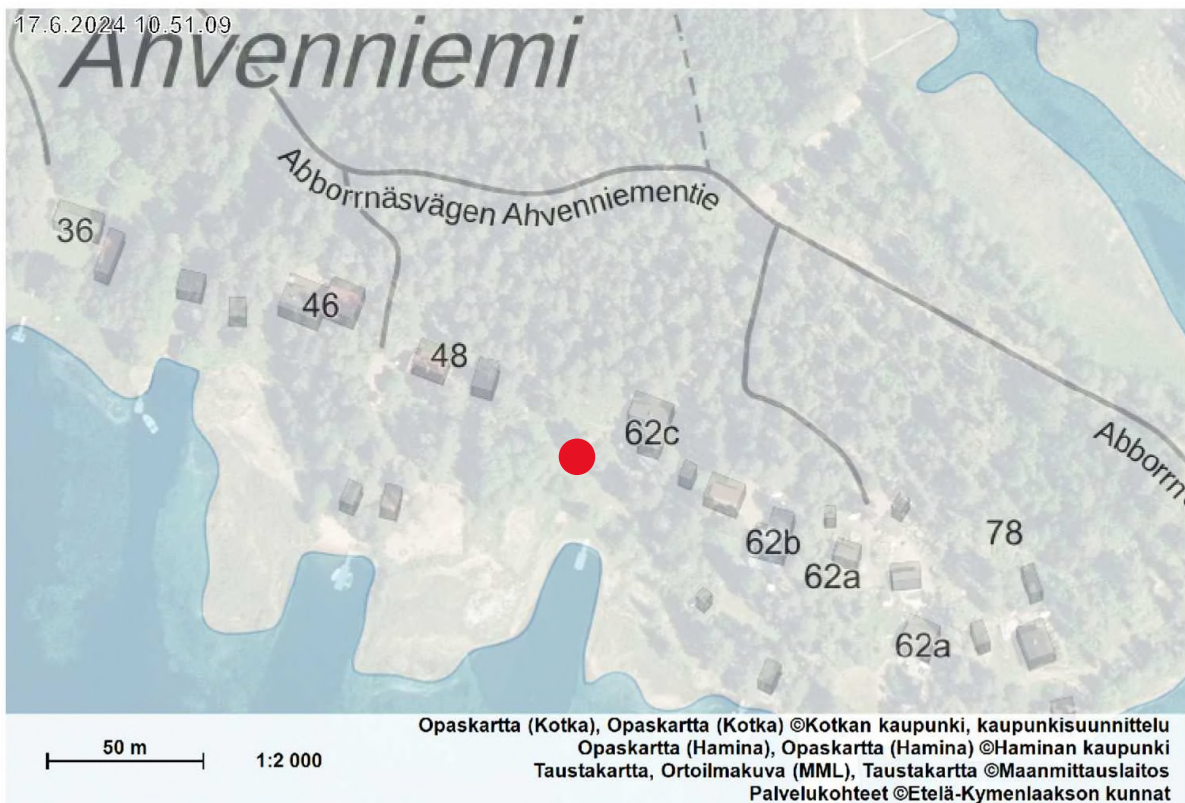


## ÄNDRING I STADSPLANEN MUTALAHTI

### 1. KÖP AV GROTTOR

Detaljplaneändringen gäller lokalerna 624-401-8-153 Mutalahti i Pyttis. Detaljplaneändringen utgör kompletteringsbyggande i kvartersområdet.



Planeringskommittén / Tillsynssektionen

Kommun:

Landsting:

Formelns ikraftträdande:

Bilagor till planeringsrapporten:

Bilaga 1 Plan för deltagande och utvärdering

Bilaga 2 Detaljplanekarta med föreskrifter

Bilaga 3 Författarens svar på utkast till yttranden

Bilaga 4 Författarens svar på yttranden om förslaget

Formel nummer: -

Kommun: Pyttis (624)

