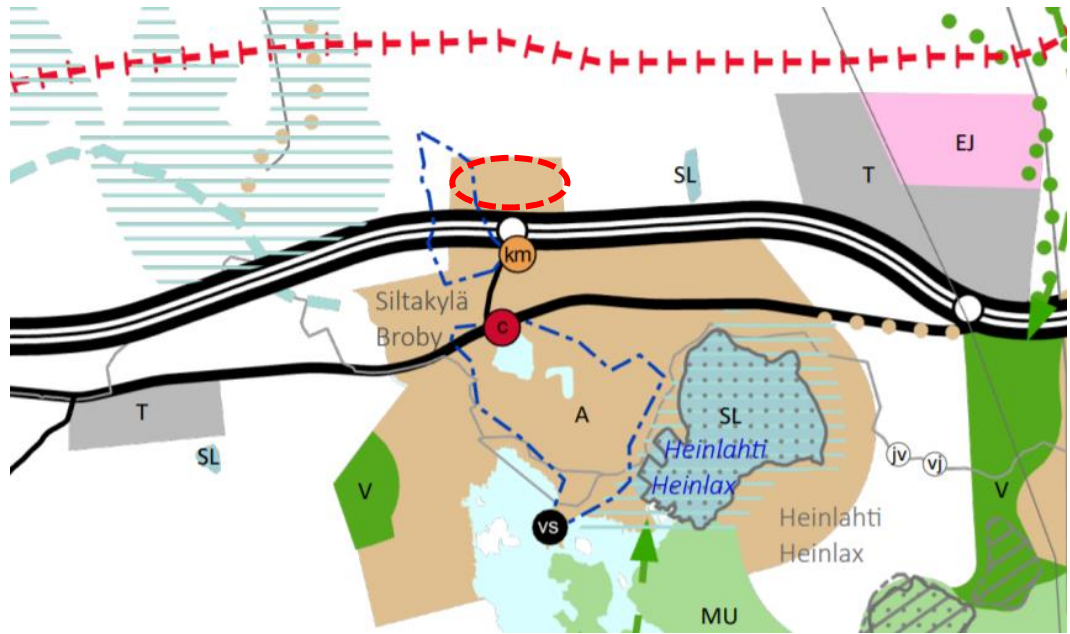
### **Maakuntakaava 2040**

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 ja maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset. 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 kestävää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena (A). Merkinällä 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. Taajamatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskukseksi.*
- *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 taajamarakenteen 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 kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.*
- *Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.*

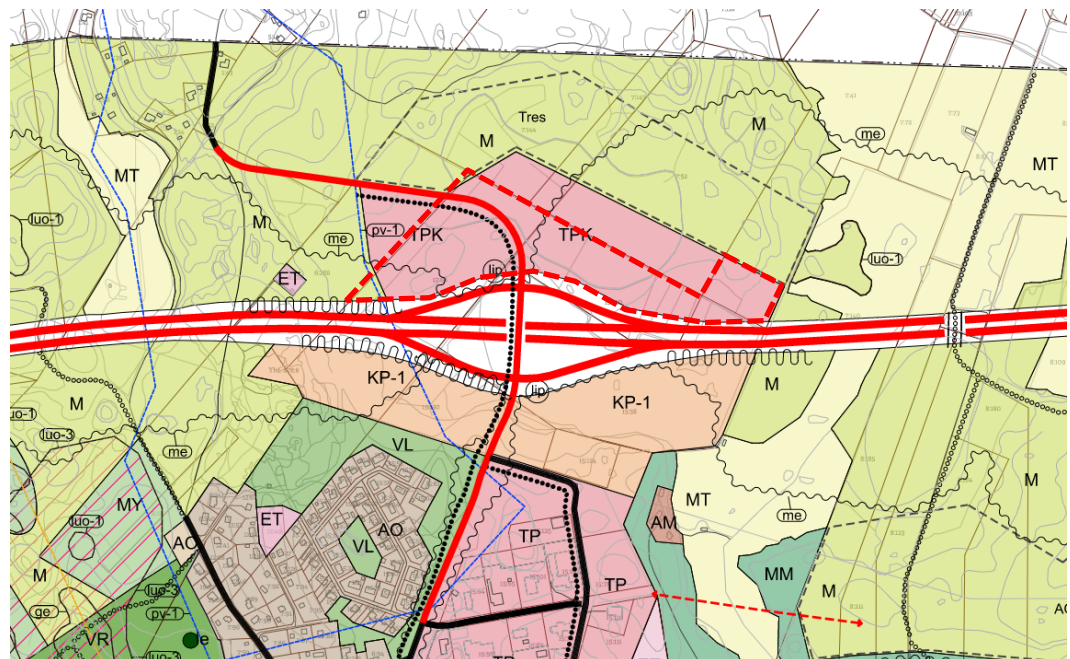
Suunnittelualueen rajaa lounaispuolelle osoitettu tärkeä pohjavesialue (pv).



Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä. (Lähde: Kymenlaakson liitto)

### Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.2012 hyväksytty ja 16.9.2014 voimaantullut Pyhtään keskustaajaman osayleiskaava. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alueena (TPK). Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköä. Alueen läpi on osoitettu uusi tielinja sekä kevyen liikenteen yhteys. Alue sijaitsee liikennemelualueella (me). Laskennallinen melualue raja, jonka sisäpuolella liikennemelu voi ylittää 55 dB(A). Melualuerajauksessa on huomioitu suunniteltu meluntorjunta. Aluetta rajaa lännessä tärkeä pohjavesialue (pv-1). (Yleiskaavan laatimisen jälkeen pohjavesialueen luokka on muutettu luokkaan II).



Kuva: Ote Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavasta, asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella katkoviivalla.



29.3.2022

### **Asemakaavoitus**

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

### **Rakennusjärjestys**

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on tarkistettu 16.11.2018 ja on MRL 54 a § mukainen.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat**

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 1.6.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Työssä laaditaan asemakaava E18 moottoritien liittymään. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa yleiskaavan mukaisen työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alueen (TPK) toteuttaminen. Alueella on tarvetta teollisuustonteille.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Kaava käynnistettiin kunnanjohtajan päätöksellä 8.12.2021

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoitustoimikunnassa 5.4.2022 ja kaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.5.2022.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 61 §). Tarkemmin osalliset on lueteltu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.5.2022.



### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Pyhtään kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on asemakaavoittaa alue vastaamaan yleiskaavan tavoitteita, vastata elinkeinoelämän asettamiin vaatimuksiin ja luoda edellytyksiä uusille työpaikoille ja yritystoiminnan kehittymiselle.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on erityisesti tekeillä olevaan asemakaavan osalta mm.:

- *Edistää koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.*
- *Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- *Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*
- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.*
- *Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

#### Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskukseksi.*
- *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 taajamarakenteen 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 kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.*
- *Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.*

