



Kaavavaselostus

Kettelin kyläleiskaava Yk 895 17
Luonnosvaihe



UUSIKAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU



YK 895 17
Kettelin kyläleiskaava

KAAVASELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 11.1.2023 päivättyä kyläleiskaavaluonnosta

Kaavan laatija	Uudenkaupungin kaupunki
Kaavan nimi	Pyhäsalmen kyläleiskaava
Kaavatunnus	YK895 17
Diaarinumero	842/10.02.03/2014

Sisällys:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot	2
Sisällys	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaava-alueen muutoksen keskeinen sisältö	5
2.3 Kaava-alueen toteuttaminen	5

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maanomistus	6
3.1.3 Väestö ja elinkeinot	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.5 Palvelut ja liikenne	8
3.1.6 Virkistyskäyttö	9
3.1.7 Yhdyskuntatekniikka	9
3.1.8 Maisema	9
3.1.9 Luonnonympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat	11
3.2.2 Muut	13

4 KYLÄYLEISKAAVAN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Tarpeet kaavoitukselle	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Kaava-alueen tavoitteet	15

5 KYLÄYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Katu- ja kunnallistekninen järjestely	19
5.2 Aluevaraukset	19
5.2.1 Rakennettu ympäristö	19
5.2.2 Yleiset määräykset	20
5.2.3 Rakentamistapaohjeet	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	22
5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan	22
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	23

6 KAAVA-ALUEEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta	23
---	-----------



Ilmakuva Pyhämaasta.
Suunnittelualue rajattuna kuvassa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pyhämaassa, maanteitse noin 25 km päässä Uudenkaupungin keskustasta. Pyhämaan kirkonkylä on aivan kaava-alueen tuntumassa parin kilometrin päässä.

Kyläyleiskaavaa laaditaan Kettelin kyläkeskuksen ympärille n. 270 ha laajuiselle alueelle. Alue rajoittuu idässä ja lännessä mereen. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Pyhämaan osayleiskaavan alueesta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kettelin kyläyleiskaava

Tarkoituksena on laatia maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukainen, oikeusvaikutteinen kyläyleiskaava Kettelin kylän alueelle. Kaava-alueessa on mukana sekä sisämaan kyläaluetta että ranta-alueita. Kyläyleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan kaavan perusteella asuinrakennuspaikoille.

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueella monipuolinen pientalorakentaminen ja elinkeino- ja yritystoiminnan kehittäminen sen yhteyteen, jotta Pyhämaan alueen elinvoimaisuus voidaan turvata tulevaisuudessa. Koulun ja lähipalvelujen säilyminen ovat tärkeitä vireässä kirkonkylässä. Tavoitteena on lisärakentamisen sopeuttaminen arvokkaaseen ja omapiirteiseen maisemaan, suojellen luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä edistäen olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Kaavoituksella tutkitaan lisärakentamismahdollisuudet Pyhäsalmen ja koko Kettelin kylän alueella.



Suunnittelualue käsittää pääpiirteissään Kettelin kylän alueen. Seurakunta on käynnistänyt kyläläisten aloitteesta Pyhäsalmen alueen ranta-asetmakaavoituksen. Kaupunki ja seurakunta tekivät kaavoituksesta sopimuksen, jonka perusteella seurakunta maksaa osittain kaavoitustyön kustannukset. Alun perin lähdettiin tekemään asemakaavaa, mutta Ely-keskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin kyläyleiskaava -menettelyyn.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 2. Ote yleiskaavasta
 3. Yleiskaavan muutoksen poistokartta, määräykset ja merkinnät
 4. Yleiskaavan muutokartta, määräykset ja merkinnät
 5. Seurantalomake
 6. Luonnosvaiheen mielipiteet
 7. Ehdotusvaiheen huomautukset
 8. Rakennusinventointilomakkeet
 9. Luontokartoitus
- Muut liitteet: lausunnot, kuulutukset ja kirjeet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 4.3.2014 § 21. Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 12.3.2015 vuoden 2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.5. – 4.6.2015.

Kaavaluonnos on asetettu nähtäville...

Yleisötilaisuus asukkaille ja muille osallisille

Kaavaehdotus on asetettu nähtäville...

Kaava hyväksytty/vahvistettu...

2.2 Kaava-alueen muutoksen keskeinen sisältö

Pyhämaassa tarvitaan tontteja monipuolisen pientaloasumisen tarpeisiin ja alueen elinvoimaisuuden kehittämiseen. Pyhämaassa ei ole tonttitarjontaa. Pyhämaan koulun ja muiden palveluiden kannalta on elintärkeää että alue saadaan pidettyä vireänä ja elinvoimaisena. Käytännössä tämä tarkoittaa uusien asukkaiden houkuttelua alueelle. Uusikaupunki ja sen Pyhämaan saaristo-osa kuuluvat saaristolain piiriin. Ko. alueita tulee kehittää ja turvata palvelut alueilla. Kyläalueiden elinvoimaisuuden ylläpito ja kehittäminen kuuluvat myös kaupungin strategiaan.

Kaavassa määritellään rakennettavat ja rakentamattomaksi jätettävät alueet sekä osoitetaan ympäristön valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvoalueet ja -kohteet.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu mitoitustarkasteluun. Kaavakartalla on osoitettu olemassa olevat rakennuspaikat sekä uudet laskennalliset rakennuspaikat. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan maisemallisesti mahdollisimman edullisille alueille. Mitoituksessa on pyritty maanomistajien suhteen tasapuoliseen kohteluun.

2.3 Kaava-alueen toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista heti kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kettelin kylä sijoittuu Pyhämaan kirkonkylän pohjoispuolelle Pyhämaan yhdystien (1973) varrelle vain kahden kilometrin etäisyydelle Pyhämaan kirkonkylän palveluista. Elinvoimainen Pyhämaan kylä valittiin vuoden 2015 varsinaissuomalaiseksi kyläksi.

3.1.2 Maanomistus

Kaava-alueella merkittävä maanomistaja on Uudenkaupungin seurakunta, muu suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

