

Vastaanottaja / Mottagare

**Pyhtään kunta**  
**Pyttis kommun**

Asiakirjatyyppi / Dokumenttyp

**Kaavaselostuksen liite**  
**Planbeskrivningens bilaga**

Päivämäärä / Datum

**7.4.2020**

# **VERSSONKANKAAN MATKAILUALUEEN ASEMAKAAVA DETALJPLAN FÖR VERSOMALMENS TURISTOMRÅDE**

## **EHDOTUSAINEISTOSTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUKSIEN TIIVISTELMÄT SEKÄ NIIHIN LAADI- TUT VASTINEET**

## **SAMMANDRAG AV UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGARNA OM FÖRSLAGS- MATERIALET SAMT BEMÖTANDEN AV DEM**

Ehdotusaineistosta saatujen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä niihin laaditut vastineet

Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna om förslagsmaterialet samt bemötanden av dem

Laatijat / Skrivnen av

Hyväksyjä / Godkännare

Kuvaus

Beskrivning

**Juha Riihiranta, Noora Niemi**

**Jari Kansikas, Pyhtään kunta, Pyttis kommun**

**Ehdotusvaiheen kuulemisesta (14.2.–  
16.3.2020) saatujen lausuntojen ja muistu-  
tusten tiivistelmät, sekä niihin laaditut vas-  
tineet**

**Sammandrag av utlåtandena och anmärk-  
ningarna om förslagsskedets hörande (14.2–  
16.3.2020) samt bemötanden av dem**

## 1. LAUSUNNOT

### 1.1 Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / 16.3.2020

#### Pohjavesi

Pohjavesialuetta koskeva kaavamerkintä tulee korjata vastaamaan ajantasaista pohjavesiluokitusta (pv-2 Muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Lisäksi KASELY esittää, että kaavamääräystä tarkennetaan koskemaan myös yleistä toimintaa kaava-alueella lisäämällä ympäristösuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskieltoja sivuavan määräyksen.

**VASTINE: Pohjavesimerkinnän selitetty ja kaavamääräystä tarkistetaan lausunnon mukaisesti.**

Kunnalla ei ole käytössä kaavamerkintärekisteriä, joten kaavamerkinnät laaditaan kaavakohteisesti. Pohjavesimerkinnän (pv-1) numeroindeksi ei viittaa pohjavesiluokkaan, vaan siihen, että merkinnän selitys ja kaavamääräys poikkeavat kaavamerkintäasetuksen mukaisesta pohjavesimerkinnän (pv) selityksestä ja määräyksestä. Indeksinumeroa ei ole tarpeen muuttaa, koska kaava-alueella ei ole muita pohjavesialueita.

#### Uusiutuva energia

KASELY pitää uusiutuvaa energiaa suosivaa kaavamääräystä hyvänä. KASELY tuo myös esille, että energiakaivon rakentaminen pohjavesialueelle vaatii yleensä vesilain mukaisen luvan ja korkeimman hallinto-oikeuden viimeaikaisiin päätöksiin perustuen, ei vesilain mukaisia lupia ole voitu myöntää. KASELY esittää, että korkeimman hallinto-oikeuden linjaukset huomioidaan riittävästi kaavamääräyksillä.

**VASTINE: Pohjavesialueen kaavamääräystä on tarkistettu ehdotusvaiheessa ELY-keskuksen aikaisemman lausunnon johdosta. Määräyksen mukaan alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Pohjaveden vaikuttavat hankkeet ovat luvanvaraisia, jos niistä voi aiheutua esimerkiksi pohjavesi-esiintymän tilan huononemista. Kaavamääräys tulee siis ottaa huomioon esimerkiksi energia-**

## UTLÅTANDEN

### Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland / 16.3.2020

#### Grundvatten

Det är skäl att korrigera planbeteckningen för grundvattenområdet så att den motsvarar den nuvarande grundvattenklassificeringen (pv-2 Annat grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt). Dessutom framhåller KASELY att planbestämmelsen ska preciseras också beträffande allmän verksamhet på planområdet genom tillägg av en bestämmelse om förbud mot att förorena marken och grundvattnet.

