

Vastaanottaja / Mottagare

**Pyhtään kunta**  
**Pyttis kommun**

Asiakirjatyyppe / Dokumenttyp

**Kaavaselostus (ehdotus)**  
**Planbeskrivning (utkast)**

Päivämäärä Datum

**14.8.2024**

# HUUTJÄRVENPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOS KAAVASELOSTUS

## DETALJPLANEÄNDRING FÖR HUUTJÄRVI PARK PLANBESKRIVNING



**RAMBOLL**

**PYHTÄÄPYTTIS**

*Tiennäyttäjä* jo vuodesta 1347

Laatijat / Skriven av

**Jarkko Kukkola, Laura Jalonen, Johanna Jalonen, Aapeli Turunen, Topi Jormalainen**

## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>6</b>
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	6
1.2	KAAVAN TAVOITTEET JA SISÄLTÖ .....	6
1.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS .....	6
1.4	ALOITE .....	6
1.5	KAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	6
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
2.1	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	7
2.2	LUONNONYMPÄRISTÖ .....	8
2.2.1	<i>Luonto- ja maisema-arvot</i> .....	8
2.2.2	<i>Pohjavesi</i> .....	13
2.2.3	<i>Maaperä</i> .....	13
2.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	14
2.3.1	<i>Yhdyskuntarakenne</i> .....	14
2.3.2	<i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i> .....	15
2.3.3	<i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i> .....	16
2.3.4	<i>Rakennukset</i> .....	16
2.3.5	<i>Liikenne</i> .....	16
2.3.6	<i>Tekninen huolto</i> .....	16
2.3.7	<i>Ympäristöhäiriöt</i> .....	17
2.4	MAANOMISTUS .....	17
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>18</b>
3.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....	18
3.2	MAAKUNTAKAAVA.....	18
3.3	YLEISKAAVA .....	20
3.4	ASEMAKAAVA.....	23
3.5	RAKENTAMISRAJOITUS.....	24
3.6	RAKENNUSJÄRJESTYS .....	24
3.7	POHJAKARTTA .....	24
3.8	LAADITUT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT.....	24
<b>4</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>TAVOITTEET .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVARATKAISU.....</b>	<b>27</b>
7.1	YLEISKUVAUS .....	27
7.2	ALUEVARAUKSET .....	27
7.3	LIIKENNE .....	28
7.4	YHDYSKUNTAOTEKNINEN HUOLTO .....	28
7.5	SUOJELUKOhteet .....	29
7.6	TONTTIJAKO.....	30
7.7	MITOITUS .....	30
7.8	NIMISTÖ .....	30
<b>8</b>	<b>ARVIOIDUT VAIKUTUKSET.....</b>	<b>30</b>
8.1	SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN .....	30
8.2	SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN .....	31
8.3	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN .....	32
8.4	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON .....	33
8.5	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONARVOIHIN .....	33
8.6	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen .....	34
8.7	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen .....	35

8.8	VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	35
9	<b>KAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>36</b>
10	<b>LÄHTEET .....</b>	<b>37</b>

## **LIITTEET**

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 2	Huutjärven asemakaavamuutos, rakennettavuusselvitys	
Liite 3	Viitasammakkokartoitus Huutjärven eteläpuolisella kaava-alueella	
Liite 4	Pyhtään kunnan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2023-2024	
Liite 5	Pyhtään keskustaajaman lepakkokartoitus 2023	
Liite 6	Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niihin laaditut vastineet	

## INNEHÅLL

<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>6</b>
PLANLÄGGNINGSPROCESSENS SKEDEN .....	6
PLANENS MÅL OCH INNEHÅLL .....	6
DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN .....	6
INITIATIV .....	6
FULLFÖLJANDE AV PLANEN .....	6
<b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>7</b>
ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	7
NATURMILJÖ .....	8
<i>Natur- och landskapsvärden .....</i>	<i>8</i>
<i>Grundvatten.....</i>	<i>13</i>
<i>Jodmån .....</i>	<i>13</i>
BYGGD MILJÖ .....	14
<i>Samhällsstruktur .....</i>	<i>14</i>
<i>Byggd kulturmiljö .....</i>	<i>15</i>
<i>Arkeologiskt kulturarv .....</i>	<i>16</i>
<i>Byggnader.....</i>	<i>16</i>
<i>Trafik.....</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning .....</i>	<i>16</i>
<i>Miljöstörningar.....</i>	<i>17</i>
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	17
<b>PLANERINGSSITUATION.....</b>	<b>18</b>
DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN .....	18
LANDSKAPSPLAN .....	18
GENERALPLAN .....	20
DETALJPLAN .....	23
BYGGINSKRÄNKNINGAR .....	24
BYGGNADSORDNING .....	24
BASKARTA .....	24
UTREDNINGAR OCH PLANER SOM GJORTS.....	24
<b>DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN.....</b>	<b>25</b>
<b>MÅL.....</b>	<b>25</b>
<b>SKEDEN I PLANERINGEN .....</b>	<b>26</b>
<b>DETALJPLANELÖSNING .....</b>	<b>26</b>
ALLMÄN BESKRIVNING .....	26
OMRÅDESRESERVERINGAR .....	26
TRAFIK.....	27
SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.....	28
SKYDDSOBJEKT.....	29
TOMTINDELNING .....	29
DIMENSIONERING.....	29
NAMN .....	29
<b>BEDÖMDA KONSEKVENSER .....</b>	<b>29</b>
KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH LIVSMILJÖ.....	29
KONSEKVENSER FÖR MARK OCH BERGGRUND, VATTEN, LUFT OCH KLIMAT .....	30
KONSEKVENSER FÖR VÄXT- OCH DJURARTER, NATURENS MÅNGFALD OCH NATURVÄRDEN .....	31
KONSEKVENSER FÖR REGION- OCH SAMHÄLLSSTRUKTUREN.....	32
KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN .....	32
KONSEKVENSER LANDSKAPET, KULTURARVET OCH DEN BYGGDA MILJÖN.....	32
<b>FÖRVERKLIGANDE AV PLANEN .....</b>	<b>33</b>

<b>KÄLLOR</b> .....	<b>37</b>
---------------------	-----------

## **BILAGOR**

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Huutjärvi detaljplaneändring, byggbarhetsutredning

Bilaga 3 Kartläggning av åkergroda i planområdet söder om Huutjärvi

Bilaga 4 Naturinventeringar i anslutning till Pyttis kommuns detaljplanering 2023-2024

Bilaga 5 Kartläggning av fladdermöss i Pyttis centraltätort 2023

Bilaga 6

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Vireilletulosta ilmoittaminen	24.1.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	25.1.-16.2.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	25.1.-16.2.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	
Lainvoimainen	

### 1.2 Kaavan tavoitteet ja sisältö

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa asuinalueen laajentamisen ja puistomaisen virkistysalueen kehittämisen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota etenkin ympäristön viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja taajamakuulliseen ilmeeseen.

### 1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

### 1.4 Aloite

Kaavoitus on käynnistynyt Pyhtään kunnan aloitteesta.

### 1.5 Kaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

## SAMMANDRAG

### Planläggningsprocessens skeden

Tabell 1. Planläggningsprocessens skeden.

Informering om att planen är anhängig	24.1.2024
Programmet för deltagande och bedömning framlagt	25.1.-16.2.2024
Planutkastet framlagt	25.1.-16.2.2024
Planförslaget framlagt	
Kommunstyrelsen	
Kommunfullmäktige	
Vunnit laga kraft	

### Planens mål och innehåll

Målet är att utarbeta en detaljplaneändring som gör det möjligt att utvidga bostadsområdet och utveckla ett parklikt rekreationsområde. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid omgivningens trivsel, särprägel och tätortsliknande framtoning.

### Deltagande och växelverkan

Förfarandet för deltagande och växelverkan beskrivs i programmet för deltagande och bedömning som finns som bilaga till planbeskrivningen.

### Initiativ

Planläggningen har startat på initiativ av Pyttis kommun.

### Fullföljande av planen

Området kan börja genomföras då detaljplanen har vunnit laga kraft.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhtään kunnan suurimassa taajamassa Siltakylässä, Huutjärven eteläpuolella. Suunnittelualue on pääosin metsäistä aluetta lukuun ottamatta alueen rakennettua länsireunaa, johon sijoittuu 8 pientaloa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Huutjärventiehen, idässä Hirventiehen, etelässä metsäisen alueen poikki kulkevaan ojaan sekä lännessä Karhentiehen.

Suunnittelualueen läheisyydessä, Huutjärventietä itään päin, sijaitsee Siltakylän kirjasto, Huutjärven koulu sekä urheilukenttä. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee mm. Siltakylän palvelukeskus ja seurakuntatalo sekä pohjoispuolella Huutjärven uimaranta palveluineen. Lähin päivittäistavara-kauppa on Siltakylän keskustassa, noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta.

Asemakaava-alueen rajaus on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

## UTGÅNGSPUNKTER

### Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Pyttis kommuns största tätort Broby, söder om Huutjärvi. Planeringsområdet är till största delen skogbevuxet område med undantag av områdets bebyggda västra kant där det finns åtta småhus.

Planeringsområdet gränsar i norr till Huutjärvi-vägen, i öster till Älgvägen, i söder till ett dike genom ett skogbevuxet område samt i väster till Björnvägen.

I närheten av planeringsområdet, längs Huutjärvivägen österut, finns Broby bibliotek, Huutjärven koulu samt en idrottsplan. Nordväst om planeringsområdet finns bl.a. Broby servicecenter och församlingshus samt norr om området Huutjärvi badstrand med dess service. Närmaste dagligvaruaffär finns i Broby centrum, cirka 500 meter från planeringsområdet.

Detaljplaneområdets gräns framgår av nedanstående karta. Planområdets areal omfattar cirka 4,8 hektar.



**Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen rajaus (pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023.). / Figur 1. Avgränsning av området som ska detaljplaneras (baskarta © Lantmäteriverket 2023).**



## 2.2 Luonnonympäristö

### 2.2.1 Luonto- ja maisema-arvot

Asemakaava-alueelta on tehty luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi), lepakkokartoitus (Luontoselvitys Metsänen) sekä viitasammakkokartoitus (Kymijoen vesi ja ympäristö ry) vuonna 2023. Luontoselvitystä on päivitetty kesällä 2024 kirjoverkkoperhosselvityksellä (Luontoselvitys Kotkansiipi).

Suunnittelualue on luontoselvityksen (Luontoselvitys Kotkansiipi) mukaan suurelta osin metsäpeitteistä. Alueen länsipuolella Karhuntien varsi on kokonaan rakennettua.

Alueen pohjoisosassa on varttunutta ja harvennettua metsäkuusivaltaista mustikkatyypin kangasta, jossa kasvaa sekapuustona vanhoja metsämäntyjä ja rauduskoivuja. Pihlajan taimia esiintyy paljon pensaskeroksessa. Metsissä ei juurikaan esiinny lahoppua. Kenttäkerroksen valtalaji on marjova mustikka, mutta alueella kasvaa myös mm. kangasmaitikkaa.

Suunnittelualueen eteläosa on ojista huolimatta hyvin kosteapohjainen ja ravinteisuudeltaan monin paikoin lehtoa. Metsän läpi virtaa oja, joka muodostaa vesistöyhteyden Huutjärven ja Siltakylänjoen välille. Osa eteläisestä alueesta on istutuskoivikkoa, jonka alikasvoksena kasvaa metsäkuusta. Pajut, korpipaatsamat, näsiät ja metsätammen taimet muodostavat pensaskeroksen. Kenttäkerros on rehevää ja siinä kasvaa mm. viita- ja korpikastikkaa, soreahiirenporrasta ja maitohorsmaa.

Luontoselvityksessä on todettu, että alueella virtaavien ojien läheisyydessä kasvaa metsähaapoja ja suuria tervaleppiä, joten ainakin osa alueesta sopii liito-oravalle. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on runsaasti metsähaapaa kasvavaa ja liito-oravalle sopivaa kulttuurivaikutteista lehtoa. Luontoselvityksessä suositellaan, että liito-oravalle soveltuvilla alueilla tulisi tehdä papanaselvitys maaliskuussa 2024. Liito-oravalle soveltuvat kohteet ovat kulttuurivaikutuksestaan huolimatta myös arvokkaiksi elinympäristöiksi luokiteltavia kohteita, jotka tulisi jättää luonnon monimuotoisuuskohteina hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle.

Alueella on todettu kasvavan myös noin puolen aarin laajuinen haitallisen vieraslajin (pensaskanukka) kasvusto. Pensaskanukkaa ei ole luokiteltu kansallisessa vieraslajistrategiassa haitalliseksi, mutta ne heikentävät paikallisesti luonnon monimuotoisuutta muodostamalla tiheitä alkuperäisen kasvillisuuden tukahduttavia kasvustoja. Selvityksessä suositellaan, että edellä mainitusta syystä

## Naturmiljö

### Natur- och landskapsvärden

I detaljplaneområdet har man år 2023 gjort en naturinventering (Luontoselvitys Kotkansiipi), en kartläggning av fladdermöss (Luontoselvitys Metsänen) samt en kartläggning av åkergroda (Kymijoen vesi ja ympäristö ry).

Enligt naturinventeringen (Luontoselvitys Kotkansiipi) är planeringsområdet till stor del täckt av skog. På västra sidan är området längs Karhuntie helt bebyggt.

I områdets norra del växer åldrig och gallrad grandominerad mo av blåbärstyp där det även växer blandbestånd av gamla tallar och vårtbjörkar. I buskskiktet finns det rikligt med rönnpantor. Det finns knappt alls någon död ved i skogarna. Fältskiktet domineras av bärbärande blåbär men här växer också bl.a. ängskovall.

I planeringsområdets södra del är marken mycket fuktig trots utdikning och beträffande näringshalten på många ställen lund. Genom skogen rinner ett dike som utgör en vattenförbindelse mellan Huutjärvi och Broby å. En del av det södra området företräds av planterade björkar där underväxten består av granar. I buskskiktet växer det vide, brakved, tibast och ekplantor. Fältskiktet är frodigt och här förekommer bl.a. gren- och brunrör, majbräken och mjölkört.

