

# SELOSTUKSEN LIITTEET

17.1.2019,

19.2.2019 (tekninen täydennys)

UPM:n lomakylän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos  
Yteri RN:o 1:827

Porin kaupunki

- 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
- 2 MUISTIO ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 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 TYÖNEUVOTTELUSTA 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

**LIITE 1**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**  
**5.5.2011, 17.1.2019,**  
**19.2.2019 (tekninen täydennys)**

**UPM:n lomakylän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos**  
**Yyteri RN:o 1:827**

**Porin kaupunki**



## **PORIN KAUPUNKI**

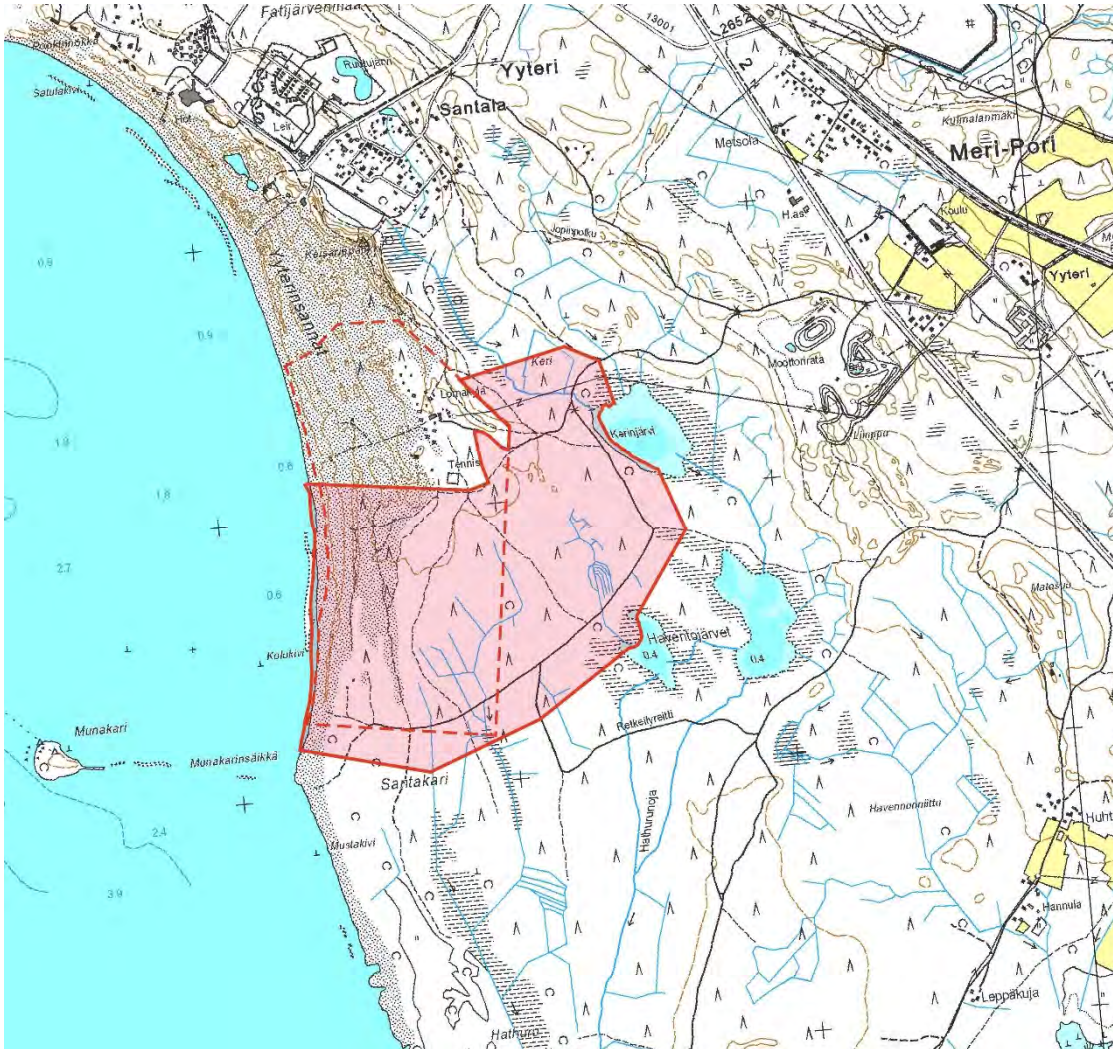
### **UPM:N LOMAKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS Yyteri RN:o 1:827**

#### **OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 17.1.2019**

### **SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. SUUNNITTELUALUE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>3. SUUNNITTELUN ALUSTAVAT TAVOITTEET .....</b>	<b>9</b>
<b>4. LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....</b>	<b>9</b>
<b>6. OSALLISET .....</b>	<b>10</b>
<b>7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN .....</b>	<b>10</b>
<b>8. ARVIOITU AIKATAULU .....</b>	<b>11</b>
<b>9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>12</b>

## 1. Suunnittelualue



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

Ranta-asemakaava laaditaan Porin kaupungin Yyterin kylän tilalle Yyteri RN:o 1:827.

Kaava-alue sijaitsee noin 20 km Porin keskustasta luoteeseen Meri-Porin alueella Yyterin hiekkasantojen eteläosassa. 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.

Ranta-asemakaava laaditaan seuraavalle tilalle:

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

Ranta-asemakaavan laatii maanomistajan toimeksiannosta Ympäristösuunnittelu Oy Tampereelta.

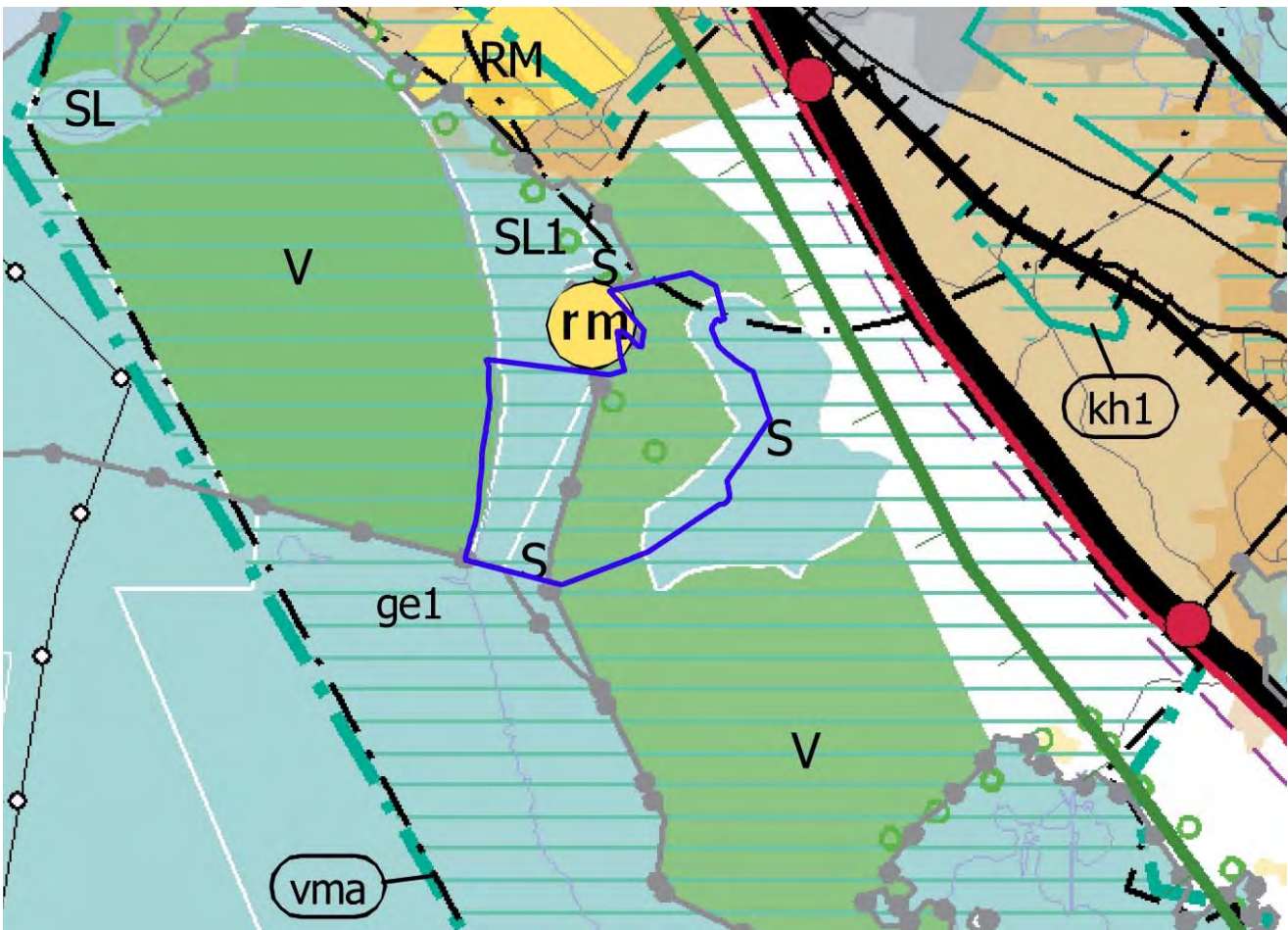
## 2. Suunnittelun lähtökohdat

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

### MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntavaltuuston päätöksen 17.12.2009/20§ mukaisen Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaavassa osa suunnittelualueesta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja osa suojelualueeksi (S). Suojelualue kuuluu myös Natura 2000-verkoston (harmaa palloviiva) ja arvokkaaseen geologiseen muodostumaan (ge1). Suunnittelualueen halki on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (vihreät pyörylät). Nykyinen lomakylän alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (rm). Koko kaava-alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk1), matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv1), matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv3) ja valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (vma).



KUVA 3. 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.

