

Vastaanottaja Mottagare

Pyhtään kunta
Pyttis kommun

Asiakirjatyyppe Dokumenttyp

Kaavaselostus
Planbeskrivning

Päivämäärä Datum

7.4.2020

VERSSONKANKAAN MATKAILUALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS **KAAVASELOSTUS**

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR TURISTOMRÅDET PÅ VERSOMALMEN **PLANBESKRIVNING**



RAMBOLL

PYHTÄÄPYTTIS

Tiennäyttäjä jo vuodesta 1347

Laatijat / Skriven av

**Juha Riihiranta, Noora Niemi, Tero Iikkanen, Aapeli Turunen,
Anni Orkoneva, Maarit Leppänen**

Viite / Referens

1510050576

SISÄLTÖ

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
1.2	KAAVAN TAVOITTEET JA SISÄLTÖ	4
1.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	4
1.4	ALOITE	4
1.5	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	5
2.2	LUONTO-, MAISEMA- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	6
2.2.1	<i>Luontoarvot</i>	6
2.2.2	<i>Pohjavesi</i>	8
2.2.3	<i>Geologia</i>	9
2.2.4	<i>Maisema-arvot</i>	9
2.2.5	<i>Muinaisjäännökset</i>	11
2.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	12
2.3.1	<i>Yhdyskuntarakenne</i>	12
2.3.2	<i>Rakennukset</i>	13
2.3.3	<i>Liikenne</i>	13
2.3.4	<i>Tekninen huolto</i>	14
2.3.5	<i>Ympäristöhäiriöt</i>	14
2.4	MAANOMISTUS	14
3	SUUNNITTELUTILANNE	14
3.1	MAAKUNTAKAAVA	14
3.2	YLEISKAAVA	16
3.3	ASEMAKAAVA	18
3.4	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	19
3.5	RAKENTAMISRAJOITUS	19
3.6	RAKENNUSJÄRJESTYS	19
3.7	POHJAKARTTA	19
3.8	LAADITUT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	19
4	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	22
5	TAVOITTEET	22
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
7	ASEMAKAAVARATKAISU	26
7.1	YLEISKUVAUS	26
7.2	MAANKÄYTTÖ	26
7.3	LIIKENNE	27
7.4	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	27
7.5	SUOJELUKOHEET	28
7.6	TONTTIJAKO	28
7.7	MITOITUS	28
7.8	NIMISTÖ	29
8	ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	30
8.1	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	30
8.2	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON	30
8.3	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONARVOIHIN	31
8.4	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen	32
8.4.1	<i>Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö</i>	32
8.4.2	<i>Yhdyskunta- ja energiatalous</i>	32
8.4.3	<i>Liikenne</i>	33
8.4.4	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	33
8.4.5	<i>Yleiskaava</i>	34
8.5	VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	34
9	KAAVAN TOTEUTUS	34
10	LÄHTEET	35

LIITTEET

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 2 Tiivistelmät valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet
 Liite 3 Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet

INNEHÅLL

SAMMANDRAG	4
PLANLÄGGNINGSPROCESSENS SKEDEN	4
PLANENS MÅL OCH INNEHÅLL.....	4
DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	4
INITIATIV	4
FULLFÖLJANDE AV PLANEN	4
UTGÅNGSPUNKTER	5
ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET	5
NATUR-, LANDSKAPS- OCH KULTURMILJÖ	6
<i>Naturvärden</i>	6
<i>Grundvatten</i>	8
<i>Geologi</i>	9
<i>Landskapsvärden</i>	9
<i>Fornlämningar</i>	11
BYGGD MILJÖ	12
<i>Samhällsstruktur</i>	12
<i>Byggnader</i>	13
<i>Trafik</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Miljöstörningar</i>	14
<i>Markägförhållanden</i>	14
PLANERINGSSITUATION	14
LANDSKAPSPLAN	14
GENERALPLAN	16
DETALJPLAN	18
DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN	19
BYGGINSKRÄNKNINGAR.....	19
BYGGNADSORDNING	19
BASKARTA	19
UTREDNINGAR OCH PLANER SOM GJORTS.....	19
DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	22
MÅL	22
DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	23
DETALJPLANLÖSNING	26
ALLMÄN BESKRIVNING	26
MARKANVÄNDNING	26
TRAFIK	27
SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING	27
SKYDDSOBJEKT	28
TOMTINDELNING	28
DIMENSIONERING.....	28
NAMN	29
BEDÖMDA KONSEKVENSER	30
KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH LIVSMILJÖ	30
KONSEKVENSER FÖR MARK OCH BERGGRUND, VATTEN, LUFT OCH KLIMAT	30
KONSEKVENSER FÖR VÄXT- OCH DJURARTER, NATURENS MÅNGFALD OCH NATURVÄRDEN	31
KONSEKVENSER FÖR REGION- OCH SAMHÄLLSSTRUKTUREN, SAMHÄLLS- OCH ENERGIEKONOMIN SAMT TRAFIKEN ..	32
<i>Samhällsstruktur och markanvändning</i>	32
<i>Samhälls- och energiekonomi</i>	32
<i>Trafik</i>	33
<i>De riksomfattande målen för områdesanvändningen</i>	33
<i>Generalplan</i>	34
KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPET, KULTURARVET OCH DEN BYGGDA MILJÖN	34
FÖRVERKLIGANDE AV PLANEN	34
KÄLLOR	35

BILAGOR

- Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2 Sammandrag av utlåtandena och åsikterna om beredningskedet samt bemötanden av dem
- Bilaga 3 Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna om förslagskedet samt bemötanden av dem

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Viranomaisneuvottelu	5.9.2019
Vireilletulosta ilmoittaminen	15.10.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	17.10.2019 alkaen
Kaavaluonnos nähtävillä	17.10.–15.11.2019
Yleisötilaisuus	30.10.2019
Kaavaehdotus nähtävillä	14.2.–16.3.2020
Kunnanhallitus	keväällä 2020
Kunnanvaltuusto	keväällä 2020

1.2 Kaavan tavoitteet ja sisältö

Tavoitteena on laatia asemakaava ja asemakaavan muutos, jotka yhdessä ranta-alueen asemakaavan kanssa luovat alueidenkäytölliset edellytykset korkealaatuisten matkailu- ja majoitustoimintojen sekä vierasvenesataman toteuttamiselle Pyhtään Verssonkankaan alueelle. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitetaan tarpeelliset alueet eri toimintoja varten sekä ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä.

Asemakaavan tavoitteena on, että matkailun kehittämistarpeet saadaan sovitettua alueen luonto, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä kunnioittaen.

1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessiin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.4 Aloite

Kaavoitus on käynnistynyt Pyhtään kunnan aloitteesta.

1.5 Kaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

SAMMANDRAG

Planläggningsprocessens skeden

Tabell 1. Planläggningsprocessens skeden.

Myndighetssamråd	5.9.2019
Informering om att planen är anhängig	15.10.2019
Programmet för deltagande och bedömning framlagt	från 17.10.2019
Planutkastet framlagt	17.10–15.11.2019
Informationsmöte för allmänheten	30.10.2019
Planförslaget framlagt	14.2–16.3.2020
Kommunstyrelsen	våren 2020
Kommunfullmäktige	våren 2020

Planens mål och innehåll

Syftet är att utarbeta en detaljplan och en detaljplaneändring för Versomalmen. Dessa ska tillsammans med detaljplanen för strandområdet skapa förutsättningar för markanvändning för högklassig turist- och inkvarteringsverksamhet samt en gästhamn på Versomalmens område i Pyttis. I detaljplanen och detaljplaneändringen anvisas behövliga områden för olika funktioner, och byggandet och annan markanvändning styrs.

Detaljplanens mål är att kunna samordna turismens utvecklingsbehov med områdets naturvärden, byggnadsarv och kulturvärden så att dessa respekteras.

Deltagande och växelverkan

Planprocessens förfarande för deltagande och växelverkan beskrivs i programmet för deltagande och bedömning som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Initiativ

Planläggningen har startat på initiativ av Pyttis kommun.

Fullföljande av planen

Området kan börja förverkligas då detaljplanen har vunnit laga kraft.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhtään kunnassa. Suurin osa suunnittelualueesta sijoittuu Munapirtin saaren eteläosiin Verssonkankaalle. Keihäsalmi erottaa saaren mantereesta. Saaren kylät ovat pieniä, samoin niiden ympärillä olevat viljelysaukeat. Suunnittelualueeseen kuuluvat myös Munapirtin eteläpuolella sijaitseva Vassholmenin saari sekä muutamat pienemmät saaret ja luodot.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta, jolla on myös virkistyskäyttöä. Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta, mutta alueen ulkopuolella on haja-asutusta.

Verssonpohjan ja Lillversan välisellä alueella on pitkä yhtenäinen hiekkaranta. Verssonkankaan alueelle ovat ominaista maalla ja meressä olevat siirtolohkareet sekä louhikkoinen maasto. Merenranta-alue on luonnonsuojelulla suojeltua aluetta.

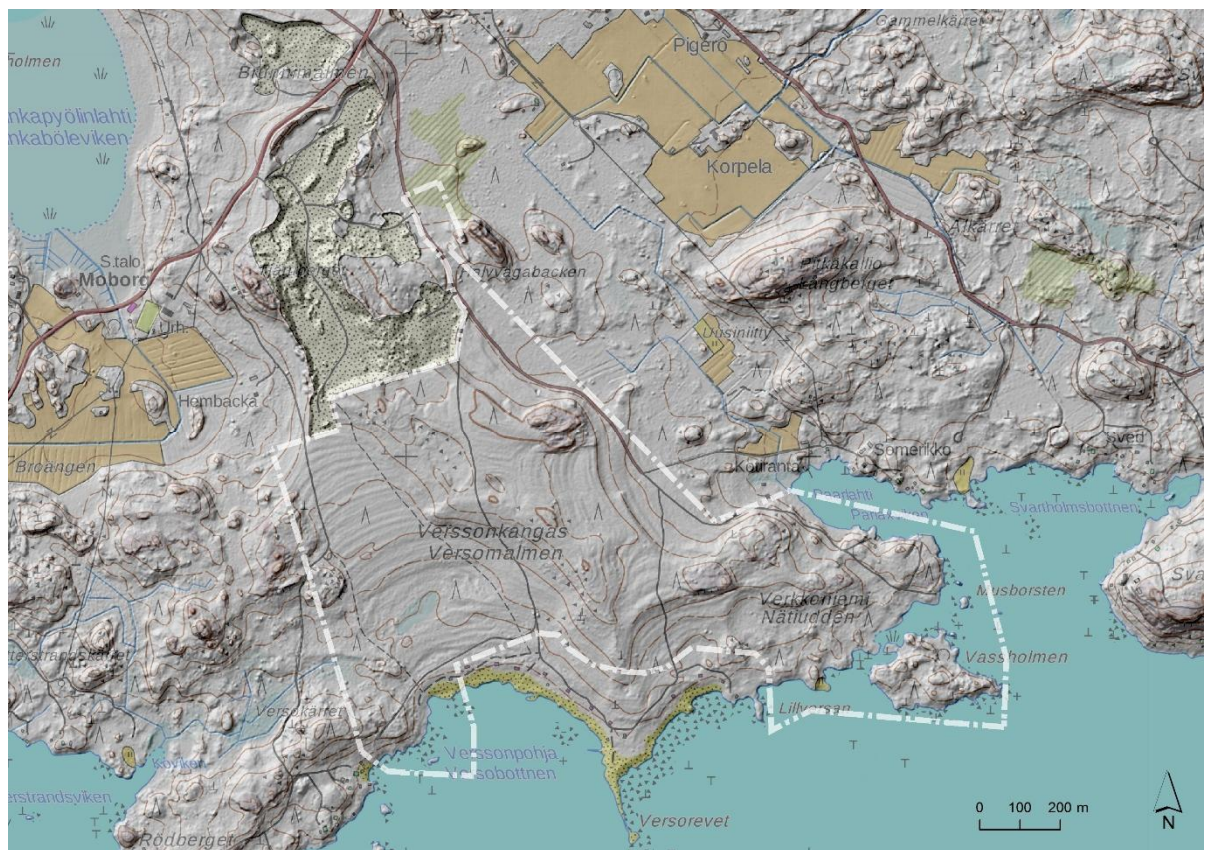
UTGÅNGSPUNKTER

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Pyttis kommun. Största delen av planeringsområdet ligger i södra delen av ön Mogenpört på Versomalmen. Spjutsundet skiljer ön från fastlandet. Byarna på ön är små, likaså åkerslätterna kring byarna. Till planeringsområdet hör också Vassholmen söder om Mogenpört samt några mindre holmar och skär.

Planeringsområdet består huvudsakligen av obebyggt jord- och skogsbruksområde som även används för rekreation. På planeringsområdet finns ingen fast bosättning, men utanför området finns gles bebyggelse.

På området mellan Versobottnen och Lillversan finns en lång, enhetlig sandstrand. Karakteristiskt för området på Versomalmen är flyttblock på land och i havet samt terräng med blockfält. Området vid havsstranden är skyddat område enligt naturvårdslagen.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen raja (pohjakartta © Maanmittauslaitos 2019). / Figur 1. Avgränsning av området som ska detaljplaneras (baskarta © Lantmäteriverket 2019).

2.2 Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristö

2.2.1 Luontoarvot

Munapirtin saari on luonnoltaan vaihtelevaa hiekkaharjuineen, männiköineen, kalliomuodostelmineen, merenrantaniittyineen ja hiekkarantoinen. Verssonkangas käsittää osan suurehköstä, tasaantuneesta harjuselänteestä, siihen liittyvästä harjulaajentumasta sekä kapean, särkkämäisen harjuniemen ja hiekkarannan. Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty vuosina 2004, 2005 ja 2011. Luontoselvitysten ajantasaisuus on tarkastettu vuonna 2019.

Suunnittelualue on pääosin kuivan kankaan mäntymetsää. Iältään puusto on verraten nuorta ja metsät ovat monotonisia. Viime vuosina alueella on toteutettu laajoja hakkuita. Alueen länsiosassa on suppamaisessa muodostumassa edustava, luonnontilainen karu suo. Keskiostaan suo on avoin jouhisaran ja luhtavillan vallitsema neva. Laitteet ovat rämettä. Suon reuna- ja jäätetty hakkaamatta ja ne edustavatkin alueen monipuolisinta metsäympäristöä.

Kallioalueet Verssonkankaalla ovat jäkälä- tai sammalpeitteistä harvaa kalliomännikköä. Kalliojyrkänteet ovat matalia ja lohkopintaisia sekä lähes kasvittomia. Ranta-alueet ovat verrattain monimuotoisia koostuen laajoista hiekka- ja kivikorannoista sekä itäosan sekametsävaltaisista, osin luhtaisista rantametsistä.

Verssonkankaan linnustollisesti arvokkainta osaa ovat kivikkojen ja hiekkarantojen rikkomat ranta-alueet. Ranta-alueiden arvo perustuu suhteellisen monipuoliseen lajistoon ja lähialueen ranta-elinympäristöjen kokonaisuuteen. Varsinainen maa-alue on melkein kokonaan kuivaa mäntykangasta, jonka linnustollinen arvo on vähäinen. Maa-alueella havaittu lajisto edustaa karujen, kuivien kankaiden vähälukuista ja tavanomaista lajistoa (mm. hömötiainen, pajulintu, peippo, metsäkirvinen, punakylkirastas).

Natur-, landskaps- och kulturmiljö

Naturvärden

Mogenpört har varierande natur med sandåsar, tallskogar, klippformationer, havsstrandängar och sandstränder. Versomalmen omfattar en del av en ganska stor, utplanad åsrygg, tillhörande åsutvidgning samt en smal, bankliknande åsudde och sandstrand. Planeringsområdets naturvärden utreddes 2004, 2005 och 2011. Naturutredningarnas tidsenlighet har kontrollerats 2019.

