

PYHTÄÄN KUNTA

Kirkonkylän asemakaavojen osittainen kumoaminen

Kaavaselostus



1.3 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kumottavan asemakaavan suhde yleiskaavaan
- Liite 3. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen ajantasaisuusselvitys. FCG, 2018.
- Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset.

1.5 Yhteystiedot

- | | |
|-----------------|---|
| Yhteyshenkilö: | Elinvoimapäällikkö Laura Lahti
Pyhtään kunta, tekniikkapalvelut
puh. 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi |
| Kaavakonsultti: | FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
puh. 044 7480315, arja.sippola@fcg.fi |

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Liitteet	3
1.4	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	3
1.5	Yhteystiedot	3
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan tarkoitus	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Maisema	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö	8
3.1.5	Yhdyskuntarakenne ja asutus	11
3.1.6	Maanomistus	11
4	Suunnittelutilanne	12
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
4.2	Maakuntakaava	12
4.3	Yleiskaava	17
4.4	Asemakaava	22
4.5	Rakennusjärjestys	26
4.6	Pohjakartta	26
5	Suunnittelun vaiheet	27
5.1	Asemakaavan kumoamisen tarve ja tavoitteet	27
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
5.3.1	Osalliset	27
5.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
5.3.3	Viranomaisyhteistyö	28
5.3.4	Valmisteluvaihe ja siitä saatu palaute	28

5.3.5	Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset.....	29
6	Asemakaavan kuvaus	31
6.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	31
6.2	Kaavan vaikutukset.....	32
6.3	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	32
7	Nimistö	33
8	Asemakaavan toteutus	33

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitus:

Asemakaavojen kumoaminen on aloitettu kunnan aloitteesta. Hanke on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Kaavoitustoimikunta 26.6.2023

Nähtävillä 21.9.-13.10.2023

Kaavaluonnos:

Kaavoitustoimikunta 26.6.2023

Nähtävillä 21.9.-13.10.2023

Kaavaehdotus:

Kaavoitustoimikunta 25.5.2026

Kunnanhallitus 1.6.2026

Nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2026

Hyväksyminen:

Kunnanvaltuusto xx.xx.2026

2.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavojen uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamista.

Luonteva ajankohta kokonaisvaltaiselle asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnille on esimerkiksi yleiskaavan laadinta. Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen ajantasaisuustarkastelu käynnistyi kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä 2018.

Pyhtään kirkonkylän asemakaava pohjautuu pitkälti 1962 hyväksyttyyn rakennuskaavaan, joka on suurelta osin vielä voimassa. Rakennuskaavat ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavoja. Rakennuskaavoja on paikoin täydennetty ja päivitetty tarpeen mukaan. Kirkonkylän ydinalueen laajat kaavat ovat 1980-luvulta.

Kumottavat asemakaavat käsittävät pääasiassa toteutumattomia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja asuinkerrostalojen korttelialueita sekä kirkonkylän itäisen ohitustien alueita. Nämä kaavat ovat peräisin 1960- ja 1970-luvuilta.

Kumottavilla asemakaavan alueilla rakentamista jää ohjaamaan vuonna 2022 voimaantullut kirkonkylän osayleiskaava.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisema

Pyhtään kirkonkylä sijaitsee etelärannikon huuhtoutuneella vyöhykkeellä, jolla maisemassa tyypillisesti vuorottelevat kallioselänteet ja savilaaksot. Murroslaaksot alueella suuntautuvat luoteesta kaakkoon. Korkeusvaihtelut ovat suhteellisen pieniä ja maasto muodostuu pienipiirteisistä kallioperän muotoja myötäilevistä kumpareista. Alueen korkeimmat kohdat ko- hoavat noin 30 metrin korkeuteen merenpinnasta. Stockforsin tehdasalueen alapuolinen jo- kilaakso on alavaa ja sijoittuu noin 5–10 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Pyhtään kirkonkylän maisemakuvalle ovat tunnusomaisia pienipiirteiset viljelysalueet. Kir- konkylän ympäristö on ilmeeltään hyvin metsäinen. Joen varsilla kasvaa kauttaaltaan hyvin rehevä ja tiheä rantapuusto. Kirkonkylän alueen pienialaiset savikot on tehokkaasti hyödyn- netty viljelyyn. Laajimmat viljelyalueet sijoittuvat joen länsipuolelle valtatie 7 eteläpuolella. Kirkonkylässä peltoaukeat ovat tyypillisesti pienipiirteisempiä ja näkymät jäävät melko ly- hyiksi. Peltoja reunustavat tilojen useat rakennukset. Osa pihapiireistä on myös kuusiaitojen rajaamia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pyhtää sijoittuu eteläboreliaalisen metsäkasvillisuusvyöhykeen Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon alueelle ja Uudenmaan eliömaantieteelliselle alueelle (Suomen Ympäristökeskus 2017).

Pyhtään kirkonkylän lähiympäristössä esiintyvät kasvillisuustyyppit ovat melko karuja, johtuen alueen kallioperässä vallitsevan rapakiven happamuudesta. Pääkasvillisuustyyppit ovat kui- vahkon ja tuoreen kankaan mänty- ja kuusimetsiä, joille on ominaista kivikkoisuus. Kymijoen ranta-alueilla kasvillisuus on rehevämpää ja siellä esiintyy myös sekapuustoisia lehtomaisia kankaita, tervaleppälehtoja sekä kulttuurivaikutteisia tuoreita ja suurruoholehtoja.

Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan alu- eella esiintyvä linnusto ja muu eläimistö ovat pääasiassa alueellisesti tavanomaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pyhtään kirkonkylän rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista. Pientaloasuntoja on noin 470 ja vapaa-ajan asuntoja noin 330. Alueella on myös runsaasti loma-asuntoja.

Alueella on muutamia viehättäviä kylämiljöitä, kuten Kankaan ja Mutankylän alueet, Pappi- lantien varren rintamamiestaloalue sekä kirkon ympäristö.

Mutankylän asutus on pääosin peräisin sotia edeltäneeltä ajalta. Osa rakennuksista on man- sardikattoisia, osa matalahkoja pitkänomaisia puutaloja. Lisäksi on tupia, latoja ja aittoja. Alu- eelta löytyy myös vanhoja kivistä ladottuja aitoja. Mutankylässä kiinni on rintamamiesasu- tusta Pappilantien molemmin puolin.

Kankaan alue sijoittuu selvitysalueen pohjoisosaan. Alueella on joitakin rintamiestaloja mutta pääasiassa asutus on tätä vanhempaa puutalokantaa.