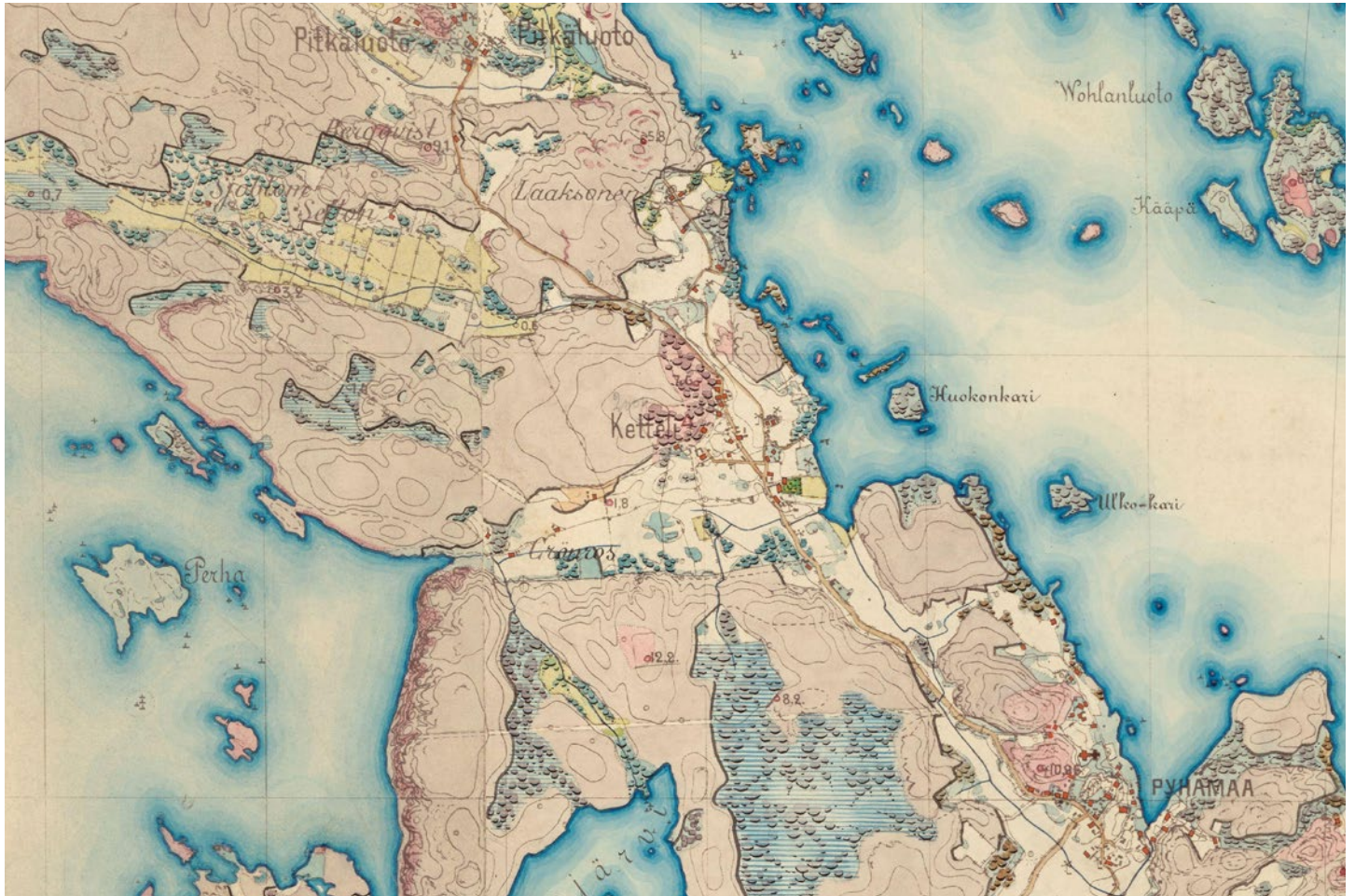
3.1.3 Väestö ja elinkeinot

Kettelin kylässä on asukkaita yhteensä 34 kpl, joista 15 kpl yli 65-vuotiaita. Alueella toimii muutamia maatiloja sekä mm. kalastusmatkailuyritys.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamarakenne

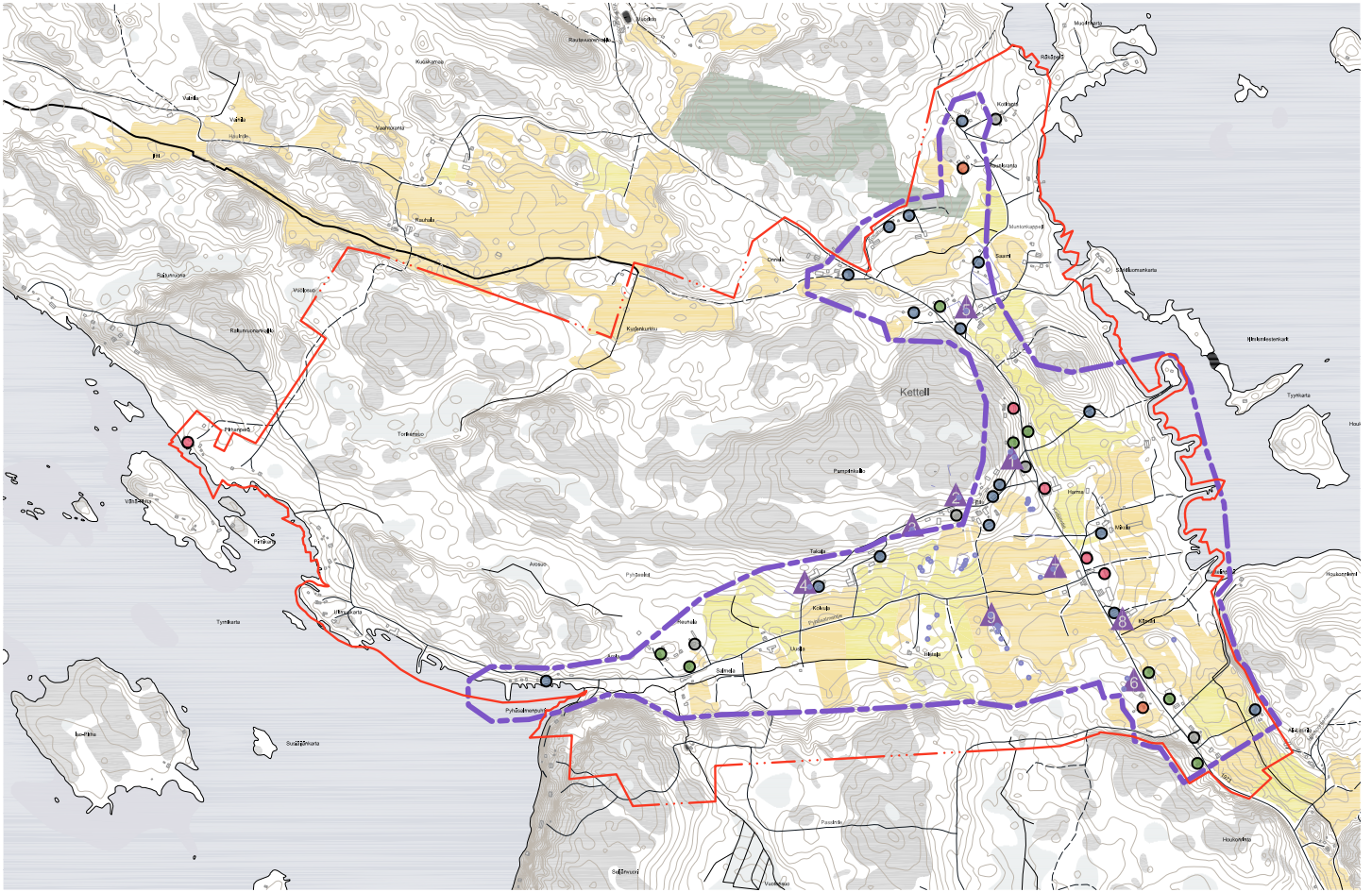
Kettelin kyläasutus edustaa aikoinaan maanviljelystä, merenkäynnistä ja kalastuksesta elantonsa saanutta saaristoasutusta. Rakennukset ovat sijoittuneet kylän poikki kulkevan maantien ja siitä erkanevien kyläteiden varteen. Tilat ovat sijoittuneet kapeille tonteille, lähelle toisiaan ja niiden rakennukset ovat ryhmittyneet tiiviisti pihojen ympärille. Kylän pellot ovat pieniä ja niiden keskellä on kallioisia metsäsaarekkeitä.