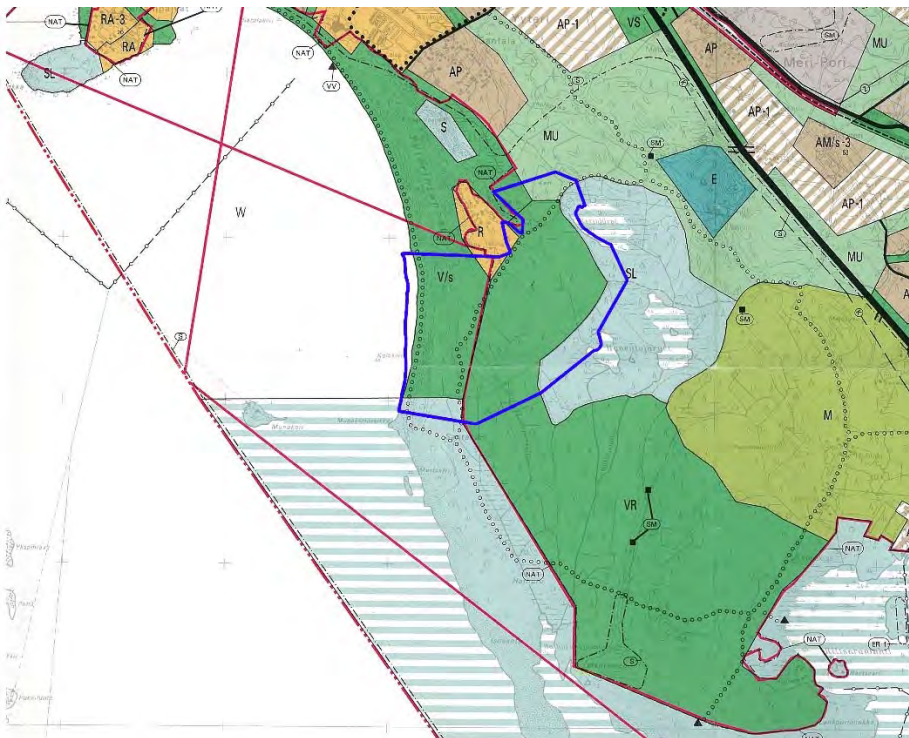
Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 (energia, biotalous, kauppa, kulttuurisen identiteetin vahvistaminen) laatiminen on edennyt toiseen ehdotusvaiheeseen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotusvaiheen 2 aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 12.11. - 14.12.2018 välisen ajan. Suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vma) nähtävillä olleessa kaavakartassa (kuva 4).



KUVA 4. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ehdotusvaiheen 1 kaavakartasta.

#### YLEISKAAVA

Osalla aluetta on voimassa kaupunginvaltuuston 6.3.2000 hyväksymä oikeusvaikutukseton 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 -alue sisältyy kaupunginvaltuuston v. 1984 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Porin yleiskaavaan, jossa suunnittelualueelle 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). Natura 2000-verkoston sisältyvä alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi (V).



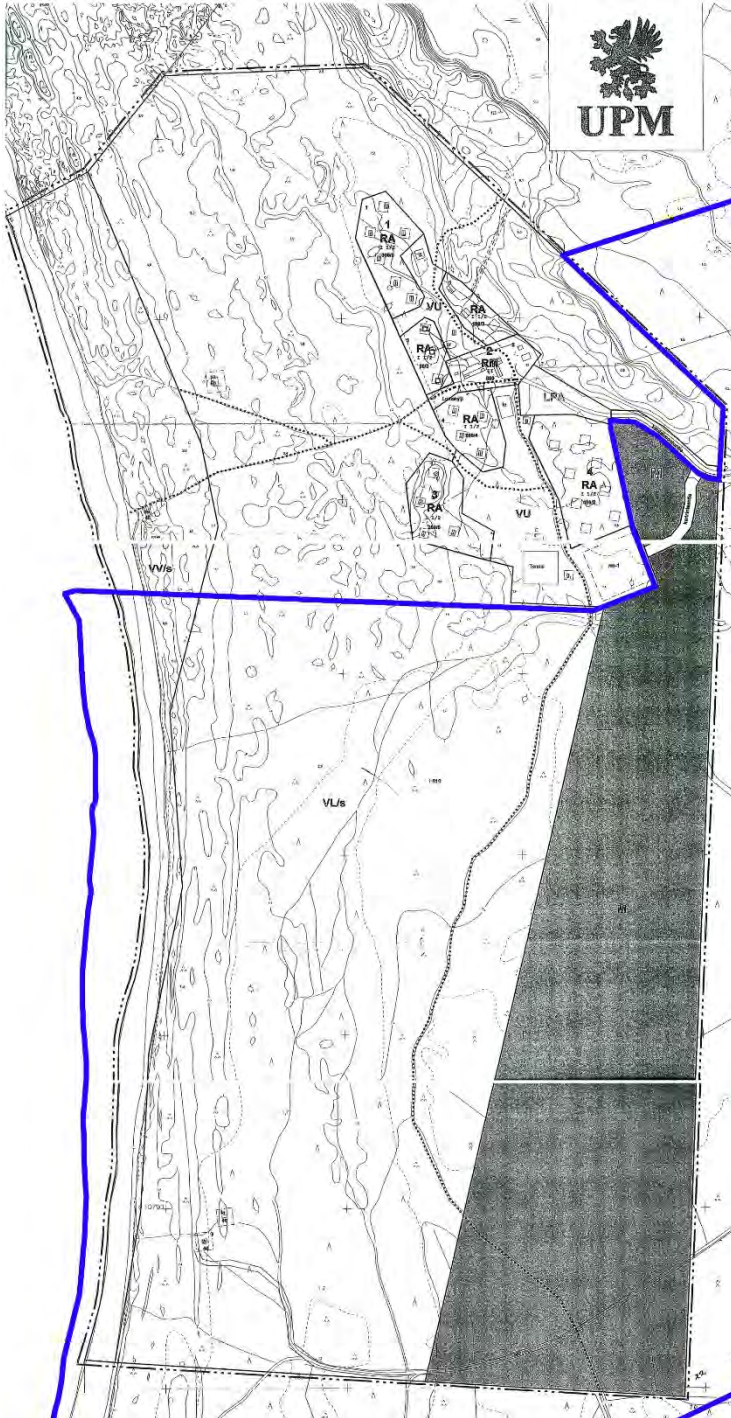
KUVA 5. Ote Meri-Porin osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.



KUVA 6. Ote Porin ajantasayleiskaavasta, jossa näkyvät vuoden 1984 yleiskaavan kaavamerkinnyt Natura 2000 -alueen osalta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

## RANTA-ASEMAKAAVA

Osalla suunnittelualueella on voimassa 12.4.2000 lainvoiman saanut UPM:n lomakylän rantakaava. Kaavamuutos-alueella on maa- ja metsätalousaluetta (M), lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), tiealuetta sekä kaksi loma-asunnon rakennusalaa (la 40).



KUVA 7. UPM:n lomakylän rantakaava. Kaava-alue on osoitettu sinisellä.



## MUUT ALUEELLA TEHDYT JA TEHTÄVÄT SELVITYKSET

Suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä on valmistunut ja käytössä ranta-asemakaavatyössä seuraavia selvityksiä

- 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

Perusselvitysten ja alustavien maankäyttöluonnosten pohjalta laaditaan Natura-arviointi, jonka perusteella määritellään rakentamisen suhde (määrä ja rajaus) Naturaan. Natura-arviointia tullaan kaavan valmisteluvaiheessa hyödyntämään kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Alueelle ei laadita rantasuunnittelun emätila- ja mitoitusselvitystä, 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.

### 3. Suunnittelun alustavat tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää ja tukea Yyteriä matkailu- ja virkistyskohteena, sekä tuoda selvemmin esille Preiviikinlahden ja Selkämeren luontoarvot osana Yyteriä. 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. Kaavaratkaisussa huomioidaan yleisen pysäköinnin aluetarpeet.

Naturaan sisältyvä rantavyöhyke esitetään maisemallisesti arvokkaaksi virkistysalueeksi, jolla ympäristö suojellaan. Kaavaprosessin yhteydessä tullaan valmistelemaan luonnonsuojelualueen perustamista osalle Natura-aluetta yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa. Alueella sovitetaan toiminnallinen käyttö ja rauhoitusmääräykset. Kaavaan osoitetaan kulkureitit rantaan ja rannassa virkistyskäyttöön tarkoitettu alue rakennusallalla, jolle voi sijoittaa pukukoppeja, ulkosuihkuja ja huoltorakennuksen. Alueelle laaditaan alustava käyttösuunnitelma.

### 4. Laadittavat vaihtoehdot

Vaihtoehtoina tutkitaan sekä luontokeskusideaan että hyvinvointikeskuksen toimintaan perustuvaa ratkaisua. Näistä vaihtoehtoisista tarkasteluista valittiin nähtävillä olevaksi kaavaluonnokseksi ja jatkotyöskentelyn pohjaksi hyvinvointikeskusehdotus, joka todettiin liittyvän hyvin Yyterin olemassa olevaan lomarakentamiseen ja luonteseen. Kaava-alue on myös viimeinen rakentamiseen soveltuva rakentamaton aluekokonaisuus Yyterinsantojen rantavyöhykkeellä, joten on luonnollista lähteä kehittämään sitä matkailu-, majoitus- ja hyvinvointipalvelujen suuntaan.

### 5. Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset

- kaupunkikuvaan (rakennettu ympäristö, mittakaava, toimintojen luonne ja soveltuminen ympäristöön),
- yhdyskuntarakenteeseen (yhdyskuntatekniikka),
- liikenteeseen (turvallisuus, sujuvuus),
- luonnonympäristöön (Natura-arviointi, maisema, rannat) ja
- sosiaaliset vaikutukset (virkistysmahdollisuudet, viihtyvyys, liikkuminen).

Arviointimenetelmä valitaan arvioitavan vaikutuksen lähtökohdasta. Kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja ihmisiin kohdistuvia muutoksia arvioidaan lähtökohtaisesti subjektiivisesti kaavoittajan kokemukseen perustuen. Luontoon, eläimistöön ja kasvistoon aiheutuvat muutokset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä tehdyn luontoselvityksen ja Natura-arvioinnin pohjalta.

## 6. Osalliset

Ranta-asemakaavan laatimisessa osallisia ovat alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, alueella työskentelevät ja kaikki ne joiden elämään asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Ranta-asemakaavan osallisten joukko on:

Maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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

- Porin kaupungin tekninen lautakunta
- Porin kaupungin ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta

Muut

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Porin Vesi
- Pori Energia Oy, Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- DNA Länsi-Suomi
- Yyteri Beach Lomakeskus

## 7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

RANTA-ASEMAKAAVAN VIREILLETULO

Ilmoitus vireilletulosta järjestetään niin, että osalliset saavat tietoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan vireilläolosta ilmoitetaan paikallisissa lehdissä ja kaupungin kotisivuilla internetissä. 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 (5.5.2011) on ollut nähtävänä Porin kaupunkisuunnittelun palvelupisteessä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä 13.6.-27.6.2011 välisen ajan (MRL 30 §).

