

Pyttis kommun

Detaljplan för Älvstranden

Planbeskrivning (förslag)



23.5.2023

Innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte.....	2
2	Sammanfattning.....	2
2.1	Planprocessens skeden.....	2
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	Utgångspunkter.....	3
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	3
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	3
3.1.2	Landskap och naturmiljö.....	3
3.1.3	Berggrund, jordmån och topografi.....	5
3.1.4	Yt- och grundvatten.....	6
3.1.5	Vegetation och naturtyper.....	6
3.1.6	Värdefulla naturobjekt.....	7
3.1.7	Byggd miljö.....	9
3.1.8	Kulturmiljö.....	9
3.1.9	Tekniskt underhåll och trafik.....	10
3.1.10	Miljöstörningsfaktorer.....	10
3.1.11	Markägoförhållanden.....	11
3.2	Planeringssituationen.....	11
4	Detaljplaneringens skeden.....	20
4.1	Behov av detaljplanering.....	20
4.2	Inledning av planering och därtill anknutna beslut.....	20
4.3	Deltagande och samarbete.....	20
4.3.1	Intressenter.....	20
4.3.2	Deltagande och växelverkan.....	21
4.3.3	Myndighetssamarbete.....	21
4.4	Detaljplanens mål.....	21
4.5	Detaljplaneutkast.....	21
4.6	Ändringar som gjorts efter utkastskedet.....	22

23.5.2023

5	Beskrivning av detaljplanen.....	23
5.1	Planens struktur	23
5.2	Dimensionering och områdesreserveringar.....	23
5.2.1	Kvartersområden.....	23
5.2.2	Övriga områden.....	24
5.2.3	Kommunalteknik.....	24
5.2.4	Miljöstörningar	25
5.3	Planens konsekvenser	25
5.3.1	Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen	25
5.3.2	Planändringens förhållande till landskapsplanen.....	25
5.3.3	Detaljplanens förhållande till generalplanen	25
5.3.4	Konsekvenser för den byggda miljön	25
5.3.5	Konsekvenser för kulturmiljön	25
5.3.6	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	25
5.3.7	Konsekvenser för landskapet	26
5.3.8	Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten	26
5.3.9	Ekonomiska konsekvenser.....	26
5.3.10	Sociala konsekvenser.....	26
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	27
5.5	Namn	27
6	Genomförande av detaljplanen	27

Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Anvisningar för byggnadssätt
3. Illustration (1:1000)
4. Pyttis kommuns naturinventering 2023 angående detaljplanering, Luontoselvitys Kotkansiipi 8.12.2023
5. Inventering av fladdarmöss i Pyttis Älvstrand 2023, Luontoselvitys Metsänen 12.12.2023
6. Respons och bemötanden i utkastskedet
7. Dagvattenutredning

Respons och bemötanden från förslagsskedet (bifogas senare)

Uppföljningsblankett för detaljplanen (bifogas senare)

23.5.2023

Detaljplan för Älvstranden

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändringen av detaljplanen berör fastigheterna 624-404-3-13, 624-404-3-14, 624-404-3-59, 624-404-3-68, 624-404-28-0 och 624-404-53-123 i Pyttis kyrkby.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 502–506 samt gatu- och rekreationsområde.

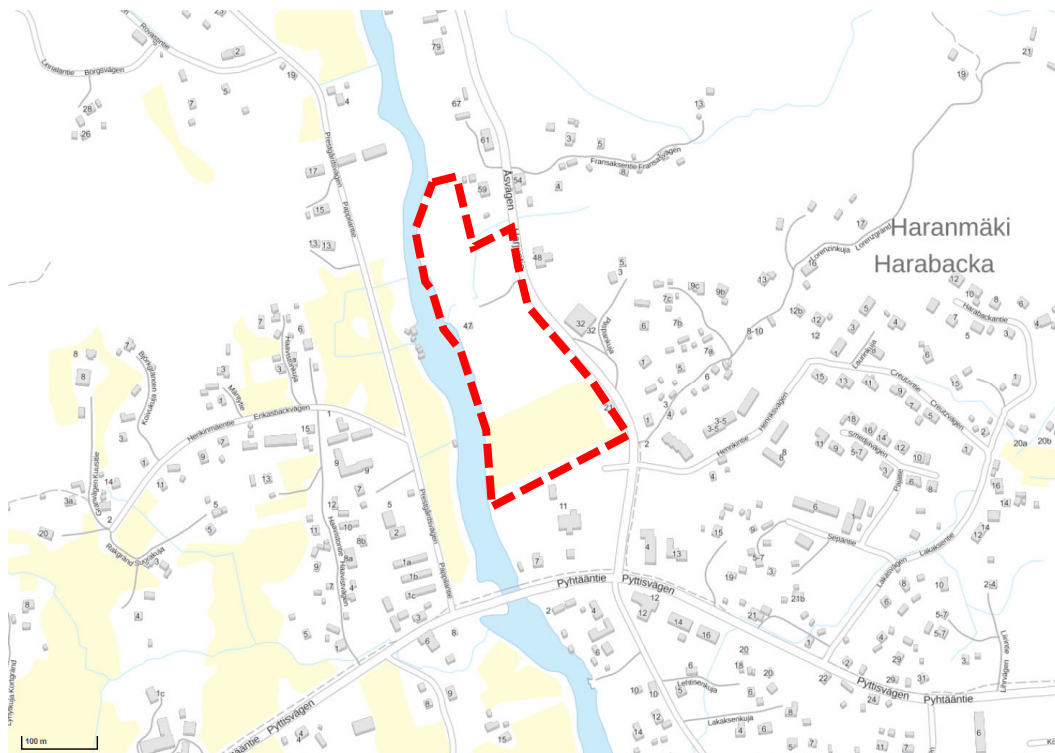
1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet för detaljplanen ligger i Pyttis kyrkby, i ett område på den norra sidan av kyrkan som gränsar till Åsvägen i öst och Kymmene älv i väst. Området har en areal på cirka 5,0 hektar. Öster om planeringsområdet ligger Pyttis kyrkbys småhusdominerade bostadsområde och i näromgivningen finns enstaka bostadsbyggnader. I området finns en eltransformatorstation med luftledningar från flera riktningar. Söder om planeringsområdet ligger Pyttis medeltida gråstenskyrka. Det övriga närområdet består av åkrar och tätortsskog.



Planeringsområdets läge med rött (Bakgrundskarta Lantmäteriverket).

23.5.2023



Planeringsområdets läge med röd streckad linje. (Bakgrundskarta: Lantmäteriverket)

1.3 Planens syfte

Planens syfte är att planlägga tomter för småhus i Pyttis kyrkby. Målet med planeringen av området är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och högklassigt bostadsområde vid goda trafikförbindelser i närheten av servicen i Pyttis kyrkby och goda rekreationsmöjligheter.

2 Sammanfattning

2.1 Planprocessens skeden

Planprocessen	Tidpunkt
Stadsdirektörens beslut om inledande av planläggningen	4.1.2022 §1/2022.
Myndighetsråd i startskedet	20.3.2023
Hörande i beredningsskedet, framläggande av planutkast	1.-21.6.2023
Framläggande av planförslag	xx.xx.-xx.xx.2024

23.5.2023

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen omfattar kvartersområde för flervåningshus i Pyttis kyrkby (del av kvarter 222) samt park- och idrottsområde.

