

PYHTÄÄ

PYTTIS

Pyttis kommun

Detaljplan för företagsområdet i Pyttis kyrkoby

Program för deltagande och bedömning, uppdaterat 6.10.2026



Innehåll

1.	Syftet med programmet för deltagande och bedömning	2
2.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	2
2.1.	Planeringsområde.....	2
2.2.	Preliminära mål för detaljplanen.....	3
2.3.	Nuläget i planeringsområdet	4
3.	PLANER SOM STYR PLANLÄGGNINGEN	6
3.1.	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	6
3.2.	Landskapsplan.....	7
3.3.	Generalplan	10
3.4.	Detaljplan.....	13
3.5.	Byggnadsordning	13
3.6.	Markägoförhållanden och avtal.....	13
4.	UTREDNINGAR OCH KONSEKVENSBEDÖMNING.....	13
4.1.	Planer och utredningar som gäller området	13
4.2.	Utredningar som görs under arbetets gång	13
4.3.	Konsekvensbedömning och influensområde.....	14
5.	DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	16
5.1.	Intressenter.....	16
6.	OLIKA SKEDEN I PLANARBETET	17
6.1.	Berednings- dvs. utkastskedet.....	17
6.2.	Förslagsskedet	17
6.3.	Godkännande.....	17
7.	Kontaktuppgifter	18
8.	Respons på programmet för deltagande och bedömning	18

1. Syftet med programmet för deltagande och bedömning

Vid utarbetandet av en plan ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas, enligt 63 § i lagen om områdesanvändning. I detta program beskrivs planläggningens mål, planeringsområdets läge och avgränsning samt hur intressenterna i området kan påverka planläggningen och hur konsekvenserna av planen bedöms under arbetets gång.

I programmet för deltagande och bedömning (PDB) presenteras också den preliminära tidtabellen för planprocessen, de olika beslutsskedena och tidpunkterna för när man kan ta ställning till planerna. De olika skedena i planeringen och beslutsfattandet preciseras allteftersom planprocessen fortskrider.

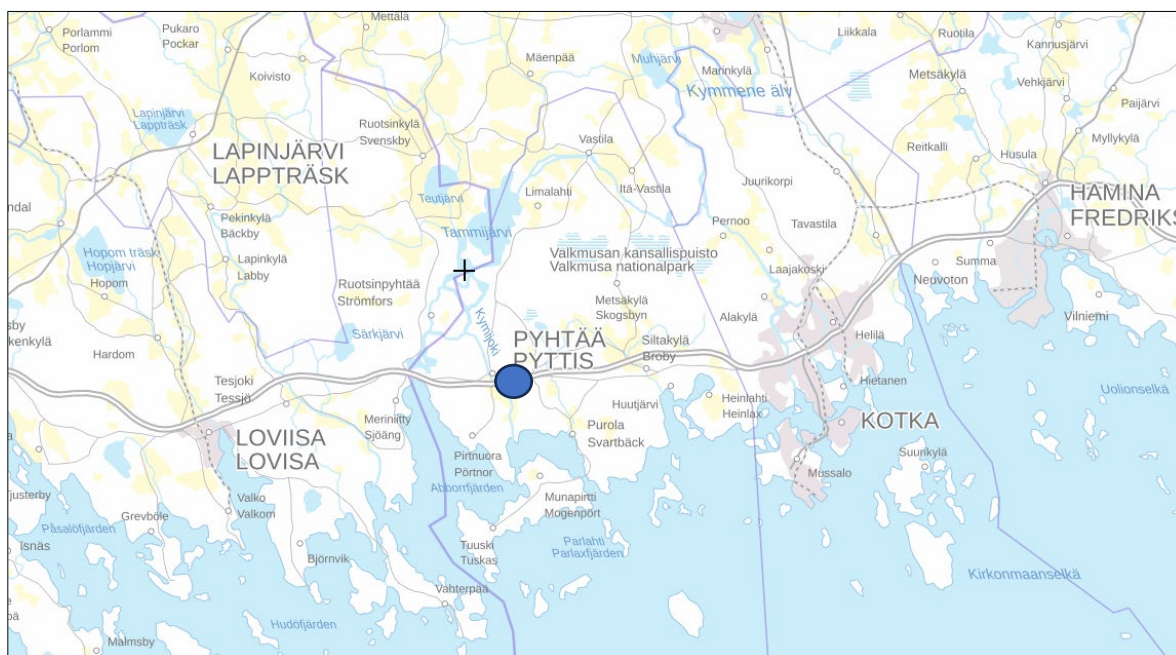
Programmet för deltagande och bedömning preciseras och kompletteras efter behov under planarbetets gång. Du kan läsa programmet för deltagande och bedömning samt det övriga planmaterialet som uppdateras under planprocessens gång på adressen <https://pyhtaa.fi/sv/boende-miljo/planlaggning>.

2. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1. Planeringsområde

Planeringsområdet är beläget i närheten av Pyttis flygplats och fördelar sig på två delområden på vardera sidan av riksväg 7. Den sydligare delen av området ligger i sin helhet söder om riksvägen. Den nordligare delen ligger mellan riksväg 7 och landsväg 170. Riksväg 7 är den centrala trafikkorridoren längs kusten mellan Helsingfors och landets östra gräns.

Västra kanten av det område som ska detaljplaneras gränsar till Kymmene älv och till privata fastigheter på älvstranden – dessa blir utanför detaljplaneområdet. På södra sidan gränsar planeringsområdet i stor utsträckning till obebyggda jord- och skogsbruksområden, vid vilka det även finns enskilda bostadsfastigheter. Det finns för närvarande ingen gällande detaljplan för planeringsområdet och området är helt obebyggt. Den sydligare delen av området ansluter sig omedelbart till Pyttis flygplats, vars detaljplan har vunnit laga kraft i början av 2025.



Figur 1: Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en blå punkt.

