



PYHTÄÄN KUNTA

Pöyry Finland Oy
Valtakatu 25
FI-53100 Lappeenranta
Finland
Kotipaikka Vantaa, Finland
Y-tunnus 0625905-6
Puh. +358 10 33370
Faksi +358 10 33 37351
www.poyry.fi

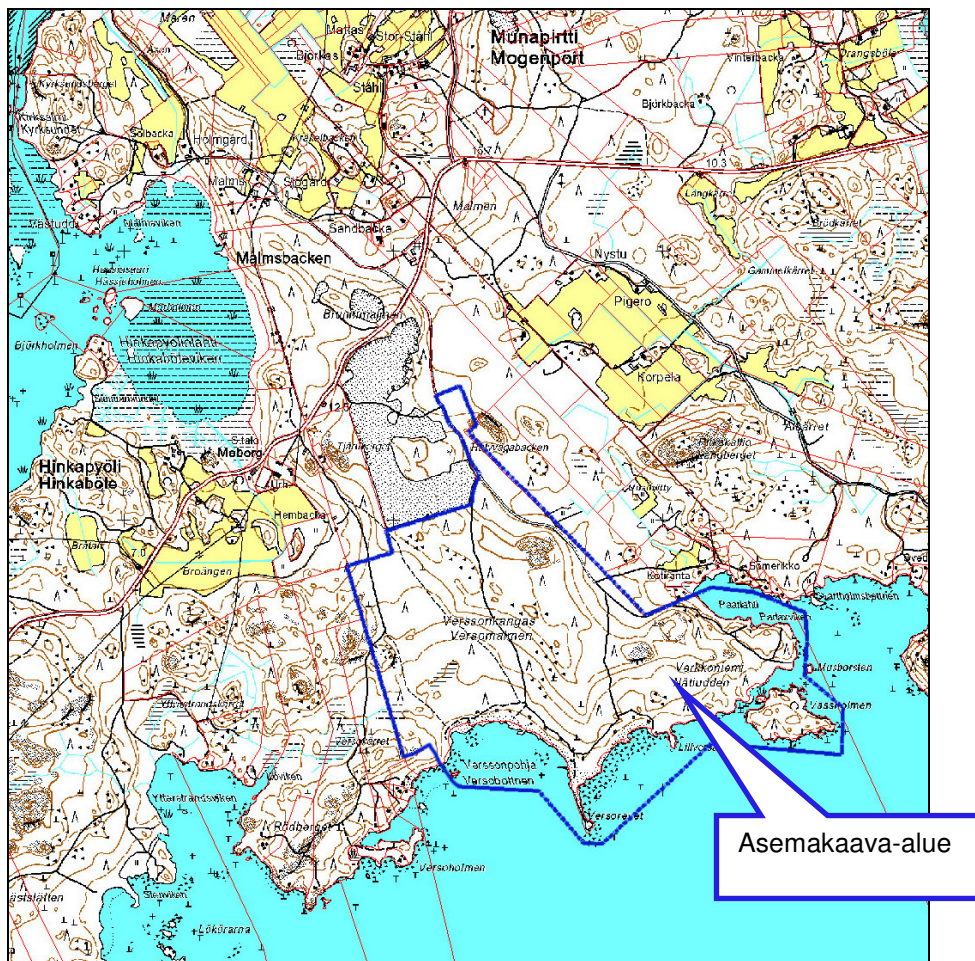
Päiväys 23.10.2013

Sivu 1 (9)

VERSSONKANKAAN ASEMAKAAVA

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITTELUALUE



Kuva 1. Asemakaava-alueen alustava rajausta ja sijainti

Asemakaava koskee Pyhtään Munapirtin saaren Verssonkankaan aluetta, Långön-Versson ranta-asemakaava-alueen kohdalla. Suunnittelualue käsittää pääosan Malmin kylän Malms -nimisestä tilasta RN:o 1:114. Asemakaava laaditaan Pyhtään kunnan omistamalle maa-alueelle.