### Yleiskaavan tavoitteet

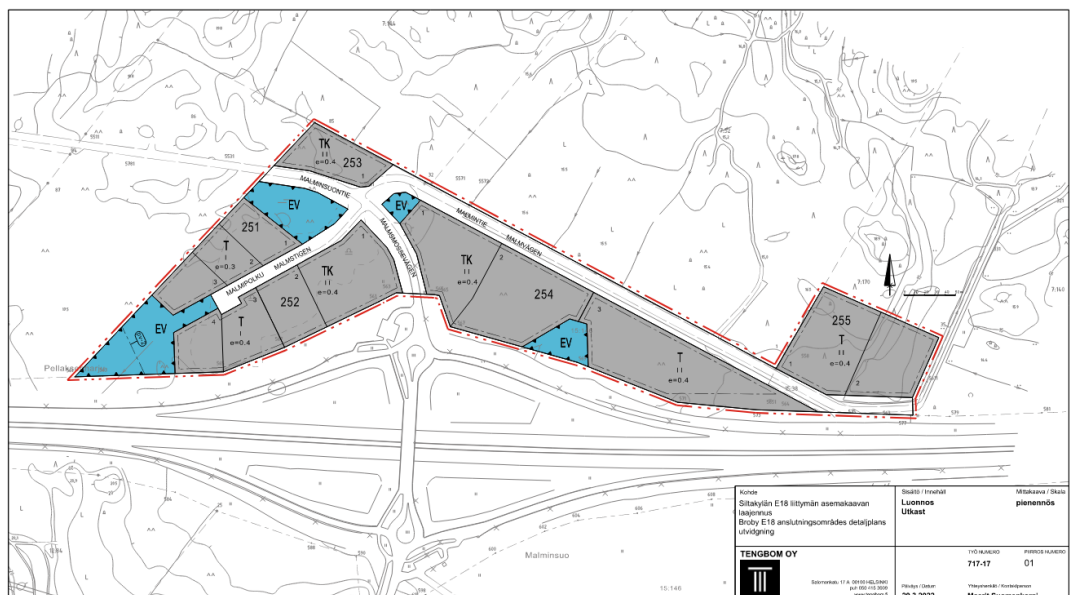
Moottoritien liittymäalueen ja Siltakylän keskustan toimintojen yhteensovittaminen on tärkeää. Liittymäalue on keskustaajaman näkyvä julkisivu ja sen tulisi antaa taajamasta myönteinen vaikutelma ohikulkeville. Alueen sijainti heti liittymän pohjoispuolella tukee työpaikkojen, kaupan ja palveluiden sijoittumista alueelle. Yleiskaava kieltää vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. Nykyään se pitää sisällään myös tilaa vaativan erikoiskaupan ja suuryksikön koon raja on nykyinsäädännön mukaan 4000 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavassa alueen rakentamisen määrää ei ole rajoitettu, vaan rakentamisen määrä ja laatu on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN KEHITYMINEN

### 4.5.1 Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnosvaiheessa esitetty ratkaisu oli pitkälti ehdotuksen kaltainen. Alueelle oli osoitettu uusia teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita (T), rakennusoikeuden vaihdellen tehokkuudella  $e=0,3$  ja  $e=0,4$ , jolloin rakennusoikeutta muodostui kortteleihin yhteensä noin 12 700 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku oli I-II. Lisäksi alueelle oli osoitettu teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueita (TK). Rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuudella  $e=0,4$  jolloin rakennusoikeutta muodostui yhteensä noin 10 400 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku oli II.

Korttelien väliin oli osoitettu suojaviheralueita (EV). Malmisuoventie oli osoitettu katuna ja toimii yhteytenä alueen eteläpuolella sijaitsevaan E18 moottoritien liittymään. Lisäksi alueen lounaisosaan oli osoitettu pohjavesialueen raja (pv-2).



Kuva: Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta.



## 5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle on osoitettu uusia teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita (T). Rakennusoikeus vaihtelee tehokkuudella  $e=0,3$  ja  $e=0,4$ , jolloin rakennusoikeutta muodostuu kortteleihin yhteensä noin 12 100 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I-II. Lisäksi alueelle on osoitettu teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueita (TK). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella  $e=0,4$  jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 10 400 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelien väliin on osoitettu suojaviheralueita (EV). Osalle suojaviheralueista on osoitettu ohjeelliset aluevaraukset hulevesien viivyttämistä tai imeyttämistä varten. Malminsuontie on osoitettu katuna ja toimii yhteytenä alueen eteläpuolella sijaitsevaan E18 moottoritien liittymään.

Lounaisosa alueesta sijaitsee Kangasmäen pohjavesialueella (luokka II, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Kymen Vesi Oy:n omistama Kangasmäen pohjavedenotamo ei ole enää käytössä. Ottamolle on määrätty Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä (1/YM I/82) suoja-alueet. Merkinnällä pv-2 on esitetty pohjavesialueen raja, joka on pääpiirteissään myös Kangasmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 13. Kokonaisrakennusoikeus on noin 22 500 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,26.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (km <sup>2</sup> )
T	31 869	12 082
TK	25 995	10 398
EV	12 031	
Katu	17 603	
<b>Yhteensä</b>	<b>87 498</b>	<b>22 480</b>

#### Työpaikat

Työpaikkojen määrä riippuu alueelle sijoittuvan yrityksen toimialasta. Teollisuustyöpaikkoja sekä esitetyn tyyppisten palvelujen ja liiketoiminnan työpaikkoja syntyy alueelle arviolta 90-150 (1 tp/150-250 k-m<sup>2</sup>).