Pyhäsalmen rannassa on kalastussatama venevajoineen ja laitureineen sekä vanhoja kalamajoja. Alue on seurakunnan maanomistuksesta huolimatta laajalti kylälaisten yhteisesti käyttämä. Pirhanperän vanhan kalastussataman alueella sijaitsee edelleen käytössä olevia kalamajoja. Myös Pirhanperän maa-alue on seurakunnan omistuksessa, mutta alueella sijaitsevat rakennuksen yksityisomistuksessa. Kalastussataman käyttäjät ja rakentajat ovat olleet pääasiassa kahden Kettelin talon asukkaita ja näiden perillisiä.

Suunnittelualueella on myös loma-asutusta. Osa entisistä asuinkiinteistöistä on nykyään vapaa-ajanasuntoina. Olemassa oleva rakennuskanta on tiivistä ja tontit pieniä.

Kettelin kylä on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä – Pyhämaan kirkot ja kyläasutus (RKY 2009). Alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta v. 2008. Alueen suojelutilanne on kartoitettu myös Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ohjelmallinen rakennussuojelu –hankkeen yhteydessä.



Inventoitujen rakennuskohteiden arvoluokat

- SEUDULLINEN
- MAISEMALLINEN
- PAIKALLINEN
- HISTORIALLINEN
- EI MÄÄRITELTY

- ▲ MUINAISMUISTOKOHDE
- SÄILYTETTÄVÄ VANHA KIVIMUURI TAI KIVIRÖYKKIÖ

Muinaisjäännökset

Alueella on suoritettu arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 2018), jonka painopistealueena olivat muuttuvan maankäytön alueet.

Alueella ei inventoinnin perusteella ole kiinteän muinaisjäännöksen kriteereitä täyttäviä kohteita, mutta selvityksessä tunnistettiin joitakin kulttuuriperintökohteita, jotka suositellaan huomioimaan jatkosuunnittelussa.

Vuoden 2018 inventoinnin jälkeen alueelta on tunnistettu kaksi historiallisen ajan kylätonttia (Alinen-Uusikartano ja Eerola) sekä Muntontien kellari.

3.1.5 Palvelut ja liikenne

Kettelin kylä sijaitsee kahden kilometrin etäisyydellä Pyhämaan kirkonkylästä. Kettelin alueen asukkaat käyttävät siis Pyhämaan kirkonkylän palveluita kuten kyläkauppaa. Uudenkaupungin keskusta on 25 kilometrin päässä, josta löytyvät suuremmat päivittäistavarakaupat ja erikoistavaliikkeitä.

Kettelin kylä on maantien 1973 varrella, joka kulkee kylän läpi etelä – pohjoissuunnassa. Kettelin kylää ja Pyhäsalmen aluetta kylän länsipuolella yhdistää peltoaukean läpi kulkeva yksityistie. Yhteys merelle on vanhastaan järjestetty erilaisin rasittein ja yhteiskäytössä olevin venevalkamien.

Kettelistä kuljetaan töihin ja asioille pääasiassa henkilöautoilla. Pyhämaahan joukkoliikenne on koulukuljetusten varassa. Uusikaupunki – Pitkäluoto – välillä ajetaan vuoroja lukuvuoden aikana, arkipäivinä 4 krt/ päivässä.



Palvelukohteet kartalla

- Koulu ja ryhmäperhevähähoito
- Liikuntahalli, pelikenttä, pururata ja frisbeegolfrata
- Ravintola ja majatalo
- Kauppa
- Uimaranta, vierasvenesatama ja kesäkahvila
- Kotileipomo ja kahvila
- Nuorisoseuratalo ja kesäteatteri
- Kirkot ja seurakuntakeskus

3.1.6 Virkistyskäyttö

Pyhäsalmen alueen rannalla on yhteiskäytössä oleva venevalkama-alue ja aluetta ympäröivät laajat metsäalueet.

Muutaman kilometrin päässä on merenrantaan sijoittuva Pamprinniemen luontopolku. Pyhämaan kirkonkylä tarjoaa mahdollisuuksia monenlaiseen virkistymiseen.

3.1.7 Yhdyskuntatekniikka

Alueella sijaitsevat vesi- ja viemäriverkostot ovat Kettelin vesi- ja viemäriolosuhteiden kunnan hallinnassa. Verkosto kulkee kattavasti olemassa olevan asutuksen alueilla.

Sähköverkonhaltijana alueella toimii Vakka-Suomen Voima Oy.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittävää ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Kaava-alueen lähistöllä kulkee Fingridin Torna-Lautakari voimajohto, joka on Fenno-Skan 1 & 2 tasasähköyhteyden neutraaliipiiri. Alueella esiintyy tasasähköyhteyteen liittyvää maanvaraisten metalliesineiden ruostumista. Syöpyminen aiheutuu maaperässä kulkevista pienistä sähkövirroista. Sähkövirrat eivät ole ihmiselle haitallisia ja syöpyminen voidaan ehkäistä laiteasennuksin. Syöpyminen tarkkaa vaikutusalueita on hankala määrittää, mutta sitä esiintyy alueella, joka säteittäisesti suppenee kohti paikkaa, jossa johto tulee rantaan. Johtoalue on lähimmillään n. 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.8 Maisema

Alueen maisemakuva muodostuu tiivistä, teiden varsilla olevasta kyläasutuksesta ja vanhan merenpohjan muodostamasta avoimesta peltoaukeasta. Van-



Maankäyttö näkyy hyvin kylän ympäristössä; pellot on raivattu vanhojen merenlahtien ja salmien alaville maille. Peltoalueita täplittävät pienet kalli-osaarekkeet -entiset saaret ja saarekkeissa sekä peltojen laidoilla on havaittavissa kivistä ladottuja kiviaitoja.

Mannerveden puoleinen rantanäkymä on nykyään puuston peittämä, eikä suunnittelualueen poikki johtavalta maantieltä juurikaan ole merinäkymiä.

Pyhäsalmentie kulkee keskellä peltoaukeata pienen metsäsaarekkeen kautta rantaan. Rantaan tullessa avautuu merinäkymä vanhoine rantavajoineen ja kalastusmajoineen.

3.1.9 Luonnonympäristö

Maa- ja kallioperä

Kettelin kylä ja Pyhäsalmentien ympäristö on vanhaa merenpohjaa, jota ympäröivät kalliot. Korkein kallio on Pyhäsalmen kaakkoispuolella oleva Seljänvuori (+21 m). Kylän peltoaukea on hieta ja hietamoreenimaata.