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollista antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Yksi mielipide jätettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täsmentyy ja täydentyy suunnittelun kuluessa.

OSALLISTUMINEN RANTA-ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHEESSA

Kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä huomioidaan vireilletuloaikana saatu palaute ja käydyt viranomaisneuvottelut. Asemakaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta kuulutetaan paikallisissa lehdissä ja kaupungin kotisivuilla internetissä. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin kotisivuilla internetissä ja kaupunkisuunnittelun toimitiloissa. Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksista voi toimittaa nähtävilläoloaikana mielipiteensä kirjallisesti kaupungille.

Kaavaluonnos on ollut virallisesti nähtävillä 4.12.2013 – 7.1.2014 välisen ajan. Mielipiteitä ei jätetty kaavaluonnoksesta.



## 9. Palaute ja yhteystiedot

### Porin kaupunki

Porin kaupunkisuunnittelu  
Käyntiosoite: Yrjönkatu 6 B, palvelupiste Porina  
PL 95, 28101 Pori  
[www.pori.fi](http://www.pori.fi)

Instagram ja Twitter: [@porikaupunki](https://www.instagram.com/porikaupunki)

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen  
Puh. 044 701 1601  
[mikko.nurminen@pori.fi](mailto:mikko.nurminen@pori.fi)

Yleiskaava-arkkitehti Heimo Salminen  
Puh. 044 701 1603  
[heimo.salminen@pori.fi](mailto:heimo.salminen@pori.fi)

### UPM-Kymmene Oyj

Maankäyttö  
Åkerlundinkatu 11 B, PL 85  
33100 TAMPERE

Maankäyttöpäällikkö Lauri Huttunen  
Puh. 040 673 8260  
[lauri.huttunen@upm.com](mailto:lauri.huttunen@upm.com)

Tuotepäällikkö Heli Hakala  
Puh. 040 585 6383  
[heli.hakala@upm.com](mailto:heli.hakala@upm.com)

### Kaavaa laativa konsultti:

**Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa**  
Itsenäisyydenkatu 11  
33500 TAMPERE

Kaavasuunnittelija Niina Järvinen  
Puh. 040 162 9194  
[niina.jarvinen@ymparistonsuunnittelu.fi](mailto:niina.jarvinen@ymparistonsuunnittelu.fi)

## LIITE 2

### Muistio aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta 5.4.2011

1

#### **VIRANOMAISNEUVOTTELU RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Porin kaupunki  
Yyterin kylän kiinteistö Yyteri 609-454-1-827

**Aika:** 5.4.2011 klo 13.00 alkaen

**Paikka:** Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan toimisto

**Läsnä:** Esa Hoffren, Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Tomi Laukka, Varsinais-Suomen ELY-keskus (luonto)  
Teemu Salonen, Satakuntaliitto  
Olavi Mäkelä, Porin kaupunki  
Reijo Turunen, UPM-Kymmene Oyj  
Eero Ritanen, Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Sini Suontausta, Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

#### **1. KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN**

Puheenjohtajaksi valittiin Esa Hoffren ja sihteeriksi konsultin edustaja.

Kyseessä oli MRA 18 §:n viranomaisneuvottelu, jonka oli kutsunut Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa. Kutsutuista eivät olleet paikalla Ympäristöministeriö ja Satakunnan museo. Muistio lähetetään tiedoksi kutsutuille.

#### **2. RANTA-ASEMAKAAVAN TAUSTAA**

Kaavahankkeesta on käyty ennakkoon neuvottelu Ympäristöministeriön kanssa, joka suhtautuu hankkeeseen myönteisesti (Liite Neuvottelumistio 13.12.2011). Naturen toteuttamiseen liittyvät sopimusneuvottelut etenevät Yyterin osalta.

#### **3. KAAVAHIERARKIAN LÄHTÖKOHDAT**

Todettiin, että ylemmän asteen kaava raamittaa alemman asteen kaavan sisällön.

Osalla aluetta on voimassa oikeusvaikutuksen Meri-Porin yleiskaava, jossa itäosa alueesta on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi. Osa alueesta sisältyy oikeusvaikutuksetta Porin osayleiskaavaan, jossa kaavaan sisältyvä Natura-alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi ja etelässä luonnonsuojelualueeksi.

Kaava-alueella on voimassa Satakunnan Seutukaava 5, jossa kaava-alue on esitetty osittain virkistysalueeksi sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi. Olemassa olevaa lomakylän aluetta ei seutukaavassa ole huomioitu. Seutukaavassa on rantojen yleisiä mitoitusohjeita, jotka eivät kuitenkaan välttämättä ole oikea lähtökohta Yyterin kaavoitukselle.

Maakuntaliiton hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysaluetta, osa alueesta on merkitty Natura 2000-verkoston kuuluvaksi, osa suojelualueeksi ja osa geologisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaava-alueen pohjoispuolella olevalle nykyisen lomakylän alueelle on merkitty matkailupalvelujen kohdemerkintä.

Todettiin, että seutukaava ja maakuntakaavaehdotus ovat pääkäyttötarkoitusten osalta samansisältöisiä sekä virkistystä ja matkailua tukevia, eivätkä ne ole ristiriidassa kaava-hankkeen kanssa.

Kaavoitushanke on esitetty Porin kaupungin kaavoituskatsauksessa ja ohjelmoitu vuosil-le 2011-2013.

#### 4. KAAVAN TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteena on matkailupalvelu-, loma- ja virkistysalueen kaavoittaminen siten, että kaavoituksen yhteydessä ja sen seurauksena voidaan myös ratkaista ja rauhoittaa tai suojella Natura-alueet.

Todettiin, että tavanomainen tapa olisi laatia alueelle yleissuunnitelma tai kehittämissuunnitelma, jonka pohjalta tehtäisiin yleiskaavan tarkistus Yyterin alueelle. Vasta viimeisessä vaiheessa tulisi laatia ranta-asemakaava suppeammalle alueelle. Kaavoitettava alue on kuitenkin viimeinen rakentamiseen soveltuva rakentamaton aluekokonaisuus Yyterin rantavyöhykkeellä, eikä alueen käyttötarkoituksesta ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta eriäviä näkemyksiä. Koska rantakaavan tavoitteet ovat seutukaavan ja maakuntakaavaehdotuksen mukaisia ja näkemykset Naturan toteutuksen osalta ovat yhteneväiset, voidaan perustella ranta-asemakaavan laatimista ja lähteä liikkeelle OAS:ssa esitetyn rantakaavan tavoiteratkaisusta.

Todettiin, että Selkämeren kansallispuisto on perustettu 9.3.2011. Kaava-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 katsotaan edistävän Yyterin rantojen suojelua ja ohjaavan yleistä virkistystä tarkoitukseen soveltuville alueille.

Todettiin, että ranta-asemakaava sekä sen pohjalta tehdyt suojelu- ja rauhoituspäätökset viedään jälkeinpäin yleiskaavaan ja maakuntakaavoitukseen, jolloin ei muodostu ristiriitaa eri asteisten kaavojen välillä. Porin kaupunki tulee kaavoituksella sitoutumaan Naturan rauhoituspäätöksiin. Kaava-alue kytketään kaupunkirakenteeseen ja muuhun Yyteriin asemakaavan jälkeisellä suunnittelulla. Tausta-alueella on muun muassa todettu rannan suuntaisen väylän tarve.

#### 5. SELVITYSTARVE

Ympäristön merkittävien luontoarvojen takia on vaikutukset Naturaan selvittävä. Tärkeäksi todettiin luontoselvitysten päivitys etenkin linnuston, putkilokasvien ja hyönteislajien osalta. Lisäksi tulee laatia maisemaselvitys ja huomioida mahdollinen maisemahaitta kaavassa. Dyyrien kulutuskestävyys arvioidaan ja dyynit luokitellaan kulutuksen kannalta esimerkiksi kestäviin ja herkempiin. Lisäksi on selvittävä ja arvioitava suunnittelualueen rannan dyyrialueen luontotyyppi ja edustavuus verrattuna muihin Yyterin dyyni-alueisiin ja osana suurempaa kokonaisuutta. Geologia sekä kaavan vaikutukset itään Kerinjärven ja Haventojärven suuntaan on myös tarkasteltava.

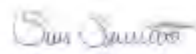
#### 6. OAS

Osalliset toimittavat mahdolliset kommentit OAS:sta kuluvan viikon aikana.

## 7. JATKOTYÖ

Kaavoitustyötä voidaan jatkaa esitettyjen tavoitteiden ja kommenttien pohjalta. Luontaselvitykset toimitettava kommentoitavaksi ennakkoon. Kaavoituksen kuluessa todennäköisesti tarpeen pitää 2 työneuvottelua osallisten kesken.

