

PYHTÄÄN KUNTA

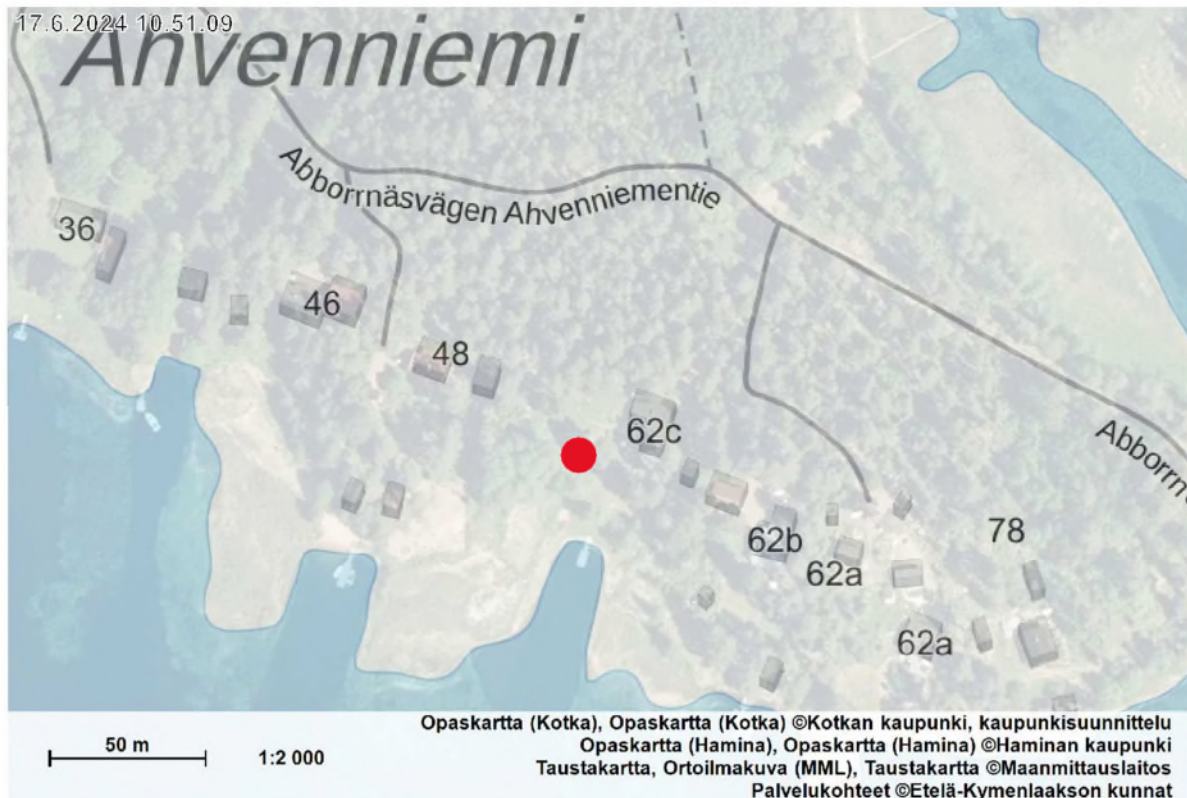
ASEMAKAAVAN MUUTOS MUTALAHTI

07.04.2025

1. KAAVASELOSTUS

Asemakaavamuutos koskee Pyhtäällä sijaitsevaa tilaa 624-401-8-153 Mutalahti.

Asemakaavamuutoksella muodostuu täydentävä rakentaminen asuntojen korttelialueella.



Kaavoitustoimikunta / Valvontajaosto

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kaavakartta määräyksineen

Liite 3 Kaavan laatijan vastine luonnoksesta jätettyihin lausuntoihin

Liite 4 Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin

Kaavan numero: -

Kunta: Pyhtää (624)

