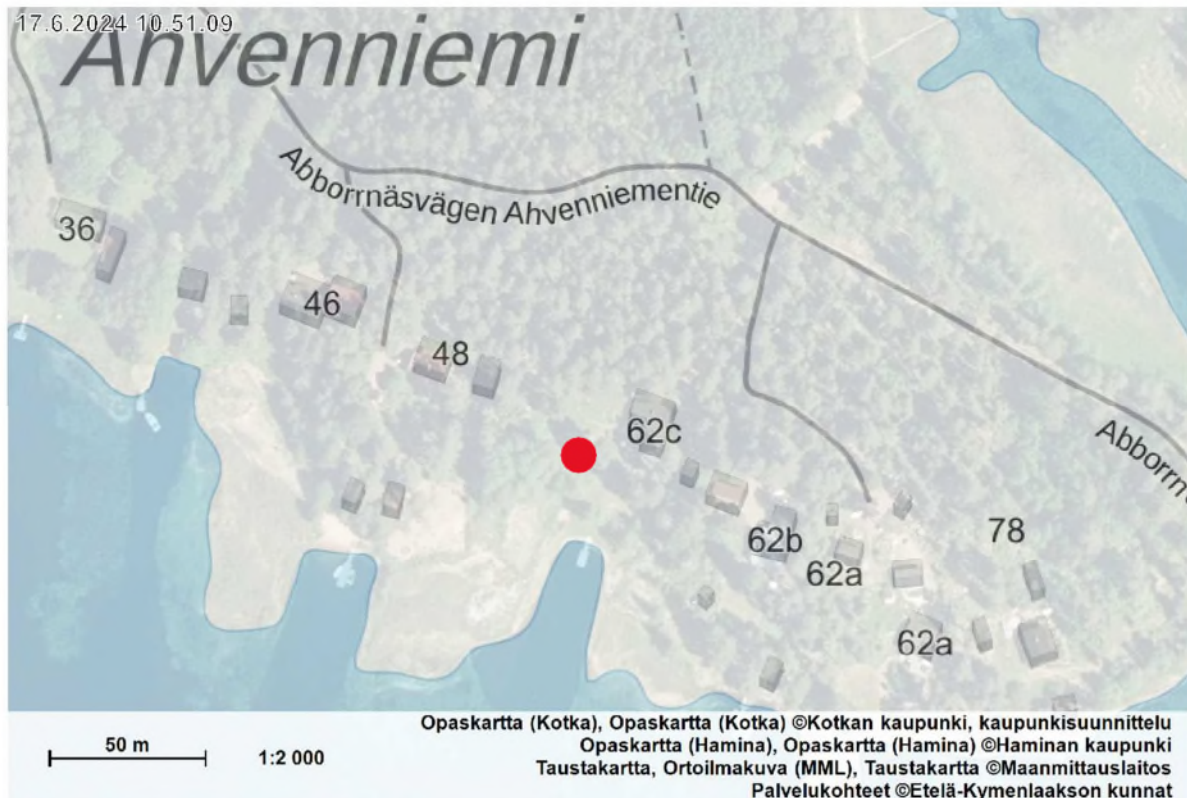


ÄNDRING I DETALJPLANEN FÖR MUTALAHTI 07.04.2025

1. BESKRIVNING AV PLANEN

Detaljplaneändringen gäller gården 624-401-8-153 Mutalahti i Pyttis. Detaljplaneändringen kommer att utgöra ett komplementärt byggnad i kvartersområdet.



Planeringsnämnd / Tillsynssektion

Kommunstyrelsen:

Landsting:

Planens ikraftträdande:

Bilagor till planrapporten:

Bilaga 1 Plan för delaktighet och utvärdering

Bilaga 2 Plankarta med föreskrifter

Bilaga 3 Svar från den som gjort planen på utlåtandena som lämnats om

utkastet Bilaga 4 Svar från den som gjort planen på de utlåtanden som
lämnats om förslaget

Formel nummer: -

Kommun: Pyttis (624)

Status: Mutalahti 624-401-8-153

Innehåll

1.	BESKRIVNING AV PLANEN	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.....	9
	Regional plan för markanvändningen	10
	Följande regler gäller för området:	12
	Bestämmelser om byggplats och byggande:.....	13
	Föreskrifter om vatten- och avfallshantering:.....	13
	Följande regler gäller för RA-området:	13
	Byggnadsnorm	13
	Anmärkningsvärda punkter från byggförordningen:.....	13
4	SKEDENA I DETALJPLANEPLANERINGEN	14
4.1	INITIATIV	14
4.2	DELAKTIGHET OCH SAMARBETE	14
4.3	INFORMERA.....	14
4.4	INITIERINGS- OCH FÖRBEREDELSEFAS/UTKAST TILL PLAN	15
4.5	FAS FÖR FÖRSLAG TILL PLANÄNDRING	15
4.6	GODKÄNNANDEFASEN	15
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	15
5.1	PLANENS STRUKTUR OCH INNEHÅLL	15
	Dimensionering.....	16
	Överlåtelse av byggrätter i detaljplanen	16
6.	KONSEKVENSER AV PLANPROJEKTET	17
6.1.	Förhållandet mellan detaljplanen och generalplanerna	17
6.2	Miljöpåverkan	18
6.3.	Sociala konsekvenser	18
6.4.	Ekonomiska konsekvenser	19
6.5.	Konsekvenser för stadsstrukturen	19
6.6.	Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö	19
6.7.	Konsekvenser för kulturarvet.....	19
7.	GENOMFÖRANDE AV STRANDDETALJPLANEN	20
	BILAGOR.....	20

