PYHTÄÄ

PYTTIS

Pyhtään kunta

Pyhtään kirkonkylän yritysalueen asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, *päivitetty 6.10.2026*

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus 2
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 2
2.1. Suunnittelualue 2
2.2. Asemakaavan alustavat tavoitteet 3
2.3. Suunnittelualueen nykytilanne 3
3. KAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT 6
3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
3.2. Maakuntakaava 6
3.3. Yleiskaava 9
3.4. Asemakaava 11
3.5. Rakennusjärjestys 12
3.6. Maanomistus 12
4. SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 12
4.1. Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset 12
4.2. Työn aikana laadittavat selvitykset 12
4.3. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue 12
5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 14
5.1. Osalliset 14
6. KAAVATYÖN VAIHEET 15
6.1. Valmistelu- eli luonnosvaihe 15
6.2. Ehdotusvaihe 15
6.3. Hyväksymisvaihe 15
7. Yhteystiedot 16
8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16

Kannen kuvalähde: Google Maps, 2026

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tässä suunnitelmassa on kuvattu kaavoituksen tavoitteet, suunnittelualueen sijainti ja rajaus sekä kerrottu, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen, ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty myös kaavaprosessin alustava aikataulu sekä eri päätöksentekovaiheet ja ajankohdat, jolloin suunnitelmiin voi ottaa kantaa. Suunnittelun sekä eri päätöksenteon vaiheet tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

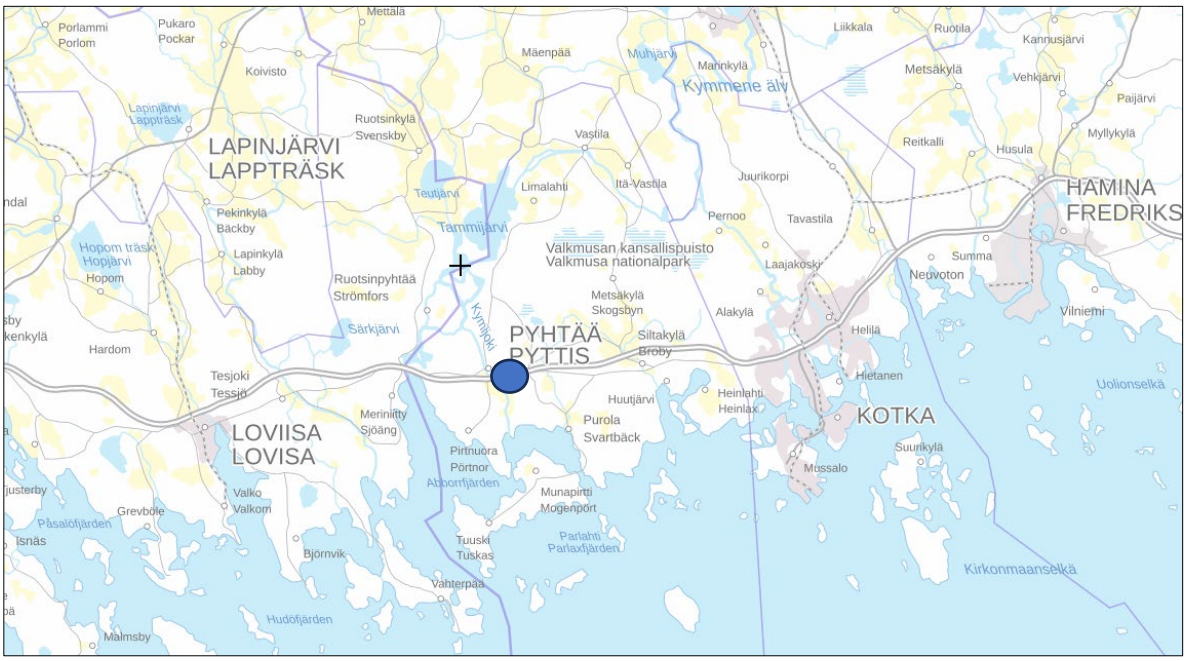
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaprosessin aikana täydentyvään aineistoon voit käydä tutustumassa kunnan verkkosivuilla: https://pyhtaa.fi/fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Pyhtään lentokentän läheisyyteen ja jakaantuu kahteen osa-alueeseen valtatie 7:n molemmin puolin. Alueen eteläisempi osa sijoittuu kokonaisuudessaan valtatien eteläpuolelle. Pohjoisempi osa puolestaan sijoittuu valtatie 7:n ja maantie 170:n väliselle alueelle. Valtatie 7 toimii Helsingin ja itärajan välisenä keskeisenä rannikon liikennekäytävänä.

Asemakaavoitettavan alueen länsireuna rajautuu Kymijokeen sekä joen rantavyöhykkeelle sijoittuviin yksityisiin kiinteistöihin, jotka jäävät asemakaava-alueen ulkopuolelle. Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu laajalti rakentamattomiin maa- ja metsätalousalueisiin, joiden yhteydessä sijaitsee myös yksittäisiä asuinkiinteistöjä. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa ja alue on kokonaan rakentumaton. Eteläisempi osa alueesta liittyy välittömästi Pyhtään lentokentän alueeseen, jota koskeva asemakaava on saanut lainvoiman vuoden 2025 alussa.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä pisteellä.