Tila: Mutalahti 624-401-8-153

Sisällys

1.	KAASELOSTUS	1
1.1	PERUSTIEDOT	3
1.2.	YHTEYSTIEDOT.....	4
2	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3.2.	KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE.....	8
	Maakuntakaava	9
	Aluetta koskevat seuraavat määräykset:.....	11
	Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset:	12
	Vesi ja jätehuoltoa koskevat määräykset:	12
	RA-aluetta koskevat seuraavat määräykset:.....	12
	Rakennusjärjestys	12
	Huomionarvoisia kohtia rakennusjärjestyksestä:.....	12
4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	ALOITE	13
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3	TIEDOTTAMINEN	13
4.4	VIREILLETULO- JA VALMISTELUVAIHE/KAABALUONNOS.....	14
4.5	KAAMUUTOSEHDOTUSVAIHE	14
4.6	HYVÄKSYMISVAIHE	14
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	KAAVAN RAKENNE JA SISÄLTÖ	14
	Mitoitus	14
	Rakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa.....	15
6.	KAABAHANKKEEN VAIKUTUKSET	16
6.1.	Asemakaavan suhde yleiskaavoihin	16
6.2.	Ympäristövaikutukset	17
6.3.	Sosiaaliset vaikutukset	17
6.4.	Taloudelliset vaikutukset	18
6.5.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
6.6.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
6.7.	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	18
7.	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
	LIITTEET.....	19

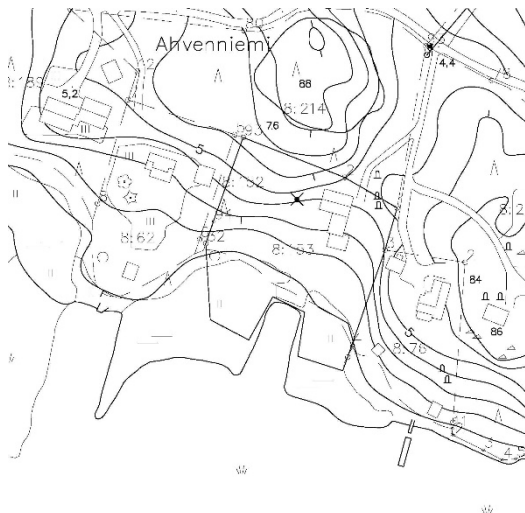
1.1 PERUSTIEDOT

Sijainti ja omistus

Asemakaava- ja suunnittelualue koskee yhtä Pyhtään Ahvenniemessä sijaitsevaa yksityisomisteista tilaa 624-401-8-153. Kiinteistön rantaviiva aukeaa etelän suuntaan. Matkaa Pyhtään Siltakylästä teitse on noin 3,5km, linnuntietä 2,5km. Rantaviivaa on noin 75m. Alueen sijainti ja tontin rajat on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1a. Asemakaava-alueen sijainti



Kuva 1b. Asemakaava-alueen rajausta ja sijainti

1.2. YHTEYSTIEDOT

Suunnittelutyöhön liittyvää lisätietoa saa kaavaa laativalta konsultilta (JF-Arkkitehtuuri Oy) sekä Pyhtään kunnasta. Tietoa kaavoituksesta on saatavissa myös Pyhtään internet-sivuilta www.pyhtaa.fi.

Kaavan laatija

Jarmo Fäldt / JF-Arkkitehtuuri Oy

Aniskuja 4, 01300 Vantaa

jarmo.faldt@if-arkkitehtuuri.fi

Pyhtään kunta

Laura Lahti, elinvoimapäällikkö

Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

laura.lahti@pyhtaa.fi

2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kahden AO rakennuspaikan rakentaminen ja rakennusoikeuden jakaminen syntyvien rakennuspaikkojen kesken.

Suunnittelussa pyritään säästämään tonttien luontoa ja herkkää kasvillisuutta, sekä asettelemaan rakennukset mereltä katsoen maaston muotoihin sulautuvasti. Rantaviiva muokataan luonnollisen muotoiseksi koko kaavamuuos alueella. Uuden rakennuksen asemointi mahdollistaa olemassa olevan tonttitien käytön suurimmalta osin. Toiselle rakennuspaikalle tehdään uusi tieyhteys muutosalueen koillisrajaa pitkin.

Alueella on voimassa asemakaava (30.5.1959) sekä Pyhtään kunnan rakennusjärjestys (1.5.2019). Uusi asemakaavamuuos noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asemakaavamuuostyön yhteydessä ollaan laatimassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimat selvitykset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue on kangasmaatyyppistä metsäaluetta. Meren ranta-alueet on kaavoitettu asuntorakentamiseen.