Genom planändringen bildas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, kvartersområden för fristående småhus samt gatu- och rekreationsområden och områden för energiförsörjning.

Byggnadseffektiviteten för kvartersområdena är $e=0,25$.

Detaljplanen möjliggör bildandet av ett tätbebyggt småhusområde i Pyttis kyrkbys centrum.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan inledas omedelbart efter att planen vunnit laga kraft. Uppföljningen av genomförandet utförs av Pyttis kommuns byggnadstillsyn.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Pyttis kyrkby, i ett område på den norra sidan av kyrkan som gränsar till Åsvägen i öst och Kymmene älv i väst.

Området är ganska jämnt och består delvis av odlade åkrar, delvis av frodig lundartad moskog. Åkerområdet ligger cirka 5 meter över havet, men terrängen stiger svagt mot öst. En kulle i den nordvästra delen av området höjer sig cirka 4 meter över den övriga terrängen.

I området finns en eltransformatorstation med luftledningar från flera riktningar. Söder om planeringsområdet ligger Pyttis medeltida gråstenskyrka.

Planeringsområdet ligger i Kymmene älvdals landskapsområde (MAO050014) som är ett nationellt skyddsprogram mål.

3.1.2 Landskap och naturmiljö

Planeringsområdet består av ett ganska jämnt älvstrandslandskap som ligger cirka 2–3 meter ovanför Kymmene älv. Terrängen stiger svagt mot öst. Den södra delen av området består av åker och den norra delen av lundartad moskog. I den mellersta delen av området finns ett mer skogbevuxet område med gallrad björkskog som också är före detta odlingsmark.

Planeringsområdet ligger i Kymmene älvdals landskapsområde (MAO050014) som är ett nationellt skyddsprogram mål. Kymmenedalens kulturlandskap representerar den exceptionellt storskaliga och samtidigt varierande övergångszonen mellan Södra och Sydöstra odlingsregionen. Det finns många kulturhistoriskt värdefulla objekt i området.

Pyttis kyrkby kompletterar Kymmenedalens kulturlandskap i närheten av kusten. Från Åsvägen norr om kyrkan öppnas vyer mot kyrkan och de bör bevaras. I landskapsutredningen för delgeneralplanen

23.5.2023

för Pyttis kyrkby konstateras att det är viktigt att kyrkan, som fungerar som det mest centrala landmärket, kan urskiljas från olika riktningar redan på långt håll och att de omgivande elementen inte skymmer kyrkan eller konkurrerar med den.

Längs älven växer väldigt frodiga och täta strandträd. De trädbevuxna stränderna längs älven får emellertid inte huggas ner eller gallras kraftigt i det område som ska bebyggas. Vyer kan emellertid öppnas med eftertanke och med beaktande av natur- och landskapsvärden.



Vy mot planeringsområdet från kyrkans riktning i söder.



Vy från den norra delen av planeringsområdet i riktning mot älven.

23.5.2023



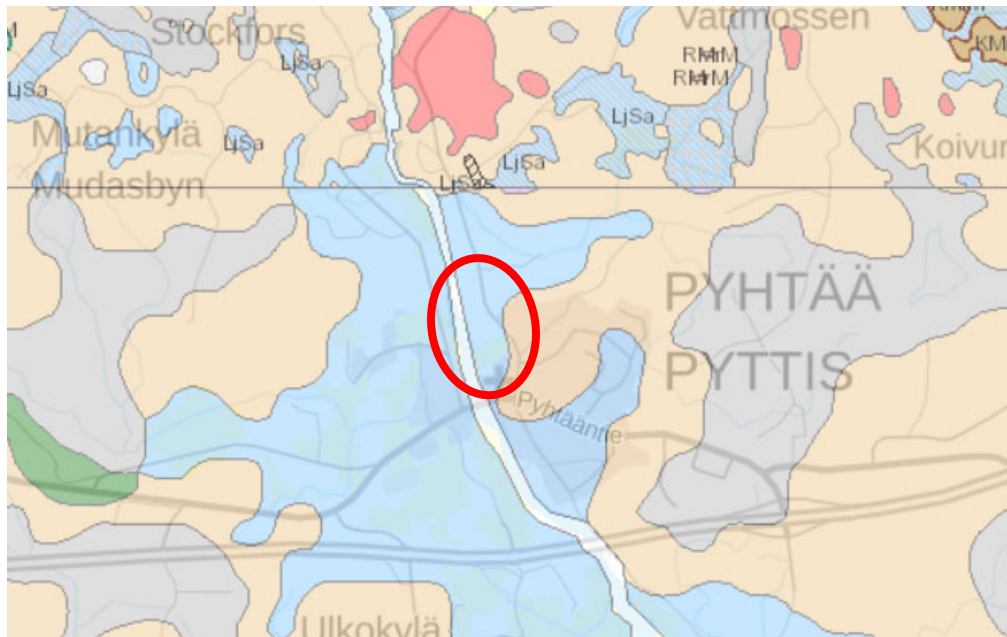
Vy från planeringsområdets strand mot Kymmene älvs motsatta strand

3.1.3 Berggrund, jordmån och topografi

Planeringsområdet ingår i Viborgs vidsträckta rapakiviområde. Enligt Geologiska forskningscentralens (GTK) karttjänst består bergarten i planeringsområdet av pyterlit och jordmånen består främst av lera.

Till topografin är området ganska jämnt. Höjdskillnaderna i området är några meter.

23.5.2023



Kartutdrag ur GTK:s tjänst Maankamara. Planområdets ungefärliga läge har markerats med en rött. I det blåmarkerade området består jordmänen av lera och i det brunmarkerade området består jordmänen av blandade jordarter där den huvudsakliga jordarten inte har utretts.

3.1.4 Yt- och grundvatten

Området är inte beläget i ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet (Högåsen) ligger cirka 3 kilometer öster om planeringsområdet.

Planeringsområdet hör till Kymmene älvs mynningsområde. Ytvattnet rinner mot Kymmene älv.

