



KAAVASELOSTUS

Kettelin kyläleiskaava Yk89517

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi ja numero: Kettelin kyläyleiskaava Yk 89517

Kaavakartta

Kaavakartta 1:5000

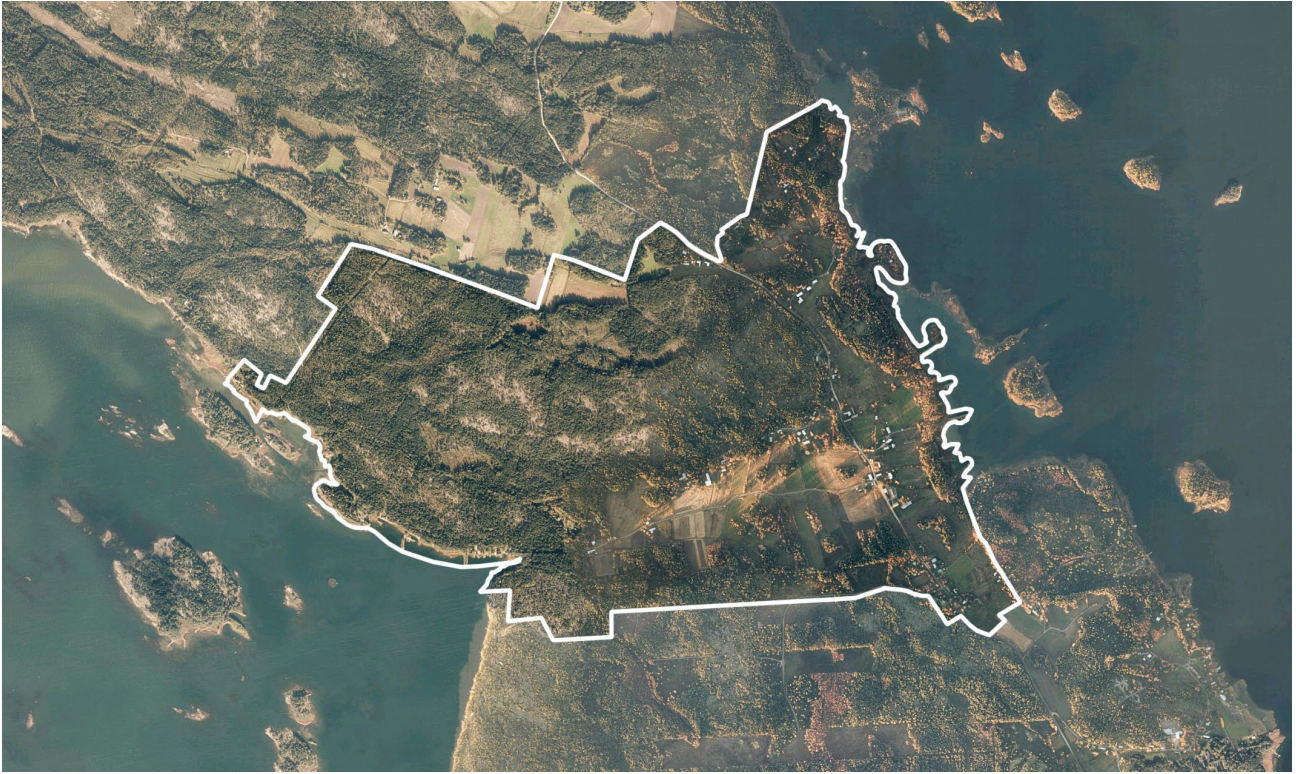
28.10.2025

1.2 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 30.3.–2.5. 2023
- Yleisötilaisuus asukkaille ja muille osallisille 15.3.2023
- Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 23.1.–24.2. 2025
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 26.5.2025
- Kaava sai lainvoiman 28.10.2025