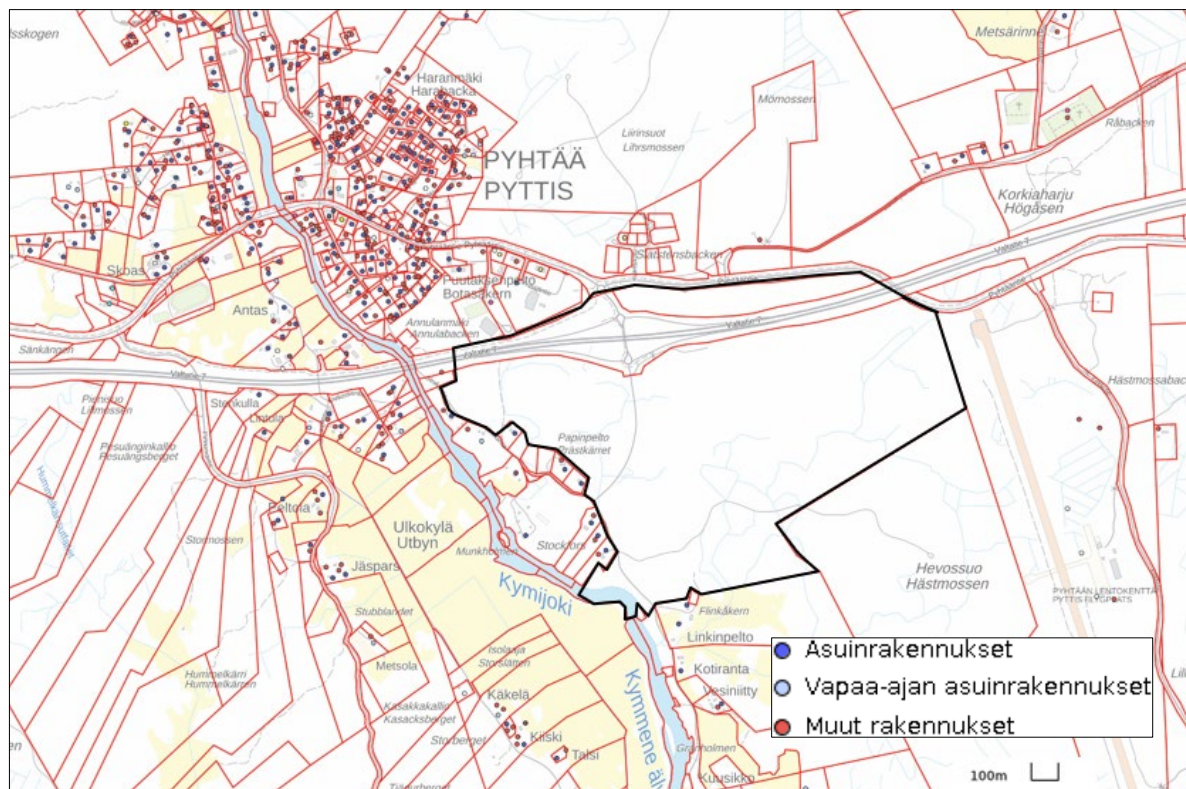
2.2. Preliminära mål för detaljplanen

Målet med detaljplanen är att precisera markanvändningen enligt delgeneralplanen för Pyttis kyrkoby (2022) i fråga om arbetsplatsområdet (TP) och området för luftfartsverksamhet (LL-2) väster om Pyttis flygplats. Planen ska göra det möjligt att bygga upp ett mångsidigt arbets- och serviceområde som baserar sig på funktionerna vid flygfältet och drar fördel av områdets läge vid riksväg 7. Ett mål är vidare att utveckla ett andra startbaneområde.

I planarbetet undersöks förutsättningarna för bl.a. luftfartsbaserad logistik, industri- och produktionsverksamhet, datacenter, affärsverksamhet med drönare samt service inom turism, inkvartering och evenemang. Dessutom utreds eventuella kommersiella verksamheter.

Vid planeringen tas hänsyn till de specialvillkor som flygverksamheten ställer, områdets synlighet mot riksväg 7 samt förbindelserna till omgivande områden. Man eftersträvar en detaljplan med flexibel struktur som gör det möjligt att genomföra området i etapper på lång sikt.

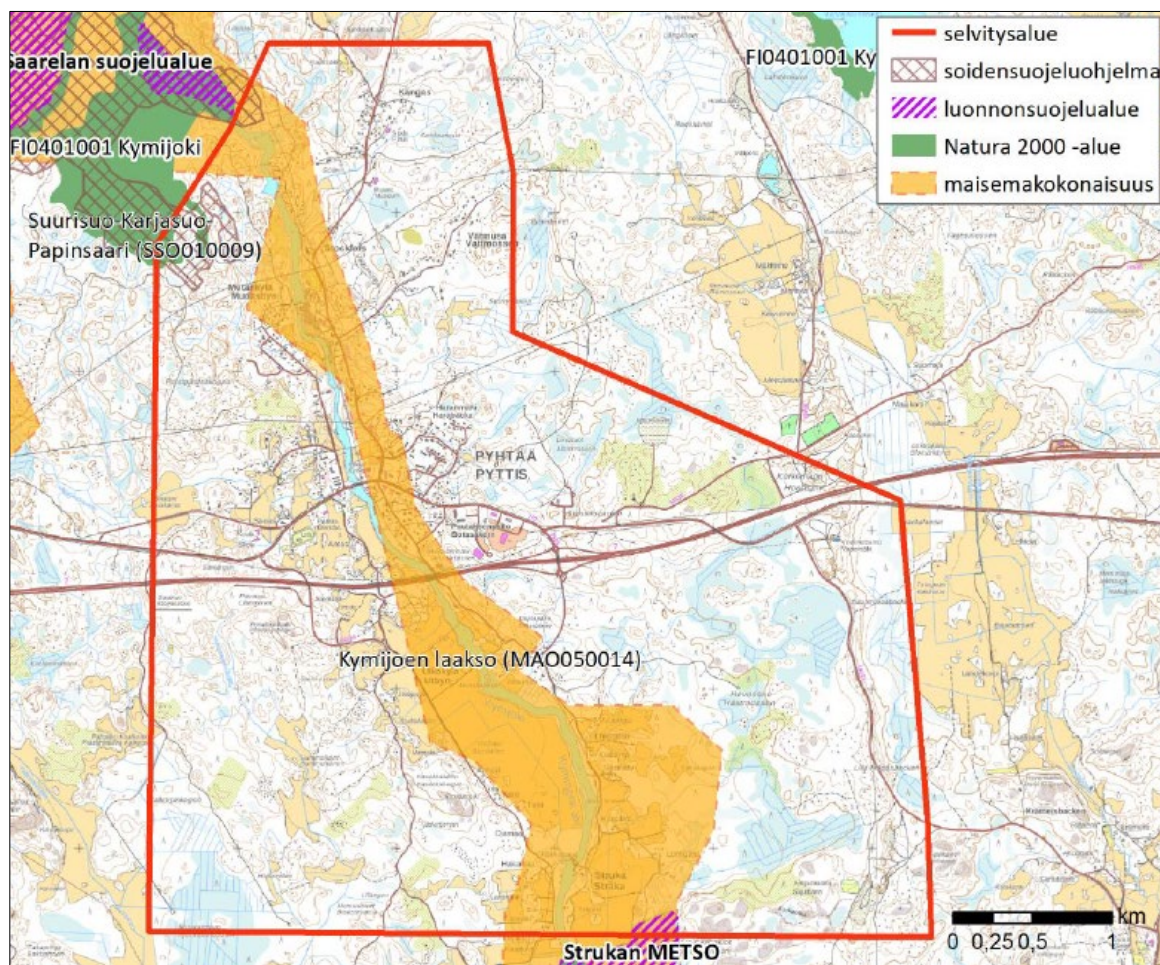
2.3. Nuläget i planeringsområdet



Figur 2: Fastighetsindelningen och den preliminära avgränsningen av planeringsområdet. Planeringsområdet är obebyggt, men det finns privata fastigheter och bostadsbyggnader på västra och södra sidan av planeringsområdet.