Kirkon ja joen länsipuolelle sijoittuu vanhaa rakennuskantaa niin Pyhtääntien varteen kuin osin selänteellekin (Kansakoulunmäelle). Kansakoulunmäen eteläreunalla vanhat rakennukset muodostavat miellyttävän kokonaisuuden.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on tehty kesällä 2007 rakennusinventointi (*Pyhtään kirkonkylän rakennuskulttuuri, Kirkonkylän osayleiskaavan tarkistukseen liittyvä raportti, Tmi Lauri Putkonen, 7.8.2007*), jossa on tarkistettu aiemmat inventointitiedot. Kohteet on osoitettu kirkonkylän osayleiskaavassa arvokas rakennus (sr) -merkinnällä.

Kumottavan asemakaavan alueelle sijoittuvat seuraavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Numerointi viittaa Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan merkintään.

- sr (7): Pappila (maakunnallisesti arvokas)
- sr (13): Seurantalo Hemmet (paikallisesti merkittävä)
- sr (19): Entinen Kankaan koulu (paikallisesti arvokas).

Osayleiskaavan määräyksen mukaan kyseisissä rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) 41§:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Kyseisten rakennusten muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Pyhtään kirkon ja pappilan ympäristöt kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pyhtään kirkko ja kellotapuli ovat kirkkolain nojalla suojeltuja rakennuksia.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kymijoki lähiympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kymijokilaakson kulttuurimaisema).

Arkeologinen kulttuuriympäristö

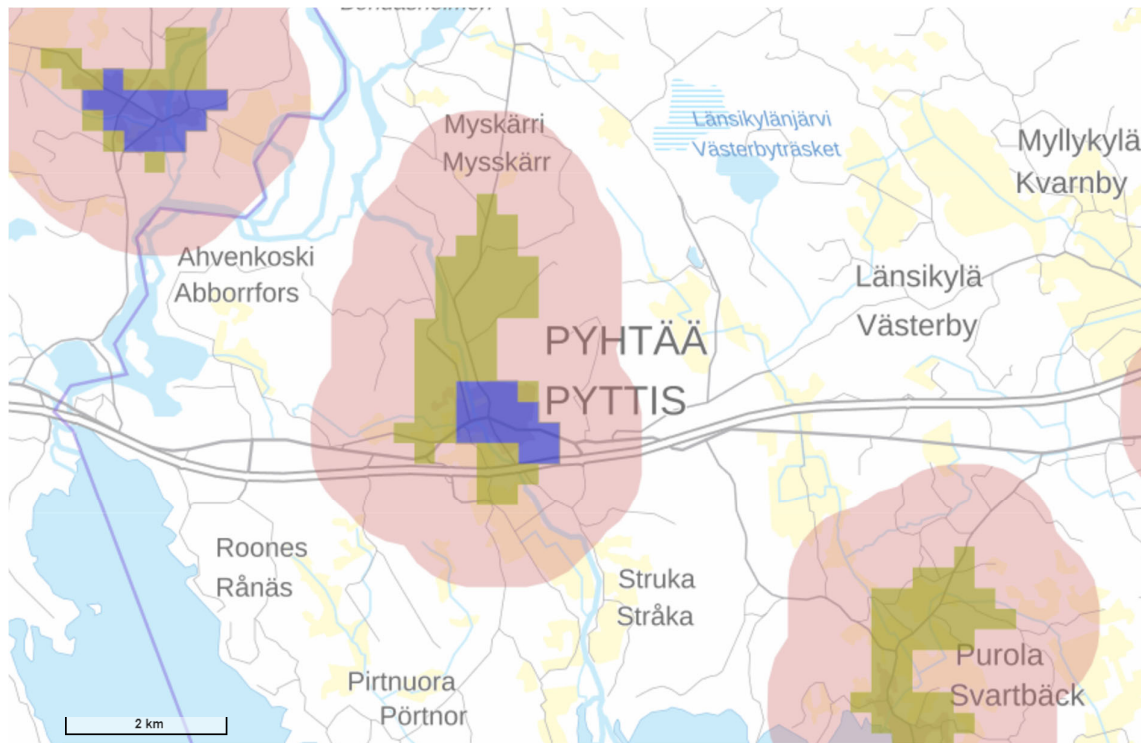
Kumottavan asemakaavan alueella sijaitsevat seuraavat arkeologiset kohteet:

Kohde	Nimi	Tyyppi	Tunnus
kiinteä muinaisjäännös, alakohde	Pyhtään kirkko KM 41070	löytöpaikat	24063
kiinteä muinaisjäännös	Pappila Suurpappila	asuinpaikka, virkatalot	1000009759
kiinteä muinaisjäännös	Itäkirkonkylä Pettersäng	asuinpaikka, talonpohjat	1000009763
kiinteä muinaisjäännös	Kankaansuo	työ ja valmistuspaikat, hiilimiilu	1000032403
muu kulttuuriperintökohde	Västerkyrkoby (Länsikirkonkylä) pohjoinen osa	asuinpaikat, kyläpaikat	1000032410
muu kulttuuriperintökohde	Gölen	kivirakenteet, kellarit	1000095599

3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kirkonkylän taajamarakenne sijoittuu pääasiassa valtatie 7 pohjoispuolelle. Asuminen on keskittynyt kirkon ympäristön tiheälle taajama-alueelle. Suomen ympäristökeskuksen luokittelussa tiheä taajama-alue vastaa aluetehokkuudeltaan yleisesti jo rakennettua asemakaavoitettua taajama-aluetta ja harva taajama-alue pääosin asemakaavoittamatonta alhaisen tehokkuuden taajama-aluetta. Harva taajama-alue voi olla myös keskeneräistä asemakaava-aluetta, asemakaavan lähialuetta, tiheämpää tienvarsiasutusta tai tiheään taajamaan kytkeytyvää, luonteeltaan kylämaista asutusta.

Vuonna 2021 Pyhtään kirkonkylän postinumeroalueella asui 815 asukasta. Tämä on noin 16 % kunnan asukasmäärästä. Pyhtään kirkonkylän asukasmäärä on laskenut viimeisen vuosikymmenen aikana 90 asukkaalla. Tilastokeskuksen vuoteen 2040 ulottuvan väestöennusteen mukaan kunnan väestökehitys on laskevaa.



Kuva 3. Suomen ympäristökeskuksen taajamaraja ja sen luokittelu tiheään (sininen alue) ja harvaan (vihreä alue) taajama-alueeseen, sekä taajaman lievealue (punainen alue).

3.1.6 Maanomistus

Alueella on lukuisia yksityisiä maanomistajia. Osa alueesta on kunnan tai seurakunnan omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyväksytty 14.12.2017, voimaantulo 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.