Alueella on todettu lepakoesiintymistä, jonka vuoksi muutosalueelle tehdään lepakkoselvitys.

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee loma- ja ympärivuotisessa asuotoympäristössä. Suunnittelualue rajautuu yhden omistajan hallitsemalle alueelle.



Kaavamuutosalue rannalta päin katsottuna



Kaavamuutosalue rantaan päin katsottuna

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ.

Alueella on luonnontilaista havu- ja lehtimetsää. Rakentamattomat alueet ovat kangasmaata.



3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueella on loma- ja ympärivuotisessa käytössä olevia asuntoja ja talousrakennuksia, jotka ovat yksityiskäytössä. Rakennuskanta on rakentunut vuosien varrella, joten ulkoarkkitehtuurieroaa toisistaan ja ilmentää kunkin aikakauden rakennustyyliä.

Kiinteistöllä sijaitsee 1980 rakennettu puurakenteinen mökki sekä 2010 rakennettu autotallirakennus. Mökki on kytketty vesijohtoon sekä sähköverkkoon. Talousveden toimittaa Kymen Vesi. Jätevedet johdetaan saostuskaivon kautta imetykseen tontilla. Hulevedet imeytetään tontilla

Ahvenniementie 62 C



Molemmilla puolilla kaava-aluetta sijaitsee rakennetut kiinteistöt.

Ahvenniementie 62B on vuonna 1952 vapaa-ajan asunnoksi rakennettu rakennus. Rakennusta on laajennettu vuonna 1995, jolloin myös rakennus on muutettu ympärivuotiseen käyttöön omakotitaloksi. Vakituinen ympärivuotinen asuminen on alkanut tuolloin. Lisäksi 2007 on rakennettu autotalli/-katos ja varastorakennus. Kiinteistöllä on myös ranta sauna. Kiinteistö on kytketty kunnalliseen vesijohtoon sekä sähköverkkoon. Talousveden toimittaa Kymen Vesi. Jätevedet johdetaan saostuskaivon kautta imetykseen tontilla. Hulevedet imeytetään tontilla

Ahvenniementie 62B



Ahvenniementie 48 on 1950-luvulla rakennettu vapaa-ajan rakennus. Lisäksi kiinteistöllä on neljä muuta rakennusta, kuten vierasmaja/varasto, rantasauna, venevaja, varasto sekä leikkimökki. Tarkempia rakentamisvuosia ei ole tiedossa ja Pyhtään rakennusvalvonnan arkistosta ei ole löytynyt piirustuksia ko. kiinteistöön. Kiinteistö on kytketty vesijohtoon sekä sähköverkkoon. Talousveden toimittaa Kymen Vesi. Jätevedet johdetaan saostuskaivon kautta imeytykseen tontilla. Hulevedet imeytetään tontilla



MAANOMISTUS

Kaavamuutoksen hakija omistaa koko muutosalueen

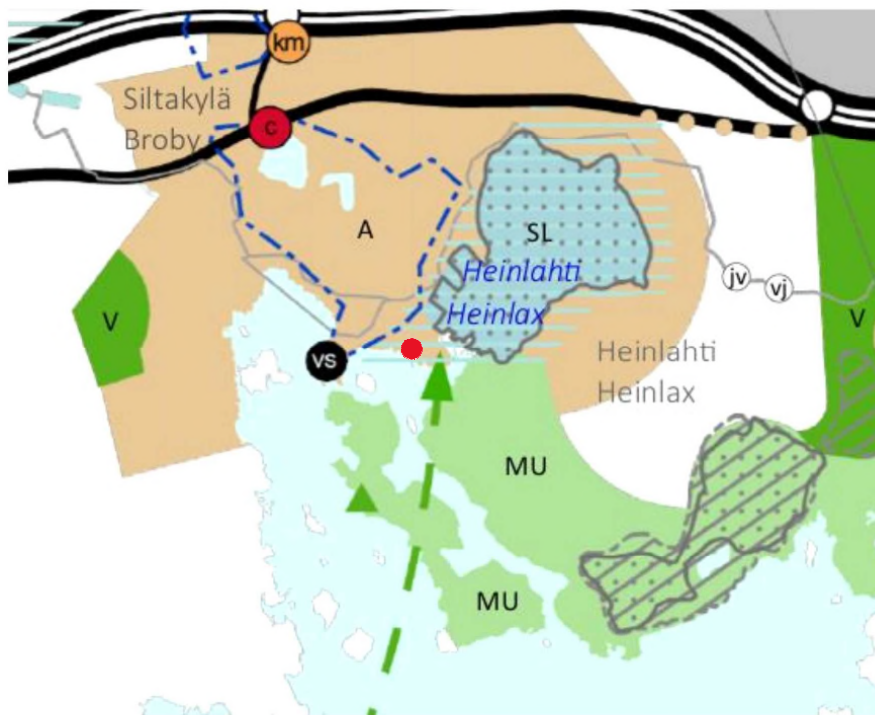
3.2. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Tavoitteet välittyvät yksittäiseen asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa on huomioitava erityisesti alueidenkäyttötavoitteet koskien käytön ekologista kestävyyttä sekä maiseman ja luonnonarvojen vaalimista.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Alueella on voimassa maakuntakaava "Kymenlaakson maakuntakaava 2040" (15.6.2020).



