

PYTTIS KOMMUN

Partiellt upphävande av detaljplaner för kyrkbyn

Planbeskrivning



1.3 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Förhållande mellan den detaljplan som ska upphävas och generalplanen

Bilaga 3. Respons och bemötanden från beredningsskedet

1.4 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning av detaljplanernas aktualitet i Pyttis kyrkby. FCG, 2018.

Utredningar som gjorts för delgeneralplanen för Pyttis kyrkby.

1.5 Kontaktuppgifter

Kontaktperson: Livskraftschef Laura Lahti
Pyttis kommun, teknisk service
tfn 050 345 6495, laura.lahti@pyhtaa.fi

Plankonsult: FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Arja Sippola, arkitekt SAFA, YKS-256
tfn 044 748 0315, arja.sippola@fcg.fi

Innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Bilagor	3
1.4	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	3
1.5	Kontaktuppgifter	3
2	Sammanfattning	6
2.1	Planprocessens skeden	6
2.2	Planens syfte	6
3	Utgångspunkter	7
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden	7
3.1.1	Landskap	7
3.1.2	Naturmiljö	7
3.1.3	Byggd miljö	7
3.1.4	Kulturmiljö	8
3.1.5	Samhällsstruktur och boende	11
3.1.6	Markägförhållanden	11
4	Planeringssituationen	12
4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	12
4.2	Landskapsplan	12
4.3	Generalplan	17
4.4	Detaljplan	22
4.5	Byggnadsordning	26
4.6	Baskarta	26
5	Planeringen skeden	27
5.1	Behov av och mål för upphävandet av detaljplanen	27
5.2	Inledande av planering och därtill anknutna beslut	27
5.3	Deltagande och samarbete	27
5.3.1	Intressenter	27
5.3.2	Deltagande och växelverkan	28
5.3.3	Myndighetssamarbete	28
5.3.4	Beredningsskede och inkommen respons	28

5.3.5	Ändringar som gjorts efter beredningsskedet.....	28
6	Beskrivning av detaljplanen.....	31
6.1	Planens struktur och områdesreserveringar	31
6.2	Planens konsekvenser	32
6.3	Detaljplanens förhållande till generalplanen	32
7	Namn.....	33
8	Genomförande av detaljplanen.....	33

2 Sammanfattning

2.1 Planprocessens skeden

Inledning:

Upphävandet av detaljplanerna har inletts på kommunens initiativ. Projektet har kungjorts anhängigt i planlägningsöversikten 2021.

Program för deltagande och bedömning:

Planlägningskommittén 26.6.2023

Framlagd 21.9.-13.10.2023

Planutkast:

Planlägningskommittén 26.6.2023

Framlagd 21.9.-13.10.2023

Planförslag:

Planlägningskommittén 25.5.2026

Kommunstyrelsen 1.6.2026

Framlagd xx.xx-xx.xx.2026

Godkännande:

Kommunfullmäktige xx.x.2026

2.2 Planens syfte

Behovet av att förnya detaljplanerna baserar sig främst på om detaljplanen styr samhällsutvecklingen och -byggandet tillräckligt och på ett ändamålsenligt sätt.

En naturlig tidpunkt för en övergripande bedömning av huruvida detaljplanerna är uppdaterade infaller till exempel vid utarbetandet av en generalplan. Granskningen av huruvida detaljplanerna för Pyttis kyrkby är uppdaterade inleddes i samband med delgeneralplanarbetet för kyrkbyn 2018.

Detaljplanen för Pyttis kyrkby baserar sig långt på en byggnadsplan som godkänts 1962 och som fortfarande till stor del är i kraft. Byggnadsplanerna är numera detaljplaner enligt markanvändnings- och bygglagen. Byggnadsplanerna har ställvis kompletterats och uppdaterats efter behov. De omfattande planerna för kyrkbyns kärnområde är från 1980-talet.

De detaljplaner som ska upphävas omfattar främst ogenomförda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader och kvartersområden för bostadshöghus samt områden vid den östra omfartsvägen. Dessa planer är från 1960- och 1970-talen.

I de detaljplaneområden som ska upphävas kommer byggandet att styras av delgeneralplanen för kyrkbyn, som trädde i kraft 2022.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Landskap

Pyttis kyrkby ligger i en sköljd zon där landskapet varierar mellan bergsryggar och lerdalar. Sprickdalarna i området riktar sig från nordväst till sydost. Höjdskillnaderna är förhållandevis små och terrängen består av detaljerade kullar som följer berggrundens former. De högsta punkterna i området ligger cirka 30 meter ovanför havsytan. Älvdalen nedanför Stockfors fabriksområde är låglänt och ligger på cirka 5–10 meters höjd ovanför havsytan.

Landskapsbilden i Pyttis kyrkby karaktäriseras av detaljerade odlingsområden. Kyrkbyns omgivning består till stor del av skog. Överallt längs älven växer väldigt frodiga och täta strandträd. De små lermarkerna i kyrkbyns område utnyttjas effektivt för odling. De största odlingsområdena finns på den västra sidan av älven, söder om riksväg 7. Typiskt för åkerslätterna i kyrkbyn är att de är mer detaljerade och att vyerna förblir förhållandevis korta. Åkrarna kan tas av fastigheterna och deras byggnader. En del av gårdsplanerna avgränsas även av granhäckar.

3.1.2 Naturmiljö

Pyttis ligger i den sydboreala skogsvegetationszonen, i området för Sydvästlandet och Österbottniska kusten samt i Nylands biogeografiska region (Finlands miljöcentral 2017).

I Pyttis kyrkbyns näromgivning förekommer ganska karga naturtyper. Detta beror på att berggrunden i området domineras av rapakivi som är en sur bergart. De huvudsakliga vegetationstyperna är tall- och granskog på tämligen torra och friska moar som karaktäriseras av stenig mark. I Kymmene älvs strandområden är vegetationen frodigare och det förekommer även lundartade moar med blandade träd, klubbalslundar samt kulturpåverkade färska lundar och högortslundar.

Enligt en naturutredning som utarbetats i samband med delgeneralplanearbetet för Pyttis kyrkby är de fåglar och övriga djur som förekommer i området huvudsakligen typiska för regionen.

3.1.3 Byggd miljö

Byggnadsbeståndet i Pyttis kyrkby består huvudsakligen av småhus. Det finns cirka 470 småhusbostäder och cirka 330 fritidsbostäder. I området finns även många semesterbostäder.

I området finns några charmiga bymiljöer, såsom Kangas och Mudasbyns områden, området med frontmannahus längs Prästgårdsvägen samt omgivningen av kyrkan.

Mudasbyns bebyggelse är främst från tiden före krigen. En del av byggnaderna har mansardtak, en del är låga och långsmala trähus. Utöver dessa finns det stugor, lador och bodar. I

området finns också gamla stengärdesgårdar. Mudasbyn gränsar till frontmannahusbebyggelse på båda sidorna av Prästgårdsvägen.

Kangasområdet ligger i den norra delen av utredningsområdet. I området finns en del frontmannahus men huvudsakligen består bebyggelsen av äldre trähusbebyggelse.

På den västra sidan av kyrkan och älven finns gammalt byggnadsbestånd både längs Pyttisvägen och delvis på en rygg (Folkskolbacken). De gamla byggnaderna i den södra kanten av Folkskolbacken bildar en trevlig helhet.

3.1.4 Kulturmiljö

Byggd kulturmiljö

En byggnadsinventering har gjorts i planeringsområdet sommaren 2007 (*Pyhtään kirkonkylän rakennuskulttuuri, Kirkonkylän osayleiskaavan tarkistukseen liittyvä raportti, Tmi Lauri Putkonen, 7.8.2007*). I inventeringen kontrollerades tidigare inventeringsuppgifter. Objekten anvisas i delgeneralplanen för kyrkbyn med beteckningen värdefull byggnad (sr).

I området för den detaljplan som ska upphävas ligger följande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Numreringen hänvisar till beteckningen i delgeneralplanen för Pyttis kyrkby.

- sr (7): Prästgård (värdefull på landskapsnivå)
- sr (13): Föreningshuset Hemmet (betydande på lokal nivå)
- sr (19): Före detta Kangas skola (värdefull på lokal nivå).