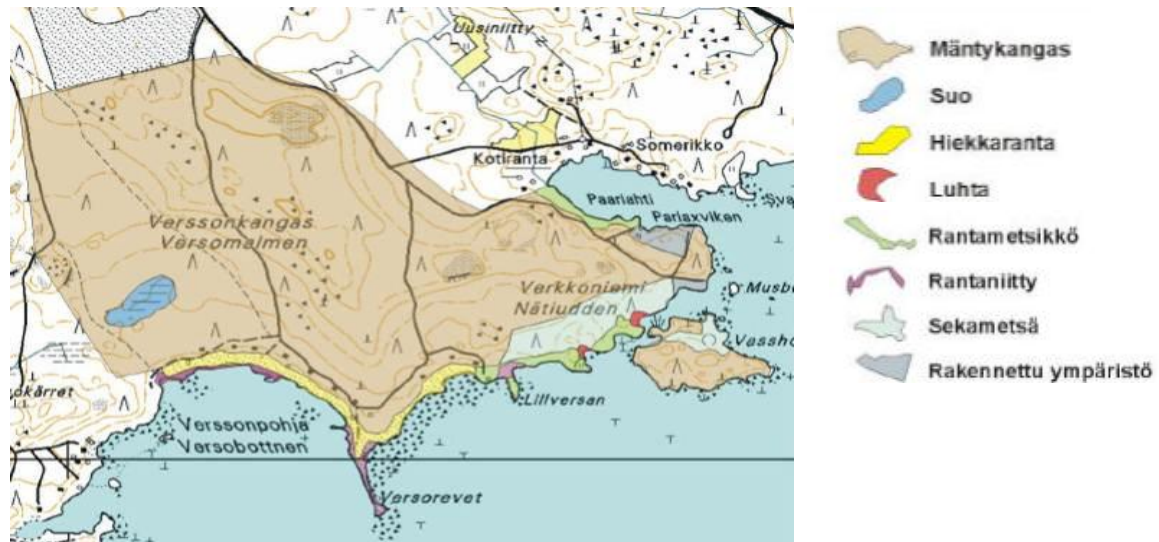
Planeringsområdet består främst av tallskog på karg mo. Trädbeståndet är relativt ungt och skogarna är monotona. Under de senaste åren har det gjorts omfattande avverkningar på området. I områdets västra del i en formation som liknar en dödisgrop finns en representativ karg myr i naturtillstånd. Den mellersta delen av myren är öppen mosse dominerad av trädstarr och ängsull. Längs kanterna finns tallmyr. Myrens kantskogar har lämnats oavverkade och de representerar områdets mångsidigaste skogsmiljö.

Bergsområdena på Versomalmen består av glesa bestånd av lav- eller mossbevuxna tallar på berg. Klippbranterna är låga med spaltyta samt saknar så gott som helt växtlighet. Strandområdena är relativt varierande och består av vidsträckta sand- och stenstränder samt östra delens blandskogsdominerade strandskogar som delvis är av madkärrestyp.

Versomalmens värdefullaste del i fråga om fågelbestånd är strandområdena som består av omväxlande stembunden mark och sandstränder. Strandområdenas värde beror på relativt mångsidig artförekomst och den helhet som närområdets strandhabitat utgör. Det egentliga landområdet består nästan helt av karg tallmo med litet värde i fråga om fågelbestånd. De arter som observerades på landområdet representerar fåtaliga och ordinära arter på karga och torra moar (bl.a. talltita, lövsångare, bofink, trädpiplärka, rödvingetrast).



Kuva 2. Verssonkankaan hiekkarantaa. / Figur 2. Sandstrand vid Versomalmen.



Kuva 3. Yleispiirteinen kasvillisuuskartta. / Figur 3. Generell växtlighetskartta.

Hiekkarantojen yhteydessä on pienialaisia merenrantaniittyjä, jotka monipuolistavat luonnonympäristöä. Verssonkankaan länsiosassa oleva suo on metsälain mukainen arvokas elinympäristö.

Verssonpohjan hiekkaranta täyttää luonnonsuojelulain vaatimukset. Hiekkarannat ja merenrantaniityt niille sopeutuneine eliölajeineen ovat Kymenlaaksossa harvinaisia ja säästämisen arvoisia. Verssonpohjan hiekkarannalla on virkistysarvojen lisäksi merkittäviä luontoarvoja. Suurin osa hiekkarannasta on suunnittelualueen ulkopuolella.

Suunnittelualueella on tehty lepakkoselvitys kesällä 2015 (Luontoselvitys Kotkansiipi). Alueella on kuuntelujen perusteella merkittäviä pohjanlepakkoiden ja viiksisiippojen ruokailualueita ja alueella on myös suuri todennäköisyys lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintymiseen.

Vuonna 2019 tehdyn luontoarvion perusteella kaava-alueen luontotyypit ja lintujen elinympäristöt ovat pääosin säilyneet selvitysvuoteen 2005 verrattuna. Uhanalaisten lajien ja luontotyyppien määrä on kuitenkin tuoreimpien arviointien myötä kasvanut.

Alueella on vuonna 2005 havaittu seuraavat EU:n lintudirektiivin mukaiset lajit: kalasääski, palokärki, lapintiira, valkoposkihanhi ja kuikka. Havaitut lajit ovat tyypillisiä merenrantojen lajeja eikä niillä kalasääskeä lukuun ottamatta ole suurta kaava-alueen linnustollista arvoa nostavaa merkitystä. Hiekkarantoihin liittyvät ryönävallit, jotka muodostuvat veden kuljettamista kasvinosista ja levistä, houkuttelevat kahlaajia rannoille ruokailemaan. Kesällä 2011 alueella on tavattu tavallisten lirojen ja valkoviklojen lisäksi nuori mustapyrstökuiri (EN). Hiekkarannalla on

I anslutning till sandstränderna finns små havssträndängar som gör naturmiljön mångsidigare. I västra delen av Versomalmen finns ett myrmarksområde, som är en värdefull livsmiljö enligt skogslagen.

Versobottnens sandstrand uppfyller kraven i naturvårdslagen. Sandstränder och havssträndängar och de organismarter som är anpassade till dem är sällsynta i Kymmenedalen och därför värda att bevaras. Sandstranden vid Versobottnen har dessutom utöver rekreativvärdena också betydande naturvärden. Största delen av sandstranden finns utanför planeringsområdet.

En fladdermusutredning gjordes på planeringsområdet sommaren 2015 (Luontoselvitys Kotkansiipi). På basis av avlyssnade ljud finns viktiga födoområden för nordfladdermöss och mustaschfladdermöss på området, med stor sannolikhet också föröknings- och rastplatser.

Utgående från naturbedömningen 2019 har naturtyperna och fåglarnas livsmiljöer på planområdet huvudsakligen bibehållits jämfört med utredningsåret 2005. Antalet hotade arter och naturtyper har dock enligt de senaste bedömningarna ökat.

På området observerades följande arter som ingår i EU:s fågeldirektiv 2005: fiskgjuse, spillkråka, silvertärna, vitkindad gås och storlom. De observerade arterna är typiska arter vid havsstränder och bortsett från fiskgjusen har de ingen stor betydelse som skulle höja planområdets värde i fråga om fågelbestånd. Sandsträndernas vallar bestående av växtdelar och tång som vattnet fört med sig lockar till sig vadare som söker föda på stränderna. Sommaren 2011 påträffades utöver de vanliga arterna

tavattu levähtävinä myös räyskiä (NT).

Vuoden 2019 luontoarvion yhteydessä alueella havaittiin direktiivilajeista teeri, palokärki, valkoselkätikka ja merikotka, joista kaikille merikotkaa lukuun ottamatta alueella on myös sovelias pesimäympäristöä. Lisäksi soveliasta ympäristöä alueella on direktiivilajeista ainakin kehräjälle, kangaskiurulle ja pyylle. Uhanalaisista ja silmälläpidettävistä lajeista luontoarvion yhteydessä havaittiin erittäin uhanalaisiksi (EN) luokiteltu hömötiainen, vaarantuneeksi (VU) luokitellut töyhtötiainen ja valkoselkätikka ja silmälläpidettäväksi (NT) luokitellut silkkiuikku ja närhi.

Vassholmenin ja Verkkoniemen väliin jäävässä salmessa on ruoko- ja ruoholuhtaa, joka on mahdollisesti soveliasta lisääntymisympäristöä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille viitasamakolle ja idänkirsikorennolle.

2.2.2 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee, Verkkoniemeä ja Vassholmenia lukuun ottamatta, Munapirtin pohjavesialueella (Munapirtti 0562407 A), joka kuuluu luokkaan 2 (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka heikentävät pohjaveden laatua. Alueelta otetuissa vesinäytteissä on havaittu korkeita fluoridipitoisuuksia.

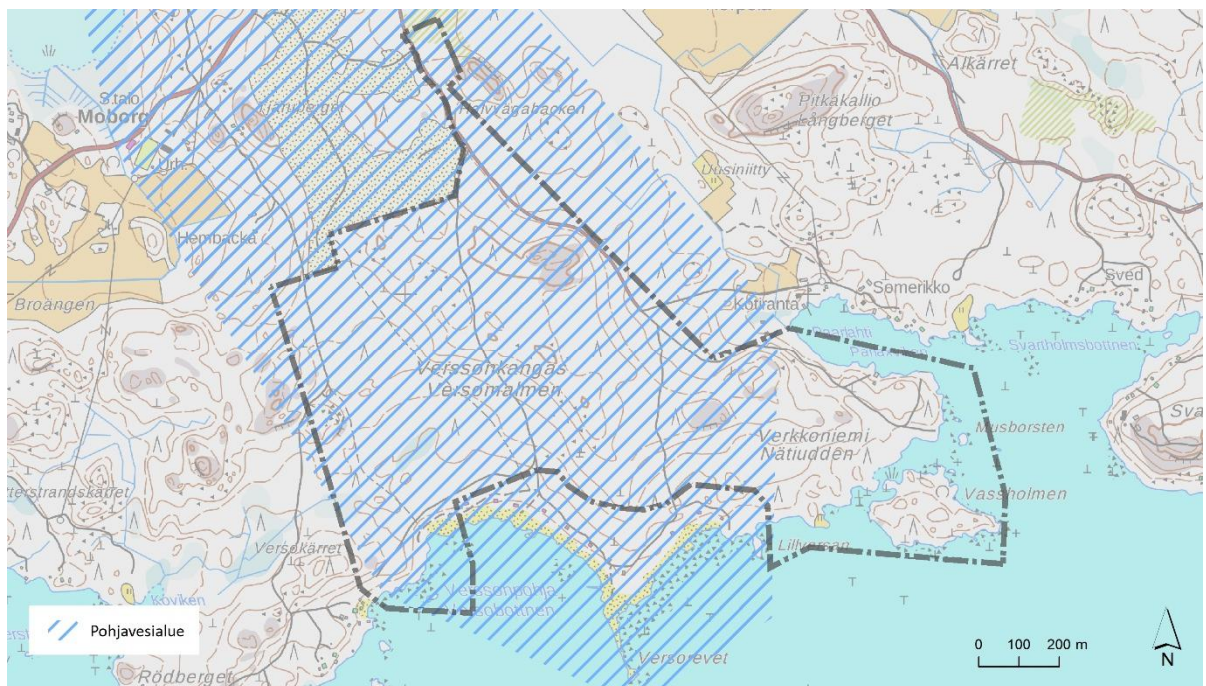
grönbena och gluttsnäppa också en ung rödspov (EN) på området. På sandstranden har också rastande skrântärnor (NT) setts.

I samband med naturbedömningen på området 2019 observerades direktivarterna orre, spillkråka, vitryggig hackspett och havsörn. För alla dessa utom havsörnen finns också lämpliga häckningsmiljöer på området. Av direktivarterna kan dessutom också nattskärna, trädlärka och järpe hitta lämpliga miljöer på området. Arter som är hotade och nära hotade och som påträffades i samband med naturbedömningen är den starkt hotade (EN) talltitan, de sårbara (VU) arterna tofsmes och vitryggig hackspett och de nära hotade arterna (NT) skäggdopping och nötskrika.

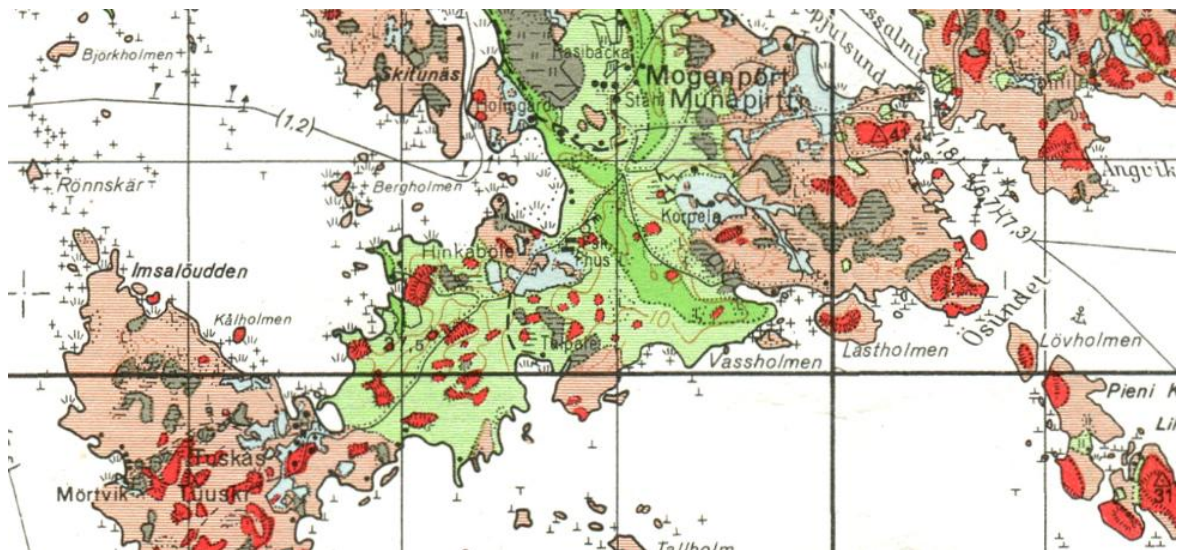
I sundet mellan Vassholmen och Nätiudden finns vass- och gräsbevuxen svämäng som eventuellt är lämplig förökningsmiljö för åkergröda och sibirisk vinterflickslända, som båda ingår i habitatdirektivets bilaga IV (a).

Grundvatten

Planeringsområdet ligger, med undantag av Nätiudden och Vassholmen, på Mogenpörts grundvattenområde (Mogenpört 0562407 A) som hör till klass 2 (annat grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt). Verksamhet som försämrar grundvattnets kvalitet får inte placeras på området. I vattenprover från området har höga fluoridhalter noterats.



Kuva 4. Munapirtin pohjavesialue. / Figur 4. Mogenpörts grundvattenområde.



Kuva 5. Ote Suomen geologisesta kartasta (Geologinen tutkimuslaitos 1963). / Figur 5. Utdrag ur Finlands geologiska karta (Geologiska forskningscentralen 1963).

2.2.3 Geologia

Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Verssonkankaan harjualue, joka on inventoitu valtakunnallisessa harjututkimuksessa vuonna 1985. Inventointitietoja päivitettiin Kymenlaakson POSKI-projektissa v. 2004. Harjualueen pää laskee mereen Versorevet-niemenä (1930-luvun kartassa Parlaxudde), matalana ja kapeana hiekkasärkkänä.

Verssonkangas on arvioitu geologisesti, maisemallisesti ja monikäytön kannalta merkittäväksi harjualueeksi, joka käsittää osan suurehkosta, tasaantuneesta harjuselänteestä, siihen liittyvää harjulaajentumasta sekä kapean, särkkämäisen harjuniemen ja kaarevan, loivan hiekkarannan. Muodostuman rinteillä on muinaisrantoja noin +10-korkeuskäyrän tuntumassa. Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkaa ja hietaa.

2.2.4 Maisema-arvot

Suunnittelualue kuuluu Eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan ja Suomenlahden rannikoseutuun. Alueen suurmaisema on korkokuvaltaan melko alavaa, ja maasto on pienipiirteisyydessään vaihtelevaa. Maiseman karua luonnetta korostavat monin paikoin louhikot, kivikot ja siirtolohkaaret. Raja avoimen vesipinnan ja suljetun metsäisen vyöhykkeen välillä on hyvin selkeä. Mereltä katsottuna rannan julkisivu on eheä, valitsevana piirteenä on metsäinen maasto. Alueen puustoa on harvennettu viime vuosina.