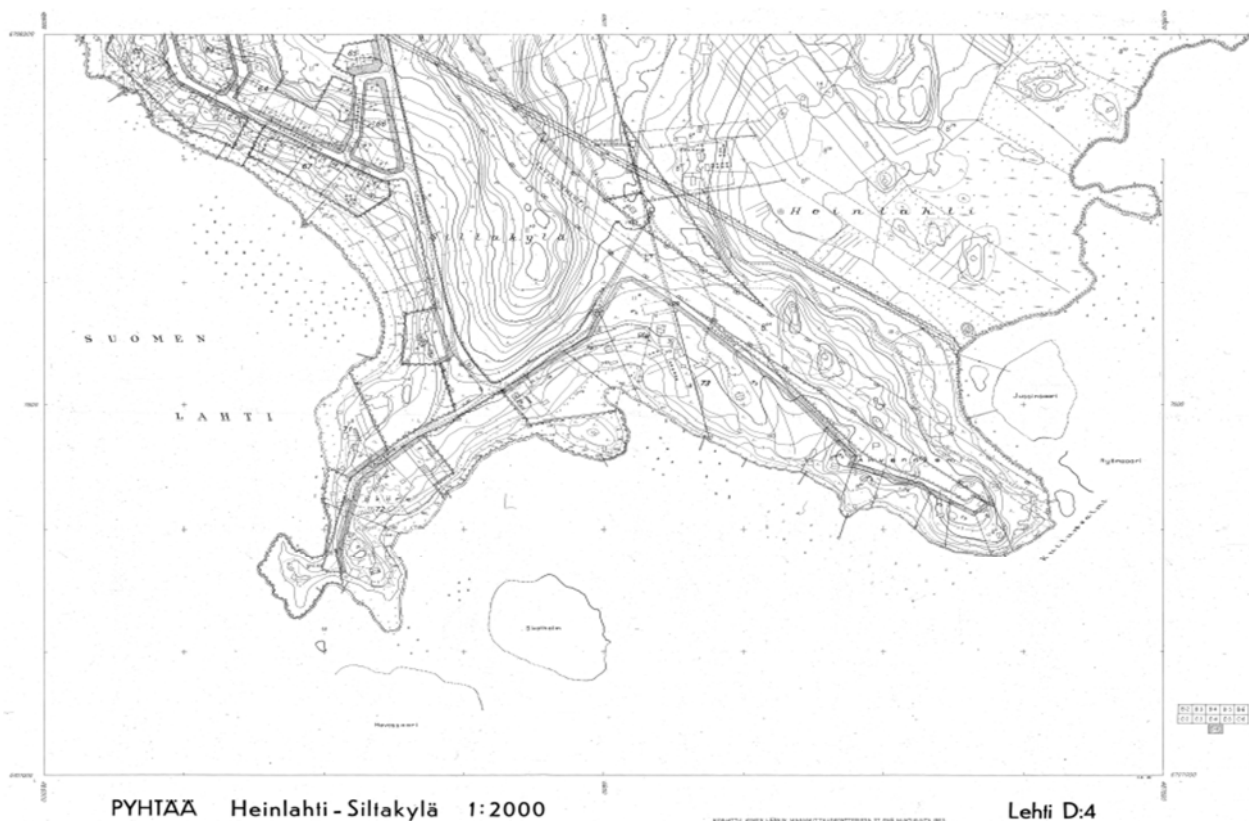
Kiinteistön 624-401-8-158 alue on maakuntakaavassa varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

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.