Status: Mutalahti 624-401-8-153

# INNEHÅLL

1. KÖP AV GROTTO	1
1.1 Grundläggande	3
1.2 Kontaktuppgifter	4
2 DESIGN MÅL	4
3. BAKGRUND	4
3.1 En beskrivning av förhållandena i planeringsområdet	4
3.1.1 Allmän beskrivning av området	4
3.1.2 Naturlig miljö	5
3.1.3. Bebyggd miljö	5
3.1.4 Besittningsrätt till mark	5
3.2 Planeringssituationen	5
3.2. Planering och planeringssituation	5
4 Stadier i stadsplaneringen	10
4.1 Initiativ	10
4.2 Delaktighet och samarbete	10
4.3 KONTAKTUPPGIFTER	10
4.4 INLEDANDE OCH FÖRBEREDANDE FAS/UTKAST TILL PLAN	10
4.5 Fas för förslag till planeringsändringar	11
4.6 Godkännandefasen	11
5. BESKRIVNING AV STADSPLANEN	11
5.1 Formelns struktur och innehåll	11
6. EFFEKTER AV PLANERINGSPROJEKTET	12
6.1 FÖRHÅLLET MELLAN ÄNDRINGAR I STADSPLANEN OCH GENERALPLANER	12
6.2 Miljöpåverkan	12
6.3 Sociala konsekvenser	12
7. Genomförande av detaljplaneändring	13
BILAGOR	13

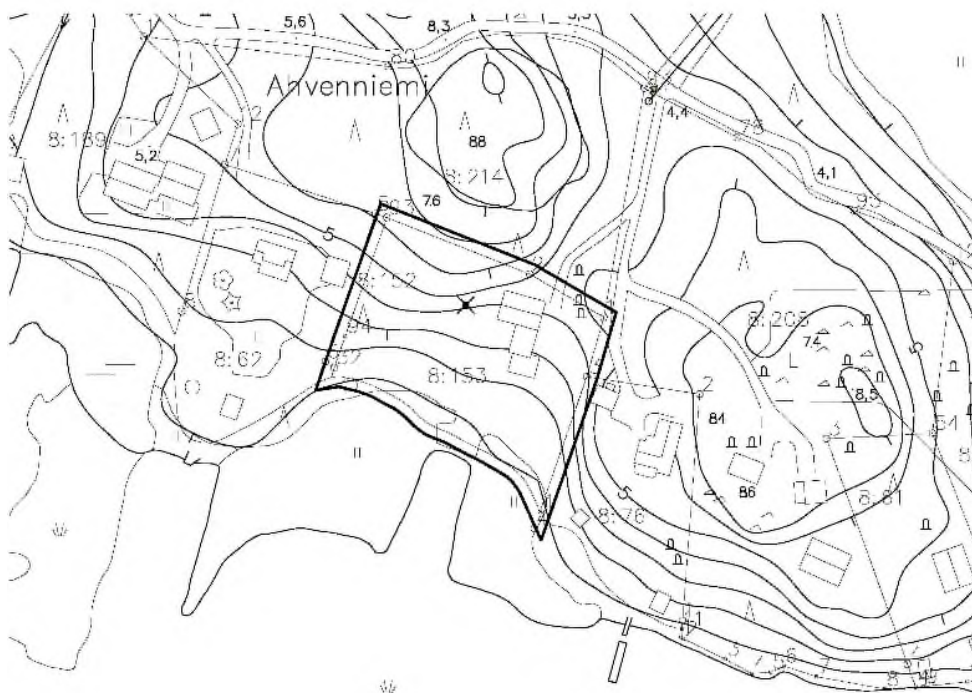
## 1.1 GRUNDLÄGGANDE

### Plats och ägande

Detaljplane- och planområdet gäller en privatägd fastighet 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. Kustlinjen är cirka 75m. Områdets läge och tomtens gränser framgår av kartan nedan.



Figur 1a. Läge för detaljplaneområdet



Figur 1b. Avgränsning och läge för detaljplaneområdet



## 1.2. KONTAKTUPPGIFTER

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

### Formulator

Jarmo Fäldt / JF-Arkitekhtiuri Oy  
Anisgränden 4, 01300 Vanda  
[jarmo.faltdt@jf-arkitekhtiuri.fi](mailto:jarmo.faltdt@jf-arkitekhtiuri.fi)

### Pyttis kommun

Laura Lahti, chef för livskraften  
Motellallé 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 Pyttis kommuns byggregler (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. BAKGRUND

### 3.1 EN BESKRIVNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

Området är ett skogsområde av hedtyp. Havsområdena är planlagda för bostadsbyggande.

Fladdermusutbrott har upptäckts i området, och därför kommer en fladdermusinventering att genomföras i förändringsområdet.