Kaava-alueen maapinta-ala on noin 110 hehtaaria. Alueen sijainti ja alustava aluerajaus on esitetty yllä olevalla kartalla. Rajaus voi tarkentua työn aikana.

MITÄ ON TEKEILLÄ

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Pyhtään Munapirtin Verssonkankaan alueelle loma-asumisen ja matkailupalveluiden sekä venesataman rakentaminen. Munapirtin saarelle on laadittu vuonna 2012 Cursor Oy:n, Pyhtään kunnan ja alueen muiden toimijoiden yhteistyönä Munapirtin luontomatkailualueen kehittämissuunnitelma/ Versson visio 2020, jossa on esitetty toimenpide-ehdotukset uusista matkailuliiketoiminnoista Munapirtin alueella.

Alueelle on vuosina 2004-05 laadittu osayleiskaavamuutos ja ranta-asemakaavan muutos, jotka etenivät MRA 30 §:n mukaiseen kuulemiseen asti vuonna 2005. Tämän jälkeen kaavatyöt keskeytettiin työn tavoitteiden muuttumisen ja maakuntakaavan muutosprosessin takia. Kymenlaakson maakuntakaava (maaseutu ja luonto) on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.12.2010. Vahvistamispäätöksestä tehdyt valitukset on hylätty syksyllä 2012, joten alueen kaavoittamiselle ei ole enää estettä. Pyhtään kunnan tarkoituksena on jatkaa Verssonkankaan kaavoitusta loma- ja matkailualueena lainvoimaisen maakuntakaavan pohjalta. Koska suunnittelutilanne ja kaavatyön tavoitteet ovat vuoden 2005 jälkeen ratkaisevasti muuttuneet, tulee kaavaprosessi käynnistää uudelleen alusta.

Kaavatyö pohjautuu vuosina 2004-05 laadittuihin luontoselvitykseen ja muinaisjäännösinventointiin sekä vuonna 2011 laadittuun Munapirtin luontomatkailuun liittyvään luontoselvitykseen ja luontomatkailun kehittämishankkeeseen. Alueesta kootaan kaavatyön alussa perustiedot mm. alueen maanomistuksesta ja infraverkosta.

Alueelle laaditaan rinnan asemakaavan kanssa osayleiskaavan muutos.

Molempien hankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat kuulutetaan ja asetetaan nähtäville työn alkaessa hankkeen vireille tuloilmoituksen kanssa.

NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijoittuu Pyhtään kunnan Munapirtin saareen, Verssonkankaan alueelle. Alue käsittää Verssonkankaan, Verkkoniemen ja Vassholmenin saaren. Alue rajautuu etelässä ja idässä merialueeseen, muualla kiinteistörajoihin.

Suunnittelualueella on Verssonpohjan ja Lillversan välisellä alueella kymmenen yhteiskäytössä olevaa vuosina 1969-71 rakennettua lomarakennusta. Lisäksi alueella on neljä saunarakennusta. Paarlahdessa on sekä käytöstä poistunut venevalkama/-satama että yksityinen venevalkama. Muutoin suunnittelualue on rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueella on runsaasti siirtolohkareita ja erityisesti alueen itäosassa louhikkoisia osia. Erillisen osan muodostaa Vassholman saari. Verssonpohja ja Verssonkangas ovat vedenhankinnalle tärkeää, I-luokan pohjavesialuetta (0562407 A).

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole arvokkaaksi todettua rakennuskantaa.

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

Suunnittelualueella on hiilimiilu, joka on kiinteä muinaisjäänös (kohde Verssonkangas 1000003691). Kohde sijaitsee Versorevet -niemen pohjoispuolella, jossa on lähekkäin kaksi erillistä hiilimiilua. Munapirtin ja Vassholmin saren välisellä vesialueella on puualuksen hylky (kohde Vassholmenin hylky 1136).