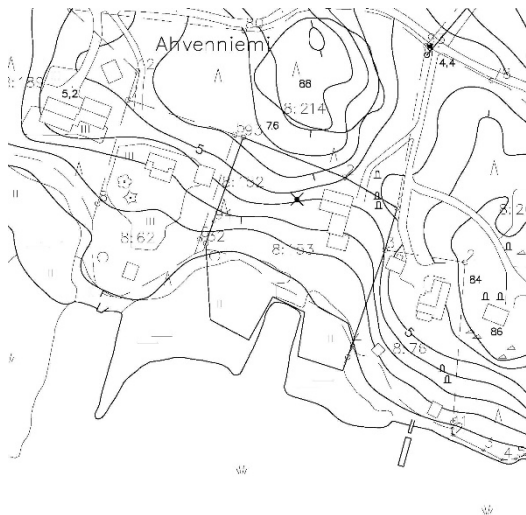
1.1 GRUNDLÄGGANDE

Plats och ägande

Detaljplane- och planeringsområdet gäller en privatägd gård i Ahvenniemi i Pyttis 624-401-8-153. Fastighetens strandlinje öppnar sig mot söder. Avståndet från Pyttis Siltakylä är cirka 3,5 km, fågelvägen 2,5 km. Strandlinjen är ca 75 m. Områdets läge och tomtens gränser framgår av kartan nedan.



Figur 1a. Detaljplaneområdets läge



Figur 1b. Avgränsning och läge för detaljplaneområdet

1.2. KONTAKTUPPGIFTER

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

Planens upphovsman

Jarmo Fäldt / JF-Arkkitehtuuri Oy
Aniskuja 4, 01300 Vanda
jarmo.faltdt@jf-arkkitehtuuri.fi

Pyttis kommun

Laura Lahti, chef för livskraft
Motellikuja 4, 49220 Siltakylä
laura.lahti@pyhtaa.fi

2 DESIGN MÅL

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra uppförande av två AO-tomter på fastigheten och att skapa en uppdelning av byggrätter mellan byggplatserna.

Målet med planeringen är att bevara naturen och den känsliga växtligheten på tomterna samt att placera byggnaderna på ett sätt som smälter in i terrängens konturer sett från havet. Strandlinjen kommer att formas till en naturlig form i hela planändringsområdet. Placeringen av den nya byggnaden gör det möjligt att använda den befintliga tomtvägen till största delen. En ny vägförbindelse görs till den andra byggarbetsplatsen längs ändringsområdets nordöstra gräns.

Detaljplanen (30.5.1959) och Pyttis kommuns byggregler (1.5.2019) är i kraft i området. Den nya detaljplaneändringen är förenlig med bestämmelserna i byggnadsordningen. I samband med arbetet med detaljplaneändringar bereds de utredningar som markanvändnings- och bygglagen förutsätter.

3 MOTIVERING

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

Området är ett skogsområde av hedjordstypen. Havsområdena är planlagda för bostadsbyggande. Fladdermusförekomster har påträffats i området, och därför kommer en fladdermusinventering att göras i förändringsområdet.

3.1.1 ÖVERSIKT ÖVER OMRÅDET

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



Område för ändring av zonindelning sett från stranden



Område för ändring av zonindelning sett från stranden

3.1.2 NATURLIG MILJÖ.

I området finns barr- och lövskogar i naturtillstånd. De obebyggda områdena är hedmark.



3.1.2 BYGGD MILJÖ

I området finns lägenheter och uthus i privat bruk som är i semester- och åretruntbruk. 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 och elnätet. Hushållsvattnet levereras av Kymen Vesi. Avloppsvattnet leds genom en septiktank till 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. Vid den tiden började man bo permanent året runt. Dessutom byggdes ett garage/skyddsrum 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. Avloppsvattnet leds genom en septiktank till infiltration på tomten. Dagvatten absorberas på tomten

Ahvenniementie 62B



Åhnäsvägen 48 är en fritidsbyggnad som byggdes på 1950-talet. Dessutom har fastigheten fyra andra byggnader, såsom en gäststuga/förråd, en bastu vid sjön, en sjöbod, ett förråd och en lekstuga. De exakta byggåren är inte kända, och inga ritningar har hittats i arkiven vid byggnadstillsynen i Pyttis. Egenskap. Fastigheten är ansluten till vattenförsörjningen och elnätet. Hushållsvattnet levereras av Kymen Vesi. Avloppsvattnet leds genom en septiktank till infiltration på tomten. Dagvatten absorberas på tomten