#### 3.1.1 ALLMÄN BESKRIVNING AV 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



### 3.2. PLANERING 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 ekologisk hållbarhet och bevarande 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. I landskapsplanen har det inte gjorts några förbehåll eller begränsningar för planeringsområdet, utan det har fastställts planeringsbestämmelser för hela landskapet. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt översvämningsrisker när marknivån är lägre än +3,5 m (i N2000-systemet)

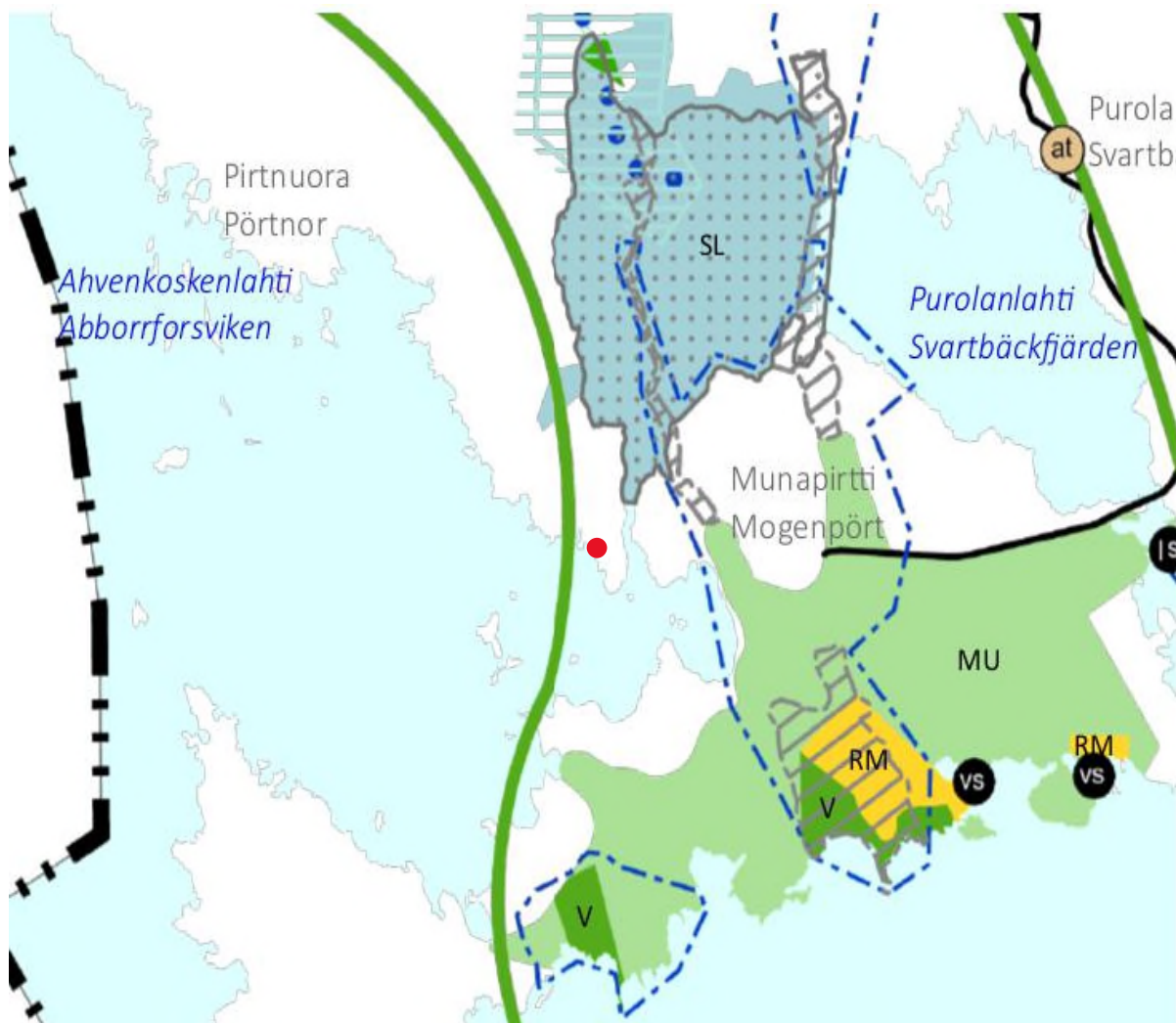
På landskapsplanekartan ligger planeringsområdet i ett allmänt definierat "målområde för turism- och rekreationsutveckling" (tjock grön linje). Denna beteckning är en allmän indikation på områden som står inför utvecklingsbehov för turism och rekreation.