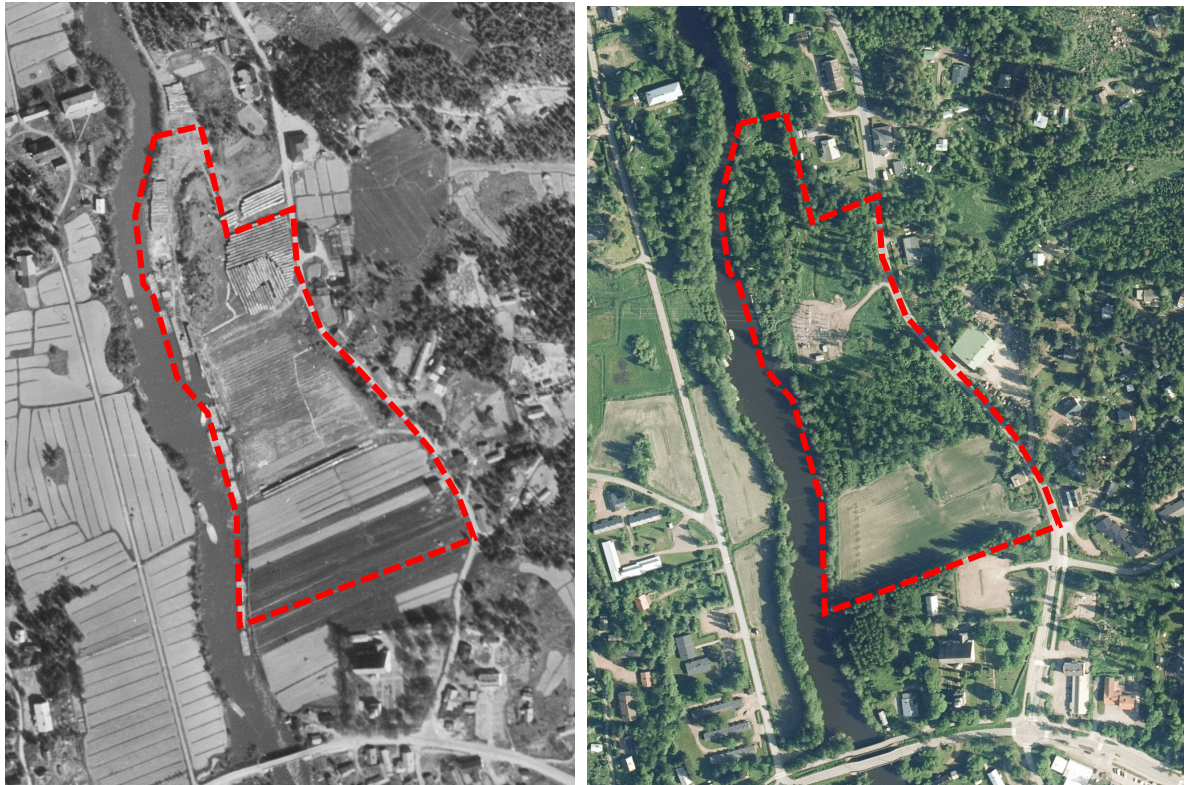
3.1.5 Vegetation och naturtyper

Området är före detta odlingsmark som ställvis vuxit igen med skog. Naturtypen i de trädbevuxna områdena är lundartad moskog.

Vegetationen vid älvstranden är väldigt frodig och bland träden vid stranden förekommer lönn, björk, hägg och klibbal. Vid stranden växer även druvfläder och fältskiktet växer kirskaål.

I samband med en naturutredning som gjordes sommaren 2023 (Luontoselvitys Kotkansiipi) observerades en växtplats för en skadlig invasiv art (blomsterlupin) intill en transformatorstation.

23.5.2023



Flygbilder över planeringsområdet från 1941 och 2021. Planeringsområdets ungefärliga gränser visas med röd streckad linje. Planeringsområdet har ännu på 1940-talet varit ett öppet åkerlandskap och det har också funnits åker mellan kyrkan och Kymmene älv. Flygbilder: Lantmäteriverket.

3.1.6 Värdefulla naturobjekt

En naturutredning har gjorts i planeringsområdet sommaren 2023 (Luontoselvitys Kotkansiipi). I samband med utredningen observerades en liten figur med torräng norr om transformatorfältet under elledningen där vegetationen motsvarar den akut hotade naturtypen fattig lågörtstorräng.

23.5.2023



Bildutdrag ur naturutredningar som gjorts för Pyttis kommuns detaljplanering (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2023). 1: Värdefull livsmiljö (karg lågörtstorräng). 2: Förekomst av skadlig invasiv art (blomsterlupin).

I samband med en fladdermusutredning som gjordes för Älvstranden i Pyttis 2023 (Luontoselvitys Metsänen) observerades olika fladdermusarter i området. Flest fladdermöss observerades vid älven. Kymmene älvs kanter är viktiga jakt- och förflyttningsruttområden för fladdermöss. Ett annat sannolikt förflyttningsruttområde finns i närheten av planområdets södra gräns. Vid utredningen avgränsades dessa objekt som områden av klass II och III.

Det är känt att i en gren av Kymmene älv i Pyttis finns det tjockskaliga målarmusslor, som tillhör bilaga IV i habitatdirektivet, vars fortplantnings- och viloplatser är förbjudna att förstöras eller försämrans enligt naturvårdslagen (9/2023, LSL) § 78. Genomförandet av bryggor som placeras i vattenområdet (lv-1 delområde) kräver att fortplantnings- och viloplatser för tjockskaliga målarmusslor inte förstöras eller försämrans.

23.5.2023

3.1.7 Byggd miljö

I planeringsområdet finns ett egnahem med ekonomibyggnader samt en transformatorstation.

Planeringsområdet ligger i kärnan av Pyttis kyrkby. I området ligger Pyttis kyrka och prästgård med näromgivning som bildar en kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Öster om Åsvägen, i områdets näromgivning, ligger föreningshuset Hemmet, som är värdefullt på lokal nivå, några affärsbyggnader samt småhusbebyggelse.



Transformatorstationens område vars omgivning är i behov av strukturering.

3.1.8 Kulturmiljö

Byggd kulturmiljö

I planeringsområdet finns inga byggnader som inventerats vid byggnadsinventeringar.

Den södra delen av området hör till stora delar till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY) Pyttis kyrka och prästgård. Pyttis kyrka och kyrkstapel är byggnader som är skyddade genom kyrkolagen.

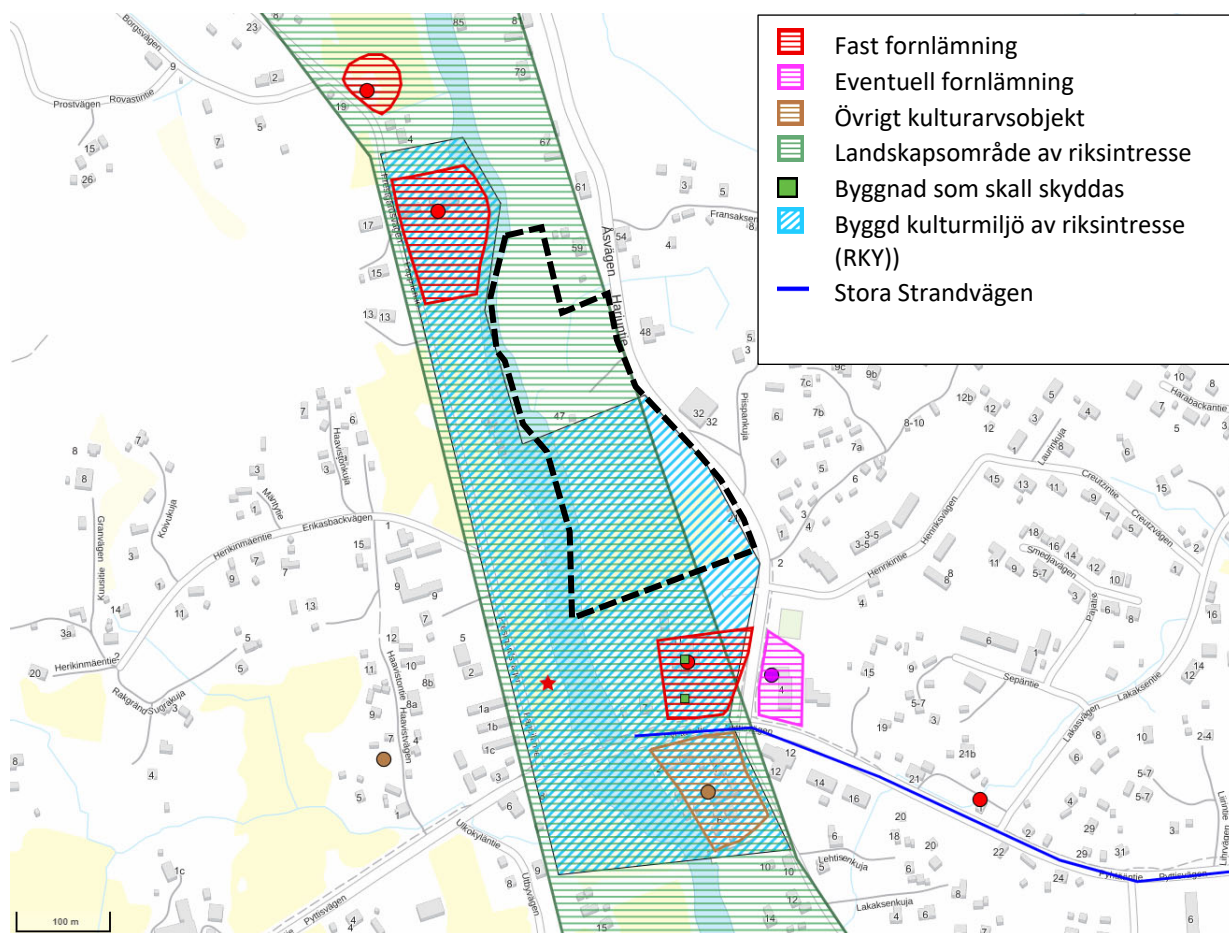
Området hör nästan helt till ett nationellt värdefullt landskapsområde (Kymmene äldals kulturlandskap).

