

PYHTÄÄN KUNTA

SILTAKYLÄ-HEINLAHTI, AHVENNIEMI tila Mutalahti, 624-401-8-153, ASEMAKAAVAMUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

12.12.2024



Ahvenniemi

Sisällys

1. TUNNISTETIEDOT.....	3
2. SUUNNITTELUALUE	3
2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....	4
2.2 SUUNNITTELUN TAVOITEET	4
3. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE.....	5
3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2 Maakuntakaava	5
3.3 Yleiskaava ja asemakaava otteet	6
3.4 Muut suunnitelmat ja varaukset	7
4. KAAVAMUUTOSTA VARTEN LAADITTAVAT SELVITYKSET	7
5. OSALLISET	7
6. SUUNNITTELUN KULKU JA AIKATAULU	8
6.1 VIREILLETULO- JA VALMISTELUVAIHE.....	8
6.2. KAAVAEHDOTUSVAIHE	8
6.3. HYVÄKSYMISVAIHE.....	8
6.3. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	8
7. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE.....	8
8. PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA	8

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	SILTAKYLÄ-HEINLAHTI asemakaavan muutos
Kaavan numero:	-
Kunta:	Pyhtää (624)
Tila:	624-401-8-153
Kaavan laadittaja ja tilojen omistaja:	Yksityinen maanomistaja
Kaavamuutoksen laatija:	Jarmo Fäldt RA / JF-Arkkitehtuuri Oy

2. SUUNNITTELUALUE

Asemakaava- ja suunnittelualue koskee yhtä Pyhtään Ahvenniemessä sijaitsevaa yksityisomisteista tonttia 624-401-8-153. Kiinteistön rantaviiva aukeaa etelään suuntaan. Matkaa Pyhtään Siltakylästä teitse on noin 3,5km, linnuntietä 2,5km. Rantaviivaa on noin 75m. Alueen sijainti ja tontin rajat on esitetty alla olevalla kartalla.



Asemakaavamuutoksen sijainti

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Asemakaavamuutos alue sijaitsee Ahvenniementien varrella, osoitteessa Ahvenniementie 62c. Muutosalue on noin 3 500 m².



Kuva 1. Sateliittikuva tontista nykytilassaan.

2.2 SUUNNITTELUN TAVOITEET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kahden AO rakennuspaikan rakentaminen ja rakennusoikeuden jakaminen rakennuspaikkojen kesken.

Suunnittelussa pyritään säästämään tonttien luontoa ja herkkää kasvillisuutta, sekä asettelemaan rakennukset mereltä katsoen maaston muotoihin sulautuvasti. Rantaviiva muokataan luonnollisen muotoiseksi koko kaavamuutos alueella. Uuden rakennuksen asemointi mahdollistaa olemassa olevan tonttitien käytön suurimmalta osin. Toiselle rakennuspaikalle tehdään uusi tieyhteys muutosalueen koillisrajaa pitkin.

Alueella on voimassa asemakaava (30.5.1959) sekä Pyhtään kunnan rakennusjärjestys (1.5.2019). Uusi asemakaavamuutos noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asemakaavamuutostyön yhteydessä ollaan laatimassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimat selvitykset.

3. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisilla alueiden käyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Tavoitteet välittyvät yksittäiseen asemakaavamuutoshankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa on huomioitava erityisesti alueidenkäyttötavoitteet koskien käytön ekologista kestävyyttä sekä maiseman ja luonnonarvojen vaalimista.

3.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Alueella on voimassa maakuntakaava "Kymenlaakson maakuntakaava 2040" (15.6.2020).

Kiinteistön 624-401-8-158 alue on maakuntakaavassa varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