### Översiktsplan

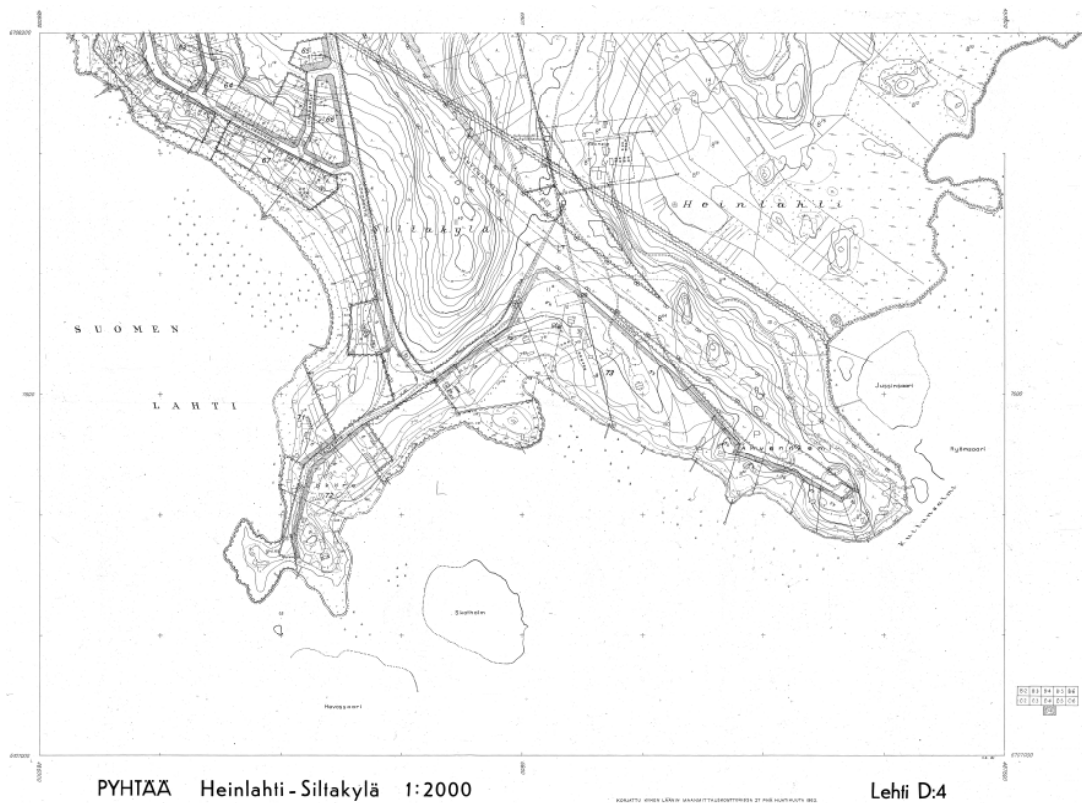
I området finns en "partiell generalplan med rättsverkan för Pyttis kust och skärgård" som fastställdes av Sydöstra Finlands miljöcentral 2.8.2000.

I delgeneralplanen har planeringsområdet i huvudsak markerats som ett fritidshusområde (RA). I den östra kanten finns en del 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.

### Översiktsplan



## Layout



Plankarta över Heinlahti byggnadsplan för Siltakylä 27.4.1962

### **Inom området gäller 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 på strandområdet anses försvaga områdets landskapsvärden.

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

Minsta avstånd från en byggnad från strandlinjen är 30 meter när byggnaden är i en våning och Golvytan överstiger inte 150 m<sup>2</sup>. Minsta byggnadsavstånd för byggnader som är större än eller större än detta

Det är 40 meter från kusten.

En bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m<sup>2</sup> får byggas på ett avstånd av minst 15 meter kustlinjen i enlighet med medelvattennivån.

Bygghöjden för den lägsta strukturella delen av lägenheten och fritidshuset som skadats av översvämningsvatten från havet måste vara minst +3,3 meter (N2000-system). På stranden av en flod eller sjö på den lägsta

Bygghöjden för ett konstruktionselement som skadats av översvämningsvatten bör vara i genomsnitt en gång på 100 år

över den upprepade övre vattenflödeshöjden (HW 1/100), till vilken bör läggas de särskilda egenskaperna hos vattenförekomsten

resultaterande ytterligare höjd på minst 0,5 meter.