MARKÄGANDE

Den som ansöker om planändring äger hela ändringsområdet

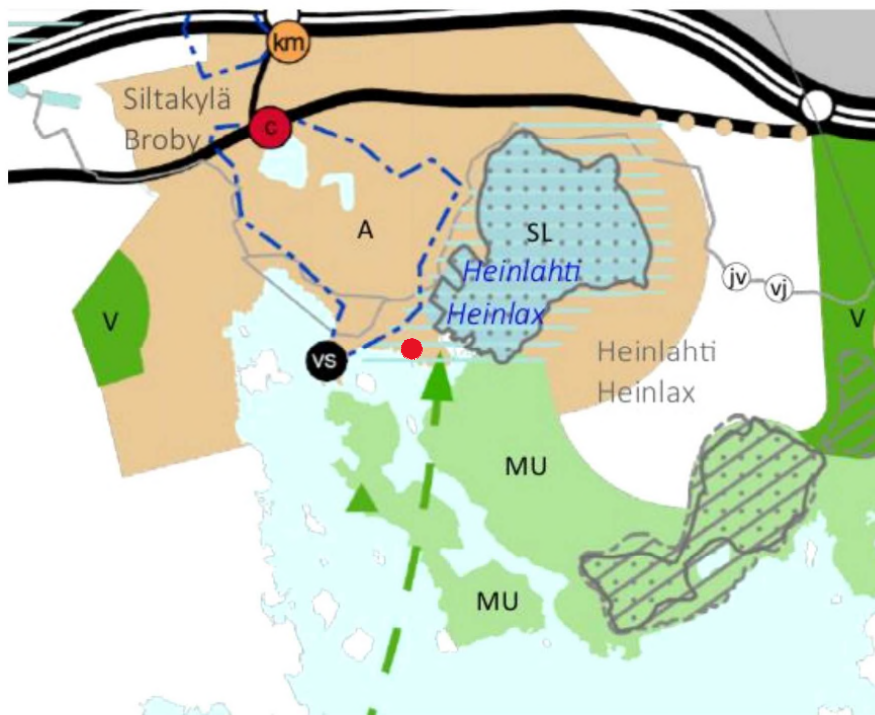
3.2. PLANLÄGGNINGS- OCH PLANERINGSSITUATION

Nationella mål för markanvändning

I de nationella målen för markanvändning (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. Vid ändring av detaljplanen ska särskilt beaktas målen för markanvändningen i fråga om den ekologiska hållbarheten i användningen och bevarandet av landskapet och naturvärdena.

Regional plan för markanvändningen

Den regionala markanvändningsplanen är en allmän plan för användningen av områdets områden och den har en viktig roll i utvecklingen och planeringen av området. 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 stadsfunktioner (A). Enligt planbestämmelsen anger märkningen de byggområden som reserverats för bostäder, tjänster, arbetsplatser och andra stadsfunktioner som kräver detaljplanering. Märkningen omfattar trafikleder inom tätorter, gång- och cykelvägar, utomhusvägar, områden för underhåll av trafikleder, närcentrum samt rekreations- och parkområden.

Enligt planeringsförordningen för området för stadsfunktioner:

- I den mer detaljerade planeringen av området ska man främja integreringen av samhällsstrukturen i splittrade och ofullständigt byggda områden samt utveckla stadskärnans kärnområde 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 trivsel stärks och bevarandet av miljö-, natur- och kulturarvsvärden säkerställs. När stadsområdena utvidgas måste man se till att både befintliga och nya delar av stadsområdet knyts samman till enhetliga rekreationsområden utanför stadsstrukturen. I stadsområden måste man också se till att det finns tillräckligt med fria områden inom dem och att rekreationslederna är sammanhängande. I den mer detaljerade planeringen ska man se till att regionalt viktiga kulturhistoriska värden bevaras.

- Vid planeringen av användningen av området ska verksamhetsförutsättningarna för hållbar mobilitet säkerställas med beaktande av olika trafikformer.
- Vid planeringen av tätorter ska särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av dagvatten och stormfloder.

Huvudplan

Fastighetsområdet 624-401-8-153 har en giltig "City Centre Component Master Plan", som trädde i kraft den 16 september 2014.

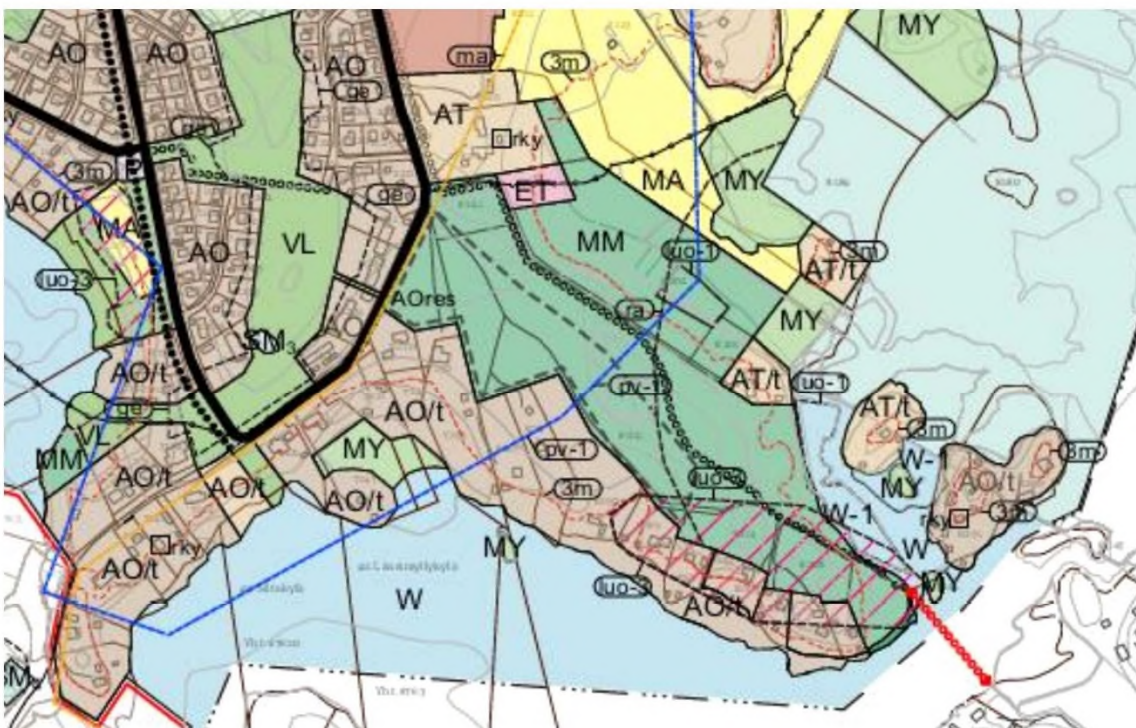
Planområdet har i generalplanen markerats som ett område som domineras av småhus (AO), och dessutom har området i generalplanen anvisats som ett område med översvämningsrisk (/t). Enligt planföreskriften ska *"undergolvet i nya byggnader i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet vara minst på +3,50 m över havsnivån eller över den högsta översvämningshöjden (HW 1/100) som inträffar minst en gång vart hundra år. Befintliga byggnader får renoveras även om de inte uppfyller föreskrifterna om höjdnivån.. – Herr talman, I den östra kanten finns några skogsområden: ett område som domineras av jord- och skogsbruk, som har miljövärden och/eller behov av att styra friluftslivet (MU), och ett område som domineras av jord- och skogsbruk (M). I generalplanen fortsätter området med fritidshus längs stranden mot sydväst.*

