



PYHTÄÄN KUNTA

**RAMBOLL**

**Pöyry Finland Oy**  
**Päiväys 23.10.2013**

**RAMBOLL FINLAND**  
**OY**

Valtakatu 25  
53100 Lappeenranta  
Kotipaikka Espoo  
Y-tunnus 0101197-5  
Puh. 020 755 611  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

**täydennys 18.2.2015**

Sivu 1 (9)

## VERSSONKANKAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

### MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>SUUNNITTELUALUE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ALUEEN YLEISKUVAUS.....</b>	<b>4</b>
3.1	Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristö .....	5
3.1.1	Luontoarvot .....	5
3.1.2	Pohjavesi .....	8
3.1.3	Maaperä ja rakennettavuus.....	8
3.1.4	Maisema.....	8
3.1.5	Muinaisjäännökset.....	8
3.2	Rakennettu ympäristö .....	9
3.2.1	Rakennukset.....	9
3.2.2	Liikenneverkko.....	9
3.2.3	Johtoverkosto.....	9
<b>4</b>	<b>KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>10</b>
4.1	Maakuntakaava 14.12.2010.....	10
4.2	Yleiskaava .....	12
4.3	Ranta-asemakaava .....	13
4.4	Rakentamisrajoitus .....	14
4.5	Poikkeamispäätökset ja kaavoitusaloitteet .....	14
4.6	Rakennusjärjestys .....	14
4.7	Muut päätökset ja selvitykset.....	14
<b>5</b>	<b>YLEISKAAVASUUNNITTELU .....</b>	<b>14</b>
5.1	Osayleiskaavaluonnos, 12.2.2015, liite 1 .....	14
<b>6</b>	<b>LAADITTAVAT JA LAADITUT SELVITYKSET, SUUNNITELMAT JA RAPORTIT .....</b>	<b>15</b>
6.1	Laadittavat selvitykset.....	15
6.2	Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja raportit .....	15
<b>7</b>	<b>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §, MRA 1 §).....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS (MRL 6 §, 62 § JA 63 §, MRA 30 §) .....</b>	<b>16</b>
8.1	Osalliset .....	16
8.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	16
<b>9</b>	<b>PÄÄTÖKSENTEKO JA KAAVAN LAINVOIMAISUUS .....</b>	<b>17</b>
	Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 64 §) .....	17

## 1 SUUNNITTELUALUE

Osayleiskaavan muutosalue koskee Pyhtään Munapirtin saaren Verssonkankaan, Verkko-  
niemen aluetta sekä Vassholmen-saaren. Munapirtti on Pyhtään kunnan suurin saari, jonka  
pituus on noin 8,5 km. Keihässalmi erottaa saaren mantereesta. Saaren kylät ovat pieniä,  
samoin niiden ympärillä olevat viljelysaukeat.

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja idässä merialueeseen, muualla kiinteistörajoihin. Alueen  
pohjois-puolella on maa-ainestenottoalue. Kaavoitettava alue käsittää Malmin kylän  
Malms-nimistä tilaa RN:o 624-412-1-114, Tuuliviiri tilaa RN:o 624-412-1-126 sekä yhteistä  
vesialuetta RN:o 624-412-876-1. Suunnittelualue rajautuu Munapirtin osakaskunnan ve-  
sialueeseen RN:o 624-412-876-2. Suunnittelualue on Pyhtään kunnan ja Kotkan Energia  
Oy:n omistuksessa.



Kuva 1. Yleiskaava-alueen sijainti ja alustava raja.

Kaava-alueen maapinta-ala on noin 106 hehtaaria. Alueen sijainti ja kaavoitettavan alueen  
rajaus on esitetty yllä olevalla kartalla. Rajausta voi tarkentaa työn aikana.

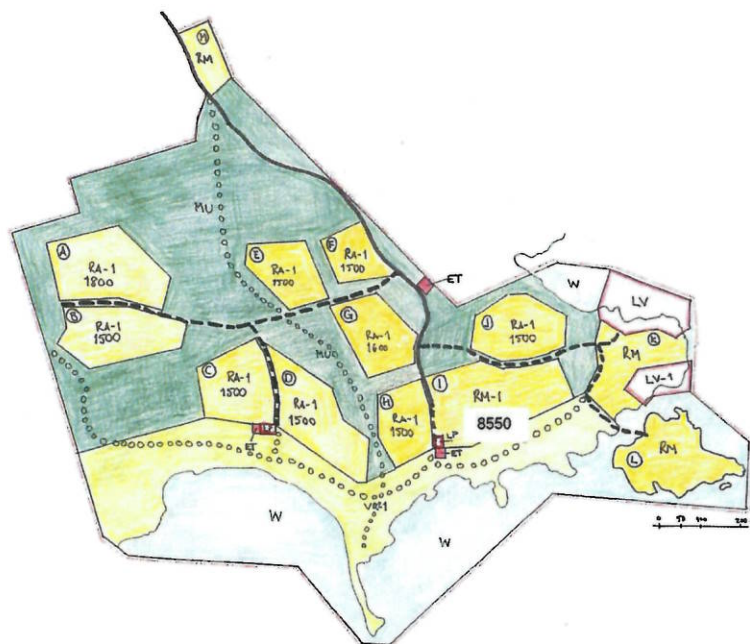
## 2 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavasunnittelun tarkoituksena on mahdollistaa Pyhtään Munapirtin Verssonkankaan alu-  
elle luontomatkailukohteen rakentaminen.