Naturmiljö

I samband med delgeneralplanen för området gjordes en naturinventering som blev klar 10.1.2019 (Pyhtään kirkonseudun osayleiskaavan luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). I naturinventeringen identifierades inga särskilda naturvärden i det område som nu ska planeras. Ett lokalt värdefullt naturobjekt ligger dock vid Kymmene älv, strax i det sydvästra hörnet av planeringsområdet. I den gällande delgeneralplanen har området anvisats som ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo-1). I samband med framtagandet av delgeneralplanen utarbetades också en allmängiltig inventering av fladdermöss, flygekorror och asknätfjärilar. Naturinventeringen ses över i samband med detaljplanearbetet.



Figur 3: Utdrag ur naturinventeringen som gjordes i samband med delgeneralplanen för kyrkonejden.

Landskaps- och kulturmiljö

Kymmene älvdal är ett nationellt värdefullt landskapsområde. Enligt en bestämmelse i delgeneralplanen ska man, när området byggs eller befintliga byggnader ändras, se till att nybyggnationens placering, skala, stil och material anpassas till bybilden, till befintliga driftscentrum och byggnadsbeståndet samt till miljön.

Området omfattar inga objekt i byggd kulturmiljö. I delgeneralplanen har emellertid ett område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden (sk) anvisats, och det område som nu ska detaljplaneras gränsar till detta. Omedelbart norr om planeringsområdets norra del går en historisk vägsträckning av riksintresse, Stora Strandvägen (RKY).

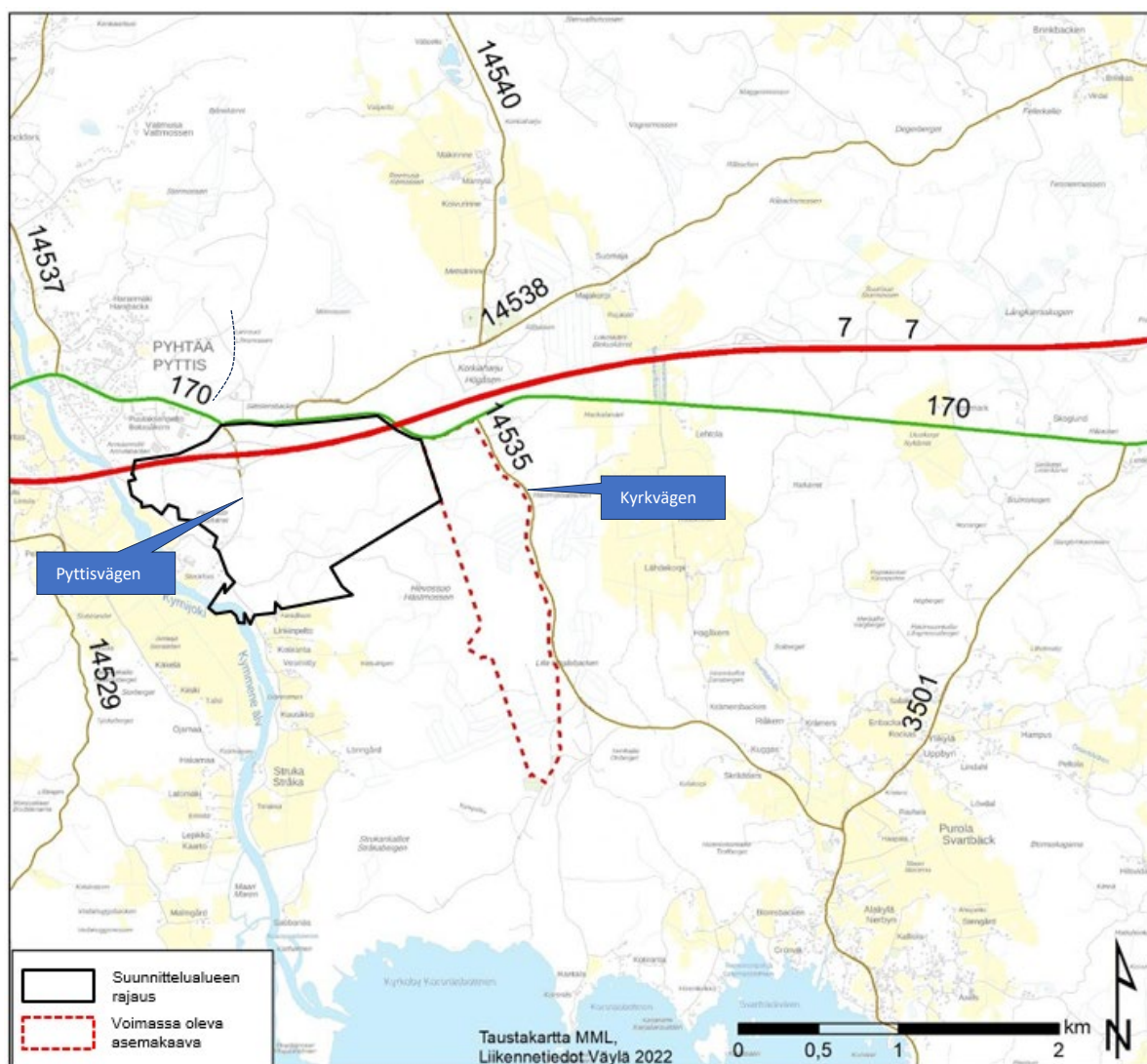
I samband med delgeneralplaneringen av Pyttis kyrkoby gjordes också en arkeologisk inventering hösten 2017. Inventeringen kompletterades våren 2019 till den del planområdet hade utvidgats sedan inventeringen utarbetades. Vid inventeringen konstaterades en fast fornlämning som är fredad med stöd av lagen om fornminnen. Den är belägen i västra kanten av det område som ska detaljplaneras. Det handlar om en kolmila som har daterats till historisk tid. I delgeneralplanen har objektet anvisats med beteckningen sm (17).

Trafikförbindelser

Trafikförbindelser till planeringsområdet kan ordnas via den planskilda anslutningen vid riksväg 7 samt via rondellerna vid Pyttisvägen. Riksväg 7 är den huvudsakliga långdistansförbindelsen i området och en del av den internationella vägförbindelsen E18.

Trafiken till och från Pyttis flygplats, som ligger öster om planeringsområdet, går för närvarande huvudsakligen längs Kyrkvägen. Till riksväg 7 bildas en förbindelse via Kyrkvägen och regionväg 170.

I samband med planläggningen granskas trafikarrangemangen i området som en helhet. Planeringen kommer att säkerställa att området får smidiga och säkra trafikförbindelser samt en fungerande anslutning till det befintliga vägnätet och flygplatsområdet. Dessutom bedöms trafikarrangemangens konsekvenser för trafikens funktion och trafiksäkerheten.