I naturinventeringen konstaterades att det i närheten av dikena växer aspar och stora klibbalar, och att åtminstone en del av området således skulle lämpa sig för flygekorre. Dessutom finns det i planeringsområdets västra del rikligt med kulturpåverkade, för flygekorre lämpliga lundområden där det växer aspar. I naturinventeringen rekommenderas det att en utredning om flygekorrsutredning borde göras i mars-april 2024 i de områden som lämpar sig för arten. De platser som lämpar sig för flygekorre är trots kulturpåverkan också platser som klassificeras som värdefulla livsmiljöer och därför borde de bevaras som mångfaldsobjekt utanför de områden som ska avverkas och bebyggas.

I området har man också konstaterat ett ungefär 0,5 ar stort bestånd av en invasiv främmande art (kornell). Kornell har inte klassificerats som skadlig i den nationella strategin för främmande arter, men de försämrar naturens mångfald lokalt i och med att de bildar täta bestånd som kväver den ursprungliga vegetationen. I inventeringen rekommenderas det att beståndet av nämnda anledning ska förstöras.

kasvusta tulisi hävittää alueelta.

Suunnittelualan pohjoisosassa, harvennetun metsän pienessä aukossa on vuoden 2023 luontoselvityksessä todettu kasvavan noin aarin laajuinen kasvusto kangasmaitikkaa, joka on kirjojerkkoperhosen toukkien tärkein ravintokasvi. Lajin lisääntyminen alueella ei ole selvityksen mukaan kovin todennäköistä, mutta ennen mahdollista alueelle rakentamista tulisi selvityksen suositusten mukaan tarkistaa perhosen esiintymistilanne. Kesäkuussa 2024 tehdyssä kirjojerkkoperhosselvityksessä alueella ei havaittu aikuisia kirjojerkkoperhosia, eikä lajin lisääntyminen asemakaava-alueella ole selvityksen mukaan todennäköistä.

I planeringsområdets norra del, i en liten glänta i gallrad skog, konstaterade man vid naturinventeringen att det växer ett ca en ar stort bestånd av ängskovall, som är den viktigaste näringsväxten för asknätfjärilens larver. Det är inte särskilt troligt att arten förökar sig i området, men enligt rekommendationen i inventeringen borde förekomsten av fjärilen i fråga utredas före eventuellt byggande.



**Kuva 2. Suunnittelualan luontokohteita: liito-oravalle sopivat metsät 1 ja 2 sekä haitallisen vieraslajin esiintymä 3. (Pyhtään kunnan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2023, Luontoselvitys Kotkansiipi 29.11.2023). / Figur 2. Naturobjekt i planeringsområdet: för flygekorre lämpliga skogar 1 och 2 samt förekomst av en invasiv främmande art 3. (Naturinventeringar i anslutning till Pyttis kommuns detaljplanering 2023, Luontoselvitys Kotkansiipi 29.11.2023).**

Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkokartoitus (Luontoselvitys Metsänen) vuonna 2023, jossa on kartoitettu myös Huutjärvenpuiston asemakaava-alue. Kartoituksen maastotöiden yhteydessä asemakaava-alueen rakennukset tarkastettiin ja luokiteltiin ulkopuolelta kolmeen luokkaan lepakkopotentiaaliltaan. Alueen länsiosassa olevat rakennukset luokiteltiin kartoituksessa

I samband med Centraltätortens delgeneralplan 2023 gjordes en kartläggning av fladdermöss (Luontoselvitys Metsänen), som även omfattade detaljplaneområdet Huutjärvi park. Vid de terrängarbeten som gjordes för kartläggningen inspekterades byggnaderna i detaljplaneområdet. De klassificerades utvändigt i tre klasser som beskriver potentialen som habitat för fladdermöss. Byggnaderna i områdets västra del

lepakkopotentialiltaan heikoiksi ja metsäisen alueen keskellä oleva rakennus luokiteltiin kohtalaiseksi. Potentialiltaan hyviä rakennuksia ei arvioitu olevan kaava-alueella.

Kartoituksessa luokiteltiin alueen eri elinympäristöjä ja rakennettuja alueita lepakoiden kannalta kolmeen luokkaan niiden potentiaalisuuden perusteella (korkea, hyvä ja kohtalainen). Kaava-alueelta tunnistettiin korkean ja hyvän potentiaalilin lepakkoalueita. Korkean potentiaalilin alueet sijoittuvat kaava-alueen itä- ja länsireunoille ja hyvän potentiaalilin alue näiden keskelle.

Lepakkokartoituksessa kaava-alueelta havaittiin aktiiviseurannoissa vain pohjanlepakoita, mutta passiivilaitteet olivat rekisteröineet myös kohtalaisia määriä siippoja ja korvayökköjä. Näiden perusteella kartoituksessa rajattiin kaava-alueelle Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY) mukainen III luokan kohde, joka on todennäköisesti sekä saalistusalue että siirtymäreittiä. Luokan III kohteet, ovat monimuotoisuutta tukevia ja turvaavia muita lepakoiden käyttämiä alueita. Maankäytössä alueen arvo lepakoiden tulee mahdollisuuksien mukana ottaa huomioon.

Lepakkokartoituksen suosituksissa mainitaan, että selvityksessä rajatuilta korkean potentiaalilin kohteilta on huomattava todennäköisyys löytyä luonnonsuojelulain 49§:n mukaisesti suojattavia kohteita sekä EUROBATS-sopimuksen mukaisia tärkeitä siirtymäreittejä sekä saalistusalueita. Korkean luokan alueille tulisi välttää osoittamasta merkittävästi uutta rakentamista, lisääntyvää valaistusta sekä elinympäristöjä ja lineaarisia maisemaelementtejä pirstovaa maankäyttöä, ilman tarkempia lepakkoselvityksiä. Korkean potentiaalilin alueilla olisi suositeltavaa huomioida lepakot myös rakennusten purkuluvissa ja isommissa remonteissa esimerkiksi kaavamääräyksiin. Alueilla tulisi myös varmistua, ettei metsätaloustoimissa hävitetä tai heikennetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä saalistusalueita tutkimatta asiaa tarkemmin.

Asemakaava-alueella osoitetulla III luokan alueella ei suositella puustoa hakattavaksi. Mikäli puita pitää kaataa, voidaan alueella suorittaa varovaisia hakkuita, mutta yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Mahdolliset hakkuit tulisi suorittaa vain talvikaudella. Siirtymäreitin osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Alue ja todennäköinen siirtymäreitti tulisi pitää valaisemattomana talvikauden ulkopuolelle. Alueelle ei lepakkokartoituksessa suositella merkittävästi uutta rakentamista.

klassifioitiin rakennukset kohtalaiseksi ja luokiteltiin kohtalaiseksi. Potentialiltaan hyviä rakennuksia ei arvioitu olevan kaava-alueella.

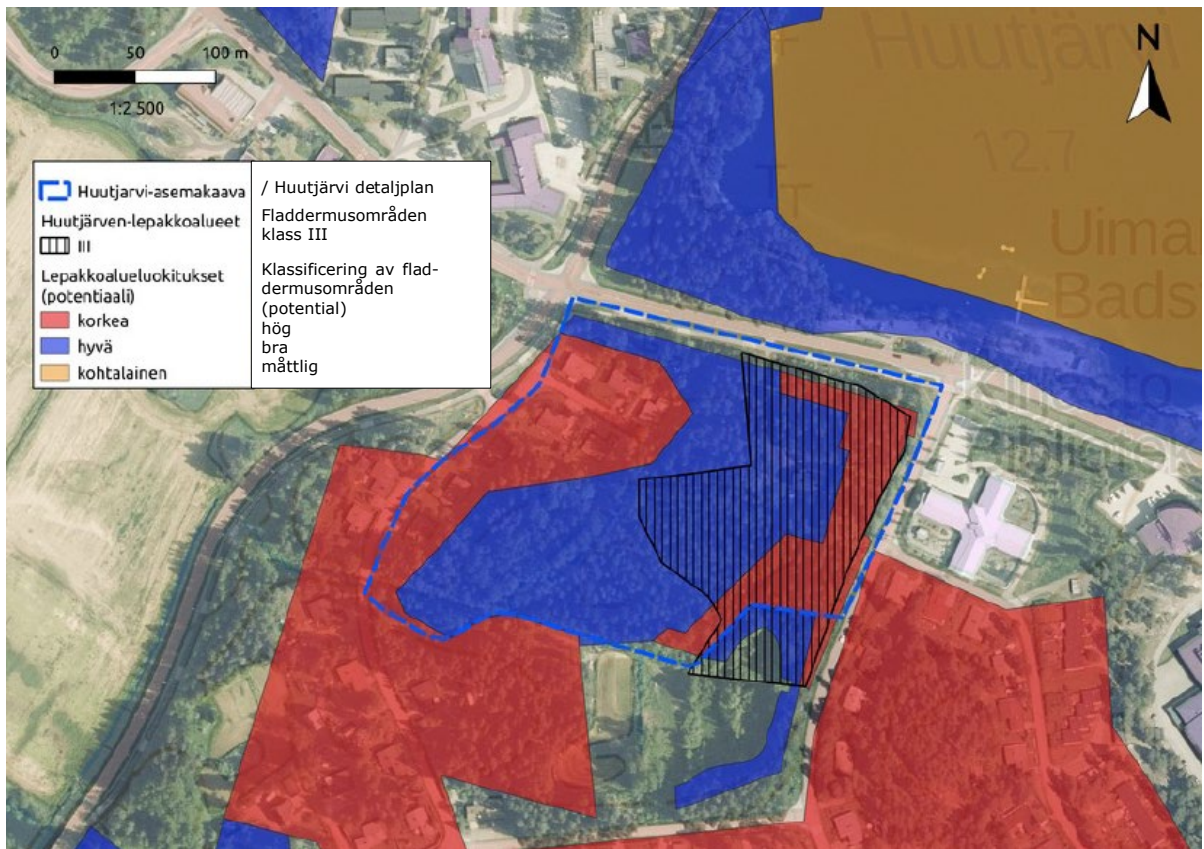
Vid kartläggningen klassificerades de olika livsmiljöerna och byggda områdena med hänsyn till fladdermöss i tre klasser utifrån potentialen (hög, god och måttlig). I planområdet identifierades områden med hög och god potential att vara fladdermushabitat. De områden som uppvisar hög potential finns i planområdets östra och västra kanter, och ett område med god potential finns mellan dessa.

Vid kartläggningen av fladdermöss observerades bara nordiska fladdermöss under den aktiva uppföljningen, men passiva anordningar hade också registrerat ganska stora mängder mustaschfladdermöss och långörade fladdermöss. Utifrån dessa avgränsades ett objekt av klass III enligt en Chiropterologiska föreningen i Finland klassificering, som sannolikt är både ett område där fladdermöss fångar byten och ett förflyttningsstråk för fladdermöss. Objekt i klass III är andra områden som används av fladdermöss och som stöder och tryggar mångfalden. Vid markanvändningen ska områdets värde för fladdermöss beaktas i den mån det är möjligt.

I rekommendationerna i fladdermuskartläggningen nämns att det vid de objekt som avgränsats som områden med hög potential som fladdermushabitat sannolikt även finns objekt som ska skyddas med stöd av 49 § i naturvårdslagen samt viktiga förflyttningsstråk och födoområden som avses i EUROBATS-avtalet. I områden med hög potential borde man undvika att anvisa nytt byggande i betydande omfattning, utökad belysning samt markanvändning som splittrar livsmiljöerna och lineära landskapselement, utan att det görs närmare fladdermusutredningar. I områden med hög potential rekommenderas det att t.ex. genom planbestämmelser ta hänsyn till fladdermöss även i tillstånd för rivning av byggnader och vid större renoveringar. I områdena borde det också säkerställas att skogsbruksåtgärder inte förstör eller försämrar föröknings- och rastplatser samt viktiga födoområden, utan att man först undersöker saken närmare.

I det anvisade området av klass III i detaljplaneområdet rekommenderas det att trädbeståndet inte ska avverkas. Om träd behöver fällas kan försiktig avverkning utföras i området, men enstaka stora träd bör inte fällas. Eventuella avverkningar bör utföras endast under vintersäsongen. I fråga om förflyttningsstråket rekommenderas det att beståndet bevaras tillräckligt sammanhängande för att fladdermössen fortsättningsvis ska kunna orientera sig med hjälp av träden. Området och det sannolika förflyttningsstråket bör hållas obelysta utanför

vintersäsongen. I fladdermuskartläggningen rekommenderas det att inget betydande nybyggande ska anvisas i området.



**Kuva 3. Asemakaava-alueen III luokan lepakkoalue sekä potentiaaliset lepakkoalueuokitukset. (Pyhtään keskustaajaman lepakkokartoitus 2023, Luontoselvitys Metsänen 2.12.2023). / Figur 3. Fladdermusområdet av klass III samt potentiella fladdermusområden. (Kartläggning av fladdermöss i Pyttis centraltört 2023, Luontoselvitys Metsänen 2.12.2023).**

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyn viitasammakokartoituksen (Kymijoen vesi ja ympäristö ry, 2023) mukaan suunnittelualue ei sovellu viitasammakon elinympäristöksi. Alueelta ei kartoituksessa löydetty viitasammakon kuttuun soveltuvia elinympäristöjä. Kartoituksessa todettiin alueen ojissa olevan vain vähän vettä kuivan kevään jäljiltä, jonka lisäksi myös liikenne ja lähi-alueen asutus tekevät suunnittelualueen vaikeasti saavutettavaksi sammakkoeläimille.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa (Maisema-aluejärjestelmä 1993) eteläisen Suomenlahden rannikkoseutuun ja tarkemmin Raumanlahden rannikkoseutuun. Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Vireillä olevan Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Pyhtään keskustaajaman maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll, 2022), jossa ei ole todettu kaava-alueelta merkittäviä paikallisia maisemallisia arvoja.

Enligt kartläggningen av åkergröda som gjordes i anslutning till detaljplanearbetet (Kymijoen vesi ja ympäristö ry, 2023) är planeringsområdet ingen lämplig livsmiljö för åkergröda. Vid kartläggningen hittades inga livsmiljöer som skulle lämpa sig som lekområden för åkergröda. Vid kartläggningen konstaterades att det bara fanns mycket lite vatten i diken efter den torra våren. Dessutom gör trafiken och bosättningen i närområdet det svårt för groddjur att nå ut till planeringsområdet.

I den rikstäckande indelningen av landskapsprovinser (framtagen av en arbetsgrupp vid miljöministeriet 1993) hör planeringsområdet till Södra kustlandet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion. Inom planeringsområdet finns inga nationellt värdefulla landskapsområden eller värdefulla landskapsområden på landskapsnivå.