Enligt delgeneralplanens bestämmelse ska reparations- och ändringsarbeten och ändringarna av användningsändamål för byggnaderna i fråga vara sådana att dess karaktär som är värdefull med tanke på byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. Enligt 41 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning (före detta markanvändnings- och bygglagen) föreskrivs att värdefullt byggnadsbestånd inte får rivas. I samband med ändrings- och reparationsarbeten för byggnaderna i fråga ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Omgivningen av Pyttis kyrka och prästgård är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Pyttis kyrka och kyrkstapel är byggnader som är skyddade genom kyrklagen.

Landskapsområde av riksintresse

Kymmene älv med näromgivning hör till ett nationellt värdefullt landskapsområde (Kymmene älvdals kulturlandskap).

Arkeologisk kulturmiljö

I området för den detaljplan som ska upphävas ligger följande arkeologiska objekt:

Objekt	Namn	Typ	Kod
fast fornlämning, underobjekt	Pyttis kyrka KM 41070	fyndplatser	24063
fast fornlämning	Prästgården Suurpappila	boplat, tjänstehus	1000009759
fast fornlämning	Östra kyrkbyn Pettersäng	boplat, husgrunder	1000009763
fast fornlämning	Kankaansuo	arbets- och tillverkningsplatser, kolmila	1000032403
övrigt kulturarvsobjekt	Västerkyrkoby (Länsi-kirkonkylä) norra del	boplatser, byplatser	1000032410
övrigt kulturarvsobjekt	Gölen	stenkonstruktioner, källare	1000095599

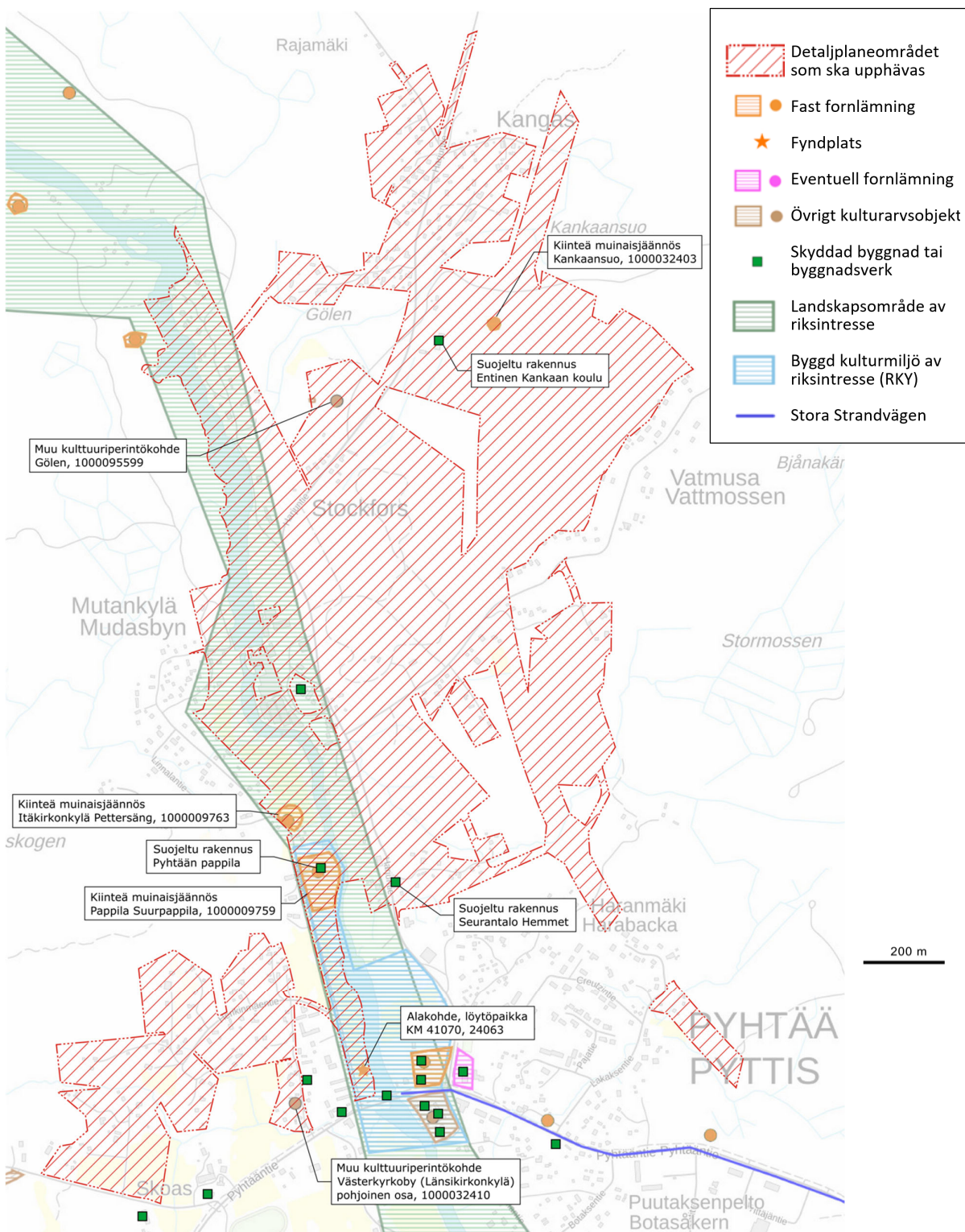


Bild 2. Byggda kulturmiljöer av riksintresse och arkeologiskt kulturarv. Kartkälla Lantmäteriverket och Museiverket.

3.1.5 Samhällsstruktur och boende

Tätortsstrukturen i kyrkbyn ligger huvudsakligen norr om riksväg 7. Boendet har koncentrerats till det tätbebyggda tätortsområdet i omgivningen av kyrkan. I Finlands miljöcentralers klassificering motsvarar exploateringsgraden för ett tätt bebyggt tätortsområde i allmänhet ett redan bebyggt detaljplanerat tätortsområde och ett glest bebyggt tätortsområde främst ett tätortsområde som inte är detaljplanerat och som har en låg exploateringsgrad. Ett glesbebyggt tätortsområde kan också vara ett halvfärdigt detaljplaneområde, ett närområde till en detaljplan, tätare bebyggelse längs en väg eller byliknande bebyggelse som ansluter till en tätare tätort.

År 2021 hade postnummerområdet för Pyttis kyrkby 815 invånare. Detta är cirka 16 procent av invånarantalet i kommunen. Invånarantalet i Pyttis kyrkby har minskat med 90 invånare under det senaste årtiondet. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos, som sträcker sig till 2040, är kommunens befolkningsutveckling sjunkande.