Munapirtin saarelle on laadittu vuonna 2012 Cursor Oy:n, Pyhtään kunnan ja alueen mui-  
den toimijoiden yhteistyönä Munapirtin luontomatkailualueen kehittämissuunnitelma/ Vers-  
son visio 2020, jossa on esitetty toimenpide-ehdotukset uusista matkailuliiketoiminnoista  
Munapirtin alueella. "Versson visio 2020 – hyvän palvelun ja hyvinvoinnin loma-alue."

Kaavasunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena on luoda edellytykset luon-  
tomatkailukohteen ja loma-asuntoalueen toteuttamiselle ja sitä kautta kunnan elinkeino-  
toiminnan lisääminen.

Loma-asuntokorttelit on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisina loma-asuntoina, jotka olisivat joko yhden asunnon taloja, paritaloja tai rivitaloja. Hotelli on suunniteltu sijoitettavaksi Verkkoniemen alueelle. Tavoitteena on kaavoittaa alueelle yhteensä noin 22500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.



Kuva 2. Alustava luonnos alueen korttelijaosta, (CURSOR OY, 13.5.2014)

Tavoitteena on varmistaa alueen toimivuus ja taloudellisuus myös kunnallistekniikan rakentamisen osalta. Alueen katuverkkoa kehitetään kevyenliikenteen tarpeet huomioon ottaen.

Vesihuoltoverkko on arvioitu toteutettavaksi pääosin katujen alle alueen luonteesta johtuen. Kyseessä on luontomatkailukohde, jonka toteuttamisessa pyritään mahdollisimman vähän muokkaamaan ja muuttamaan maasto-olosuhteita ja maisemaa. Verkostorakentamisessa huomioidaan myös sähkö- ja dataliikenne kaapeleiden sijoittaminen muita kaivantoja hyödyntäen.

Tavoitteena on alueen virkistysarvojen hyödyntäminen ranta-alueen lisäksi myös jalankulkuverkostoa kehittämällä. Ranta-alueelle on kaavailtu puisia kävelysiltoja sekä ulkoilupolkuja. Luontoarvot ovat suunnittelussa tärkeässä osassa.

Alueelle laaditaan rinnan osayleiskaavan muutoksen kanssa asemakaava, jossa yksityiskohdat tarkentuvat.

### 3 ALUEEN YLEISKUVAUS

Munapirtin saari on luonnoltaan vaihtelevaa hiekkaharjuineen, männiköineen, kalliomuodostelmineen, merenrantaniittyineen ja hiekkarantoinen. Verssonkangas käsittää osan suurehkosta, tasaantuneesta harjuselänteestä, siihen liittyvästä harjulaajentumasta sekä kapean, särkkämäisen harjuniemen ja hiekkarannan.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta, lukuun ottamatta ranta-alueen vanhoja loma- ja saunarakennuksia. Verssonpohjan ja Lillversan välisellä alueella on pitkät yhtenäiset hiekkarannat. Verssonkankaan alueelle on myös ominaista siirtolohkareet sekä maalla että meressä sekä louhikot. Aluetta käytetään virkistys- ja retkeilyalueena. Merenranta-alue on luonnonsuojelulla suojeltua aluetta.



Kuva 3. Ortokuva ja kiinteistörajat Verssonkankaan alueesta.

### 3.1 Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan ja Suomenlahden rannikkoseutuun.

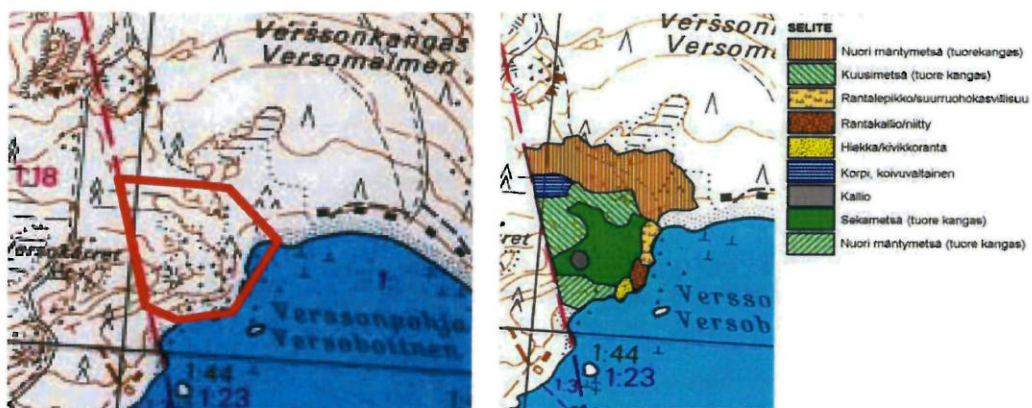
#### 3.1.1 Luontoarvot

Alueen luontoarvoja on selvitetty vuosina 2004, 2005 ja 2011.