I samband med den aktuella Centraltörtens delgeneralplan har man gjort en utredning om landskapet och byggnadskulturen (Ramboll, 2022). I utredningen konstaterades inga



Selvityksessä on valtakunnallisista maiseman arvoista nostettu esiin Suuri Rantatie, joka on paikannettu Kuninkaan kartan perusteella kulkeeksi ainakin pääosin Huutjärventien linjausta pitkin. Selvityksessä todetaan, että Huutjärventien tielinjauksen säilyttäminen nykyisellään ylläpitää vanhaa kulttuuriympäristöä ja tien luontevaa sijaintia maisemarakenteessa.

Myöskään vuonna 2008 tehdyssä Pyhtään keskustajaman osayleiskaavan maisemaselvityksessä (MA-Arkkitehdit) ei ole todettu kaava-alueelta maisemallisia arvoja. Molemmissa maisemaselvityksissä on kuitenkin nostettu esiin tärkeä näkemäsuunta/avattava näkymä kaava-alueen pohjoisrajalla kulkevalta Huutjärventieltä pohjoiseen Huutjärven suuntaan. Huutjärvi onkin vuoden 2022 selvityksessä mainittu arvokkaana maisema- ja virkistyskohteena, jonka arvojen turvaamiseksi selvityksessä suositellaan järven ympäristöjen säilyttämistä ja kehittämistä virkistyskäyttöalueina.

betydande lokala landskapsvärden i planområdet.

Bland landskapsvärdena på nationell nivå lyftes i utredningen fram Stora Strandvägen, som utifrån Konungens kartverk åtminstone till största delen har gått längs Huutjärvivägens sträckning. I utredningen konstateras att bevarandet av Huutjärvivägens sträckning på sin nuvarande plats upprätthåller den gamla kulturmiljön och vägens naturliga läge i landskapsstrukturen.

I en landskapsutredning som gjordes inför delgeneralplanen i Pyttis tätortscentrum år 2008 (MA-Arkitekter) konstaterades inte heller några landskapsmässiga värden i planområdet. I båda landskapsutredningarna betonas dock den viktiga siktriktningen/vyn som ska öppnas från Huutjärvivägen vid planområdets norra gräns norrut i riktning mot sjön Huutjärvi. I utredningen från år 2022 har Huutjärvi nämnts som ett värdefullt landskaps- och rekreatjonsobjekt, och för att trygga dess värden rekommenderas det i utredningen att miljön kring sjön ska bevaras och utvecklas för rekreatjonsbruk.



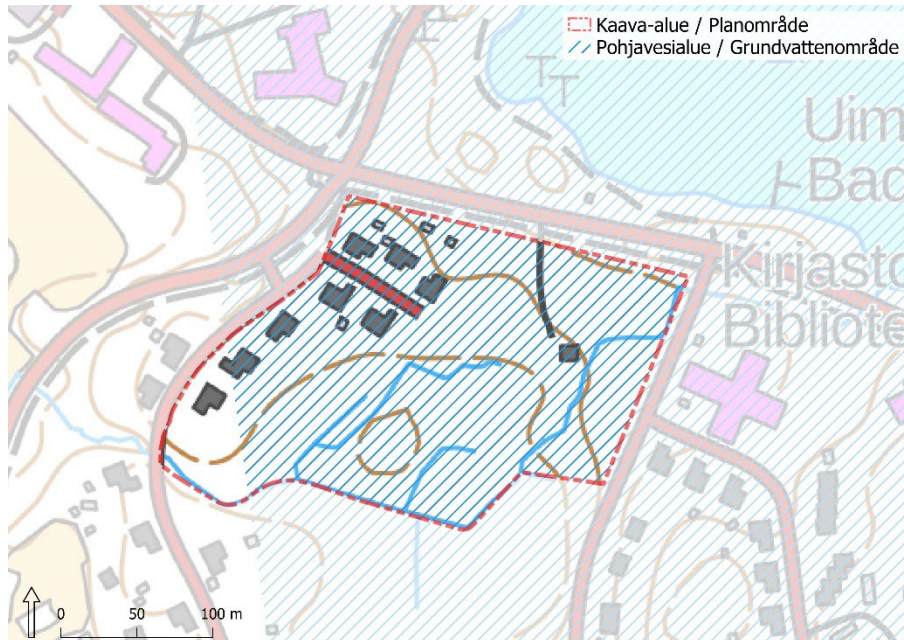
**Kuva 4. Suunnittelualan kulttuurivaikuteista lehtoa ja liito-oravalle sopivaa metsää (Pyhtään kunnan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2023, Luontoselvitys Kotkansiipi 29.11.2023). / Figur 4. Kulturpåverkad lund och skog som lämpar sig för flygekorre (Naturinventeringar i anslutning till Pyttis kommuns detaljplanering 2023, Luontoselvitys Kotkansiipi 29.11.2023).**

### 2.2.2 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee lähes kokonaisuudessaan 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeällä Siltakylän pohjavesialueella (Siltakylä 0562401).

### Grundvatten

Planeringsområdet ligger nästan helt i ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde (Broby 0562401).



**Kuva 5. Siltakylän pohjavesialue (pohjavesialueet © SYKE 2023, peruskartta © Maanmittauslaitos 2023). / Figur 5. Broby grundvattenområde (grundvattenområden © SYKE 2023, baskarta © Lantmäteriverket 2023).**

### 2.2.3 Maaperä

Alueelta ei ole saatavissa maaperän pohjatutkimuksia. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartta-aineiston mukaan alueen maaperä koostuu karkearakeisesta maalajista, jonka päämaalajia ei ole selvitetty.

Kaava-alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys (Ramboll 2023). Selvityksessä todetaan, että alueelta otetuissa valokuviissa, etenkin Karhuntiellä ja Hirventiellä, maan pinnassa näkyy isoja kiviä ja lohkareita. Näiden tietojen valossa alueen maaperän voi kokemuspohjaisesti olettaa olevan esimerkiksi hiekkaa tai moreenia. Maalajista ei kuitenkaan ole varmuutta ilman pohjatutkimuksia. Kallionpinnan korkeusasema ei ole selvillä.

Alustavan rakennettavuusselvityksen mukaan alueen maanpinnan taso vaihtelee noin välillä +7...+14. Yleisesti ottaen aluetta ympäröivät tiet ovat korkeammalla ja maanpinta laskee kohti kaava-alueen keski- ja eteläosaa. Kaava-alueen korkein kohta sijaitsee alueen koillisnurkassa

### Jodmån

Det finns inga geotekniska undersökningar som skulle omfatta området. Enligt Geologiska forskningscentralens (GTK) kartmaterial består jordmånen av grovkorniga jordarter, men huvudjordarten har inte utretts.

En preliminär byggbarhetsutredning har gjorts i området (Ramboll 2023). I utredningen konstateras att stora stenar och stenblock syns på marken i fotografier som tagits i området, särskilt på Karhuntie och Hirvitie. Av erfarenhet vet man att dessa uppgifter kan tyda på att jordmånen består till exempel av sand eller morän. Utan geotekniska undersökningar råder det emellertid osäkerhet om jordarten. På vilken höjd berggrunden ligger finns det inga uppgifter om.

Enligt den preliminära byggbarhetsutredningen varierar markytan ungefär mellan nivåerna +7...+14. På det hela taget ligger vägarna som går kring området högre upp och markytan sänker sig mot planområdets mittersta och södra del. Planområdets högsta punkt finns i det

lähellä Huutjärventien ja Hirventien risteystä. Matalin kohta puolestaan sijaitsee alueen eteläosassa ojan tuntumassa.

Alueen länsi- ja luoteislaidalla nykyisten omakotitalojen ympäristössä maanpinta on melko tasaista. Alueen kulhomaisen pinnanmuodon, yleisen korkoaseman sekä meren läheisyyden vuoksi alueen matalalla sijaitsevan keski- ja eteläosan maaperä voi mahdollisesti sisältää huonosti kantavia hienorakeisia maalajeja kuten savea ja/tai silttiä. Ilman pohjatutkimuksia maalajista ei kuitenkaan ole varmuutta.

Alustavassa rakennettavuusselvityksessä esitettyjen suositusten mukaan parhaiten rakentamiseen soveltuvat alueet sijaitsevat arvion mukaan alueen länsi-, pohjois- ja itäreunalla olevilla tsaissä sekä korkealla sijaitsevilla alueilla. Alueen keski- ja eteläosiin ei puolestaan selvityksen mukaan suositella rakentamista maaperän kaltevuu- den, maanpinnan matalan korkoaseman sekä mahdollisten hienorakeisten maalajien esiintymisen vuoksi. Selvityksessä suositellaan toteutettavaksi pohjatutkimuksia kuten kairauksia sekä maanäytteenottoja ja maanpinnan sekä nykyisten rakenteiden mittauksia.

## 2.3 Rakennettu ympäristö

### 2.3.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu Pyhtään Siltakylän taajaan. Siltakylän asukasmäärä kasvaa maltillisesti ja taajamaan kohdistuu kasvavaa asuntokysyntää sekä viher- ja virkistysalueiden lisääntyvää käyttöpainetta. Siltakylän asutus painottuu Huutjärven eteläpuolelle.

Suunnittelualueen länsireuna on rakennettua, 1970-luvun matalaa omakotitaloaluetta. Alueen lähiympäristössä, Lumikontien ja Hirventien varressa puolestaan on 1960-luvun lopun pientaloaluetta.

Suunnittelualueen läheisyydessä, Huutjärventietä itään päin, sijaitsee Siltakylän kirjasto, Huutjärven koulu sekä urheilukenttä. Suunnittelualueen luoteispuolella on mm. Siltakylän palvelukeskus ja seurakuntatalo sekä pohjoispuolella Huutjärven uimaranta palveluineen.

Suunnittelualue sijoittuu lähelle Siltakylän keskustan palveluita, jossa sijaitsee myös lähin päivittäistavarakauppa. Alueelle on matkaa noin 500 metriä. Keskustasta on alle 10 minuutin ajomatka lähimpään suuremman kokoluokan kaupalliseen Hakamäen (Kotka) keskittymään.

nordöstra hörnet nära korsningen mellan Huutjärvivägen och Älgvägen. Den lägsta punkten finns i södra delen nära diket.

I området västra och nordvästra kant vid de nuvarande egnahemshusen är marken tämligen flack. På grund av områdets skålförmiga yta, den allmänna höjdnivån och närheten till havet kan det hända att jordmänen i områdets mellersta och södra del innehåller finkorniga jordarter med dålig bärighet, såsom lera och/eller silt. Utan geotekniska undersökningar kan jordarten inte fastställas med säkerhet.

Enligt rekommendationerna i den preliminära byggbarhetsutredningen finns de områden som lämpar sig bäst för byggande i områdets västra, norra och östra kant. Här är marken jämn och högre belägen. Enligt utredningen lönar det sig däremot inte att bygga i områdets mellersta och södra delar på grund av marklutningen, den låga markytan och den eventuella förekomsten av finkorniga jordarter. I utredningen rekommenderas geotekniska undersökningar, såsom sonderingar, markprovtagning och mätning av markytan och de befintliga konstruktionerna.

## Byggd miljö

### Samhällsstruktur

Planeringsområdet hör till tätorten Broby i Pyttis. Antalet invånare i Broby ökar måttligt och efterfrågan på bostäder samt belastningen på gröns och rekreationsområdena ökar. Bosättningen i Broby finns främst på södra sidan av Huutjärvi.

Planeringsområdets västra kant är ett bebyggt lågt egnahemsområde från 1970-talet. I näromgivningen, längs Vesslevägen och Älgvägen finns ett småhusområde från slutet av 1960-talet.

I närheten av planeringsområdet, från Huutjärvivägen mot öster, finns Broby bibliotek, Huutjärven koulu samt en idrottsplan. På planeringsområdets nordvästra sida finns bl.a. Broby servicecentrum och församlingshem, på norra sida Huutjärvi badstrand med tillhörande service.

Planeringsområdet ligger nära servicen i Broby centrum, där också närmaste dagligvarubutik finns. Avståndet till området är ca 500 meter. Från centrum kör man på mindre än 10 minuter till den närmaste kommersiella koncentrationen i större klass i Hakamäki (Kotka).



### 2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

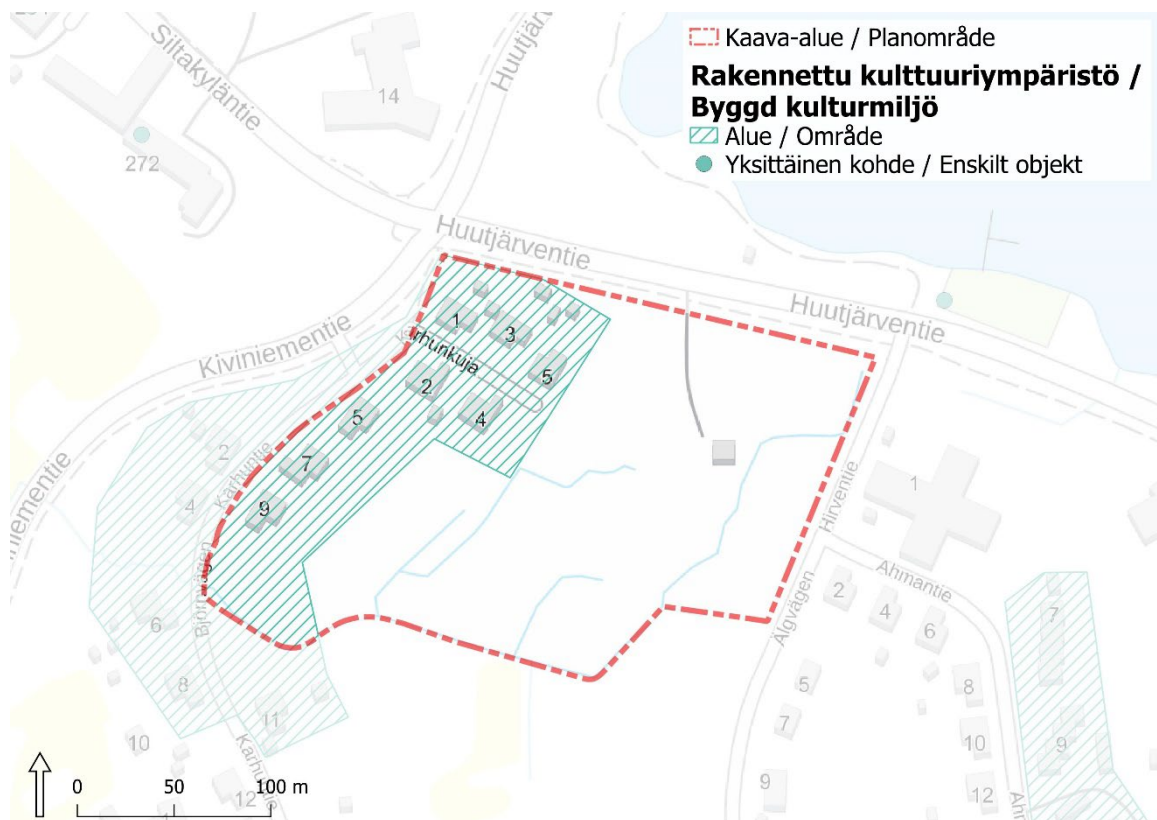
Pyhtään Keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on vuonna 2022 laadittu maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll). Vuoden 2022 selvityksessä päivitettiin alueelle laaditut selvitykset ja huomioitiin osayleiskaavatyössä saatu viranomaisten palaute. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä (MA-Arkkitehdit 17.4.2011) päivitettiin tarkistamalla inventoitujen ja voimassa olevassa osayleiskaavassa suojeltujen kohteiden nykytilanne sekä inventoimalla 1950–80-luvuilla rakentuneet alueet ja julkiset rakennukset.