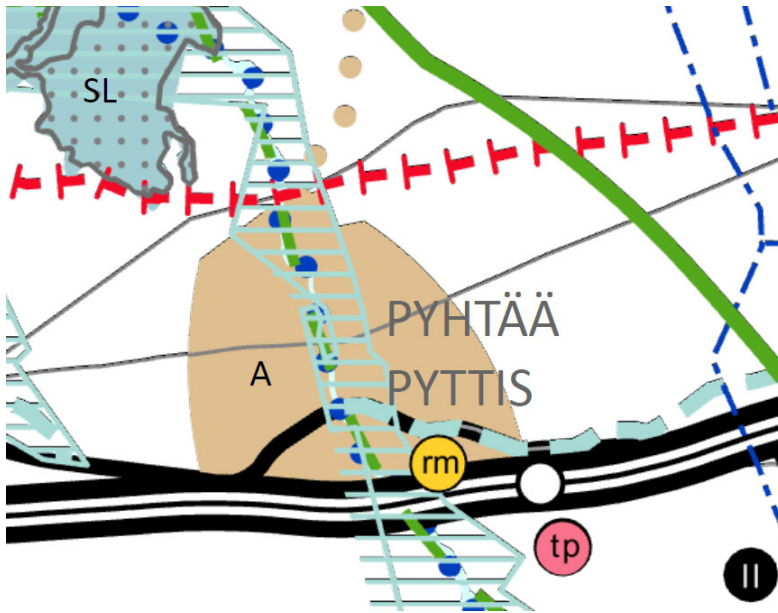
4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan kokouksessaan 15.6.2020 ja maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 luo edellytykset hyvälle elinympäristölle ja sitä kautta vahvistaa maakunnan kilpailukykyä. Maakuntakaavalla kehitetään sosiaalisesti,

taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.



Kuva 4. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Kymenlaakson maakuntakaavassa Pyhtään kirkonkylän seudulle on osoitettu seuraavat merkinnät- ja määräykset:

MERKINTÄ

MERKINNÄN SELITE JA SUUNNITELUMÄÄRÄYS

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama- alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet. ma/v = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä reunaviiva), ma/e = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa),

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.



HISTORIALLINEN TIE

Merkinnällä osoitetaan Suuren Rantatien olemassa olevat osat.

Suunnittelumääräys:

Alueelle suunniteltavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien linjausta tai siihen liittyvän museosillan kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueelle tehtävistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



PÄÄSÄHKÖLINJA

Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirtoon tarkoitetut merikaapeliyhteydet saaristokylään ja saariston keskeisiin matkailukohteisiin. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



PÄÄRATA, OHJEELLINEN/VAIHTOEHTOINEN

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän uuden pääradan ohjeellinen sijainti tai sen vaihtoehdot.

Suunnittelumääräys:

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuus ratayhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen.



YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät melontareitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melontareittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Huomioon on otettava reitin aloitus- ja lopetuspaikan, taukopaikkojen sekä välinevajojen yhteiskäyttömahdollisuus.



YLIMAAKUNNALLINEN PYÖRÄILYREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät pyöräilyreitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava pyöräilyreittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia.



SINI-VIHERYHTEYSTARVE

Merkintää käytetään osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassaolevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava sini-viheryhteyksien säilyminen ja edistettävä niiden toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja lajiston liikkumismahdollisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä merkittävien virkistyskäytön verkostojen muodostamiselle. Sini-viheryhteyden mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailun ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä olemassa olevia tai suunniteltuja matkailupalvelujen alueita. Maakuntakaavalla luodaan edellytykset matkailukohteiden saavutettavuudelle perustuen olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen ja kehittämiseen.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee toimintojen sijoittumisen ohjauksella ja rakentamisen mitoituksen määrittelyllä turvata alueen erityisten luontoarvojen, kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.



mv

MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan alueet joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen

Merkintää on käytetty seuraavassa kohteessa:

Pyhtään matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Kymijoen Ahvenkosken haaran ympäristöstä Kaunissaareen ulottuva kehittämisvyöhyke. Vyöhykkeen avainalueina toimivat mm. Ahvenkosken joki-, koski- ja metsäympäristöt, Pyhtään kirkonkylä ympäristöineen, Strukan haara ja Purolahden luontokohteet, Muna-pirtin matkailu- ja virkistysalueet sekä Kaunissaari matkailupalveluineen. Vyöhyke luo ylimaakunnallisen matkailu- ja virkistysyhteyden Uudenmaan Strömforsin ruukkialueeseen.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat lisäksi seuraavat määräykset:

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyydet.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.
- Tuulivoimaa suunniteltaessa tulee voimalat sijoittaa ensisijaisesti muualle kuin maakuntakaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille, virkistysalueille tai kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeille alueille. Tuulivoimaloita suunniteltaessa on erityisesti selvitettävä asumisen, työnteon ja virkistykseen alueisiin sekä kulttuuriympäristöön, maisemaan ja luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset. Suunniteltaessa tuulivoimaloiden sijoittamista taajamatoimintojen läheisyyteen, tulee selvittää tuulivoimatuotannon vaikutukset alueen maankäytön kehittämisvaihtoehtoihin. Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti.
- Tuulivoimaa suunniteltaessa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset ottamalla huomioon puolustusvoimien toiminnasta, kuten tutkajärjestelmien ja radioyhteyksien turvaamisesta aiheutuvat rajoitteet.

- Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.
- Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on seuraavanlainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta. Päivittäistavarakauppa: koko Kymenlaakso 4 000 k-m²; Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa: Kotka, Kouvola 7 000 k-m², Hamina, Inkeroinen, Myllykoski 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4 000 k-m²; Tilaa vaativa kauppa: Kotka, Kouvola 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4000 k-m².
- Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään 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.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.
- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

4.3 Yleiskaava

Pyhtään kirkonkylässä on voimassa Pyhtään kunnanvaltuuston 27.4.2020 §14 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 27.12.2021 ja tullut voimaan 12.1.2022.

Osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden mukaan Pyhtään kirkonkylän houkuttelevuutta pyritään kehittämään parantamalla mm. asumisen mahdollisuuksia kirkonkylän keskustassa ja joen läheisyydessä. Asumisen lisäksi osayleiskaavassa on esitetty alueita mm. palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle mm. Stockforsin tehtaan alueelle sekä kirkonkylän itäpuolelle. Moottoritien eteläpuolelle on osoitettu alue lentopaikalle, ilmailuun liittyville matkailu-, kehitys- ja työpaikkatoimintoihin sekä niihin liittyville palveluille.