Figur 4: Huvudvägarna i området. Kartan visar planeringsområdet med svart gräns samt planeringsområdets förhållande till den gällande detaljplanen för flygplatsen (röd streckad linje).

3. PLANER SOM STYR PLANLÄGGNINGEN

3.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen, som tagits fram av miljöministeriet och godkänts av statsrådet, styr planläggningen i hela Finland. Målen styr i första hand landskaps- och generalplaneringen, men innehållet i dem beaktas till behövliga delar också i detaljplanen.

3.2. Landskapsplan

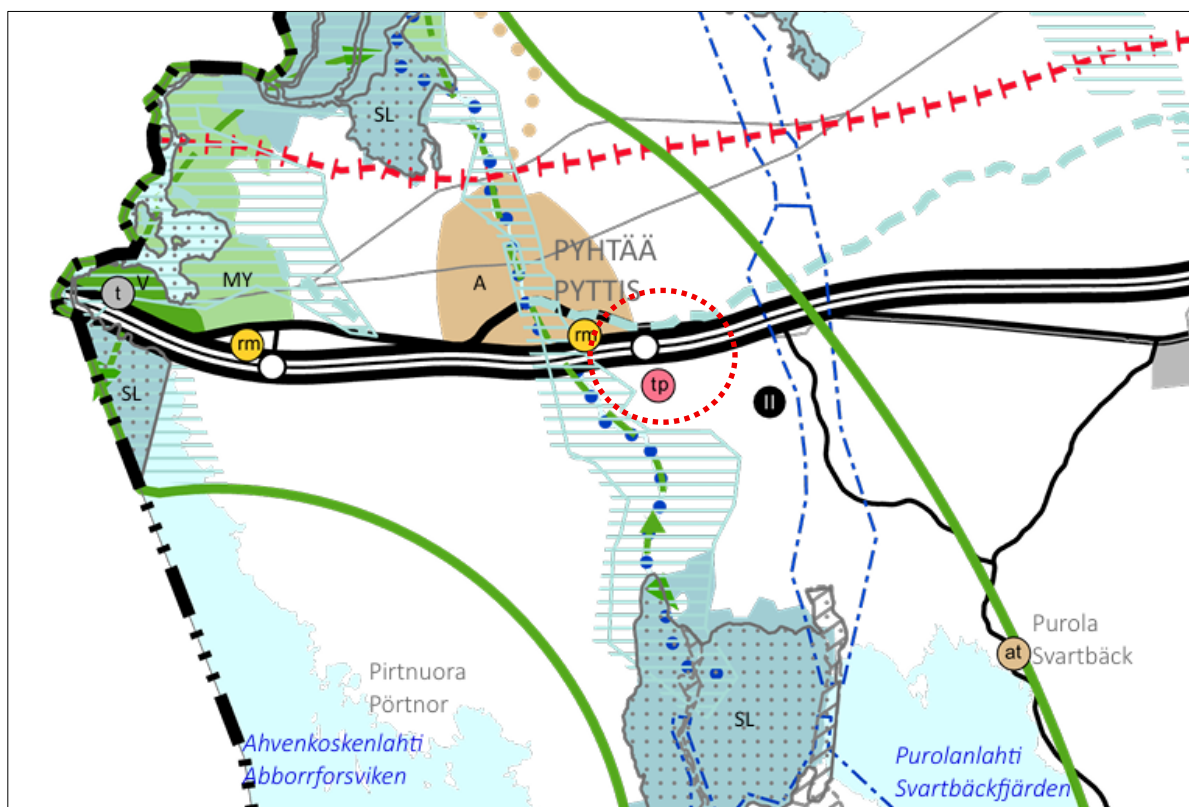
Landskapsplanen för Kymmenedalen 2040, godkänd av landskapsfullmäktige 15.6.2020, är i **kraft** i området. Landskapsplanen 2040 har vunnit laga kraft. Kymmenedalens landskapsstyrelse har 18.10.2024 beslutat att **inleda utarbetandet av en etapplandskapsplan**. De största behoven av att revidera landskapsplanen hänför sig till de förändringstryck och trender som berör energiomställningen och näringsstrukturen. Det har blivit viktigt att ta hänsyn till frågor som rör försörjningsberedskap och den övergripande säkerheten i kritisk infrastruktur även när det gäller markanvändningslösningar. Betydande utredningsbehov hör samman med ovan nämnda teman.

I landskapsplanen hör planeringsområdet till ett **område för utveckling av turism och rekreation**. Med beteckningen anvisas områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå. Enligt planeringsbestämmelsen gäller det vid den mer detaljerade planeringen av området att säkerställa att utvecklingsbehoven inom turism och rekreation anpassas till områdets natur-, byggnadsarvs- och kulturvärden och utnyttjar dessa.

- **Planeringsbestämmelse:** I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att säkerställa att utvecklingsbehoven inom turism och rekreation anpassas till områdets natur-, byggnadsarvs- och kulturvärden och utnyttjar dessa.

I mitten av planeringsområdet finns ett område som har beteckningen **område för arbetsplatser (tp)**. Beteckningen anvisar mångsidiga områden för arbetsplatser av åtminstone regionalt intresse. I området får industri- och lagerfunktioner som inte orsakar miljöolägenheter samt kontors- och servicearbetsplatser placeras.

- **Planeringsbestämmelse:** I den mer detaljerade planeringen av områdena ska avseende fästas vid en god tillgänglighet av områdena, omgivningen och vid genomförandet av en trivsamt arbetsmiljö som anpassar sig till den befintliga strukturen. I den mer detaljerade planeringen ska särskilt avseende fästas vid dagvattenhanteringen och förebyggandet av dagvattenöversvämningar.



Figur 5: Utdrag ur den gällande landskapsplanen. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en röd streckad linje.

På östra sidan av planeringsområdet har flygplatsområdet anvisats som ett **område för flygtrafik**. Beteckningen anvisar ett område som är reserverat för flygverksamhet. På området gäller byggskränkning enligt MBL 33 §.

- **Planeringsbestämmelse:** I den mer detaljerade planeringen av området för flygtrafiken och i genomförandet av dess användning gäller det att förebygga betydande skadliga miljökonsekvenser med hjälp av tekniska och funktionella lösningar. Särskilt avseende ska fästas vid att förebygga olägenheter för bebyggelsen, naturen och grundvattnet.

Ett viktigt grundvattenområde (pv) har anvisats vid flygplatsens östra kant. Beteckningen anvisar grundvattenområden som är viktiga för vattentäkt, eller grundvattenområden som lämpar sig för vattentäkt.

- **Planeringsbestämmelse:** I området ska särskilt avseende fästas vid skyddet av grundvatten. Åtgärderna i området ska planeras så att grundvattnets kvalitet inte försämras som följd av åtgärderna. Inte heller grundvattenmängden får minska permanent. Nya verksamheter som orsakar risker för grundvattnet ska i första hand placeras i områden utanför grundvattenområdena.