**BEMÖTANDE: Beskrivningen av grundvattenbeteckningen och dess planbestämmelse justeras enligt utlåtandet.**

Kommunen har inget planbeteckningsregister, så planbeteckningarna utformas separat för varje plan. Grundvattenbeteckningens (pv-1) nummerindex hänvisar inte till grundvattenklass utan till att beteckningens beskrivning och planbestämmelse avviker från beskrivningen och bestämmelsen för grundvattenbeteckning (pv) i förordningen om planbeteckningar. Det är inte nödvändigt att ändra indexnummer, eftersom det inte finns andra grundvattenområden på planområdet.

#### Förnybar energi

KASELY anser att planbestämmelsen om att gynna förnybar energi är bra. KASELY tar också upp att det i allmänhet krävs tillstånd enligt vattenlagen för att bygga en energibrunn på grundvattenområde, och enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut under den senaste tiden har tillstånd enligt vattenlagen inte kunnat beviljas. KASELY framhåller att högsta förvaltningsdomstolens riktlinjer ska beaktas med tillräckliga planbestämmelser.

**BEMÖTANDE: Planbestämmelsen för grundvattenområdet har justerats i förslagsskedet på grund av NTM-centralens tidigare utlåtande. Enligt bestämmelsen tillåts på området inga åtgärder som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd. Projekt som påverkar grundvattnet kräver tillstånd, om de kan orsaka exempelvis en försämring av grundvattenförekomst-**

kaivoja suunniteltaessa.

Kuten lausunnossa todetaan, energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa. Mahdollisten energiakaivojen rakentamisten edellytykset tutkitaan lupamenettelyn yhteydessä tehtävässä ta-pauskohtaisessa intressivertailussa, jossa ote-taan huomioon mm. tekniset yksityiskohdat ja suojauskeinot sekä yleisille ja yksityisille edu-ille muodostuvat hyödyt ja haitat. Pohjavesialueen kaavamääräys suojelee pohjaveden laatua ja määrää sekä ohjaa mahdollisten energiakai-vojen rakentamiseen liittyvää lupamenettelyä asianmukaisella tavalla. **Kaavamääräykseen lisätään maininta energiakaivojen luvan-varaisuudesta ja kaavaselostusta täyden-netään energiakaivojen rakentamiseen liittyvien haasteiden osalta.**

#### Luonto

KASELY toteaa, että kaava-alueen tärkeimmät luontoarvot on otettu asianmukaisesti huomi-oon.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

#### Tie ja liikenne

Asemakaava ei suoraan rajoitu yleiseen tiehen. Karttatarkastelun perusteella kulku alueelle tapahtuisi alueen pohjoiskulmasta, maantieltä 14535, katuverkkonimeltään Tuuskintieltä. Tie on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie, joka päättyy lännessä yksityistieverkkoon. Tuuskin-tie kokoa ja välittää alueen seudullisen liikenteen ylemmän tieverkon väylille. KASELY:n näkemyksen mukaan maankäytön vaatima kulku alueelle on järkevää toteuttaa Tuuskin-tieltä nykyisen Paarahdentien kautta.

Mt 14535:llä on Paarahdentien liittymän kohdalla voimassa yleisrajoitus 80 km/h. Liittymän kohdalla ei karttatarkastelun perusteella toteudu riittävät liittymisnäkemät. KASELY muistuttaa, että asemakaavaehdotuksen mukaisen maankäytön alkaessa toteutua, on alueelle asetettava liikenneympäristön mukainen nopeusrajoitus.

tens tillstånd. Planbestämmelsen måste alltså beaktas till exempel vid planering av energi-brunnar.

