

**ÄNDRING I STADSPLANEN I MUTALAHTI**  
**12.12.2024**

## 1. PLANERINGSRAPPORT

Detaljplaneändringen gäller lokalerna 624-401-8-153 Mutalahti i Pyttis. I och med detaljplaneändringen skapas kompletterande bebyggelse i kvartersområdet.



Planeringsnämnd / Tillsynssektion

Kommunstyrelsen:

Landsting:

Formelns ikraftträdande:

Bilagor till planeringsrapporten:

Bilaga 1 Plan för deltagande och utvärdering

Bilaga 2 Detaljplan med föreskrifter

Bilaga 3 Planerarens svar på de utlåtanden som lämnats om utkastet

Bilaga 4 Planerarens svar på de åsikter som lämnats om förslaget

Formel nummer: -

Kommun: Pyttis (624)

Status: Mud Bay 624-401-8-153

# Innehåll

1.	PLANERINGSRAPPORT.....	1
1.1	GRUNDLÄGGANDE .....	3
1.2.	KONTAKTUPPGIFTER.....	4
2	DESIGN MÅL .....	4
3	MOTIVERING.....	4
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET.....	4
3.1.1	ÖVERSIKT ÖVER OMRÅDET .....	4
3.2.	PLANLÄGGNINGS- OCH PLANERINGSSITUATION.....	8
	Regional plan .....	9
	Området skall omfattas av följande bestämmelser: .....	11
	Byggarbetsplats och byggregler: .....	12
	Föreskrifter för vatten- och avfallshantering: .....	12
	RA-området omfattas av följande bestämmelser: .....	12
	Byggnadsnorm .....	12
	Anmärkningsvärda punkter om byggordningen: .....	12
4	SKEDENA I STADSPLANERINGEN .....	13
4.1	INITIATIV.....	13
4.2	DELAKTIGHET OCH SAMARBETE .....	13
4.3	INFORMERA.....	13
4.4	INITIERINGS- OCH FÖRBEREDELSEFAS/UTKAST TILL PLAN .....	13
4.5	FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV PLANEN ETAPP .....	14
4.6	GODKÄNNANDEFASEN .....	14
5.	BESKRIVNING AV STADSPLANEN .....	14
5.1	FORMELNS STRUKTUR OCH INNEHÅLL .....	14
	Dimensionering.....	14
	Demonstration av byggrätter i detaljplanen .....	14
6.	EFFEKTER AV PLANERINGSPROJEKTET .....	16
6.1.	Förhållandet mellan stadsplaner och översiktsplaner .....	16
6.2	Miljöpåverkan .....	17
6.3.	Sociala konsekvenser .....	17
6.4.	Ekonomiska konsekvenser .....	17
6.5.	Effekter på stadsstrukturen .....	18
6.6.	Effekter på människors levnadsvillkor och på miljön .....	18
6.7.	Konsekvenser för kulturarvet.....	18
7.	GENOMFÖRANDE AV STRANDDETALJPLANEN .....	19
	BILAGOR.....	19





## 1.2. KONTAKTUPPGIFTER

Mer information om planeringsarbetet ges av den konsult som utarbetar planen (JF-Arkkitehtuuri Oy) och av Pyttis kommun. Information om planläggning finns också på Pyttis webbplats [www.pyhtaa.fi](http://www.pyhtaa.fi).

### Formulator

Jarmo Fäldt / JF-Arkkitehtuuri Oy  
Aniskuja 4, 01300 Vanda  
[jarmo.falddt@jf-arkkitehtuuri.fi](mailto:jarmo.falddt@jf-arkkitehtuuri.fi)

### Pyttis kommun

Laura Lahti, chef för livskraft  
Motell Gränd 4, 49220 Siltakylä  
[laura.lahti@pyhtaa.fi](mailto:laura.lahti@pyhtaa.fi)

## 2 DESIGN MÅL

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra uppförande av två AO-tomter i fastigheten och fördelning av byggrätter mellan de resulterande byggplatserna.

Målet med planeringen är att bevara naturen och den känsliga växtligheten på tomterna och att ordna byggnaderna från havet på ett sätt som smälter in i terrängens konturer. Strandlinjen får en naturlig form i hela detaljplaneändringsområdet. Placeringen av den nya byggnaden gör att den befintliga tomtvägen kan användas till största delen. En ny vägförbindelse byggs till den andra byggarbetsplatsen längs den nordöstra gränsen för ändringsområdet.

Stadsplanen (30.5.1959) och byggordningen i Pyttis kommun (1.5.2019) gäller i området. Den nya detaljplaneändringen är förenlig med bestämmelserna i byggreglerna. I samband med detaljplaneändringen bereds de utredningar som markanvändnings- och bygglagen förutsätter.