Norr om planeringsområdet löper en beteckning för en **historisk väg**. Beteckningen anvisar de återstående delarna av Stora Strandvägen.

- **Planeringsbestämmelse:** Åtgärderna som planeras för området får inte äventyra utstakningen av vägen eller den därtill hörande museibrons kulturhistoriska värden. Om planerna för området ska man be om utlåtande av museimyndigheterna.

Kymmene älvdal har i landskapsplanen anvisats ett **område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården**.

- **Planeringsbestämmelse:** I den mer detaljerade planeringen av området ska avseende fästas vid vården av kulturmiljöns särdrag och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden säkerställas. I den mer detaljerade planeringen ska kraven som härrör från markanvändningen respektive landskaps- och kulturvärden sammanjämkas.

Utmed Kymmene älv löper en landskapsöverskridande paddlingsled samt ett behov av en blå-grön förbindelse (vy).

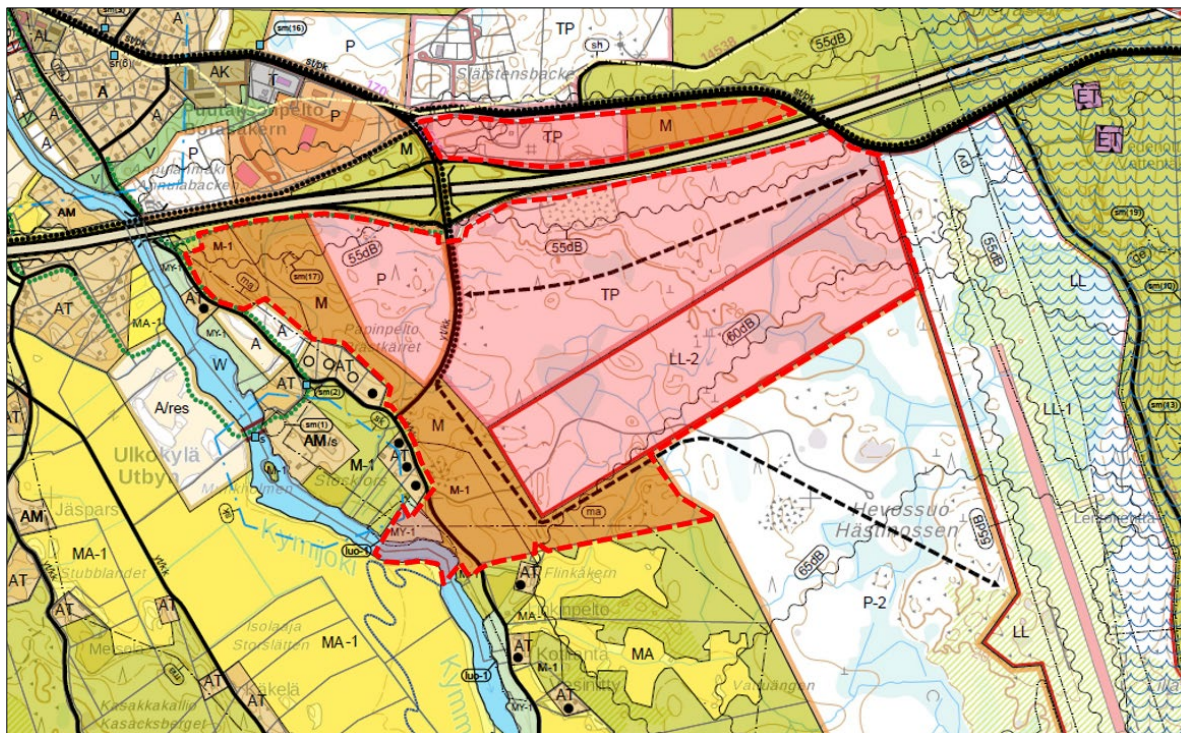
- **Planeringsbestämmelse för paddlingsleden:** I den mer detaljerade planeringen ska förutsättningarna att genomföra paddlingslederna som ett på landskapsnivå och regionnivå fungerande nätverk av leder tryggas. Ledens start- och slutpunkter, rastplatser och gemensam användning av redskaps-skjul ska beaktas.

Beteckningen för ett behov av en blå-grön förbindelse används för att anvisa befintliga eller planerade förbindelser av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regionnivå som ingår i nätverket av rekreationsområden eller i det ekologiska nätverket.

- **Planeringsbestämmelse för behovet av blå-grön förbindelse:** I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av blå-gröna förbindelser säkerställas och man ska också främja förverkligandet av blå-gröna förbindelser på ett sådant sätt som beaktar områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt och arternas rörelsemöjligheter. I den mer detaljerade planeringen ska man genom områdesanvändningen skapa förutsättningar för bildandet av betydande nätverk för rekreationsbruk. I samband med dimensioneringen och genomförandet av den blå-gröna förbindelsen ska avseende fästas vid förbindelsens betydelse som en del av ett ekologiskt nätverk och vid sammanjämkandet av naturturism och rekreationsbehov. I den mer detaljerade planeringen av området ska verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar tryggas.
- **Planeringsbestämmelse som gäller hela landskapsplaneområdet:** I planeringen av markanvändningen och byggandet ska särskilt avseende fästas vid översvämningens risker i Kymmene älvens översvämningsskänliga områden. I planeringen av markanvändningen, byggandet och placeringen av betydande samhällsfunktioner på kusten och i skärgården ska särskilt avseende fästas vid översvämningens risker då markytans höjdnivå ligger under +3,5 meter (i höjdsystemet N2000). Även i planeringen av markanvändningen och byggandet på strandområdena av andra vattendrag ska vattendragens översvämningsskänlighet alltid beaktas.
- I den mer detaljerade planeringen ska den centrala principen i närheten av vattendrag vara att bibehålla en enhetlig, obebyggd strandlinje. I den mer detaljerade planeringen av områdena ska förutsättningarna att använda system baserade på förnybar energi utredas.
- Vid planering av vindkraft ska kraftverken i första hand placeras någon annanstans än de i landskapsplanen anvisade områdena för tätortsfunktioner, rekreationsområden eller områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Vid planering av vindkraftverk ska man i synnerhet utreda konsekvenserna för områden för bostäder, arbetsplatser och rekreation samt konsekvenserna för kulturmiljön, landskapet och naturvärden. Om placering av vindkraftverk i närheten av områden för tätortsfunktioner planeras ska konsekvenserna från vindkraftsproduktionen för markanvändningens utvecklingsalternativ i området utredas. Vindkraftverk ska placeras koncentrerade till större enheter.
- Vid planering av vindkraft ska försvarsmaktens verksamhetsbetingelser tryggas genom att beakta de begränsningar som försvarsmaktens verksamhet ger upphov till, till exempel begränsningar för att trygga radarsystem och radioförbindelser.