Som det konstateras i utlåtandet krävs tillstånd enligt vattenlagen för att bygga energi-brunnar på grundvattenområde. Förutsättning-arna för att bygga eventuella energibrunnar undersöks i den fallspecifika intressejämförelse som görs i samband med tillståndsförfarandet. Då beaktas bl.a. tekniska detaljer och skydds-metoder samt nytta och olägenheter för all-mänt och enskilt intresse. Planbestämmelsen för grundvattenområdet skyddar grundvattnets kvalitet och mängd samt styr tillståndsförfarandet för byggande av eventuella energibrunnar på lämpligt sätt. **Planbestämmelsen får ett tillägg om att energibrunnar kräver tillstånd och planbeskrivningen kompletteras beträffande utmaningarna med att bygga energibrunnar.**

#### Natur

KASELY konstaterar att planområdets viktig-aste naturvärden har beaktats på lämpligt sätt.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

#### Väg och trafik

Detaljplanen gränsar inte direkt till allmän väg. Enligt en kartgranskning ska trafiken till områ-det ledas från området norra hörn, från landsväg 14535, från Tuskasvägen. Vägen är till sin funktionella klass en förbindelseväg som slutar vid nätet av enskilda vägar i väster. Tuskasvägen samlar och förmedlar områdets regionala trafik till vägar i det högre vägnätet. KASELY anser att det är förnuftigt att den tra-fik till området som markanvändningen kräver ordnas från Tuskasvägen via nuvarande Parlavägen.

Landsväg 14535 har gällande allmän begräns-ning på 80 km/h vid Parlavägens anslutning. Enligt en kartgranskning finns inte tillräckligt med fri sikt vid anslutningen. KASELY påmin-ner om att då markanvändning enligt förslaget till detaljplan börjar förverkligas måste en hastighetsbegränsning som motsvarar trafikmiljön uppställas.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

## 1.2 Meri-Kymen luonto ry / 5.3.2020

*Meri-Kymen luonto ry:n mielestä kaavaehdotuksen lähtökohta ei ole tyydyttävä. Munapirtin saari ja erityisesti Verssonkankaan alue ovat ainutlaatuisia koko Suomen eteläisellä rannikolla. Luontokohteet eivät kestä, jos paikalle rakennetaan iso hotelli, hyvin varustettu ja mökkejä ja mahdollisesti laituri venepaikkoinen. Luontoturismi ei tule toteutumaan alueella, koska luontoarvot eivät ole enää nähtävissä.*

*Verssonkankaan alueen maaston korkeuserot ovat suhteellisen suuret, jolloin maastotyöt tulevat olemaan mittavat. Uudet tiet, pienvenesatama sekä ainakin ajoittain vilkas liikenne muuttavat Munapirtin saaren niin, että sen nykyinen rauhallinen maalaisidylli tulee kärsimään pahasti.*

VASTINE: On totta, että kaava-alueen luonne tulee muuttumaan, kun merkittävä osa Verssonkankaan alueesta muuttuu luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi. Alueen muuttuminen matkailutoimintojen alueeksi on kuitenkin hyväksytty jo maakuntakaavassa ja sen ratkaisuja tarkentavassa osayleiskaavassa. Asemakaavan laatimista ohjaa voimassa oleva osayleiskaava, ja asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden ja suunnitteluratkaisun mukainen. Asemakaavassa on sovitettu yhteen alueen suojeluarvoista ja yleiskaavan ohjausvaikutuksesta aiheutuvat reunaehdot.

Luonnonympäristöön ja maisemaan sekä maaja kallioperään kohdistuvia vaikutuksia hillitään asemakaavamääräyksillä, jotka rajoittavat maanmuokkausta, maanpinnan tason muuttamista ja puunkaatoa. Asemakaava 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. Asemakaavan ulkoilureitit ohjaavat alueen virkistyskäyttöä siten, että liikkumisesta aiheutuu mahdollisimman vähän kasvillisuuden kulumista.

## Meri-Kymen luonto ry / 5.3.2020

*Meri-Kymen luonto ry anser att planförslagets utgångspunkt inte är tillfredsställande. Ön Mogenpört och speciellt området Versomalmen är unika inom hela det finländska sydliga kustområdet. Naturobjekten tolererar inte att det byggs ett stort hotell, välutrustade stugor och eventuellt en brygga med båtplatser på platsen. Det går inte att förverkliga naturturism på området, eftersom inga naturvärden mera finns att se.*

*Terrängens höjdskillnader på Versomalmen är relativt stora, så det kommer att krävas omfattande terrängarbeten. Nya vägar, en småbåtshamn samt åtminstone tidvis livlig trafik kommer att förändra ön Mogenpört så att dess nuvarande fridfulla lantliga idyll kommer att bli starkt lidande.*

BEMÖTANDE: Det stämmer att planområdets karaktär kommer att förändras då en betydande del av Versomalmens område förändras från naturmiljö till bebyggd miljö. En ändring av området till ett område för turistfunktioner har dock redan godkänts i landskapsplanen och i delgeneralplanen som preciserar dess lösningar. Arbetet med detaljplanen styrs av gällande delgeneralplan, och detaljplanen motsvarar delgeneralplanens mål och planeringslösning. I detaljplanen har det gjorts en samordning av ramvillkoren som föranleds av områdets skyddsvärden och generalplanens styrande verkan.

Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet samt marken och berggrunden hejdas genom detaljplanebestämmelser som begränsar bearbetning av marken, ändring av marknivån och trädfällning. Detaljplanen gör det möjligt 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. Detaljplanens friluftsleder styr användningen av området för rekreation så att slitaget på växtligheten då folk rör sig på området blir så litet som möjligt.

**1.3 Kymenlaakson liitto / 16.3.2020**

*Kymenlaakson liitto ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

**1.4 Kymenlaakson museo / 12.3.2020**

*Kymenlaakson museo on nimetty 1.1.2020 voimaan tulleen uuden museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi.*

Arkeologinen kulttuuriperintö

*Museoviraston asemakaavaluonnoksesta antaman lausunnon (30.10.2019) mukaiset korjausehdotukset on otettu huomioon, lukuun ottamatta seuraavaa ehdotusta. Museovirasto on kaavaluonnoksen lausunnossaan esittänyt, että muinaisjäännöksiin liittyvän sm-1-merkinnän määräys muutetaan muotoon "Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto". Kymenlaakson museo esittää, että tämä sm-1-merkinnän viimeinen virke muutetaan muotoon "Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Kymenlaakson museo) lausunto". Määräys vastaisi näin kirjattuna uutta tilannetta, jossa museo toimii arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaisena ja lausunnonantajana Kymenlaaksossa.*

Rakennettu kulttuuriperintö

*Kymenlaakson museolla ei ole rakennetun kulttuuriperinnön kannalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.*

VASTINE: Määräystä on ollut tarkoitus tarkistaa jo ehdotusvaiheessa, kuten valmisteluvaiheen vastineista ilmenee. **Määräys muutetaan hyväksymisvaiheessa museon lausunnon mukaiseksi.**

**1.5 Pyhtään kunnan hyvinvointilautakunta / 2.3.2020**

*Hyvinvointilautakunta ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lautakunta*

**Kymmenedalens förbund / 16.3.2020**

*Kymmenedalens förbund meddelar att det inte har något att anmärka om förslaget till detaljplan.*

BEMÖTANDE: Utlåtandet antecknas för kännedom.

**Kymmenedalens museum / 12.3.2020**

*Kymmenedalens museum har enligt den nya museilagen, som trädde i kraft 1.1.2020, utnämnts till regionalt ansvarsmuseum.*

Arkeologiskt kulturarv

*Ändringsförslagen i Museiverkets utlåtande om utkastet till detaljplan (30.10.2019) har beaktats, med undantag av följande förslag. Museiverket har i sitt utlåtande om planutkastet framfört att bestämmelsen för sm-1-beteckningen i anslutning till fornlämningar ska ändras till "För planer som rör området eller har anknytning till det ska utlåtande av museimyndigheten begäras". Kymmenedalens museum framför att den här sista meningens för sm-1-beteckningen ska ändras till "För planer som rör området eller har anknytning till det ska utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Kymmenedalens museum) begäras". Med den här formuleringen skulle bestämmelsen motsvara den nya situationen, där museet utgör myndighet för arkeologiskt kulturarv och ger utlåtanden om detta i Kymmenedalen.*

Byggt kulturarv

*Kymmenedalens museum har inget att anmärka om planförslaget beträffande byggt kulturarv.*

BEMÖTANDE: Avsikten var att bestämmelsen skulle justeras redan i förslagsskedet, vilket framgår av bemötandena i beredningsskedet. **Bestämmelsen ändras i godkännandeskedet i enlighet med museets utlåtande.**

**Pyttis kommuns välfärdsnämnd / 2.3.2020**

*Välfärdsnämnden meddelar att den inte har något att anmärka om förslaget till detaljplan.*

*kunta muistuttaa, että rakentamisen edistysesä tulee kiinnittää huomiota liikennejärjestelyihin ja siten taata kaikille turvallinen liikkuminen alueella.*

VASTINE: Lausunto merkintään tiedoksi.