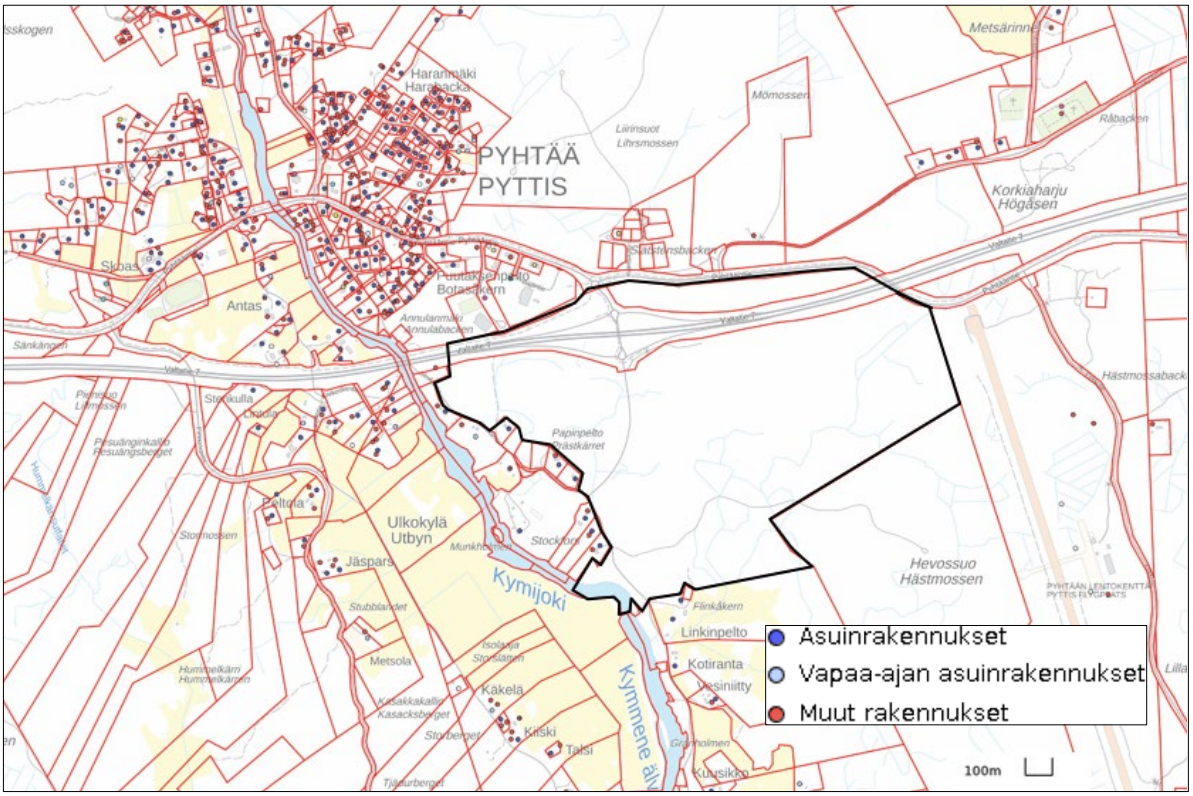
2.2. Asemakaavan alustavat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tarkentaa Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan (2022) mukaisen työpaikka-alueen (TP) ja ilmailutoimintojen alueen (LL-2) maankäyttöä Pyhtään lentokentän länsipuolella. Tavoitteena on mahdollistaa lentokentän toimintoihin tukeutuva, monipuolinen työpaikka- ja palvelualue, joka hyödyntää alueen sijaintia valtatie 7:n varrella. Tavoitteena on myös toisen kiitotiealueen kehittäminen.

Kaavatyössä tutkitaan edellytyksiä muun muassa ilmailuun tukeutuvalle logistiikalle, teollisuus- ja tuotantotoiminnoille, datakeskuksille, droneliiketoiminnalle sekä matkailuun, majoitukseen ja tapahtumiin liittyville palveluille. Lisäksi selvitetään mahdolliset kaupalliset toiminnot.

Suunnittelussa huomioidaan lentotoiminnan asettamat reunaehdot, alueen näkyvyys valtatie 7:lle sekä yhteydet ympäröiviin alueisiin. Tavoitteena on laatia rakenteeltaan joustava asemakaava, joka mahdollistaa alueen vaiheittaisen toteutumisen pitkällä aikavälillä.

