

SELOSTUS (kaavaehdotusvaihe)

17.1.2019,

19.2.2019 (tekninen täydennys)

UPM:n lomakylän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos
Yyteri RN:o 609 – 454 – 1 - 827

Porin kaupunki



1 TUNNISTE- JA PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

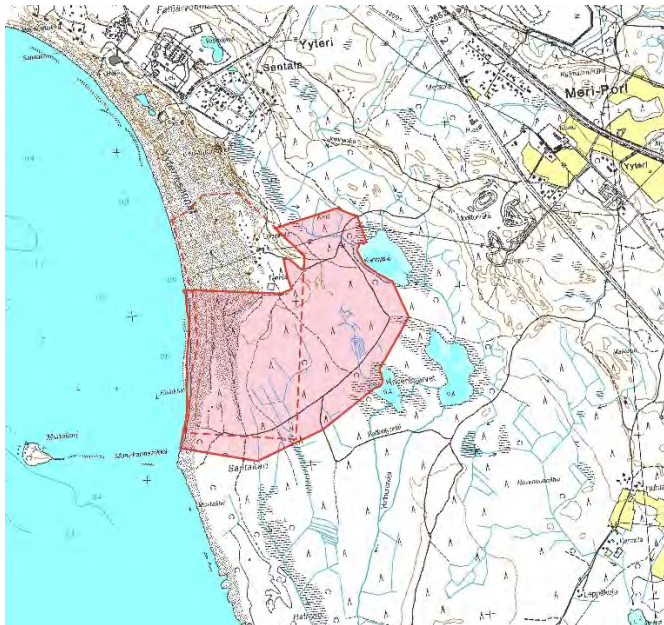
Kaupunki: Pori
Kiinteistö: Yyteri RN:o 609 – 454 – 1 – 827

Ranta-asetmakaavan muutos koskee virkistys-, maa- ja metsätalous- ja rantakaavatiealueita.

Ranta-asetmakaavalla muodostuu kortteli 6 ja osa korttelista 5 ja 7 sekä virkistys-, liikenne-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja tiealueita.

Ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8 ja osa korttelista 5 ja 7 sekä virkistys-, liikenne-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja tiealueita sekä erityistoimintojen aluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja määrittely



KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella yhtenäisellä alueella ja voimassa oleva UPM:n lomakylän rantakaava punaisella katkoviivalla.

Kaava-alue sijaitsee noin 20 km Porin keskustasta luoteeseen Meri-Porin alueella Yyterin hiekkasantojen eteläosassa (kuva 1). Suunnittelualue on noin 1,1 km valtatie 2 (Mäntyluodontie) länsipuolella. Suunnittelualue on lähes rakentamaton ranta-alue ja pinta-alaltaan noin 132 ha. Rantaviivan kokonaispituus on noin 1,4 km.

1.3 Kaavan laatijat

Ranta-asetmakaavan laatii maanomistajan toimeksiannosta Ympäristösuunnittelu Oy.
Yhteyshenkilöt: Eero Ritanen, Diplomi-insinööri ja Niina Järvinen, FM, maanmittausinsinööri (AMK).
Osoite: Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere.

1.4 Kaavan käsittely

Vireilletulosta ilmoittaminen 10.6.2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.6 - 27.6.2011
Kaavaluonnos nähtävillä 4.12.2013 - 7.1.2014
Kaavaehdotus nähtävillä kunnanhallituksen päätöksen __.__.201__ mukaisesti __.__.201__
Kaavaehdotuksen hyväksyminen / KH __.__.201__
Kaavan hyväksyminen / KV __.__.201__ § __
Kaava lainvoimaiseksi __.__.201__

SISÄLLYSLUETTELO

1	TUNNISTE- JA PERUSTIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MÄÄRITTELY	2
1.3	KAAVAN LAATIJAT	2
1.4	KAAVAN KÄSITTELY	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	7
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnon ympäristö	8
3.1.3	Maisema	15
3.1.4	Rakennettu ympäristö	19
3.1.6	Maanomistus	22
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	22
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.2	Maakuntakaava	23
3.2.3	Yleiskaava	25
3.2.4	Asemakaava	27
3.2.5	Muut alueella tehdyt selvitykset	29
3.2.6	Pohjakartta	34
3.2.7	Rakennusjärjestys	34
3.2.8	Rakennuskiellot	34
3.2.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	34
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	35
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	35
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	35
4.3.1	Osalliset	35
4.3.2	Vireilletulo	35
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	35
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	35
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	36
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1	MITOITUS	37
5.2	KAAVAN RAKENNE	37
5.3	YMPÄRISTÖNLAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	37
5.4	ALUEVARAUKSET	37
5.4.1	Korttelialueet	37
5.4.2	Muut alueet	38
5.5	LIKENNE JA KUNNALLISTEKNIikka	39
5.5.1	Kunnallistekniikka	39
5.5.2	Liikenne	40
5.5.3	Luonnonvesiallas	44
5.6	LUONNONYMPÄRISTÖN JA MAISEMAN ERITYISPIIRTEET	45
5.6.1	Luonnonympäristön arvot	45
5.6.2	Maisema-arvot	45
5.6.3	Rakentamisesta vapaat rannat	45
5.7	KAAVAN VISUALISOINTI	46

5.8	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	48
5.8.1	<i>Suhde ylempiin kaavatasoihin, valtakunnallisiin tavoitteisiin ja aluetta koskeviin suunnitelmiin</i>	48
5.8.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	51
5.8.3	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	52
5.8.4	<i>Yhteisvaikutukset Naturaan</i>	54
5.8.5	Pohjavesivaikutukset	55
5.8.6	<i>Vaikutukset pienilmastoon.....</i>	55
5.8.7	<i>Vaikutukset maisemaan</i>	55
5.8.8	<i>Vaikutukset virkistyskäyttöön</i>	56
5.8.9	<i>Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset</i>	56
5.8.10	<i>Vaikutukset Yterin alueen kehittämiseen.....</i>	56
5.9	NIMISTÖ	57
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	57
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	57
6.2	AIKATAULU JA VALVONTA.....	57

LIITTEET

- 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
- 2 MUISTIO 5.4.2011
- 3 KAAVALUONNOSVAIHTOEHDOT
- 4 KYLPYLÄT SUOMESSA
- 5 EHDOTUS NATURA-ALUEELLA SALLITUISTA TOIMENPITEISTÄ
- 6 PIENENNÖS KAAVAKARTASTA MÄÄRÄYKSINEEN
- 7 HAVAINNEKUVAT
- 8 ASEMAKAAVAN TILASTOTIETOJA
- 9 MUISTIO 6.10.2017
- 10 ERILLISET SELVITYKSET
 - 10.1 KASVILLISUUSSELVITYS
 - 10.2 LINNUSTO- JA LIITO-ORAVASELVITYS
 - 10.3 KOVAKUORIAISSELVITYS
 - 10.4 PERHOSSELVITYS
 - 10.5 NATURA-ARVIOINTI
 - 10.6 YHTEISVAIKUTUSTEN ARVIOINTI
 - 10.7 ASiantuntijalausunto pohjavesivaikutuksista**
 - 10.8 NÄKYMÄKUVA-ANALYYSI
 - 10.9 NÄKYMÄKUVA-ANALYYSIN TÄYDENNYS
 - 10.10 VISUALISOINTI MAISEMAN MUUTTUMISESTA
 - 10.11 NÄKYMÄKUVA-ANALYYSIN KUVASUURENNOS A3
 - 10.12 POIKKILEIKKAUKSEN KUVASUURENNOS
 - 10.13 VASTINEET**

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaupungin kotisivuilla ja Satakunnan Kansassa 10.6.2011 (MRL 63 §) ja se mainitaan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2012 - 2014 Meri-Porin asemakaavakohteena 67. Kaavatyön aluksi laadittu **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** on ollut nähtävänä Porin kaupunkisuunnittelun palvelusteissä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä 13.6.-27.6.2011 välisen ajan (MRL 30 §). (**LIITE 1**)

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (LIITE 2 muistio) pidettiin 5.4.2011 ja siinä todettiin mm. seuraavaa:

- Tavanomainen tapa olisi yleissuunnitelman tai kehittämissuunnitelman laatiminen koko Yyterin alueelle, jonka jälkeen suoritettaisiin yleiskaavan tarkistus ja tämän jälkeen ranta-asemakaava suppealle alueelle. Kaavoitettava alue on kuitenkin viimeinen rakentamiseen soveltuva rakentamaton aluekokonaisuus Yyterin rantavyöhykkeellä, eikä alueen käyttötarkoituksesta näytä olevan kaupungissa eriäviä näkemyksiä. Koska ranta-asemakaavan tavoitteet ovat ylemmän asteisten kaavojen mukaisia ja näkemykset Naturan toteutuksen osalta ovat yhteneväiset, on perusteltua lähteä liikkeelle OAS:ssa esitetyistä tavoiteratkaisuista.
- Todettiin, että Selkämeren kansallispuisto on perustettu 9.3.2011. Alue tulisi kytkeä Selkämeren kansallispuiston käyttösuunnitelmaan, jossa voidaan tarkemmin määritellä rauhoitettavat alueet, rajoitetusti virkistyskäyttöön soveltuvat ja virkistyskäyttöalueet sekä kulkureitit. Alueen käyttöä voidaan tällä tavoin käytännössä ohjata Naturan tavoitteiden mukaiseksi. Matkailupalveluiden tuottamisen katsottiin edistävän Yyterin rantojen suojelua ja ohjaavan yleistä virkistystä tarkoitukseen soveltuville alueille.

Vuoden 2011 aikana koottiin kaavan lähtötietoja ja tehtiin tarkentavia selvityksiä kasvillisuudesta, linnuista, liito-oravasta, kovakuoriaisista ja perhosista sekä Natura-arviointi.

Alueelle laadittiin kaksi kaavaluonnosta, luontokeskus ja hyvinvointikeskus (**LIITE 3**), jotka eroavat toisistaan rakennusoikeuden ja rakentamiseen osoitettujen alueiden määrässä. Näistä hyvinvointikeskusehdotus valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaluonnos on ollut virallisesti nähtävillä 4.12.2013 – 7.1.2014 välisen ajan. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Porin Energia Oy, Porin seudun matkailu Oy Maisa, Porin kaupungin vapaa-aikalautakunta, Porin Vesi ja Porin kaupungin ympäristövirasto. Yksi mielipide jätettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (**LIITE 10.13 vastineet**).

Lausunnoissa on todettu mm.:

- hanke osin maakuntakaavan vastainen
- muuttunut maankäyttö tulee ratkaista yleiskaavalla
- nykyisten matkailupalvelujen toiminta-edellytysten säilyttäminen ja palvelujen mitoittaminen riittävän laajana kokonaisuutena on huomioitava
- valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi
- maisemavaikutusten arviointi tarvitaan
- Natura-alueen yhteisvaikutusten arviointi tarvitaan, huomioitava olemassa olevat ja suunnitellut toiminnot
- rakennusoikeutta on pidetty ylimitoitettuna
- rakennusoikeuden sijoittamista Natura-alueelle pidettiin kielteisenä
- kävijämäärien lisääntymisen aiheuttamia vaikutuksia Natura-alueen dyyniluontoon pidettiin kielteisenä

Asemakaavaluonnosta täydennettiin luonnoksesta jätettyjen lausuntojen ja mielipiteen perusteella seuraavasti:

- laadittiin Näkymäkuva-analyysi 10.11.2015 (**LIITE 10.8**)
- laadittiin Naturan yhteisvaikutusten arviointi 30.11.2016 (**LIITE 10.6**)
- Kaikki rakennusoikeus ja rakentamisalueet poistettiin Natura-alueelta
- Osoitettiin osa Natura-alueesta suojelualueeksi ja tarkennettiin dyynejä koskevia määräyksiä
- Natura-alueelle osoitettiin erityisalue aktiivista virkistyskäyttöä varten, jolle ohjataan tapahtumien järjestäminen. Alue ei sijoitu arvokkaiden luontotyyppeiden alueelle, vaan Natura-alueen osalle, joka toteutetaan MRL:n nojalla.

- Kaavan rakennusoikeuden määrää vähennettiin merkittävästi, yli 9000 k-m²
- Määräyksiä koskemaan valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta tarkennettiin, aluerajaus osoitettiin kaavakartalle, määräyksiä tullaan yksilöimään vielä rakentamistapaohjeilla

Työneuvottelu luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen pidettiin Porissa 6.10.2017 (**LIITE 9** muistio). Neuvottelussa esiteltiin yhteisvaikutusten arviointi ja täydennetty kaavaluonnos. Viranomaiset totesivat mm. seuraavaa.

- Suunniteltu lomakylä on laajuudeltaan sellainen, että kyseessä on uuden RM-alueen kaavoittaminen ja siten poikkeaminen maakuntakaavasta
- Suunnittelussa tulisi mennä yleiskaava edellä
- Alueen keskelle suunnitellun lammen vaikutuksia erityisesti vesitalouteen tulisi tutkia tarkemmin
- Yyterin Natura-alueet kuuluvat Euroopan laajuiseen verkostoon parhaiden joukossa, alueet herkkiä muutoksille ja säilymiseen kohdistuu paineita
- Yyteriä halutaan kehittää alueelle sopivalla tahdilla, tulee tutkia alueen kestävyys kehityksessä
- ELY-keskus piti tilaisuudessa esitettyjä perusteluita kylpylähotellin rakennusoikeuden määrän osalta asiallisina. ELY-keskus esitti kuitenkin näkemyksensä, että rakennusoikeuden määrää olisi paikallaan vähentää altaan eteläosan ympäriltä.
- Liitto on kiinnostunut alueen kehittämisestä, mutta alueen herkkyys sekä maisema- ja luontoarvot tulee huomioida
 - hanke muuttaa rakentamatonta aluetta ja metsää, joka vma- aluetta
 - soveltuvuus alueelle tulisi varmistaa rakentamistapaohjeiden lisäksi kaavamääräyksiin
 - rakentaminen rajoittaa osittain maakuntakaavan mukaista käyttöä, mutta myös yhteisiä tavoitteita löydettävissä
 - poikkeaminen maakuntakaavasta tulisi selvittää yleiskaavoituksella
 - alueen virkistyskäyttö nykyisellään merkittävää

Työneuvottelun perusteella kaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi. Neuvottelun jälkeen tehdyt muutokset:

- Lisättiin selostukseen mm. yleiskaavallisten ja maakuntakaavallisten vaikutusten tarkastelu
- **Tarkennettiin kaavaselostukseen vesialtaan kuvausta.**
- Tarkennettiin kaavaselostuksen kuvan 21 avulla alueen sijoittumista ympäristöön nähden ja vapaaseen virkistyskäyttöön jäävän alueen laajuutta. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkoitus perustaa luonnon-suojelualueita **myös osalle kaava- aluetta ympäröivistä alueista.**
- Laadittiin näkymäkuva-analyysin täydennys 23.11.2017
- Tarkennettiin kaavamääräyksiä mm valtakunnallisesti merkittävää maisemaa suojaavan puuston säilyttämistä koskevilla määräyksillä. Hankkeen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle on huomioitu rajauksena kaavakartalla ja tarkentavina kaavamääräyksinä, joita tullaan vielä yksilöimään rakentamistapaohjeilla.
- Osoitettiin korttelin 7 edusta altaan eteläosassa yleiseksi uimarannaksi (VV). Yleisen alueen toimivuuden vuoksi supistettiin korttelialueiden pinta-alaa ja vähennettiin rakennusoikeutta kaava-alueen eteläosassa kortteleissa 7 ja 8.
- Lisättiin pysäköintialue "Metsätien" päähän palvelemaan Lomakylän eteläpuolen alueiden yleistä virkistyskäyttöä, ulkoilua ja retkeilyä.
- Yleisen uimarannan käyttöä varten lisättiin pysäköintialue "Metsätien" eteläpuolelle uimarannan kohdalle.

Porin kaupungin, maanomistajan ja konsultin välinen **neuvottelu kaavaehdotuksesta** pidettiin Porissa 10.10.2018. Neuvottelun perusteella kaavaehdotusta täydennettiin seuraavasti:

- Laadittiin uusi havainnekuva vuoden 2018 keväällä otetun ilmakuvan päälle, Realest3 Oy
- Laadittiin valokuvasovitteet nykytilanteesta ja kaavan toteuttamisen jälkeisestä tilanteesta, Realest3 Oy
- Kaavamääräyksiä täsmennettiin rakentamista tarkemmin ohjaaviksi ja luovuttiin erikseen laadittavista rakennustapaohjeista
- Kaavakartan pysäköintialueita tarkistettiin
- Kaavan pohjakartta uusittiin

- Vaikutusten arviointia täydennettiin osayleiskaavoituksen, kunnallistekniikan, liikenteen ja pohjavesivaikutusten osalta sekä tulviin varautumisen osalta.
- Näkemäkuva-analyyseistä erotettiin osasuurennos (A3) havainnollistamaan selvemmin maisemavaikutusta

Kaavaehdotus oli kaupunginhallituksessa __.__.201__ ja virallisesti nähtävillä __.__. - __.__.201__ välisen ajan.

Ehdotuksesta jätettiin __ muistutusta.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa __.__.201__ / § __.

2.2 Asemakaavan sisältö

Suunnittelualueelle osoitetaan matkailupalvelu-, loma- ja virkistysalueita sekä suojelualueita siten, että Natura-alueet voidaan rauhoittaa ja valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue turvata. Lisäksi kaavassa kehitetään alueen virkistysreitit ja -alueita yleisen virkistyksen, matkailun ja keskuksen tarpeisiin. Korttelialueita osoitetaan 28,10 ha ja niillä on rakennusoikeutta 48 980 k-m². Maa- ja metsätalousalueeksi jää 29,30 ha ja virkistysalueeksi muodostetaan 28,00 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen yksityiskohtainen suunnittelu on käynnistynyt vuonna 2011 ja alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan saatua lainvoimain.

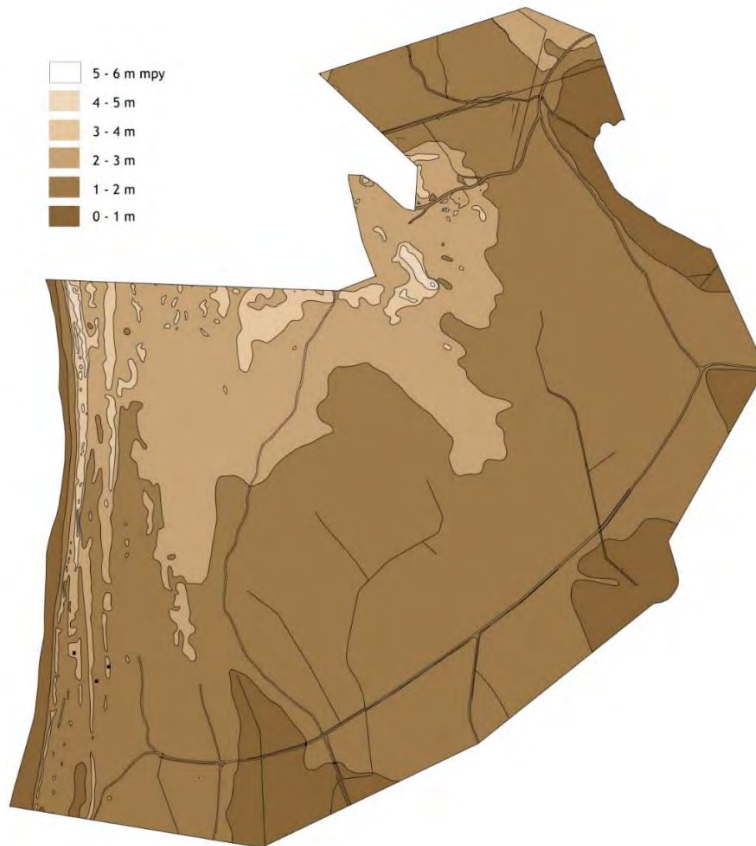
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 20 km Porin keskustasta luoteeseen Meri-Porin alueella Yyterin hiekkasantojen eteläosassa. Suunnittelun alue on noin 1,1 km valtatie 2 (Mäntyluodontie) länsipuolella. Alue rajoittuu luoteisrajalta kiinteistörajaan ja Yyteri Beach Lomakeskukseen. Idässä ja etelässä alue ulottuu noin 150 metrin päähän alueella kulkevasta metsäautotiestä kuitenkin rajautuen Kerinjärven ja Haventojärven rantaan. Lännessä alue rajoittuu merenrantaan.

Suunnittelun alue on lähes rakentamaton ranta-alue ja pinta-alaltaan noin 132 ha. Rantaviivan kokonaispituus on noin 1,4 km. Kaava-alue on matalaa rannikkoseutua, jonka suhteelliset korkeuserot ovat pienet. Yyterin hiekkaranta ja sen takamaasto ovat muodostuneet lukuisista dyyneistä ja lentohiekkakummuista. Suunnittelun alueen korkein kohta on noin 5 m mpy (kuva 2).



KUVA 2. Suunnittelualueen korkeussuhteet.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen länsiosa, Yyterinsannat, kuuluu Preiviikinlahden Natura-alueeseen (FI0200080 ja FI0200151).

Kallioperä

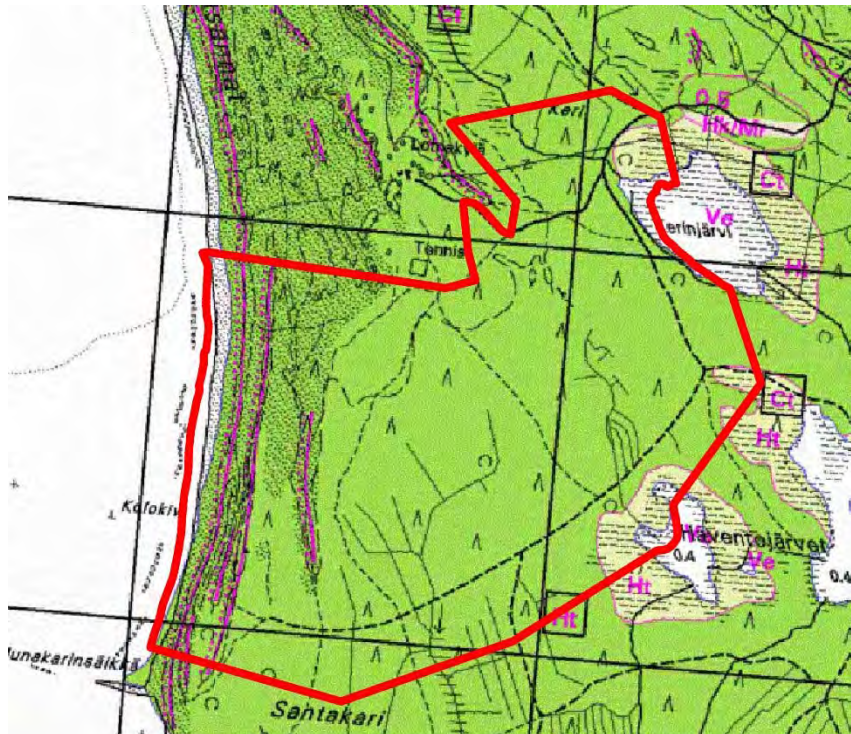
Kaava-alueen kallioperä on kokonaisuudessaan hiekkakiveä. Hiekkakivialue on ympäristönsä muita kivilaji-alueita alavampaa ja sitä verhoaa tavallisesti paksu maanpeite.