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.

Asemakaava



Aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Huomioitavia kohtia rakennusjärjestyksestä 1.5.2019:

Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä kiinteistölle istutusvelvoitteen mikäli ranta-alueen puuston harventamisen katsotaan heikentävän alueen maisema- arvoja.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä, kun rakennus on yksikerroksinen ja kerrosala on enintään 150 m². Tätä suuremman tai yli yksikerroksien rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 40 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asunnon sekä loma-asunnon alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000 järjestelmä). Joen tai järven rannalla alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella, mihin tulee lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus vähintään 0,5 metriä.

Laiturin ja venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle. Rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön todetaan yleisesti, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaismaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä

perustelluista syistä vaadi.

Jätevesien käsittelystä todetaan, että jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön ja että jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Asemakaava:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

RH loma-asuntoalue

ok loma-asuntoja varten käytettävä korttelialue

AO omakotirakennusten ja enintään kahden perheen talojen korttelialue.

Rakennuksen sallittu kerrosluku on 1 1/2

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m². Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen vähintään 5000m²:n rakennuspaikalla 200 kerros-m².

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset:

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15m

- muut rakennukset kuin venevaja 30m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

Vesi ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelulain ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Uusien kiinteistöjen WC-vedet ja vanhojen kiinteistöjen vesi-WC laajennusten WC-vedet tulee johtaa umpisäiliöön. Jätevedet kerätään Saostuskaivoon.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Pyhtään kunnan rakennusjärjestys. (1.5.2019)

Asemakaavan laadintaan vaikuttaa varsinkin rakennusjärjestyksen osa V rakentaminen ranta-alueilla.

Huomionarvoisia kohtia rakennusjärjestyksestä:

Rakennusjärjestyksessä määritellään, että yli yksikerroksinen rakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Yleiskaavassa ei erikseen määritellä rakennusten kerroksia, ja etäisyys on määritelty 30 metriin. Sauna-rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² saa rakentaa vähintään 15 metrin

etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakentamisen määrästä todetaan, että "rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 200m², josta loma-asunnon kerrosala enintään 130m².

Asunnon sekä loma-asunnon alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000 järjestelmä). Rakennettaessa ranta-alueelle muuta kuin asuntoa rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeuden vaihtelut riittävän suurella varmuudella.

Laiturin ja venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön todetaan yleisesti, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä.

Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi.

Jätevesien käsittelystä todetaan, että jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön ja että jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan tarpeesta tehostaa omistamansa tontin käyttöä. Voimassa olevassa kaavassa on sallittu puolitoistakerroksinen rakentaminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Suunnittelussa ovat osallisina ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

Viranomaiset:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne, Kymenlaakson pelastuslaitos. Pyhtään kunnan päättävä organisaatio:

Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio:

Kunnanhallitus § 57, 22.4.2024, Kaavoitussopimus Siltakylän-Heinlahden asemakaavamuutos, tila Mutalahti

Pyhtään kunnan lausunnon antajat:

Tekniikkalautakunta, ympäristölautakunta, valvontajaosto

Maanomistajat/ hallinto-oikeuden haltijat:

Yksityinen maanomistaja.

Alueen asukkaat ja yhdistykset:

Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry.