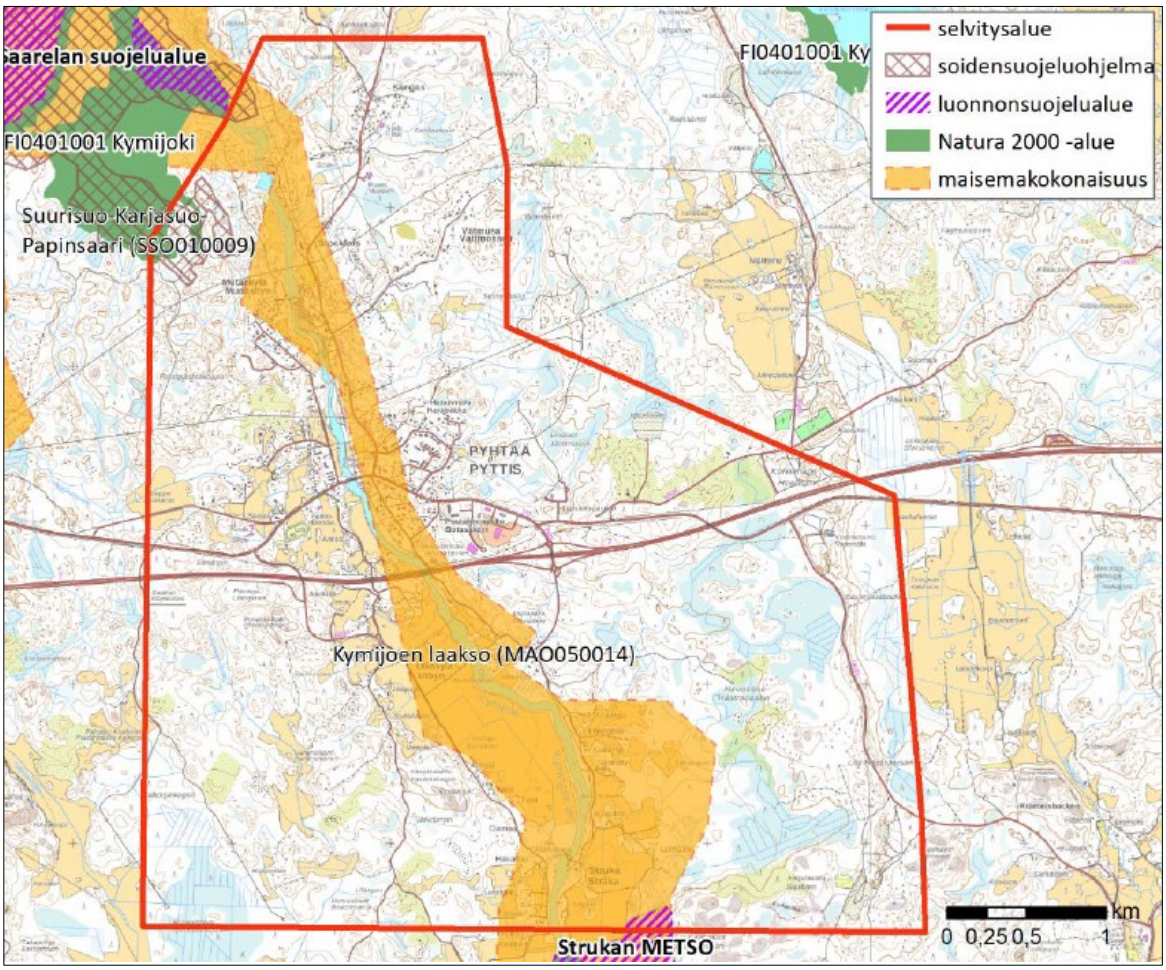
2.3. Suunnittelualueen nykytilanne



Kuva 2: Kiinteistöjaotus ja suunnittelualueen alustava rajaus. Suunnittelualue on rakentumaton, mutta alueen länsi- ja eteläpuolella on yksityisiä kiinteistöjä ja asuinrakennuksia.

Luonnonympäristö

Aluetta koskevan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, joka on valmistunut 10.1.2019 (Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Nyt asemakaavoitettavalta alueelta ei tunnistettu luontoselvityksessä erityisiä luontoarvoja. Paikallisesti arvokas luontokohde sijoittuu kuitenkin Kymijoen varteen, aivan suunnittelualueen lounaisnurkkaan. Alue on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Osayleiskaavatyön yhteydessä koko alueelle on laadittu myös yleispätevä lepakko-, liito-orava- ja kirjoverkkoperhosselvitys. Luontoselvitystä tarkennetaan asemakaavatyön yhteydessä.



Kuva 3: Ote kirkonseudun osayleiskaavan yhteydessä laaditusta luontoselvityksestä.

Maisema- ja kulttuuriympäristö

Kymijoen laakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Osayleiskaavamääräyksen mukaisesti alueella rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaliltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Osayleiskaavassa Kymijoen rantavyöhykkeelle on kuitenkin osoitettu kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa (sk), johon asemakaavoitettava alue rajautuu. Välittömästi suunnittelualueen pohjoisosan pohjoispuolella kulkee valtakunnallisesti arvokas Suuri Rantatie (RKY).