Pyhäsalmen kivikkoinen ranta muuttuu pohjoiseen päin mentäessä kallioksi, kallioiden välissä on kapea rämeakaistale. Rannat ovat matalia ja kivikkoisia.

Kasvillisuus ja linnusto

Varsinais-Suomen Luonto- ja ympäristöpalvelut on tehnyt alueella luontoselvityksen v. 2019.

Luontoselvityksen perusteella alue on luontoarvoiltaan pääosin suhteellisen tavanomainen. Suurin osa metsästä on talousmetsää ja suot ojitettu metsätaloudeksi. Metsissä tärkeimpiä ovat laajat kallioalueet. Luontoarvot perustuvat lähinnä lahopuun määrään, muutama luonnontilainen purouoma lisää paikallisesti monimuotoisuutta. Kylän ympäristössä ja meren rannalla on pienempiä perinnebiotooppikohteita.



Peltoalueiden metsänrajassa on monin paikoin vanhoja kiviaitoja.

Raportissa on nostettu esiin kolme huomionarvoista kokonaisuutta:

- Itärannan rantaniitty laikut muodostavat yhtenäisten säilytettävien metsiköiden kanssa säilytettävän kokonaisuuden.
- Kaava-alueen eteläosan yhtenäinen metsikkö vanhoine hakamaaineen ja purouomineen muodostaa toisen säilytettävän alueen ja
- Pamprinkallion vähäpuustoiset kalliolakialueet ja niiden väliset räme laikut kolmannen kokonaisuuden.

Linnuston osalta on huomioitava pesimäalueiden sijainti jättämällä riittävä väli ihmistoimintaan.

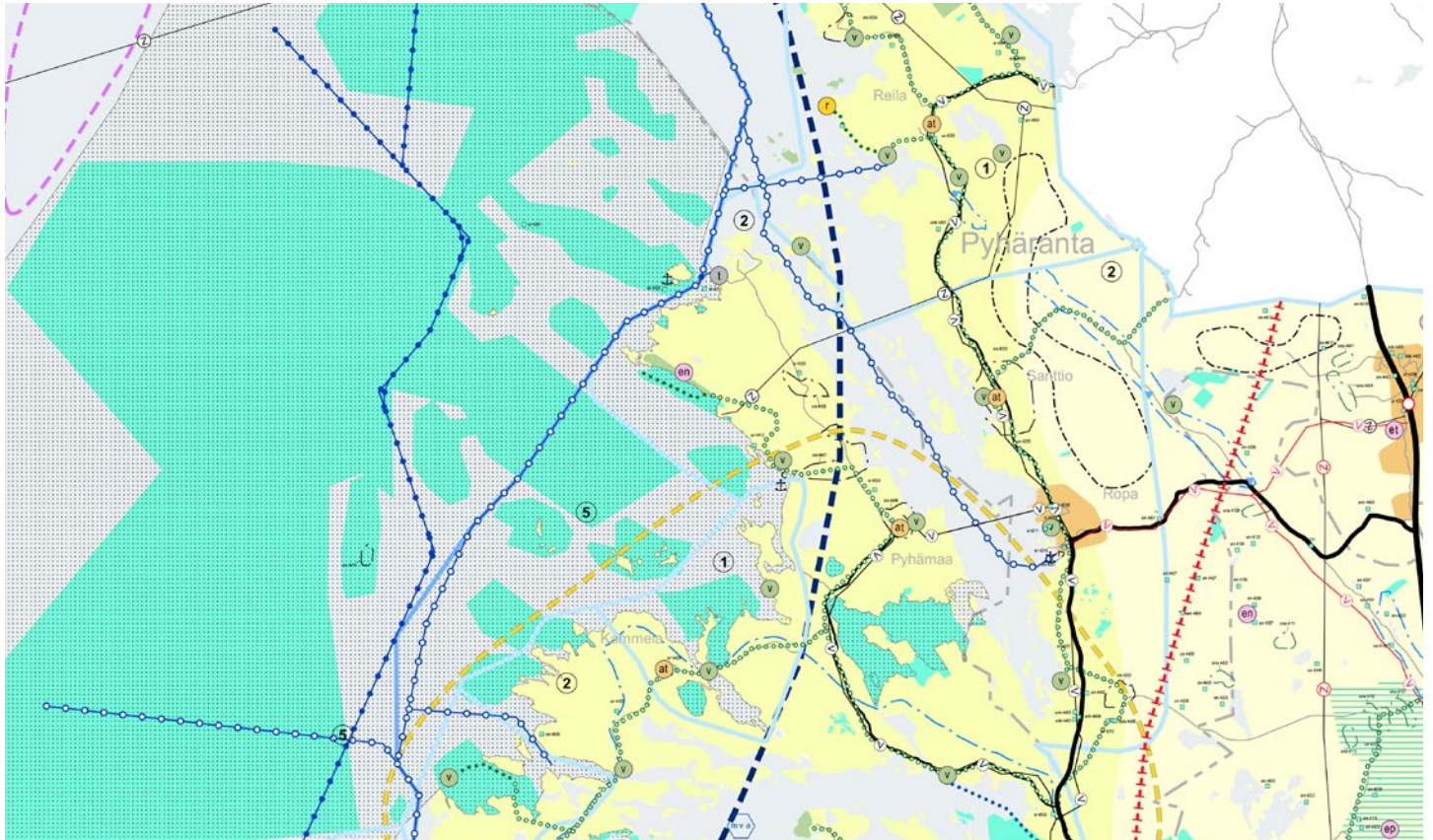
Pyhäsalmen edustalla oleva merialue kuuluu Natura 2000- alueeseen, Uudenkaupungin saaristo. Luonnonsuojelulain mukainen Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arviointivelvollisuus syntyy, mikäli hankkeen vaikutukset kohdistuvat Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin, ovat luonteeltaan heikentäviä, laadultaan merkittäviä ja ennalta arvioiden todennäköisiä. Natura-alueen läheisyyteen on osoitettu vähäistä uutta maankäyttöä, mutta osayleiskaavasta ei aiheudu vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleville lajeille. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi ei tämän vuoksi ole tarpeen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat kaavat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.
Ei mittakaavassa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