*Nämnden påminner om att man, då byggandet framskrider, ska fästa vikt vid trafikarrangemangen och på så sätt se till att alla kan röra sig tryggt på området.*

BEMÖTANDE: Utlåtandet antecknas för kännedom.

### **1.6 Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta / 5.3.2020**

*Tekniikkalautakunnan antaman lausunnon mukaan sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan kaavaehdotukseen.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

### **Pyttis kommuns teknisknämnd / 5.3.2020**

*Enligt teknisknämndens utlåtande har nämnden inget att anmärka om förslaget till detaljplan.*

BEMÖTANDE: Utlåtandet antecknas för kännedom.

### **1.7 Kymenlaakson pelastuslaitos / 25.2.2020**

*Kymenlaakson pelastuslaitos lausuu asiasta seuraavan.*

*Pelastustoimen vasteaika kaavoitettavalle alueelle on verrattain pitkä ja lähimmällä pelastustoimen yksiköllä saapuminen kohteeseen kestää noin 24 minuuttia. Toimintavalmiusaika (tehokkaan pelastustoiminnan aloittamisajankohta) on siis tätäkin pidempi. Pitkä vasteaika tulee ottaa huomioon asemakaava-alueen rakennuslupia myönnettäessä – kohteissa tulee olla hyvä omatoimisen varautumisen taso.*

*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla tulipalon leviämisen estäminen rakennuksesta toiseen tulee ottaa huomioon erityisesti tavoittamisajan näkökulmasta. Kaavaselostuksen mukaan alueelle on osoitettu kaksi erillistä reittiä, mikä mahdollistaa alueen ympäriajamisen pelastusajoneuvoilla. Reitit tulee merkitä pelastusteiksi ja niiden tulee täyttää pelastusteille asetetut koko- ja kantavuusvaatimukset. Yli 3-kerroksisen rakennuksen rakentamisessa tulee huomioida nostolavayksikön vaatima nostopaikka.*

*Pelastuslain 379/2011 30 §:n mukaisesti kunnan tulee huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusvettä voidaan ottaa luonnonvesilähteistä. Tällöin kunnan velvollisuutena on huolehtia asianmukaisen sammutusveden ottopai-*

### **Kymmenedalens räddningsverk / 25.2.2020**

*Kymmenedalens räddningsverk framför följande synpunkter.*

*Räddningsväsendets svarstid för området som planläggs är relativt lång, och för räddningsväsendets närmaste enhet tar det cirka 24 minuter att nå fram till platsen. Beredskapstiden (tidpunkt för att inleda effektiv räddningsverksamhet) är alltså ännu längre än detta. Den långa svarstiden måste beaktas vid beviljande av bygglov på detaljplaneområdet – på platsen måste det finnas en god nivå på egen beredskap.*

*På kvartersområdena för byggnader som betjänar turism ska det beaktas att spridning av brand från den ena byggnaden till den andra ska hindras, i synnerhet med tanke på att det tar tid för räddningsväsendet att hinna fram. Enligt planbeskrivningen har två olika rutter till området anvisats, vilket gör det möjligt att köra runt området med räddningsfordon. Rutterna ska märkas ut som räddningsvägar och de ska uppfylla gällande krav på storlek och bärighet för räddningsvägar. Då en mer än 3 våningar hög byggnad ska byggas ska platsen för en lyftkran beaktas.*

*Enligt 30 § i räddningslagen 379/2011 ska kommunen se till att det finns släckvatten på kommunens område för räddningsverkets behov på det sätt som anges i planen för släckvatten. Släckvatten kan tas från naturliga vat-*

*kassa, joka tulee olla riittävän kantava 27 t painavalle pelastusajoneuvolle.*

**VASTINE:** Kaavamääräyksiä tarkistetaan lausunnon perusteella. **Kaavaan lisätään yleismääräys**, jonka perusteella alueen toteutus suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa sammutusveden saatavuus RM-2-kortteleissa sekä pelastusteiden käytettävyys koko kaava-alueella. Lisäksi **RM-2-korttelialueen kaavamääräystä täydennetään** majoitusrakennusten etäisyyksien ja palomääräysten huomiointin osalta. Kaava ei mahdollista yli 3-kerroksisten rakennusten rakentamista.