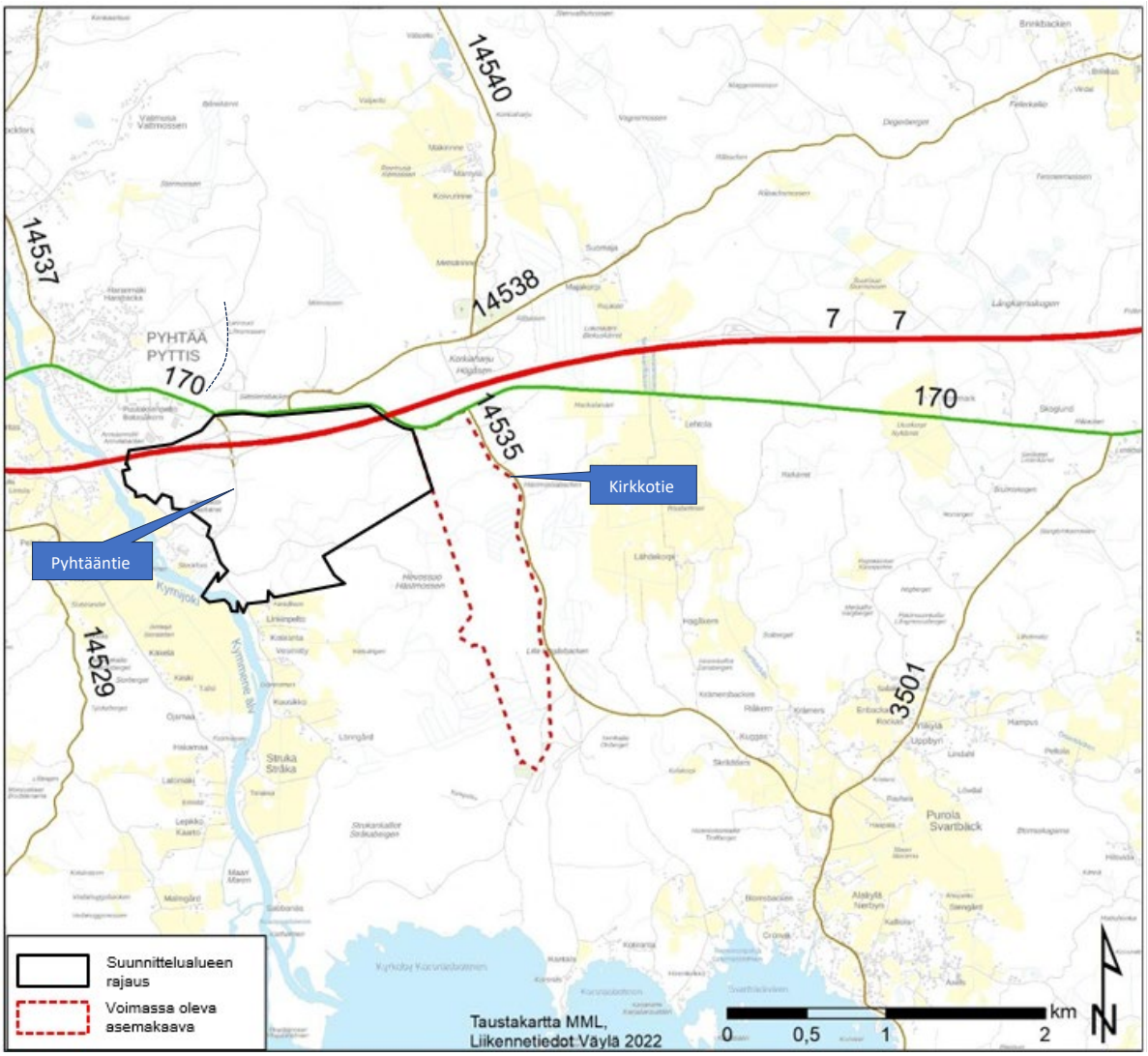
Pyhtään kirkonseudun alueelle laadittiin osayleiskaavoituksen yhteydessä myös arkeologinen selvitys syksyllä 2017. Selvitystä täydennettiin keväällä 2019 niiltä osin, kuin kaava-alue oli laajentunut selvityksen laadinnan jälkeen. Selvityksessä asemakaavoitettavalta alueelta todettiin yksi muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joka sijoittuu asemakaavoitettavan alueen länsireunaan. Kyseessä on hiilimiilu, joka on ajoitettu historialliseksi kohteeksi. Kohde on huomioitu osayleiskaavassa merkinnällä sm (17).

Liikenneyhteydet

Liikenneyhteydet suunnittelualueelle voidaan järjestää valtatie 7:n eritasoliittymän sekä Pyhtääntielle sijoittuvien kiertoliittymien kautta. Valtatie 7 toimii alueen pääasiallisena pitkän matkan yhteytenä ja on osa kansainvälistä E18-tieyhteyttä.

Tällä hetkellä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalle Pyhtään lentokentälle suuntautuva ja sieltä poistuva liikenne kulkee pääosin Kirkkotietä pitkin. Yhteys valtatie 7:lle muodostuu Kirkkotien ja seututien 170 kautta.

Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyjä kokonaisuutena. Suunnittelussa varmistetaan, että alueelle muodostuu sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet sekä toimiva liittyminen olemassa olevaan tieverkkoon ja lentokenttäalueeseen. Lisäksi arvioidaan liikennejärjestelyjen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.



Kuva 4: Alueen pääväylät. Kuvassa on esitetty mustalla rajauksella suunnittelualue sekä sen suhde voimassa olevaan lentokentän asemakaavaan (punainen katkoviiva).

3. KAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Tavoitteet ohjaavat ensisijaisesti maakunta- ja yleiskaavoitusta, mutta niiden sisältö huomioidaan tarvittavilta osin myös asemakaavassa.

