

Vastaanottaja Mottagare
Pyhtään kunta
Pyttis kommun

Asiakirjatyyppi Dokumenttyp
Kaavaselostus, luonnos
Planbeskrivning

Päivämäärä Datum
25.5.2026

PYHTÄÄN RANNIKKO- JA SAARISTOALUEEN OSAYLEISKAAVA KAAVASELOSTUS

DELGENERALPLAN FÖR PYTTIS KUST- OCH SKÄRGÅRDSOMRÅDE PLANBESKRIVNING



PYHTÄÄPYTTIS

Tiennäyttäjä jo vuodesta 1347

Laatijat / Skriven av

Juha Riihiranta, Laura Jalonen, Jarkko Kukkola,
Laura Ahopelto, Riku Kangasniemi

Viite / Referens

1510086134

Kannen kuva / Omslagsbild

Viistoilmakuva Vanhan Hinkabölen kohdalta luoteeseen
(Carl Svanfält / Pyhtään kunta)

Snedflygbild tagen från Gamla Hinkaböle mot nordväst
(Carl Svanfält / Pyttis kommun)

Muut kuvat / Övriga bilder

Ramboll jos ei toisin mainita

Ramboll om inget annat anges

SI SÄLTÖ

1	TIIVISTELMÄ	6
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
1.2	Kaavan tavoitteet ja sisältö	6
1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	6
1.4	Aloite	7
1.5	Kaavan toteuttaminen	7
2	MAANKÄYTÖN HISTORIA	7
3	NYKYTILANNE	10
3.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.2	Luonnonympäristö	11
3.2.1	<i>Luontotyytit</i>	12
3.2.2	<i>Suojelualueet</i>	20
3.2.3	<i>Huomionarvoinen lajisto</i>	21
3.2.4	<i>Pohjavedet</i>	23
3.2.5	<i>Topografia ja maisema</i>	24
3.2.6	<i>Maa- ja kallioperä</i>	33
3.3	Rakennettu ympäristö	34
3.3.1	<i>Yhdyskuntarakenne</i>	34
3.3.2	<i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i>	36
3.3.3	<i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i>	41
3.3.4	<i>Liikenne</i>	44
3.3.5	<i>Tekninen huolto</i>	46
3.3.6	<i>Ympäristöhäiriöt</i>	47
3.4	Maanomistus	48
4	SUUNNITTELUTILANNE	50
4.1	Maakuntakaava	50
4.2	Yleiskaava	54
4.3	Asemakaava	56
4.4	Rakentamisrajoitus	58
4.5	Rakennusjärjestys	58
4.6	Laaditut selvitykset ja suunnitelmat	58
5	TAVOITTEET	59
5.1	Valtakunnalliset tavoitteet	59
5.2	Maakunnalliset tavoitteet	59
5.3	Kunnan tavoitteet	59
5.4	Kaavoitusmenettelyn aikana muodostuneet tavoitteet	60
6	OSALLISTUMINEN JA KAAVAPROSESSIN VAIHEET	61
6.1	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	61
6.2	Aloitusvaihe	61
6.3	Valmisteluvaihe	62
6.4	Ehdotusvaihe	62
6.5	Hyväksymisvaihe	62
7	YLEISKAAVARATKAISU	62
7.1	Mitoitusperiaatteet	62
7.2	Kaavan rakenne ja mitoitus	66
7.3	Asuminen	69
7.4	Loma-asutus	70
7.5	Elinkeinot ja palvelut	73
7.6	Virkistys	75
7.7	Liikenne	76
7.8	Yhdyskuntatekninen huolto	78
7.9	Maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen	79
7.10	Luontoarvojen huomioiminen	79
7.11	Ympäristöhäiriöt	81
7.12	Oikeusvaikutukset	82
7.13	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen	82
7.14	Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan	83
8	ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	85
8.1	Arvioinnin lähtökohdat	85
8.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	85
8.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	87
8.4	Vaikutukset luonnonympäristöön	88

8.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	91
8.6	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	93
9	KAAVAN TOTEUTUS.....	95
10	LÄHTEET	96

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Mitoitusperiaatteet
Liite 3	Rakennusoikeuslaskelma
Liite 4	Kartta muunnetusta rantaviivasta
Liite 5	Luontoarvojen esiselvitys (Ramboll 2025)
Liite 6	Luontoselvitys 2025 (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)
Liite 7	Lepakkoesiselvitys 2025 (Luontoselvitys Metsänen 2026)
Liite 8	Kartta luontoarvoista
Liite 9	Maisemaselvitys (Ramboll 2025)
Liite 10	Rakennusinventointi (Ramboll 2026)
Liite 11	Arkeologinen inventointi (Museovirasto 2025)
Liite 12	Kaavaluonnosyhdistelmä koko suunnittelualueesta (vain digitaalisena)

INNEHÅLL

SAMMANDRAG	6
Planläggningsprocessens skeden	6
Planens mål och innehåll	6
Deltagande och växelverkan	6
Initiativ	7
Fullföljande av planen	7
MARKANVÄNDNINGENS HISTORIA	7
NUVARANDE SITUATION	10
Allmän beskrivning av området	10
Naturmiljö	11
<i>Naturtyper</i>	12
<i>Skyddsområden</i>	20
<i>Anmärkningsvärda arter</i>	21
<i>Grundvatten</i>	23
<i>Topografi och landskap</i>	24
<i>Mark- och berggrund</i>	33
Byggd miljö	34
<i>Samhällsstruktur</i>	34
<i>Byggd kulturmiljö</i>	36
<i>Arkeologiskt kulturarv</i>	41
<i>Trafik</i>	44
<i>Teknisk försörjning</i>	46
<i>Miljöstörningar</i>	47
Marköförhållanden	48
PLANERINGSSITUATION	50
Landskapsplan	50
Generalplan	54
Detaljplan	56
Byggnadskränkningar	58
Byggnadsordning	58
Utredningar och planer som gjorts	58
MÅL	59
Riksomfattande mål	59
Mål på landskapsnivå	59
Mål som ställts av kommunen	59
Mål som fastställts under planläggningsförfarandet	60
DELTAGANDE OCH SKEDEN I PLANPROCESSEN	61
Deltagande och förfarande för växelverkan	61
Inledningsskede	61
Beredningsskedet	62
Förslagsskedet	62
Godkännande	62
GENERALPLANELÖSNING	62
Dimensioneringsprinciper	62
Planens struktur och dimensionering	66
Boende	69
Fritidsbebyggelse	70
Närings- och service	73
Rekreation	75
Trafik	76
Samhällsteknisk försörjning	78
Beaktande av landskaps- och kulturmiljövården	79
Beaktande av naturvärden	79
Miljöstörningar	81
Rättsverkningar	82
Beaktande av de riksomfattande målen för områdesanvändningen	82
Generalplanens förhållande till landskapsplanen	83
BEDÖMDA KONSEKVENSER	85
Bedömningens utgångspunkter	85
Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	85
Konsekvenser för mark och berggrund, vatten, luft och klimat	87
Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturvärden	88

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken.....	91
Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....	93
FÖRVERKLIGANDE AV PLANEN	95
KÄLLOR.....	96

BILAGOR

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2	Dimensioneringsprinciper
Bilaga 3	Kalkyl över byggrätt
Bilaga 4	Karta över omräknad strandlinje
Bilaga 5	Förstudie om naturvärden (Ramboll 2025)
Bilaga 6	Naturinventering 2025 (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)
Bilaga 7	Förstudie om fladdermöss 2025 (Luontoselvitys Metsänen 2026)
Bilaga 8	Karta över naturvärden
Bilaga 9	Landskapsinventering (Ramboll 2025)
Bilaga 10	Byggnadsinventering (Ramboll 2026)
Bilaga 11	Arkeologisk inventering (Museiverket 2025)
Bilaga 12	Sammanställning av planutkast över hela planeringsområdet (endast i digital form)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1.1. Kaavaprosessin vaiheet.

Vireilletulosta ilmoittaminen	12.2.2025
Viranomaisneuvottelu	21.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	13.2.–14.3.2025
Kaavaluonnos nähtävillä	
Yleisötilaisuus	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	
Voimaantulo	

1.2 Kaavan tavoitteet ja sisältö

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan tavoitteena on päivittää osittain vanhentuneet Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava sekä Hevossaaren osayleiskaava.

Osayleiskaavassa tutkitaan mitoitusperiaatteiden muuttamista mantereen ja Munapirtin osalta. Voimassa olevissa kaavoissa käytettyjä mitoitusvyöhykkeitä ei ole tarkoitettu muuttaa. Tavoitteena on tarkistaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta vastaamaan nykyisiä loma-asumisen vaatimuksia. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia käyttötarkoitusten muutoksiin. Osayleiskaavassa tarkastellaan rakennuspaikkojen suhdetta rantaan ja rakennuspaikkojen rajoja siirretään tarvittaessa sisämaahan päin.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja samalla kumotaan Hevossaaren osayleiskaava, Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava sekä jälkimmäistä kaavaa koskevat kaavamutokset kokonaisuudessaan.

1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

SAMMANDRAG

Planläggningsprocessens skeden

Tabell 1.1. Planläggningsprocessens skeden.

Informering om att planen är anhängig	12.2.2025
Myndighetssamråd	21.2.2025
Programmet för deltagande och bedömning framlagt	13.2.–14.3.2025
Planutkastet framlagt	
Informationsmöte för allmänheten	
Planförslaget framlagt	
Kommunstyrelsen	
Kommunfullmäktige	
Ikraftträdande	

Planens mål och innehåll

Syftet med delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde är att uppdatera delgeneralplanen för kusten och skärgården och delgeneralplanen för Hästholmen, båda delvis föråldrade.

I delgeneralplanen undersöks möjligheterna att ändra dimensioneringsprinciperna i fråga om fastlandet och Mogenpört. Däremot är avsikten inte att ändra de dimensioneringszoner som använts i de gällande planerna. Målet är att se över den byggplatsspecifika bygggrätten för att motsvara dagens krav på fritidsboende. På samma gång undersöks möjligheterna att ändra användningsändamålen. I delgeneralplanen granskas byggplatsernas förhållande till stranden och vid behov flyttas byggplatsernas gränser mot inlandet.

Planen utarbetas som en plan med rättsverkningar och samtidigt upphävs delgeneralplanen för Hästholmen, delgeneralplanen för kusten och skärgården samt *i sin helhet* de planändringar som gäller den senare nämnda.

Deltagande och växelverkan

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

arviointisuunnitelmassa.

1.4 Aloite

Kaavoitus on käynnistynyt Pyhtään kunnan aloitteesta.

1.5 Kaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu pääasiassa osayleiskaavan perusteella myönnettävien rakennuslupien kautta.

2 MAANKÄYTÖN HISTORIA

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueella on ollut vanhastaan seitsemän keskiaikaisen kylän hallinnassa: Munapirtti (Mogenport), Hinkapyöli (Hinkaböle), Malmi (Malms), Purola (Svartbäck), Kivi-mäki (Stensnäs / Lill Kuppis), Siltakylä (Broby, Stor Kuppis) ja Heinlahti (Heinlax). Ulkosaaristossa Mustaviiri lähisaarineen on kuulunut Suurahvenkoskelle sekä Pitkäviiri ja muut pienemmät saaret Suomen valtiolle. Mantereelta kylien omistukset ovat levittäytyneet yhtenäisinä maa- ja vesialuekokonaisuuksina pohjois-eteläsuunnassa kohti saaristoa. Kaava-alueen ulkopuolella Kaunissaari ja Ristisaari ovat muodostaneet kokonaan oman kylänsä. (Kuva 2.1; Alanen & Kepsu 1989; Maanmittauslaitos 1920; Maanmittauslaitos 2026b; Kansalliskirjasto 2026a)

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on ollut Munapirtin, Hinkapyölin, Malmin, Purolan, Kivimäen ja Heinlahden keskiaikaisperäisiä kylätontteja. Rannikon ja saariston keskiaikaiset kylät ovat yleensä olleet pieniä muutaman talon keskittyymiä, mutta Purola ja Heinlahti edustavat yli kymmenen maakirjatalon saaristokylää. Kaava-alueen kylät ovat olleet luonteeltaan tiiviitä ryhmäkyliä. Kyläasukuksen ympäristössä on ollut pienempiä ja suurempia peltoalueita, mutta suurella osalla kaava-aluetta maaperä on ollut karua ja kivistä, mikä ei ole mahdollistanut viljelyä ja sitä kautta asutuksen syntymistä. (Alanen & Kepsu 1989; Maanmittauslaitos 1920; Maanmittauslaitos 2026b; Kansalliskirjasto 2026a)

1800-luvun kuluessa kaava-alueen asutus on alkanut levittäytyä kylätonttien ulkopuolelle mm. Heinlahdessa ja Purolassa sekä Munapirtin saaren rannoilla. Viimeistään tuolloin Hevossaareen ja Koukkusaareen sekä Lilla Krokön, Långön ja Mustaviirin saariin on muodostunut ensimmäiset asumukset. 1900-luvun taitteessa uutta asutusta on tullut erityisesti Munapirtin saaren länsi- ja itäosiin sekä Hevossaareen. Vanhojen karttojen perusteella on pääteltävissä, että viimeistään tuolloin myös Heinäsaari, Sommarön ja Majansaari on asutettu. Pyhtään saarissa on asunut mm. kalastajia ja luotseja. (Maanmittauslaitos 1920;

Initiativ

Planläggningen har startat på initiativ av Pyttis kommun.

Fullföljande av planen

Genomförandet av delgeneralplanen sker huvudsakligen genom bygglov som beviljas på basis av delgeneralplanen.

MARKANVÄNDNINGENS HISTORIA

Pyttis kust- och skärgårdsområde har av hävd förvaltas av sju byar från medeltiden: Mogenpört, Hinkaböle, Malms, Svartbäck, Stensnäs/Lill Kuppis, Broby/Stor Kuppis och Heinlax. I yttre skärgården har Svartviran och dess närliggande öar tillhört gården Storabborfors, medan Långviran och de övriga mindre öarna har tillhört finska staten. Från fastlandet har byarnas ägor brett ut sig som sammanhängande mark- och vattenområden i nord-sydlig riktning mot skärgården. Utanför planområdet har Fagerö och Ristisaari bildat helt egna byar. (Kuva 2.1; Alanen & Kepsu 1989; Lantmäteristyrelsen 1920; Lantmäteriverket 2026b; Nationalbiblioteket 2026a)

I eller i närheten av planområdet har det funnits bytomter från medeltiden i Mogenpört, Hinkaböle, Malms, Svartbäck, Stensnäs och Heinlax. De medeltida byarna längs kusten och i skärgården har i allmänhet varit små centra med några få hemman, men Svartbäck och Heinlax företräder skärgårdsbyar med fler än tio jordregisterhemman. Byarna i området har till sin natur varit täta gruppbyar. I omgivningen kring bybebyggelsen har det funnits mindre och större åkerområden, men i stora delar av planområdet har marken varit karg och stenig, vilket gjort det omöjligt att odla och därmed har ingen bebyggelse uppkommit. (Alanen & Kepsu 1989; Lantmäteristyrelsen 1920; Lantmäteriverket 2026b; Nationalbiblioteket 2026a)

Under 1800-talet började bosättningen inom planområdet sprida sig utanför bytomtarna bl.a. i Heinlax och Svartbäck samt på stränderna i Mogenpört. Senast då uppkom de första bosättningarna på Hästholmen och Krokö samt på Lilla Krokö, Långön och Svartviran. Vid övergången till 1900-talet har ny bebyggelse vuxit fram särskilt på västra och östra delen av Mogenpört samt på Hästholmen. På basis av gamla kartor kan man dra slutsatsen att också Ångsön, Sommarön och Majansaari senast då varit bebodda. På öarna i Pyttis öar har det bott bl.a. fiskare och lotsar. (Lantmäteristyrelsen 1920; Riksarkiv 2026; Lantmäteriverket 2026b; Nationalbiblioteket

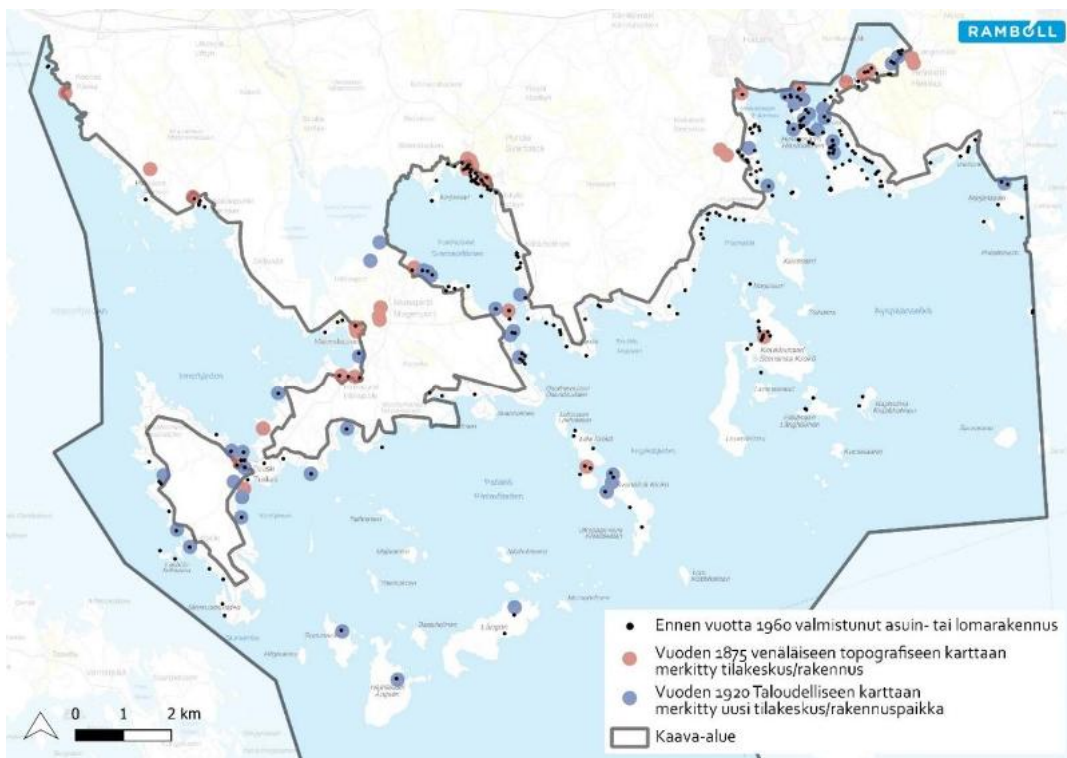
Kansallisarkisto 2026; Maanmittauslaitos 2026b; 2026a; 2026b; 2026c)
Kansalliskirjasto 2026a; 2026b; 2026c)

Saaristossa vanhin rakennuskanta on kooltaan jonkin verran pienempää kuin mantereella, mutta samanlaiset rakennustyylien ja materiaalien muutokset ovat vaikuttaneet molemmissa ympäristöissä. Saaristossa rakennettuun ympäristöön luovat omaleimaisuutta kalastukseen ja merenkulkuun liittyvien ranta-aittojen, venevajojen ja laitureiden muodostamat kokonaisuudet. (Mökkönen 2026)

Kaava-alueella rannoille rakentaminen on ollut voimakasta 1940- ja 1950-luvuilla, jolloin melko tiiviitä huvilarivistöjä on toteutunut mm. Päkinlahdelle, Pitkäsalmeeen, Kiviniemen rannalle ja Keihässalmen tuntumaan. Munapirtin saari on saanut 1960-luvulla Keihässalmen kautta mantereelle ensin lautta- ja sitten siltayhteyden. Kaava-alueella on tällä hetkellä noin 1400 ennen vuotta 1960 valmistunutta asuin- tai lomarakennusta. Osa niistä sijaitsee historiallisilta kartoilta paikannetuilla alueen vanhoilla rakennuspaikoilla (Kuva 2.1). (Maanmittauslaitos 2026a; 2026c; Pyhtään kunta 2026c)

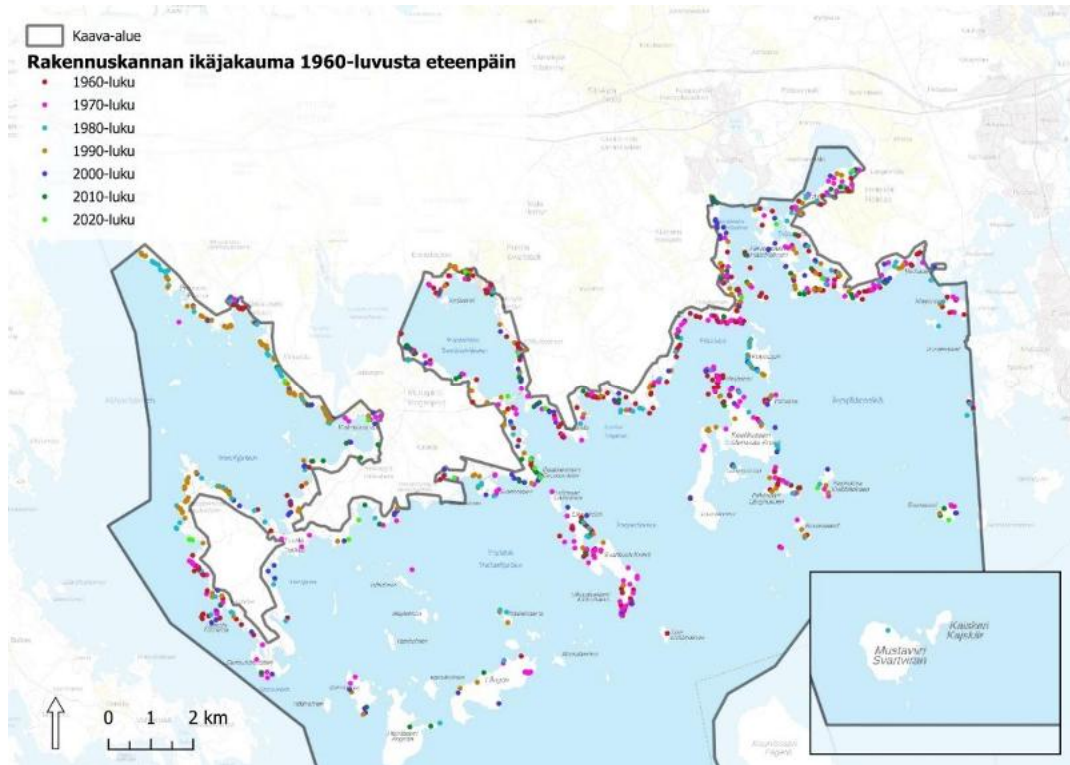
I skärgården är det äldsta byggnadsbeståndet något mindre än på fastlandet, men liknande förändringar i byggnadsstilar och material har påverkat båda miljöerna. Helheter av strandbodnar, båthus och bryggor med anknytning till fiske och sjöfart ger särprägel åt den byggda miljön i skärgården. (Mökkönen 2026)

På 1940- och 1950-talet byggdes ett stort antal byggnader på stranden. Rätt så täta rader av villor uppfördes bl.a. på stränderna av Päkinlahti, Långsund och Stensnäs samt i närheten av Spjutsund. På 1960-talet fick ön Mogenpört förbindelse över Spjutsundet till fastlandet; först en färja och senare en bro. Inom planområdet finns det för närvarande omkring 1 400 bostads- eller fritidshus som färdigställt före 1960. En del av dem ligger på gamla byggplatser som är markerade på historiska kartor (Kuva 2.1). (Lantmäteriverket 2026a; 2026c; Pyttis kommun 2026c)



Kuva 2.1. 1900-luvun taitteessa karttoihin merkityt tilakeskukset ja rakennuspaikat.

Figur 2.1. Driftcentra och byggplatser som karterats på kartor vid övergången till 1900-talet.



Kuva 2.2. 1960-luvun jälkeen valmistuneet asuin- ja lomarakennukset.

Figur 2.2. Bostads- och fritidshus som färdigställt efter 1960-talet.



Kuva 2.3. Purolanlahtea vuonna 1949 (Toivo Salmio, Työväenmuseo Werstas)

Figur 2.3. Svartbäckfjärden år 1949 (Toivo Salmio, Työväenmuseo Werstas)

3 NYKYTI LÄNNE

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää valtaosan Pyhtään rannikosta sekä saaristosta, mukaan lukien mm. Munapirtin ranta-alueet, Hevossaaren, Koukkusaaren, Kuussaaren, Långön, Svartbäck Krokön sekä Pitkä- ja Mustaviirin saaret. Suunnittelualueeseen eivät sisälly esimerkiksi Siltakylänlahden ja Heinlahden pohjoisosat tai Pyhtään ulkosaaristossa sijaitseva Kaunissaari.

Kaava-alue on monin paikoin rakennettua aluetta tiheimmän rantarakentamisen painottuessa Pyhtään keskustaajaman läheisille ranta-alueille sekä Siltakylänlahdella sijaitsevaan Hevossaareen. Kaava-alueelle sijoittuu mm. Verssonkankaalle suunnitellun matkailupalveluiden alueen eteläosa, Heinlahden ja Purolan kyläalueet, useita maatiloja sekä maaseutumaista aluetta rakennettujen alueiden ympäristössä. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu Itäisen Suomenlahden kansallispuiston aluetta, minkä lisäksi ko. alue kuuluu Natura 2000 -alueeseen.

Kaava-alue rajautuu lännessä ja osittain myös idässä kuntarajaan. Idässä kaava-alueen ulkopuolelle jäävät Kaunissaaren osayleiskaavojen alueet (vuosilta 1990 ja 2018). Etelässä kaava-alue ulottuu Mustaviirin saaren eteläpuolelle. Pohjoisessa kaava-alue käsittää rannikolta noin 200–300 metrin levyisen ranta-alueen. Osayleiskaava-alueen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa.

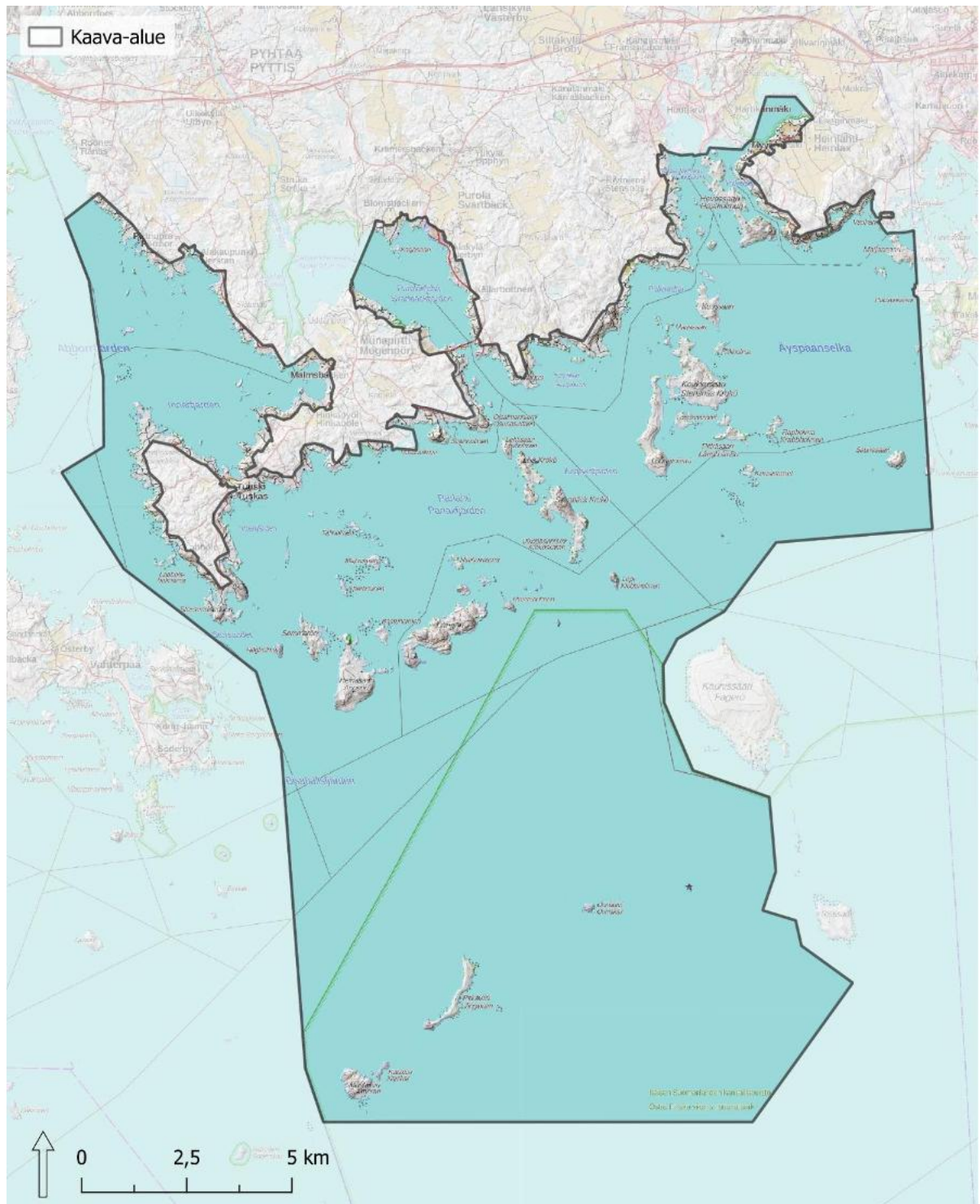
NUVARANDE SITUATION

Allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar merparten av kusten och skärgården i Pyttis, inbegripet bl.a. stränderna vid Mogenpört, Hästholmen, Stensnäs Krokö, Kuussaari, Långön, Svartbäck Krokö, Långviran samt Svartviran. I planeringsområdet ingår inte t.ex. norra delarna av Brobyviken och viken Heinlahti, inte heller Fagerö i Pyttis yttre skärgård.

Planområdet är på många ställen ett bebyggt område. Strandbyggandet är som tätast på strandområdena nära centralorten Pyttis och på Hästholmen vid Brobyviken. Inom planområdet finns bl.a. ett planerat område för turismtjänster i Versomalmen, byarna Heinlax och Svartbäck, ett flertal gårdsbruk samt landsbygdsliknande områden kring de bebyggda områdena. I planeringsområdets södra del finns ett område som ingår i Östra Finska vikens nationalpark, och som dessutom hör till nätverket Na-tura 2000.

Planområdet gränsar i väster och ställvis även i öster till kommungränsen. I öster blir områdena i delgeneralplanerna för Fagerö (från år 1990 och 2018) utanför planområdet. I söder sträcker sig planområdet till södra sidan av ön Svartviran. I norr omfattar planområdet ett ca 200–300 meter brett strandområde på kusten. Delgeneralplaneområdets gräns visas i följande figur.



Kuva 3.1. Suunnittelualan rajaus (peruskartta, vinovalovarjoste © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.1. Avgränsning av planeringsområdet (grundkarta, terrängskuggad © Lantmäteriverket 2026).

3.2 Luonnonympäristö

Pyhtää kuuluu Suomen metsäkasvillisuusvyöhykejaottelussa eteläboreaaliseen 2a vyöhykkeelle (eteläboreaalinen Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikko). Suokasvillisuusvyöhykkeissä se sijoittuu kilpikeitaiden eli konsentristen kermikeitaiden luokkaan 1a (laakiokkeitaat). Ravinteisuudeltaan

Naturmiljö

I indelningen av Finlands skogsvegetationszoner hör Pyttis till den sydboreala zonen 2a (Sydvästlandet och Österbottens kust). När det gäller torvmarksvegetationen hör Pyttis till klass 1a, zonen av koncentriska högmossar (platähögmossor). Näringsmässigt är skogarna till största delen en mosaik av frisk och lundartad mo.

metsät ovat suurimmaksi osaksi tuoreen ja lehtomaisen kankaan mosaiikkia. (Ramboll 2025b)

Osayleiskaavaa varten on laadittu luontoarvojen esiselvitys (Ramboll 2025b), luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026) sekä lepakkoesiselvitys (Luontoselvitys Metsänen 2026). Luontoselvitys ja lepakkoesiselvitys kohdennettiin osayleiskaavan mahdollisille maankäytön muutosalueille ja niiden lähiympäristöön. Kaava-alueella on lisäksi laadittu vuosien varrella erilaisia luontoselvityksiä mm. voimassa olevia yleis- ja asemakaavoja varten.

3.2.1 Luontotyypit

Kaava-alueen metsät ovat Metsäkeskuksen metsävarakuviotietojen perusteella pääosin melko nuoria, noin 15–60-vuotiaita. Varttuneita 60–80-vuotiaitakin metsiä on jonkin verran ja niiden lisäksi muutamia 80–150 vuotta vanhoja metsiä. (Ramboll 2025b)

Metsien monimuotoisuutta kuvaava zonation-analyysi (versio 6) näyttää kaava-alueella muutamia monimuotoisuuden painopistealueita. Esiin nousevat Hevossaaren eteläosa, Lovisteininvuori, Keihässalmen itäpuoli, Tuuskin itäpuolella olevat kalliot, Långön itäosat sekä Mustaviiri. (Ramboll 2025b)

(Ramboll 2025b)

För delgeneralplanen har man utarbetat en förstudie av naturvärdena (Ramboll 2025b), en naturinventering (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026) och en förstudie om fladdermöss (Luontoselvitys Metsänen 2026). Naturinventeringen och förstudien av fladdermöss riktades till de områden där markanvändningen kan komma att förändras och till deras närmaste omgivning. På planområdet har dessutom under årens lopp gjorts olika naturinventeringar bl.a. inför gällande general- och detaljplaner.

Naturtyper

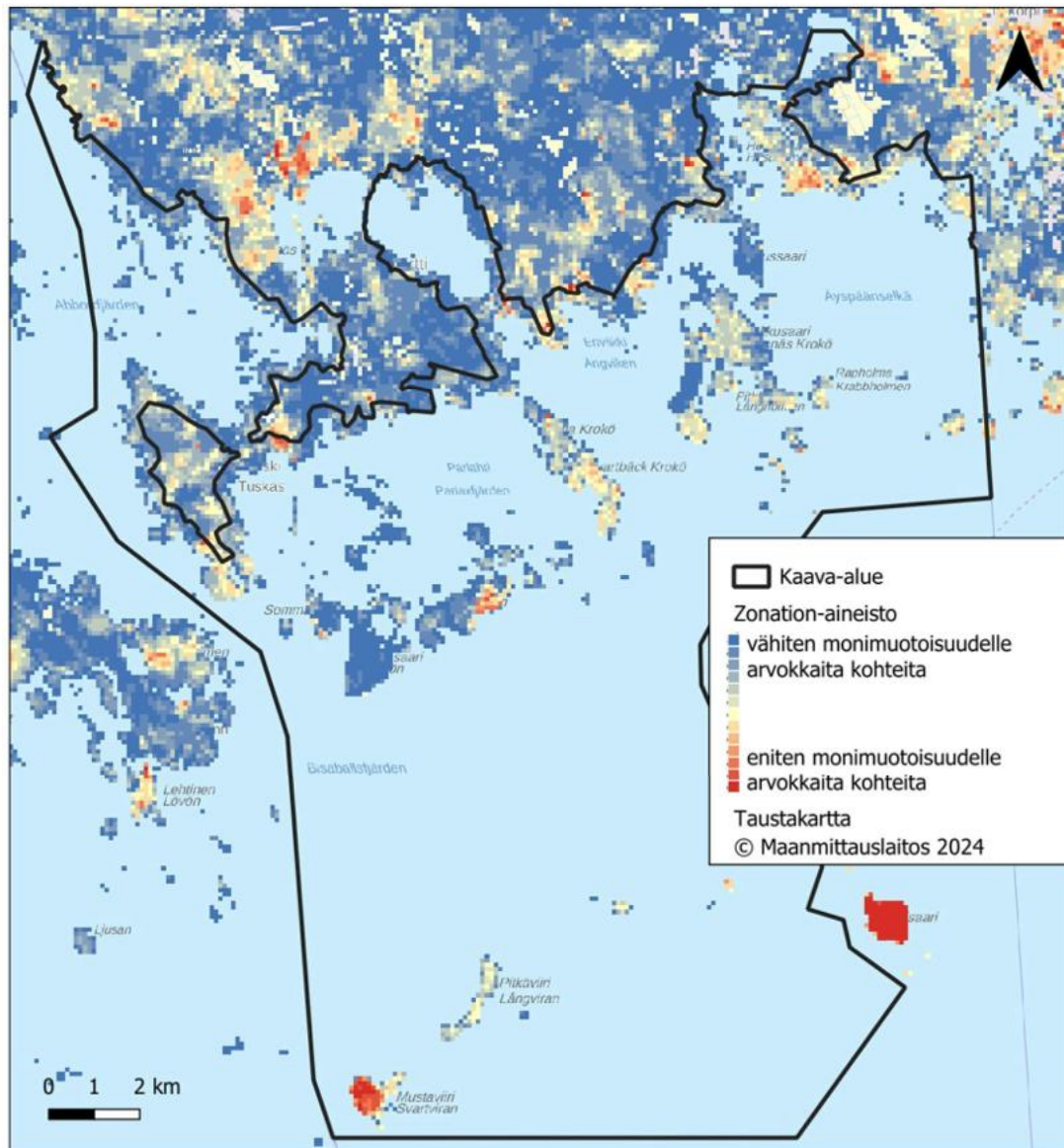
Skogarna på planområdet är enligt Skogscentralens uppgifter om skogstillgångarna huvudsakligen ganska unga, omkring 15–60 år gamla. Det finns också en del 60–80-åriga skogar och ytterligare några 80–150 år gamla skogar. (Ramboll 2025b)

En zotionsanalys av skogarnas mångfald (version 6) visar några av de prioriterade områdena för biologisk mångfald inom planområdet: södra delen av Håstholmen, Klovistensbergen, östra sidan av Spjutsundet, klipporna öster om Tuskas, de östra delarna av Långön samt Svartviran. (Ramboll 2025b)



Kuva 3.2. Monimuotoisuudelle arvokasta Lovisteininvuoren aluetta.

Figur 3.2. Det med tanke på naturens mångfald värdefulla området Klovistensbergen.



Kuva 3.3. Monimuotoisuudelle arvokkaat alueet zonation-analyysissa.

Figur 3.3. Områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald, enligt zonationanalysen.

Kaava-alueella, etenkin saaristossa on runsaasti kallioalueita, joita luonnehtii karu kasvillisuus. Kallioisia alueita on myös mantereen puolella: muun muassa Salmensuunvuori, Santoinvuorten-Korvenkallioiden alue, Lovistenvuori, Hiidenkallio, Stikanäs, Öisalmenvuori, Högberget, Storsundsudden ja Brubbiberget. Alueella on kolme valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta. (Ramboll 2025b)

Kaava-alueen mantereen rantoja luonnehtii runsas kivikkoisuus. Merialueilla on erikokoisia kiviä, kareja sekä kivikkoisia luotoja, rannoilla on rantakivikoita ja metsissä kivikkoisia alueita. Munapirtin alueella tunnetaan useita kallioita, jotka ovat metsälain erityisen tärkeitä ympäristöjä. Kallioilla esiintyy myös äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä kalliokedot (CR). (Ramboll 2025b)

Inom planområdet, särskilt i skärgården, finns det gott om bergsområden som karakteriseras av karg växtlighet. Det finns klippiga områden även på fastlandet: bland annat Salmensuunvuori, Santoinvuoret-Korvenkalliot, Klovisteinbergen, Hiidenkallio, Stikanäs, Ösundsberget, Högberget, Storsundsudden och Brubbiberget. I området finns tre nationellt värdefulla klippområden. (Ramboll 2025b)

Fastlandsstränderna i planområdet är mycket steniga. I havsområdena finns kobbar, skär och steniga grottor i olika storlekar, på stränderna stenhjortar och grynnor, och i skogarna områden med stembunden mark. I Mogenpört finns det flera klippor som identifierats som särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen. På klipporna förekommer också den akut hotade naturtypen hållmarkstorrängar (CR). (Ramboll 2025b)



Kuva 3.4. Ortokuvaote kaava-alueen pohjoisosasta. Ranta on matalaa ja kivikkoista (Maanmittauslaitos 2024)

Figur 3.4. Utdrag ur ortobild över den norra delen av planområdet. Stranden är grund och stenig (Lantmäteriverket 2024)

Kaava-alueella ei ole laajoja soita. Pienialaisia soita mantereen ranta-alueilla on muutamia ja osa niistä on ojitettu. Saariston pienet suolämpäreet ovat pääosin ojittamattomia. Matalissa merenlahdissa ruovikot ja muu ilmaversoinen kasvillisuus vaihtuvat todennäköisesti avoluhdiksi tai merenrantaniityiksi. (Ramboll 2025b)

Kaava-alueelta tunnetaan kolme perinnebiotooppikohdetta, kaksi Koukkusaaresta ja yksi Långöreniltä. Heinlahdella kaava-alueen läheisyydessä tiedetään olevan hakamaata, tuoreita ja kosteita heinäniittyjä ja merenrantaniittyjä. (Ramboll 2025b)

Merenrantojen luontotyypit muodostavat merkittävän osan alueen luontotyypeistä. Alueen rannat ovat matalia, ja ilmaversoista vesikasvillisuutta, kuten järviruokoa on paljon. Matalien rantojen vuoksi lahdista on kuroutunut ja kuroutuu yhä lahtia, jotka menettävät yhteyden mereen. Lisäksi maankohoamisen vuoksi muodostuu uutta maata. Merenrannalla esiintyy useita luontotyyppisiä, joista osa on todennäköisesti uhanalaisia, sillä noin 58 prosenttia Itämeren rannikon luontotyypeistä on uhanalaisia. Mahdollisesti alueella esiintyviä huomionarvoisia luontotyyppisiä ovat etenkin hiekkarannat (EN), hauruvallit (EN), Itämeren epilitoraalikedot (VU) ja Itämeren kivikkoiset niityrannat (NT). (Ramboll 2025b)

Kivikkoisten rantojen, kalliorantojen ja hiekkarantojen lisäksi alueella on matalia ruovikkoisia, osittain mahdollisesti umpeen kasvavia lahtia. Näitä ovat alueella muun muassa Kallilalahti, Kotoranta, Puroviikki, Ryssviken, Malmsviken-Hinkapyölinlahti, Bredviken, Österviken, Bastuviken, Imsalvikarna, Västra

Det finns inga omfattande myrar inom planområdet. I strandområdena på fastlandet finns några små myrar och en del av dem har dikats. De små myrplättarna i skärgården är huvudsakligen odikade. I de grunda havsvikarna kommer vassruggarna och den övriga övervattensvegetationen antagligen att utvecklas till öppna madkärr eller havssträndängar. (Ramboll 2025b)

I planområdet känner man till tre vårdbiotoper; två på Krokö och en på Långören. I Heinlax i närheten av planområdet känner man till att det förekommer hagmarker, friska gräsrika ängar, gräsrika fuktängar och havssträndängar. (Ramboll 2025b)

Naturtyperna på havsstränderna utgör en betydande del av naturtyperna i området. Stränderna i området är grunda och det finns rikligt med helofyt träskevegetation, som vass. Eftersom stränderna är så grunda har vikar avsnörts och avsnörs ytterligare för att till sist mista kontakten med havet. Dessutom bildas ny mark på grund av landhöjningen. Det finns många livsmiljöer på havsstränderna, varav en del sannolikt är hotade, eftersom omkring 58 procent av livsmiljöerna längs Östersjöns kust är hotade. Bland de mest anmärkningsvärda livsmiljöerna som eventuellt förekommer i området kan nämnas sandstränder (EN), blåstångsvallar (EN), epilitoraltorrängar vid Östersjön (VU) och steniga havsstränder med ängsvegetation (NT). (Ramboll 2025b)

Förutom de steniga stränderna, klippsränderna och sandstränderna finns det i området grunda, vassbevuxna vikar som delvis kan växa igen. Dessa är bland annat Kallilalahti, Hemviken, Puroviikki, Ryssviken, Malmsviken-Hinkaböleviken, Bredviken, Österviken, Bastuviken, Imsalvikarna, Västra

Boviken, Drangsböleviken, Skrobottne ja Heinlahti. Boviken, Drangsböleviken, Skrobottnen och Heinlax.



Kuva 3.5. Kotorannan ruovikkoinen lahti (Maanmittauslaitos 2024).

Figur 3.5. Den vassbevuxna Hemviken (Lantmäteriverket 2024).



Kuva 3.6. Ruovikkoinen Hinkapyölinlahti.

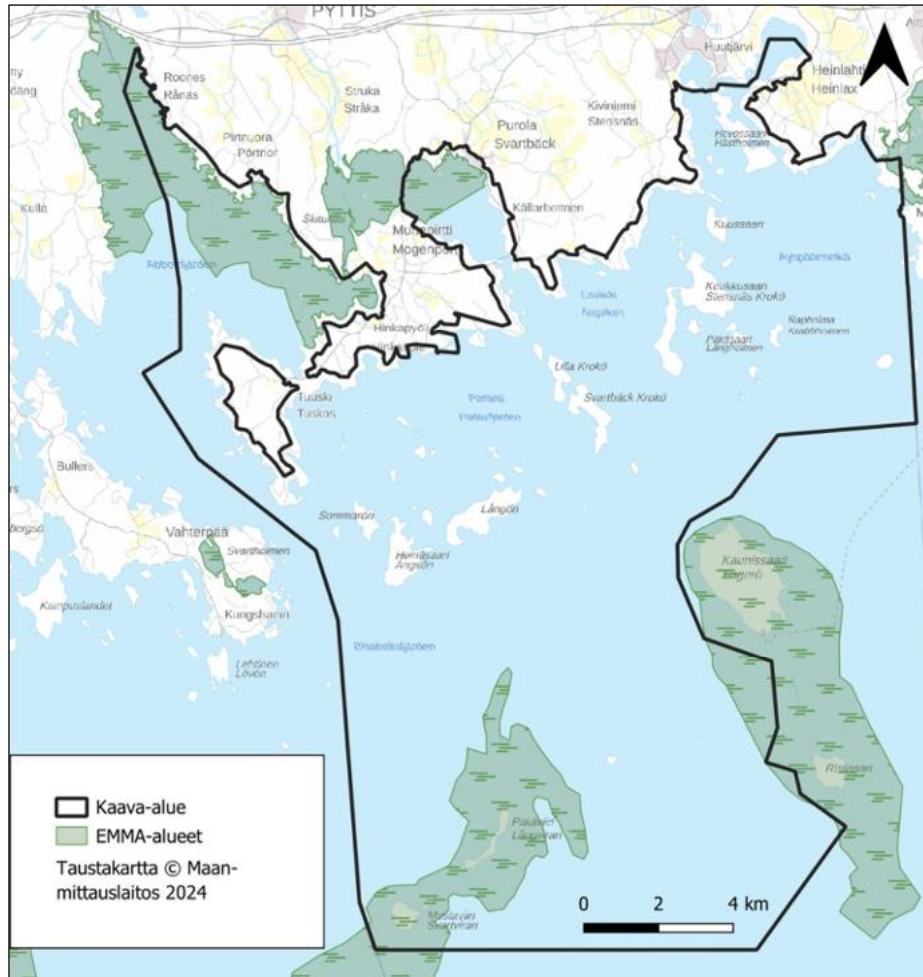
Figur 3.6. Den vassbevuxna Hinkaböleviken.