### 1.8 Kymen Vesi Oy / 16.3.2020

*Pyhtään kunta ja Kymen Vesi Oy ovat sopineet periaatteet, joiden perusteella kaava-alueen rajalle on mahdollista rakentaa vesijohto ja paineviemäri. Kymen Vesi Oy muistuttaa, että sen toiminta-alue ei tule laajenemaan kyseiselle asemakaava-alueelle, jolloin sisäpuolisen vesihuollon suunnittelu on toimijan vastuulla.*

**VASTINE:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## 2. MUISTUTUKSET

### 2.1 Muistutus A / 7.2.2020

*Muistutuksen antaja muistuttaa, että suunnittelualueella on voimassa osittain Långön-Versson ranta-asemakaava sekä Rannikon ja saariston osayleiskaava. Ranta-asemakaavassa on LV<sup>YK</sup>-merkinnällä varattu alue Verkkonien ja Vassholmenin väliin saariin sijoitettujen loma-asuntojen venepaikkoja varten. Tämä merkintä ohjaa venevalkama-alueen sekä maa-alueen ja vesialueen käsittäväksi. Muistutuksessa todetaan, että merkintä on rasitteenluonteinen ja sopimusteitse rasitteeksi vahvistettavissa, eikä vireillä oleva kaavasunnitelma voi poiketa voimassa olevista kaavoista.*

*Muistutuksen antaja toteaa, että kaavakartan*

*tenkällor. Då är det kommunens skyldighet att se till att det finns en lämplig plats där släckvatten kan tas. Platsen ska ha tillräcklig bärlighet för ett räddningsfordon som väger 27 ton.*

**BEMÖTANDE:** Planbestämmelserna justeras i enlighet med utlåtandet. **Planen får som tillägg en allmän bestämmelse** om att man i samband med planeringen av genomförandet ska säkerställa tillgången på släckvatten i RM-2-kvarteren samt räddningsvägarnas tillgänglighet på hela planområdet. Dessutom **kompletteras planbestämmelsen för RM-2-kvartersområdet** i fråga om att inkvarteringsbyggnadernas avstånd och brandbestämmelserna ska beaktas. Planen ger inte möjlighet att bygga byggnader med mer än 3 våningar.

### Kymen Vesi Oy / 16.3.2020

*Pyttis kommun och Kymen Vesi Oy har kommit överens om principerna som innebär att det går att bygga en vattenledning och ett tryckavlopp till planområdets gräns. Kymen Vesi Oy påminner om att dess verksamhetsområde inte kommer att utökas till det aktuella detaljplanområdet, så det är på aktörens ansvar att planera de interna vattentjänsterna på planområdet.*

**BEMÖTANDE:** Utlåtandet antecknas för kännedom.

## MUISTUTUKSET

### Anmärkning A / 7.2.2020

*Anmärkaren påminner om att stranddetaljplanen för Långön-Versö samt delgeneralplanen för kusten och skärgården delvis gäller på planeringsområdet. I stranddetaljplanen finns ett reserverat område med beteckningen LV<sup>YK</sup> mellan Nätiudden och Vassholmen för båtplatser för dem som har fritidsbostäder på öarna. Den här beteckningen styr området för småbåtplatser att omfatta både landområde och vattenområde. I anmärkningen konstateras att beteckningen är av servitutkaraktär och kan fastställas som servitut genom avtal, och den nu aktuella planen kan inte avvika från gällande planer.*



*kaavamerkintä LV-1-merkintä on hyvä, mutta puutteellinen. Muistutuksessa esitetään, että ranta-asemakaavan mukainen merkintä tulisi kirjata tulevaan asemakaavakarttaan identtisesti voimassa olevan Långön-Versson ranta-asemakaavan kanssa. Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä tulee olla kirjattuna ranta-asemakaavan mukaisesti ranta-asemakaavan alueella olevia rakennuspaikkakiinteistöjä koskevaksi varaukseksi venepaikkoja varten.*