Arkeologisk kulturmiljö

I planeringsområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt.

De närmaste arkeologiska objekten är området för Pyttis medeltida kyrka och prästgård.

23.5.2023



Bygga kulturmiljöer av riksintresse och arkeologiskt kulturarv. Planområdets ungefärliga gränser visas med svart streckad linje. Kartkälla Lantmäteriverket och Museiverket.

3.1.9 Tekniskt underhåll och trafik

I området finns inga vägar, med undantag av en förbindelse till transformatorstationen.

Planeringsområdet gränsar till Åsvägen som är en förbindelseväg som går från Pyttis kyrkby till Hirvikoski. I vägens östra kant finns en kombinerad led för gång- och cykeltrafik, som går fram till den södra kanten av planeringsområdet.

Från Pyttis kyrkby går lokalbusslinje till Kotka centrum.

3.1.10 Miljöstörningsfaktorer

I planeringsområdet ligger en eltransformatorstation som ägs av Kymmenedalens Elnät Oy samt kraftledningar som skapar störande element i landskapet.

Av elsäkerhetsskäl måste det reserveras ett skyddsområde som är fritt från byggnadsverksamhet runt kraftledningarna. Skyddsområdet sträcker sig till 18 meters avstånd från ledningens mittlinje.

23.5.2023

3.1.11 Markägoförhållanden

Planeringsområdet omfattar fastigheterna 624-404-3-13, 624-404-3-59 och 624-404-53-123 som ägs av Pyttis kommun, fastighet 624-404-3-68 som ägs av Kymmenedalens Elnät Ab samt fastigheterna 624-404-3-14 och 624-404-28-0 som ägs av privata ägare.

3.2 Planeringssituationen

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 översvämningsriskområden eller hanteringen av översvämningsrisker 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.

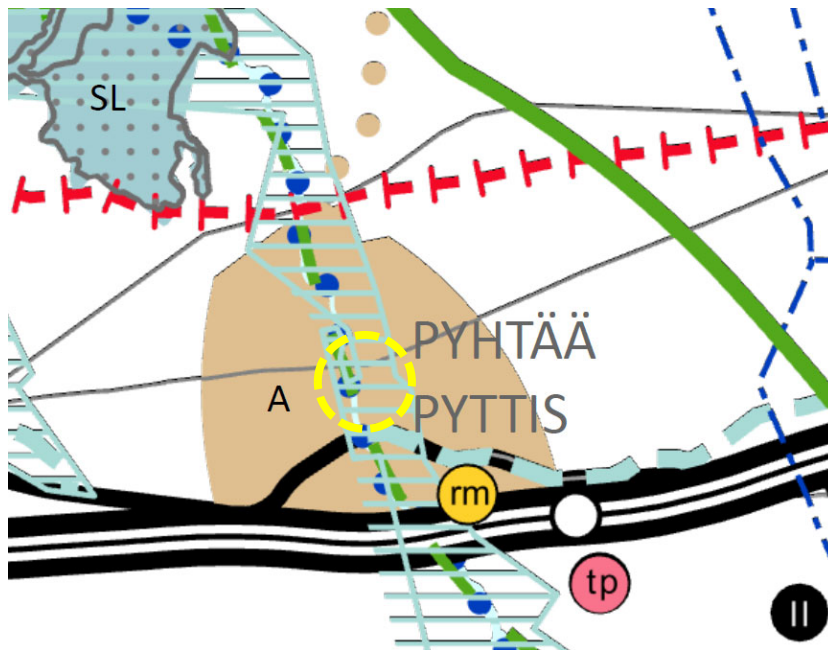
Landskapsplan

I området gäller Kymmenedalens landskapsplan 2040.

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

23.5.2023

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 stöder en hållbar användning av naturresurser och en ekoeffektiv samhällsstruktur.



Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040. Planområdets ungefärliga läge har markerats med en gul cirkel. Källa: Kymmenedalens förbunds karttjänst.

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet gäller följande beteckningar och bestämmelser i landskapsplanen:

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

A	<p>OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER</p> <p><i>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.</i></p> <p>Planeringsbestämmelse:</p> <p>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.</p>
----------	--

23.5.2023

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 rekreationsledernas 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 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 har), 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.



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 bygginskränkning enligt MBL 33 §.

Planeringsbestämmelse:

Inga planbestämmelser.



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

23.5.2023

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 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.



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 kulturarv 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 bl.a. 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.

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

23.5.2023

under +3,5 meter (i höjdsystemet N2000). Även i planeringen av markanvändningen och byggandet på strandområdena av andra vattendrag ska vattendragens översvämningskänslighet alltid beaktas.