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- teollisuusrakennukset 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- palvelu- ja myymälätilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

#### Kadut

Alueelle on osoitettu kaksi uutta katua, jotka liittyvät Malminsuontiehen. Malminsuontien itäpuoleisen kadun eteläreunalla kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka yhdistyy alueen eteläpuolella Malminsuontien olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn



29.3.2022

väylään. Uusien katujen ajoradat on mitoitettu 8 metriä leveiksi ja jalankulun ja pyöräilyn väylät 4 metriä leveiksi.

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on laadukas ja yhteneväinen teollisuus- ja palvelualue. Kaavalla halutaan antaa riittävästi väljyyttä alueen suunnitteluun ja toteutukseen, jotta erilaiset, innovatiiviset ja omaleimaiset ratkaisut ovat mahdollisia. Samalla pyritään takaamaan kaavan toteutuminen sekä muuntojoustavuus, jolloin tulevaisuuden erilaiset, ajan mukana muuttuvat tarpeet voidaan ottaa huomioon ja toteuttaa ilman kaavamuutosta.

Keskeiset alueen toteutusperiaatteet on kirjattu kaavamääräyksiin. Määräyksillä pyritään saamaan ympäristöstä myönteinen vaikutelma ohikulkeville. Korttelien väliin osoitetut viheralueet hoidetaan puustoisina tai niitä hyödynnetään hulevesien käsittelyssä ja ne tuovat alueelle vihreää ilmettä.

Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla ja viivyttää viheralueilla. Hulevedet tulee käsitellä annettujen kaavamääräyksiä mukaisesti ja noudattaa vesioikeuden päätöstä hulevesien johtamisesta vedenottamon suoja-alueen ulkopuolelle. Kaavan toteutuksessa tulee huomioida myös kaavaa varten laadittu hulevesiselvitys/hulevesien hallintasuunnitelma, jotta ei aiheutettaisi eroosio- ja vettymisvaikutuksia lähialueen ojiin.

Kaavassa on annettu myös määräyksiä ulkovarastoinnista, huolto- ja lastauslaitureista sekä mainospylonien toteuttamisesta.

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**

Noin kolmasosa kaava-alueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueet sijaitsevat Malmintien ja Malminpolun päissä, kauempana liittymästä. Rakennusten sijoittelua ei ole kaavassa erityisemmin määritetty, vaan niiden sijoittelu tonteille on vapaata yleismääräysten ohjeet huomioiden.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, sekä näihin liittyviä myymälätiloja 10% tontille osoitetun kerrosalan verran.

#### **TK Teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialue**

Välittömästi liittymän pohjoispuolelle risteysalueelle on osoitettu teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueita. Korttelialueiden osuus kaavasta on noin 30%. Rakennusten sijoittelua ei ole kaavassa erityisemmin määritetty, vaan niiden sijoittelu tonteille on vapaata yleismääräysten ohjeet huomioiden.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä palveluita ja liikerakennuksia, polttoaineen jakeluaseman sekä enintään 40 metriä korkeita mainospyloneja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



### 5.3.2 Muut alueet

#### **EV Suojaviheralue**

Pohjavesialueen kaukosuojavyöhyke sekä teollisuuskorttelien väleissä olevia alueita on osoitettu suojaviheralueiksi. Suojaviheralueet toimivat alueella hiilinieluinä sekä hulevesien viivytys- ja/tai imeytyspaikkoina.

Viheralueet tulee hoitaa puustoisina. Alueelle voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

#### **Katualueet**

Malminsuontie, Malmintie ja Malmipolku on osoitettu katuna.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan kaavan toteutuksen vaikutuksia nykytilanteeseen nähden. Kaavalla on eniten vaikutuksia sen välittömässä läheisyydessä. Vaikutukset kohdistuvat lähinnä liikenteeseen, elinkeinoelämän kehittämiseen ja työllisyyden lisääntymiseen.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/taajamakuva**

Nykytilanteessa rakentamaton ympäristö muuttuu rakennetuksi teollisuus- ja kaupan alueeksi. Rakentamisen myötä alue toimii keskustajaman näkyvänä julkisivuna moottoritien suuntaan. Rakentamisella pyritään laadukkaaseen ja yhteneväiseen alueeseen, jolloin se antaa taajamasta myönteisen vaikutelman ohikulkeville.