## 3 MOTIVERING

### 3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

Området är ett skogsområde av hedtyp. Havsområdena är planlagda för bostadsbyggande. Fladdermusutbrott har observerats i området, och därför kommer en fladdermusinventering att genomföras i förändringsområdet.

#### 3.1.1 ÖVERSIKT ÖVER OMRÅDET

Planområdet ligger i en semester- och året-runt-boendemiljö. Planområdet gränsar till ett område som kontrolleras av en enda ägare.



Område för ändring av zonindelning sett från stranden





Område för detaljplaneändring som vetter mot stranden

### 3.1.2 NATURLIG MILJÖ.

I området finns naturliga barr- och lövskogar. Oexploaterade områden är hedar.





### 3.1.2 BYGGD MILJÖ

I området finns semester- och åretruntlägenheter samt affärsbyggnader som är i privat bruk. Byggnadsbeståndet har byggts upp under årens lopp, så den yttre arkitekturen skiljer sig från varandra och återspeglar byggnadsstilarna från varje epok.

Fastigheten har en trästuga byggd 1980 och en garagebyggnad byggd 2010. Stugan är ansluten till vattenförsörjningen, samt till elnätet. Hushållsvattnet levereras av Kymen Vesi. Avloppsvatten släpps ut genom en septiktank för amning på tomten. Dagvatten absorberas på tomten

Ahvenniementie 62 C



De bebyggda fastigheterna ligger på båda sidor om planområdet.

Ahvenniementie 62B är en byggnad som byggdes 1952 som fritidsbostad. Byggnaden utvidgades 1995, då byggnaden också byggdes om till ett egnahemshus för åretruntbruk. Då började man bygga permanenta året-runt-boenden. Dessutom byggdes ett garage/skjul och en förrådsbyggnad 2007. Det finns också en bastu vid sjön på fastigheten. Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenförsörjningen och elnätet. Hushållsvattnet levereras av Kymen Vesi. Avloppsvatten släpps ut genom en septikbrunn för infiltration på platsen. Dagvatten absorberas på tomten





Åhnäsvägen 48 är en fritidsbyggnad som byggdes på 1950-talet. Dessutom finns det fyra andra byggnader på fastigheten, såsom gästhus/förråd, sjöbastu, sjöbod, förråd och lekstuga. De exakta byggåren är inte kända, och inga ritningar har hittats i byggnadstillsynsmyndighetens arkiv. Egenskap. Fastigheten är ansluten till vatten- och elnätet. Hushållsvattnet levereras av Kymen Vesi. Avloppsvatten släpps ut genom en septikbrunn för infiltration på platsen. Dagvatten absorberas på tomten





#### BESITTNINGSRÄTT TILL MARK

Den som ansöker om planändring äger hela ändringsområdet

### 3.2. PLANLÄGGNINGS- OCH PLANERINGSSITUATION

#### Nationella mål för markanvändning

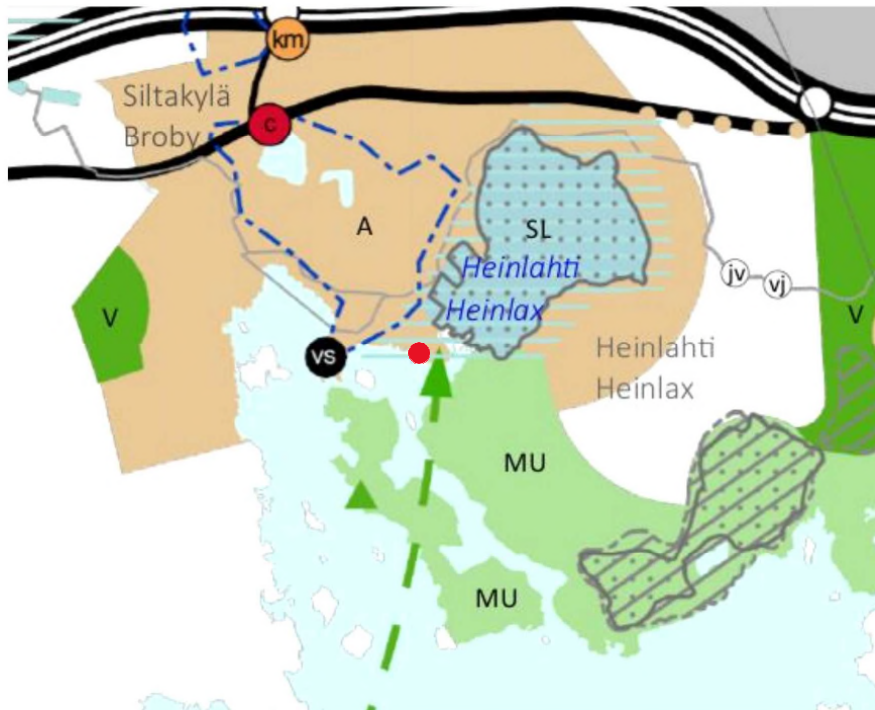
I de nationella målen för markanvändningen (moms) fastställs allmänna mål för användningen av områden på nationell nivå. Målen förmedlas till ett enskilt detaljplaneprojekt med hjälp av de krav på innehållet i