Verssonpohjan ja Långön länsiosan luontoselvitys (raportti 15.9.2004, Maa ja Vesi Oy) on laadittu tuulivoimaloiden rakentamissuunnitteluun liittyen. Em. selvitykseen on viitattu Långön länsiosan ja Verssonpohjan 14.12.2004 päivätyssä maisemaselvityksessä.

Vuonna 2004 laaditun selvityksen tavoitteena on ollut kartoittaa selvitysalueiden kasvillisuus sekä luonnonsuojelulaissa määritellyt suojeltavat luontotyypit, metsälaissa nimetyt erityisen arvokkaat elinympäristöt ja vesilain mukaiset kohteet sekä selvittää alueella esiintyvät luontodirektiivin liitteen IV lajit ja lintudirektiivin liitteen I lajit.

Maastoinventoinnit on tehty 18.-19.8.2004. Verssonpohjan selvitysalue sijaitsee Munapirtin etelärannalla. Alue käsittää ranta-alueen sekä metsää. Pinta-alaltaan alue on noin 1 ha.



Kuva 4. Luontoselvitysalueen rajaus ja kasvillisuuskuviot, 2004

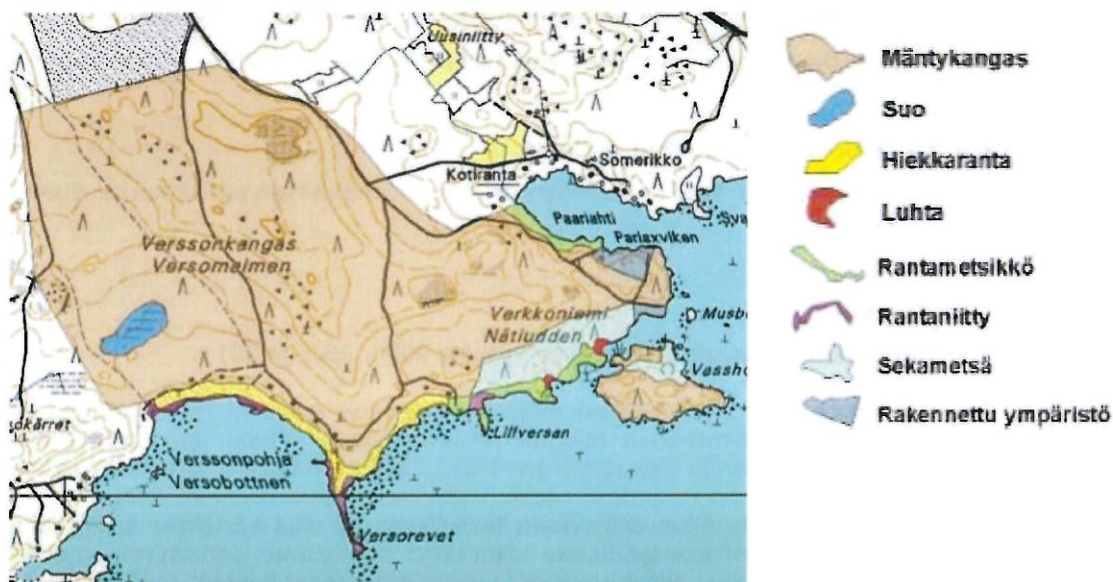
Raportissa todetaan, että kaava-alueelta on tavattu maastotarkistuksen yhteydessä seuraavat direktiivilajit: kalasääski (Pandion haliaetus) ja räyskä (Sterna caspia). Alueelta ei tehty maastotarkistuksen yhteydessä havaintoja liito-oravasta.

Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia luontotyyppejä tai -kohteita, eikä kasvillisuuteen ei kuulu uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja. Alueella ei ole todettu erityisiä luonnon arvokohteita.

Verssonkankaan luontoselvitys (raportti 26.5.2005, Maa ja Vesi Oy) on laadittu Verssonpohjan asemakaavoitusta varten. Selvitys perustuu maastoinventointiin, joka on tehty 18.5.2005.

Selvitysalue on pääosin kuivan kankaan mäntymetsää, jota on lähes kauttaaltaan harvennettu. Täältä puusto on Verraten nuorta ja metsät ovat monotonisia. Alueen länsi-osassa on suppamaisessa muodostumassa edustava, luonnontilainen karu suo. Keski-osistaan suo on avoin jouhisaran ja luhtavillan vallitsema neva. Laiteet ovat rämettä. Suon reunametsät on jätetty hakkaamatta ja ne edustavatkin alueen monipuolisinta metsäympäristöä.

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



Kuva 5. Yleispiirteinen kasvillisuuskartta, 2005

Verssonkankaan kaava-alueen linnustollisesti arvokkain osa ovat kivikkojen ja hiekkarantojen rikkomat ranta-alueet. Ranta-alueiden arvo perustuu suhteellisen monipuoliseen lajistoon ja lähialueen rantaelin ympäristöjen kokonaisuuteen. Varsinainen kaavan 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).