Geologi

På planeringsområdet finns Versomalmens åsområde, som är värdefullt på landskapsnivå och som inventerades i en riksomfattande åsundersökning 1985. Informationen från inventeringen uppdaterades i Kymmenedalens POSKI-projekt 2004. Åsområdet sticker ut i havet i form av Versorevet (på en karta från 1930-talet Parlaxudde), som är en låg och smal sandbank.

Versomalmen bedöms vara ett betydelsefullt åsområde i fråga om geologi, landskap och mångsidig användning. Åsområdet omfattar en del av en ganska stor, utplanad åsrygg, tillhörande åsutvidgning samt en smal, bankliknande åsudd och en böjd, flack sandstrand. På formationens sluttningar finns fornstränder ungefär vid höjdkurvan +10. Planeringsområdets jordmån består främst av sand och mojord.

Landskapsvärden

Planeringsområdet hör till landskapsprovinserna Södra kustlandet och Finska vikens kustregion. Områdets storlandskap är i fråga om topografi ganska låglänt och terrängen är varierande i sin småskalighet. Landskapets karga karaktär framhävs på många platser av blockfält, steninga områden och flyttblock. Gränsen mellan den öppna vattenytan och den slutna skogszonen är mycket tydlig. Från havet sett är strandens fasad hel, det dominerande draget är skogbevuxen terräng. Områdets trädbestånd har gallrats under de senaste åren.



Kuva 6. Suunnittelualueelle leimallisia siirtolohkareita alueen eteläosassa. / Figur 6. Flyttblock som är kännetecknande för planeringsområdet i dess södra del.



Kuva 7. Siemenpuumännikköä kaava-alueen keskiosassa. / Figur 7. Fröträsställning av tall i mellersta delen av planområdet.



Kuva 8. Alueen länsiosassa sijaitseva avosuo. / Figur 8. Öppen mosse i västra delen av området.

2.2.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueen maalla sijaitsevat alueet ovat sisältyneet vuonna 2007 tehtyyn Pyhtään historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointiin sekä Långön ja Verssonkankaan ranta-asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointiin 2004. Inventointien tuloksena Verssonkankaan alueelta tunnetaan kaksi historiallisen ajan hiilimiilua (Verssonkangas, muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000003691). Pohjoisempi näistä hiilimiiluista sijaitsee suunnittelualueella.

Vuonna 2017 suunnittelualueelta löytyi ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös (Verssonkangas 2, muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000031316). Muinaisjäännöskohteessa on kaksi vierekkäistä historiallisen ajan tervahautaa.

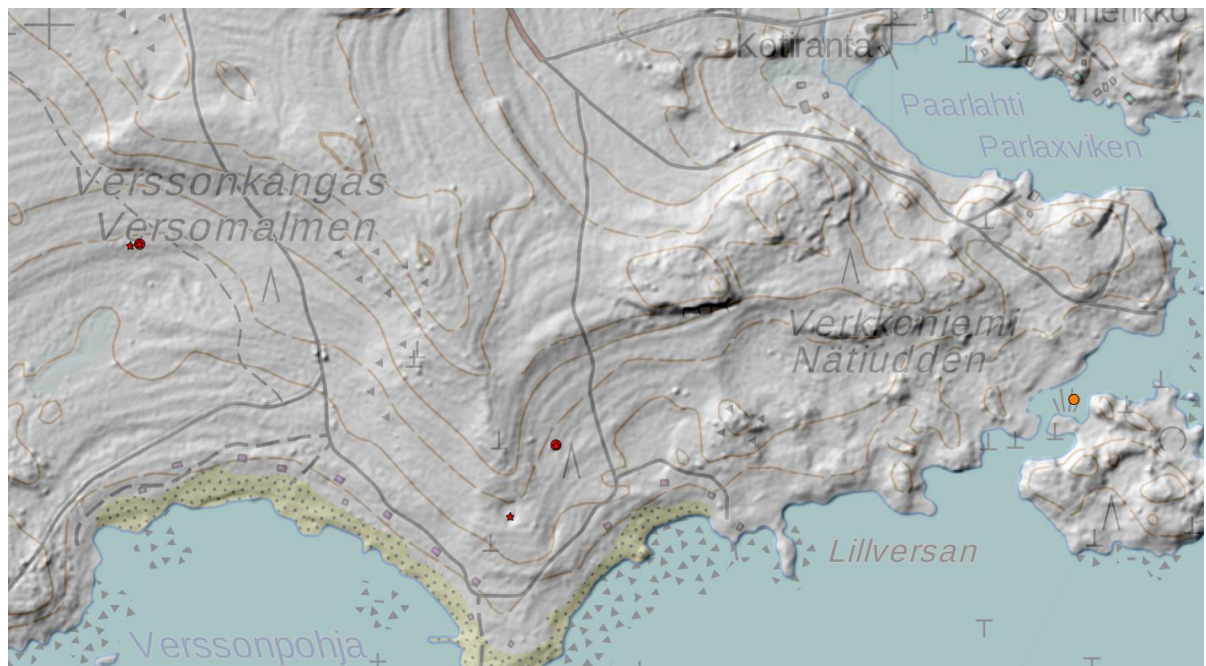
Suunnittelualueelta tunnetaan yksi irtolöytöpaikka (Vassholmen, muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1136). Kohde on tarkastettu vuoden 2015 syksyllä (Museovirasto), jolloin matalasta, mutapohjaisesta rantavedestä havaittiin yksittäisiä hyllyn osia. Laivan kaaria ja lautoja löydettiin sekä salmesta että poukamasta venesataman edustalta. Mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa ei havaittu. Kohteen status muutettiin tuolloin kiinteästä muinaisjäännöksestä löytöpaikaksi.

Fornlämningar

Landområdena på planeringsområdet har ingått i den inventering av fornlämningar från historisk tid som gjordes i Pyttis 2007 samt i inventeringen av fornlämningar på ändringsområdet av Långöns och Versomalmens stranddetaljplan 2004. Vid inventeringen upptäcktes två kolmilor från historisk tid på Versomalmens område (Versomalmen, fornlämningsregistrets objektnummer 1000003691). Den nordligare av de här kolmilorna ligger på planeringsområdet.

År 2017 hittades en tidigare okänd fast fornlämning på planeringsområdet (Versomalmen 2, fornlämningsregistrets objektnummer 1000031316). Vid fornlämningsobjektet finns två tjärdalar från historisk tid bredvid varandra.

På planeringsområdet finns en känd plats med lösfynd (Vassholmen, fornlämningsregistrets objektnummer 1136). Objektet granskades hösten 2015 (Museiverket). I det grunda strandvattnet med dybotten upptäcktes då enstaka vrakdelar. Spant och bräder från ett fartyg hittades både i sundet och inne i viken utanför båthamnen. Inget som tydde på någon fast fornlämning upptäcktes. Objektets status ändrades då från fast fornlämning till fyndplats.



Kuva 9. Verssonkankaan muinaisjäännökset (punainen symboli), niiden alakohteet (pieni tähti) ja irtolöytöpaikka (oranssi symboli). Lähde Muinaisjäännösrekisteri 2019. Pohjakartta MML 2019. / **Figur 9. Versomalmens fornlämningar (röd symbol), deras underobjekt (liten stjärna) och platsen med lösfynd (orange symbol). Källa Fornlämningsregistret 2019. Baskarta LMV 2019.**

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Yhdyskuntarakenne

Munapirtin saari on vanhastaan muodostunut kolmesta kylästä (Munapirtti, Hinkaböle ja Malmi), joiden asutus keskittyi vielä 1800-luvun puolivälissä neljälle tonttimaalle. 1900-luvun kuluessa asutus levittäytyi vanhojen kylätonttien ulkopuolelle ja saaren rannoille muodostui tiivistä loma-asutusta. Rannoilla on harvakseltaan myös vakituista asutusta. Munapirtin kaakkoisosassa, suunnittelualueesta itään, on Mäntyniemen hotelli-, ravintola- ja vierasvenesatamakonaisuus.

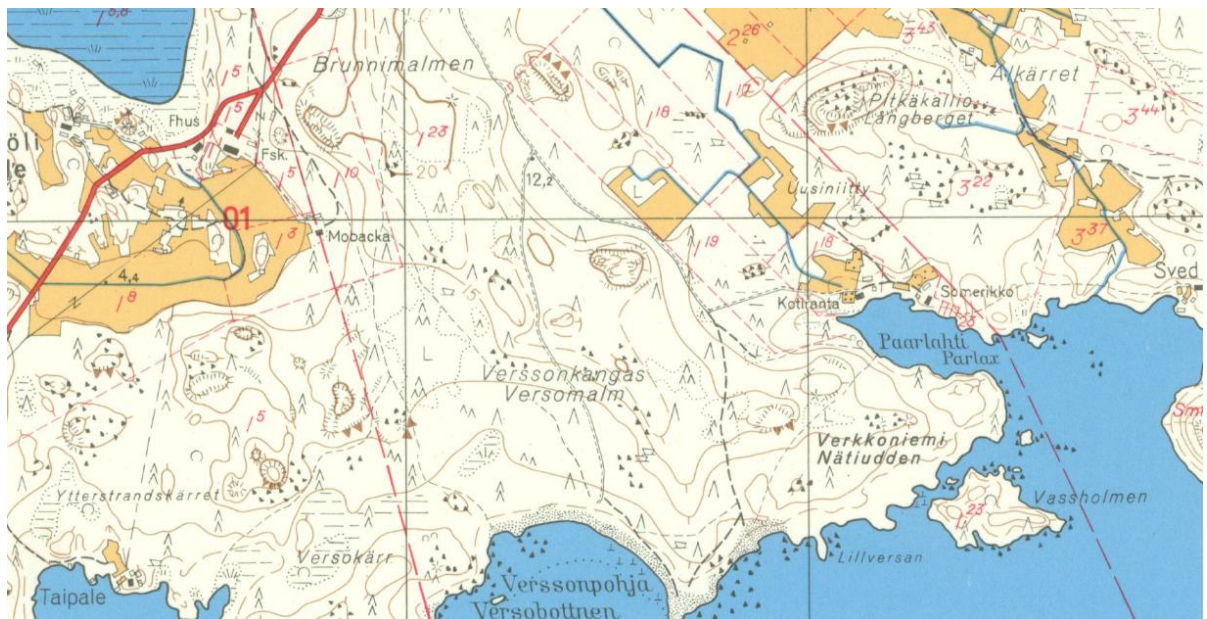
Suunnittelualueella ei ole pysyvää asutusta, työpaikkoja eikä palveluita. Lähimmät palvelut löytyvät Purolan kylästä sekä Siltakylästä. Suunnittelualueen ympäristössä on haja-asutusta, joka on muodostunut pääosin ilman kaavoitusta. Suunnittelualueen eteläpuolella, on Aktiebolaget Stockforsin vv. 1969–1971 rakennuttama lomakyläkokonaisuus. Lomakylään on myöhemmin vuonna 1990 rakennettu neljä saunarakennusta.

Byggd miljö

Samhällsstruktur

Mogenpört består sedan gammalt av tre byar (Mogenpört, Hinkaböle och Malm). Bosättningen i de här byarna var ännu i mitten av 1800-talet koncentrerad till fyra tomtmarker. Under 1900-talet spreds bebyggelsen utanför de gamla bytomterna och det uppkom tät fritidsbebyggelse längs öns stränder. Vid stränderna finns också gles med fasta bostäder. I sydöstra delen av Mogenpört, öster om planeringsområdet, finns en helhet bestående av Mäntyniemi hotell, restaurang och gästhamn.

På planeringsområdet finns ingen fast bosättning, inga arbetsplatser eller någon service. Närmaste service finns i byn Svartbäck samt i Broby. I planeringsområdets omgivning finns gles bebyggelse som har uppkommit huvudsakligen utan planläggning. Söder om planeringsområdet finns en semesterbyhelhet som Aktiebolaget Stockfors lät bygga 1969–1971. I semesterbyn har det senare byggts fyra bastubyggnader 1990.



Kuva 10. Ote vuosien 1963 ja 1964 kartoiuksiin perustuvasta peruskartasta. Suunnittelualueella risteilee tieuria ja polkuja, mutta muuten alue on vielä rakentamaton (Maanmittauslaitos 2019). / Figur 10. Utdrag från grundkartan baserat på kartläggningarna 1963 och 1964. På planeringsområdet finns små vägar och stigar kors och tvärs, men i övrigt är området ännu obebyggt (Lantmäteriverket 2019).

2.3.2 Rakennukset

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee yksi hirsinen saunarakennus ja itäosassa Paarlahden rannalla muutamia veneiden säilytykseen liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Verssonpohjan ja Lillversan välisellä alueella, kaava-alueen eteläpuolella, on yhteiskäytössä olevia lomarakennuksia. Kaava-alueen läheisyydessä on asuinrakennuksia ja loma-asuinrakennuksia Paarlahden alueella sekä loma-asuinrakennuksia Verssonpohjan alueella. (Maanmittauslaitos 2019)

2.3.3 Liikenne

Verssonkankaan alueelle kulkee yhdystie 3501 (Purolantie/Munapirtintie) Purolan kylän ohi. Seututien 170 ja Munapirtintien liittymä on kolmihaarainen tasoliittymä, jonka yhteyteen on toteutettu bussipysäkit. Munapirtintie on asfalttipäällysteinen ja kaksikaistainen. Suunnittelualueelle johtava Paarlahdentie on kapea soratie. Munapirtintien ja Paarlahdentien liittymä on heikosti havaittavissa. Lisäksi kaava-alueella on muita hiekkapintaisia tieuria, polkuja ja ulkoilureittejä.

Munapirtintien ja seututien 170 liittymän liikennemäärät eivät nykytilanteessa aiheuta ongelmia liikenneverkon välityskyvyn riittävyydelle. Seututien 170 keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 1400 ajoneuvoa ja Munapirtintien liikennemäärä sen pohjoispäässä noin 900 ajoneuvoa. Munapirtin kylän kohdalla Munapirtintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on nykytilanteessa noin 400 ajoneuvoa. Liikenne Munapirtin suuntaan on erittäin vähäistä.

Byggnader

I södra delen av planeringsområdet finns en bastubyggnad av stock och i östra delen vid stranden av Parlaviken några byggnader och konstruktioner med anknötning till båtförvaring. På området mellan Versobottnen och Lillversan, söder om planområdet, finns fritidshus som används gemensamt. I närheten av planområdet finns bostadshus och fritidshus vid Parlaviken samt fritidshus vid Versobottnen. (Lantmäteriverket, 2019)

Trafik

Till Versomalmen leder förbindelseväg 3501 (Svartbäcksvägen/Mogenpörtvägen) förbi byn Svartbäck. Korsningen mellan regionalväg 170 och Mogenpörtvägen är en trevägsplankorsning. I anslutning till korsningen finns busshållplatser. Mogenpörtvägen har asfaltbeläggning och är tvåfilig. Parlavägen, som leder till planeringsområdet, är en smal grusväg. Korsningen mellan Mogenpörtvägen och Parlavägen är svår att upptäcka. På planområdet finns dessutom andra sandvägar, stigar och friluftsleder.

Trafikmängderna i korsningen mellan Mogenpörtvägen och regionalväg 170 orsakar för närvarande inga problem för trafiknätets förmedlingskapacitet. Den genomsnittliga dygnstrafiken på regionalväg 170 är cirka 1400 fordon och trafikmängden i den norra änden av Mogenpörtvägen cirka 900 fordon. Vid byn Mogenpört är den genomsnittliga dygnstrafiken på Mogenpörtvägen för närvarande cirka 400 fordon. Trafiken i riktning mot Mogenpört är mycket obetydlig.

2.3.4 Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole vesijohto- tai viemäri-verkkoa. Alue sijaitsee kaukana Kymen Vesi Oy:n verkostosta. Pyhtään kunta ja Kymen Vesi ovat sopineet periaatteista, joiden perusteella kaava-alueen rajalle on mahdollista rakentaa vesijohto ja paineviemäri. Kymen Veden toiminta-alue ei kuitenkaan tule laajenemaan suunnittelualueelle.

Alueen poikki kulkee koillis-lounaissuunnassa pienjännitteinen sähkölinja Paarlahdesta Verssonkankaan mökeille. Alueella ei kulje suurjännitesähkölinjoja. Keskijännitelinja kulkee alueen ulkopuolella idässä Paarlahden pohjukkaan.