planen som ställs i markanvändnings- och bygglagen. I den detaljplaneändring som ska utarbetas ska särskild uppmärksamhet fästas vid målen för markanvändningen i fråga om den ekologiska hållbarheten i användningen och bevarandet av landskapet och naturvärdena.

### Regional plan

En landskapsplan är en översiktsplan för användningen av landskapets områden och den har en viktig roll i utvecklingen och planeringen av landskapet. Landskapsplanen "Kymmenedalens landskapsplan 2040" (15.6.2020) är i kraft i området.



Området för fastigheten 624-401-8-158 är reserverat i landskapsplanen som ett område för stadsvärksamhet (AO). Enligt områdesbestämmelserna anger märkningen byggområden som kräver detaljplanering och som är reserverade för bostäder, service- och arbetsplatsvärksamhet samt annan stadsvärksamhet. Märkningen omfattar trafikleder inom tätorter, gång- och cykelvägar, utomhusvägar, områden för tekniskt underhåll, närcentrum, rekreations- och parkområden.

Enligt planförordningen för området för värksamheter i tätort:

- I den mer detaljerade planeringen av området bör man främja integreringen av samhällsstrukturen i splittrade och underutvecklade områden samt utvecklingen av stadskärnområdet till ett centrum som är klart synligt funktionellt och med tanke på stadsbilden.
- I den mer detaljerade planeringen ska byggandet och den övriga markanvändningen anpassas till omgivningen så att stadsområdets särart och attraktionskraft stärks och bevarandet av miljö-, natur- och kulturarvsvärden säkerställs. I samband med utvidgningen av stadsområdena måste man se till att både befintliga och nya stadsområden anknyter till integrerade rekreationsområden utanför stadsstrukturen. I stadsområdena måste man också se till att det finns tillräckligt med interna frizoner och att rekreationslederna är sammanhängande. I den mer detaljerade planeringen ska man se till att de kulturhistoriska värden som är av landskaplig betydelse bevaras.
- Vid planeringen av användningen av området ska värksamhetsförutsättningarna för hållbar mobilitet säkerställas med beaktande av olika trafikformer.
- Vid planeringen av tätorter bör särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av dagvatten och stormfloder.



## Huvudplan

På fastighetsområdet 624-401-8-153 gäller "Partiell generalplan för centrum" som trädde i kraft 16.9.2014.

