

## JF-ARKKITEHTUURI OY

Saaja: Pyhtään kunta, Elinvoimapäällikkö Laura Lahti, laura.lahti@pyhtaa.fi  
Lähtettäjä: JF-Arkkitehtuuri Oy, Jarmo Fäldt, [jarmo.faldt@jf-arkkitehtuuri.fi](mailto:jarmo.faldt@jf-arkkitehtuuri.fi)

Päivämäärä: 12.12.2024

KOHDE **Kaavaehdotus kiinteistö 624-401-8-153, Ahvenniementie 62C**

---

Luonnosvaiheen palautteiden johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa:

### 1. PALAUTTEET:

#### 1.1. Pyhtään Hyvinvointilautakunta

Palaute: Hyvinvointilautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

#### 1.2. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Palaute: Maakuntakaava  
Kaavaselostuksen kohdassa *maakuntakaava* on esitetty virheelliset tiedot alueen maakuntakaavallisesta tilanteesta. Kiinteistön 624-401-8-158 alue on maakuntakaavassa varattu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaavamääräyksen mukaan 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.

Vastine: Virheellinen kohta Kaavaselostuksessa on korjattu.  
Kaavaehdotus on nimenomaan tehty Taajamatoimintojen alueeksi (A) mukaisesti ja alue on varattu asumiseen.

Palaute: Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan:

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.*
- *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 liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden*
- *Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota*

*hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.*

- Lisäksi maakuntakaavassa on annettu koko kaava-alueetta koskevia määräyksiä mm. tulviin varautumisen osalta.

Vastine:

- Kaavaehdotus tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.
- Kaavaehdotus turvaa taajaman omaleimaisuuden sekä vahvistaa viihtyvyyttä ja turvaa ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvot. Kaavaehdotus ei rajoita eikä vähennä taajama-alueen sisäisiä vapaa-alueita eikä virkistysreitistöjen jatkuvuutta.
- Kaavaehdotus ei vaaranna maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
- Kaavaehdotus ei rajoita kestävän liikkumisen toimintaedellytyksiä.
- Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota ja hulevedet tullaan imeyttämään asianmukaisesti kaavaehdotusalueella.
- Kaavaehdotuksessa on huomioitu kaava-alueetta koskevat Maakuntakaavan määräykset.

Palaute:

Yleiskaava

Kaavaselostuksen kohdassa *yleiskaava* on kuvattu virheellisesti yleiskaavan tiedot. Kiinteistön 624-401-8-153 alueella on voimassa keskustaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 16.9.2014. Yleiskaavassa kiinteistön alue on varattu väljäksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AO) lisäksi alueelle on yleiskaavassa osoitettu tulvavaara-alueeksi (/t). Kaavamääräyksen mukaan alueen "*pääkäyttötarkoituksen mukaisten uudisrakennuksien alapohjan alapinta tulee olla vähintään tasossa +3,50 m mpy tai vähintään kerran sadassa vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä korkeustasoa koskevia määräyksiä.*"

Lisäksi alueelle on osoitettu lepakoiden tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (luo-3). Kaavamääräyksen mukaan "*ulkoilupolut jätetään valaisematta toukokuun ja syyskuun välisenä aikana. Rakentamisalueiden ulkopuolelle jäävät metsät säilytetään. Alueella on MRL 43.2 § rakentamisrajoitus ja MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus.*"

Yleiskaavassa on annettu mm. seuraavat yleiset määräykset:

*Rakentaminen asemakaavoitettavalla alueella. A, AP, AO, A/P, C, P, PY, P/A, P/TP, KP-1, TP, TPK, TPA, TV ja VL- alueille on laadittava asemakaava. Rakentamisen määrästä ja luonteesta päätetään asemakaavoituksen yhteydessä.*

*poikkeamislupakäsittelyssä on huomioitava, ettei rakentaminen aiheuta haittaa asemakaavoitukselle.*

*TULVAVAARA Ranta-alueilla on kaikessa rakentamisessa ja maankäytössä huomioitava tulvavaara.*

Vastine:

Kaavaselostuksen virheellinen kuvaus *yleiskaavasta* on korjattu.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu Yleiskaavamääräyksen mukainen tulvakorkeusvaatimus sekä tulvavaara.

Kaavaehdotusta varten teetetystä Luontoselvityksessä kaavaehdotusalueella havaitut lepakkojen yksilömäärät olivat hyvin pieniä, eikä asemakaavamuutoksella arvioida olevan heikentävää vaikutusta lepakoiden ruokailualueisiin.