3.2. Maakuntakaava

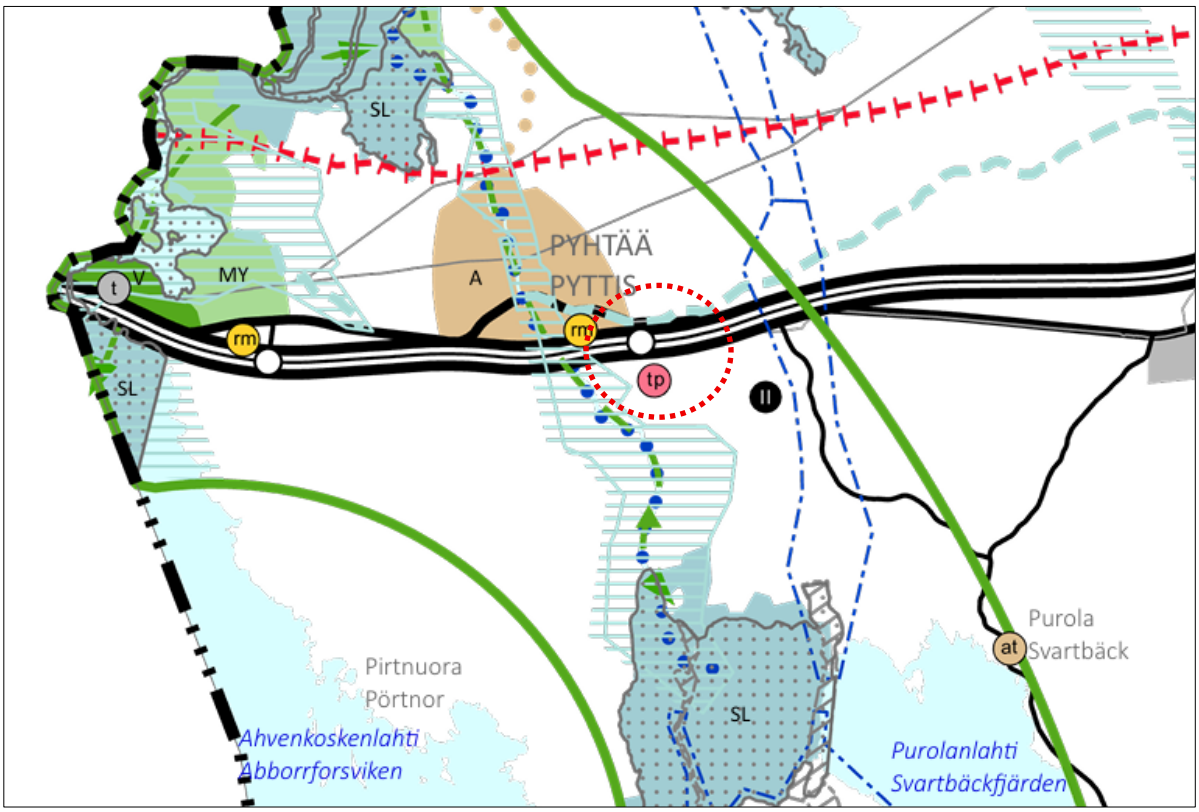
Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Kymenlaakson maakuntahallitus on päättänyt **käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen** 18.10.2024. Keskeisimmät maakuntakaavan muutostarpeet liittyvät energiamurroksen ja elinkeinorakenteen muutospaineisiin ja -trendeihin. Huoltovarmuuteen ja kriittisen infrastruktuurin kokonaisturvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioiminen on noussut merkittäväksi myös maankäyttöratkaisujen osalta. Edellä mainittuihin teemoihin liittyy myös merkittäviä selvitystarpeita.

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa **matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen**. Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

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

Suunnittelualueen keskelle on osoitettu **työpaikka-aluetta tarkoittava merkintä (tp).** Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristö häiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja.

- ***Suunnittelumääräys:*** *Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueiden hyvään saavutettavuuteen, ympäristöön ja olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvan ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.*



Kuva 5: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Alueen itäpuolelle Pyhtään lentokentän alue on osoitettu **lentoliikenteen alueeksi.** Merkinnällä osoitetaan lentotoiminnoille varattu alue. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

- ***Suunnittelumääräys:*** *Lentoliikenteen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytön toteuttamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhaitat teknisin ja toiminnallisin ratkaisuin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä asutukseen, luontoon sekä pohjaveteen kohdistuvien haittojen ehkäisemiseen.*

Lentokentän itäreunaan on osoitettu tärkeä pohjavesialue (pv). Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita.

- ***Suunnittelumääräys:*** *Alueella 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.*

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee **historiallisen tien merkintä.** 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.*

Kymijoen laakso on osoitettu maakuntakaavassa **kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.**

- ***Suunnittelumääräys:*** *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.*

Kymijokea pitkin kulkee ylimaakunnallinen melontareitti sekä sini-viheryhteystarve (vyt).