Maaperä

Yyterin alue on ollut pitkään syvän veden peittämä. Vielä 2000 vuotta sitten meren pinta oli runsaat 15 metriä ja noin 1000 vuotta sitten 10 metriä nykyistä meren pintaa korkeammalla. Maankohoamisen seurauksena vedestä kohoava maa on ollut asteittain rantavoimien vaikutuksen alaisena. Siten moreenista on huuhtoutunut hiekkaa ja soraa vaihtelevan paksuisiksi kerrostumiksi mäkien rinteille, painanteisiin ja lahtien perukoihin.

Yyterin dyynien aines on karkeampaa kuin Suomen sisämaan dyyneissä keskimäärin. Yleensä dyyniaines on suureksi osaksi karkeaa hietaa (rakeiden läpimitta 0,06-0,2 mm), mutta täällä yli puolet aineksesta on hiekkalajitetta, jonka raekoko vaihtelee välillä 0,2-2,0 mm.

Suunnittelualueen maaperä koostuu suurelta osin hiekasta (kuva 3). Kerinjärven ja Haventojärvien ympärillä maaperä on hietaa. Paikoin hiekan päällä on ohut peittävä kerros hietaa ja hiedan päällä saraturvetta.



KUVA 3. Maaperäkarta. Kaava-alue on osoitettu punaisella. Vihreä Hk = hiekka, Vaalean vihreä Ht = hieta, CT = saraturve, Ve = vesialue, - - - = dyyni

Pohjavesiolosuhteet

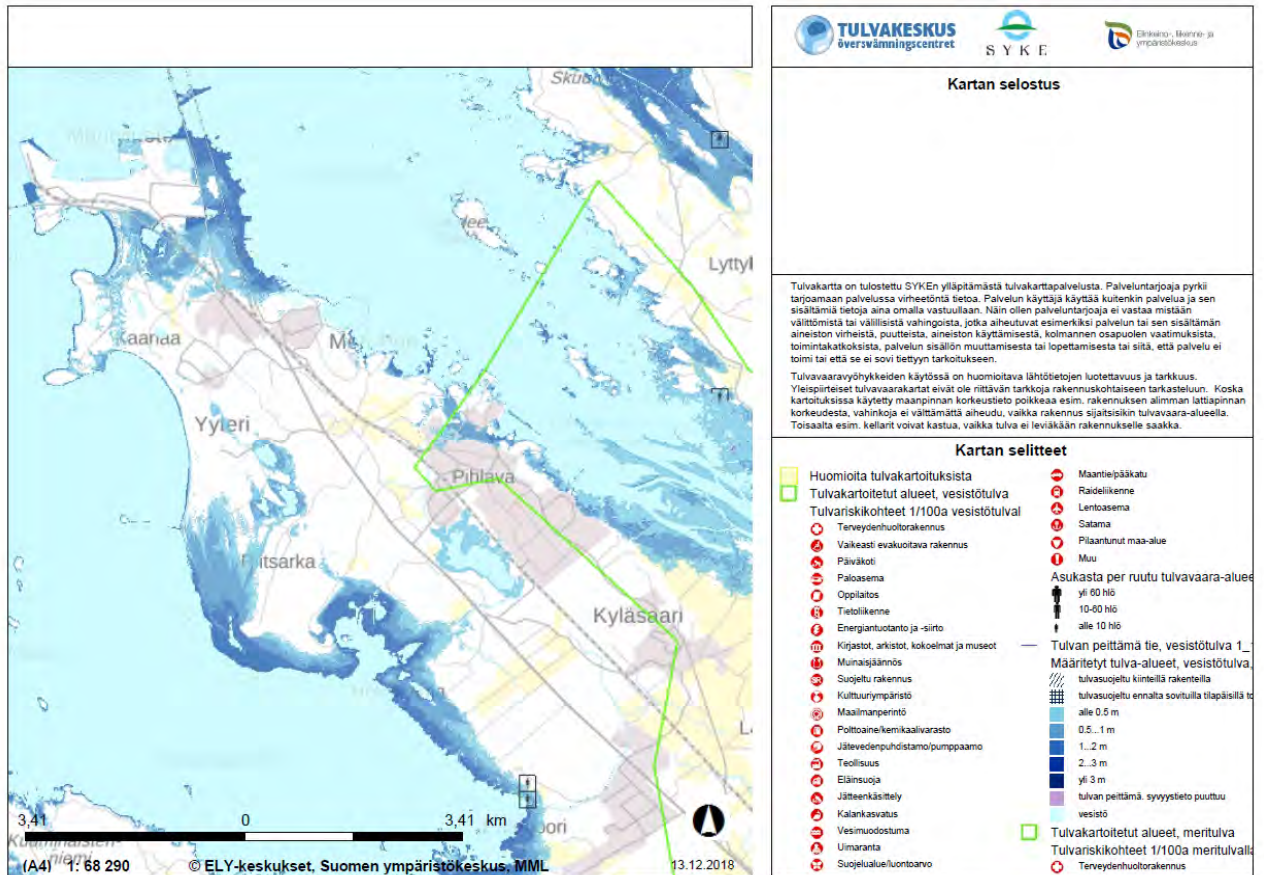
Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Alueen maaperä on hiekkaa. Pohjaveden päävirtaussuunta on länteen. Pohjaveden pinta viettää loivasti kohti merta, mikä luontainen päävirtaussuunta. Ajoittain rantavyöhykkeessä merivettä voi virrata myös mantereelle päin, mikä heijastuu pohjaveden suolapitoisuutena. (Lähde: *Finventia*, 3.1.2019, *Asiantuntijalausunto Porin Yyterinniemen suunnitellun UPM:n lomakylän vesialtaan vaikutuksista pohjavesiolosuhteisiin ja pohjavesiin*)

Lähistön järvien korkeusaseman perusteella ne ovat osittain tai kokonaan pohjavesivaikuttaisia. Haventöjärvien vedenpinnan korkeuden perusteella pohjaveden pinnan aseman arvioidaan olevan suunnittelukohteen tienoilla noin +0,4...+0,5 metrin tasolla. Maanpinnan taso on karttatarkastelun perusteella +1...+2 metriä. Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmässä ei ole pohjaveden havaintoputkia Yyterin alueella. (Lähde: *Finventia*, 3.1.2019, *Asiantuntijalausunto Porin Yyterinniemen suunnitellun UPM:n lomakylän vesialtaan vaikutuksista pohjavesiolosuhteisiin ja pohjavesiin*)

Tulvat

Kuvassa 4 on karttaote Syken ylläpitämästä tulvakarttapalvelusta. Meritulva ulottuu ainoastaan kapealle rantakaistaleelle, liikkuvien dyynien alueelle. Karttatulkinnan perusteella meritulva ei nouse metsäisten dyynien alueelle eikä sen takana sijaitseville alueille.



KUVA 4. Ote Syken ylläpitämästä tulvakarttapalvelusta.

Natura 2000

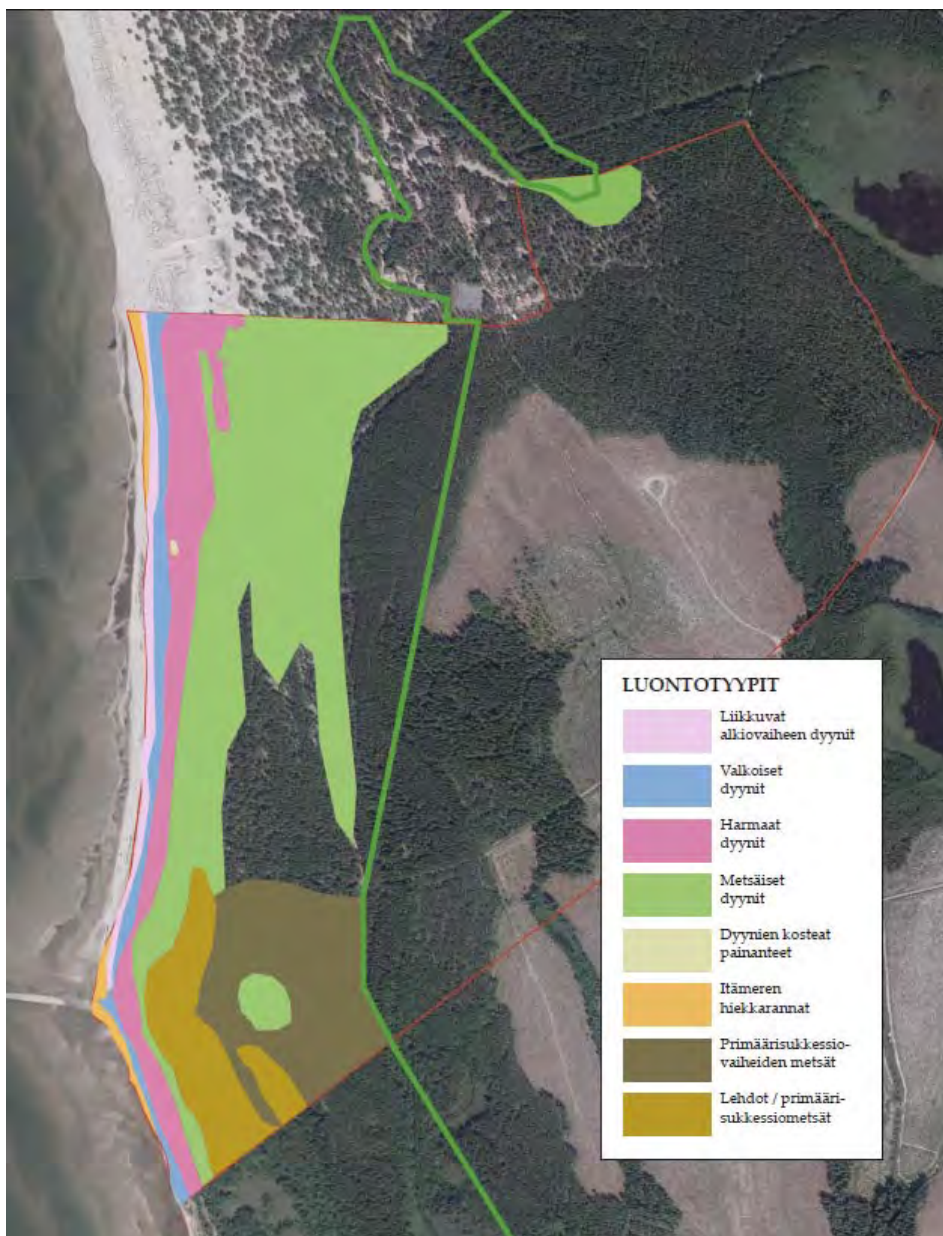
Suunnittelualueen länsiossa, Yyterinsannat, kuuluu Preiviikinlahden Natura-alueeseen (FI0200080 ja FI0200151). Kohdetyypiltään kyseessä on SCI-alue (Sites of Community Importance, luontodirektiivin perusteella Natura 2000 -verkostossa), johon lukeutuu 14 luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen I luontotyyppiä, joista neljä on priorisoituja. Yyterinsannat liikkuvine hiekkadyneineen ja edustavine dyynisukessiosarjoineen on Etelä-Suomen laajin yhtenäinen ja edelleen aktiivinen alue.

Kasvillisuus

Kaava-alueelta valmistui Ahlman Konsultointi ja suunnittelun laatima kasvillisuus selvitys vuonna 2011. **(LIITE 10.1)** Naturan ulkopuolinen alue koostuu lähinnä mänty- ja kuusivaltaisista tuoreista kankaista, kuivahkoista kankaista ja tähtikudospistiäisvaurioiden vuoksi tehdyistä avohakkuualoista. Nämä alueet ovat hyvin vaatimattomia luontoarvoiltaan, eikä yksikään luontotyyppi ole lakien mukaan suojeltava kohde. Ne ovat uhanalaisuusluokitukseltaan korkeintaan silmälläpidettäviä (NT). Huomattavaa kuitenkin on, että kaikkialla tutkimusalueella maankohoamisen ja dyynimuodostelmien vuoksi syntyneet metsätyypit ovat alueelle luonteenomaisia ja melko vaikeita tyyppitellä. Niitä luonnehtii etenkin hyvin ohut podsolimaannos, joka rikkoutuu herkästi.

Natura-alueella on kuivahkoa mäntykangasta ja kahdeksan erilaista Natura-luontotyyppiä, jotka edustavat muun muassa hyvin merkittäviä dyynisukessiosarjoja aina hiekkarannoista metsäisiin dyyneihin (kuva 5). Dyynit ovat säilyneet pääsääntöisesti hyväkuntoisina.

<i>Natura-luontotyyppi</i>	<i>Uhanalaisuusluokitus</i>
Liikkuvat alkiovaiheen dyynit	valtakunnallisesti erittäin uhanalainen (EN)
Liikkuvat rantakauradyynit (valkoiset dyynit)	valtakunnallisesti vaarantuneet (VU)
Kiinteät ruohokasvillisuuden peittämät dyynit (harmaat dyynit)	valtakunnallisesti vaarantuneet (VU)
Metsäiset dyynit	valtakunnallisesti vaarantuneet (VU)
Dyynien kosteat soistuneet painanteet	valtakunnallisesti erittäin uhanalainen (EN)
Maankohoamisrannikon primääri-sukessiivaiheiden luonnontilaiset metsät	ei määritelty
Itämeren hiekkarannat	valtakunnallisesti erittäin uhanalainen (EN)
Lehdot	valtakunnallisesti vaarantuneet (VU)



KUVA 5. Yterin kaava-alueen Natura-luontotyyppien rajaukset. Vihreällä viivalla on osoitettu Natura-alueen raja.

Linnusto

Ahlman Konsultointi ja suunnittelun vuonna 2011 laatimassa linnustoselvityksessä (**LIITE 10.2**) suunnittelualue läheisine Kerin- ja Haventojärvineen on linnustoltaan hyvin monipuolinen, sillä lajeja havaittiin yhteensä 70. Parimäärän tiheys sen sijaan oli vaatimaton. Huomionarvoisia lajeja tavattiin melko paljon, joskin niiden esiintyminen painottuu monen lajin osalta Kerin- ja Haventojärville, jotka sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Järvien lähimetsät tulisi siksi rauhoittaa suojavyöhykkeeksi. Natura-alueen lounaisosan lajistoltaan monipuoliset lehdot ja lehtojen itäpuolen pyyn elinpiirinä toimiva kuusivaltainen havumetsäkuvio tulisi säilyttää ennallaan (kuva 6).



KUVA 6. Linnuston kannalta arvokkaat alueet on merkitty punaisella.

Liito-orava

Vuonna 2011 Ahlman Konsultointi ja suunnittelun laatimassa liito-oravaselvityksessä ei löydetty suunnittelualueelta lainkaan liito-oravan jätöksiä, eikä lajille soveliaita elinympäristöjä. (**LIITE 10.2**)

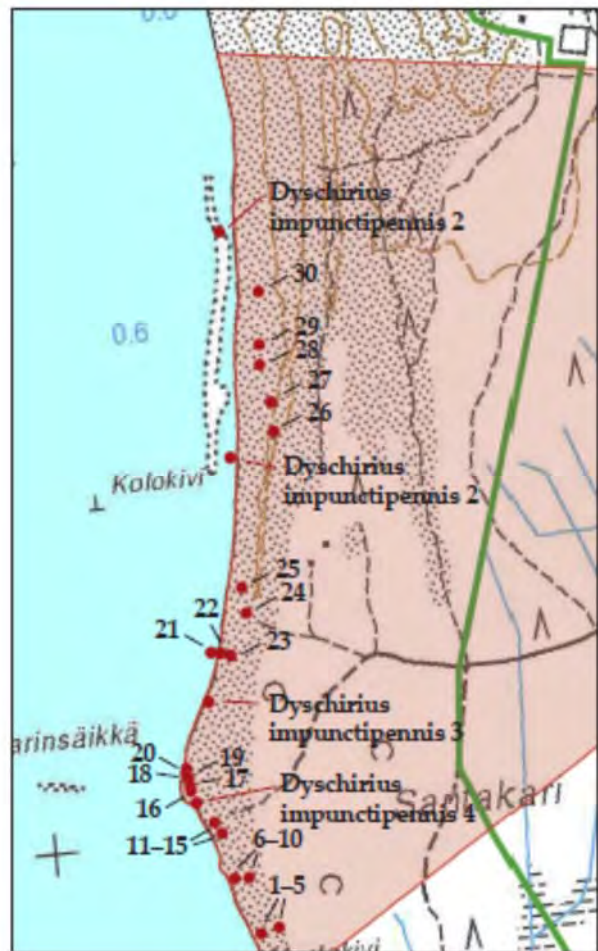
Kovakuoriaiset

Ahlman Konsultointi ja suunnittelun kovakuoriaisselvityksessä (**LIITE 10.3**) havaittiin suunnittelualueelta vuoden 2011 maastotutkimuksessa yksi valtakunnallisesti vaarantunut ja neljä silmälläpidettävää sekä eräitä valtakunnallisesti harvinaisia kovakuoriaislajeja. Kohteen hämähäkkilajisto on myös edustavaa, kohteelta tavattiin yksi silmälläpidettävä ja neljä harvinaista dyynilajia, joista yksi (*Clubiona juvenis*) oli pohjoismaille uusi laji, joka on luokiteltu useissa Euroopan maissa (mm. Iso-Britannia ja Tseki) uhanalaiseksi. Laajemmin Yyterin hietikoilta on tavattu 15 valtakunnallisesti uhanalaista tai silmälläpidettävää kovakuoriaislajia, joista useat elävät todennäköisesti edelleen myös kaava-alueella. Yyterin dyynit laajempina kokonaisuutena ovat valtakunnallisesti erittäin merkittävä kovakuoriaisten ja muiden dyyniympäristöihin sopeutuneiden selkärangonlajien elinympäristö ja lajiston kannalta keskeiset esiintymät sijoittuvat pääosin kaava-alueelle.

Kaava-alueella esiintyvistä lajeista eniten tallaimisen lisääntymisestä kärsi vaarantunut hietamyyräkiitäjäinen (*Dyschirius impunctipennis*), joka elää *Bledius fergussoni*-myyriäislyhytsiiven rantaviivan läheisyyteen kaivamissa käytävissä. Lajin esiintymäpaikkoja todettiin Munakarän särkeän vaiheilta pohjoiseen koko kaava-alueen rantaviivan tuntumasta. Keskeisin esiintymäkohta vaikuttaisi olevan Kolokiven pohjoispuolisen hiekkasärkän rannanpuoleisella kostealla liettyneellä suolakomaalla.

Kaava-alueen esiintymä on Yyterinsantojen pohjoisosan ja Herrainpäivien suojeltujen dyynialueiden lisäksi Suomen ainoa tunnettu nykyesiintymä. Kaikki Porin hiekkarantojen osaesiintymät kuuluvat samaan populaatioon. Hietamyyräkiitäjäinen on vuonna 2010 julkaistun uhanalaisarvioinnin myötä listattu uuteen lakiehdotukseen erityisesti suojeltavaksi lajiksi, joka vaatii kiireellistä suojelua. Tämä tarkoittaa esiintymien hoitoa ja mahdollista rajaamista ja se tulisi huomioida erityisen tarkasti kaava-alueen käyttöä suunniteltaessa.

KUVA 7. Kartta uhanalaisen (VU) hietamyyräkiitäjäisen (Dyschirius impunctipennis) esiintymästä. Numeroilla 1-30 on merkityt selvityksen kuoppapyydykset.

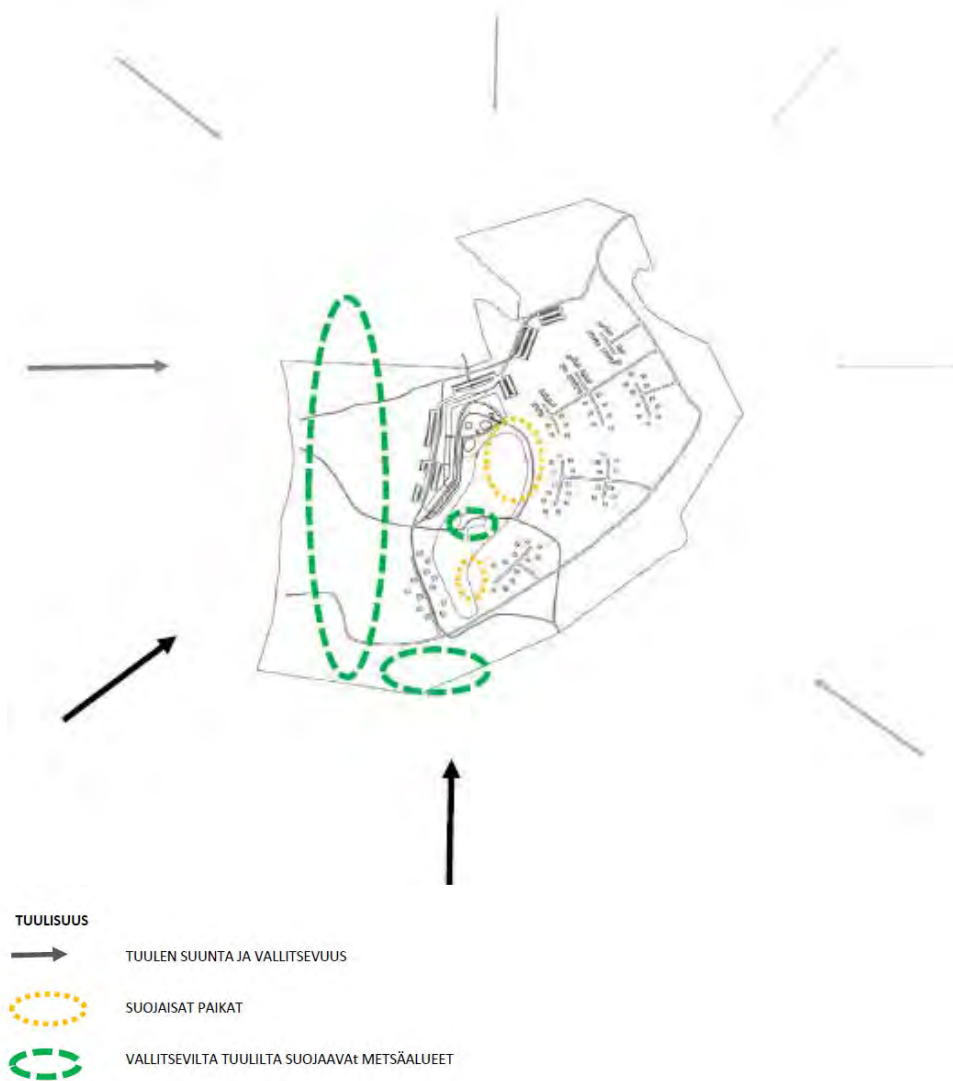


Perhoset

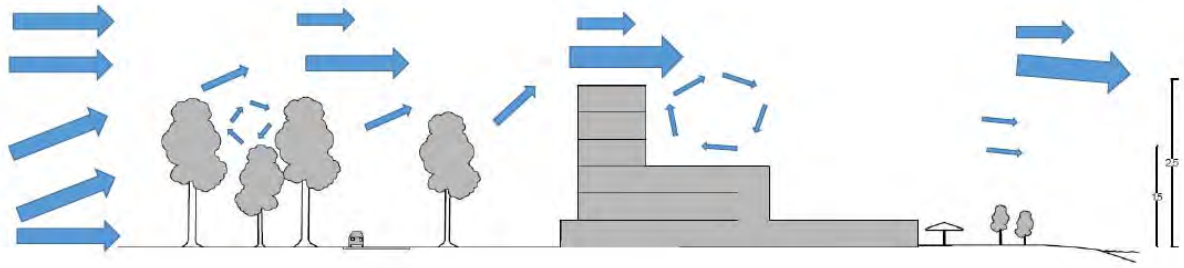
Ahlman Konsultointi ja suunnittelu laati kaava-alueelta perhosselvityksen vuonna 2011. (**LIITE 10.4**) Suomen dyynialueille tyypilliset ja harvinaiset perhoset puuttuvat suunnittelualueelta, sillä sieltä puuttuvat harvinaisempien perhosten kannalta merkittävät kasvit tai kasvien määrä on hyvin alhainen. Tiedut perusdyynilajit omaavat alueella kuitenkin erittäin vahvan populaation ja tekevät Yyterin dyynialueesta merkittävän osan maamme rannikkojen vähäisistä hietikkoympäristöistä.