#### **Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaava-alueella ei ole asutusta.

Asemakaava lisää alueen työpaikkoja ja tukee elinkeinoelämän kehitystä alueella. Alueen sijainti heti liittymän pohjoispuolella tukee liittymän eteläpuolelle kaavoitettua uuden kaupan alueen kehittämistä sekä työpaikkojen, kaupan ja palveluiden sijoittumista alueelle.

#### **Liikenne**

Valtaosa liikenteestä, erityisesti raskas liikenne, suuntautuu asemakaava-alueelta moottoritien suuntaan. Siltakylän liittymässä on kaukoliikenteen linja-autopysäkki, joten alue on hyvin saavutettavissa myös julkisella liikenteellä.

Liittymässä pysähtyvät kaukoliikenteen pikavuorot, jolloin alueelta on hyvät yhteydet mm. Kotkan sekä Helsingin suuntiin. Pysäkeiltä johtaa kevyen liikenteen yhteys liittymän eteläpuolelle kaupan alueelle sekä taajaman suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys jatkuu etelässä Siltakyläntielle asti, jota pitkin kulkee Eurovelo 10 reitti.





29.3.2022

On mahdollista, että seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt alueen eteläpuolella yhdessä muiden alueen palvelujen kanssa sekä uudet teollisuus- ja kaupanalueet suunnittelualueella lisäävät liikennettä asemakaava-alueelle sekä sen läheisyyteen laajemmalla alueella lähikunnista. Tämä liikenne keskittyy lähinnä olemassa olevalle moottoritiele, eikä siten tulisi aiheuttaa liikenteellisiä ongelmia. Yritysten keskittymä lisää liikennettä myös suhteellisesti vähemmän, kun samalla matkalla voi asioida useassa liikkeessä.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueelle ulottuu moottoritien liikennemelua, pölyä ja hiukkaspäästöjä. Tiealueella, moottoritie liittymän länsipuolella on betonikaide, joka estää liikennemelun leviämistä alueelle. Asemakaava-alueella ei kuitenkaan ole melulle herkkää toimintaa. Kaavalla ei ole merkittävää ympäristöhäiriötä lisäävää vaikutusta. Alueelle osoitetut suojaviheralueet hoidetaan puustoisina siten, että ne toimivat hiilinieluinä ja sitovat hiiltä alueen rakentamisen vastapainoksi.

#### **Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset**

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen parantaa palvelujen saavutettavuutta. Viihtyisän ympäristön luomiseksi on syytä kiinnittää huomiota korttelialueiden laadukkaaseen toteuttamiseen.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maa- ja kallioperä**

Alueen maaperän rakennettavuutta on arvioitu vain yleispiirteisesti. Alueelta on tehty pohjatutkimuksia moottoritiehankkeen yhteydessä. Tehdyt tutkimukset eivät kata koko kaavoitettavaa aluetta. Alueella tehdyt rakentamistoimet ja moottoritiehankkeen aikainen mahdollinen ylijäämämaiden sijoittaminen alueelle ovat saattaneet muuttaa olosuhteita maaperässä tehtyjen tutkimusten jälkeen. Maaperä alueella on vaihtelevaa ja kerrosellista. Savi- ja turvealueilla pehmeiden kerrosten paksuus on pohjatutkimusten mukaan tyypillisesti 3-6 m ja turvekerrosten paksuus on 1-3 m. Tehtyjen siipikairausten mukaan alueella esiintyvä savi on erittäin pehmeää. Paikoin alueella on havaittu tyypillistä suurempia pehmeiden kerrosten paksuuksia. Alueella tehdyt pohjatutkimukset ovat päättyneet kiveen tai mahdollisesti tiiviiseen moreeniin, eikä kalliopinnan sijaintia ole varmistettu esimerkiksi porakonekairauksin.