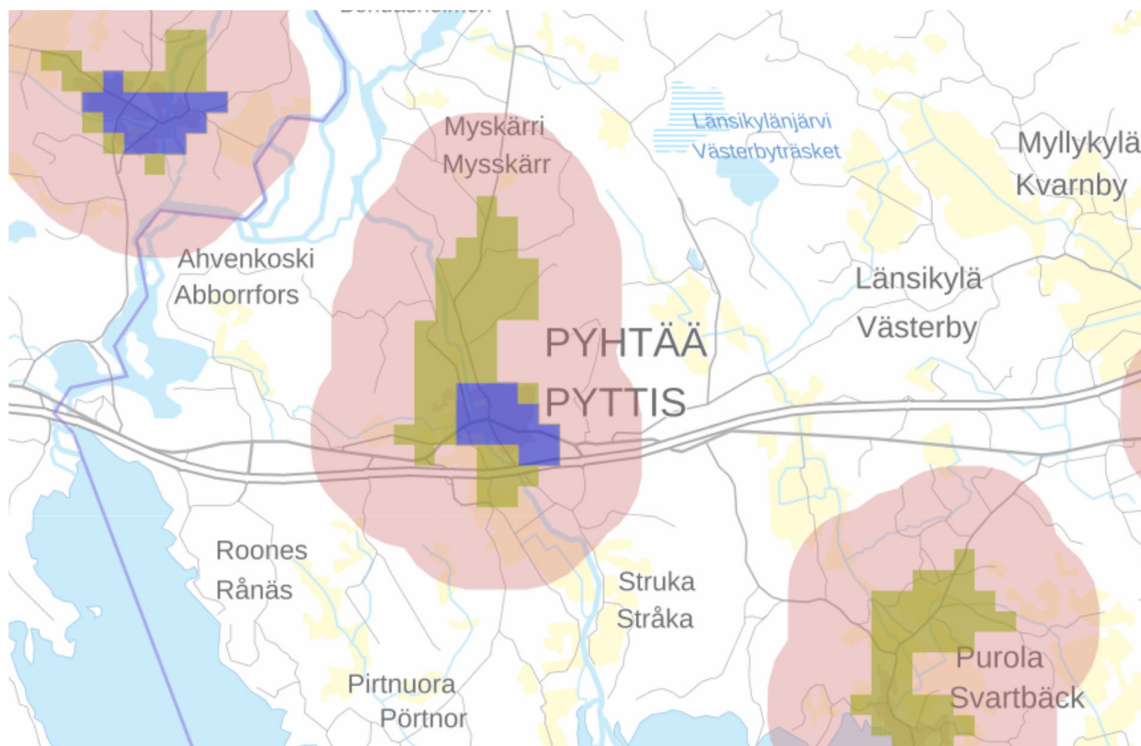


Bild 3. Tätortsavgränsning enligt Finlands miljöcentral och dess klassificering i tätbebyggt (blått område) och glest (grönt område) tätortsområde samt tätortens randområde (rött område).

3.1.6 Markägoförhållanden

Området har åtskilliga privata markägare. En del av området ägs av kommunen eller församlingen.

4 Planeringssituationen

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (godkända 14.12.2017, i kraft 1.4.2018) berör följande helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Målen ska beaktas när en detaljplan utarbetas. Riksomfattande mål för områdesanvändningen som berör detaljplanen är:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en sådan tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. Genom stora stadsregioner förstärks en sammanhållen samhällsstruktur.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjligheten att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Man förbereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför översvämningssriskområden eller hanteringen av översvämningssrisker säkerställs på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljöns och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

4.2 Landskapsplan

I området gäller Kymmenedalens landskapsplan 2040.

Kymmenedalens landskapsfullmäktige har godkänt landskapsplanen vid sitt möte 15.6.2020 och landskapsplanen har vunnit laga kraft.

Kymmenedalens landskapsplan 2040 skapar förutsättningar för en god levnadsmiljö och stärker på så sätt landskapets konkurrenskraft. Genom landskapsplanen utvecklas en

samhällsstruktur som är socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvarsfull och den stöder en hållbar användning av naturresurser och en ekoeffektiv samhällsstruktur.

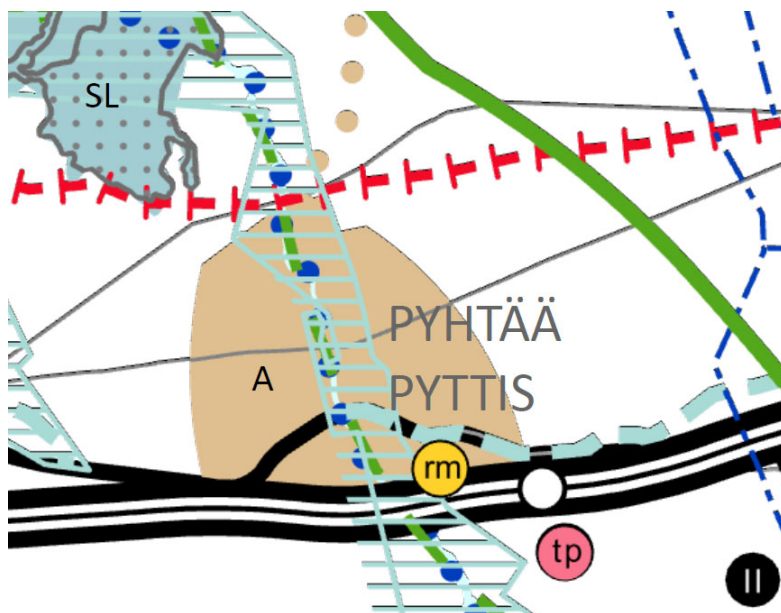


Bild 4. Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040.

I Kymmenedalens landskapsplan har följande beteckningar och bestämmelser anvisats till området vid Pyttis kyrkby:

BETECKNING	FÖRKLARING AV BETECKNINGEN SAMT PLANERINGSBESTÄMMELSE
------------	---

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER

Beteckningen anvisar byggområden som kräver mer detaljerad planering och som reserveras för boende, service och arbetsplatser samt för andra tätortsfunktioner. Beteckningen inkluderar tätortens inre trafikleder, cykel- och gångleder, friluftsleder, områden för samhällsteknisk försörjning, lokala centrum samt rekreationsområden och parker.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att främja förenhetligandet av samhällsstrukturen i osammanhängande eller glest bebyggda områden samt utvecklingen av tätortens kärnområde till ett distinkt centrum i fråga om funktionalitet och tätortsbild.

I den mer detaljerade planeringen gäller det att anpassa byggandet och den övriga markanvändningen till omgivningen så att tätortens särprägel och trivsel stärks och bevarandet av miljö-, natur- och kulturarvsvärden tryggas. När tätortsområden utvidgas gäller det att trygga förbindelserna från både befintliga och nya tätortsdelar till enhetliga

rekreationsområden utanför tätortsstrukturen. I tätortsområden gäller det även att säkerställa tillräckligheten av deras interna fria områden och rekreativledernas kontinuitet.

I den mer detaljerade planeringen gäller det att trygga bevarandet av kulturhistoriska värden som är av intresse på landskapsnivå. I planeringen av områdesanvändningen gäller det att säkerställa verksamhetsbetingelserna för hållbar mobilitet med beaktande av olika trafikformer.

I planeringen av bebyggda områden ska särskilt avseende fästas vid dagvattenhanteringen och förebyggandet av dagvattenöversvämningar.



OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION

Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.

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.



OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN ELLER LANDSKAPSVÅRDEN

Beteckningen anvisar områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Beteckningens motiveringar anges med följande index: ma/v = på riksnivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har kantlinje på plankartan), ma/e = på riksnivå värdefullt område som föreslagits vara viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan), ma/m = på landskapsnivå värdefullt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (beteckningen har ingen kantlinje på plankartan).

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området ska avseende fästas vid värden 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.



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.



HUVUDLINJE FÖR ELEKTRICITET

Beteckningen anvisar kraftlinjerna på 400 kV och 110 kV. Beteckningen anvisar sjökabelförbindelserna för elöverföring till skärgårdsbyar och centrala turistmål i skärgården. På området gäller byggnadskränkning enligt MBL 33 §.

Planeringsbestämmelse:

Inga planbestämmelser.



HUVUDBANA, NORMATIV/ALTERNATIV

Beteckningen anvisar den normativa placeringen eller alternativ av en ny huvudbana av intresse på riksnivå, landskapsnivå och regionnivå.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av områdena gäller det att bevara möjligheten att planera och genomföra banförbindelsen.



PADDLINGSLED ÖVER LANDSKAPSGRÄNSERNA

Beteckningen anvisar betydande paddlingsleder över landskapsgränserna.

Planeringsbestämmelse:

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 redskapsskjul ska beaktas.



CYKELVÄG ÖVER LANDSKAPSGRÄNSERNA

Beteckningen anvisar betydande cykelvägar över landskapsgränserna.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen ska förutsättningarna att genomföra cykelvägarna som ett på landskapsnivå och regionnivå fungerande nätverk av leder tryggas. I den mer detaljerade planeringen av lederna ska man sträva efter att utnyttja de användningsmöjligheter som det befintliga vägnätet och de befintliga stigarna erbjuder.



BEHOV AV BLÅ-GRÖN FÖRBINDELSE

Beteckningen 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:

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 fastas 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.

**OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR**

Beteckningen anvisar befintliga eller planerade områden för turistanläggningar som är av intresse på landskapsnivå. Med landskapsplanen skapas förutsättningarna för tillgängligheten av objekten för turism baserat på utnyttjande och utveckling av den befintliga infrastrukturen.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen gäller det att genom att styra placeringen av funktioner och definiera dimensioneringen för byggandet trygga bevarandet av områdets särskilda naturvärden, kulturmiljön och byggnadshistoriska särdrag.



mv

OMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM OCH REKREATION

Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.