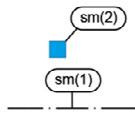


Kumottavalla asemakaava-alueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

A	ASUNTOALUE.
AT	KYLÄALUE. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.
A	ASEMAKAAVALLA TOTEUTETTAVA ASUNTOALUE.
P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
P-1	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa monipuolisia julkisia sekä yksityisiä palveluja, kuten opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa, urheilu-, virkistys- sekä matkailupalvelutoimintaa, kaupallisia palveluita tai työtiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, asuin- ja varastotiloja.
V	VIRKISTYSALUE.
RA	LOMA-ASUNTOALUE. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000m ² . Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 100 k-m ² suuruisen loma-asunnon, enintään 30 k-m ² suuruisen vierasmajan, enintään 25 k-m ² saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Haja-asutusluonteinen rakentaminen on sallittu.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Ympäristönhoidossa ja tienparannushankkeissa tulee edistää alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä. Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja se on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatilojen talouskeskusten yhteyteen tai peltoaukeiden reunoille. Suositus: Ympäristöä muuttavan toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida alueen maisemalliset arvot.
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Erittäin huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien ja arvokkaan rantapuuston ja -lehtojen sekä muiden luontoarvojen vaalimiseen. Suositus: Alueella ei saa tehdä avohakkuuta eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Ympäristöä muuttavan toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida alueen geologiset, ekologiset ja maisemalliset arvot.
W	VESIALUE.
SEL	SELVITYSALUE. HELI-ratavarauksen vuoksi maankäyttö edellyttää lisäselvityksiä ja jatkosuunnittelua. Alueen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillissuunnitelmalla.
sa	SAUNAN RAKENNUSALUE. Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m ² kokoisen saunarakennuksen.

■ sr(12) ARVOKAS RAKENNUS.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Maankäyttö- ja rakennuslain 41§:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva numeroindeksi viittaa selostuksen kohdeluetteloon.



SUOJELU-/MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. Suluissa oleva numeroindeksi viittaa selostuksen kohdeluetteloon.

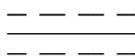


SEUTUTIE / PÄÄKATU.

Maantie 14537 on toiminnallisesti pääkatu.



YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.



RATAVARAUS.

Merkinnällä on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen varaus Helsingistä itään johtavalle (HELI) radalle. katkoviiva osoittaa rakennusraja-alueen, jolle rakennettaessa on pyydettävä Liikenneviraston lausunto.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTTÄVÄ.



RAKENNETTAVA JALANKULUN JA PYÖRÄILYN OHJEELLINEN SILTAYHTEYS.



VOIMALINJA 110 kV JA 400 kV.



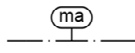
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.

Merkinnällä osoitetaan RKY-kohde Pyhtään kirkko ja pappila. Alueelle kohdistuvassa rakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot.



KAUPUNKI- TAI KYLÄKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI ALUEEN OSA.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokas Pyhtään Kirkonkylä sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Mutankylän, Stockforsin tehtaan sekä Stockforsin kartanon alueet. Alueella olevaa perinteistä rakennuskantaa tulee vaalia.



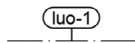
MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä Kymijoen laakso. Alueella olevaa perinteistä rakennuskantaa tulee vaalia. Alueella rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaliiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Merkinnällä on osoitettu kulttuuriympäristöllisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaat ympäristöt, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueella sijaitsee metsälain 10 § tai vesilain 11 § mukainen kohde. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot sekä niiden säilymisedellytykset. Metsätaloudessa tulee huomioida reuna-alueen arvo.



UIMARANTA.



RAKENNETTU RAKENNUSPAIKKA.

Rakennuspaikat on osoitettu Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti.

/res

RESERVIALUE.

Alue on tarkoitettu otettavaksi käyttöön kun ensisijaiset alueet on toteutettu lähes kokonaan.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavan yleiset määräykset:

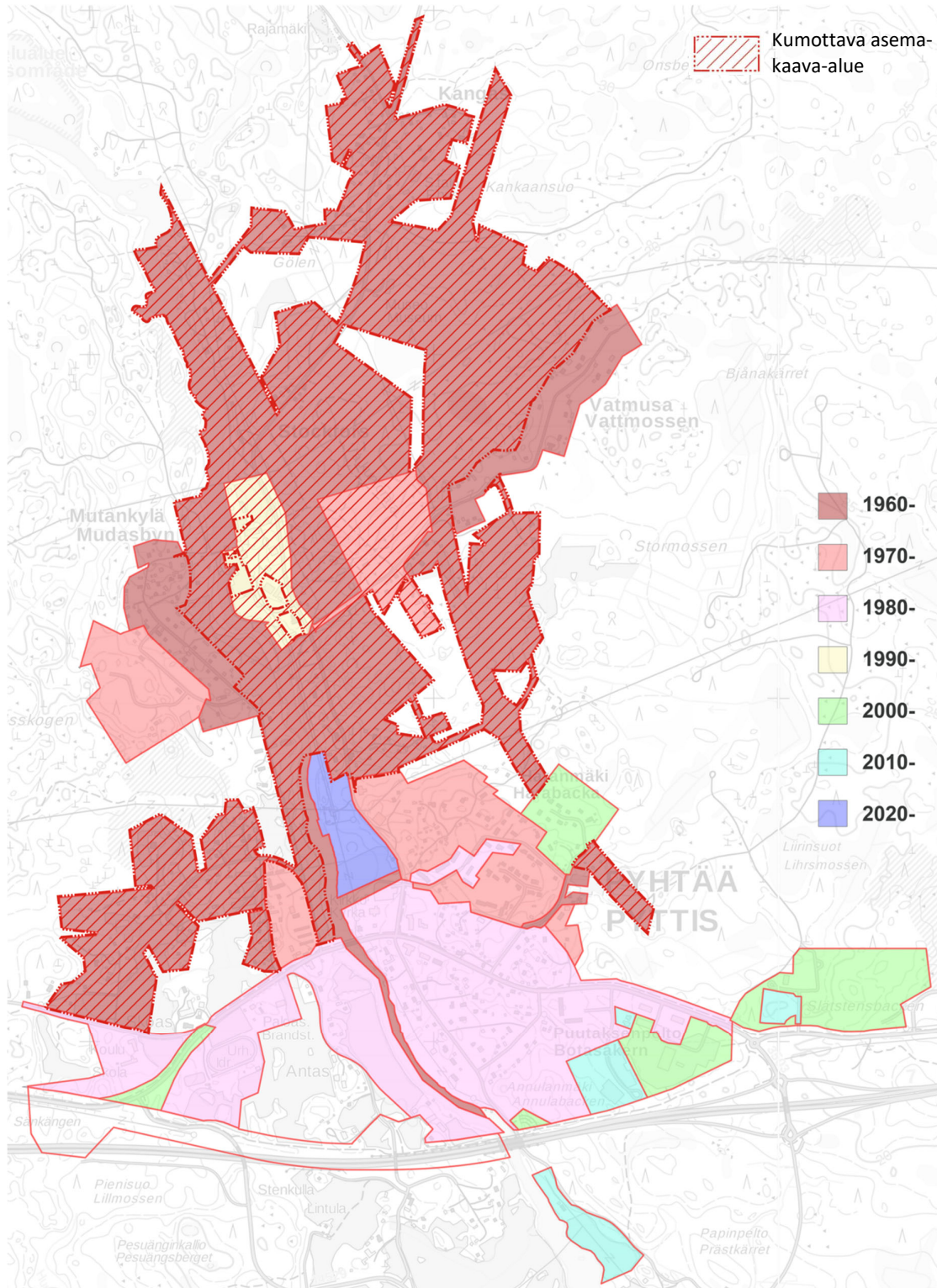
- Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen pallolla osoitetuilla rakennuspaikoilla RA- ja AT- alueilla. Rakennusoikeus näille paikoille on siirretty M-1, MA-1 ja MY-1 alueilta Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti. Mikäli rakennuspaikkojen määrää ei ole osoitettu pallomerkinnällä, yleiskaava ei ota kantaa rakennuspaikkojen määrään.
- Asemakaava-alueiden ulkopuolella sijaitsevan asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla kooltaan riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 4000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikka voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m².
- Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen rakennus, johon saadaan sijoittaa yksi asunto. Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m², rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Erityisestä syystä voidaan sallia yhden kaksiasuntoisen tai kahden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Tällöin rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 550 k-m². Mikäli tällöin rakennuspaikan koko on yli 5500 m², rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- A- ja AT-alueille rakennettaessa tulee rakennuslupaa hakiessa pyytää lausunto kunnan kaavoittajalta. RA- ja AT-alueista sekä saunan ja lentotoimintaan liittyvien rakennusten rakennusalueiden rajauksista voidaan vähäisessä määrin poiketa.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on Kymijoen ranta-alueella N2000 + 3,2 metriä.
- Vedenalaiset muinaisjäännökset on selvitettävä mahdollisten vedenalaisten rakennushankkeiden yhteydessä. Hankesuunnitteluvaiheessa on otettava yhteyttä Museovirastoon.
- Jäteveden käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta, joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostoon ulkopuolisia alueita. Asemakaava-alueiden ulkopuolelle rakennettaessa on rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma.
- Liikenneväylän tai muun melulähteen läheisyyteen sijoitettavan asuinrakennuksen, hoitotai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston asetuksessa (VnA 993/1992) esitettyjä melutason ohjearvoja. Ampumaratojen melun osalta sovelletaan valtioneuvoston asetusta VnA 53/1997.