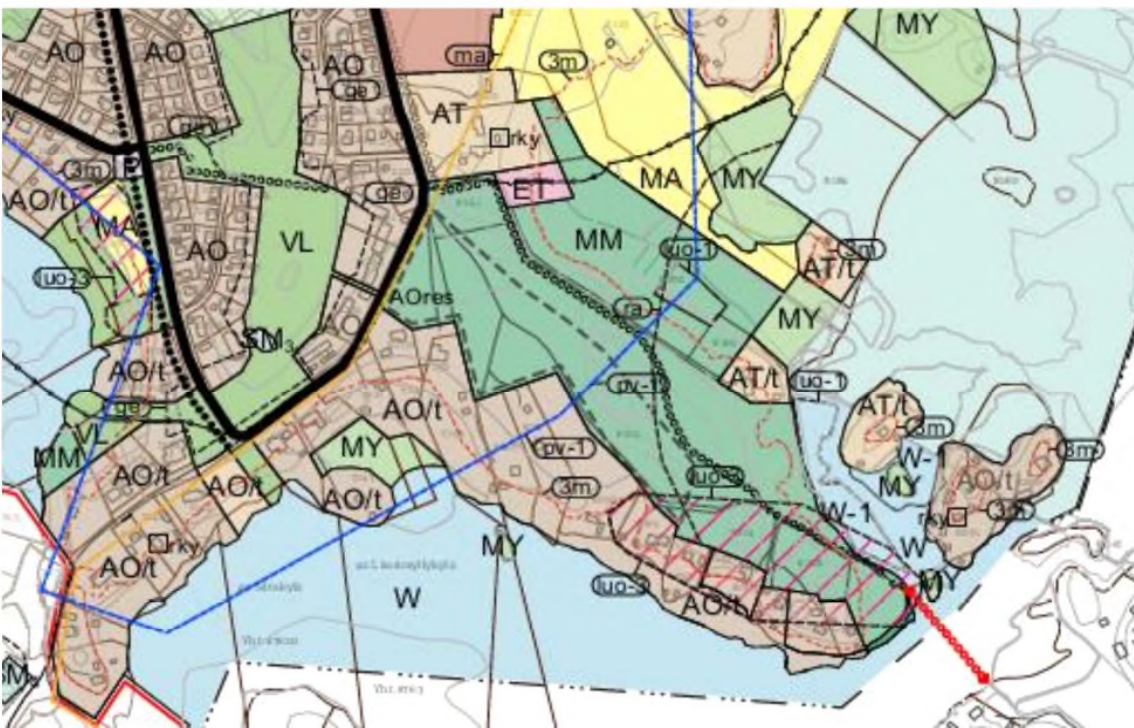
I delgeneralplanen har planeringsområdet markerats som ett område som domineras av småhus (AO) och området har i generalplanen anvisats som ett område med översvämningsrisk (/t). Enligt områdesbestämmelserna ska "den nedre ytan på undergolvet i nya byggnader i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet vara minst +3,50 m per år eller minst en gång vart hundra år över den upprepade maximala översvämningshöjden (HW 1/100). Befintliga byggnader får renoveras även om de inte uppfyller höjdbestämmelserna." – Herr talman, På den östra kanten finns några skogsområden: ett område som domineras av jord- och skogsbruk med miljövärden och/eller behov av styrning av friluftsliv (MU) och ett område som domineras av jord- och skogsbruk (M). I delgeneralplanen fortsätter området med fritidshus längs stranden mot sydväst.

Dessutom har man utsett ett viktigt födosöksområde eller flyttled (luo-3) för fladdermöss i området. Enligt zonindelningsförordningen kommer "utomhusstigar att lämnas obelysta mellan maj och september. Skogar utanför byggområdena ska bevaras. Området har en byggnadsbegränsning enligt 43.2 § i gränsvärdet och en begränsning av åtgärderna enligt 43.2 § och 128 § i gränsvärdet."

Den allmänna planen innehåller bland annat följande allmänna bestämmelser:

Byggnade i det område som ska detaljplaneras. EN STADSPLAN SKA UPPRÄTTAS FÖR OMRÅDEN A, AP, AO, A/P, C, P, PY, P/A, P/TP, KP-1, TP, TPK, TPA, TV och VL. Byggnadens omfattning och karaktär kommer att beslutas i samband med detaljplaneringen. Vid handläggningen av undantagstillstånd ska man beakta att byggandet inte medför olägenhet för detaljplaneringen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK I kustområden ska översvämningsrisken beaktas vid all byggnade och markanvändning.



Asemakaava





Området skall omfattas av följande bestämmelser:

Att tänka på i byggordningen 1.5.2019:

Lokalisering av byggnation och anpassning till miljön i strandområdet

När man bygger på strandområden bör särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas höjd, form, yttre material och färg. På byggarbetsplatsen måste vegetationen i kustzonen huvudsakligen bevaras, och endast gallring är tillåten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ålägga fastigheten planteringskyldighet, om gallringen av träden i kustområdet anses försvaga området landskapsvärden.

Byggnadens avstånd till strandlinjen och dess läge på byggarbetsplatsen ska vara sådant att landskapets naturlighet bevaras så långt det är möjligt.

En byggnads minsta avstånd från strandlinjen är 30 meter när byggnaden är i en våning och golvytan inte överstiger 150 m<sup>2</sup>. För byggnader som är större än eller fler än denna envåningsbyggnad är minsta avstånd från strandlinjen 40 meter.

En bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m<sup>2</sup> får byggas på ett avstånd av minst 15 meter från strandlinjen som motsvarar medelvattennivån.

Bygghöjden för den lägsta strukturella delen av lägenheten och fritidshuset som skadats av översvämningssvatten från havet måste vara minst +3,3 meter (N2000-system). På stranden av en flod eller sjö ska bygghöjden för det lägsta konstruktionselement som skadats av översvämningssvatten vara högre än den högsta översvämningshöjden (HW 1/100), som upprepas i genomsnitt en gång vart 100:e år, till vilken den extra höjden på grund av vattenförekomstens särdrag ska läggas till minst 0,5 meter.

