

Pyhtään kunta

Vastineet Jokirannan asemakaavan luonnoksesta saatuun palautteeseen

Jokirannan asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 1.-21.6.2023 välisenä aikana kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla.

Lausunnon asemakaavaluonnoksesta jättivät:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue 20.6.2023
2. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue 20.6.2023
3. Kymenlaakson museo 21.6.2023
4. Kymenlaakson pelastuslaitos 21.6.2023
5. Kymenlaakson Sähköverkko Oy 8.6.2023
6. Valvontajaosto 7.9.2023
7. Hyvinvointilautakunta 13.6.2023

Mielipiteitä jätettiin 1 kpl.

Lausunnot

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Nyt käsiteltävä asemakaava rajoittuu valtio-omisteiseen maantiehen nimeltä Harjuntie mt 14537. Alueella on voimassa nopeusrajoitus 40 km/h ja ko. kohdalla keskimääräinen vuoro-kausiliikenne on 543 ajoneuvoa, josta raskaita on noin 30.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue esittää, että maantie 14537 otetaan mukaan kaavaan ja merkitään kaavassa kaduksi välillä Pyhtääntie – Fransaksen tie, Väylän tierekisterijärjestelmän mukaan välillä mt 14537/1/noin 0-600. Liikenneympäristönä ko. tieosuus on selkeästi taajama-aluetta ja maantie piirteiltään katumainen.

Alueelle suunnitellun asemakaavan toteutuessa tulee kunnan tehdä kadunpitopäätös em. maantien 14537 osuudesta. Asiasta tulee sopia erillisessä keskustelussa Liikenne ja

infrastruktuuri -vastualueen kanssa. Mikäli em. aluetta ei osoiteta asemakaavassa kaduksi, tulee kaavaan tehdä seuraavat muutokset:

- Maantien 14537 suoja-alue on 20 metriä. Tässä tapauksessa suoja-alue mitataan ajoradan keskilinjasta. Liikennejärjestelmistä ja maanteistä annetun lain (2005/503, LjMTL) 46 §:n mukaan ”maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.”
- Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue pitää ehdottomana, että kaavaan merkitään selkeästi maantien suoja-alue 20 metrin etäisyydelle maantien 14537 keskilinjasta. Suoja-alue voidaan merkitä esimerkiksi lyhenteellä ”Mts-1” ja määräyksenä voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa: Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä aitoja tai muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä. Asemakaavoissa voidaan myös käyttää esimerkiksi EV-merkintää suoja-alue merkinnän kanssa. Näin ollen asemakaavasta tulee poistaa kaikki rakentamiseen tai rakennusalaan viittaavat merkinnät maantien 14537 suoja-alueelta. Tämä supistaisi tällöin myös lohkottujen tonttien sallittujen rakennusalojen kokoa sekä mahdollisesti muuttaisi niiden sijainteja.
- Maantien 14537 länsireunaan merkittyä liittymäkieltoa tulee jatkaa etelään päin aina kaavamuuotosalueen rajalle asti, tontin 10 ja Kirkkopellonraitin kääntöpaikan kohdalle.
- Uusi katuyhteys maantiehen 14537. Asemakaavoitetulla alueella liittymäpaikka merkitään kaavaan. Asemakaavan mukaisen katuliittymän rakentamiseen tarvitaan aina kuitenkin työohje Pirkanmaan ELY-Keskukselta. Työohje haetaan samalla tavalla kuin varsinaista liittymälupaa. Kaakkois-Suomen ELY-Keskus katsoo liittymäpaikan olevan sopiva. Kaavoittajan täytyy varmistaa, että liittymä täyttää 40 km/h näkemävaatimukset ja esittää tästä perustelut kaavaselostuksessa. Ohjearvo näkemällä tässä tapauksessa on 80 metriä molempiin suuntiin.
- LjMTL 45 §:ssä määrätään seuraavasti maantien näkemäalueesta: Maantien kaarrekohdassa taikka missä tiehen liittyy toinen maantie tai merkittävä yksityinen tie taikka maantien poikki kulkee rautatie on rakennusten pitäminen kielletty suoja-alueen ulkopuolella, jos sellaisella alueella, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi (näkemäalue). LjMTL 45 §:n määräys on huomioitava niin alueen ja rakennusten työmaavaiheessa kuin pysyvästikin.
- Tienpitäjä ei ole vastuussa liikenteen aiheuttamista haitoista, kuten tärinästä tai pölystä. Myöskään normaalista tienpidosta, kuten lumenaurauksen aiheuttamasta lumisuihkusta, ei synny tienpitäjälle vastuuta. Nämä seikat voivat aiheuttaa vahinkoja tai haittaa maantien suoja-alueelle. Samoin ne voivat aiheuttaa ongelmia tässä asemakaavassa osoitetuille piha-alueille. Lisäksi tienpitäjä ei ota asemakaavan myötä taloudellista vastuuta mahdollisista maantien parannukseen liittyvistä toiveista, jotka koskevat maantien ojituksen aiheuttamia kuivatustarpeita. Tämä pätee myös kaikkiin muihin asemakaava-alueeseen