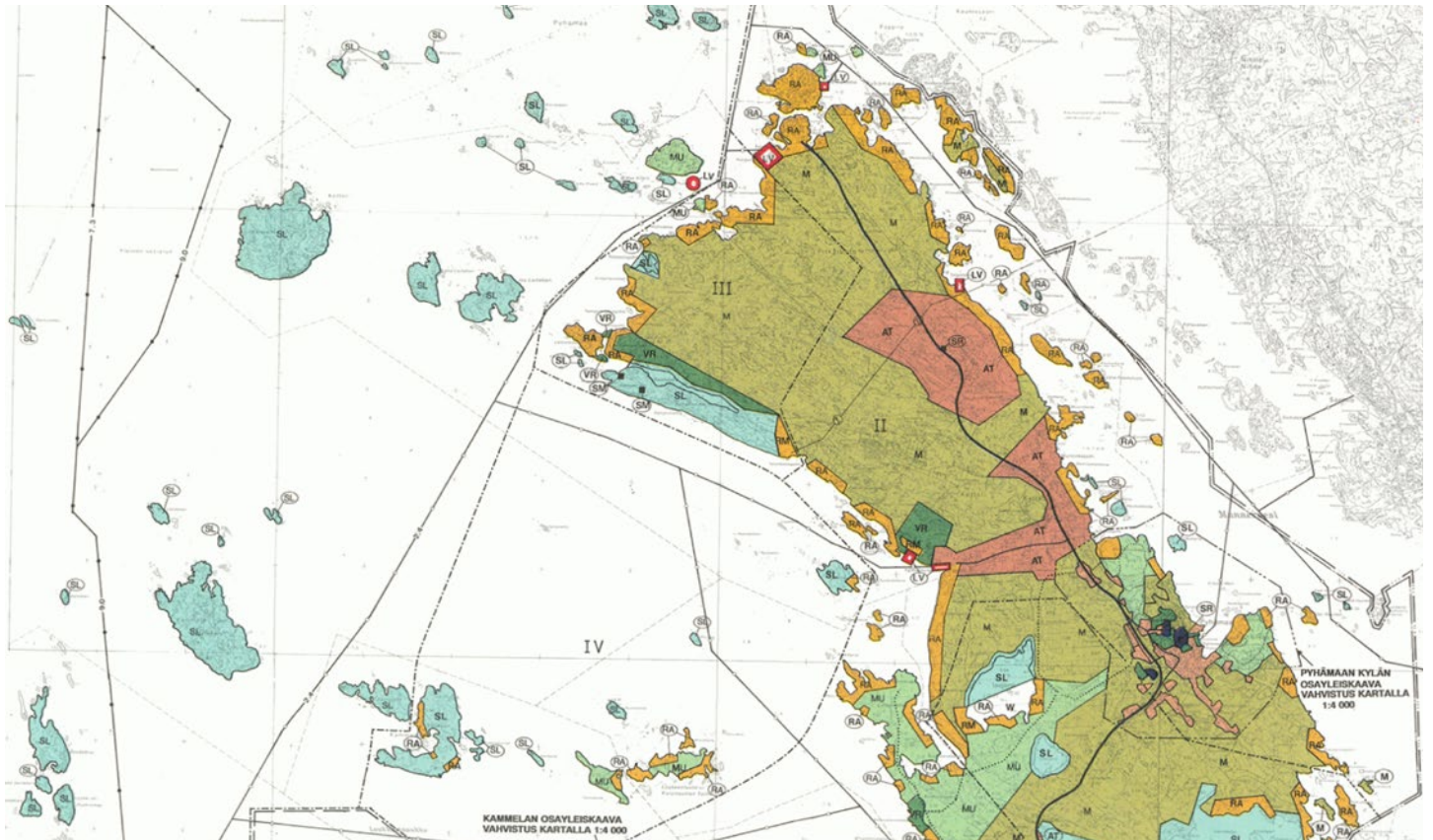
Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Pyhäsalmen rannassa on merkintä v 028 luonnonsatama. Pyhäsalmen edustalla oleva merialue kuuluu Natura 2000- alueeseen.

Kettelin kylä kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Maakuntakaavassa RKY-alue on osoitettu merkittävänä rakennetun ympäristön aluekokonaisuutena sra 4407.

Alueesta osa sijoittuu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys: Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

Pamprinniemen pohjoispuolelle on osoitettu alue tuulivoimaloille (en 003). Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on päättänyt 12.10.2015 § 104, ettei tuulivoimaloita voida sijoittaa alle kahden kilometrin etäisyydelle asutuksesta.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.
Ei mittakaavassa.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 25.8.1994 vahvistettu Uudenkaupungin ranta-alueiden osayleiskaava (1:20.000) ja 7.10.1993 vahvistettu Pyhämaan osayleiskaava (1:4000).

Pyhämaan osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön on annettu suosituksia ja maatalousaluetta (MT), joka tulee säilyttää rakentamattomana.

Uudenkaupungin ranta-alueiden osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kyläkeskuksen aluetta AT, vesiliikenteen aluetta LV, loma-asuntojen aluetta RA, matkailupalvelujen aluetta RM, retkeily- ja ulkoilualueutta VR ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M.

3.2.2 Muut

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018. Rakennusjärjestyksessä ei ole erityisiä aluetta koskevia määräyksiä. Suunnittelutarvealueet määräytyvät MRL 16 § 1 momentin mukaan eikä kaupunki ole osoittanut erillisiä suunnittelutarvealueita.

Kiinteistörekisteri

Alueella kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittauslaitos.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekielloja.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa mittakaavassa 1:5000.

4 KYLÄYLEISKAAVAN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Tarpeet kaavoitukselle

Kyläyleiskaava on tullut vireille Uudenkaupungin seurakunnan aloitteesta. Pyhämaassa tarvitaan tontteja vakituisen asumisen tukemiseksi ja kylän elinvoimaisuuden takaamiseksi. Pyhämaassa ei ole tonttitarjontaa. Vakituisten ja kesäasukkaiden määrän lisääminen takaa palvelujen säilymisen alueella.

Uudenkaupungin strategiassa on tavoite kehittää vanhoja kyläkeskuksia. Pyhämaan osalta kyläkeskusten kehittäminen parhaiten toimii kehittämällä Kettelin ja kirkonkylän keskustaa. Kylän koulukiinteistö on yksi Suomen harvoja koulukäytössä olevia saaristokoulurakennuksia.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelemisen varmin menetelmä on säilyttää sen käyttötarkoitus. Tämä edellyttää kylän elinvoimaisuuden säilymistä, joka on riippuvainen tonttitarjonnasta. Valtakunnallinen saaristopoliittinen ohjelma TEM 30/2012 kannustaa saaristoalueiden kehittämiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 10.3.2014 päättäneen käynnistää kaavan laadinnan Pyhäsalmen alueelle. Kaava on kuulutettu vireille 12.3.2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen asukkaat, maanomistajat ja yrittäjät
- Varsinais-Suomen Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus
- Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti esittää mielipiteitä kaavan vaikutuksista ja kaavaprosessista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 21.5. – 4.6.2015 välisenä aikana ja siitä on järjestetty 4.6.2015 esittelytilaisuus Pyhämaan koululla. Esittelytilaisuudesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on ilmoitettu paikallislehdissä.

Luonnosvaiheen nähtävillä olo, mielipiteet ja lausunnot:

Kaupunginhallitus on päättänyt laittaa kaavaluonnoksen nähtäville pp.kk.-pp.kk. 2023. Asiasta on ilmoitettu Uudenkaupungin Sanomissa. Asiakirjoihin on voinut tutustua kaupungin www-sivuilla sekä Kaupunkisuunnittelussa ja palvelupiste Passarissa nähtävillä olon ajan.