Dessutom har man i området utsett ett viktigt födosöksområde eller en flyttväg för fladdermöss (luo-3). Enligt planbestämmelsen "kommer friluftsleder att lämnas obelysta mellan maj och september. Skogar utanför byggområden ska bevaras. Det finns en byggnadsbegränsning i 43 § 2 mom. i markanvändningslagen och en åtgärdsbegränsning i enlighet med 43 § 2 och 128 § i markanvändningslagen."

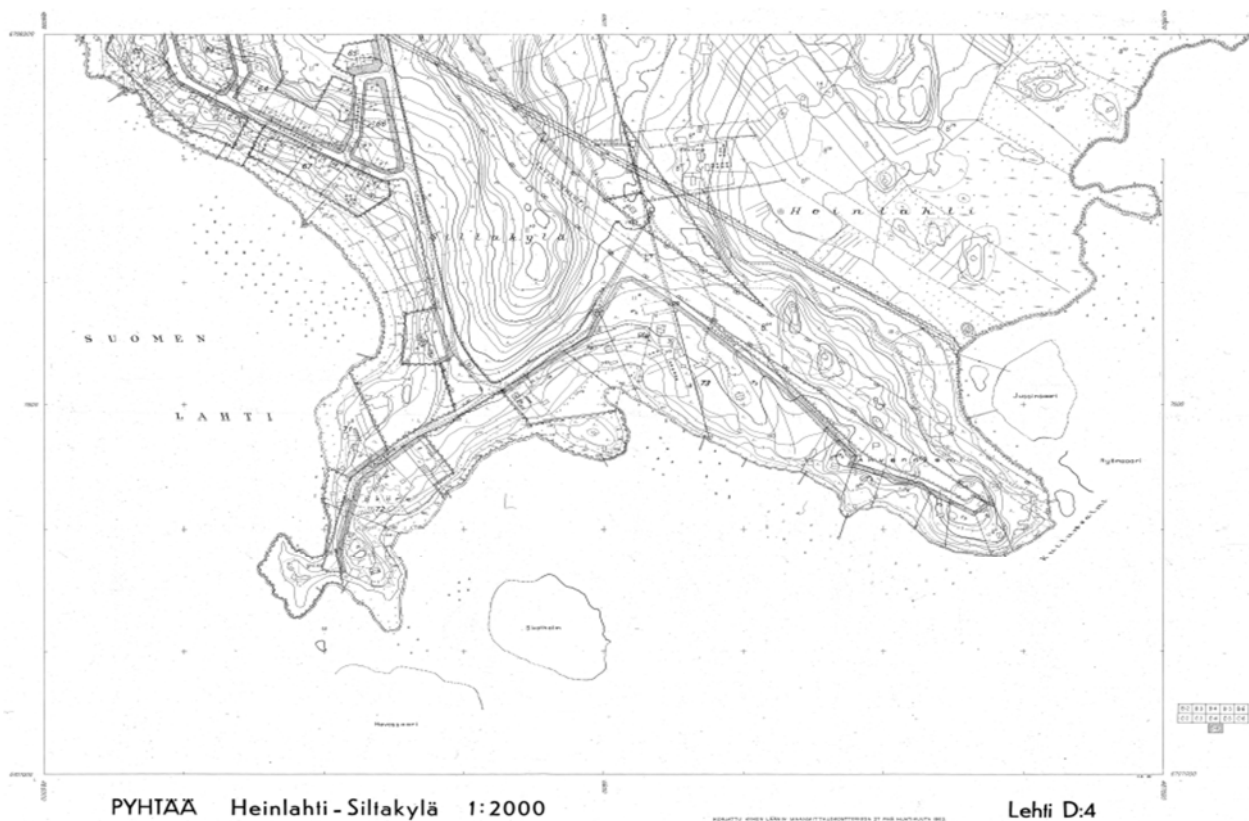
Generalplanen innehåller bland annat följande allmänna bestämmelser:

Byggnade i ett område som omfattas av en detaljplan. En detaljplan ska upprättas för A-, AP-, AO-, A/P-, C-, P-, PY-, P/A-, P/TP-, KP-1-, TP-, TPK-, TPA-, TV- och VL-områdena. Byggnadens storlek och karaktär bestäms i samband med detaljplanen. Vid handläggningen av undantagstillståndet ska det beaktas att byggandet inte medför olägenhet för detaljplanen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK Översvämningsrisken ska beaktas vid all byggnad och markanvändning på strandområdena.