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
1.3	Kaava-alueen sijainti.....	6
1.4	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	6
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
2.	Tiivistelmä.....	8
2.1	Kaava-alueen muutoksen keskeinen sisältö.....	8
2.2	Kaava-alueen toteuttaminen.....	8
3.	Lähtökohdat.....	9
3.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	9
3.2	Alueen yleiskuvaus.....	10
3.3	Suunnittelutilanne.....	10
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	10
3.3.2	Maakuntakaava.....	12
3.3.3	Yleiskaava.....	13
3.3.4	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat.....	14
3.3.5	Rakennusjärjestys.....	14
3.3.6	Pohjakartta ja kiinteistöt.....	14
3.4	Luonnonympäristö.....	15
3.4.1	Luonnonsuojelu.....	15
3.4.2	Kasvillisuus ja eläimistö.....	15
3.4.3	Linnusto.....	16
3.4.4	Luontotyytit ja luonnon monimuotoisuus.....	16
3.4.5	Vesistöt ja pohjavedet.....	18
3.4.6	Tulva-alueet.....	18
3.4.7	Maa- ja kallioperä.....	18
3.4.8	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit.....	18
3.4.9	Ympäristöhäiriöt.....	18
3.5	Maisema.....	19
3.6	Rakennettu ympäristö.....	19
3.7	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	20
3.8	Liikenne.....	20
3.9	Yhdyskuntatekniikka.....	20
3.10	Maanomistus.....	21
3.11	Väestö, rakentamispaine.....	21
3.12	Elinkeinot ja palvelut.....	21
3.13	Virkistys.....	21
4.	Yleiskaavan suunnittelun vaiheet.....	22
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.2.1	Osalliset.....	22
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.3	Yleiset tavoitteet.....	23
4.3.1	Yhdyskuntarakenne.....	23
4.3.2	Liikenne.....	23
4.3.3	Elinkeinot ja palvelut.....	23
4.3.4	Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	23
4.4	Suunnittelun vaiheet.....	23
4.4.1	Aloituvaihe.....	23
4.4.2	Kaavaluonnosvaihe.....	23

4.4.3	Ehdotusvaihe.....	24
4.4.4	Hyväksymisvaihe.....	24
5.	Yleiskaavan kuvaus.....	25
5.1	Kaavan yleinen kuvaus	25
5.2	Kokonaisrakenne ja -mitoitus	25
5.2.1	Mitoitus	25
5.3	Kaavamääräykset.....	27
5.3.1	Yleiset määräykset	32
5.4	Rakentamistapaohjeet.....	33
6.	Kyläyleiskaavan vaikutukset.....	33
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	34
6.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	34
6.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään	35
6.4	Vaikutukset veteen	35
6.5	Vaikutukset ilmastoon	35
6.6	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin	36
6.7	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	36
6.8	Sosiaaliset vaikutukset.....	36
6.9	Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin.....	37
7.	Yleiskaavan toteuttaminen	38
7.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys	38
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	38
7.3	Seuranta	38



Kuva 1 Ilmakuva Kettelin alueesta. Kaavarajaus kuvassa valkoisella.

1.3 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.

1.4 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 edistään olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Kaavoituksella tutkitaan lisärakentamismahdollisuudet Pyhäsalmen ja koko Kettelin kylän alueella.



Kuva 2 Suunnittelualan rantamaisemaa Mannerveden puolelta

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2A: Kettelin luontoinventointi 2019

Liite 2B: Kettelin luontoinventoinnin täydennys 2024

Liite 3: Kettelin arkeologinen inventointi 2018

Liite 4: Kulttuuriperinnön inventointiluettelot

Liite 5: Maisemallinen tarkastelu

Liite 6: Luonnosvaiheen vastineyhteenvedo

Liite 7: Rakentamistapaohje

Liite 8: Ehdotusvaiheen vastineyhteenvedo

2. Tiivistelmä

2.1 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 mitoitusarkkitehtuuriin. 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.

2.2 Kaava-alueen toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista heti kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.



3. Lähtökohdat

3.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-, jalankulku ja polkupyöräliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.



Kartta 1 Karttakuva vuodelta 1883

3.2 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.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat valtioneuvoston asettamia tavoitteita, jotka ohjaavat alueidenkäyttöä ja kaavoitusta. Niiden tarkoituksena on varmistaa, että alueiden käyttö tukee kestävästä kehitystä, vahvistaa yhdyskuntarakenteen toimivuutta, suojelee luonnonvaroja ja ympäristöä sekä säilyttää kulttuuriympäristön arvoja. Näillä tavoitteilla edistetään myös kansainvälisten velvoitteiden, kuten Pariisin ilmastositoumuksen ja Agenda 2030:n, täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään monikeskuksista ja verkottuvaa aluerakennetta, joka tukee elinvoimaisia yhdyskuntia. Pyritään resurssitehokkaaseen ja vähähiiliseen yhdyskuntakehitykseen, jossa joukkoliikenne, kävely ja pyöräily ovat keskeisessä roolissa.



Tehokas liikennejärjestelmä

Varmistetaan liikennejärjestelmien toimivuus ja kestävyys. Kehitetään olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullisesti.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Turvataan asumisen ja elinympäristöjen terveellisyys ja turvallisuus. Varaudutaan ilmastonmuutoksen tuomiin riskeihin sekä pyritään estämään ympäristölle ja terveydelle haitallisten vaikutusten syntyminen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suojellaan luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemien toimivuutta. Edistetään luonnonvarojen kestäväää käyttöä sekä kulttuuri- ja maisema-arvojen säilymistä.