Alueella havaittiin seuraavat EU:n lintudirektiivin mukaiset lajit: kalasääski, palokärki, lapintiira, valkuposkihanhi, kuikka. Havaitut lajit ovat tyyppillisiä merenrantojen lajeja eikä niillä kalasääskeä lukuun ottamatta ole suurta kaava-alueen linnustollista arvoa nostavaa merkitystä.

Verssonpohjan laajat hiekkarannat ovat potentiaalisia luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Verssonkankaan länsiosassa on ilmeisesti suppaan muodostunut vähäpuustoinen suo, joka on metsälain mukainen arvokas elinympäristö.

Verssonpohjan hiekkarantojen yhteydessä on pienialaisia merenrantaniittyjä, jotka monipuolistavat luonnonympäristöä. Verkkoniemen etelärannalla on pienialaisia tervalep-

päluhtia, jotka monipuolistavat ympäristöä. Vassholmenilla ei ole poikkeuksellisia luontoarvoja, mutta saari on säilynyt kokonaan luonnontilaisena.

Pyhtään Munapirtin luontomatkailuun liittyvä luontoselvitys (raportti 8.11.2011, Petri Parkko) on laadittu nimensä mukaisesti matkailuhankkeen toteuttamiseen liittyen. Luontoselvityksen maastotyöt on tehty 16.6.–11.9.2011.

Vuoden 2011 raportissa todetaan, että saari on luonnoltaan varsin vaihteleva. Itäistä osaa hallitsevat hiekkaharjut valoisine männiköineen ja läntistä osaa korkeat kalliomuodostelmat. Verssonkangas on arvioitu geologisesti, maisemallisesti ja monikäytön kannalta jokseenkin merkittäviksi harjualueiksi. Verssonkangas käsittää osan suurehkoista, tasaantuneesta harjuselänneestä, siihen liittyvästä harjulaajentumasta sekä kapean, särkkämäisen harjuniemen ja hiekkarannan.

Hiekkarannat ja merenrantaniityt niille sopeutuneine eliölajeineen ovat Kymenlaaksossa harvinaisia ja säästämisen arvoisia. Munapirtissä erityisen edustavia kohteita ovat Flakanäsin lisäksi Verssonkankaan hiekkarannat, joilta löytyy virkistysarvojen lisäksi merkittäviä luontoarvoja. Munapirtin rantakallioista monet ovat maisemallisesti erittäin merkittäviä ja kallioiden kasvillisuus varsin kulumatonta.

Munapirtin merenrantaniityt ja hiekkarannat ovat inventoitu 2006 (Kaakkois-Suomen ympäristökeskus/ Laura Murto). Inventoinnin perusteella seuraavien kohteiden arvioitiin täyttävän luonnonsuojelulain vaatimukset:

Verssonpohjan hiekkaranta on kasvillisuudeltaan monipuolisin hiekkaranta, jonka rajaukseen kuuluu myös merenrantaniityä. Osa hiekkarannoista on Pyhtään kunnan vuokramökkien edustalla ja osaa rannasta on käytetty yleisenä hiekkarantana. Kasvillisuudessa ovat säilyneet paikallisesta kulumisesta huolimatta hiekkarannan ominaispiirteet. Alueelta löytyy monia merenrantahietikoiden tyyppilajeja kuten merisinappi *Cakile maritima* ja Suomessa hyvin harvinainen liuskamaltsa *Atriplex calotheca*.

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 *Limosa limosa* (EN). Hiekkarannalla tavattiin levähtävinä myös räyskiä *Sterna caspia* (NT).

Suunnittelualueelle sijoittuvia arvokkaita luontokohteita ovat: luonnonsuojelulain suojellut luontotyytit (alue 1) ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) arvokkaat elinympäristöt (alue 14).



Kuva 6. Verssonkankaan alueelle sijoittuvat arvokkaat luontokohteet

Munapirtti on todettu kesän 2011 lepakkokuuntelujen perusteella hyväksi lepakkoalueeksi. Kuuntelun perusteella on löytynyt useita lepakkojen käyttämiä ruokailualueita. Raportissa todetaan, että kahden yön lepakkokuuntelujen tuloksia voi käyttää vain suuntaa antavina, joten maankäyttöön voimakkaasti vaikuttavissa hankkeissa tulee tehdä perusteelliset lepakkoselvitykset myös lepakkojen muuttoreittien ja lisääntymispaikkojen osalta.

### 3.1.2 Pohjavesi

Suunnittelualue on osittain vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (0562407 A).



Kuva 7. Pohjavesialueen raja (Ympäristö- ja paikkatietopalvelu Oiva)

### 3.1.3 Maaperä ja rakennettavuus

Verssonkangas on harjualue, jonka pää laskee mereen Versorevet (1930-luvun kartassa Parluxudde) niemenä – matalana kapeana hiekkasärkkänä. Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkaa ja hietaa. Aivan Paarlahden pohjukassa on turvetta. Alueen läpi kulkee harjumuodostuma. Alueella on myös muutamia kallioesiintymiä. Vassholman saari on moreenia.