Asemakaava



Följande regler gäller för området:

Saker att beakta i byggnadsordningen 1.5.2019:

Lokalisering av byggande och anpassning till miljön i strandområdet

När man bygger på stranden bör man fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadernas höjd, form, yttre material och färgsättning. På byggarbetsplatsen måste vegetationen i strandzonen huvudsakligen bevaras och endast gallring är tillåten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ålägga fastigheten planteringsskyldighet, om gallringen av träden på strandområdet anses försvaga områdets landskapsvärden.

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

Minsta avstånd från byggnaden från strandlinjen är 30 meter när byggnaden är i en våning och golvytan inte är mer än 150 m². För byggnader som är större än en våning eller som är större än en våning är det minsta avståndet från strandlinjen 40 meter.

En bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m² får byggas på ett avstånd av minst 15 meter från strandlinjen i enlighet med den genomsnittliga vattennivån.

Bygghöjden för den lägsta konstruktionen i en lägenhet och en fritidsbostad som skadats av översvämningssvatten från havet ska vara minst +3,3 meter (N2000-systemet). 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 inträffar i genomsnitt en gång vart 100:e år, till vilken man ska lägga en extra höjd på minst 0,5 meter på grund av vattenförekomstens speciella egenskaper.

Bryggan och sjöboden får ligga vid strandkanten, förutsatt att de inte orsakar betydande olägenhet för miljön eller strandlandskapet. När det gäller en byggnads anpassning till miljön sägs det allmänt att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet måste beaktas vid byggandet, och om

möjligt måste byggplatsens naturlighet bevaras och värdefulla perifera vegetationsområden bevaras. Byggandet får inte förstöra betydande naturvärden och särskilda naturfenomen, såsom flyttblock 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 ett vattensystem och att rening av avloppsvatten måste utföras i enlighet med miljöskyddsbestämmelser.

Bygglövsmyndigheten kan bevilja undantag från avståndsregleringen om det är motiverat på grund av terrängförhållandena och byggnaden anpassar sig till terrängen och landskapet.

Layout:

Byggandet kan utföras på varje byggplats enligt följande:

RH semesterhusområde

Kvartersområde som används för OK fritidshus

AO kvartersområde av fristående hus och hus med högst två familjer. Det

tillåtna antalet våningar i byggnaden är 1 1/2

En bastu med en maximal golvyta på 25 m². Övriga uthus.

Byggnadernas totala golvyta är 200 våningsm² på en byggplats på minst 5000 m², beroende på byggplatsens storlek.

Bestämmelser om byggplats och byggande:

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

- Bastu 15m

- Andra byggnader än sjöboden 30m

Bygglövsmyndigheten kan bevilja undantag från avståndsregleringen om det är motiverat på grund av terrängförhållandena och byggnaden anpassar sig till terrängen och landskapet.

Byggnader och konstruktioner måste anpassa sig till det naturliga landskapet i fråga om design, material, proportioner och färgsättning.

Föreskrifter om vatten- och avfallshantering:

Rening av avloppsvatten ska utföras i enlighet med miljöskyddslagen och miljöskyddsbestämmelserna.

Toalettwater från nya fastigheter och toalettwater från vattentoalettörlängningar i gamla fastigheter ska ledas till en slutna tank. Avloppsvatten samlas upp i en septiktank.

I samband med att den sökande ansöker om bygglov ska han eller hon presentera en plan för upphandling av hushållsvatten och avloppsrening med tillräckliga uppgifter om jordmånen och höjden.

Följande regler gäller för RA-området:

Det är förbjudet att bygga en vattentoalett i ett område där det inte finns någon fast vägförbindelse. En mulltoalett eller en torrtoalett med tät botten ska byggas på ett avstånd av minst 20 meter från strandlinjen i enlighet med medelvattenståndet.

Byggnadsnorm

Pyttis kommuns byggregler gäller i området. (1.5.2019)

Utarbetandet av detaljplanen påverkas särskilt av att byggnadsordningens del V byggs i strandområden.

Anmärkningsvärda punkter från byggförelörden:

I byggförelörden anges att en byggnad med mer än en våning ska vara belägen minst 40 meter från

strandlinjen. I generalplanen fastställs inte våningarna i byggnaderna separat, utan avståndet är 30 meter. En bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m² får byggas på ett avstånd av minst 15 meter från strandlinjen i enlighet med den genomsnittliga vattennivån.

När det gäller byggvolyten anges att "den maximala golvytan på en byggarbetsplats som gränsar till stranden är 200 m², varav den maximala golvytan i ett fritidshus är 130 m².

Bygghöjden för den lägsta konstruktionen i en lägenhet och en fritidsbostad som skadats av översvämningsvatten från havet ska vara minst +3,3 meter (N2000-systemet). När man bygger något annat än en bostad på ett strandområde ska den som inleder ett byggprojekt beakta svängningarna i vattenståndet med tillräckligt hög grad av säkerhet.

Bryggan och sjöboden får ligga vid strandkanten, förutsatt att de inte orsakar betydande olägenhet för miljön eller strandlandskapet.

När det gäller en byggnads anpassning till miljön sägs det allmänt att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet måste beaktas vid byggandet, och om möjligt måste byggplatsens naturlighet bevaras och värdefulla perifera vegetationsområden bevaras. Byggandet får inte förstöra betydande naturvärden och särskilda naturfenomen, såsom flyttblock 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 ett vattensystem och att rening av avloppsvatten måste utföras i enlighet med miljöskyddsbestämmelser.

4 SKEDENA I DETALJPLANEPLANERINGEN

4.1 INITIATIV

Ändringen av detaljplanen har föranletts av markägarens behov av att effektivisera användningen av den tomt de äger. Enligt den nuvarande planen är det tillåtet att bygga i 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, Mutalahti

Yttis kommuns kommentatorer:

Tekniska kommittén, miljönämnden, tillsynssektionen

Markägare/innehavare av besittningsrätten:

Privat markägare.