Vakuudeksi



Sini Suontausta

### LIITE 3 Kaavaluonnosvaihtoehdot

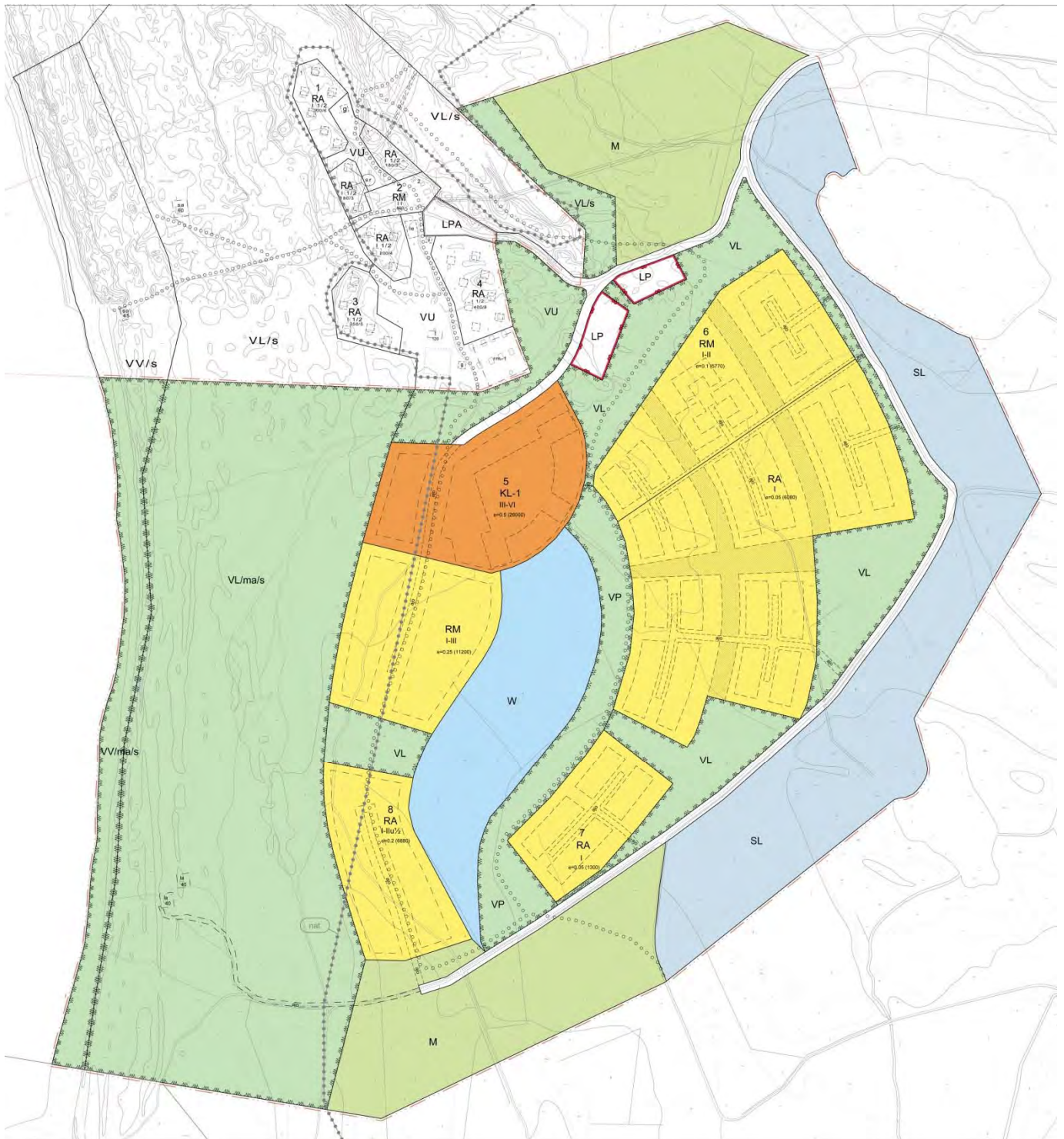
#### Luontokeskus





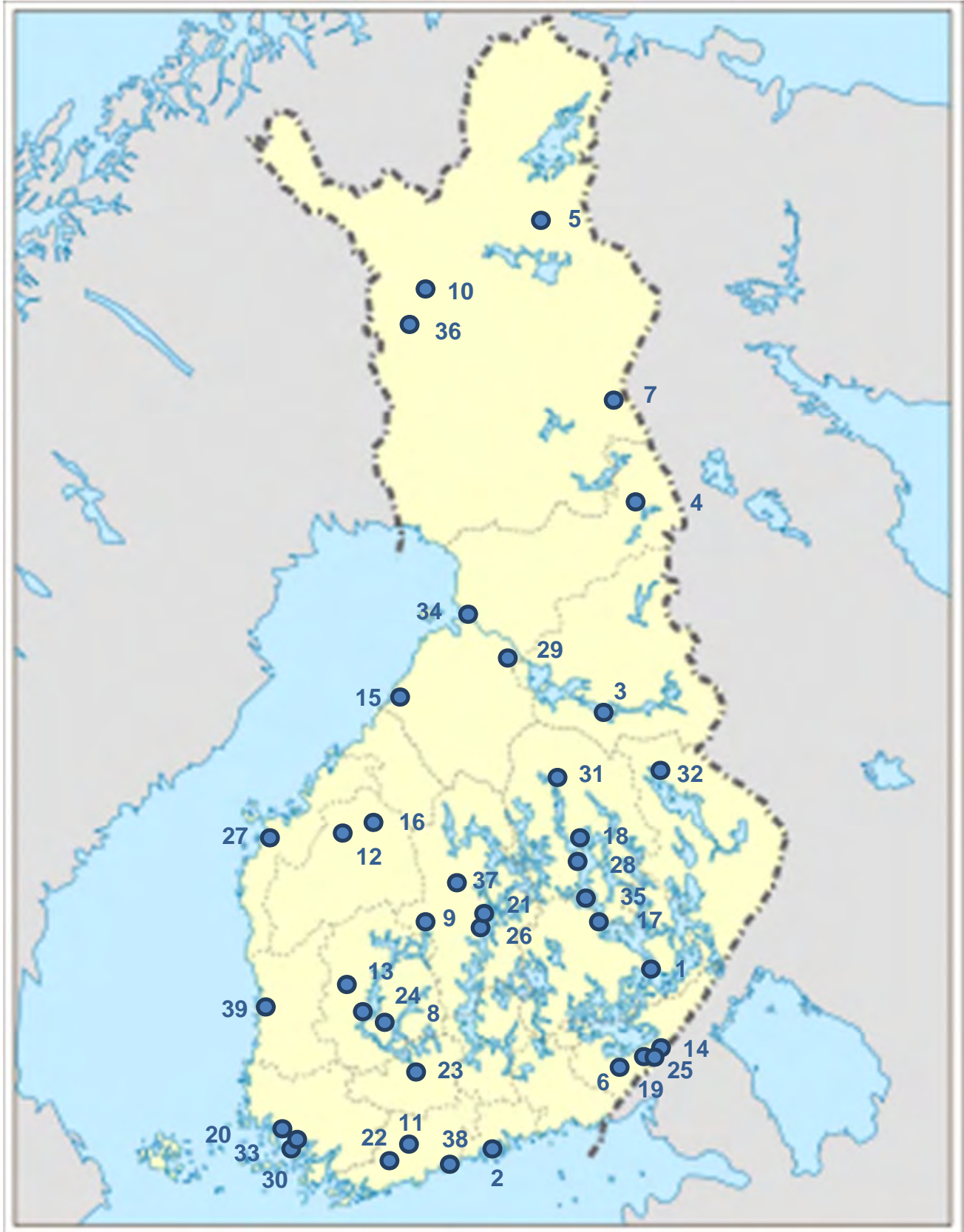
### LIITE 3 Kaavaluonnosvaihtoehdot

#### Hyvinvointikeskus



## LIITE 4 Kylpylät Suomessa

### KYLPLYLÄT / KYLPLYLÄHOTELLIT v. 2012



	Yleiskylpylä	Kaupunkikohde	Kulttuuri-	Kohde	Kartanomittöö	Tunturinne	"Jukujukumaa"	Vesipuisto	Kunnonpaikka	Viihde-	keskus	Wellness	Lapsiperhe	Kokous	Luonto	Saimaa	Pohjanlahti
1	Best Western Spahotel Casin	Savonlinna	1	1												1	
2	Haikon Kartano	Porvoo	1	1	1									1			1
3	Holiday Club Katinkulta	Vuokatti, Sotkamo					1										
4	Holiday Club Kuusamon Trof	Kuusamo			1									1			
5	Holiday Club Saariselkä	Inari												1			
6	Holiday Club Saimaa	Lappenranta	1	1							1						
7	Holiday Club Salla	Salla	1	1										1			
8	Holiday Club Tampereen Kyli	Tampere	1	1	1												
9	Hotelli Keuruuselkä	Keuruu	1							1							
10	Hotelli Levitunturi Kylpylä ja Kttillä		1				1							1			
11	Hopeaniemi - Terveystien lähde	Vhti	1											1			
12	Härmän Kylpylä	Ylimärkä	1														
13	Ikaalisten kylpylä	Ikaalinen	1							1							
14	Imatran kylpylä	Imatra	1	1											1		
15	Kalajoen Kylpylähotelli Sani	Kalajoki	1				1						1				1
16	Kylpylä Kivitiippu	Lappajärvi	1						1								
17	Kylpylähotelli Kuntoranta	Varkaus	1														
18	Kunnonpaikka	Siilinjärvi	1								1						
19	Lappeenrannan Kylpylä	Lappeenran	1	1	1												1
20	Naantalien kylpylä	Naantali	1														
21	Peurunna	Laukaa	1														
22	Päiväkumpu	Karjalohja	1														
23	Rantasipi Aulanko	Hämeenlinna	1	1	1				1								
24	Rantasipi Eden	Nokia	1														
25	Rantasipi Imatran Valtionhotelli	Imatra	1	1	1												
26	Rantasipi Laajavuori	Jyväskylä	1				1										
27	Rantasipi Tropiclandia	Vaasa	1														
28	Rauhalahti	Kuopio	1							1							
29	Rokuan Kylpylähotelli	Lieksa	1														
30	Ruissalon Kylpylä	Turku	1	1	1					1							1
31	Runnin Kylpylä	Isalmi	1														
32	Sokos Hotel Bomba	Nurmes	1														
33	Sokos Hotel Caribia	Turku	1	1	1												
34	Sokos Hotel Eden	Oulu	1									1					1
35	Sokos Hotel Vesileppis	Leppävirta	1						1								
36	Spahotel Yliäs Saaga	Kolari	1				1										
37	Summassaari	Saarijärvi	1														
38	Viihdekeskus Flamingo	Vantaa	1	1	1					1							
39	Yyterin Kylpylä	Pori	1														
	<b>Yht</b>	<b>31</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