Muut: Kymenlaakson Sähkö Oy, Elisa Oyj, muut sähkö- ja tele-yhtiöt.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

4.3 TIEDOTTAMINEN

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä. Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia informoidaan MRA 30 §:n ja 27§:n kuulemisessa. Valmisteluvaiheen Kaava-aineistot pidetään nähtävillä kunnan virastolla ja osoitteessa hankepalvelu.pyhtaa.fi.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella paikallislehdessä. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

4.4 VIREILLETULO- JA VALMISTELUVAIHE/KAVALUONNOS

- 08/2024 Työn käynnistysvaihe sekä perustietojen kokoaminen ja analysointi. Aluetta koskevan aineiston kokoaminen ja tarvittavien selvitysten laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- 08/2024 Asemakaavaluonnos ja OAS kaavoitustoimikunnassa. Asemakaavaluonnos. Aloitus- ja luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Lautakunnan käsittely ja päätös OASin ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.
- 09/2024 Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. MRA 30 §:n mukainen osallisten kuuleminen. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta sekä MRA 30 §:n kuuleminen luonnoksesta. Mielipiteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

4.5 KAAVAMUUTOSEHDOTUSVAIHE

- 12/2024-1/2025 Kaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Kaavoitustoimikunnan käsittely.
- 1/2025 Asemakaavaehdotuksen aineisto kaavoitustoimikunnassa ja kunnanhallituksessa. Kunnanhallituksen käsittely.
- 2/2025 Asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §) . Muistutukset. Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen. Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §). Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa.

4.6 HYVÄKSYMISVAIHE

- 31.3.2025 Asemakaavan hyväksyminen, kaavoitustoimikunta
- 7.4.2025 Kunnanhallituksen
- 14.4.2025 kunnanvaltuuston käsittely (MRL 52 §).Tiedottaminen kunnanvaltuuston päätöksestä. Mahdollinen valitusprosessi. Valitukset Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE JA SISÄLTÖ

Mitoitus

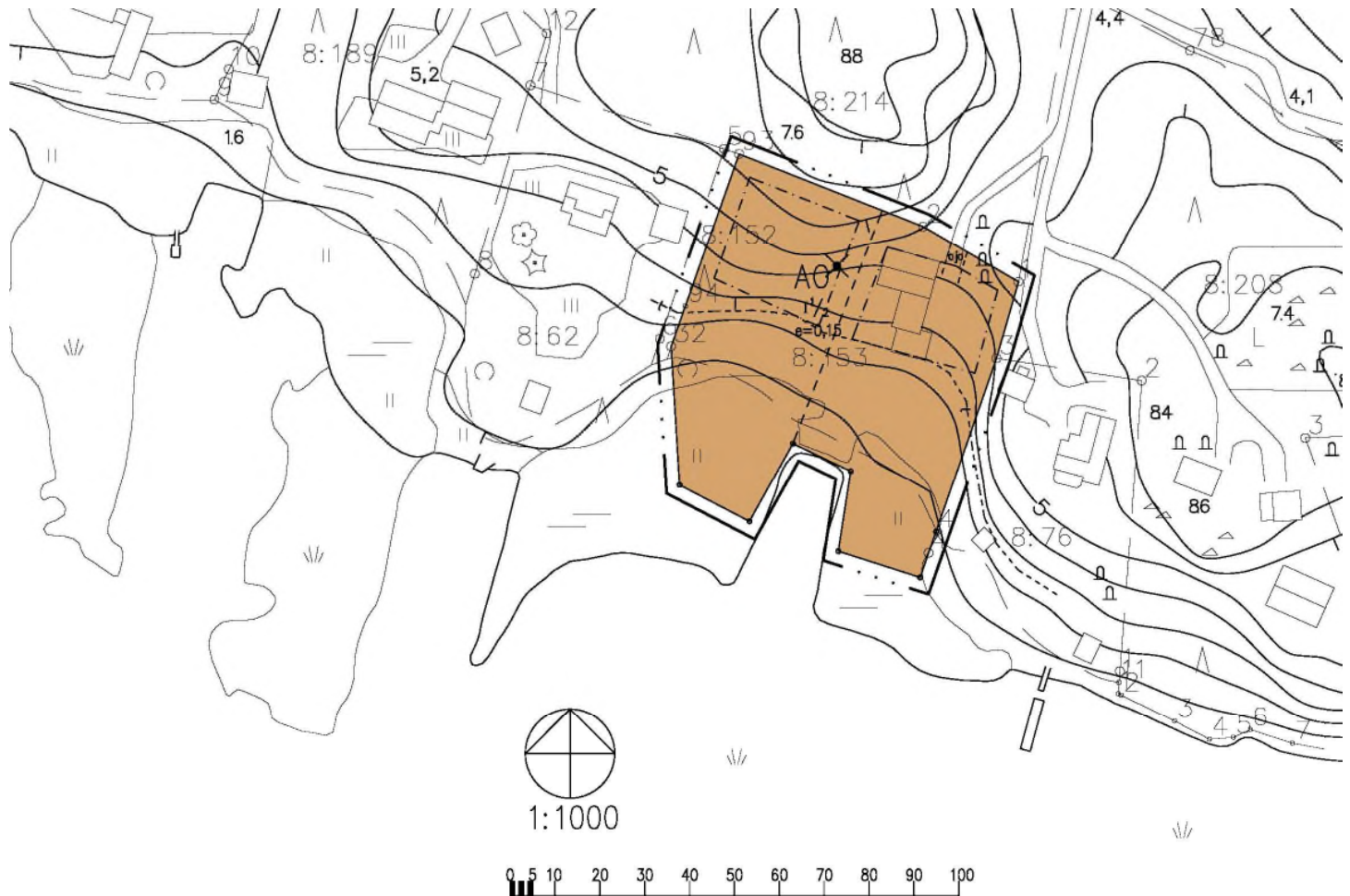
Asemakaavan mitoitus rakentamisen osalta vastaa voimassa olevan osayleiskaavan mitoitusta. Rakennuspaikkojen määrä kasvaa yhdellä.

Rakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa

Muutosalueelle osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on $e=0,15$.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutoksen merkinnät ja -määräykset



[illegible]

6. KAAVAHANKKEEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi laadittu koottu vaikutusselvitys ja -arviointi (MRL 73 § ja MRL 39 § MRL 54§). Asemakaavan toteutumisen vaikutuksia arvioidaan ensisijaisesti suhteessa alueen nykytilanteeseen sekä voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen, sen tavoitteisiin sekä mitoitus- ja suunnitteluperiaatteisiin. Arvioidaan myös suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, sekä maisema-arvojen huomioon ottamisen toteutuminen.

6.1. Asemakaavan suhde yleiskaavoihin

Suhde oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan Asemakaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava.

Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa yksi rakennuspaikka. Kaavoitettavan alueen kokonaismaapinta-ala on noin 3500m² ja kokonaisrakennusoikeus nykyisen osayleiskaavan perusteella on 160 kem².

Suhde maakuntakaavaan

Alueella on voimassa maakuntakaava "Kymenlaakson maakuntakaava 2040" (15.6.2020).

Kaavoitettavan alueen uuden rakennuspaikan lisäämisellä ei ole vaikutusta järviolueen kuormitukseen, koska paikka sijaitsee samalla tontilla ja samalla järviolueella.

Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevedet tullaan käsittelemään asianmukaisesti tontilla
nykvasetusten

mukaan, riittävän kaukana rannasta.

Asemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmaakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus.

Lisäksi määrätään, että rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia

luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista

syistä vaadi. Maakuntakaavan määräyksiä mukaillen, on suunnittelussa keskeisenä periaatteena yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

Tulvatilanteiden riskienhallinta on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Lisää aiheesta myös kaavan vaikutusten arvioinnin kohdassa 6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

6.2. Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueelta ei ole tiedossa eikä siellä havaittu maastokäynnin aikana viitteitä sellaisista luontoarvoista, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaa laadittaessa ja joihin kaavan vaikutuksia tulisi erityisesti arvioida.

Tontin maasto on huomattavan kivistä ja suuria siirtolohkareita on yksi. Asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusten suunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota lasipintojen suunnittelussa, jossa kysymykseen tulee nimenomaisesti lintujen törmäysvaara. Rakennusten perustusten ja jätevesien käsittelyn suunnittelu tulee olemaan haasteellista. Asemakaava keskittää osayleiskaavassa määritellyt rakennuspaikat kahteen, joka säästää maanpohjan

muokkaustöiden tarvetta.

Suunnitelmassa tehdään uusi tonttitie, joka saapuu jo nyt asemakaavassa merkitylle asuntojen rakennusalueelle.

Asemakaava noudattaa Pyhtään Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta. Rantaan, asuntorakennusten yhteyteen, on kaavassa merkitty kaksi laituria.