Bryggan och sjöboden får placeras vid strandkanten, om de inte orsakar betydande olägenhet för miljön eller strandlinjen. När det gäller byggnaders anpassning till miljön är det allmänt uttalat att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet måste beaktas vid byggandet, och där så är möjligt måste byggarbetsplatsens naturlighet bevaras och värdefulla vegetationsmarginalzoner bevaras. Byggandet får inte förstöra betydande naturvärden och särskilda naturfyndigheter, såsom stenblock eller andra motsvarande naturobjekt, om inte åtgärden kräver det av grundad anledning.

När det gäller rening av avloppsvatten anges att avloppsvatten inte får släppas ut direkt i vattendrag och att



rening av avloppsvatten ska utföras i enlighet med miljöskyddsbestämmelserna.

Bygglövsmyndigheten kan bevilja undantag från avståndsregleringen om det är motiverat med hänsyn till terrängförhållandena och byggnaden anpassar sig till terrängen och landskapet.

#### Layout:

Det är tillåtet att bygga på varje byggarbetsplats enligt följande:

RH Semesterhusområde

OK kvartersområde för fritidshus

AO kvartersområde av enfamiljshus och hus upp till två familjer. Det tillåtna antalet våningar i byggnaden är 1 1/2

Bastu med en maximal storlek på 25 våning m<sup>2</sup>. Andra ekonomibygnader.

Beroende på byggarbetsplatsens storlek är byggnadernas totala golvyta 200 våningm<sup>2</sup> på en byggarbetsplats på minst 5000 m<sup>2</sup>.

#### Byggarbetsplats och byggregler:

Skyddsträd ska lämnas mellan byggnaden och strandlinjen. Byggnadens minsta avstånd från strandlinjen som motsvarar medelvattnet är

- bastu 15m

- Andra byggnader än sjöbod 30m

Bygglövsmyndigheten kan bevilja undantag från avståndsregleringen om det är motiverat med hänsyn till terrängförhållandena och byggnaden anpassar sig till terrängen och landskapet.

Byggnader och konstruktioner måste anpassa sig till det naturliga landskapet när det gäller design, material, proportioner och färgsättning.

#### Föreskrifter för vatten- och avfallshantering:

Tvättvatten får inte släppas ut i vattendrag utan rening. För behandling av tvättvatten och hushållsvatten ska det finnas en septiktank med 2–3 sektioner och infiltrationsdiken eller jordfilter på ett avstånd av minst 20 meter från strandlinjen som motsvarar medelvattennivån. För små mängder tvättvatten kan en absorptionsbrunn eller brunn användas. Bygglövsmyndigheten kan på basis av terrängförhållandena bevilja undantag för avståndet.

Det är förbjudet att absorbera avloppsvatten i marken i grundvattenområden, ett jordfilter kan vanligtvis användas. Efter jordfiltret måste avloppsvattnet släppas ut på en säker plats för yt- och grundvatten. I samband med att den sökande ansöker om bygglov ska han eller hon lägga fram en plan för upphandling av dricksvatten och avloppsrening med tillräckliga uppgifter om jordmånen och höjdstationen.

#### RA-området omfattas av följande bestämmelser:

Det är förbjudet att bygga en vattentoalett i ett område där det inte finns någon fast vägförbindelse.

Komposttoaletten eller komprimerad torrtoalett ska byggas på ett avstånd av minst 20 m från strandlinjen som motsvarar medelvattennivån.

#### Byggnadsnorm

Pyttis kommuns byggregler gäller i området. (1.5.2019)

Utarbetandet av detaljplanen påverkas särskilt av att del V i byggnadsordningen byggs i strandområdena.

#### Anmärkningsvärda punkter om byggordningen:

Byggreglerna anger att en byggnad med mer än en våning måste placeras minst 40 meter från strandlinjen. I generalplanen anges inte byggnadernas våningar, utan avståndet är 30 meter. En bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m<sup>2</sup> får byggas på ett avstånd av minst 15 meter från strandlinjen som motsvarar medelvattennivån.

När det gäller byggbeloppet anges att "den maximala golvytan på byggarbetsplatsen som gränsar till

stranden är 200 m<sup>2</sup>, varav fritidshusets golvyta inte överstiger 130 m<sup>2</sup>.

Bygghöjden för den lägsta strukturella delen av lägenheten och fritidshuset som skadats av översvämningssvatten från havet måste vara minst +3,3 meter (N2000-system). När man bygger något annat än en bostad på strandområdet ska den som genomför byggprojektet beakta svängningar i vattenståndet med tillräcklig säkerhet.