2.3.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöjä Malms 624-412-1-114 ja Tuuliviiri 624-412-1-126 sekä osasta yhteisiä vesialueita 624-412-876-1 ja 624-413-876-2. Kaava-alue on Pyhtään kunnan, Kotkan Energia Oy:n, Malmin kalastuskunnan ja Munapirtin kalastuskunnan omistuksessa.

Kiinteistöä Malms 624-412-1-114 rasittaa käyttöoikeus autojen pitämiseen, venevalkamaan ja laituriin Verkkoniemessä. Rasitteeseen on oikeutettu 60 kiinteistöä.

3 SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa.

Kymenlaaksossa maakuntakaava on laadittu teema- ja osa-aluekohtaisina vaihekaavoina. Ympäristöministeriö on vahvistanut seuraavat maakuntakaavat: Taajamat ja niiden ympäristöt (2008 ja 2010), Maaseutu ja luonto (2010), Energiamaakuntakaava (2014) sekä Kauppa ja merialue (2014). Eryteisesti tätä suunnittelualueita koskevia vaihemaakuntakaavoja ovat Maaseutu ja luonto sekä Energiamaakuntakaava.

Teknisk försörjning

På planeringsområdet finns varken vattenlednings- eller avlopps nät. Området ligger långt från Kymen Vesi Oy:s nät. Pyttis kommun och Kymen Vesi har kommit överens om principerna som innebär att det går att bygga en vattenledning och ett tryckavlopp till planområdets gräns. Kymen Vesis verksamhetsområde kommer dock inte att utvidgas till planeringsområdet.

Området genomkorsas i riktning nordost-sydväst av en lågspänningsledning från Parlaviken till stugorna på Versomalmen. På området finns inga högspänningsledningar. En medelspänningsledning löper utanför området i öster till området längst inne i Parlaviken.

Miljöstörningar

På området finns inga miljöstörningar.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet består av en del av fastigheterna Malms 624-412-1-114 och Tuuliviiri 624-412-1-126 samt en del av de samfälliga vattenområdena 624-412-876-1 och 624-413-876-2. Planområdet ägs av Pyttis kommun, Kotka Energi Ab, Malms fiskelag och Mogenpört fiskelag.

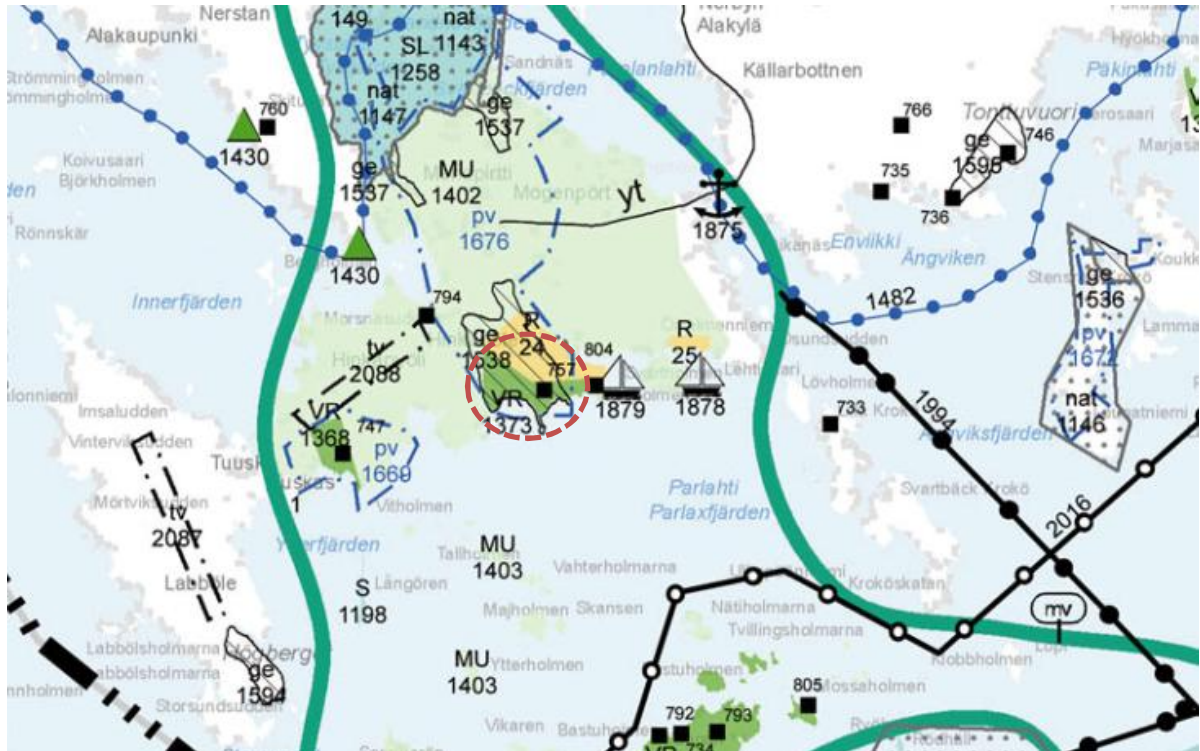
Fastigheten Malms 624-412-1-114 belastas av en användningsrätt för förvaring av bilar, småbåtsp plats och brygga på Nätiudden. 60 fastigheter är berättigade till servitutet.

PLANERINGSSITUATION

Landskapsplan

Landskapsplanen är en generell plan för områdesanvändningen i landskapet och den är viktig för utvecklingen och planeringen av landskapet.

I Kymmenedalen har landskapsplanen utarbetats i form av etappplaner med olika teman och för olika delområden. Miljöministeriet har fastställt följande landskapsplaner: Tätorter och deras omgivningar (2008 och 2010), Landsbygden och naturen (2010), Energilandskapsplan (2014) samt Handel och havsområde (2014). Etappplaner som berör speciellt det här planeringsområdet är Landsbygden och naturen samt Energilandskapsplanen.



**Kuva 11. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta Maaseutu ja luonto (Kymenlaakson liitto 2010). /
Figur 11. Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan Landsbygden och naturen (Kymmenedalens för-
bund 2010).**

Suunnittelualue on merkitty voimassa olevassa maakuntakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), loma- ja matkailualueeksi (R) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Suunnittelualue sisältyy lisäksi maakuntakaavan matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Osa suunnittelualueesta sisältyy maakuntakaavassa osoitetun arvokkaan geologisen muodostuman alueelle (ge) sekä tärkeään pohjavesialueeseen (pv). Verkkoniemeen on merkitty venesataman kohdemerkintä, jolla on osoitettu vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on annettu suunnittelumääräys tulvariskien huomioimisesta ja uusiutuvan energian käytön edistämisestä.

Kymenlaaksossa on vireillä kokonaismaakuntakaavan (Kymenlaakson maakuntakaava 2040) laatiminen. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavan ehdotuksessa (17.2.2020) matkailupalvelujen alueeksi (RM), virkistysalueeksi (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

I gällande landskapsplan är planeringsområdet utmärkt som friluftsv- och strövmråde (VR), område för fritid och turism (R) samt jord- och skogsbruksdominerat område med behov av att styra friluftslivet (MU).

Planeringsområdet ingår dessutom i landskapsplanens utvecklingsområde för turism och rekreation. En del av planeringsområdet ingår i området för en värdefull geologisk formation (ge) som finns anvisat i landskapsplanen samt ett viktigt grundvattenområde (pv). På Nätiudden finns objektbeteckningen båthamn, som används för att ange småbåtshamnar som är åtminstone av regional betydelse.

I gällande landskapsplan finns en planeringsbestämmelse om att översvämningsriskerna ska beaktas och att användning av förnybar energi ska främjas.

I Kymmenedalen pågår arbetet med en helhetslandskapsplan (Kymmenedalens landskapsplan 2040). I förslaget till landskapsplan (7.10.2019) är planeringsområdet anvisat som område för turistservice (RM), rekreativområde (V) samt jord- och skogsbruksdominerat område med behov av att styra friluftslivet (MU).

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa *Verssonkankaan osayleiskaava* (hyväksytty 10.12.2018) ja *Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava* (vahvistettu 2.8.2000). Suunnittelualueelle on osoitettu yleiskaavassa matkailupalvelujen alueita (RM-1 ja RM-2), retkeily- ja ulkoilualueita (VR-1), yksi lomarakennusalue (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M, MU). Vassholmenin saareen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualue sisältää myös vesialueita (W).

RM-1-merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alueet, jotka ovat tarkoitettu lomakyläasutukselle ja kaupalliselle majoitukselle. Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi.

RM-2-merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alue, joka on tarkoitettu luontomatkailuun liittyville palveluille ja aktiviteeteille.

RA-1-merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalue, joka on tarkoitettu yhtä lomarakennuspaikkaa varten. Alueen rakennusoikeus on määritelty suoraan rakentamista ohjaavassa Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavassa, jossa Verssonpohjaan on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka. Verssonkankaan osayleiskaavassa ko. rakennuspaikka on siirretty saman emätilan sisällä noin 150 metriä lounaaseen ja käyttötarkoitus on muutettu loma-asuntoalueeksi.

VR-1-merkinnällä on osoitettu alueet, joille saa rakentaa latu- ja ulkoilureittejä, kevytrakenteisia taukopaikkoja, keitto- ja sadekatoksia ja muita vastaavia rakennelmia ja laitteita. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon vaatimia rakennelmia, verkostoja, laitteita ja varusteita. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen luonne sekä maisema- ja luontoarvojen rakentamiselle asettamat vaatimukset ja rajoitukset.

Yleiskaavan *M-alue* on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. *MU-merkinnällä* on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Yleiskaavaan on merkitty vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1), arvokas geologinen muodostuma (ge-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1, luo-2 ja luo-3).

Suunnittelualuetta koskee myös kunnanvaltuuston 10.9.2018 hyväksymä *Kotkan-Haminan seudun strateginen vaiheyleiskaava 2040*. Strategien vaiheyleiskaava on Pyhtään kunnan osalta oikeusvaikutukseton.

Generalplan

På området gäller *Versomalmens delgeneralplan* (godkänd 10.12.2018) och *delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård* (fastställd 2.8.2000). På planeringsområdet finns i generalplanen anvisat områden för turistservice (RM-1 och RM-2), friluft- och strövområde (VR-1), ett område för fritidsbyggnader (RA-1) samt jord- och skogsbruksdominerade områden (M, MU). Behov av en gång- och cykelväg till Vassholmen har anvisats. Planeringsområdet omfattar också vattenområden (W).

Områden för turistservice avsedda för semesterbybostäder och kommersiell inkvartering finns anvisade med beteckningen *RM-1*. Områdena är avsedda att detaljplaneras.

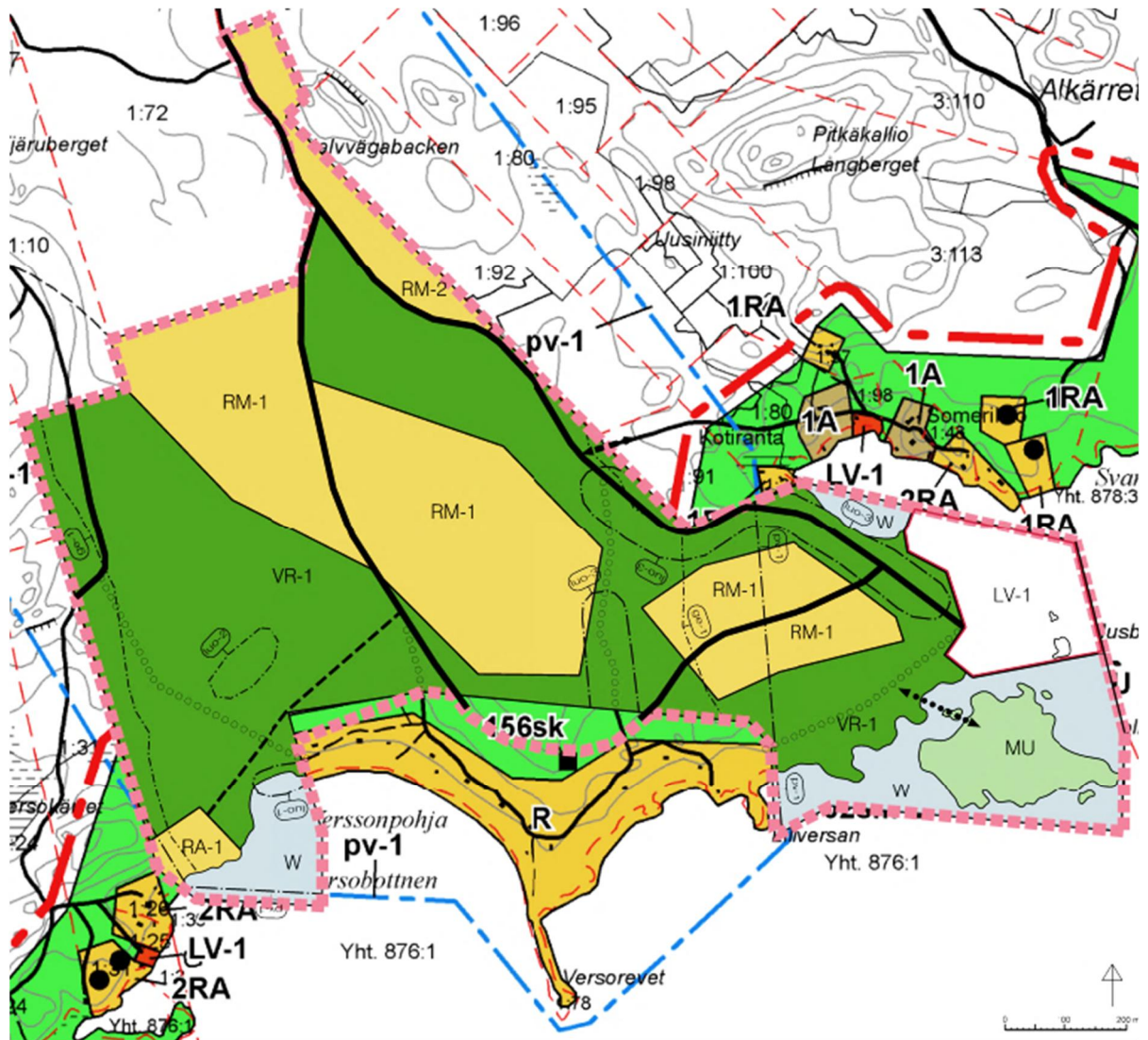
Med beteckningen *RM-2* finns anvisat ett område för turistservice avsett för service och aktiviteter i anslutning till naturturism.

Med beteckningen *RA-1* finns anvisat ett område för fritidsbostad avsett för en fritidsbostadsplats. Områdets byggrätt bestäms direkt i delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård, som styr byggandet. I den planen finns en byggplats för ett fristående småhus anvisad vid Versobottnen. I Versomalmens delgeneralplan har den här byggplatsen flyttats inom samma stamfastighet cirka 150 meter mot sydväst och användningsändamålet har ändrats till område för fritidsbostad.

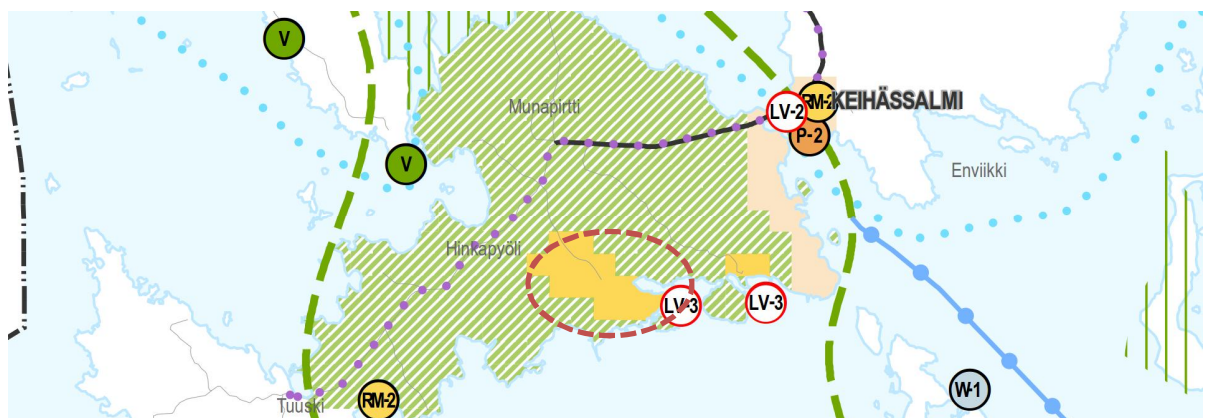
Med beteckningen *VR-1* har anvisats områden där skidspår och friluftsleder, pausplatser av lätt konstruktion, kokskjul och regnskydd och andra motsvarande konstruktioner och anordningar får anläggas. På området får konstruktioner, nät, anordningar och utrustning som behövs för samhällsteknisk försörjning byggas. I förverkligandet ska områdets karaktär samt de krav och begränsningar som landskaps- och naturvärdena ställer på byggandet beaktas.