- ***Melontareittiä koskeva suunnittelumääräys:*** *yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melontareittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Huomioon on otettava reitin aloitus- ja lopetuspaikan, taukopaikkojen sekä välinevajojen yhteiskäyttömahdollisuus.*

Sini-viheryhteystarve merkinnällä osoitetaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

- ***Sini-viheryhteyttä koskeva 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.*

- ***Koko maakuntakaava-aluetta koskeva suunnittelumääräys****: 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 tulvaherkkyys.*

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa 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 virkistyksen 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.*

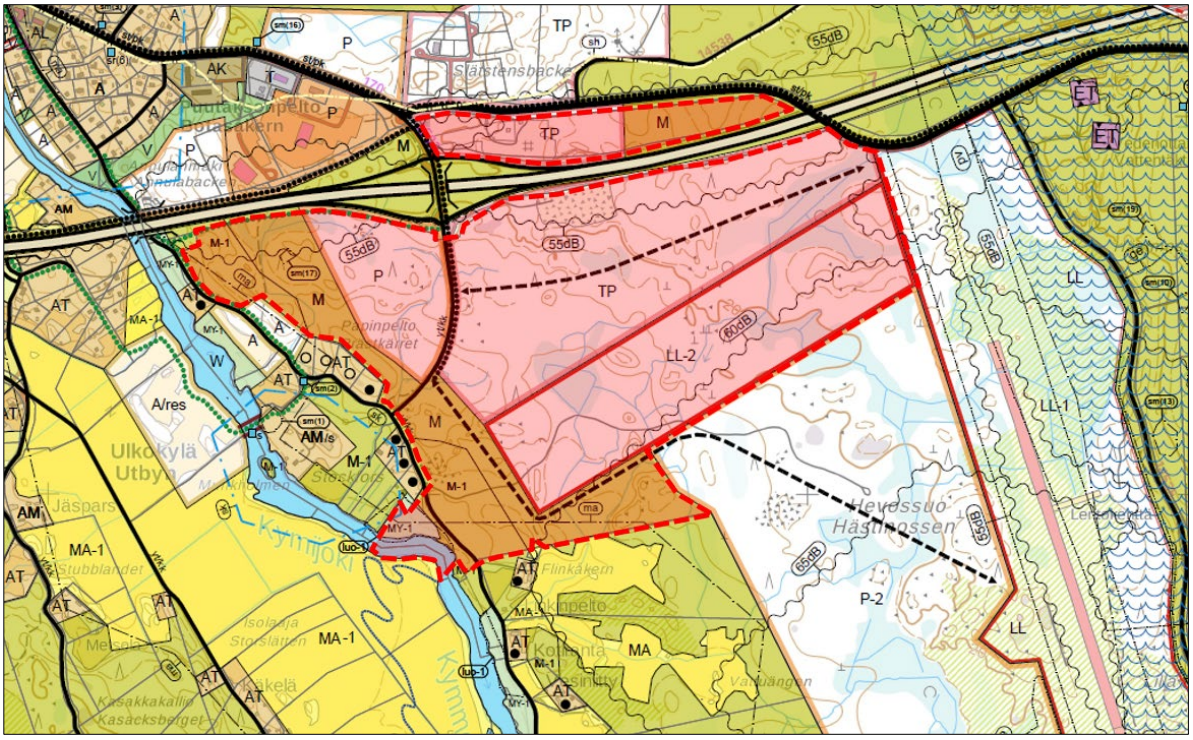
- *Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.*

- *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.*

3.3. Yleiskaava



Kuva 6: Ote kirkonkylän osayleiskaavan tarkistuksesta. Asemakaavoitettavan alueen alustava rajaus on merkitty punaisella värillä.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat aluevarausmerkinnät ja -määräykset:

TP	ASEMAKAAVALLA TOTEUTETTAVA TYÖPAIKKA-ALUE.
LL-2	ILMAILUTOIMINNAN ALUE. Alue on ensisijaisesti tarkoitettu droneliiketoiminnalle, miehittämättömien ilma-alusten ja maakulkuneuvojen testaukselle, näihin liittyvälle toimitilarakentamiselle sekä erilaisille ilmailuun ja ilmailuhistoriaan liittyville toiminnoille.
P	ASEMAKAAVALLA TOTEUTETTAVA PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Haja-asutusluonteinen rakentaminen on sallittu.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle, joka ulottuu 200 m:n etäisyydelle rannasta, saa sijoittaa vain maa- ja metsätalouden rakennuksia.

W

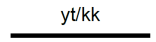
VESIALUE.

MY-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle, joka ulottuu 200 m:n etäisyydelle rannasta, saa sijoittaa vain maa- ja metsätalouden rakennuksia.
Erityistä huoiota 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

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat määräykset:

MELUALUE.
Likimääräinen melualue. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, tulee asemakaavoituksessa tai rakennussuunnittelussa ottaa huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulko- ja leikkialueilla.

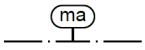


YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.

KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

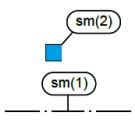
JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTÄVÄ.

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.



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 materiaaliltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

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.



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.

Yleisiä määräyksiä:

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 piha-järjestelyineen. 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% rakennus-paikan 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 viemäriverkoston ulkopuolisia alueita. Asemakaava-alueiden ulkopuolelle rakennettaessa on rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma.

Liikenneväylän tai muun melulähteen läheisyyteen sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai 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 ohjearvot eivät ylity. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Rakennettaessa ja suunniteltaessa uutta melua aiheuttavaa toimintaa mm. teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueelle (T), moottoriurheilualueelle (E-1), ampumarata-alueelle (EA), lentoliikenteelle varatulle alueelle (LL-1 tai LL-2) tai vastaavalle alueelle, tulee suunnittelussa varmistaa se, ettei melulle herkkiin kohteisiin kohdistu toiminnasta melua, jonka taso ylittää melutason ohjearvot.