Bryggan och sjöboden får placeras vid strandkanten, om de inte orsakar betydande olägenhet för miljön eller strandlinjen.

När det gäller byggnaders anpassning till miljön är det allmänt uttalat att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet måste beaktas vid byggandet, och där så är möjligt måste byggarbetsplatsens naturlighet bevaras och värdefulla vegetationsmarginalzoner bevaras. Byggandet får inte förstöra betydande naturvärden och särskilda naturfyndigheter, såsom stenblock eller andra motsvarande naturobjekt, om inte åtgärden kräver det av grundad anledning.

När det gäller rening av avloppsvatten anges att avloppsvatten inte får släppas ut direkt i vattendrag och att rening av avloppsvatten ska utföras i enlighet med miljöskyddsbestämmelserna.

## 4 SKEDENA I STADSPLANERINGEN

### 4.1 INITIATIV

Ändringen av detaljplanen initierades av markägarens behov av att effektivisera användningen av den mark de äger. I den nuvarande planen är det tillåtet att bygga en och en halv våning.

### 4.2 DELAKTIGHET OCH SAMARBETE

I planeringen deltar åtminstone följande myndigheter och intressentgrupper:

Myndigheter:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland/ Miljö och naturresurser och trafik, Kymmenedalens räddningsverk. Beslutsfattande organisation i Pyttis kommun:

Landsting.

Förberedande organisation för Pyttis kommun:

Kommunstyrelsen § 57, 22.4.2024, detaljplaneavtal Siltakylä-Heinlahti detaljplaneändring, gård Mutalahti

Personer som ger utlåtanden från Pyttis kommun:

Tekniknämnden, Miljönämnden, Tillsynsavdelningen

Markägare/besittningshavare:

Privat markägare.

Boende och föreningar i området:

Kymmenedalens naturskyddsområde.

Andra: Kymmenedalen Elektriska Oy, Elisa Oy, andra el- och telekommunikationsföretag.

Enligt ovanstående definition kan dessutom alla som tror att projektet kommer att påverka deras omständigheter anses vara inblandade.

### 4.3 INFORMERA

Alla viktiga skeden av samråd och beslutsfattande annonseras på kommunens anslagstavla och i kommunens officiella meddelande. Markägare i planområdet och angränsande fastigheter informeras i samrådet enligt 30 och 27 §§ i MRA. Planeringsmaterialet för beredningsskedet kommer att finnas framlagt på kommunens kansli och på [hankepalvelu.pyhtaa.fi](https://hankepalvelu.pyhtaa.fi).

Initieringen av planen har tillkännagivits genom kungörelse i lokaltidningarna. Tillgängligheten av planen för deltagande och utvärdering (OAS) tillkännages genom ett pressmeddelande i den lokala tidningen. I enlighet med §§ 62 och 63 i gränsvärdet ska OAS finnas framme under planeringsprocessen.

### 4.4 INITIERINGS- OCH FÖRBEREDELSEFAS/UTKAST TILL PLAN



- 08/2024 Uppstartsfasen av arbetet, samt sammanställning och analys av grunddata. Sammanställning av material om området och förberedelse av nödvändiga studier. Utarbetande av en plan för deltagande och utvärdering (§ 63 i MRL-förordningen).
- 08/2024 Utkast till stadsplan och OAS i planeringskommittén. Utkast till stadsplan. Förhandlingar mellan myndigheter i inlednings- och utkastskedet (§ 66 i MRL-avtalet, § 26 i MRA-avtalet). Styrelsens överläggningar och beslut om visning av OAS och planförslaget.
- 09/2024 Visning av detaljplaneförslag och förarbeten. Samråd med berörda parter i enlighet med § 30 i MRA. Tillkännagivande av initieringen av planen och tillgängligheten av OAS och MRA 30 Konsultation av artikeln om utkastet. Synpunkter från intressenter, yttranden från myndigheter och kommunala förvaltningar.

## 4.5 FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV PLANEN ETAPP

- 12/2024-  
1/2025 Revidering av planutkastet på basis av den respons som fåtts. Planerarens svar på de åsikter och ställningstaganden som ges. Behandling av stadsbyggnadsnämnden.
- 1/2025 Underlag till detaljplaneförslaget i planeringsnämnden och kommunstyrelsen. Kommunal- Regeringens överläggningar.
- 2/2025 Att göra ett förslag till detaljplan tillgängligt för allmänheten i 30 dagar (§ 27 i MRA). Påminnelser. Vid behov utlåtanden från myndigheter (§ 28 i MRA).
- Eventuell revidering av detaljplaneförslaget. Vid behov ska planförslaget läggas fram på nytt eller så ska de som berörs av ändringarna höras separat (§ 32 i MRA). Samråd med myndigheter (§ 26 i MRA), vid behov.