Maakuntakaavan määräyksiä mukaillen, on suunnittelussa keskeisenä periaatteena yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Ranta-alueella on sekä hiekkapohjaa että kaislikkoa.

Kaavoitettavan alueen kahden rakennuspaikan keskittämällä ei ole vaikutusta järvialueen kuormitukseen.

Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevedet tullaan käsittelemään asianmukaisesti tontilla nykyasetusten

mukaan, riittävän kaukana rannasta. Käyttöveden saantiin ja jätevesien käsittelyyn tullaan teetättämään selvitys ja erillinen suunnitelma.

Asemakaavan määräyksissä lausutaan, että rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmakuun sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Lisäksi määrätään, että rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

6.3. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset lähinaapureihin

Asemakaava ei estä tai heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen eli asumiseen tai metsätalouteen.

Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kiinteistön alueelle ei kohdistu yleisiä virkistyskäyttötarpeita. Asemakaavalla ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.

Vaikutukset muihin lähialueen maanomistajiin

Asemakaavalla ei rajoiteta lähialueen maanomistajien elinoloja.

Liikenne- ja kulkuyhteydet

Asemakaavan rakennuspaikat on osoitettu kohtaan, jolle on olemassa oleva tieyhteys.

Vesihuollon järjestäminen

Kiinteistö liitetään olemassa olevaan vesijohtoon ja veden toimittaa Kymen Vesi. Jätevedet on käsiteltävä asianmukaisesti tontilla riittävän kaukana rannasta, tai järjestettävä umpitankkiratkaisu. Hulevedet kerätään ja imeytetään tontilla.

Sähkö

Asemakaavan kiinteistö on Kymenlaakson Sähkö Oy:n verkossa.

Pelastuslaitos

Kaava-alue sijaitsee noin 14 km etäisyydellä Karhulan paloasemasta ja 3,5 km Siltakylän VPK:sta.

Kiinteistön arvo

Ranta-asemakaava ei vaikuta kiinteistön arvoon, koska ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen määrä sekä kokonaisrakennusoikeuden määrä pysyvät samoina verrattaessa osayleiskaavaan. Uudisrakennusten onnistuneella arkkitehtisuunnittelulla tulee olemaan kiinteistön arvoa arvioitaessa ratkaiseva merkitys.

6.4. Taloudelliset vaikutukset

Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen

Kaavoitettavan alueen kaksi rakennuspaikkaa ovat osa asemakaavan kokonaisuutta, joista muut on jo rakennettu.

Olemassa oleva tonttitie saapuu ja päättyy kaavoitetulla alueella naapurikiinteistöön, josta tieyhteys jatketaan asemakaavamuutosalueelle.

6.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Liikenne- ja kulkuyhteydet

Asemakaavamuutoksen uusi rakennuspaikka on osoitettu kohtaan, jolle rakennetaan uusi tieyhteys.

Vesihuollon järjestäminen

Kiinteistö liitetään olemassa olevaan vesijohtoon ja veden toimittaa Kymen Vesi. Jätevedet on käsiteltävä asianmukaisesti tontilla riittävän kaukana rannasta, tai järjestettävä umpitankkiratkaisu. Hulevedet kerätään ja imeytetään tontilla.

6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tulviin varautuminen

Alin rakentamiskorkeus on huomioitu uuden kaavan yleismääräyksissä Maakuntakaavan, Pyhtään rannikon ja saariston yleiskaavan, sekä Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Asemakaava siirtää rakennukset korkeammalle ja kauemmas rannasta, mikä edesauttaa tulvariskien hallintaa.

Tulvat eivät ole muodostuneet vielä tässä vaiheessa konkreettiseksi ongelmaksi.

6.7. Vaikutukset kulttuuriperintöön

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä se sijaitse maisemallisesti erityisen arvokkaalla alueella. Kiinteistölle suunnittelut rakennukset pyritään asettelemaan mereltä katsoen maaston muotoihin sulautuvasti.

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 ajantasaisista 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.

7. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen edellyttää, että alueen vesihuolto noudattaa Pyhtään Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

LIITTEET

Asemakaavan muutosehdotus

Luontoselvitys 17.9.2024

Kunnanhallituksen päätös

Kaavamuutos Mutalahti OAS-fi

formeländring Mutalahti OAS swe