Läntinen Suomenlahti

Uusin

45 min Helsingistä

Perämeri, luontokeskus

Saaristomeri, valittu 6 kertaa vuoden kokous- jne kongressipaikaksi

Merenkurkku

Saaristomeri

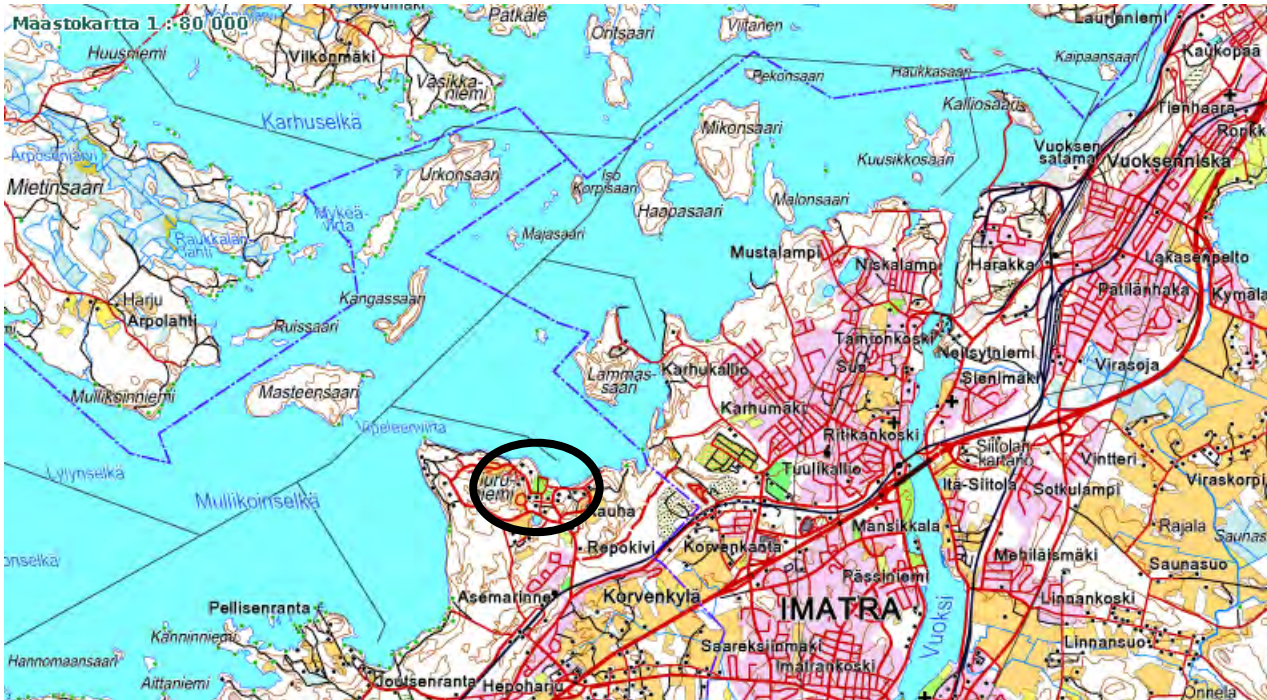
Perämeri

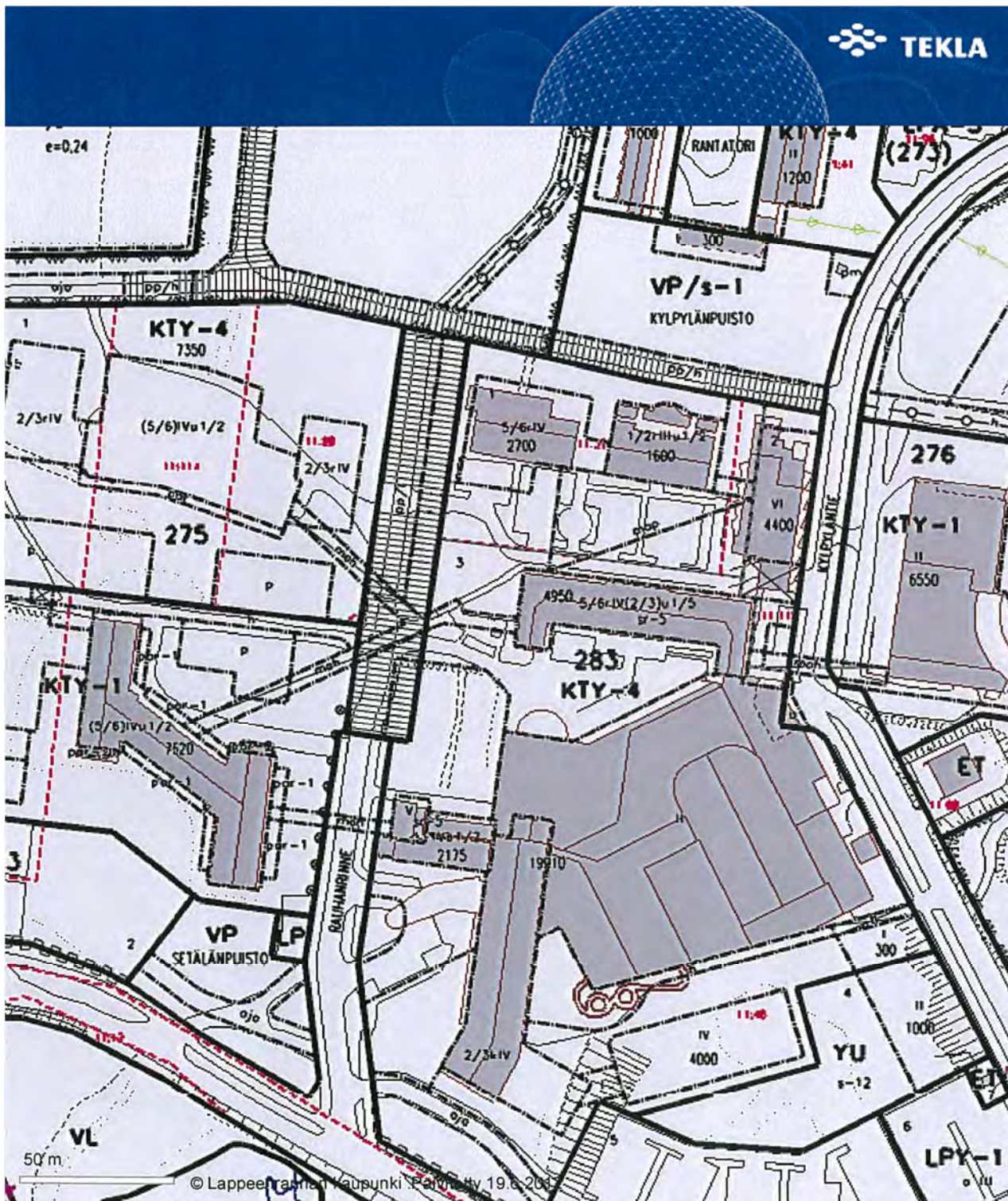
Maanalaisten hiihtoareena ja jäähalli

Pääkaupunkiseutu, Jumbo, Lentoasema  
Selkämeri

## Esimerkkikohde 6: Holiday Club Saimaa, Rauha, Lappeenranta

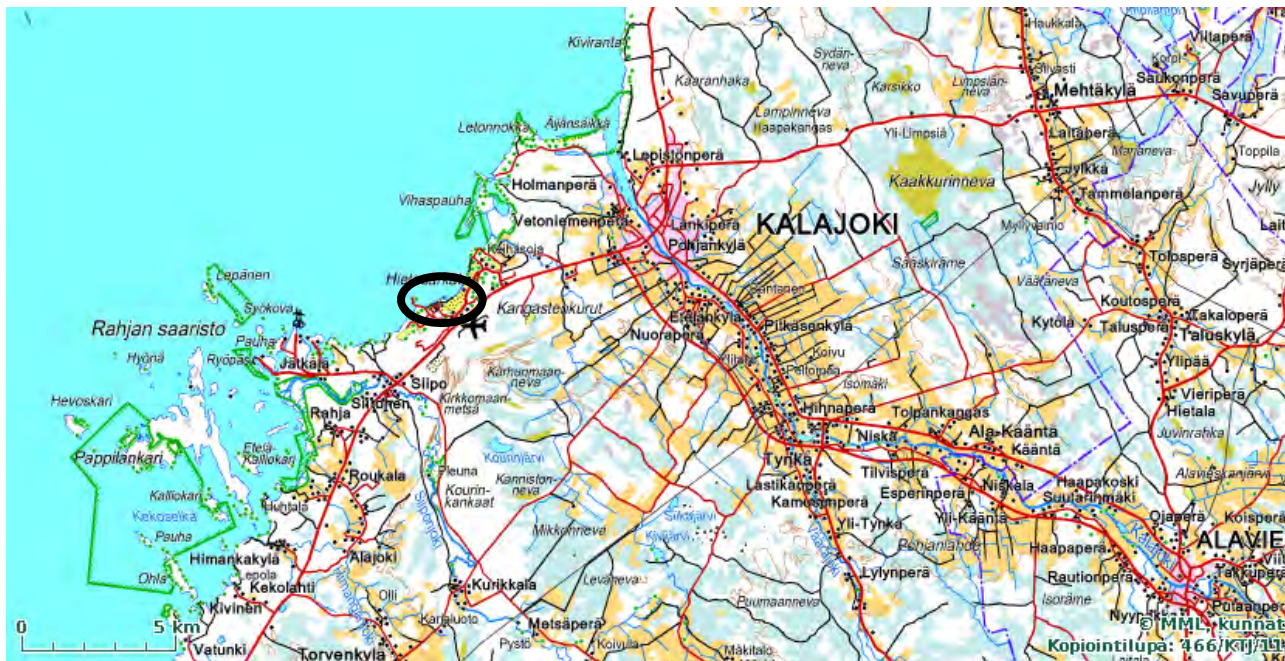
”Pohjoismaiden suurin v. 2011 valmistunut matkailu- ja elämyskeskus”