Palaute:

Kaavaratkaisu

Luontoarvot

Alueelta ei ole ELY-keskuksen tiedossa muita erityisiä luonnonarvoja kuin Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavassa osoitettu luo-3 -alue, joka on lepakoiden tärkeä ruokailualue. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueelle tullaan tekemään luonto- ja lepakkoselvitys. Lepakkoselvitystä ei ollut vielä valmisteluaineiston liitteenä. Luonnonarvojen osalta kaavaan voidaan ottaa kantaa vasta, kun em. selvitykset ovat ELY-keskuksen käytettävissä.

Vastine:

Luonto- ja lepakkoselvitys on teetetty ja liitetty osaksi valmisteluaineistoa.

Palaute:

Tulviin varautuminen

Tonttien rannan puoleinen osa on alavaa ja se tulvii myös tavanomaisen meritulvan aikana. Kaavassa on osoitettu alavalle ranta-alueelle saunan rakennusalat. Saunan

rakennusalaan liittyvissä määräyksissä on otettu huomioon, että rakenteet tulee toteuttaa sellaisin rakentein, että ne kestävät ajoittaisesta tulvavedestä kastumista. Uuden rakentamisen sijoittamista tulisi lähtökohtaisesti välttää tulva-alueelle. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee selkeästi esittää em. saunarakennusten sijoittumisen mahdolliset vaikutukset. Lisäksi on syytä tutkia, tuleeko kyseisten saunojen rakentamista ohjata vielä tarkemmin kaavamääräyksin. Kaavaratkaisussa on asianmukaisesti esitetty ylemmissä kaavatasoissa osoitettu tulvavaara-alue (/t) ja määrätty asuinrakennuksen alimman kosteudesta vaurioituvan osan rakentamiskorkeudesta.

- Vastine: Kaavaehdotuksessa on huomioitu Yleiskaavamääräyksen mukainen tulvakorkeusvaatimus sekä tulvavaara.
- Palaute: Yleistä kaavaratkaisusta  
Lausuntopyyntöön liitettyssä aineistossa on ristiriitaisia mainintoja siitä, onko kyseessä asemakaava vai ranta-asemakaava. Ristiriitaisuudet tulee poistaa asiakirjoista.
- Vastine: Ristiriitaisuudet on poistettu.
- Palaute: Kunnan tulee jatkovalmistelussa harkita, voidaanko kaava-alueen rajausta pitää tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena. Kyseisessä tapauksessa alueella asemakaavana voimassa oleva rakennussuunnitelma on erittäin vanha ja esimerkiksi katualueet ovat alueella toteuttamatta. Tästä syystä aluetta olisi syytä tarkastella suurempana kokonaisuutena.
- Vastine: Pyhtään kunta ottaa itsenäisesti kantaa kaava-alueen rajauksen tarkoituksenmukaisuuteen.
- Palaute: Mikäli kunta pysyy valmisteluaineiston mukaisessa aluerajauksessa, on kaavaratkaisussa syytä osoittaa ainakin tonteille johtavat ajoyhteydet, jotta kaavan toteuttamisvaiheessa ei ole epäselvyyttä siitä, kuinka kulku tonteille järjestetään. Lisäksi asemakaavakartalta tulee poistaa asemakaava-alueen ylittävät merkinnät ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.  
Asemakaavan tulee maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 9 §:n 1 momentin mukaan perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan valmisteluaineistossa esitettyä vaikutusten arviointia voidaan pitää hyvin pintapuolisena ja sitä on syytä tarkentaa nimenomaisesti niiden vaikutusten osalta, joita kaavaratkaisu aiheuttaa.
- Vastine: Tonteille johtavat ajoyhteydet on päivitetty kaavaehdotukseen sekä asemakaavakartalta on poistettu asemakaava-alueen ylittävät merkinnät. Luonto- ja lepakkoselvitys on teetetty ja liitetty mukaan aineistoon.
- Palaute: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole sinänsä huomautettavaa kaavaratkaisusta, eikä kaavaluonnokseen siis esitetty muutostarvetta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus kiinnitti huomiota kuitenkin kaavaselostuksen puuteellisuuteen tulvariskien arviointiin liittyen. Tulvariskejä toivottiin tarkasteltavan nimenomaisesti kaavoitettavalle alueelle johtavan tien osalta.
- Vastine: Tulvariskejä tullaan tarkastelemaan huolellisemmin ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa.