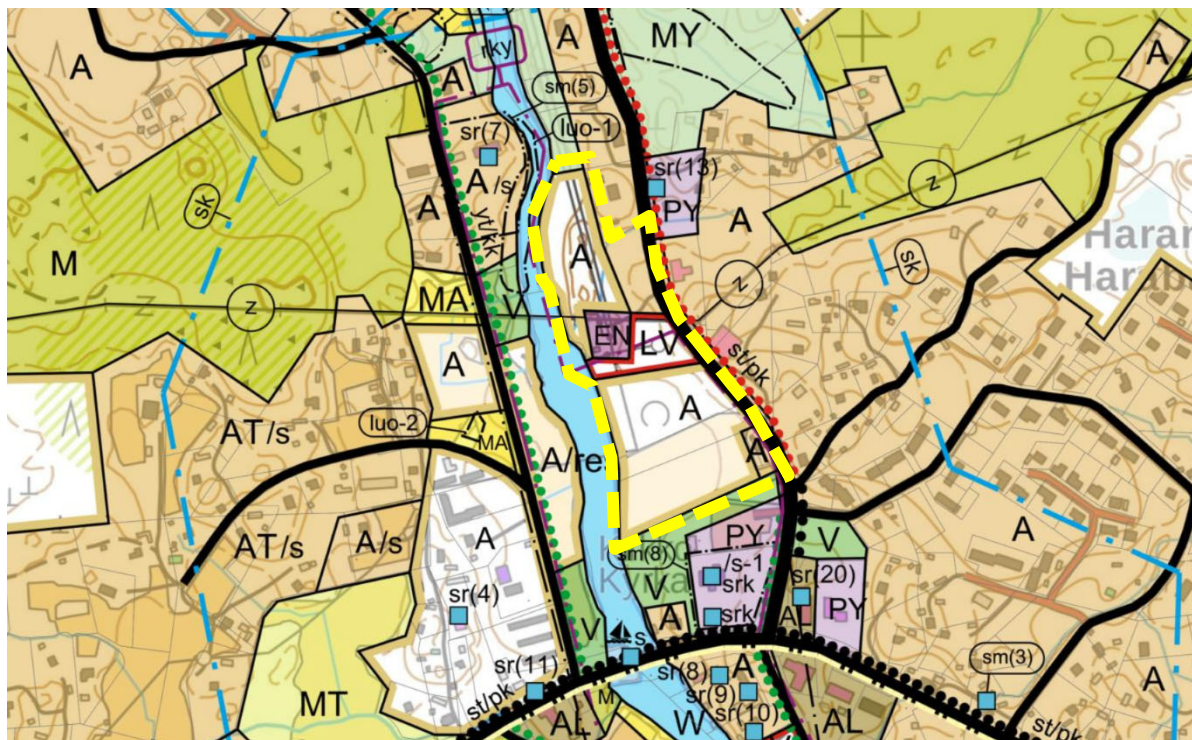
- I den mer detaljerade planeringen ska den centrala principen i närheten av vattendrag vara att bibehålla en enhetlig, obebyggd strandlinje. I den mer detaljerade planeringen av områdena ska förutsättningarna att använda system baserade på förnybar energi utredas.
- Vid planering av vindkraft ska kraftverken 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 landskapsvården. 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.

Generalplaner

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

Syftet med arbetet med delgeneralplanen är att öka kyrkbyns livskraft och attraktionskraft. I delgeneralplanen anvisas området till stor del som ett bostadsområde som ska lösas genom en detaljplan. Till området anvisas dessutom en båtplats och ett område för energiförsörjning. Genom området anvisas en kvalitetskorridor för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning.

23.5.2023



Planbeteckningar och -bestämmelser

	BOSTADSOMRÅDE.
	BOSTADSOMRÅDE SOM FÖRVERKLIGAS MED EN DETALJPLAN.
	SMÅBÅTSHAMN.
	OMRÅDE FÖR ENERGIFÖRSÖRJNING. Anläggningar eller konstruktioner som betjänar energiförsörjning har anvisats med beteckningen, exempelvis en elstation.
	KVALITETSKORRIDOR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.
	BYGGD KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE. Med beteckningen anvisas RKY-objektet Pyttis kyrka och prästgård. Vid byggnation som riktas till området bör kulturmiljöns värden beaktas.
	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 bybild, 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.
	KRAFTLINJE 110 kV OCH 400kV. Den streckade linjen anger gränserna för kraftlinjens byggnadsområde, inom vilket det inte får placeras byggnader.

Utdrag ur revideringen av delgeneralplanen för Pyttis kyrkby och planbeteckningarna och -bestämmelserna för planeringsområdet. Planeringsområdets läge visas med gul streckad linje.

23.5.2023

I samband med arbetet med delgeneralplanen för Pyttis kyrkby utreddes placeringen av nya bostadsområden i kyrkbyn och dess närhet. I delgeneralplanen anvisades områden för nybyggnation som i samband med planläggning ska reserveras primärt för områden som ska bebyggas. Dessa områden ligger längs befintlig samhällsstruktur och vägar.

Baserat på de alternativ till tilläggsbyggande som undersökts i arbetet med delgeneralplanen kommer ett av de prioriterade områdena för boende ligga norr om kyrkan, på båda sidorna av älven. I områdena på den norra sidan av kyrkan är det möjligt att placera 6 600 m² nya byggnader, av vilka cirka 4 000 m² skulle ligga i området på den östra sidan av älven.

Enligt rekommendationerna i delgeneralplanens landskapsutredning kan byggnaderna i området ha högst två våningar och de ska främst betjäna boende. Till arkitekturen och formspråket ska byggnaderna passa in i det finländska landsbygds-/kulturlandskapet.