VASTINE: Kunnan tavoitteena ei ole vaikeuttaa kulkua saarissa sijaitseville lomarakennuspaikkojen. Muistutuksessa mainitulla kohdalla Verkkoniemessä on voimassa Långön-Versson rantakaava. Sen sijaan vuonna 2018 hyväksyty Verssonkankaan osayleiskaava on korvanut Verkkoniemen osalta Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavan, joka ei siten ole enää voimassa. Asiaa on selostettu kaavaselostuksen luvussa 3.2, jossa on myös kuva voimassa olevien kaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (kuva 12).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asema-kaavan laatimista ohjaa voimassa oleva yleiskaava. Voimassa oleva asemakaava on kaavamuutoksen lähtöaineistoa, mutta sen merkinnät eivät ohjaa kaavamuutoksen laatimista. Voimassa olevan rantakaavan kaltaista yhteiskäyttöaluemerkintää ei käytännössä ole mahdollista käyttää laadittavana olevassa kaavassa, koska maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n mukaan yhteiskäyttöalueet on tarkoitettu kaava-alueen sisäistä tarvetta varten. Laadittavan kaavamuutoksen rajaus poikkeaa oleellisesti Långön-Versson alkuperäisestä rantakaava-alueesta ja kaikki ko. venevalkamaan oikeutetut kiinteistöt sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Verssonkankaan matkailualueen asemakaavan laatimista ohjaa Verkkoniemessä siis Verssonkankaan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-1). Asemakaavamuutoksen mukainen kaavaratkaisu, jossa vastaava alue on osoitettu venesataman korttelialueeksi (LV-1), on voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden ja suunnitteluratkaisun mukainen. Asemakaavamerkintä mahdollistaa sekä uuden pienvenesataman toteuttamisen että nykyisten venevalkamien säilymisen. Venevalkamia voidaan siis käyttää jatkosakin, ellei venevalkamiin oikeutetuille kiinteistöille nähdä tarpeelliseksi osoittaa korvaavia

*Anmärkaren konstaterar att plankartans planbeteckning LV-1 är bra, men bristfällig. I anmärkningen föreslås att en beteckning i enlighet med stranddetaljplanen borde skrivas in på den kommande detaljplanekartan identiskt med gällande stranddetaljplan för Långön-Versö. I planbeteckningarna och bestämmelserna måste det i enlighet med stranddetaljplanen stå en reservering för båtplatser för de byggplatsfastigheter som finns på stranddetaljplanens område.*

BEMÖTANDE: Kommunens syfte är inte att försvåra möjligheterna att ta sig till sina fritidsbyggsplatser på öarna. På den plats på Nätiudden som nämns i anmärkningen gäller strandplanen för Långön-Versö. Versomalmens delgeneralplan, som godkändes 2018, har däremot beträffande Nätiudden ersatt delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård, som därför inte mera är i kraft. Detta beskrivs i planbeskrivningen i kapitel 3.2, där det också finns en inofficiell sammanställning av gällande planer (figur 12).

Enligt markanvändnings- och bygglagen styrs arbetet med detaljplanen av gällande generalplan. Gällande detaljplan är utgångsmaterial för planändringen, men dess beteckningar styr inte arbetet med att utarbeta planändringen. En beteckning om samnyttjoområde likt det som finns i gällande strandplan kan i praktiken inte användas i den plan som nu utarbetas, eftersom samnyttjoområden enligt 75 § i markanvändnings- och bygglagen är avsedda för behov inom planområdet. Avgränsningen av den planändring som nu ska göras avviker väsentligt från det ursprungliga Långön-Versös strandplaneområde, och alla de fastigheter som är berättigade till den småbåtplatsen ligger utanför planändringens område.