Kaava-alueelle sijoittuu useita meriluontotyyppjä. Syken aineiston mukaan alueen tiedossa olevat meriluontoarvoiltaan merkittävät alueet (EMMA-

Planområdet omfattar flera marina naturtyper. Enligt material från Finlands miljöcentral ligger de kända områdena med höga marina naturvärden

alueet) sijoittuvat Sananiemenselän-Puronlahden ja Abborrfjärdenin alueille sekä ulkosaaaristoon. Kaava-alueen merialueiden ekologinen tila on Abborrfjärdenillä alueen länsiosassa välttävä ja muualla tyydyttävä. (Ramboll 2025b)

(EMMA-områdena) i Sananiemenselkä-Puronlahti och Abborrfjärden samt i yttre skärgården. Inom planområdet är havsområdets ekologiska tillstånd otillfredsställande i västra delen i Abborrfjärden, och på andra håll tillfredsställande. (Ramboll 2025b)



Kuva 3.7. Meriluonnoltaan merkittävät alueet (Syke 2020) kaava-alueella.

Figur 3.7. Områden med betydande havsnatur (SYKE 2020) inom planområdet.

Flador ja kluuvijärvet on suojeltu vesilain 2. luvun 11 §:n nojalla ja niiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Ilmakuvan perusteella mahdollisia fladoja on Kattilalahden itäpuolella, Ryssvikenissä, Morsnäsuddenissa, Östervikenissä, Svartholmsbottenissa ja Matinpohjassa. Kluuveja puolestaan on karttatlukinnan perusteella Kuivasalmessa, Orrholmenissa ja Koukkusaassa. Alueella on myös jonkin verran fladoja, jotka ilmakuvan perusteella näyttäisivät olevan ruopattuja tai muutoin käsiteltyjä. (Ramboll 2025b)

Alle yhden hehtaarin suuruiset lammet on suojeltu vesilain 2. luvun 11 §:n nojalla ja niiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Imsalonniennessä on pienialainen todennäköisesti vesilain mukainen lampi. Orrholmenin pienialainen lampi on mahdollisesti kluuvijärvi. Suuressa

Flador och glosjöar är skyddade med stöd av 2 kap. 11 § i vattenlagen och det är förbjudet att äventyra deras naturtillstånd. På basis av flygbilden finns det potentiella flador öster om Kattilalahti, i Ryssviken, på Morsnäsudden, i Österviken, Svartholmsbotten och Matinpohja. Enligt en karttolkning däremot förekommer glon i Torrsundet, på Orrholmen och på Krokö. Det finns också en del flador som enligt flygfoton förefaller vara muddrade eller på behandlade på annat sätt. (Ramboll 2025b)

Tjärnar på högst en hektar är skyddade med stöd av 2 kap. 11 § i vattenlagen och det är förbjudet att äventyra deras naturtillstånd. På Imsaludden finns en liten tjärn som antagligen ska betraktas som ett objekt som avses i vattenlagen. Den lilla tjärnen på Orrholmen är förmodligen en glosjö. På Suuri Harvasaari finns en mycket liten tjärn.

Harvasaarella on hyvin pienialainen lampi.

Kaava-alueen mantereen puolella ei ole lähteitä Maanmittauslaitoksen maastotietokannassa. Munapirtin saaren länsiosassa ja Långönissä on maastotietokannan mukaan lähde. Maastotietokannassa ei ole kaikkia Suomen lähteitä, joten on mahdollista, että kaava-alueella on saariston tunnettujen lähteiden lisäksi muitakin lähteitä. Lähteitä voi esiintyä etenkin harju- ja reunamuodostumien yhteydessä paikoissa, joissa pohjavettä purkautuu maan pinnalle. (Ramboll 2025b)

På fastlandssidan inom planområdet finns det inga källor enligt Lantmäteriverkets terrängdatabas. I västra delen av Mogenpört och på Långön finns en källa enligt terrängdatabasen. Terrängdatabasen omfattar inte alla källor i Finland, så det är möjligt att det finns andra källor i planen utöver dem som man känner till i skärgården. Källor kan förekomma, särskilt i samband med ås- och kantformationer, på platser där grundvattnet rinner ut till markytan. (Ramboll 2025b)



Kuva 3.8. Östervikenin flada Tuuskin alueella.

Figur 3.8. Fladan vid Österviken i Tuskas.



Kuva 3.9. Kluuvijärvi Kuivasalmessa Imsalonniemessä.

Figur 3.9. Glosjö på Torrsundet, Imsaludden.

Luonnonsuojelulain 64 §:n suojeltuja luontotyyppejä ovat jalopuumetsiköt, pähkinäpensaikot, tervaleppämetsät, harjumetsien

Ädellövsskogar, hasselskogar, klibbalsskogar, solexponerade sluttningar i åsskogar, trädbevuxna kustdyner, sandstränder, havssträndängar,

valorinteet, rannikon metsäiset dyynit, hiekkarannat, merenrantaniitty, lehdesniitty, kedot, kalkkikalliot, meriajokaspohjat, suojaosat näkinpartaispohjat ja sisämaan tulvametsät. (Ramboll 2025b)

Jalopuumetsiköiden esiintyminen kaava-alueella on mahdollista erityisesti alueilla, joiden metsätyypiksi on metsävarakuviotiedoissa määritetty lehto tai lehtomainen kangas. Heinäsaassa on yksityinen suojelualue, joka on perustettu jalopuulehdon suojelemiseksi. Lisäksi Munapirtin luontoselvityksessä on tunnistettu jalopuumetsä. (Ramboll 2025b)

Lajitietokeskuksen tietokannassa on yksittäisiä havaintoja pähkinäpensaasta kaava-alueella. Pähkinäpensaikoiden esiintyminen kaava-alueella on mahdollista erityisesti alueilla, joiden metsätyypiksi on metsävarakuviotiedoissa määritetty lehto tai lehtomainen kangas. (Ramboll 2025b)

Kaava-alue koostuu pääosin ranta-alueista, joilla tervaleppämetsien esiintyminen on mahdollista tai jopa todennäköistä. Munapirtin alueella on havaittu tervaleppämetsiä. (Ramboll 2025b)

Kaava-alueella on harjuja muun muassa Munapirtissä, Koukkusaassa, Hevossaassa ja Pitkäviirissä. Näillä alueilla myös harjumetsien valorinteiden esiintyminen on mahdollista. (Ramboll 2025b)

Suomen ympäristökeskuksen kokoaman paikkatietoaineiston mukaan rannikon avoimia dyynialueita sijaitsee Pitkäviirin saarella, joka on harjumuodostuma. Dyynien yhteydessä saattaa olla myös metsäisiä dyynejä. Samoin muilla kaava-alueen rannikolla sijaitsevilla harjualueilla metsäisten dyynien esiintyminen on mahdollista vaikkakin tiedetyt metsäisten dyynien esiintymät sijoittuvat Hankoniemeltä Perämeren pohjukkaan. (Ramboll 2025b)

Suomen ympäristökeskuksen kokoaman paikkatietoaineiston mukaan kaava-alueella on useita hiekkarantoja. Munapirtin luontoselvityksissä osa näistä alueista on selvitetty ja todettu jokseenkin edustaviksi, joskin tieto on jo melko vanhaa. (Ramboll 2025b)

Kaava-alue keskittyy merenrannoilla ja on todennäköistä, että alueella on ainakin pienialaisia merenrantaniittyjä kaava-alueen rakentamattomilla rannoilla. (Ramboll 2025b)

Pyhtään saaristossa voi esiintyä etenkin epillitoraaliketoja. Karuja pienruohoketoja voi esiintyä kaava-alueella pienialaisesti, sillä tyypillisesti pienruohoketoa tavataan esimerkiksi laidunalueiden isojen kivien tuntumassa tai paisteisilla rinteillä. Rehevöitymisen ja

lövängar, torrängar, kalkhällar, älgräsbottnar, skyddade kransalgsbottnar och svämskogar i inlandet är naturtyper som är skyddade enligt 64 § i naturvårdslagen. (Ramboll 2025b)

Det är möjligt att det förekommer ädellövskogar i planområdet särskilt i områden där skogstypen enligt uppgifterna om skogsfigurer är lund eller lundartad mo. På Ängsön finns ett privat skyddsområde som har inrättats för att skydda en ädellövslund. Dessutom finns det enligt naturinventeringen en ädellövskog i Mogenpört. (Ramboll 2025b)

Artdatabasens databas innehåller enskilda observationer av hasselbuskar inom planområdet. Det är möjligt att det förekommer hasselskogar i planområdet särskilt i områden där skogstypen enligt uppgifterna om skogsfigurer är lund eller lundartad mo. (Ramboll 2025b)

Planområdet består huvudsakligen av strandområden där det är möjligt eller till och med sannolikt att det förekommer klippalsskogar. Klippalsskogar har observerats i Mogenpörtområdet. (Ramboll 2025b)

I området finns åsar i bland annat Mogenpört, på Krokö, Hästholmen och Långviran. I dessa områden är det också möjligt med förekomster av naturtypen solexponerade sluttningar i åsskogar. (Ramboll 2025b)

Enligt geografiskt informationsmaterial som Finlands miljöcentral har samlat ligger det öppna sanddyner på ön Långviran, som är en åsformation. I anslutning till dynerna kan det också förekomma trädbevuxna kustdyner. Likaså kan det på andra åsområden på kusten i planområdet förekomma trädbevuxna skogsdryner, även om de förekommer som man känner till ligger mellan Hangö udd och innersta Bottenviken. (Ramboll 2025b)

Enligt geografiskt informationsmaterial som Finlands miljöcentral samlat in finns det flera sandstränder i planområdet. En del av dessa områden har utretts i naturinventeringar som gjorts i Mogenpört och befunnits vara ganska representativa, även om informationen redan är ganska gammal. (Ramboll 2025b)

Planområdet är koncentrerat till havsstränderna och det är troligt att det finns åtminstone små havsstrandsängar på de obbyggda stränderna i området. (Ramboll 2025b)

I Pyttis skärgård kan framför allt epillitoraltrörrängar förekomma. Kalktrörrängar kan förekomma på mindre ytor inom planområdet, eftersom naturtypen vanligtvis påträffas till exempel nära stora stenar på metesmarker eller på solexponerade sluttningar. Allteftersom eutrofieringen fortskrider och vattendrag växer

umpeenkasvun edetessä pienruohoketo muuttuu heinäkedoksi tai myöhemmin tuoreeksi heinäniityksi. Karuja kallioketoja voi esiintyä kaava-alueella kallioiden yhteydessä, mutta kallioketoja ei lueta luonnonsuojelulain suojeltuun luontotyyppiin kedot. (Ramboll 2025b)

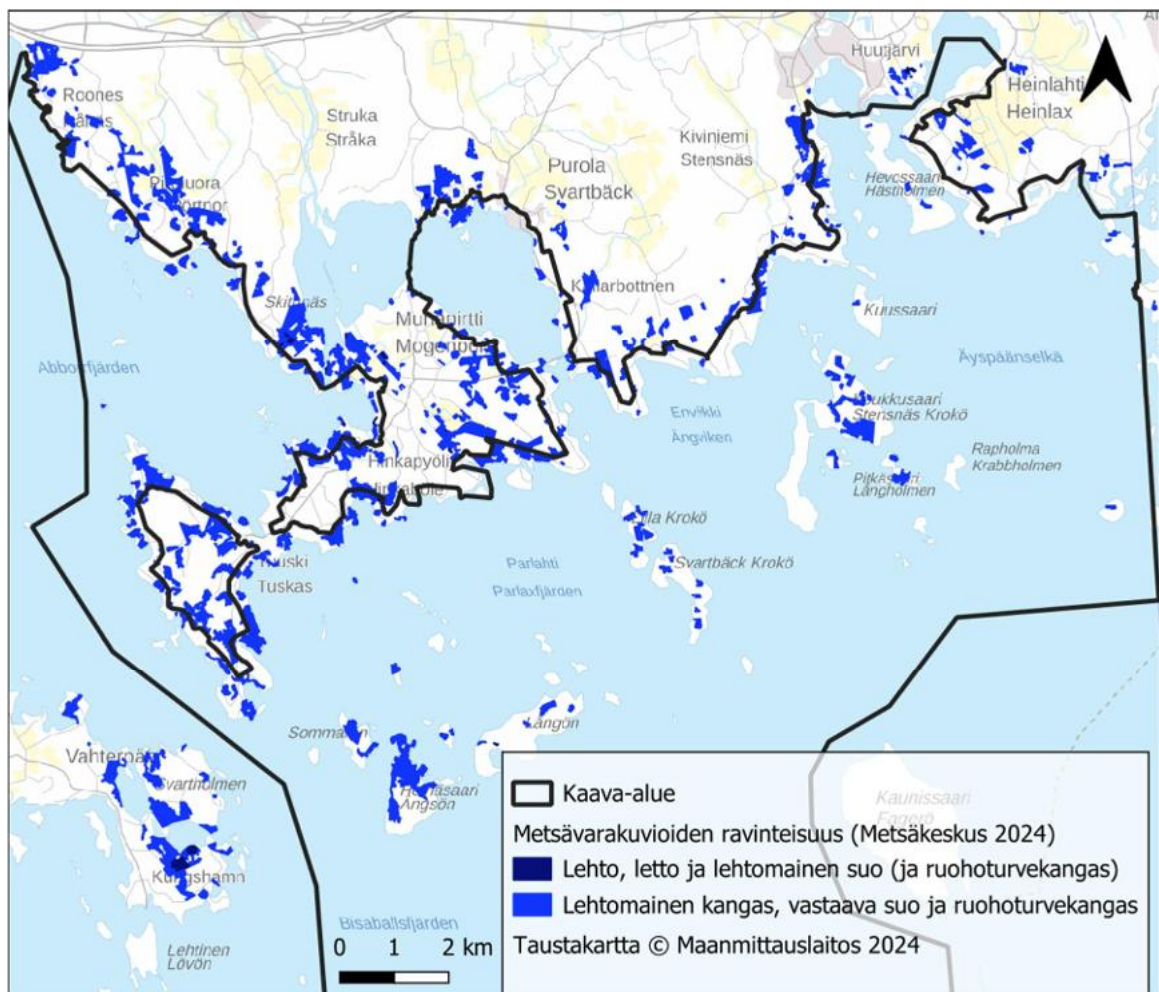
Kaava-alueella ei esiinny lehdesniittyjä, kalkkikallioita tai sisämaan tulvametsiä. Vedenalaisien luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten luontotyyppien eli meriajokaspohjien ja suojaisien näkinpartaispohjien esiintymistä ei ole arvioitu, sillä kaavassa ei kajota merialueisiin. (Ramboll 2025b)

Luonnonsuojelulain 65 §:n tiukasti suojeltavia luontotyyppiä (serpentiinikalliot, -kivikot ja soraikot sekä rannikon avoimet dyynit) ei Suomen ympäristökeskuksen kokoaman paikkatietoaineiston perusteella esiinny kaava-alueella tai sen läheisyydessä, pois lukien Pitkäviirin dyynialue. (Ramboll 2025b)

igen omvandlas kalktorrängarna till gräsrika torrängar eller senare till gräsrika friska ängar. I samband med klippor kan det förekomma sura hållmarkstorrängar i planområdet, men hållmarksängar räknas inte in i den skyddade naturtypen "torrängar" i naturvårdslagen. (Ramboll 2025b)

I planområdet förekommer inte lövängar, kalkhällar eller svämskogar i inlandet. Förekomsten av naturtyper under vattnet i enlighet med 64 § i naturvårdslagen, dvs. ålgräsbottnar och skyddade kransalgsbottnar, har inte bedömts eftersom planen inte berör havsområdena. (Ramboll 2025b)

Naturtyper som är strängt skyddade enligt 65 § i naturvårdslagen (serpentinberg, block- och grusfält samt öppna kustdyner) förekommer utifrån Finlands miljöcentrals geografiska informationsmaterial inte inom eller i närheten av planområdet, med undantag för dynerna på Långören. (Ramboll 2025b)



Kuva 3.10. Lehdot ja lehtomaiset kankaat sekä ravinteisuudeltaan niitä vastaavat suot ja turvekankaat kaava-alueella.

Figur 3.10. Lundar och lundartade moar samt myrar och torvmoar med motsvarande näringsvärde inom planområdet.

Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026) tutkittiin arvokkaita elinympäristöjä osayleiskaavan mahdollisilla maankäytön muutosalueilla ja niiden lähiympäristössä.

Selvitysalueelta rajattiin paljon erilaisia arvokkaita elinympäristöjä, joilla on vähintään paikallisesti suuri merkitys luonnon monimuotoisuudelle. Lisäksi niillä on myös suuri todennäköisyys esiintyä luonnonsuojelullisesti merkittävää lajistoa. Arvokkaina elinympäristöinä rajatut kohteet tulisi jättää hakkuiden, rakentamisen ja kaivutoiminnan ulkopuolelle. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Osa arvokkaista elinympäristöistä täyttää luonnonsuojelulain 64 §:n kohteen vaatimukset. Suojellun luontotyypin luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa esiintymää ei saa hävittää eikä heikentää. Kohteiden rajauspäätökset tekee Lupa- ja valvontavirasto, ja hävittämiskielto astuu voimaan, kun rajauspäätös on tehty. Elleivät kohteet jostain syystä täytä luonnonsuojelulain vaatimuksia, ovat ne joka tapauksessa arvokkaina elinympäristöinä säästämisen arvioisia. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Aiempaa Rannikon ja saariston osayleiskaavaa varten on vuonna 1997 laadittu ympäristöselvitys (Sauvo Henttonen), jossa on selvitetty myös Hevossaaren luonnonolot. Selvityksen perusteella aiemmissa Rannikon ja saariston osayleiskaavassa sekä Hevossaaren osayleiskaavassa on osoitettu ympäristö- tai luonnonarvoja omaavia kohteita.

Kaava-alueen suhteellisen uusissa asemakaavoissa Verssonkankaalla ja Keihässalmessa on tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.

3.2.2 Suojelualueet

Kaava-alueella on useita Natura-alueita, suojelualueita sekä suojeluohjelmien kohteita.

Kaava-alueen eteläosan saaret on suojeltu osana Itäisen Suomenlahden kansallispuistoa. Eteläosan merialueet ja saaret kuuluvat myös Natura 2000 -verkostoon erityisten suojelutoimien alueena (SAC) sekä erityisenä suojelualueena (SPA) Itäisen Suomenlahden saaristo ja vedet. Heinäsaarella, Munapirtissä ja Sommarössä on luontotyypin suojelualueet (LTA). Koukkusaaren länsiosa on Natura-alue (SAC) ja se kuuluu harjijensuojeluohjelmaan. Matviikin pohjoispuolella on Kokkovuoren Natura-alue (SAC), joka on valtakunnallisesti arvokas kallioalue.

Heinlahden vesi- ja ranta-alueet ovat Natura-alueita (SPA) sekä kuuluvat

I en naturinventering som utarbetats för delgeneralplanen (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026) undersöktes värdefulla livsmiljöer inom och i närheten av de områden där delgeneralplanen kan ändra markanvändningen.

I utredningsområdet avgränsades många olika värdefulla livsmiljöer som åtminstone lokalt har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Dessutom är det mycket sannolikt att det i livsmiljöerna förekommer arter som är av betydelse för naturvärden. Objekt som är avgränsade som värdefulla livsmiljöer bör undantas från avverkning, byggande och grävning. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

En del av de värdefulla livsmiljöerna uppfyller kraven i 64 § i naturvårdslagen. En förekomst som är i naturtillstånd eller i ett därmed jämförbart tillstånd får inte förstöras eller försämrats. Beslut om avgränsning av objekt fattas av Tillstånds- och tillsynsverket, och förbudet mot förstöring träder i kraft när beslutet om begränsning har fattats. Om objekten av någon anledning inte uppfyller kraven i naturvårdslagen, är de i varje fall värda att bevaras som livsmiljöer. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

För den tidigare delgeneralplanen för kusten och skärgården har 1997 utarbetats en miljöutredning (Sauvo Henttonen) där naturförhållandena även på Hästholmens utreddes. Utifrån utredningen har i den tidigare delgeneralplanen för kusten och skärgården samt i delgeneralplanen för Hästholmen anvisats objekt med miljö- eller naturvärden.

I de relativt nya detaljplanerna inom planområdet, Versomalmen och Spjutsundet, har man identifierat områden som är viktiga för den biologiska mångfalden.

Skyddsområden

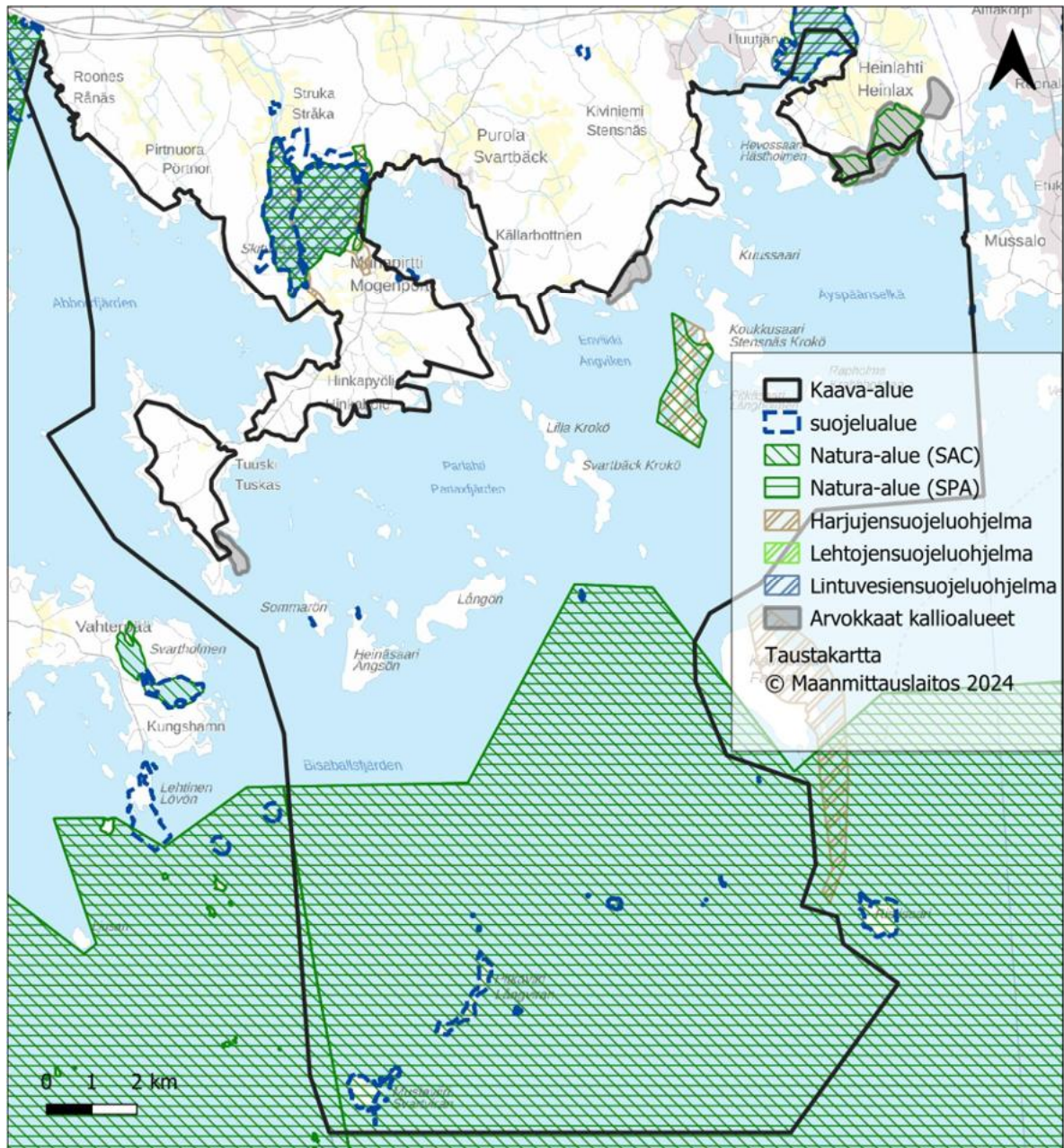
Inom planområdet finns flera Natura-områden, skyddsområden och områden som ingår i skyddsprogram.

Öarna i den södra delen av planområdet är skyddade som en del av Östra Finska vikens nationalpark. Havsområdena och öarna i södra delen hör också till Natura 2000-nätverket som ett område som kräver särskilda skyddsåtgärder (SAC) samt som ett särskilt skyddsområde (SPA), Östra Finska vikens skärgård och vatten. På Ångsön, Mogenpört och Sommarö finns skyddsområden för naturtyper (LTA). Den västra delen av Krokö är ett Naturaområde (SAC) och ingår i åsskyddsprogrammet. Norr om Matviken ligger Kokkovuori Naturaområde (SAC), som är ett nationellt värdefullt bergsområde.

Vatten- och strandområden i Heinlax är en del av

lintuvesiensuojeluohjelmaan. Alue on suojeltu yksityisenä suojelualueena. Puroanlahden länsiosassa on harjunsuojeluohjelman alueella Natura-alue, ja Santaniemenselkä jatkuu Natura-alueena (SPA) välittömästi kaava-alueen ulkopuolella. Santaniemenselkä kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan. Munapirtissä on yksityinen suojelualue (YSA).

ett Naturaområde (SPA) och hör också till skyddsprogrammet för fågelvatten. Området har inrättats som ett privat skyddsområde. I västra delen av Svartbäckfjärden finns ett Naturaområde inom ramen för åsskyddsprogrammet, och Santaniemenselkä fortsätter som ett Naturaområde (SPA) omedelbart utanför planområdet. Santaniemenselkä ingår i skyddsprogrammet för fågelvatten. I Mogenpört ligger ett privat skyddsområde (YSA).



Kuva 3.11. Suojelualueet kaava-alueella ja sen ympäristössä.

Figur 3.11. Skyddsområden inom och i omgivningen kring planområdet.

3.2.3 Huomionarvoinen lajisto

Anmärkningsvärda arter

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit

Arter i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv

Hajuheinää on löydetty Munapirtistä, aikoinaan

Sötgräs har påträffats i Mogenpört, i ett

ojitetusta tervaleppäkorvesta (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026).

Liito-oravaa on tavattu Keihässalmessa, minkä lisäksi lajin esiintyminen on hyvin mahdollista luontoselvityksen osa-alueella Keihässalmi-Tonttuvuori. Vaikka joillakin Munapirtin selvitysalueilla on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä, on lajin esiintyminen niillä kuitenkin niin epätodennäköistä, ettei alueilta rajattu selvityksessä lajille sopivia metsiä. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Idänkirsikorenon lisääntymispaikkoja ja potentiaalisia elinympäristöjä löytyi luontoselvityksessä paljon. Idänkirsikorento on IV-liitteen sudenkorenoista elinympäristövaatimuksiltaan vaatimattomin, joten se ei kärsi muiden lajien tavoin esimerkiksi vesirakentamisesta. Idänkirsikorenon lisääntymispaikat tulee kuitenkin huomioida rantarakentamista suunniteltaessa, ja niiden hävittäminen tai heikentäminen edellyttävät Lupa- ja valvontaviraston antaman poikkeamisluvan. Lajin lisääntymispaikat sijaitsevat kuitenkin yleensä niin rehevillä ja ruohikkoisilla rannoilla, ettei niille yleensä kohdistu rakentamista. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Täplälampikorennolle sopivaa rikkonaista ja monipuolista vesikasvillisuutta todettiin luontoselvityksen selvitysalueelta hyvin vähän. Lajia on löydetty Munapirtin hyvin rehevältä Malmsvikeniltä sekä Santaniemestä. Murtovesialueilla melko harvinaista lummelampikorentoa tavattiin samoilla alueilla kuin täplälampikorentoa. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Lepakkopotentialtaan hyviksi ja korkeiksi arvioituja alueita todettiin selvitysalueelta 19 kappaletta. Kyseisillä alueilla sijaitsee runsaasti luonnonpiiloja tai soveliaita rakennuksia levähdyspaikoiksi sekä potentiaalisia ruokailualueita. Lepakoille soveliaiden, potentiaalisuudeltaan korkeaksi arvioitujen alueiden keskittymä sijaitsee Hevossaaren kohdealueilla. Muut hyviksi ja kohtalaisiksi luokitellut alueet sijoittuvat hajanaisesti inventoiduille kohdealueille. Potentiaalisia talvehtimiskohteita löydettiin mantereelta ja Svartbäck Krokön saarelta yhteensä viisi kappaletta. (Luontoselvitys Metsänen 2026)

Uhanalaiset lajit

Munapirtin Malmsvikenille on hyvin selvästi keskittyneet luontoselvityksen selvitysalueen uhanalaislajiston esiintymät. Malmsvikeniltä löytyi mm. erittäin uhanalaista (EN) ja erityisesti suojeltavaa tyräkkitarhakääriäistä sekä rytiludetta (EN) ja alueella pesi vuonna 2025 peräti kolme paria vaarantunutta (VU) rastaskerttusta.

Klibbalskärr som dikats i tiderna (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026).

Flygekorre har påträffats i Spjutsundet och dessutom är det mycket möjligt att arten förekommer i naturinventeringens delområde Spjutsundet-Tonttuvuori. Även om vissa av utredningsområdena i Mogenpört har en livsmiljö som lämpar sig för flygekorre är det såpass osannolikt att arten förekommer i dessa områden, att inga skogar som vore lämpliga för arten avgränsades vid inventeringen. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Vid naturinventeringen påträffades många förökningsplatser och potentiella livsmiljöer för sibirisk vinterflickslända. Sibirisk vinterflickslända är den beträffande kraven på livsmiljö mest anspråkslösa av trollsländorna i bilaga IV, vilket gör att den inte lider lika mycket som andra arter till exempelvis av vattenbyggande. Förökningsplatserna för sibirisk vinterflickslända ska dock beaktas vid planeringen av strandbyggandet och förstörande eller försämring av platserna förutsätter tillstånd till undantag av Tillstånds- och tillsynsverket. Artens förökningsplatser är dock i allmänhet på så frodiga och vassbevuxna stränder att de i allmänhet inte planeras för byggande. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Vid naturinventeringen konstaterades mycket lite splittrad och mångsidig vattenvegetation som skulle lämpa sig för citronfläckad kärrtrollslända. Arten har påträffats i den mycket frodiga Malmsviken i Mogenpört och i Santaniemi. Den i brackvattenområden rätt så sällsynta arten bred kärrtrollslända påträffades i samma områden som citronfläckad kärrtrollslända. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Inom utredningsområdet identifierades 19 områden med god och hög fladdermuspotential. I dessa områden finns det gott om naturliga gömmor eller lämpliga byggnader för rastplatser samt potentiella födoområden. På Hästholmen finns en koncentration av områden som lämpar sig för fladdermöss och som uppvisar en hög potential. De övriga områdena som klassificerats som goda och måttliga områden ligger spridda över de inventerade målområdena. Totalt fem potentiella övervintringsplatser för fladdermöss hittades på fastlandet och i Svartbäck på Krokö. (Luontoselvitys Metsänen 2026)

Hotade arter

Förekomsterna av hotade arter inom det utredningsområde som ingick i naturinventeringen var starkt koncentrerade till Malmsviken i Mogenpört. I Malmsviken påträffades bland annat den starkt hotade (EN) arten törelskottvecklare som kräver särskilt skydd, samt den hotade (EN)

(Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Töyhtötiainen (VU) elää todennäköisesti suurella osalla selvitysalueen kalliometsiä vaikka havaintoja tehtiin vain muutamilla kohteilla. Laji elää tyypillisesti karuilla kallioalueilla, joilta löytyy pesintään sopivia koivupötkelöitä. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Linnustollisesti arvokkaat alueet

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu Itäisen Suomenlahden kansallispuiston kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA) sekä saman alueen ynnä hieman laajemman kokonaisuuden käsittävä Itäisen Suomenlahden saaristokokonaisuuden kansallisesti tärkeä lintualue (FINIBA). Myös Heinlahti on kansallisesti tärkeä lintualue. Heinlahti sekä Mossaholmsgummorna Långön koillispuolella on arvioitu maakunnallisesti merkittäviksi lintualueiksi (MAALI). Näiden lisäksi paikallisesti tärkeäksi lintualueeksi on arvioitu Lammassaaren ympäristö Kiviniemen edustalla (Luontoselvitys Kotkansiipi 2009).

3.2.4 Pohjavedet

Pyhtää sijaitsee Suomenlahden rannalla.

Kaava-alueella sijaitsee Koukkusaaren (0562415) ja Pitkäviirin (0562417) pohjavesialueet, jotka kuuluvat luokkaan 2 (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Kaava-alueella sijaitsee osin myös Jättukastet-Tuuskin (0562408) ja Munapirtin (0562407 A) pohjavesialueet, jotka kuuluvat luokkaan 2 (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

ängsskinnbaggen *Actinocoris signatus* (på finska: rytilude). År 2025 häckade hela tre par av den sårbara (VU) trastsångaren i området. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

Tofsmes (VU) lever troligen i en stor del av bergsskogarna i utredningsområdet, även om observationer bara gjordes på några ställen. Arten lever typiskt i karga bergsområden där det finns lämpliga högstubbar av björk att bygga bo i. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2026)

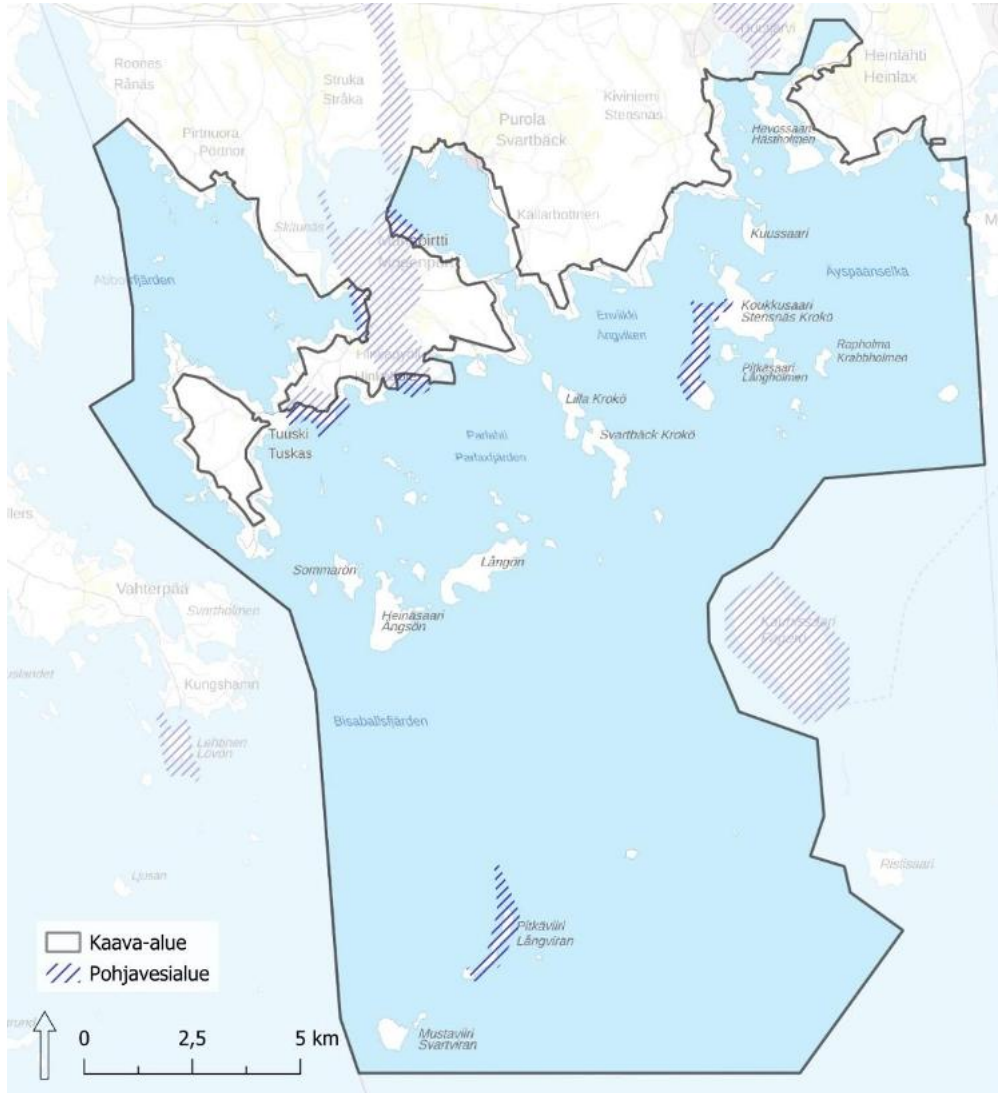
Områden som är värdefulla för fågelbeståndet

I den södra delen av planområdet ligger ett internationellt viktigt fågelområde (IBA) inom Östra Finska vikens nationalpark samt ett nationellt viktigt fågelområde (FINIBA) som omfattar samma område och en något större helhet. Även Heinlax är ett nationellt viktigt fågelområde. Heinlax och Mossaholmsgummorna på nordöstra sidan av Långön har klassificerats som regionalt viktiga fågelområden (MAALI). Utöver dessa har omgivningen kring Lammassaari utanför Stensnäs klassificerats som ett lokalt viktigt fågelområde (Luontoselvitys Kotkansiipi 2009).

Grundvatten

Pyttis ligger vid Finska vikens strand.

I planområdet ligger Kroköns (0562415) och Långvirans (0562417) grundvattenområden, som hör till klass 2 (övriga grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning). I planområdet ligger också delvis Jättukastet-Tuskas (0562408) och Mogenpörts (0562407 A) grundvattenområden, som hör till klass 2 (övriga grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning).



Kuva 3.12. Pohjavesialueet suunnittelualueella (pohjavesialueet © SYKE 2026, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.12. Grundvattenområden på planeringsområdet (grundvattenområde © Finlands miljöcentral 2026, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

3.2.5 Topografia ja maisema

Osayleiskaavaa varten on laadittu vuonna 2025 maisemaselvitys (Ramboll 2025a), joka kattaa koko kaava-alueen.

Pyhtää kuuluu maisemamaakuntaluokituksessa eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Kymenlaakso on maakunnallisessa maisemaselvityksessä jaettu kuuteen maisematyyppiin. Kaava-alueen manerrannikko kuuluu rannikon kulttuurimaisema-alueen maisematyyppiin ja saaristo Munapirtin eteläpuolella saariston maisema-alueen maisematyyppiin. (Ramboll 2025a)

Kaava-alueen rannat ovat maisemakuvaltaan monin paikoin pienipiirteisiä polveilevan rantaviivan, vaihtelevien maastonmuotojen ja

Topografi och landskap

För delgeneralplanen har en landskapsutredning som omfattar hela planområdet utarbetats 2025 (Ramboll 2025a).

I landskapsregionindelningen hör Pyttis till det södra kustlandet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion. Kymmenedalen har i landskapsutredningen på landskapsnivå delats in i sex landskapstyper. Fastlandskusten i planområdet hör till landskapstypen kustens kulturlandskapsområde och skärgården söder om Mogenpört hör till landskapstypen skärgårdens landskapsområde. (Ramboll 2025a)

Stränderna i planområdet är på många ställen småskaliga till sin landskapsbild på grund av den slingrande strandlinjen, de varierande terrängformerna och de grunda strandvattnen.

rantavesien mataluuden vuoksi. Rannoilta avautuva merimaisema on lähempänä mannerta, sisälähdillä näkymiltään rajattua, sisäsaaristossa monimuotoista ja pienipiirteistä ja ulkosaaristossa avointa ja suuripiirteistä. Ranta-alueilla maisemakuvaa monipuolistavat paikoin jyrkkäpiirteiset kalliiset rannat ja paikoin harjujen pitkät niemen kärjet ja hiekkarannat. Rantavesien ja ranta-alueiden runsas kivisyys on omaleimaista alueen maisemakuvassa. Rannat ovat useimmiten puustoisia, vain paikoin rantoja leimaavat laajat ruovikot tai rantaniityt. Puustoisilla alueilla mereltä katsottuna rannat ovat maisemaltaan usein eheitä, vallitsevana piirteenä on metsäinen maasto. (Ramboll 2025a)

Rakennettu ympäristö on pienipiirteistä ja koostuu lähinnä rannoilla vaihtelevan tiheästi sijaitsevista vapaa-ajan rakennuksista. Keihässalmen ylittävä silta ja salmen rannoilla olevat veneveistämö- ja kalankäsittelyrakennukset edustavat selvitysalueen näkyvimpiä rakennetun ympäristön kohteita. Merimaisemassa vesillä merimerkit ja viitat sekä rannoilla linjamerkit, kummelit ja majakat ovat tyypillisiä maamerkkejä. Satamat laitureineen ovat ranta-alueiden rakennetun ympäristön erityiskohteita ja toiminnallisia kohteita. (Ramboll 2025a)

Kaava-alueella kulkee joitakin voimalinjoja ilmajohtoina, joista maisemassa huomattavin sijoittuu Munapirtin kaakkoisosan ja Svartbäck Krokön välille kulkien vesialueen ja saarijonon kautta. Voimalinja poikkeaa alueen luonnonmaisemasta ja heikentää alueiden maisemallisia arvoja. Voimajohtorakenteet sulautuvat maisemaan katseluetäisyyden kasvaessa. Alueen ympäristössä on joitakin mastoja, jotka näkyvät kaava-alueen vesialueille tuoden maisemaan teknisiä elementtejä. (Ramboll 2025a)

Suomen merialuesuunnitelmassa 2030 on esitetty merialuesuunnittelun vyöhykkeet. Osayleiskaavan pohjoisosa Kaunissaaren pohjois-länsipuolen saariin rajautuen kuuluu sisäsaaristo ja sisemmät rannikkovedet -vyöhykkeeseen, jonka maisemallisiin ominaispiirteisiin kuuluvat monipuoliset toiminnot ja herkkä luonnonympäristö mataline, monimuotoisine vesialueineen sekä arvokkaat kulttuuriympäristöt ja saaristokulttuuri. Sisäsaariston eteläpuoleinen alue kuuluu puolestaan ulkosaaristo ja ulommat rannikkovedet -vyöhykkeeseen, jonka maisemallisiin ominaispiirteisiin kuuluvat luodot ja saaret, arvokkaat kulttuuriympäristöt, kuten majakkasaaret (ei sijoitu Pyhtäälle) sekä saaristokulttuuri. (Ramboll 2025a)

Havslandskapet som öppnar sig från stränderna är i de inre vikarna i närheten av fastlandet mer begränsat till utsikten, i den inre skärgården mångformigt och småskaligt och i den yttre skärgården öppet och vidsträckt. I strandområdena är landskapsbilden varierande med ställvis branta, klippiga stränder och ställvis långa åsuddar och sandstränder. Den rika förekomsten av sten i kustvattnen och i strandområdena präglar landskapsbilden i området. Stränderna är oftast trädbevuxna, endast på vissa ställen präglas de av vidsträckta vassruggar eller strandängar. På de trädbevuxna områdena framstår stränderna ofta som enhetliga sedda från havet, med skogbevuxen terräng som det dominerande draget. (Ramboll 2025a)

Den byggda miljön är småskalig och består närmast av fritidsbyggnader som ligger mer eller mindre tätt längs stränderna. Bron över Spjutsundet samt båtvarvs- och fiskeberedningsbyggnaderna på sundets stränder utgör de mest framträdande objekten i den byggda miljön i utredningsområdet. Sjömärken och prickar till sjöss, samt linjemärken, kummel och fyrar på stränderna utgör typiska landmärken i havslandskapet. Hamnarna med sina bryggor utgör särskilda och funktionella objekt i den byggda miljön i strandområdena. (Ramboll 2025a)

I planområdet går några kraftledningarna som luftledningarna, av vilka den mest framträdande i landskapet är belägen mellan den sydöstra delen av Mogenpört och Svartbäck Krokö, och löper via vattenområdet och ökedjan. Kraftledningen avviker från områdets naturlandskap och försämrar landskapsvärdena i områdena. Kraftledningskonstruktionerna smälter in i landskapet när betraktelseavståndet ökar. I miljön i området finns några master som syns från vattenområdena i planområdet och som tillför tekniska element i landskapet. (Ramboll 2025a)

I Finlands havsplan 2030 presenteras havsplaneringszonerna. Den norra delen av delgeneralplanen, som gränsar till öarna nordväst om Fagerö, hör till zonen för inre skärgård och inre kustvatten. Till dess landskapsmässiga särdrag hör mångsidiga funktioner och en känslig miljö med grunda, mångformiga vattenområden samt värdefulla kulturmiljöer och skärgårdskultur. Området söder om den inre skärgården hör i sin tur till zonen för yttre skärgård och yttre kustvatten, och till dess landskapsmässiga särdrag hör öar och skär, värdefulla kulturmiljöer, såsom fyröar (ej belägna i Pyttis) samt skärgårdskultur. (Ramboll 2025a)



Kuva 3.13. Keihsässalmen satama ja salmen ylittävä maantiesilta (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 3.13. Hamnen i Spjutsund och landsvägsbron över sundet (Carl Svanfält / Pyttis kommun).