Kaava-alueen rakentamisessa tulee noudattaa ICAO Annex 14-mukaisia määräyksiä mm. rakentamisen korkeudesta.

3.4. Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

3.5. Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnassa on voimassa rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.5.2019

3.6. Maanomistus ja sopimukset

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Alueesta on tehty kiinteistökaupan esisopimus Redstone Aero Oy kanssa. Maankäyttösopimus tulee tehdä ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimuksella ei sovita asemakaavan sisällöstäz

4. SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1. Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään kirkonkylän osayleiskaavatyön sekä lentokentän asemakaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä, joita ovat ainakin:

- Luontoselvityksen päivitys, FCG 2017 ja 2018.
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen päivitys, FCG 2017.
- Arkeologinen selvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2017 ja 2019.
- Lentopaikan selvitykset (Äänitasomallinnus Windcraft 2017, luonto- ja pohjavesiselvitys FCG 2017).
- Hevossuo, arkeologinen kaivaustutkimus, Heilu Oy, 2020
- Lentokentän liikenneselvitys, FCG, 2023
- Pyhtään lentopaikka: vaikutukset Natura-alueisiin ja muihin luontoarvoihin sekä pohjaveteen, FCG 2017

4.2. Työn aikana laadittavat selvitykset

Työn aikana tullaan laatimaan ainakin seuraavat asemakaavatasoiset selvitykset:

- Luontoselvitys
- Hulevesisuunnitelma
- Liikenneselvitys

Selvitystarpeita tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin yhteydessä käytävän viranomaisyhteistyön sekä muilta osallisilta saadun palautteen perusteella.

4.3. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä kunnan viranhaltijoiden ja työhön osallistuvien asiantuntijoiden kanssa. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aluetta koskevia selvityksiä sekä osallisilta saatavaa palautetta. Vaikutusten arviointi raportoidaan valmistelu- ja ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

AKL 9 § ja MRA 1 § mukaisesti vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lähtökohtana alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on, ettei toiminnasta aiheudu elinympäristön laadun heikkenemistä lähialueen asuinrakennuksille, loma-asunnoille tai muille herkille toiminnoille. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota toimintojen sijoitteluun, liikennejärjestelyihin, melu- ja ympäristövaikutusten

hallintaan sekä riittävien suoja- ja viheralueiden muodostamiseen erityisesti Kymijoen rantavyöhykkeen ja lähialueen asutuksen suuntaan.

Asemakaavan vaikutusten arviointi tarkentuu suunnittelun edetessä ja perustuu laadittaviin selvityksiin sekä kaavaprosessin aikana osallisten ja viranomaisten kanssa käytävään vuoropuheluun. Arviointia täydennetään kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella.

Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavalla voi olla vaikutuksia erityisesti seuraaviin tekijöihin:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
Asemakaava muuttaa alueen maankäyttöä ja laajentaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaava mahdollistaa Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan mukaisen työpaikka- ja ilmailutoimintoihin tukeutuvan alueen tarkemman toteuttamisen. Alue täydentää lentokentän ympärille muodostuvaa työpaikka- ja yritysaluetta ja vahvistaa valtatie 7:n varren elinkeinoalueiden kokonaisuutta. Kaava tukee alueen yritysten ja Pyhtään kunnan tavoitteita kehittää lentokentän ympäristöä elinkeinojen, matkailun ja uuden teknologian toimintojen sijoittumisalueena.

Vaikutukset liikenteeseen
Alueen toteutuminen lisää liikennettä erityisesti valtatie 7:n liittymien ja maantie 170:n suuntaan. Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti alueen pääyhteyksiin. Kaavatyössä tarkastellaan alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä, liittymäjärjestelyjen toimivuutta sekä mahdollisia kevyen liikenteen yhteyksiä ympäröiviin alueisiin.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.
Suunnittelualue sijoittuu pääosin rakentamattomille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille. Alueen rakentuminen muuttaa siten paikallista maisemakuvaa, erityisesti valtatie 7:n suuntaan avautuvissa näkymissä. Kaavoituksessa pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään maisemarakenteeseen sekä huomioimaan Kymijoen rantavyöhykkeen maisemalliset ja ekologiset arvot. Suunnittelussa tarkastellaan muun muassa rakentamisen sijoittumista, mittakaavaa ja näkymävaikutuksia siten, että alueen ominaispiirteet ja maisemarakenteen luonne säilyvät mahdollisimman hyvin.