Arbetet med att göra upp en detaljplan för Versomalmens turistområde styrs alltså på Nätiudden av Versomalmens delgeneralplan, där området är anvisat som båthamnsområde (LV-1). En planlösning enligt detaljplaneändringen, där motsvarande område är anvisat som kvartersområde för båthamn (LV-1), motsvarar gällande delgeneralplans mål och planeringslösning. Detaljplanebeteckningen gör det möjligt att både bygga en ny småbåtshamn och bibehålla de nuvarande småbåtplatserna. Småbåtplatserna kan alltså användas även i fortsättningen, ifall det inte anses nödvändigt

alueita muualta. Tarvittaessa muistutuksessa mainittu venevalkamaoikeus on mahdollista perustaa kiinteistörasitteeksi ja merkitä kiinteistörekisteriin.

att anvisa de fastigheter som är berättigade till småbåtsplatserna ersättande områden någon annanstans. Vid behov kan den i anmärkningens nämnda rätten till småbåtsplats inrättas som fastighetsservitut och skrivas in i fastighetsregistret.

## 2.2 Muistutus B / 10.3.2020

*Kaavaehdotuskartan LV-1-alueella on rasitteella perustettu Malmin osakaskunnan veneenlasaku- ja laituripaikka. Muistutuksen jättäjän mukaan alue tulee säilyttää ennallaan.*

VASTINE: Kunnan tavoitteena ei ole vaikeuttaa kulkua saarissa sijaitseville lomarakennuspaikkojen. Muistutuksessa mainittu rasitealue sijaitsee voimassa olevan Långön-Versson rantakaavan maa- ja metsätalousalueella. Asemakaavamuutoksen mukainen kaavaratkaisu, jossa vastaava alue on osoitettu venesataman korttelialueeksi (LV-1), on sekä voimassa olevan osayleiskaavan että ko. rasitteen käyttötarkoituksen mukainen. Venesatamatoiminta ei siis ole ristiriidassa venevalkamarasitteen kanssa, vaan päinvastoin tukee sen mukaista maankäyttöä alueella. Venevalkamaa voidaan siis käyttää jatkossakin, ellei rasitetta nähdä tarpeelliseksi muuttaa toiseen sijaintiin.

## Anmärkning B / 10.3.2020

*På planförslagskartans LV-1-område är Malms delägarlags plats för utläggning av båtar samt brygga inrättad som servitut. Enligt anmärkaren borde området bevaras oförändrat.*

BEMÖTANDE: Kommunens syfte är inte att försvåra möjligheterna att ta sig till sina fritidsbyggplatser på öarna. Det servitutområde som nämns i anmärkningen ligger på jord- och skogsbruksområde i gällande strandplan för Långön-Versö. En planlösning enligt detaljplaneändringen, där motsvarande område är anvisat som kvartersområde för båthamn (LV-1), motsvarar gällande delgeneralplan och det aktuella servitutets användningsändamål. Båthamnsverksamheten står alltså inte i strid med servitutet för småbåtsplats, utan tvärtom stöder det sådan markanvändning på området. Småbåtsplatsen kan alltså användas även i fortsättningen, om det inte anses nödvändigt att flytta servitutet till någon annan plats.

## 2.3 Muistutus C / 16.3.2020

*Muistutuksen antajan mukaan LV-1-merkinnästä on ristiriitaista ja virheellistä tietoa kaavaehdotuksen selostuksessa. Muistutuksessa todetaan, että LV-1-alueella on voimassa kaksi erillistä rasitetta. Muistutuksen antajan mukaan kaavaehdotusta tulisi muuttaa niin, että molemmat rasitteet, niiden laajuus, sijaintipaikat ja niihin oikeutetut ilmenevät sekä kaavaselostuksessa että kaavakartassa.*

VASTINE: Katso vastaukset muistutuksiin A ja B. **Kaavaselostusta tarkistetaan voimassa olevan rantakaavan ja rasitteiden kuvauksen osalta.**

## Anmärkning C / 16.3.2020

*Enligt anmärkaren finns det motstridiga och felaktiga uppgifter om beteckningen LV-1 i planförslagets beskrivning. I anmärkningen konstateras att det finns två olika gällande servitut på LV-1-området. Anmärkaren anser att planförslaget borde ändras så att båda servituten, deras omfattning, läge och de som är berättigade till dem framgår i både planbeskrivningen och på plankartan.*

BEMÖTANDE: Se svaren på anmärkningarna A och B. **Planbeskrivningen justeras beträffande beskrivningen av gällande strandplan och servitut.**