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.

Beteckningen har använts vid följande objekt:

Pyttis målområde för utveckling av turism och rekreation

Utvecklingszon som sträcker sig från omgivningen av Kymmene älvs Abborrforsgren till Fagerö. Som zonen nyckelområden fungerar bland annat Abborrfors å-, fors- och skogsområden, Pyttis kyrkby med omgivning, Stråkagrenen och naturobjekten i Purolahti, Munapirtti turism- och rekreationsområden samt Fagerö med sin turistservice. Zonen skapar en turist- och rekreationsförbindelse över landskapsgränsen till Strömfors bruksområde i Nyland.

Hela området för landskapsplanen berörs dessutom av följande bestämmelser:

- I planeringen av markanvändningen, byggandet och placeringen av betydande samhällsfunktioner på kusten och i skärgården ska särskilt avseende fästas vid översvämningsriskerna 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 översvämningskänslighet 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.

4.3 Generalplan

I Pyttis kyrkby gäller delgeneralplanen för Pyttis kommuns kyrkby som godkänts av Pyttis kommunfullmäktige 27.4.2020 § 14. Delgeneralplanen har vunnit laga kraft 27.12.2021 och har trätt i kraft 12.1.2022.

Enligt de mål som presenterats i delgeneralplanen är strävan att utveckla attraktionskraften i Pyttis kyrkby genom att förbättra bland annat boendemöjligheterna i kyrkbyns centrum och i närheten av älven. I delgeneralplanen presenteras förutom boende även områden för bland annat service, arbetsplatser och industri till bland annat Stockfors fabriksområde och området öster om kyrkbyn. Till den södra sidan av motorvägen anvisas ett område för en flygplats, för turist-, utvecklings- och arbetsplatsfunktioner i anslutning till luftfart samt service som ansluter till dessa.

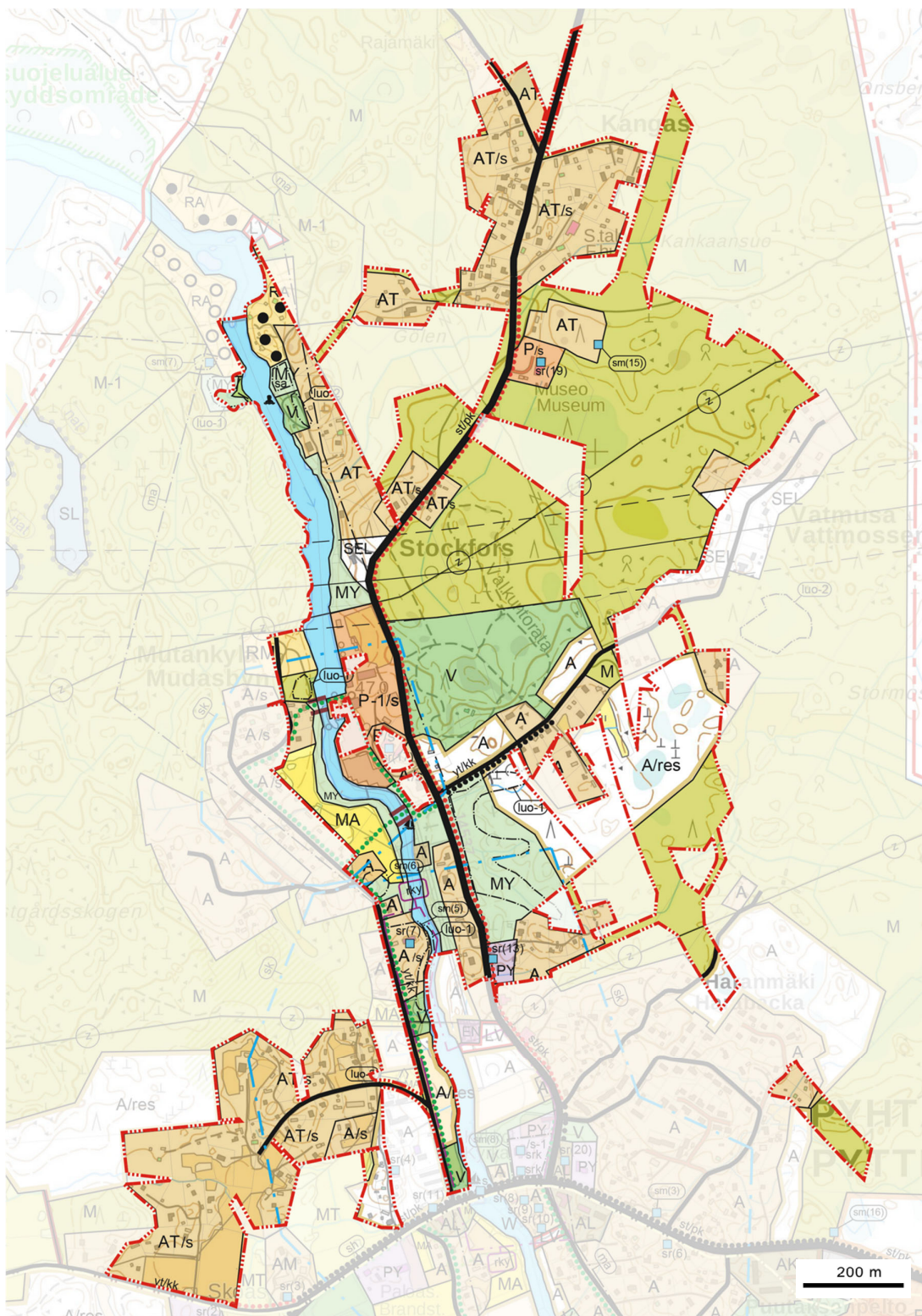
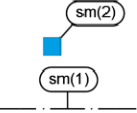
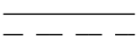
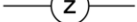
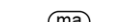
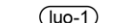


Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen för Pyttis kyrkby. Avgränsning av det detaljplaneområde som ska upphävas med rött.

I det detaljplaneområde som ska upphävas gäller följande generalplanebeteckningar och -bestämmelser:

A	BOSTADSOMRÅDE.
AT	BYOMRÅDE. Området är ämnat för byaktig byggnation. På området får byggas fristående småhus och till dem anslutande ekonomibyggnader samt service och ickemiljöstörande arbetslokaler enligt byggnadsordningen.
A	BOSTADSOMRÅDE SOM FÖRVERKLIGAS MED EN DETALJPLAN.
P	OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.
V	REKREATIONSOMRÅDE.
RA	OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. Byggplatsens minsta tillåtna areal är 2000 m ² . Strandlinjen vid byggplatsen skall vara minst 40 meter lång. På varje byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 100 m ² vy, en gäststuga på högst 30 m ² vy, en bastu på högst 25 m ² vy och övriga ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 150 m ² vy.
M	JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. Området är huvudsakligen avsett för idkande av jord- och skogsbruk. Glesbygdsbetonat byggande är tillåtet.
MA	LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE. Området är huvudsakligen avsett för idkande av jordbruk. Det är viktigt med tanke landskapsbilden att områdena bevaras öppna och i odlingsbruk. Bevarandet av områdets kulturmiljövärden skall främjas vid miljövård och vägförbättringsprojekt. Placering av ny bosättning på öppna åkerfält bör undvikas och i mån av möjlighet placeras i anslutning till jordbrukets driftscentrum eller åkerkanterna. Rekommendation: Områdets landskapsvärden skall beaktas vid planering och genomförande av en verksamhet som ändrar miljön.
MY	JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE DÄR DET FINNS SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN. Området är avsett huvudsakligen för idkande av jord- och skogsbruk. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att värna om strandlandskapen och de värdefulla strandträden och -lundarna samt övriga naturvärden. Rekommendation: Området får inte kalhuggas och träd som avgränsar stränderna får inte avlägsnas helt. Vid planeringen och genomförandet av verksamhet som förändrar miljön borde områdets geologiska, ekologiska och landskapsmässiga värden beaktas.
W	VATTENOMRÅDE
SEL	UTREDNINGSSOMRÅDE På grund av banreserveringen HELI kräver markanvändningen tilläggsutredningar och fortsatt planering. Markanvändningen på området avgörs senare i en separat plan.
sa	BYGGNADSYTA FÖR EN BASTU. På området får byggas en bastubyggnad på högst 30 m ² vy
■sr(12)	VÄRDEFULL BYGGNAD. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringarna av byggnadernas användningsändamål skall vara sådana att byggnadernas värdefulla karaktär med tanke på byggnads- eller kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Med stöd av markanvändnings- och bygglagen 41 § 2 mom. bestäms att värdefullt byggnadsbestånd inte får rivas. I samband med ändrings- och reparationsarbeten bör man be om museimyndighetens utlåtande. Indexnumret i parentes syftar till objektinventeringen i planbeskrivningen.