Suunnittelualueen rakennetun länsireunan omakotitaloalueen katsottiin selvityksessä edustavan tyypillistä 1970-luvun omakotitaloaluetta, jonka tunnusomaisiin piirteisiin lukeutuu punatiili, loiva harjakatto ja matala rakennusmassa. Rakennusten julkisivuissa on selvityksen mukaan tehty vain vähän muutoksia, ja alue on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä. Selvityksessä on suositeltu omakotitaloalueen huomioitavan kaavoituksessa sen rakennustaiteellisen merkityksen, tyypillisyyden ja alkuperäisyyden vuoksi.

### Byggd kulturmiljö

I samband med Centraltätortens delgeneralplan 2022 utarbetades en utredning av landskapet och byggnadskulturen (Ramboll). I denna utredning uppdaterades tidigare utredningar och beaktades myndigheternas respons på delgeneralplanarbetet. Utredningen om den bebyggda miljön (MA-Arkkitehdit 17.4.2011) uppdaterades genom att man granskade nuläget för tidigare inventerade objekt och objekt som skyddats i den gällande delgeneralplanen samt inventerade områden och offentliga byggnader som byggts på 1950–1980-talen.

I utredningen ansågs det byggda egnahemsområdet i planeringsområdets västra kant företräda ett typiskt egnahemsområde från 1970-talet, som karakteriseras av bl.a. rödtegel, flackt åstak och låg byggnadsmassa. Enligt utredningen har bara lite ändringar gjorts på fasaderna och området har väl bevarat sin ursprungliga framtoning. I rekommendationen rekommenderades det att egnahemsområdet ska beaktas i planläggningen med anledning av dess arkitektoniska betydelse, typiska drag och autenticitet.



**Kuva 6. Rakennettu kulttuuriympäristö suunnittelualueella (rakennetun kulttuuriympäristön kohteet © Pyhtään Keskustaajaman maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys, Ramboll 2022, taustakartta © Maanmittauslaitos 2023). / Figur 6. Den byggda kulturmiljön i planeringsområdet (objekt i den byggda kulturmiljön © Utredning om landskap och byggnadskultur i Centraltätorten, Ramboll 2022, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2023).**

### **2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö**

Alueen metsäisellä keskiosalla on Pyhtään Keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu arkeologinen inventointi elokuussa 2022 (Museoviraston arkeologinen kenttäpalvelu). Inventointialueeseen eivät kuuluneet Hirven- ja Karhuntien viereiset alueet.

Suunnittelualueella on tehty aiemmin Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi vuonna 2008 (Museovirasto).

Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu muinaisjäännöksiä.

### **2.3.4 Rakennukset**

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee 1970-luvun omakotitaloalue, jonka 8 omakotitaloa sijoittuu suunnittelualueelle.

Kaavan metsäisellä alueella sijainnut yksittäinen omakotitalo on purettu ennen kaavan vireilletuloa.

### **2.3.5 Liikenne**

Alueen pohjoispuolella kulkeva Huutjärventie on yksi Pyhtään keskustaajaman yhdysteistä/kokoojakaduista. Muut suunnittelualueen ympäristössä olevat kadut ovat pääasiassa liityntäkatuja, pois lukien Huutjärventieltä kaava-alueelle kulkeva lyhyt päällystämätön yksityistie. Alueen ympäristössä olevilla teillä nopeusrajoitus on korkeintaan 40 km/h, Hirventiellä vain 30 km/h.

Huutjärventien eteläpuolella kulkee päällystetty kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueen lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Huutjärventiellä ja alueen länsipuolella kulkevalla Kiviniementiellä.

### **2.3.6 Tekninen huolto**

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kymen Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon. Vesi- ja viemäriverkostot sijoittuvat lähimmillään alueen pohjois- ja länsipuolelle teiden varteen.

Suunnittelualueella ei kulje voimajohtoja.

### **Arkeologiskt kulturarv**

I det skogbevuxna området i mitten gjordes en arkeologisk inventering i augusti 2022 i anslutning till Centraltätortens delgeneralplan (Museiverkets arkeologiska fälttjänster). Områdena längs Älgvägen och Björnvägen ingick inte i inventeringen.

I planeringsområdet har en arkeologisk inventering gjorts tidigare i Broby delgeneralplaneområde (2008, Museiverket).

I planeringsområdet har inga fornlämningar identifierats.

### **Byggnader**

I väster finns ett egnahemsområde från 1970-talet, där 8 egnahemshus ligger inom planeringsområdet.

Ett egnahemshus har funnits i den skogsklädda delen av planområdet men det revs innan planen gjordes anhängig.

### **Trafik**

Huutjärvivägen, som löper på norra sidan av området, är en av förbindelsevägarna/matargatorna i Pyttis centraltätort. De övriga gatorna i omgivningen kring planeringsområdet är i huvudsak angöringsgator, bortsett från den korta grusbelagda, enskilda vägen från Huutjärvivägen till planområdet. På dessa vägar är hastighetsbegränsningen högst 40 km/h, på Älgvägen bara 30 km/h.

På Huutjärvivägens södra sida går en belagd gång- och cykelväg.

De närmaste hållplatsernas för kollektivtrafiken finns i planområdets omedelbara närhet på Huutjärvivägen och på Stensnäs vägen på områdets västra sida.

### **Teknisk försörjning**

Planeringsområdet omfattas i sin helhet av Kymen Vesi Oy:s vattenförsörjningsnät. Vatten- och avloppsnäten finns som närmast längs vägarna på områdets norra och västra sida

På planeringsområdet finns inga kraftledningar.

### 2.3.7 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

## 2.4 Maanomistus

Asemakaava käsittää kiinteistöt

- 624-417-6-185 (T1-K111)
- 624-417-6-186 (T2-K111)
- 624-417-6-187 (T3-K111)
- 624-417-6-188 (T4-K111)
- 624-417-6-189 (T5-K111)
- 624-417-6-190 (T1-K110)
- 624-417-6-191 (T2-K110)
- 624-417-6-192 (T3-K110)
- 624-417-6-234 (Metsätalo 3)
- 624-417-6-235 (Metsätalo)
- 624-417-15-97 (Metsätalo 2)
- sekä osan kiinteistöistä 624-417-15-146 (Broas) ja 624-417-15-144 (Tiealueet)

Suunnittelualue on suurelta osin Pyhtään kunnan omistuksessa pois lukien alueen länsipuolella sijaitsevat rakennetut yksityisessä omistuksessa olevat tontit.

### Miljöstörningar

På området finns inga miljöstörningar.

## Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar följande fastigheter

- 624-417-6-185 (T1-K111)
- 624-417-6-186 (T2-K111)
- 624-417-6-187 (T3-K111)
- 624-417-6-188 (T4-K111)
- 624-417-6-189 (T5-K111)
- 624-417-6-190 (T1-K110)
- 624-417-6-191 (T2-K110)
- 624-417-6-192 (T3-K110)
- 624-417-6-234 (Metsätalo 3)
- 624-417-6-235 (Metsätalo)
- 624-417-15-97 (Metsätalo 2)
- samt en del av fastigheterna 624-417-15-146 (Broas) och 624-417-15-144 (Tiealueet).

Planeringsområdet ägs till stor del av Pyttis kommun bortsett från de byggda och privatägda tomterna på områdets västra sida.

## 3 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaava-alueita koskevat erityisesti kokonaisuudet: 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

### 3.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 ja se on lainvoimainen.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen alueen kaavamerkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Kaavamerkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa

## PLANERINGSSITUATION

### De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 2017. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas och ett fullföljande av målen ska främjas i landskapets planering, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planområdet särskilt av följande helheter: 1) Fungerande samhällen och hållbara färdvägar, 2) ett effektivt trafiksystem, 3) en sund och trygg livsmiljö och 4) en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.

### Landskapsplan

Landskapsplanen är en generell plan för områdesanvändningen i landskapet och den är viktig för utvecklingen och planeringen av landskapet.

Kymmenedalens landskapsförbund godkände Kymmenedalens landskapsplan 2040 på sitt möte 15.6.2020 och planen har vunnit laga kraft.

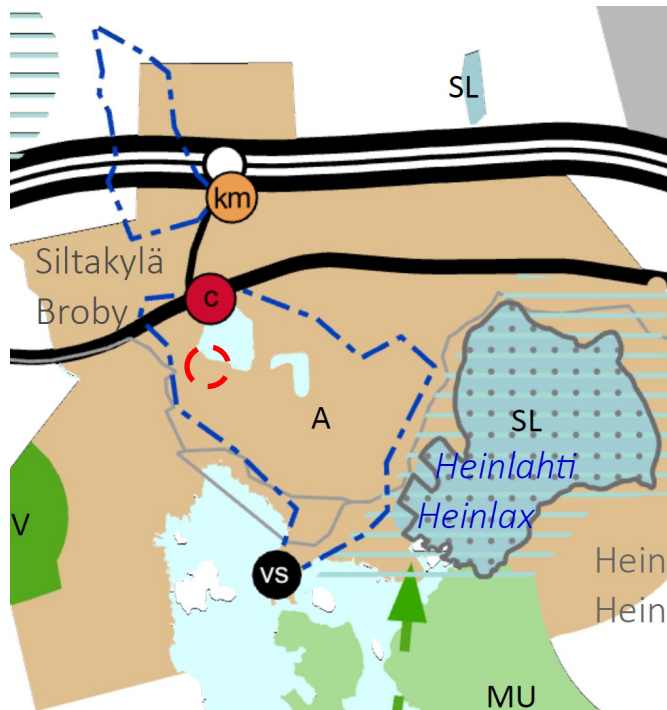
Planeringsområdet är i landskapsplanen anvisat som område för tätortsfunktioner (A) med den överlappande beteckningen (pv), som anger grundvattenområden som är viktiga för vattenförsörjning eller som används för vattenförsörjning.

Pyttis centrum är anvisat med objektbeteckning för område för centrumfunktioner (c) norr om Huutjärvi.

osoitettu myös tärkeä pohjavesialue (pv), jolla osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankinnan käyttöön soveltuvia pohjavesialueita. Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Pyhtään keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c) Huuttjärven pohjoispuolella. Keskustatoimintojen kaavamerkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

Suunnittelualuetta koskee lisäksi koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset. Suunnittelumääräysten mukaan alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei ykсистään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset, joiden ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Lisäksi alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



**Kuva 7. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Asemakaava-alue on merkitty punaisella katkovivalla. / Figur 7. Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan. Detaljplaneområdet är utmärkt med röd streckad linje.**

### 3.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2012. Kaava on saanut lainvoiman hallinto-oikeuden päätöksellä 26.5.2014 ja tullut voimaan 16.9.2014.

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu pientalovaltainen väljä asuntoalue (AO) ja itäosaan pienkerrostalo- ja pientalovaltainen tiivis asuntoalue (A) sekä asuinrakennusten ja palveluiden alue (A/P).

Asuntoalueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL), johon on lisäksi osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen leikki- ja leikkipaikka (le). Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu tärkeä pohjavesialue (pv-1).

Suunnittelualuetta koskee myös kunnanvaltuuston 10.9.2018 hyväksymä Kotkan–Haminan seudun strateginen vaiheyleiskaava 2040. Strateginen vaiheyleiskaava on Pyhtään kunnan osalta oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Huutjärven eteläpuolelle on osoitettu seudullinen retkipyöräilyreitti.

### Generalplan

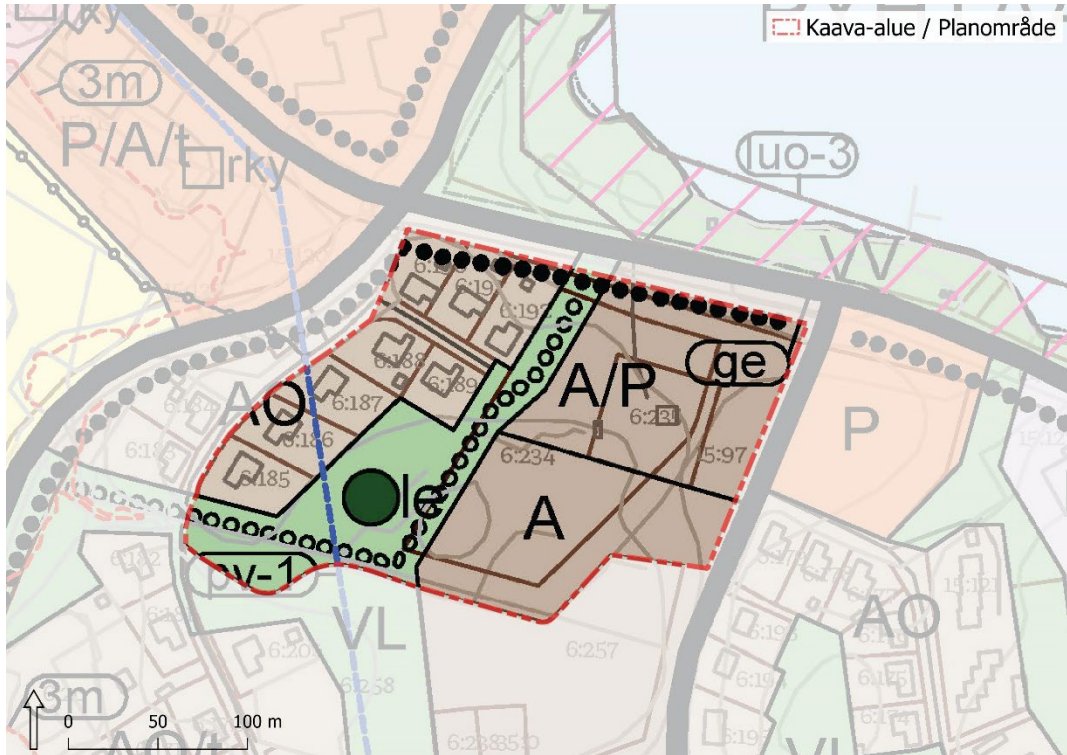
I området gäller Centraltätortens delgeneralplan, som godkändes av kommunfullmäktige 18.6.2012. Planen har vunnit laga kraft genom förvaltningsdomstolens beslut 26.5.2014 och trätt i kraft 16.9.2014.