Generalplanens M-område är avsett för jord- och skogsbruk. Med beteckningen *MU* har jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet anvisats. I generalplanen finns anvisat ett grundvattenområde som är viktigt för vattentäkt (pv-1), en värdefull geologisk formation (ge-1) samt områden som är särskilt viktiga för naturens mångfald (luo-1, luo-2 och luo-3).

För planeringsområdet gäller också den *strategiska etappgeneralplanen för Kotka-Fredrikshamnregionen 2040*, godkänd av kommunfullmäktige 10.9.2018. Den strategiska etappgeneralplanen saknar rättsverkan för Pyttis kommun.



Kuva 12. Voimassa olevien yleiskaavojen epävirallinen yhdistelmä Verssonkankaan ympäristössä. Suunnittelualue on esitetty vaaleanpunaisella katkoviivalla. / Figur 12. Inofficiell sammanställning av gällande generalplaner i omgivningen kring Versomalmen. Planeringsområdet är markerat med ljusröd streckad linje.



Kuva 13. Ote oikeusvaikutuksettomasta Kotkan–Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella katkoviivalla. / Figur 13. Utdrag ur den strategiska etappgeneralplanen för Kotka-Fredrikshamnregionen. Planen saknar rättsverkan. Planeringsområdet är markerat med röd streckad linje.

3.3 Asemakaava

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 7, retkeily- ja ulkoilualueetta, venevalkama-alueetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Suunnittelualueella on voimassa osa Kymen lääninhallituksen 18.6.1984 vahvistamasta *Långön-Versson rantakaavasta*, jossa alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialue (A-1) ja yhteiskäyttöinen venevalkama (LV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Venevalkama on tarkoitettu rantakaavassa osoitettujen Långön, Sommarön, ja Nätiholmarnan saarissa sijaitsevien 23 rakennuspaikan käyttöön.

Suunnittelualueen eteläosaan, Långön-Versson rantakaavan alueelle on vuonna 2016 laadittu asemakaavamuutos. *Verssonkankaan asemakaava ja asemakaavan muutos* tuli lainvoimaiseksi 18.6.2018, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa hallinto-oikeuden 14.10.2017 tekemästä päätöksestä. Suunnittelualueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueetta ja katualuetta.

Detaljplan

Största delen av planeringsområdet är inte detaljplanerat. Detaljplaneändringen berör gällande detaljplans kvarter 7, friluft- och strövmråde, område för småbåtsplatser, jord- och skogsbruksområde samt gatuområde.

På planeringsområdet gäller en del av den *strandplan för Långön-Versö*, som fastställdes av länsstyrelsen i Kymmene län 18.6.1984. I den finns kvartersområde för bostadshus (A-1) och småbåtsplats för gemensamt bruk (LV) samt jord- och skogsbruksområde (M) anvisade på området. Småbåtsplatsen är avsedd att användas av de 23 byggplatser som i strandplanen finns anvisade på Långön, Sommarön och Nätiholmarna.

Söder om planeringsområdet, på Långön-Versö strandplaneområde, gjordes en detaljplaneändring 2016. *Detaljplanen och detaljplaneändringen för Versömalmen* vann laga kraft 18.6.2018, då högsta förvaltningsdomstolen inte beviljade besvärstillstånd mot förvaltningsdomstolens beslut 14.10.2017. På planeringsområdet finns friluft- och strövmråde samt gatuområde anvisade.



Kuva 14. Ote voimassa olevien asemakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualue on esitetty oranssilla katkoviivalla. / Figur 14. Utdrag ur en inofficiell sammanställning av gällande detaljplaner. Planeringsområdet är markerat med orange streckad linje.

3.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen: 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen 2) Tehokas liikennejärjestelmä 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, ja 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.5 Rakentamisrajoitus

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa tai -rekisteriä.

3.6 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019.

3.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 25.11.2015.

3.8 Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualuetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on kerrottu kaavaselostuksen liitteinä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavoituksen tueksi on laadittu yleispiirteiset suunnitelmat kaava-alueen sisäisestä liikenneverkosta, katujen pituusleikkauksista ja tyyppi- ja leikkauksista, vesihuoltoverkostosta ja hulevesien hallinnasta (Ramboll 2019). Lisäksi alueelta on tehty luontoarvio (Ramboll 2019), jossa on tarkastettu aikaisempien luontoselvitysten ajantasaisuus.

Verssonkankaan alueelle on vv. 2016–2020 tehty viite- ja hankesuunnittelua tulevien huviloiden mahdollisesta sijoittumisesta, rakentamistavasta ja arkkitehtuurista (Rabih Hage).

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statens och kommunernas myndigheter ska i sin verksamhet beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen och arbeta för att de ska fullföljas. Myndigheterna ska också bedöma konsekvenserna av sina åtgärder med tanke på de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Statsrådet beslutade om de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 och beslutet vann laga kraft 1.4.2018.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i fem helheter: 1) Fungerande samhällen och hållbara färdsätt 2) Ett effektivt trafiksystem 3) En sund och trygg livsmiljö 4) En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och 5) En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Byggnadskränkningar

På området finns inget gällande byggförbud, inte heller någon tomtindelning eller något tomtregister.

Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019.

Baskarta

Baskartan har utarbetats i enlighet med ändringen av markanvändnings- och bygglagen 323/2014 och reviderats 25.11.2015.

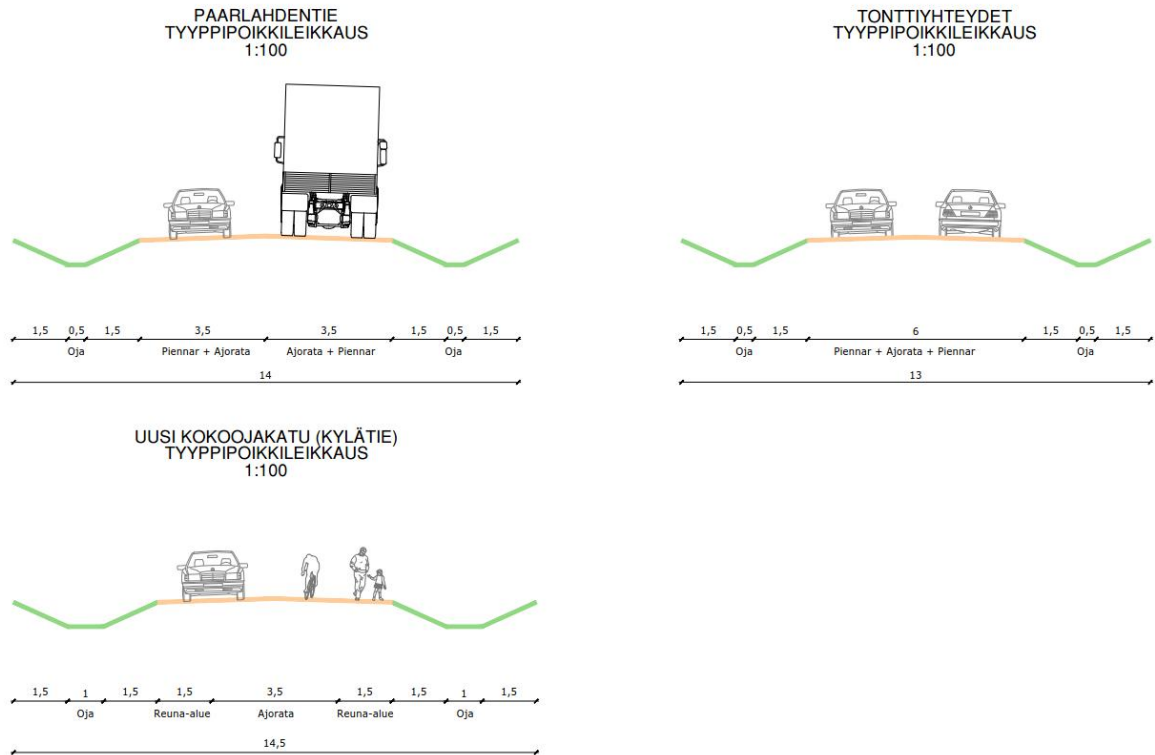
Utredningar och planer som gjorts

Utredningarna och planerna för planeringsområdet har beskrivits i programmet för deltagande och bedömning, som finns som bilaga till planbeskrivningen. Som stöd för detaljplaneringen utarbetades generella planer för planområdets interna trafiknät, gatornas längdsnitt och typiska tvärsnitt, vattentjänstnät och dagvattenhantering (Ramboll 2019). För området har det dessutom gjorts en naturbedömning (Ramboll 2019) där det kontrollerades att tidigare gjorda naturutredningar fortfarande är tidsenliga.

För Verssömsöms område gjordes referens- och projektplanering för eventuell placering av kommande villor, byggnadsstätt och arkitekturen 2016–2020 (Rabih Hage).



Kuva 15. Viitesuunnitelmia Verssonkankaan huvilarakentamisesta (Rabih Hage Ltd 2019). / Figur 15. Referensplaner för villabyggande på Versomalmen (Rabih Hage Ltd 2019).



Kuva 16. Suunnittelualan katujen ja tonttiyhteyksien tyypipoikkileikkauksia (ei alkuperäisessä mittakaavassa). Uusi kokoojkatu Versöntie on suunniteltu toteutettavaksi uudentyypisenä kylätieratkaisuna, jossa on ylläolevat pientareet. Ajoradan keskeltä varataan moottoriajoneuvoille kaksisuuntainen, noin kolme metriä leveä kaista. Sen molemmin puolin on noin 1,5 metriä leveät tilat pyöräilyä ja kävelyä varten. Moottoriajoneuvojen kohtaaminen tapahtuu osittain reuna-alueiden kautta. (Ramboll 2019)

Figur 16. Typtvärnsnitt av gator och tomtförbindelser på planeringsområdet (inte i ursprunglig skala). En ny matargata Versövägen har planerats som en byvägslösning av ny typ med extra breda vägrar. Mitt på körbanan reserveras en dubbelriktad, cirka tre meter bred fil för motorfordon. På båda sidorna om den finns cirka 1,5 brett utrymme för cyklister och fotgängare. Motorfordon kan mötas genom att delvis utnyttja kantområdena. (Ramboll 2019)

4 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5 TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kunnan tavoitteena on osoittaa suunnittelualue yleiskaavan mukaisesti matkailu- ja virkistysalueeksi. Suunnittelualueelle on tavoitteena laatia asemakaava, joka yhdessä voimassa olevan ranta-alueen asemakaavan kanssa luo alueidenkäytölliset edellytykset korkealaatuisten matkailu- ja majoitustoimintojen sekä vierasvenesataman toteuttamiselle. Versson lomakohteen tarkoituksena on tarjota laadukkaita wellness-palveluita, korkeatasoista huvilamajoitusta ja mieleenpainuvia luontokokemuksia. Laadittavassa asemakaavassa osoitetaan tarpeelliset alueet eri toimintoja varten sekä ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä.

Verssonkankaalle suunnitellut investoinnit edesauttavat kunnan elinkeinostrategian tavoitteiden toteutumista ja sitä kautta uusien työpaikkojen syntymisen matkailu- ja palveluelinkeinoin. Tavoitteena on, että toteutuessaan Verssonkangas täydentää Pyhtään ja koko Itäisen Suomenlahden matkailupalveluiden tarjontaa.

Asemakaavan tavoitteena on, että matkailun kehittämistarpeet saadaan sovitettua alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä kunnioittaen. Verssonkankaan muinaisrannan, särkän, niemen sekä hiekkarantojen alueet on tarkoitus säilyttää nykyisellään siten, että arvokasta luontoympäristöä on mahdollista hyödyntää myös matkailukäytössä.

DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Planprocessens förfarande för deltagande och växelverkan beskrivs i programmet för deltagande och bedömning som finns som bilaga till planbeskrivningen.

MÅL

Enligt markanvändnings- och byggplanen 54 § ska en detaljplan utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, regional tillgång på service och reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

Kommunens mål är att i enlighet med generalplanen anvisa planeringsområdet som område för turism och rekreation. Syftet är att utarbeta en detaljplan för planeringsområdet. Planen ska tillsammans med gällande detaljplan för strandområdet skapa förutsättningar för markanvändning för högklassig turism och inkvarteringsverksamhet samt en gästhamn. Avsikten med semestermalet Versö är att erbjuda högklassiga wellness-tjänster, villainkvartering av hög standard och oförglömliga naturupplevelser. Detaljplanen kommer att anvisa behövliga områden för olika funktioner samt styra byggandet och annan markanvändning.

De investeringar som planeras på Versomalmen främjar målen för kommunens näringslivsstrategi och därigenom uppkomsten av nya arbetsplatser inom turism och servicenäringar. Målet är att då Versomalmen anläggs ska den komplettera utbudet av turisttjänster i Pyttis och hela östra Finska viken.

Detaljplanens mål är att kunna samordna turismens utvecklingsbehov med områdets naturvärden, byggnadsarv och kulturvärden så att dessa respekteras. Avsikten är att områdena vid Versomalmen strand, sandbank, udde och sandstränder ska bevaras oförändrade, men så att den värdefulla naturmiljön kan utnyttjas också för turismen.

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kunta järjesti Munapirtin kyläyhdistyksen ja hankekehittäjän kanssa 9.5.2019 palaverin kaavan lähtökohdista ja tavoitteista. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 5.9.2019 Pyhtään kunnanvirastolla.

Pyhtään kaavatoimikunta kuulutti kaavoituksen vireille 15.10.2019 ja asetti samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä.

Valmisteluvaiheessa laadittiin asemakaavaluonnos sovittamalla yhteen kaavan tavoitteet, alustavat kehittämissuunnitelmat ja viranomaisyhteistyön ohjaava vaikutus.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.10.–15.11.2019 ja siitä pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaistahoilta. Kunta sai aineistosta seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä (liite 2). Valmisteluaineistoon liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 30.10.2019 Pyhtään ruotsinkielisellä koululla Purolassa.

Seuraavassa on lueteltu keskeisimmät kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset valmisteluvaiheen jälkeen. Suluissa on mainittu muutokseen liittyvä mahdollinen lausunto/mielipide:

- Korttelialueiden ja rakennusalojen rajauksia sekä ajoyhteysmerkintöjen sijainteja on tarkistettu
- OAS:n osallisuusluetteloa on täydennetty (ELY-keskus)
- Kaavakarttaa ja -selostusta on tarkistettu pohjavesialueen osalta (ELY-keskus)
- Muinaisjäänöksiin liittyvää kaavamääräystä ja vaikutusten arviointia on tarkistettu (Museovirasto)
- Vassholmenin saareen on osoitettu ohjeellinen lauttayhteysvaraus
- Kaavaan on lisätty ruotsinkielinen nimistö (mielipide C)

DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

Kommunen ordnade tillsammans med Mogenpörts byförening och projektutvecklaren ett möte om planens utgångspunkter och mål 9.5.2019. Myndighetssamråd i inledningsskedet hölls 5.9.2019 på Pyttis kommunkansli.