Pienilmasto

Yyterin rannoilla tuulee hyvin usein, kuten rannikolla yleensä. Tuulensuuntien jakautuminen on tässä määritetty keskiarvona Porin lentokentän, Mustasaaren Valassaaren ja Utön, Parainen havaintoaseman 30 vuoden ajalta kerättyjen vuosikeskiarvojen perusteella. (Tilastolähde; Ilmatieteenlaitoksen raportti, 1/2012, Tilastoja Suomen ilmastosta 1981-2010). Laajat, avoimet rannat ja vesipinnat ovat tuulille alttiita, joten tuulisella säällä suojaisat alueet ovat parhaita oleskelupaikkoja. Metsällä ja rakennuksilla on tuulelta suojaava vaikutus (kuvat 8-10).

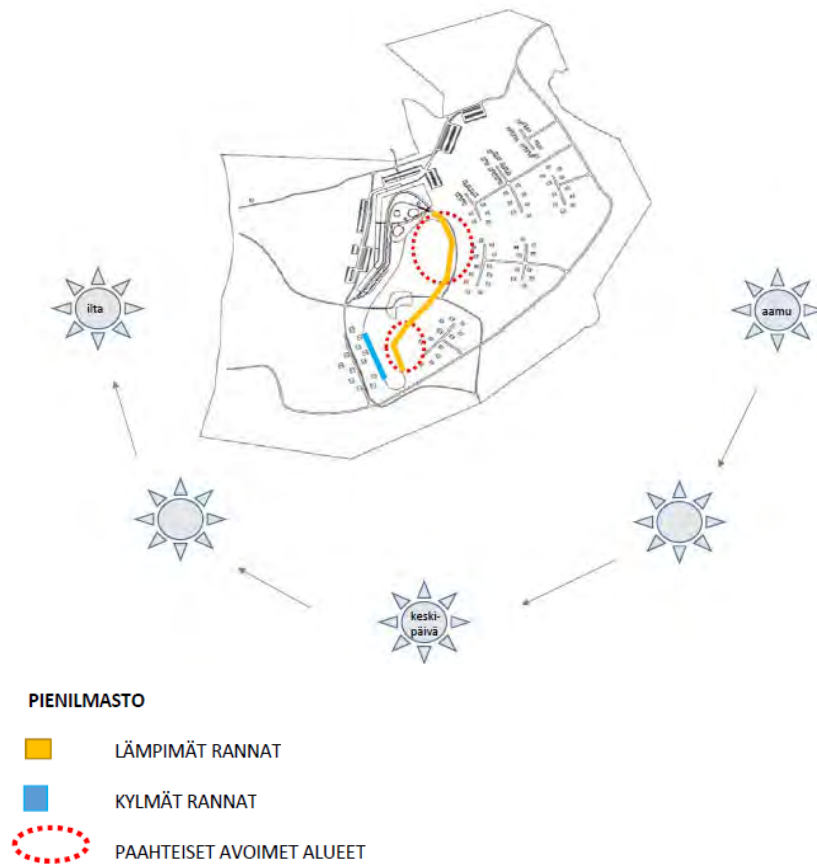


KUVA 8. Vallitseva tuulen suunta ja hankealueella olevat suojaisat alueet. Puusto ja rakennukset suojaavat tuulelta.



KUVA 9. Rakennusmassat ja puusto muodostavat tuulelta suojaisia paikkoja.

Myös vedellä on vaikutusta pienilmastoon, sillä vesi tasaa lämpö- ja kosteussuhteita. Maa viilenee vesistöjä nopeammin, jolloin vesistöt vapauttavat keräämäänsä lämpöä ympäristöön.



KUVA 10. Hankealueen pienilmasto.

Ympäristöhäiriöt

Alueelta ei tunneta mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita eikä alueeseen kohdistu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

3.1.3 Maisema

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Yterin maisema-alueeseen (kuva 12).

Maiseman yleiskuvaus

Suunnittelualue on matalaa rannikkoseutua ja sen maisemallisen ominaisuutensa muodostavat merenrannan tuntumassa hiekkarannan avoimuus ja dyynien aaltoilevat maastonmuodot. Rannan taustalla ovat mäntyvaltaiset ja helppokulkuiset metsittyneet dyynit.

Kauempana sisämaassa suunnittelualueen maisemaa hallitsevat tähtikudospistiäisen massaesiintymän takia hakatut suuret aukeat (Kuva 13 ja 15). Kaikkiaan tähtikudospistiäinen on tuhonnut Yyterissä reilut noin 200 hehtaaria mäntymetsää ja havaintoja pistiäisestä on laajalta alueelta.



KUVA 11. Maisemaa merenrannasta



KUVA 12. Metsäisen dyynialueen takana olevaa metsää. Taustalla avohakkuualue.



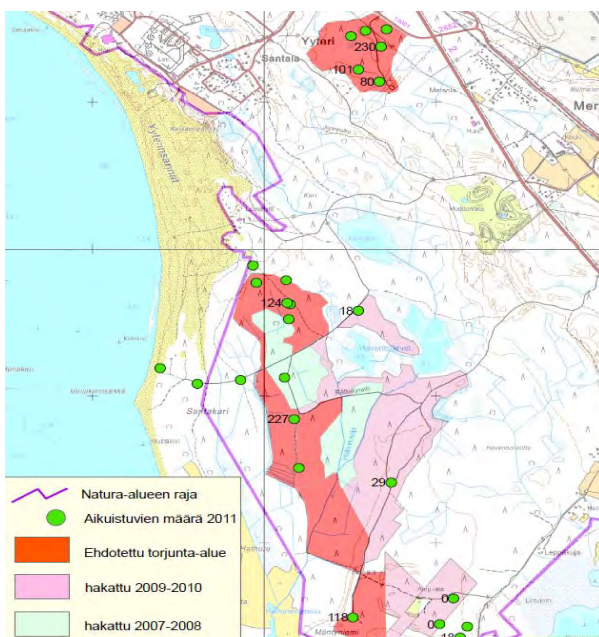
KUVA 13. Suunnittelualueen hakkuualueetta



KUVA 14. Metsäisen dyynialueen reunassa kulkeva polku-ura

Tähtikudospistiäinen on mäntytuholainen, joka viihtyy lämpimillä hiekkamailla. Aikuiset parveilevat toukuun puolivälistä kesäkuun loppuun. Toukat syövät männynneulasia kudoksen suojusta pääasiassa heinäkuussa. Täysikasvuiset toukat pudottautuvat maahan, jossa viettävät vajaan 2 - 4 vuotta.

Suunnittelualueella ensimmäiset havainnot poikkeuksellisesta parveilusta todettiin juhannuksen tienoilla 2006. Alueella on hakattu metsää vuosina 2007 -2010. Tuhoalue on jonkin verran laajentunut kuvan 11 karttaan verrattuna. Vuonna 2013 uusia tuhoa on havaittu hakattujen alueen reunoilla ja leviämässä lähinnä Lomakylän rajan läheisyyteen. Tähtikudospistiäisen massaesiintymää on yritetty hillitä Yterissä sukkulamadoilla.



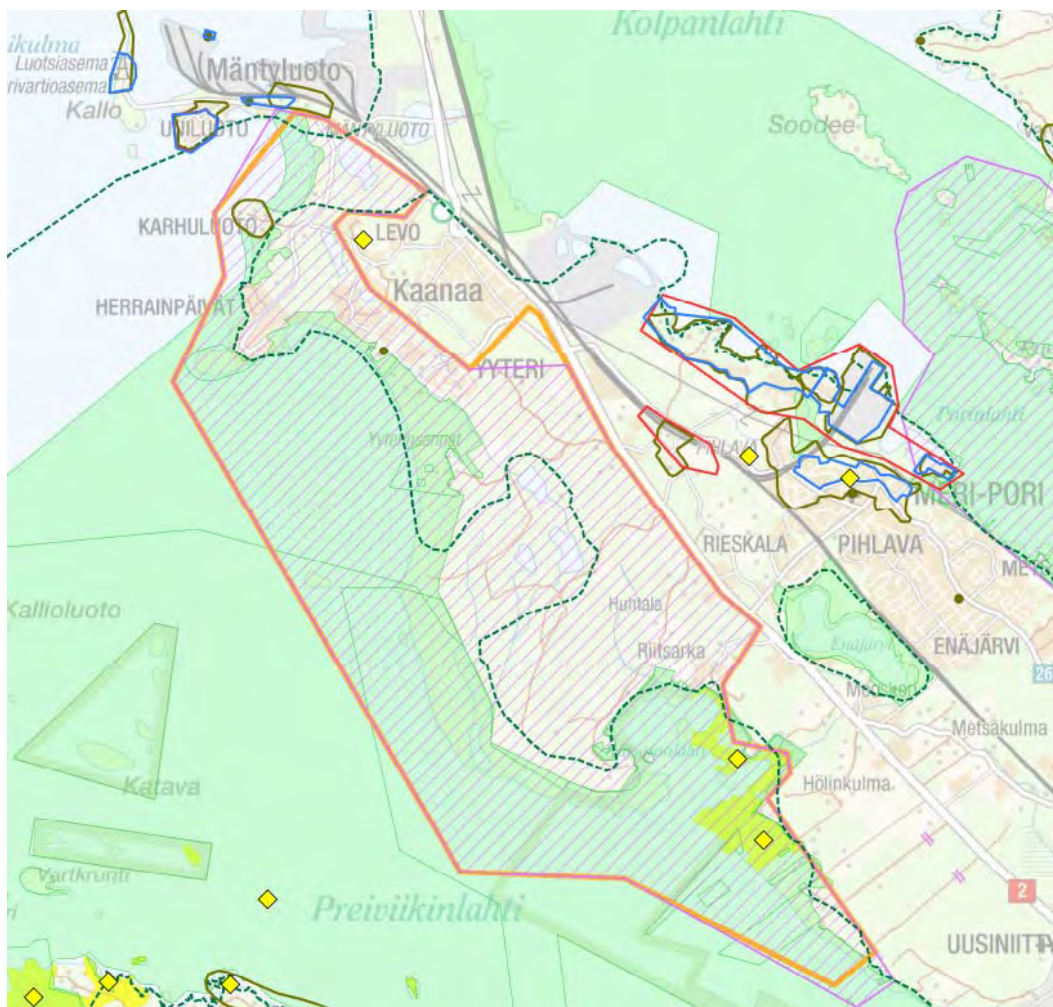
KUVA 15. Tähtikudospistiäisen torjunta- ja hakkuualueet vuonna 2011.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Yterin maisema-alueeseen (kuva 16).

Yterin alueen erikoislaatuinen maisemakuva muodostuu laajoista lentohiekkavalleista ja kilometrien mittaisista tasaisista lieterannoista sekä näitä reunustavasta harjumuodostumasta mäntykankaaseen. Arvokasta maisemakokonaisuutta elävöittää vanha jugendtyylinen huvila-alue sekä Mäntyluodon sataman yhteyteen vuosisadan alussa rakennettu asuinalue. Lähde: Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluetyöryhmän mietintö II 66/1992.

Yterin hiekkarannat ovat Etelä-Suomen laajin yhtenäinen dyynialue. Alue käsittää useita komeita lentohiekkavalleja, joista Keisarinpankki on harvinainen, edelleen elävä hiekkadyyni. Se on samalla Yterin hiekkarantojen korkein osa. Yterin, Riitasaranlahden ja Etelärannan liete- ja niittyalue on maankohoamisranta, joka on maiseman ohella myös linnustollisesti arvokasta. Lieterannat ovat alueen vaikuttavimpia kokonaisuuksia. Kilometrien mittainen, tasainen ja juuri vedenpinnan yläpuolelle ulottuva hiekan ja lietteen sekainen ja lähes kasviton ranta antaa hyvän kuvan maankohoamisen synnyttämästä rantamaisemasta. Lähde: Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluetyöryhmän mietintö II 66/1992.





KUVA 16. Yterin maisemanähtävyys L1; Kulttuuri- ja luontoarvot, Varsinais-Suomen ELY-keskus, 7.5.2014

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 20 km Porin keskustasta luoteeseen Meri-Porin alueella Yterin hiekkasantojen eteläosassa. Suunnittelualan etäisyys valtatieltä 2 (Mäntyluodontie) on noin 1,5 km. Alueelle saavutaan Hiekkarannantietä pitkin valtatieltä 2.

Alueen pohjoispuolella on Yteri Beach lomakylä ja seikkailupuisto Huikkee. Hiekkarannantien alkupäässä sijaitsee Porin moottorikerhon speedway kilparata. Muuten alue on rakentamatonta metsämaastoa. Osa metsistä on hakattu.

Alueen läheisyydessä, Yteri Beach lomakylän ja Porin moottorikerhon alueelle on rakennettu vesi- ja viemärilinjat ja sähkölinjat. Valtatien 2 varrella kulkee paineviemäri ja vesijohto.

Alueen pohjoisosan halki kulkee asfaltoitu Hiekkarannantie. Muut tiet alueella ovat puomilla suljettuja metsäautoteitä.

Kyläkuva ja rakennuskanta

Yterin kylän muodostuminen alkoi noin 1300-luvun loppupuolella, jolloin todennäköisesti alueelle muuttivat ensimmäiset uudisasukkaat. Yterin niemellä oli tuolloin metsäriistaa ja hyvät kala-apajat. Alueen merkittävimmäksi tilaksi nousi Yterin kartano, jonka maille alkoi muodostua torppia 1750-luvulla ja varakkaiden kauppiaiden ja liikemiesten huviloita 1800-luvulla.

Yterinsannoilla rakennustoiminta alkoi Rosenlewin aikana 1930-luvun alkupuolella, jolloin sinne rakennettiin Meriravintola majoitus- ja talousrakennuksineen. Muutama vuosi näiden jälkeen alueelle nousi ensimmäiset pienet mökit, kesäasuntoja, leipomo- ja saunarakennus, ruokailurakennus sekä makeis- ja virvoitusjuomakioski. Siihen asti lähinnä porilaisten suosima Yteri, Suomen pisin yhtenäinen hiekkaranta, alkoi saada nimeä myös maakunnan ulkopuolella aina pääkaupunkia myöten. Rosenlew perusti sodan lopulla mökkikylän, josta myöhemmin tuli lomakylä. Nykyisin alkuperäisestä lomakylästä on jäljellä muutama mökki Yteri Beach Lomakeskuksen alueella. Suurimpia investointeja Yterinsannoilla oli 1960-luvun lopulla perustettu leirintäalue ja vuonna 1974 valmistunut kylpylähotelli. Näiden jälkeen on vielä rakennettu kaksi lämminvesiallasta, uusi saunarakennus ja uusi Meriravintola.

Suunnittelualueen ainoita rakennuksia ovat alueen lounaisosassa sijaitsevat kaksi pienehköä noin 50 vuotta vanhaa hirsistä lomarakennusta (kuvat 17 – 18).



KUVAT 17 - 18. Suunnittelualueella sijaitsevat lomarakennukset.

Välttömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on Yyteri Beach Lomakeskus, jossa on loma-asuntoja, kaksi rantsaunaa, katetuksi suunniteltuja asuntovaunupaikkoja, peli- ja leikkikenttiä sekä huoltorakennuksia (kuvat 19 – 20).



KUVAT 19 - 20. Yyteri Beach Lomakylän rakennuskantaa suunnittelualueen läheisyydessä

Palvelut

Valtatien 2 varrella noin 1,7 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Teboilin huoltoasema, autokorjaamo, hampurilaisravintola ja pizzeria. Suurin osa kaupallisista ja julkisista palveluista sijaitsee Porin keskustassa noin 20 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kylpylähoitelli, leirintäalue ja erilaisia majoitus- ja ravintolapalveluita.

Virkistys

Yyteri Beachin lomakeskukselta lähtevä luontopolku Yyterin lietteille kulkee suunnittelualueen halki luoteis-kaakkosuuntaisesti. Uusi luontopolku tulee kulkemaan suunnittelualueen läpi Yyterin lomakylältä rannan kautta lietteille. Lisäksi alueella risteilee polkuja siellä täällä, enimmäkseen rannan suuntaisesti.

Kaavalla muodostetaan luonnonolosuhteet huomioivia virkistysalueita ja reittejä, jotka tulevat vaikuttamaan myönteisesti koko Yyterin virkistyskäytölle ja -reitistölle. Kuvassa 21 on osoitettu UPM:n omistamat maat



KUVA 22. Irtolöytöpaikka 2017. Lähde: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna. Maisema-alueita käsitellään kohdassa 3.1.3.

3.1.6 Maanomistus

Ranta-asemakaava laaditaan seuraavalle tilalle:

Kiinteistö			
Nimi	RN:o	Omistaja	Paikkakunta
Yyteri	1:827	UPM-Kymmene Oyj	Helsinki

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavan muutosalueelle ulottuva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee huomioida suunnittelussa.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -

palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetus-ketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukoh-
tien toimivuudelle.

-Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja ke-
hittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja ra-
janylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoite-
taan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toi-
mintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjes-
telyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta her-
kistä alueista.

- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajaval-
vonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaami-
sesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huo-
lehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saame-
laskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuuli-
voimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

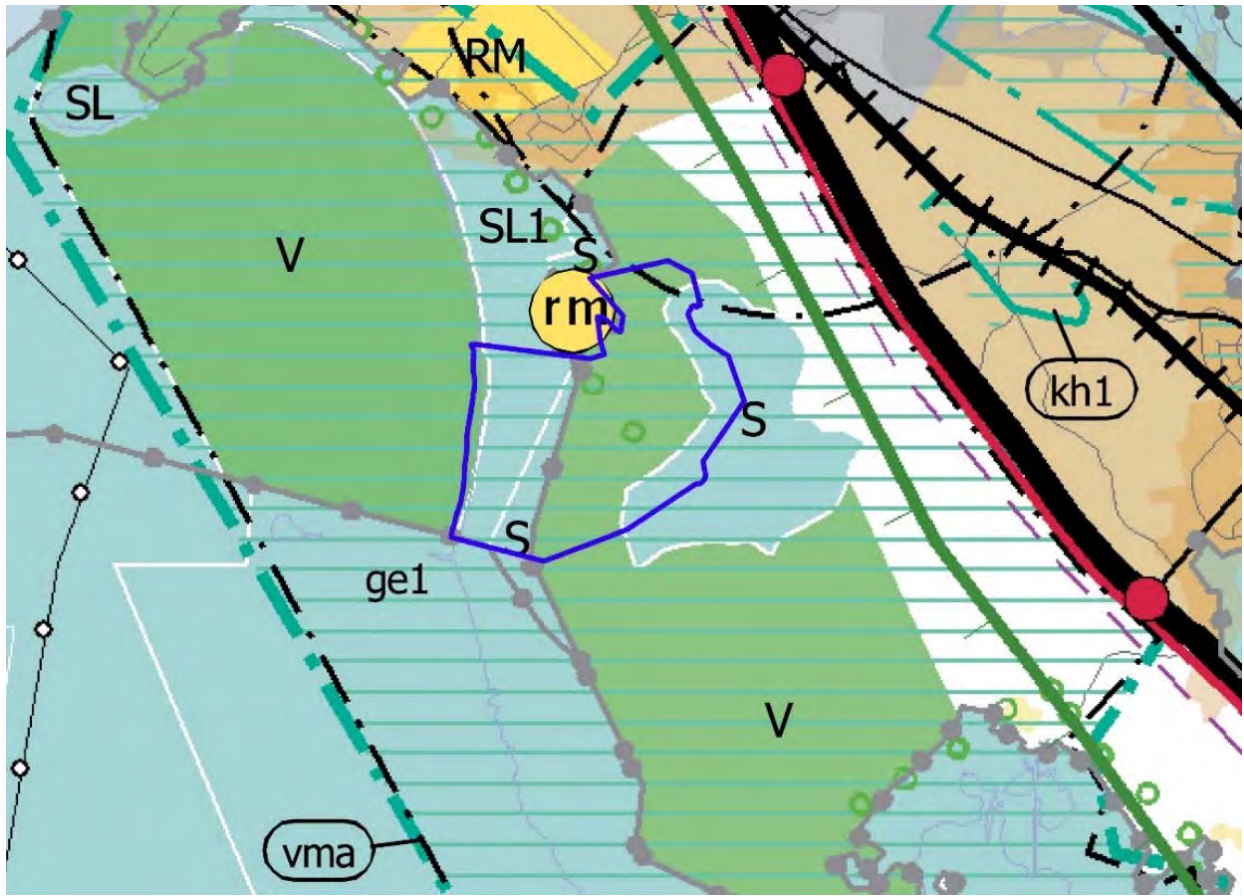
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tar-
vittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voima-johtolinjauksissa hyödynnetään
ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maan-
käyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoin-
niksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue ei sijaitse RKY- alueella.