I västra delen av planeringsområdet finns anvisat ett småhusdominerat rymligt bo-stadsområde (AO) och i östra delen ett tätt bostadsområde med små flervåningshus och småhus (A) samt ett område för bostadshus och service (A/P).

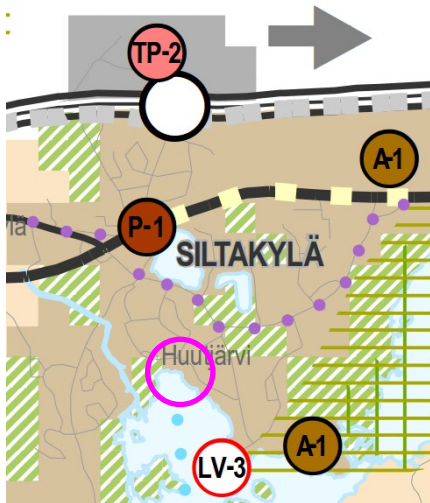
Mellan bostadsområdena finns anvisats ett område för närrekreation (VL) där det dessutom har anvisats en riktgivande friluftsled samt en riktgivande lekplats (le). På planeringsområdet har ett viktigt grundvattenområde (pv-1) anvisats i generalplanen.

För planeringsområdet gäller också den strategiska etappgeneralplanen för Kotka–Fredrikshamnregionen 2040, som godkändes av kommunfullmäktige 10.9.2018. Den strategiska etappgeneralplanen saknar rättsverkan i fråga om Pyttis kommun. Planeringsområdet har anvisats som område för tätortsfunktioner. Söder om Huutjärvi har en regional led för långfärdscyckling anvisats.





Kuva 8. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. / Figur 8. Utdrag ur gällande delgeneralplan.



Kuva 9. Ote Kotkan–Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty vaaleanpunaisella ympyrällä / Figur 9. Utdrag ur den strategiska etappgeneralplanen för Kotka–Fredrikshamn. Planeringsområdets ungef. läge visas med en ljusröd cirkel.

Suunnittelualueella on vireillä Keskustaajaman osayleiskaavamuutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2024, mutta joka ei ole vielä lainvoimainen.

Osayleiskaavan kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), alueen länsiosaa on osoitettu pientalovaltaisena väljänä asuntoalueena (AO) ja itäosaan on osoitettu pientalovaltainen tiivis asuntoalue (AP).

På planeringsområdet pågår en ändring av delgeneralplanen för centralorten. Dess planutkast var offentligt framlagt 1–21.12.2022.

I utkastet till delgeneralplan har det anvisats huvudsakligen område för närrekreation (VL). Områdets västra del är anvisad som småhusdominerat rymligt bostadsområde (AO) och i östra delen finns ett nytt småhusdominerat rymligt bostadsområde (AP, nytt) anvisat.



Suunnittelualan länsiosaan on osoitettu paikallisesti merkittävän rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen päällekkäismerkintä (vaaleansininen pystyrasteri).

Suunnitteluala kuuluu suurimmilta osin kehittämisen painopistealueeseen (sininen katkoviiva), jossa on erityinen asemakaavan tarkistamis-tarve. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristön viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja taajamakuulliseen ilmeeseen.

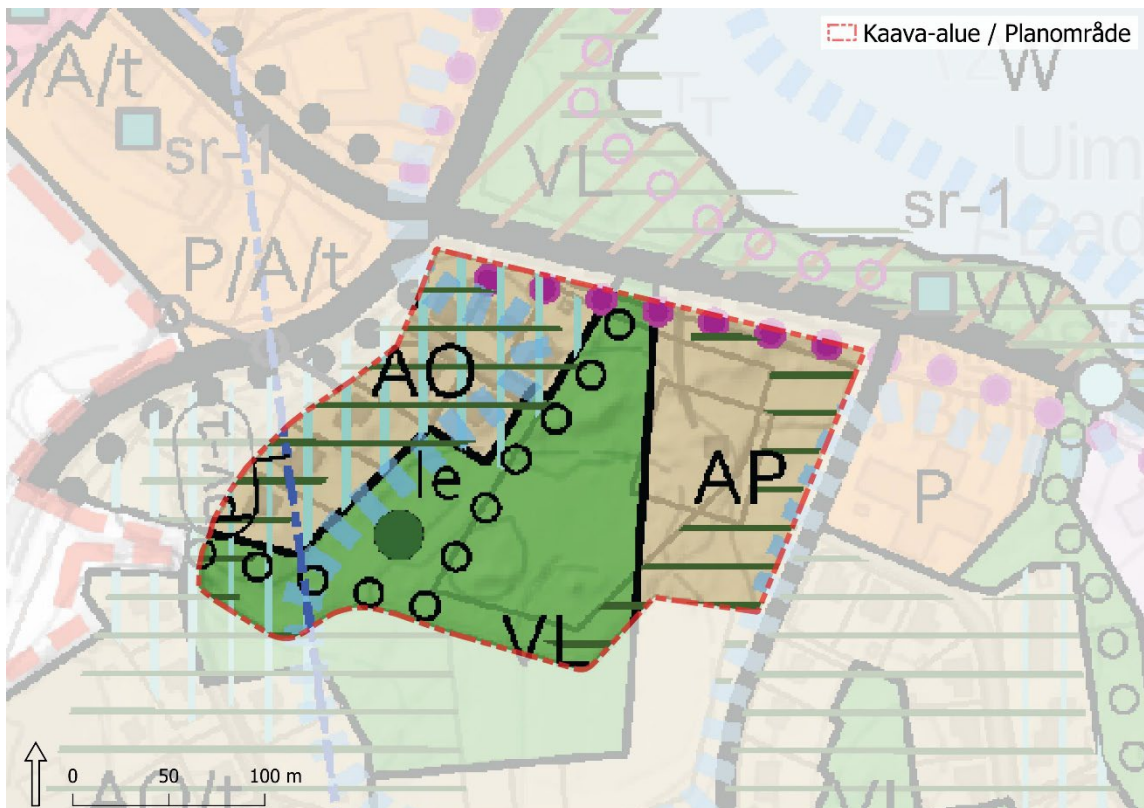
Suunnittelualan länsi- ja itäreunoille on yleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (vihreä vaakarakter). Kyseisellä merkinnällä on osoitettu alueen osat, jolla todennäköisesti sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltujen lepakkolajien lisääntymis-, levähdys-, ruokailu- tai siirtymäaluetta.

Suunnittelualueelle on osoitettu myös vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv-1), ohjeellinen leikkipaikka (le), sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureittimerkintä sekä kävelyn ja pyöräilyn pääreitti (Huutjärventie).

I västra delen av planeringsområdet finns anvisat en överlappande beteckning (ljusblått vertikalt raster) för ett betydande byggnads- eller kulturhistoriskt värdefullt område.

Planeringsområdet hör till största delen till ett tyngdpunktsområde för utveckling (blå streckad linje) med särskilt behov av att se över detaljplanen. Enligt planeringsbestämmelsen ska man vid planering av området fästa särskild uppmärksamhet vid omgivningens trivsel, särprägel och tätortsliknande framtoning.

På planeringsområdet finns också anvisat ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (pv-1), en riktgivande lekplats (le), beteckning för friluftsled med riktgivande läge samt en huvudled för gång- och cykeltrafik (Huutjärnvägen).



**Kuva 10. Ote Keskustaajaman osayleiskaavamutoksen hyväksytystä kaavakartasta. / Figur 10. Utdrag ur planutkastet för en delgeneralplaneändring i centralorten.**

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Alueen keskiosassa on voimassa osa Siltakylän Heinlahden rakennussuunnitelmasta (1959), jossa alueelle on osoitettu puistoalue- ja maantien suoja-alue.

Alueen länsiosassa on voimassa osa Siltakylän Heinlahden rakennuskaavan kortteleiden 31 ja 45 sekä katu- ja puistoalueen rakennuskaavan muutoksesta (1970). Alueelle on osoitettu pientalojen korttelialue, jossa kullekin rakennuslalle saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup> kerrosalaa sekä puisto-alue.

Alueen länsiosassa on voimassa pieni osa Siltakylän rakennuskaavan muutoksesta (1987). Alueelle on osoitettu pientalojen korttelialue, jossa kullekin rakennuslalle saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Alueen pohjoisosassa on voimassa pieni osa Siltakylän Heinlahden rakennuskaavan muutoksista (4/1976 ja 6/1976), joissa alueelle on osoitettu puisto- ja katualueita.

Kaavamuutos koskee lisäksi pieniltä osin asemakaavaa nimeltä Siltakylän-Heinlahden asemakaavan muutos ja laajennus / tiealueet, jossa Huutjärventie ja Kiviniementie on osoitettu katualueina ja Huutjärventielle on osoitettu historiallinen tielinja (s).

### Detaljplan

Planeringsområdet är i sin helhet detalj-planerat. I områdets mellersta del gäller byggnadsplanen för Heinlax i Broby (1959), där skyddsområde för parkområdet och landsvägen finns anvisade.

I västra delen av området gäller en del av ändringen av byggnadsplanen för kvarter 31 och 45 i Heinlax i Broby samt byggnadsplanen för gatu- och parkområdet (1970). På området finns anvisat ett kvartersområde för småhus där man på varje byggnadsyta får bygga högst 250 m<sup>2</sup> våningsyta samt parkområde.

I västra delen av området gäller en liten del av ändringen av byggnadsplanen för Broby (1987). På området finns anvisat ett kvartersområde för småhus där man på varje byggnadsyta får bygga högst 250 m<sup>2</sup> våningsyta.

I norra delen av området gäller en liten del av ändringarna av byggnadsplanen för Heinlax i Broby (4/1976 och 6/1976), där park- och gatuområden finns anvisade på området.

Planändringen berör dessutom en liten del av ändringen och utvidgningen av detaljplanen för Broby-Heinlax / vägområden), där Huutjärvivägen och Stensnäsivägen har anvisats som gatuområden och en historisk vägsträckning (s) har anvisats längs Huutjärvivägen.



**Kuva 11. Ote voimassa olevien asemakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. / Figur 11. Utdrag ur en inofficiell sammanställning av gällande detaljplaner.**

### 3.5 Rakentamisrajoitus

Alueella ei ole voimassa rakentamisrajoituksia.

### 3.6 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019.

### 3.7 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartta on päivitetty kaavatyön yhteydessä. Pohjakartan päivityksen myötä joidenkin alueen kiinteistöjen rajapyykkien sijainnit ovat tarkentuneet ja muuttuneet aiemmasta tilanteesta.

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 3.11.2023.

### 3.8 Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavoituksessa hyödynnetään tehtyjä selvityksiä, joita täydennetään tarvittaessa MRL 54 §:n sisältövaatimukset huomioiden.

Aikaisemmin alueelta on valmistunut mm. seuraavat selvitykset:

- Lumikontien ja Hirventien tonttialueiden ta-saussuunnitelma (Kymen Sipti consulting 2021)
- Siltakylän osayleiskaavan maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit 2008)
- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 2008)
- Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen lepakkoselvitys (BatHouse 2008)
- Pyhtään keskustaajaman rakennuskulttuurin selvitys (MA-Arkkitehdit 2011)
- Pyhtään keskustaajaman maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll 2022)
- Siltakylän keskustaajaman osayleiskaavan muutosalueiden arkeologinen inventointi (Museovirasto 2022)
- Siltakylän kehittämissuunnitelma (Ramboll 2022)

Kaavatyön yhteydessä on tehty seuraavat erilliselvitykset:

- Huutjärven asemakaavamuutos – rakennettavuusselvitys (Ramboll 2023)
- Viitasammakkokartoitus Huutjärven eteläpuolisella kaava-alueella (Kymijoen vesi ja ympäristö ry 2023)
- Pyhtään kunnan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2023-2024 (Luontoselvitys Kotkansiipi 2024)
- Pyhtään keskustaajaman lepakkokartoitus

### Bygginskränkningar

På området finns inga gällande bygginskränkningar.

### Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019.

### Baskarta

Baskartan över planområdet har uppdaterats i samband med planarbetet. Vid uppdateringen av baskartan har rämärkena för vissa fastigheter preciserats och ändrats jämfört med det tidigare läget.

Baskartan har utarbetats i enlighet med ändringen av markanvändnings- och bygglagen 323/2014 och reviderats 3.11.2023.

### Utredningar och planer som gjorts

I planläggningen utnyttjas utredningar som gjorts och som vid behov kompletteras med beaktande av innehållskraven i MBL 54 §.