Suunnittelualue kuuluu Eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan ja Suomenlahden rannikkoseutuun. Maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan kauttaaltaan karkeaa hietaa, hiekkaa ja soraa. Aivan Paarlahden pohjukassa on turvetta. Alueen läpi kulkee harjumuodostuma. Alueella on myös muutamia kallioesiintymiä. Alueen länsipuolella oleva niemi on moreenia.

Suunnittelualue on Pyhtään kunnan omistuksessa. Alueen maapinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 110 hehtaaria.

Suunnittelualueella ei ole vesijohtoa eikä viemäriverkkoa. Alueen poikki koillis-lounaissuunnassa kulkee pienjännitelinja Paarlahdesta Versson mökeille. Alueella ei ole suurjännitesähkölinoja. Keskijännitelinja kulkee alueen ulkopuolella idässä Paarlahden pohjukkaan.

KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomiointi tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Tämän asemakaavan laatimiseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan asemakaavan selostuksessa.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Alueella on voimassa ***Kymenlaakson maakuntakaava, maaseutu ja luonto***, joka on Ympäristöministeriön vahvistama 14.12.2010.

Suunnittelualue on pääosin merkitty ***loma- ja matkailualueena (R)***. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee toimintojen sijoittumisen ohjauksella ja rakentamisen mitoituksen määrittelyllä turvata alueen erityisten luontoarvojen, kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen. Alueesta on maakuntakaavassa suunnitteluratkaisun perusteluissa todettu mm., että maakuntakaavassa esitetyn matkailualuevarauksen pinta-ala ja siihen liittyvän rantaviivan pituus mahdollistaa yhteensä enintään 1000-1200 vuodepaikan sijoittamisen Munapirtin alueelle.

Pääosa ranta-alueesta kuuluu **retkeily- ja ulkoilualueeseen (VR)**. Merkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Koko alue kuuluu **matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen** (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.

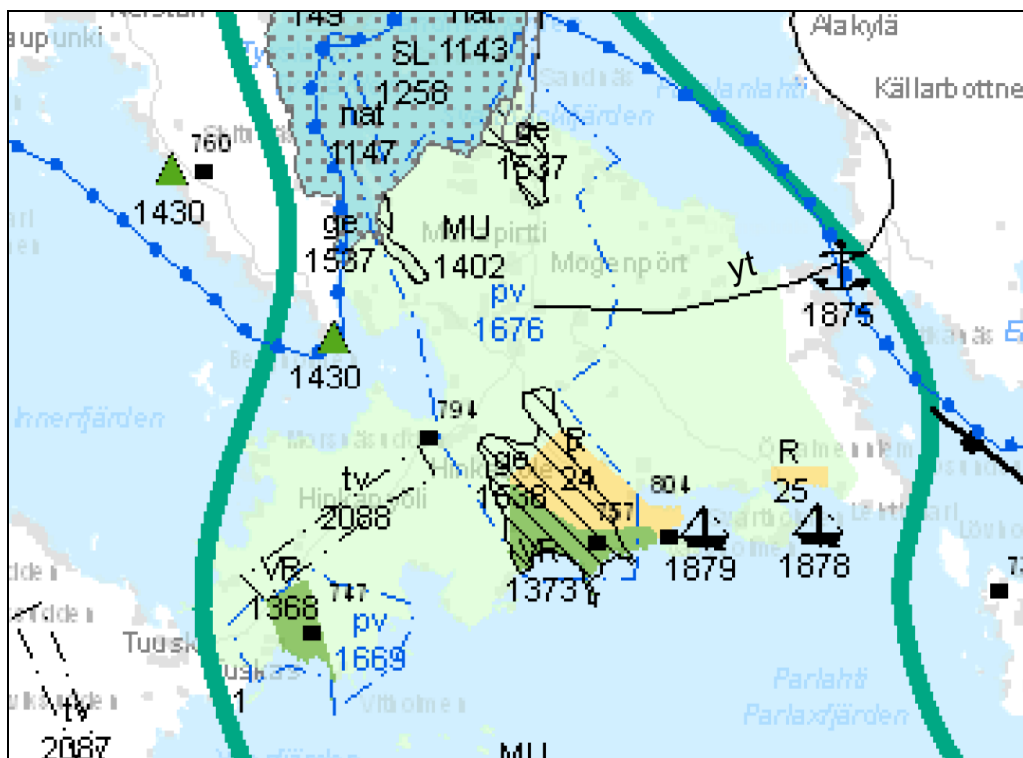
Suunnittelualueen länsiosa on **arvokasta geologista muodostumaa (ge + vinoviivoitus)**.