3.2.2 Maakuntakaava

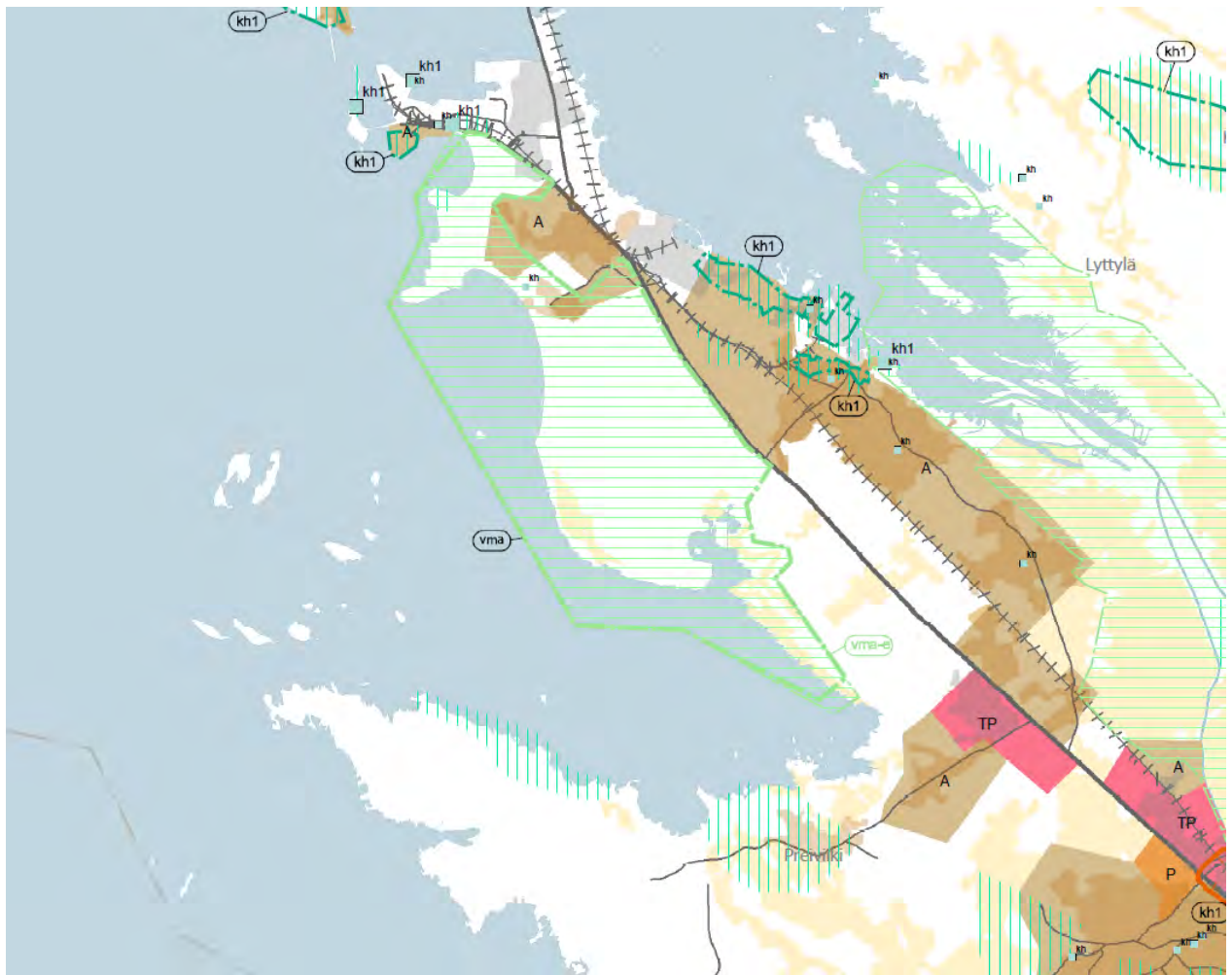
Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntavaltuuston päätöksen 17.12.2009/20§ mukaisen Satakunnan
maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO)
päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa osa suunnittelualueesta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja osa
suojelualueeksi (S). Suojelualue kuuluu myös Natura 2000-verkostoon (harmaa palloviiva) ja arvokkaaseen
geologiseen muodostumaan (ge1). Suunnittelualueen halki on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (vihreät pyö-
rylät). Nykyinen lomakylän alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (rm). Koko kaava-alue sisältyy kau-
pungikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk1), matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv1), matkailun kehit-
tämisyöhykkeeseen (mv3) ja valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (vma).



KUVA 23. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:n, jossa osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Suunnittelualueeseen ei kohdistu vaihemaakuntakaavamerkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 (energia, biotalous, kauppa, kulttuurisen identiteetin vahvistaminen) laatiminen on edennyt toiseen ehdotusvaiheeseen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotusvaiheen 2 aineisto oli julkisesti nähtävillä 12.11. - 14.12.2018 välisen ajan. Suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vma) nähtävillä olleessa kaavakartassa (kuva 24).



KUVA 24. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ehdotusvaiheen 2 kaavakartasta, joka oli julkisesti nähtävillä 12.11.-14.12.2018.

3.2.3 Yleiskaava

Osalla aluetta on voimassa kaupunginvaltuuston 6.3.2000 hyväksymä Meri-Porin osayleiskaava, jossa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä pieniltä osin loma- ja matkailualueeksi (R), virkistysalueeksi, jonka ympäristö säilytetään (V/s), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen pohjoisosassa on lisäksi ulkoilureittimerkintä. Natura 2000-alueen osalta kaava ei ole voimassa.



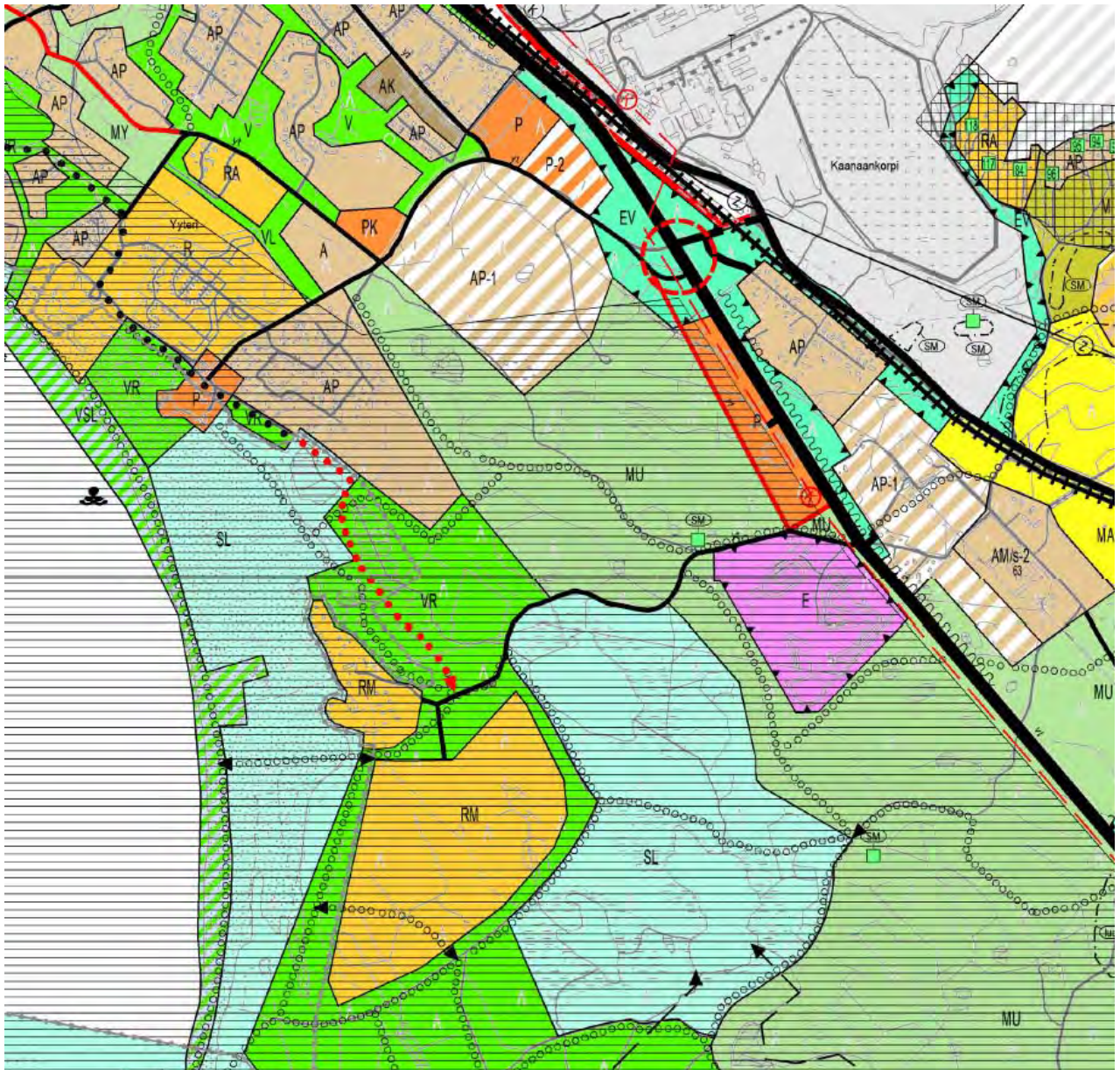
KUVA 25. Ote Meri-Porin osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella

Natura 2000 -alue sisältyy kaupunginvaltuuston v. 1984 hyväksymään Porin yleiskaavaan, jossa alue on merkitty virkistysalueeksi (V). Muulle osalle suunnittelualueetta on merkitty retkeily- ja ulkoilualue (VR), virkistysaluetta, jonka ympäristö säilytetään (V/s), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja loma-asuntoalueita (R ja RA).



KUVA 26. Ote Porin ajantasayleiskaavasta, jossa näkyvät vuoden 1984 yleiskaavan kaavamerkinnot Natura 2000 -alueen osalta. Suunnittelu-alue on osoitettu sinisellä rajauksella

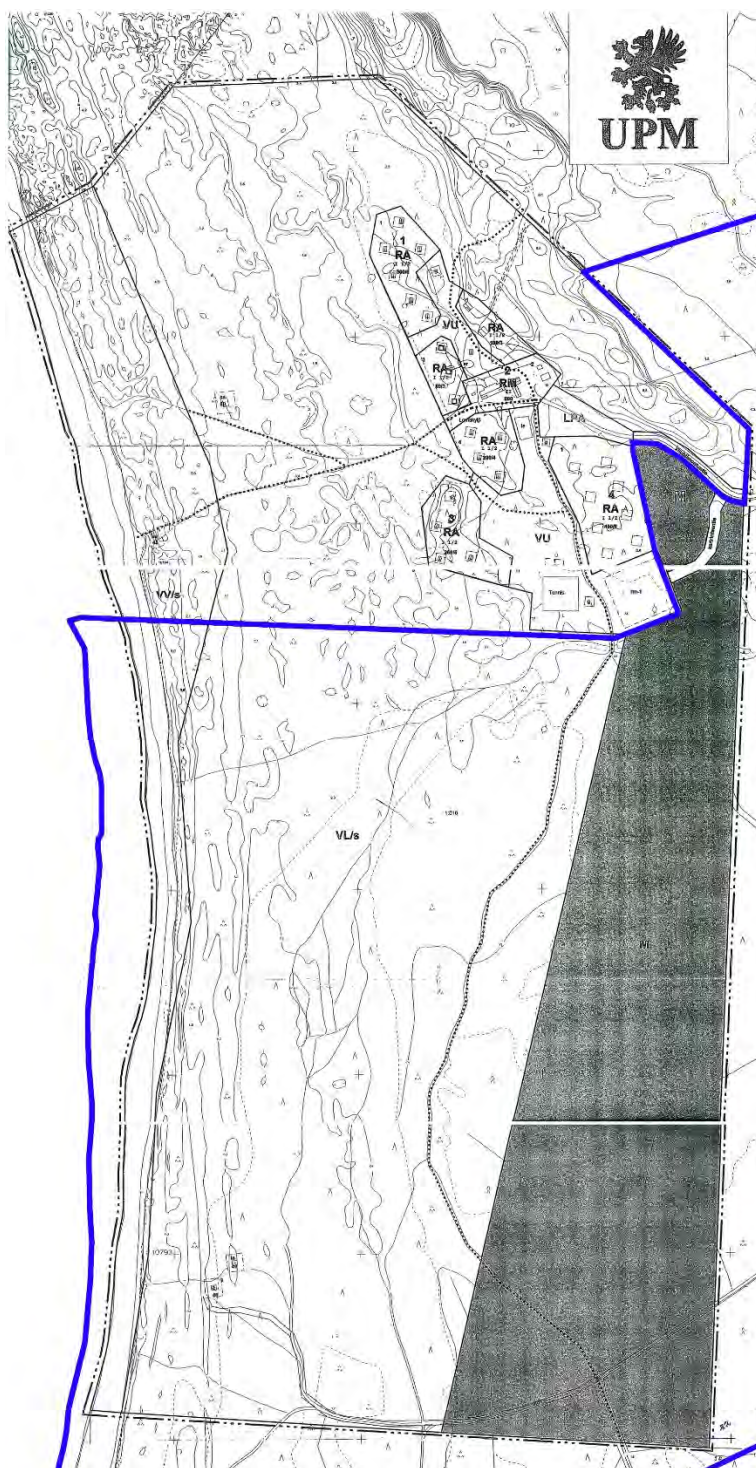
Porin Yyterinniemelle ja sitä ympäröiville Kokemäenjoen suistoalueelle ja Preiviikinlahdelle ranta-alueille on vireillä oikeusvaikutteinen Yyterinniemen osayleiskaava, joka korvaa Meri-Porin osayleiskaavan (hyv. 6.3.2000) ja Natura-alueiden osalta Porin yleiskaavan 1984. Ote **alustavasta** Yyterinniemen osayleiskaava**luonnoksesta** on kuvassa 27. Suunnittelualue on osoitettu **osayleiskaava**luonnoksessa matkailupalvelujen alueeksi (RM). Natura-alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) ja aivan rantavyöhyke VSL-alueeksi. Suojelualueita ympäröivät viheralueet on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Matkailualueen ja suojelualan läpi on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve-merkinnät virkistysalueilla kulkevaan reitistöön. Osayleiskaava luonnoksessa on osoitettu uusi kevyenliikenteen yhteystarve ja uusi rinnakkaistieyhteys Hiekkarannantien ja Yyterinsantojentien (Mt 13001) välille.



KUVA 27. Ote Yyterinniemen osayleiskaava luonnoksesta 10/2018.

3.2.4 Asemakaava

Osalla suunnittelualueella on voimassa 12.4.2000 lainvoiman saanut UPM:n lomakylän rantakaava. Kaavamuutosalueella on maa- ja metsätalousalue (M), lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), tie-alue sekä kaksi loma-asunnon rakennusala (la 40).



KUVA 28. UPM:n lomakylän rantakaava. Kaava-alue on osoitettu sinisellä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on ranta-asemakaavoitettua ja asemakaavoitettua aluetta (kuva 29).



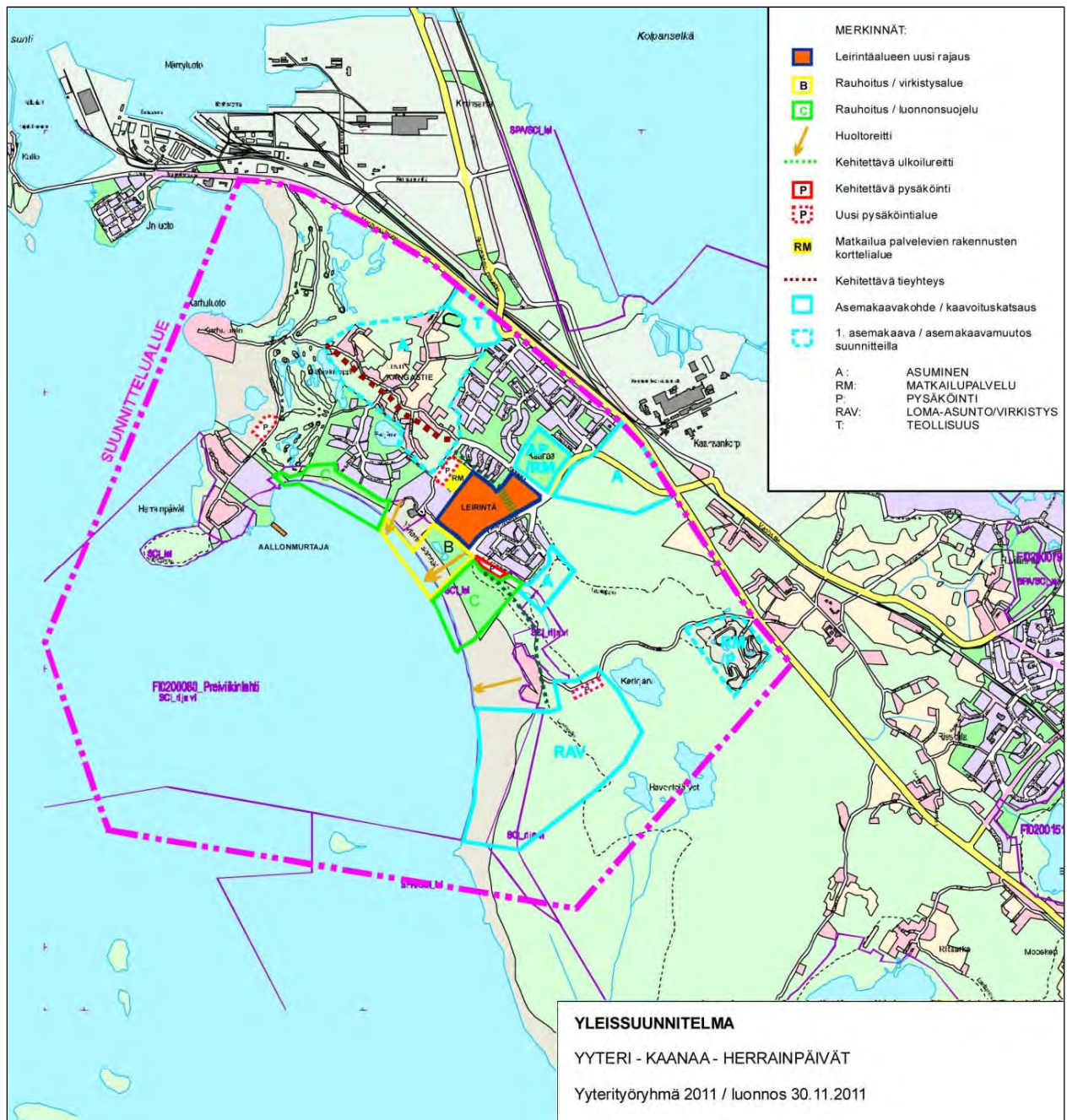
KUVA 29. Ote Porin kaupungin ajantasa-asemakaavasta.

3.2.5 Muut alueella tehdyt selvitykset

Yyterin kehittämisen yleissuunnitelma *Porin kaupunki, 2012*

Yyterin kehittämisen yleissuunnitelman laatiminen on käynnistynyt Yyterin alueen vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden vuoden 2010 lokakuussa kaupunginvaltuustolle osoittamasta kuntalaisaloitteesta. Yleissuunnitelman kantavana ajatuksena on kehittää Yyteriä perhematkailu- ja luontomatkailukohteena. Yyterinsannat ovat myös Natura-alue, jolle on haettu rauhoittamispäätöksiä, joilla yhteen sovitaan virkistyskäyttö ja luonnonsuojeluarvot. Rauhoituspäätöksiä jälkeen on tarpeen valmistella Yyterinsannoille hoito- ja käyttösuunnitelma toimenpiteitä ja seurantaa varten.

Yyterin santojen yhteydessä on monipuolisesti virkistys-, loma- ja matkailutoimintaan liittyviä palveluita, joita kehitetään edelleen. Uusi pysäköintialue suunnitellaan mm. Hiekkarannantien varteen. Päähuoltoreitti järjestetään Yyterin kylpylähotellin ja Yyterinsantojen pään lisäksi UPM:n uuden lomakylän kohdalta.



KUVA 30. Yyterin kehittämisen yleissuunnitelma.

Yyterin lietteiden luontopalveluiden kehittämissuunnitelma
 Porin ympäristövirasto/Kansalliset puistot-projekti, 2011

Yyterin ja Preiviikinlahden kokonaisuus muodostaa alueen, jolla on valtakunnallisesti tärkeä merkitys virkistys-, loma- ja matkailualueena. Yyteri-Huhtalan aluetta tulisi kehittää Porin alueen ykköskohteena Selkämeren kansallispuistossa ja merkittävänä luontokohteena porilaisille. Nykyinen luontopolku Yyterin parkkipaikalta lietteille kulkee talousmetsän kautta osittain hieman mielenkiinnottomaa reittiä pitkin. Reitti kulkee myös tähtikudospistiäisten tuhojen takia hakattujen metsäalueiden lävitse. Suunniteltu uusi luontopolku kulkisi Yyterin lomakylän kohdalta rannan kautta lietteille ja yhtyisi sen jälkeen Preiviikin retkeilyreittiin. Tämän jälkeen olisi mahdollisuus palata takaisin lomakylän suuntaan muodostaen lenkin tai jatkaa edelleen lietteiden vanhalle tornille ja Huhtalaan. Uusi luontopolku tarjoaa mahdollisuuden tutustua alueen luontoarvoihin omatoimisesti, mutta se yhdistettäisiin myös lapsille ja nuorille tarjottavaan ympäristökasvatukseen.

Natura-arviointi

Ahlman Konsultointi & suunnittelu, 2011

Perusselvitysten ja alustavien maankäyttöluonnosten pohjalta laadittiin Natura-arviointi vuonna 2011. (**LIITE 10.5**) Tässä arvioinnissa tarkasteltiin Natura-alueen laiteille ja osittain myös alueen sisälle rakennettavan lomakylän ja siihen liittyvien seikkojen ja luontaisten muutosten vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Alueelle kohdistuvia yhteisvaikutuksia arvioitiin myös mahdollisuuksien mukaan. Arvioinnissa keskityttiin yksinomaan luonnonsuojelulainsäädännölliseen Natura-arviointiin. Natura-arviointia on hyödynnetty kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Yhteisvaikutusten arviointi Natura-alueeseen

UPM:n Yyterin lomakylähankkeen ja muiden alueella vireillä olevien hankkeiden yhteisvaikutukset Preiviikinlahden NATURA 2000 – alueeseen, muistio, Finventia, Lievonen & Erävuori, 2016 (LIITE 10.6).

Yhteisvaikutusarviossa ei ole otettu kantaa UPM:n kaavasta tehdyn Natura-arvion johtopäätöksiin, vaan arviossa on arvioitu onko muilla hankkeilla johtopäätöksiä muuttavia vaikutuksia.

Yhteisvaikutusten arvioinnissa huomioitiin seuraavat hankkeet

- Porin kaupungin Yyterin (60.) kaupunginosan Yyterin santojen 1. asemakaavan ja asemakaavan muutos sekä Herrainpäivien (64.) kaupunginosan asemakaavan muutos 609 1623 -
- Kiinteistö Oy Yyterin Lomatalot, rakennuslupa, 22 _lomamökin rakentaminen, Pori, kiinteistö 609-64-12-1, Kesätie 2. Kyseessä on Porin Yyterin Herrainpäivien alueelle entisen Outokummun lomakylän paikalle on vireillä lomakylän saneeraushanke
- Kuno Brothers Oy:n Porin Yyterin seikkailupuistohanke

Yhteisvaikutusarvioinnin muistio on **liitteenä 10.6**. Yhteisvaikutusarvioinnin tuloksia on käsitelty kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Näkymäkuva-analyysi

2015

Näkymäkuva-analyysissä (**LIITE 10.8**) oli tavoitteena selvittää ranta-asemakaavan muutoksen salliman rakentamisen vaikutuksia Yyterin kaukomaisemaan. Näkymäkuvista selviää uudisrakentamisen sijoittuminen ja suhde muihin maisemassa jo oleviin rakennuksiin tai rakennelmiin.