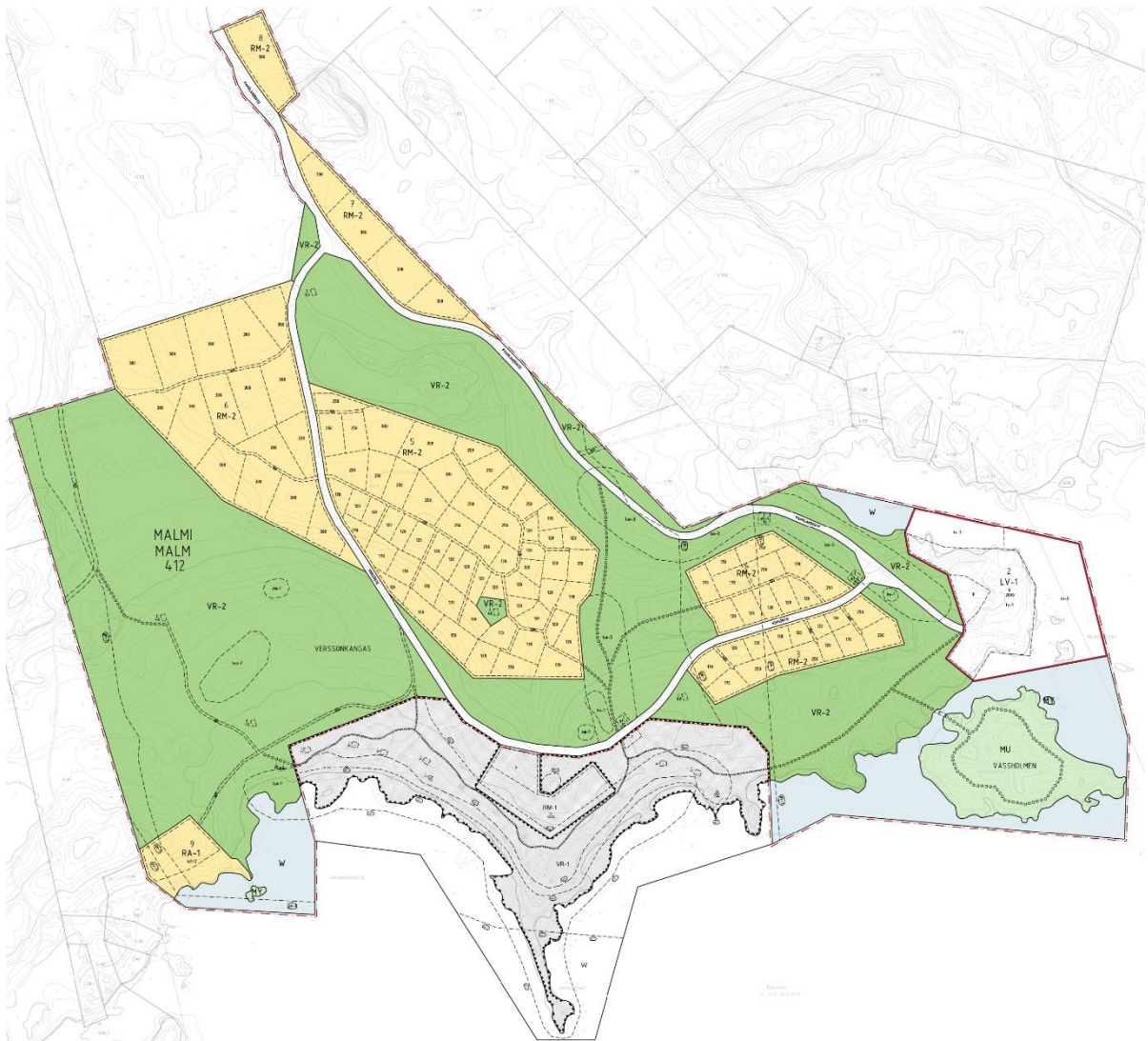
Pyttis planläggningskommitté kungjorde planläggningen anhängig 15.10.2019 och lade samtidigt fram programmet för deltagande och bedömning offentligt.

Under beredningsskedet gjordes ett utkast till detaljplan genom samordning av planens mål, preliminära utvecklingsplaner och myndighetssamarbetets styrande verkan.

Planens beredningsmaterial var offentligt framlagt 17.10–15.11.2019 och det begärdes behövliga utlåtanden om det av myndigheterna. Kommunen fick sju utlåtanden och tre åsikter om materialet. Ett möte för allmänheten om beredningsmaterialet hölls på Pyttis svenskspråkiga skola i Svartbäck 30.10.2019.

Nedan ges en uppräknig av de viktigaste ändringarna som gjorts i plandokumentet efter beredningsskedet. Inom parentes nämns eventuellt utlåtande/åsiikt i anslutning till ändringen:

- Avgränsningarna av kvartersområdena och byggnadsytorna samt läget för körförbindelsebeteckningarna har justerats
- PDB:s intressentförteckning har kompletterats (NTM-centralen)
- Plankartan och -beskrivningen har justerats beträffande grundvattenområdet (NTM-centralen)
- Planbestämmelsen och konsekvensbedömningen i anslutning till fornlämningar har justerats (Museiverket)
- För Vassholmen har en riktgivande reservering för en färjeförbindelse anvisats
- Planen har kompletterats med svenskspråkiga namn (åsiikt C)



Kuva 17. Kaavaluonnos 8.10.2019. / Figur 17. Planutkast 8.10.2019.

Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 14.2.–16.3.2020 ja siitä pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Kunta sai aineistosta kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä (liite 3).

Seuraavassa on lueteltu keskeisimmät kaava-asiakirjoihin tehtyt tarkistukset ehdotusvaiheen jälkeen. Suluissa on mainittu muutokseen liittyvä mahdollinen lausunto/muistutus:

- Pohjavesialueen pv-1 määräystä on tarkistettu alueella sallittavan toiminnan ja energiakaivojen luvanvaraisuuden osalta (ELY-keskus)
- RM-2-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty maininta palomääräysten huomioimisesta (Kymenlaakson pelastuslaitos)
- Kaavaan on lisätty yleismääräys sammutusveden saatavuudesta ja pelastus-teiden käytettävyydestä (Kymenlaakson pelastuslaitos)

Planens förslagsmaterial var offentligt framlagt 14.2.–16.3.2020 och utlåtanden om det begärdes av myndigheterna. Kommunen fick åtta utlåtanden och tre åsikter om materialet (bilaga 3).

Nedan ges en uppräknig av de viktigaste revideringarna som gjorts i plandokumentet efter förslagsskedet. Inom parentes nämns eventuellt utlåtande/anmärkning i anslutning till ändringen:

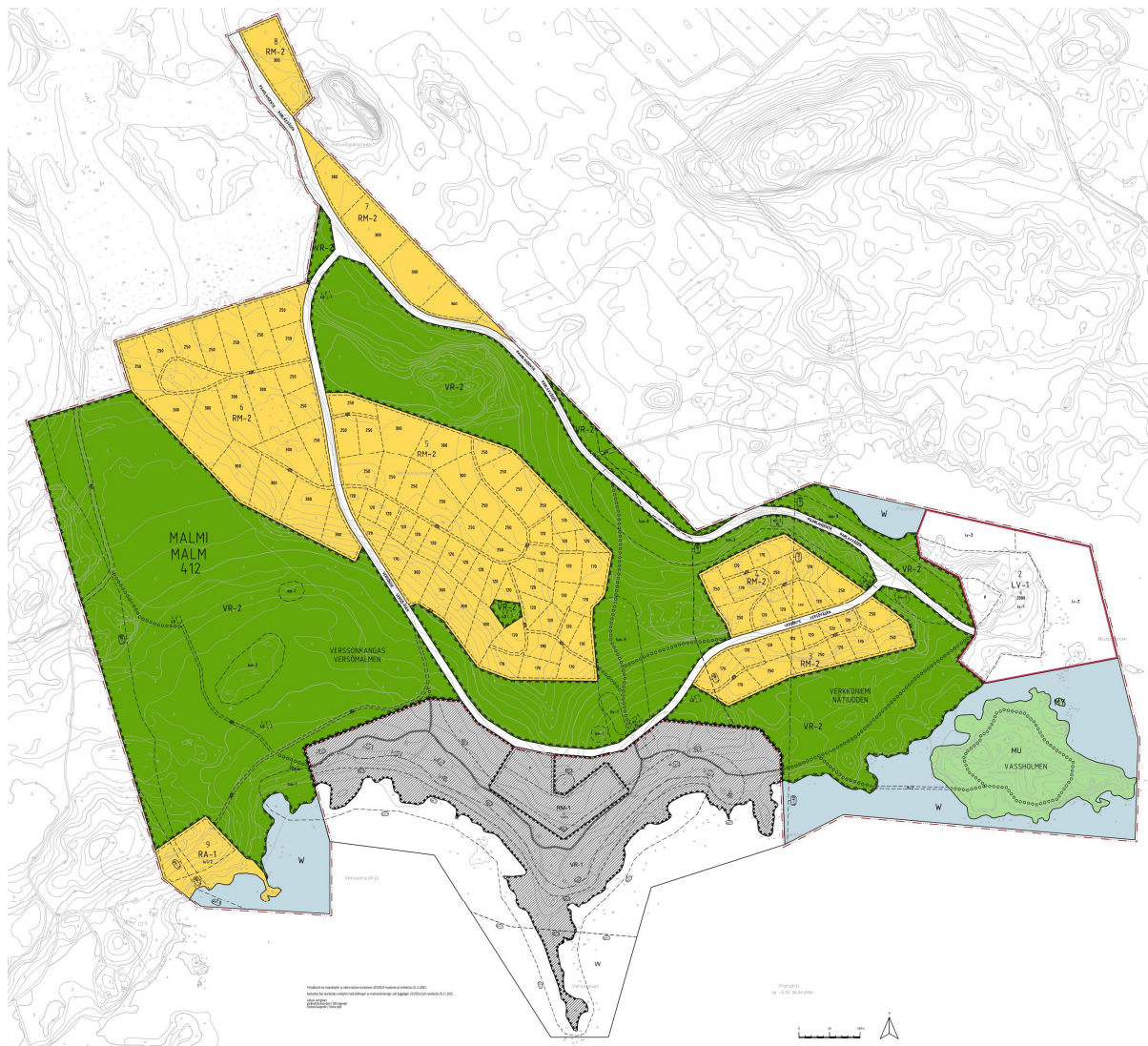
- Bestämmelsen för grundvattenområdet pv-1 har reviderats beträffande verksamhet som tillåts på området och kravet på tillstånd för energibrunnar (NTM-centralen)
- Planbestämmelsen för kvartersområdet RM-2 har fått ett tillägg om att brandbestämmelserna ska beaktas (Kymmenedalens räddningsverk)
- Planen har fått ett tillägg med en allmän bestämmelse om tillgång på släckvatten och räddningsvägarnas tillgänglighet (Kymmenedalens räddningsverk)

ELY-keskus katsoi 3.4.2020, että viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää ehdotusvaiheessa.

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

NTM-centralet uppgav 3.4.2020 att det inte var nödvändigt att hålla en myndighetssamråd i förslagsfasen.

Planen godkänns av kommunfullmäktige. Meddelande om att planen har godkänts sänds till dem som skriftligen har begärt att bli underrättade (MBL 67 §). Kungörelse om att planen godkänts ges på samma sätt som andra kommunala kungörelser. Det går att söka ändring i beslutet om att godkänna planen genom att rikta ett besvär till förvaltningsdomstolen.



Kuva 18. Kaavaehdotus 30.1.2020. / Figur 18. Planförslag 30.1.2020.

7 ASEMAKAAVARATKAISU DETALJPLANELÖSNING

7.1 Yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 7, retkeily- ja ulkoilualueetta, venevalkama-alueetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualueetta.

Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöistä 624-412-1-114, 624-412-1-126, 624-412-876-1 ja 624-413-876-2.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu Pyhtään kunnan Malmin kylän korttelialueet 2–9, retkeily- ja ulkoilualueetta, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta sekä katualueetta.

7.2 Maankäyttö

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM-2) on tarkoitettu matkailua tai virkistystä tukevia majoitus- ja palvelutiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen majoitusrakennuksen. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on Iu3/4. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/asunto. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.

Retkeily- ja ulkoilualueille (VR-2) saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia yksittäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusluvan tarvitsevat rakennukset on sovittava kaavassa osoitetuille rakennusaloille. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Rakentamisen tulee tukea alueen pääkäyttötarkoitusta eikä sillä saa olla rannankäyttöä rajavaa vaikutusta. Kaava-alueen yhtenäinen rakentamaton rantaviiva tulee säilyttää luonnontilaisena. Rakentaminen ja maankäyttö eivät saa heikentää alueen luontoarvoja.

Venesataman korttelialue (LV-1) on varattu venesatamalle sekä sitä tukeville palveluille. Alueelle saa rakentaa laiturirakenteita sekä muita venesataman toiminnan kannalta tarpeellisia rakenteita. Korttelin alueelle on merkitty ohjeelliset alueen osat pysäköinnille (p) ja laitureille (lv-2) ja vesialueelle (lv-3). Kaavamerkinnot mahdollistavat sekä uuden pienvenesataman toteuttamisen että nykyisten venevalkamien säilymisen.

Lomarakennusten korttelialueelle (RA-1) saa rakentaa yhden loma-asunnon.

Vassholmenin saari on kaavoitettu *maa- ja met-*

Allmän beskrivning

Detaljplaneändringen berör gällande detaljplans kvarter 7, friluft- och strövområde, område för småbåtsplatser, jord- och skogsbruksområde samt gatuområde.

Utvidgningen av detaljplanen gäller en del av fastigheterna 624-412-1-114, 624-412-1-126, 624-412-876-1 och 624-413-876-2.

Genom detaljplaneändringen och utvidgningen bildas i Pyttis kommun, Malm bys kvartersområden 2–9, friluft- och strövområde, jord- och skogsbruksområde, vattenområde samt gatuområde.

Markanvändning

Kvartersområdena med byggnader som betjänar turismen (RM-2) är avsedda för inkvarterings- och servicelokaler som stöder turism eller rekreation. På byggplatsen får en inkvarteringsbyggnad med högst två bostäder byggas. Byggnadernas största tillåtna antal våningar är Iu3/4. Det ska reserveras minst 1 bilplats/bostad. På området kan utjämningsbassänger, öppna diken, avloppsledning under jord eller andra konstruktioner som förbättrar hanteringen av dagvatten byggas

På *friluft- och strövområdet* (VR-2) får enstaka byggnader och konstruktioner som betjänar allmän rekreativ verksamhet och samhällsteknisk försörjning byggas. Byggnader som kräver bygglov ska anpassas till de i planen anvisade byggnadsytorna. På området kan utjämningsbassänger, öppna diken, avloppsledning under jord eller andra konstruktioner som förbättrar hanteringen av dagvatten byggas. Byggnationen ska stöda områdets främsta användningsändamål och får inte begränsa användande obebbyggda strandlinje ska bevaras i naturtillstånd. Byggnationen och markanvändningen får inte försämra områdets naturvärden.

Kvartersområdet för båthamn (LV-1) är reserverat för en båthamn samt service som stöder den. På området får bryggkonstruktioner samt andra konstruktioner som är nödvändiga för båthamnens funktion byggas. På kvarterets område finns riktgivande områdesdelar utmärkta för parkering (p), bryggor (lv-2) och vattenområde (lv-3). Planbeteckningarna gör det möjligt att både bygga en ny småbåthamn och bibehålla de nuvarande småbåtsplatserna.

På *kvartersområdet för fritidsbyggnader* (RA-1) får en fritidsbostad byggas.

Vassholmen är planlagd som *jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra*

sätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Saareen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitistö, jonka jatkeeksi vesialueelle on merkitty ohjeellinen lauttayhteyden sijainti (e-1). Lauttayhteyserkintä mahdollistaa esimerkiksi käsikäyttöisen lossiyhteyden toteuttamisen VR-2- ja MU-alueen välillä.

7.3 Liikenne

Kaavassa osoitetut kadut noudattelevat pääasiassa olemassa olevaa tieverkostoa. Uusien katu-yhteyksien vaaka- ja pystygeometriat on suunniteltu alhaisia nopeusrajoituksia tukeviksi ja esteettömyyden perustason mukaisiksi. Katujen tyyppipoikkileikkausten laadinnassa on huomioitu alueen luonne ja liikennemäärät.

Kaava-alueen katuverkolla kävely ja pyöräily on osoitettu pientareille ja omille kulkuväylilleen. Uuden kokoojakadun tyyppipoikkileikkaukseksi esitetään ns. kylätieratkaisua, jossa on ylileveät pientareet, koska katua pitkin arvioidaan kulkevan autoliikenteen lisäksi myös kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Kylätieratkaisulla tavoitellaan sujuvaa ja turvallista liikumista tiellä, jolle ei ole järkevää tehdä erillistä kevyen liikenteen väylää. Kylätieratkaisun jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sen alku- ja loppupäihin, joissa moottoroidun ajoneuvon kuljettajan pitää havaita saapuvansa tavallisesta kadusta tai maantiestä poikkeavalle kadulle.