Kaavaluonnoksesta tehtiin/ei tehty huomautuksia.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo ja muistutukset:

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pp.kk – pp.kk. vvvv väliseksi ajaksi. Asiasta ilmoitettiin Uudenkaupungin Sanomissa. Kaava-asiakirjoihin on voinut tutustua kaupungin www-sivuilla sekä Kaupunkisuunnittelussa ja palvelupiste Passarissa nähtävillä olon ajan

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on esitelty alustavasti ELY-keskukselle vuonna 2015. Viranomaisyhteistyö on pidetty 20.3.2018.

4.4 Kaava-alueen tavoitteet

Kyläyleiskaavassa osoitettavalla lisärakentamisoikeudella vahvistetaan Kettelin kylän kehittämistä ja asukasmäärän kasvamista turvaten samalla palvelujen säilymisen alueella. Kylän ja Pyhämaan kyläkoulun elinvoimaisuus on turvattu, kun alueella on riittävästi asukkaita.

Kyläyleiskaavan tavoitteena on toteutuskelpoinen, eheä kylärakenne, joka huomioi Kettelin kylän ainutlaatuisen kulttuurimaiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön. Rakennuspaikkojen sijoittelulla huomioidaan olemassa olevat kylänraitit, kyläkeskukset ja muut luontevat rakennuspaikat. Rakennuspaikat sijoitetaan peltojen reuna-alueille, teiden varsille tai olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen. Näin pyritään vahvistamaan kylämuotoista asumista.

Kaavalla osoitetaan uusi, vetovoimainen asuinalue Pyhäsalmele. Alueelle johtaa tie, myös sähkö-, vesi- ja viemäriverkostot ovat helposti laajennettavissa uusille rakennuspaikoille. Paikallisen teleoperaattorin valokuituverkosto ulottuu n. 1,5 km etäisyydelle uudesta asuinalueesta.

Elinkeinojen kehittämismahdollisuudet otetaan huomioon osoittamalla maatilojen talouskeskuksille laajenemisvaraa ja muiden elinkeinojen tarvitsemat alueet.

Ohjausvaikutus

Kyläyleiskaavan pohjalta kaupunki voi myöntää rakennuslupia suoraan MRL 44 §:n tarkoittamalla alueella.



5 KYLÄYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kyläyleiskaava laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana mittakaavaan 1:5000.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelun lähtökohtana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeutta jaettaessa. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikkojen määrä sidotaan kaavan laadintahetken kiinteistöjakoon siten, että tiedetään täsmällisesti kunkin kiinteistön olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat.

Kylissä, joihin ei suuntaudu merkittävää rakennuspainetta, rakentamisen kysynnän ja asukasluennusteen lisäksi mitoituksen lähtökohtina voidaan pitää myös ympäristöön soveltuvaa täydennysrakentamisen määrää sekä eri maanomistajien halukkuutta myydä rakennuspaikkoja. Vaikka mitoitus ylittää todellisen kysynnän, riskiä haitallisesta yhdyskuntakehityksestä tai haitasta kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle ei ole, koska kasvun potentiaali puuttuu. Tärkeintä on, että kaava osittain tai kokonaan toteutessaan on luonteeltaan olemassa olevaa rakentamista ja kylämiljöötä täydentävää ja että paikat jakautuvat tasapuolisesti eri maanomistajien kesken.

Emätilapohjainen rakennusoikeuksien tarkastelu ei ole kyläalueella tarkoituksenmukaista; vuotuinen rakentaminen huomioon ottaen emätilatarkastelu on ylimitoitettu saatavaan hyötyyn nähden. Alueen kiinteistöjaotus on pirstaleinen ja kiinteistöjen muodot epämääräisiä.

Mitoitusperusteena käytetään rakennusyksikköä kiinteistön kaava-alueella olevaa pinta-alaa kohti.

Kyläalue on jaettu pinta-alan mukaista mitoitusta ja uuden rakentamisen sijoittamista varten kahteen eri vyöhykkeeseen. Olemassa olevan kylärakenteen ja kulkuyhteyksien varten on mahdollista sijoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin taustalla olevalle metsämaalle. Rakennuspaikat jaetaan tiloille pinta-alan perusteella. Pinta-alan muuntokertoimet on määritelty sen mukaan, kuinka edullisia ja käyttökelpoisia ne ovat rakentamisen kannalta. Pinta-alan muuntokerroin on jätetty nollassa niillä alueilla, joilla rakentaminen ei ole järkevää yhdyskuntarakentamisen eheyden, maiseman tai luontoarvojen takia. Näillä alueilla rakentaminen ei ole poissuljettu, mutta niiden rakentamismahdollisuudet arvioidaan erikseen lupamenettelyn kautta.

Rakentamiselle edullisten alueiden pinta-alan muuntokertoimena on käytetty 1 rakennuspaikkaa/2 ha maa-aluetta.

Kettelin kylän ja Pyhäsalmen alue rajoittuu mereen sekä idässä että lännessä ja suunnittelualueeseen sisältyvät myös ranta-alueet. Rannoilla on olemassa olevaa loma-asutusta. Kyläalueella osoitetaan vain vakituista asumista ja asuntotonteille mahdollisuuksien mukaan oikeus saunan rakentamiseen rantavyöhykkeelle.

Ranta-alueilla rakennusoikeuden määrittämisessä noudatetaan emätilaperiaatetta. Uudenkaupungin yleiskaavassa. Ketteli kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II, 5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Kyläkaavatyön yhteydessä on laadittu emätilalaskelma.

Emätilalaskelman perusteella kylän alueella olevilla kiinteistöillä ei ole rantarakentamisoikeutta kiinteistöä Eerola 895-481-5-0 lukuun ottamatta. Kyläaluetta Mannerveden puolella käsitelty yhtenä kokonaisuutena, erottelematta ranta-aluetta ja kyläaluetta liikaa toisistaan.

Kiinteistölle 895-481-5-0 on laadittu emätilalaskelma. Eerola 895-481-5-0 on mukana vireillä olevassa Pamprinniemen ranta-asemakaavassa. Ranta-asemakaavassa on kiinteistölle osoitettu 14 lomarakennuspaikkaa.

Osalle kiinteistön Eerola 895-481-5-0 tiluksista on perustettu luonnonsuojelualue (Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue). Luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä ovat maanomistaja ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sopineet myös aluetta koskevista korvauksista. Korvausta on maksettu sopimuksen mukaisesti 175.000 €. Osapuolet ovat päätyneet sopimuksessa määriteltyyn korvaukseen omien arvioidensa perusteilla.

Uudenkaupungin seurakunta on tilannut Eero Katalinalta v. 2009 arviolausunnon. Katinan laskelman perusteella Eerolan tilalla on yhteensä 19,9 lomarakennuspaikkaa. Eerolan tilalla oli tuolloin jo rakennettuja lomarakennuspaikkoja 13 kpl, niiden lisäksi jäljellä olisi 7 paikkaa. Em arviolausunnossa ei ole laskettu mukaan ollenkaan Iso-Laitakarin saarta.