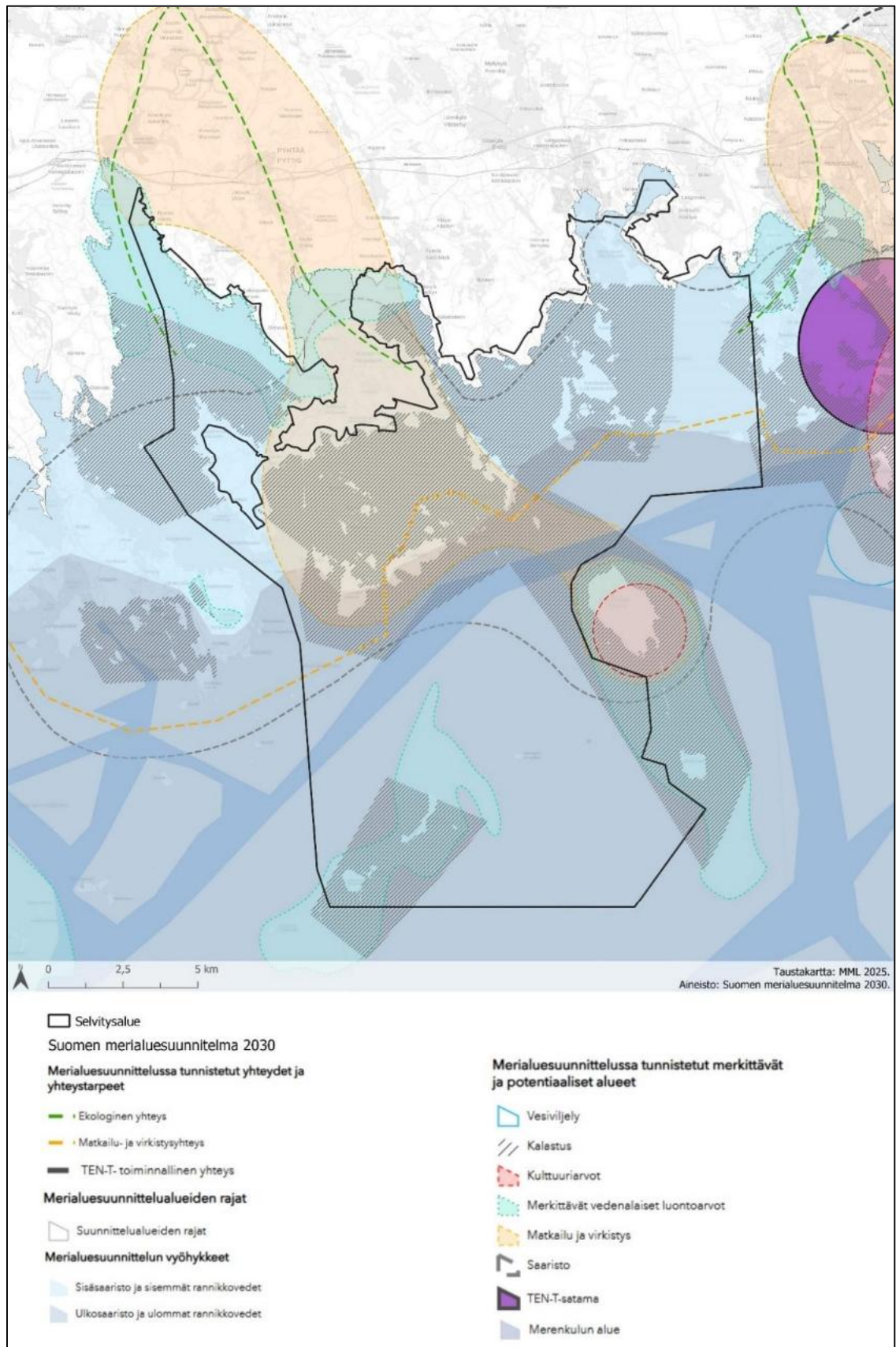
Kuva 3.14. Eheää kivikkoista ja puustoista rantaa Flakanäsin kohdalla (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 3.14. Sammanhängande, stenig och trädbevuxen strand vid Flakanäs (Carl Svanfält / Pyttis kommun).



Kuva 3.15. Keihsässalmen veneveistämön rakennuksia (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 3.15. Byggnader vid småbåtsvarvet i Spjutsundet (Carl Svanfält / Pyttis kommun).



Kuva 3.16. Ote Suomen merialuesuunnitelmasta 2030 ja maisemaselvityksen rajaus.

Figur 3.16. Utdrag ur Finlands havsplan 2030 och avgränsningen av landskapsinventeringen.



Kuva 3.17. Näkymä Högbergetin laelta Pyhtään sisäsaaristoon Långörenin ja Sommarön suuntaan.

Figur 3.17. Utsikt från toppen av Högbergets mot Långören och Sommarön i Pyttis inre skärgård.

Kaava-alueen itäosassa pieni kaistale valtakunnallisesti arvokasta Itäisen Suomenlahden saaristomaisemien maisema-alueita sijoittuu Bisaballsfjärdens vesialueelle Kaunissaaren ympäristöön. (Ramboll 2025a)

Kaava-alueelle sijoittuu osin Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi osoitettu Heinlahden maakunnallinen maisema-alue. Heinlahden maakunnallinen maisema-alue sijoittuu kaava-alueen koillisnurkkaan Heinlahden vesialueelle ja sitä ympäröiville rannoille. (Ramboll 2025a)

Kaava-alueella voimassa olevissa Rannikon ja saariston osayleiskaavassa sekä Hevossaaren osayleiskaavassa on tunnistettu paikallisia maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Hevossaaren osayleiskaavassa on useita paikallisesti arvokkaita alueita, mutta alueita ei ole nimetty. Rannikon ja saariston osayleiskaavassa on osoitettu seuraavat paikalliset alueet: (Ramboll 2025a)

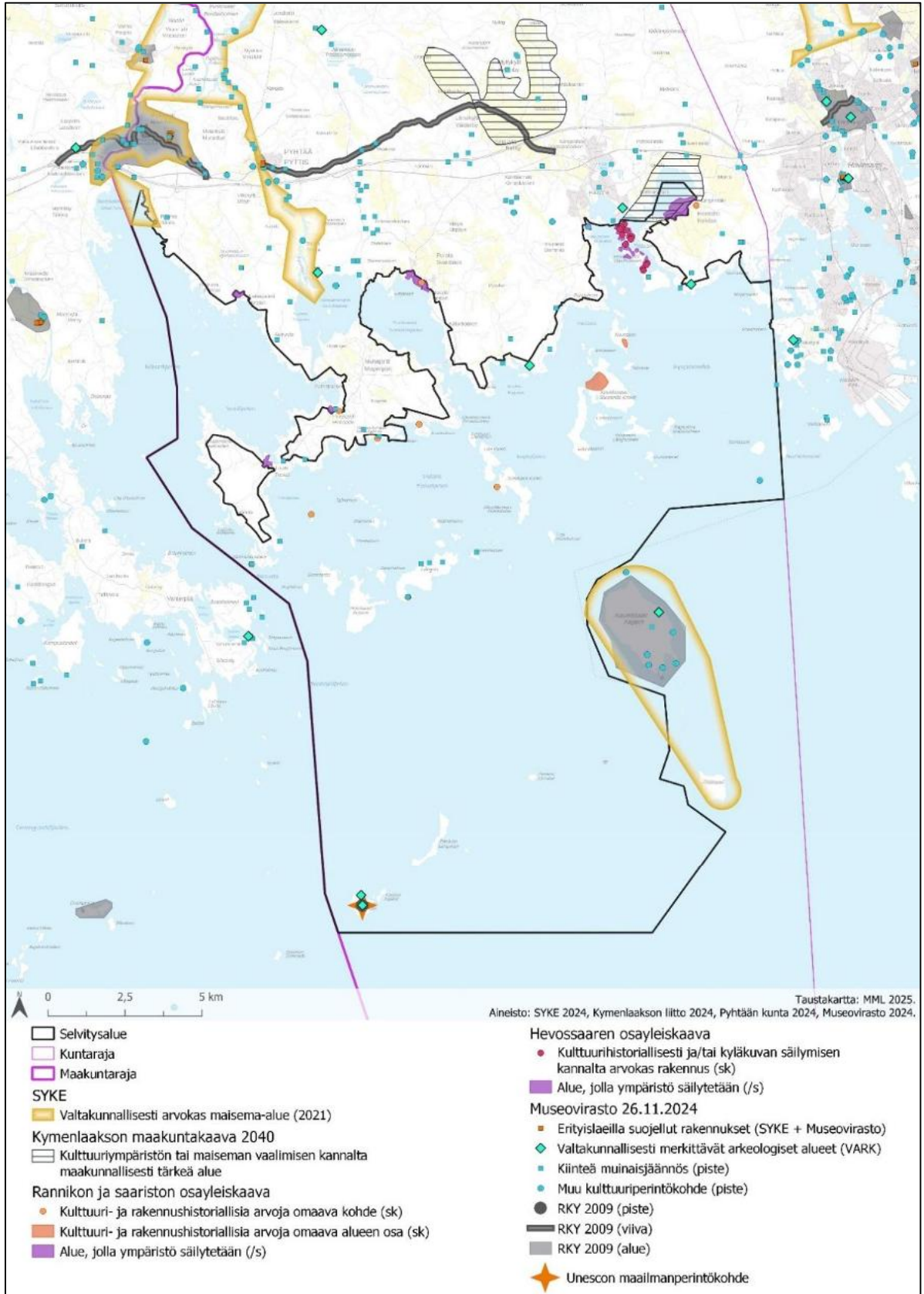
- Abborfjärden/Pirtnuora: Pirtnuoran kylä
- Innerfjärden/Munapirtti: Hinkabölen kulttuurimaisema
- Innerfjärden/Munapirtti: Tuuskin kulttuurimaisema
- Purolanlahti/Purola: Purolan Alakylä
- Siltakylänlahti/Kiviniemi: Kiviniemen kartano
- Heinlahti: nimeämätön AT-alue

I planområdets östra del ligger en liten remsa av det nationellt värdefulla landskapsområdet Östra Finska vikens skärgårdslandskap i Bisaballsfjärdens vattenområde i området kring Fagerö. (Ramboll 2025a)

I planområdet ingår delvis Heinlax regionalt värdefulla landskapsområde, som anvisats som landskapsmässigt viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapet i landskapsplanen för Kymmenedalen 2040. Heinlax regionalt värdefulla landskapsområde är beläget i planområdets nordöstra hörn, i Heinlax vattenområde och på de omgivande stränderna. (Ramboll 2025a)

I den gällande delgeneralplanen för kusten och skärgården samt i den gällande delgeneralplanen för Hästholmen har man identifierat områden med lokala landskapsmässiga eller kulturhistoriska värden i planområdet. I delgeneralplanen för Hästholmen finns flera lokalt värdefulla områden, men områdena har inte namngivits. I delgeneralplanen för kusten och skärgården har följande lokala områden anvisats: (Ramboll 2025a)

- Abborfjärden/Pörtnor: Pörtnor by
- Innerfjärden/Mogenpört: Hinkaböle kulturlandskap
- Innerfjärden/Mogenpört: Tuskas kulturlandskap
- Svartbäckfjärden/Svartbäck: Svartbäck Nerbyn
- Brobyviken/Stensnäs: Stensnäs gård
- Heinlax: namnlöst AT-område



Kuva 3.18. Kartta maisemaselvitysalueen ja lähiympäristön maiseman ja kulttuuriympäristön arvo kohteista ja -alueista.

Figur 3.18. Karta över objekt och områden som är värdefulla med hänsyn till landskap och kulturmiljö inom utredningsområdet och dess näromgivning.

Osayleiskaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä on tarkasteltu maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä arvojen perusteella ranta-alueiden herkkyyttä rantarakentamiseen liittyville maankäytön muutoksille. Maiseman herkkyyden perusteella tehty rantaluokitus huomioi pääosin välittömästi rantaviivan läheisyyden ominaispiirteet. Selvityksessä rannat on jaettu maisemallisen herkkyyden osalta kahteen luokkaan: 1. luokka (maisemallisesti herkät rannat) ja 2. luokka (maisemallisesti kohtalaisen herkät rannat). Luokittelemattomat rannat ovat muutosherkkydeltään tavanomaisia. Selvityksessä on annettu maisemallisen rantaluokituksen perusteella alla olevat yleiset maankäyttösuositukset. Rantaluokituksen vaikuttaneiden ominaispiirteiden perusteella annettu tarkennettu maankäyttösuositus on luettavissa kaavaselostuksen liitteenä olevasta maisemaselvityksestä. (Ramboll 2025a)

Taulukko 3.1. Maisemaselvityksessä käytetty rantaluokitus.

Maisemallinen rantaluokka	Yleinen maankäyttösuositus
1. luokka: Maisemallisesti herkät rannat	Maisemallisesti herkät rannat (1. luokka) suositellaan säilyttämään rakentamattomina tai välttämään lisärakentamista, mikäli rannoilla on jo rakentamista. Mahdollinen rakentaminen on tehtävä kohteen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Rakennusten tulee soveltua maisemaan ja kulttuuriympäristöissä olemassa olevaan rakennuskantaan. Maisemallisesti herkkien rantaosuuksien maisema-arvojen säilymisedellytykset on arvioitava kaavoituksen yhteydessä.
2. luokka: Maisemallisesti kohtalaisen herkät rannat	Alueilla suositellaan uusien rakennuspaikkojen sijoittamista kohteen ominaispiirteet säästävällä ja huomioivalla tavalla, rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien mahdollisimman suurta määrää sekä, mikäli alueen ominaispiirteet vaativat, rakennuspaikkojen sijoittamista mahdollisuuksien mukaan tavallista kauemmas rantaviivasta. Rakentamisessa huomioitava erityisesti mittakaava, väritys ja valaistus.
Luokittelemattomat rannat	<i>Hyvin rakentamiseen soveltuvat rannat:</i> <ul style="list-style-type: none"> Luonto- ja maisema-arvoiltaan sekä kulutuskestävyydeltään tavanomaiset rannat. Suhteellisen loivasti nousevat, etelään-länteen suuntaavat rannat. Rakentaminen istuu

I landskapsutredningen som utarbetats för delgeneralplanen har strandområdenas känslighet för förändringar i markanvändningen i samband med strandbyggande granskats utifrån landskapets och kulturmiljöns särdrag och värden. Strandklassificeringen som gjorts utifrån landskapets känslighet beaktar i huvudsak de särdrag som finns i strandlinjens omedelbara närhet. I utredningen har stränderna delats in i två klasser utifrån deras landskapsmässiga känslighet: klass 1 (stränder med känsligt landskap) och klass 2 (stränder med måttligt känsligt landskap). De oklassificerade stränderna är normala i fråga om sin känslighet för förändringar. I utredningen har följande allmänna markanvändningsrekommendationer getts utifrån den landskapsmässiga strandklassificeringen. Den preciserade markanvändningsrekommendation som grundar sig på de särdrag som påverkat strandklassificeringen kan läsas i landskapsutredningen som finns som bilaga till planbeskrivningen. (Ramboll 2025a)

Tabell 3.1. Strandklassificering som använts i landskapsutredningen.

Landskapsmässig strandklass	Allmän markanvändningsrekommendation
Klass 1: Strand med känsligt landskap	Det rekommenderas att landskapsmässigt känsliga stränder (klass 1) bevaras obebyggda eller att ytterligare byggande undviks om det redan finns bebyggelse vid stränderna. Eventuellt byggande ska utföras så att objektets särdrag bevaras. Byggnaderna ska passa in i landskapet och i det befintliga byggnadsbeståndet i kulturmiljöer. Förutsättningarna för bevarande av landskapsvärdena på landskapsmässigt känsliga strandavsnitt ska bedömas i samband med planläggningen.
Klass 2: Strand med måttligt känsligt landskap	Det rekommenderas att nya byggplatser inom områdena placeras på ett sätt som bevarar och beaktar objektets särdrag och beaktar objektets särdrag så kräver, i mån av möjlighet placeras på större avstånd från strandlinjen än normalt. Vid byggande ska man särskilt beakta dimensioner, färgsättning och belysning.
Oklassificerade stränder	<i>Stränder som lämpar sig väl för byggande:</i> <ul style="list-style-type: none"> Stränder som är på normal nivå i fråga om natur- och landskapsvärden samt slitagetålighet. Relativt svagt sluttande stränder som vetter mot

- perinteiseen rakentamistapaan.
- Puustoa säilytetään mahdollisimman paljon rantatontilla.
 - Kohoavan rannan rantasiluetti ei rikkoudu rantarakentamisen myötä.

Rakentamista on syytä välttää:

- Pienilmastollisesti ja rakennettavuuden kannalta epäsuotuisat mätät ja alavat rannat, rantasuot.

Rantaluokkien 1. ja 2. lisäksi huomionarvoisina ranta-alueina voidaan pitää kulutuskestävyydeltään herkkiä kohteita kallioisilla tai louhikkoisilla rannoilla, kangasmetsärannoilla sekä jyrkänteisillä tai jyrkästi viettävillä rantaosuuksilla, vaikka kyseisiä kohteita ei olisi luokiteltu maisemallisesti herkiksi tai esimerkiksi luonnonarvoiltaan huomioitaviksi. Maankäytön osoittaminen näille kulutukselle herkille kohteille tulee muuttamaan todennäköisesti näiden kohteiden ominaispiirteitä merkittävästi ja ne suositellaan huomioitavaksi suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.

söder-väster.

- Byggnaden följer traditionell byggnadssed.
- Av trädbeståndet bevaras så mycket som möjligt på strandtomter.
- En stigande strands siluett förstörs inte av strandbyggandet.

Byggnade bör undvikas:

- Fuktiga och låglänta stränder samt strandmyrar som är ogynnsamma med avseende på mikroklimat och byggbarhet.

Utöver strandklasserna 1 och 2 kan även slitagekänsliga objekt på klippiga eller steniga stränder, på moskogsstränder samt på branta eller kraftigt sluttande strandavsnitt betraktas som beaktansvärda strandområden, även om dessa objekt inte har klassificerats som landskapsmässigt känsliga eller beaktansvärda utifrån exempelvis naturvärdena. Att anvisa markanvändning till dessa slitagekänsliga objekt kommer sannolikt att förändra deras särdrag i betydande omfattning och det rekommenderas att de beaktas i planeringen i mån av möjlighet.



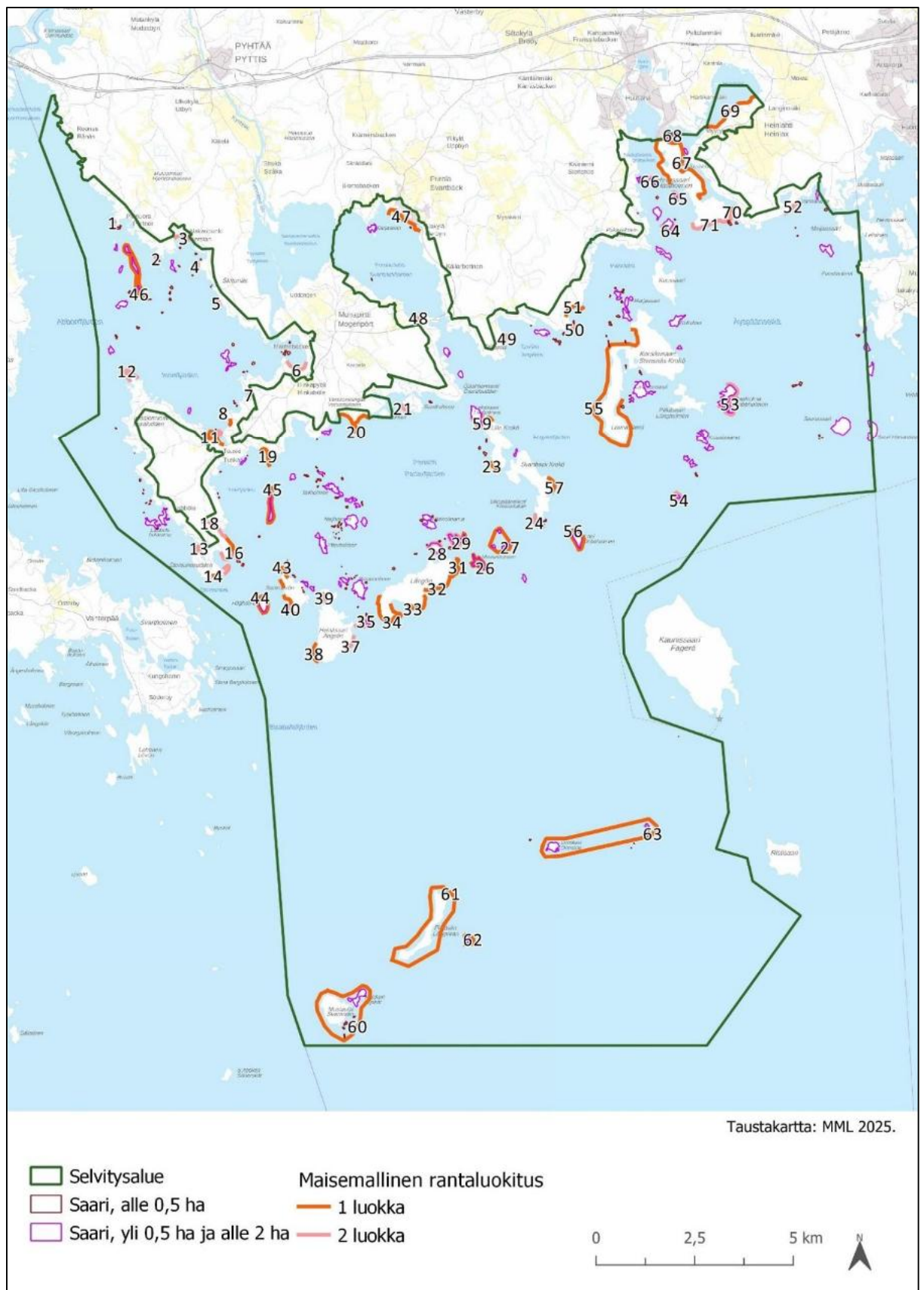
Kuva 3.19. Loma-asutusta Munapirtin länsiosassa Halkokarin ympäristössä.

Figur 3.19. Fritidsbebyggelse i Halkokari på västra Mogenpört.



Kuva 3.20. Hevossaaren tiivistä rakentamista Lonsanpohjassa.

Figur 3.20. Tät fritidsbebyggelse vid Lonsanpohja på Hästön.



Kuva 3.21. Majemallinen rantaluokitus koko majemaselvityksen alueella.

Figur 3.21. Klassificering av landskapet på stränderna i hela utredningsområdet.

3.2.6 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueella on nähtävissä Suomenlahden rannikolla tyypillisiä metsäisiä kalliomaita, mutta myös moreeni- ja hiekkavaltaisia alueita. Kallioperä on helposti rapautuvaa rapakivigraniittia. Mantereen rantoja luonnehtii runsas kivikkoisuus. Myös merialueella on erikokoisia kiviä, kareja sekä kivikkoisia luotoja, rannoilla on rantakivikoita ja metsissä kivikkoisia alueita. (Ramboll 2025a)

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat arvokkaat geologiset kohteet (SYKE 2026, Kymenlaakson liitto 2026):

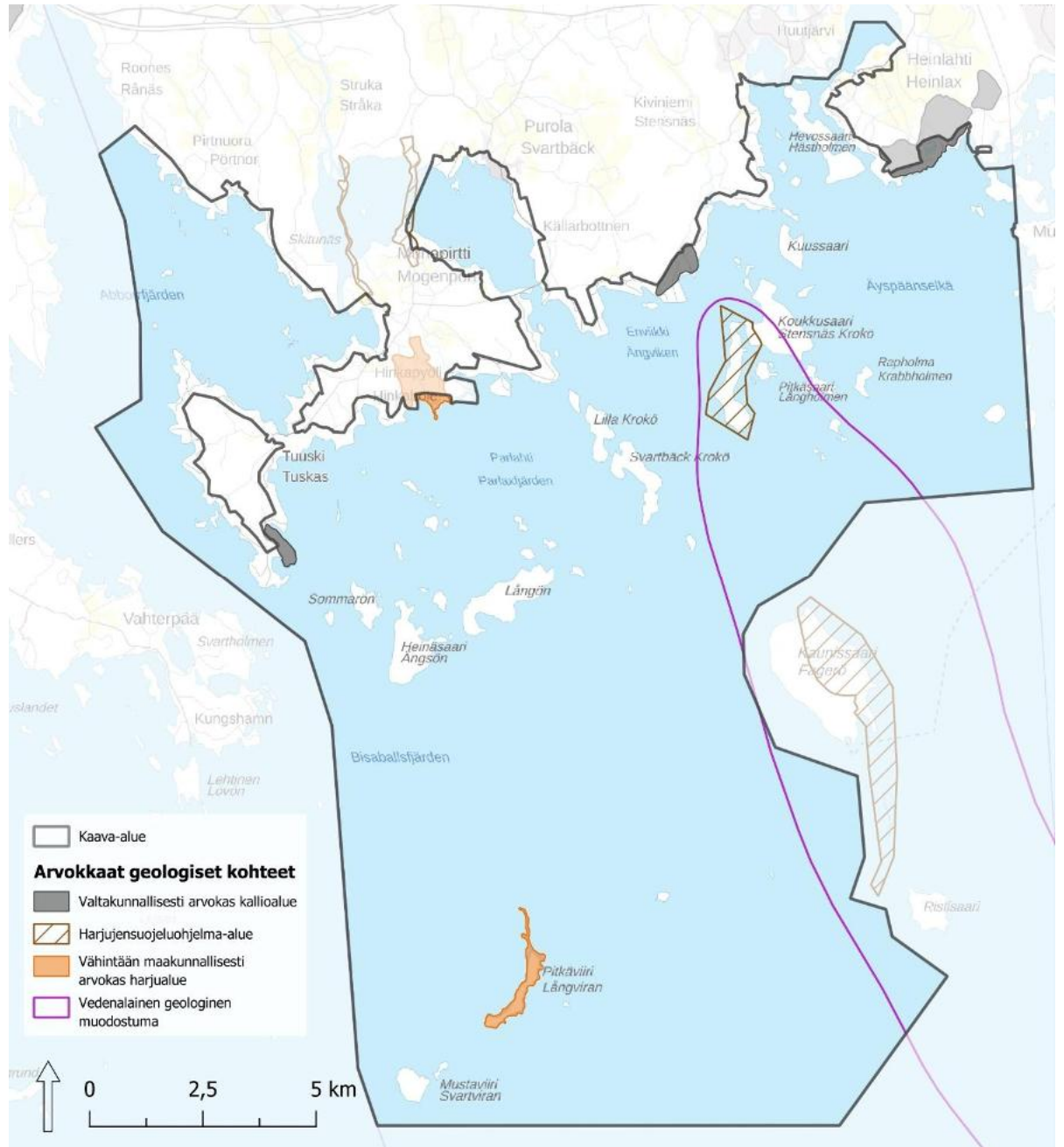
- Kokkovuori-Aataminvuori (valtakunnallisesti arvokas kalliialue)
- Lovisteinivuori-Tonttuvuori (valtakunnallisesti arvokas kalliialue)
- Högberget (valtakunnallisesti arvokas kalliialue)
- Santaniemenharju ja Skagsande (valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan kuuluva harjualue)
- Koukkusaari (valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan kuuluva harjualue)
- Kaunissaari–Suurkarinharju (valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan kuuluva harjualue)
- Verssonkangas (vähintään maakunnallisesti arvokas harjualue)
- Pitkäviiri (vähintään maakunnallisesti arvokas harjualue)
- Kaunissaaren–Ristisaaren hiekka- ja soramuodostumat (vedenalainen geologinen muodostuma)

Mark- och berggrund

Inom planområdet kan man se skogbevuxna klippområden som är typiska för Finska vikens kust, men också områden som domineras av morän och sand. Berggrunden består av rapakivigranit som lätt vittrar sönder. Fastlandets stränder kännetecknas av att de är mycket steniga. Också i havsområdet finns stenar, grund och steniga skär av olika storlekar, på stränderna och i skogarna finns steniga områden. (Ramboll 2025a)

I planområdet ligger följande värdefulla geologiska objekt (Finlands miljöcentral 2026, Kymmenedalsens förbund 2026):

- Kokkoberget-Aataminvuori (nationellt värdefullt klippområde)
- Klovistensbergen-Tonttuvuori (nationellt värdefullt klippområde)
- Högberget (nationellt värdefullt klippområde)
- Santaniemenharju och Skagsanden (åsområde som hör till det riksomfattande skyddsprogrammet för åsar)
- Krokö (åsområde som hör till det riksomfattande skyddsprogrammet för åsar)
- Fagerö-Suurkarinharju (åsområde som hör till det riksomfattande skyddsprogrammet för åsar)
- Versomalmen (minst regionalt värdefullt åsområde)
- Långviran (minst regionalt värdefullt åsområde)
- Fagerö-Ristisaari sand- och grusformationer (geologisk formation under vatten)



Kuva 3.22. Alueella sijaitsevat arvokkaat geologiset kohteet (valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, luonnonsuojeluohjelma-alueet © SYKE 2026, maakunnalliset alueet © Kymenlaakson liitto 2020, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.22. Värdefulla geologiska objekt (nationellt värdefulla bergsområden, områden i naturskyddsprogram © SYKE 2026, landskapsvisna områden © Kymmenedalens förbund 2020, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

3.3 Rakennettu ympäristö

Byggd miljö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne

Samhällsstruktur

Kaava-alue on YKR-aluejaon mukaan monin paikoin harvaan asuttua maaseutualueita. Asutustihentymiä on Siltakylän ja Purolan YKR-taajama-alueilla. Siltakylän taajama-alue on viime vuosikymmenten aikana laajentunut Kiviniemen pohjoisosaan, lähes Haasianniemen asti. Munapirtin pohjoisosan sekä Kiviniemen

Planområdet är enligt YKR-områdesindelningen på många ställen ett glesbefolkat landsbygdsområde. Bosättningskoncentrationer finns i Broby och Svartbäck's YKR-tätortsområden. Tätortsområdet i Broby har under de senaste årtiondena utvidgats till den norra delen av Stensnäs, nästan ända till Haasianniemi. Bosättningskoncentrationerna i

asutuskeskittymät ovat kasvaneet ja laajentuneet etenkin ranta-alueiden suuntaan viimeisen noin 30 vuoden aikana. Vuodesta 2005 lähtien Munapirtin ja Kiviniemen asutuskeskittymät on YKR-aluejaossa luokiteltu pienkylien sijaan kyliksi. YKR-pienkyläalueen asutuskeskittymä Munapirtin kaakkoisosassa Kokkokallion ja Mäntyniemen välisellä ranta-alueella on muodostunut vasta viimeisen kymmenen vuoden aikana. (SYKE 2026)

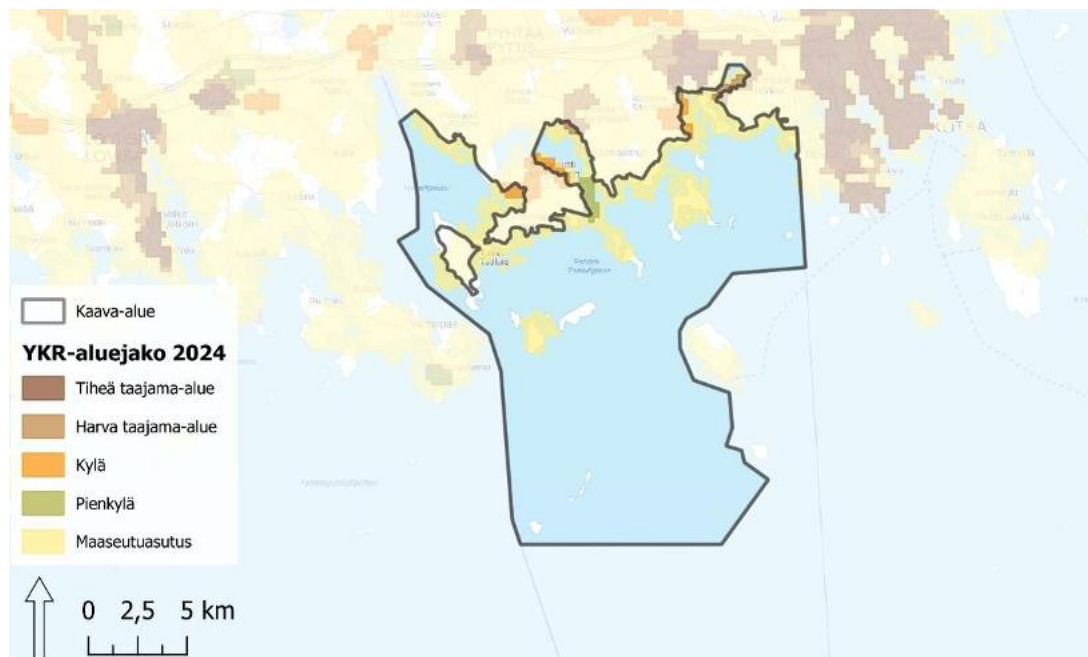
Pysyvä asutus keskittyy mantereelle ja sen välittömään läheisyyteen. Muutamia selkeitä asutustihentymiä lukuun ottamatta alueen asutus muodostaa pieniä, toisistaan erillisiä kokonaisuuksia, joita erottavat metsäiset alueet, viljelysmaat sekä rakentamattomat ranta- ja saaristoalueet. Maankäyttö ja asutus sijoittuvat pääosin rantojen tuntumaan. Saaristossa maankäyttö painottuu pääosin kausiluonteiseen vapaa-ajanasutukseen.

Kaava-alueen palvelurakenne on niukka ja tukeutuu pääosin Pyhtään kirkonkylän ja Siltakylän keskustaajaman palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella. Rannikko- ja saaristoalueella palvelut liittyvät pääosin veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun. Liikennejärjestelyt perustuvat mantereella tieverkkoon ja saaristossa vesiliikenteeseen. Kaava-alueen saariin ei kulje säännöllistä julkista vesiliikennettä, mikä osaltaan on ohjannut rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta.

Mogenpörts norra del och i Stensnäs har under de senaste cirka 30 åren vuxit och utvidgats, i synnerhet i riktning mot strandområdena. Sedan 2005 har bosättningskoncentrationerna i Mogenpört och Stensnäs klassificerats som byar i stället för småbyar i YKR-områdesindelningen. Bosättningskoncentrationen i YKR-småbyområdet i den sydöstra delen av Mogenpört, på strandområdet mellan Kokkobergget och Mäntyniemi, har uppstått först under de senaste tio åren. (Finlands miljöcentral 2026)

Den stadigvarande bosättningen koncentreras till fastlandet och dess omedelbara närhet. Med undantag för några tydliga bebyggelsekoncentrationer består bebyggelsen i området av små, från varandra separata helheter, åtskilda av skogsområden, odlingsmarker samt obebyggda strand- och skärgårdsområden. Markanvändningen och bosättningen är huvudsakligen placerade i närheten av stränderna. I skärgården dominerar markanvändningen av säsongsbetonad fritidsbosättning.

Servicestrukturen i planområdet är sparsam och bygger i huvudsak på servicen i Pyttis kyrkby och Broby centraltätort, som ligger norr och nordost om planområdet. I kust- och skärgårdsområdena är servicen främst kopplad till bättniv, rekreation och turism. Trafikarrangemangen baserar sig på vägnätet på fastlandet och på vattentrafiken i skärgården. Till öarna i planområdet går ingen regelbunden vattentrafik, vilket för sin del har styrt byggandets omfattning och användningsändamål.



Kuva 3.23. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden jakautuminen YKR-aluejaon mukaisiin vyöhykkeisiin (YKR-aluejaot 2024 © SYKE/YKR, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.23. Indelning av planeringsområdet och dess närområden i zoner enligt YKR-områdesindelningen (YKR-områdesindelningar 2024 © Finlands miljöcentral/YKR, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

3.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Unescon maailmanperintökohde, Struven ketju / Mustaviiri, joka kuuluu Struven ketjun mittauspisteisiin. Mustaviirin saarella sijaitseva mittauspiste edustaa maailmanperintöluettelossa tieteen ja tekniikan historiaa (Museovirasto, 2025). Sama mittauspiste kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävien rakennetun kulttuuriympäristöjen kohteisiin (RKY 2009).

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennusinventointi (Ramboll 2026), jonka kanssa samaan aikaan on ollut tekeillä myös maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriperintökohteiden inventointi. Osayleiskaavan rakennusinventoinnin esiselvitysvaiheessa on tutustuttu aiemmin tehtyihin selvityksiin, historia-, kartta-, valokuva- sekä kaava- ja arkistotietoihin. Inventoinnissa tarkasteltiin kohteiden rakennustaiteellisia, historiallisia ja taajamakuullisia arvoja säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyypillisyyden, kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmasta. Rakennustaiteellisiin arvoihin sisältyvät arkkitehtoniset arvot, yksityiskohdat, rakentamistapa ja materiaalit. Historiallisiin arvoihin sisältyvät yhteiskunnalliset ilmiöt ja käyttö. Taajamakuullisia ja maisemallisia arvoja arvioitaessa huomioitiin alueen ja rakennusten merkitys taajamarakenteessa ja -näkymissä. (Ramboll 2026)

Seuraavissa taulukoissa ja kuvissa on esitetty rakennusinventoinnissa tunnistetut kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävät ja merkittävät alueet ja kohteet.

Taulukko 3.2. Rakennusinventoinnissa suunnittelualueelta tunnistetut kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävät kohteet.

Nro	Nimi
1	Aitta
2	Eskola
3	Hinkabölen tuulimylly
4	Hinkabölen uusi päärakennus
5	Hinkabölen vanha päärakennus
6	Huovisen huvila
7	Kiviniemen kartano
8	Muring
9	Mäkelä
10	Piispa
11	Purolan seurantalo
12	Purolan työväentalo
13	Renko
14	Sjöbergin huvila

Byggd kulturmiljö

I den södra delen av planområdet ligger Unescos världsarvsobjekt Struves meridianbåge/Svartviran, som hör till mätpunkterna på Struves meridianbåge. Mät punkten som ligger på ön Svartviran representerar vetenskapens och teknikens historia i världsarvsförteckningen (Museiverket, 2025). Samma mätpunkt ingår också i de objekt som hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (RKY 2009).

I samband med planarbetet har en byggnadsinventering utarbetats (Ramboll 2026), och samtidigt har även en inventering av byggda kulturarvsobjekt av regionalt värde varit under arbete. I förutredningsfasen av byggnadsinventeringen för delgeneralplanen beaktade man sig med tidigare utredningar samt med historiskt material, kartor, fotografier, samt plan- och arkivuppgifter. I inventeringen granskades objektens byggnadskonstnärliga, historiska och tätortsbildsmässiga värden utifrån hur välbevarade, sällsynta och typiska de är, samt utifrån deras skiktning och berättarvärde. De byggnadskonstnärliga värdena omfattar arkitektoniska värden, detaljer, byggnadssätt och material. De historiska värdena omfattar samhälleliga fenomen och användning. Vid bedömningen av tätortsbildens och de landskapsmässiga värdena beaktades områdets och byggnadernas betydelse i tätortens struktur och vyer. (Ramboll 2026)

I de följande tabellerna och figurerna presenteras de kulturhistoriskt mycket betydande och betydande områden och objekt som identifierats i byggnadsinventeringen.

Tabell 3.2. Kulturhistoriskt mycket betydande objekt som identifierats i planeringsområdet i byggnadsinventeringen.

Nr	Namn
1	Bod
2	Eskola
3	Hinkaböle väderkvarn
4	Hinkaböle nya huvudbyggnad
5	Hinkaböle gamla huvudbyggnad
6	Huovinens villa
7	Stensnäs gård
8	Muring
9	Mäkelä
10	Piispa
11	Svartbäck föreningshus
12	Svartbäck arbetarföreningshus
13	Renko
14	Sjöbergs villa

15	Solö
16	Sommarvik I
17	Tuuskiintie 460
18	Vilan

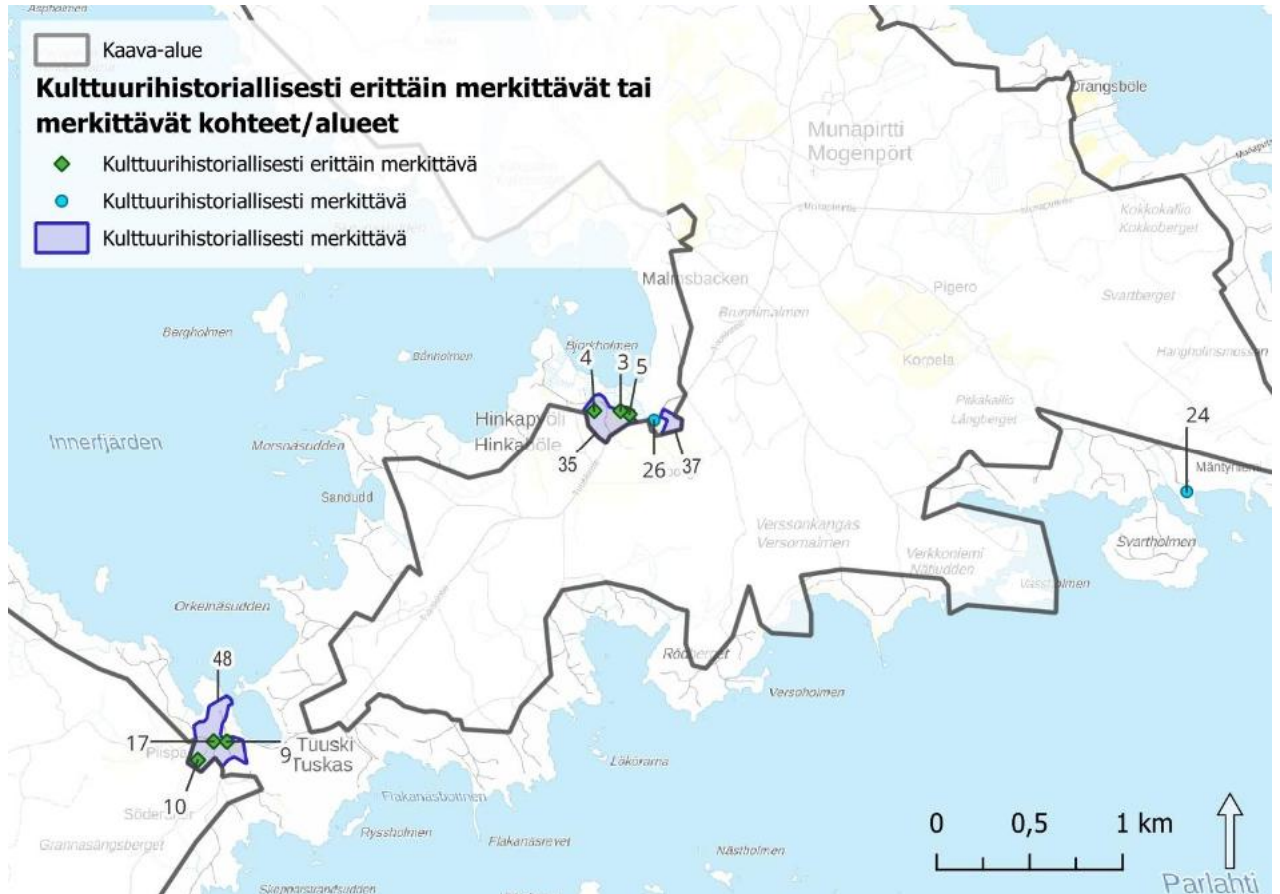
Taulukko 3.3. Rakennusinventoinnissa suunnittelualueelta tunnistetut kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet.

Nro	Nimi
19	Entinen seurakunnan kiinteistö
20	Granberg
21	Kainalonpää
22	Koivisto
23	Myyrymäentie 25
24	Mäntyniemi
25	Päkinrannantie 6
26	Seuratalo Moborg
27	Siitviikki
28	Sommarvik II
29	Sved
30	Tallbacka
31	Entinen seurakunnan kiinteistö
32	Hevossaaren eteläranta
33	Hevossaaren pohjoisosa
34	Hiltunen-Solö-Huovinen
35	Hinkabölen kulttuurimaisema
36	Kainalonpää
37	Kansakoulu ja opettajan asuinrakennus
38	Kiviniemen kartano
39	Lonsanpohja
40	Muring
41	Paarlastinkallio
42	Pannukari
43	Pitkäsalmi
44	Purolan Alakylä
45	Pyölinniemi
46	Siitviikki
47	Sommarvik
48	Tuuskin kulttuurimaisema

15	Solö
16	Sommarvik I
17	Tuskasvägen 460
18	Vilan

Tabell 3.3. Kulturhistoriskt betydande områden och objekt som identifierats i planeringsområdet i byggnadsinventeringen.

Nr	Namn
19	Församlingens f.d. fastighet
20	Granberg
21	Kainalonpää
22	Koivisto
23	Myyrymäkivägen 25
24	Talludden
25	Bäckstrandsvägen 6
26	Föreningshuset Moborg
27	Siitviikki
28	Sommarvik II
29	Sved
30	Tallbacka
31	Församlingens f.d. fastighet
32	Hästhalmens södra strand
33	Hästhalmens norra del
34	Hiltunen-Solö-Huovinen
35	Hinkaböle kulturlandskap
36	Kainalonpää
37	Folkskolan och lärarbostaden
38	Stensnäs gård
39	Lonsanpohja
40	Muring
41	Paarlastinkallio
42	Pannukari
43	Pitkäsalmi
44	Svartbäck Nerbyn
45	Pyölinniemi
46	Siitviikki
47	Sommarvik
48	Tuskas kulturlandskap



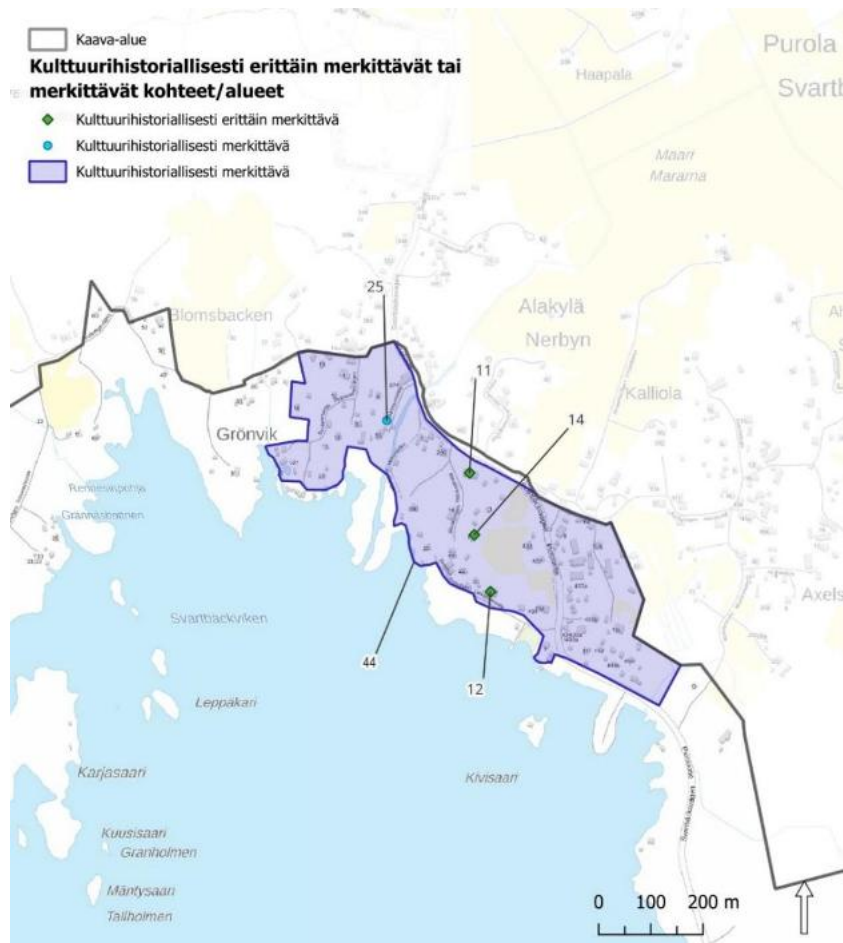
Kuva 3.24. Rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi tai merkittäviksi tunnistetut alueet ja kohteet Munapirtissä.