Kaukomaisemassa 6 kerroksista rakennusta tuskin erottaa puiden lomassa. Maisemaa hallitsevat piiput ja tehdasrakennukset, jotka näkyvät selvästi puiden yläpuolella.



KUVA 31. Valokuvasovite kaukomaisemasta Yyterin Santojen edustalta.

Suurennos (A3) valokuvasovitteesta on **liitteessä 10.11**.

Näkymäkuva-analyysin täydennys

Ympäristösuunnittelu Oy, 2017

Näkymäkuva-analyysin täydennyksen (**LIITE 10.9**) tarkoituksena oli tarkastella maisemallisia vaikutuksia Yyterin hotellin ja Yyterin santojen suunnasta. Yyterin kylpylähotelli sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä rannasta ja lomakylän rakennukset tulevat sijoittumaan yli 500 metrin etäisyydelle rannasta. Maisemallisesti arvokkaan dyynialueen ja rakentamisalueen välissä on runsaspuustoinen metsäalue. Luontotyyppin vaihtumista kuvaava kuvasarja on esitetty rannasta hankealueen suuntaan kuvasarjana (kuva 32 - 34). Alueen maasto nousee mereltä hankealueen suuntaan. Maasto suojaa omalta osaltaan Yyterin Santojen maisemaa.

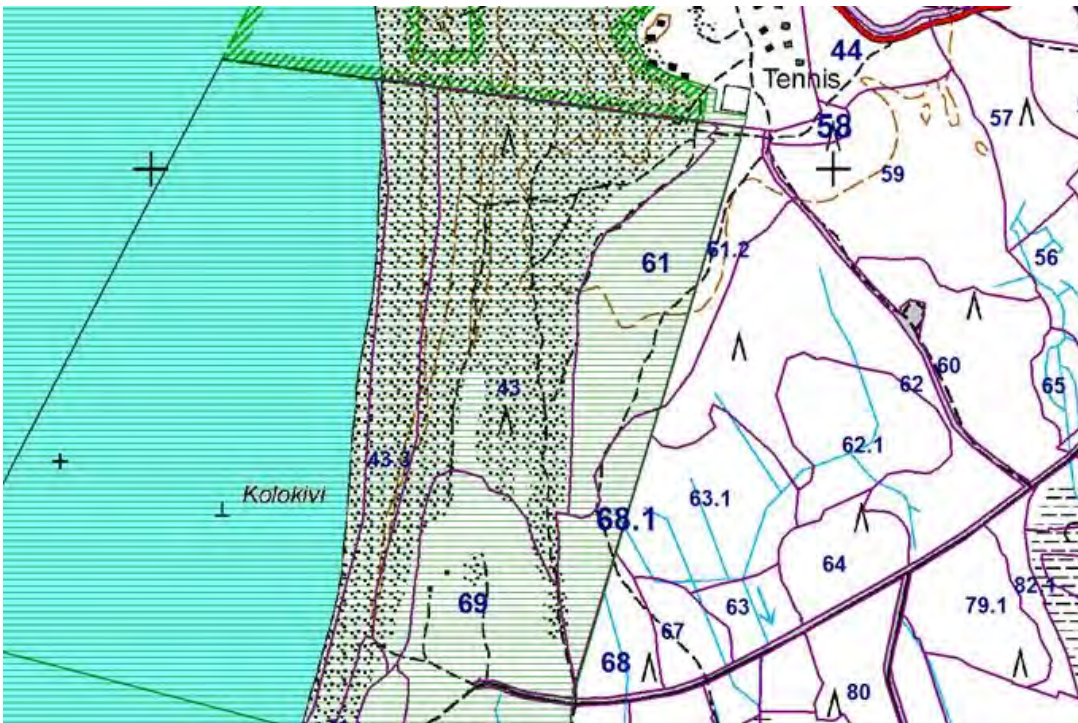


KUVAT 32 – 34. Maisemanmuutos rannasta hankealueelle edetessä. Kuvat: UPM.

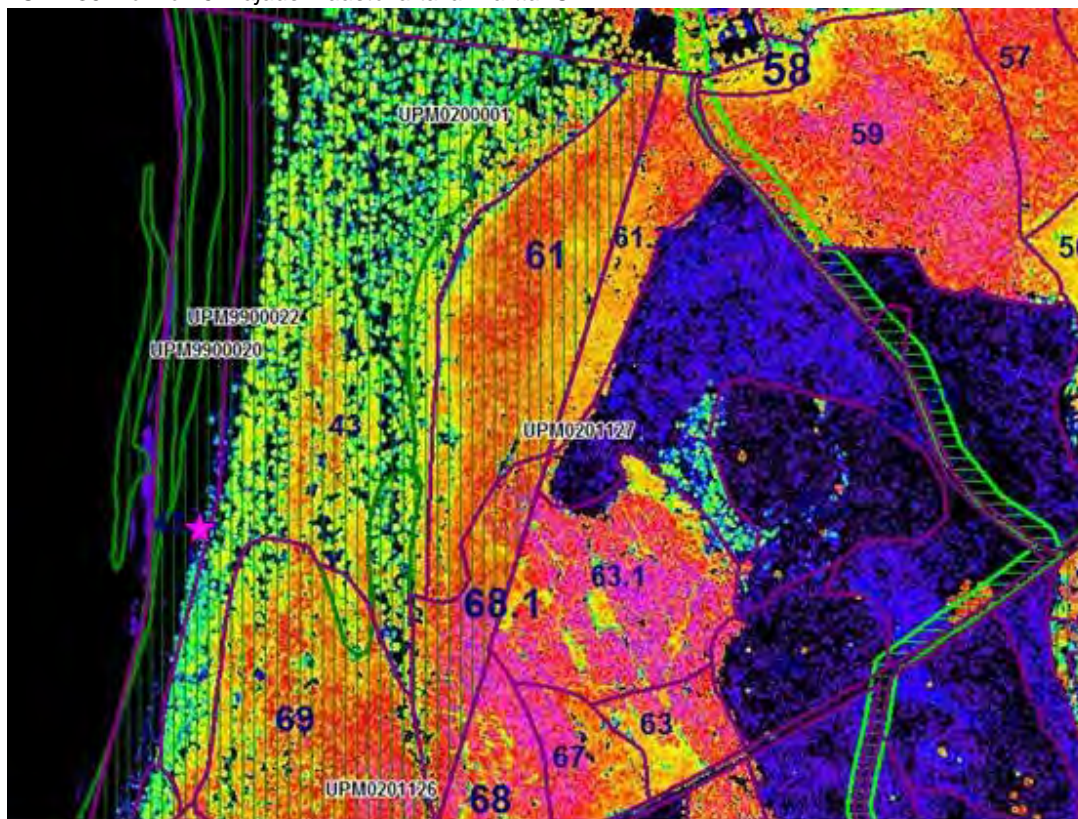
Jo yksittäiset havupuut pystyvät peittämään kuusikerroksisen kerrostalon taakseen (kuva27). Lomakylää suojaamaan jäävällä puustoisella Natura-alueella sijaitsee 750 kappaletta mäntyjä, joiden pituus on keskimäärin 19 - 20 metriä (kuva 35). Rakentamisalueella olevalla palstalla 61.2 sijaitsee 312 kappaletta mäntyjä, joiden keskipituus on hieman vähemmän, noin 17m. Pituudet laskevat rakentamisalueella etelää kohti mentäessä ja rajoittuvat taimikkoon. Kuvan 37 pintamalli havainnollistaa puuston pituuksia. UPM kartoitti puuston määrän ja pituudet marraskuussa 2017.



KUVA 35. Kuusikerroksisia kerrostaloja havupuiden suojassa ja ilman suojaa Suopuiston leikkipaikan ympärillä. Kuva: Porin kaupunki



KUVA 36. Lohkon 61 rajaus maastokartalla. Kartta: UPM.



KUVA 37. Pintamalli, joka kuvaa puiden pituuksia alueella. Kuva: UPM.

Muut suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä valmistuneet ja ranta-asemakaavatyössä käytössä olevat selvitykset:

- Natura 2000 -luontotyyppiopas, Suomen ympäristökeskus, 2001
- Metsähallituksen selvitys Selkämeren kansallispuiston perustamisedellytyksistä, Metsähallitus, 2008

- Satakunnan luontopolut ja lintutornit, Satakuntaliitto, 2009
- Preiviikinlahden sudenkorentoselvitys 2008, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Raportti 5, 2009
- Yyterin Natura-luontotyytit, DyyNILuonnon tila ja hoitotarpeet, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Raportti 6, 2009
- Yyterin kehittämisen yleissuunnitelma, Porin kaupunki, 2012

3.2.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan numeeriselle Porin kaupungin 1:2000-mittakaavaiselle asemakaavan pohjakartalle. Pohjakartta on koordinaatistossa ETRS FIN GK22.

3.2.7 Rakennusjärjestys

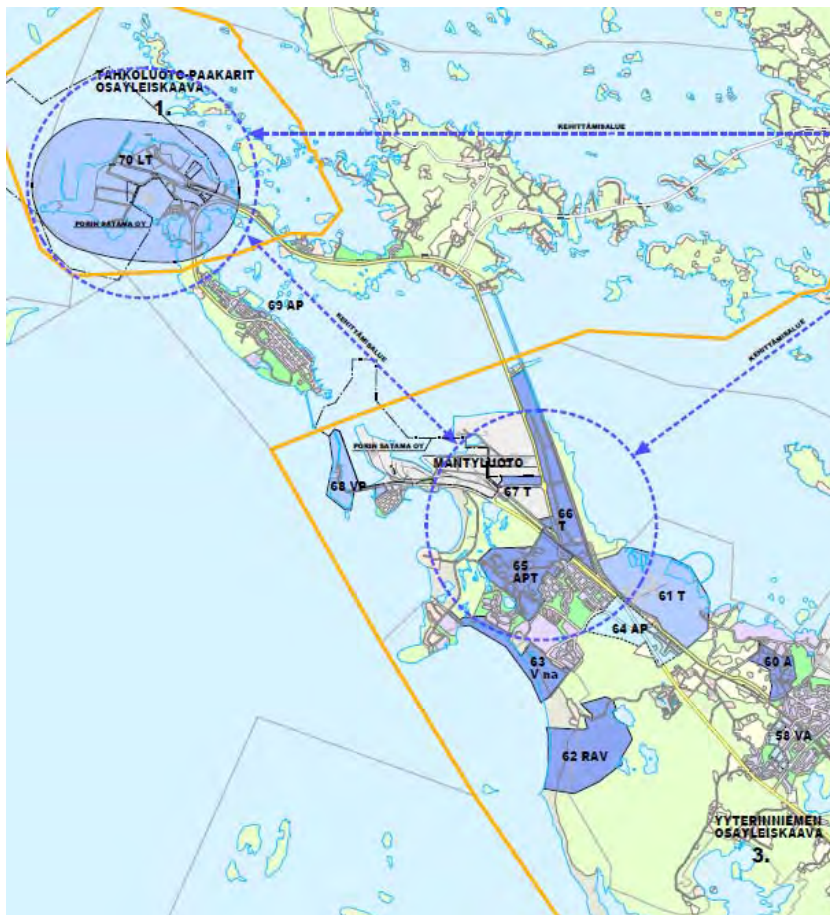
Porin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.10.2015. Rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä ja uuden rakennusjärjestyksen on tarkoitus tulla voimaan alkuvuodesta 2019.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Yyteri UPM:n lomakylän ranta-asetmakaavaan, joka on saanut lainvoiman 20.4.2000. Porin kaupunki laatii Yyterinniemen osayleiskaavaa. Muut lähiympäristössä vireillä olevat kaavahankkeet näkyvät otteesta Porin kaupungin kaavoituskatsauksen 2016-2018 karttaliitteestä (kuva 38).



MERI-PORI	
56.	KYLÄSAARI 34. oleva taajama, laajennus - 1. asemakaava, suunnittelu vireillä
57.	METSÄMAA 38. laajennus, FLEIVIIKINRANTA, uusi - 1. asemakaava, suunnittelu 1-3 v
58.	RIESKALA 37. korttelit 5-7, 11-13, laajennus - kaavauudistus, varaus
59.	PIHLAVA 36. Wiinahaminanpuisto, laajennus - kaavauudistus, 1. asemakaava, varaus
60.	HUVILARANTA 68. oleva taajama, laajennus - 1. asemakaava, suunnittelu vireillä
61.	KAANAANKORPI 67. kortteli 1, laajennus - kaavauudistus, 1. asemakaava, suunnittelu 1-3 v
62.	YYTERI 60. laajennus - 1. ranta-asetmakaava, suunnittelu vireillä
63.	YYTERI 60. Yyterin sannot - kaavauudistus, 1. asemakaava, suunnittelu vireillä
64.	KAANAA 61. laajennus - 1. asemakaava, varaus
65.	KAANAA 61., YYTERI 60. laajennus - 1. asemakaava, suunnittelu vireillä
66.	KIRRINSANTA 66. korttelit 1-6 - kaavauudistus, suunnittelu vireillä
67.	MÄNTYLUOTO 65. kortteli 40 (osa), Ekokem - kaavauudistus, suunnittelu vireillä
68.	MÄNTYLUOTO 65. Kallonpuisto - kaavauudistus, 1. asemakaava, suunnittelu 1-3 v
69.	REPOSAARI 71. kortteli 44 - kaavauudistus, suunnittelu 1-3 v
70.	TAHKOLUOTO 73. satama-alue - kaavauudistus, suunnittelu 1-3 v
71.	PEITTOO, Porin saaristotie - 1. asemakaava, suunnittelu 1-3 v

Kuva 38. Ote Porin kaupungin kaavoituskatsauksen 2016-2018 karttaliitteestä

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta on käynnistetty maanomistajan aloitteesta vuonna 2011.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 10.6.2011 osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

Suunnittelualue oli Porin kaupungin kaavoituskatsauksen 2012 - 2014 kohde 67 ja Porin kaupungin kaavoituskatsauksen 2016 - 2018 kohde 62 (kuva 38).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat, matkailuyrittäjät, ym.

Kaupungin hallintokunnat

- Ympäristölautakunta
- Tekninen lautakunta
- Kulttuurilautakunta
- Vapaa-aikalautakunta

Muut

- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan Museo
- Pori Energia, Pori Vesi
- Yyteri Beach Lomakeskus

4.3.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävänä 13.6. - 27.6.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on **liitteenä 1**.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää ja tukea Yyteriä matkailu- ja virkistyskohteena, sekä tuoda selvemmin esille Preiviikinlahden ja Selkämeren luontoarvot osana Yyteriä ja turvata samalla Yyterin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilyminen. Kaavassa esitetään alueita hotelli-, kylpylä- ja hyvinvointipalveluille, loma-asutukselle, virkistykselle ja luonnonsuojelulle. Tavoitteena on korkeatasoinen ja monipuolinen hyvinvointiin keskittyvän kokonaisuus, jonka viihtyvyyden luo ympäröivä luonto. Merenrannan Natura-alueelle kohdistuvaa virkistyskäyttöpainetta vähennetään keskittämällä kaavalla muodostuvat rakennukset

ja toiminnot uuden vesialtaan ympärille. Vesiallas mahdollistaa erilaisten vesiaktiiviteettien syntymisen alueelle. Kaava suunnitellaan toteutettavaksi vaiheittain niin, että vesiallas ja kylpylähotelli ovat keskeiset vetonaulat ja rakentuvat ensin. Kaavaratkaisussa huomioidaan yleisen pysäköinnin aluetarpeet.

Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman säilyminen turvataan puustoa säilyttävillä kaavamääräyksillä. Kaava-alueen itäosassa suojaavat alueet säilytetään metsänä ja lännessä hoidettuna maisemametsänä. Rakentamisalueiden ja avoimen dyynimaiseman välissä on noin 500 metrin puustoinen vyöhyke turvaamassa valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden, jonka keskeisimpiä arvoja ovat laajat lentohiekkavallit ja kilometrien mittaiset tasaiset lieterannat ja näitä reunustavasta harjumuodostumat mäntykankaineen.

Naturaan sisältyvä rantavyöhyke esitetään luonnonsuojelualueeksi niiltä osin kun se toteutetaan luonnonsuojelulain suojeluperusteiden mukaisesti. Kaavalla suojeltava ranta-alue (Naturan toteutustapa Rakennuslaki ja Vesilaki) osoitetaan vesirajavyöhykkeeksi, jossa sovitetaan yhteen rannan virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu. Suojelun alueen ja rakentamisalueen väliin jäävä puustoinen Natura-alueen osa (toteutustapa Rakennuslaki ja Vesilaki) osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi retkeily ja ulkoilualueeksi, jolla puusto säilytetään. Kaavaprosessin yhteydessä tullaan valmistelevaan luonnonsuojelun alueen perustamista suojelun alueeksi osoitetulle Natura-alueelle yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa. Alueella sovitetaan toiminnallinen käyttö ja rauhoitusmääräykset. Kaavaan osoitetaan kulkureitit rantaan ja rannassa virkistyskäyttöön tarkoitettu alue rakennusalueella, jolle voi sijoittaa pukukoppeja, ulkosuihkuja ja huoltorakennuksen Natura-alueen alustavan käyttösuunnitelman mukaisesti. Alustava käyttösuunnitelma on laadittu yhteistyössä Porin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisten kanssa.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot

Alueelle laadittiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa; luontokeskusidea ja hyvinvointikeskuksen toimintaan perustuva ratkaisu (**LIITE 3**), jotka eroavat toisistaan rakennusoikeuden ja rakentamiseen osoitettujen alueiden määrässä.

	korttelialueita	rakennusoikeutta
Luontokeskus	11,20 ha	9 440 kem ²
Hyvinvointikeskus	32,20 ha	58 560 kem ²

Näistä vaihtoehtoisista tarkasteluista valittiin nähtäville olevaksi kaavaluonnokseksi ja jatkotyöskentelyn pohjaksi hyvinvointikeskusehdotus, joka todettiin liittyvän hyvin Yyterin olemassa olevaan lomarakentamiseen ja luonteeseen. Kaava-alue on myös viimeinen rakentamiseen soveltuva rakentamaton aluekokonaisuus Yyterinsantojen rantavyöhykkeellä, joten on luonnollista lähteä kehittämään sitä matkailu-, majoitus- ja hyvinvointipalvelujen suuntaan.

Asemakaavan vaihtoehtoa valittaessa tarkasteltiin Suomen olemassa olevia kylpyläitä. (**LIITE 4**) Lähempi tarkastelu tehtiin kaupunkirakenteen ulkopuolella sijaitsevista kolmesta kylpylästä:

	valmistumisvuosi	kerrosala	alueen pinta-ala	tehokkuus
Holiday Club Saimaa	2011	61 105 kem ²	9,3 ha	e = 0.66
Kalajoen Kylpylähotelli Sani	1990	29 100 kem ²	4,4 ha	e = 0.66
Naantalın Kylpylä	1984	24 000 kem ²	4,5 ha	e = 0.53

Taulukosta voimme päätellä kylpylähotellien kerrosalan kasvaneen aina tähän päivään asti. Samoin alueiden rakentamistehokkuus on varsin korkea.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 131,50 ha ja rantaviivan pituus on 1,4 km. Kaavalla muodostetaan 4 uutta ei-omarantaista korttelialuetta (5-8), jolle muodostuu enintään 175 loma- ja matkailupalvelurakennusten rakennuspaikkaa ja yksi hotellirakennusten rakennuspaikka. Korttelialueiden kokonaispinta-ala on 28,10 ha ja niillä on rakennusoikeutta 48 980 k-m². Erityistoimintojen alueeksi muodostetaan 2,30 ha, virkistysalueeksi 28,00 ha, maa- ja metsätalousalueeksi 29,18 ha, yleiseksi pysäköintialueeksi 0,97 ha, tiealueiksi 3,30 ha, luonnonsuojelualueeksi 33,00 ha ja vesialueeksi 6,60 ha. Tarkempia tilastotietoja löytyy liitteestä 8.

Alueelle ei ole laadittu rantasuunnittelun emätila- ja mitoitus selvitystä, koska kyseessä on tavanomaisesta rantarakentamisesta poikkeava Yyterin matkailualueen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen liittyvä ranta-asemakaava. Kaavahanke poikkeaa elinkeino- ja kehittämishankkeena tavanomaisesta rantarakentamisesta eikä sitä ole mahdollista tarkastella perinteisen rantasuunnittelun mitoituksen lähtökohdista.

5.2 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle osoitetaan matkailupalvelu-, loma- ja virkistysalueita sekä suojelun alueita siten, että Natura-alueet voidaan rauhoittaa ja valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue turvata. Lisäksi kaavassa kehitetään alueen virkistysreitit ja -alueita yleisen virkistyksen, matkailun ja keskuksen tarpeisiin. Korttelialueita osoitetaan 28,10 ha ja niillä on rakennusoikeutta 48 980 k-m². Maa- ja metsätalousalueeksi jää 29,18 ha ja virkistysalueeksi muodostetaan 28,00 ha.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 6 ja osa korttelista 5 ja 7 sekä virkistys-, liikenne-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja tiealueita. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8 ja osa korttelista 5 ja 7 sekä virkistys-, liikenne-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja tiealueita sekä erityistoimintojen aluetta.

Kaavalla muodostuu merkittävä Yyterin matkailua tukeva ja kehittävä loma- ja matkailupalveluja tuottava alue.

5.3 Ympäristölaatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava laaditaan siten, että esitetyt laadulliset tavoitteet voidaan toteuttaa sekä uusien matkailu- ja hyvinvointipalveluiden, loma-asumisen, naapuruussuhteiden että maiseman ja luonnonarvojen osalta.

Maisema- ja luonnonarvot on osoitettu kaavassa asian mukaisin merkein ja suoja-aluein ja näin taataan niiden säilyminen jatkossakin. Natura-alueen luonnonsuojelun perustamisen valmistelu on aloitettu ympäristöviranomaisten kanssa kaavan luonnosvaiheessa.

Tulvariski on varauduttu kaavamääräyksin. Alue on suunniteltu liitettäväksi yhdyskuntatekniikan piiriin. Luonnontilaisen vesialueen toteutus suunnitellaan niin, että se ei aiheuta haittaa ympäristölle.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KL-19 Hotellirakennusten korttelialue

Kaavan keskeisimmälle paikalle vesialueen rannalle on osoitettu hotellirakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös tiloja kylpylä-, hyvinvointi- ja terveystalouksille. Korttelialueen pinta-ala on 7,10 ha, tehokkuus $e=0.45$ ja rakennusoikeus 32 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/100 k-m². Korttelialueen pitkulainen muoto mahdollistaa rakentamisen vaiheittain.