Metsänhoitaja Lasse Finer on laatinut arviokirjan täydeksi korvaukseksi 7.12.2009. Arviokirjoituksen perusteella alueen metsätaloudellinen arvo on 175.000 €. Omarantaisten rakennuspaikkojen osalta viitataan konsultin laskelmaan ; 7 jäljellä olevaan paikkaan, jotka voidaan sijoittaa suojelualueen ulkopuolelle.

Arviolausunnossa todetaan vielä, että ” L-S ympäristökeskus on tutustunut

Kettelin kyläyleiskaava 11.1.2023

konsultin laskelmiin ja päätynyt omassa, eri perusteilla laaditussa laskelmassa myös lukuun 7 RA-paikkaa, jotka vielä ovat jäljellä. . . . edellä esitetyt käyttämättömät rakennusoikeudet sijoitetaan muille tilan rannoille.”

Lopputuloksena on korvattu metsätaloudellinen arvo 175.000 €, rakentumisen estymisestä ei ole maksettu korvausta, koska jäljellä olevat rakennuspaikat voidaan sijoittaa tilan muille rannoille.

ELY-keskus on esittänyt Pamprinniemen ranta-asemakaavaa koskevassa lausunnossaan 6.2.2018 VARELY/3746/2017, että arviokirjan 7.12.2009 luonnonsuojelualueilta (SL) siirretään 7 loma-asuntoyksikköä tilan muille rannoille eli että mitoituslaskelmaan on otettava vain SL-alueiden ulkopuoliset tilan ranta-alueet.

Katinnan laskelmasta v. 2009 voidaan todeta, että SL-alueiksi otettujen rantojen antama rakennusoikeus on ollut enemmän kuin tuo laskelmassa esitetty 7 jäljellä olevaa paikkaa eli osa näiden, jo rakennettujen 13 rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee myös SL-alueilta. Näin ollen mitoituslaskelmaa ei voi tehdä pelkästään SL-alueiden ulkopuolisilta alueita, vaan lähtökohtana tulee käyttää alustavien laskelmien 20 rakennuspaikkaa sekä lisäksi kokonaan aiemmista laskelmista puuttunutta Iso-Laitakarin saarta.

Laskelman perusteella Pamprinniemen ranta-asemakaavan vahvistumisen jälkeen käyttämättä jää vielä 8 rantarakennuspaikkaa. Nämä osoitetaan Pyhäsalmen alueelle vakituisen asumisen paikkoina. Vakituisen asumisen paikat eivät rajoitu rantaan, mutta ne tukeutuvat rannan olemassaoloon. Ranta-alue on selkeästi jokamiehenoikeudella käytössä oleva alue. Rakennuspaikkojen ja rannan välillä kulkee yksityistie, lisäksi rantaa käytetään kyläläisten yhteisenä venevalkama-alueena.

Kyläyleiskaavassa ei osoiteta muita uusia, rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkojen määrä

olemassa olevat / Uudet paikat

AP/AM	41	34
RA	8	0

Uuden rakennuspaikan sijainti osoitetaan kartalla suhteellisen väljästi, yksityiskohtainen ohjeistus rakennuspaikasta ja rakennustavasta annetaan rakennustapaohjeissa. Rakennusten sijoittelussa otetaan huomioon alueella sijaitsevat kulttuuriperintökohteet ja vaikutukset kyläkuvan eheyteen.

Uusia, vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on suhteellisen paljon verrattuna olemassa olevaan rakennuskantaan. Tämä ei kuitenkaan ole suoraan verrannollinen rakennuspaikkojen kysyntään, vaan tarkoituksena on osoittaa ja selvittää kyläalueella olevat, mahdolliset rakennuspaikat ja tarjota vaihtoehtoja.

5.1.2 Katu- ja kunnallistekninen järjestely

Kulkuyhteydet järjestyvät olemassa olevaa yksityistieverkostoa käyttäen, uudet rakennuspaikat liittyvät vesi- ja viemäriolosuuskuntaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Rakennettu ympäristö

Vakituinen asutus

Vakituisen asutuksen alueet on kaavassa osoitettu AT - ja AM - merkinnöillä. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kulttuuriympäristö, maisema ja luontoarvot huomioiden olemassa olevien rakennusten tuntumaan, metsäalueille tai peltoalueiden reunoille. Myös kyläalueeseen kuuluvat vapaa-ajan asunnot on osoitettu AT- merkinnällä.

AT-1 alue: Kyläalueen rakennuspaikan vähimmäiskoko määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään kuitenkin 500 k-m².

AT-2: rantavyöhykkeellä olevan vakituisen asuinrakennuspaikan rakennusoikeus 300 k-m².

AT-3: rakennuspaikalle saa rakentaa 200 k-m² asumisen tiloja, 140 k-m² autotalli- ja varastotiloja sekä enintään 60 k-m² sivuasunnon. Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m etäisyydelle tonttien edustalla olevasta tiestä. Rannan puolella olevat rakennukset on sijoitettava pääty merelle päin.

AM: Rakennusoikeus 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asuinrakennuksen pinta-ala enintään 250 k-m². Sallitaan myös sivuasunto, enintään 125 k-m².

Loma-asutus

Loma-asutus on esitetty RA-merkinnällä. Ranta-alueet ovat jo rakennettuja, joten uusia, rakentamattomia lomarakennuspaikkoja ei ole osoitettu. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksessä määritellyn rantarakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisesti.

RM- merkinnällä osoitetaan kalastusmatkailua palveleva alue. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia enintään 250 k-m².

Virkistys

Pyhäsalmen rannalle on osoitettu venevalkama LV/s. Alueella sijaitsee vanhoja kalastusmajoja ja venevajoja. Vanhoja rakennuksia saa korjata erikseen annetuin ohjein.

Pyhäsalmen rakennuspaikkojen edustalle on osoitettu tien pohjoispuolella olevien rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön venevalkama-alue LV. Alueelle saa sijoittaa laiturin .

Pirhanperän vanhan kalastussataman alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka ympäristö on säilytettävä. Tällä turvataan vanhan kulttuurihistoriallisen arvokkaan kalastuskylämiljöön säilyminen entisellään.



Avoim peltomaisema ja pitkät näkymälinjat ovat suunnittelualueelle ominaisia.

Maa- ja metsätalousalueet

Tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet on osoitettu merkinnällä M.

Avoimet peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina MA. Peltoalueiden säilyttäminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Peltoalueella olevat kiviaidanteet on säilytettävä.

MY- merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä ympäristöarvoa.

MU- merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueet, joilla on ulkoilun ja virkistämisen ohjaamisen tarvetta. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta ulkoilua ja retkeilyä palveleville rakennuksille

Liikenne

Kettelintie on merkitty kaavaan yhdystie- merkinnällä, muut tiet ovat pääsäteitä.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen suurimmat arvot liittyvät alueen kulttuuriympäristöön. Kulttuuriympäristön säilymistä edistetään alueelle laadittujen rakentamistapaohjeiden sekä vanhojen rakennusten korjaustapaohjeiden avulla.