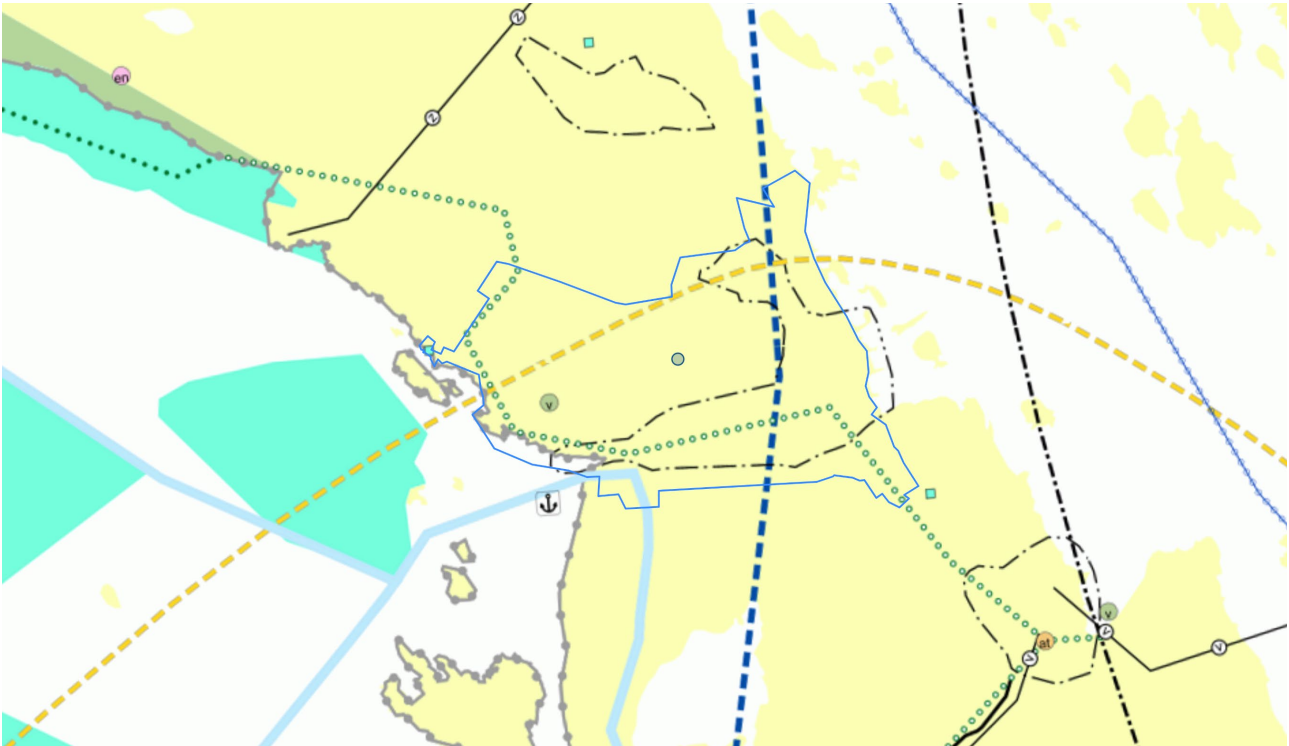
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tuetaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan uusiutuvien energialähteiden käytöllä ja energiatehokkuuden parantamisella. Turvataan energian toimitusvarmuus ja alueiden huoltovarmuus.

Kettelin kyläyleiskaava huomioi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet seuraavilla tavoilla:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
Kaava tiivistää kylärakennetta sijoittamalla uusia rakennuspaikkoja olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen. Tämä vähentää liikkumistarvetta ja tukee kestäväää liikkumista. Toteutuessaan kaava luo myös lähipalveluille lisää säilymisedellytyksiä Pyhämaan kirkonkylällä.
- **Tehokas liikennejärjestelmä**
Kaava ei suoraan ota kantaa alueen liikennejärjestelmään vaan se tukeutuu Pyhämaalla olemassa olevaan joukkoliikenteeseen.
- **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**
Kaavassa huomioidaan ympäristön ja asumisen terveellisyys sekä turvallisuus, kuten tulvariskien välttäminen ja ympäristöhäiriöiden minimointi.
- **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
Arvokkaat luontokohteet on huomioitu, ja kaava turvaa niiden säilymisen. Samalla se ohjaa kulttuuriympäristöjen ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen. Kaava turvaa alueella sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymis- ja elinvoimaisuusedellytyksiä.
- **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**
Kaava tukeutuu Uudenkaupungin kaupungin energiaratkaisuihin. Kaavan ei erityisesti ohjaa yksittäisiä talonrakentajia tai olemassa olevia asukkaita yksityisiin energiaratkaisuihin, mutta niitä ei ole kaavalla myöskään estetty.