liittyviin tarpeisiin, kuten hulevesien hallintaan. Rakennettavien alueiden suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomioita hulevesiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Maantietä ei osoiteta kaduksi, joten asemakaavassa osoitetaan tien suoja-alue, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Suoja-alueen kaavamääräys muotoiluun ehdotetun mukaiseksi. Liittymäkieltoa jatketaan koko korttelialueen pituudelle. Eteläinen katuyhteys poistetaan ja sen tilalle osoitetaan VL-alueen kautta kulkeva pp-yhteys. Näkemävaatimukset huomioidaan ja osoitetaan kaavakartalla.

2. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

2.1. Luontoarvot

Kymijoen Pyhtään haarassa tiedetään esiintyvän luontodirektiivin liitteen IV lajeihin kuuluvaa vuollejokisimpukkaa, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 78 §:n mukaan kiellettyä. Vesialueelle sijoitettavien laitureiden (lv-1 osa-alue) toteuttaminen edellyttää sitä, että vuollejokisimpukoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä. Tämä on syytä kirjata kaavamääräyksiin. Edellä mainittu koskee myös lv-2 osa-alueen pengerialueita, jos niitä on tarkoitus ulottaa vesialueelle asti.

ELY-keskus voi ottaa tarkemmin kantaa kaavan luontoasioihin vasta, kun täydentävä luontoselvitys ja lepakkoselvitys ovat valmistuneet ja käytettävissä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan yleismääräyksiin lisätään vuollejokisimpukan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen kieltävä kaavamääräys.

2.2. Hulevesien hallinta

Asemakaavassa on annettu seuraava määräys hulevesien käsittelystä: Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta. Lisäksi lausuntopyyntöaineiston liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa on annettu tarkemmat määräykset hulevesien hallinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 103 i §:n 1 momentin mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella.

Asemakaavan valmisteluaineistossa ei ole selkeästi arvioitu kaava-alueen hulevesien hallintaa. Kaava-aineistoa tulee täydentää hulevesien hallintaan liittyvällä arvioinnilla. Lisäksi kaava-asiakirjoissa olisi selkeästi tuotava ilmi aiotaanko rakentamistapaohjeet hyväksyä

osaksi kaava-aineistoa päätöksenteon yhteydessä. Tällä on vaikutusta rakentamistapaohjeiden oikeusvaikutukseen. Mikäli rakentamistapaohjeita ole tarkoitus laatia noudatettavaksi sitovasti, niin silloin voidaan katsoa, että hulevesien suunnitelmallinen hallinta ei ole riittäväällä tasolla kyseisellä asemakaava-alueella. Alueen suunnittelussa tulee huomioida myös maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle annettu erillinen määräys hulevesien hallintaan liittyen, siten kuin MRL 32 §:ssä säädetään.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueelle laaditaan hulevesien hallintaan liittyvä arviointi, joka liitetään osaksi kaava-aineistoa. Kaavamääräyksiä täydennetään hulevesien hallintaan liittyvillä määräyksillä. Asemakaavamääräystä on tarkennettu rakennustapaohjeiden sitovuudella.