	SKYDD-/FORNNINNESOBJEKT. Fast fornlämning som är fredad med stöd av fornminneslagen. 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.
	REGIONVÄG / HUVUDGATA. Landsväg 14537 är funktionellt en huvudgata
	FÖRBINDELSEVÄG / MATARGATA.
	BANRESERVERING. Med beteckningen har anvisats reserveringen för järnvägen (HELI) från Helsingfors österut. Den streckade linjen anger gränsen för byggnadsområdet. Trafikverket skall bes om utlåtande om byggandet inom detta område.
	GÅNG- OCH CYKELVÄGSRUTT.
	NY GÅNG- OCH CYKELVÄGSRUTT.
	KVALITETSKORRIDOR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.
	RIKTGIVANDE BROANSLUTNING FÖR GÅNG- OCH CYKLING SOM SKALL BYGGAS.
	KRAFTLINJE 110 kV OCH 400kV.
	BYGGD KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE. Med beteckningen anvisas RKY-objektet Pyttis kyrka och prästgård. Vid byggnation som riktas till området bör kulturmiljöns värden beaktas.
	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 Mudabyn, Stockfors fabrik och Stockfors gård som är kulturhistoriskt värdefulla. Det traditionella byggnadsbeståndet på området skall värnas.
	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, DÄR MILJÖN BEVARAS. Med beteckningen har anvisats miljöer som är värdefulla med tanke på kulturmiljön eller bybilden och vars karaktäristiska drag bör bevaras. I samband med ändrings- och reparationsarbeten bör man be om museimyndighetens utlåtande.
	OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD. På området finns ett objekt i enlighet med skogslagen § 10 eller vattenlagen § 11. Vid planeringen eller förverkligandet av området ska naturvärdena samt bevarandet av dessa beaktas. Vid skogsbruk ska randområdets värden beaktas.
	BADSTRAND.
	BYGGD BYGGPLATS. Byggplatserna har anvisats i enlighet med dimensioneringen i delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar.
	RESERVOMRÅDE. Avsikten är att området ska tas i bruk då de områden som förverkligas först har tagits i bruk nästan helt.

Dessutom berörs området av följande allmänna bestämmelser i delgeneralplanen:

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

4.4 Detaljplan

I området för den detaljplan som ska upphävas gäller en byggnadsplan från 1962 som ändrats 1974 i fråga om kvarter 216, 218 och 221, samt 1993 i fråga om kvarter 211 i Stockfors område.

Detaljplanen har till stor del förblivit ogenomförd på de sätt som presenteras i planerna.

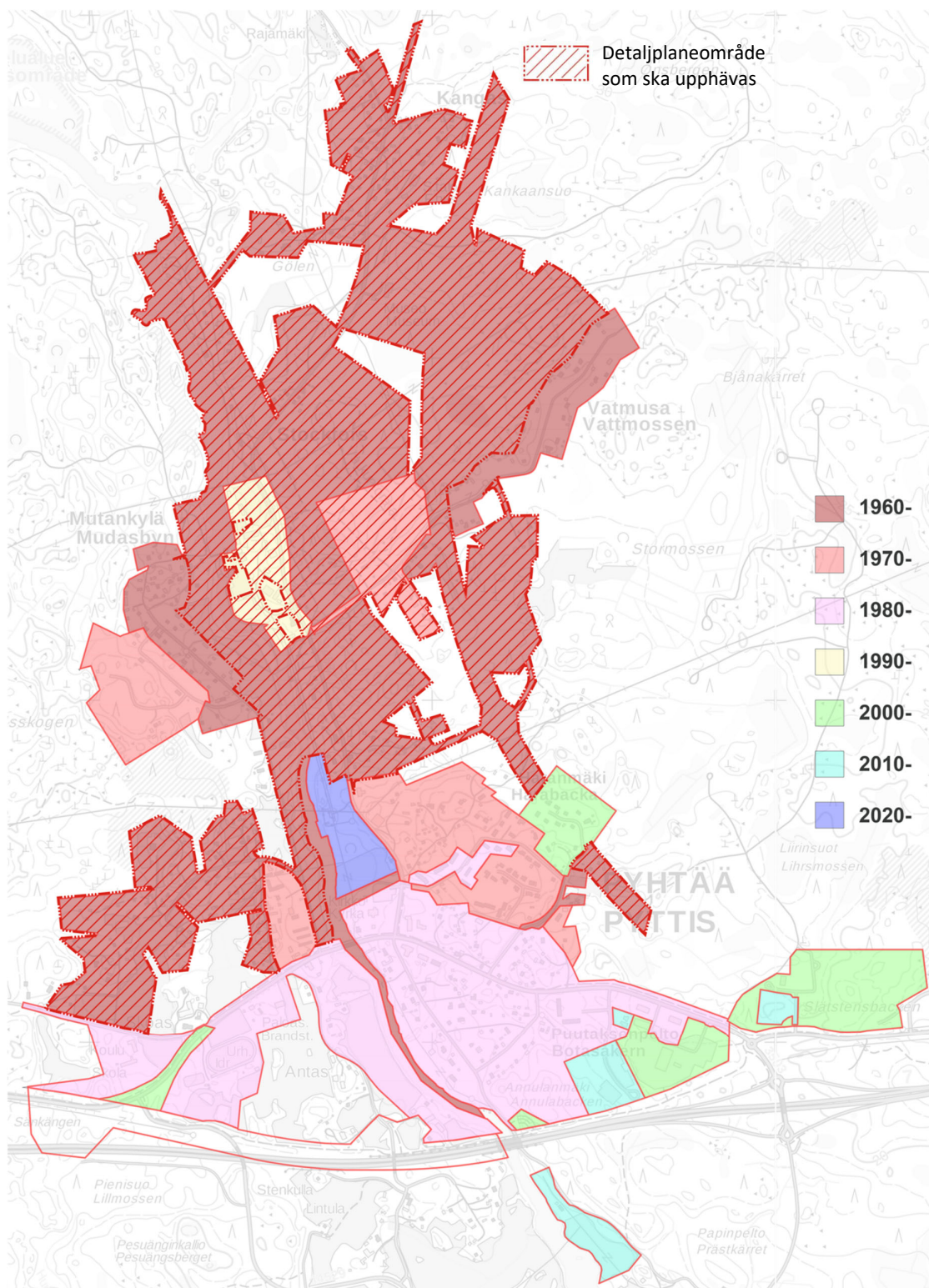
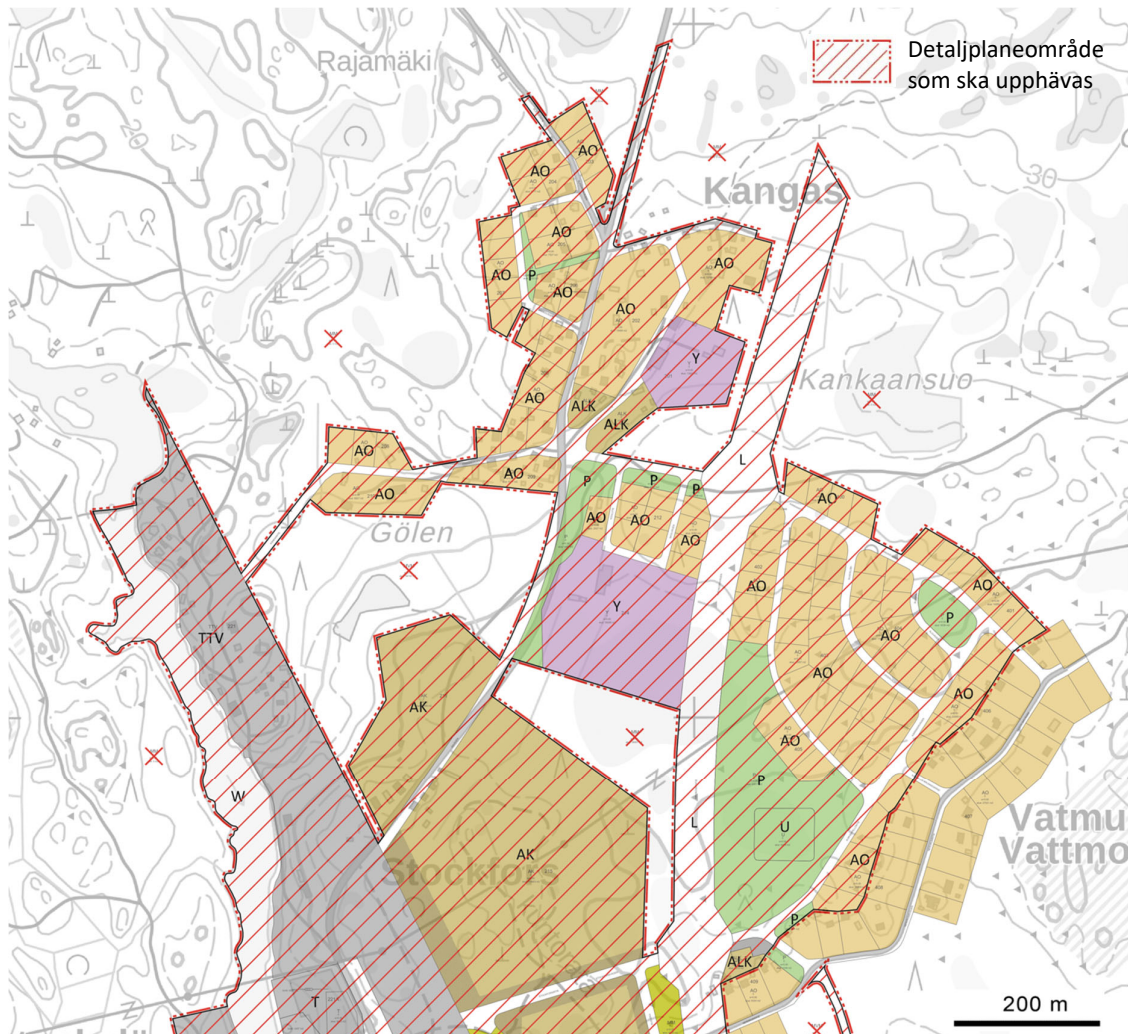