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

När det gäller byggnaders anpassning till miljön sägs det allmänt att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet ska beaktas vid byggandet, och där det är möjligt ska byggarbetsplatsens naturlighet bevaras och värdefulla vegetationskantzoner 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 ekonomiska byggnader.

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

#### **Plats- och byggregler:**

Skyddsvirke ska lämnas mellan byggnaden och strandlinjen.

Byggnadens minsta avstånd till 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 medelvattnenivån. För små mängder tvättvatten kan en absorptionsbrunn eller brunn användas. Bygglövsmyndigheten kan på basis av terrängförhållandena bevilja undantag för avståndet.

Det är förbjudet att ta upp avloppsvatten i marken i grundvattenområden, ett jordfilter kan vanligtvis användas. Efter jordfiltret ska avloppsvattnet släppas ut på en säker plats för yt- och grundvatten. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden 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 den komprimerade torrtoaletten 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 stranddetaljplanen 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 ligga minst 40 meter från strandlinjen. I generalplanen fastställs 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 översvämningsvatten 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 ligga vid strandkanten, om de inte orsakar betydande olägenhet för miljön eller strandlinjen.

När det gäller byggnaders anpassning till miljön sägs det allmänt att anpassningen till byggnadstraditionen och landskapet som helhet ska beaktas vid byggandet, och där det är möjligt ska byggarbetsplatsens naturlighet bevaras och värdefulla vegetationskantzoner 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 STADIER I STADSPLANERINGEN

### 4.1 INITIATIV

Ändringen av detaljplanen föranleddes 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

Åtminstone följande myndigheter och intressentgrupper deltar i planeringen:

Myndigheterna:

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:

Tekniska kommittén, miljökommittén, tillsynssektionen

Markägare/besittningshavare:

Privat markägare.

Boende och föreningar i området:

Kymmenedalens naturskyddsområde.

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

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

### 4.3 KONTAKTUPPGIFTER

Alla viktiga skeden i 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 kommunkontoret 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 INLEDANDE OCH FÖRBEREDANDE FAS/UTKAST TILL PLAN

- 08/2024 Upptstartsfasen 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 Förslag till stadsplan och OAS i planeringskommittén.  
Utkast till stadsplan. Förhandlingar mellan myndigheter i inlednings- och utkastskedet (§ 66 i gränsvärdesförordningen,  
26 § MRA). Styrelsens överläggningar och beslut om visning av OAS och planutkastet.
- 09/2024 Visning av detaljplaneförslag och förarbeten. Samråd med berörda parter i enlighet med § 30 i MRA. Tillkännagivande av att planen har inletts och inspektion av OAS och utfrågning av avsnitt 30 i MRA om utkastet. Synpunkter från berörda parter, uttalanden offentliga myndigheter och kommunala förvaltningar.

## 4.5 FAS FÖR FÖRSLAG TILL PLANERINGSÄNDRINGAR

11/2024 Revidering av planutkastet på basis av den respons som erhållits. Planerarens svar på de åsikter och ställningstaganden som ges. Behandling i stadsbyggnadsnämnden.

1/2025 Underlag till detaljplaneförslaget i planeringsnämnden och kommunstyrelsen. Behandling av kommunstyrelsen. 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

04/2023 Stadsplanen godkänns. Behandling i kommunstyrelsen och 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

Dimensioneringen av stranddetaljplanen för semesterbyggande motsvarar måtten i den nuvarande strandlinjegenralplanen. Antalet semesterbyggplatser kommer att öka med en.

### Demonstration av byggrätter i stadsplanen


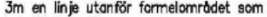



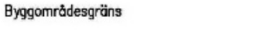

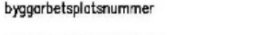
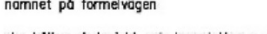

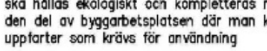
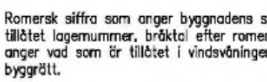
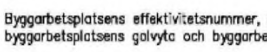

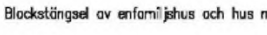

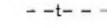
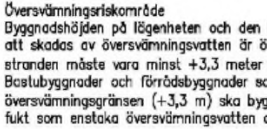
Två byggplatser med byggrätten  $e=0,15$  anvisas till ändringsområdet. Dessutom är bastubyggnaden anvisad som byggarbetsplatser.