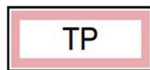
- I den mer detaljerade planeringen av markanvändningen ska man skapa förutsättningar för den naturliga förökningen av vandringsfiskbestånd i älvmråden. I den mer detaljerade planeringen av områdena och placeringen av samhällsfunktionerna ska särskilt avseende fästas vid förbättring av vattendragens ekologiska tillstånd.
- Den nedre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regionalt intresse är följande, om inget annat anvisas baserat på utredningar. Dagligvaruhandel: hela Kymmenedalen 4 000 vån-m²; Specialbutiker och butiker med omfattande sortiment: Kotka, Kouvola 7 000 k-m², Fredrikshamn, Ingerois, Myllykoski 5 000 vån-m², övriga Kymmenedalen 4 000 vån-m²; Utrymmeskrävande handel: Kotka, Kouvola 5 000 vån-m², övriga Kymmenedalen 4 000 vån-m².
- Vid planering av områdesanvändningen gäller det att säkerställa att verksamheten som sådan eller granskat tillsammans med andra projekt och planer inte medför sådana skadliga konsekvenser eller olägenheter i ett område som hör till eller som av statsrådet har föreslagit ska införlivas i nätverket Natura 2000 som betydligt försämrar de naturvärden i området på grund av vilka området har införlivats i eller avses införlivas i nätverket Natura 2000.
- I den mer detaljerade planeringen ska avseende fästas vid kända fornlämningar. De senaste uppgifterna ska kontrolleras hos museimyndigheten. I planeringen av områdesanvändningen gäller det att främja hållbara trafiksätt med beaktande av ledernas kontinuitet.

3.3. Generalplan



Figur 6: Utdrag ur den reviderade delgeneralplanen för kyrkobyn. Den preliminära avgränsningen av det område som ska detaljplaneras visas med röd färg.

Följande beteckningar och bestämmelser om områdesreserveringar berör planeringsområdet:

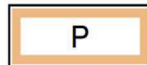


ARBETSPLOTSOMRÅDE SOM FÖRVERKLIGAS MED EN DETALJPLAN.



OMRÅDE FÖR LUFTFARTSVERKSAMHET.

Området är första hand avsett för drönaraffärsverksamhet, testning av obemmanade luftfarkoster och markfordon, byggande av anslutande verksamhetsutrymmen samt olika olika funktioner i anslutning till luftfart och luftfartshistoria.

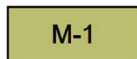


OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING SOM GENOMFÖRS MED EN DETALJPLAN.



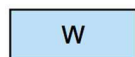
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

Området är huvudsakligen avsett för idkande av jord- och skogsbruk. Glesbygdsbetonat byggande är tillåtet.

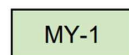


JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På det område som sträcker sig 200 meter från stranden får bara placeras byggnader som betjänar jord- och skogsbruket.



VATTENOMRÅDE

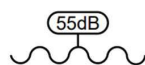


JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

Området är huvudsakligen avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På det område som sträcker sig 200 m från stranden får bara placeras byggnader som betjänar jord- och skogsbruket. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att värna om strandlandskapens och den värdefulla strandskogen och -lundens naturvärden samt om övriga naturvärden.

Rekommendation: På området får inte göras kalhyggen och alla träd i skogen som gränsar till stränderna får inte fällas. Områdets geologiska, ekologiska och landskapsmässiga värden bör beaktas vid planering och genomförande av verksamheter som ändrar miljön.

Dessutom berörs området av följande bestämmelser:



BULLEROMRÅDE

Ungefärligt bullerområde. Ifall nya funktioner som är känsliga för buller planeras på området, ska bullerbekämpningen beaktas i detaljplaneringen eller byggnadsplaneringen, så att riktvärdena enligt statsrådets beslut inte överskrider inomhus eller på utomhusområden som är avsedda för vistelse och på lekplatser.



FÖRBINDELSEVÄG / MATARGATA.



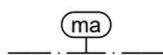
GÅNG- OCH CYKELVÄGRUTT.



KVALITETSKORRIDOR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.



BEHOV AV VÄGTRAFIKFÖRBINDELSE.

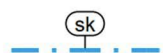


LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE.

Kymmene älvdal som har nationell betydelse har anvisats med beteckningen.

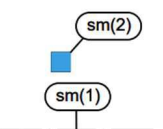
Det traditionella byggnadsbeståndet på området skall värnas.

När området byggs eller befintliga byggnader ändras skall man se till att nybyggnationens placering, skala, stil och material anpassas till bybilden, till befintliga driftscentrum och byggnadsbeståndet samt till miljön.



OMRÅDE ELLER DEL AV OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ STADS- ELLER BYBILDEN.

Med beteckningen anvisas Pyttis kyrkby som är nationellt värdefull samt områdena för Mudasbyn, Stockfors fabrik och Stockfors gård som är kulturhistoriskt värdefulla. Det traditionella byggnadsbeståndet på området skall värnas.



SKYDDSD-/FORNMINNESOBJEKT.

Fast fornlämning som är fredad med stöd av forminneslagen. Med stöd av lag om fornminnen, må fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Markanvändningsplaner som berör området skall skickas till Museiverket för utlåtande. Indexnumret i parentesen syftar till objektinventeringen i planbeskrivningen.

Allmänna bestämmelser:

Generalplanen får användas som grund för beviljande av bygglov på byggplatser som anvisas med ofyllda bollar på RA- och AT-områdena. Byggrätten har flyttats till de här platserna från M-1, MA-1 och MY-1 områdena i enlighet med dimensioneringen i delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar. Ifall mängden byggplatser inte har anvisats med bollbeteckning tar inte generalplanen ställning till byggplatsernas mängd.

En byggplats som är avsedd för bostadsändamål och ligger utanför detaljplaneområden skall vara tillräckligt stor med tanke på vattenanskaffning och avloppsvattenbehandling samt med tanke på en tillräcklig byggnadsmängd inklusive gårdsområden. Byggplatsens areal skall vara minst 4000 m². Om byggandet inte försvårar en framtida planläggning och området har gemensamma vattentjänster, kan byggplatsen vara mindre, dock inte under 2000 m².

På en byggplats för en bostadsbyggnad är det tillåtet att bygga högst en tvåvånings byggnad med en bostad. På byggplatsen får uppföras byggnader i anslutning till dess användningsändamål. Den sammanlagda våningsytan för byggnader som uppförs på en byggplats får vara högst 400 m²vy. Ifall byggplatsens areal är större än 4000 m² får byggnadernas sammanlagda våningsyta utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

Av speciella skäl kan det tillåtas att bygga en bostadsbyggnad med två bostäder eller två bostadsbyggnader med en bostad. Den sammanlagda våningsytan för byggnader som uppförs på en byggplats får då vara högst 550 m²vy. Ifall byggplatsens areal då är större än 5500 m² får byggnadernas sammanlagda våningsyta utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

Vid byggande på A- och AT-områden skall kommunens planläggare bes om utlåtande vid ansökan om bygglov.