### 1.3. Kymenlaakson liitto

- Palaute: Asemakaavan luonnoksen selostuksen yleiskaavaa käsittelevän otsikon alla oleva kaavakartan karttaote on Kyminlaakson maakuntakaavan 2040 ote. Kaavaselostusta tulee tältä osin korjata.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta

Vastine: Kaavaselostus on korjattu kaavakartan karttaotteen osalta.

#### 1.4. Kymenlaakson museo

**Palaute: Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee rakennuksia, mutta niitä ei kuvata kaavaselostuksessa eikä kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ole kaavan valmisteluvaiheen aineistossa arvioitu. Kaavaselostusta tulee edellä mainittujen asioiden osalta täydentää, jotta vaikutusten arvioiminen on mahdollista.

Etelä-Kymenlaakson karttapalvelun mukaan suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan vuonna 2012. Osayleiskaavan tiedot puuttuvat kaavaselostuksesta ja ne tulee sinne täydentää.

Vastine: Kaavaselostusta on täydennetty kuvaamalla tarkemmin kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä sijaitsevia rakennuksia. Osayleiskaavan puuttuvat tiedot on täydennetty kaavaselostukseen.

Palaute: Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu rakennuskulttuuriselvitys (*Pyhtään keskustaajaman rakennuskulttuurin selvitys*. MA-Arkkitehdit 2.5.2011) ja maisemaselvitys (*Siltakylän osayleiskaavan maisemaselvitys, Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavan maisemaselvitys*. MA-Arkkitehdit 2008). Osayleiskaavassa tai siihen liittyvissä selvityksissä ei suunnittelualueelta ole huomioitu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kohteita. Osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvityksen inventointi on ollut hyvin suppea, eikä siinä käsitellä suunnittelualueen tai sen lähiympäristön rakennuskantaa. Inventointia on täydennetty Keskustaajaman osayleiskaavamuutoksen yhteydessä (*Pyhtään keskustaajaman maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys*. Ramboll, 16.9.2022), mutta Ahvenniemen alue ei sisällynyt kaavamuutos- tai inventointialueeseen.

Vastine: Pyhtään kunta vastaa osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvityksistä ja täydentää niitä tarpeen vaatiessa erillisen arviointinsa mukaisesti.

**Palaute: Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kaavamuutosalueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita eikä alueelta ole tehty ilmoituksia mahdollisista entuudestaan tuntemattomista arkeologisista kohteista. Alueelta ei ole ajantasaista inventointitietoa, sillä viimeisin alueella tehty inventointi on vuodelta 2008 (P. Pesonen 2008. *Kotka ja Pyhtää. Kotkan Räsken - Pyhtään Heinlahden osayleiskaava-alue. Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alue. Arkeologinen inventointi 2008*). Hankealue suurelta osin ja sinne sijoitetut uudet rakennusalat sijaitsevat 5 m mpy korkeuskäyrän alapuolella. Pyhtään alueella 5 m mpy voidaan pitää myöhäisrautakaudelle sijoittuvien kohteiden osalta potentiaalisena korkeutena, mistä johtuen hankealueen sijaintia voidaan pitää esihistoriallisten kohteiden osalta epäpotentiaalisena. Hankealue on entuudestaan osittain rakennettua ja jonkin verran muokattua. Hankealue ei ole sijainniltaan potentiaalista muinaisjäännöksille. Vaikka FM Petrosen vuonna 2008 tekemä inventointi alueelta on Museoviraston ohjeiden mukaisesti vanhentunut, voidaan sitä tämän kaavan hankealueen kohdalla pitää riittävänä. Edellä mainittuun perustuen, ei hankealueelle ole tarpeellista tehdä uutta arkeologista selvitystä.

Hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museolla ei ole muuta huomioitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta..

Vastine: Palaute ei aiheuta lisätoimenpiteitä.

**1.5. Kymenlaakson pelastuslaitos**

Palaute: Ei lausuttavaa aineistosta.

Vastine: Palaute ei aiheuta lisätoimenpiteitä.

**1.6. Kymenlaakson Sähköverkko Oy**

Palaute: Ei lausuttavaa Siltakylän-Heinlahden, tilan Mutalahti, asemakaavamuutokseen. Liitteenä kuitenkin verkkokartta, jossa esitetty meidän 0,4 kV ilmajohto, joka tulee huomioida.

Vastine: Ilmajohto huomioidaan kaavavalmistelussa.

**1.7. Pyhtään kunnan valvontajaosto**

Palaute: Ei huomauttamista asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon.

Vastine: Palaute ei aiheuta lisätoimenpiteitä.

Vantaalla 12.12.2024

JF-Arkkitehtuuri Oy

Jarmo Fäldt

Arkkitehti

Kaavanlaatija