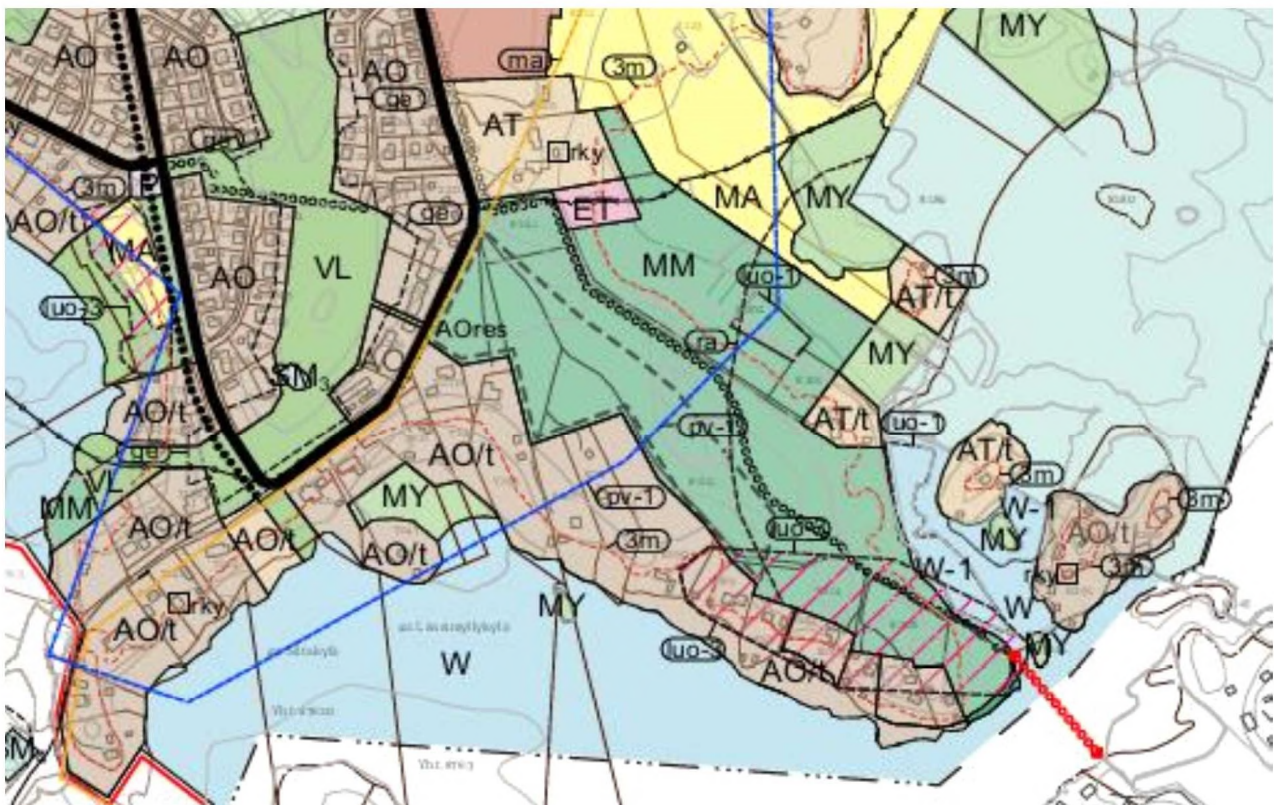
Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan:

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreittien jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
- Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja huleveden hallintaan.