Maaperän vaihtelevuudesta ja osittain puuttuvista pohjatutkimuksista johtuen rakennettavuuden tarkempi arviointi sekä rakennusten, pihojen ja infrarakenteiden perustamista suunnittelu vaativat lisätutkimuksia. Moreenialueilla maaperä on todennäköisesti normaalisti tai helposti rakennettavaa. Normaalisti rakennettavilla alueilla rakennukset voidaan tyypillisesti perustaa maanvaraisilla anturoilla kantavan pohjamaan varaan ja alimmat lattiat voidaan tehdä maanvaraisina. Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan tyypillisesti perustaa maanvaraisesti. Turve- ja savialueilla maaperä on todennäköisesti pehmeikön tai syvän pehmeikön vuoksi vaikeasti rakennettavaa. Vaikeasti rakennettavilla syvien pehmeikköjen alueilla rakennukset tulee tyypillisesti perustaa paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Kaduille, pihuille ja putkijohdoille tulee tyypillisesti tehdä pohjanvahvistus esimerkiksi pilaristabiloimalla eikä alueille tulisi suunnitella suuria korotuksia nykyisen maanpinnan tasoon.



### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Alue tulee muuttumaan rakennetuksi ympäristöksi.

Alueen laadukas toteuttaminen ja miellyttävä julkisivu on seudun houkuttelevuuden kannalta tärkeää. Alueelle osoitetut suojaviheralueet luovat osaltaan tasokasta ympäristöä ja maisemasta tulee vehreä ja huolitellun näköinen.

### **Luonnonympäristö**

Alueella kasvava nuorehko metsäalue tulee poistumaan rakentamisen myötä. Kaavan toteuttaminen muuttaa entisen pelto-/metsäalueen rakennetuksi teollisuus- ja kaupanalueeksi. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita ja alueen kasvillisuus on tavanomaista.

### **Pohja- ja pintavedet**

Suunnittelualue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Vesihuollon kapasiteetin rajallisuus on tunnistettu ja sen riittävyyteen on varauduttu tiedostamalla mahdollinen uuden sammutusvesiaseman tarve sekä se, ettei alueelle voi ainakaan nykytilanteessa sijoittua suurta vesihuollon kapasiteettia vaativaa toimintaa.

Maasto ja pintavedet alueella laskevat ojia myöten koilliseen, kohti pohjoisessa sijaitsevaa Karjansuonviepää poispäin pohjavesialueesta. Asemakaavassa on varauduttu kerran viidessä vuodessa toistuvan sadetapahtuman (+ ilmastonmuutoksen oletettu vaikutus 20%) aiheuttamien hulevesien viivyttämiseen alueella sekä tonttikohtaisin käsittelyvaatimuksin että alueellisin viivytyspaikkavarauksin. Näillä varmistetaan, ettei kaava-alueen rakentaminen kuormita ympäristön uomia tai aiheuta niille esim. eroosiohaittaa. Hulevesisuunnittelulla voidaan jatkossa edelleen vähentää vaikutuksia pohjavesiin sekä pintavesiin sekä taata imeytyskelpoisen puhtaan veden palauttaminen luonnon kiertokulkuun kasvilisyyden käyttöön.

Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- ja pintavesiin pysyvät vähäisinä.

### **Ilmasto**

Alueella säilytetyt viheralueet on tarkoitus hoitaa puustoisina, jolloin ne toimivat hiilinieluina. Myös tonteilla rakentamattomat alueet tulee hoitaa istutettuina ja istutuksia tulee olla tontin katujulkisivuissa. Alueen maaperä on osittain turvetta. Kosteat alueet on säilytetty viheralueina ja johtamalla hulevesiä viheralueille voidaan turvata soisten maiden toimiminen tehokkaana hiilivarastona.

## **5.4.3 Taloudelliset vaikutukset**

Asemakaava lisää toteutuessaan elinkeinoelämän kasvua, mikä tuo toteutuessaan positiivisia taloudellisia vaikutuksia alueelle. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myynnistä sekä verotuloista. Työpaikkojen sijoittaminen olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen ja toiminnan keskittäminen logistisesti hyvin saavutettavalle alueelle on yhdyskuntataloudellisesti edullista. Kustannuksia syntyy kunnallistekniikan ja katujen toteutuksen osalta.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Asemakaava ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä.



## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Täydellinen lista kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä on esitetty asemakaavan liitteenä. Alla on listattu aluevarauksittain niihin kohdistuvia merkittävimpiä määräyksiä/yleismääräyksiä sekä muita kaava-alueella esiintyviä merkittävimpiä määräyksiä.

### 5.6.1 Kaikkia korttelialueita koskevat yleismääräykset

Moottoritien suuntaan avautuviin julkisivuihin on yhtenäisen ilmeen muodostamiseksi asennettava rakennuksen harjakorkeuden osittain ylittävä pystysuuntainen puurimoitus-rakenne. Mahdollisuuksien mukaan korttelin rakennukset kytketään puurimoitus-rakenteella toisiinsa muodostamaan suojaisaa tilaa rakennusten väliin esimerkiksi sisäänkäyntejä varten.

Ulkovarastointialueet tulee suojata aidoin tai muin rakentein.

Huolto- ja lastauslaiturit tulee sijoittaa rakennukseen tai suojata siten, etteivät ne näy pääväylille.

Korttelialueet tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelin rakentamattomat osat tulee pitää huolitellussa kunnossa.

Olemassa oleva kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, ja alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Istutuksia tulee näkyä myös tontin katujulkisivussa.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyys ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset.

Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai viivyttää viheralueilla.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia puhtaita hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup>/vettä jokaista 100 m<sup>2</sup>/läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyksen lisäksi suositellaan, että pysäköintialueella muodostuvat likaiset hulevedet käsitellään biosuodatuksella tai ainakin johdetaan viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.

### 5.6.2 T-korttelialueita koskevat määräykset

Korttelialueilla on voimassa tehokkuusluku  $e=0,3-0,4$ .

Korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on I-II.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- teollisuusrakennukset 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- palvelu- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.



### 5.6.3 TK-korttelialueita koskevat määräykset

Korttelialueilla on voimassa tehokkuusluku  $e=0,3-0,4$ .

Korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on I-II.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- teollisuusrakennukset 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- palvelu- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varistorakennuksia sekä palveluita ja liikerakennuksia. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueelle saa sijoittaa mainospyloneja. Mainospylonien korkeus saa olla enintään 40 metriä.

### 5.6.4 EV-alueita koskevat määräykset

Viheralueet tulee hoitaa puustoisina. Alueelle voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

### 5.6.5 Muut kaava-alueen merkittävät määräykset

#### hule

Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen tai imeyttämiseen varattu alueen osa.

#### pv-2

Muu veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain 3 luvun 2 §, ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaantumiskielto) sekä 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

## 5.7 NIMISTÖ

### Kadut

Malminsuotie  
Malmintie  
Malmipolku

## 5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan periaatetta sijoittaa työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alue (TPK) välittömästi Siltakylän liittymän pohjoispuolelle. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköä. Yleiskaavassa alueen rakentamisen määrää ei ole rajoitettu, vaan rakentamisen määrä ja laatu on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

Alueella on ollut kysyntää teollisuustonteille.



29.3.2022

## 5.9 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaava edistää verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tukee kunnan elinvoimaa luoden edellytykset elinkeinoelämän ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tiivistää taajamarakennetta. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa välittömästi moottoritien liittymän pohjoispuolella. Suunnittelussa on otettu huomioon vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon kaavamääräyksiin ja sijoittamalla alueelle viheralueita sitomaan hiiltä alueen rakentamisen vastapainoksi.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Toteutus tapahtuu kysynnän mukaan. Rakentaminen toteutuu pidemmän ajan kuluessa, eikä alue oletettavasti tule toteutumaan kerralla.

Sähköverkkoon kohdistuvien muutostarpeiden osalta tilaaja vastaa muutosten aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista. Toimintaa valvotaan sen edellyttämin ympäristöluvin.

Toteutuksen seurannasta vastaa Pyhtään kunta.

Helsingissä 26.6.2023

TENGBOM OY

Laura Poutamo

arkkitehti SAFA, YKS 716