Figur 3.24. Områden och objekt i Mogenpört som vid byggnadsinventeringen konstaterats vara kulturhistoriskt betydande eller mycket betydande.



Kuva 3.25. Hinkabölen tuulimylly ja vanha asuinrakennus, rakennusinventoinnin kohteet 3 ja 5 (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 3.25. Hinkaböle väderkvarn och gamla bostadsbyggnad, objekt 3 och 5 i byggnadsinventeringen (Carl Svanfält / Pyttis kommun).



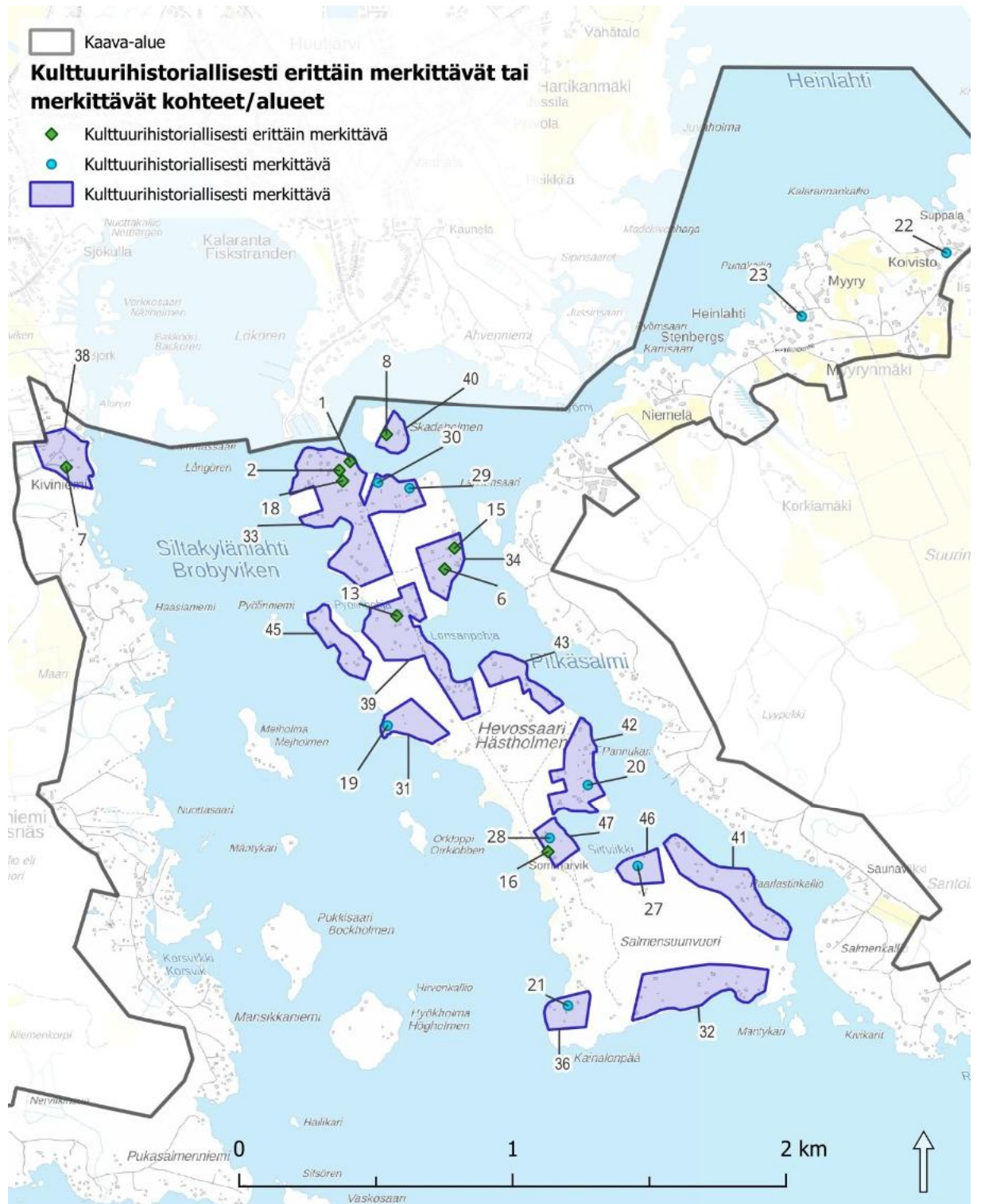
Kuva 3.26. Rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi tai merkittäviksi tunnistetut alueet ja kohteet Purolassa.

Figur 3.26. Områden och objekt i Svartbäck som vid byggnadsinventeringen konstaterats vara kulturhistoriskt betydande eller mycket betydande.



Kuva 3.27. Purolan työväentalo vuonna 1957, rakennusinventoinnin kohde 12 (Työväen Arkisto).

Figur 3.27. Folkets hus i Svartbäck 1957, objekt 12 i byggnadsinventeringen (Arbetararkivet).



Kuva 3.28. Rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi tai merkittäviksi tunnistetut alueet ja kohteet Hevossaarella, Heinlahdessa ja Kiviniemessä.

Figur 3.28. Områden och objekt på Hästholmen, i Heinlaht och Stensnäs som vid byggnadsinventeringen konstaterats vara kulturhistoriskt betydande eller mycket betydande.



Kuva 3.29. Kiviniemen kartanon päärakennus, rakennusinventoinnin kohde 7.

Figur 3.29. Stensnäs gårds huvudbyggnad, objekt 7 i byggnadsinventeringen.



Kuva 3.30. Huovisen huvila Hevossaarella, rakennusinventoinnin kohde 6.

Figur 3.30. Huovinens villa på Hästholmen, objekt 6 i byggnadsinventeringen.

Rakennusinventoinnissa todettiin osa aiemmissa osayleiskaavoissa osoitetuista kulttuurihistoriallisesti paikallisista kohteista ja alueista kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimattomiksi. Tällaisia ovat Pirtnuoran ja Heinlahden kyläalueet sekä seuraavat kohteet: Skinnari, Hiltunen, Vainio, Långörenin propsisahan jäänteet, Purolan entinen myymälärakennus, Purolantie 437, Rasi ja Backmans.

I byggnadsinventeringen konstaterades att en del av de kulturhistoriskt lokala objekt och områden som anvisats i tidigare delgeneralplaner var av ringa kulturhistoriskt värde. Sådana är byområdena i Pörtnor och Heinlax samt följande objekt: Skinnari, Hiltunen, Vainio, lämningarna av kapsågen för props på Långören, Svartbäcksvägen 437, Rasi och Backmans.

3.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologiskt kulturarv

Kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden

En arkeologisk inventering av planområdet utfördes av Museiverkets Arkeologiska fälttjänster under

toimesta kesällä ja syksyllä 2025 (Laulumaa, Vesa & Laitinen, Antti 2025). Inventoinnin tavoitteena oli tunnistaa mahdolliset ennestään tuntemattomat muinaisjäännökset, tarkastaa aiemmin tunnetut kohteet sekä tuottaa kaavoitusta varten ajantasainen kokonaiskuva alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Inventointialue oli yhteensä noin 300 hehtaaria, joka käsitti kaikkiaan 61 erillistä kiinteistöä.

Inventoinnin tuloksena alueelta löydettiin 5 uutta arkeologista tai historiallista kohdetta: Hevossaari 2 (kiinteä muinaisjäännös), Langösundet (kiinteä muinaisjäännös), Svartbäck Krokö Louhimo (muu kulttuuriperintökohde), Tauluniemi (muu kulttuuriperintökohde) ja Ödes Äng (muu kulttuuriperintökohde).

Inventoinnissa tarkastettiin kolme ennestään tunnettua muinaisjäännöskohdetta. Tarkastuksissa kohteisiin ei tullut muutoksia. Ainoastaan Långön Kyrklandetin uunirakenteet, joilla ei ollut aiemmin tarkkaa sijaintia, lisättiin alakohteiksi.

Kaava-alueella sijaitsee 22 muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltua kiinteää muinaisjäännöstä (numero nimen edessä vastaa kohteen numerointia seuraavassa karttakuvassa) (Museovirasto 2026):

1. Flakanäs (624010034), rautakautinen hautapaikka
2. Fritzens berget (1000009714), pronssikautinen hautapaikka
3. Hevossaari (624010008), pronssikautinen hautapaikka
4. Hevossaari 2 (1000095570), historiallinen työ- ja valmistuspaikka
5. Hiidenkallio (624010009), pronssikautinen hautapaikka
6. Hinkaböle (Hinkapyöli) (1000009728), historiallinen asuinpaikka
7. Högberget (1000016424), historiallinen työ- ja valmistuspaikka
8. Kiviniemi (1000009824), historiallinen asuinpaikka
9. Kokkovuori (624010010), pronssikautinen hautapaikka
10. Lovisteinvuori (624010011), pronssikautinen/rautakautinen hautapaikka
11. Långön (624010005), historiallinen kivirakenne
12. Långön Båksudden (1000007070), historiallinen kivirakenne
13. Långön Kyrklandet (1000009713), historiallinen kivirakenne

sommaren och hösten 2025 (Laulumaa, Vesa & Laitinen, Antti 2025). Syftet med inventeringen var att identifiera eventuella tidigare okända fornlämningar, granska tidigare kända objekt samt ta fram en aktuell helhetsbild av områdets arkeologiska kulturarv för planläggningen. Inventeringsområdet omfattade totalt omkring 300 hektar med sammanlagt 61 separata fastigheter.

Inventeringen resulterade i att man hittade fem nya arkeologiska eller historiska objekt i området: Hästholmen 2 (fast fornlämning), Langösundet (fast fornlämning), Svartbäck Krokö Stenbrott (annat kulturarvsobjekt), Tauluniemi (annat kulturarvsobjekt) och Ödes Äng (annat kulturarvsobjekt).

I inventeringen granskades tre tidigare kända fornlämningsobjekt. Granskningarna medförde inga förändringar i objekten. Endast ugnskonstruktionerna på Långön Kyrklandet, som tidigare inte hade någon exakt placering, lades till som underobjekt.

I planområdet finns 22 fasta fornlämningar som skyddats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) (numret framför namnet motsvarar objektets numrering i följande kartbild) (Museiverket 2026):

1. Flakanäs (624010034), gravplats från järnåldern
2. Fritzens berget (1000009714), gravplats från bronsåldern
3. Hästholmen (624010008), gravplats från bronsåldern
4. Hästholmen 2 (1000095570), historisk arbets- och tillverkningsplats
5. Hiidenkallio (624010009), gravplats från bronsåldern
6. Hinkaböle (1000009728), historisk boplats
7. Högberget (1000016424), historisk arbets- och tillverkningsplats
8. Stensnäs (1000009824), historisk boplats
9. Kokkoberget (624010010), gravplats från bronsåldern
10. Klovistensbergen (624010011), gravplats från bronsåldern/järnåldern
11. Långön (624010005), historisk stenkonstruktion
12. Långön Båksudden (1000007070), historisk stenkonstruktion
13. Långön Kyrklandet (1000009713), historisk stenkonstruktion
14. Långösundet (1000095571), historisk boplats

14. Långösundet (1000095571), historiallinen asuinpaikka
15. Mossaholmen (1137), alusten hylät
16. Mustaviiri (624010001), keskiaikainen/rautakautinen kultti- ja tarinapaikka
17. Salmenkallio (624010028), rautakautinen hautapaikka
18. Sammalsaari (1000006114), historiallinen kivirakenne
19. Storsundsuddenin hylky (1138), alusten hylät
20. Svartvira (Mustaviiri) (1000014148), historiallinen taide/muistomerkki
21. Tonttuvuori (624010033), pronssikautinen hautapaikka
22. Verssonkangas (1000003691), historiallinen työ- ja valmistuspaikka
23. Mustaviiri 2 (1000054040), historiallinen taide/muistomerkki
24. Mustaviiri 3 (1000054042), historiallinen asuinpaikka
25. Mustaviiri 4 (1000054047), historiallinen asuinpaikka
26. Mustaviiri 5 (1000054061), historiallinen kultti- ja tarinapaikka
27. Mustaviiri 6 (1000054062), moderni puolustusvarustus
28. Saunasaari (1000022897), moderni puolustusvarustus
29. Svartbäck Krokö Louhimo (1000095572), historiallinen raaka-aineen hankintapaikka
30. Tauluniemi (1000095573), historiallinen kulkuväylä
31. Ödes Äng (1000095574), historiallinen työ- ja valmistuspaikka
15. Mossaholmen (1137), vrak av fartyg
16. Svartviran (624010001), kult- och sägenplats från medeltiden/järnåldern
17. Salmenkallio (624010028), gravplats från järnåldern
18. Sammalsaari (1000006114), historisk stenkonstruktion
19. Storsundsuddens vrak (1138), vrak av fartyg
20. Svartviran (1000014148), historiskt konstverk/minnesmärke
21. Tonttuvuori (624010033), gravplats från bronsåldern
22. Versomalmen (1000003691), historisk arbets- och tillverkningsplats
23. Svartviran 2 (1000054040), historiskt konstverk/minnesmärke
24. Svartviran 3 (1000054042), historisk boplats
25. Svartviran 4 (1000054047), historisk boplats
26. Svartviran 5 (1000054061), historisk kult- och sägenplats
27. Svartviran 6 (1000054062), modern försvarsanläggning
28. Saunasaari (1000022897), modern försvarsanläggning
29. Svartbäck Krokö Stenbrott (1000095572), historisk anskaffningsplats för råmaterial
30. Tauluniemi (1000095573), historisk farled
31. Ödes Äng (1000095574), historisk arbets- och tillverkningsplats

Kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi alueella sijaitsee 9 muuta kulttuuriperintökohdetta (numero nimen edessä vastaa kohteen numerointia seuraavassa karttakuvassa) (Museovirasto 2026):

Utöver de fasta fornlämningarna är nio andra kulturarvsobjekt belägna i området (numret framför namnet motsvarar objektets numrering i följande kartbild) (Museiverket 2026):

Museovirasto on toteuttanut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden (VARK) inventoinnin vuosina 2018–2023 yhteistyössä alueellisten vastuumuseoiden ja Metsähallituksen kanssa. Inventointihankkeen lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat osa alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. (Museovirasto 2023)

Museiverket genomförde inventeringen av arkeologiska objekt av riksintresse (VARK) åren 2018–2023 i samarbete med de regionala ansvarsmuseerna och Forststyrelsen. Utgångspunkten för inventeringsprojektet var de riksomfattande målen för områdesanvändning, som utgör en del av systemet för planering av områdesanvändning enligt områdesanvändningslagen (132/1999). (Museiverket 2023)

Kaava-alueella sijaitsevista kiinteistä muinaisjäännöksistä 4 kohdetta on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäviksi arkeologisiksi alueiksi: Kokkovuori (VARK ID 100777),

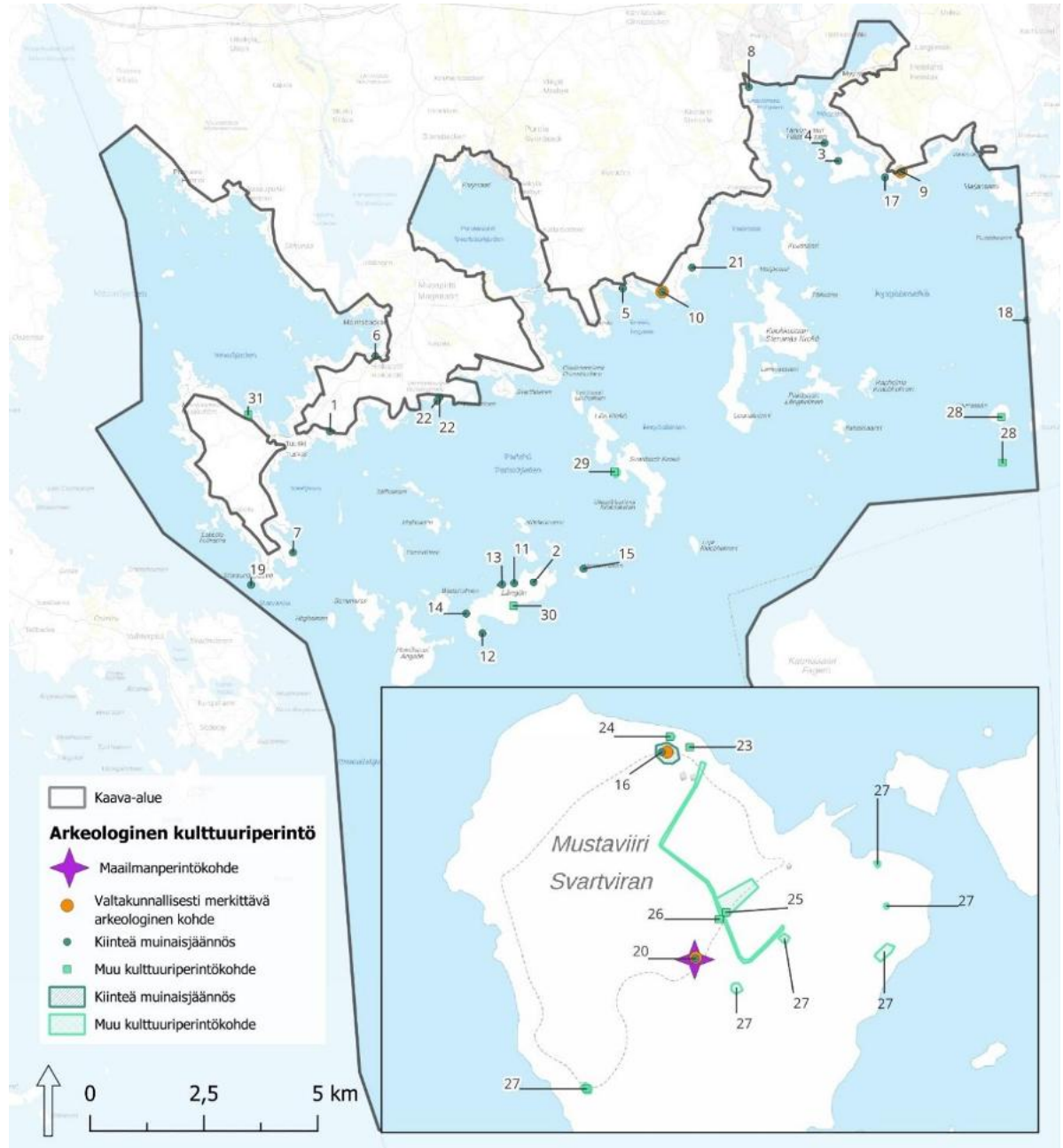
Av de fasta fornlämningar som finns i planområdet har fyra objekt klassificerats som arkeologiska objekt av riksintresse: Kokkoberget (VARK ID 100777), Klovistensbergen (VARK ID 101114), Svartviran (VARK ID 100564) och Svartvira (Mustaviiri) (VARK ID 101216) (Museiverket 2026).

På planområdet finns dessutom Svartviran, där en av mätpunkterna i Struves meridianbåge, som är

Lovisteinivuori (VARK ID 101114), Mustaviiri (VARK ID 100564) ja Svartvira (Mustaviiri) (VARK ID 101216) (Museovirasto 2026).

klassad som ett av Unescos världsarv, ligger (Museiverket 2026).

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi Unescos maailmanperintökohteeksi luokitellun Struven ketjun Mustaviirin mittauspiste (Museovirasto 2026).



Kuva 3.31. Arkeologinen kulttuuriperintö suunnittelualueella (arkeologiset kohteet © Museoviraston kulttuuriympäristön paikkatietoaineistot (aineisto ladattu 5/2026), taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.31. Arkeologiskt kulturarv på planeringsområdet (arkeologiska objekt © Museiverkets geografiska informationsmaterial om kulturmiljön (materialet nedladdat 5/2026), bakgrunds-karta © Lantmäteriverket 2026).

Suurin osa kaava-alueen tieliikenneverkosta koostuu yksityisteistä. Tuuskista Purolaan kulkee yhdysteiden verkosto (Tuuskintie–Munapirtintie–Purolantie), joka yhdistää Munapirtin saaren mantereeseen ja aina valtatie 7 eteläpuolella kulkevalle Pyhtääntielle (seututie 170) asti. Kiviniementie ja Heinlahdentie yhdistävät Kiviniemen ja Heinlahden alueet Pyhtääntielle ja sitä kautta Pyhtään keskustaajamaan. Seututie 170 yhdistää Pyhtään keskustaajaman kirkonkylään.

Yleisesti autoliikennemäärien kaava-alueella voidaan todeta olevan vähäisiä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on suurinta Purolantiellä ja Munapirtintiellä (noin 370 ajoneuvoa). (Väylävirasto 2026) Nopeusrajoitukset ovat kaava-alueella pääosin matalat. Tuuskintiellä, Munapirtintiellä, Santaniementiellä sekä Purolantien ja Kiviniementien eteläosissa nopeusrajoitus on 80 km/h. (Väylävirasto 2026)

Kaava-alueella kulkee useita meriväyliä. Kaava-alueen poikki Kaunissaaren pohjoispuolella kulkee kauppamerenkulun 1-luokan meriväylä Orregrund–Kotka. Kaunissaaren pohjoispuolella kaava-alueella kulkee pieneltä osin Rankin Kivikarin pohjoispuolen väylä (kauppamerenkulun 1-luokan meriväylä). Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kauppamerenkulun 2-luokan meriväylä Lehtisen 5,5 m väylä. Keihässalmesta Orregrund–Kotka-meriväylälle sekä Orregrund–Kotka-meriväylältä Kaunissaaren eteläpuolelle kulkee hyötyliikenteen matalaväylät. Kaava-alueelle sijoittuu myös useita veneilyväyliä, kuten Suomenlahden ja Heinäsaaren–Mussalon veneilyn runkoväylät sekä useita paikallisveneväyliä ja venereittejä. (Väylävirasto 2026)

Alueella on heikosti joukkoliikennetarjontaa. Munapirtistä kulkee Pyhtään paikallisliikenne Pyhtään kirkonkylälle, Huutjärvelle, Kotkan Karhulaan ja Haminaan. Purolaan kulkee useampi paikallisliikenteen linja.

Största delen av vägtrafiknätet inom planområdet består av enskilda vägar. Från Tuskas till Svartbäck går ett nätverk av förbindelsevägar (Tuskasvägen–Mogenpörtvägen–Svartbäckvägen) som förbinder ön Mogenpört med fastlandet och vidare ända till Pyttisvägen (regionväg 170) som går söder om riksväg 7. Stensnäs vägen och Heinlax vägen förbinder områdena Stensnäs och Heinlax med Pyttisvägen och via den vidare till Pyttis centraltätort. Regionväg 170 förenar Pyttis centraltätort med kyrkbyn.

Allmänt taget kan man konstatera att biltrafikmängderna på planområdet är små. Medeldygnstrafiken är störst på Svartbäcksvägen och Mogenpörtsvägen (cirka 370 fordon). (Trafikledsverket 2026) Hastighetsbegränsningarna är i huvudsak låga i planområdet. På Tuskasvägen, Mogenpörtvägen, Sandnäs vägen samt på de södra delarna av Svartbäcksvägen och Stensnäs vägen är hastighetsbegränsningen 80 km/h. (Trafikledsverket 2026)

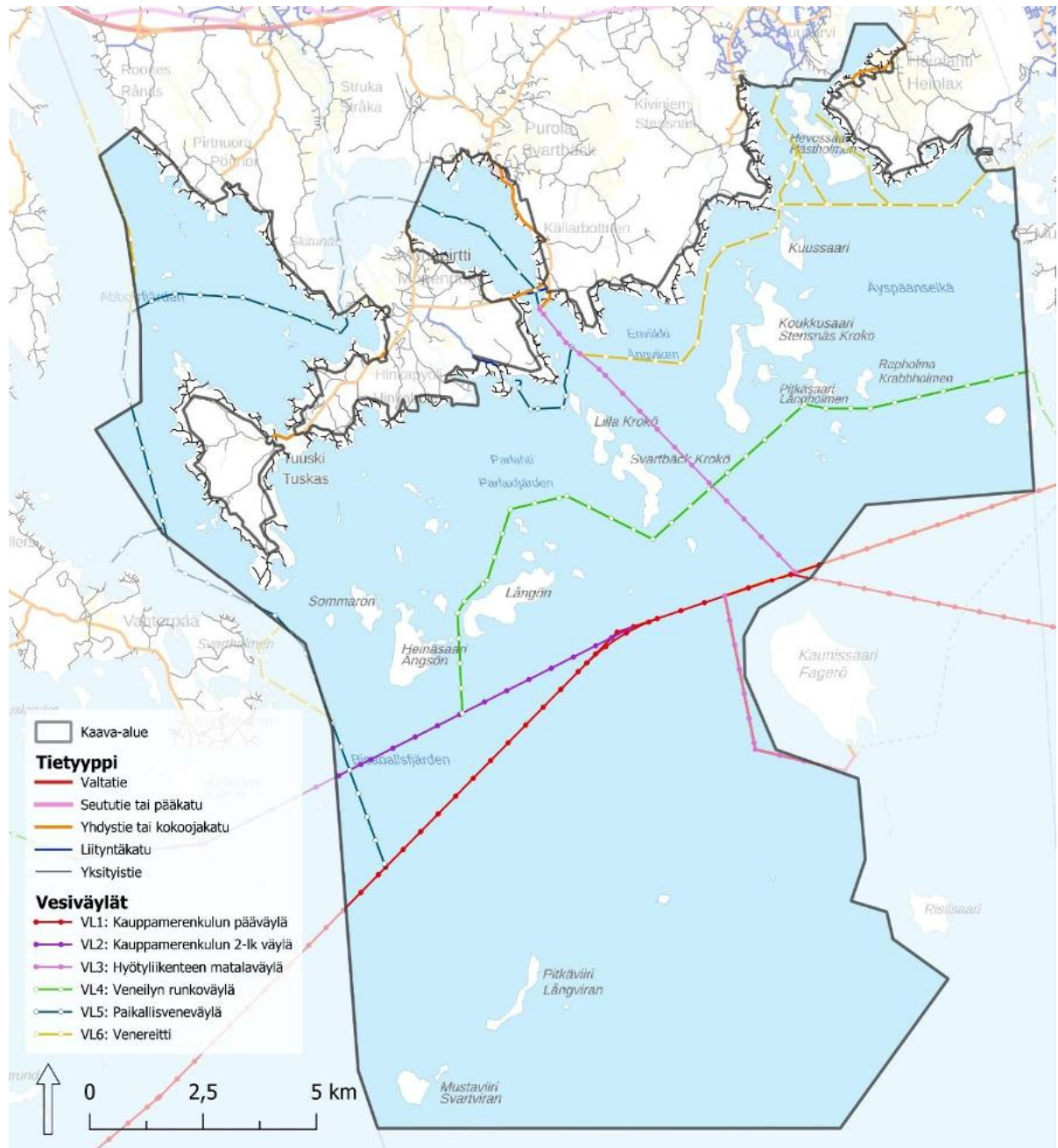
I planområdet går flera farleder. Genom planområdet, norr om Fagerö, går handelsfartygens klass 1-farled Orregrund–Kotka. Norr om Fagerö går en mindre del av farleden norr om Rankö och Kivikari (handelsfartygens klass 1-farled) genom planområdet. På planområdet finns dessutom en 5,5 meters farled vid Lehtinen som är en klass 2-farled för handelsfartyg. Från Spjutsundet till farleden Orregrund–Kotka samt från farleden Orregrund–Kotka till södra sidan av Fagerö går grunda farleder för nyttotrafik. På planområdet finns också flera farleder för båttrafik, såsom basfarlederna för båttrafik i Finska viken och Ångsön–Mussalö, samt flera lokala båtleder och båttrutter. (Trafikledsverket 2026)

Utbudet av kollektivtrafik i området är begränsat. Från Mogenpört går Pyttis lokaltrafik till Pyttis kyrkby, Huutjärvi, Karhula i Kotka och Fredrikshamn. Flera lokaltrafiklinjer går till Svartbäck.



Kuva 3.32. Vene Siltakylänlahdella (Carl Svanfält / Pyhtään kunta)

Figur 3.32. En båt i Brobyviken (Carl Svanfält / Pyttis kommun)



Kuva 3.33. Suunnittelualan tietyyppi (Toiminnallinen luokka © Digiroad, Väylävirasto 2/2026, vesiväylät © Väylävirasto 3/2026, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.33. Vägtyper inom planeringsområdet (funktionella klasser © Digiroad, Trafikledsverket 2/2026, vattelneder © Trafikledsverket 3/2026, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

3.3.5 Tekninen huolto

Kaava-alueella toimii kolme vesiosuuskuntaa: Hevossaaren vesiosuuskunta, Vanhaniemen vesiosuuskunta sekä Heinlahden, Kiviniemen ja Purolan alueelle sijoittuva Pyhtään vesiosuuskunta. Suurin osa kaava-alueesta ei kuulu vesiosuuskuntien toiminta-alueeseen. (Pyhtään kunta 2026d)

Kymen Veden toiminta-aluekartan mukaan Kymen Veden toiminta-alue ulottuu Kiviniemessä aivan kaava-alueen tuntumaan (Kymen Vesi 2026).

Teknisk försörjning

Det finns tre vattenandelslag i planområdet: Hästholmens vattenandelslag, Vanhaniemi vattenandelslag samt Pyttis vattenandelslag som driver verksamhet i Heinlax, Stensnäs och Svartbäck. Största delen av planområdet hör inte till vattenandelslagens verksamhetsområde. (Pyttis kommun 2026d)

Enligt kartan över Kymen Vesis verksamhetsområde sträcker sig verksamheten i Stensnäs nästan ända fram till planområdet

Pyhtään kunta on rakentanut kunnallistekniikan myös Keihässalmen asemakaava-alueen rajalle ja tavoitteena on laajentaa vesihuoltoverkostoa Munapirtin alueelle.

Kaava-alueella ei kulje suurjännitejohtoja (110 kV tai sitä suurempia). Kaava-alueella kulkee sähkömerikaapeleita Svartbäck Krokön ja Kaunissaaren, Tonttuvuoren ja Verosaaren, Tonttuvuoren ja Varassaaren sekä Storsundsuddenin ja Loviisan Svartholmenin välillä. Myös Heinäsaaren eteläosasta kulkee merikaapeli kohti Kaunissaaren eteläosaa.

3.3.6 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on kuusi maaperän tilan tietojärjestelmän kohdetta, joiden lajiluokka on jokin seuraavista: toimiva kohde, selvitystarve tai ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kaikissa kuudessa kohteessa maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteys valvontaviranomaiseen.

Toimivia kohteita ovat veneveistämö Munapirtin Kokkokallion alueella, yksityinen polttonesteen jakeluasema Munapirtin Santaniemen alueella sekä Purolassa. Selvitystarve on lopetetulla romuttamalla Heinlahdessa sekä lopetetulla polttonesteiden jakeluasemalla Purolassa. Purolassa sijaitsevalla toisella polttonesteiden jakeluasemalla ei ole puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä.

(Kymen Vesi 2026). Pyttis kommun har också byggt kommunalteknik vid gränsen till Spjutsundets detaljplaneområde och målet är att utvidga vatten- och avloppsnetet till Mogenpört.

Det finns inga högspänningsledningar (110 kV eller mer) i planområdet. I planområdet går sjökablar för elöverföring mellan Svartbäck Krokö och Fagerö, Tonttuvuori och Verosaari Tonttuvuori och Varassaari samt mellan Storsundsudden och Svartholmen i Lovisa. Även från södra Heinlax löper en sjökabel i riktning mot södra Fagerö.

Miljöstörningar

Enligt datasystemet för markgrundens tillstånd (Maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI) omfattar planområdet sex objekt vars artklass är någon av följande: fungerande objekt, utredningsbehov eller inget saneringsbehov vid nuvarande markanvändning. Vid alla sex objekt ska tillsynsmyndigheten kontaktas vid markbyggnad eller förändringar i markanvändningen.

Småbåtsvarvet i Fungerande objekt är båtskulpturen i området kring Kokkoberget i Mogenpört, den privata distributionsstationen för flytande bränsle i Sandnäs i Mogenpört samt i Svartbäck är fungerande objekt. Utredningsbehov gäller på den nedlagda skrotningensanläggningen i Heinlax samt på den nedlagda distributionsstationen för bränsle i Svartbäck. Vid den andra distributionsstationen för bränsle i Svartbäck råder inget saneringsbehov vid nuvarande markanvändning.



Kuva 3.34. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet suunnittelualueella (maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet © Lupa- ja valvontavirasto 4/2026, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

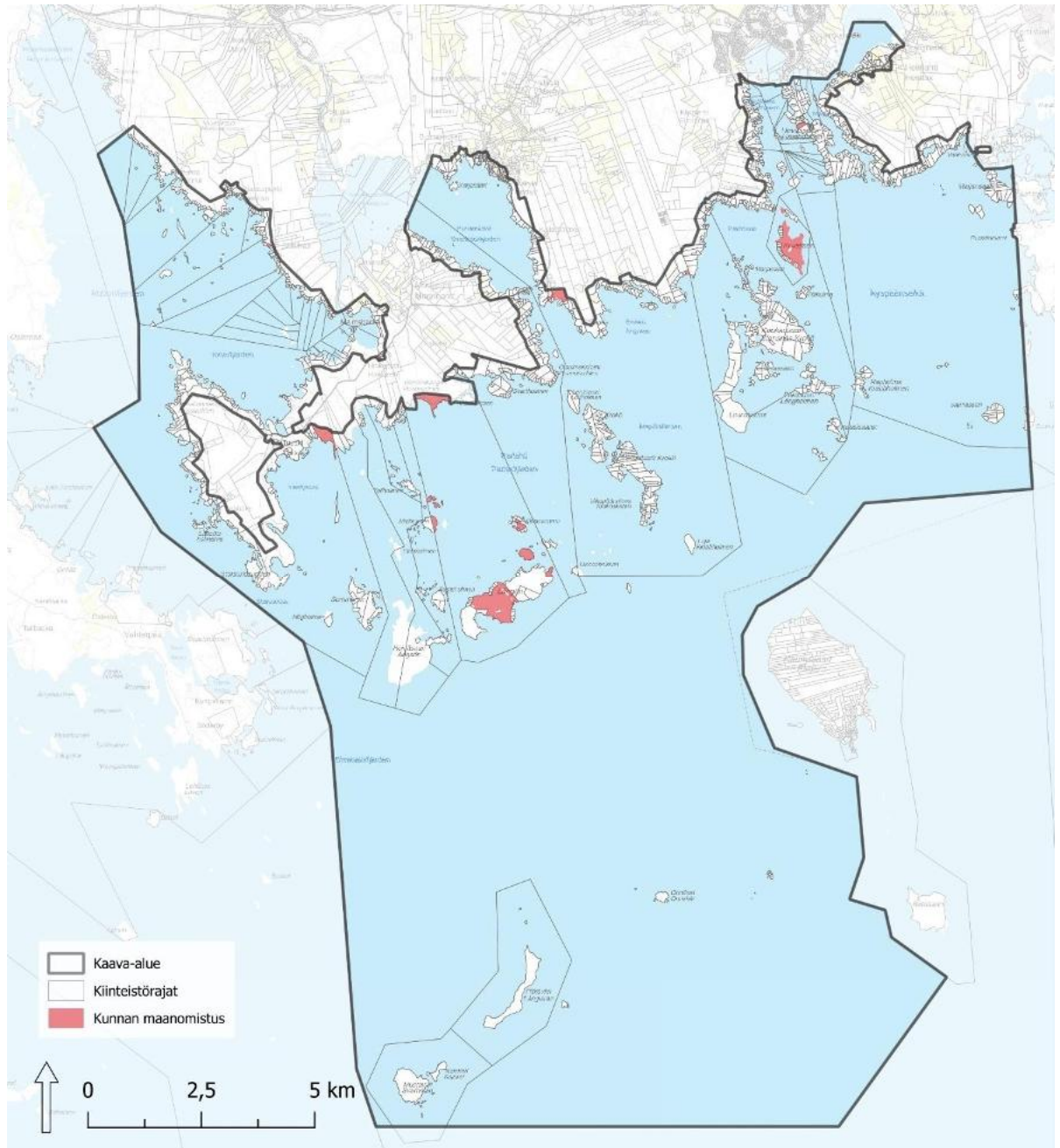
Figur 3.34. Objekt i datasystemet för markgrundens tillstånd i planeringsområdet (datasystemet för markgrundens tillstånd © Tillstånds- och tillsynsverket 4/2026, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

3.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa. Pyhtään kunnan suurimmat maanomistukset sijoittuvat Kuussaareen, Långön saareen, Verssonkankaalle sekä Flakanäsin alueelle. (Pyhtään kunta 2025)

Markägoförhållanden

Det område som ska planläggas är i huvudsak privatägt. Pyttis kommuns största markinnehav är belägna på Kuussaari, Långö, Versomalmen samt i Flakanäsområdet. (Pyttis kommun 2025)



Kuva 3.35. Kunnan maanomistus suunnittelualueella (kunnan maanomistus © Pyhtään kunta, kiinteistörajat © Maanmittauslaitos 2024, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 3.35. Kommunens markägande på planeringsområdet (kommunens markägande © Pyttis kommun, fastighetsgränser © Lantmäteriverket 2024, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 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.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 (Kymenlaakson liitto 2026).

Kaava-alue rajautuu lännessä Uudenmaan maakuntaan. Uudellamaalla on Pyhtään tuntumassa voimassa maakuntakaavakokonaisuuteen Uusimaa-kaava 2050 kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Lisäksi voimassa on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava tuulivoimaratkaisun osalta. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2020 ja se kumoutui lähes kokonaan Uusimaa-kaavan voimaantulon myötä. (Uudenmaan liitto 2026)

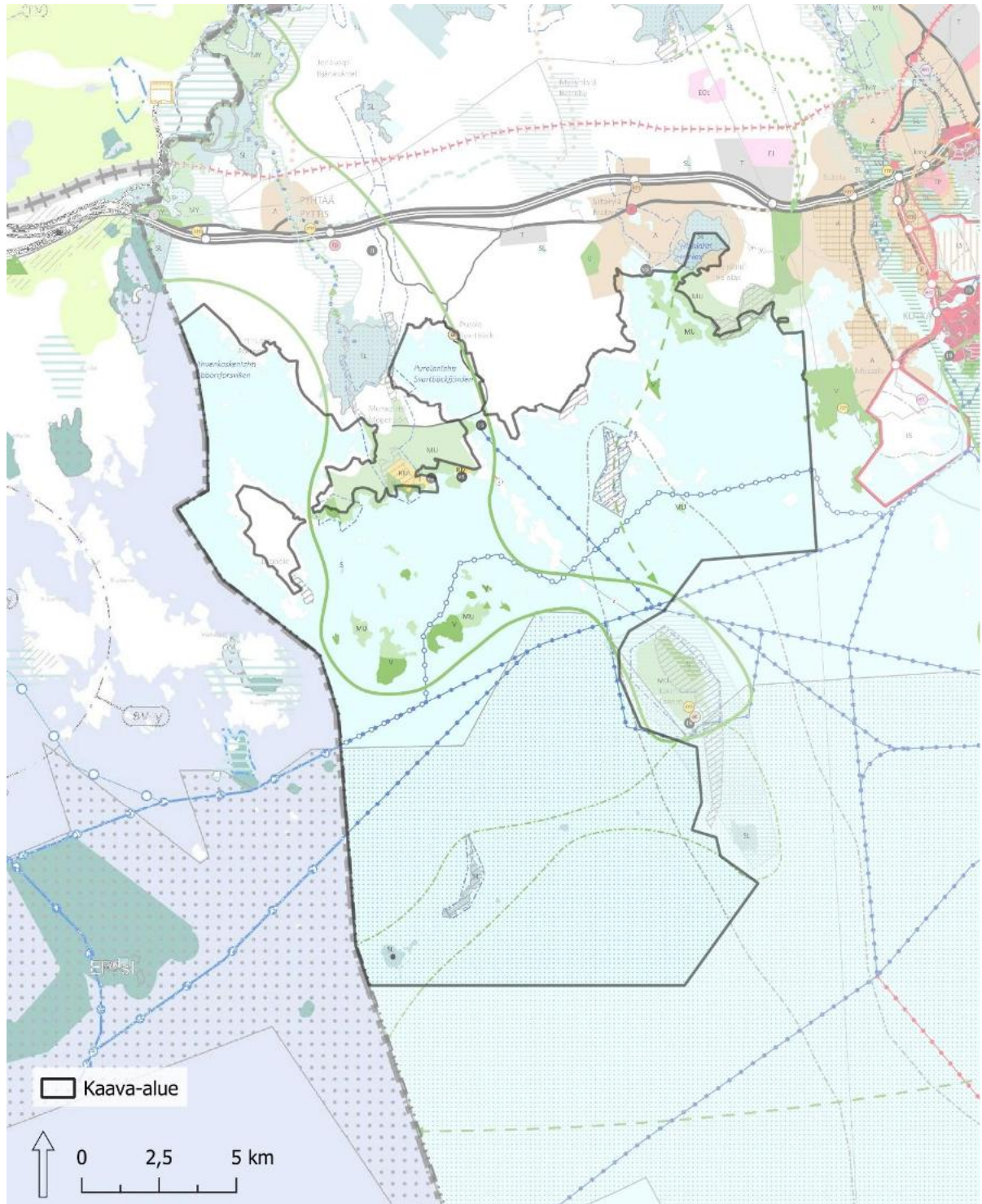
PLANERINGSSITUATION

Landskapsplan

Landskapsplanen är en generell plan för områdesanvändningen i landskapet och den är viktig för utvecklingen och planeringen av landskapet. Landskapsplanen utgör vägledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Kymmenedalens landskapsförbund godkände Kymmenedalens landskapsplan 2040 på sitt möte 15.6.2020 (Kymmenedalens förbund 2026).

Planområdet gränsar i väster till landskapet Nyland. Etapplandskapsplanen för Östra-Nyland, som hör till planhelheten Nylandsplanen 2050, är i kraft i Nyland i närheten av Pyttis. Nylandsplanen 2050 vann laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Etapplandskapsplan 4 är också i kraft i fråga om vindkraftslösningen. Etapplandskapsplan 4 för Nyland vann laga kraft 2020 och upphävdes nästan i sin helhet i och med ikraftträdandet av Nylandsplanen. (Nylands förbund 2026)



Kuva 4.1. Ote voimassa olevista Kymenlaakson ja Uudenmaan maakuntakaavoista.

Figur 4.1. Utdrag ur de gällande landskapsplanerna för Kymmenedalen och Nyland.