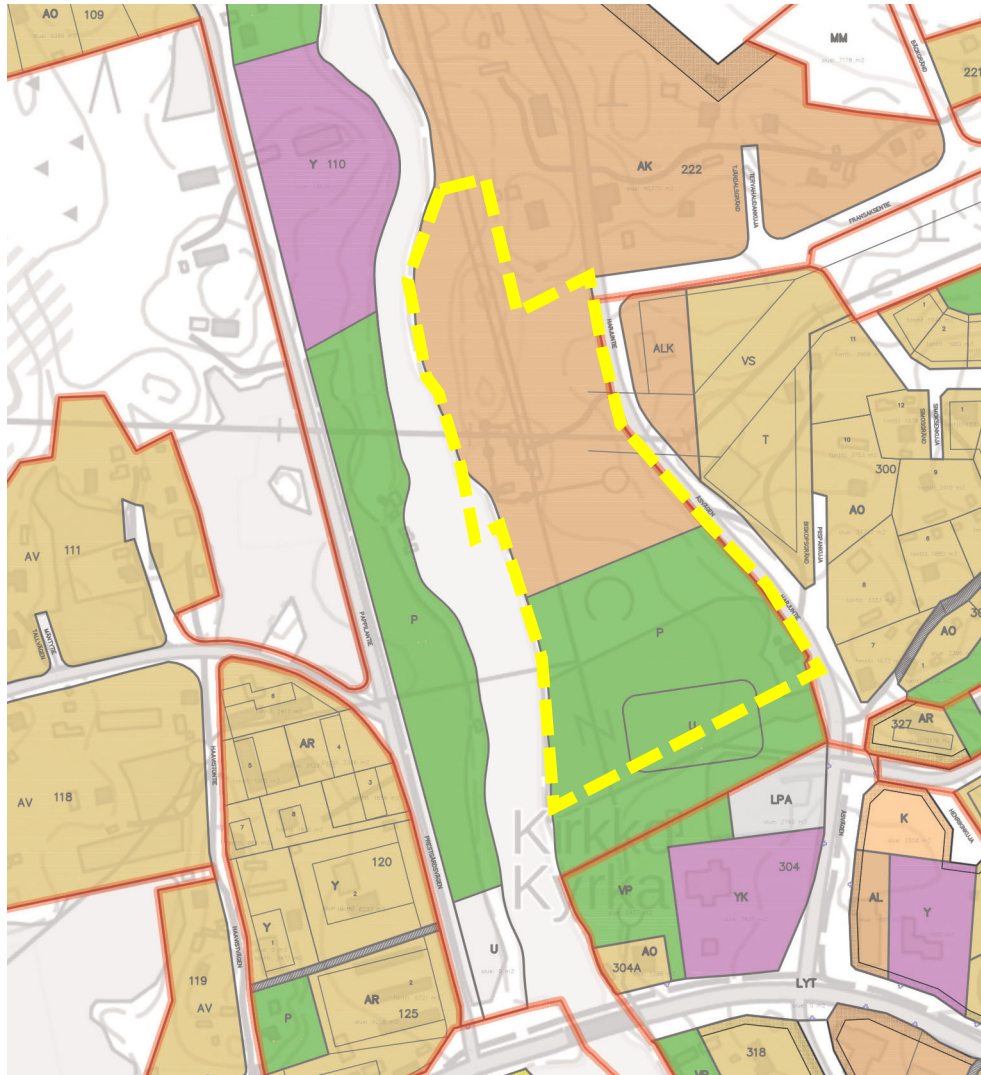


Utdrag ur de prioriterade områdena för byggande som presenterats i beskrivningen av delgeneralplanen (FCG Arkkitechdit).

Detaljplan

I en byggnadsplan från 1962 anvisas området som kvartersområde för flervåningshus (AK) och park (P) med ett idrottsområde (U).

23.5.2023



Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planeringsområdets ungefärliga läge har markerats med gul streckad linje.

Byggnadsordning

I Pyttis kommun gäller en byggnadsordning som godkänts av kommunfullmäktige 11.2.2019 § 8.

Baskarta

Pyttis kommuns numeriska baskarta uppfyller kraven i förordning 1284/99.

Övriga planer och utredningar

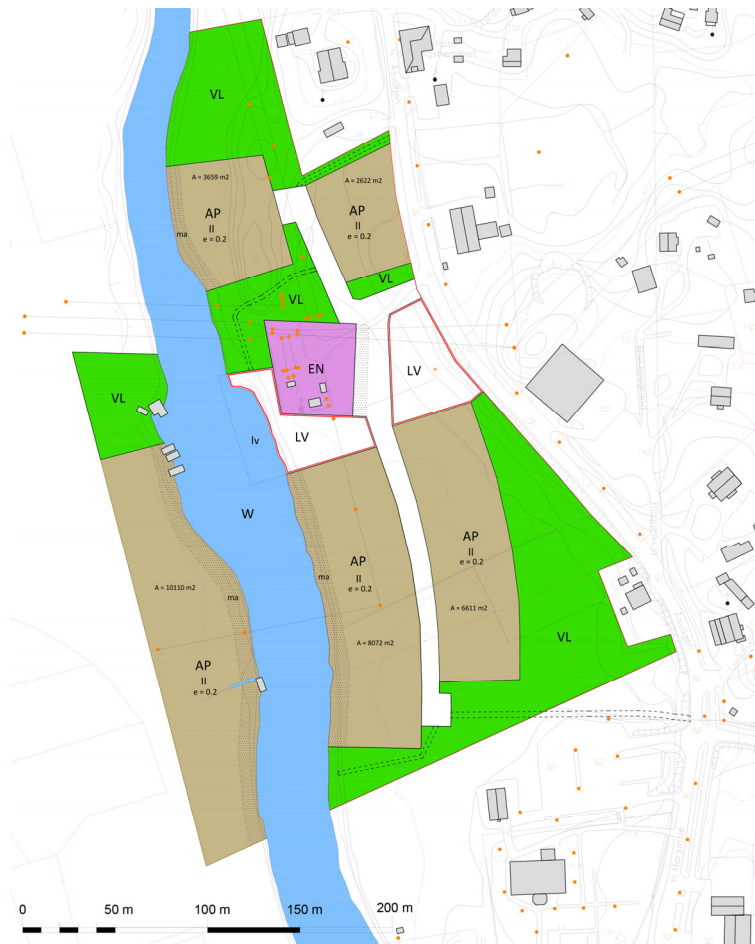
Markanvändningen i planeringsområdet har undersökts genom att utarbeta markanvändningsutkast på områdesplannivå (FCG Arkkitechdit, 2018).

En områdesplan är en riktgivande markanvändningsplan som är mer generell än en detaljplan och mer detaljerad än en generalplan och den har inga rättsverkningar. Områdesplanen skapar en möjlig

23.5.2023

gestalt för delgeneralplanens lösning och den kan fungera som planeringsanvisning vid detaljplaneringen av området. I områdesplanen presenteras områdets kvarters- och grönstruktur, trafiklösningar och dispositionen av service och rekreativsmöjligheter i generella drag.

I områdesplanen för Älvstranden planerades småhustomter som sträcker sig till älvstranden. Tomterna låg längs en tomtgata i nord-sydlig riktning. På den östra sidan av tomtgatan fanns en annan rad med tomter.



Utdrag ur områdesplanen för Älvstranden (FCG Arkkitehdit, 2018).

Tillgängliga utredningar

Fornminnen, kulturmiljö, byggnader och byggnadsarv

- Fornlämningsregistret/Museiverket
- Arkeologisk inventering för revideringen av delgeneralplanen för Pyttis kyrkby 2017 och 2017 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2017)

Natur och djur samt landskap

- Naturutredning för delgeneralplanen för Pyttis kyrkby (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 27.11.2017)

23.5.2023

-
- Landskapsutredning för delgeneralplanen för Pyttis kyrkby (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 18.5.2017)
 - Naturutredningar för Pyttis kommuns detaljplanering 2023 (Luontoselvitys Kotkansiipi, 8.12.2023)
 - Fladdermusutredning för Älvstranden i Pyttis (Luontoselvitys Metsänen 12.12.2023)

4 Detaljplaneringens skeden

4.1 Behov av detaljplanering

Planändringen har inletts på kommunens initiativ. Kommunens mål är att öka utbudet av småhustomter vid goda trafikförbindelser och i närheten av servicen i Pyttis kyrkby och goda rekreativsmöjligheter.

4.2 Inledning av planering och därtill anknutna beslut

Detaljplaneringen av älvstranden i kyrkbyn har inletts genom kommundirektörens beslut 4.1.2022 1/2022 §.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 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 områdena intill området och på dess motsatta sida
- 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
 - o landskapsmuseet
 - o NTM-centralen
 - o Tukes
- övriga myndigheter och sammanslutningar
 - o landskapsförbundet

23.5.2023

- parter som anser sig vara intressenter och som anmäler sig som intressenter

4.3.2 Deltagande och växelverkan

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

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastmaterialet var framlagda 1–20.6.2023. Om planutkastet inlämnades sju utlåtanden och en åsikt. En sammanfattning av utlåtandena och bemötandena till dem finns som bilaga.

Planförslaget läggs fram och i samband med detta har intressenterna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot planen.