Liikenneturvallisuuden kannalta ajoyhteyksille on hyvä asettaa nykytilanteeseen verrattuna selvästi alhaisempia nopeusrajoituksia. Tuuskintien nopeusrajoitus Paarlaxvägenin liittymäalueen läheisyydessä on nykytilassa liian korkea, 80 km/h, ja näkemäalue on haastava lounaan suuntaan, koska Tuuskintiellä on liittymäalueelta alkava kaartuva ylämäki. Kaava-alueen katuverkosto on suunniteltu soveltumaan enintään 30 km/h nopeusrajoitusalueelle.

7.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen vesijohdot ja jätevesiviemärit on suunniteltu sijoitettaviksi rakennettavien katujen ja teiden alle. Alueen viemärointiratkaisuksi esitetään alustavasti kiinteistökohtaista paineviemärointiä. Jatkosuunnittelussa on tarkemmin arvioitava tarvittava kiinteistöpumppaamoiden lukumäärä ja sijoittuminen alueella. Mahdollisia linjapumppaamoita varten kaavassa on osoitettu kolme ohjeellista rakennusala (et-1).

RM-kortteleissa hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesiä voidaan koota esim. kadunvarsiin, joita pitkin vesiä johdetaan eteenpäin. Kaavassa on osoitettu ohjeellisia sijainteja hulevesien viivytys- ja käsittelyalueille (hv-1). Alueet on suositeltavaa toteut-

friluftslivet (MU). På ön finns anvisat en riktgivande friluftsled och som fortsättning på den finns platsen för en riktgivande färjeförbindelse (e-1) anvisad på vattenområdet. Beteckningen för färjeförbindelse gör det möjligt att ordna exempelvis en handdriven vägfärja mellan VR-2- och MU-området.

Trafik

Gatorna som anvisas i planen följer huvudsakligen det befintliga vägnätet. De nya gatornas horisontella och vertikala geometri har planerats för att stöda låga hastighetsbegränsningar och motsvarar grundnivån för framkomlighet. Gatornas typtvårsnitt har utformats med beaktande av områdets karaktär och trafikmängder.

På planområdets vägnät har fotgängare och cyklister anvisats plats på vägrenarna och på egna leder. Som typtvårsnitt för den nya matargatan föreslås en s.k. byvägslösning med extra breda vägrenar, eftersom det bedöms att inte bara bilar utan också fotgängare och cyklister kommer att röra sig längs gatan. Med en byvägslösning eftersträvas att man smidigt och säkert ska kunna röra sig på vägen, där det inte är förnuftigt att bygga en separat led för gång- och cykeltrafik. I den fortsatta planeringen av byvägslösningen ska särskild vikt fästas vid dess början och slut, där den som kör ett motorfordon måste upptäcka övergången till en gata som avviker från en vanlig gata eller landsväg.

Med tanke på trafiksäkerheten är det skäl att ha betydligt lägre hastighetsbegränsningar än vad som nu gäller. Hastighetsbegränsningen på Tuskasvägen i närheten av Parlaxvägens anslutning är för närvarande för hög, 80 km/h, och frisksiktområdet mot sydväst är utmanande, eftersom en backe med en krök på Tuskasvägen börjar från anslutningsområdet. Planområdets gatunät är planerat för en hastighetsbegränsning på högst 30 km/h.

Samhällsteknisk försörjning

Planområdets vattenledningar och avloppsledningar ska enligt planerna placeras under gatorna och vägarna som ska byggas. Som lösning för områdets avloppssystem föreslås preliminärt tryckavlopp vid varje fastighet. I den fortsatta planeringen ska antalet behövliga fastighetspumpstationer och deras placering på området utvärderas noggrannare. För eventuella linjepumpstationer har tre riktgivande byggnadsytor (et-1) anvisats i planen.

I RM-kvarteren ska särskild vikt fästas vid avledningen av dagvatten. Dagvattnet kan samlas upp i t.ex. diken längs gatorna så att vattnet kan rinna vidare längs diken. I planen finns angivet riktgivande placeringar av fördröjnings- och behandlingsområden för dagvatten (hv-1). Det rekommenderas att områdena anläggs så att de är mycket naturen-

taa hyvin luonnonmukaisina ja maisemaa mukailevina ratkaisuin esim. matalia kosteikkalueina tai painanteina. Jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa viivytyalueiden sijoittumista ja suunnitteluperiaatteita.

Asemakaava mahdollistaa erilaisten energiajärjestelmien toteuttamisen alueelle. Osa energiatarpeesta tulee kattaa uusiutuvalla energialla, kuten aurinko- ja maalämpöenergialla. Aurinkoenergian hyödyntäminen tulee huomioida rakennusten suuntaamisessa ja suunnittelussa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja.

Munapirtin pohjavesialue asettaa rajoitteita maalämmön hyödyntämiselle. Pohjavesialueella tai pohjavesialueen läheisyydessä maalämpökaivo edellyttää todennäköisesti vesilain mukaista vesitalouslupaa. Maalämpökaivon rakentamisen edellytykset tutkitaan lupamenettelyn yhteydessä tehtävässä tapauskohtaisessa intressivertailussa, jossa otetaan huomioon mm. tekniset yksityiskohdat ja suojauskeinot sekä yleisille ja yksityisille eduille muodostuvat hyödyt ja haitat. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön perusteella maalämpöhankkeista yksityisille eduille saatavat hyödyt eivät pääsääntöisesti ole ylittäneet pohjaveden pilaantumisen vaarasta aiheutuvia yleisen edun menetyksiä.

7.5 Suojelukohteet

Ympäristövaikutusten vähentämiseksi kaavassa on annettu osa-aluekohtaisia suojelumääräyksiä sekä yleismääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-alueetta.

7.6 Tonttijako

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

7.7 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 109,4 hehtaaria. Korttelialueita on 38,0 hehtaaria (35 %), viheralueita 57,7 hehtaaria (53 %), vesialueita 9,1 hehtaaria (8 %) ja katualueita 4,6 hehtaaria (4 %).

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille on osoitettu yhteensä 107 majoitusrakennuspaikkaa, joille saa rakentaa yhteensä 214 asuntoa. RM-2-kortteleissa rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ovat 120–300 kerrosneliometriä.

liga lösningar anpassade till landskapet, t.ex. låga våtmarksområden eller sänkor. I den fortsatta planeringen ska fördröjningsområdenas placering och planeringsprinciper preciseras.

Detaljplanen gör det möjligt att förverkliga olika energisystem på området. En del av energibehovet ska täckas med förnybar energi såsom sol- och jordvärmeenergi. Utnyttjande av solenergi ska beaktas då byggnadernas riktning avgörs och i annan planering. På byggnadernas tak och fasader kan solfångare och -paneler placeras.

Mogenpörts grundvattenområde ställer begränsningar på utnyttjandet av jordvärme. På grundvattenområdet eller i närheten av grundvattenområdet kräver en jordvärmebrunn sannolikt vattenhushållningstillstånd enligt vattenlagen. Förutsättningarna för att bygga en jordvärmebrunn undersöks i den fallspecifika intressejämförelse som görs i samband med tillståndsförfarandet. Då beaktas bl.a. tekniska detaljer och skyddsmetoder samt nytta och olägenheter för allmänt och enskilt intresse. Enligt högsta förvaltningsdomstolens beslutspraxis har nyttan av jordvärmeprojekt för enskilt intresse i regel inte överstigit den allmänna förmånsförlusten till följd av risk för förorening av grundvattnet.

Skyddsobjekt

För att minska miljökonsekvenserna innehåller planen delområdespecifika skyddsbestämmelser samt allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet.

Tomtindelning

Detaljplanens tomtindelning är riktgivande.

Dimensionering

Planeringsområdets areal är 109,4 hektar. Kvartersområden utgör 38,0 hektar (35 %), grönområden 57,7 hektar (53 %), vattenområden 9,1 hektar (8 %) och gatuområden 4,6 hektar (4 %).

På kvartersområdena för byggnader som betjänar turism har det anvisats 107 platser för inkvarteringsbyggnader där totalt 214 bostäder får byggas. I RM-2-kvarteren är byggplatsernas bygggrätt 120–300 kvadratmeter våningsyta.

Taulukko 2. Korttelikohtaiset rakennusoikeudet

Kortteli	Rakennusoikeus (k-m ²)
2 (LV-1)	2 000
3 (RM-2)	2 350
4 (RM-2)	2 110
5 (RM-2)	10 410
6 (RM-2)	5 450
7 (RM-2)	1 200
8 (RM-2)	300
9 (RA-1)	200
Yhteensä	24 020

Tabell 3. Byggrätter i de olika kvarteren

Kvarter	Byggrätt (m ² vy)
2 (LV-1)	2 000
3 (RM-2)	2 350
4 (RM-2)	2 110
5 (RM-2)	10 410
6 (RM-2)	5 450
7 (RM-2)	1 200
8 (RM-2)	300
9 (RA-1)	200
Totalt	24 020

7.8 Nimistö

Kaava-alueen tiet on nimetty Versöntieksi ja Paarlahdentieksi nykyisen osoite- ja kaavanimistön mukaisesti. Retkeily- ja ulkoilualueet on nimetty Verssonkankaaksi ja Verkkoniemeksi ja MU-alue Vassholmeniksi nykyisen paikannimistön perusteella.

Namn

Planområdets vägar har fått namnen Versövägen och Parlavägen i enlighet med de nuvarande adress- och plannamnen. Frilufts- och strövområdena har fått namnen Versomalmen och Nätiudden och MU-området Vassholmen utgående från de nuvarande ortnamnen.

8 ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen luonne tulee muuttumaan, kun merkittävä osa alueesta muuttuu luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi. Toisaalta lähialueen asukkaat ja virkistysalueen käyttäjät voivat hyödyntää alueelle tulevia uusia palveluita.

Kaavan toteuttamisen myötä alueen liikennemäärät kasvavat. Tämä lisää jonkin verran liikennemelua ja liikenteen päästöjä. Matkailutoiminta saattaa lisätä myös muuta melua alueella.

Kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon rakentamista alueelle. Vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostot tulee yhdistää mantereen vesihuoltoverkostoon, mikä edellyttää yhdyslinjojen rakentamista Munapirtin saarelle. Vesihuollon runkolinjan toteutuessa myös Munapirtin asukkailla, kesäasukkailla ja muilla toimijoilla on mahdollisuus liittyä yleiseen talousvesi- ja viemäriverkostoon.

Verkkoniemen olemassa olevat venevalkamat on kaavoitettu osaksi LV-1-korttelialuetta. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa venevalkamien käyttämisen myös tulevaisuudessa, ellei venevalkamiin oikeutetuille kiinteistöille osoiteta korvaavia alueita muualta.

8.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan merkittävimmät ilmastovaikutukset syntyvät rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä energiankulutuksesta. Ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia muodostuu myös liikenteestä ja maankäyttömuotojen muutoksesta. Kaavan toteuttaminen muuttaa maankäytön kokonaispäästöjä rakentamisen syrjäyttäessä muita maankäyttömuotoja. Vaikutukset syntyvät poistuvan puuston ja metsäalueen hiilensitomispotentiaalin määrän laskun kautta. Pääosa alueesta jää kuitenkin edelleen metsäalueeksi.

Korttelialueilla ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia hillitään asemakaavamääräyksillä, jotka rajoittavat maanmuokkausta ja puunkaatoa. Kadut noudattelevat olemassa olevaa tieverkostoa, mikä vähentää olemassa olevan puuston kaa- tamista. Rakennusten pääasiallinen rakennus- materiaali tulee olemaan puu.

BEDÖMDA KONSEKVENSER

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Planområdets karaktär kommer att förändras då en betydande del förändras från naturmiljö till bebyggd miljö. De som bor i området och de som utnyttjar rekreatiomsområdet kan å andra sidan också utnyttja den nya servicen på området.

Då planen förverkligas kommer också områdets trafikmängder att öka. Detta ökar i någon mån trafikbullret och utsläppen från trafiken. Turistverksamheten kan också öka annat buller på området.

För att planen ska kunna förverkligas måste vattentjänster byggas ut till området. Vatten- och avloppsnäten måste kopplas ihop med vattentjänstnäten på fastlandet, vilket innebär att förbindelseledningar måste byggas till Mogenpört. Då vattentjänsternas stamledning byggs ut får också de som bor på Mogenpört samt sommargäster och andra aktörer möjlighet att ansluta sig till det allmänna nätet för hushållsvatten och avlopp.

De befintliga småbåtsplatserna vid Nätiudden är planlagda som en del av kvartersområdet LV-1. Detaljplanlösningen gör det möjligt att använda småbåtsplatserna också i framtiden, ifall inte de fastigheter som är berättigade till småbåtsplatserna anvä- sas ersättande områden någon annanstans.

Konsekvenser för mark och berggrund, vatten, luft och klimat

Detaljplanens väsentligaste klimatpåverkan upp- kommer av att byggnaderna och infrastrukturen byggs och av underhåll samt energiförbrukning. Konsekvenser för klimatet uppkommer också av tra- fiken och de förändrade formerna av markanvänd- ning. Då planen genomförs kommer det att förändra de totala utsläppen från markanvändningen, då byggnader ersätter andra former av markanvänd- ning. Konsekvenser uppkommer av att träd avlägs- nas och skogsområdets kolbindningspotential minskar. Största delen av området förblir dock skogsom- råde.

På kvartersområdena stävjas konsekvenserna för klimatet genom detaljplanebestämmelser som be- gränsar bearbetning av marken och trädfällning. Gatorna följer det befintliga vägnätet, vilket minskar fällningen av befintliga träd. Byggnadernas huvud- sakliga konstruktionsmaterial kommer att vara trä.

På alla kvartersområden ska förnybar energi utnytt- jas, vilket minskar klimatpåverkan. Byggnaderna

Kaikilla korttelialueilla on hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa, mikä pienentää ilmastovaikutuksia. Lisäksi rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen. Aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollistamiseksi rakennusten katoille tai julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneelleja.

Ilmastovaikutuksia lieventää rakentamisen vaiheistus. Luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi alueeksi suunnitelmallisesti. Kaava pyrkii edistämään kestäviä liikkumismuotoja kaava-alueen sisäisessä liikkumisessa edellyttämällä sujuvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamista.

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat maa-aineksen ja kalliaineksen kaivamisesta, louhimisesta, poistamisesta ja täyttöjen tekemisestä. Vaikutukset ovat paikallisia ja kohdistuvat rakennettaville alueille. Maa- ja kallioperään kohdistuvia vaikutuksia hillitään asemakaavamääräyksillä, jotka rajoittavat maanmuokkausta ja maanpinnan tason muuttamista.

Pohjavesialueesta annetun määräyksen vuoksi kaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöriskejä aiheuttavia toimintoja.

Kaavan toteutumisen myötä alueella syntyvien hulevesien määrä tulee kasvamaan nykyisiin lähes luonnontilaisiin olosuhteisiin nähden. Näin ollen kaava-alueelta kertyviä hulevesiä kannattaa viivyttää ja puhdistaa ennen niiden johtamista mereen. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset sijainnit hulevesien viivytyks- ja käsittelyrakenteille.

8.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Alueen merkittävät luontokohteet, suojeltavat aluekokonaisuudet ja suojeltujen lajien potentiaaliset lisääntymis- ja elinympäristöt on jätetty rakentamisen ja muuttuvan maankäytön ulkopuolelle.

Tiedossa olevat siipojen ja pohjanlepakoiden ruokailualueet sijoittuvat alueelle, joka on kaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi tai katualueeksi. Lepakoiden suojeleminen on turvattu kaavamääräyksellä. Katujen rakentaminen muuttaa kuitenkin jonkin verran lepakoiden elinympäristöä kaava-alueen itäosassa.

Verssonkankaan biologisesti arvokkain alue on

ska dessutom placeras och utrymmena planeras så att möjligheterna att utnyttja solenergi beaktas. För att göra det möjligt att utnyttja solenergi kan solfångare och -paneler placeras på byggnadernas tak och fasader.