Siltakylän taajama on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Purola on osoitettu kylä-kohdemerkinnällä (at). Heinlahden rannikko, Hevossaari, osa Munapirtistä, Heinäsaaresta ja Långön saaresta sekä joitain pienempiä saaria on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Virkistysalueita (V) on

Tätorten Broby har i landskapsplanen anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). Svartbäck har anvisats med objektsbeteckningen för by (at). Kusten vid Heinlahti, Hästholmen, del av Mogenpört, Ängsön och Långön samt ett antal mindre öar har anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden med behov av att styra friluftslivet (MU). Rekreatiomsområden (V) har

osoitettu Munapirttiin Verssonkankaan ja Tuuskin alueille, Heinäsaareen, Långön saareen, Kuussaareen sekä joihinkin pienempiin saariin. Lisäksi Hevossaaren länsirannalle on osoitettu virkistysalueen kohdemerkintä. Verssonkankaan ja Mäntyniemen alueelle on lisäksi osoitettu matkailupalvelujen alue (RM). (Kymenlaakson liitto 2026)

Heinlahden alue on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL), kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvana tai siihen ehdotettuna alueena. Myös Kokkovuori, Koukkusaaren länsiosa sekä Itäisen Suomenlahden kansallispuisto on merkitty Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi tai siihen ehdotetuksi alueeksi. Itäisen Suomenlahden kansallispuistoon kuuluvat saaret on myös osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Ristisaaren, Pitkäviirin ja Mustaviirin ympäristö on osoitettu vedenalaisen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Mustaviirin saarella sijaitsee myös Unescon maailmanperintökohde (Struven astemittausketju). (Kymenlaakson liitto 2026)

Suunnittelualueelle on merkitty seuraavia arvokkaita harjualueita tai muita geologisia muodostumia (ge): Kokkovuori-Aataminvuori, Lovisteininvuori-Tonttuvuori, Koukkusaari, Verssonkangas, Högberget, Santaniemenharju, Pitkäviiri ja Skagsande. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Kau-nissaaren–Ristisaaren hiekka- ja sora muodostumat, joka on maakuntakaavassa merkitty arvokkaana vedenalaisena geologisena muodostumana (ge_v). (Kymenlaakson liitto 2026)

Suunnittelualueen länsiosaan on maakuntakaavassa osoitettu matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue. Kohdealue kattaa suuren osan Munapirtistä, Heinäsaaren, Långön saaren sekä pienempiä saaria edellä mainittujen saarten läheisyydestä. (Kymenlaakson liitto 2026)

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa lisäksi osoitettu tärkeitä pohjavesialueita, sini-viheryhteystarve, yhdystie, laivaväyliä, veneväylä, satama-alue (ls), venesatamia (vs), pääsähkolinja sekä uusi tai kehitettävä pääsähkolinja. (Kymenlaakson liitto 2026)

Suunnittelualuetta koskevat lisäksi maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Suunnittelumääräysten mukaan rannikon ja saariston suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin silloin, kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä alapuolella. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vesistöjen läheisyydessä tulee turvata yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen, huomioida vesien ekologisen tilan

anvisats i Versomalmen och Tuskas i Mogenpört, Ångsön, Långön och Kuussaari samt några mindre öar. Dessutom har objektsbeteckningen för rekreatiomsområde anvisats på västra stranden av Hästholmen, och ett område för turistanläggningar (RM) i Versomalmen och Mäntyniemi. (Kymmenedalens förbund 2026)

Heinlaxområdet har anvisats som ett naturskyddsområde (SL), som ett område som är viktigt för kulturmiljön och landskapsvärden samt som ett område som hör till eller som har föreslagits ska införlivas i nätverket Natura 2000. Kokkovuori, västra delen av Stensnäs Krokö samt Östra Finska vikens nationalpark har betecknats som områden som hör till eller som har föreslagits ska införlivas i nätverket Natura 2000. De öar som hör till Östra Finska vikens nationalpark har också anvisats som naturskyddsområden (SL). Omgivningen kring Ristisaari, Långviran och Svartviran har anvisats som ett område som är särskilt viktigt med tanke på undervattennaturens mångfald. På Svartviran finns också ett världsarvsobjekt (Unesco, Struves kedja). (Kymmenedalens förbund 2026)

Följande värdefulla åsområden och andra geologiska formationer (ge) har märkts ut i planeringsområdet: Kokkovuori-Aataminvuori, Lovisteininvuori-Tonttuvuori, Stensnäs Krokö, Versomalmen, Högberget, Santaniemenharju, Långviren och Skagsande. Inom planeringsområdet finns också sand- och grusformationerna på Fagerö-Ristisaari, som i landskapsplanen har betecknats som en värdefull geologisk undervattensformation (ge_v). (Kymmenedalens förbund 2026)

I landskapsplanen har ett område för utveckling av turism och rekreation anvisats i planeringsområdets västra del. Området täcker största delen av Mogenpört, Ångsön, Långön samt mindre öar i närheten av nämnda. (Kymmenedalens förbund 2026)

I planområdet anvisar landskapsplanen dessutom viktiga grundvattenområden, behov av blå-grön förbindelse, förbindelseväg, fartygsleder, båtled, hamnområde (ls), småbåtshamnar (vs), huvudlinje för elektricitet samt huvudlinje för elektricitet som är ny eller som ska utvecklas. (Kymmenedalens förbund 2026)

Planeringsområdet berörs dessutom av de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen: I planeringen av markanvändningen, byggandet och placeringen av betydande samhällsfunktioner på kusten och i skärgården ska särskilt avseende fästas vid översvämningensriskerna då markytans höjdnivå ligger under +3,5 meter. I den mer detaljerade planeringen ska den centrala principen i närheten av vattendrag vara att bibehålla en enhetlig, obebyggd strandlinje. Vidare ska uppmärksamhet

parantaminen sekä tunnetut muinaisjäännökset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. (Kymenlaakson liitto 2026)

Suunnittelussa on huolehdittava, että toiminta ei aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai verkostoon ehdotetulla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen luonnonarvoja. (Kymenlaakson liitto 2026)

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alueen tuntumaan on osoitettu ylilimaakunnallisia laivaväyliä (Orregrund-Kotka, Lehtisen väylä), jotka jatkuvat myös Kymenlaakson maakuntakaavassa. Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alueen tuntumassa on myös Natura 2000 -alueita (Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualue & Kymijoki ja Ahvenkoskenlahti), suojelualueita (Meriniitty & Bisaballen) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Kungshamnin historiallinen satamapaikka). (Uudenmaan liitto 2026)

Kymenlaakson maakuntahallitus on päättänyt käynnistää Elinvoimainen ja sopeutuva Kymenlaakso -vaihemaakuntakaavan laatimisen 18.10.2024. Keskeisimmät maakuntakaavan muutostarpeet liittyvät energiamurroksen ja elinkeinorakenteen muutostarpeisiin ja -trendeihin. Maankäyttöratkaisujen osalta merkittäväksi on noussut myös huoltovarmuuteen ja kriittisen infrastruktuurin kokonaisturvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioiminen. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2025. (Kymenlaakson liitto 2026)

Uudenmaan maakuntahallitus on päättänyt käynnistää Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaavan eli Innovatiivinen vihreä siirtymä (VISIO) laatimisen 23.2.2025. Vaihemaakuntakaava täydentää ja täsmentää voimassa olevaa maakuntakaavakokonaisuutta viiden vihreään siirtymään kytkeytyvän teeman (energia; teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineshuolto; luonto ja hiilensidonta; logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne; vesihuolto ja vesivarat) sekä maanpuolustuksen osalta. Vaihemaakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2026. Kaavaluonnoksessa selvitysalueen tuntumaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (Itäisen Suomenlahden saaristo & Ahvenkoskenlahti). (Uudenmaan liitto 2026)

fästas vid att förbättra vattendragens ekologiska tillstånd och vid kända fornlämningar. I den detaljerade planeringen av områdena ska dessutom förutsättningarna att använda system baserade på förnybar energi utredas. (Kymmenedalens förbund 2026)

Vid planeringen gäller det att säkerställa att verksamheten inte medför sådana skadliga konsekvenser eller olägenheter för naturvärdena i ett område som hör till eller som har föreslagits ska införlivas i nätverket Natura 2000 som betydligt försämrar naturvärdena. (Kymmenedalens förbund 2026)

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland har landskapsöverskridande farleder (Orregrund-Kotka, Lehtinens farled) anvisats i närheten av planområdet. De fortsätter också i landskapsplanen för Kymmenedalen. I etapplandskapsplanen för Östra Nyland ligger Natura 2000-områden (Pernåviken och havsskyddsområdet i Pernå skärgård & Kymmene älv och Ahborforsviken), skyddsområden (Meriniitty & Bisaballen) nära planområdet, och ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (Kungshamns historiska hamnplats). (Nylands förbund 2026)

Kymmenedalens landskapsstyrelse har 18.10.2024 beslutat att inleda utarbetandet av en ny etapplandskapsplan (Ett livskraftigt och adaptivt Kymmenedalen). De största behoven av att revidera landskapsplanen hänför sig till de förändringsbehov och trender som berör energiomställningen och näringsstrukturen. När det gäller markanvändningslösningar har det också blivit viktigt att ta hänsyn till frågor som rör försörjningssäkerhet och övergripande säkerhet inom kritisk infrastruktur. Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till etapplandskapsplanen var offentligt framlagt i början av 2025. (Kymmenedalens förbund 2026)

Nylands landskapsstyrelse har 23.2.2025 beslutat att inleda utarbetandet av den femte etapplandskapsplanen, VISION – Innovativ grön omställning. Etapplandskapsplanen kompletterar och preciserar den befintliga landskapsplanshelheten med fem teman som är kopplade till grön omställning (energi, industriell produktion, cirkulär ekonomi och marksubstanshantering, natur och kolbindning, logistik och långväga persontrafik, vattentjänster och vattentillgångar) samt det sjätte temat försvar. Utkastet till etapplandskapsplan var offentligt framlagt våren 2026. I planförslaget har man i närheten av det nu aktuella utredningsområdet anvisat områden som är särskilt viktiga för den biologiska mångfalden (Östra Finska vikens skärgård och Ahborforsviken). (Nylands förbund 2026)

4.2 Yleiskaava

Suurella osalla alueesta on voimassa *Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava*, joka on vahvistettu ympäristökeskuksessa 2.8.2000 (Pyhtään kunta 2026a).

Rannikon ja saariston osayleiskaavaan on tehty vuonna 2001 pieni kaavamuutos Munapirtin Labböleen, vuonna 2002 Munapirtin Malmsbackeniin ja vuonna 2006 Keihässalmeen. Kaikki kaavamuutokset ovat koskeneet korkeintaan muutamaa kiinteistöä. Vuonna 2023 Munapirtin Tuuskin alueelle on tehty kaavamuutos, jossa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle osoitettiin yksi erillispientalojen rakennuspaikka. (Pyhtään kunta 2026a)

Hevossaaren pohjoisosassa on voimassa *Hevossaaren osayleiskaava*, joka on hyväksytty 11.6.2001. (Pyhtään kunta 2026a)

Munapirtin pohjoisosassa Purolanlahdella kaava-alueella on pieneltä osin voimassa *Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava*, joka on hyväksytty 19.12.1996. Kaava-alue rajautuu myös luoteessa kyseiseen osayleiskaavaan. (Pyhtään kunta 2026a)

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu *Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavaan*, joka on hyväksytty 18.6.2012 sekä *Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavamuutokseen*, joka on hyväksytty 10.6.2024. Munapirtissä suunnittelualue sivuaa *Verssonkankaan osayleiskaavaa*, joka on hyväksytty 10.12.2018. Suunnittelualueen itäpuolella, aivan kuntarajan tuntumassa on voimassa *Heinlahden osayleiskaava*, joka on tullut voimaan 16.9.2014. (Pyhtään kunta 2026a)

Generalplan

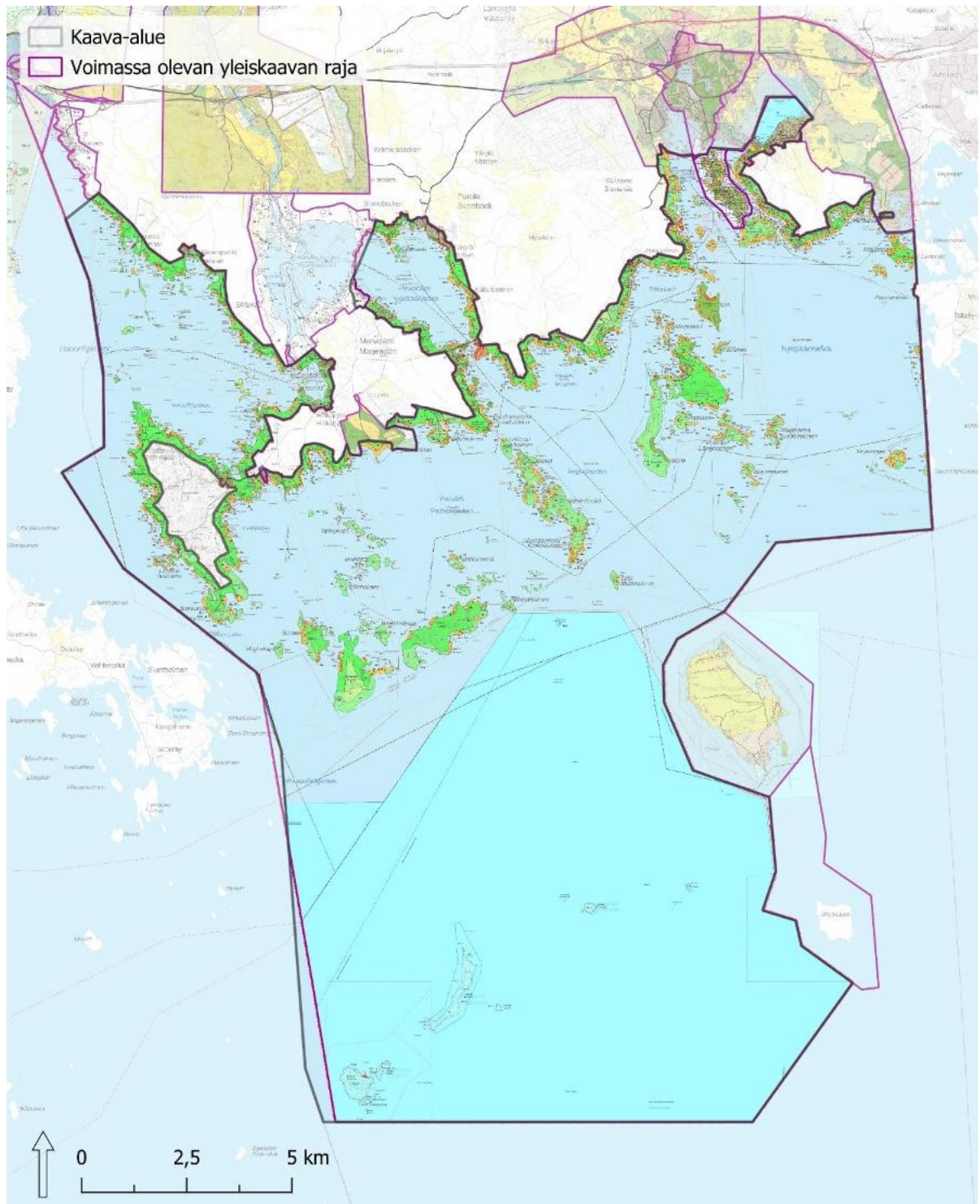
Delgeneralplanen för kusten och skärgården, fastställd av miljöcentralen 2.8.2000, är i kraft i en stor del av området (Pyttis kommun 2026a).

År 2001 gjordes en liten planändring i delgeneralplanen i Labböle i Mogenpört, år 2002 i Malmsbacken i Mogenpört och år 2006 i Spjutsundsområdet. Alla planändringarna berörde högst fastigheter. År 2023 gjordes en planändring i Tuskas i Mogenpört där en byggplats för fristående småhus anvisades i ett jord- och skogsbruksdominerat område. (Pyttis kommun 2026a)

Delgeneralplanen för Hästholmen, godkänd 11.6.2001, är i kraft i norra delen av Hästholmen. (Pyttis kommun 2026a)

I norra delen av Mogenpört vid Svartbäckfjärden är *delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar*, godkänd 19.12.1996, i kraft till en liten del. Planområdet gränsar också i nordväst till denna delgeneralplan. (Pyttis kommun 2026a)

I norr gränsar planeringsområdet till *centralortens delgeneralplan*, godkänd 18.6.2012 och till *ändringen av centralortens delgeneralplan*, godkänd 10.6.2024. I Mogenpört tangerar planeringsområdet *Delgeneralplanen för Versomalmen*, som godkändes 10.12.2018. *Delgeneralplanen för Heinlax* har varit i kraft på planeringsområdets östra sida, strax intill kommungränsen, sedan 16.9.2014. (Pyttis kommun 2026a)

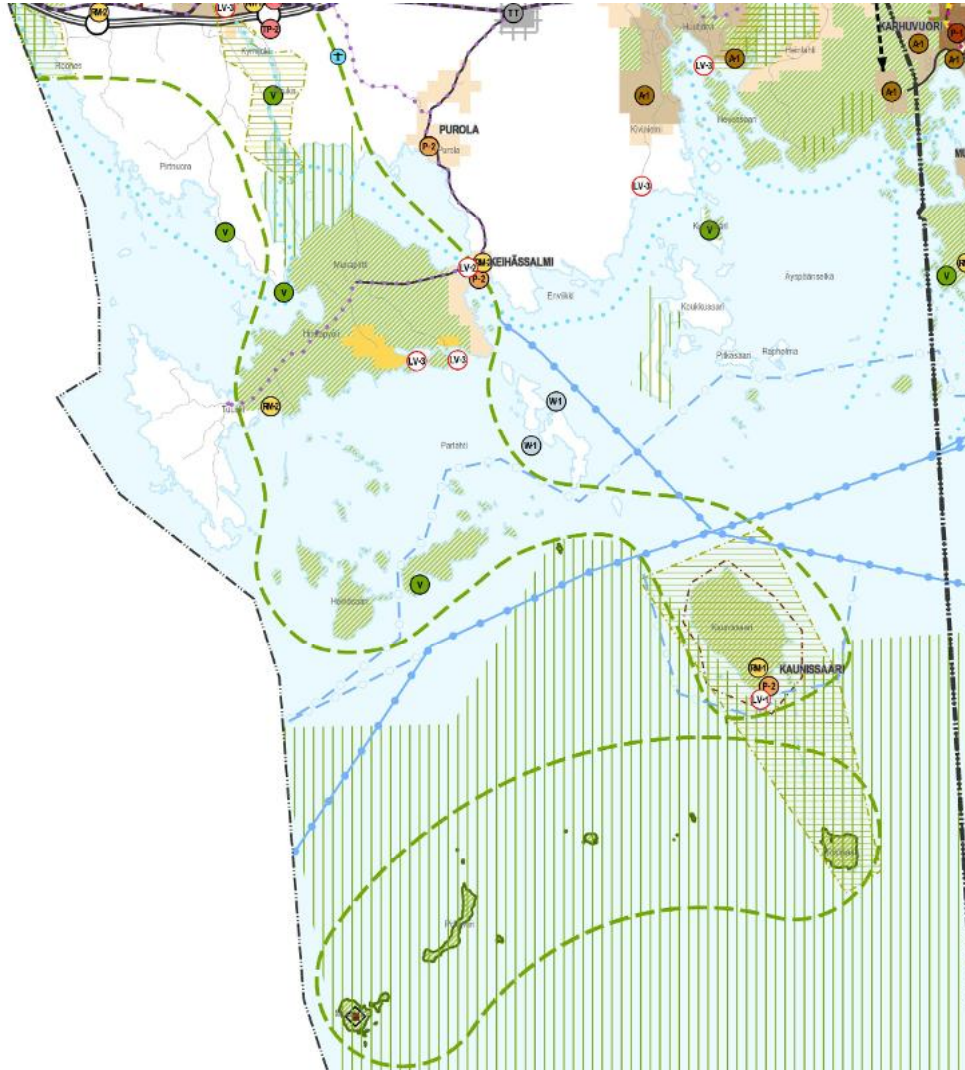


Kuva 4.2. Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä © Pyhtään kunta 2026, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026.

Figur 4.2. Utdrag ur sammanställningen av gällande generalplaner © Pyttis kommun 2026, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026.

Suunnittelualuetta koskee myös kunnanvaltuuston 10.9.2018 hyväksymä Kotkan–Haminan seudun strateginen vaiheyleiskaava 2040. Strateginen vaiheyleiskaava on Pyhtään kunnan osalta oikeusvaikutukseton. (Cursor Oy 2026)

För planeringsområdet gäller också den strategiska etappgeneralplanen för Kotka–Fredrikshamnregionen 2040, som godkändes av kommunfullmäktige 10.9.2018. Den strategiska etappgeneralplanen saknar rättsverkan i fråga om Pyttis kommun. (Cursor Oy 2026)



Kuva 4.3. Ote Kotkan–Haminan seudun strategisesta vaiheleiskaavasta.

Figur 4.3. Utdrag ur den strategiska etappgeneralplanen för Kotka–Fredrikshamn.

4.3 Asemakaava

Detaljplan

Suunnittelualue on suurelta osin asemakaavoittamatonta.

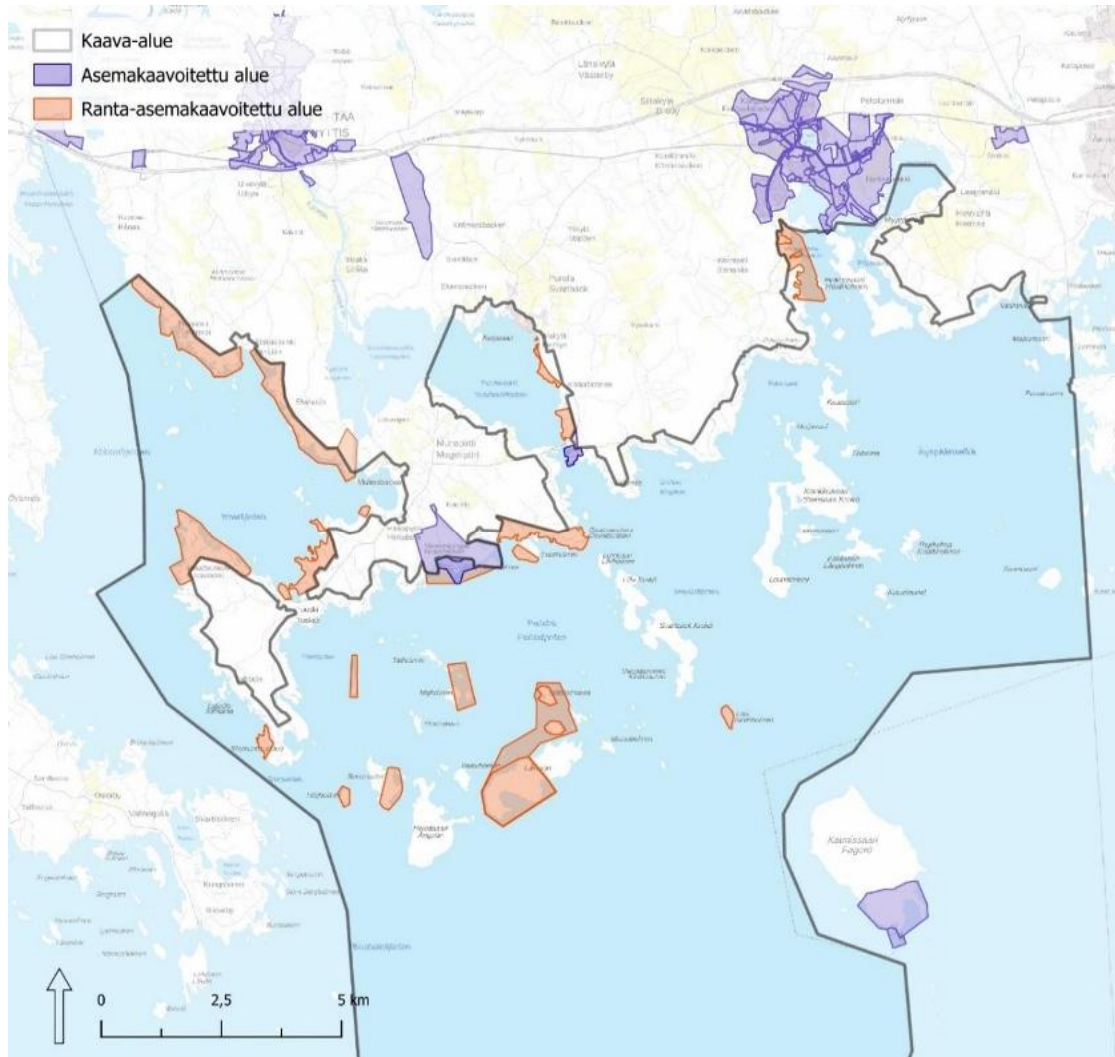
Planeringsområdet är till stor del ett icke-detaljplanerat område.

Verssonkankaan alueella on voimassa Verssonkankaan asemakaava (hyväksytty 15.8.2016). Keihässalmen alueelle on hyväksytty asemakaava 13.12.2021 (lainvoimainen 24.8.2022). (Pyhtään kunta 2026a)

I Versomalmen är en 15.8.2016 godkänd detaljplan i kraft. I Spjutsundsområdet är en 13.12.2021 godkänd detaljplan i kraft (lagkraftvunnen 24.8.2022). (Pyttis kommun 2026a)

Alueella on lisäksi voimassa vanhempia ranta-asemakaavoja vuosilta 1977–1992 sekä uudempi Kiviniemen ranta-asemakaavan muutos 1 ja 2 sekä Hinkapyölin kylän Strandborgin tilan ranta-asemakaava. (Pyhtään kunta 2026a)

I området är även äldre stranddetaljplaner från åren 1977–1992 i kraft liksom de nyare stranddetaljplanerna för Stensnäs, ändringarna 1 och 2 samt stranddetaljplanen för fastigheten Strandborg i byn Hinkaböle. (Pyttis kommun 2026a)



Kuva 4.4. Asemakaavoitetut ja ranta-asemakaavoitetut alueet suunnittelualueella. Asemakaava- ja ranta-asemakaavaindeksi © Pyttään kunta 2026, taustakartta © Maanmittauslaitos 2026.

Figur 4.4. Detaljplanerade och stranddetaljplanerade områden inom planeringsområdet. Detaljplane- och stranddetaljplaneindexet © Pyttis kommun 2026, bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026.



Kuva 4.5. Ote ajantasa-asemakaavasta Verssonkankaan kohdalta.

Figur 4.5. Utdrag ur den uppdaterade detaljplanen vid Verssamalmen.



Kuva 4.6. Ote ajantasa-asetymäkaavasta Keihässalmen kohdalta.

Figur 4.6. Utdrag ur den uppdaterade detaljplanen vid Spjutsundet.

4.4 Rakentamisrajoitus

Alueella ei ole voimassa rakentamisrajoituksia.

4.5 Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019 (Pyhtään kunta 2026b).

Pyhtään kunta on päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimisen (valvontajaosto 11.9.2024 § 34) 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi (Pyhtään kunta 2026a).

4.6 Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavoituksessa hyödynnetään tehtyjä selvityksiä, joita täydennetään AKL 39 §:n ja 73 §:n sisältövaatimukset huomioiden.

Selvitykset on kohdennettu valmisteluvaiheessa tunnistetuille muuttuvan maankäytön alueille. Kaavoitusprosessin edetessä voi syntyä tarpeita myös muille selvityksille. Selvityksiä tehdään siinä laajuudessa ja sillä tarkkuudella, jota kaavan olennaisten vaikutusten selvittäminen edellyttää.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- emättila- ja mitoitustarkastelu
- luontoselvitys
- lepakkoesiselvitys

Bygginskränkningar

På området finns inga gällande bygginskränkningar.

Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019 (Pyttis kommun 2026b).

Pyttis kommun har beslutat att inleda en revidering av byggnadsordningen (tillsynssektionen 11.9.2024 § 34) i enlighet med byggnadslagen som trädde i kraft (Pyttis kommun 2026a).

Utredningar och planer som gjorts

I planläggningen drar man fördel av tidigare utredningar som kompletteras med beaktande av kraven på innehåll enligt OAL 39 § och 73 §.

Utredningarna har i beredningsskedet riktats till de områden där markanvändningen kommer att ändras. Allteftersom planläggningsprocessen fortskrider kan det uppkomma behov av fler utredningar och inventeringar. Utredningarna görs i den omfattning och med den exakthet som förutsätts för utredningen av planens väsentliga konsekvenser.

Följande utredningar har utarbetats i samband med planläggningen:

- moderfastighets- och

- arkeologinen inventointi
- maisemaselvitys
- selvitys rakennetun ympäristön arvosta

Kaavoituksen lähtöaineistona hyödynnetään

- maakuntakaavojen taustaselvityksiä
- voimassa olevien yleiskaavojen selvityksiä ja aineistoja
- ranta-asemakaava-aineistoja sekä
- aikaisemmin laadittuja luontoselvityksiä

dimensioneringsgranskning

- naturinventering
- förstudie om fladdermöss
- arkeologisk inventering,
- landskapsinventering och
- inventering av värdena i den byggda miljön.

Som utgångsmaterial för planläggningen används

- bakgrundsutredningar för landskapsplanerna
- utredningar och material i anslutning till gällande generalplaner
- material i anslutning till stranddetaljplaner samt
- tidigare gjorda naturinventeringar

5 TAVOITTEET

5.1 Valtakunnalliset tavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaava-alueita koskevat kokonaisuudet: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

5.2 Maakunnalliset tavoitteet

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan laatimista ohjaa alueidenkäyttölain 32 §:n mukaisesti voimassa oleva maakuntakaava. Osayleiskaavoitettavaa aluetta koskevia maakuntakaavan tavoitteita on selostettu tarkemmin edellä.

5.3 Kunnan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on päivittää osittain vanhentuneet Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava sekä Hevossaaren osayleiskaava maaliskuussa 2024 laaditun esiselvityksen ja kesällä 2024 toteutetun asukaskyselyn tulosten perusteella. Tavoitteena on kumota voimassa olevat Hevossaaren osayleiskaava ja Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaava

MÅL

Riksomfattande mål

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 2017. Enligt lag om områdesanvändning ska målen beaktas och ett fullföljande av målen ska främjas i landskapets planering, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller följande helheter planområdet: 1) Fungerande samhällen och hållbara färdvägar, 2) ett effektivt trafiksystem, 3) en sund och trygg livs-miljö, 4) en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och 5) en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Mål på landskapsnivå

Utarbetandet av delgeneralplanen för kust- och skärgårdsområdet i Pyttis styrs i enlighet med 32 § i lagen om områdesanvändning av landskapsplanen. Landskapsplanens mål för det område som ska delgeneralplaneras har beskrivits närmare ovan.

Mål som ställts av kommunen

Målet för delgeneralplanen är att uppdatera den delvis föråldrade delgeneralplanen för kusten och skärgården samt delgeneralplanen för Hästholmen med utgångspunkt i en förutredning som gjordes i mars 2024 och en enkät till invånare som genomfördes sommaren 2024. Målet är att upphäva de gällande delgeneralplanerna för Hästholmen respektive kusten och skärgården

kaavamuutoksineen kokonaan.

Hevossaaren osayleiskaavassa on käytetty samoja mitoitussyöhykkeitä ja -periaatteita sekä pääosin samankaltaisia kaavamääräyksiä kuin Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavassa.

Osayleiskaavassa tutkitaan mitoituseriaatteiden muuttamista mantereeseen ja Munapirtin osalta. Voimassa olevissa kaavoissa käytettyjä mitoitussyöhykkeitä ei ole tarkoitus muuttaa. Tavoitteena on tarkistaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta vastaamaan nykyisiä loma-asumisen vaatimuksia. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia käyttötarkoitusten muutoksiin. Osayleiskaavassa tarkastellaan rakennuspaikkojen suhdetta rantaan ja rakennuspaikkojen rajoja siirretään tarvittaessa sisämaahan päin.

Osayleiskaavatyössä laaditaan emätilatarkastelu ja tarkastellaan alueelle soveltuvia mitoitussyöhykkeitä huomioiden alueen ominaispiirteet. Tarkastelujen perusteella on mahdollista ratkaista epäselvyydet rakennuspaikkojen kohdentumisessa eri kiinteistöille.

5.4 Kaavoitusmenettelyn aikana muodostuneet tavoitteet

Osallisten tavoitteita kerätään kaavoitusmenettelyn eri vaiheissa järjestettävissä vuorovaikutustilanteissa.

Kesällä 2024 toteutettiin asukkaille ja maanomistajille suunnattu kysely, jolla kerättiin alueeseen ja maankäyttöön liittyviä näkemyksiä ja kehittämistoiveita. Kyselyyn saatiin noin 20 vastausta. Aloitusvaiheessa järjestettiin myös yleisötilaisuus.

Osallisten toiveet painottuvat erityisesti uusiin rakennuspaikkoihin ja niiden sijoittamiseen, käyttötarkoituksen muuttamiseen omalla kiinteistöllä tai muuhun omaa kiinteistöä koskevaan huomioon.

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.1.2025. Seuraavassa on esitelty keskeisimpiä viranomaisten tavoitteita ja muita huomioita kaavatyölle.

- Tärkeää selvittää luonnonympäristön ja maiseman arvot.
- Vaikutukset Natura-alueen luonnonarvoihin arvioitava, jos maankäyttö muuttuu Natura-alueilla tai niiden läheisyydessä.
- Arkeologinen inventointi tulisi tehdä maankäytön muutosalueilla.
- Rakennusinventoinnissa tulee tarkistaa 1990-luvulla inventoitujen kohteiden tilanne sekä

jämte planändringar i sin helhet.

I delgeneralplanen för Hästholmen har man tillämpat samma dimensionerings-zoner och -principer samt i huvudsak liknande planbestämmelser som i delgeneralplanen för kusten och skärgården.

I delgeneralplanen undersöks möjligheterna att ändra dimensioneringsprinciperna i fråga om fastlandet och Mogenpört. Däremot är avsikten inte att ändra de dimensioneringszoner som använts i de gällande planerna. Målet är att se över den byggplatspecifika byggrätten för att motsvara dagens krav på fritidsboende. På samma gång undersöks möjligheterna att ändra användningsändamålen. I delgeneralplanen granskas byggplatsernas förhållande till stranden och vid behov flyttas byggplatsernas gränser mot inlandet.

I delgeneralplanearbetet utarbetas en moderfastighetsgranskning och undersöks lämpliga dimensioneringsprinciper med beaktande av särdragen i området. Utifrån granskningarna är det möjligt att avgöra oklarheter i fråga om fördelningen av byggplatser på olika fastigheter.

Mål som fastställts under planläggningsförfarandet

Intressenternas mål samlas in inom ramen för växelverkansförfarandet i olika skeden av planläggningen.

Sommaren 2024 genomfördes en enkät som riktade sig till invånare och markägare för att samla in synpunkter och önskemål om utvecklingen i fråga om området och markanvändningen. Sammanlagt 20 svar inkom på enkäten. Under inledningsskedet anordnades också ett möte för allmänheten.

Intressenternas önskemål gäller särskilt på nya byggplatser och deras placering, ändring av användningsändamålet på den egna fastigheten eller någon annan aspekt av den egna fastigheten.

Myndigheternas samråd i det inledande skedet hölls 21.1.2025. Nedan följer några av de viktigaste målen och kommentarerna från myndigheterna.

- Det är viktigt att utreda naturmiljöns och landskapets värden.
- Konsekvenserna för ett Natura 2000-områdes naturvärden ska bedömas om markanvändningen ändras inom eller i närheten av Natura-områden.
- Arkeologisk inventering bör göras i områden med förändrad markanvändning.
- Vid byggnadsinventeringen ska läget

laajentaa inventointia ajallisesti.

- Syytä varmistaa, että rakennuspaikat ovat toteutettavissa (tulvatarkastelu).
- Pohdittava vesihuollon ja infran kehittämistä.
- Mietittävä yhteyksiä merelle ja rantautumismahdollisuuksia.
- Kaavan tavoitteet matkailun suhteen tulee määrittää.
- Eri toimintojen synergiamahdollisuuksia ja saavutettavuutta tulee miettiä.
- Kaavamääräysten tulee olla selkeitä.

beträffande de objekt som indexerats under 1990-talet ses över och inventeringen utvidgas tidsmässigt.

- Det är anledning att kontrollera att byggplatserna är byggbara (granskning av översvämningrisk).
- Utvecklingen av vattentjänsterna och infrastrukturen tåls att fundera på.
- Förbindelserna till havet och möjligheter att ta i land bör behandlas.
- Målen för denna plan när det gäller turismen bör fastställas.
- Möjligheterna till synergieffekter mellan olika funktioner och funktionernas tillgänglighet bör behandlas.
- Planbestämmelserna ska vara tydliga.

6 OSALLISTUMINEN KAAVAPROSESSIN VAIHEET

JA DELTAGANDE OCH SKEDEN I PLANPROCESSEN

6.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavasuunnittelua tehdään yhteistyössä Pyhtään kunnan, viranomaisten, päättäjien ja asukkaiden sekä muiden osallisten kanssa.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavan aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa järjestetään asukastilaisuuksia, jossa osalliset pääsevät kuulemaan lisätietoja ja kertomaan näkemyksiään kaavoituksesta.

Kaavan osallisia ja vuorovaikutusmenettelyitä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

6.2 Aloitusvaihe

Pyhtään kunta on päättänyt käynnistää kaavamuutosprosessin. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin aloituskokous 20.8.2024.

Pyhtään kaavoitustoimikunta kuulutti kaavoituksen vireille 12.2.2025 ja asetti samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 13.2.–14.3.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus Pyhtään kirjastolla 5.3.2025.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin

Deltagande och förfarande för växelverkan

Planen planeras i samarbete med Pyttis kommun, myndigheter, beslutsfattare och invånare samt andra intressenter.

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och yttra sig i saken. I inlednings-, berednings- och förslagsskedet ordnas möten för allmänheten där intressenterna får ytterligare information och kan uttrycka sina åsikter om planläggningen.

Intressenterna i planen och förfarandena för växelverkan har beskrivits mer ingående i programmet för deltagande och bedömning, som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Inledningsskede

Pyttis kommun har beslutat att inleda planändringsprocessen. Ett inledande möte om planens utgångspunkter och mål hölls 20.8.2024.

Planläggningskommittén i Pyttis kungjorde att planläggningen hade inletts 12.2.2025 och lade samtidigt fram planen för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden 13.2.–14.3.2025

Under den tid som programmet för deltagande och bedömning var framlagt ordnades ett möte för allmänheten på Pyttis bibliotek 5.3.2025.

Myndigheternas samråd i inledningsskedet hölls

21.2.2025.

6.3 Valmisteluvaihe

Kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- Maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2025)
- Arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2025)
- Luontoarvojen esiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2025)
- Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2026)
- Lepakkoesiselvitys (Luontoselvitys Metsänen, 2026)
- Rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy, 2026)

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan valmisteluaineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi alkukesästä 2026. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta nähtävilläoloaikana (AKL 62 § ja MRA 30 §). Mielipide tulee toimittaa kirjallisesti Pyhtään kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteella Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai kirjaamo@pyhtaa.fi. Valmisteluaineistosta pyydetään myös lausunnot asianosaisilta viranomaisilta. Saadut palautteet huomioidaan kaavaehdotuksen suunnittelussa ja niihin laaditaan vastineet.

6.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusaineisto laaditaan syksyllä 2026 ja se on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville loppuvuodesta 2026.

6.5 Hyväksymisvaihe

Tavoitteena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan keväällä 2027.

7 YLEISKAAVARATKAISU

7.1 Mitoitusperiaatteet

Osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on käytetty 2000-luvun taitteessa hyväksytyjen Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavan ja Hevossaaren osayleiskaavan mitoitusperiaatteita, joita on vähäisesti tarkistettu. Mitoitusperiaatteilla tarkoitetaan suunnittelu- ja laskentaperiaatteita, joilla suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa osoitettavat uudet rakennuspaikat määritetään tiloittain. Tavoitteena on

21.2.2025.

Beredningsskedet

Följande fristående utredningar har gjorts som stöd för planarbetet:

- Landskapsinventering (Ramboll Finland Oy, 2025)
- Arkeologisk inventering (Museiverket, 2025)
- Förstudie om naturvärden (Ramboll Finland Oy, 2025)
- Naturinventering (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2026)
- Förstudie om fladdermöss (Luontoselvitys Metsänen, 2026)
- Byggnadsinventering (Ramboll Finland Oy, 2026)

Beredningsmaterialet i anslutning till delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde kommer att vara offentligt framlagt i 30 dagar under den tidiga sommaren 2026. Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om beredningsmaterialet under framläggningstiden (OAL 62 § och MBF 30 §). Åsikter ska lämnas till Pyttis kommun skriftligen före utgången av framläggningstiden till adressen Motellgränd 4, 49220 Broby eller kirjaamo@pyhtaa.fi. Om beredningsmaterialet begärs också utlåtanden av de behöriga myndigheterna. Responsen beaktas vid sammanställningen av planförslaget och bemötanden ges på den.

Förslagsskedet

Planförslaget utarbetas hösten 2026 och målet är att det ska läggas fram offentligt i slutet av 2026.

Godkännande

Målet är att kommunfullmäktige ska godkänna planen våren 2027.

GENERALPLANELÖSNING

Dimensioneringsprinciper

Dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård och delgeneralplanen för Hästholmen, bägge godkända vid övergången till 2000-talet, har efter smärre justeringar utgjort underlag för dimensioneringsprinciperna i denna plan. Med dimensioneringsprinciper avses planerings- och beräkningsprinciper enligt vilka nya byggplatser som anvisas i en generalplan som direkt styr byggandet ska fastställas fastighetsvis.

maanomistajien tasapuolinen kohtelu yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja alueen luonnonolot huomioiden.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennusoikeuden määrittämisessä on huomioitu ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi.

Osayleiskaavan laskennallinen kokonaismitoitus on määritetty emätiloittain. Mitoitusperiaatteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti.

Emätilatarkastelun lähtökohtana on käytetty voimassa olevien osayleiskaavojen tapaan ajankohtaa 31.12.1959. Ratarakennusoikeus muodostuu kunkin emätilan muunnetun rantaviivan pituudesta.

Jos emätila on jaettu poikkileikkausajankohdan (1959) jälkeen pienempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Tarkastelussa on käytetty 8.8.2024 vallinnutta kiinteistöjaotusta.

Käytetty rakennusoikeus on vähennetty emätilan laskennallisesta rakennusoikeudesta. Emätilojen jäljellä olevan rakennusoikeuden määrittämisessä on lisäksi huomioitu voimassa olevien osayleiskaavojen toteutumattomat rakennuspaikat, jotka on pääsääntöisesti osoitettu tässä osayleiskaavassa rakennuspaikkoina. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi on katsottu

- toteutettu asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- toteutettu loma-asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- toteutettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää vakituiseen asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen,
- toteutettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen, kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, opetustoimintaan tms.
- toteuttamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa ja
- toteuttamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa
- voimassa olevan osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka

Toteutettujen rakennuspaikkojen laskemisessa on hyödynnetty ensisijaisena tietolähteenä Pyhtään rakennus- ja huoneistorekisteriä, jonka tukena on käytetty lisäksi Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa.

Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan

Syftet är en jämlik behandling av markägarna med hänsyn till läget i samhällsstrukturen och områdets naturförhållanden.

För att säkerställa en jämlik behandling av markägarna har vid fastställandet av byggnadsrätten beaktats den s.k. utnyttjade byggnadsrätten, dvs. det antal byggplatser som har styckats av fastigheterna redan före planläggningen. Beräkningsmetoden kallas stamfastighetsprincipen.

Den kalkylerade totala dimensioneringen i delgeneralplanen har fastställts i per stamfastighet. Dimensioneringsprinciperna uttrycker hur många byggplatser som högst får bildas per stamfastighet.

Liksom i gällande delgeneralplaner har 31.12.1959 använts som utgångspunkt för stamfastighetsgranskningen. Byggrätt bildas utav längden på varje stamfastighets modifierade strandlinje.

Om en stamfastighet efter tvärsnittstidpunkten (1959) har styckats i mindre delar, fördelas den återstående byggrätten för stamfastigheten mellan de avstyckade lägenheterna i enlighet med deras återstående byggnadsrätt. Vid granskningen har den fastighetsindelning som rådde 8.8.2024 använts.

Utnyttjad byggrätt har dragits av från stamfastighetens kalkylmässiga byggrätt. Vid fastställandet av stamfastigheternas återstående byggrätt har dessutom beaktats de icke genomförda byggplatserna i gällande delgeneralplaner, vilka i regel har anvisats som byggplatser även i denna delgeneralplan. Som utnyttjad byggnadsrätt har man betraktat

- en genomförd byggplats för ett bostadshus,
- en genomförd byggplats för ett fritidshus,
- en genomförd byggplats för driftcentrum inom jordbruket, om omfattar ett bostadshus avsett för fast boende,
- en genomförd byggplats för något annat ändamål, som serviceverksamhet, industri, undervisning osv.
- en icke genomförd byggplats för vilken det finns ett gällande tillstånd för undantag, och
- en icke genomförd byggplats för vilken det finns ett gällande bygglov.
- en byggplats enligt gällande delgeneralplan.

Vid beräkningen av genomförda byggplatser har som primär informationskälla använts Pyttis byggnads- och lägenhetsregister, och Lantmäteriverkets terrängdatabas har gett ytterligare stöd.

En markägares olika fastigheter granskas som

rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mikäli luonto-, maisema- ja virkistysarvot ja pohjaveden suojele voidaan turvata.

Osayleiskaavan laatimista ja uusien rakennuspaikkojen osoittamista varten kaava-alueelle on määritetty lisärakentamismahdollisuuksia kuvaavat mitoitusvyöhykkeet. Vyöhykkeiden muodostamiseksi suunnittelualue on arvotettu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin ja heikommin rakentamiseen soveltuviksi osa-alueiksi.

Taulukko 7.1. Mitoitusvyöhykkeet.

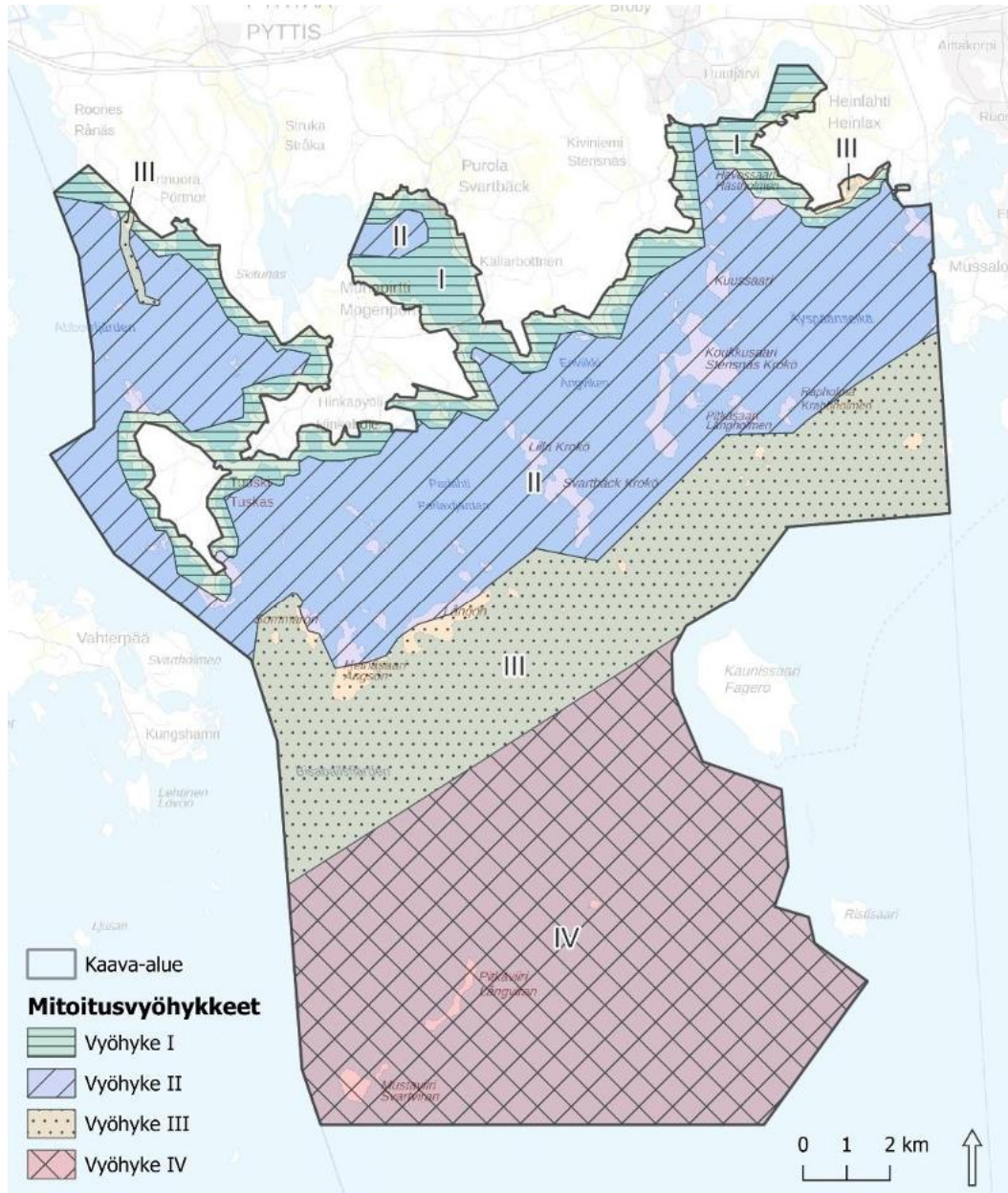
Vyöhyke I	Mannervyöhyke Vyöhykkeeseen sisältyy pääosa manneralueesta sekä pääosa Munapirtistä ja Hevossaaresta
Vyöhyke II	Suojaisa sisä- ja välisaaristo Vyöhykkeeseen sisältyy suojaisa sisä- ja välisaaristo sekä karuja ja luonnonoloiltaan merkitystä omaavia osia alueista, jotka sijainniltaan muuten kuuluisivat vyöhykkeeseen I
Vyöhyke III	Ulkoinen välisaaristo ja herkät alueet Vyöhykkeeseen sisältyy ulkoinen välisaaristo sekä luonnonoloiltaan merkittäviä osia alueista, jotka sijaintinsa perusteella muuten kuuluisivat vyöhykkeeseen I tai II
Vyöhyke IV	Ulkomerivyöhyke Vyöhykkeeseen sisältyy ulkomerivyöhyke, joka ei luonnonolojen vuoksi sovellu asumiseen muuten kuin poikkeustapauksissa

separata enheter i beräkningen av byggrätten. Det är möjligt att flytta återstående nya byggplatser från samma markägares fastighet till en annan, om man därigenom kan trygga bevarandet av natur-, landskaps- och rekreativvärden och skydda grundvattnet.