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

4.4 Detaljplanens mål

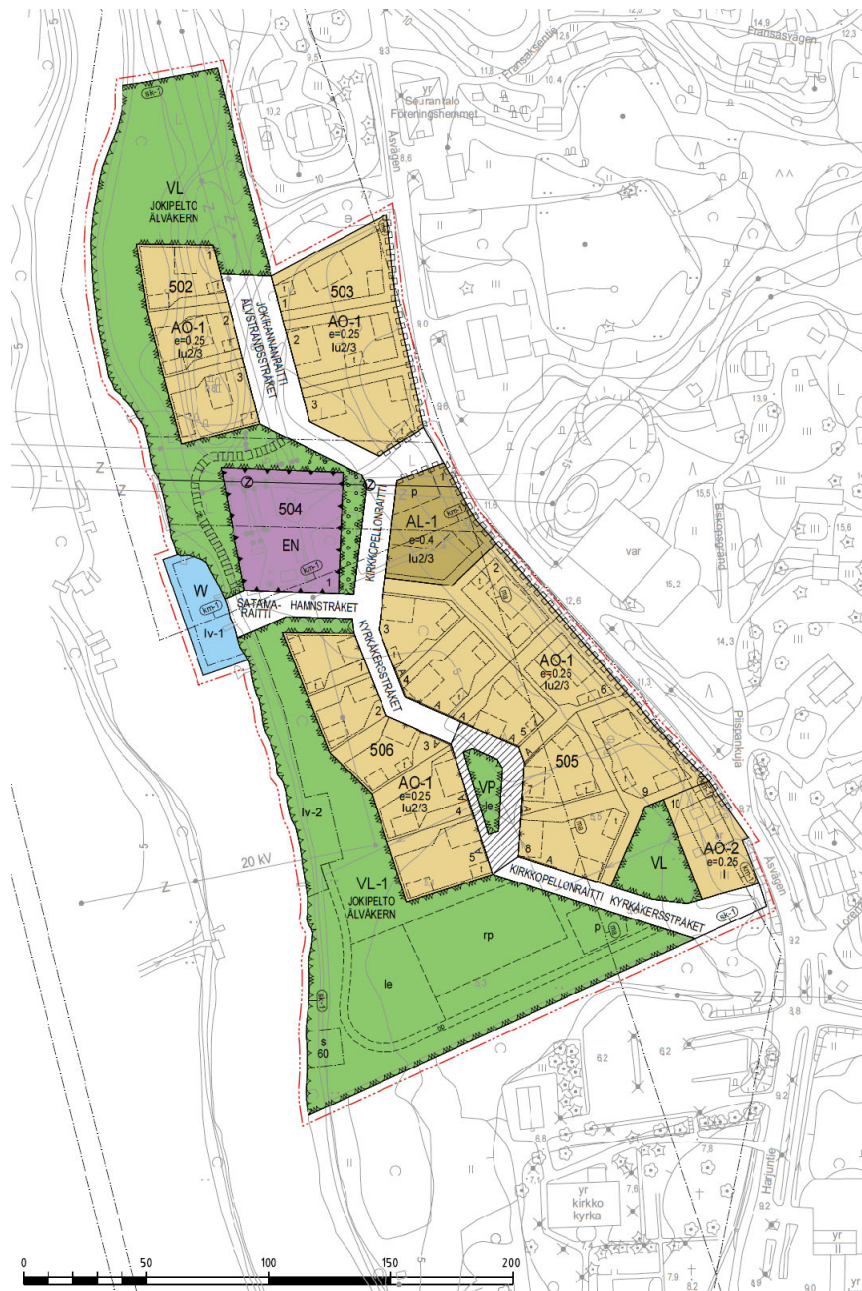
Detaljplanens mål är att möjliggöra en byliknande och trivsamt boendemiljö och utveckling av ett rekreationsområde som en del av det historiska bycentrumet.

4.5 Detaljplaneutkast

Utgångspunkten för detaljpanelösningen var en böljande tomtgata längs vilken byggnaderna är placerade tätt så att de avgränsar gaturummet. Strandområdet vid älven och den södra delen av planen bevaras som allmänt rekreationsområde. I rekreationsområdet i den södra delen av planområdet möjliggörs olika rekreationsfunktioner, såsom koloniodling och lekrområden samt byggande av en bastu.

I detaljplaneutkastet anvisades 20 tomter för fristående småhus (AO) samt en tomt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) till området. Transformatorområdet i området anvisades som område för energiförsörjning. Områden utanför byggnadsverksamheten anvisades som område för närrecreation (VL) och park (VP). Vid området för energiförsörjning anvisades en möjlighet att uppföra bryggor vid Kymmene älv.

23.5.2023



Förminskning av plankartan från utkastskedet.

4.6 Ändringar som gjorts efter utkastskedet

Planutkastet var framlagt 1–20.6.2023. Baserat på den respons som inlämnats på planutkastet och de utredningar som gjorts gjordes följande ändringar i planlösningen:

- Ett värdefullt naturområde avgränsades utanför byggnadsverksamheten genom att stryka en tomt ur kvarter 502 och anvisa området med luo-beteckning.

23.5.2023

- Baserat på fladdermusutredningen anvisades träden vid stranden för skydd och det stora bankbryggområdet gjordes mindre.
- Kyrkåkersstråkets gatuförbindelse ströks från den södra änden fram till Åsvägen. Området anvisades som VL-område med en gång- och cykelförbindelse som gör det möjligt att köra till tomt 11 i kvarter 505 via Kyrkåkersstråket.
- Längs Åsvägen anvisades ett skyddsområde för landsvägen som sträcker sig 20 meter från vägens mittlinje. Av denna orsak justerades tomtindelningen för kvarteren 503 och 505. Samtidigt utvidgades tomt 11 i kvarter 505 mot väst genom att möjliggöra byggande utanför skyddsområdet.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Genom planen bildas ett nytt bostadsområde i området vid älvstranden i Pyttis. I planen anvisas 20 tomter för fristående småhus av vilka en är bebyggd samt en tomt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Tomterna ligger längs nya tomtgator.

Områden som ligger utanför byggandet anvisas som område för närrecreation (VL) och park (VP).

Området för transformatorstationen, som ligger i området, anvisas som område för energiförsörjning.

5.2 Dimensionering och områdesreserveringar

Området har en yta på cirka 5,0 hektar utan vattenområden. I tabellen nedan visas arealerna och byggrätterna för områdesreserveringarna.

Områdesreservering	Areal (ha)	Våningsyta (m ² vy)	Effektivitet (e)
AL-1	0,1436	574	0,40
AO-1	1,9270	4818	0,25
EN	0,2211	0	0
VL	1,0561	0	0
VL-1	1,1673	60	0,05
VP	0,0313	0	0
W	0,0862	0	0
Katualueet	0,4219	0	0
Yhteensä	5,0546	5452	0,11

5.2.1 Kvartersområden

Kvartersområden för fristående småhus (AO)

Till området anvisas kvartersområden för fristående småhus. Byggnadstyperna definieras noggrannare i separata anvisningar för byggnadssättet.

23.5.2023

Den sammanlagda ytan för AO-kvartersområdena är cirka 19 300 m². Med en effektivitet på 0,25 innebär detta byggande på cirka 4 800 m²vy.

På tomterna i kvartersområdet är det möjligt att bygga högst två bostäder samt ekonomibygnader som betjänar dem.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

Till den mellersta delen av området anvisas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där det är tillåtet att placera ett byahus som betjänar Älvstrandens område.

Kvartersområdet har en yta på cirka 1 500 m² och en byggrätt på cirka 600 m²vy.