Bild 6. Tidpunkter för när detaljplanerna för Pyttis kyrkby har trätt i kraft under olika årtionden.

Kangas och Vattmossens område, norra sidan av Stockfors

Till Kangas och Vattmossens områden i den norra delen av kyrkbyn anvisas huvudsakligen kvartersområden för fristående småhus (AO).

Till närheten av Åsvägens och Arbetarföreningsvägens korsning och närheten av den icke-genomförda korsningen mellan Hirvikoskivägen och Korvenpeltovägen anvisas kvartersområden för kombinerade affärs- och bostadshöghus (ALK).

Föreningshuset och före detta Kangas skola med omgivning anvisas som kvartersområde för allmänna byggnader (Y).

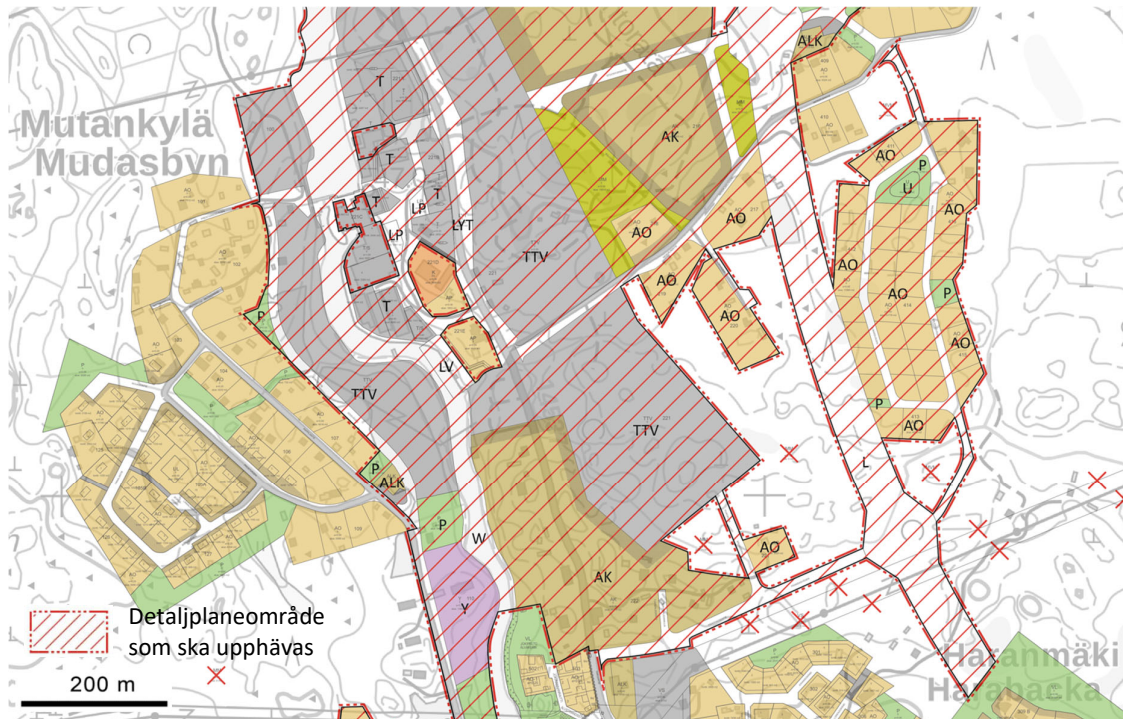
Till områdena på den norra sidan av Stockfors fabriksområde anvisas ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV) och kvartersområden för bostadshöghus (AK).

Öster om Kangas by går en sträckning för ett trafikområde (L) som inte har förverkligats.

I byggnadsplanen anvisas även parker (P) och ett idrottsområde (U) till området.

I Kangasområdet finns byliknande bebyggelse men en stor del av kvartersområdena och gatusträckningarna har inte förverkligats.

Mudasbyn, Stockfors omgivning, de norra delarna av kyrkbyns centrumtätort



Omgivningen av Stockfors fabriksområde samt området mellan Mudasbyn och Kymmene älv har anvisats som kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV). Öster och söder om TTV-området finns stora kvartersområden för bostadshöghus (AK). Dessa områden har inte förverkligats.

Byggnadsplanen för Stockforsområdet har ändrats genom en detaljplan som trädde i kraft 1993. Till området anvisas utöver kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T) även kvartersområde för småhus (AP), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), områden för allmän parkering (LP), en båthamn (LV), område för allmän väg (LYT) och gatuområde. Bebyggandet av området för industriverksamhet har varit knappt och i delgeneralplanen för kyrkbyn har området anvisats som område för service och förvaltning. Av detaljplanen för Stockfors område förbli två delar av en industrifastighet, ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt kvartersområden för småhus i kraft.