Alue kuuluu pääosin **tärkeään pohjavesialueeseen (pv 1676 + sininen piste-katkoviivarajaus)**.

Alueelle on merkitty kaksi **muinaismuistokohdetta**, miilu ja vedenalainen hylky. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset.

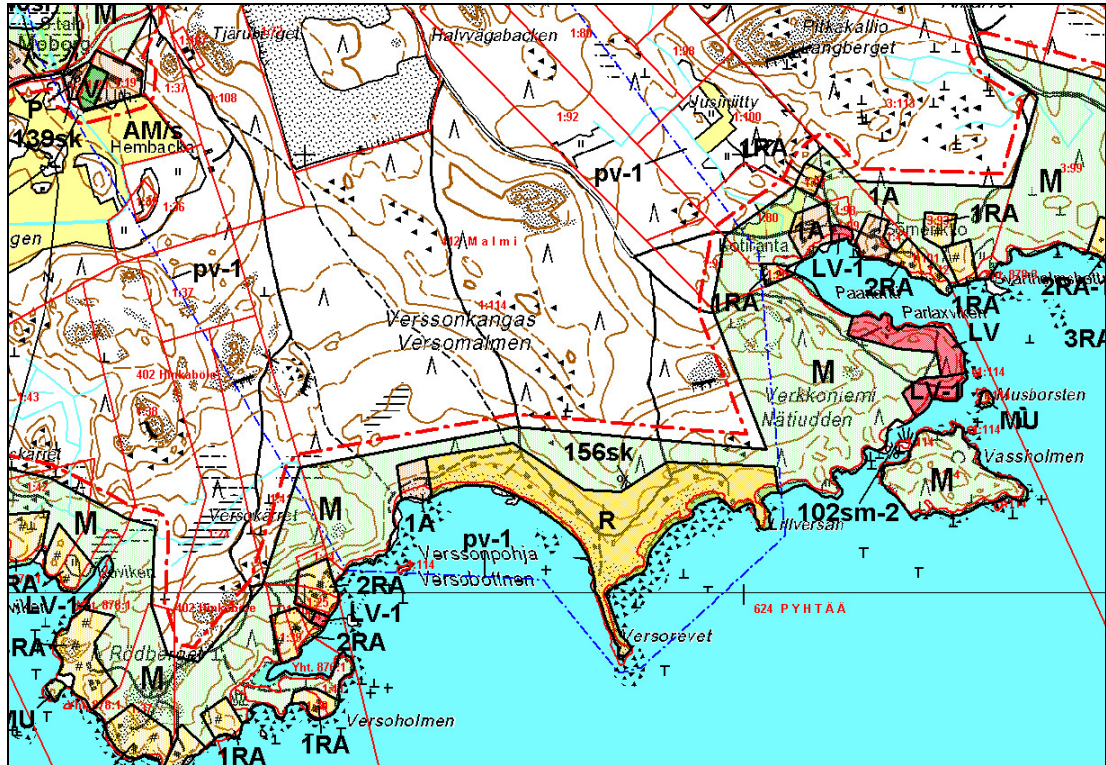
Alueen itäosaan on esitetty symbolilla **venesatama**. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Kuva 2. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta, maaseutu ja luonto

Yleiskaava



Kuva 3. Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta.

Alueella voimassa oleva Pyhtään rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 2.8.2000. Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa **maa- ja metsätalousovaltaiseksi alueeksi (M)**, **erillispientalojen alueeksi (A)**, **loma- ja matkailualueeksi (R)**, **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. Rannikon ja saariston osayleiskaavaratkaisu perustuu alueella voimassa olevaan vuonna 1984 laadittuun rantakaavaan.