RA-7 Loma-asuntojen korttelialue

Suunnittelualueen itäiset rakentamisalueet ovat merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi. Alueet on varattu erillisten tai *enintään 3 rakennuksen muodostamien*, kytkettyjen lomarakennusten korttelialueiksi ja niiden tehokkuus on $e=0.05$. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 13,25 ha ja rakennusoikeus 6630 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I. Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1200 m²:n suuruisiksi rakennuspaikoiksi edellyttäen, että rakennuspaikoille on järjestettävissä kulkuyhteys. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8 m etäisyydelle toisistaan. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / loma-asunto.

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Hotellirakennusten korttelialueen itä- ja eteläpuolelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai enintään 3 rakennuksen muodostamia kytkettyjä lomarakennuksia sekä muita matkailuun ja majoitukseen liittyviä tiloja. Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7,74 ha, tehokkuus on $e=0.1 - 0,2$ ja rakennusoikeus 10350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-IIu1/2. Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1200 m²:n suuruisiksi rakennuspaikoiksi edellyttäen, että rakennuspaikoille on järjestettävissä kulkuyhteys. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8 m etäisyydelle toisistaan ja autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/50 k-m² tai 1 autopaikka/loma-asunto.

5.4.2 Muut alueet

VP-14 Puisto

Puistoaluetta on muodostettu uuden vesialtaan rannalle 3,74 ha. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakenteita, joiden tulee olla mittasuhteiltaan maltillisia ja muodoltaan ja väriykseltään pelkistettyjä. Alueella voidaan järjestää lomakylän vierailijoille suunnattuja tapahtumia. Tapahtumien hallintaa varten saa pystyttää väliaikaisrakenteita.

VR-6 Retkeily ja ulkoilualue.

Suojelualueen itäpuolinen osa Natura-alueesta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja ulkoilu-, luonto-, ja virkistysreitit sekä niihin liittyviä rakenteita. Eroosion takia hoidossa olevat kohteet merkitään maastoon tarpeen mukaan. Alueiden pinta-ala on yhteensä 18,24 ha. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella on merkitystä valtakunnallisena maisema-alueena ja merenranta ja dyynimaiseman säilymisen kannalta, mistä syystä alueella tulisi suosia vähintään keskimääräisen tiheätä luonnonpuustoista kasvillisuutta.

VV Uimaranta-alue

Uuden vesialtaan eteläosaan on osoitettu yleiseen käyttöön tarkoitettu uimaranta-alue, jonka pinta-ala on 1,06 ha.

VVSL-2 Vesirajavyöhyke, jossa sovitetaan yhteen virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu

Kaava-alueen hiekkaranta-alue on merkitty vesirajavyöhykkeeksi. Alueelle tullaan valmistelemaan luonnonsuojelualueen perustamista yhdessä ympäristöviranomaisten kanssa. Alueen pinta-ala on 4,97 ha. Rannan aktiivinen virkistyskäyttö ohjataan vyöhykkeelle SL-5- ja VR-6-alueiden kautta. Rannan monimuotoista virkistyskäyttöä edistetään ja liikkuminen jalan on vapaata. Alueelle saa sijoittaa kesäaikana kevyitä uimakoppeja, pelastusvälineitä ja muita päätarkoitusta palvelevia rakenteita. Rannan roskaa, levää ja ruovikkoa voidaan poistaa koneellisesti ja maamassoja voidaan vaihtaa tarpeen mukaan. Rannan puhtaanapidossa ja käytössä otetaan huomioon hiekkarannan luonnon- mukainen dyynikehitys.

E-20 Erityistoimintojen alue keskitettyä aktiivista virkistyskäyttöä varten, jolle ohjataan tapahtumien järjestäminen

Natura-alueelle on osoitettu erityistoimintojen alue. Alue ei sijoitu arvokkaiden luontotyyppien alueelle. Alueen pinta-ala on yhteensä 2,31 ha. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on osoitettu rakentamisen salliville alueille. Alueella voidaan järjestää vähäisiä yleisötapahtumia. Tapahtumien hallintaa varten saa pystyttää väliaikaisrakenteita, jotka tulee rakentaa ja purkaa viikon sisällä tapahtuman puiteissa.

Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella on merkitystä myös valtakunnallisena maisema-alueena ja merenranta- ja dyynimaiseman säilymisen kannalta, mistä syystä alueella tulisi suosia vähintään keskimääräisen tiheätä luonnonpuustoista kasvillisuutta.

LP Yleinen pysäköintialue

Suunnittelualan hotellirakennusten korttelialueelle johtavan tien varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue, jonka pinta-ala on yhteensä 0,97 ha. Laaja pysäköintialue on jaettu kahteen osaan ja pysäköintialueella olevat dyynimuodostelmat on rajattu pysäköintialueen ulkopuolelle erillisellä kaavamerkinnällä; *Ohjeellinen luonnontilaisena säilytettävä / luonnonkasvillisuudella maisemoitava alueen osa, joka muodostaa maisemassa erottuvan asuinalueita / pysäköintialueita erottavan kasvillisuusvyöhykkeen. Alueella saa toteuttaa polkureittejä. Maiseman luonne ei saa olennaisesti muuttua.*

SL-5 Luonnonsuojelualue (Yyterin santojen luonnonsuojelualue)

Osa Natura 2000 -alueesta, jonne tullaan valmistelemaan luonnonsuojelualueen perustamista yhdessä ympäristöviranomaisten kanssa. Tämän alueen pinta-ala on 20,72 ha. Alueella saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja ulkoilu-, luonto- ja virkistysreittejä sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle ei ohjata aktiivista virkistyskäyttöä. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Suojeltavia kohteita merkitään maastoon tarpeen mukaan.

SL-6 Luonnonsuojelualue

Kerinjärven ja Haventojärvien lähialueet on merkitty luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi alueeksi. Alueen pinta-ala on 12,29 ha. Alueella saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja luontoreittejä sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Suojeltavia kohteita merkitään maastoon tarpeen mukaan.

MY-3 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisarvoja

Kaavassa on osoitettu MY-3-alueita 29,18 ha. Alue on metsänä säilytettävä suojavyöhyke luonnonsuojelualueiden ja rakentamisalueiden välissä. Alueelle on osoitettu kaksi pysäköintialuetta retkeilyä ja uimaranta-alueita varten.

W-1 Vesialue

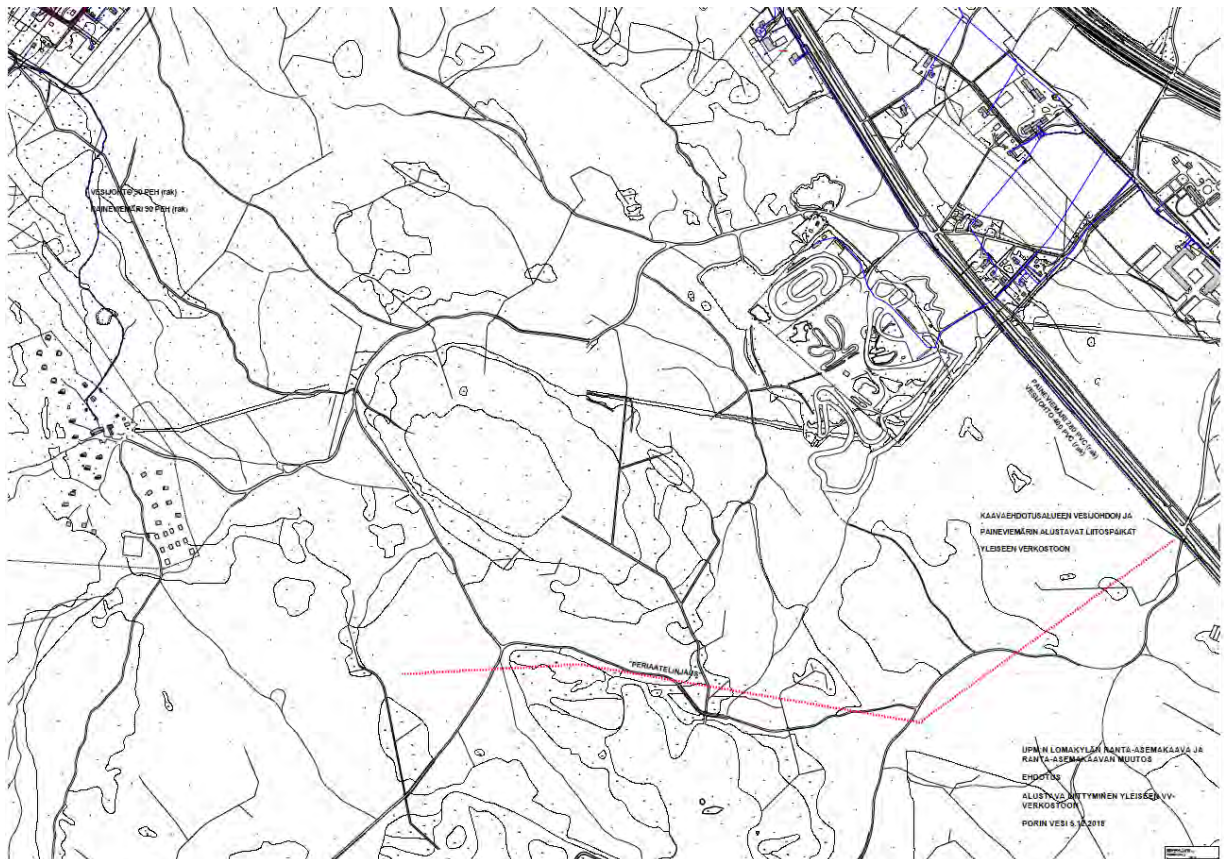
Kaavalla muodostetaan alueen selkärangaksi uusi vesiallas alueen virkistyskäyttöön, tavoitteena vähentää Natura-alueeseen kohdistuvaa virkistyskäyttöä painetta. Vesiallas on osa kaavakokonaisuutta ja se liittyy tiiviisti kylpylähoteleihin ja uusiin loma-asuntoalueisiin. Vesialtaan pinta-ala on 6,62 ha. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia erillisiä altaita, rakenteita ja laitteita, jotka tukevat kaava-alueelle sijoitettavia matkailu-, virkistys-, kuntoilu- ja hyvinvointitoimintoja.

5.5 Liikenne ja kunnallistekniikka

5.5.1 Kunnallistekniikka

Alue tarvitsee paineviemäroinnin. Hotelli tarvitsee yhden suuren pumppaamon ja kaavalla osoitetut loma-asuntoalueet tarvitsevat useita pieniä pumppaamoita. Jos arvioidaan, että loma-asunnot ovat kooltaan noin 80 m² ja kaksi loma-asuntoa yhden pumppaamon takana, niin tarvittavien pumppaamoiden lukumäärä on noin 100. Myös siirtolinja, joka pumppaa jätevedet valtatie varteen, tarvitsee oman isomman pumppaamon. Pumppaamot maksavat karkeasti arvioituna yhteensä noin 600 000 €. Mikäli loma-asunnot ovat suurempia, pienenee pumppaamojen lukumäärä. Kaivantaja tarvitaan pienemmille vesijohtoille ja paineviemäriille noin 3 km ja siirtolinjaa isommille putkille noin 2 km. Hintaa putkille kertyy karkeasti arvioituna noin 400 000 €. Täten koko alueen kunnallistekniikan kustannus on noin 1 M€. Aluetta olisi mahdollista rakentaa vaiheittain. Jos ensimmäisessä vaiheessa rakennettaisiin siirtoviemäri, -pumppaamo ja -vesijohto alueelle, hinta olisi noin 200 000 €. (Porin vesi 5.12.2018)

Kuvassa 39 on punaisella katkoviivalla osoitettu periaatelinjaus kaavoitettavan alueen liittymisestä VT2:n varrella kulkevaan vesi- ja viemäriverkostoon (Porin vesi 5.12.2018).



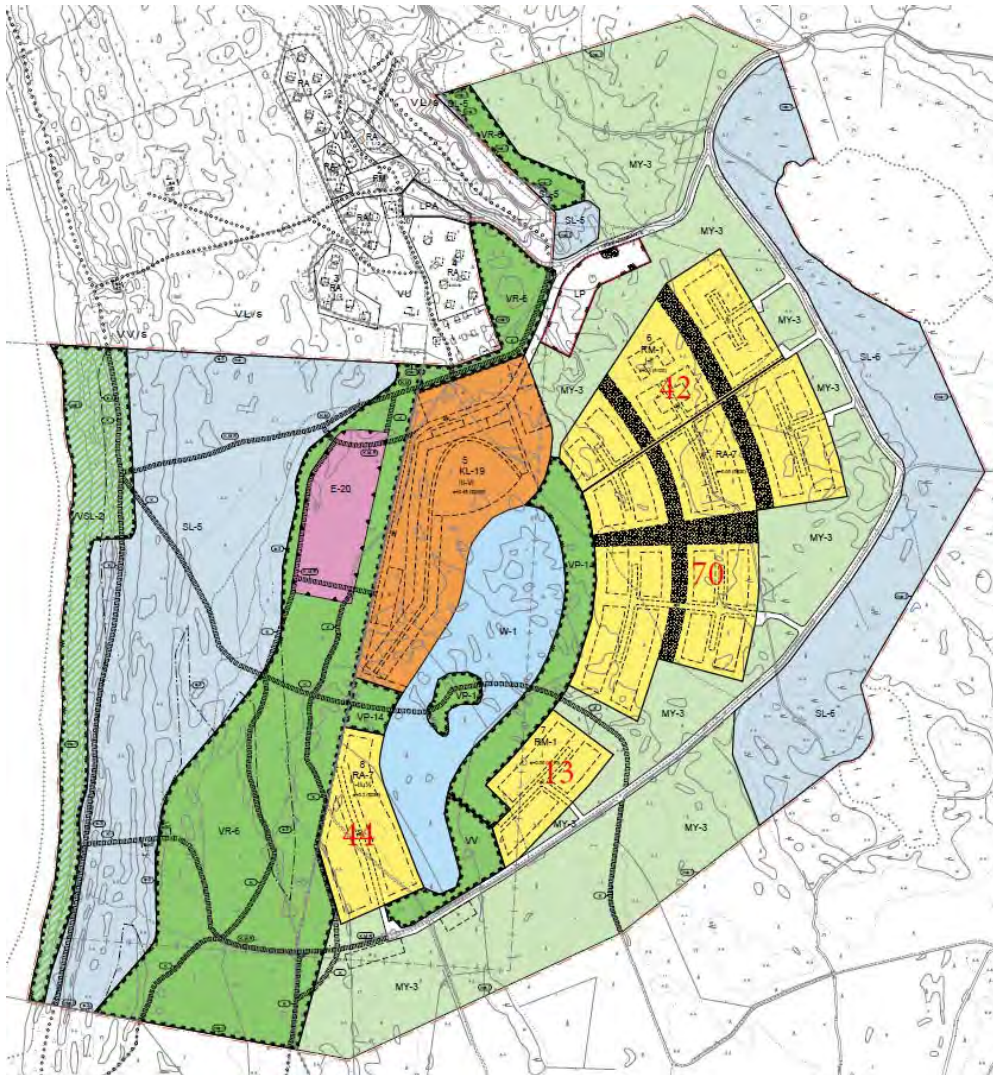
KUVA 39. Periaatelinjaus kaavoitettavan alueen liittymisestä VT2:n varrella kulkevaan vesi- ja viemäriverkostoon, Porin vesi 5.12.2018.

5.5.2 Liikenne

Alueen pohjoisosan halki kulkee asvaltoitu Hiekkarannantie. Muut tiet alueella ovat puomilla suljettuja metsäautoteitä. Suunnittelualueen liikenne on tarkoitus ohjata valtatielle 2 uuden, Hiekkarannantien ja Yyterinsantojentien (Mt 13001) välisen rinnakaistien kautta.

Liikennetuotos kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa, kun enimmäisrakennusoikeus / yksikkö täyttyy
Kaavassa osoitettu rakennusoikeus korttelissa 6 on 10 740 k-m². Asunnot voivat olla kooltaan enintään 80 k-m² (RA-7) ja enintään 120 k-m² (RM-1). Enimmäisrakennusoikeuden mukaan laskettuna kortteliin 6 voidaan rakentaa enintään 112 vapaa-ajan asuntoa. Korttelin 7 rakennusoikeus on 1010 k-m² ja asunnot voivat olla kooltaan enintään 80 k-m², joten kortteliin 7 voidaan rakentaa enintään 13 vapaa-ajan asuntoa. Korttelin 8 rakennusoikeus on 5230 k-m² ja asunnon koko voi olla enintään 120 k-m², joten loma-asuntoja voidaan rakentaa enintään 44 kpl. Yhteensä voidaan rakentaa 169 vapaa-ajan asuntoa, kun kaavan sallima rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan ja rakennetaan niin suuria asuntoja kun kaava mahdollistaa (kuva 40).

Vapaa-ajanasuntojen matkatuotokset perustuvat valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen (2004–2005) tuloksiin. Matkatuotokset on esitetty matkojen määränä vapaa-ajan asuntoa kohti. Henkilöliikennetutkimuksen tulosten mukaan kesämökille tehdään päivittäin keskimäärin 1,03 käyntiä, jos matkat jaetaan tasan vuoden kaikille vuorokausille (Suomen ympäristö 27/2008). Arvioitu liikennetuotos kaavan toteuduttua enimmäiskerrosaloilla / yksikkö on noin 174 käyntiä / vrk UPM lomakylän vapaa-ajanasuntojen alueille.



KUVA 40. Loma-asuntojen määrät kaavaehdotusalueella, kun enimmäisrakennusoikeus / yksikkö täyttyy ja kaavan mahdollistama rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan.

Suuren kylpylähotellin matkatuotos on noin 600 kävijää vuorokaudessa (Suomen ympäristö 27/2008). Arvioidaan, että keskimäärin 2 henkilöä kulkee samalla autolla, joten matkojen määrä on yhteensä 300 käyntiä vuorokaudessa (300 menomatkaa ja 300 paluumatkaa).

Kulikutapaosuus vapaa-ajan matkoilla 45 000 – 80 000 asukkaan kaupunkiseutujen ulkopuolisissa taajamissa on 72 % henkilöautoilla. Edestakaisten henkilöautolla tapahtuvien käyntien määrä loma-asunnoissa on 174 käyntiä * 72 % = 125 käyntiä / vrk henkilöautolla. Edestakaisten käyntien määrä hotellissa on 300 käyntiä * 72 % = 216 käyntiä / vrk henkilöautolla.

Vapaa-ajanmatkojen huipputuntikertoimet:

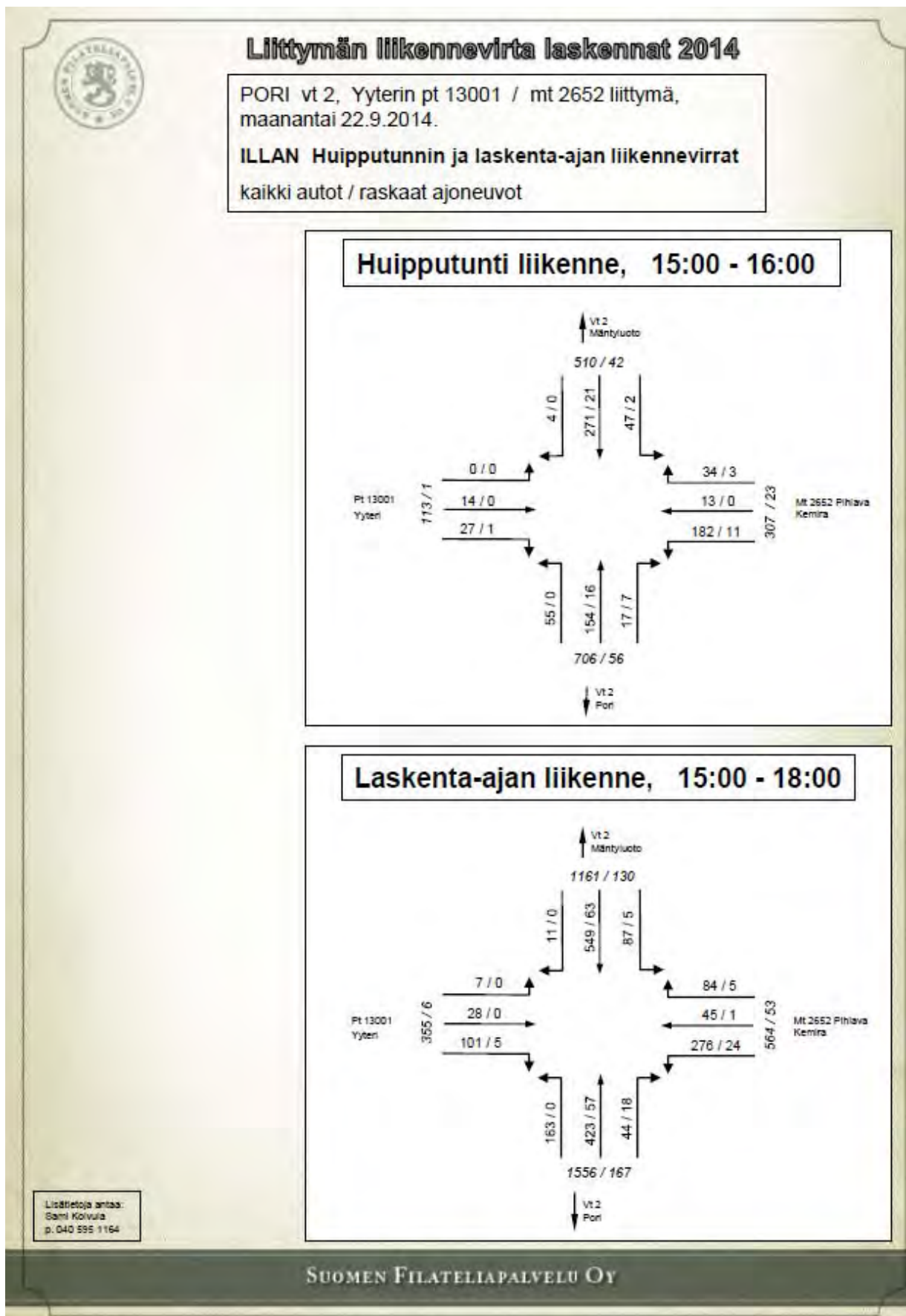
Illan huipputunnin aikana arkisin vapaa-ajan kohteeseen saapuvien osuus koko vuorokauden matkoista on 9,3 % ja vapaa-ajankohteesta lähtevien osuus 7 % (Suomen ympäristö 27/2008).

Huipputunnin liikennemäärän kasvu
saapuva liikenne $(125+216)*9,3\% = 32$ ajoneuvoa
lähtevä liikenne $(125+216)*7\% = 24$ ajoneuvoa

Suunnittelualueen liikenne on tarkoitus ohjata valtatielle uuden, Hiekkarannantien ja Yyterinsantojentien (Pt 13001) välisen rinnakkaistien kautta. Arvioidaan, että Yyterinsantojentien (Pt 13001) liittymän liikennemäärä

tulee kasvamaan huipputunnin aikana 56 ajoneuvolla. Kaanaankorventien (Mt 2652), Kemira Pihlava, suunnan liikennemäärät tulevat vastaavasti vähenemään merkittävästi tehtaan lopettamisen myötä. Kuvassa 41 on nykyisen liittymän liikennevirta laskennat 2014.