Boende och föreningar i området:

Kymmenedalens naturskyddsområde.

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

Dessutom, enligt definitionen ovan, kan alla som tror att projektet kommer att påverka deras omständigheter betrakta sig själva som deltagare.

4.3 INFORMERA

Alla viktiga skeden i samråd och beslutsfattande annonseras på kommunens anslagstavla och i kommunens officiella meddelande. Markägarna i planeringsområdet och de fastigheter som gränsar till det kommer att

informerar i samrådet om 30 och 27 §§ i MRA. Planmaterialet för beredningsskedet finns till påseende på kommunens kansli och på adressen.hankepalvelu.pyhtaa.fi.

Att planen har inletts har tillkännagivits genom ett meddelande i lokaltidningarna. Tillgängligheten av planen för deltagande och utvärdering (OAS) kommer att annonseras i den lokala tidningen genom en tidningsannons. I enlighet med 62 § och 63 § i markanvändningslagen kommer OAS att 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 rapporter.
Upprättande av en plan för deltagande och bedömning (63 § i markanvändningslagen).
- 08/2024 Utkast till detaljplan och OAS i planeringskommittén.
Utkast till detaljplan. Förhandlingar mellan myndigheterna i inledningsskedet och i utkastskedet (66 § i markanvändningslagen, 26 § i MRA). Kommitténs överväganden och beslut om att göra OAS och utkastet till plan tillgängligt för påseende.
- 09/2024 Göra utkastet till detaljplan och förarbetena tillgängliga för beskådan. Hörande av parterna i enlighet med § 30 i MRA. Tillkännagivande av initieringen av planen och OAS:s offentliga visning, samt MRA 30 § på utkastet. Synpunkter från intressentgrupper, utlåtanden från myndigheter och kommunala förvaltningsorgan.

4.5 FAS FÖR FÖRSLAG TILL PLANÄNDRING

- 12/2024-1/2025 Granska utkastet till plan utifrån den respons vi fått. Planerarens svar på de åsikter och ställningstaganden som ges. Behandling i planeringsnämnden.
- 1/2025 Underlag till detaljplaneförslaget i planeringsnämnden och kommunstyrelsen. Kommunal-
Behandling av regeringen.
- 2 / 2025 Offentliggörande av ett detaljplaneförslag i 30 dagar (MRA, 27 §). Påminnelser. Vid behov utlåtanden från myndigheterna (MRA, 28 §).
- Eventuell revidering av detaljplaneförslaget. Vid behov ska planförslaget göras tillgängligt på nytt eller så ska man höra dem som berörs av ändringarna separat (32 § i MRA).
Förhandlingar med myndigheterna (MRA, 26 §) vid behov.

4.6 GODKÄNNANDEFASEN

- 31.3.2025 Godkännande av detaljplan, planeringsnämnd
- 7.4.2025 Kommunstyrelsens yttrande
- 14.4.2025 kommunfullmäktige (52 § i markanvändningslagen). Informera om kommunfullmäktiges beslut.
- Möjlig överklagandeprocess. Besvär söks genom besvär hos Östra Finlands förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR OCH INNEHÅLL

Dimensionering

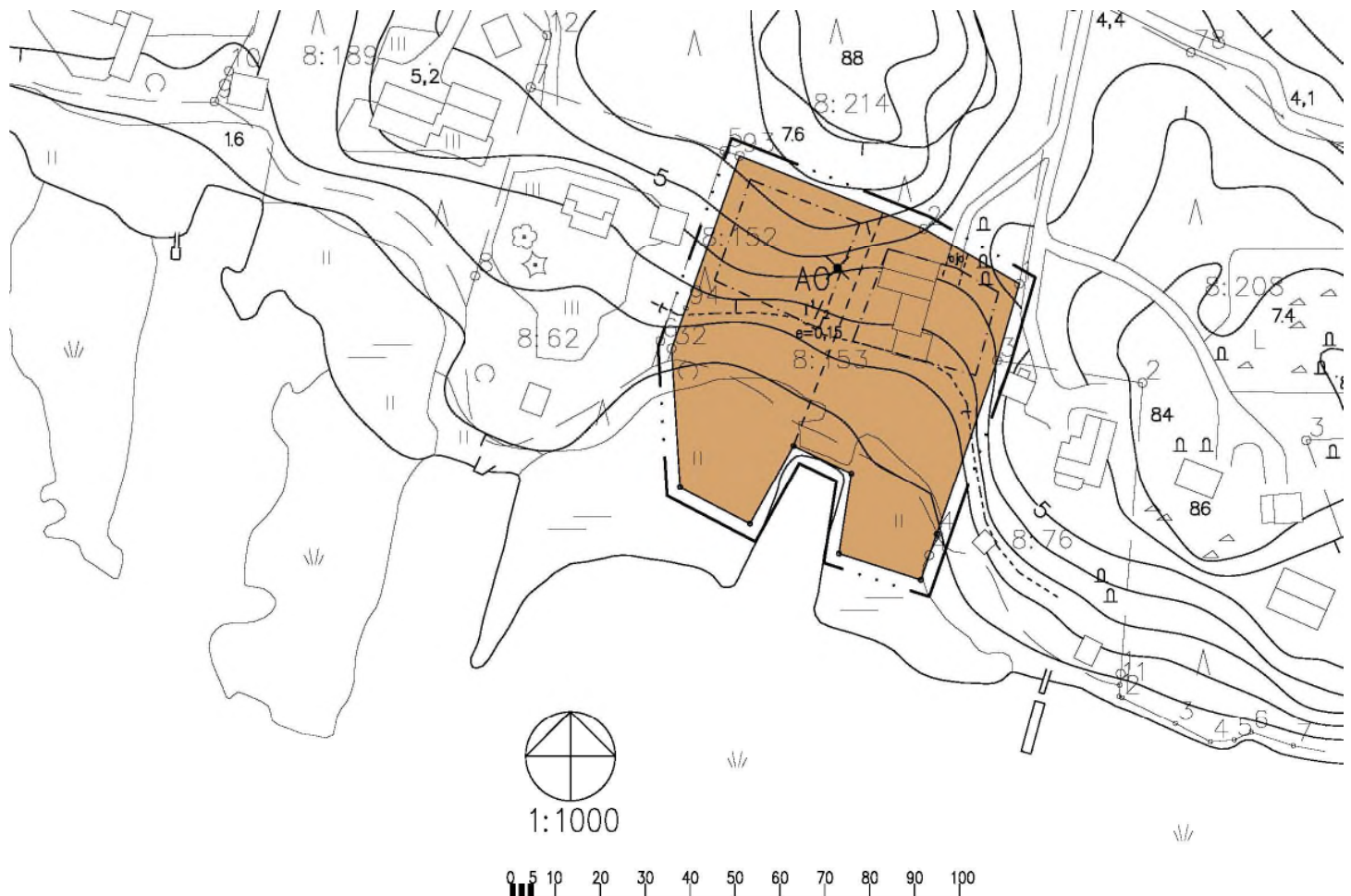
Detaljplanens dimensionering till byggandet motsvarar dimensioneringen av den nuvarande delgeneralplanen. Antalet byggarbetsplatser ökar med en.