## 4.6 GODKÄNNANDEFASEN

- 4/2025 Godkännande av detaljplan, planeringsnämnd
- 4/2025 Kommunstyrelsen
- 4/2025 Behandling i kommunfullmäktige (§ 52 MRL). Meddelande om kommunfullmäktiges beslut. Möjlig överklagandeprocess. Besvär söks genom besvär hos Östra Finlands förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

# 5. BESKRIVNING AV STADSPLANEN

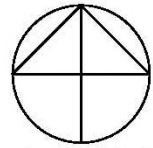
## 5.1 FORMELNS STRUKTUR OCH INNEHÅLL

### Dimensionering

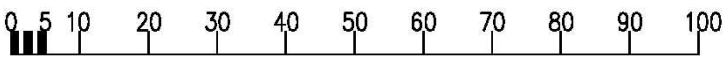
Detaljplanens dimensionering till byggandet motsvarar måtten i den nuvarande delgeneralplanen. Antalet byggarbetsplatser ökar med en.

### Demonstration av byggrätter i detaljplanen

Två byggplatser med byggrätten  $e=0,15$  anvisas till ändringsområdet.



1:1000







enligt tillräckligt långt från stranden.

I detaljplanebestämmelserna anges att anpassning till byggnadstraditioner ska beaktas vid byggande och landskapet i sin helhet och, så långt det är möjligt, byggarbetsplatsens naturliga karaktär ska bevaras. Dessutom föreskrivs att byggandet inte får förstöra betydande naturvärden och särskilda naturavlagringar, såsom stenblock eller andra motsvarande naturobjekt, om inte åtgärden kräver det av grundad anledning. Den centrala principen i planeringen är att i enlighet med bestämmelserna i landskapsplanen bevara en enhetlig obebyggd strandlinje. Riskhantering i översvämningssituationer har beaktats vid beredningen av planen. Mer om ämnet, inklusive formeffekter anges i avsnitt 6.6 i utvärderingen. Påverkan på människors levnadsvillkor och livsmiljöer.

## 6.2 Miljöpåverkan

### Effekter på den naturliga miljön

Det finns inga kända eller observerade tecken på naturvärden i området vid fältbesöket: bör ägnas särskild uppmärksamhet vid utarbetandet av planen och för vilka effekterna av planen särskilt bör bedömas.

Terrängen på tomten är anmärkningsvärt stenig och det finns ett stort stenblock. I enlighet med stadsplanebestämmelserna kommer särskild uppmärksamhet att fästas vid utformningen av glasytor vid planeringen av byggnader, där risken för fågelkollisioner är särskilt inblandad. Planeringen av husgrunder och rening av avloppsvatten kommer att vara utmanande. I detaljplanen koncentreras de byggplatser som definierats i delgeneralplanen till två byggplatser, vilket sparar in på behovet av markberedningsarbeten.

I planen ingår en ny tomtväg som redan kommer att anlända till det bostadsområde som markerats i detaljplanen. I detaljplanen iaktas bestämmelserna i Pyttis kommuns byggregler om byggavstånden från strandlinjen. I planen har två bryggor markerats på stranden i anslutning till bostadshus.

I enlighet med bestämmelserna i landskapsplanen är den centrala principen för planeringen den enhetliga obebyggda

Rädda kustlinjen. Strandområdet har både sandbotten och vass.

Att de två byggarbetsplatserna koncentreras till det område som planeras påverkar inte belastningen på sjöområdet. Det område som ska detaljplanläggas ligger inte inom ett grundvattenområde. Avloppsvattnet kommer att behandlas på lämpligt sätt på platsen enligt gällande bestämmelser, tillräckligt långt från stranden. För hushållsvattenförsörjningen och reningen av avloppsvatten beställs en utredning och en separat plan.

I detaljplanebestämmelserna anges att anpassning till byggnadstraditioner ska beaktas vid byggande och det övergripande landskapet och, så långt det är möjligt, byggarbetsplatsen ska bevaras Naturlighet. Dessutom fastställs att byggandet inte får förstöra naturens betydande skönhetsvärden och märkliga naturliga avlagringar.

## 6.3. Sociala konsekvenser

### Effekter på närmaste grannar

Detaljplanen hindrar eller försämrar inte de närmaste grannarnas möjligheter att använda de fastigheter de äger för det ändamål som anges i delgeneralplanen, det vill säga boende eller skogsbruk.