På området har bl.a. följande utredningar tidigare gjorts:

- Utjämningsplan för tomtområdena vid Vesslevägen och Älgvägen (Kymen Sipti consulting 2021)
- Landskapsutredning för Broby delgeneralplan (MM-Arkkitehdit 2008)
- Naturutredning för centralortens delgeneralplan (Luontoselvitys Kotkansiipi 2008)
- Fladdermusutredning på Broby delgeneralplaneområde i Pyttis (BatHouse 2008)
- Utredning av byggnadskultur i Pyttis centralort (MA-Arkkitehdit 2011)
- Utredning av landskap och byggnadskultur i Pyttis centrum (Ramboll 2022)
- Arkeologisk inventering av ändringsområdet i delgeneralplanen för Broby centrum (Museiverket 2022)
- Broby utvecklingsplan (Ramboll 2022)

I samband med planarbetet har följande separata utredningar gjorts:

- Huutjärvi detaljplaneändring - byggbarhetsutredning (Ramboll 2023)
- Kartläggning av åkergröda i planområdet söder om Huutjärvi (Kymijoen vesi ja ympäristö ry 2023)
- Naturinventeringar i anslutning till Pyttis kommuns detaljplanering 2023-2024 (Luontoselvitys Kotkansiipi 2024)
- Kartläggning av fladdermöss i Pyttis centraltätort 2023 (Luontoselvitys)

## 4 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 5 TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saataavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on kaavoittaa uusia pientalotontteja suunnittelualueelle huomioiden alueen maaperä ja rakennettavuus.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on tukea yhteisöllisen ja viihtyisän puiston toteuttamismahdollisuuksia alueelle sekä edistää sujuvan virkistysreitien muodostumista puistosta Huutjärven uimarannan suuntaan. Puiston kehittämismahdollisuuksia on tutkittu alueelle tehdyssä Siltakylän kehittämissuunnitelmassa (Ramboll 2022).

Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota etenkin ympäristön viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja taajamakuulliseen ilmeeseen.

## DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Planprocessens förfarande för deltagande och växelverkan beskrivs i programmet för deltagande och bedömning som finns som bilaga till planbeskrivningen.

## MÅL

Enligt markanvändnings- och byggplanen 54 § ska en detaljplan utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, regional tillgång på service och reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

Målet för detaljplaneändringen är att planlägga nya småhustomter på plane-ringsområdet med beaktande av områdets mark och byggbarhet.

Målet för detaljplaneändringen är att stöda möjligheterna att anlägga en gemenskapsfrämjande och trivsamt park samt att främja anläggning av en smidig rekreativ led från parken i riktning mot badstranden vid Huutjärvi. Möjligheterna att utveckla parken har undersökts i en utvecklingsplan som gjorts för Broby (Ramboll 2022).

Vid planering av området fästs särskild uppmärksamhet vid omgivningens trivsel, särprägel och tätortsliknande framtoning.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET SKEDEN I PLANERINGEN

Asemakaavan muutoksen käynnistämispäätös on tehty kunnanjohtajan päätöksellä 29.6.2023.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.1.2024. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 25.1. - 16.2.2024 väliseksi ajaksi, jolloin osallisilla oli mahdollisuus jättää valmisteluaineistosta mielipide. Valmisteluaineistosta pyydettiin lisäksi viranomaislausunnot. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 9 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

Seuraavassa on lueteltu keskeisimmät kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset valmisteluvaiheen jälkeen. Suluissa on mainittu muutokseen liittyvä mahdollinen lausunto:

- Kaavakartalle lisätty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (Kymen Vesi Oy)
- Rakennustaiteellisesti paikallisesti merkittävän alueen (/s) kaavamääräystä täydennetty (Kymenlaakson museo)
- Lisätty kaavamääräys koskien voimakkaan valaistuksen välttämistä lepakoiden elinalueilla ja siirtymäreiteillä 1.6.-31.6. välisenä aikana (Ympäristöpalvelut, ELY-keskus,
- Lisätty kaavamääräys huoneistojen varatienä toimivan ikkunan alareunan tai varatienä toimivan parvekkeen yläreunan korkeudesta (Kymenlaakson pelastuslaitos)
- Lisätty kaavamääräys koskien uusiutuvaa energiaa (Kymenlaakson liitto)
- Kaavaselostusta ja OAS:a korjattu ja täydennetty maakuntakaavan kuvauksen osalta (Kymenlaakson liitto)
- Kaavaselostusta täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta (Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutuksia. Lisäksi ehdotusaineistosta pyydetään viranomaislausunnot.

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutus-ten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Beslutet om att inleda detaljplaneändringen fattades genom kommundirektörens beslut 29.6.2023.

Detaljplaneändringen görs anhängig på samma gång som programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet läggs fram offentligt.

Beredningsmaterialet läggs fram offentligt, varvid intressenterna har möjlighet att lämna in åsikter om det. Därtill begärs myndighetsutlåtanden.

Planförslaget framläggs offentligt, varvid intressenterna har möjlighet att lämna in anmärkningar om det. Dessutom begärs myndighetsutlåtanden om förslagsmaterialet.

Planen godkänns av kommunfullmäktige. Meddelande om att planen har godkänts sänds till dem som skriftligen har begärt att få meddelande (MBL 67 §). Kungörelse om att planen godkänts ges på samma sätt som andra kommunala kungörelser. Det går att söka ändring i beslutet om att godkänna planen genom att rikta ett besvär till förvaltningsdomstolen.

### DETALJPLANELÖSNING

#### Allmän beskrivning

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 110 och 111 samt park- och gatuområden i den gällande planen.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 110, 111, 256, 257 och 258 samt park- och gatuområden.

I planlösningen har de råmärken som ändrades vid uppdateringen av baskartan tagits i beaktande. Ändringen medför smärre ändringar i tomtgränserna för de byggda kvarteren 110 och 111 samt i planområdets gräns på vissa ställen.

#### Områdesreserveringar

De befintliga, redan byggdas kvarteren 110 och 111 i planområdets västra kant har anvisats som *kvartersområden för fristående småhus* (AO). På tomterna i AO-kvartersområdena för man bygga ett fristående småhus i högst en våning.

I planlösningen anvisas sammanlagt tre nya *kvartersområden för småhus* (AP) längs Huutjärvivägen och Älgvägen. I samtliga AP-kvarter har bara en tomt anvisats, vilket gör det möjligt



## 7 ASEMAKAAVARATKAISU

### 7.1 Yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 110 ja 111 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 110, 111, 256, 257 ja 258 sekä puisto- ja katualueet.

Kaavaratkaisussa on huomioitu pohjakartan päivityksen myötä muuttuneet kiinteistöjen rajapyykkien sijainnit. Muutos vaikuttaa paikoin vähäisesti jo rakennettujen kortteleiden 110 ja 111 tonttirajoihin sekä paikoin kaava-alueen rajaukseen.

### 7.2 Aluevaraukset

*Erillistalojen korttelialueiksi* (AO) on osoitettu kaava-alueen länsireunalla sijaitsevat nykyiset, jo rakennetut korttelit 110 ja 111. AO-korttelialueiden tonteille saa rakentaa korkeintaan yksikerroksisen erillispientalon.

Kaavaratkaisussa on osoitettu yhteensä kolme uutta *asuinpientalojen korttelialuetta* (AP) uuden Puistokujan varteen. Kaikkiin AP-kortteleihin on osoitettu vain yksi tontti, mikä mahdollistaa korttelialueen lohkomisen toteutusvaiheessa tarkoituksenmukaisen kokoisiksi tonteiksi ja esim. townhouse-tyyppisen rakentamisen tonteille. Puistoon rajautuvissa kortteleissa 256 ja 257 rakennukset tulee rakentaa Puistokujan puoleisiin rakennusalan rajoihin sekä korttelissa 256 Huutjärventien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Lisäksi korttelissa 258 rakennukset tulee rakentaa Huutjärventien ja Hirventien puoleisiin rakennusalan rajoihin kiinni. AP-korttelialueille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen asuinpientalon.

AO- ja AP-korttelialueilla tulee rakentaa vähintään 2 autopaikkaa per asunto. Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Lisäksi tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Puistokujan varrella sijaitsevien huoneistojen varatienä toimivan ikkunan alareunan tai varatienä toimivan parvekkeen kaiteen yläreuna tulee sijaita alle 10 metrin korkeudessa maanpinnasta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää uusituvan energian hyödyntämismahdollisuudet rakentamisessa.

Kaava-alueen keskelle on osoitettu *puisto* (VP).

att i genomförandeskedet stycka av lämpligt stora tomter och t.ex. att bygga hus av s.k. townhouse-typ. I kvarteren 256 och 257, som gränser till parken, ska byggnaderna uppföras vid byggnadsytans gräns mot Parkgränden samt i kvarter 256 fast i byggnadsytans gräns mot Huutjärvivägen. I kvarter 258 ska byggnaderna dessutom uppföras fast i byggnadsytans gränser mot Huutjärvivägen och Älgvägen. I AP-kvartersområdena för man bygga ett fristående småhus i högst två våningar.

I AO- och AP-kvartersområdena ska minst 2 bilplatser per bostad byggas. Obebyggda delar av kvartersområden som inte används för trafik, vistelse eller liknande ska hållas i vårdat skick. Dessutom ska trädbeståndet på tomterna bevaras i den mån det är möjligt.

I mitten av planområdet har en *park* (VP) anvisats. I parkområdet kan man plantera nyttoväxter, som fruktträd och bärbuskar. Centralt belägen i parkområdet finns en *riktgivande del av område som reserverats som lek- och vistelseområde samt för närmotion* (ul).

### Trafik

Björngränden, som anvisats på planens västra sida, motsvarar i huvudsak gatuområdet i de gällande detaljplanerna. I planändringen har gränserna för Björngrändens gatuområde justerats så att de är förenliga med fastighetsgränserna i den uppdaterade baskartan.

Den nya Parkgränden, som är en återvändsgränd som går ut från Älgvägen, har i planen anvisats som en gårdsgata. Enligt 43 § i vägtrafiklagen ska ett fordon som förs på en gårdsgata ska lämna gående fri passage. Körhastigheten ska anpassas till gångtrafiken och får inte vara högre än 20 kilometer i timmen. I ändan av Parkgränden har vändplats anvisats för att möjliggöra smidigt underhåll i området. Från norra delen av Parkgränden har en kort gång- och cykelgata reserverats i riktning mot Huutjärvivägen. Planlösningen gör det möjligt för fotgängare och cyklister att färdas smidigt mellan Huutjärvivägen och Parkgränden.

I planlösningen har man beaktat siktområdena för biltrafiken i anslutningarna mellan Parkgränden och Huutjärvivägen samt mellan Huutjärvivägen och Älgvägen. Dessutom har siktområdena för cykeltrafiken i norra ändan av Huutjärvivägen och Parkgränden tagits i beaktande.

I kanten av kvarteren 258 och 258 mot Huutjärvivägen har en del av gatuområdets gräns anvisats, där in- och utfart är förbjuden. Denna markering gör att tomtanslutningarna är säkra.

I parkområdet har ett riktgivande nätverk av

Puistoalueelle saa rakentaa puiston toimintaa palvelevia rakenteita kuten katoksia. Puistoalueelle voidaan istuttaa hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita. Puistoalueen keskeisellä sijainnilla on kaavassa *ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi sekä lähiliikuntaa varten varattu alueen osa* (ul).

### 7.3 Liikenne

Kaavan länsipuolelle osoitettu Karhunkuja vastaa pääasiassa voimassa olevien asemakaavojen katualueita. Karhunkujan katualueen rajoja on kaavamuutoksessa tarkistettu päivitetyn pohjakartan kiinteistörajojen mukaisiksi.

Uusi Hirventieltä kulkeva päättyvä Puistokuja on osoitettu kaavassa pihakatuna. Tieliikennelain 43 §:n mukaan ajoneuvolla pihakadulla ajettaessa jalankulkijoille on annettava esteetön kulku. Ajonopeus pihakadulla on sovittava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h. Puistokujan päähän on osoitettu kääntöpaikka mahdollistamaan alueen sujuvan huollon. Puistokujan pohjoispäästä on osoitettu lyhyt kävelylle ja pyöräilylle varattu katu kohti Huutjärventietä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden sujuvan liikkuminen Huutjärventien ja Puistokujan välillä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu näkemäalueet autoliikenteen osalta Puistokujan ja Huutjärventien sekä Huutjärventien ja Hirventien liittymissä. Lisäksi on huomioitu pyöräliikenteen näkemäalueet Huutjärventien ja Puistokujan pohjoispäässä.

Korttelien 256 ja 258 Huutjärventien puoleiselle reunalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ratkaisulla varmistetaan tonttiliittymien turvallisuus.

Puistoalueelle on esitetty ohjeellinen ulkoilureitistö, joka liittyy olemassa olevaan katuverkostoon Huutjärventiellä, Hirventiellä ja Karhuntiellä sekä lisäksi suunniteltuun Puistokujaan.

### 7.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Puistoalueen länsireunassa on kaavaratkaisussa *ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja imeytykseen varattu alueen osa* (hule), jonka alueelle tulee rakentaa vesiaihe sadevesien johtamista varten. Alueen osaa voidaan hyödyntää myös virkistyskäyttöä tukevana alueena.

Uusien AP-kortteleiden halki kulkevaa nykyistä ojaa esitetään kaavaratkaisussa siirrettäväksi Hirventien suuntaisesti kaava-alueen itäreunaan, josta se yhdistyy kaava-alueen etelärajalla kulkevaan ojaan. Se on esitetty kaavaratkaisussa *ohjeellisena oja varten varattuna alueen osana* (oja). Ojaa voidaan muotoilla hulevesien hallintaa ja imeytystä sekä virkistyskäyttöä tukevaksi

friluftsleder anvisats. Nätverket ansluter sig till det befintliga gatunätet på Huutjärvivägen, Älgvägen och Björnvägen samt till den planerade Parkgränden.

### Samhällsteknisk försörjning

I parkområdets västra kant anvisas en *riktgivande del av område som reserverats för fördröjning och infiltrering av dagvatten* (hule). Här bör ett vattenelement byggas för bortledning av regnvatten. Del av området kan också användas som ett område som stöder rekreatjonsbruket.

Den nuvarande diket som rinner genom de nya AP-kvarteren föreslås bli flyttat i riktning med Älgvägen till planområdets östra kant, varifrån det skulle gå samman med diket som går längs planområdets södra gräns. I planen har diket anvisats som en *riktgivande del av område som reserverats för ett dike* (oja). Diket kan formas för hanteringen och infiltrationen av dagvattnet samt för att stöda rekreatjonsbruket. I diket kan man t.ex. göra trösklar, breddningar och planteringar.

Det är tänkt att dagvattnet från Parkgränden ska styras från norra delen längs en kantstenslinje via parkremsan mellan kvarteren 256 och 257 till en *riktgivande del av område som reserverats för fördröjning och infiltrering av dagvatten* (hule) och i söder längs en kantstenslinje till en *riktgivande del av område som reserverats för ett dike* (oja).