## Förslag till ändring av detaljplanen Markeringar och föreskrifter för ändring av zonindelning

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

	3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee korttelin, korttelin osan ja alueen raja		3m en linje utanför formelområdet som bekräftelse gäller gränsen för ett block, en del av ett block och ett område
	ohjeellinen rakennuspalkan raja		vägledande gräns för byggarbetsplatsen
	Rakennusalueen raja		Byggområdesgräns
73	korttelin numero		blocknummer
62C	rakennuspalkan numero		byggarbetsplatsnummer
Ahvenniementie	kaavatien nimi		namnet på formelvägen
	luonnonmukaisena säilytettävä ja istutuksin täydennettävä rakennuspalkan osa, jossa saa tehdä rakennuspalkan käyttöön edellyttämät ajotiet		ska hållas ekologiskt och kompletteras med planteringar den del av byggarbetsplatsen där man kan göra en byggarbetsplats uppfarter som krävs för användning
1 1/2	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen suurimman sallitus kerrosluvun, murtaluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullokokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusokseuden.		Romersk siffra som anger byggnadens största tillåtet lagenummer, bråktal efter romersk siffra anger vad som är tillåtet i vindsvåningen, vilket kan räknas till golvytan byggrätt.
e=0,15	Rakennuspalkan tehokkuusluku eli rakennuspalkan kerrosalan suhde rakennuspalkan pinta-alaan		Byggarbetsplatsens effektivitetsnummer, det vill säga förhållandet mellan byggarbetsplatsens golvyta och byggarbetsplatsens yta
	Erillispientalojen korttelialue		Blockstängsel av enfamiljshus och hus med högst två familjer
s	saunarakennus		bastubyggnad
	Tulvaavaara-alue Asunnon sekä alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneoson rakentamiskorkeus meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000 järjestelmä). Saunarakennukset ja sellaiset varastorakennukset, jotka ovat osittain tai kokonaan tulvarajan (+3,3 m) alapuolella tulee toteuttaa sellaisiin rakenteiin, että ne kestävät ajoittaisen tulvaveden aiheuttaman kosteuden.		Översvämningsriskområde Byggnadshöjden på lägenheten och den lägsta byggnadsdelen som kommer att skadas av översvämningsvattnen är över havet stranden måste vara minst +3,3 meter (N2000-system). Bastubyggnader och förrådsbyggnader som helt eller delvis ligger under översvämningsgränsen (+3,3 m) ska byggas med konstruktioner som tål den fukt som enstaka översvämningsvattnen orsakar.
	YLEISET MÄÄRÄYKSET		ALLMÄNNÄ BESTÄMMELSER
	AO-erillispientalojen korttelialueella saa tontille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotallin ja talousrakennuksia yhteensä enintään 40 k-m <sup>2</sup> verran. Tontilla on autopaikkoja varattava seuraavasti: 2ap/asunto.		I kvartersområdet för AO fristående småhus kan du, utöver den byggrätt som anges i planen, bygga ett garage och uthus på totalt max 40 k-m <sup>2</sup> . Parkeringsplatser på tomten måste reserveras enligt följande: 2ap/lägenhet.

## 6.1 FÖRHÅLLET MELLAN ÄNDRINGAR I STADSPLANEN OCH GENERALPLANER

Byggandet och användningen av tomten styrs av detaljplanebestämmelserna, där det bland annat fastställs om antalet våningar på byggnaderna, översvämningsreserver och byggrestriktioner i anslutning till dem i enlighet med anvisningarna i stadsplanerna.

## 6.2 MILJÖPÅVERKAN

### Effekter på den naturliga miljön

En fladdermusinventering kommer att genomföras i området. Det finns inga indikationer på naturvärden som utöver utredningen bör beaktas särskilt vid utarbetandet av planen och som det finns skäl att göra en särskild bedömning av planens konsekvenser för.

## 6.3 SOCIALA KONSEKVENSER

### Effekter på närmaste grannar

Stranddetaljplanen hindrar eller försämrar inte de närmaste grannarnas möjligheter att använda sina egna fastigheter för det ändamål som de har anvisats i delgeneralplanen, det vill säga bostäder, fritidshus eller skogsbruk.

## 7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRING

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

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

### BILAGOR

Förslag till ändring av detaljplanen

Undersökning av fladdermöss

Kommunstyrelsens beslut

Kaavamuutos Mutalahti OAS-fi

Formeländring Mutalahti OAS-swe