-
- Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan, on laadittava kattava meluselvitys ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä melulle herkkiin kohteisiin.
 - Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjeavot eivät ylity. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.
 - Kaava-alueen rakentamisessa tulee noudattaa ICAO Annex 14-mukaisia määräyksiä mm. rakentamisen korkeudesta.

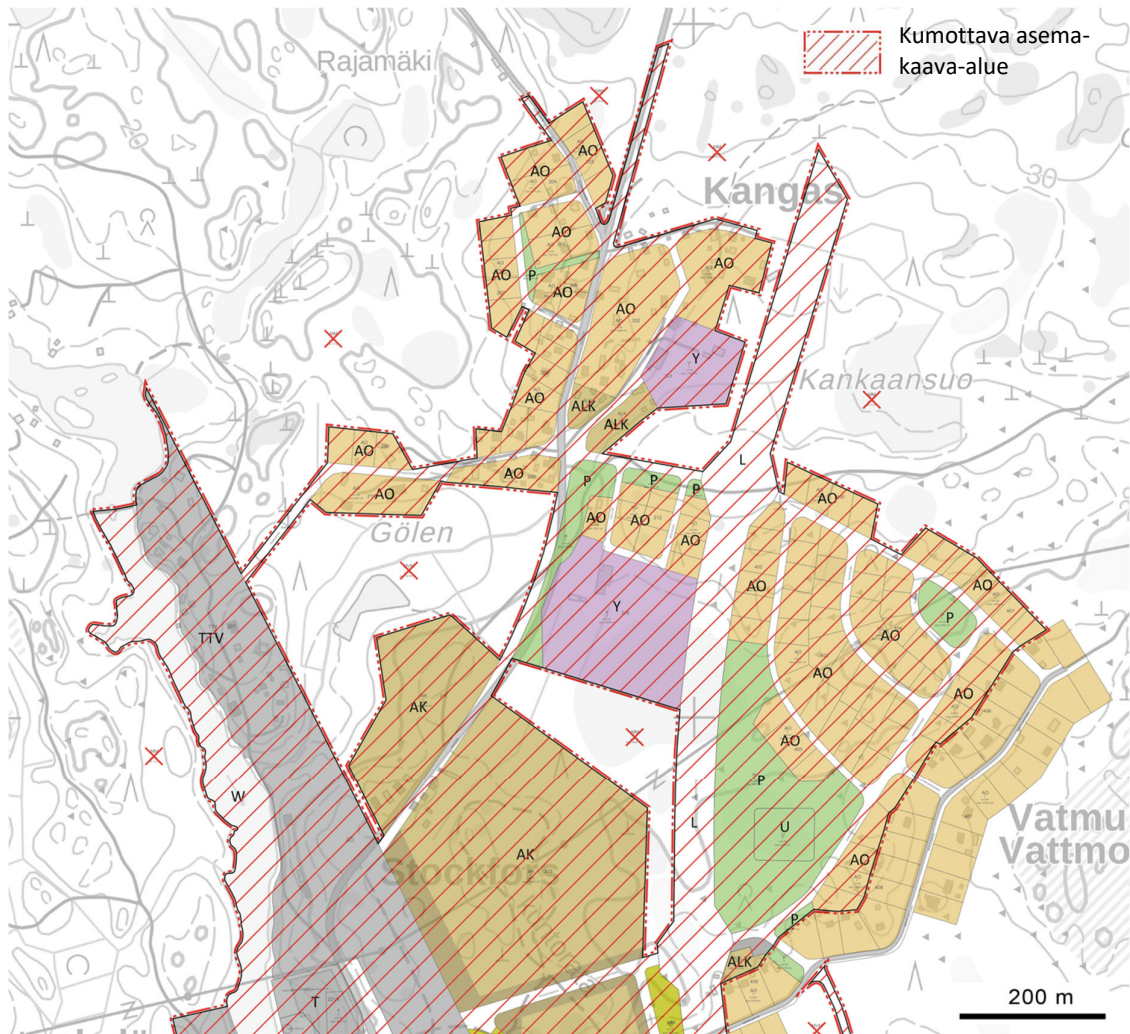
4.4 Asemakaava

Kumottavalla asemakaavan alueella on voimassa vuodelta 1962 peräisin oleva rakennuskaava, jota on muutettu kortteleiden 216, 218 ja 221 osalta vuonna 1974, sekä Stockforssin alueella korttelin 211 osalta vuonna 1993.

Asemakaava on suurelta osin jäänyt toteutumatta kaavoissa esitetyillä tavoilla.



Kuva 6. Pyhtään kirkonkylän asemakaavojen voimaantuloajankohdat vuosikymmenittäin.