### 3.1.4 Maisema

Maiseman vallitsevana piirteenä on melko tasakokoinen, tiheähkö metsä. Myös alueen vanha loma-asutus sijaitsee metsänsuojassa maisemakuvaltaan suljetulla alueella. Raja avoimen vesipinnan ja suljetun metsäisen vyöhykkeen välillä on hyvin selkeä. Mereltä katsottuna rannan julkisivu on eheä, ja vallitsevana piirteenä on metsäinen maasto. Loma-asutus on pienimittakaavaista eikä näy merelle voimakkaan erillisenä elementtinä maisemassa.

### 3.1.5 Muinaisjäännökset

Alueen muinaisjäännökset on inventoitu vuonna 2004. Suunnittelualueelta on löydetty seuraavat muinaisjäännökset: Verssonkangas 100000369 ja Vassholmenin hylky 1136



Kuva 8. Alueen muinaisjäännökset



Verssonkankaan harjurinteen eteläpäässä Versorevet-niemen pohjoispuolella on vuoden 2004 inventoinnissa havaittu suurikokoinen ehjä hiilimiilu n. 140 m päässä niemen kaakkoisrannasta.

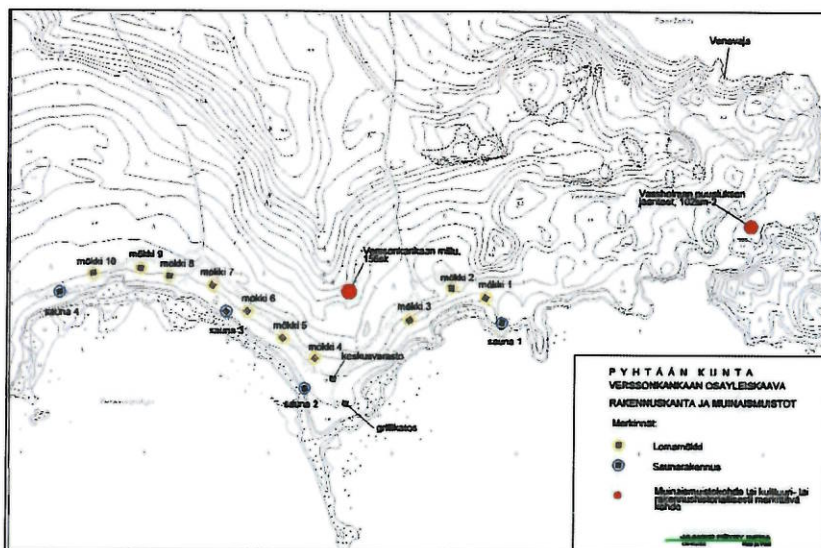
Vuoden 2007 inventoinnissa kyseisestä kohdasta n. 65 metriä koilliseen on löytynyt myös toinen hiilimiilu. Se on pyöreä, halkaisijaltaan n. 10 metriä ja noin metrin korkuinen. Miilu sijaitsee mäntykankaalla sähkölinjan alla ja sen päällä kasvaa varpuja sekä muutamia mäntyjä.

Vassholmenin hylky on Munapirtin ja Vassholmin välisessä matalassa ja rehevöityneessä salmessa matalassa vedessä.

## 3.2 Rakennettu ympäristö

### 3.2.1 Rakennukset

Suunnittelualueella on Verssonpohjan ja Lillversan välisellä alueella kymmenen yhteiskäytössä olevaa vuosina 1969-71 rakennettua lomarakennusta. Lisäksi alueella on neljä saunarakennusta.



Kuva 9. Kaava-alueen rakennukset ja muinaismuistot

Paarlahdessa on sekä käytöstä poistunut venevalkama/-satama että yksityinen venevalkama. Muutoin suunnittelualue on rakentamatonta maa- ja metsätaloustaloudessa olevaa aluetta.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole arvokkaaksi todettua rakennuskantaa.

### 3.2.2 Liikenneverkko

Suunnittelualueen liikenneverkon muodostaa kaakkoisluoteissuuntainen Paarlahdentie (Parlaxvägen) ja alueen luoteiskulmaa leikkaava Punakallionpolku (Rödbergsstigen). Lisäksi alueella on nimeämättömiä hiekkapintaisia tieuria, polkuja ja ulkoilureittejä.

### 3.2.3 Johtoverkosto

Suunnittelualueella ei ole vesijohtoa eikä viemäriverkkoa. Alueen poikki koillis-lounaissuunnassa kulkee pienjännitteinen sähkölinja Paarlahdesta Versson mökeille. Alueella ei kulje suurjännitesähkölinjoja. Keskijännitelinja kulkee alueen ulkopuolella idässä Paarlahden pohjukkaan.



Suunnittelualueen eteläisin osa ja pääosa ranta-alueesta on merkitty **retkeily- ja ulkoilu-alueeseen (VR)**. Merkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Kaavan suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja ulkoilualueverkoston osana.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.

Koko alue **kuuluu matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen (mv / vihreä viivarajaus)**. Merkinnällä osoitetaan alueet joihin kohdistuu ylimaakunnallisia matkailun kehittämistarpeita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu **valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään geologiseen muodostumaan**. Alueen kaavamerkintä on: Arvokas geologinen muodostuma (**ge** +vinoviivoitus). Suunnittelumääräykseen on kirjattu mm. "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista."