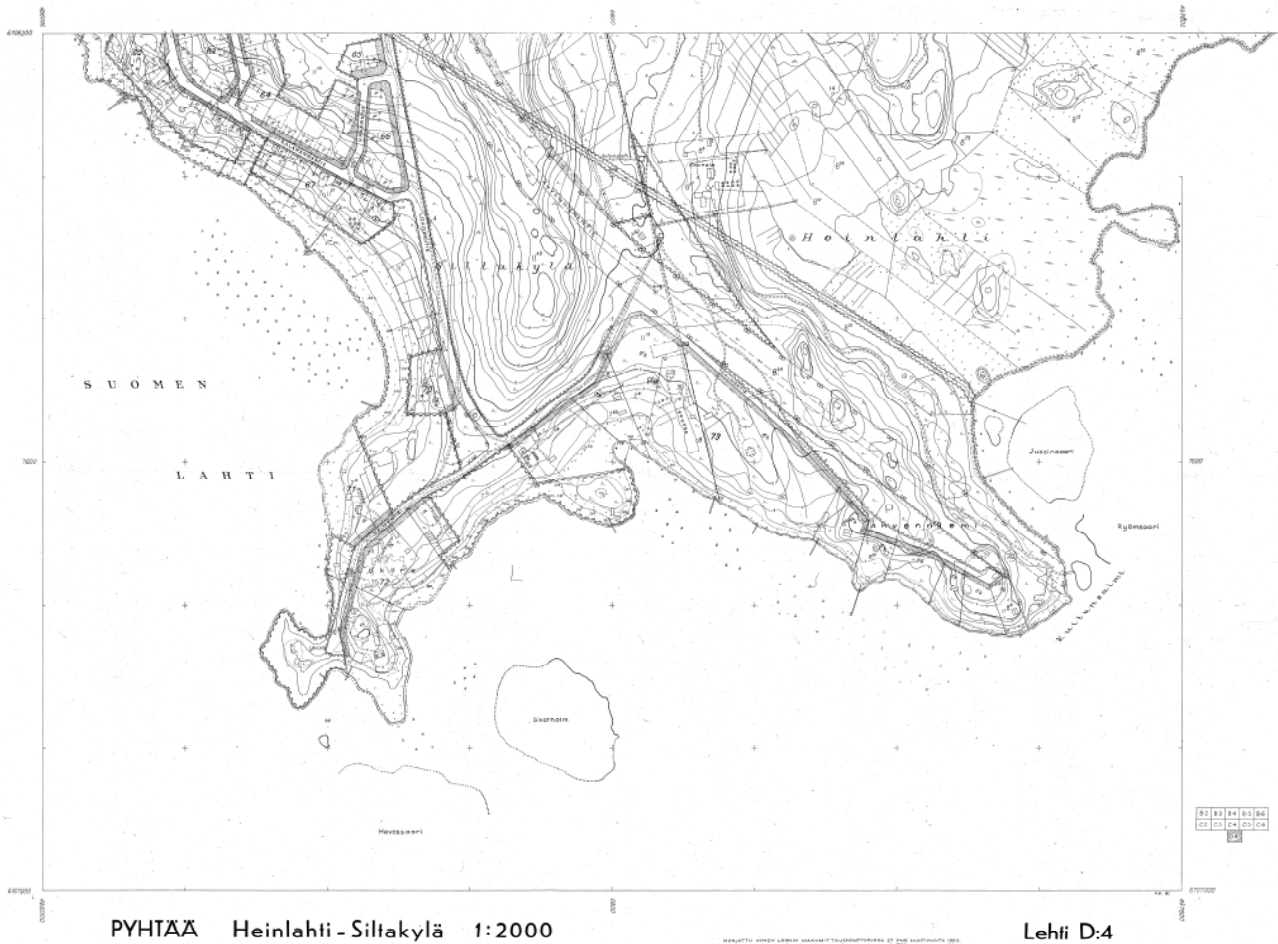


Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta "Kymenlaakson maakuntakaava 2040". Suunnittelualue merkitty punaisella.

3.3 Yleiskaava ja asemakaava otteet



Asemakaava



3.4 Muut suunnitelmat ja varaukset

Alueella on voimassa Pyhtään kunnan rakennusjärjestys. (1.5.2019)

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa tai -rekisteriä.

4. KAAVAMUUTOSTA VARTEN LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualueelle laaditaan selvitykset:

Alueen luontoselvitys 2024 on laadittu 7.9.2024.

5. OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisina ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

Viranomaiset: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne, Kymenlaakson pelastuslaitos.

Pyhtään kunnan päättävä organisaatio:

Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio:

Kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta.

Pyhtään kunnan lausunnon antajat:

Tekniikkalautakunta, ympäristölautakunta, valvontajaosto

Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat:

Yksityinen maanomistaja.

6. SUUNNITTELUN KULKU JA AIKATAULU

6.1 VIREILLETULO- JA VALMISTELUVAIHE

6.2. KAAVAEHDOTUSVAIHE

6.3. HYVÄKSYMISVAIHE

6.3. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä. Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia informoidaan MRA 30 §:n ja 27§:n kuulemisessa. Valmisteluvaiheen Kaava-aineistot pidetään nähtävillä kunnan virastolla ja osoitteessa hankepalvelu.pyhtaa.fi.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella paikallislehdessä. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaava eri vaiheissaan pidetään MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana ja siitä pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

7. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Kaavan laatija

Jarmo Fäldt RA
JF-Arkkitehtuuri Oy
Aniskuja 4
01300 Vantaa
puh. 040 5939216
jarmo.faldt@jfarkkitehtuui.fi

Pyhtään kaavoitus

Laura Lahti
elinvoimapäällikkö
Motellikuja 4
49220 Siltakylä
puh 050 345 6495 laura.lahti@pyhtaa.fi

8. PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa JF-Arkkitehtuuri Oy.

Mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kunkin kaavavaiheen nähtävillä oloaikana Pyhtään kunnalle kirjallisesti osoitteella Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@pyhtaa.fi