Kankaan ja Vatmusan alueet, Stockforsin pohjoispuoli

Kirkonkylän pohjoisosassa sijaitsevien Kankaan ja Vatmusan alueilla alueelle on osoitettu pääasiassa erillispientalojen korttelialueita (AO).

Harjuntien ja Työväentalontien risteyskseen tuntumaan sekä toteutumattomien Hirvikoskentien ja Korvenpellontien risteyskseen tuntumaan on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueita (ALK).

Seurantalo sekä entinen Kankaan koulu ympäristöineen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

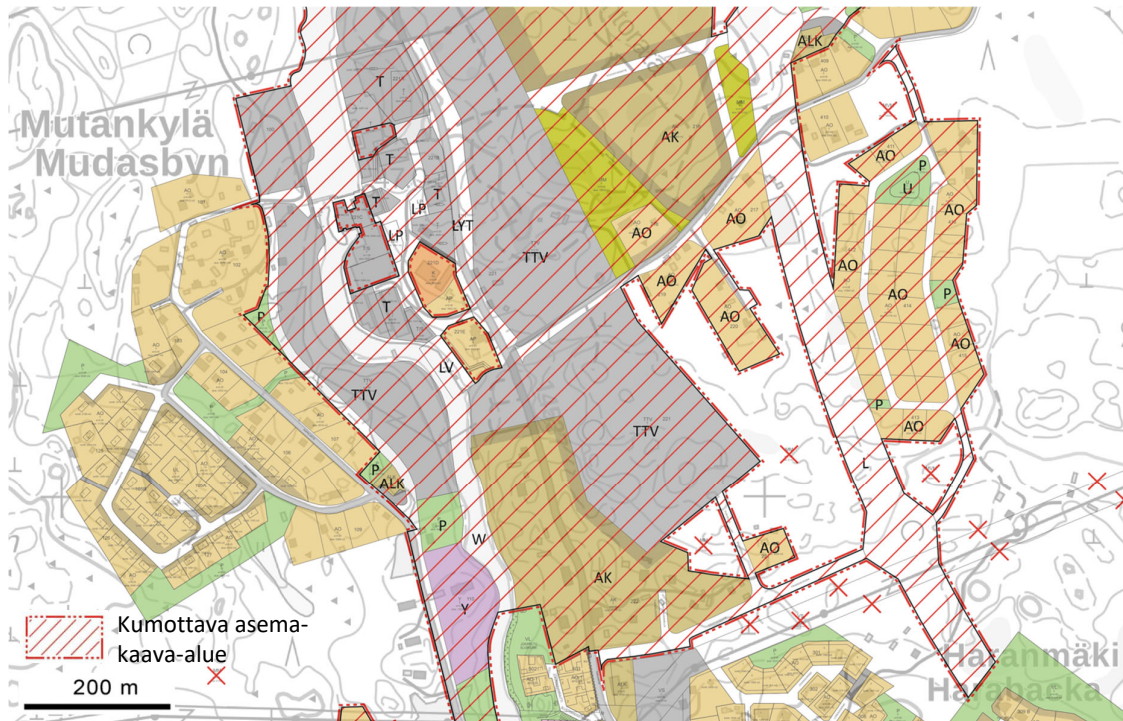
Stockforsin tehdasalueen pohjoispuolisille alueille on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) ja asuinkerrostalojen korttelialueita (AK).

Kankaan kylän itäpuolella kulkee toteutumattoman liikennealueen (L) linjaus.

Rakennuskaavassa alueelle on osoitettu myös puistoja (P) ja urheilualue (U).

Kankaan alueella on kylämaista asutusta, mutta suuri osa korttelialueista ja katulinjauksista on toteutumatta.

Mutankylä, Stockforsin ympäristö, Kirkonkylän keskustaajaman pohjoisosat



Stockforsin tehdasalueen ympäristö sekä Mutankylän ja Kymijoen välinen alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV). TTV-alueen itä ja eteläpuolella on laajat asuinkerrostalojen korttelialueet (AK). Nämä alueet ovat jääneet toteutumatta.

Stockforsin alueen rakennuskaavaa on muutettu vuonna 1993 voimaantulleelle asemakaavalla. Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) lisäksi asuinpienalojen korttelialuetta (AP), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleisiä pysäköintialueita (LP), venesatama (LV), yleisen tien aluetta (LYT) ja katualuetta. Alueen toteutuminen teollisuustoiminnan suuntaa on ollut vähäistä ja kirkonkylän osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi. Stockforsin alueen asemakaavasta jäivät voimaan kaksi teollisuuskäyttöä osaa, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä asuinpienalojen korttelialueet.

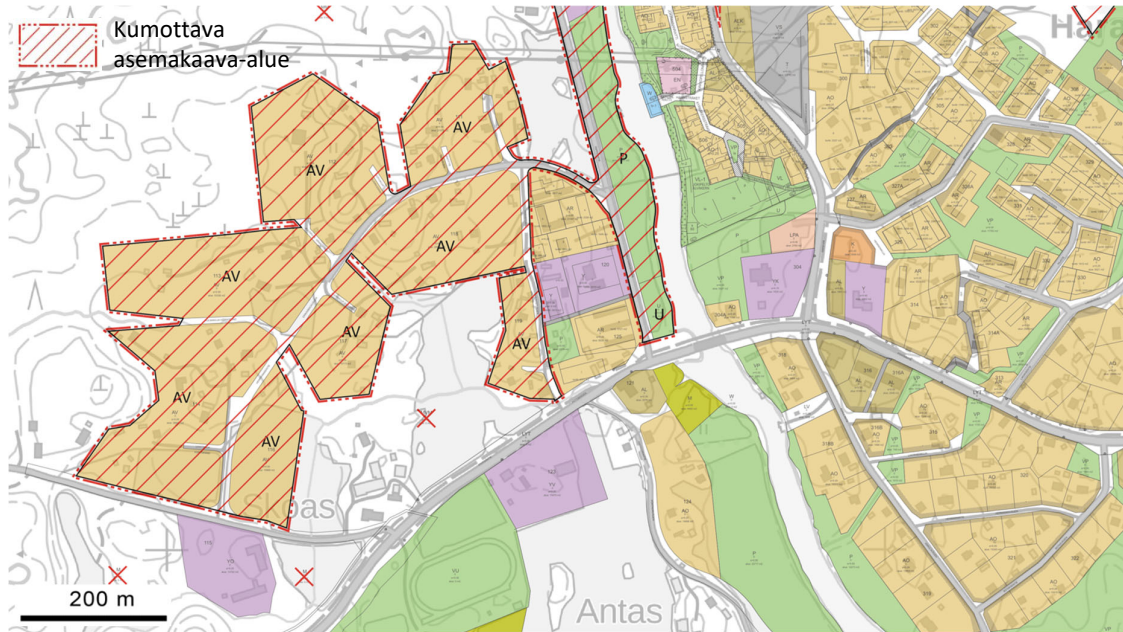
Toteutumattoman ohikulkutien (liikennealue, L) itäpuolelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO). Koilliskulman tontteja lukuun ottamatta alue on rakentamatonta. Kortteleiden välissä on muutamia puistoalueita (P)

Alueen keskellä on yksittäisiä rakennettuja AO-tontteja.