Alue kuuluu pääosin **tärkeään pohjavesialueeseen (pv 1676 + sininen pistekatkoviivarajaus)**. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene.

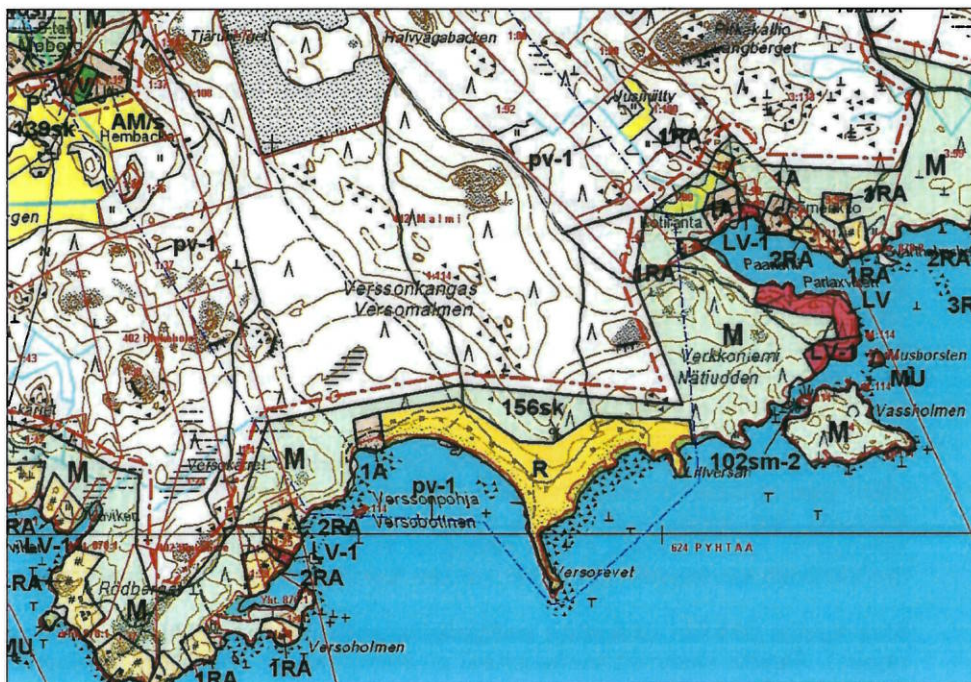
Alueelle on merkitty kaksi **muinaismuistokohdetta**, miilu ja vedenalainen hylky. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Kohteen ja sen lähialueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi niiden riittävät suoja-alueet ja kohteen liittymine maisemaan. Toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Alueen itäosaan on esitetty symbolilla **venesatama**. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava pienveneilyn ja virkistyskehojen tarpeet kulttuuriperintö- ja luontoarvoihin sekä varmistettava alueiden saavutettavuus.

Suunnittelualueen pohjoispuolella **on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**. Suunnittelumääräykseen on kirjattu mm., että suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen ulkoilutoiminnat tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloustaloutta.

## 4.2 Yleiskaava

Alueella voimassa oleva Pyhtään rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 2.8.2000.



Kuva 11. Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta.

**R LOMA- JA MATKAILUALUE**  
Alue varataan loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

**M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**  
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

**MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA**  
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Eritystä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

**A ERILLISPIENTALOJEN ALUE**  
Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.  
Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

**LV YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE**

**LV-1 YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE**

pv-1 **VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE**

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varstointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-aitaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

sk-1 Rakennuslain 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Numero viittaa ympäristöselvitykseen.

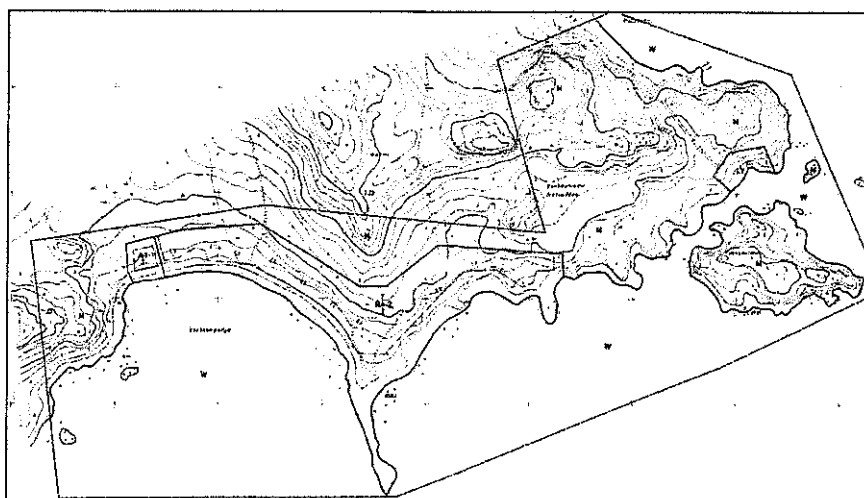
sm-2 **MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA MERIARKEOLOGINEN KOHDE**  
Kohteeseen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa loma- ja matkailualueeksi (R), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), erillispientalojen alueeksi (A), yleiseksi venevalkama-alueeksi (LV) ja yksityiseksi venevalkama-alueeksi (LV-1). Lisäksi yleiskaavaan on merkitty vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1), kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja omaava alueen osa, kohde (156sk) ja muinaismuistolain rauhoittama meriarkeologinen kohde (102sm-2).

Välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolella, varsinaisella Verssonkankaalla ei ole voimassa yleiskaavaa.

#### 4.3 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kymen lääninhallituksen 18.6.1984 vahvistama ranta-asemakaava, jossa alueet on merkitty **maa- ja metsätalousalueeksi (M), asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2)** ja **yhteiskäyttöiseksi venevalkamaksi (LV<sup>(yk)</sup>)**. Ranta-asemakaava käsittää kaikki suunnittelualueen rannat.



Kuva 12. Ote ranta-asemakaavasta.

#### 4.4 Rakentamisrajoitus

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa ja -rekisteriä.

#### 4.5 Poikkeamispäätökset ja kaavoitusaloitteet

Alueen poikkeamispäätökset ja kaavoitusaloitteet tullaan selvittämään ja mahdollisuuksien mukaan huomioimaan kaavaratkaisussa.

#### 4.6 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.2.2004.

#### 4.7 Muut päätökset ja selvitykset

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2000 ja VN:n päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008  
<http://www.ymparisto.fi>

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteisiin on kirjattu mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu sekä toimivat yhteysverkot.

Kaavaratkaisussa tullaan huomioimaan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja elinympäristöön liittyvät asiat sekä luontoon ja maisemaan liittyvät tavoitteet.

**Pohjakartta:** Pohjakartan tulee täyttää MRL:n § 54a vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Pyhtään kunta.

## 5 YLEISKAAVASUUNNITTELU

### 5.1 Osayleiskaavaluonnos, 12.2.2015, liite 1

Osayleiskaavaluonnos on laadittu alueen kehittämissuunnitelman ja alustavien loma-asuntoalueen suunnitelmien pohjalta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 136 ha, josta retkeily- ja ulkoilualueita on noin 19 ha, loma-, matkailu- ja virkistysaluetta noin 86 ha, venevalkama-alueita noin 3 ha ja sekä vesialuetta noin 28 ha.

Loma-, matkailu- ja virkistysalue on yleiskaavassa osoitettu yhtenäisenä alueena, koska alueelle tulevan loma-asuntoalueen suunnitelmat ovat vielä alustavia. Korttelialueet ja muut yksityiskohdat tarkentuvat osayleiskaavan muutoksen kanssa rinnan laadittavassa asemakaavassa.

Kaava-alue tukeutuu pääosin nykyiseen liikenneverkkoon. Uutta tieverkkoa on muodostettu alueen sisäiseen liikenteeseen, jossa kokoojakadut ovat osa nykyistä, parannettavaa liikenneverkkoa. Retkeily- ja ulkoilualueelle on osoitettu ulkoilureittejä, jotka noudattelevat osittain nykyisiä reittejä. Vassholmen-saareen on osoitettu tieliikenteen yhteystarve.

Yleinen venevalkama-alue on osoitettu Paarlahteen nykyisen venevalkaman paikalle. Verkoniemeen on osoitettu yksityinen venevalkama, joka on nykyisinkin yksityisessä käytössä.

## 6 LAADITTAVAT JA LAADITUT SELVITYKSET, SUUNNITELMAT JA RAPORTIT

### 6.1 Laadittavat selvitykset

#### Rakennusinventointi

#### Kunnallistekniikan ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

#### Luontoselvityksen täydentäminen: Lepakkoselvitys

Luontoselitys 2011: *"Munapirtti on erityisen hyvää lepakkoaluetta. Kaikenlainen maankäytön suunnittelu edellyttää tietoja lepakkojen lisääntymispaikoista, ruokailualueista, siirtymäalueista ja muuttoreiteistä."*

**Vedenalainen kulttuuriperintö.** Inventoinnin tarpeellisuus selvitettävä, kun suunnitelmat käytöstä ovat tarkentuneet.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole tarvetta pilaantuneiden maiden selvityksiin eikä meluselvityksiin.

### 6.2 Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja raportit

Långön ja Verssonkankaan ranta-asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi 2004, Mikroliitti Oy.

Långön länsiosan ja Verssonpohjan maisemaselvitys, 14.12.2004

Verssonpohjan ja Långön länsiosan luontoselvitys, Maa ja Vesi Oy, 15.9.2004.

Verssonkankaan luontoselvitys, Maa ja Vesi Oy, 26.5.2005.

Pyhtään Munapirtin luontomatkailuun liittyvä luontoselvitys 2011, Luontoselvitys Kotkansipi, 8.11.2011.

Munapirtin luontomatkailualueen kehittämissuunnitelma. Visio 2020 sekä toimenpideehdotukset.