Överlåtelse av byggrätter i detaljplanen

Två byggtomter med byggrätter på $e=0,15$ anvisas till ändringsområdet.

Förslag till ändring av detaljplan

Markeringar och bestämmelser i detaljplaneändringen



[illegible]

6. KONSEKVENSER AV PLANPROJEKTET

En sammanställd konsekvensbedömning och bedömning som gjorts för bedömning av detaljplanens konsekvenser (73 § i markanvändningslagen och 39 § i markanvändningslagen)

54§). Konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen bedöms i första hand i förhållande till den nuvarande situationen i området

och den nuvarande generalplanen som helhet, dess mål samt principerna för dimensionering och planering. Även anpassningen av planerade byggnader och annan markanvändning till strandlandskap och annat bedöms. landskapsvärden och realisering av landskapsvärden.

6.1. Förhållandet mellan detaljplanen och generalplanerna

Förhållande till delgeneralplanen med rättskraft Generalplanen för Pyttis kust och skärgård är i kraft i detaljplaneområdet.

En byggnadsplats har markerats för fastigheten i generalplanen. Den totala landarealen för det område som ska planeras

Området är cirka 3500m² och den totala byggrätten är 160 m² baserat på den aktuella detaljplanen.

Förhållande till den regionala planen för markanvändning

Landskapsplanen "Kymmenedalens landskapsplan 2040" (15.6.2020) är i kraft i området.

Tillkomsten av en ny byggplats i det område som planeras påverkar inte belastningen på sjöområdet.

Eftersom platsen ligger på samma tomt och i samma sjöområde.

Det område som ska detaljpanelläggas ligger inte inom ett grundvattenområde. Avloppsvattnet kommer att renas på lämpligt sätt på tomten i enlighet med gällande tillräckligt långt från stranden.

I detaljplanens bestämmelser anges att anpassning till byggnadstraditionen ska beaktas vid byggande

och det övergripande landskapet och, där så är möjligt, byggplatsens naturlighet måste bevaras. Dessutom föreskrivs att byggandet inte får förstöra betydande naturvärden och särskilda naturföreteelser, såsom flyttblock eller andra motsvarande naturobjekt, om inte åtgärden kräver det av grundad anledning. En central princip i planeringen är att bevara en enhetlig obebyggd strandlinje i enlighet med bestämmelserna i landskapsplanen.

Riskhantering i översvämningssituationer har beaktats vid beredningen av planen. Läs mer om effekterna av formeln anges i punkt 6.6. Påverkan på människors levnadsvillkor och livsmiljö.

6.2 Miljöpåverkan

Påverkan på den naturliga miljön

Vid fältbesöket finns inga kända eller observerade indikationer på sådana naturvärden i området som bör beaktas vid utarbetandet av planen, och särskilt konsekvenserna av planen bör bedömas.

Terrängen på tomten är anmärkningsvärt stenig och det finns en stor oberäknelig stenbumling. I enlighet med bestämmelserna för detaljplanen kommer särskild uppmärksamhet att fästas vid utformningen av glasytor vid planeringen av byggnader, där det särskilt är fråga om risken för att fåglar ska kollidera. Utformningen av husgrunder och avloppsrening kommer att vara utmanande. I detaljplanen koncentreras de byggplatser som anges i generalplanen till två områden, vilket sparar mark behovet av ändringsarbete.

I planen ingår en ny tomtväg som redan kommer att anlända till det bostadsbyggnadsområde som markerats i detaljplanen.

I detaljplanen iaktas bestämmelserna i Pyttis kommuns byggregler om byggavstånden från strandlinjen. Två bryggor är markerade på stranden, i anslutning till bostadshusen, i planen.

En central princip i planeringen är att skapa en enhetlig obebyggd miljö i enlighet med bestämmelserna i landskapsplanen

Rädda strandlinjen. Strandområdet har både sandbotten och vass.

En centralisering av två byggplatser i det område som ska detaljplanläggas påverkar inte belastningen på sjöområdet.

Det område som ska detaljplanläggas ligger inte inom ett grundvattenområde. Avloppsvattnet kommer att renas på lämpligt sätt på tomten i enlighet med gällande

tillräckligt långt från stranden. Tappvattenförsörjningen och reningen av avloppsvatten tas i bruk

En rapport och en separat plan.

I detaljplanens bestämmelser anges att anpassning till byggnadstraditionen ska beaktas vid byggande och det övergripande landskapet och, när så är möjligt,

Naturlighet. Dessutom föreskrivs att byggandet inte får förstöra betydande naturvärden och märkliga naturhändelser.

6.3. Sociala konsekvenser

Konsekvenser för de närmaste grannarna

Detaljplanen hindrar eller försämrar inte möjligheterna för närmaste grannar att nyttja de fastigheter de äger för det ändamål som anges i generalplanen, det vill säga boende eller skogsbruk.

Effekter på rekreationsanvändning

Det finns inga allmänna rekreationsbehov i fastighetens område. Detaljplanen är inte av väsentlig betydelse Tillgängligheten till stranden och möjligheten till rekreation i de omgivande jord- och skogsbruksområdena.

Konsekvenser för andra markägare i närheten

Detaljplanen begränsar inte levnadsförhållandena för markägarna i närområdet.

Transporter och transportförbindelser

Byggplatserna i detaljplanen är anvisade på en plats där det finns en befintlig vägförbindelse.

Organisera vattenförsörjningen

Fastigheten kommer att anslutas till den befintliga vattenförsörjningen och vattnet kommer att levereras av Kymen Vesi. Avloppsvatten är

hanteras på lämpligt sätt på tomten på tillräckligt avstånd från stranden, eller så ska en sluten tanklösning ordnas.

Dagvatten samlas upp och absorberas på tomten.

Elektricitet

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

Räddningsverket

Planområdet ligger cirka 14 km från Karhula brandstation och 3,5 km från Siltakylä brandkår.

Fastighetens värde

Stranddetaljplanen påverkar inte fastighetens värde, eftersom antalet byggnadstomter i stranddetaljplanen och det totala antalet byggrätter förblir detsamma jämfört med den lokala översiktsplanen. Med det framgångsrika byggandet av nya byggnader, Arkitektonisk utformning kommer att spela en avgörande roll för att bedöma fastighetens värde.

6.4. Ekonomiska konsekvenser

Anslutning till det nuvarande strandlinjebygget

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

Den befintliga tomtvägen anländer och slutar på det detaljplanlagda området till grannfastigheten, varifrån vägförbindelsen förlängs till det område som detaljplaneändringen avser.

6.5. Konsekvenser för stadsstrukturen

Transporter och transportförbindelser

Den nya byggplatsen för detaljplaneändringen har anvisats på en plats där en ny vägförbindelse ska byggas.

Organisera vattenförsörjningen

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

6.6. Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö

Beredskap för översvämningar

Den lägsta byggnadshöjden har beaktats i de allmänna bestämmelserna i den nya planen, den regionala planen, den och generalplanen för skärgården samt Pyttis kommuns byggnadsordning. Detaljplanen flyttas byggnader högre och längre bort från stranden, vilket bidrar till hanteringen av översvämningsrisker. Översvämningar har ännu inte blivit ett konkret problem i detta skede.

6.7. Konsekvenser för kulturarvet

Byggd kulturmiljö

Det finns inga objekt för den byggda kulturmiljön på planeringsområdet och det ligger inte heller landskapsmässigt särskilt värdefullt område. Målet är att placera de byggnader som är avsedda för fastigheten från havet på ett sätt som smälter in i terrängens konturer.

Arkeologiskt arv

Det finns inga kända skyddsområden enligt lagen om fornminnen (295/1963) i det område där planändringen är i fråga

oflyttbara fornlämningar eller andra arkeologiska platser, och det har inte gjorts några uppgifter om området

Möjliga tidigare okända arkeologiska platser. Det finns ingen uppdaterad

inventeringsuppgifter, eftersom den senaste inventeringen som gjorts i området är från 2008 (*P. Pesonen 2008.*

Kotka och Pyttis. Räski i Kotka - delgeneralplaneområdet för Heinlahti i Pyttis. Pyhtää Siltakylä

Område för partiell generalplan. Arkeologisk inventering 2008). Projektområdet och de människor som finns där

De nya byggnadsområdena ligger 5 m under höjdkurvan. 5 m havsnivå i Pyttis

kan betraktas som en potentiell höjd för lokaler lokaliserade under yngre järnålder, Till följd av detta kan projektområdets läge anses vara ineffektivt när det gäller förhistoriska platser. ticiellt.

Projektområdet är redan delvis byggt och något förändrat. Projektområdet är inte Lokaliseringspotential för fornlämningar. Även om FM Petronens in- 2008 har gått ut i enlighet med Museiverkets anvisningar, kan det vara projektområdet anses vara tillräckligt. Mot bakgrund av ovanstående finns det ingen nödvändigt för att genomföra en ny arkeologisk undersökning.

7. GENOMFÖRANDE AV STRANDDETALJPLANEN

Detaljplaneändringen kan genomföras genast när den har vunnit laga kraft.

Genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter att vattenförsörjningen i området följer bestämmelserna i Pyttis kommuns byggregler och miljöskyddsbestämmelserna.

BILAGOR

Förslag till ändring av detaljplan

Naturutredning 17.9.2024

Beslut av kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan Mutalahti OAS-fi

ändring av formel Mutalahti OAS swe