Klimatpåverkan lindras av att byggandet sker stegvis. Naturmiljön ändras planmässigt till bebyggt område. Avsikten är att planen ska främja hållbara färd sätt i den interna trafiken på planområdet genom att det krävs att smidiga gång- och cykelförbindelser anläggs.

Konsekvenser för marken och berggrunden uppkommer genom grävning, brytning och borttagning av jord- och bergsmaterial samt utfyllning. Konsekvenserna är lokala och berör de områden som bebyggs. Konsekvenserna för marken och berggrunden stävjas genom detaljplanebestämmelser som begränsar bearbetning av marken och trädfällning.

På grund av bestämmelsen om grundvattenområdet går det inte att placera verksamheter som orsakar miljörisker på planområdet.

I takt med att planen genomförs kommer mängden dagvatten på området att öka jämfört med nuläget, då området är nästan i naturtillstånd. Därför lönar det sig att fördröja dagvattnet som samlas på planområdet och rena det innan det leds ut i havet. I planen finns angivet riktgivande placeringar av fördröjnings- och behandlingskonstruktioner för dagvattnet.

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturvärden

Då planen fullföljs går det att bevara mångfalden på områden som är värdefulla och känsliga med tanke på den levande och den livlösa naturen. Områdets viktiga naturobjekt, skyddskrävande områdesheter och potentiella föröknings- och livsmiljöer för skyddade arter har lämnats utanför byggnation och förändrad markanvändning.

De kända födoområdena för mustaschfladdermöss och nordfladdermöss finns på ett område som i planen är anvisat som friluft- och strövområde eller gatuområde. Skyddet av fladdermössen är tryggt genom en planbestämmelse. Då gator byggs kommer det dock i någon mån att ändra fladdermössens livsmiljö i östra delen av planområdet.

Versomalmens biologiskt värdefullaste område finns på stranden utanför planområdet. Då planen förverkligas kommer också användningen av strand-

rannassa kaava-alueen ulkopuolella. Kaavan toteutumisen myötä myös ranta-alueen käyttö tulee kasvamaan, mikä saattaa edellyttää rajoituksia rannan käytölle. Toisaalta esimerkiksi uimakäyttö estää rannan umpeen kasvamista ja on siten hyödyksi alueelle.

Ulkoilureitit ohjaavat alueen virkistyskäyttöä siten, että liikkumisesta aiheutuu mahdollisimman vähän kasvillisuuden kulumista.

8.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

8.4.1 Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Kaava-alue sijaitsee melko etäällä Pyhtään asutustaajamista ja pääliikenneväylistä. Verssonkankaan matkailukokonaisuus on kuitenkin tarkoitettu palvelemaan erityisesti luontomatkailua, jonka toiminnot voivat sijaita kaukanakin muusta yhdyskuntarakenteesta. Kaavaratkaisu vahvistaa osaltaan Pyhtään rannikkoalueen matkailupalveluiden asemaa aluerakenteessa. Alerakenteeseen voi kohdistua negatiivisia vaikutuksia, jos kestävä matkailun periaatteita ei huomioida riittävästi. Vaikutusten suuruus riippuu erityisesti kävijämääristä.

8.4.2 Yhdyskunta- ja energiatalous

Matkailun kehittäminen parantaa Pyhtään elinvoimaisuutta erityisesti työllistävän vaikutuksen johdosta. Se luo kysyntää muille matkailua tukeville toiminnoille, kuten kuljetus-, ohjelma- ja elämyspalveluille sekä vähittäiskaupalle. Siten kaavan toteuttaminen turvaa osaltaan kunnan nykyisen palvelutarjonnan säilyttämisen ja kehittämisen. Kaavan VR-2-alueet ja ulkoilureitit mahdollistavat myös laajemman retkeily- ja ulkoilureitistön muodostumisen Munapirtin alueelle. Samalla metsätalouden edellytykset kaava-alueella vähenevät.

Kunta on neuvotellut vesihuollon toteuttamisesta Kymen Veden kanssa. Uuden Munapirtin runkolinjan rakentamisen kokonaiskustannusarvio on noin 2 miljoonaa euroa, josta Kymen Vesi on sitoutunut maksamaan 500 000 euroa. Runkolinja tulee Kymen Veden omistukseen ja ylläpidettäväksi. Muilta osin rakentamiskustannukset jäävät kunnan kustannettaviksi. Kunnallistekniikan rakentamisesta syntyviä kustannuksia kunta pystyy kompensoimaan rakennusoikeuden myynnillä ja verotuloilla.

Verssonkankaan matkailutoimintojen rakentamisen on arvioitu maksavan noin 50 miljoonaa euroa sisältäen hotellin, loma-asuntojen ja alueen sisäisen infran rakentamisen. Kaavan to-

område att öka, vilket kan förutsätta begränsningar av strandanvändningen. Å andra sidan om området används som badstrand hindrar det stranden från att växa igen och är därmed till nytta för området.

Friluftslederna styr användningen av området för rekreation så att slitaget på växtligheten då folk rör sig på området blir så litet som möjligt.

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken

Samhällsstruktur och markanvändning

Planområdet ligger ganska långt från Pyttis bosättningsstämter och huvudtrafikleder. Turisthelheten på Versomalmen är dock avsedd att betjäna speciellt naturturismen, vars funktioner kan finnas långt borta från den övriga samhällsstrukturen. Planlösningen ger turistservicen i Pyttis kustområde en starkt ställning i regionstrukturen. Regionstrukturen kan drabbas av negativa konsekvenser, om principerna för hållbar turism inte beaktas tillräckligt. Konsekvensernas storlek beror speciellt på antalet besökare.

Samhälls- och energiekonomi

En utveckling av turismen förbättrar Pyttis livskraft, speciellt genom sysselsättande effekter. Det skapar efterfrågan på andra funktioner som stöder turismen såsom transport-, program- och upplevelsetjänster samt detaljhandel. Ett fullföljande av planen bidrar på så sätt till att kommunens nuvarande serviceutbud kan bevaras och utvecklas. Planens VR-3-områden och friluftsleder ger också möjlighet till att bygga ut ett större nätverk av friluftsleder på Mogenpört. Samtidigt minskar förutsättningarna för skogsbruk på planområdet.

Kommunen har diskuterat med Kymen Vesi om hur vattentjänster kunde ordnas. De totala kostnaderna för att bygga en ny stamledning till Mogenpört uppskattas till cirka 2 miljoner euro, varav Kymen Vesi har förbundit sig att betala 500 000 euro. Kymen Vesi kommer att äga och underhålla stamledningen. I övrigt ska kommunen betala byggkostnaderna. Kostnaderna för att bygga ut kommunaltekniken kan kommunen kompensera genom att sälja byggrätter och genom skatteinkomster.

Det kostar uppskattningsvis cirka 50 miljoner euro att bygga turistfunktionerna på Versomalmen. I den kostnaden ingår byggandet av hotell, fritidsbostäder och områdets interna infrastruktur. För att planen ska kunna genomföras måste bl.a. nya vägar byggas och de nuvarande vägarna förbättras. De i pla-

teuttaminen edellyttää mm. uusien teiden rakentamista ja nykyisten teiden parantamista. Kaavassa osoitetut tieyhteydet liittyvät olemassa olevaan tieverkostoon kaava-alueen pohjoispuolella. Alueelle on osoitettu kaksi erillistä reittiä, mikä mahdollistaa Verssonkankaan ympäristöalueen pelastusajoneuvoilla. Kaikki kaava-alueen sisäisen infrastruktuurin rakentamiskustannukset sekä kaava-alueen ylläpitokustannukset tulevat lähtökohtaisesti alueen toteuttajan maksettaviksi. Kustannusten jaosta on mahdollista sopia kiinteistökaupan yhteydessä.

8.4.3 Liikenne

Kaavoituksen yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen yhteisvaikutuksia muiden lähialueella liikennettä tuottavien hankkeiden (Verssonkankaan hotelli, Keihässalmen satama, Mäntyniemen matkailupalvelut) kanssa. Liikenne Munapirtin suuntaan on tällä hetkellä erittäin vähäistä, joten liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan. Raskaan liikenteen lisäys tulee painottamaan alueen rakentamisvaiheeseen.

Maankäytön tuottama liikenteellinen sesonki on todennäköisesti kesäkausina. Suurimmat liikennemäärät syntyvät, kun kaikki suunnittelualueen loma-asunnot ja viereinen hotelli on varattu täyteen. Liikennetarpeen arvioinnissa on arvioitu, että jokainen alueella majoittuva kotitalous tekee yhden (kaksisuuntaisen) matkan vuorokaudessa. Kuljetuksia voidaan järjestää myös charter-busseilla, mikä vähentää henkilöauton käyttöä alueella.

Nykyisin Munapirtintien liikenteellinen välityskyky on riittävä. Kaavassa osoitetun maankäytön ja muiden lähialueen hankkeiden toteutuessa liikennemäärät kasvavat kesäsesongin aikaan. Tavoitetilanteessa liikennemäärät ovat kuitenkin maltilliset eikä Munapirtintien välityskyky ole uhattuna. Munapirtintien ja seututien 170 liittymäjärjestelyt ovat riittävät myös tilanteessa, jossa suunniteltu maankäyttö on toteutunut. Kaava-alueen liikenteellisellä vaikutusalueella ei ole toimivuuteen tai välityskykyyn kohdistuvia vaikutuksia.

8.4.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edistää niiden toteuttamista.

nen angivna vägförbindelserna ansluts till det befintliga vägnätet norr om planområdet. Två olika rutter till området har anvisats, vilket gör det möjligt att köra runt Versomalmen med räddningsfordon. Man kan utgå ifrån att byggkostnaderna för all infrastruktur inom planområdet samt planområdets underhållskostnader kommer att betalas av den som förverkligar området. Det går att komma överens om fördelningen av kostnaderna i samband med fastighetsköp.

Trafik

I samband med planläggningen har de kumulativa effekterna av planen tillsammans med andra projekt som ger upphov till trafik i närområdet (hotellet på Versomalmen, Spjutsundets hamn, Mäntyniemi turistervice) uppskattats. Trafiken i riktning mot Mogenpört är för närvarande mycket obetydlig, så trafikmängderna kommer i någon mån att öka. Den tunga trafiken kommer att öka främst under områdets byggskede.

Trafiksäsongen för den planerade markanvändningen infaller sannolikt sommartid. De största trafikmängderna uppkommer då alla fritidsbostäder på planeringsområdet och hotellet intill är fullbokade. Vid bedömningen av trafikbehovet har det uppskattats att varje hushåll som övernattar på området gör en resa (tur-retur) per dygn. Transporter kan också ordnas med charterbussar, vilket minskar användningen av personbilar på området.

Mogenpörtvägens förmedlingskapacitet är för närvarande tillräcklig. Då den i planen anvisade markanvändningen och andra projekt i närområdet förverkligas kommer trafikmängderna under sommarsäsongen att öka. I den situation som eftersträvas blir trafikmängderna dock måttliga och Mogenpörtvägens förmedlingskapacitet är inte hotad. Arrangemangen vid korsningen mellan Mogenpörtvägen och regionalväg 170 är tillräckliga också i en situation där den planerade markanvändningen har förverkligats. Inom planområdets trafikmässiga influensområde uppkommer inga konsekvenser som påverkar funktionen eller förmedlingskapaciteten.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Detaljplanen motsvarar de riksomfattande målen för områdesanvändningen och främjar ett förverkligande av dem.

8.4.5 Yleiskaava

Asemakaavan laatimista on ohjannut MRL 42 §:n mukaisesti voimassa oleva yleiskaava. Asemakaava tarkentaa yleiskaavan ohjausta lain edellyttämällä tavalla.

8.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen sijoittuu geologisesti arvokkaalle alueelle. Asemakaavaratkaisussa on sovitettu yhteen alueen suojeluarvoista ja yleiskaavan ohjausvaikutuksesta aiheutuvat reunaehdot. Kaavassa on kiinnitetty huomiota Verssonkan-kaan harjualueen erityispiirteiden ja muinaisrantojen tärkeyteen. Korttelialueiden rajauksissa on otettu huomioon mm. maastonmuodot, siirtolohkareet ja muinaisrannat.

Arvokkaaseen geologiseen muodostumaan liittyvä kaavamääräys tukee luonnon ja maiseman suojelua. Matkailupalvelujen toteuttaminen muuttaa kuitenkin maisemaa luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi. Mereltä katsottuna rannan eheä julkisivu saattaa muuttua.

Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset on merkitty suojelumerkinnöillä. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteisiin tai muinaismuistoihin.

Generalplan

Arbetet med detaljplanen har styrts av gällande generalplan enligt MBL 42 §. Detaljplanen preciserar generalplanens styrning på det sätt som lagen förutsätter.

Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Byggnationen placeras på ett geologiskt värdefullt område. I detaljplanelösningen har det gjorts en samordning av ramvillkoren som orsakas av områdets skyddsvärden och generalplanens styrande verkan. I planen har man fäst vikt vid särdragen på Versomalmens åsområde och fornsträndernas betydelse. I avgränsningen av kvartersområdena har bl.a. terrängformerna, flyttblocken och fornstränderna beaktats.

Planbestämmelsen som rör den värdefulla geologiska formationen stöder skyddet av naturen och landskapet. Då turisttjänsterna förverkligas kommer det dock att förändra landskapet från naturmiljö till bebyggd miljö. Strandens enhetliga fasad från havet sett kan förändras.

Fornlämningarna på planområdet är utmärkta med skyddsbezeichnungar. Planen har ingen betydande inverkan på kulturmiljöns värdefulla objekt eller fornminnen.

9 KAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

FÖRVERKLIGANDE AV PLANEN

Detaljplanen kan börja förverkligas då den har vunnit laga kraft.

10 LÄHTEET

KÄLLOR

Cursor Oy s.a. Vetovoimainen Versso. Munapirtin luontomatkailualueen kehittämissuunnitelma. Visio 2020 sekä toimenpide-ehdotukset.

Kymenlaakson liitto 2006. Kymenlaakson maakuntakaava Taajamat ja niiden ympäristöt. 12.6.2006. Ympäristöministeriön vahvistamispäätökset 28.5.2008 ja 18.1.2010.

Kymenlaakson liitto 2009. Kymenlaakson maakuntakaava Maaseutu ja luonto. Ympäristöministeriön vahvistamispäätös 14.12.2010.

Kymenlaakson liitto 2012. Kymenlaakson energiamaakuntakaava. 11.6.2012. Ympäristöministeriön vahvistamispäätös 10.4.2014.

Kymenlaakson liitto 2013. Kymenlaakson maakuntakaava Kauppa ja merialue. 16.12.2013. Ympäristöministeriön vahvistamispäätös 26.11.2014.

Maa ja Vesi Oy 2005. Verssonkankaan luontoselvitys. 26.5.2005.

Maanmittauslaitos 2019. Maastotietokanta. Viitattu 23.9.2019.

Museovirasto 2019. Muinaisjäännösrekisteri. Viitattu 23.9.2019.

Parkko P. 2011. Pyhtään Munapirtin luontomatkailuun liittyvä luontoselvitys. Luontoselvitys Kotkansiipi. 8.11.2011.

Parkko P. 2015. Pyhtään Verssonkankaan osayleiskaavan lepakkoselvitys. Luontoselvitys Kotkansiipi. 14.9.2015.

Pyhtään kunta 1999. Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava. 22.3.1999. Vahvistettu ympäristökeskuksesta 2.8.2000.

Pyhtään kunta 2016. Verssonkankaan asemakaava.

Pyhtään kunta 2018. Verssonkankaan osayleiskaava.

Pöyry Finland Oy 2011. Munapirtin saaren vesihuollon yleissuunnitelman päivitys. 21.12.2011.

YHTEYSTIEDOT / KONTAKTUPPGIFTER

Pyhtään kunta / Pyttis kommun
Jari Kansikas
elinvoimapäällikkö / livskraftschef
050 345 6495
etunimi.sukunimi@pyhtaa.fi / förnamn.efternamn@pyhtaa.fi
Motellikuja 4 / Motellgränd 4
49220 SILTAKYLÄ / 49220 BROBY

Ramboll Finland Oy
Konsultin yhteyshenkilö / Konsultens kontaktperson
Juha Riihiranta
050 312 4770
etunimi.sukunimi@ramboll.fi / förnamn.efternamn@ramboll.fi
Itsehallintokuja 3 / Självstyrelsegränden 3
02601 Espoo / Esbo