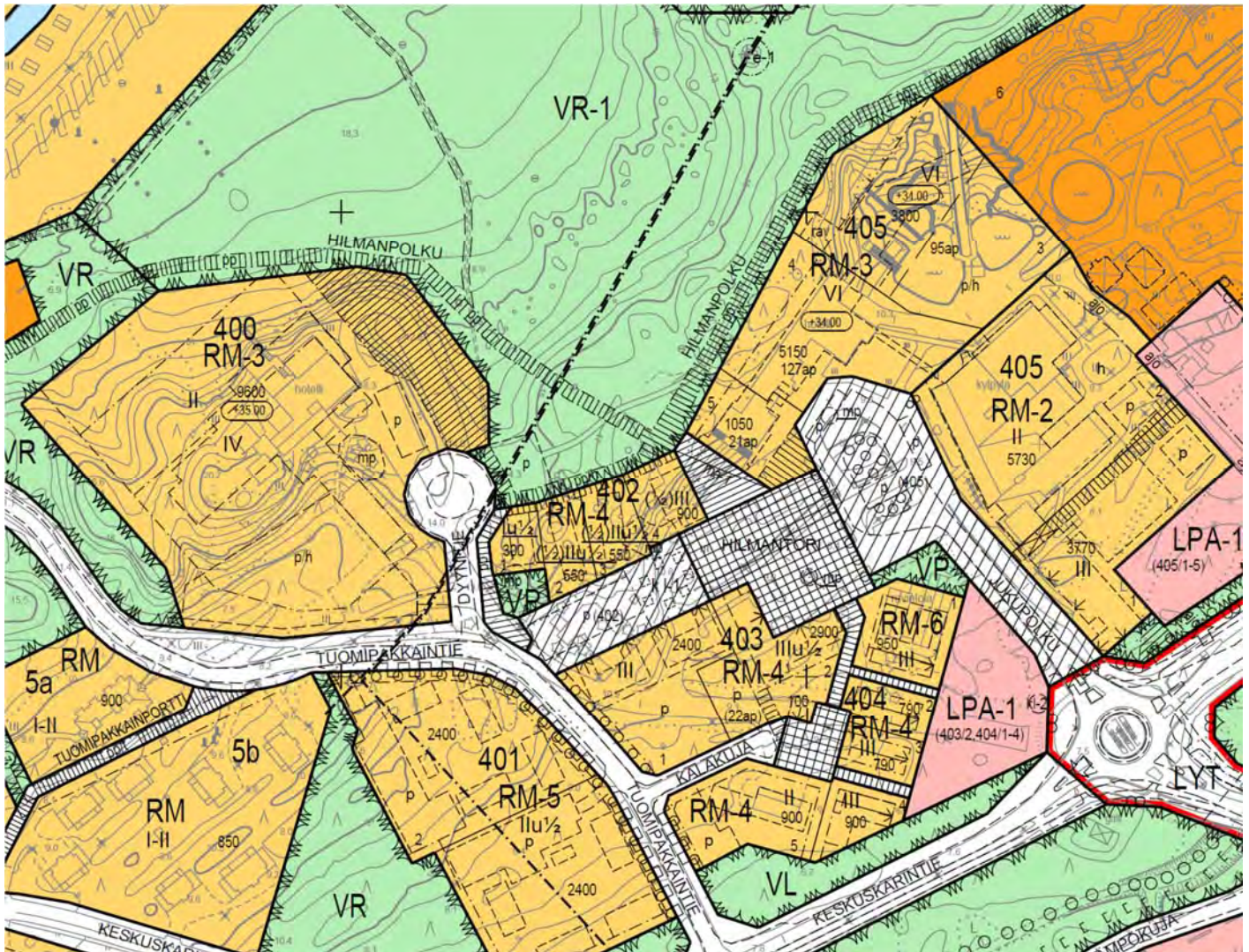


Holiday Club Saimaa – Ote asemakaavasta  
Kylpylä ja hotelli/majoitus 61105 kem  
Pinta-ala 9,3 ha  
e = 0.66

## Esimerkkikohde 15: Kalajoki



Kylpylän ja hotellien sijainti asemakaava-alueella



400 - Hotelli II-IV - 9600  
405 - Hotelli IV - 10000  
405 - Kylpylä II-III - 9500  
Kem yht. 29100 kem

400 - 2,6 ha - e = 0,37  
405H - 0,59 ha - e = 1,7  
405K - 1,2 ha - e = 0,8  
4,4 ha - e = 0,66



Kalajoki





## Esimerkkikohde 20: Naantalin Spa kylpylähotelli



Kerrosala 24000 kem

Pinta-ala

4,5

e = 0,53

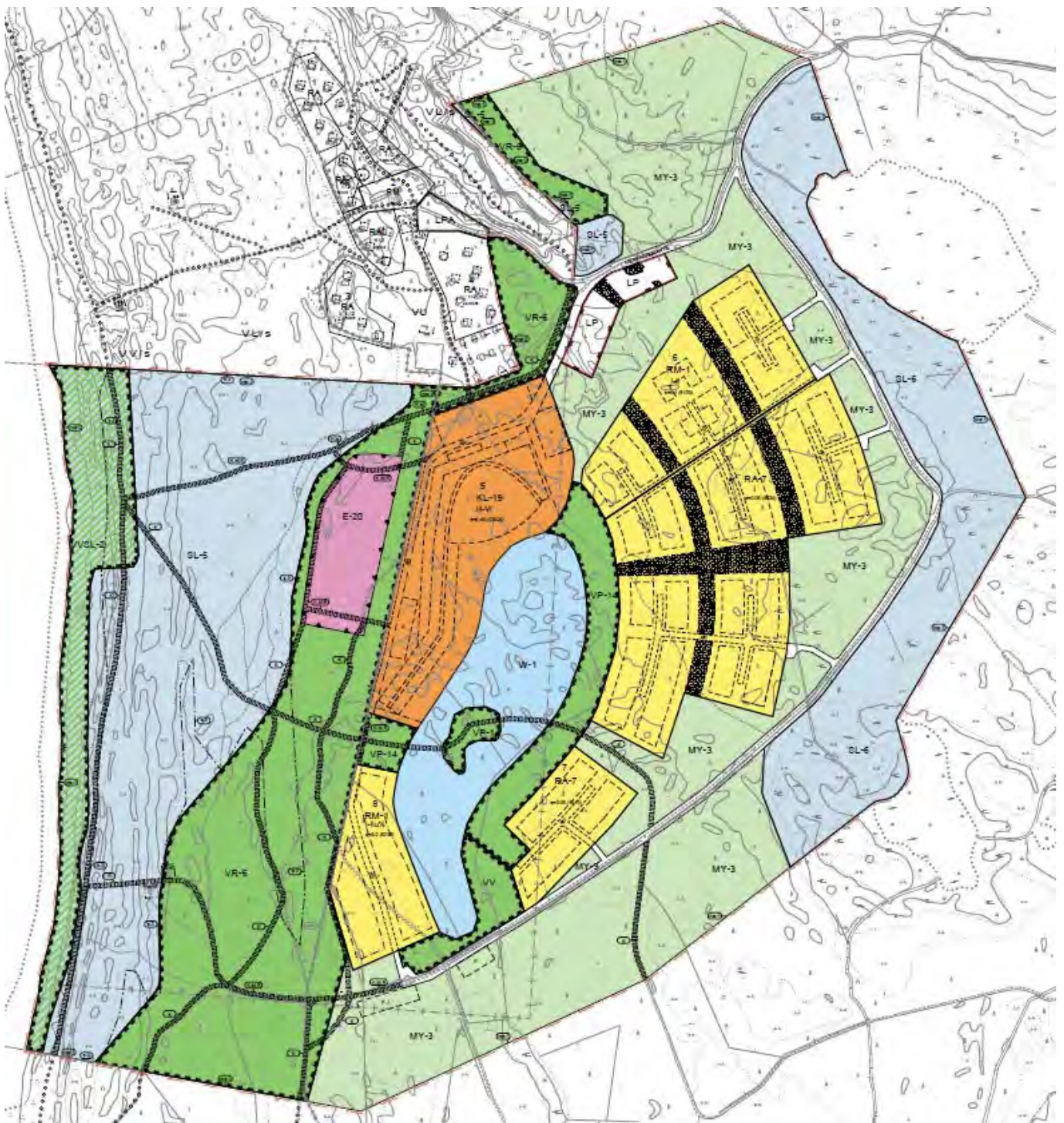


## LIITE 5

Ehdotus Natura-alueella sallituista toimenpiteistä  
(Luonnosvaiheen kaavaratkaisu, Natura-alueelle osoitettu rakentaminen on poistettu)



## LIITE 6 Pienennös kaavaehdotuskartasta määräyksineen



## RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

KL-19

### Hotellirakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa myös tiloja kylpylä-, hyvinvointi- ja terveyspalveluille.  
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>.

RA-7

### Loma-asuntojen korttelialue.

Alue on varattu erillisten tai enintään 3 rakennuksen muodostamien, kytkettyjen lomarakennusten korttelialueeksi.

Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1200 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi rakennuspai-koiksi 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.

Alueelle saa rakentaa erillisiä tai enintään 3 rakennuksen muodostamia kytkettyjä lomarakennuksia sekä muita matkailuun ja majoitukseen liittyviä tiloja.

Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1200 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi rakennuspai-koiksi edellyttäen, että rakennuspaikoille on järjestettävissä kulkuyhteys. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8 m etäisyydelle toisistaan.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> tai 1 autopaikka / loma-asunto.

VP-14

### Puistoalue lomakylän aktiivista virkistyskäyttöä varten.

Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakenteita, joiden tulee olla mittasuhteiltaan maltillisia ja muodoltaan ja värykseiltään pelkistettyjä. Alueella voidaan järjestää lomakylän vierailijoille suunnattuja tapahtumia. Tapahtumien hallintaa varten saa pystyttää väliaikaisrakenteita.

VR-6

### Retkeily- ja ulkoilualue, jolla saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja ulkoilu-, luonto-, ja virkistysreittejä sekä niihin liittyviä rakenteita.

Erosion takia hoidossa olevat kohteet merkitään maastoon tarpeen mukaan.

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

W

### Uimaranta-alue.

WVSL-2

### Vesirajavyöhyke, jolla sovitetaan yhteen virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu.

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 dynikehitys.

E-20







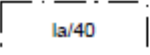
### Erityistoimintojen alue keskitettyä aktiivista virkistyskäyttöä varten, jolle ohjataan tapahtumien järjestäminen.

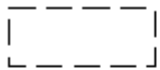
Alueella voidaan järjestää vähäisiä yleisötapahtumia. Tapahtumien hallintaa varten saa pystyttää väliaikaisrakenteita, jotka tulee rakentaa ja purkaa viikon sisällä tapahtuman puitteissa.