För utarbetandet av delgeneralplanen och för anvisandet av nya byggplatser har dimensioneringszoner som beskriver tillbyggnadsmöjligheterna fastställts inom planområdet. För fastställandet av zonerna har planeringsområdet värderats utifrån olika variabler och delats in i delområden som lämpar sig bättre eller sämre för byggande.

Tabell 7.1. Dimensioneringszoner.

Zon I	Fastlandszon Zonen omfattar merparten av fastlandet samt merparten av Mogenpört och Hästholmen.
Zon II	Skyddade inre skärgården och mellanskärgården Zonen omfattar den skyddade inre skärgården och mellanskärgården samt karga delar med betydande naturförhållanden i områden som beträffande läget annars skulle höra till zon I.
Zon III	Yttre mellanskärgården och känsliga områden Zonen omfattar den yttre mellanskärgården och delar med betydande naturförhållanden i områden som beträffande läget annars skulle höra till zon I eller II.
Zon IV	Yttre havszonen Zonen omfattar den yttre havszonen som på grund av naturförhållandena inte är lämplig för boende utom i undantagsfall.



Kuva 7.1. Mitoitusvyöhykkeet (taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 7.1. Dimensionszoner (bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

Mantereella ja yli 20 hehtaarin saarissa rakennusoikeus muodostuu rantavyöhykkeellä rantaviivan muunnetun pituuden perusteella. Alle 20 hehtaarin suuruisissa saarissa rakennusoikeus muodostuu emätilan yhteenlasketusta muunnetusta pinta-alasta kaikissa saman kokoluokan saarissa. Alle 0,5 hehtaarin saarista ei muodostu rakennusoikeutta, mutta olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan kaavassa.

Rakennusoikeus muodostuu vyöhykkeittäin alla olevan taulukon mukaisesti. Taulukossa on käytetty seuraavia lyhenteitä: rp=rakennuspaikka, mrv-km=muunnettu rantaviivakilometri sekä m-ha=muunnettu hehtaari.

På fastlandet och på öar över 20 hektar bildas byggrätten inom strandzonen på basis av den omräknade längden på strandlinjen. På öar som är mindre än 20 hektar stora bildas byggrätten av stamfastighetens sammanlagda omräknade areal av alla öar i samma storleksklass. På öar som är mindre än 0,5 hektar bildas ingen byggrätt, men befintliga byggplatser anvisas i denna plan.

Byggrätt uppkommer zonvis enligt tabellen nedan. I tabellen används följande förkortningar: bp = byggplats, osl-km = kilometer omräknad strandlinje, o-ha = omräknad hektar.

Taulukko 7.2. Mitoituskriteerit vyöhykkeittäin.

	Rantaviivaperusteinen rantavyöhykkeen mitoitusluku	Pinta-alaperusteinen taustamaaston mitoitusluku
Vyöhyke I	8 rp/mrv-km	1 rp/alkava 2,0 m-ha
Vyöhyke II	5 rp/mrv-km	1 rp/alkava 4,0 m-ha
Vyöhyke III	4 rp/mrv-km	1 rp/alkava 5,0 m-ha
Vyöhyke IV	Alueelta ei muodostu rakennusoikeutta	

Kaavan mitoitusperiaatteet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa erillisessä dokumentissa.

7.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

Koko kaava-alue on kooltaan 281 km², josta maapinta-alaa on noin 27 km².

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena alueidenkäyttölain (AKL) 44 §:n ja 72 §:n tarkoittamalla tavalla.

Osayleiskaavalla on ensisijaisesti tarkoitus ratkaista pysyvän ja loma-asumisen sijoittuminen rannikko- ja saaristoalueella. Kaavassa ei oteta kantaa asemakaavoitettavaksi (AT-2, RM-1) tai ranta-asemakaavoitettavaksi (RA-1) tarkoitettujen alueiden, yritystoiminnan alueiden (PT-1) tai muiden matkailuun liittyvien alueiden (R-1, RV-1, VR-2) rakennusoikeuden määrään.

Osayleiskaavassa on osoitettu omilla kaavamerkinnoillään olemassa olevat rakennuspaikat, uudet rakennuspaikat sekä jo aikaisemmin yleiskaavoitetut rakennuspaikat, joita ei ole vielä toteutettu. Kaikki luvanvaraisesti rakennetut rakennuspaikat tai ennen lupamenettelyä rakentuneet rakennuspaikat (pois lukien AT-2-, R-1-, RM-1-, PT-1- ja SL-1-alueiden rakennuspaikat) on osoitettu kaavassa olemassa olevina rakennuspaikkoina (1 220 kpl). Olemassa olevina rakennuspaikkoina on huomioitu myös sellaiset kohteet, joilla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuslupa, mutta rakennus ei ole vielä valmistunut.

Aikaisemmin yleiskaavoitettuja rakennuspaikkoja, joita ei ole vielä toteutettu, on osayleiskaava-alueella yhteensä 168. Näistä rantarakennuspaikkoja on 121 ja taustamaaston rakennuspaikkoja 47.

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan

Tabell 7.2. Zonbestämda dimensioneringskriterier

	Strandlinjebaserat dimensioneringstal för strandzonen	Arealbaserat dimensioneringstal för bakgrundsterrängen
Zon I	8 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 2,0 o-ha
Zon II	5 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 4,0 o-ha
Zon III	4 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 5,0 o-ha
Zon IV	Ingen byggrätt bildas för området	

Dimensioneringsprinciperna i planen har beskrivits mer ingående i ett separat dokument som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Planens struktur och dimensionering

Hela planområdet är 281 km² stort, varav markarealen är cirka 27 km².

Delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde kan användas som grund för bygglov på det sätt som avses i 44 § och 72 § i lagen om områdesanvändning (OAL).

Syftet med delgeneralplanen är i första hand att avgöra placeringen av permanent boende och fritidsboende inom kust- och skärgårdsområdet. I planen tas inte ställning till byggrättens omfattning i de områden som är avsedda att detaljplaneras (AT-2, RM-1) eller stranddetaljplaneras (RA-1), företagsområden (PT-1) eller andra områden med anknytning till turismen (R-1, RV-1, VR-2).

I delgeneralplanen har befintliga byggplatser, nya byggplatser samt tidigare generalplanerade med icke genomförda byggplatser anvisats med egna beteckningar. Alla byggplatser som byggts med bygglov eller som byggts innan bygglovsförfarandet togs i bruk (utom byggplatserna i AT-2-, R-1-, RM-1-, PT-1- och SL-1-områdena) har i planen anvisats som befintliga byggplatser (1 220 st.). Som befintliga byggplatser har också betraktats sådana objekt för vilka bygglov har beviljats enligt byggnads- och lägenhetsregistret men som inte ännu har färdigställts.

Tidigare generalplanerade byggplatser som ännu inte har genomförts uppgår till totalt 168 stycken inom delgeneralplaneområdet. Av dessa är 121 byggplatser på stranden och 47 är byggplatser i bakgrundsterrängen.

Man har strävat efter att anvisa de nya byggplatserna i anslutning till den befintliga

olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen nykyisen tieverkoston läheisyyteen huomioiden luonnonolot. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu osayleiskaavassa yhteensä 39, joista rantarakennuspaikkoja on 7 ja taustamaaston rakennuspaikkoja 32. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu saariin (pois lukien mitoitusvyöhykkeellä I sijaitsevaan Hevossaareen). Uusien rakennuspaikkojen osuus on noin 3 % kaavan kokonaisrakennusmäärästä. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääasiassa loma-asuntoalueille (RA-3). Yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu Heinlahden kyläalueelle (AT-1) ja yksi Kiviniemen erillispientalojen alueelle (AO-1). Kiviniemessä kaikki rakentamisen alueet on osoitettu Mansikkaniementien päähän asti pysyvään asumiseen, minkä takia myös uusi rakennuspaikka on osoitettu AO-1-merkinnällä.

Rakennuspaikkojen lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu saunan rakennuspaikkoja maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M, MU). Saunan rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa yhteensä 6, joista 1 on uusi ja muut ovat jo aikaisemmin yleiskaavoitettuja saunan rakennuspaikkoja. Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunan rakennuspaikka luetaan mitoituksessa 0,5 rakennuspaikaksi.

Mantereella sekä kaava-alueen suurimmissa, yli 20 hehtaarin saarissa rakennettua rantaviivaa on nykyisin noin 78 km, mikä on hieman alle puolet koko rantaviivan pituudesta. Yleiskaavan toteutuessa rakennetun rantaviivan määrä lisääntyisi noin 12 km, joka on noin 7,5 % koko rantaviivan pituudesta. 12 kilometristä vain noin 1,5 km on täysin uutta rakentamista. Uuden rakentamisen alueissa on kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lisäksi huomioitu rakentamattomilta osin muun muassa Mäntyniemen laajennettu RM-1-alue sekä Keihässalmen AT-2-alue.

samhällsstrukturen i närheten av det nuvarande vägnätet, med beaktande av naturförhållandena. I delgeneralplanen har sammanlagt 39 byggplatser anvisats, av vilka 7 på stranden och 32 i bakgrundsterrängen. Inga nya byggplatser har anvisats på öarna (förutom på Hästholmen som hör till dimensioneringszon I). De nya byggplatserna står för cirka 3 procent av byggandets totala omfattning. De nya byggplatserna är huvudsakligen belägna i områden för fritidsbostäder (RA-3). En ny byggplats har anvisats i Heinlax byområde (AT-1) och en i området för fristående småhus (AO-1) i Stensnäs. I Stensnäs har alla områden som får bebyggas anvisats för permanent boende i ändan av Mansikkaniemivägen och därför har också en ny byggplats anvisats med beteckningen AO-1.

Utöver byggplatserna har delgeneralplanen anvisat byggplatser för bastur i jord- och skogsbruksdominerade områden (M, MU). För bastur har sammanlagt 6 byggplatser anvisats, av vilka 1 är ny och de övriga är byggplatser för bastur som generalplanerats tidigare. En fristående byggplats för en bastu som anvisats utanför en byggplats räknas vid dimensioneringen som 0,5 byggplats.

På fastlandet och på de största, över 20 ha stora öarna i planområdet är den bebyggda strandlinjen för närvarande cirka 78 km lång, vilket är något mindre än hälften av hela strandlinjens längd. Vid genomförandet av generalplanen skulle den byggda strandlinjen öka med cirka 12 km, vilket är cirka 7,5 procent av hela strandlinjens längd. Av 12 km är bara 1,5 km helt nybyggnation. I de nya områdena som får bebyggas har man utöver de nya anvisade byggplatserna beaktat de obebyggda delarna av bland annat det utvidgade RM-1-området i Mäntyniemi och AT-2-området vid Spjutsundet.

Taulukko 7.3. Aluekohtaiset pinta-alat ja rakennuspaikkojen määrät.

Tabell 7.3. Områdesspecifika arealer och antal byggplatser.

Alueva raus / Områd esese rverin g	Pinta-ala / Areal (ha)	Olemassa olevia rakennus- paikkoja / Befintliga byggplatser	Aikaisemmin yleiskaavoitettuja toteutumattomia rakennuspaikkoja / Tidigare generalplanerade, icke genomförda byggplatser	Uusia rakennuspaikkoja / Nya byggplatser	Rakennuspaikkoja yhteensä / Byggplatser totalt
AT-1	57,5	80	-	1	81
AT-2	8,3	1*	ratkaistaan asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen	ratkaistaan asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen	1*, ratkaistaan asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen
AO-1	130,5	217	15	1	233

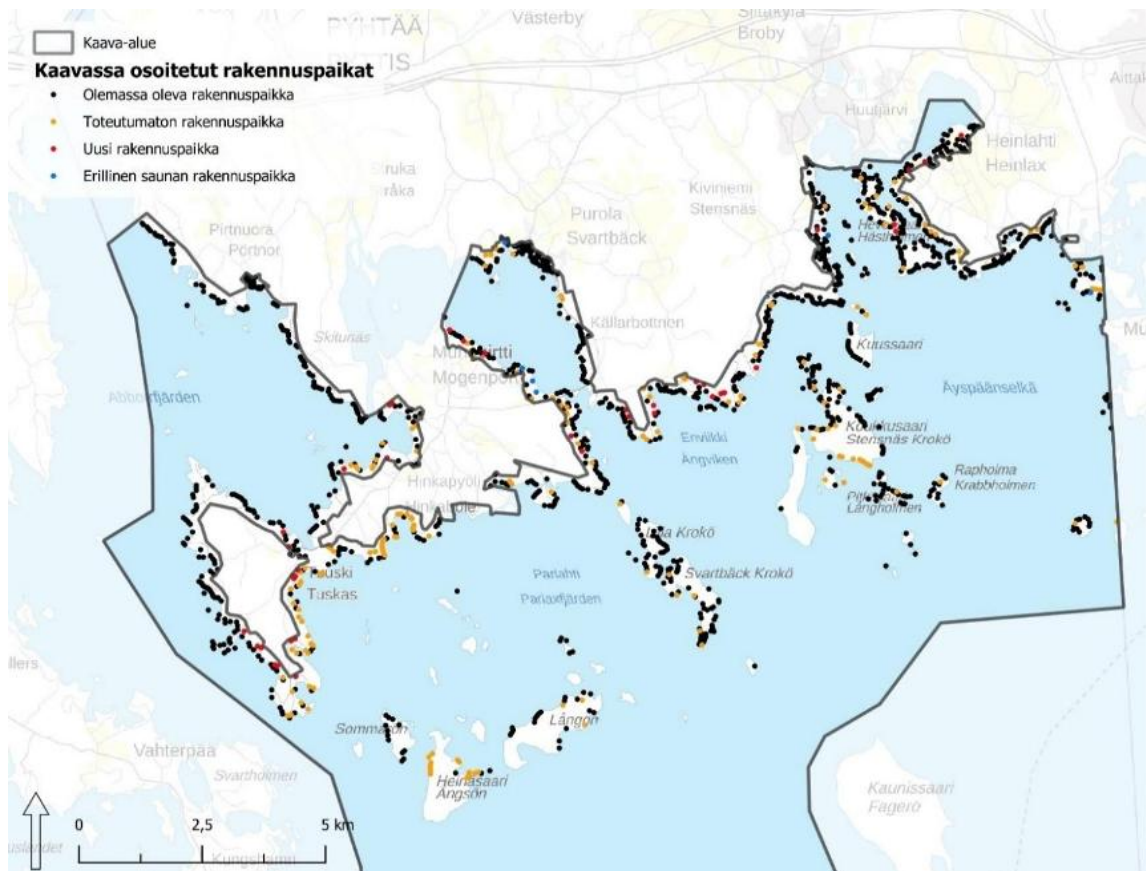
AM-1	33,7	27	-	-	27
P-1	0,7	1	-	-	1
PT-1	5,7	6*	-	-	6*
RM-1	16,0	2*	ratkaistaan asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen	ratkaistaan asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen	2*, ratkaistaan Asemakaavalla/ avgörs i detaljplaneringen
R-1	9,5	7*	-	-	7*
RV-1	4,6	2	-	-	2
RA-1	74,9	176	ratkaistaan ranta-asemakaavalla/ avgörs i strand- detaljplaneringen	ratkaistaan ranta-asemakaavalla/ avgörs i strand- detaljplaneringen	176, ratkaistaan ranta-asemakaavalla/ avgörs i strand- detaljplaneringen
RA-2	1,2	4	-	-	4
RA-3	479,6	710**	152	37	899**
RA-4	0,4	-	1	-	1
RA-5	0,3	1	-	-	1
SL-1	97,2	1*	-	-	1*
SL-4	0,5	2	-	-	2
Yht.		1237*	168	39	1444*

*AT-2-, PT-1-, R-1-, RM-1- ja SL-1-alueille ei ole osoitettu rakennuspaikkasymboleita kaavakartassa.

** Tässä on huomioitu myös alle 0,5 hehtaarin saarissa sijaitsevat rakennuspaikat.

*För AT-2-, PT-1-, R-1-, RM-1- och SL-1-områdena har inga har inga symboler för byggplatser anvisats på plankartan.

** Här har man också beaktat byggplatser som ligger på öar under 0,5 hektar.



Kuva 7.2. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat (taustakartta © Maanmittauslaitos 2026).

Figur 7.2. Byggplatser som anvisats i planen (bakgrundskarta © Lantmäteriverket 2026).

7.3 Asuminen

Purolan ja Heinlahden asutuskeskittymät on osoitettu kyläalueina (AT-1). Keihässalmen asemakaava-alue on osoitettu pääosin kyläalueena (AT-2), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Aiemmassa osayleiskaavassa kyläalueena osoitettua Pirtnuoran aluetta ei ole enää osoitettu kyläalueena, vaan rakennuspaikat on muutettu RA-3- ja AO-1-alueiksi rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella. Pirtnuoran kylää ei ole Suomen ympäristökeskuksen YKR-aineistossa luokiteltu kyläksi tai pienkyläksi. Kyläalueet on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueiksi ja sinne on erillispientalojen ja loma-asuntojen lisäksi mahdollista rakentaa muun muassa kyläyhteisöjen toimintaa palvelevia yleisiä rakennuksia.

Erillispientalojen alueena (AO-1) on osoitettu pääsääntöisesti aiempien osayleiskaavojen erillispientalojen alueet. AO-1-alueella rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta ei kuitenkaan enempää kuin 360 k-m² eikä asuntorakentamisen kerrosala saa olla enempää kuin 300 k-m². AO-1-merkintöjä on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta osoittamalla erillispientalojen alueeksi kaikki ne alueet, joilla on rakennuslupa omakotitalolle, paritalolle tai muulle pientalolle. Lisäksi Pirtnuoran aiemmin kyläalueeksi osoitetulla alueella sijaitsevat kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa sekä Koukkusaareissa sijaitsevat kaksi aiemmin yleiskaavoitettua toteutumaton maatilojen talouskeskusten alueen rakennuspaikkaa on muutettu AO-1-alueiksi.

Kiviniemen alueella kaikki rakentamisen alueet on osoitettu erillispientalojen alueiksi Mansikkaniementien eteläpään asti. Käyttötarkoitusten muutosta tukee Kiviniemen sijainti lähellä Siitakylän keskustaajamaa ja sen palveluita sekä alueella oleva vesihuoltoverkosto. Kyseiselle alueelle on kaavassa osoitettu 67 olemassa olevaa rakennuspaikkaa, 1 toteutumaton ja 1 uusi rakennuspaikka. Kaavassa osoitettua rakennuspaikoista 8 on aiemmassa osayleiskaavassa ollut A-alueella, 58 RA-alueella ja 1 LV-alueella (LV-alueelle on myöhemmin ranta-asemakaavoitettu AO-tontti). Osalla Kiviniemen muutetuista rakennuspaikoista on jo nykyiselläänkin rakennuslupa omakotitalolle, paritalolle tai muulle pientalolle. Aiemman osayleiskaavan A-alueilla tällaisia rakennuslupia on 8 kpl, RA-alueilla 11 kpl ja LV-alueella 1 kpl. Kiviniemen pohjoisosaan on ranta-asemakaavoitettu loma-asuntojen korttelialueita. Ranta-asemakaavoitetulla alueella rakentamista ohjaa yleiskaavan sijaan ranta-asemakaava. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavoitetulla alueella vain ranta-asemakaavan muuttamista.

Maatilojen talouskeskusten alueita (AM-1) on osoitettu nykyisten osayleiskaavojen mukaisesti Heinlahteen, Purolaan, Munapirttiin, Heinäsaareen,

Boende

Bosättningskoncentrationerna i Svartbäck och Heinlax har anvisats som byområden (AT-1). Spjutsundets detaljplaneområde har i huvudsak anvisats som ett byområde (AT-2) som är avsett att detaljplaneras. Det område i Pörtnor som i den tidigare delgeneralplanen hade anvisats som byområde anvisas inte längre som byområde, utan byggplatserna har ombildats till RA-3- och AO-1-områden på basis av byggnads- och lägenhetsregistret. Pörtnor by har inte klassificerats som en by eller en liten by i Finlands miljöcentral YKR-material över samhällsstrukturen. Byområdena är avsedda som områden för byliknande byggande och det är möjligt att förutom fristående småhus och fritidsbostäder uppföra allmänna byggnader som betjänar bl.a. bygemenskapernas verksamhet.

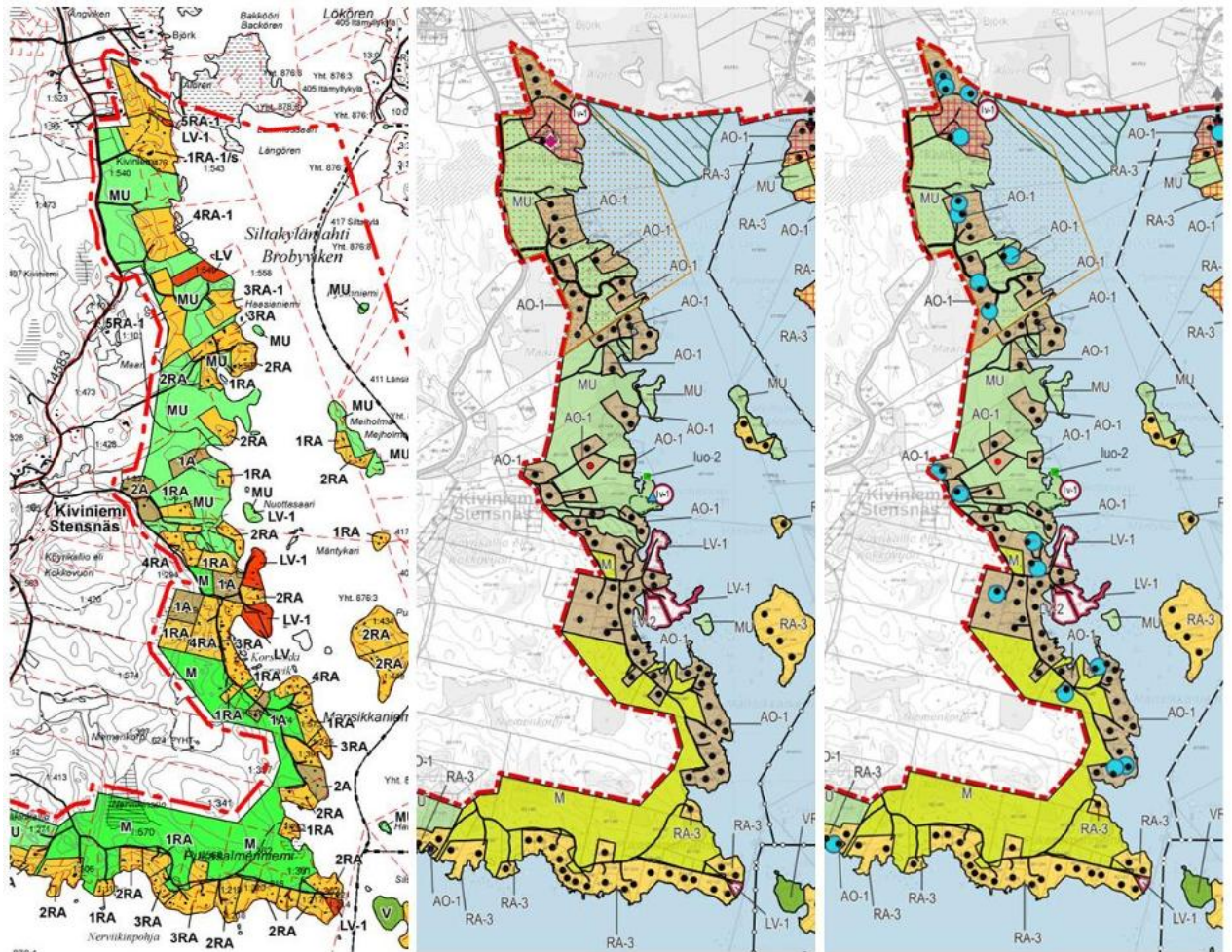
Som område för fristående småhus (AO-1) har i regel anvisats områden för fristående småhus enligt tidigare delgeneralplaner. I AO-1-områden får byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 8 % av byggplatsens areal, dock inte mer än 360 vy-m² och bostadsbyggandets våningsyta får inte överstiga 300 k-m². AO-1-beteckningarna har justerats för att motsvara den nuvarande situationen genom att alla områden med bygglov för egnahemshus, parhus eller andra småhus har anvisats som områden för fristående småhus. Dessutom har två byggplatser för fast boende som ligger inom det område som tidigare anvisats som byområde i Pörtnor, och två tidigare generalplanerade men icke genomförda byggplatser för driftscentrum för jordbruksföretag på Krokö ändrats till AO-1-områden.

I Stensnäs har alla områden som får bebyggas anvisats som områden för fristående småhus ända fram till slutet av Mansikkaniemivägen. Ändringen av användningsändamålen stöds av Stensnäs läge nära Broby centrum och servicen där samt det lokala vattenförsörjningsnätet. För detta område har 67 befintliga byggplatser, 1 icke genomförd och 1 ny byggplats anvisats i planen. Av de byggplatser som anvisats i planen har 8 i den tidigare generalplanen funnits i ett A-område, 58 i ett RA-område och 1 i ett LV-område (i LV-området har man senare stranddetaljplanerat en AO-tomt). En del av de ändrade byggplatserna i Stensnäs har redan i dag bygglov för egnahemshus, parhus eller annat småhus. I den tidigare delgeneralplanens A-områden finns 8 st. sådana bygglov, 11 st. inom RA-områdena och 1 st inom LV-området. Kvartersområden för fritidsbostäder har stranddetaljplanerats i norra delen av Stensnäs. I stranddetaljplanerade områden styrs byggandet av stranddetaljplanen, inte av generalplanen. I stranddetaljplanerade områden styr generalplanen endast ändringar av stranddetaljplaner.

I enlighet med de nuvarande delgeneralplanerna har områden för driftcentra för jordbruket (AM-1)

Koukksaareen sekä Lilla Krokön ja Sommarön saariin. Alueet on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalatilojen talouskeskuksille. Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa samaan pihapiiriin kaksi enintään kaksiasuntoista asuinrakennusta.

anvisats i Heinlax, Svartbäck, Mögenport, på Ångsön, Krokö samt Lilla Krokö och Sommarön. Områdena är avsedda för driftcentrum inom jordbruk, skogsbruk och fiske. På en byggplats är det tillåtet att inom samma gårdskrets uppföra två bostadsbyggnader med högst två bostäder vardera.



Kuva 7.3. Kiviniemen alueella on voimassa olevassa Rannikon ja saariston osayleiskaavassa (vasemmalla) monin paikoin loma-asuntoalueita (RA). Rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavaluonnoksessa (keskellä) Kiviniemen rakennuspaikat on muutettu erillispientalojen alueiksi (AO-1) Mansikkaniementien päähän asti. Osalle rakennuspaikoista on jo aiemmin myönnetty rakennuslupa omakotitalolle, paritalolle tai muulle pientalolle (osoitettu oikeanpuoleisessa kuvassa sinisellä ympyrällä).

Figur 7.3. I Stensnäsområdet har fritidsbostadsområden (RA) i anvisats på flera ställen i den gällande generalplanen för kusten och skärgården (till vänster). I utkastet till delgeneralplan för kust- och skärgårdsområdet (i mitten) har byggplatserna i Stensnäs ändrats till områden för fristående småhus (AO-1) ända till slutet av Mansikkaniemivägen. Vissa byggplatser har redan tidigare beviljats bygglov för egnehemshus, parhus eller annat småhus (visas med en blå cirkel på bilden till höger).

7.4 Loma-asutus

RA-1-merkinnällä osoitetut loma-asuntoalueet on tarkoitettu ranta-asetakaavoitettavaksi ja kyseisten alueiden rakentamista ohjaavat voimassa olevan ranta-asetakaavan määräykset. Kaikki RA-1-alueet ovat jo nykyisellään ranta-asetakaavoitettuja, eikä osayleiskaavassa ole osoitettu uusia ranta-asetakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita. Kaavassa ei oteta kantaa

Fritidsbebyggelse

De fritidsbostadsområden som anvisas med beteckningen RA-1 är avsedda att stranddetaljplaneras och byggandet av dessa områden styrs av bestämmelserna i den gällande stranddetaljplanen. Alla RA-1-områden är redan i dag stranddetaljplanerade och i delgeneralplanen anvisas inga nya områden som ska stranddetaljplaneras. I planen tas inte ställning till

ranta-asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen RA-1-alueiden rakennusoikeuden määrään. Kaikki luvanvaraisesti rakennetut rakennuspaikat tai ennen lupamenettelyä rakentuneet rakennuspaikat on kuitenkin osoitettu olemassa olevina rakennuspaikkoina.

RA-2-merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalue Lovisteinin pohjan taustamaastoon aiemman osayleiskaavan mukaisesti. RA-2-alue muodostaa yhden rakennuspaikan eikä loma-asuntoja ole tarkoitus erottaa omiksi itsenäisiksi tiloikseen. Ratkaisu on myönnetyn poikkeusluvan mukainen.

Valtaosa loma-asuntoalueista on osoitettu RA-3-merkinnällä. Pirtnuoran aiemmin kyläalueeksi osoitetulla alueella sijaitsevat loma-asumisen rakennuspaikat on muutettu RA-3-alueiksi. Rakennusoikeuden määrä RA-3-alueella riippuu rakennuspaikan pinta-alasta. Kaavamääräyksessä on määritelty rakennusoikeuden muodostuminen kullekin vähintään 5 000 m²:n, 3 000 m²:n, 2000 m²:n ja alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennusoikeuden määrää on nostettu aiempiin osayleiskaavoihin nähden kaikille yli 2 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille, eniten yli 5 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille. RA-3-alueiden rakennusoikeuden määrää suhteessa aiempiin osayleiskaavoihin on verrattu alla olevassa taulukossa.

byggrättens omfattning i de RA-1-områden som är avsedda att stranddetaljplaneras. Alla byggplatser som byggts med bygglov eller som byggts innan bygglovsförfarandet togs i bruk har dock i planen anvisats som befintliga byggplatser.

Med beteckningen RA-2 anvisas ett område för fritidsbostäder i terrängen bakom Klovistensbotten, liksom i den förra delgeneralplanen. RA-2-området utgör en byggplats och fritidsbostäderna ska inte avskiljas till självständiga fastigheter. Lösningen är förenlig med det beviljade undantaget.

Största delen av fritidsbostäderna har anvisats med beteckningen RA-3. Inom det område som tidigare anvisats som byområde i Pörtnor har byggplatserna för fritidsboende ombildats till RA-3-områden. Byggrättens omfattning på ett RA-3-lområde beror på byggplatsens areal. I en planbestämmelse har fastställts hur byggrätt bildas för varje byggplats som är minst 5 000 m², 3 000 m² eller 2 000 m² stor och under 2 000 m² stor. Byggrättens omfattning har höjts jämfört med tidigare delgeneralplaner för alla byggplatser som är över 2 000 m²; mest för byggplatser över 5 000 m². Byggrättens omfattning i RA-3-områdena jämfört med tidigare delgeneralplaner visas i tabellen nedan.

Taulukko 7.4. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden muutos RA-3-alueilla suhteessa alueen aiempiin osayleiskaavoihin (RA-3-alueet aiemmissä osayleiskaavoissa merkinnällä RA). Taulukossa on korostettu ne kerrosalat, joihin on tullut muutoksia aiempiin osayleiskaavoihin verrattuna.

Rakennuspaikan koko	Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus aiemmissä osayleiskaavoissa	Uusi rakennusoikeus
vähintään 5 000 m ²	Loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 130 k-m ² . Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 k-m ² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa. Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m ² .	Loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m ² . Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 50 k-m ² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa. Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m ² .
vähintään 3 000 m ²	Loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 130 k-m ² . Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 k-m ² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa. Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m ² .	Loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m ² . Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 50 k-m ² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa. Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m ² .
vähintään 2 000 m ²	Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90 k-m ² . Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² .	Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m ² . Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² .

	Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m ² .	Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m ² .
alle 2 000 m ²	Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 70 k-m ² . Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.	Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 70 k-m ² . Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tabell 7.4. Ändring av byggrätten per byggnadsplats i RA-3-områden i förhållande till tidigare delgeneralplaner (RA-3-områden har tidigare haft beteckningen RA). I tabellen visas med fet stil de våningsytor som har ändrats jämfört med tidigare delgeneralplaner.

Byggplatsens storlek	Byggrätt per byggplats i tidigare delgeneralplaner	Ny byggrätt
minst 5 000 m ²	Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostäderna får vara högst 130 vy-m ² . Den andra fritidsbostaden får vara högst 40 vy-m ² stor och den ska ligga inom samma gårdskrets som den egentliga fritidsbostaden. Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 vy-m ² .	Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostäderna får vara högst 250 vy-m ² . Den andra fritidsbostaden får vara högst 50 vy-m ² stor och den ska ligga inom samma gårdskrets som den egentliga fritidsbostaden. Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 300 vy-m ² .
minst 3 000 m ²	Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostäderna får vara högst 130 vy-m ² . Den andra fritidsbostaden får vara högst 40 vy-m ² stor och den ska ligga inom samma gårdskrets som den egentliga fritidsbostaden. Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 160 vy-m ² .	Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostäderna får vara högst 150 vy-m ² . Den andra fritidsbostaden får vara högst 50 vy-m ² stor och den ska ligga inom samma gårdskrets som den egentliga fritidsbostaden. Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 vy-m ² .
minst 2 000 m ²	Fritidsbostadens våningsyta får vara högst 90 vy-m ² . Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 160 vy-m ² .	Fritidsbostadens våningsyta får vara högst 100 vy-m ² . Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 160 vy-m ² .
under 2 000 m ²	Fritidsbostadens våningsyta får vara högst 70 vy-m ² . Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får utgöra högst 8 % av byggplatsens areal.	Fritidsbostadens våningsyta får vara högst 70 vy-m ² . Bastuns våningsyta får vara högst 25 vy-m ² . Byggnadernas sammanlagda våningsyta får utgöra högst 8 % av byggplatsens areal.

Svartbäck Krokön Louhimon alueella on osoitettu yksittäiset rakennuspaikat RA-4- ja RA-5-merkinnöin. RA-4- ja RA-5-alueet on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. RA-4-alueen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta loma-asunnon kerrosala enintään 80 k-m² ja saunan kerrosala enintään 25 k-m². RA-5-alueen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa puolestaan olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon kerrosala enintään 50 k-m² ja saunan kerrosala enintään 25 k-m². RA-4- ja RA-5-aluevaraukset sekä niitä koskevat

I Louhimo-området i Svartbäck Krokö har enskilda byggplatser anvisats med beteckningen RA-4 och RA-5. RA-4- och RA-5-områdena är avsedda för byggande av fritidsbostäder. Den sammanlagda våningsytan på en byggplats i RA-4-området får vara högst 120 m², varav fritidsbostadens våningsyta får vara högst 80 m² och bastuns våningsyta högst 25 m². Den sammanlagda våningsytan på en byggplats i RA-5-området får i sin tur vara högst 80 m², varav fritidsbostadens våningsyta högst 50 m² och bastuns våningsyta högst 25 m². RA-4- och RA-5-

rakennusoikeudet perustuvat lohkomistoimituksessa tehtyyn sopimukseen, jossa yksi voimassa olevan osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on jaettu kahteen osaan.

Loma- ja matkailualueet (R-1) on tarkoitettu lomakylän tai yhteisöloma-alueen toteuttamista varten eikä loma-asuntojen rakennuspaikkoja saa erottaa omiksi itsenäisiksi tiloikseen. Loma- ja matkailualueita on osoitettu Heinlahden ja Tonttuvuoren alueille aiemman osayleiskaavan mukaisesti.

Myös kyläalueille (AT-1, AT-2) on sallittua rakentaa loma-asuntoja.

Pyhtään ja Kotkan kuntarajalla sijaitsevalla Sarvenniemenkarin saarella on kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa. Alue on kokonaisuudessaan luonnonsuojelualue (SL-4), mutta SL-4-alueella on mahdollista olemassa olevilla lomarakennuspaikoilla olevien rakennusten peruskorjauksen sekä vastaavien rakennusten rakentamisen tuhoutuneiden tilalle.

områdesreserveringarna samt byggrätterna som gäller dem grundar sig på ett vid styckningsförrättningen ingånget avtal där en byggplats enligt den gällande delgeneralplanen har delats upp i två delar.

Områdena för fritid och turism (R-1) är avsedda för byggandet av en semesterby eller ett område för kollektivt fritidsboende, och byggplatserna för fritidsbostäder får inte avskiljas till egna självständiga fastigheter. Områden för fritid och turism har anvisats i Heinlax och Tonttuvuori i enlighet med den tidigare delgeneralplanen.

Fritidsboende har anvisats även i byområdena (AT-1, AT-2).

På ön Sarvenniemenkari, som ligger på gränsen mellan Pyttis och Kotka, finns två befintliga byggplatser för fritidshus. Området är i sin helhet ett naturskyddsområde (SL-4), men i SL-4-området är det tillåtet att grundligt renovera fritidshus på befintliga byggnader och att uppföra motsvarande byggnader i stället för förstörda byggnader.



Kuva 7.4. Utterkärrintien varteen on osoitettu uusia taustamaaston rakennuspaikkoja.

Figur 7.4. Längs Utterkärrsvägen har flera byggplatser anvisats i den bakre terrängen.

7.5 Elinkeinit ja palvelut

Palvelujen ja hallinnon alueena (P-1) on osoitettu Munapirtin Hinkapyölässä sijaitseva Skärgårdens vänner i Pyttis rf:n nuorisoseurantalo sekä sen viereinen urheilukenttä. Alueelle saa rakentaa vapaa-ajan palveluihin ja lähipalveluihin liittyviä tiloja, työtiloja ja asuntoja.

Yritystoiminnan alueita (PT-1) on osoitettu Heinlahteen (Kiiskan veneveistämö), Munapirtin itärannalle Keihässalmen sillan kupeeseen (Kärkkäisen veneveistämö) sekä Svartbäck Krokön saareen. Yritystoiminnan alueelle saa rakentaa

Näringsar och service

Som ett område för service och förvaltning (P-1) har man anvisat Skärgårdens vänner i Pyttis rf:s ungdomsgård i Hinkaböle, Mogenpört, samt idrottsplatsen som ligger bredvid gården. I området får man bygga lokaler, arbetsutrymmen och bostäder med anknytning till fritidstjänster och närservice.

Områden för företagsverksamhet (PT-1) har anvisats i Heinlax (Heinlahden Veistämö, till vardags kallat Kiiskan veivistämö), på östra stranden av Mogenpört nära bron över Spjutsundet

ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja.

RM-1-, R-1- ja RV-1-merkinnöillä on osoitettu erilaisia matkailuun liittyviä toimintoja. Matkailupalvelujen alueina (RM-1) on osoitettu Verssonkankaan ja Mäntyniemen alueet. Verssonkankaan alueella RM-1-merkintä vastaa alueella voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä Verssonkankaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (hyväksytty valtuustossa 15.8.2016) suunnitelmia. Mäntyniemen alueella RM-1-merkintää on laajennettu aiemmasta mahdollistaen alueella nykyisin toimivan Hotelli Mäntyniemen matkailupalvelujen kehittäminen.

Loma- ja matkailualueet (R-1) on tarkoitettu lomakylän tai yhteisöloma-alueen toteuttamista varten ja niitä on osoitettu Heinlahden, Tonttuvuoren ja Hevossaaren alueille aiemman osayleiskaavan mukaisesti. Asuntovaunualue (RV-1) on tarkoitettu pääasiassa matkailuun liittyviä huoltorakennuksia sekä telttailu-, matkailuvaunu- ja matkailuautoaluetta varten ja ko. merkintää on käytetty Flakanäsin alueella.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M) on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueelle ei ole sallittua sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. M-alueita on osoitettu laajasti koko kaava-alueelle rakennettujen alueiden lähiympäristöön. Koukkusaareen ja Heinäsaareen on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolelle maa- ja metsävaltaiset alueet (M-1), jotka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-1-alueiden rakennusoikeutta ei ratkaista osayleiskaavalla, vaan rakentamisedellytykset tutkitaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Heinlahteen on osoitettu yksi maa- ja metsätalousalue (MT), joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja jossa peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä. MT-alueelle ei ole sallittua sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Suurin osa saarissa sijaitsevista rakentamattomista alueista on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Isommista saarista etenkin Hevossaari, Koukkusaari, Lilla Krokö ja Svartbäck Krokö on suurelta osin MU-aluetta. Mantereella laajoja MU-alueita on osoitettu etenkin Heinlahden, Kiviniemen, Tonttuvuoren/Lovisteininvuoren, Hinkapyölin, Högbergetin, Storsundsuddenin ja Brunnibergetin alueille. MU-alueille ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen

(Keihässalmen veneveistämö, till vardags kallat Kärkkäisen veistämö) och på Svartbäck Krokö. På ett företagsområde är det tillåtet att bygga arbetslokaler som inte medför störningar i miljön.

Funktioner med anknytning till turism har anvisats med beteckningarna RM-1, R-1 och RV-1. Områdena vid Versomalmen och Mäntyniemi har anvisats som områden för turismtjänster (RM-1). Vid Versomalmen motsvarar beteckningen RM-1 målen i den gällande landskapsplanen och planerna i detaljplanen för Versomalmen och detaljplaneändringen (godkänd av fullmäktige 15.8.2016). I Mäntyniemiområdet har RM-1-beteckningen utvidgats jämfört med den tidigare delgeneralplanen och gör det nu möjligt att utveckla tjänsterna vid Hotelli Mäntyniemi.

Områdena för fritid och turism (R-1) är avsedda för genomförandet av en semesterby eller kollektiv fritidsboende och sådana har anvisats i Heinlax, i Tonttuvuori och på Hästholmen i enlighet med den tidigare delgeneralplanen. Husvagnsområdet (RV-1) i huvudsak avsett för servicebyggnader i anslutning till turism samt för camping i tält, husvagnar och husbilar. Beteckningen har anvisats i Flakanäsområdet.

Jord- och skogsbruksdominerade områden (M) är avsedda för idkande av jord- och skogsbruk. I M-områden tillåts inget byggande bortsett från den byggrätt som anvisas i planen samt byggnader för jord- och skogsbruket. M-områden har anvisats på bred front i hela området i närheten av tidigare bebyggda områden. På Krokö och Ångsön har jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1) anvisats utanför strandzonen. De är främst avsedda för idkande av jord- och skogsbruk. Byggrätten i M-1-områden avgörs inte genom en delgeneralplan, utan byggförutsättningarna provas utifrån byggnadsordningen.

I Heinlax har anvisats ett jord- och skogsbruksområde (MT) som främst är avsett för bedrivande av jord- och skogsbruk och där man ska sträva efter att bevara de öppna åkrarna i odlingsbruk. I MT-områden tillåts inget byggande bortsett från byggnader för jord- och skogsbruket.

De flesta av de obebbyggda områdena på öarna anvisas i planen som jordbruks- och skogsbruksområden med miljövärden och/eller behov av att styra friluftslivet (MU). Bland de större öarna är särskilt Hästholmen, Krokö, Lilla Krokö och Svartbäck Krokö till en stor del MU-områden. På fastlandet har stora MU-områden anvisats särskilt i Heinlax, Stensnäs, Tonttuvuori/Klovistensbergen, Hinkaböle, Högberget, Storsundsudden och Brunniberget. I MU-områden tillåts inget byggande bortsett från den byggrätt som anvisas i planen, byggnader för jord- och skogsbruket samt smärre byggnader och konstruktioner som betjänar allmän rekreation. I dessa områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt miljövärden i området.

ympäristöarvoihin. Heinäsaareen ja Tonttuvuoren alueelle on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolelle maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). MU-1-alueiden rakennusoikeutta ei ratkaista osayleiskaavalla, vaan rakentamisedellytykset tutkitaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Maatilojen talouskeskusten alueille (AM-1) on mahdollista rakentaa maa-, metsä- ja kalataloutta palvelevia rakennuksia. Myös kyläalueille (AT-1, AT-2) on sallittua rakentaa palvelutiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys- ja työskentelytiloja sekä kyläyhteisöjen toimintaa palvelevia yleisiä rakennuksia. Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys- ja työskentelytiloja on mahdollista rakentaa myös erillispientalojen alueille (AO-1).

Verssonkankaan, Lilla Krokön ja Svartbäck Krokön alueille osoitetuille retkeily- ja ulkoilualueille (VR-2) on mahdollistettu matkailua palvelevien pienimittakaavaisen rakennusten ja rakennelmien toteuttaminen. VR-2-aluevaraus mahdollistaa esimerkiksi Verssonkankaan asemakaavassakin mahdollistetun rakentamisen, joka on osittain jo toteutunutkin alueelle ns. peilimökkien muodossa. Lilla Krokön ja Svartbäck Krokön VR-2-alueet kytkeytyvät Hotelli Mäntyniemen matkailupalvelujen kehittämiseen.

På Ängsön och i Tonttuvuori har utanför strandzonen anvisats jord- och skogsbruksdominerade områden med miljövärden och/eller behov av styrning av friluftslivet (MU-1). Byggrätten i MU-1-områden avgörs inte genom en delgeneralplan, utan byggförutsättningarna prövas utifrån byggnadsordningen.

I områdena för driftcentra för jordbruket (AM-1) är det möjligt att uppföra byggnader som betjänar jordbruk, skogsbruk och fiske. Även i byområdena (AT-1, AT-2) är det tillåtet att bygga servicelokaler, företags- och arbetslokaler som inte orsakar störningar i miljön samt allmänna byggnader som betjänar byggemenskapernas verksamhet. Företags- och arbetslokaler som inte orsakar störningar i miljön kan också byggas i områden för fristående småhus (AO-1).

För de ströv- och friluftsområden (VR-2) som anvisats i Versomalmen, på Lilla Krokö och på Svartbäck Krokö har man gjort det möjligt att genomföra små byggnader och konstruktioner som betjänar turismen. Områdesreserveringen VR-2 gör det möjligt att bygga det som tillåts även i detaljplanen för Versomalmen, vilket delvis redan har genomförts på området i form av s.k. spegelstugor. VR-2-områdena på Lilla Krokö och Svartbäck Krokö är kopplade till utvecklingen av servicen vid Hotelli Mäntyniemi.



Kuva 7.5. Verssonkankaalle on toteutettu ns. peilimökkejä, jotka ovat esimerkkejä VR-2-aluevarauksen mahdollistamasta pienimittakaavaisesta matkailurakentamisesta (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 7.5. I Versomalmen har man byggt s.k. spegelstugor som är exempel på småskaligt byggande för turismnäringen i en VR-2-områdesreservering (Carl Svanfält / Pyttis kommun).