Joen länsipuolella sijaitsevan pappilan alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Pappilan pohjois- ja eteläpuolella on puistoalueet (P).

Pappilan pohjoispuolella pappilantien ja toteutumattoman Ediksentien risteykseen on osoitettu toteuttamaton asuin- ja liikerakennusten korttelialue (ALK). Ediksentien varressa on kaksi pientä puistoaluetta.

Kirkonkylän länsipuoliset alueet



Kirkonkylän länsipuolella alueelle on osoitettu asunto- ja kasvitärhärakennusten korttelialueita (AV). Alueella on vanhaa kylämäistä asutusta. Katuja ei ole toteutettu kaavan mukaisesti.

Kymijoen ranta-alueet on osoitettu puistoksi (P) ja urheilualueeksi (U).

4.5 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan alueella on voimassa kunnanvaltuuston 11.2.2019 § 8 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi, jos oikeusvaikutteisessa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

4.6 Pohjakartta

Pyhtään kirkonkylän pohjakartta on päivitetty tämän kaavatyön aikana ja kattaa koko kumotavan kaava-alueen.

5 Suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan kumoamisen tarve ja tavoitteet

Alueidenkäyttölain (AKL) 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaista suutusta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Pyhtään kirkonkylän asemakaava pohjautuu pitkälti 1962 laadittuun rakennuskaavaan, joka on suurelta osin vielä voimassa. Rakennuskaavat ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavoja.

Vuoden 1962 rakennuskaavassa on varauduttu mm. Stockforsin alueen teollisuuden voimakkaaseen kasvuun ja laajenemiseen. Teollisuutta varten on kaavoitettu laajoja alueita joen molemmin puolin. Tehdasalueen itä- ja eteläpuolelle on kaavoitettu laajoja kerrostalokorttelialueita ja hieman idemmäksi omakotitaloalueita. Kasvuun on varauduttu myös kaavoittamalla Pyhtään itäinen ohitustie, Hirvikoskentie, joka olisi yhdistänyt uudet asuinalueet pohjois–eteläsuunnassa.

Kumottavat asemakaavat käsittävät pääasiassa toteutumattomia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja asuinkeuhkojen korttelialueita sekä kirkonkylän itäisen ohitustien alueita.

Asemakaavojen kumoamisen tarkoituksena on selkeyttää asemakaavatilannetta, jolloin asemakaavayhdistelmä antaa todenmukaisemman kuvan Pyhtään kirkonkylän kaavatilanteesta.

Kunnan tavoitteena on ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettuja tavoitteita.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja -haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi
- kunnan asiantuntijaviranomaiset
- kunnan hallintokunnat
- valtion viranomaiset
 - maakuntamuseo
 - ELY
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - maakuntaliitto
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

5.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollista ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja -ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä.

Asemakaavan kumoamisesta järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

5.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Lisäksi järjestetään neuvotteluita tarpeen mukaan.

5.3.4 Valmisteluvaihe ja siitä saatu palaute

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidettiin nähtävillä 21.9.-13.10.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Valmisteluaineistosta saatiin kymmenen lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Pääosin viranomaispalautteissa ei ollut huomauttamista kaavan valmisteluaineistoon. Kaava-asiakirjoihin esitettiin pieniä täsmennyksiä. ELY-keskus piti kyseisten vanhojen asemakaavojen kumoamista perusteltuna ja oikeusvaikutteinen yleiskaavan maankäytön ohjausvaikutusta riittävänä tämänhetkisessä tilanteessa.

Yhteenvedo lausunnoista on esitetty selostuksen liitteessä 3.

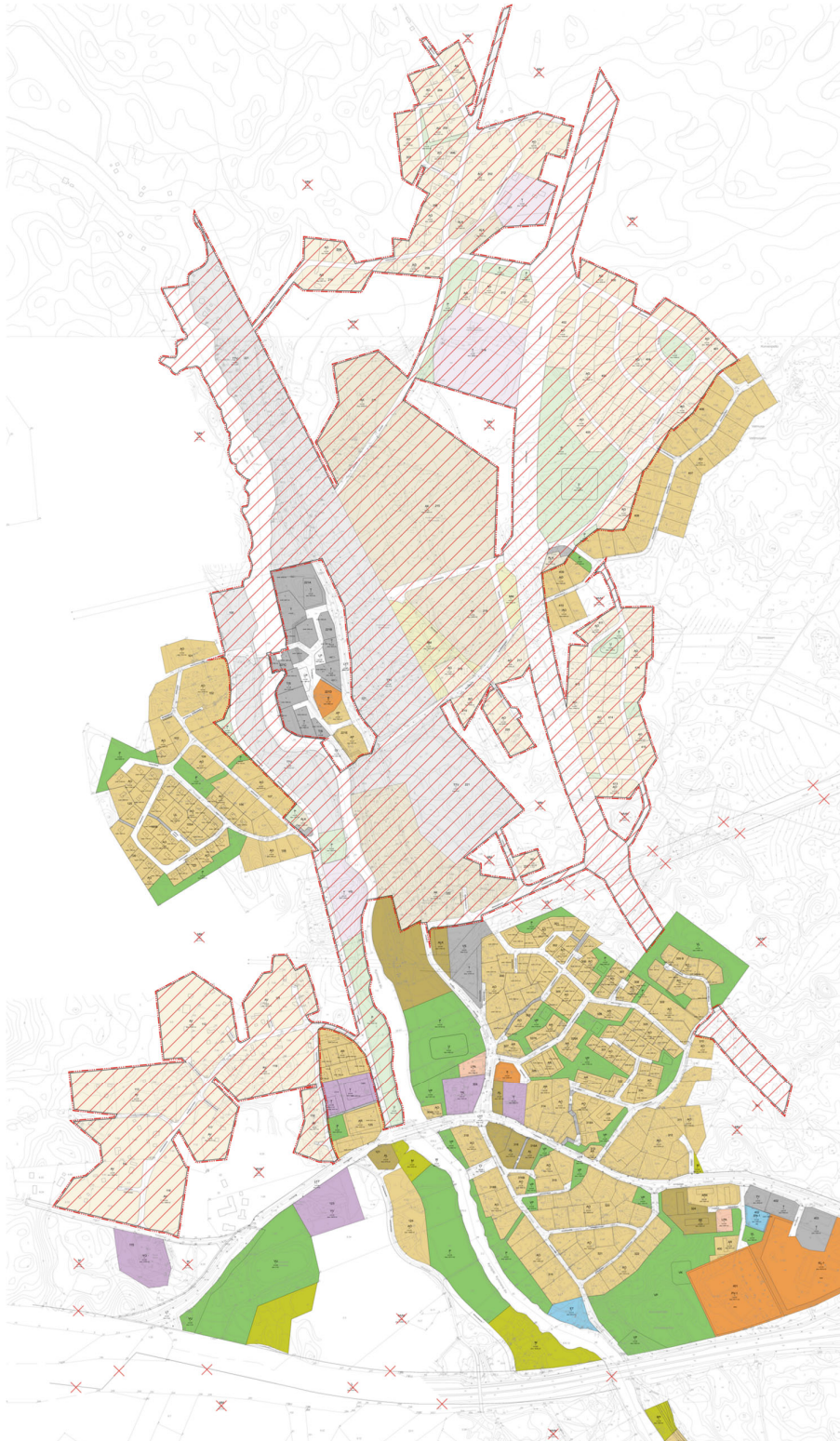
5.3.5 Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakarttaa on muutettu seuraavasti:

Kumottavan asemakaavan aluetta on laajennettu Stockforsin alueelle siten, että alueella jäävät voimaan seuraavat korttelialueet:

- osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T), joilla on nykyisin yritystoimintaa
- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolla sijaitsee majoitus- ja ravintolapalveluja tarjoava Stockforsin Patruunantalo
- asuinpientalojen korttelialueet (AP), joilla sijaitsee asuinrakennuksia.

Kaavaselostuksen tekstiä ja kartta-aineistoja on täydennetty muuttuneen kaavarajauksen osalta. Lisäksi kaavaselostuksen sisältöä on tarkennettu rakennetun kulttuuriympäristön tietojen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty maakuntakaavan suunnittelumääräysten osalta.



Kuva 7. Pienennös kaavaluonnoskartasta.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kumottavan asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 167 ha.

Taulukossa on esitetty kumottavan kaava-alueen aluevaraukset ja niiden pinta-alat. Stockforsin alueen asemakaavaa lukuun ottamatta kumottavassa kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeuksia. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden kumottavan rakennusoikeuden määrä on 12539 k-m².

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Pinta-alan muutos (+/- ha)
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	24,5464	-24,5464
Liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK)	0,9698	-0,9698
Erillispientalojen korttelialue/omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)	31,2467	-31,2467
Asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV)	19,4480	-19,4480
Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	30,5228	-30,5228
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	6,6727	-6,6727
Virkistysalueet (puistoalue P, urheilualue U)	10,1332	-10,1332
Vesialue (W)	7,7927	-7,7927
Maa- ja metsätalousalue (MM)	2,0877	-2,0877
Liikennealueet (L, LP, LV, LT, LYT)	17,2501	-17,2501
Katualueet	15,9277	-15,9227
Yhteensä	166,5978	-166,5978

Ajantasakaavassa olevat vahvistusalueen ulkopuoliset merkinnät poistetaan. Näitä ovat metsätalousalueet (M ja MM), maa- ja metsätalousalueet (MVM), voimansiirtoalue (VS) sekä yksittäiset viivamerkinnot.

6.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan kumoaminen selkeyttää kirkonkylän kaavarakennetta. Kumottavat alueet eivät ole osayleiskaavan mukaisia. Voimaanjäävä asemakaava käsittää pääasiassa kaavanmukaisesti toteutuneet alueet.

Kumottavalla kaavan alueella voimaan jää kirkonkylän osayleiskaava, jonka laatimisen yhteydessä on arvioitu osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia.

Vanhentuneiden kaavojen kumoaminen ei vaikuta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

Ristiriita vanhojen toteutumattomien kaavojen ja tuoreen osayleiskaavan kanssa voi aiheuttaa maanomistajille epäselvyyttä kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Kumottavien asuntoalueiden muutos nykytilaa vastaavan tilanteen mukaiseksi alueeksi, esim. kyläalueeksi tai metsätalousalueeksi, selkeyttää tilannetta, mutta voi vaikuttaa myös kiinteistön arvoon kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa.

Kaavan kumoaminen ei vähennä alueen virkistysalueita tai puistoja, sillä kumottavat puisto- ja urheilualuevaraukset ovat jääneet toteutumatta. Kaavan kumoaminen ei myöskään heikennä luonnon- tai ympäristöarvoja.

Kaavan kumoamisella ei itsessään ole vaikutuksia maa- tai kallioperään, veteen, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavan kumoaminen ei myöskään aiheuta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai maisema- ja kyläkuvaan.

Mahdollisia vaikutuksia tulee vasta alueille myöhemmin mahdollisesti laadittavien asemakaavojen myötä. Alueita mahdollisesti uudelleen kaavoitettaessa kullekin alueelle laaditaan tarpeelliset selvitykset ja vaikutuksia arvioidaan uuden asemakaavatyön yhteydessä.

Asemakaavan kumoaminen helpottaa alueen kehittämistä kunnanvaltuuston hyväksymän Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavan kumoaminen ei vaikuta nykyisiin maanomistussuhteisiin.

6.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Kumottava asemakaava ei vastaa voimassa olevan Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteita. Kumottavan asemakaavan suhde yleiskaavaan on esitetty liitteessä 2.

Suuri osa kumottavan asemakaavan alueesta on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, mutta haja-asutusluonteinen rakentaminen on myös sallittu.

Kumottavan kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan Kankaan alue, Stockforsin pohjoispuolinen Kymijoen itäranta sekä kirkonkylän länsipuolella sijaitseva alue on osoitettu osayleiskaavassa kyläalueiksi.

Kyläalueet on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kumottavalla kaava-alueella on muutamia yksittäisiä erillispientalotontteja, jotka sijoittuvat osayleiskaavassa asuntoalueeksi osoitetulle alueelle. Näillä alueilla rakentamista jää ohjaamaan osayleiskaava.

Osayleiskaavassa osoitettujen asemakaavalla toteutettavien asuntoalueiden sekä niihin liittyvien jo rakennettujen asuntoalueiden muodostavan kokonaisuuden kaavoitustarve ratkaistaan myöhemmin. Mahdollinen kaavoitus laaditaan siten, että alueet muodostavat tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia.

7 Nimistö

Kumottavan alueen nimet poistuvat kaavaniminä, mutta säilyvät osoiteniminä.

8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan kumoamiseen ei liity käytännön toteutusta.

Maanomistajat voivat ryhtyä kaavan kumoamisen seurauksena toteuttamaan yleiskaavan mukaista rakentamista. Kunta seuraa yleiskaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Kaavan kumoamisen myötä alueita on mahdollista asemakaavoittaa uudelleen yleiskaavan mukaisesti.