Mikäli vapaa-ajan asuntojen määrä lasketan jakamalla kortteleiden 6, 7 ja 8 pinta-alat rakennuspaikan vähimmäispinta-alalla (1200 m²) saadaan 175 vapaa-ajan rakennusten rakennuspaikkaa. Liikennetuotos on tällöin 180 käyntiä / vrk, joka on keskimäärin 130 käyntiä henkilöautolla vuorokaudessa. Arvioitu liikennemäärän kasvu huipputunnin aikana on tässäkin tapauksessa 56 ajoneuvoa. Asunnon keskimääräinen koko on noin 97 k-m².

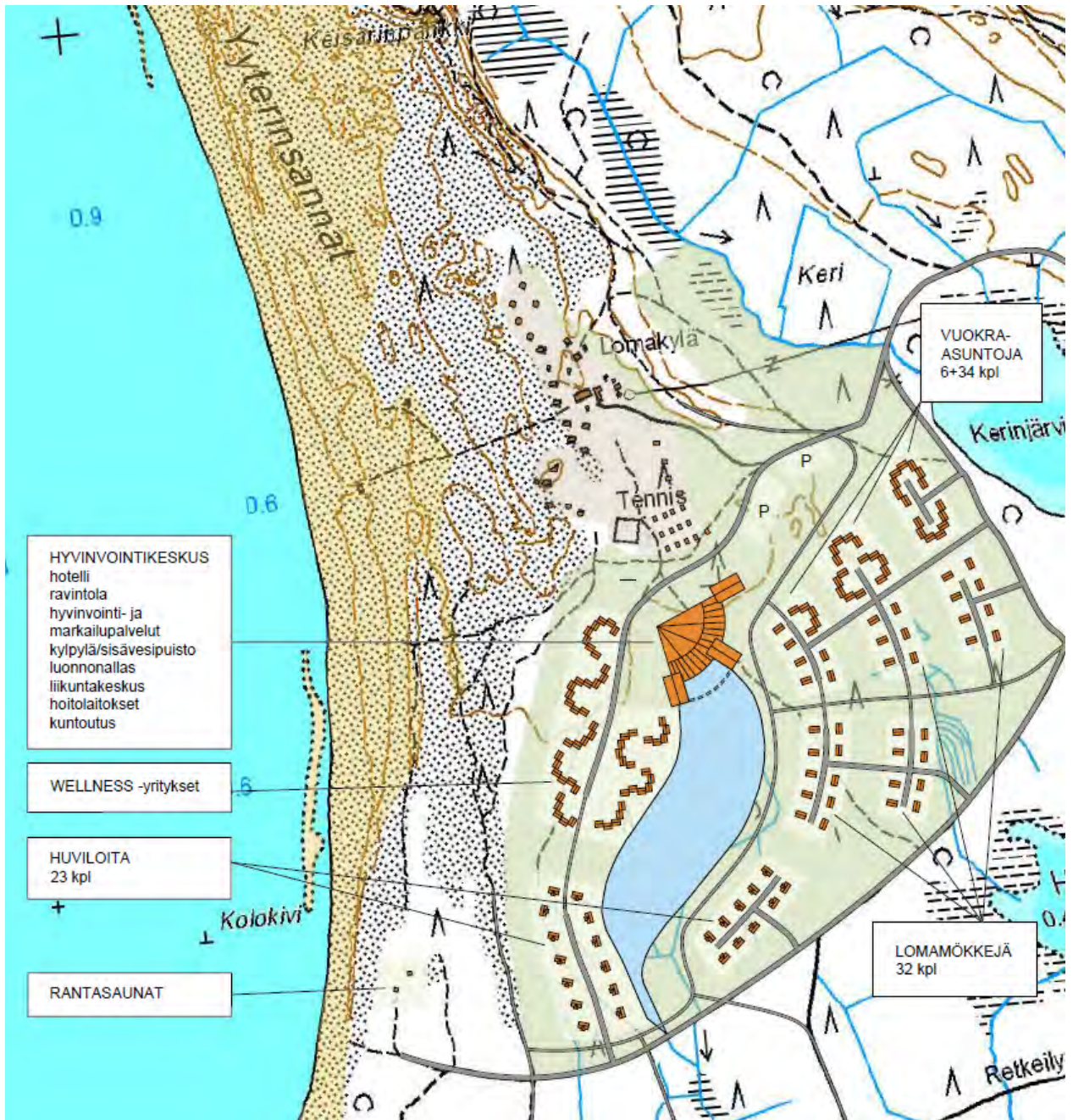


KUVA 41. Liittymän liikennevirralaskelmat 2014.

5.5.3 Luonnonvesiallas

Kaavalla muodostetaan uusi vesiallas alueen virkistyskäyttöön. Tavoitteena on vähentää Natura-alueeseen kohdistuvaa virkistyskäyttöä. Vesiallas on osa kaavakokonaisuutta ja se liittyy tiiviisti kylpylähotelliin ja uusiin loma-asuntoalueisiin. Vesialtaan pinta-ala on 6,62 ha.

Allas sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä meren rannasta. Lammen koko pohjois-eteläsuunnassa on noin 520 metriä ja itä-länsisuunnassa keskimäärin 120 metriä. Altaan suurin suunniteltu syvyys on 3 metriä. Altaan keskiosaan on kaavaehdotuksessa suunniteltu pieni saari. Rakennettava alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnittelun altaan koillispuolella noin 480 metrin etäisyydellä sijaitsee Kerinjärvi ja länsipuolella noin 400 metrin etäisyydellä Haventojärvet. Altaan purkuvesi suuntautuu suunnitelman mukaisesti etelään (kuva 42).



KUVA 42. Alustava havainnekuva 1.12.2010, jossa on esitetty suunnitellun vesialtaan sijainti alueen vesistöihin nähden ja altaan purkuveden suuntautuminen etelään.

5.6 Luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet

5.6.1 Luonnonympäristön arvot

Kerinjärven ja Haventojärvien lähialueet on merkitty luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi luonnonsuojelualueeksi (Haventojärvien ja Kerinjärven luonnonsuojelualue, SL-6). Metsänä säilytettävä suojavyöhyke luonnonsuojelualueiden ja rakentamisalueiden välissä on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisarvoja (MY-3).

Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet on osoitettu luonnonsuojelualueina (Yyterin Santojen luonnonsuojelualue, SL-5) niiltä osin kun Naturan toteutustapana on luonnonsuojelulaki. Alueet, joilla Naturan toteutustapa on vesilaki ja maankäyttö- ja rakennuslaki, alueet on osoitettu vesirajavyöhykkeen alueeksi, jolla sovitetaan yhteen virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu (VVSL-2), Retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-6) ja erityistoimintojen alueeksi (E-20). Vesirajavyöhykkeen alueelle (VVSL-2) ja Yyterin Santojen luonnonsuojelualueelle (SL-5), tullaan valmistelemaan luonnonsuojelualueen perustamista yhdessä ympäristöviranomaisten kanssa. Natura-2000- verkoston kuuluva alue Preivikinlahti (FI0200080,Pori) on osoitettu omalla viivamerkinällään (nat). Kaavaprosessiin kuuluvat Natura vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutusten arviointi, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä 10.5 ja 10.6.

Dyynien herkimvät osat on osoitettu viivamerkinällä (s-3) suojeltava alueen osa. Alue tulee säilyttää luonnontilassa. Alueelle saadaan rakentaa ainoastaan erikseen osoitetuille alueille ulkoilureittejä. Muuten alueella saadaan suorittaa ainoastaan luontotyyppin kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Täten alueen luontoarvot on turvattu kaavamääräyksiin.

5.6.2 Maisema-arvot

Alueen valtakunnallisesti arvokkaan maisemallisen ominaisuuden muodostavat hiekkarannan avoimuus ja dyynien aaltoilevat maastonmuodot, joiden taustalla ovat mäntyvaltaiset ja helppokulkuiset metsittyneet dyynit. Koko suunnittelualue on osoitettu Valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi omalla viivamerkinällään (ma-1).

Kaavassa rakentaminen osoitetaan sisämaahan pääasiassa suurille avohakkuualueille. Dyynialueet suojellaan kokonaan. Rakentamisalueen ja dyynien välisen puustoisien suojavyöhykkeen säilyminen on turvattu kaavamääräyksiin. Suojavyöhykkeen alueella sijaitseville erityistoimintojen alueelle (E-20) ja retkeily- ja ulkoilualueelle (VR-6) on annettu määräykset alueen säilyttämisestä puustoisena valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja merenranta- ja dyynimaiseman säilymisen vuoksi.

Rakentamiselle on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä, jotta rakennusmassat sopeutuvat ympäristöön. Maisema-arvot on turvattu myös yleismääräyksillä, joilla määrätään, että kaikki alueella tapahtuva rakentaminen tulee sovitaa maisemakokonaisuuteen. Rakentaminen ja muut toimenpiteet on muodon, korkeuden, materiaalien ja värien puolesta sovitettava merenranta- ja dyynimaisemaan sekä arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen.

5.6.3 Rakentamisesta vapaat rannat

Suunnittelualueen rannat on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja ne ovat kaavan toteutumisen jälkeenkä käytettävissä yleiseen virkistyskäyttöön. Vesirajavyöhykkeen alueelle, jolla sovitetaan yhteen virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu, saa sijoittaa kesäaikana kevyitä uimakoppeja, pelastusvälineitä ja muita päätarkoitusta palvelevia rakenteita.

5.7 Kaavan visualisointi

Realest3 Oy on laatinut visualisoinnin maiseman muuttumisesta kaavan toteutumisen jälkeen kuvauspisteissä 1-5 (kuva 43). Kuvassa 44 on vapaa-ajan asuntoalueiden visualisointia. Kuvaparien vasemman puoleisessa kuvassa on lähtötilanne ja oikeanpuoleisessa visualisoitu tilanne kaavan toteutumisen jälkeen (kuvat 45 - 55).



KUVA 43. Visualisoinnin kuvauspisteet 1-5.



KUVA 44. Vapaa-asuntoalueen visualisointia.



KUVAT 45 - 46. Maisema rannasta hotellin edustalta (kuvauspiste 1 kuvassa 43). Vasemmalla nykytilanne ja oikealla tilanne kaavan toteutumisen jälkeen.



KUVA 47. Rannalla seisovan ihmisen näkökenttää kuvaava poikkileikkaus, joka osoittaa että noin 500m etäisyydellä metsän takana sijaitsevaa hotellirakennusta on lähes mahdotonta havaita rannalta (kuvauspiste 1 kuvassa 43). Kuva on suuremmassa koossa liitteessä 10.12



KUVAT 48 - 49. Saapumisenäkymä alueelle parkkipaikalta (kuvauspiste 3 kuvassa 43)



KUVAT 50 - 51. Saapumisenäkymää Hiekkarannantieltä (kuvauspiste 4 kuvassa 43)



KUVAT 52 - 53. Näkymää alueen sisältä (kuvauspiste 5 kuvassa 43).



KUVAT 54 - 55. Ilmakuvasa tapahtuva muutos

Kuvia on esitetty suuremmissa koossa *liitteissä 10.10 ja 10.12.*

5.8 Kaavan vaikutusten arviointi

5.8.1 Suhde ylempiin kaavatasoihin, valtakunnallisiin tavoitteisiin ja aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kappaleessa kuvataan maakuntakaavan, yleiskaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Yyterin aluetta koskevien suunnitelmien vaikutusta kaavaratkaisuun.

Suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava vastaa Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteisiin edistämällä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilymistä, elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä sekä ekologisten yhteyksien säilymistä. Lisäksi kaavalla edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä parannetaan luontomatkailun edellytyksiä vaarantamatta suojelutavoitteita.

Yyterin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on huomioitu alueen suunnittelun lähtökohtana. Kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet on sijoitettu niin, että vaikutus valtakunnallisesti merkittävään Yyterin maisema-alueeseen on mahdollisimman vähäinen. Rakennukset sijoittuvat Natura alueen ulkopuolelle sisämaahan ja maisemaa suojaavan puuston säilyminen on turvattu kaavamääräyksin. Ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittäviä ja yhtenäisiä luonnonalueita ei tarpeettomasti ole pirstottu. Alueen rakentaminen

tulee keskittymään uuden vesialtaan ympärille ja niin tullaan turvaamaan luontoarvoiltaan arvokas rantadyynialueen säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys.

Suhde maakuntakaavaan

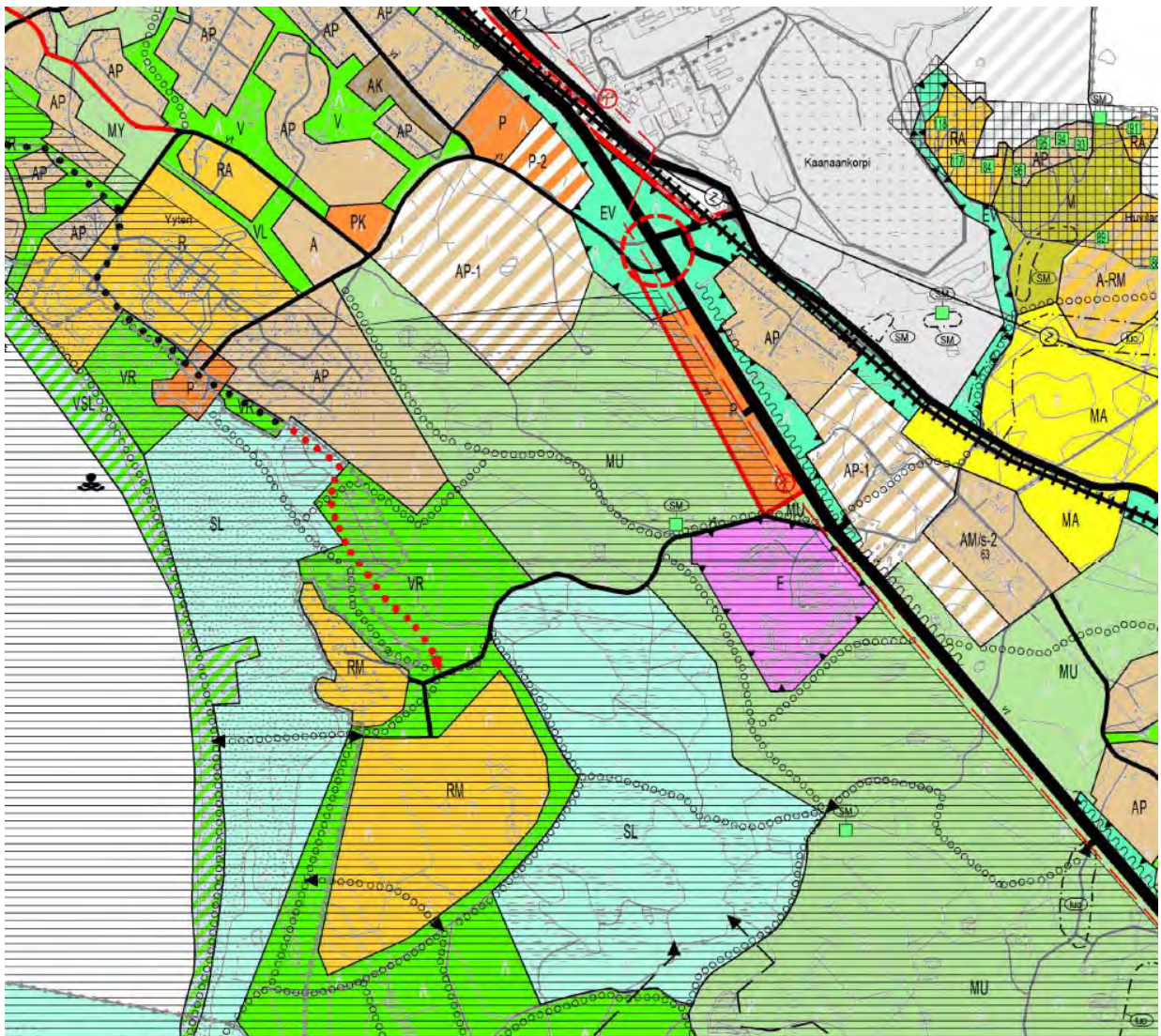
Maakuntakaavan maankäyttötavoitteet on otettu suunnittelun lähtökohdiksi ja hanke on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavan RM- merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailua palvelevat alueet. Ei ole keskeistä onko kyse uuden lomakylän perustamisesta vai nykyisen lomakylän merkittävästä kehittämisestä, koska toteutuessaan alueet muodostavat toiminnallisen, tiiviin kokonaisuuden.

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa asian mukaisin aluevarauksin, määräyksin ja suoja-aluein ja näin turvataan niiden säilyminen jatkossakin. Rakentamisalueet on suunniteltu ja sijoitettu niin, että Natura-alueet voidaan turvata. Natura-alueelle ei ole osoitettu rakentamista tai muuta luontoarvoja vaarantavaa maankäyttöä. Liikkuminen Natura-alueen dyneillä ohjataan ainoastaan muutamille pääväylille ja yleiseen uimarantakäyttöön varattu alue rajataan aidoin ja rakennelmin muusta alueesta. Kaavan yhteydessä tullaan valmistelemaan luonnonsuojelualueen perustamista osalle Natura-aluetta. Tähän sisältyy aluetta koskevat rauhoitusmääräykset.

Huomionarvoisia maakuntakaavallisia varauksia luontoarvojen ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisemiarvojen lisäksi ovat virkistysaluemerkintä, kaupunkikehityksen vyöhyke sekä matkailun kehittämisvyöhykkeet. Kaavalla muodostetaan luonnonolosuhteet huomioivia virkistysalueita ja reittejä, jotka tulevat vaikuttamaan myönteisesti koko Yyterin virkistyskäytölle ja -reitistölle. Tarkoituksena on kehittää ja tukea Yyteriä matkailu- ja virkistyskohteena ja tuoda Preiviikinlahden ja Selkämeren luontoarvot paremmin esille osana Yyteriä. Yyterin alueella on tärkeä merkitys ja potentiaalia loma- ja matkailualueena, jota kaava tukee ja kehittää.

Suhde yleiskaavaan ja asemakaavaan

Ranta-asemakaavan laadinnassa on huomioitu valmisteilla oleva Yyterinniemen osayleiskaava (kuva 56). UPM lomakylän alue on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa matkailupalveluiden alueeksi (RM). Yleiskaavoituksen ja ranta-asemakaavoituksen välinen prosessi on edennyt yhteistyössä. Prosessin aikana alueen luontokohteita on tarkennettu. Liikenteellisesti alue on suunniteltu liitettäväksi valtatiehen 2 uuden rinnakkaistien kautta. Näin voidaan ensimmäisessä vaiheessa hyödyntää jo parannettua Yyterinsantojentien (Mt 13001) liittymää. Liikennemäärien kasvaessa varaudutaan myös eteläisen liittymän kanavointiin. Kaavaan on osoitettu uusi kevyenliikenteen yhteys, jotta uusi loma-asuntoalue liittyy luontevasti osaksi olemassa olevaa verkostoa. Kaavaratkaisu on valmisteilla olevan Yyterinniemen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.



KUVA 56. Ote valmistetuista olevasta Yyterinniemen osayleiskaavaluonnoksesta 10/2018.

Alue liittyy hyvin olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuen jo toteutetun lomakylän yhteyteen. Osa suunnittelualueesta kuuluu voimassa olevaan UPM lomakylän rantakaava-alueeseen. Alue liittyy osaksi asema-kaavoitettua taajamarakennetta (kuva 57). Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon. Ympäri-ville alueille jäävät laajat jokamiehenoikeudella käytettävissä olevat retkeily- ulkoilu-, maa- ja metsätalous ja suojelualueet sekä useita kilometrejä rakentamisesta vapaata rantaviivaa.



KUVA 57. Ote Porin kaupungin ajantasa-asemakaavasta.

Suhde Yyterin kehittämisen yleissuunnitelmaan

Kaava on Yyterin kehittämisen yleissuunnitelman periaatteiden mukainen. Kaava tulee lisäämään alueen houkuttelevuutta luontoarvoihin ja elämyksille perustuvan yrittäjyyden keskittymiselle. Alueelle perustetun Selkämeren kansallispuiston myötä alue saa lisää huomiota ja kerää tulijoita kauempaakin.

Yyterin alueella on tärkeä merkitys ja potentiaalia loma- ja matkailualueena, jota kaava tukee ja kehittää. Lisäksi alue rakentuu yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti perhematkailu- ja luontomatkailukohteeksi.

Suhde Yyterin lietteiden luontopalveluiden kehittämissuunnitelmaan

Kaavaan on osoitettu kehittämissuunnitelmassa mainitut kehitettävä ulkoilureitti Yyterinsantojen päästä Yyteri Beachin lomakylään sekä päähuoltoreitti sannoille UPM:n uuden lomakylän kohdalta.

Kaavaan on osoitettu kehittämissuunnitelmassa mainittu uusi retkeilyreitti sekä olemassa olevalle retkeilyreitille on osoitettu miellyttävämpi paikka.

5.8.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen ja etenkin hyvinvointikeskuksen rakentaminen aiheuttaa muutoksia alueen kaupunkikuvaan. Nykyisin alue hahmottuu lähes rakentamattomana alueena, jolle on tehty laajoja avohakkuita. Suunnittelualan luoteispuolella sijaitseva lomakylän alueen muutama kymmenen yksittäistä lomarakennusta muodostaa selvästi rakennettua maisemaa. Meren rannalta tarkasteltuna alue piirtyy metsäiseksi reunaksi.

Suunniteltu hyvinvointikeskus tulee näkymään olemassa olevaan lomakylään ja sisääntulotielle. Rakennuksen massa tulee olemaan horisontaalinen ja korkeimmillaan puiden latvojen tasolla. Muuten rakennuksen

massa on hahmoteltu dyynin muotoa mukailevaksi, portaittain nousevaksi ja pitkulaiseksi. Alueen rannan osa on puustoltaan niin tiheää, että rannasta päin tarkasteltuna rakennusmassoja ei voi erottaa.

Kaavan toteutuessa alueen virkistyspalvelut lisääntyvät. Luonnonarvoiltaan arvokkailla alueilla uimaranta ja virkistystoimintaa ohjataan niin, ettei todettuja arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Ulkoilureittiyhteydet alueella paranevat, kun rantaan osoitetaan uusia merkittäviä reittejä lietteille.

Alue on tarkoitus liittää lähialueen kunnallistekniikkaan ja sähköverkkoon. Porin Energialta saadun alustavan arvion mukaan nykyisen Seikkailupuisto Huikeen sähkölinja kattaa todennäköisesti ehdotuksen mukaisen rakennusoikeuden sähkön tarpeen.

5.8.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset Natura-alueeseen

Perusselvitysten ja alustavien maankäyttöluonnosten pohjalta Ahlman Konsultointi & suunnittelu laati Natura-arvioinnin vuonna 2011 (**LIITE 10.5**).