### Effekter på rekreationsanvändning

Fastighetens område är inte föremål för allmänna rekreationsbehov. Stadsplanen är inte nödvändig tillgängligheten till stranden och möjligheten till rekreation i de omgivande jord- och skogsbruksområdena.

### Påverkan på andra markägare i närheten

Detaljplanen begränsar inte levnadsförhållandena för närliggande markägare.

### Räddningsverket

Det planerade området ligger cirka 14 km från Karhula brandstation och 3,5 km från Siltakylä VPK.

## 6.4. Ekonomiska konsekvenser

### Anslutning till den nuvarande strandkonstruktionen



De två byggplatserna i det område som ska planläggas är en del av detaljplanen som helhet. varav andra redan har byggts.

Den befintliga tomtvägen anländer till och slutar på ett detaljplaneområde på en grannfastighet, varifrån vägförbindelsen fortsätter till detaljplaneändringsområdet.

#### **Fastighetens värde**

Detaljplanen påverkar inte fastighetens värde, eftersom antalet byggplatser i stranddetaljplanen Och det totala antalet byggrätter förblir detsamma jämfört med den partiella översiktsplanen. Med det framgångsrika slutförandet av nybyggnation Arkitektonisk utformning kommer att spela en avgörande roll för att bedöma värdet på en fastighet.

## 6.5. Effekter på stadsstrukturen

#### **Transporter och transportförbindelser**

Byggarbetsplatserna i stadsplanen anges på en punkt där det finns en befintlig vägförbindelse.

#### **Organisation av vattenförsörjning**

Fastigheten kommer att anslutas till den befintliga vattenförsörjningen och vattnet kommer att levereras av Kymen Vesi. Avloppsvatten är behandlas på lämpligt sätt på tomten på tillräckligt avstånd från stranden, eller så måste en fast tanklösning ordnas. Dagvatten samlas upp och absorberas på platsen.

#### **Elektricitet**

Fastigheten i detaljplanen ligger i Kymmenedalens Elektriska Ab:s nät.

## 6.6. Effekter på människors levnadsvillkor och på miljön

#### **Beredskap för översvämningar**

Den lägsta byggnadshöjden har beaktats i de allmänna bestämmelserna i den nya planen i landskapsplanen, Pyttis kust och skärgårdens generalplan samt Pyttis kommuns byggnadsordning. Detaljplanen flyttas Byggnader högre och längre från stranden, vilket bidrar till hanteringen av översvämningrisker. Översvämningar har ännu inte blivit ett konkret problem i detta skede.

## 6.7. Konsekvenser för kulturarvet

#### **Byggd kulturmiljö**

Det finns inga tomter i den byggda kulturmiljön på planeringsområdet och inte heller i ett landskap i ett särskilt värdefullt område. Målet är att ordna de byggnader som är avsedda för fastigheten från havet smälter in i terrängens konturer.

#### **Arkeologiskt kulturarv**

Det finns inga kända skyddsområden enligt lagen om fornminnen (295/1963) i det område som berörs av planändringen

fasta fornlämningar eller andra fornlämningar och området har inte anmälts

Möjliga tidigare okända arkeologiska platser. Det finns ingen aktuell information om området.

eftersom den senaste inventeringen som gjordes i området är från 2008 (*P. Pesonen 2008.*

*Kotka och Pyttis. Kotkan Räsikin - Pyhtää Heinlahti delgeneralplaneområde. Pyhtää Siltakylä*

*Område för partiell generalplan. Arkeologisk inventering 2008*). projektområde i stor utsträckning och de som är belägna där

De nya byggnadsområdena ligger 5 m under höjdkurvan. Pyttis område 5 m mpy

kan betraktas som en potentiell höjd för boplatser under yngre järnålder,

Till följd av detta kan platsen för projektområdet anses vara olämplig när det gäller förhistoriska platser. titional.

Projektområdet är redan delvis byggt och något förändrat. Projektområdet är inte Lokaliseringspotential för fornlämningar. Även om FM Petronens 2008 års

Inventeringen av området har blivit föråldrad i enlighet med Museiverkets anvisningar. När det gäller projektområdet, anses vara tillräckligt. Mot bakgrund av ovanstående finns det ingen behovet av att genomföra en ny arkeologisk undersökning.

## 7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

En detaljplaneändring kan genomföras genast efter att den har vunnit laga kraft.

Genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter att vattenförsörjningen i området uppfyller bestämmelserna i Pyttis kommuns byggregler och miljöskyddsbestämmelser.

### BILAGOR

Förslag till ändring av detaljplanen

Naturutredning 17.9.2024

Beslut av kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan Mutalahti OAS-fi

formeländring Mutalahti OAS swe