Alueelle laaditaan rinnan asemakaavoituksen kanssa osayleiskaavan muutos.

Asemakaava

Suunnittelualueilla on voimassa Kymen lääninhallituksen 18.6.1984 vahvistama ranta-asemakaava, jossa kaava-alue on merkitty **maa- ja metsätalousovaltaiseksi alueeksi (M)**, **asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1)**, **loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2)** ja **yhteiskäyttöiseksi venevalkamaksi (LV^{yk})**. Ranta-asemakaava käsittää kaikki suunnittelualueen rannat.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
 - Vaikutukset palvelujen saatavuuteen
5. Kulttuuriset vaikutukset
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin
 - Vaikutukset kiinteisiin muinaisjäänneisiin
 - Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen
6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.
- Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

KAAVAA VARTEN LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualueelle on vuosina 2004-05 laadittu luontoselvitys ja muinaisjäänneinventointi, sekä vuonna 2011 Munapirtin luontomatkailuun liittyvä luontoselvitys ja luontomatkailun kehittämishanke. Alueesta kootaan kaavatyön alussa perustiedot mm. alueen maanomistuksesta ja infraverkosta.

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

Kaikkien selvitysten riittävyys tarkistetaan työn alkupuolella pidettävässä viranomaisneuvottelussa.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisina ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät:

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

Pyhtään kunnan päättävä organisaatio: Kunnanvaltuusto.

Pyhtään kunnan valmisteleva organisaatio: Kunnanhallitus, kaavoitustoimikunta.

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

Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat: Yksityiset maanomistajat, Pyhtään kunta, osakaskunnat, 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 tele-yhtiöt.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä. Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia informoidaan MRA 30 §:n ja 27 §:n kuulemisessa. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Pyhtään kunnanviraston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella paikallislehdessä sekä henkilökohtaisilla kirjeillä ulkopaikkakuntalaisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos pidetään MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana, jolloin siitä pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

SUUNNITTELUN KULKU JA ALUSTAVA AIKATAULU

1. **Työn käynnistysvaihe sekä perustietojen kokoaminen ja analysointi;** kevät-kesä 2013. Aluetta koskevan aineiston kokoaminen ja tarvittavien selvitysten laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
2. **Yleisinformaatio työn aloittamisesta;** syksy 2013 (MRL 63 §). Informaatio työn alkamisesta, keskustelu työn lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS toimitetaan viranomaisille kommentointia varten. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta OAS:sta ja sen riittävydestä sekä pyytää neuvottelua tarvittaessa ELY-keskuksen kanssa (MRL 64 §).
3. **Asemakaavaluonnos;** syksy 2013- talvi 2014. Aloitus- ja luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Kunnanhallituksen käsittely ja päätös kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.
4. **Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston asettaminen nähtäville,** loppusyksy 2013 – talvi 2014. MRA 30 §:n mukainen osallisten kuulemistilaisuus. Kuulutus MRA 30 §:n kuulemisesta. Mielenpitoet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.
5. **Kaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavalaatijan vastineet annettuihin mielenpitoisiin ja lausuntoihin. Kaavoitustoimikunnan käsittely.
6. **Asemakaavaehdotus.** Kunnanhallituksen käsittely. Asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Muistutukset. Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).
7. **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen.** Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §). Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa.

8. **Asemakaavan hyväksyminen.** Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen kunnanvaltuuston päätöksestä.
9. **Mahdollinen valitusprosessi.** Valitukset Kouvolan hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Pöyry Finland Oy
 Projektipäällikkö
 Juha Heimala
 Valtakatu 25
 53100 LAPPEENRANTA
 p. 0400 152047
 etunimi.sukunimi@poyry.com

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

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA (MRL 64 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.

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
 Kauppamiehenkatu 4/ PL 1041
 45101 Kouvola