Natura-arvioinnin mukaan kaavahankkeella saattaa olla merkittäviä vaikutuksia seuraaviin Natura-luontotyyppeihin:

- *Metsäiset dyynit*

Metsäisiä dyynejä on enemmän Yyterissä ja kaava-alueella kuin muita dyynityyppejä yhteensä. Käytännössä niitä on ripotellen kaikkialla, mutta laajin yhtenäinen alue sijaitsee kaava-alueen ja Yyteri Beach Lomakeskuksen kohdalla. Koska metsäiset dyynit sijaitsevat rakennettavan alueen välittömässä läheisyydessä ja niihin kohdistuu selvästi suurin kulutuspaino. Nykytilaltaan laajalla alueella on kymmeniä polkuja, jotka ovat pirstoneet yhtenäisen kasvillisuuskerroksen ja muodostaneet deflaatiopintojen verkoston.

Kaavaluonnoksessa rakentamisalueet toteutettiin osaksi Natura-alueelle aivan metsäisten dyynien läheisyyteen. On hyvin todennäköistä, että kasvavan kävijämäärän vuoksi polkuverkosto ja muu kulutus laajenee entisestään, mikä voi aiheuttaa varsin merkittävää luontotyyppien heikkenemistä. Natura-arvioinnin mukaan Natura-alueen sisälle ei suositella toteutettavan rakennuksia tai muita rakenteita. Lisäksi kulkua suositetaan ohjattavan erilaisin merkein, jotta deflaatioalueet eivät laajene.

- Rakentaminen poistettiin kaavaehdotukseen Natura-alueelta.

Natura-arvioinnin mukaan kaavahankkeella saattaa olla vähäisiä vaikutuksia seuraaviin Natura-luontotyyppeihin:

- *Liikkuvat alkiovaiheen dyynit*

Kaavoituksen myötä ranta-alueen kulutus lisääntyy, mutta kävijämäärät jäävät todennäköisesti hyvin pieniksi verrattuna esimerkiksi Yyterin uimarantaan. Hankealue sijaitsee niin etäällä alkiodyyniä nähdessä, ettei kaavoituksen arvioida aiheuttavan merkittävää kuormitusta luontotyyppille.

- *Liikkuvat rantakauradyynit*

Pienalaiset deflaatioalueet ovat valkoisille dyyneille tyypillinen ominaisuus. Kaavoituksen myötä deflaatiota saattaa hieman syntyä, mutta kokonaisuudessaan hankkeella ei katsota olevan merkittävää negatiivista vaikutusta luontotyyppille.

- *Kiinteät ruohokasvillisuuden peittämät dyynit*

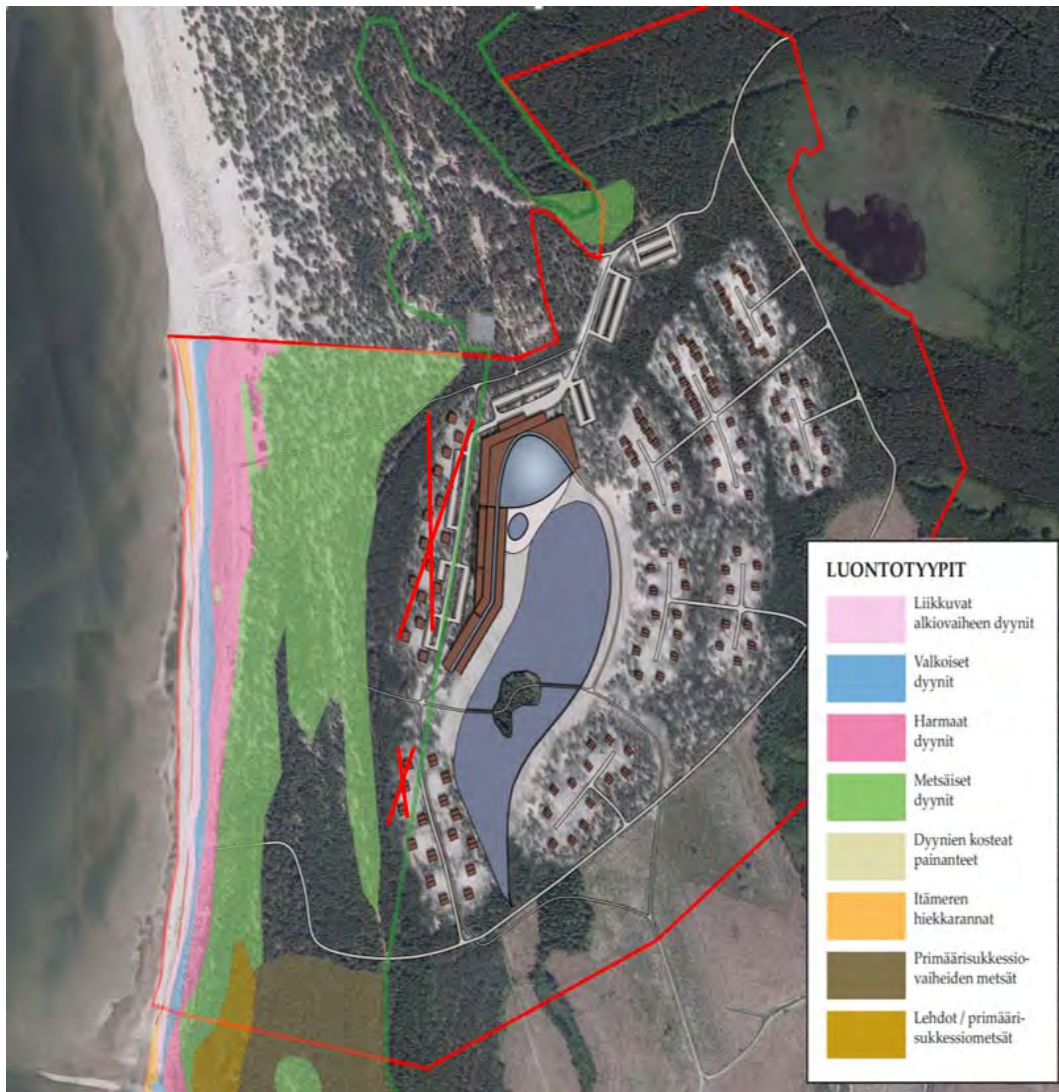
Harmaita dyynejä on pinta-alallisesti eniten sekä koko Yyterin että kaava-alueen avoimista dyyneistä. Kaavoituksen myötä lisääntyvällä kävijämäärällä saattaa olla vaikutuksia harmaiden dyynien tilaan, minkä vuoksi kulku lomakyläalueelta rantahiekalle on syytä merkitä asianmukaisesti.

- *Maankohoamisrannikon primäärisuknessiovaiheiden luonnontilaiset metsät*

Maankohoamisrannikon primäärisuknessiovaiheiden luonnontilaiset metsät sijaitsevat kaava-alueen etelälaidalla. Kaavassa on osoitettu rakennuksia varsin lähelle aluetta, mutta kävijämäärän ei katsota lisääntyvän metsämailla niin paljon, että se vaikuttaisi negatiivisesti suknessiometsiin.

Muihin Natura-luontotyyppihin ei katsota kohdistuvan kuormitusta, mutta varovaisuusperiaatteen mukaisesti rakennusalueiden ja Natura-alueen rajavyöhykkeelle suositetaan tehtävän maastoon soveltuva aita, jonka tarkoituksena on ohjata kulku rannalle vain merkittyjä reittejä pitkin.

Yksittäisillä rakentamisalueilla ei ole suoraa vaikutusta arvokkaisiin luontotyyppihin vaan niitä syntyy koko kaava-alueen toimintojen yhteisvaikutuksesta. Näitä vaikutuksia pystytään kuitenkin hallitsemaan ohjaamalla kulkeminen viitoin ja aidoin sovituille väylille sekä keskittämällä virkistysalueet käyttöpainetta hyvin sietäville alueille.



KUVA 58. Luonnosvaiheen havainnekuva; Natura-luontotyyppien suhde rakentamiseen osoitettuun alueisiin. Natura-alueen raja on osoitettu vihreällä viivalla. Ehdotusvaiheessa kaikki rakentaminen poistettiin Natura-alueelta (punaiset viivat yli).

Vaikutukset linnustoon

Kaavan toteuttamisella voi olla vähäistä vaikutusta kolmeen lintulajiin:

- *Laulujoutsen*

Kaavan toteutus keskittyy Natura-alueen ulkopuolelle, eikä sen myötä rantavyöhykkeen käyttöaste lisääntynyt merkittävästi, että sillä olisi merkitystä lepäileville laulujoutsenille. Ruokailevat linnut keskittyvät yleensä Preiviikinlahden pohjukkaan, eikä Munakarisaikän lähistöä pidetä laulujoutsenten erityisenä kerääntymispaikkana. Suunnittelualueella ei pesinyt lainkaan laulujoutsenia vuonna 2011, mutta sekä Kerinjärvellä että isommalla Haventojärvellä oleskeli kihlpariskunta, joihin ei katsota kohdistuvan häiritsevää toimintaa kaavoituksen myötä.

- *Pyy*
Suunnittelualueella sijaitsevat pyiden reviirimetsät jäävät rakentamattomiksi ja loma-asuntokortteleihin on riittävästi suojavyöhykettä. Näin ollen hankkeella ei katsota olevan negatiivista vaikutusta alueen pyy-populaatioon.
- *Kurki*
Kerinjärven ja pienemmän Haventojärven reviirit sijaitsevat niin lähellä kaava-aluetta, että etenkin Kerinjärven ja rakennuksien väliin suositetaan jätettäväksi riittävän suuri, vähintään 100 metrin suojavyöhyke.

Laulujoutseneen ja kurkeen kohdistuvat mahdolliset haitat voidaan rajata hyvin vähäisiksi, kun Kerinjärven ja Haventojärvien laiteille jätetään riittävä suojavyöhyke. Kolmesta pyy reviiristä vain yksi sijoittuu kaava-alueelle, eikä rakennuksia ole suunniteltu välittömään läheisyyteen.

5.8.4 Yhteisvaikutukset Naturaan

Linnustolliset vaikutukset

Linnustollisista vaikutuksista yhteisvaikutusten arvioinnissa (Finventia 2016) on todettu, että kaavan lisärakentamisen alue ei sijaitse SPA -alueella. Siten Kaava-alueen rakentamiseen ja käyttötarkoitusten määrittelyyn liittyviä suoria vaikutuksia (uusien rakennusten sijoittamista jonkin lajin tärkeän elinympäristön päälle ja siten niiden yksiselitteistä, lopullista häviämistä) ei voi kohdistua mihinkään Natura-alueen SPA -osa-alueen perusteena olevaan lajiin.

Epäsuoria vaikutuksia voivat olla esimerkiksi kaavan mahdollistaman lisärakentamisen aiheuttama mahdollinen liikkumisen lisääntyminen. Lähin uusi rakentaminen sijaitsee niin etäällä lähimmistä mahdollisista pesivänä tai muutolla levähtävinä Naturan SPA -aluetta käyttävien lajien potentiaalisista esiintymispaikoista (vähintään 300 metriä, käytännössä selkeästi enemmän), että epäsuoria yhteisvaikutuksia ei arvioinnissa ole katsottu aiheutuvan. Tämä perustuu Yterin virkistysalueen käyttäjäprofiiliin käyttäjätutkimukseen, alueen etäisyyteen suojelualueesta sekä SPA -alueella olevaan suojelualueella liikkumista vahvasti ohjaavaan kulkujärjestelyyn (pitkokset ja luontopolku).

Luontotyypeihin kohdistuvat vaikutukset

Suorat vaikutukset: Pysyvää rakentamista ei osoiteta minkään perusteena olevan luontotyypin alueelle. Siten kaava ei hävitä mitään luontotyyppiä.

Epäsuorat vaikutukset:

Kuluminen on vaikeasti ennakoitavaa ja arvioitavaa. Se ei riipu vain kaavasta, mutta muut huomioidut hankkeet eivät muodosta olennaista yhteisvaikutusta niiden kanssa.

Keskeiset uuden rakentamisen vaikutukset kaava-alueen Natura-arvoihin aiheutuvat käytännössä pääosin UPM:n kaavasta. Yhteisvaikutusten arvioinnissa (Finventia, 2016) tarkastelluilla muilla hankkeilla ei ole selkeää yhteisvaikutusta, joka muuttaisi olennaisesti UPM:n kaavan jo arvioituja vaikutuksia kaava-alueella huomattavalla tavalla voimakkaammiksi.

Natura-arviossa on todettu, että merkittäviä heikentäviä vaikutuksia ei loppujen lopuksi aiheudu, mikäli arviossa ehdotetut lieventämistoimenpiteet toteutetaan. Näitä muutoksia, erityisesti uuden rakentamisen siirtäminen pois Natura-alueelta, on toteutettu kaavaehdotuksessa. Koska lieventämistoimia on toteutettu, hankkeen vaikutukset ovat lähtökohtaisesti Natura-arviossa esitettyjä kevyemmät.

Kokonaisuutena UPM:n kaavan ja muiden jatkossa toteutettavien hankkeiden Natura-vaikutusten merkittävyys riippuu varsinaisella Natura-alueella tehtävistä toimenpiteistä. Kaavahankkeiden ohella muukin Natura-

alueen ulkopuolella tehtävä toimenpide voi vaikuttaa alueeseen. Tarvitaan luontoarvoja turvaavien toimenpiteiden käytännön toteutusta.

5.8.5 Pohjavesivaikutukset

Rakentamisalueet viemäroidään ja liitetään yleiseen viemäriverkkoon.

Vesialtaan pohjavesivaikutuksia arvioineessa asiantuntijalausunnossa (Finventia 2019, **LIITE 10.7**) todetaan, että vesialtaan kaivaminen ei juuri vaikuta pohjaveden virtaukseen. Pohjaveden päävirtaussuunta tulee säilymään ennallaan. Pohjavesi virtaa kaivetun lammen läpi, jos siihen ei tehdä eristäviä rakenteita. Pohjaveden pintaan ja alueen vesitaseseen vaikuttaa eniten se, mille tasolle lammen purkuoja kaivetaan. Purkuojan korkeudella voidaan säätää lammen ylintä veden korkeutta. Alueella sijaitsee jo aiemmin kaivettuja kuivatusoja.

Lammen rakentaminen aiheuttaa todennäköisesti kaivutöiden aikana pohjavesivyöhykkeessä veden tilapäistä samentumista. Lammen rakentamisen vaikutuksen ei arvioida ulottuvan merkittävässä määrin Kerinjärven tai Havento-järvien alueelle. Tilapäisestä samentumisesta ei ole pysyvää haittaa lähiympäristölle tai pohjaveteen. Rakentamisen aikaiset työkoneet voivat aiheuttaa potentiaalisen pohjaveden pilaantumisriskin. Riskiä on mahdollista pienentää kohteeseen sopivilla työtavoilla. (Finventia 2019)

Pysyvässä tilanteessa itse allas ei tule vaikuttamaan pohjaveden virtauksiin tai korkeusasemaan, mikäli siihen ei sijoiteta tai sen yhteyteen rakenneta eristäviä rakenteita. Altaasta etelään lähtevän purkuojan syvyydellä voi olla kuivattavaa vaikutusta lähiympäristöön. (Finventia 2019)

Yleisesti tarkastellen virkistyskäytössä olevien uimalampien normaalin valvotun virkistyskäytön ei ole todettu aiheuttavan merkittävää riskiä pohjaveden laadulle. Mahdolliset muut pohjavesivaikutukset riippuvat esimerkiksi siitä, millaisia koneita tai laitteita altaassa käytetään. Pohjavesivaikutuksia voi ilmeitä laitteista tai kemikaaleista joita altaassa tai lähiympäristössä käytetään. (Finventia 2019)

Täten voidaan todeta, että hankkeella ei ole merkittäviä pohjavesivaikutuksia.

5.8.6 Vaikutukset pienilmastoon

Kaavalla osoitettujen matkailupalveluiden alueelle tulee muodostumaan merenrannan alueesta eroava, oma-lemmainen pienilmasto. Laajat, avoimet rannat ja vesipinnat ovat tuulille alttiita, joten tuulisella säällä suojaosat alueet ovat miellyttävämpiä oleskelupaikkoja. Metsällä ja rakennuksilla on tuulelta suojaava vaikutus.

Matkailualueiden sijoittelussa on huomioitu alueen nykyinen pienilmasto. Kaavalla osoitettujen matkailualueiden alue tulee tarjoamaan runsaasti ilmastollisesti suotuisia, aurinkoisia ja tuulelta suojattuja oleskelupaikkoja. Näin ollen kaava-alueesta muodostuu kiintoisa vaihtoehto Yyterin Santojen lomailijoille. Tuulisina päivinä kävijämäärät saattavat jopa vähentyä Yyterin Sannoilla hankealueen houkuttelevuuden myötä. Tämä tulee omalta osaltaan, yhdessä kulkureittien tarkemman ohjauksen kanssa, edistämään valtakunnallisesti arvokkaan dyynikokonaisuuden suojelua.

5.8.7 Vaikutukset maisemaan

Yyterin hiekkaranta on ollut tärkeä matkailu- ja virkistysalue 1930-luvulta lähtien. Alueen valtakunnallisesti arvokkaan maisemallisen ominaisuutensa muodostavat hiekkarannan avoimuus ja dyynien aaltoilevat maastonmuodot, joiden taustalla ovat mäntyvaltaiset ja helppokulkuiset metsittyneet dyynit.

Kaavassa rakentaminen osoitetaan sisämaahan pääasiassa suurille avohakkuualueille. Rakentamisen vaikutus valtakunnallisesti merkittäviin maisema-arvoihin voidaan arvioida vähäiseksi, kun rakentamisalueen ja dyynien välisen puustoisien suojavyöhykkeen säilyminen on turvattu kaavassa. Rakennusmassojen korkeudet on suunniteltu maastoon sopiviksi niin, että ne ovat korkeimmillaan puiden latvojen korkeudella.

5.8.8 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaavalla muodostetaan luonnonolosuhteet huomioivia virkistysalueita ja reittejä, jotka tulevat vaikuttamaan myönteisesti koko Yyterin virkistyskäytölle ja -reitistölle. Suunnittelualueen lähiympäristöön jää riittävästi alueita vapaaseen jokamiehen-oikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkoitus perustaa luonnonsuojelun alueita kaava-alueita ympäröivillekin alueille.

Suunnittelualueen rannat on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja ne ovat kaavan toteutumisen jälkeenkin käytettävissä yleiseen virkistyskäyttöön. Liikkuminen Natura-alueen dyyneillä ohjataan muutamille pääväylille ja yleiseen uimarantakäyttöön varattu alue rajataan aidoin ja rakennelmin. Alueelle rakennettava uusi vesiallasalue tulee tarjoamaan uudenlaisen virkistysympäristön, missä erilaisten vesiaktiviteettien harrastaminen on mahdollista.

5.8.9 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Alueen nykyinen rauhallisuus ja luonnonläheisyys on monen nykyisen alueiden käyttäjän mielestä tärkeä säilyttää, mikä on huomioitu kaavassa keskittämällä rakentaminen uuden vesialtaan ympärille ja osoittamalla ympäröivät alueet yleiseen virkistyskäyttöön.

Hyvinvointikeskus ja siihen liittyvä vesiallas luo alueelle lisää matkailu- ja virkistyspalveluja, mikä edesauttaa koko Yyterin toimintakauden laajenemista talviaikaan. Palveluita keskittämällä ja palvelutarjontaa monipuolistamalla saadaan houkutelua enemmän asiakkaita alueelle. Tällöin kaikki alueen yrittäjät hyötyvät esimerkiksi toistensa markkinoinnista. Tähän perustuu keskenään kilpailevien autokauppojenkin keskittymien samalle alueelle tai useamman kilpailevan lelukaupan ja lastenvaateliikkeen sijoittuminen samaan osaan kaupakeskusta.

5.8.10 Vaikutukset Yyterin alueen kehittämiseen

Hanke on erittäin merkittävä Yyterin ja koko Satakunnan matkailun kehittämisen näkökulmasta.

Hanke on Yyterin kehittämisen yleissuunnitelman (2011) tavoitteiden mukaista perhe- ja luontomatkailun kehittämistä. Yyterinniemeä markkinoidaan verkostoituneena kokonaisuutena, joka tarjoaa mahdollisuuksia monipuoliseen virkistäytymiseen, lepoon, ulkoiluun, luontoretkeilyyn ja muihin harrastuksiin, joita palvelut tukevat. Hanke vastaa tähän tavoitteeseen ja tarpeeseen.

Yyteri on määritetty maakunnallisesti kehitettäväksi matkailukokonaisuudeksi Satakunnan matkailun tavoite- ja toimenpidesuunnitelman loppuraportissa, Satakuntaliitto, 28.9.2012. Tarkemmin ottaen Yyteri on listattu raportissa Satakunnan matkailualan palveluiden pyramidin 2012 kärkituotteeksi ja maakunnan erottautumistekijäksi. Keskeisiksi matkailukokonaisuuksien kehittämistoimenpiteiksi on lueteltu mm. hyvinvointi- ja liikuntamatkailun keskittymien kehittäminen, jota tämä hanke juuri edustaa. Visioksi vuodelle 2020 on kirjattu "Satakunta on kärkituotteistaan tunnettu ympärivuotinen matkailukohde sekä kansallisesti että valikoiduilla kansainvälisillä markkinoilla. Maakunnan matkailualan menestys ja korkea laatu perustuvat yritysvetoiseen laaja-alaiseen ja tavoitteelliseen yhteistyöhön. Maakunnan välitön matkailutulo on 60 % suurempi kuin vuonna 2012." Tämä hanke edistää vision toteutumista. Hanke tuo alueelle uusia työpaikkoja. Yyterin nykyisten palveluiden rinnalle tulevat uudet palvelut monipuolistavat alueen palvelutarjonnan. Tämän myötä palveluiden ja majoituksen kapasiteetti on mahdollista saada kasvamaan sellaiseen mittakaavaan, että alueen kehittyminen kansainväliseksi matkailukohteeksi on mahdollista. Tämä tulee mahdollistamaan aivan uu-

denlaisten matkailualan yritysten keskittymisen alueelle. Uudet kylpylä-, terveydenhoito-, hyvinvointi- ja kuntosilupalvelut ovat ympärivuotisia aktiviteetteja, jotka tulevat lisäämään myös talvikausien matkailijoiden määrää.

5.9 Nimistö

Täydentyy kaavatyön edetessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartta (**LIITE 6**), sen kaavamerkinnot ja -määräykset (**LIITE 6**), kaavaselostus ja havainnekuvat ja kaupungin rakennusjärjestys toimivat arviointiperusteena lupa-asioista päätettäessä.

6.2 Aikataulu ja valvonta

Alueen rakentamisaikataulu riippuu hyvin pitkälti matkailuhankkeen toteuttajan aikataulusta ja tavoitteista.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 17.1.2019, 19.2.2019 (tekninen täydennys)



Eero Ritanen
Dipl. Ins



Niina Järvinen
FM, maanmittausinsinööri (AMK)