5.2.2 Övriga områden

Område för energiförsörjning (EN)

Området för transformatorstationen, som ligger i området, anvisas som område för energiförsörjning (EN).

Områden för närrekreation (VL)

Områden för närrekreation avskiljer bostadskvarteret från Åsvägen och bildar insynskydd mellan bostadsområdet och kyrkan. Från grönområdena finns flera förbindelser till älvstranden och rekreativ användning vid älven är möjligt även för andra än de som bor i området.

Till rekreationsområdet anvisas förbindelser för lätt trafik som ansluter området till Åsvägen. I den östra kanten av Åsvägen finns i nuläget en lätttrafikled från Pyttisvägen ända fram till Lorenzgränd.

Förbindelserna till älvstranden kan bestå av enklare friluftsleder.

I området för närrekreation vid Kymmene älvs strand är det möjligt att uppföra en bastubyggnad på högst 60 m²vy.

Park (VP)

Centrum av området bildas av en gårdsgata och i anslutning till den anläggs en park som fungerar som lek område.

Vattenområde (W)

Till vattenområdet anvisas ett bryggområde (lv) som möjliggör byggande av en brygga.

Gatuområden

Den nya tomtgatan anvisas som gatuområde och gårdsgatuområde.

5.2.3 Kommunalteknik

Infrastruktur som behövs i bostadsområdet (vattenvårdsnät, elnät, gator etc.) kommer att byggas i planeringsområdet i samband med genomförandet.

Biltrafiken styrs via tomtgatan (Kyrkåkersstråket) till Åsvägen som ansluter området till Pyttisvägen.

23.5.2023

5.2.4 Miljöstörningar

I detaljplanen anvisas ett skyddsområde för kraftledningslinjen.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen

Planändringen står inte i konflikt med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Genom detaljplanen bildas nya småhustomter i Pyttis kyrkby. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen stöder sig området på befintlig struktur. Servicen i kyrkbyn ligger på promenadavstånd.

Genom bebyggandet av området ökar invånarantalet i kyrkbyn med cirka 65 personer, vilket ökar livskraften i området.

I detaljplanen beaktas den nationellt värdefulla kulturmiljön vid Pyttis kyrka genom att placera byggandet på minst cirka 120 meters avstånd från kyrkan.

I detaljplanen ombesörjs möjligheterna till rekreation i området genom att anvisa områdena mot kyrkan och området längs älven som områden för närrekreation som är i allmänt bruk.

5.3.2 Planändringens förhållande till landskapsplanen

I planändringen beaktas de beteckningar och bestämmelser i landskapsplanen som berör området.

5.3.3 Detaljplanens förhållande till generalplanen

Planändringen verkställer den markanvändning som anvisats i delgeneralplanen för Pyttis kyrkby med undantag av en större båthamn.

5.3.4 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen orsakar inga konsekvenser för det befintliga byggnadsbeståndet. Genomförandet av planen förutsätter inte att befintliga byggnader rivs. Planen förtätar tätortsstrukturen och det planerade byggandet lämpar sig för området.

5.3.5 Konsekvenser för kulturmiljön

En bestämmelse om att kulturvärden ska beaktas, som anvisas i den gällande detaljplanen, har tagits med i denna plan.

5.3.6 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringen försvagar inte naturens mångfald.

23.5.2023

5.3.7 Konsekvenser för landskapet

Genom byggandet förändras ett till största delen obebyggt åkerområde och ett beskogat åkerområde till en byggd miljö.

5.3.8 Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten

Det kan uppskattas av cirka 65 invånare kommer att flytta till området om dimensioneringen är 2,5 invånare/bostad och det på cirka hälften av tomterna byggs en andra bostad med i genomsnitt 1,5 invånare.

Beräknat med hjälp av miljöministeriets kalkylmodell (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 27/2008) skulle trafikstringen enligt invånarantalet vara cirka 60 ankommande eller avgående bilresor/dygn.

Åsvägen bevaras som landsväg och till den tomtgata (Kyrkåkersstråket) som ansluter till den anvisas nödvändiga siktområden. Skyddsområden för landsvägen anvisas till de tomter som kantar vägen i form av ett område där byggnadsverksamhet inte är tillåten.

5.3.9 Ekonomiska konsekvenser

Planen innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägaren. Områdets värde ökar genom planen. Kommunen får inkomster genom försäljningen av byggplatser och fastighets-skatten samt indirekta inkomster genom byggandet av nya bostäder och invånarnas köpbeteende.

Kostnader för kommunen uppstår genom planeringen och genomförandet av kommunalteknik.

5.3.10 Sociala konsekvenser

Konsekvenser för trivseln

Till planeringsområdet riktas ingen särskild rekreationsanvändning. Området har planerats som ett ganska tätt bostadsområde, men det har också lämnats kvar område som lämpar sig för rekreation. I de södra och norra delarna av området kvarstår område som lämpar sig för rekreation. Dessutom anvisas strandområdena vid älven som område för närrekreation.

Planen försvagar inte väsentligt trivseln i området. Det nya bostadsbyggandet i närheten av befintlig bebyggelse förändrar den rådande situationen. Utvidgningen av bostadsområdet kan inte anses orsaka väsentliga olägenheter för grannskapet.

Sociala konsekvenser

Genom att främja nybyggnation som domineras av egnahem är det möjligt att locka framför allt barnfamiljer till området. När nya familjer slår sig ner i tätorten bevaras befolkningsunderlaget i området, vilket tryggar service och utveckling. Planändringen ökar inte den sociala otryggheten i området.

Konsekvenser för hälsan

Nya byggplatser anvisas så att de inte ligger i trafikbullerområden. Bostadsbyggandet kan inte anses orsaka fara för hälsan för de som redan bor i området och dess närhet.

23.5.2023

Levnadsförhållandena och trivseln för de personer som bor i planeringsområdet och dess omgivning har säkerställts genom trafikförbindelser som orsakar så lite omkörning som möjligt. Trafikarrangemangen möjliggör smidiga möjligheter att röra sig i området.

Gång- och cykelförbindelserna till Pyttis kyrkby torde förbättras genom projektet, vilket minskar biltrafiken och lockar människor till gång- och cykeltrafik i allt större utsträckning.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna stämmer överens med miljöministeriets gällande anvisningar och de beteckningar som används i kommunen.

5.5 Namn

I området bildas nya gatuområden och ett område för närrecreation. Namnen baserar sig på gamla fastighetsnamn i området.

Gatuområden:

Jokirannanraitti – Älvstrandsstråket

Kirkkopellonraitti – Kyrkåkersstråket

Satamaraitti – Hamnstråket

Område för närrecreation:

Jokipelto – Älvåkern

6 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av planen kan ske omedelbart efter att planen vunnit laga kraft.

Kommunen följer upp genomförandet med tanke på byggrätt och områdesanvändning i samband med bygglovsprocessen.

Kontaktuppgifter

Laura Lahti
livskraftschef
Pyttis kommun
tfn 050 345 6498
(fornamn.efternamn@pyhtaa.fi)

Planläggningskonsult:
FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmovägen 34, PB 950, 00601 Helsingfors
Tfn. 010 4090, fax 010 409 5001, www.fcg.fi
Arja Sippola, arkitekt SAFA, YKS-256
Risto Ala-aho, arkitekt
(fornamn.efternamn@fcg.fi)