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

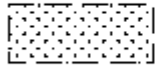
LP

### Yleinen pysäköintialue

<b>SL-5</b>	<b>Luonnonsuojelualue ( Yterin Santojen luonnonsuojelualue ).</b> Luonnonsuojelulain nojalla suojeltava alue. Alueella saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja ulkoilu-, luonto- ja virkistysreitit sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle ei ohjata aktiivista virkistyskäyttöä. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Suojeltavia kohteita merkitään maastoon tarpeen mukaan.
<b>SL-6</b>	<b>Luonnonsuojelualue ( Haventojärvien ja Kerinjärven luonnonsuojelualue).</b> Luonnonsuojelulain nojalla suojeltava alue. Alueella saa käyttää, huoltaa ja ylläpitää olemassa olevia ja kaavassa erikseen osoitettuja luontoreitit sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Suojeltavia kohteita merkitään maastoon tarpeen mukaan.
<b>MY-3</b>	<b>Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisarvoja.</b> Alue säilytetään metsänä. Alue on luonnonsuojelualueen ja rakentamisalueiden välinen suojavyöhyke.
<b>W-1</b>	<b>Vesialue, jolle ohjataan aktiivinen vesivirkistyskäyttö.</b> Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia erillisiä altaita, rakenteita ja laitteita, jotka tukevat kaava-alueelle sijoitettavia matkailu-, virkistys-, kuntoilu- ja hyvinvointitoimintoja.
	<b>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</b>
	<b>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</b>
	<b>Osa-alueen raja</b>
	<b>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</b>
	<b>Ohjeellinen rakennuspaikan raja.</b>
<b>5</b>	<b>Korttelin numero.</b>
<b>1</b>	<b>Ohjeellisen rakennuspaikan numero.</b>
<b>HIEKKARANNA</b>	<b>Tien nimi.</b>
<b>e=0.2 (5500)</b>	<b>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan (suluissa oleva luku ilmoittaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä).</b>
<b>I</b>	<b>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</b>
<b>I u ½</b>	<b>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</b>
	<b>Rakennusala.</b>
	<b>Rakennusala, jolle saa sijoittaa loma-asunnon. Kauttaviivan oikealla puolella oleva luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.</b>



**Ohjeellinen rakennusala.**



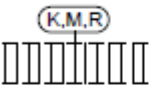
**Ohjeellinen luonnontilaisena säilytettävä / luonnonkasvillisuudella maisemoitava alueen osa, joka muodostaa maisemassa erottuvan asuinalueita / pysäköintialueita erottavan kasvillisuusvyöhykkeen.**  
Alueella saa toteuttaa polkureittejä. Maiseman luonne ei saa olennaisesti muuttua.



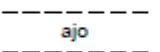
**Tie.**



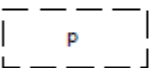
**Jalankululle varattu alueen osa, jolla keskitettyä liikumista ohjataan jalan (K) ja huoltoa mönkijällä tai vastaavalla (M) ja traktorilla tai vastaavalla (R).**



**Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla keskitettyä liikumista ohjataan jalan (K) ja huoltoa mönkijällä tai vastaavalla (M) ja traktorilla tai vastaavalla (R).**



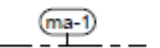
**Ohjeellinen ajoyhteys.**



**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**



**Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.**



**Valtakunnallisesti arvokas (valtioneuvoston periaatepäätös 1995) maisema-alue.**



**Suojeltava alueen osa.**

Alue tulee säilyttää luonnontilassa. Alueelle saadaan rakentaa ainoastaan erikseen osoitetuille alueille ulkoilureittejä. Muuten alueella saadaan suorittaa ainoastaan luontotyypin kannalta tarpeellisia toimenpiteitä.

#### RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

ALUE SISÄLTYY VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAASEEN MAISEMA-ALUEESEEN, TÄSTÄ SYYSTÄ KAIKKI ALUEELLA TAPAHTUVA RAKENTAMINEN TULEE SOVITTA MAISEMAKOKONAISUUTEEN.

ALUEELLA ON LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTAVAKSI TARKOITETTUA ALUEITA, JOTKA ON TARKOITUS PERUSTAA LUONNONSUOJELUALUEEKSI. LUONNONSUOJELUALUEPÄÄTÖKSESSÄ TULLAAN ESITTÄMÄÄN LUONNONSUOJELUALUEIDEN ARVOT TURVAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ. NE YHDESSÄ RANTA-ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN JA -MÄÄRÄYSTEN KANSSA OHJAAVAT HOITOA, KÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTA. KO. MÄÄRÄYKSET ON OTETTAVA HUOMIOON KAIKISSA TOIMENPITEISSÄ. KÄYTÄNNÖN TOIMENPITEITÄ VARTEN MAANOMISTAJA, PORIN KAUPUNKI JA VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS VALMISTELEVAT ALUEEN HOITO- JA KÄYTTÖSUUNNITELMAN.

KORTTELEIDEN 6, 7 JA 8 RAKENNUSTEN TULEE MUODOSTAA KORTTELEITTAIN YHTEENSOPIVIA KOKONAISUUKSIA. RAKENNUKSET VOIVAT OLLA YKSITTÄISASUNTOJA TAI MUODOSTAA KYTKETTYINÄ ENINTÄÄN 3 ASUNNON KETJUTALOJA. KORTTELIN 6 RM-1 ALUEELLA YKSITTÄISEN ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 K-M<sup>2</sup> JA RA-7 ALUEELLA ENINTÄÄN 80 K-M<sup>2</sup>. KORTTELISSA 7 YKSITTÄISEN ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 80 K-M<sup>2</sup>. KORTTELISSA 8 YKSITTÄISEN ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 K-M<sup>2</sup>.

SUOSITELTAVIN JULKISIVUMATERIAALI ON PUU, AINAKIN PÄÄMATERIAALINA. TOISSIJAISENA MATERIAALINA KÄY MIKÄ TAHANSA PUUN KANSSA YHTEENSOPIVA MATERIAALI. PYÖRÖHIRSISIÄ TAI PITKÄNURKKAISIA HIRSITALOJA EI SALLITA. LYHYTNURKKAINEN, MODERNI CITYHIRSITALO ON SALLITTU.

KORTTELEITTAIN VÄRITYS ON VAPAA, KUN SÄVYT OVAT MURRETTUJA, KESKENÄÄN YHTEENSOPIVIA JA TUMMUUSASTEELTAAN YHTENEVIÄ NAAPURIRAKENNUSTEN KANSSA. KATON VÄRI SAA OLLA JOKO TUMMANHARMAA TAI HARMAA. KATTOMUOTO VOI OLLA HARJA-/SATULA- TAI PULPETTIKATTO TAI NÄIDEN YHDISTELMÄ. KORTTELIN 6, 7 JA 8 LOMA-ASUNNOISSA SALLITAAN AURINKOPANEELEIDEN KÄYTTÖ KATOLLA, KUN KATON JA PANEELEIDEN VÄRITYS OVAT YHTEENSOPIVIA. HOTELLIRAKENNUKSESSA SALLITAAN LAAJA LASIKATOS, JOSSA VOIDAAN KÄYTTÄÄ AURINKOPANEELEITA TAI KATOS VOI MUODOSTUA AURINKOPANEELEISTA.

RAKENTAMINEN JA MUUT TOIMENPITEET ON MUODON, KORKEUDEN, MATERIAALIEN JA VÄRIEN PUOLESTA SOVITETTAVA MERENRANTA- JA DYYNIMAISEMAAN SEKÄ ARVOKKAASEEN MAISEMAKOKONAISUUTEEN.

RAKENNUSPAIKAN RAKENTAMATON OSA TULEE SÄILYTTÄÄ LUONNONMUKAISENA JA KEHITTÄÄ PUOLIVOIMENA ALUEENA. RAKENNUSPAikkojen AITAAMINEN ON KIELLETTYÄ.

RAKENTAMISESSA TULEE OTTAA HUOMIOON ÄÄRIOLOSUHEIDEN ASETTAMAT VAATIMUKSET. ALUEEN RAKENTAMISESSA TULEE OTTAA HUOMIOON TULVAVAARA. UUDISRAKENNUSTEN TULVAHERKKIEN RAKENTEIDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN N2000 + 2,1 TASOSSA.

KAIKKI JÄTEVEDEET ON KÄSITELTÄVÄ PORIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN MUKAISESTI JA JOHDETTAVA YLEISEEN VIEMÄRIVERKOSTOON.

## LIITE 7 Havainnekuvat







HYVINVOINTIKESKUS  
POIKKILEIKKAUS  
EHDOTUSVAIHEEN KAAVARATKAISU



**LIITE 8**  
 Asemakaavan tilastotietoja

**Asemakaavan seurantalomake**

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

<b>Kunta</b>	609 Pori	<b>Täyttämispvm</b>	17.01.2019
<b>Kaavan nimi</b>	UPM:n lomakylän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos		
<b>Hyväksymispvm</b>	<b>Ehdotuspvm</b>		
<b>Hyväksyjä</b>	<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>		10.06.2011
<b>Hyväksymispykälä</b>	<b>Kunnan kaavatunnus</b>		
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	131,4877	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	73,8603
<b>Maanalaiisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	57,6274

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 1,40

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset 176

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset 110

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>131,4877</b>	<b>100,0</b>	<b>49060</b>	<b>0,04</b>	<b>73,8603</b>	<b>48980</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0975	5,4	32000	0,45	7,0975	32000
T yhteensä						
V yhteensä	28,0047	21,3	40	0,00	-9,7957	-40
R yhteensä	20,9882	16,0	16980	0,08	20,9882	16980
L yhteensä	4,2716	3,2			4,1191	
E yhteensä	2,3130	1,8			2,3130	
S yhteensä	33,0123	25,1	40	0,00	33,0123	40
M yhteensä	29,1822	22,2			9,5077	
W yhteensä	6,6182	5,0			6,6182	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset/Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>131,4877</b>	<b>100,0</b>	<b>49060</b>	<b>0,04</b>	<b>73,8603</b>	<b>48980</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	7,0975	5,4	32000	0,45	7,0975	32000
KL-19	7,0975	100,0	32000	0,45	7,0975	32000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	28,0047	21,3	40	0,00	-9,7957	-40
VL	0,0000				-34,5078	-80
VV	1,0583	3,8			-2,2343	
VP-14	3,7372	13,3			3,7372	
VR-6	18,2406	65,1	40	0,00	18,2406	40
VVSL-2	4,9686	17,7			4,9686	
<b>R yhteensä</b>	20,9882	16,0	16980	0,08	20,9882	16980
RA	13,2501	63,1	6630	0,05	13,2501	6630
RM	7,7381	36,9	10350	0,13	7,7381	10350
<b>L yhteensä</b>	4,2716	3,2			4,1191	
Kadut	3,2986	77,2			3,1461	
LP	0,9730	22,8			0,9730	
<b>E yhteensä</b>	2,3130	1,8			2,3130	
E-20	2,3130	100,0			2,3130	
<b>S yhteensä</b>	33,0123	25,1	40	0,00	33,0123	40
SL	33,0123	100,0	40	0,00	33,0123	40
<b>M yhteensä</b>	29,1822	22,2			9,5077	
M	0,0000				-19,6745	
MY-3	29,1822	100,0			29,1822	
<b>W yhteensä</b>	6,6182	5,0			6,6182	
W	6,6182	100,0			6,6182	