Kaavassa osoitetaan suojeltavina kohteina Varsinais-Suomen maakuntamuseon inventoimat rakennetut kohteet, joiden merkitys arvotuksen perusteella on seudullinen tai paikallinen.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajausta osoitetaan kaavassa. Rky-alueella on otettava huomioon arvokkaaseen kulttuuriym-

päristöön kuuluvan avoimen peltomaiseman, kylärakenteen ja aluekokonaisuuden ominaispiirteiden säilyttäminen. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rky-alueen rajausta on tarkennettu kaavasuunnittelun yhteydessä siten, että rajaus noudattelee paremmin kiinteistörajoja ja rakennuspaikkojen pihapiirien rajauksia.

Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun suorittaman arkeologisen selvityksen perusteella historiallisen ajan asuinpaikat ja kivirakenteet huomioidaan kulttuuriperintökohteina. Uudisrakentaminen on pyritty osoittamaan siten, että kulttuuriperintökohteiden säilyminen turvataan. Kulttuuriperintökohteet on otettava huomioon uudisrakentamista suunniteltaessa.

5.2.2 Yleiset määräykset

MRL 44 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ranta-alueen ulkopuolella AT-, AM- ja RA-alueille.

Tämä yleiskaava on laadittu rantavyöhykkeen osalta MRL 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueen AM, AT, RA, RM-1, MU ja MY- alueilla sekä asuinrakennuksiin liittyvien symbolilla osoitettujen saunojen kohdalla.

5.2.3 Rakentamistapaohjeet **Laaditaan erikseen**

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kyläkeskuksen alueella uuden rakentamisen tulee kunnioittaa vanhoja kantataloja, jotka ovat määrävässä asemassa.

Avoimeen maisemaan tai ranta-alueille rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.

Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläympäristöön ottaen huomioon paikallinen rakentamisen perinne. Ulkomaalauksessa on huomioitava ympäröivä vanha rakennuskanta ja suositava siihen yhtäläistä tapaa.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten kauniita yksittäispuita, siirtolohkareita.

Rakennuspaikan ranta-alueen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen maisemaan on osoitettu ilma- ja viis-tokuvilla. Rakennuspaikat sijoittuvat kyläalueella metsien reunavyöhykkeelle, olemassa olevaa rakennuskantaa täydentämään.

Kyläalueella osoitetaan mahdollisuus rakentaa vakituiseen asuntoon liittyvä sauna rantaan. Kettelin kylä on jo ennestään tiiviisti rakentunut ja ns. vapaa-

ta rantaa ei juurikaan ole ollut. Alueella on muutamia venevalkamaoikeuksia, mutta yleisesti käytössä olevaa rantaa on vähän. Pääsy merelle järjestyy kaavassa osoitettujen venevalkamien kautta. Vapaassa käytössä oleva Pamprinien luonnonsuojelualue sijaitsee muutaman kilometrin päässä suunnittelualueesta. Keskustassa on myös venesatama, josta on pääsy Mannerveden puoleisille vesialueille.

Elinkeinot

Viljelyssä olevat peltoalueet säilyvät yhtenäisinä ja olemassa oleville maataloil-le mahdollistetaan lisärakentaminen.

Pyhäsalmen osoitetaan korttelialuetta kalastusmatkailun kehittämiseksi.

Etätyömahdollisuudet.

Luonnonympäristö, kulttuuriperintö ja maisema

Pyhäsalmen edustalla olevaan Natura 2000 – alueeseen ei kaavoituksella ole merkittävästi vaikutusta. Alue on ennestään vahvasti ihmistoiminnan muokkaamaa venevalkama- ja laitureineen.

Luonto- ja maisemaselvitys huomioidaan sijoittamalla rakentamisalueet siten, että maisemallisesti arvokkaat peltoalueet jätetään rakentamisesta vapaaksi ja uudet rakentamispaikat sijoitetaan ensisijaisesti peltojen reuna-alueille. Luontoselvityksen perusteella luontoarvoltaan tärkeimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Linnuston pesimäalueet turvataan jättämällä riittävät puskurit pesältä ihmistoiminnalle.

Yleiskaavamääräyksillä turvataan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

Alueen suurimmat arvot liittyvätkin kulttuuriperintöön, joka tulee kaavaselvityksen ansiosta näkyväksi ja sen säilymistä edistetään kaavamerkinnoilla. Kulttuuriympäristön säilyminen säilyttää osaltaan myös monimuotoisempaa eliölaajistoa.

Liikenteelliset vaikutukset

Uusia liikennetarkoituksia ei ole osoitettu. Uudisrakentamisen myötä liikenne yksityisteillä lisääntyy.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen edesauttaa Pyhämaan keskustan palvelujen säilymistä. Koulu ja päiväkotit ovat olemassa ja hyötyisivät lasten lisääntymisestä. Julkinen liikenne Pyhämaasta on riippuvainen koulukuljetuksista. Vesihuolto – ja viemäriverkosto on olemassa osuuskuntien kautta. Osuuskunnat saavat uusien rakennuspaikkojen myötä lisää liittyjiä/osakkaita.

Sosiaaliset vaikutukset

Mahdollisuus kylämäisen asumisen elvyttämiseen.

Kettelin kylä tukeutuu vahvasti Pyhämaan keskustan palveluihin. Vakituisten asukkaiden saaminen alueelle edesauttaa keskustan palvelujen (kauppa, kieväri ja koulu) säilymistä.

Ilmastonmuutos

Koska alueella ei ole julkista liikennettä, kaavaratkaisu lisää yksityisautoilua. Toisaalta asukasmäärän kasvu edesauttaa lähipalvelujen säilymistä, joka puolestaan vähentää osaltaan liikkumistarvetta.

5.4 Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Kaavoituksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaavan määräykset. Kaavan laatiminen toteuttaa myös Uudenkaupungin kaupungin strategiaa kylien elävöittämisen osalta.

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallisteknistä verkostoa.

Kaavassa osoitetut asuinalueet sijaitsevat luonnonympäristössä ja ovat omiaan edistämään asukkaiden hyvinvointia.

Kaavalla edistetään myös arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilymistä. Rakentaminen sijoitetaan siten, että alueita jää virkistyskäyttöön.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Asumista osoitetaan harkitusti maisema ja ympäristönäkökohdat huomioiden. Maakuntakaavassa erikseen mainittu Pyhäsalmen luonnonsatama säilyy venevalkamakäytössä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Alueen kaavamerkinnot ja -määräykset muuttuivat noudattamaan uusinta kaavamerkkipäätöstä. Merkinnot ja määräykset on esitetty liitteessä.

6 KAAVA-ALUEEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta

Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on tullut voimaan. Yleiskaavalla on osoitettu rakentamisalueet. Kaavan toteuttaminen rakentamisen osalta tapahtuu rakennuslupamenettelyllä. Yleiskaava-alueella noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Uudessakaupungissa 17.11.2022

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti
Leena Arvela-Hellén
0500 743087
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Kaavasuunnittelija, arkkitehti
Markus Gerke
040 351 9662
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi