

JF-ARKKITEHTUURI OY

Saaja: Pyhtään kunta, Elinvoimapäällikkö Laura Lahti, laura.lahti@pyhtaa.fi
Lähettilä: JF-Arkkihtuuri Oy, Jarmo Fäldt, jarmo.faldt@jf-arkkitehtuuri.fi

Päivämäärä: 06.04.2025

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

Ehdotusvaiheen 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: Luontoarvot
Kaava-alueelta on tehty asianmukainen ja riittävä luotoselvitys.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

Palaute: Yleistä kaavaratkaisusta
ELY-keskus esittää kunnalle harkittavaksi seuraavia seikkoja:

- *Kyseinen rakennuspaikka voi olla tarpeen jakaa kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi tai vaihtoehtoisesti antaa määräykset siitä, miten paikka voidaan mahdollisesti jakaa tulevaisuudessa.*
- *Talousrakennusten osalta tulee tulkintaepäselvyyttä siitä, voidaanko yleismääräyksen nojalla niitä sijoittaa kuitenkaan sitovan rakennusalan ulkopuolelle. ELY-keskus esittää harkittavaksi tulisiko rakennusalueen rajauksia tarkastella kokonaisuudessaan joustavuuden varmistamiseksi..*
- *Kaava-alueen ulkopuolelle jäävien merkintöjen selitykset tulisi poistaa. Esimerkkinä kaavatien nimi. Kyseinen yksityistie ei sijaitse kyseisellä kaava-alueella vaan voimassa olevan asemakaavan alueella*
- *Harkittavaksi esitetään myös istutettavan alueen osan merkinnän poistaminen. Kun otetaan huomioon se, että alueelle on mahdollistettu käytön edellyttämien ajoteiden rakentaminen, niin esimerkiksi luonnontilaisena säilyvä alue jää erittäin pieneksi. Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa olisi luonnonarvojen säilymisen kannalta tarkoituksenmukaisempaa osoittaa alueen rantavyöhykkeelle, kuten edellä kohdassa luonnonarvot on esitetty.*
- *Istutettavan alueen osa sijoittuu osittain rakennusalueelle.*
- *Käyttötarkoituksena kaavakartalla on osoitettu AO/t kuitenkin määräyksissä on esitetty AO. Kaavassa on esitetty erikseen t -merkinällä tulvavaara-alue. Kyseinen ristiriitaisuus on syytä tarkastella.*
- *Kyseisen rakennuspaikan kaava-alueen rajausta ei vastaa kiinteistörekisteen merkittyä kiinteistön rajausta. Lunastettua vesijättöä ei ole huomioitu suunnittelun alueen rajauksessa.*

Vastine:

- Kaava voidaan jakaa kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joka on ollut myös kaavoituksen lähtökohdan tarkoitus.
- Kaavaan tarkennetaan rakennusalueen rajauksia siten, että ne tulevaisuudessa estävät tulkintaepäselvyyksien syntyminen.
- Kaavan ulkopuolelle jäävät merkintöjen selitykset poistetaan.
- Kaavaa tarkennetaan ehdotuksen mukaisesti.
- Korjataan kaavakarttaan istutettavan alueen ja rakennusalueen rajauksia.
- Kaavasta poistetaan ristiriitaisuus tulvavaara-alueesta
- Vesijättömaan lunastus on tapahtunut Ehdotusvaiheen lausuntokierroksen aikana ja kaava-alueen rajausta päivitetään vastaamaan kiinteistörekisterin mukaista rajausta.

Palaute: Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto
Kyseisellä kaava muutoksella ei ole vaikutuksia maantieverkon sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

1.3. Kotkan ympäristöpalvelut

Palaute: Kaavan yleis- ja erityismääräykset jätevesinen osalta esitetään muutettavan muotoon: Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelulain ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Kaavamääräyksiin toivotaan lisäksi lisättävän, että rannoilla uusien kiinteistöjen WC-vedet ja vanhojen kiinteistöjen vesi-WC laajennusten WC-vedet tulee johtaa umpisäiliöön.

Vastine: Kaavan yleis- ja erityismääräykset muutetaan palautteen mukaiseen muotoon.

Palaute: Kotkan ympäristönsuojelu on tutustunut asemakaavamuutokseen liittyvään luotoselvitykseen (Parkko, 2024). Luotoselvityksessä todetaan kaavamuutosalueen olevan ihmisen muokkaama, eikä sillä esiinny luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia osia. Suunnittelualueelle ei havaittu sellaisia merkittäviä luotoarvoja, joilla olisi rajoittavaa vaikutusta kaavamuutokseen.

Vastine: Kaavan yleis- ja erityismääräykset muutetaan palautteen

1.4. Kymenlaakson museo

Palaute: **Rakennettu kulttuuriympäristö**
Museo on lausunut kaavaluonnoksesta 13.9.2024 (KyM359). Museon lausunnossaan esittämät asiat on kaavaehdotuksessa huomioitu. Kaavaselostuksesta ssaa selkeän käsityksen suunnittelualueen rakennetusta ympäristöstä. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

Palaute: **Arkeologinen kulttuuriperintö**
Kymenlaakson museon on lausunut hankkeeseen 13.9.2024 (KyM359). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

1.5. Kymenlaakson pelastuslaitos

Palaute: Ei lausuttavaa aineistosta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

1.6. Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Palaute: Ei lausuttavaa Siltakylän-Heinlahden, tilan Mutalahti, asemakaavamuutokseen.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

1.7. Pyhtään kunnan Tekniikkalautakunta

Palaute: Tekniikkalautakunta päättää antaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

1.8. Kymen vesi Oy

Palaute: Kaavamuutosalue ei ole Kymen Veden toiminta-aluetta. Rakennettujen kiinteistöjen talousveden jakelu tapahtuu yksityisen yhteisjohdon kautta. Alueelle ei ole lähivuosille suunniteltuja vesihuollon saneeraushankkeita.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

Vantaalla 07.04.2025

JF-Arkkitehtuuri Oy

Jarmo Fäldt

Arkkitehti

Kaavanlaatija