## 7 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavatyössä seuraavan jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutuksia arvioidaan erityisesti niiden alueiden osalta joihin tulee muutoksia.

#### 1. Ekologiset vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan mm. maisemaan, luonnonympäristöön, luontokohteisiin ja ympäristön suojeluun.

#### 2. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset aluetalouteen - kaupalliset vaikutukset

Yhdyskuntatekniikan toteuttaminen ym.

#### 3. Liikenteelliset vaikutukset

#### 4. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä palvelujen saatavuuteen.

#### 5. Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan mm. yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

#### 6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

## 8 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS (MRL 6 §, 62 § JA 63 §, MRA 30 §)

### 8.1 Osalliset

Suunnittelussa ovat osallisina alueen asukkaiden lisäksi ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

Viranomaiset: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo (rakennettu kulttuuriperintö), Museovirasto (arkeologisen kulttuuriperinnön suojelu), Kymenlaakson pelastuslaitos.

Pyhtään kunnan päättävä organisaatio: Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio: Kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta.

Pyhtään kunnan lausunnon antajat: Tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, valvontalautakunta.

Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat: Pyhtään kunta, yksityiset maanomistajat, osakunnat, Malmin kalastuskunta.

Alueen asukkaat ja yhdistykset: Suunnittelualueeseen rajautuvat asukkaat, Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f., Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry, Meri-Kymen luonto ry, Pyhtään Meriveneilijät ry.

Muut: Kymenlaakson Sähkö Oy, Kymen Puhelin Oy, muut sähkö- ja teleyhtiöt.

### 8.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavasunnittelua tehdään yhteistyössä Pyhtään kunnan viranomaisten, kuntapäätäjien ja kuntalaisten kanssa. Myös alueelle investointeja suunnittelevien tahojen edustajat tulevat, niin halutessaan, olemaan yhteistyötahoja kaavasunnittelun aikana.

Kaavahanke jakautuu pääpiirteissään kuuteen vaiheeseen: 1) perusselvitykset, tavoitteet ja alustavan kaavaluonnoksen laatiminen 2) vireilletulo ja viranomaisneuvottelut 3) kaavaluonnoksen laatiminen, kaavahankkeen esittely ja osallisten palaute 4) palautteiden käsittely ja kaavaluonnoksen tarkistaminen palautteiden pohjalta 5) viranomaislausunnot ja lautakuntakäsittelyt 6) kaavaehdotus nähtäville (30 pv) 7) päätöksen teko.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 12.11.2013. Kuulutus luonnosvaiheen kuulemisesta on tarkoitus julkaista helmikuun 2015 aikana.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan www-sivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Pyhtäälehti). Kuulutus lähetetään kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Pyhtään kunnanviraston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavoitukseen liittyen järjestetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on järjestetty 17.12.2013. Toinen neuvottelu käydään 3.3.2015.

### 7.4 Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 19 ja 32 §)

Kuulutus nähtävillä olosta julkaistaan lehtikuulutuksella ja Pyhtään kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla internetissä. Kuulutus lähetetään kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Kaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää Pyhtään kunnan kunnanvirastossa sekä kunnan internetsivuilla, jolloin on mahdollisuus muistutusten tekoon.



Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti ja jätettävä Pyhtään kunnanhallitukselle osoitettuna kunnanvirastoon, osoite: Pyhtään kunta / Pyttis kommun, Siltakyläntie 175, 49220 SILTAKYLÄ / Brobyvägen 175, 49220 BROBY.

## 9 PÄÄTÖKSENTEKO JA KAAVAN LAINVOIMAISUUS

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §).

Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella: Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

Mikäli kaavasta ei ole muistutettu ja kaava on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saanee lainvoiman vuoden 2015 loppupuolella.

### **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 64 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee toimittaa osoitteella:

Pyhtään kunta / Pyttis kommun,  
Siltakyläntie 175, 49220 SILTAKYLÄ  
/ Brobyvägen 175, 49220 BROBY

Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään riittämättömänä, on osallisilla mahdollisuus esittää neuvottelua Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle osoitteella:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ympäristö ja luonnonvarat  
PL 1041  
45101 Kouvola

### **YHTEYSTIEDOT**

Ramboll Finland Oy  
Kaavan laatija  
Ulla Karjalainen  
Valtakatu 25  
53100 LAPPEENRANTA  
p. 050 439 4315  
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Pyhtään kunta  
Kunnaninsinööri Pirjo Kopra  
Tekninen osasto  
Siltakyläntie 175  
49220 SILTAKYLÄ  
p. 040 832 1321  
etunimi.sukunimi@pyhtaa.fi

### **LIITTEET:**

- 1) Verssonkankaan osayleiskaavaluonnos 12.2.2015
- 2) Palautteiden yhteenvetolomake

Kunnan internetsivuilla on nähtävillä seuraavat asiakirjat:

- 3) Pyhtään Munapirtin luontomatkaileluun liittyvä luontoselvitys 2011, Luontoselvitys Kotkansiipi, 8.11.2011.
- 4) Munapirtin luontomatkailelualueen kehittämissuunnitelma. Visio 2020 sekä toimenpide-ehdotukset.