**LIITE 9**  
Muistio työneuvottelusta 6.10.2017



Konsernihallinnon toimiala  
Elinvoimayksikkö/Kaupunkisuunnittelu

Muistio

1 (4)

31.10.2017, tarkistettu 9.11.2017

**UPM:N LOMAKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**Työneuvottelu, luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen**

Aika	6.10.2017 klo 9.00-12.00
Paikka	Porin kaupunkisuunnittelu, neuvotteluhuone
Läsnä	Ahti Laakso, UPM-Kymmene Oyj Lauri Huttunen, UPM-Kymmene Oyj Eero Ritanen, Ympäristösuunnittelu Oy Niina Järvinen, Ympäristösuunnittelu Oy Tommi Lievonen, Finventia Susanna Roslöf, Satakuntaliitto Anne Nummela, Satakuntaliitto Anne Savola, Satakuntaliitto Anna-Leena Seppälä, Varsinais-Suomen ELY-keskus Juha Mäkelä, Varsinais-Suomen ELY-keskus Ulla Riipinen, Varsinais-Suomen ELY-keskus Juha Manninen, Varsinais-Suomen ELY-keskus Mikko Nurminen, Porin kaupunki Heimo Salminen, Porin kaupunki, pj. Hannu Lammi, Porin kaupunki, siht. Heli Nukki, Porin kaupunki

**1. Kokouksen avaus**

Avattiin tilaisuus ja todettiin paikalla olijat. Puheenjohtajaksi valittiin Heimo Salminen ja sihteeriksi Hannu Lammi.

**2. Ranta-asetakaavan valmistelutilanne**

- Käytiin läpi kaavaprosessin vaiheet
  - o Yterin lomakylän alueen ranta-asetakaavan muutostyö on aloitettu vuonna 2009 ja ensimmäiset luonnokset on laadittu vuonna 2010
  - o Kaavan laadinnassa on huomioitu Suomen muiden kylpylöiden ja kylpylähotellien mittakaava sekä sijoittajien näkemykset ja odotukset. Niiden perusteella on päädytty kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun.
  - o Kaavaluonnos ollut nähtävillä 4.12.2013-7.1.2014. Lausunnot kielteisiä. Kielteiset asiat mm. osin maakuntakaavan vastainen, yleiskaava pitäisi päivittää ja kaavamuoto pitäisi olla kaupungin laatima asetakaava. Rakennusoikeuden määrää



Muistio

2 (4)

Konsemihallinnon toimiala  
Elinvoimayksikkö/Kaupunkisuunnittelu

31.10.2017, tarkistettu 9.11.2017

on pidetty ylimitoitettuna ja rakennusoikeuden sijoittamista Natura-alueelle kielteisenä.

- o Lausuntojen perusteella on laadittu alustava asemakaavan muutosehdotus sekä muistio lomakylähankkeen ja muiden alueella vireillä olevien hankkeiden yhteisvaikutukset Preiviikinlahden NATURA 2000 –alueeseen. UPM:n tavoitteena on saada muutosehdotus nähtäville vuoden 2017 aikana.

### 3. Ranta-asemakaavan muutosehdotus

- o Rakennusoikeus on poistettu Natura-alueelta
- o Natura-alueelle on osoitettu erityisalue aktiivista virkistysaluetta varten, jolle ohjataan tapahtumien järjestäminen
  - ei sijoitu arvokkaiden luontotyyppien alueelle
  - sijoittuu Natura-alueen osalle, joka toteutetaan MRL:n nojalla (kaavalla)
  - toimii puskurivyöhykkeenä arvokkaille luontotyypeille
- o Rakennusoikeuden määrää vähennetty yli 9000 k-m<sup>2</sup>
- o Hankkeen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle huomioidaan rakentamistapaohjeilla
- o Tommi Lievonon Finventia:sta esitteli Natura-alueen yhteisvaikutusarviointimuistiot ja tulosten huomiointia kaavaehdotuksessa ja –määräyksissä

#### UPM

- o Hanke on osa Yyterin kehittämistä
- o Kaavaehdotus tarkoitus saada nähtäville vuoden 2017 aikana
  - valmisteluvaiheen lausunnot huomioitu kaavaehdotuksessa ja lausunnoissa edellytetyt selvitykset on laadittu
- o Kaavamuutos mahdollistaa myös alueen suojelua
  - kaavan ja alueen rakentamisen myötä myös liikkumista alueella tullaan ohjaamaan nykytilannetta paremmin
  - dyynien alueelle ei osoiteta merkittävää kulkua, vain kulkureitit rantaan
  - Natura-alueelle laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteet sidotaan rakentamiseen
- o Kaavaprosessin eteneminen vaikuttaa merkittävästi luonnonsuojelualueiden perustamisneuvotteluihin kaava-alueita ympäröivillä alueilla
- o Vesistön toteuttaminen kaava-alueen keskelle vähentää erityisesti rannan ja dyynien alueen virkistyskäyttöastetta

#### Porin kaupunki

- o Kaupunki suhtautuu edelleen myönteisesti hankkeeseen
  - elinkeinoelämän, kehittämisen ja matkailun lisäämisen kannalta tärkeää suhtautua myönteisesti hankkeeseen
  - Yyteriä halutaan kehittää laajasti ja monipuolisesti



Muistio

3 (4)

Konsemihallinnon toimiala  
Elinvoimayksikkö/Kaupunkisuunnittelu

31.10.2017, tarkistettu 9.11.2017

- o UPM on suurena maanomistajana selvästi huomioinut suojeluarvot ranta-  
asemakaavassa sekä muilla omistamillaan alueilla
- o Yyterinniemen osayleiskaavan laadinta on käynnissä
  - merkittävimmät muutospainheet alueella kohdistuvat satama-alueisiin ja UPM:n  
lomakylän alueeseen
  - yleiskaavan alueella ei ole lomakylähankkeen kanssa kilpailevia hankkeita
- o Yyterissä käynnissä muitakin hankkeita ja selvitystöitä
  - laiturirakentamiseen liittyvä selvitystyö, joka ei vaikuta UPM:n hankkeeseen
  - kehittämissuunnitelma, jossa kehittämistoimenpiteet jaetaan akuutteihin ja  
pidemmän aikavälin toimenpiteisiin
  - nykyisen hotellin omistaja on vaihtunut, hotellin laajennus
  - hotellia ympäröivien tonttien tulevaisuudesta on käyty neuvotteluita
  - alustavia pohdintoja on tehty kevyenliikenteenväylän rakentamiseksi nykyisen  
kylpylähotellin ja Hiekkarannantien välille lähelle kaavamuutosaluetta
- o Kaava-alueen keskellä sijaitseva vesialue ja toteuttamisen vaikutukset ympäröiviin  
vesistöihin ja metsiin saattaa osoittautua ongelmalliseksi

#### ELY

- o Suunniteltu lomakylä on laajuudeltaan sellainen, ettei se vastaa voimassaolevan  
maakuntakaavan RM-kohdemarkintaa vaan kyseessä on uuden RM-alueen  
kaavoittaminen ja siten poikkeaminen maakuntakaavasta
- o Suunnittelussa tulisi mennä yleiskaava edellä
  - yleiskaavatason kysymystä ei tulisi ratkaista ranta-asemakaavoituksella
  - Yyteriä, sen luontoarvoja ja kehittämistä tulisi arvioida kokonaisuutena
- o Alueen keskelle suunnitellun lammen vaikutuksia erityisesti vesitalouteen tulisi tutkia  
tarkemmin
- o Yyterin Natura-alueet kuuluvat Euroopan laajuiseen verkostoon parhaiden joukossa
  - alueet herkkiä muutoksille ja säilymiseen kohdistuu paineita
- o Yyteriä halutaan kehittää alueelle sopivalla tahdilla
  - viimeaikaisena kehityksenä hotellilaajennus, laiturit, seikkailupuisto Huikee
  - tulee tutkia alueen kestävyys kehityksessä

#### Satakuntaliitto

- o Ollaan kiinnostuneita alueen kehittämisestä, mutta alueen herkkyyks sekä maisema-  
ja luontoarvot tulee huomioida
  - hanke muuttaa rakentamatonta aluetta ja metsää, joka vma-alueetta
  - soveltuvuus alueelle tulisi varmistaa rakentamistapaohjeiden lisäksi  
kaavamääräyksiin
- o Ranta-asemakaavan alue on maakuntakaavassa pääosin virkistysaluetta
  - rakentaminen rajoittaa osittain maakuntakaavan mukaista käyttöä, mutta myös  
yhteisiä tavoitteita löydettävissä
  - poikkeaminen maakuntakaavasta tulisi selvittää yleiskaavoituksella



Muistio

4 (4)

Konsernihallinnon toimiala  
Elinvoimayksikkö/Kaupunkisuunnittelu

31.10.2017, tarkistettu 9.11.2017

- alueen virkistyskäyttö nykyisellään merkittävää
- Satakuntaliitto ei ollut mukana kaava-alueella tehdyllä maastokäynnillä eikä hankkeesta tehtyä maisemaselvitystä ole toimitettu

#### 4. Yhteenveto

- Edetään asiassa seuraavasti:
  1. Kaavanlaatija laatii ehdotuksen mukaisen kaavaselostuksen ja muut kaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten tarpeelliset aineistot
  2. Porin kaupunki käsittelee hanketta tulevissa kaupunginhallituksen suunnittelukokouksissa. Seuraava suunnittelukokous on 20.10.
  3. Pohditaan maastokäyntiä kaava-alueella ja hankkeen havainnollistamista maastossa esim. hotellin korkeutta kuvaavilla ilmapalloilla
  4. Kaavan laatija toimittaa maisemaselvityksen Satakuntaliitolle

#### 5. Kokouksen päättäminen

- Päätettiin kokous kello 12.00.



**LIITE 10**  
Erilliset selvitykset

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