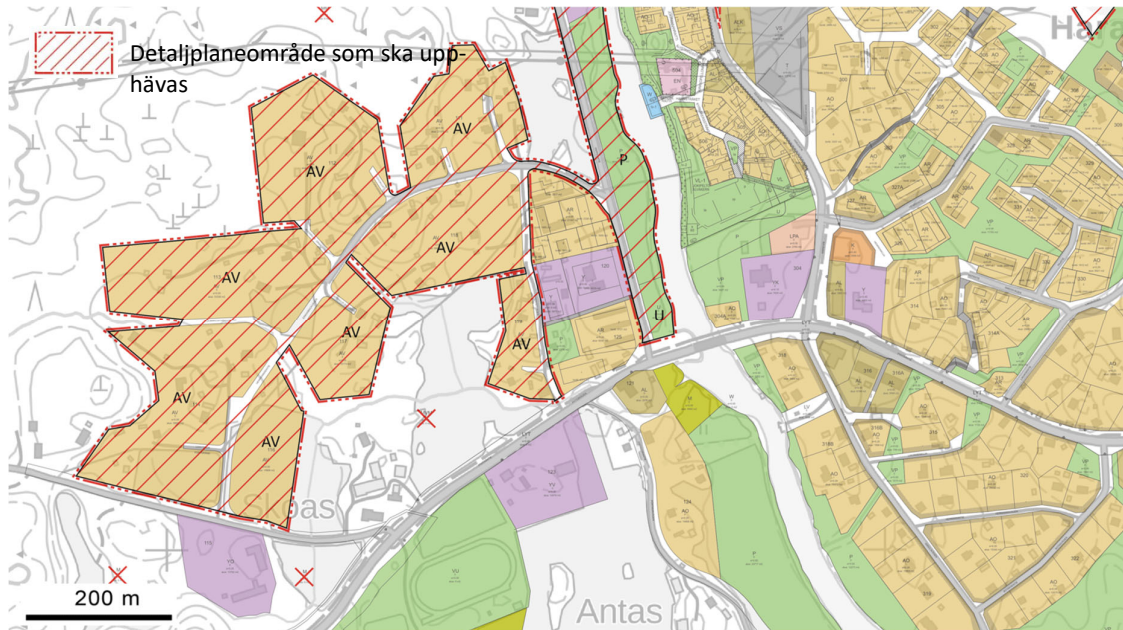
Öster om omfartsvägen (trafikområde, L), som inte förverkligats, anvisas kvartersområden för fristående småhus (AO). Med undantag av tomterna i det nordöstra hörnet har området inte förverkligats. Mellan kvarteren finns några parkområden (P)

I mitten av området finns enstaka bebyggda AO-tomter.

Prästgårdsområdet väster om älven har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Norr och söder om prästgården finns parkområden (P).

Norr om prästgården, i korsningen mellan Prästgårdsvägen och Edisvägen, som inte förverkligats, anvisas ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (ALK) som inte förverkligats. Längs Edisvägen finns två små parkområden.

Områden väster om kyrkbyn



Till området på den västra sidan av kyrkbyn anvisas kvartersområden för bostads- och trädgårdsbyggnader (AV). I området finns gammal byliknande bebyggelse. Gatorna har inte förverkligats enligt planen.

Strandområdena vid Kymmene älv anvisas som park (P) och idrottsområde (U).

4.5 Byggnadsordning

I Pyttis kommun gäller en byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019 § 8. Byggnadsordningen ska följas utöver de föreskrifter och bestämmelser som ingår i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra föreskrifter och bestämmelser om markanvändning och byggande, förutsatt att inget annat föreskrivs i en generalplan eller detaljplan med rättsverkningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

4.6 Baskarta

Baskartan för Pyttis kyrkby har uppdaterats under det här planarbetet och omfattar hela det planområde som ska upphävas.

5 Planeringen skeden

5.1 Behov av och mål för upphävandet av detaljplanen

Enligt 60 § i lagen om områdesanvändning (OAL) ska kommunen följa upp att detaljplanerna är uppdaterade och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade detaljplaner.

Detaljplanen för Pyttis kyrkby baserar sig långt på en byggnadsplan som utarbetats 1962 och som fortfarande till stor del är i kraft. Byggnadsplanerna är numera detaljplaner enligt markanvändnings- och bygglagen.

I byggnadsplanen från 1962 skapas beredskap bland annat för en kraftig ökning och utvidgning av industrin i Stockforsområdet. Vidsträckta områden för industri har planlagts på båda sidorna av älven. Till den östra och södra sidan av fabriksområdet har vidsträckta områden för bostadshöghus planlagts, och egnahemsområden har planlagts något längre österut. Beredskap för tillväxt har skapats även genom att planlägga Pyttis östra omfartsväg, Hirvikoskivägen, som skulle ha förenat de nya bostadsområdena i nord-sydlig riktning.

De detaljplaner som ska upphävas omfattar främst ogenomförda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader och kvartersområden för bostadshöghus samt områden vid den östra omfartsvägen.

Avsikten med upphävandet av detaljplanerna är att förtydliga detaljplanesituationen, vilket innebär att sammanställningen av detaljplanerna ger en mer sanningsenlig bild av plansituationen i Pyttis kyrkby.

Kommunens mål är att uppdatera detaljplanen för området så att den stämmer överens med de mål som presenterats i delgeneralplanen för kyrkbyn.

5.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut

Planändringen har inletts på kommunens initiativ.

5.3 Deltagande och samarbete

5.3.1 Intressenter

Intressenter i planändringsprocessen är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen områdets markägare samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och framföra sin skriftliga eller muntliga åsikt i frågan.

Intressenter är markägarna i området och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter för detta planprojekt är:

- markägarna i området
- ägare och innehavare av områden intill och på den motsatta sidan av området
- invånare, företag och anställda samt näringsutövare i planens influensområde vars förhållanden detaljplanen avsevärt kan påverka eller som anmäler sig som intressenter
- kommunens sakkunnigmyndigheter
- kommunens förvaltningsområden
- statliga myndigheter
 - landskapsmuseet
 - NTM-centralen
- övriga myndigheter och sammanslutningar
 - landskapsförbundet
- parter som anser sig vara intressenter och som anmäler sig som intressenter

5.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planutkastet och -förslaget under den period då de är framlagda.

Om upphävandet av detaljplanen ordnas vid behov ett informationsmöte för allmänheten.

5.3.3 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planutkastet och -förslaget begärs från myndigheterna. Dessutom ordnas samråd vid behov.

5.3.4 Beredningsskede och inkommen respons

Detaljplanens beredningsmaterial (planutkast) hölls framlagt 21.9–13.10.2023. I samband med detta hade intressenterna möjlighet att lämna in en åsikt om planutkastet.

Om beredningsmaterialet inlämnades tio utlåtanden. Om planen inlämnades inga åsikter.

I myndighetsresponsen fanns huvudsakligen inga anmärkningar mot planens beredningsmaterial. Små preciseringar presenterades i planhandlingarna. NTM-centralen ansåg att upphävandet av de gamla detaljplanerna i fråga var motiverat och att styrningseffekten på markanvändningen i nuvarande situation är tillräcklig i generalplanen med rättsverkningar.

En sammanfattning av utlåtandena presenteras i bilaga 3 till beskrivningen.

5.3.5 Ändringar som gjorts efter beredningsskedet

Plankartan har ändrats enligt följande:

Området för den detaljplan som ska upphävas har utvidgats till Stockfors område så att följande kvartersområden förblir gällande i området:

- del av kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T) där det numera finns företagsverksamhet
- kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), i kvartersområdet finns Stockfors Patruunantalo som erbjuder inkvarterings- och restaurangtjänster
- kvartersområden för småhus (AP) där det finns bostadsbyggnader.

Texten i planbeskrivningen och kartmaterialet har kompletterats i fråga om den nya planavgränsningen. Dessutom har planbeskrivningens innehåll preciserats i fråga om uppgifterna om den byggda kulturmiljön. Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats i fråga om landskapsplanens planeringsbestämmelser.