Broby grundvattenområde, som täcker nästan hela planområdet, ställer flera begränsningar av markanvändningen i planområdet. Byggnad och andra åtgärder i ett grundvattenområde begränsas av tillståndsplikten för vattenhushållningsprojekt som förändrar grundvattnets kvalitet eller mängd och användbarhet såsom avses i 3 kap. 2 § i vattenlagen (587/2011) (förbud mot förändring av grundvattnet) samt av 16 § i miljöskyddslagen (527/2014) 16 § (förbud mot förorening av mark) och 17 § i miljöskyddslagen (527/2014) (förbud mot förorening av grundvattnet).

I ett grundvattenområde får man inte placera verksamhet som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Verksamheten får inte förknippas med risk för att marken förorenas. Endast rena marks substanser får placeras i området. I området får man inte placera jordvärmebrunnar. I ett grundvattenområde är det förbjudet att behandla och upplagra farliga ämnen som räknas upp i statsrådets beslut 342/2009 så att de kan komma ut i jordmån och via den till grundvattnet.

Vid den befintliga parktransformatorn på den gröna remsan mellan kvarter 257 och Älgvägen



osaksi. Ojaan voidaan toteuttaa esim. kynnystyksiä, levennyksiä ja istutuksia.

Puistokujan hulevedet on tarkoitus ohjata pohjoisosasta reunakivilinjaa pitkin korttelien 256 ja 257 välisen puistokaistaleen kautta puiston *ohjeelliselle hulevesien viivytykseen ja imeytykseen varatulle alueen osalle* (hule) ja eteläosasta reunakivilinjaa pitkin *ohjeelliselle ojaan varten varatulle alueen osalle* (oja).

Lähes koko kaava-alueen kattava Siltakylän pohjavesialue asettaa kaava-alueella useita rajoitteita. Pohjavesialueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain (587/2011) 3 luvun 2 § mukainen pohjaveden laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen luvanvaraisuus (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain (527/2014) 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatuun tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan puhtaita maa-aineksia. Alueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoa. Pohjavesialueella on kielletty valtioneuvoston päätöksessä 342/2009 lueteltujen vaarallisten aineiden käsittely ja varastointi siten, että niitä voi päästä maaperään ja sitä kautta pohjaveteen.

Karhunkujan päästä on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, joka kulkee korttelien 256 ja 257 välistä yhdistyen lopulta Puistokujaan. Johtoalueen varaus on osoitettu kaavakartalle Kymen Vesi Oy:n lausunnon mukaisesti 6 metrin levyisenä.

Korttelin 257 ja Hirventien väliselle viherkaistalle on osoitettu olemassa olevan puistomuuntamon kohdalle *ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia* (et).

## 7.5 Suojelukohteet

AO-korttelialueet on osoitettu kaavaratkaisussa *rakennustaiteellisesti paikallisesti merkittäväksi alueeksi* (/s). Alueella tehtävä korjaus- ja uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei rakentaminen vaaranna aluekokonaisuuden arvojen tai taajamakuvan säilymistä. Korjaus- ja uudisrakentamisen tulee sopeutua yhteen rakennustaiteellisesti paikallisesti merkittävän alueen kanssa rakentamisen koon, materiaalien, värien ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Asiassa toimivaltaiselle viranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen lupapäätösten ratkaisemista.

Luontoselvityksessä tunnistetut kaksi luonnon

*anvisas en riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras* (et).

## Skyddsobjekt

I planlösningen har AO-kvartersområdena anvisats som *arkitektoniskt lokalt betydande områden, där byggandet inte får äventyra bevarandet av områdeshelhetens värden* (/s).

De två mångfaldsobjekten som identifierats i naturinventeringarna har anvisats som *områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald* (luo).

## Tomtindelning

Detaljplanens tomtindelning är riktgivande.

## Dimensionering

Planområdets areal är 4,8 ha. Kvartersområdena utgör 2 ha (43 %), grönområdena 2,6 ha (54 %) och gatuområdena 0,2 ha (3 %).

I kvartersområdena för *fristående småhus* (AO) anvisas byggrätt om 250 kvadratmeter våningsyta på varje tomt. I kvartersområdena för *småhus* (AP) är exploateringsstalet 0.30.

Tabell 3. Byggrätter i de olika kvarteren.

Kvarter	Byggrätt (m <sup>2</sup> vy)
110 (AO)	750
111 (AO)	1 250
256 (AP)	835
257 (AP)	710
258 (AP)	1067
<b>Totalt</b>	<b>4 612</b>

## Namn

Den befintliga gatan i planområdet kallas Björngränden i enlighet med det nuvarande adress- och namnbeståndet. Den nya gårdsgatan kallas Parkgränden efter den bredvidliggande parken och parkområdet kallas Huutjärvi park i enlighet med det nuvarande namnbeståndet.

## BEDÖMDA KONSEKVENSER

### Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Målet är att bygga förstklassiga nya bostadshus

monimuotoisuuskohdetta on osoitettu kaavaratkaisussa *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina* (luo). Ennen alueen rakentamista alueella olevat puut tulee kartoittaa ja varmistaa, että liito-oravalle soveltuvat puut säilytetään.

Kaava-alueella tulee huomioida lepakkoselvityksen mukaiset lepakoiden elinalueet ja siirtymärei-  
tit sekä niihin rajautuvat alueet, joilla tulee välttää voimakasta valaistusta 1.6.-31.8. välisenä aikana.

## 7.6 Tonttijako

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

## 7.7 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4,8 hehtaaria. Korttelialueita on 2 hehtaaria (43 %), viheralueita 2,6 hehtaaria (54 %) ja katualueita 0,2 hehtaaria (3 %).

*Erillispientalojen korttelialueilla* (AO) rakennusoikeutta on osoitettu 250 kerrosalaneliömetriä jokaista tonttia kohden. *Asuinpientalojen korttelialueilla* (AP) tehokkuusluku on 0.30.

**Taulukko 2. Korttelikohtaiset rakennusoikeudet.**

Kortteli	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
110 (AO)	750
111 (AO)	1 250
256 (AP)	835
257 (AP)	710
258 (AP)	1067
<b>Yhteensä</b>	<b>4 612</b>

## 7.8 Nimistö

Kaava-alueen olemassa oleva katu on nimetty Karhunkujaksi nykyisen osoite- ja kaavanimistön mukaisesti. Uusi pihakatu on nimetty Puistokujaksi viereisen puiston mukaan ja puistoalue Huutjärvenpuistoksi nykyisen paikannimistön perusteella.

# 8 ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

## 8.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

som vetter mot det nya parkområdet. Planändringen kompletterar samhällsstrukturen och gör den mer sammanhängande.

Områdets karaktär blir mer bebyggt i och med att den nuvarande skogen i naturligt tillstånd i det nordöstra hörnet blir till tre nya bostadskvarter och en del av skogen utvecklas som en park.

Planändringen har också positiva effekter för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö. Målet är att ändra skogsområdet, som för närvarande används mycket lite, till ett trivsamt och mångsidigt parkområde. För parkområdet planeras funktioner som främjar social gemenskap och trivsel, såsom lek- och vistelseområden och områden för närmotion. I och med genomförandet av planen ökar antalet användare av området. Planändringen ökar och diversifierar möjligheterna till närmotion och utevistelse.

## Konsekvenser för mark och berggrund, vatten, luft och klimat

Planändringens mest betydande klimateffekter uppkommer av att skog fälls för att ge plats åt de nya bostadskvarteren. Största delen av den nuvarande skogen ändras vid genomförandet av planen till ett parkområde, där träd och annan vegetation kan bevaras. Enligt planbestämmelserna ska trädbeståndet på tomterna bevaras i den mån det är möjligt.

De nya bostadskvarteren stöder sig i regel starkt på den befintliga infrastrukturen. De nya bostadskvarteren förutsätter att en ny gata byggs (Parkgränden).

Planen strävar efter att främja hållbar mobilitet i och med att de nya bostäderna placeras i omedelbar närhet av hållplatser för kollektivtrafiken. Parkområdet och friluftslederna kompletterar rekreativmöjligheterna i området och kontinuiteten i nätverken av friluftsleder.

Konsekvenser för mark- och berggrund uppkommer när marksubstanser grävs och sprängs. Konsekvenserna är lokala.

Att planområdet ligger inom ett grundvattenområde har tagits i beaktande. I de allmänna bestämmelserna ges bestämmelser som gäller grundvattenområdet. Därigenom säkerställs att grundvattenområdet inte exponeras för några betydliga skadliga effekter.

Genom de nya bostadskvarteren rinner för närvarande ett dike som utgår från Huutjärvi och fortsätter under Älgvägen mot planområdet. I planlösningen är det tänkt att diket ska flyttas till kanten av AP-kvartersområdena i riktning med Älgvägen och rinna samman med diket som går i östlig-västlig riktning i planområdets södra

Kaavalla tuetaan yhdyskuntakehitystä, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kattavat lähipalvelut ovat kestävästi saavutettavissa kaavan uusilta asuinrakentamisen alueilta. Myös Huutjärvenpuisto on keskeisen sijaintinsa ansiosta hyvin saavutettavissa kestävin liikkumis- muodoin (joukkoliikenne, pyörä, kävely). Kaavaratkaisu luo mahdollisuuksia monipuoliselle asun- totuotannolle.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava tukee joukkoliikenteen kehittämisen edellytyksiä luomalla uusia asuinrakentamisen alueita nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien välittömään läheisyyteen.

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

Kaavaratkaisu parantaa alueen ulkoilu- ja virkistysreitistöjä.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Uusi rakentaminen on osoitettu kaavassa tulva- vaara-alueiden ulkopuolelle.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheraluever- koston jatkuvuudesta. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella tehdyt selvitykset, minkä johdosta kaavalla edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä.

## **8.2 Suhde maakuntakaavaan**

#### Taajamatoimintojen alue

Asemakaavassa osoitetaan maltillisesti uutta pientalovaltaista rakentamista täydentäen nykyistä taajamarakennetta keskeisellä alueella. Keskeisen sijainnin ansiosta alueen lähipalvelut (mm. päivittäistavarakauppa, apteekki, koulu, päiväkotia, kirjasto) on helposti saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Lähin bussipysäkki sijaitsee kaavassa osoitetun uuden asuinalueen välittömässä läheisyydessä Huutjärventiellä, mikä mahdollistaa kestävästi liikkumismahdollisuuden mm. Kotkan ja Pyhtään kirkonkylän suuntaan.

Asemakaavalla kehitettävään Huutjärvenpuis- toon on asemakaavassa osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä varmistaen puiston saavutettavuuden eri ilmansuunnista sekä ulkoilureittien jatku- vuuden Huutjärventien pohjoispuolelle.

Asemakaava-alueelta on tehty sekä luontoselvi- tyksiä että maisema- ja rakennuskulttuuriselvi- tys. Selvitysten tulokset on huomioitu kaavassa

kant.

Behovet av att fördröja och leda bort dagvatten har beaktats i planen. Dagvatten från de ytor på tomterna som inte släpper igenom vatten bör i första hand fördröjas och infiltreras i det dagvat- tenområde som anvisats i parkområdet. Den rikt- givande delen av ett område som reserverats för ett dike kan utnyttjas för hanteringen och infil- treringen av dagvatten.

#### **Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturvärden**

Byggnandet av kvarters- och gatuområdena i pla- nen förutsätter att träd fälls och marken bearbe- tas. När man bygger i de nya bostadskvarteren ska man dock, i enlighet med de allmänna be- stämmelserna i planen, sträva efter att bevara trädbeståndet på tomterna i den mån det är möj- ligt.

Byggnandet har begränsats så att ett så vidsträckt område som möjligt blir kvar som ett parkom- råde. De friluftsleder som anvisats i parkområdet styr rekreatjonsbruket så att det orsakar så lite slitage på vegetationen som möjligt. Planlös- ningen gör det möjligt att bevara och utveckla grönförbindelserna i de viktiga riktningarna.

Enligt inventeringarna lämpar sig planområdet inte som en livsmiljö för åkergröda. De två ob- jekten som är lämpliga för flygekorrer är också värda att bevaras som mångfaldsobjekt. I planen har områdena i fråga anvisats som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mång- fald och i planbestämmelsen förutsätts att man före byggande i området ska kartlägga de befint- liga träden för att säkerställa att träd som lämpar sig för flygekorrar bevaras. Områdena ligger främst i parkområdet, där byggande sker i ringa omfattning.

Nytt byggande har anvisats i områden som har hög respektive god potential som fladdermusha- bitat. I kartläggningen har emellertid nästan hela tätorten Broby anvisats som ett område med hög eller god potential som fladdermushabitat. I kart- läggningen hade man utvärdigt bedömt att en enskild byggnad i skogsområdet hade en måttlig potential att vara ett fladdermushabitat, men byggnaden i fråga hade rivits innan detaljplane- ändringen gjordes anhängig. I fladdermuskart- läggningen hade ett område av klass II anvisats på östra sidan och här rekommenderades att inga avverkningar ska göras. Resultaten från kartläggningen förutsätter dock inte att området ska lämnas helt utanför de områden som får byggas. I planen har byggande i måttlig omfatt- ning anvisats i fladdermusområdet av klass III och kring området har mycket parkområden läm- nats kvar.

erilaisin suojelumerkinnöin ja kaavamääräyksin.

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty maakunta-kaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti erityistä huomiota alueen hulevesien hallintaan.

#### Pohjavesialue

Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavan mukainen pohjavesialue sekä kaavamerkinnällä että pohjavesialuetta koskevilla yleisillä kaavamääräyksillä. Pohjavesialuetta koskevissa yleisissä kaavamääräyksissä on maakuntakaavan mukaisesti huomioitu se, ettei alueelle saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa.

#### Yleiset suunnittelumääräykset

Kaavaratkaisulla pyritään edistämään uusiutuvan energian huomioimista edellyttämällä kaavan yleisissä määräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuudet rakentamisessa.

Asemakaava-alueen lähiympäristössä ei sijaitse Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita tai muitakaan suojelualueita.

Asemakaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Museoviraston avoimien aineistojen mukaan tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Asemakaavalla kehitettävään Huutjärvenpuistoon on asemakaavassa osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä varmistaen puiston saavutettavuuden eri ilmansuunnista sekä ulkoilureittien jatkuvuuden Huutjärventien pohjoispuolelle.