2.3. Yleistä kaavaratkaisusta

ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kaavassa on osoitettu riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavaratkaisua voidaan pitää perusteltuna yhdyskuntarakenteen tiivistämisen näkökulmasta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Kymenlaakson museo

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Pyhtään Kirkonkylän jokirantaan sijoittuvan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Pyhtään kirkonkylässä kirkon pohjoispuolella Harjuntien ja Kymi-joen välisellä alueella. Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa jokivarteen pientalotontteja, mahdollistaa venevalkaman sijoittaminen alueelle sekä vahvistaa alueella olevan muuntamon sijainti.

3.1. Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa vanhaa peltoa sekä metsittynyttä entistä niittyä. Suunnittelualue on rakentamatonta lukuun ottamatta alueen keskiosassa sijaitsevaa Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n muuntamoita ja alueen itäosassa sijaitsevaa, vuonna 1938 valmistunutta, nykyisin asuinkäytössä olevaa entistä liikerakennusta.

Suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) Kymijokilaakson kulttuurimaisema. Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Pyhtään kirkko ja pappila. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Pyhtääntien osa on Suuren Rantatien (RKY) Pyhtään ja Siltakylän välistä osuutta. Joen ylittävä silta on rakennettu 1920-luvulla.

Uusi asuinpientaloalue sijoittuu kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti erittäin arvokkaalle ja mielenkiintoiselle alueelle. Museo pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että kaavaluonnoksessa asuinalueen ja Pyhtään kirkon väliin jätetään rakentamaton alue ja kirkon lähiympäristö säilyy näin ollen kylämaisemassa ennallaan.

Rakennustapaohjeiden laatiminen sekä niiden noudattamiseen velvoittava kaavamääräys mahdollistavat arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan, ilmeeltään yhtenäisen asuinalueen muodostumisen. Lisäksi kaavamääräyksissä huomioidaan asianmukaisesti Pyhtään keskiaikaisen kirkon RKY-alue, VAMA-alue sekä alueen maisemakuvan säilyttäminen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.2. Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on sisältynyt vuonna 2017 suoritettuun arkeologiseen osayleiskaavan inventointiin (Pyhtään kunta, Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan päivityksen arkeologinen inventointi/K. Luoto ja T. Tiainen, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy). Alueelta ei löytynyt inventoinnin yhteydessä arkeologisia kohteita.

Vuoden 2017 arkeologinen selvitys on riittävä kaavan laatimiselle. Lisäselvityksiä kaavan maa- tai vesialueilla ei ole tarpeellista tehdä.

Kymenlaakson museolla ei ole muuta huomioitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Kymenlaakson pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa:

4.1. Pelastustie

Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastustieohje, Kymenlaakson pelastuslaitos).

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavoitettavalla alueella sijoittuvat rakennukset ovat pääsääntöisesti 1,5-kerroksisia pientaloja, joissa on ullakkokerroksen varatienä toimiva ikkuna tai parveke. Mikäli pudotautumiskorkeutta on yli 3,5 metriä, pääsy maanpinnalle tulee varmistaa kiinteillä tikkailla rakennusluvan ehtona.

4.2. Sammutusvesi

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusveden ottopaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaava-alue on liitettävissä suoraan kunnan kunnallistekniisiin järjestelmiin keskeisen sijainnin vuoksi. Alueen vesijohtojen riittävyys ja mahdollisten palopostien ja sammutusvesiasemien tarpeet tutkitaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

4.3. Konsultointivyöhyke. Tukes

Esitetty kaavoitusalue kuuluu Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevan onnettomuusvaarallisen kohteen konsultointivyöhykkeelle. Asiasta on suositeltavaa pyytää lausunto Tukesilta.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Jokirannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Tukesilta.

5. Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Kaava-alueella sijaitsee meidän 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita sekä ilmajohtoja sekä sähköasema. Lisäksi alueella kulkee Helenin maakaapeli sekä Fingridin 110 kV suurjännitejohto. Verkkokartassa maakaapelit on esitetty katkoviivalla, sinisellä 0,4 kV ja vihreällä 20 kV. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta.
- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Lisäksi meihin on oltava yhteydessä, kun alueen teitä aletaan suunnittelemaan. Sähköasemalle johtava tie tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että voimme vaihtaa 110/20 kV päämuuntajan, mikäli tarve vaatii.

Kaavanlaatijan vastine:

Johdot huomioidaan kaavassa. Suunniteltujen tonttien kohdalle sijoittuvat johdot tulee siirtää katu- tai muulle yleiselle alueelle.

6. Valvontajaosto

Valvontajaosto päättää antaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista Kirkonkylän jokirannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Jaosto päätti ehdotuksen mukaisesti. Merkittiin lisäksi tiedoksi kommentti siitä, että kaavaan varatun saunarakennuksen yhteydessä huomioidaan tarve uimarannalle saunan yhteydessä.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Alue soveltuu huonosti yleiselle uimarannalle veden virtauksen, luontoarvojen ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Saunan yhteyteen on mahdollista rakentaa pengerialturi, josta voi käydä kastautumassa veteen.

7. Hyvinvointilautakunta

Hyvinvointilautakunta päättää, että sillä ei ole huomautettavaa Kirkonkylässä sijaitsevan jokirannan asemakaavaluonnoksen osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipiteet

8. Mielipide 1

Huomioita liittyen Jokirannan asemakaavaluonnokseen:

1. Kaavaluonnoksen eteläreunassa VL-1 alueelle on varattu rakennuspaikka saunalle. Tämän yhteyteen olisi hyvä varata myös vesialueesta paikka uimarannalle/uimapaikalle. Tähän voisi varata myös alueen melontareitin rantautumisalueeksi.

Kaavaluonnoksessa on varattu "satama-alue", hyvä niin. Mutta mikäli alueella ei ole muuta mahdollisuutta uimiseen, on olemassa suuri vaara, että veneiden aluetta käytetään uimiseen ja se on riski niin veneille kuin uimareille. Tällä hetkellä kyläläiset käyttävät matonpesupaikan "tuurilaituria" uimapaikkana, eikä sekään ole kovin turvallinen vaihtoehto.

Kaavanlaatijan vastine:

Katso vastine 6.

Satamaraitin kohdalle ja lähivirkistysalueelle sijoittuvat laiturit voivat toimia myös melontareitin rantautumispaikkoina.

2. Energiatuotantoaluetta ympäröivät viheralueet voisivat olla vähän suuremmat. Olisi tarkoituksen mukaisempaa jättää alueet viheralueeksi. Muuntamokenttä tuskin koetaan kovin houkuttelevaksi naapuriksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Tonttien ja muuntamokentän väliin jää lähivirkistysaluetta. Voimajohtolinjojen alla muuntamokenttää maisemoidaan pensasistutuksin. Muuntamokentän pohjoispuolella oleva tontti on poistettu kaavasta luontoarvojen vuoksi.

3. Luontoselvityksen olisi suonut olevan valmiina ennen kaavaluonnoksen julkistamista. Kaavaselostuksessa mainitaan luontoselvityksestä ainoastaan, että valmistuu 2023. Luontoselvityksessä tulisi kiinnittää erityistä huomiota jokitörmän kasvillisuuteen ja eliöstään.

Kaavanlaatijan vastine:

Luonto- ja lepakkoselvitykset ovat valmistuneet kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja niiden perusteella kaavakarttaan on tehty muutos, joka säilyttää joenvarren puuston.

4. Rakentamistapaohjeissa voisi vähentää sallittujen värien määrää väripaletti B:ssä, jotta värit olisivat paremmin yhteen sopivia väripaletti A:n kanssa.

Kaavanlaatijan vastine:

Väripaletilla B halutaan mahdollistaa laajempi kirjo rakennusten julkisivujen värytyksessä muualla kuin Kirkkopellonraittiin rajautuvissa rakennuksissa.