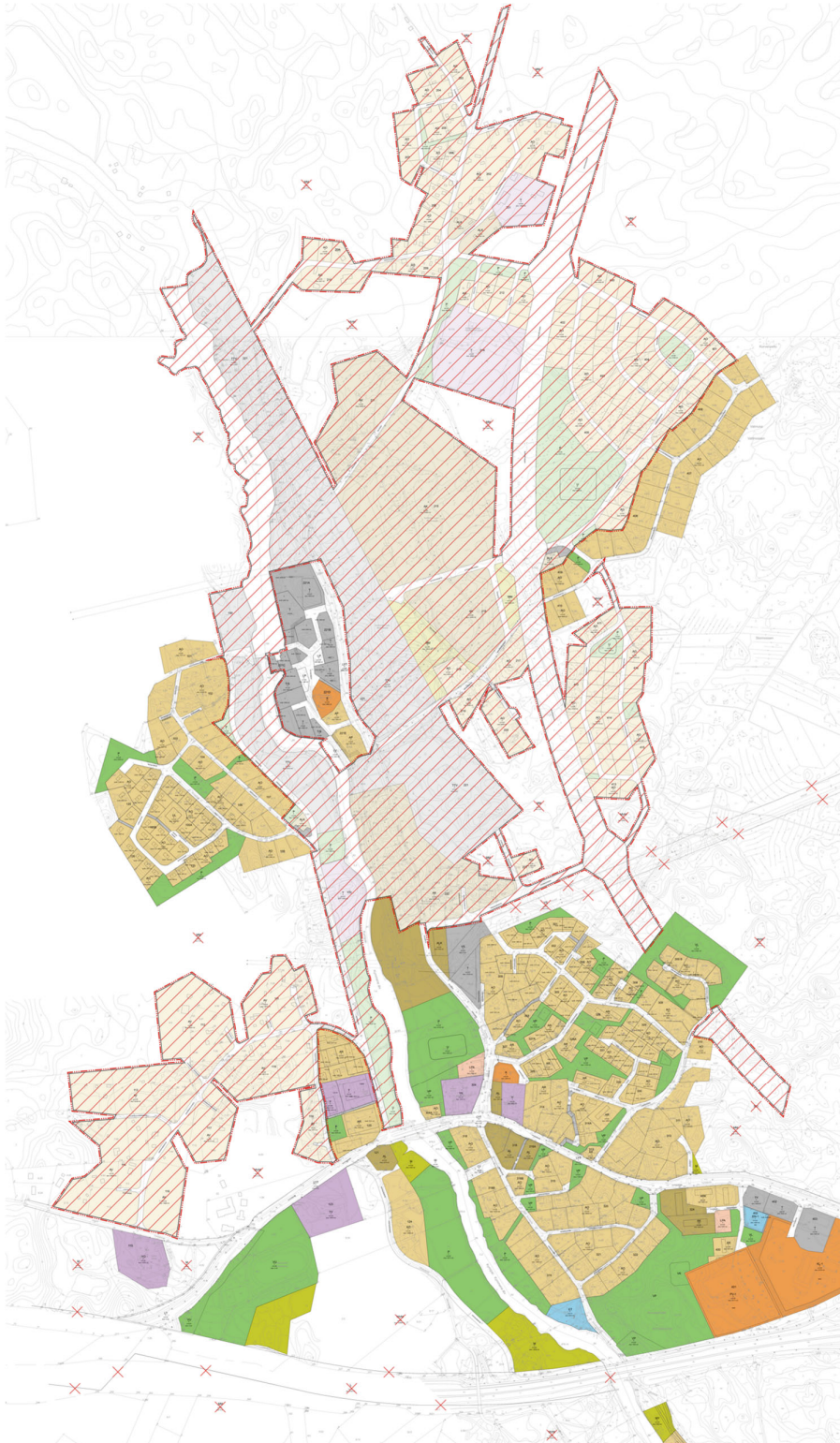


Bild 7. Förminskning av planutkastkarta.

6 Beskrivning av detaljplanen

6.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Den detaljplan som ska upphävas har en total yta på cirka 167 hektar.

I tabellen nedan visas områdesreserveringarna och deras arealer i det planområde som ska upphävas. Med undantag av detaljplanen för Stockforsområdet har inga byggrätter anvisats i den plan som ska upphävas. Mängden byggrätt som ska upphävas i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader är 12 539 m²vy.

Områdesreservering	Areal (ha)	Ändring av areal (+/- ha)
Kvartersområde för bostadshöghus (AK)	24,5464	-24,5464
Kvartersområde för affärs- och bostadshöghus (ALK)	0,9698	-0,9698
Kvartersområde för fristående småhus/kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra hus för högst två familjer (AO)	31,2467	-31,2467
Kvartersområde för bostads- och trädgårdsbyggnader (AV)	19,4480	-19,4480
Kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV), kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)	30,5228	-30,5228
Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)	6,6727	-6,6727
Rekreationsområden (parkområde P, idrottsområde U)	10,1332	-10,1332
Vattenområde (W)	7,7927	-7,7927
Jord- och skogsbruksområde (MM)	2,0877	-2,0877
Trafikområden (L, LP, LV, LT, LYT)	17,2501	-17,2501
Gatuområden	15,9277	-15,9277
Sammanlagt	166,5978	-166,5978

De beteckningar som ligger utanför det fastställda området i den gällande planen stryks. Sådana är skogsbruksområden (M och MM), jord- och skogsbruksområden (MVM), kraftöverföringsområde (VS) samt enskilda linjebeteckningar.

6.2 Planens konsekvenser

Upphävandet av planen skapar en tydligare planstruktur i kyrkbyn. De områden som ska upphävas stämmer inte överens med delgeneralplanen. Den detaljplan som förblir i kraft omfattar huvudsakligen områden som genomförts enligt planen.

I området för den plan som ska upphävas förblir delgeneralplanen för kyrkbyn i kraft. I samband med att den utarbetades bedömdes de konsekvenser som genomförandet av delgeneralplanen innebär.

Upphävandet av föråldrade planer påverkar inte människornas levnadsförhållanden eller levnadsmiljö.

Konflikten mellan de gamla planer som inte genomförts och den nya delgeneralplanen kan leda till oklarheter för markägaren i fråga om fastighetens användningsmöjligheter.

Ändringen av de bostadsområden som ska upphävas till ett område som motsvarar nuläget, till exempel till ett byområde eller skogsbruksområde, förtydligar situationen men kan också påverka fastighetens värde när fastighetens användningsändamål ändras.

Upphävandet av planen minskar inte rekreationsområdena eller parkerna i området eftersom de reserveringar av park- och idrottsområden som ska upphävas inte har genomförts. Upphävandet av planen försvagar inte heller natur- eller miljövärdena.

Upphävandet av planen har i sig ingen inverkan på jordmånen eller berggrunden, vattnet, klimatet, växt- och djurarterna eller naturens mångfald och naturresurserna. Upphävandet av planen orsakar inte heller några konsekvenser för den byggda miljön eller landskaps- och bybild.

Eventuella konsekvenser uppstår först genom detaljplaner som senare eventuellt utarbetas för områdena. När områden eventuellt planläggs på nytt utarbetas nödvändiga utredningar för varje område, och konsekvenserna bedöms i samband med det nya detaljplanearbetet.

Upphävandet av detaljplanen underlättar utvecklandet av området i enlighet med delgeneralplanen för Pyttis kyrkby, som godkänts av kommunfullmäktige.

Upphävandet av planen inverkar inte på de nuvarande markägförhållandena.

6.3 Detaljplanens förhållande till generalplanen

Den detaljplan som ska upphävas motsvarar inte målen i den gällande delgeneralplanen för Pyttis kyrkby. Förhållandet mellan den detaljplan som ska upphävas och generalplanen presenteras i bilaga 2.

En stor del av området för den detaljplan som ska upphävas har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i delgeneralplanen. Området är huvudsakligen avsett för utövande av jord- och skogsbruk, men även byggnation av glesbebyggelsekaraktär tillåts.

Kangasområdet i den norra delen av det planområde som ska upphävas, Kymmene älvs östra strand norr om Stockfors och området på den västra sidan av kyrkbyn har anvisats som byområde i delgeneralplanen.

Byområdena är avsedda som område för byliknande bebyggelse. I området kan byggas fristående småhus med anslutande ekonomibyggnader samt arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för servicen och miljön i enlighet med byggnadsordningen.

I det planområde som ska upphävas finns några enstaka tomter för fristående småhus som ligger i ett område som anvisats som bostadsområde i delgeneralplanen. I dessa områden styrs byggandet av delgeneralplanen.

Planläggningsbehovet för den helhet som bildas av bostadsområden som enligt delgeneralplanen ska lösas genom detaljplan och anslutande redan bebyggda bostadsområden avgörs senare. Den eventuella planläggningen utarbetas så att områdena bildar ändamålsenliga helheter.

7 Namn

Namnen i det område som ska upphävas stryks som plannamn men bevaras som adressnamn.

8 Genomförande av detaljplanen

Upphävandet av detaljplanen omfattar inget praktiskt genomförande.

Som följd av upphävandet av planen kan markägarna påbörja byggande enligt generalplanen. Kommunen följer upp genomförandet av generalplanen med hjälp av byggnadstillsynen i samband med bygglovsförfarandet.

Genom upphävandet av planen är det möjligt att detaljplanera områden på nytt i enlighet med generalplanen.