Kymijoenlaakso kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Osayleiskaavan määräysten mukaisesti alueella rakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten tulee sopeutua sijoittelultaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan ympäröivään kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä maisemarakenteeseen. Kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että uusi rakentaminen täydentää maisemaa hallitusti eikä heikennä alueen maisemallisia arvoja tai jokilaakson avoimia näkymiä.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan laadinnan yhteydessä alueella on tehty arkeologinen selvitys syksyllä 2017, jota täydennettiin keväällä 2019 kaava-alueen laajentuessa. Selvityksessä asemakaavoitettavan alueen länsireunasta tunnistettiin yksi muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kyseessä on historialliselle ajalle ajoittuva hiilimiilu. Kohde on huomioitu osayleiskaavassa merkinnällä sm (17), ja se sijoittuu suunnittelussa muuttuvan maankäytön ulkopuolelle, joten asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan tarvittaessa myös kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvia vaikutuksia käytettävissä olevien selvitysten sekä viranomaisten kanssa käytävän vuoropuhelun perusteella. Tavoitteena on varmistaa, että suunnitteluratkaisut turvaavat alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen myös alueen mahdollisen uuden maankäytön toteutuessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin.
Alueen suunnittelussa huomioidaan alueella mahdollisesti esiintyvät luontoarvot sekä viheryhteyksien säilyminen ja toimivuus osana laajempaa ekologista verkostoa. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan laadittavien ja

olemassa olevien luontoselvitysten perusteella suunnitteluratkaisujen vaikutuksia luonnonympäristöön sekä tunnistetaan tarvittaessa vaikutuksia lieventäviä toimenpiteitä.

Lisäksi kaavatyössä tarkastellaan riittävien selvitysten pohjalta hankkeen vaikutuksia pohjavesiin, hulevesien hallintaan sekä alueen massatasapainoon. Tarkastelujen tavoitteena on varmistaa, että alueen toteuttaminen voidaan sovittaa ympäristöolosuhteisiin kestävällä tavalla ja siten, ettei toiminnasta aiheudu haitallisia ympäristövaikutuksia.

Vaikutukset elinkeinoihin ja alueen kehitykseen.
Kaava luo edellytyksiä uusien työpaikkojen ja yritystoiminnan sijoittumiselle Pyhtään lentokentän yhteyteen. Alueen kehittäminen voi vahvistaa Pyhtään asemaa ilmailuun, logistiikkaan ja uuden teknologian toimintoihin liittyvien yritysten sijoittumisalueena sekä tukea matkailu- ja tapahtumatoiminnan kehittymistä.

Vaikutusalue ulottuu ensisijaisesti suunnittelualueeseen ja sen välittömään lähiympäristöön, erityisesti Pyhtään lentokentän alueelle, Kymijoen rantavyöhykkeelle sekä valtatie 7:n ja maantie 170:n liikenneympäristöön. Laajemmin vaikutuksia voi kohdistua Pyhtään kirkonkylän alueeseen sekä seudulliseen liikenneverkkoon.

Vaikutukset ilmastoon
Asemakaavalla on vaikutuksia kasvihuonekaasupäästöihin, energiankulutukseen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Vaikutukset syntyvät erityisesti rakentamisesta, liikenteestä ja maankäytön muutoksista.

Rakentaminen lisää lyhyellä aikavälillä päästöjä, mutta vaikutuksia voidaan vähentää massatasapainon hallinnalla ja vähähiilisillä ratkaisuilla. Alueen toteutuminen voi lisätä liikenteen päästöjä, mutta niitä voidaan lieventää kehittämällä joukkoliikennettä, kevyen liikenteen yhteyksiä ja vähäpäästöisiä käyttövoimia.

Maankäytön muutokset voivat heikentää hiilinieluja, mutta viheryhteyksien säilyttäminen ja kasvillisuuden huomioiminen tukevat hiilensidontaa. Kaava mahdollistaa myös uusiutuvan energian hyödyntämisen ja energiatehokkaat ratkaisut.

Suunnittelussa huomioidaan lisäksi hulevesien hallinta, tulvariskit ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja ilmastonmuutokseen sopeutuvaa yhdyskuntarakennetta.

Vaikutusten arviointi tarkentuu kaavatyön edetessä. Arviointi perustuu laadittaviin selvityksiin sekä kaavaprosessin aikana osallisten, maanomistajien ja viranomaisten kanssa käytävään vuorovaikutukseen.

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

5.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Pyhtään hallintokunnat: tekniikkalautakunta, hyvinvointilautakunta ja Kotkan ympäristöpalvelut.
- viranomaiset: Kymenlaakson liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos, Väylävirasto, Traficom
- muut: Fingrid Oyj, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry.

6. KAAVATYÖN VAIHEET

6.1. Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maalis-huhtikuu 2026:

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Järjestetään asukastilaisuus.

Toukokuu-lokakuu 2026:

Kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, joka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti kuntaan ennen nähtävilläolon päättymistä. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävilläolosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Järjestetään asukastilaisuus.

6.2. Ehdotusvaihe

Marraskuu-joulukuu 2026:

Kaavaehdotus nähtäville. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

6.3. Hyväksymisvaihe

Alkuvuosi 2027:

Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu tarkentuu kaavoitusprosessin edetessä.

7. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta vastaava suunnittelija:
Projoplan Oy
Pieni Roobertinkatu 16
00120 Helsinki
p. 040 575 61 07
email: petri.tuormala@projo.fi
www.projoplan.fi

Pyhtään kunta:
Elinvoimapäällikkö Laura Lahti
puh. 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi
Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat kehittämis- ja täydennysehdotukset voidaan toimittaa kaavoitustyön aikana edellä mainituille yhteyshenkilöille.