För RA- och AT-områden samt för bastubyggnader och till flygverksamheten hörande byggnader kan man göra små avvikelser gällande begränsningarna till byggnadsytorna.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden, under vilka konstruktioner eller funktioner som skadas eller orsakar skada då de blir våta, är N2000 + 3,2 meter på Kymmene älvs strandområde.

Fornlämningar under vatten skall utredas i samband med eventuella byggprojekt under vatten. Museiverket skall kontaktas i projektplaneringsskedet.

Den i kraftvarande statsrådets förordning gällande avloppsvatten som berör områden utanför vattenverkens avloppsnät skall följas. En plan för avloppsvattenbehandlingen skall företes i samband med ansökan om bygglov som berör byggande utanför detaljplaneområden.

Bullernivån på gårdsområden för bostadshus, vårdinrättningar eller läroanstalter som placeras i närheten av trafikleder eller andra bullerkällor får inte överstiga de riktvärden som anvisats i statsrådets förordning SRF 993/1992 gällande bullernivåer. Vid skjutbanor tillämpas statsrådets förordning SRF 53/1997.

När en detaljplan utarbetas nära en trafikled eller annan bullerkälla skall en omfattande bullerutredning uppgöras och vid behov krävs att avståndet mellan bullerkänsliga objekt och bullerkällan är tillräckliga.

Ifall man ändå måste bygga på bullerområdet skall det i detaljplanen förutsättas att sådana bullerbekämpningsåtgärder vidtas att de nämnda riktvärdena inte överskrids. Vid byggande utanför ett detaljplaneområde skall bullerbekämpningen på motsvarande sätt beaktas i samband med bygglovsbehandlingen.

Vid byggande och planerande av ny verksamhet som orsakar buller som bl.a. kvartersområde för industri- och lagerområde (T), område för motorsport (E-1), område för skjutbana (EA), område reserverat för luftfartsverksamhet (LL-1 eller LL-2) eller på motsvarande område bör det under planeringen försäkras att det buller som orsakas av verksamheten och riktar sig mot bullerkänsliga objekt inte överskrider bullernivåns riktvärden.

Byggnationen på planområdet skall följa ICAO Annex 14-bestämmelserna gällande bl.a. höjden på byggnationen.

3.4. Detaljplan

Det finns inga gällande detaljplaner i området.

3.5. Byggnadsordning

Pyttis kommun har en byggnadsordning som trädde i kraft 1.5.2019

3.6. Markägförhållanden och avtal

Planeringsområdet är privatägt. Ett föravtal om en fastighetsaffär har ingåtts med Redstone Aero Oy. Ett markanvändningsavtal ska ingås innan detaljplanen godkänns. Detaljplanens innehåll behandlas inte i markanvändningsavtalet.

4. UTREDNINGAR OCH KONSEKVENSBEDÖMNING

4.1. Planer och utredningar som gäller området

För planeringen används åtminstone följande utredningar som gjorts i samband med delgeneralplanen för kyrkoby och detaljplanen för flygplatsen:

- Uppdaterad naturinventering, FCG 2017 och 2018.
- Uppdaterad landskaps- och kulturmiljöinventering, FCG 2017.
- Arkeologisk inventering, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2017 och 2019.
- Utredningar på flygplatsen (modellering av ljudnivå Windcraft 2017, natur- och grundvatteninventering FCG 2017).
- Hästmossen, arkeologisk utgrävning, Heilu Oy, 2020
- Trafikutredning för flygplatsen, FCG, 2023
- Pyttis flygplats: konsekvenser för Naturaområden och andra naturvärden samt grundvattnet, FCG 2017

4.2. Utredningar som görs under arbetets gång

Under arbetet kommer åtminstone följande utredningar på detaljplanenivå att utarbetas:

- Naturinventering
- Dagvattenplan
- Trafikutredning

Utredningsbehoven preciseras efter behov på grundval av myndighetssamarbetet och responsen från intressenterna.

4.3. Konsekvensbedömning och influensområde

Bedömningen av detaljplanens konsekvenser görs i samarbete med kommunens tjänsteinnehavare och de experter som medverkar i arbetet. Vid konsekvensbedömningen utnyttjas utredningar och inventeringar som berör området samt respons från intressenterna. Konsekvensbedömningen redovisas i planbeskrivningen i berednings- respektive förslagsskedet.

I enlighet med OAL 9 § och MBF 1 § bedöms konsekvenserna i förhållande till

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) mark- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Utgångspunkten för planeringen och genomförandet av området är att verksamheten inte leder till en försämring av livsmiljöns kvalitet för bostadshus, fritidsbostäder eller andra känsliga funktioner i närområdet. Vid planeringen fästs särskild uppmärksamhet vid placeringen av verksamheterna, trafikarrangemangen, hanteringen av buller- och miljökonsekvenserna samt inrättandet av tillräckliga skydds- och grönområden särskilt i riktning mot bebyggelsen i Kymmene älvs strandzon och närområde.

Bedömningen av detaljplanens konsekvenser preciseras allteftersom planeringen framskrider och baserar sig på de utredningar som utarbetas samt på den dialog som förs med intressenterna och myndigheterna. Bedömningen kompletteras utifrån respons som mottagits i utkast- och förslagsskedet.

På grundval av en preliminär granskning kan detaljplanen medföra konsekvenser särskilt för följande faktorer:

Konsekvenser för samhällsstrukturen och markanvändningen

Detaljplanen förändrar markanvändningen i området och utvidgar samhällsstrukturen. Detaljplanen möjliggör ett mer detaljerat genomförande av det i delgeneralplanen för Pyttis kyrkoby anvisade området för arbetsplats- och luftfartsfunktioner. Området kompletterar det arbetsplats- och företagsområde som bildas runt flygplatsen och stärker helheten av näringsområden längs riksväg 7. Planen stöder de regionala företagens och Pyttis kommuns mål att utveckla omgivningen kring flygplatsen som ett etableringsområde för näringar, turism och ny teknik.

Konsekvenser för trafiken Genomförandet av området ökar trafiken, särskilt i riktning mot anslutningarna vid riksväg 7 och mot landsväg 170. De trafikmässiga konsekvenserna berör i första hand huvudvägarna. I planarbetet granskas trafikarrangemangen inom området, hur anslutningsarrangemangen fungerar samt eventuella gång- och cykelvägar till de omgivande områdena.

Konsekvenser för landskap och kulturmiljö.

Planeringsområdet omfattar i huvudsak på obebyggda jord- och skogsbruksdominerade områden. När området byggs upp förändras därmed den lokala landskapsbilden, särskilt i de vyer som öppnar sig i riktning mot riksväg 7. I planläggningen strävar man efter att anpassa det nya byggandet till den omgivande landskapsstrukturen samt att ta hänsyn till de landskapsliga och ekologiska värdena i Kymmene älvs strandzon. I planeringen granskas bland annat byggets placering, skala och konsekvenser för vyerna på ett sådant sätt att områdets särdrag och landskapsstrukturens karaktär bevaras på bästa möjliga sätt.