### **8.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Tavoitteena on toteuttaa laadukkaita uusia asuinrakennuksia, jotka avautuvat kohti uutta puistoaluetta. Kaavamuutoksella täydennetään ja eheytetään alueen yhdyskuntarakennetta.

Alueen luonne muuttuu rakennetummaksi, kun nykyisen luonnontilaisen metsän koilliskulmaan rakentuu kolme uutta asuinkorttelia ja metsää kehitetään osin puistomaiseksi.

Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Tavoitteena on muuttaa nykyisin vähäisellä käytöllä oleva metsäalue viihtyisäksi ja monipuoliseksi puistoalueeksi. Puistoalueelle on tarkoitus toteuttaa yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä tukevia toimintoja, kuten leikki- ja oleskelu- ja lähiliikunta-alueita. Kaavan toteuttamisen myötä alueen käyttäjien määrä kasvaa. Kaavamuutoksella lisätään ja monipuolistetaan alueen lähiliikunta- ja

Planlösningen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för djuren.

### **Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen**

#### ***Samhällsstruktur och markanvändning***

Detaljplaneändringen gör det möjligt att skapa en förstklassig och trivsamt boendemiljö centralt i Broby, nära både offentlig och kommersiell service. De nya bostadsområdena ger ett starkt stöd åt den omgivande samhällsstrukturen och den befintliga infrastrukturen i och med att de förtätrar infrastrukturen och gör den befintliga tätortsstrukturen mer sammanhängande.

Huutjärvi parks centrala läge i Broby gör parken lätt tillgänglig både för de nya invånarna och de som bor i närområdena. Parken breddar utbudet av rekreativsmöjligheter i Broby och skapar tillsammans med Huutjärvis stränder en lockande rekreativshelhet.

#### ***Generalplan***

Arbetet med detaljplanen har styrts av gällande generalplan enligt MBL 42 §. Detaljplanen preciserar generalplanens styrning på det sätt som lagen förutsätter.

### **Konsekvenser för trafiken**

De nya bostadskvarteren i planändringen gör att trafiken ökar något. Trafiken ökar främst på Huutjärvivägen och Älgvägen.

Den nya gårdsgatan (Parkgränden) som de nya bostadskvarteren behöver förutsätter en ny anslutning från Älgvägen. I planen har Parkgränden anvisats som en återvändsgränd och den fortsätter till Huutjärvivägen som en förbindelse som reserverats för fotgängare och cyklister. Denna lösning höjer trafiksäkerheten då ingen ny anslutning anvisas på Huutjärvivägen för biltrafik som skulle korsa förbindelsen för fotgängare och cyklister.

Antalet fotgängare och cyklister ökar något i och med det nya parkområdet och dess friluftsleder. Konsekvenserna av friluftslederna utvecklas och av att gång och cykling främjas är i regel positiva.

### **Konsekvenser landskapet, kulturarvet och den byggda miljön**

Detaljplanens landskapsmässiga konsekvenser uppkommer främst av de nya kvartersområdena för småhus. På Huutjärvivägen och Älgvägen gör de nya bostadshusen att tätortsbilden blir mer bebyggd, eftersom skog avlägsnas där det ska

oleskelumahdollisuuksia.

#### **8.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksen uusien asuinkortteleiden rakentamisesta syntyy asemakaavan merkittävimmit ilmastovaikutukset, kun nykyistä metsää kaadetaan uusien asuinkortteleiden tieltä. Suurin osa nykyisestä metsästä muuttuu asemakaavan toteutuessa puistoalueeksi, jolloin olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta pystytään säilyttämään. Kaavamääräysten mukaan olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Uudet asuinkorttelit tukeutuvat lähtökohtaisesti hyvin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Uudet asuinkorttelit edellyttävät yhden uuden katuyhteyden (Puistokuja) rakentamista.

Kaava pyrkii edistämään kestäviä liikkumismuotoja uuden asumisen sijoituessa joukkoliikennepysäkkien välittömään läheisyyteen. Puistoalue ja ulkoilureitit täydentävät alueen virkistysmahdollisuuksia ja reitistöjen jatkuvuutta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat maa- ja kalliolineksen kaivamisesta ja louhimisesta. Vaikutukset ovat paikallisia.

Kaavaratkaisussa huomioidaan pohjavesialueelle sijoittuminen. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu pohjavesialueeseen liittyviä kaavamääräyksiä. Tällä turvataan se, että pohjavesialueeseen ei kohdistu merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Uusien asuinkortteleiden poikki kulkee nykyisin oja, joka laskee Huutjärvestä ja kulkeutuu kaava-alueelle Hirventien ali. Kaavaratkaisussa nykyinen oja on tarkoitus siirtää kulkemaan Hirventien suuntaisesti AP-korttelialueiden reunalle ja yhdistää oja kaava-alueen eteläreunassa itä-länsisuunnassa kulkevaan ojaan.

Kaavassa on huomioitu hulevesien ohjaus ja viivytytys. Rakennettavien tonttien vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää puistoalueelle osoitulla hulevesialueella. Myös kaavaan merkittyä ohjeellista ojaa varten varattua alueen osaa voidaan hyödyntää hulevesien hallintaan ja imeytykseen.

#### **8.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin**

Asemakaavan mukaisten kortteli- ja katualueiden rakentaminen edellyttää puuston kaatamista ja maan muokkausta. Uusia asuinkortteleita

byggas. Att tätortsbilden i Broby får en starkare prägel som by eller småstad kan betraktas som en önskvärd utveckling.

Målet har varit att utveckla Parkgränden till en lugn, gemenskapsfrämjande och trivsamt gårdsgata. Byggnaderna i kvarteren 256 och 257 ska byggas fast i byggnadsytans gräns mot Parkgränden. De stora tomterna gör det också möjligt att bygga hus av t.ex. townhouse-typ.

De arkitektoniska värdena hos egnahemsområdet från 70-talet i planområdets västra kant har beaktats genom att planen anvisat kvartersområdena för fristående småhus som *arkitektoniskt lokalt betydande områden, där byggandet inte får äventyra bevarandet av områdeshelhetens värden (/s)*.

Inom planområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga fornlämningar.

## **FÖRVERKLIGANDE AV PLANEN**

Detaljplanen kan börja genomföras då den har vunnit laga kraft.

Tillräckliga geotekniska undersökningar bör göras inför byggandet i området.

rakentaessa tulee kuitenkin kaavan yleismääräysten mukaisesti pyrkiä säilyttämään tonteilla olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan.

Rakentaminen on rajattu siten, että mahdollisimman laaja yhtenäinen alue jää kaavassa puistoalueeksi. Puistoalueelle osoitetut ulkoilureitit ohjaavat alueen virkistyskäyttöä siten, että liikkumisesta aiheutuisi mahdollisimman vähän kasvillisuuden kulumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa viheryhteyksien säilymisen keskeisiin suuntiin ja niiden kehittämisen.

Tehtyjen selvitysten perusteella kaava-alue ei sovellu viitasammakkojen elinympäristöksi. Luontoselvityksessä kaksi liito-oravalle soveltuvaa kohdetta ovat myös luonnon monimuotoisuuskohteina säästämisen arvoisia. Kaavaratkaisussa kyseiset alueet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina, jonka kaavamääräyksessä edellytetään, että ennen alueen rakentamista alueella olevat puut tulee kartoittaa ja varmistaa, että liito-oraville soveltuvat puut säilytetään. Alueet sijoittuvat pääasiassa kaavan puistoalueelle, jossa rakentaminen on vähäistä.

Uutta rakentamista on osoitettu lepakkoselvityksen mukaisille korkean ja hyvän lepakkopotentialiluokituksen alueille. Selvityksessä kuitenkin lähes koko Siltakylän taajama-alue on osoitettu hyvän tai korkean luokan lepakkopotentialialueeksi. Selvityksessä asemakaava-alueen metsäisellä alueella sijaitsevan yksittäisen rakennuksen potentiaali oli ulkoiluokitukseltaan kohtalainen, mutta kyseinen rakennus on kuitenkin ennen asemakaavamuutoksen vireilletuloa purettu kaava-alueelta. Lepakkoselvityksessä kaava-alueen itäpuolelle oli osoitettu III luokan lepakkoalue, jolla alueen puustoa ei suositella hakattavaksi. Selvityksen tulokset eivät kuitenkaan edellytä alueen jättämistä kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaratkaisussa III luokan lepakkoalueelle on osoitettu maltillinen määrä uutta rakentamista ja ympärille on jätetty paljon puistoaluetta.

Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan eläimistölle merkittävää vaikutusta.

## **8.6 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

### ***Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö***

Asemakaavan muutos mahdollistaa laadukasta ja viihtyisää asumista Siltakylän taajaman keskeiselle sijainnille, lähelle sekä julkisia että kaupallisia palveluita. Kaavassa osoitetut uudet asumisen alueet tukeutuvat vahvasti ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja olemassa olevaan infraan tiivistäen ja eheyttäen olemassa olevaa

taajamarakennetta.

Huutjärvenpuiston keskeinen sijainti Siltakylän taajamassa mahdollistaa puiston hyvän saavutettavuuden niin uusille kuin ympäröivienkin alueiden asukkaille. Puisto monipuolistaa Siltakylän virkistyspalveluita ja luo Huutjärven ranta-alueiden kanssa houkuttelevan virkistyskokonaisuuden.

### ***Yleiskaava***

Asemakaavan laatimista on ohjannut MRL 42 §:n mukaisesti voimassa oleva yleiskaava. Asemakaava tarkentaa yleiskaavan ohjausta lain edellyttämällä tavalla.

## **8.7 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutos lisää vähäisesti liikennettä uusien asuinkortteleiden myötä. Liikennemäärien lisäykset kohdistuvat Huutjärventielle ja Hirventielle.

Uusien asuinkortteleiden myötä rakennettava uusi pihakatu (Puistokuja) edellyttää uutta liittymää Hirventieltä. Puistokuja on osoitettu kaavaratkaisussa päättyvänä katuna ja se jatkuu Huutjärventielle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Ratkaisu lisää liikenneturvallisuutta, kun Huutjärventielle ei osoiteta uutta liittymää autoliikenteelle, joka risteäisi Huutjärventien kevyen liikenteen väylän kanssa.

Kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrä lisääntyy vähäisesti uuden puistoalueen ja sen ulkoilureittien myötä. Ulkoilureittien kehittämisen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämisen vaikutukset ovat lähtökohtaisesti positiiviset.

## **8.8 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan maisemalliset vaikutukset syntyvät pääasiassa uusista asuinpienalojen kortteli-alueista. Uusi pihakatu (Puistokuja) ja sen varrelle sijoittuvat uudet asuinrakennukset muuttavat jonkin verran alueen taajamakuvaa rakennetummaksi, kun metsää poistuu rakentamisen tieltä. Siltakylän taajamakuvan kehittämistä kylämäisemmäksi tai pikkukaupunkimaiseksi voidaan pitää toivottavana muutoksena.

Tavoitteena on ollut kehittää Puistokujasta rauhallinen, yhteisöllinen ja viihtyisä pihakatu. Korttelien 256 ja 257 rakennukset tulee rakentaa kiinni Puistokujan puoleiseen rakennusalan rajaan. Isot tontit mahdollistavat myös esim. townhouse-tyyppistä rakentamista.

Kaavan länsireunalle sijoittuvan 70-luvulla rakennetun omakotitaloalueen rakennustaiteelliset arvot on huomioitu kaavassa osoittamalla



länsireunan erillispientalojen korttelialueet *ra-*  
*kennustaiteellisesti paikallisesti merkittäväksi*  
*alueeksi (/s)*. Kaavamerkintään liittyy tarkentavia  
kaavamääräyksiä alueella tehtävään korjaus- ja  
uudisrakentamiseen. Alueelle osoitettu kaava-  
merkintä kaavamääräyksineen turvaa 70-luvun  
omakotitaloalueen arvojen säilymisen eikä kysei-  
sen alueen maisemakuva siten muutu merkittä-  
västi.

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen  
ei sijoitu muinaisjäännöksiä.

## **9 KAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun ase-  
makaava on saanut lainvoiman.

Alueen rakentamista varten tulisi varmistaa riit-  
tävät pohjatutkimukset.

## 10 LÄHTEET

### KÄLLOR

Pyhtään keskustaajaman lepakkokartoitus 2023. Luontoselvitys Metsänen. 2023.

Pyhtään kunnan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2023-2024. Luontoselvitys Kotkansiipi. 2024.

Viitasammakkokartoitus Huutjärven eteläpuolisella kaava-alueella. Kymijoen vesi ja ympäristö ry. 2023.

Huutjärven asemakaavamuutos – rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy. 2023.

Keskustaajaman osayleiskaavamuutos (hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2024). Ramboll Finland Oy. 2024.

Pyhtään keskustaajaman maisema- ja rakennuskulttuuriselvitys. Ramboll Finland Oy. 2022.

Siltakylän keskustaajaman osayleiskaavan muutosalueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto. 2022.

Siltakylän kehittämissuunnitelma. Ramboll Finland Oy. 2022.

Lumikontien ja Hirventien tonttialueiden tasaussuunnitelma. Kymen Sipti consulting. 2021.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kymenlaakson liitto / Kymmenedalens förbund. 2020.

Kotka-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040. Ramboll Finland Oy. 2018.

Keskustaajamana osayleiskaava. Pyhtään kunta /Centraltätortens delgeneralplan. Pyttis kommun. 2012.

Pyhtään keskustaajaman rakennuskulttuurin selvitys. MA-Arkkitehdit. 2011.

Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys. Luontoselvitys Kotkansiipi. 2008.

Siltakylän osayleiskaavan maisemaselvitys. MA-Arkkitehdit. 2008.

Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen lepakkoselvitys. BatHouse. 2008.

YHTEYSTIEDOT / KONTAKTUPPGIFTER

Pyhtään kunta / Pyttis kommun

Laura Lahti

elinvoimapäällikkö / livskraftschef

050 345 6495

etunimi.sukunimi@pyhtaa.fi / förnamn.efternamn@pyhtaa.fi

Motellikuja 4 / Motellgränd 4

49220 Siltakylä / 49220 Broby

Ramboll Finland Oy

Konsultin yhteyshenkilö / Konsultens kontaktperson

Jarkko Kukkola

040 517 5793

etunimi.sukunimi@ramboll.fi / förnamn.efternamn@ramboll.fi

Itsehallintokuja 3 / Självstyrelsegränden 3

02601 Espoo / Esbo