7.6 Virkistys

Retkeily- ja ulkoilualueita on osoitettu VR-1-merkinnällä yhteensä 19 kappaletta. VR-1-merkinnät vastaavat pääosin aiempien osayleiskaavojen virkistysaluemerkintöjä. Keihässalmeen kunnan omistamalle maalle on osoitettu uusi VR-1-alue, joka mahdollistaa esim. frisbeegolf-radan kehittämisen alueelle. Myös

Rekreation

Totalt 19 ströv- och friluftsområden har anvisats med beteckningen VR-1. VR-1-beteckningarna motsvarar i huvudsak beteckningarna för rekreatiomsområden i de tidigare delgeneralplanerna. På den mark som kommunen äger vid Spjutsund har ett nytt VR-1-område anvisats, där t.ex. en frisbeegolf-bana kan

Långön saarelle kunnan omistamalle maalle on osoitettu uusi VR-1-alue, joka mahdollistaa alueen virkistyskäytön kehittämisen ja on linjassa maakuntakaavarakaisun kanssa. Aiemmassa yleiskaavassa uimaranta-alueena osoitettu epävirallinen Skitunäs uimaranta on myös osoitettu VR-1-alueena. VR-alueille saa rakentaa vain retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, minkä lisäksi VR-2-alueella on sallittu myös matkailua palvelevat rakennukset.

Keihässalmeen osoitettu virkistysalueen kohdemerkintä (v-1), joka mahdollistaa virkistystä ja ulkoilua palvelevien rakennusten toteuttamisen alueelle.

Purolan yleinen uimaranta on osoitettu uimaranta-alueena (VV-1) ja Flakanäs uimaranta VR-1-alueena.

Också på den kommunägda marken på Långön har ett nytt VR-1-område anvisats, där rekreationsbruket kan utvecklas i enlighet med riktlinjerna i landskapsplanen. Den inofficiella badstranden i Skitunäs som hade anvisats i den tidigare generalplanen är nu också ett VR-1-område. På VR-områden får endast uppföras byggnader och konstruktioner som betjänar friluftsliv. Inom ett VR-2-område är det dessutom tillåtet att uppföra byggnader som betjänar turism.

Vid Spjutsundet gör objektsbeteckningen för ett rekreationsområde (v-1) det möjligt att uppföra byggnader som betjänar friluftslivet.

Den allmänna badplatsen i Svartbäck har anvisats som badstrandsområde (VV-1) och den allmänna badplatsen i Flakanäs som VR-1-område.



Kuva 7.6. Flakanäs uimaranta- ja virkistysalueen matalaa hiekkarantaa (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 7.6. Den grunda sandstranden i Flakanäs rekreations- och badstrandsområde (Carl Svanfält / Pyttis kommun).

7.7 Liikenne

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaiset autotiet on osoitettu osayleiskaavassa yhdysteinä. Sitä pienemmät ajotiet on osoitettu osayleiskaavassa pääsyteinä.

Hevossaaren pohjoisosasta on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve Lökören satamaan. Hevossaareen on osoitettu ohjeellinen jalankulkureitti, joka pääsääntöisesti noudattelee saarella jo olevaa polkureitistöä. Ohjeellista jalankulkureittiä on täydennetty Hevossaaren pohjoisosassa jatkamaan rantaan asti kohti kävelyn ja pyöräilyn yhteystarvemerkinä noudatellen kiinteistörajoja. Hevossaaren eteläosassa ohjeellinen jalankulkureitti kulkee voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti olemassa olevalta polulta itään.

Olemassa olevat laiva- ja veneväylät on osoitettu

Trafik

Bilvägar enligt Lantmäteriverkets terrängdatabas anvisas i delgeneralplanen som förbindelsevägar. De mindre körvägarna anvisas som infartsvägar.

Från den norra delen av Hästholmen anvisas ett behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik till Lökörens båthamn. På Hästholmen anvisas en riktgivande gångväg som i regel följer de stigar som redan finns på ön. Den riktgivande gångvägen har kompletterats i den norra delen av Hästholmen så att den fortsätter till stranden i riktning mot beteckningen för ett behov av förbindelse för gång- och cykeltrafiken med iakttagande av fastighetsgränserna. I Hästholmens södra del löper den riktgivande gångvägen österut från en befintlig stig, enligt gällande delgeneralplan.

Befintliga fartygs- och båtleder anvisas med utgångspunkt i Trafikledsverkets material om

Väyläviraston vesiväyläaineiston perusteella. Laivaväylinä on osoitettu Väyläviraston aineiston mukaiset kauppamerenkulun pääväylät (Orregrund–Kotka, Rankin Kivikarin pohjoispuolen väylä), kauppamerenkulun 2-lk-väylät (Lehtisen 5,5 m väylä) sekä hyötyliikenteen matalaväylät (Kaunissaaren yhteysliikenneväylä, Keihässalmen väylä). Veneväylinä on osoitettu Väyläviraston aineiston mukaiset veneilyn runkoväylät (Suomenlahden veneilyn runkoväylä, Heinäsaari–Mussalo), paikallisveneväylät (Ahvenlahti–Purolanlahti, Labbölsholmarna–Brännholmen, Bisaballsfjärden–Abborrfjärden, Bisaballsfjärdenin väylä, Keihässalmi–Öisalmenniemi) sekä venereitit (Kungsgrund–Storsundet, Ahvenkoskenlahden venereitti, Keihässalmi–Liustit, Pukasalmenniemi–Lamassaari, Äyspäänselkä–Pukkisaari, Hevossaari–Äyspäänselkä, Liustit – Kotkan vanha satama). Mäntyniemen edustalta kulkevalta veneväylältä on osoitettu veneliikenteen yhteystarvemerkintä kohti kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa Verkkoniemeä. Verkkoniemeen on maakuntakaavassa ja Verssonkankaan osayleiskaavassa osoitettu venesatama sekä myös asemakaavassa laaja venesataman korttelialue.

Keihässalmeen on osoitettu satama-alueen kohdemerkintä (Is-1) Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sekä alueella voimassa olevan Keihässalmen asemakaavan mukaisesti. Satama-alueen kohdemerkintä on osoitettu myös Mäntyniemeen, johon kulkee nykyisin Keihässalmen–Öisalmenniemen paikallisveneväylä. Satama-alueelle on sallittua rakentaa tiloja venesatamaa tai siihen liittyviä matkailu-, virkistys- ja muita palveluita varten.

Venevalkamat on jaoteltu osayleiskaavassa yksityisiin (LV-1, lv-1) ja yleisiin (LV-2, lv-2) venevalkamiin. Venevalkamat on osoitettu kaavassa lähtökohtaisesti aiempien osayleiskaavojen mukaisesti. Venevalkamiin kohdemerkintöjä (lv-1, lv-2) on käytetty piirtoteknisistä syistä pienialaisten venevalkamiin osoittamiseen. Keihässalmen yleisen venevalkama-alueen rajausta on tarkistettu vastaamaan paremmin alueella voimassa olevaa Keihässalmen asemakaavaa. Keihässalmen sillan kupeeseen Munapirtin puolelle on osoitettu uusi yleinen venevalkama-alue. Yleinen venevalkama-alue on lisätty myös Långön itärannalle, jossa on nykyisellään Pyhtään Meriveneilijöiden tukikohta ja kaksi poijupaikkaa suojasatamatoimintaa varten. Lisäksi Långön lounaispään kaakkoon avautuvan lahden rannalle on osoitettu yleinen venevalkama-alue, josta on lyhyt matka Långön retkeily- ja ulkoilualueelle. Kiviniemestä, Haasianniementien varrelta on puolestaan poistettu aiemmassa osayleiskaavassa osoitettu yleinen venevalkama-alue, sillä alueelle on aiemman osayleiskaavan voimaantulon jälkeen laadittu Kiviniemen ranta-asemakaavan muutos, jossa alueelle on osoitettu

sjöleder. Som farleder för trafiken anvisas huvudlederna inom handelssjöfarten (Orregrund–Kotka, farleden norr om Rankinkivikari), farlederna för handelssjöfarten i klass 2 (5,5 m leden vid Lehtinen) samt de grunda farlederna för nyttotrafik (förbindelsetrafiken till Fagerö, leden vid Spjutsundet). Som båtleder anvisas basfarlederna för båttrafik i Trafikledsverkets material (basfarleden för båttrafik i Finska viken, Ängsön–Mussalö), lokallederna (Abborrfjärden–Svartbäckfjärden, Labbölsholmarna–Brännholmen, Bisaballsfjärden–Abborrfjärden, Bisaballsfjärdens farled, Spjutsundet–Ösundsudden) samt båtlederna (Kungsgrund–Storsundet, Abborrforsvikens båtled, Spjutsundet–Liustit, Bågasundsudden–Lamassaari, Äyspäänselkä–Bockholmen, Hästholmen–Äyspäänselkä, Liustit–Kotka gamla hamn). Från båtleden utanför Mäntyniemi anvisas en beteckning för ett behov av förbindelse för båttrafiken i riktning mot Verkkoniemi, som ligger utanför planområdet. I landskapsplanen och i delgeneralplanen för Versomalmen har en småbåtshamn anvisats i Verkkoniemi. Dessutom har ett vidsträckt kvartersområde för småbåtshamnen anvisats i detaljplanen.

En objektsbeteckning för ett hamnområde (Is-1) har anvisats i Spjutsundet i enlighet med Kymmenedalsens landskapsplan 2040 och den gällande detaljplanen för Spjutsundet. En objektsbeteckning för ett hamnområde anvisas även i Mäntyniemi, dit en lokal båtled för närvarande går från Spjutsundet–Ösundsudden. I ett hamnområde är det tillåtet att bygga lokaler för båtshamnen eller för turist- och rekreationstjänster och andra tjänster i anslutning till den.

I delgeneralplanen har småbåtshamnarna indelats i privata (LV-1, lv-1) och allmänna (LV-2, lv-2) hamnar. Småbåtshamnarna anvisas i regel i enlighet med de tidigare delgeneralplanerna. Objektsbeteckningar för småbåtshamnar (lv-1, lv-2) används av rittekniska skäl för att anvisa småbåtshamnar på en liten yta. Avgränsningen av båtshamnsområdet i Spjutsundet har justerats för att bättre motsvara den gällande detaljplanen för Spjutsundet. Ett nytt allmänt båtshamnsområde har anvisats nära Spjutsundsbron på Mogenpörtsidan. Ett allmänt båtshamnsområde har även lagts till på östra stranden av Långön, där Pyhtään Meriveneilijät har sin bas för närvarande. Här finns också två bojplatser för skyddshamnsverksamhet. Dessutom har ett allmänt båtshamnsområde anvisats på stranden av den vik som öppnar sig mot sydost i sydvästra änden av Långö. Härifrån ligger Långö ströv- och friluftsområde på kort avstånd. Från Haasianniementie i Stensnäs har däremot strukits ett allmänt båtshamnsområde som hade anvisats i den tidigare delgeneralplanen, eftersom stranddetaljplanen för Stensnäs har ändrats efter det att den tidigare delgeneralplanen trädde i kraft. Vid stranddetaljplaneändringen anvisades ett kvartersområde för fristående småhus, som nu

nyt jo rakentunut erillispientalojen korttelialue sekä maa- ja metsätalousalue.

redan har byggts, samt ett jord- och skogsbruksområde.



Kuva 7.7. Keihässalmen ylittävän sillan kupeeseen on kaavassa osoitettu uusi Iv-2-venealkama-alue (Carl Svanfält / Pyhtään kunta).

Figur 7.7. Ett nytt hamnområde anvisas med beteckningen Iv-2 vid Spjutsundsbron (Carl Svanfält / Pyttis kommun).

7.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti Svartbäck Krokön ja Kaunissaaren välinen sähkömerikaapeli. Lehtisaaren ja Munapirtin Öisalmenniemen välille Lövsundetiin on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti uusi sähkömerikaapeli. Lövsundetin ylittävän sähköjohdon merikaapelointi avaisi purjeveneliikenteen väylän keskeisten matkailukohteiden ja Keihässalmen sataman välille.

Osayleiskaavassa on annettu yleisiä määräyksiä jäte- ja vesihuoltoasioiden huomioimisesta rakennettaessa sekä tilanteesta, jossa rakennusta ei ole mahdollista liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon. Asuin- ja loma-asuinrakennukset tulee liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Jos rakennusta ei voida liittää yleiseen viemäriverkkoon, jätevedet tulee käsitellä ja käsittelylaitos sijoittaa kiinteistöllä kunnan voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti siten, ettei siitä aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa.

Energianhuoltoon liittyen osayleiskaavassa on annettu yleinen määräys, jolla pyritään lisäämään katto- ja seinäpintojen hyödyntämistä aurinkoenergian keräämiseen. Uudisrakennuksia on suositeltavaa suunnata aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisaan ilmansuuntaan. Lisäksi kaavassa suositellaan

Samhällsteknisk försörjning

I delgeneralplanen anvisas sjökabeln mellan Svartbäck Krokö och Fagerö i enlighet med landskapsplanen. Mellan Lövholmen och Ösundsudden, Mogenpört, anvisas en ny sjökabel i enlighet med landskapsplanen. En sjökabel i stället för elledningen över Lövsundet skulle öppna leden för segelbåtar till centrala turistmål och hamnen i Spjutsundet.

I delgeneralplanen utfärdas allmänna föreskrifter om att avfalls- och vattenförsörjningsärenden ska beaktas vid byggandet samt om situationer där det inte är möjligt att ansluta byggnaden till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Bostads- och fritidshus ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet, om det kan ordnas på ett skäligt sätt. Om en byggnad inte kan anslutas till det allmänna avloppsnätet ska avloppsvattnet behandlas och en behandlingsanläggning placeras på fastigheten i enlighet med Fastigheter kommunens gällande miljöskyddsföreskrifter så att inga olägenhet uppkommer för hälsa eller miljö.

När det gäller energiförsörjningen har delgeneralplanen en allmän bestämmelse som syftar till att öka användningen av tak- och väggytor för insamling av solenergi. Det rekommenderas att nya byggnader riktas mot ett väderstreck som är gynnsamt för tillvaratagande av solenergi. Dessutom rekommenderas att utsläppsnåla värmesystem ska användas i

käyttämään vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä.

7.9 Maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen

Valtakunnallisesti arvokas Itäisen Suomenlahden saaristomaisema-alue sekä maakunnallisesti arvokas Heinlahden maisema-alue on osoitettu kaavassa arvokkaina maisema-alueina (ma-1). Merkinnän määräyksessä otetaan kantaa uudis- ja korjausrakentamiseen, rakennusten purkamiseen sekä muihin toimenpiteisiin, jotka voivat heikentää kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoja.

Osayleiskaavan rakennusinventoinnissa tunnistetut kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävät kohteet on osoitettu osayleiskaavassa paikallisesti erittäin arvokkaina rakennuskulttuurikohteina. Erittäin arvokkaita kohteita koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusinventoinnissa tunnistetut kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet on osoitettu osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaina rakennuskulttuurikohteina. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet on osoitettu omalla merkinnällään. Kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena on rakennusinventoinnin alueiden lisäksi osoitettu aiemmassa osayleiskaavassakin osoitettu Koukkusaaren kalastajakylä.

Alueelta todetut muinaismuistolaila rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset (sm) on osoitettu osa-alue- ja kohdemerkinnöin. Alueella sijaitsevista kiinteistä muinaisjäännöksistä 4 on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäviksi arkeologiseksi kohteiksi ja ne on osoitettu kaavassa omalla sm-1-merkinnällä. Struven ketjun Mustaviirin mittauspiste on lisäksi osoitettu Unescon maailmanperintökohteena. Muut kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu merkinnällä sm-2. Muut kulttuuriperintökohteet on osoitettu osa-alue-, kohde- ja viivamerkinnoin (s-1).

7.10 Luontoarvojen huomioiminen

Osayleiskaava-alueen eteläosaan sijoittuva Itäisen Suomenlahden kansallispuiston luonnonsuojelualue on osoitettu kaavassa kansallispuistona (SL-1). Muut luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet on osoitettu luonnonsuojelualueina (SL-2). SL-3-merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu Långören sekä Itäisen Suomenlahden merialueet, joita suunnitellaan liitettäväksi kansallispuistoalueeseen. Pyhtään ja Kotkan kuntarajalla sijaitseva Salmenniemenkari on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL-4). SL-4-alueelle on osoitettu kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla olevia rakennuksia on sallittu peruskorjata ja tuhoutuneiden rakennusten tilalle

byggnaderna.

Beaktande av landskaps- och kulturmiljövärden

Det nationellt värdefulla skärgårdslandskapet i Östras Finska viken och det regionalt värdefulla landskapsområdet i Heinlax anvisas i planen som värdefulla landskapsområden (ma-1). I bestämmelsen som gäller beteckningen tas ställning till nybyggnad och reparationsbyggnad, rivning av byggnader samt till andra åtgärder som kan försämra den kulturhistoriska miljös värden.

De kulturhistoriskt sett mycket betydelsefulla objekt som identifierats i byggnadsinventeringen inför delgeneralplanen anvisas som lokalt mycket värdefulla byggnadskulturobjekt. Om planer och åtgärder som gäller mycket värdefulla objekt ska utlåtande begäras av museimyndigheten. De kulturhistoriskt betydelsefulla objekt som identifierats vid byggnadsinventeringen anvisas i delgeneralplanen som lokalt värdefulla byggnadskulturobjekt. Kulturhistoriskt betydelsefulla områden har en egen beteckning. Som kulturhistoriskt betydelsefulla områden anvisas utöver de områden som fastställts i byggnadsinventeringen även fiskarbyn på Krokö, som var anvisad även i den tidigare delgeneralplanen.

Fasta fornlämningar (sm) som är fridlysta med stöd av lagen om fornminnen har anvisats med delområdes- och objektsbeteckningar. Av de fasta fornlämningar som finns inom området har fyra klassificerats som nationellt betydande arkeologiska objekt och de anvisas med en egen sm-1-beteckning. En av mätpunkterna i Struves meridianbåge på Svartviran anvisas med beteckningen för ett objekt på Unescos världsarvslista. Andra fasta fornlämningar anvisas med beteckningen sm-2. Andra kulturarvsobjekt anvisas med delområdes-, objekts- och linjebeteckningar (s-1).

Beaktande av naturvärden

Naturskyddsområdet i Östra Finska vikens nationalpark, i delgeneralplaneområdets södra del, anvisas som nationalpark (SL-1). Andra områden som skyddats med stöd av naturvårdslagen anvisas som naturskyddsområden (SL-2). Med beteckningen SL-3 anvisas Långören, som är avsedd att inrättas som skyddsområde med stöd av naturvårdslagen, samt havsområdena i Östra Finska viken, som är tänkta att anslutas till nationalparksområdet. Salmenniemenkari vid gränsen mellan Pyttis och Kotka anvisas som ett naturskyddsområde (SL-4). Två befintliga byggplatser anvisas i SL-4-området. Det är tillåtet att grundligt renovera befintliga byggnader på befintliga byggplatser och det är också tillåtet att uppföra motsvarande byggnader i stället för

on sallittua rakentaa vastaava rakennus. Alueella ei muiden luonnonsuojelualueiden tapaan ole kuitenkaan sallittua suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- tai ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvana tai ehdotettuna alueena on osoitettu seuraavat alueet: Heinlahti, Itäisen Suomenlahden saaristo ja vedet, Kokkovouri, Koukkusaari sekä Kymijoki.

Luo-1-merkinnällä on osoitettu alueita, joilla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä ja/tai luontotyyppkejä. Merkinnällä on osoitettu aiempien osayleiskaavojen ympäristö- tai luonnonvarojen omaavia alueen osia ja kohteita (mm. terveleppälehto, hiekkaranta, lehtoniitty, muinaisranta, siirtolohkare ja merenrantaniitty), Verssonkankaan ja Keihässalmen asemakaavojen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (mm. luonnontilainen hiekkaranta ja matalakasvuinen merenrantaniitty) sekä osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaisia arvokkaita elinympäristöjä (mm. edustava kallioalue, hiekkaranta, lehto, korpi, merenrantaniitty ja erilaisia kangasmetsiä) sekä uhanalaislajiston esiintymisalueita (tyräkkitarhakääriäinen, rastaskerttunen, sarjatalvikki, pajusirkku ja rytilude).

Luo-2-merkinnällä on osoitettu alueita, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla suojellun uhanalaisen ja/tai EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) eliölajin esiintymisalueita. Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaiset täplälampikorennon, lummelampikorennon ja idänkirsikorennon lisääntymisalueet sekä hajuheinän kasvupaikka.

Luo-3-merkinnällä on osoitettu vedenalaisen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Ristisaaren, Pitkäviirin ja Mustaviirin ympäristö voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 mukaisesti.

Omalla merkinnällään on osoitettu alueita, joilla sijaitsee kansallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeä lintualue. Merkintä kattaa Heinlahden kansallisesti (FINIBA) ja maakunnallisesti (MAALI) tärkeät lintualueet, Mossaholmsgummornan maakunnallisesti tärkeän lintualueen sekä Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Luontoselvitys Kotkansiipi 2009) tunnistetun paikallisesti tärkeän lintualueen Lammasaaren ympäristössä. Itäisen Suomenlahden merialueet on osoitettu kaavassa luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitetuksi alueeksi (SL-3), minkä takia kaavassa ei ole erikseen osoitettu kyseisellä alueella sijaitsevia Itäisen Suomenlahden kansallispuiston kansainvälisesti tärkeää lintualueita (IBA), Itäisen

förstörda byggnader. Liksom när det gäller andra naturskyddsområden är det dock inte tillåtet att vidta sådana åtgärder som äventyrar eller försämrar de natur- eller miljövärden som utgör grund för inrättandet av naturskyddsområdet.

Följande områden anvisas som områden som hör till eller föreslås höra till nätverket Natura 2000: Heinlax, Östra Finska vikens skärgård och vatten, Kokkoberget, Krokö samt Kymmene älv.

Områden där livsmiljöer och/eller naturtyper av betydelse för den biologiska mångfalden har identifierats anvisas med beteckningen luo-1. Med beteckningen anvisas delar av områden och objekt som i tidigare delgeneralplaner har konstaterats ha miljö- eller naturvärden (bl.a. klippalslund, sandstrand, lundäng, fornstrand, klippblock och havsstrandsäng), områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald i Versomalmen och Spjutsundet (bl.a. sandstrand i naturligt tillstånd och lågväxt havsstrandsäng) samt värdefulla livsmiljöer i enlighet med den naturinventering som gjordes inför delgeneralplanen (bl.a. representativt klippområde, sandstrand, lund, kärr, havsstrandsäng och olika moskogor) samt områden med förekomster av hotade arter (törelskottvecklare, trastsångare, ryl, sävsparv och insektsarten *Actinocoris signatus*).

Med beteckningen luo-2 anvisas områden där det förekommer en hotad art som skyddats med stöd av 78 § i naturvårdslagen och/eller en art i bilaga IV (a) till EU:s habitatdirektiv. Med beteckningen anvisas förökningsområden för de i naturinventeringen dokumenterade arterna citronfläckad kärrtrollslända, bred kärrtrollslända och sibirisk vinterflickslända samt en växtplats för sötgräs.

Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald under vattnet anvisas med beteckningen luo-3. I enlighet med gällande landskapsplan för Kymmenedalen 2040 anvisas omgivningen kring Ristisaari, Långviran och Svartviran med denna beteckning.

Områden där det ligger ett nationellt, regionalt eller lokalt viktigt fågelområde har en egen beteckning. Beteckningen omfattar nationellt (FINIBA) och regionalt (MAALI) viktiga fågelområden i Heinlax, det regionalt viktiga fågelområdet Mossaholmsgummorna samt det lokalt viktiga fågelområdet på Långören, som ingick i naturinventeringen inför delgeneralplanen för centralorten (Luontoselvitys Kotkansiipi 2009). Östra Finska vikens havsområden anvisas som områden som är av sedda att skyddas med stöd av naturvårdslagen (SL-3), och därför anvisas det nationellt viktiga fågelområdet i Östra Finska vikens nationalpark (IBA), det nationellt viktiga fågelområdet i Östra Finska vikens skärgård som helhet (FINIBA) eller de regionalt viktiga fågelområdena (MAALI) på Kalliokari och Ormskär

Suomenlahden saaristokokonaisuuden kansallisesti tärkeää lintualueita (FINIBA) tai Kalliokarin ja Ormskärin maakunnallisesti tärkeitä lintualueita (MAALI).

Lisäksi kaavassa on osoitettu osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella ohjeellisina alueen osina sellaisia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojellulle liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Alueet sijoittuvat Keihässalmen ja Stikanäsin alueille.

Heinlahdesta on osoitettu siniviheryhteystarveremerkintä Hevossaaren, Kuussaaren ja Koukkusaaren kautta Kaunissaareen ja Långön saareen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee turvata sini-viheryhteyden säilyminen ja edistettävä sen toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja lajiston liikkumismahdollisuudet. Yhteyden mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailemisen ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen.

Arvokkaana kallio- tai harjualueena on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet (Högberget, Kokkovuori-Aataminvuoren kallioalue sekä Lovisteininvuori-Tonttuvuori), Koukkusaaren sekä Santaniemenharjun ja Skagsanden harjijensuojeluohjelma-alueet sekä maakunnallisesti arvokkaat Pitkäviirin ja Verssonkankaan harjualueet voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 perusteella.

Arvokkaana vedenalaisena geologisena muodostumana on osoitettu voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 perusteella Kaunissaaren-Ristisaaren hiekka- ja sora muodostumat, jotka sijoittuvat nimensä mukaisesti Kaunissaaren ja Ristisaaren ympäristöön ja ulottuvat Kaunissaaren pohjoispuolella Koukkusaareen asti.

Alueella sijaitsevat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat pohjavesialueet (Jättukastet-Tuuski, Koukkusaari, Munapirtti ja Pitkäviiri) on osoitettu kaavassa pv-2-merkinnällä.

7.11 Ympäristöhäiriöt

Osayleiskaavassa on osoitettu haitta-ainetta sisältävät tai mahdollisesti sisältävät maa-alueet Lupa- ja valvontavirastolta huhtikuussa 2026 saatujen maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaporttien perusteella. Osayleiskaavassa on osoitettu kaikki sellaiset kohteet, joissa maanrakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteys valvontaviranomaiseen. Kohteista kolme sijoittuu Purolaan, yksi Munapirtin

inte separat i denna plan.

Utifrån den naturinventering som gjorts inför delgeneralplanen anvisas dessutom som riktgivande områden sådana för naturens mångfald särskilt viktiga områden där det finns livsmiljöer som lämpar sig för flygekorren, en art som är skyddad med stöd av naturvårdslagen. Dessa områden är belägna vid Spjutsundet och Stikanäs.

Från Heinlax anvisas en beteckning för ett behov av en blå-grön förbindelse till Hästholmen, Kuussari och via Krokö till Fagerö och Långön. I planeringen och genomförandet av området ska det säkerställas att den blå-gröna förbindelsen bevaras och genomförandet av den ska främjas med beaktande av områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt och arternas möjligheter att färdas. I samband med dimensioneringen och genomförandet av förbindelsen ska avseende fästas vid förbindelsens betydelse som en del av det ekologiska nätverket och vid samordning av naturturism och rekreatjonsbehov.

Som ett värdefullt berg- eller åsområde anvisas de nationellt värdefulla bergsområdena (Högberget, Kokkobergen-berget Kokkobergen-Aataminvuori samt Klovistensbergen-Tonttuvuori), Krokö samt områdena i programmet för skydd av åsar Santaniemenharju och Skagsanden, samt de regionalt värdefulla åsområdena på Långviran och i Versomalmen enligt Kymmenedalens landskapsplan 2040.

Som en värdefull geologisk formation under vattnet anvisas på basis av den gällande Kymmenedalens landskapsplan 2040 sand- och grusformationerna som är belägna vid Fagerö och Ristisaari och sträcker sig norr om Fagerö ända till Krokö.

Andra grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning (Jättukastet-Tuuski, Krokö, Mögenport och Långviran) anvisas med beteckningen pv-2 i planen.

Miljöstörningar

I delgeneralplanen anvisas markområden som innehåller eller eventuellt innehåller skadliga ämnen enligt uppgifter ur datasystemet för markgrundens tillstånd som erhållits från Tillstånds- och tillsynsverket i april 2026. I delgeneralplanen anvisas alla sådana objekt där man vid markbyggnad eller förändrad markanvändning ska kontakta tillsynsmyndigheten. Tre av objekten är belägna i

Santaniemeen yksi Munapirtin Kokkokallioon ja yksi Heinlahteen.

7.12 Oikeusvaikutukset

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestykseksi osayleiskaava-alueella.

Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä kumotaan Rannikon ja saariston osayleiskaava (hyväksytty 22.3.1999) kokonaisuudessaan – myös niiltä osin kuin voimassa oleva kaava sijoittuu laadittavan osayleiskaavan ulkopuolelle. Rannikon ja saariston osayleiskaavaan merkityn vahvistusrajan sijainti on todettu monelta osin epäselväksi ja se esimerkiksi sijoittuu vaihtelevan etäisyyden päähän kaavan aluevarauksista. Koska Rannikon ja saariston osayleiskaavassa ei ole osoitettu vesialueita aluevarausmerkinnällä, kaava-alueen rajaan liittyvät epäselvyydet korostuvat merialueilla.

Lisäksi Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaava kumoaa seuraavat samaa aluetta koskevat Pyhtään kunnassa aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavat:

- Hevossaaren osayleiskaava, hyväksytty 11.6.2001
- Rannikon ja saariston osayleiskaavan muutos, 15.3.2001
- Rannikon ja saariston osayleiskaavan muutos, 12.3.2002
- Rannikon ja saariston osayleiskaavan muutos, hyväksytty 20.11.2006
- Rannikon ja saariston osayleiskaavan muutos, hyväksytty 12.6.2023

Edellisten lisäksi laadittava osayleiskaava korvaa pienen alueen Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavasta (hyväksytty 19.12.1996) siltä osin kuin laadittava osayleiskaava sijoittuu sen alueelle.

7.13 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet seuraavalla tavalla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:
Suunniteltu maankäyttö hyödyntää alueen nykyistä

Svartbäck, ett på Sandudden i Mogenpört, ett på Kokkoberget i Mogenpört och ett i Heinlax.

Rättsverkningar

Delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde styr utarbetandet av detaljplaner och stranddetaljplaner samt ändringar av dem, samt när man i övrigt vidtar åtgärder för att ordna områdesanvändningen inom delgeneralplaneområdet.

I samband med utarbetandet av delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde upphävs Delgeneralplanen för kusten och skärgården (godkänd 22.3.1999) i sin helhet - även till den del den gällande planen ligger utanför den delgeneralplan som nu utarbetas. Gränsen för fastställande i delgeneralplanen för kusten och skärgården har visat sig vara oklar på flera ställen och ligger till exempel på olika av stånd från områdesreserveringarna i planen. Eftersom delgeneralplanen för kusten och skärgården inte har anvisat vattenområden med beteckningen för områdesreservering framhåvs oklarheterna kring planområdets gräns särskilt i havsområdena.

Delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde upphäver dessutom följande tidigare godkända generalplaner i Pyttis kommun:

- Delgeneralplan för Hästholmen, godkänd 11.6.2001
- Ändring av delgeneralplanen för kusten och skärgården, 15.3.2001
- Ändring av delgeneralplanen för kusten och skärgården, 12.3.2002
- Ändring av delgeneralplanen för kusten och skärgården, godkänd 20.11.2006
- Ändring av delgeneralplanen för kusten och skärgården, godkänd 12.6.2023

Utöver ovan nämnda ersätter delgeneralplanen en liten del av delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar (godkänd 19.12.1996) till den del den nu aktuella delgeneralplanen sträcker sig inom dess område.

Beaktande av de riksomfattande målen för områdesanvändningen

I planlösningen har de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktats på följande sätt:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt: Den planerade markanvändningen utnyttjar områdets nuvarande samhällsstruktur och vägnät, och det

yhdyskuntarakennetta sekä tieverkostoa, ja alueen saariin ei ole osoitettu kokonaan uusia rakennuspaikkoja, pois lukien Siltakylän keskustaajaman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan Hevossaareen sijoitettuja kahta uutta rakennuspaikkaa. Lomarakennusten käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu ainoastaan Siltakylän keskustaajaman ja nykyisen taajamarakenteen välittömään läheisyyteen sijoittuvan Kiviniemen alueelle. Kaava-alue on pääosin haja-asutusalueita, jolla yksityisautoilu ja -veneily on pääasiallinen liikkumismuoto. Kaavaratkaisulla tuetaan alueen elinvoimaisuutta ja matkailutoiminnan kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä: Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan pääosin olemassa olevan tieverkon läheisyyteen. Tiesuhteudet uusille rakennuspaikoille tulee ensisijaisesti järjestää olemassa olevia liittymiä ja teitä hyödyntäen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Kaavaratkaisussa on otettu huomioon hulevesien hallinta ja tulvasuojelu. Kaavassa on myös huomioitu haitta ainetta sisältävät tai mahdolliset sisältävät maa-alueet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen sekä luonnonvarojen osalta kaavassa on osoitettu kaikki valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet, minkä lisäksi kaavassa on huomioitu kaava-alueelta laadittujen luontoselvitysten, rakennusinventoinnin ja arkeologisen inventoinnin tulokset.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto: Kaavassa on annettu koko kaava-alueita koskevia määräyksiä, joilla pyritään edistämään katto- ja seinäpintojen hyödyntämistä aurinkoenergian keräämiseen, uudisrakennusten suuntaamista aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisaan ilmansuuntaan sekä vähäpäästöisten lämmitysjärjestelmien käyttöä.

7.14 Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavoitus on ensisijainen suunnittelumuoto valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoinnissa. Yleiskaava tarkoittaa maakuntakaavassa esitettyä kaavaratkaisua ja on tarkoitukseltaan ja periaatteiltaan maakuntakaavan mukainen. Seuraavassa kuvataan keskeisimpien teemojen osalta tarkemmin, miten yleiskaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa.

Asuminen: Maakuntakaavan mukaiset taajamatoimintojen alueet Heinlahdessa ja

har inte anvisats några helt nya byggplatser på öarna, med undantag för de två nya byggplatser som har placerats på Hästholmen i omedelbar närhet av centralorten Broby. Ändringar av användningsändamålet för fritidshus har endast kunnat göras i centralorten Broby och i Stensnäs, som ligger i omedelbar närhet av den nuvarande tätortsstrukturen. Planområdet är huvudsakligen ett glesbygdsområde där privatbilism och privat båttrafik är det huvudsakliga färd sättet. Planlösningen stöder områdets livskraft och utvecklingen av turismen.

Ett effektivt trafiksystem: Nya byggplatser har främst anvisats i närheten av det befintliga vägnätet. Vägförbindelser till nya byggplatser ska i första hand ordnas via befintliga anslutningar och vägar.

En sund och trygg livsmiljö: I planlösningen har man tagit hänsyn till hanteringen av dagvatten och översvämningsskyddet. I planen har också beaktats markområden som innehåller eller eventuellt innehåller skadliga ämnen.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar: Man har strävat efter att placera de nya byggplatserna så, att de i så liten utsträckning som möjligt medför negativa konsekvenser för naturmiljön. I fråga om natur- och kulturmiljövärden samt naturresurser anvisar planen anvisats alla nationellt och regionalt värdefulla områden, och dessutom beaktas resultatet från naturinventeringarna, byggnadsinventeringen och den arkeologiska inventeringen.

Energiförsörjning med förmåga att vara förnybar: I planen ges bestämmelser för hela planområdet som syftar till att främja användning av tak- och väggytor för tillvaratagande av solenergi, riktande av nya byggnader på ett sätt som är fördelaktigt med tanke på solenergi och användning av uppvärmningssystem med låga utsläpp.

Generalplanens förhållande till landskapsplanen

Landskapsplanläggningen är den primära planeringsformen för att konkretisera de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Generalplanen preciserar den planlösning som anges i landskapsplanen och motsvarar landskapsplanen i fråga om syfte och principer. Nedan beskrivs för de centralaste teman noggrannare hur generalplanlösningen förverkligar landskapsplanen.

Boende: De i landskapsplanen anvisade områdena

Kiviniemen pohjoisosassa on osoitettu pääosin pysyvään asumiseen (Heinlahdessa kyläalueeksi, Kiviniemessä erillispientalojen alueiksi). Maakuntakaavan mukainen Purolan kylä on osoitettu osayleiskaavassa kyläalueena. Osayleiskaavassa on osoitettu kyläalueena myös Keihässalmen alue, jonne johtaa uudet isokokoiset vesijohto- ja paineviemärisiirtolinjat Purolan suunnasta. Maakuntakaavassa Keihässalmeen on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä satama-alue sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Keihässalmen kyläalueen toteuttaminen mahdollisine palveluineen ja yritystoimintoineen tukee satamatoimintojen toteutumista.

Liikennejärjestelmä: Maakuntakaavan mukainen yhdystie on osoitettu osayleiskaavassa yhdystienä. Osayleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavan mukaiset laiva- ja veneväylät. Keihässalmeen sekä Mäntyniemeen on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti satama-alue. Merkintä mahdollistaa tilojen rakentamisen venesatamaa sekä siihen liittyviä matkailu-, virkistys- ja muita palveluita varten. Maakuntakaavassa on osoitettu osayleiskaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan Verkkoniemeen venesatama, mikä on huomioitu osayleiskaavassa osoittamalla veneliikenteen yhteystarvemerkintä Mäntyniemen edustalta kohti Verkkoniemeä.

Virkistys: Osayleiskaavassa on osoitettu virkistysalueita maakuntakaavan mukaisesti mm. Verssonkankaalle, Flakanäsiin, Kuussaareen sekä kunnan omistamille maille Långön saareen. Långön saareen sekä Heinäsaareen on osoitettu myös maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Hevossaareen ja Långön saareen maakuntakaavassa esitetyt virkistyskohteet on huomioitu osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilun alueina. Keihässalmeen maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta, on huomioitu osayleiskaavassa virkistysalue-kohdemerkinnällä. Osayleiskaavassa on mahdollistettu maakuntakaavan matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella sijaitsevan Hotelli Mäntyniemen matkailupalvelujen kehittäminen.

Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot: Alueen maisemalliset, rakennushistorialliset ja arkeologiset arvot on inventoitu kaavoituksen yhteydessä. Kaavassa osoitetuilla aluevarauksilla ja suojelumerkinnoilla turvataan maakuntakaavamääräysten edellyttämällä tavalla näiden arvojen säilyminen.

Luontoarvot: Kaavassa on osoitettu kaikki valtakunnalliset ja maakunnalliset luontoarvot, minkä lisäksi luontoarvot on selvitetty muuttuvan maankäytön alueilta ja huomioitu voimassa olevissa kaavoissa tunnistetut luontoarvot.

för tätortsfunktioner i Heinlax och norra delen av Stensnäs anvisas i huvudsak för fast boende (i Heinlax som byområde, i Stensnäs som områden för fristående småhus). Svartbäck by, som har en beteckning i landskapsplanen, anvisas som ett byområde i delgeneralplanen. I delgeneralplanen anvisas som ett byområde även Spjutsundsområdet, till vilket de nya stora vattenledningarna och tryckavloppen från Svartbäckshället går. I landskapsplanen anvisas ett på landskapsnivå eller regionalt betydande hamnområde samt ett jord- och skogsbruksområde med behov av att styra friluftslivet. Genomförandet av byområdet i Spjutsundet jämte eventuell service och eventuell företagsverksamhet stöder genomförandet av hamnfunktionerna.

Trafiksystem: Förbindelsevägen i landskapsplanen anvisas som förbindelseväg även i delgeneralplanen. Farlederna för båtar och fartyg i landskapsplanen anvisas även i delgeneralplanen. Ett hamnområde anvisas i Spjutsundet och i Mäntyniemi på samma sätt som i landskapsplanen. Beteckningen gör det möjligt att bygga lokaler för båthamnen samt för turist- och rekreationstjänster och andra tjänster i anslutning till den. I landskapsplanen har en småbåtshamn anvisats i Verkkoniemi utanför delgeneralplaneområdet. Detta har beaktats i delgeneralplanen genom att anvisa ett behov av en förbindelse för båttrafiken från Mäntyniemi i riktning mot Verkkoniemi.

Rekreation: I enlighet med landskapsplanen anvisar delgeneralplanen rekreatiomsområden bl.a. i Versomalmen, Flakanäs, Kuussaari och på kommunägda marker på Långön. På Långön och på Ångsön anvisas vidare jord- och skogsbruksdominerade områden med miljövärden och/eller behov av styrning av friluftslivet. De rekreatiomsål som lagts fram på Hästholmen och Långön i landskapsplanen har i delgeneralplanen beaktats som ströv- och friluftsområden. Vid Spjutsundet har det i landskapsplanen anvisade jord- och skogsbruksområdet med behov av att styra friluftslivet tagits i beaktande med beteckningen för rekreatiomsområde. I delgeneralplanen görs det möjligt att utveckla turismen vid Hotell Mäntyniemi i enlighet med landskapsplanens beteckning för ett målområde för utveckling av turism och rekreation.

Landskaps- och kulturmiljövärden: Områdets landskapsliga, byggnadshistoriska och arkeologiska värden har inventerats i samband med planläggningen. De områdesreserveringar och skydds-beteckningar som anvisas i planen säkerställer bevarandet av dessa värden på det sätt som förutsätts i landskapsplanens bestämmelser.

Naturvärden: I planen anvisas alla riksomfattande och regionala naturvärden, och dessutom har naturvärdena utretts i de områden där markanvändningen kommer att ändras och de naturvärden som ingått i de gällande planerna har

Kaavassa osoitetuilla aluevarauksilla ja suojelumerkinnoilla turvataan maakuntakaavamääräysten edellyttämällä tavalla näiden arvojen säilyminen. Kaavoitusmenettelyssä varmistetaan, että maankäyttö ei yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa aiheuta haitallisia vaikutuksia Natura 2000 -alueilla. Osayleiskaavassa on tarkennettu maakuntakaavassa esitettyä Heinlahden–Kaunissaaren siniviheryhtystarvetta.

Pohjaveden suojelu: Vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle ei ole osoitettu pohjavedelle riskiä aiheuttavia toimintoja. Pohjavesialueet on maakuntakaavan tapaan osoitettu osayleiskaavassa ja pohjaveden suojelusta on annettu määräys.

Hulevesien hallinta ja tulvariski: Osayleiskaavaratkaisussa on otettu huomioon hulevesien hallinta ja tulvariski maakuntakaavan edellyttämällä tavalla. Koko kaava-alueella koskee yleismääräys vesihuollosta, vesiensuojelusta ja tulvasuojelusta. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu tulvasato (HV 1/100), minkä lisäksi koko kaava-alueella koskien on annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Yhdyskuntatekninen huolto: Maakuntakaavan mukainen olemassa oleva Kaunissaaren sähkömerikaapeli sekä uusi/kehitettävä Lövsundetin sähkömerikaapeli on osoitettu myös osayleiskaavassa.

tagits i beaktande. De områdesreserveringar och skyddsbezeichnungar som anvisas i planen säkerställer bevarandet av dessa värden på det sätt som förutsätts i landskapsplanens bestämmelser. I planläggningsförfarandet säkerställs att markanvändningen inte leder till skadliga konsekvenser för Natura 2000-områden, i sig eller tillsammans med andra projekt. Behovet av en blå-grön förbindelse mellan Heinlax och Fagerö, som lagts fram i landskapsplanen, preciseras i denna delgeneralplan.

Skydd av grundvattnets: På grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning anvisas inga verksamheter som medför risk för grundvattnet. Grundvattenområdena anvisas på samma sätt som i landskapsplanen och i delgeneralplanen utfärdas bestämmelser om grundvattenskyddet.

Dagvattenhantering och översvämningsrisk: I delgeneralpanelösningen beaktas dagvattenhanteringen och översvämningsrisken på det sätt som landskapsplanen förutsätter. Hela planområdet omfattas av en allmän bestämmelse om vattenförsörjning, vattenvård och översvämningskydd. Vid placeringen av nya byggplatser har översvämningsnivån (HW 1/100) beaktats, och dessutom har en bestämmelse om den lägsta byggnadshöjden utfärdats för hela planområdet.

Samhällsteknisk försörjning: Den befintliga sjökabeln som i landskapsplanen anvisats till Fagerö samt den nya sjökabeln i Lövsundet anvisas också i delgeneralplanen.

8 ARVIOIDUT VAIKUTUKSET BEDÖMDA KONSEKVENSER

8.1 Arvioinnin lähtökohdat

Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

8.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusien rakennuspaikkojen määrä on keskeinen tekijä arvioitaessa vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Rantaosayleiskaavassa käytettyjen periaatteiden mukaisesti alueelle ei muodostu merkittävästi uutta rakentamista. Kaavassa on osoitettu myös voimassa olevien rantaosayleiskaavojen toteutumattomia rakennuspaikkoja.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin eivät ole

Bedömningens utgångspunkter

I 9 § i lagen om områdesanvändning föreskrivs om konsekvensbedömningen när en plan ska utarbetas. En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Antalet nya byggplatser är en viktig faktor vid bedömningen av konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö. I enlighet med de principer som tillämpats i stranddelgeneralplanen uppkommer ingen betydande nybyggnad i området. I planen anvisas fortsättningsvis oobbyggda byggplatser i de gällande stranddelgeneralplanerna.

kokonaisuutena suuria, mutta yksittäisten maanomistajien kannalta ne voidaan kokea suurina. Jotkut ihmiset saattavat kokea, että olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen toteutuvat uudet rakennukset aiheuttavat häiriötä tai muuttavat alueen luonnetta.

Kaava-alue on erityisesti mantereella jo lähtötilanteessa tiiviisti rakennettu. Tällaisilla alueilla vapaan, yhtenäisen rantaviivan riittävyys ei ole kaavalla juurikaan mahdollista vaikuttaa. Kaavan toteutuessa täysimääräisesti vapaata rantaviivaa jäisi mantereelle ja suurimpiin saariin edelleen noin 45 %. Suurin osa rakentamiselta vapaaksi jäävistä alueista on osoitettu virkistysalueina tai maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueet ovat samalla vapaita alueita jokaisenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Kaavaratkaisu vähentää paikoin rakentamiselta vapaata rantaviivaa, mikä voi paikallisella tasolla vaikuttaa virkistysmahdollisuuksiin ranta-alueella. Myös taustamaastoon sijoittuvat rakennuspaikat vaikeuttavat paikallisesti liikkumista rannan läheisyydessä.

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen AO-1- ja RA-3-alueilla. Rakennusoikeuden määrä riippuu rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyistä suuremmat rakennukset voidaan kokea elinympäristön epätoivottuina muutoksina. Suurempi rakennus mahdollistaa myös hieman suuremmat käyttäjä- ja liikennemäärät. Kokonaisuutena vaikutus on kuitenkin vähäinen.

Kaavassa on muutettu lomarakennuspaikkoja erillispientalojen alueeksi. Tilanne muuttuu pääasiassa Kiviniemen alueella. Kun alueella oleminen muuttuu jatkuvaluonteiseksi, alueen aktiivisuus ja liikkuminen saattavat hieman lisääntyä. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen eri käyttäjäryhmien elinoloihin.