Kymmene älvdal hör till de nationellt värdefulla landskapsområdena. Enligt en bestämmelse i delgeneralplanen ska man, när området byggs eller befintliga byggnader ändras, se till att nybyggnationens placering, skala,

stil och material anpassas till bybilden, till befintliga driftscentrum och byggnadsbeståndet samt till landskapsstrukturen. I planläggningen fästs särskild uppmärksamhet vid att det nya byggandet kompletterar landskapet på ett kontrollerat sätt och inte försämrar områdets landskapsvärden eller älvdalens öppna vyer.

Planeringsområdet omfattar inga objekt i byggd kulturmiljö. I samband med utarbetandet av delgeneralplanen för Pyttis kyrkoby gjordes en arkeologisk inventering i området hösten 2017, som kompletterades våren 2019 när planområdet utvidgades. I inventeringen identifierades en fast fornlämning som är fredad med stöd av lagen om fornminnen. Den är belägen i västra kanten av det område som nu ska detaljplaneras. Det handlar om en kolmila som dateras till historisk tid. Objektet har beaktats i delgeneralplanen med beteckningen sm (17). Det ligger utanför den markanvändning som ändras i och med planläggningen vilket innebär att detaljplanen inte beräknas medföra konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet.

I samband med planläggningen bedöms vid behov också konsekvenserna för kulturmiljön och landskapet på basis av tillgängliga utredningar och dialogen med myndigheterna. Målet är att säkerställa att planeringslösningarna tryggar bevarandet av kulturhistoriska och landskapsmässiga värden i området även när den eventuella nya markanvändningen i området blir verklighet.

Konsekvenser för natur och naturresurser.

Vid planeringen av området beaktas de naturvärden som eventuellt förekommer i området samt bevarandet av fungerande grönförbindelser som en del av ett större ekologiskt nätverk. I samband med planarbetet bedöms på basis av de naturinventeringar som ska utarbetas och de befintliga naturinventeringarna hur planeringslösningarna påverkar naturmiljön. Vid behov identifieras åtgärder för att lindra konsekvenserna.

Dessutom granskas projektets konsekvenser för grundvattnet, dagvattenhanteringen samt massbalansen i området utifrån tillräckliga utredningar. Syftet med dessa granskningar är att se till att genomförandet av området kan anpassas till miljöförhållandena på ett hållbart sätt och så att verksamheten inte medför skadliga miljökonsekvenser.

Konsekvenser för näringslivet och utvecklingen av området.

Planen skapar förutsättningar för etablering av nya arbetsplatser och företagsverksamheter i anslutning till flygplatsen i Pyttis. Utvecklingen av området kan stärka Pyttis ställning som etableringsort för företag med anknytning till luftfart, logistik och ny teknik samt stödja utvecklingen av turism- och evenemangsverksamhet.

Influensområdet sträcker sig i första hand till planeringsområdet och dess omedelbara närmiljö, särskilt till Pyttis flygplats, till Kymmene älvs strandzon samt till trafikmiljön på riksväg 7 och landsväg 170. I ett större sammanhang kan Pyttis kyrkoby och det regionala trafiknätet beröras av konsekvenser.

Konsekvenser för klimatet

Detaljplanen har konsekvenser för utsläppen av växthusgaser, energiförbrukningen och anpassningen till klimatförändringarna. Konsekvenser uppkommer särskilt av byggandet, trafiken och förändringarna i markanvändningen.

Byggandet ökar utsläppen på kort sikt, men konsekvenserna kan minskas genom hantering av massbalansen och lösningar med låga koldioxidutsläpp. Genomförandet av området kan leda till ökade utsläpp från trafiken, men de kan lindras genom att man utvecklar kollektivtrafiken, gång- och cykelvägar samt drivkrafter med låga emissionsnivåer.

Förändringarna i markanvändningen kan försämrat kolsänkorna, men bevarandet av grönförbindelserna och beaktandet av vegetationen stöder kolbindningen. Planen gör det också möjligt att dra fördel av förnybar energi och tillämpa energieffektiva lösningar.

Vid planeringen beaktas dessutom dagvattenhanteringen, översvämningsriskerna och beredskapen för extrema väderfenomen. Målet är att främja en samhällsstruktur som har låga koldioxidutsläpp och som anpassar sig till klimatförändringen.

Konsekvensbedömningen preciseras allteftersom planarbetet fortskrider. Bedömningen baserar sig på de utredningar som ska utarbetas samt på växelverkan mellan intressenterna, markägarna och myndigheterna under planprocessen.

5. DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

5.1. Intressenter

Intressenter är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planeringen är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- förvaltningar i Pyttis kommun: tekniknämnden, välfärdsnämnden, och miljötjänsterna i Kotka
- myndigheter: Kymmenedalens förbund, Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen i Sydöstra Finland, Kymmenedalens museum, Kymmenedalens räddningsverk, Trafikledsverket, Traficom
- övriga: Fingrid Abp, Kymmenedalens Elnät Ab, Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry.

6. OLIKA SKEDEN I PLANARBETET

6.1. Berednings- dvs. utkastskedet

Mars–april 2026:

Ändringen och utvidgningen av delgeneralplanen görs anhängig. Programmet för deltagande och bedömning tillkännages och läggs fram offentligt på kommunkansliet och kommunens webbplats. Annonser i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt tills planförslaget har färdigställts.

Samråd med myndigheterna i det inledande skedet anordnas.

Ett möte för allmänheten anordnas.

Maj–oktober 2026:

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt. Materialet hålls framlagt i kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Åsikter ska lämnas in skriftligt till kommunen före utgången av framläggningstiden. Kommunen informerar alla intressenter om framläggningen av planmaterialet och i kommunens officiella annonsorgan. Kommunen ber myndigheterna ge utlåtanden om planutkastet.

Ett möte för allmänheten anordnas.

6.2. Förslagsskedet

November-december 2026:

Planförslaget läggs fram offentligt. Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Vid behov ordnas ett samråd för myndigheterna.

6.3. Godkännande

Början av 2027:

Kommunen fattar *beslut om godkännande*. Besvär över beslutet om godkännande kan *anföras* hos Östra Finlands förvaltningsdomstol.

Den preliminära tidtabellen preciseras under planläggningens gång.

7. Kontaktuppgifter

Planerare som ansvarar för utarbetandet av planen:

Projoplan Oy

Lilla Robertsgatan 16

00120 Helsingfors

Tfn 040 575 61 07

e-post petri.tuormala@projo.fi

www.projoplan.fi

Pyttis kommun:

Livskraftschef Laura Lahti

Tfn 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi

Motellgränd 4, 49220 Broby

8. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Utvecklings- och kompletteringsförslag som gäller programmet för deltagande och bedömning kan under planläggningsarbetet sändas till ovan nämnda kontaktpersoner.