Kaavassa on osoitettu Mäntyniemen ja Verssonkankaan matkailupalveluiden alueet sekä uusia virkistyspalveluiden alueita Verssonkankaalle sekä Lilla Krokön, Svartbäck Krokön ja Långön saariin. Uudet ja kehittyvät matkailu- ja virkistyspalveluiden alueet parantavat toteutuessaan asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja palvelutarjontaa.

Keihässalmen AT-2-alueen toteutuminen muuttaa todennäköisesti merkittävästi lähialueen nykyisten asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloja ja elinympäristöä. Toisaalta sekä nykyiset että uudet asukkaat voivat hyödyntää alueelle mahdollisesti tulevia uusia palveluita. Alueelle toteutetun vesihuollon runkolinjan myötä lähialueen asukkailla, loma-asukkailla ja muilla toimijoilla on mahdollisuus liittyä yleiseen talousvesi- ja

Konsekvenssena för människors levnadsförhållanden som helhet är inte stora, men för enskilda markägare kan de upplevas som stora. Somliga kanske upplever att nya byggnader som uppförs bredvid befintliga bygglplatser orsakar störningar eller förändrar området karaktär.

Planområdet är redan i utgångsläget kraftigt bebyggt, i synnerhet på fastlandet. I områden av det här slaget är det knappast möjligt att med hjälp av denna plan påverka omfattningen av fria, sammanhängande strand. Om planen genomförs till fullo kommer den fria strandlinjen att fortsättningsvis vara ca 45 % på fastlandet och på de största öarna. Största delen av de områden som inte ska bebyggas har anvisats som rekreatiomsområden eller för jord- och skogsbruksändamål. Dessa områden är samtidigt öppna för rekreatiomsbruk som sker med allemansrätten. Planlösningen minskar på vissa platser den obebyggda strandlinjen, vilket på lokal nivå kan påverka rekreatiomöjligheterna i strandområdet. Också bygglplatser i bakgrundsterrängen gör det svårt att röra sig i närheten av stranden.

Planen möjliggör tillbyggnad i AO-1- och RA-3-områdena. Byggrättens omfattning beror på bygglplatsens areal. Byggnader som är större än de befintliga kan upplevas som en icke önskvärd förändring i livsmiljön. En större byggnad kan också leda till något större användarantal och trafikvolym. På det hela taget är konsekvensen dock obetydlig.

I planen har bygglplatser för fritidshus ändrats till område för fristående småhus. Situationen förändras huvudsakligen i Stensnäs. När folk vistas fortlöpande i området kan det hända att aktiviteten och mobiliteten ökar något. Förändringen påverkar inte nämnvärt levnadsförhållandena för de olika användargrupperna i det närbelägna området.

I planen anvisas områden för turismtjänster i Mäntyniemi och Versomalmen. Nya områden för rekreatiomtjänster anvisas i Versomalmen samt på Lilla Krokö, Svartbäck Krokö och Långön. De områden för turism- och rekreatiomtjänster som är nya eller som ska förbättras kommer, om och när de genomförs, att förbättra rekreatiomöjligheterna och serviceutbudet för invånarna.

Genomförandet av AT-2-området vid Spjutsundet förändrar sannolikt levnadsförhållandena och livsmiljön för de nuvarande invånarna och de som har fritidsbostäder i närområdet. Å andra sidan kan både nuvarande och nya invånare dra nytta av nya tjänster som eventuellt etablerar sig i området. I och med stomledningen för vattenförsörjningen har invånarna i närområdet, fritidsboende och andra aktörer möjlighet att ansluta sig till det allmänna

viemäriverkostoon.

Lökören sataman ja Hevossaaren välille osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve parantaisi loma- ja vakituisten asukkaiden liikkumista alueiden välillä sekä arjen sujuvuutta. Osayleiskaava ei muuten merkittävästi vaikuta asukkaiden ja toimijoiden liikkumiseen.

Kaava mahdollistaa uudisrakentamista ja edistää nykyisten ja uusien palveluiden ja toimintojen säilymistä ja kehittämistä. Kaava parantaa edellytyksiä kaava-alueen ja Pyhtään säilymiselle elinvoimaisena ja houkuttelevana. Tämä parantaa asukkaiden ja muiden käyttäjien elinoloja ja -ympäristöä.

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

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kallio- ja harjualueet on pyritty kaavaratkaisussa säilyttämään pääosin rakentamattomina. Aikaisemmin yleiskaavoitettuja toteutumattomia rakennuspaikkoja sijoittuu arvokkaiden alueiden (Kokkivuori-Aataminvuori, Höggerget, Lovisteinivuori-Tonttuvatvuori, Koukkusaari) reuna-alueille. Kokonaan uusia rakennuspaikkoja on osoitettu Lovisteinivuoren–Tonttuvatvuoren reuna-alueille. Uuden rakentamisen vaikutuksia on pyritty minimoimaan arvokkaan kallio- tai harjualueen määräyksessä, jonka mukaan alueella ei saa aiheuttaa maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on myös kokonaisuuden ohella otettava huomioon kunkin alueen varausperusteluissa esitetyt geologisten muodostumien suojeluarvot. Kaavaratkaisu turvaa myös Kaunissaaren–Ristisaaren vedenalaisen hiekka- ja sora muodostuman, jonka alueella tapahtuvassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee selvityksin varmistaa, ettei toimenpiteillä aiheuteta vedenalaisten hiekka- ja sorapohjaisten geologisten muodostumien merkittävä turmeltumista.

Yleiskaavan mahdollistama rakentaminen voi lisätä pinta- ja rannikkovesiin kohdistuvaa ravinne- ja kiintoainekuormitusta. Yksittäisten rakennuspaikkojen aiheuttamat vaikutukset ovat kuitenkin yleensä vähäisiä. Kaavassa annetut jäte- ja vesihuolto koskevat yleismääräykset lieventävät rakentamisesta aiheutuvia veteen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Vesikäymälöiden käytön rajoittaminen syrjäisillä ja heikosti saavutettavilla rakennuspaikoilla sekä jätevesien yhteiskäsittelyn suositus ehkäisevät herkkien rannikko- ja saaristovesien

hushällsvatten- och avloppsnetet.

Behovet av en förbindelse för gång- och cykeltrafiken som har anvisats mellan Lökören hamn och Hästholmen skulle förbättra mobiliteten för både fast boende och fritidsboende samt göra vardagen smidigare. I övrigt inverkar delgeneralplanen inte nämnvärt på invånarnas eller aktörernas möjligheter att färdas.

Planen gör det möjligt att uppföra nya byggnader och bidrar till att befintliga och nya tjänster och funktioner bevaras och utvecklas. Planen förbättrar förutsättningarna för att planområdet och Pyttis ska förbli livskraftigt och attraktivt. Detta förbättrar levnadsförhållandena och miljön för invånarna och andra användare av området.

Konsekvenser för mark och berggrund, vatten, luft och klimat

I planlösningen har man strävat efter att bevara de riksomfattande och regionalt värdefulla bergs- och åsområdena i huvudsak obebyggda. I utkanterna av värdefulla områden (Kokkoberget–Aatminvuori, Höggerget, Klovistenbergen–Tonttuvatvuori, Krokö) finns det byggplatser som generalplanerats tidigare men inte bebyggt. Helt nya byggplatser har anvisats i utkanten av Klovistensbergen–Tonttuvatvuori. Man har strävat efter att minimera konsekvenserna av byggandet i en bestämmelse om värdefulla bergs- och åsområden, enligt vilken inga åtgärder får vidtas som skulle fördärva den vackra landskapsbild, förstöra betydande skönhetsvärden hos naturen eller speciella naturföremål eller medföra att naturförhållandena genomgår betydande eller omfattande skadliga förändringar, såsom föreskrivs om i marktäktlagen. Vid planeringen och genomförandet av området ska utöver helheten beaktas de skyddsvärdena hos de geologiska formationer som lagts fram i reserveringsgrunderna för respektive område. Planlösningen tryggar också sand- och grusformationen under vattnet vid Fagerö–Ristisaari. Vid planering och byggande som gäller området ska man med hjälp av utredningar säkerställa att åtgärderna inte medför betydande skadliga konsekvenser för sand- och grusbottnarna under vattnet.

Det byggande som generalplanen möjliggör kan öka belastningen av näringsämnen och fasta ämnen i yt- och kustvattnet. Konsekvenserna av enskilda byggplatser är dock i allmänhet ringa. De allmänna bestämmelserna om avfalls- och vattenförsörjning lindrar de skadliga konsekvenserna som byggandet kan ha för vattnet. Begränsningen av vattentoaletter på avlägsna och svårtillgängliga byggplatser och rekommendationen om gemensam behandling av avloppsvatten förhindrar belastning på känsliga

kuormittumista.

Kaava-alueella on useita vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita, mutta ei vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita. Pohjavesialueet on merkitty kaavaan ja niihin liittyy kaavamääräykset, jotka lainsäädännön ohella osaltaan turvaavat luonnontilaisten pohjavesien suojelemisen. Pohjavesialueille ei ole osoitettu sellaista uutta maankäyttöä, jolla olisi merkittäviä vaikutuksia pohjavesien laatuun tai määrään.

Alueella voi syntyä välillisiä ja pääosin lyhytaikaisia vaikutuksia ilmanlaatuun esimerkiksi rakentamisen aikaisesta pölystä. Kaavan aiheuttama liikennemäärien kasvu on kokonaisuutena vähäistä, eikä se aiheuta merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun.

Yleiskaavan ilmastovaikutukset liittyvät ensisijaisesti maankäyttömuotojen muutokseen, rakentamisen määrään ja sijoittumiseen sekä sitä kautta myös alueen energiankulutukseen. Kaavan toteuttaminen muuttaa maankäytön kokonaispäästöjä rakentamisen syrjäyttäessä muita maankäyttömuotoja. Vaikutukset syntyvät poistuvan puuston ja metsäalueen hiilensitomispotentiaalin määrän laskun kautta. Kaava-alue sijoittuu pääosin hajarakennealueelle, jossa liikkuminen perustuu pitkälti yksityisautoiluun ja -veneilyyn ja etäisyydet palveluihin ovat paikoitellen pitkiä. Kaavassa osoitetaan noin 40 uutta rakennuspaikkaa sekä noin 170 aiemmin kaavoitettua, mutta vielä toteutumattomia rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen kokonaisuutena kasvu lisää pitkällä aikavälillä energiankulutusta ja liikkumistarvetta, mikä lisää kasvihuonekaasupäästöjä. Vaikutusten merkittävyyttä kuitenkin lieventää se, että uusien rakennuspaikkojen määrä on suhteellisen maltillinen kokonaisuuteen nähden. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olemassa olevan tieverkon yhteyteen, mikä vähentää uuden infrastruktuurin rakentamistarvetta ja siitä aiheutuvia päästöjä. Alueella ei ole laajamittaista keskitettyä energiajärjestelmää, kuten kaukolämpöverkkoa, joten lämmitys perustuu pääosin kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Kaavassa on annettu suosituksia rakennusten katto- ja seinäpintojen hyödyntämisestä aurinkoenergian keräämiseen, uudisrakennusten suuntaamisesta aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisaan ilmansuuntaan sekä vähäpäästöisten lämmitysjärjestelmien käyttöä. Vähäpäästöisten lämmitysmuotojen käyttöön on ilmastovaikutusten kannalta keskeistä.

8.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaratkaisun vaikutus luonnonympäristöön

kust- och skärgårdsvatten.

Inom planområdet finns flera grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning, men inga för vattenförsörjning viktiga grundvattenområden. Grundvattenområdena har märkts ut i planen och till dem hör planbestämmelser som utöver lagstiftningen för sin del tryggar skyddet av grundvatten i naturligt tillstånd. För grundvattenområdena har ingen sådan ny markanvändning anvisats som skulle medföra betydande konsekvenser för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

I området kan indirekta och huvudsakligen kortvariga konsekvenser uppkomma för luftkvaliteten till exempel av dammet under byggnadstiden. Den totala trafikökning som föranleds av planen är liten och påverkar inte luftkvaliteten i någon större utsträckning.

Klimatkonsekvenserna av generalplanen hänför sig i första hand till förändringar i markanvändningsformerna, till omfattningen och placeringen av byggandet samt därmed också till energiförbrukningen i området. Genomförandet av planen förändrar de totala utsläppen av markanvändning allteftersom byggandet ersätter andra markanvändningsformer. Konsekvenserna uppstår i och med att trädbestånd avlägsnas och skogsområdets kolbindningspotential minskar. Planområdet ligger i huvudsak i ett glesbebyggt kust- och skärgårdsområde, där trafiken till stor del grundar sig på privatbilism och privat båttrafik och avstånden till service är långa på vissa ställen. I planen anvisas omkring 40 nya byggplatser samt cirka 170 tidigare planerade men ännu inte genomförda byggplatser. Ökningen av det totala antalet byggplatser kommer på lång sikt att öka energiförbrukningen och behovet av att färdas, vilket kommer att leda till ökade utsläpp av växthusgaser. Det faktum att antalet nya byggplatser är relativt lågt i förhållande till helheten lindrar emellertid konsekvensernas betydelse. Man har strävat efter att placera de nya byggplatserna i anslutning till det befintliga vägnätet, vilket minskar behovet av att bygga ny infrastruktur och utsläpp som det skulle orsaka. Det finns inget omfattande centraliserat energisystem i området, t.ex. fjärrvärmnät, så uppvärmningen grundar sig i huvudsak på fastighetsspecifika lösningar. I planen ges rekommendationer om användning av byggnadernas tak- och väggytor för tillvaratagande av solenergi, om riktande av nya byggnader på ett sätt som är fördelaktigt med tanke på solenergi och om användning av uppvärmningssystem med låga utsläpp. I bruktagande av utsläppsnåla uppvärmningsformer är viktigt med hänsyn till klimatkonsekvenserna.

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturvärden

Planlösningens konsekvenser för naturmiljön

verrattuna nykytilaan on maltillinen ja pääosin myönteinen. Kielteisiä vaikutuksia kohdentuu lähinnä paikallisesti yksittäisiin luontoarvoihin.

Kaavassa on huomioitu alueella jo sijaitsevat luonnonsuojelualueet, alueelta aiemmin tunnistettuja luontoarvoja sekä tuoreimmissa luontoselvityksissä (Kotkansiipi 2025, Metsänen 2025) tunnistettuja arvokohteita erilaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Tuoreimmissa luontoselvityksissä tunnistetut luontoarvot kohdentuvat erityisesti niille maankäytön muutosalueille, jotka on inventoitu tarkemmin, mutta paikoin ne ulottuvat olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen ja rakentamatta jääneille alueille. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ei suunnitteluvaiheen laajuuden vuoksi ole ollut tarkoituksenmukaista selvittää koko kaava-alueelta, ja on todennäköistä, että vastaavia arvoja esiintyy laajemminkin kaava-alueella. Kaavamääräykset velvoittavat eri tavoin huomioimaan luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvot koko kaava-alueella alueiden käyttöä suunniteltaessa ja alueella toimittaessa. Niiltä osin, kun alueelle on tarkoitus laatia yksityiskohtaisempia maankäytön suunnitelmia, tarkempien luontoselvitysten laatiminen on suositeltavaa.

Kaavassa on esitetty erityyppisiä luontoarvoja luomerkinnöin ja niiden huomioimista on ohjeistettu kaavamääräyksin. Luo-kohteet ovat monin paikoin pienialaisia (erityisesti pistemäiset luo-1- ja luo-2-merkinnät) ja niiden turvaaminen edellyttää niiden huomioimista myös lähiympäristössä toimittaessa. Kaavamääräyksissä on todettu luo-1- ja luo-2-kohteiden osalta merkinnän ohjeellisuus ja tarve varmistaa esiintymisalueen laajuus alueiden käyttöä suunniteltaessa. Tämä on tärkeää erityisesti lajien osalta, jotta merkinnän ohjausvaikutus ei jää vain paikalliseksi ja jotta kohteisiin kohdentuisi mahdollisimman vähän epäsuoria vaikutuksia lähiympäristön toiminnasta. Esimerkiksi luontodirektiivin IVa-liitteen tiukasti suojellulle idänkirsikorennolle voi olla haitallista ruoppaaminen tai ruovikon niitto. Lajien elinympäristöt voivat myös muuttua.

Alueella esiintyy esiselvityksen (Ramboll 2025b) ja arvioinnin yhteydessä tehdyn karttatarkastelun perusteella vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia pienvesikohteita, jotka tulee huomioida asianmukaisesti (mm. kluuvit, fladat, norot). Kohteista ei ole kattavaa maastokartoitustietoa eikä vaikutuksia voida käytössä olleen lähtötietojen pohjalta kattavasti arvioida. Vesilaki on voimassa kaavasta huolimatta, joten kohteet on turvattava, minkä lisäksi kaavan yleismääräyksissä on todettu vesilain mukaisesti arvokkaiden kohteiden huomioimistarve. Kohteiden tarkempi inventointi on suositeltavaa erityisesti niillä alueilla, joille kaava mahdollistaa nykytilaan verrattuna maankäytön muutosta.

jämfört med nuläget är måttliga och i huvudsak positiva. De negativa konsekvenserna berör främst enstaka naturvärden lokalt.

I planen har man beaktat de naturskyddsområden som redan är belägna i området, de naturvärden som tidigare identifierats i området samt de värdeobjekt som har identifierats vid de senaste naturinventeringarna (Kotkansiipi 2025, Metsänen 2025) med olika planbeteckningar och -bestämmelser. De naturvärden som identifierats i de senaste naturutredningarna hänför sig särskilt till de områden med ny markanvändningen som har inventerats mer ingående, men på vissa platser sträcker de sig till närheten av det befintliga byggnadsbeståndet och till områden som inte har byggts. På grund av planeringsområdets omfattning har det inte varit ändamålsenligt att utreda områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald inom hela planområdet, men det är sannolikt att sådana värden förekommer även i större omfattning inom planområdet. Planbestämmelserna förpliktar att man vid planering av områdesanvändningen och vid verksamhet på området på olika sätt ska beakta naturens mångfald och naturvärdena inom hela planområdet. Till de delar man avser utarbeta mer detaljerade markanvändningsplaner rekommenderas det att även noggrannare naturinventeringar ska utarbetas.

I planen läggs olika typer av naturvärden fram med luo-beteckningar och i planbestämmelser anvisas hur beteckningarna ska tas i beaktande. På många håll är luo-objekten små till ytan (särskilt de punktmässiga beteckningarna luo-1 och luo-2) och för att trygga dem måste hänsyn tas till dem även vid åtgärder och verksamheter i näromgivningen. I planbestämmelserna har det i fråga om luo-1- och luo-2-objekten konstaterats att beteckningen är riktgivande och att förekomstområdets omfattning bör kontrolleras när områdesanvändningen planeras. Detta är viktigt särskilt när det gäller arterna för att beteckningens styrande effekt inte bara ska förbli lokal och för att objekten ska exponeras för så lite indirekta konsekvenser som möjligt av verksamheten i näromgivningen. Till exempel kan muddring eller vasslätter vara skadligt för den enligt bilaga IVa till habitatdirektivet strikt skyddade arten sibirisk vinterflickslända. Arternas livsmiljöer kan också förändras.

Enligt en förstudie (Ramboll 2025b) och en kartgranskning som gjordes i samband med bedömningen omfattar området små vattendrag som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen (bl.a. glon, flador, rännilar). Det finns inga fullständiga terrängkartläggningar över objekten och konsekvenserna kan inte bedömas heltäckande utifrån de uppgifter som är tillgängliga. Vattenlagen är i kraft trots planen, så objekten ska tryggas, och dessutom har behovet av att beakta objekt som är värdefulla enligt lagen fastställts i planens allmänna bestämmelser. En noggrannare inventering av

Alueelle on esitetty kaavassa uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja eri puolille aluetta. Uudet rakennuspaikat on osoitettu pääasiassa alueille, joilla niistä ei aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia luonnolle. Joitakin uusia rakennuspaikkoja sijoittuu lepakkoselvityksessä (Metsänen 2025) luontodirektiivin IVA-liitteen lajeihin lukeutuvien lepakkoiden kannalta potentiaalisesti arvokkaaksi todetuille alueille. Munapirtin pohjoisosassa Santaniemen alueella uusien rakennuspaikojen läheisyyteen sijoittuu Natura 2000 -alue ja rantavyöhykkeelle luo-2-alueita, joilla esiintyy tiukasti suojeltua lajistoa, joka voi kärsiä esim. ranta-alueen muutoksista. Natura-alueelle voi ihmistoiminnan lisääntyessä syntyä joitain nykytilanteeseen verrattuna vähäisiä kielteisiä vaikutuksia esim. virkistyskäytön kautta, mutta vaikutuksia ei arvioida merkittäviksi.

Alueen linnustollisesti arvokkaat alueet on esitetty omalla kaavamerkinnällä tai SL-alueina. Kaavamääräykset riittävät turvaamaan näiden alueiden linnustolliset arvot. Myös muiden luontoarvojen vuoksi esitetyt luo- ja SL-alueet turvaavat linnustollisten arvojen säilymistä. Kaava-alueelle sijoittuu useita suurten petolintujen nykyisiä ja vanhoja pesäpaikkoja. Nämä sijaitsevat monin paikoin MU-alueilla, joilla kaavamääräys edellyttää luonnon monimuotoisuuden vaalimista. Käytössä olevat suurten petolintujen pesäpuut ovat myös aina luonnonsuojelulain 73 §:n turvaamia. Linnustolle koituvat vaikutukset jäävät kaavassa vähäisiksi ja uudet luo-alueet ja muut kaavamerkinnät edistävät linnustollisten arvojen säilymistä.

Virkistyskäytön lisääntyminen alueella voi aiheuttaa paikallisesti vähäisesti kielteisiä vaikutuksia eri puolille aluetta, ja vaikutukset voivat ulottua paikoin kaava-alueen ulkopuolelle sisämaahan. Virkistyskäytön vaikutukset ovat merkittäviä, mikäli niitä kohdistuu luontokohteisiin, joilla esiintyy esimerkiksi kulutukselle herkkiä uhanalaisia tai suojeltavia luontotyypppejä tai lajistoa. Kaavaratkaisun esittämä uusi maankäyttö ei merkittävästi lisää vaikutuksia tällaisiin kohteisiin. Verssonpohjan alueelle sijoittuu luonnonsuojelualue ja mikäli alueen virkistyskäyttö merkittävästi lisääntyy, luonnonsuojelualueeseen voi kohdistua kohtalaisia kielteisiä vaikutuksia. Alueella on huolehdittava jatkosuunnittelussa, että suojelualueen perusteena olevat arvot eivät heikenny.

Virkistyskäyttöön erikseen varattuja alueita (VR-1 tai VR-2) sijoittuu esimerkiksi saariin. Koukkusaaren, Krokön ja Lilla Krokön sekä Långön saarilla virkistyskäyttö voi hallitsemattomana heikentää arvokkaita luontokohteita, joita sijoittuu virkistysalueille. Krokön saarilla VR-2-alue mahdollistaa myös matkailuun liittyviä pienimittakaavaisia rakennuksia ja rakennelmia, jotka ovat olennaista yhteensovittava luontoarvojen kanssa. Siellä ja myös muualla VR-alueiden

objekten rekommenderas, särskilt i de områden där planen gör det möjligt att ändra markanvändningen jämfört med nuläget.

I planen presenteras nya byggplatser för fritidsbostäder i olika delar av området. De nya byggplatserna har främst anvisats i områden där de inte medför betydande negativa konsekvenser för naturen. Vissa nya byggplatser är belägna i områden som i fladdermusinventeringen (Metsänen 2025) identifierades som potentiellt värdefulla för fladdermössarter som omfattas av bilaga IVA till habitatdirektivet. I Sandnäs i norra delen av Mogenpört, i närheten av de nya byggplatserna, ligger ett Natura 2000-område och i strandzonen luo-2-områden där det förekommer strikt skyddade arter som kan lida t.ex. av ändringar i strandområdet. I takt med att mänsklig aktivitet ökar i Natura-området kan det uppkomma smärre negativa konsekvenser jämfört med nuläget, t.ex. av rekreationsbruket, men dessa konsekvenser bedöms inte bli betydande.

De för fågellivet värdefulla områdena har lagts fram med en egen planbeteckning eller som SL-områden. Planbestämmelserna är tillräckliga för att säkerställa fågelvärdena i dessa områden. Även luo- och SL-områdena som anvisats med anledning av naturvärdena säkerställer bevarandet av fågelvärdena. Flera nuvarande och tidigare boplatser för stora rovfåglar faller inom planområdet. Dessa finns på många ställen i MU-områden, där en planbestämmelse kräver att man bevarar den biologiska mångfalden. Stora rovfåglars boträd som är i bruk är också alltid skyddade enligt 73 § i naturvårdslagen. Planens konsekvenser för fågelbeståndet förblir små och de nya luo-områdena och de andra planbestämmelserna främjar bevarandet av fågelvärdena.

Det växande rekreationsbruket kan på lokal nivå medföra smärre negativa konsekvenser på olika håll i området och konsekvenserna kan ställvis sträcka sig bortom planområdet mot inlandet. Konsekvenserna av rekreationsbruket är betydande om de riktar sig till naturobjekt där det t.ex. förekommer slitagekänsliga hotade eller skyddskrävande naturtyper och arter. Den nya markanvändning som föreslås i planlösningen ökar inte avsevärt konsekvenserna för objekt av det här slaget. Ett naturskyddsområde är beläget nära Versobottnen och om rekreationsbruket i området ökar avsevärt kan naturskyddsområdet exponeras för märkliga, negativa konsekvenser. I den fortsatta planeringen ska det säkerställas att de värden som ligger till grund för skyddsområdet inte försämras.

De områden som reserverats uttryckligen för rekreation (VR-1 eller VR-2) är belägna bl.a. på öarna. På Stensnäs Krokö, Svartbäck Krokö och Lilla Krokö samt Långön kan ett okontrollerat rekreationsbruk försämra de värdefulla naturobjekt som ligger inom rekreationsområdena. På

uudisrakentamisen alueella ja lisää alueen elinvoimaisuutta sekä edistää palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Kaavojen mahdollistaman uudisrakentamisen arvioidaan taittavan nykyistä kehitystä niin, että väestön väheneminen hidastuu tai pysähtyy.

Esitetty kasvu on kokonaisuutena vähäistä eikä muodosta uusia investointitarpeita palvelurakentamiseen. Kaava-alue tukeutuu jatkossakin Siltakylän ja kirkonkylän sekä Purolan palvelutarjontaan. Kaavan toteuttaminen saattaa lisätä tarvetta järjestää paikkoja ympäristön päiväkodeista ja kouluista. Keihässalmen alueella kaava mahdollistaa PT-1-alueen laajentamisen.

Kaavassa on muutettu lomarakennuspaikkoja erillispientalojen alueeksi. Merkintöjä on pääasiassa tarkistettu vastaamaan nykytilannetta. Kiviniemen alueella kaikki voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen alueina Mansikkaniementien eteläpäähän asti. Käyttötarkoitusten muutosta tukee Kiviniemen sijainti lähellä Siltakylän keskustaajamaa ja sen palveluita sekä alueella oleva vesihuoltoverkosto. Alueella voi syntyä painetta yhdyskuntatekniikan toteuttamiselle tai liikennejärjestelyiden parantamiselle. Muutos voi lisätä vähäisesti liikennettä kohti taajama-aluetta ja parantaa jossain määrin Siltakylän palveluiden toimintaedellytyksiä.

Kaava-alueella on nykyisiä ja kehitettäviä matkailu- ja virkistyspalveluiden alueita. Kaava mahdollistaa Mäntyniemen ja Verssonkankaan matkailupalveluiden alueiden (RM-1) kehittämisen. Verssonkankaan alueelle sekä Lilla Krokön ja Svartbäck Krokön saariin on osoitettu VR-2-alueita. Merkintä mahdollistaa myös matkailua palvelevat pienimittakaavaiset rakennukset ja rakennelmat. Kaavaratkaisu ja asukasmäärän lisääminen tukevat matkailu- ja virkistyspalveluiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Keihässalmen alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan merkintöjä mukailleen kyläalue (AT-2), satama-alue (Is-1) ja venevalkama (LV-2). Alue sijaitsee melko etäällä Pyhtään asutustaajamista ja pääliikenneväylistä. Toteutuneesta yhdyskuntarakenteesta erillään oleva asuinalue on lähtökohtaisesti haasteellinen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja kestäväen kehityksen näkökulmasta. Toisaalta Keihässalmi on jo nyt saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alueen toteuttaminen edellyttää suuria investointeja, mutta sinne on jo toteutettu uudet isokokoiset vesijohto- ja paineviemärisiirtolinjat Purolan suunnasta. Taloudellisena riskinä on alueen toteutuminen osittain.

Keihässalmen AT-2-alueen investoinnit palvelevat myös Keihässalmen sataman kehittämistä, Verssonkankaan alueelle suunniteltua seudullisesti

bidrar till att bevara och utveckla servicen. De nybyggnad som möjliggörs genom planer bedöms vända den nuvarande utvecklingen så att minskningen av befolkningen saktar ned eller stannar helt.

Den föreslagna tillväxten är som helhet liten och medför inga nya investeringsbehov inom servicebyggandet. Planområdet stöder sig även i fortsättning på serviceutbudet i Broby och Pyttis kyrkby. Genomförandet av planen kan öka behovet av att se över antalet platser i daghem och skolor. I området kring Spjutsundet gör planen det möjligt att utvidga PT-1-området.

I planen har byggplatser för fritidshus ändrats till område för fristående småhus. Beteckningarna har i huvudsak setts över så att de motsvarar den nuvarande situationen. I Stensnäs har alla byggplatser i den gällande delgeneralplanen anvisats som områden för fristående småhus ända fram till slutet av Mansikkaniemivägen. Ändringen av användningsändamålen stöds av Stensnäs läge nära Broby centrum och servicen där samt det lokala vattenförsörjningsnätet. På området kan det uppstå tryck på att bygga samhällsteknik eller förbättra trafikregleringen. Ändringen kan i liten utsträckning öka trafiken mot tätortsområdet och i viss mån förbättra verksamhetsförutsättningarna för servicen i Broby.

Befintliga och nya områden för turism- och rekreationsområden har anvisats i planområdet. Planen gör det möjligt att utveckla områdena för turismtjänster (RM-1) i Mäntyniemi och Versomalmen. VR-2-områden har anvisats i området kring Versomalmen samt på Lilla Krokö och Svartbäck Krokö. Beteckningen tillåter också småskaliga byggnader och konstruktioner som betjänar turismen. Planlösningen och ökningen av antalet invånare stöder verksamhets- och utvecklingsvillkoren för turism- och rekreationstjänster.

Vid Spjutsundet har ett byaområde (AT-2), ett hamnområde (Is-1) och en småbåtshamn (LV-2) anvisats ungefär enligt beteckningarna i gällande detaljplan. Området ligger ganska långt från bosättningen i Pyttis tätort och huvudtrafiklederna. Ett bostadsområde som är avskilt från den byggda samhällsstrukturen medför i princip utmaningar med tanke på samhällsstrukturens integritet och en hållbar utveckling. Å andra sidan kan Spjutsundet redan i dag nås med kollektivtrafik. Genomförandet av området förutsätter stora investeringar men stora vattenledningar och tryckavlopp har redan byggts från Svartbäckhället. Den ekonomiska risken ligger i att området bara genomförs till en del.

Investeringarna i AT-2-området i Spjutsundet främjar också utvecklingen av hamnen, det regionalt betydande området för turismservice (RM-1) som planeras i Versomalmen, den befintliga

merkittävää matkailupalvelualueetta (RM-1), Mäntyniemen olemassa olevia hotellitoimintoja (RM-1) sekä Munapirtin ja Purolan asuinkiinteistöjä. Seudullisessa mittakaavassa alueen voimassa olevassa asemakaavassa esitetty rakentaminen ei ole määrällisesti kovin suurta, joten yhdyskuntarakenteen hajautuminen jää volyymiltaan melko pieneksi. Lisäksi on huomattava, että Keihässalmen alueen kehittyminen seudullisesti merkittäväksi satama-alueeksi laivaväyliseen on hyväksytty maakuntakaavassa. Keihässalmen uudisrakentaminen kohdistuu jalankulkuetäisyydelle kehitettävistä satamatoiminnoista ja muista alueen tavoitelluista palveluista.

Osayleiskaavan aiheuttama liikennemäärien kasvu on kokonaisuutena vähäistä. Liikenne syntyy pääosin vapaa-ajan- ja pientaloasuntojen, matkailu- ja virkistyspalveluiden, pienvenesatamien, venevalkamien sekä teollisuus- tai toimistokäytössä olevien tonttien liikenteestä. Lisäksi Keihässalmeen ja Mäntyniemeen osoitetut satama-alueet ja Keihässalmen sillan läheisyyteen osoitettu uusi yleinen venevalkama-alue (lv-2) lisäävät vähäisesti vesiliikennettä. Mäntyniemen edustalta kulkevalta veneväylältä on osoitettu veneliikenteen yhteystarvemerkinä kohti kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa Verkkoniemeä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että alueen suunnitellut toiminnot eivät vaaranna viereisten laiva- ja/tai veneväylien toimivuutta.

8.6 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavan maisemavaikutukset kohdistuvat rannikko- ja saaristomaisemaan, jossa etenkin rantarakentaminen näkyy herkästi erityisesti avoimilta vesialueilta. Kaavassa annetut maisemaa koskevat yleismääräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista, mittakaavaa ja toteutustapaa siten, että maisemavaikutukset jäävät pääosin vähäisiksi.

Kaavaratkaisu ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaan Itäisen Suomenlahden saaristomaisema-alueen ja maakunnallisesti arvokkaan Heinlahden maisema-alueen. Heinlahden maisema-alueen reunamille on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat rakennetun ympäristöön, joten vaikutukset maisema-alueeseen eivät ole merkittäviä. Arvokkaan maisema-alueen säilymistä turvaa myös kaavassa annettu määräys rakentamisesta maisema-alueella.

Kaavan yhteydessä laaditun maisemaselvityksen (Ramboll 2025a) mukaisille maisemallisen rantaluokituksen 1. luokan (maisemallisesti herkäät rannat) ja 2. luokan (maisemallisesti kohtalaisen herkäät rannat) ei ole kaavassa osoitettu uusia

hotelliverksamheten i Mäntyniemi (RM-1) samt bostadsfastigheterna i Mogenpört och Svartbäck. Regionalt sett är byggandet enligt den nuvarande detaljplanen för området inte särskilt omfattande, vilket innebär att decentraliseringen av samhällsstrukturen till sin volym förblir relativt liten. Dessutom bör det noteras att utvecklingen av området vid Spjutsundet till ett regionalt betydande hamnområde jämte farleder har godkänts i landskapsplanen. Nybyggnationen vid Spjutsundet gäller hamnfunktioner som utvecklas på promenadavstånd samt annan service som eftersträvas i området.

Den ökning av trafikmängderna som orsakas av delgeneralplanen är obetydlig. Trafik uppkommer huvudsakligen i anslutning till fritids- och småhusbostäder, turism- och rekreationstjänster, småbåtsplatser, båthamnar och tomter som används av industri eller kontor. Dessutom ökar båttrafiken en aning av de hamnområden som anvisats i Spjutsundet och Mäntyniemi och den nya allmänna hamnen (lv-2) nära Spjutsundsbron. Från båtleden utanför Mäntyniemi anvisas en beteckning för ett behov av förbindelse för båttrafiken i riktning mot Verkkoniemi, som ligger utanför planområdet. Vid den mer detaljerade planeringen ska det säkerställas att de planerade funktionerna inte äventyrar de intelligande fartygs- och/eller båtledernas funktion.

Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Konsekvenser för landskapet uppkommer i kust- och skärgårdslandskapet där särskilt byggande på stranden lätt syns särskilt i öppna vattenområden. De allmänna bestämmelserna om landskapet i planen styr placeringen av byggandet, byggandets skala och sättet att genomföra byggandet så att landskapskonsekvenserna i huvudsak förblir små.

Planlösningen tar hänsyn till det nationellt värdefulla skärgårdslandskapet i Östra Finska viken och till det regionalt värdefulla landskapet i Heinlax. Två nya byggplatser har anvisats i utkanten av landskapsområdet i Heinlax. De nya byggplatserna ligger i en byggda miljö, vilket innebär att inga betydande konsekvenser uppkommer för landskapsområdet. Bevarandet av det värdefulla landskapsområdet tryggas också av en planbestämmelse om byggandet i området.

Inga nya byggplatser har anvisats i strandområden av klass 1 (stränder med känsligt landskap) och klass 2 (stränder med måttligt känsligt landskap) enligt landskapsinventeringen som gjordes i samband med planen (Ramboll 2025a).

På stränderna med känsligt landskap (klass 1) har sammanlagt anvisats nio tidigare planlagda

rakennuspaikkoja.

Maisemallisesti herkille rannoille (1. luokka) on osoitettu yhteensä 9 aiemmin kaavoitettua rakennuspaikkaa, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Purolassa ja Lilla Krokössä yksittäiset aiemmin kaavoitetut toteutumattomat rakennuspaikat sijoittuvat maisemallisesti herkkien rantojen reunamille. Långön saarella, Hevossaarella ja Koukkusaarella rakennuspaikat puolestaan sijoittuvat keskemälle herkäksi arvioitua rantaa.

Maisemallisesti kohtalaisen herkille rannoille (2. luokka) on osoitettu yhteensä 7 aiemmin kaavoitettua rakennuspaikkaa, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Heinäsaarella kaksi toteutumattomaa rakennuspaikkaa sijoittuu maisemallisesti kohtalaisen herkän rannan reunamille. Munapirtin lounaisosissa Långvikenin ja Östra Bovikenin ranta-alueille osoitetut aiemmin kaavoitetut toteutumattomat rakennuspaikat sijoittuvat siten, että ne kattavat noin puolet maisemallisesti kohtalaisen herkiksi arvioiduista rannoista. Myös Svartbäck Krokössä toteutumaton rakennuspaikka sijoittuu keskeiselle paikalle maisemallisesti kohtalaisen herkälle rannalle.

Maisemallisesti herkille ja kohtalaisen herkille rannoille sijoittuvat aiemmin kaavoitetut toteutumattomat rakennuspaikat voivat vaikuttaa paikallisesti rantamaisemaan, mutta rakennuspaikkojen määrä on suhteellisen maltillinen. Kaavan yleismääräyksillä varmistetaan, että uudis- ja täydennysrakentaminen sovitetaan rantaympäristöön ja -maisemaan, minkä lisäksi maisema tulee huomioida myös rakennusten koossa, muodossa ja värityksessä.

Kaavaratkaisu turvaa tiedossa olevien kiinteiden muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden suojelemisen. Lisäksi kaavassa on huomioitu Unescon maailmanperintökohde sekä Museoviraston VARK-inventoinnin tulokset. Uusia tai toteutumattomia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu alueille, joilla on tunnistettuja arkeologisia arvoja. Kaikista Unescon maailmanperintökohdista ja muinaismuistoalueista tai -kohteista koskevasta suunnitelmista on kaavamääräyksen mukaan pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto. Suuremmista muista kulttuuriympäristökohteista koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

Yleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennusinventoinnissa (Ramboll 2026) on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävät kohteet sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet. Yleiskaavaratkaisussa on huomioitu selvityksen tulokset ja alueiden ominaispiirteet ja arvojen säilyttäminen on pyritty turvaamaan kaavamääräyksin. Kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle on osoitettu muutamia

byggplatser som inte ännu har genomförts. I Svartbäck och på Lilla Krokö ligger enstaka tidigare planlagda, obebyggda byggplatser i utkanterna av stränder med känslig natur. På Långön, Hästholmen och Krokö ligger byggplatserna längre mot mitten av en strand som bedömts vara känslig.

På stränderna med måttligt känsligt landskap (klass 2) har sammanlagt anvisats sju tidigare planlagda byggplatser som inte ännu har genomförts. På Ångsön ligger två obebyggda byggplatser i utkanten av en strand med måttligt känsligt landskap. I sydvästra delen av Mogenpört, på stränderna av Långviken och Östra Boviken, är de tidigare planlagda men obebyggda byggplatserna placerade så att de täcker ungefär hälften av de stränder som bedömts ha måttligt känsligt landskap. Också på Svartbäck Krokö finns en obebyggd byggplats centralt belägen på en strand med måttligt känsligt landskap.

Tidigare planlagda men icke genomförda byggplatser på stränder med känsligt och måttligt känsligt landskap kan påverka strandlandskapet lokalt, men antalet byggplatser är relativt måttfullt. Genom allmänna bestämmelser i planen säkerställs att nybyggnad och kompletteringsbyggnad anpassas till strandmiljön och strandlandskapet, och dessutom ska landskapet också beaktas i byggnadernas storlek, form och färgsättning.

Planlösningen tryggar skyddet av kända fasta fornlämningar och andra kulturarvsobjekt. I planen har man dessutom tagit hänsyn till objektet på Unescos världsarvslista och resultatet av Museiverkets VARK-inventering. Inga nya eller icke genomförda byggplatser har anvisats i områden med identifierade arkeologiska värden. I fråga om alla planer som gäller objekt Unescos världsarvslista, fornminnesområden och fornminnesobjekt ska enligt en planbestämmelse inhämtas utlåtande av den behöriga museimyndigheten. Om större planer som gäller andra kulturarvsobjekt ska förhandlas med den behöriga museimyndigheten.

I den byggnadsinventering som utarbetats i samband med generalplanen (Ramboll 2026) har man identifierat kulturhistoriskt mycket betydande objekt samt kulturhistoriskt betydande områden och objekt. I generalpanelösningen har man beaktat resultatet av inventeringen och strävat efter att trygga särdragen och bevarandet av värdena med stöd av planbestämmelser. I de kulturhistoriskt betydande områden har några icke genomförda byggplatser anvisats på Hästholmen och Krokö. Byggnad i enlighet med planbestämmelserna, med beaktande av den byggda miljön som helhet, dess särdrag och identitet, kan bidra till att stöda bevarandet av det kulturhistoriskt värdefulla området.

toteutumattomia rakennuspaikkoja Hevossaarella ja Koukkusaarella. Kaavamääräysten mukainen rakentaminen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti huomioiden voi osaltaan tukea kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen säilymistä.

9 KAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu pääasiassa osayleiskaavan perusteella myönnettävien rakennuslupien kautta. Kaavan toteuttaminen riippuu pääosin yksityisten maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan tai myymään uusia rakennuspaikkoja sekä rakennuspaikkojen kysynnästä ja hintatasosta.

FÖRVERKLI GANDE AV PLANEN

Delgeneralplan kan börja genomföras när planen vunnit laga kraft.

Genomförandet av delgeneralplanen sker huvudsakligen genom bygglov som beviljas på basis av delgeneralplanen. Genomförandet av planen beror huvudsakligen på privata markägares vilja att påbörja byggprojekt eller sälja nya byggplatser samt på efterfrågan och prisnivån på byggplatserna.

10 LÄHTEET

KÄLLOR

Alanen, T. & Kepsu, S. 1989. Kuninkaan kartasto Suomesta 1776–1805. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura.

Cursor Oy 2026. Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava. <https://www.cursor.fi/seutujaalue/seutuyhteisty/seutusuunnittelu/kotkan-haminan-seudun-strateginen-yleiskaava/>

Luontoselvitys Kotkansiipi 2026. Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan luontoselvitys 2025.

Luontoselvitys Kotkansiipi 2009. Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys 2008.

Luontoselvitys Metsänen 2026. Pyhtään osayleiskaavakohteiden lepakkoeselvitys 2025.

Kansalliskirjasto 2026a. Doria-julkaisuarkisto. Kalmbergin kartasto IV I. Pyhtää, Ruotsinpyhtää, Loviisa, Lapinjärvi, Kymi, Elimäki, Sippola

Kansalliskirjasto 2026b. Doria-julkaisuarkisto. Karta öfver Pellinge-Lovisa-Pyttis-Fagerö utgifven år 1880.

Kansalliskirjasto 2026c. Doria-julkaisuarkisto. Karta öfver Pyttis-Fagerö-Kotka-Fredrikshamn utgifven år 1880.

Kymenlaakson liitto 2026. Kymenlaakson voimassa ja vireillä olevat maakuntakaavat. <https://www.kymenlaakso.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaava>

Kymen Vesi 2026. Toiminta-alue ja verkostot. <https://kymenvesi.fi/toiminta/toiminta-alue-ja-verkostot/>

Laulumaa, Vesa & Laitinen, Antti 2025. Pyhtää, Rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi. Museovirasto.

Maanmittaushallitus 1920. Suomen Taloudellinen kartta, lehti KOTKA I: 8, II: 8, 1920.

Maanmittauslaitos 2026a. Vanhat ilmakuvat vv. 1940–1980.

Maanmittauslaitos 2026b. Vanhat peruskartat vv. 1964–1988.

Museovirasto 2026. Kulttuuriympäristön paikkatietoaineistot suunnittelukäyttöön. <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristo-en-paikkatietoaineistot>

Museovirasto 2023. Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet: VARK-inventoinnin hankekuvaus. https://museovirasto-craft-assets-production.s3.eu-north-1.amazonaws.com/Kulttuuriymparisto/vark/VARK_Laaja-hankekuvaus-VALMIS.pdf

Mökkönen T. 2026. Saariston kulttuuriperinnön alueelliset piirteet. Valtakunnalliset kulttuuriperintöaineistot viidellä selvitysalueella. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 2026: 2.

Pyhtään kunta 2026a. Voimassa ja vireillä olevat yleis- ja asemakaavat. <https://www.pyhtaa.fi/fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus>

Pyhtään kunta 2026b. Rakennusjärjestys. <https://www.pyhtaa.fi/fi/asuminen-ymparisto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys>

Pyhtään kunta 2026c. Pyhtään kunnan rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR).

Pyhtään kunta 2026d. Vesihuolto. <https://www.pyhtaa.fi/fi/asuminen-ymparisto/asuminen/vesihuolto>

Pyhtään kunta 2025. Maanomistustiedot.

Ramboll 2026. Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan rakennusinventointi.

Ramboll 2025a. Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan maisemaselvitys.

Ramboll 2025b. Pyhtään rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavan luontoarvojen esiselvitys.

SYKE 2026. Avoimet paikkatietoaineistot. <https://www.syke.fi/fi/ymparistotieto/ladattavat-paikkatietoaineistot>

Uudenmaan liitto 2026. Uudenmaan voimassa ja vireillä olevat maakuntakaavat. <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/>

Väylävirasto 2026. Avoimet paikkatietoaineistot. <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/avoindata/rajapinnat>

YHTEYSTIEDOT / KONTAKTUPPGIFTER

Pyhtään kunta / Pyttis kommun
Laura Lahti
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