Kettelin kyläyleiskaava on laadittu huomioiden valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, mikä varmistaa kaavan kestävyys ja tarkoituksenmukaisuuden sekä tukee alueen kehitystä ja elinvoimaisuutta.



Kartta 2 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattuna karttaan sinisellä.

3.3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä on päivätty 14.11.2022

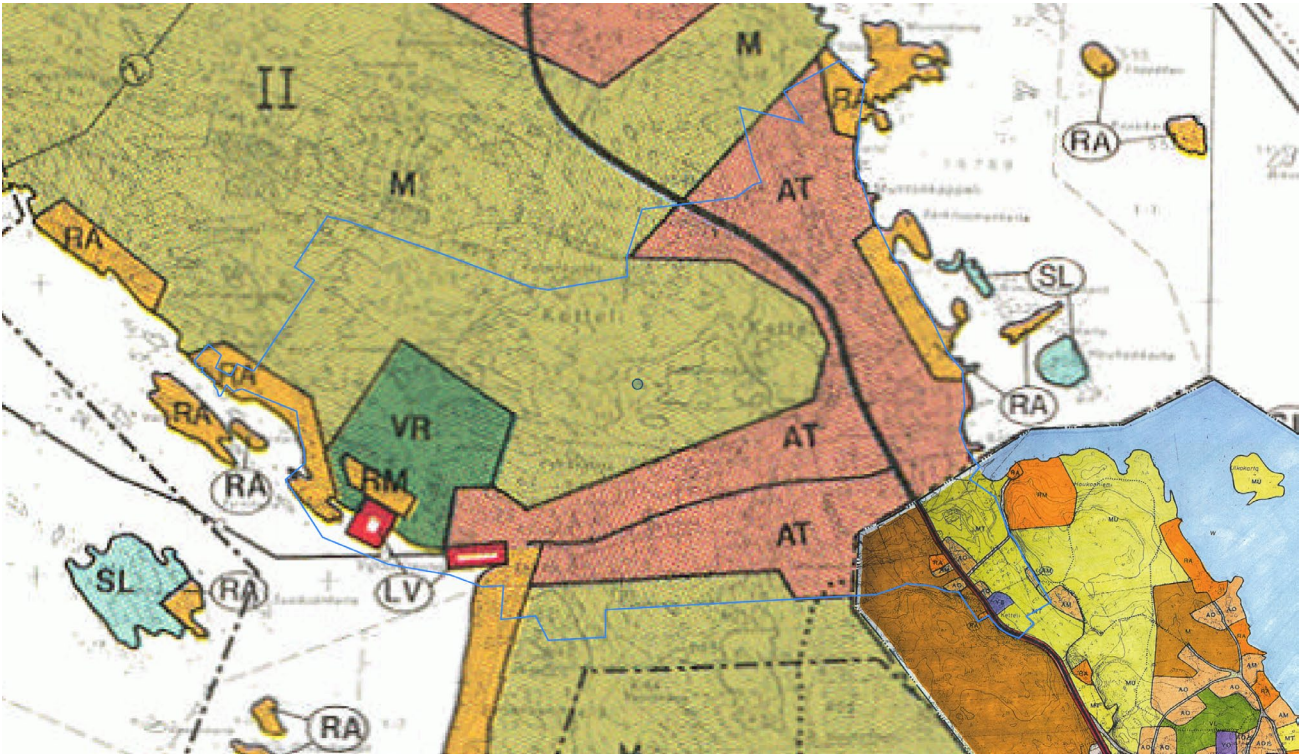
Maakuntakaavassa alue on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskeuhkumääräyksiä (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi lomaa-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Tämän lisäksi suurelle osalle suunnittelualueesta ulottuu matkailun, retkeilyn ja virkistyskeuhkumääräyksiä. Tämän lisäksi suurelle osalle suunnittelualueesta ulottuu matkailun, retkeilyn ja virkistyskeuhkumääräyksiä.

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

Kettelin kylä ja Pyhäsalmen rannan venevalkama-alue 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 soveltava kehittämissuunnitelma.

Pyhäsalmen rannan tuntumaan on merkitty virkistysalueen kohdemerkintä ja alueen halki pyhäsalmentietä pitkin kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Lähes koko kaava-alue kuuluu myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskeuhkumääräyksiä.



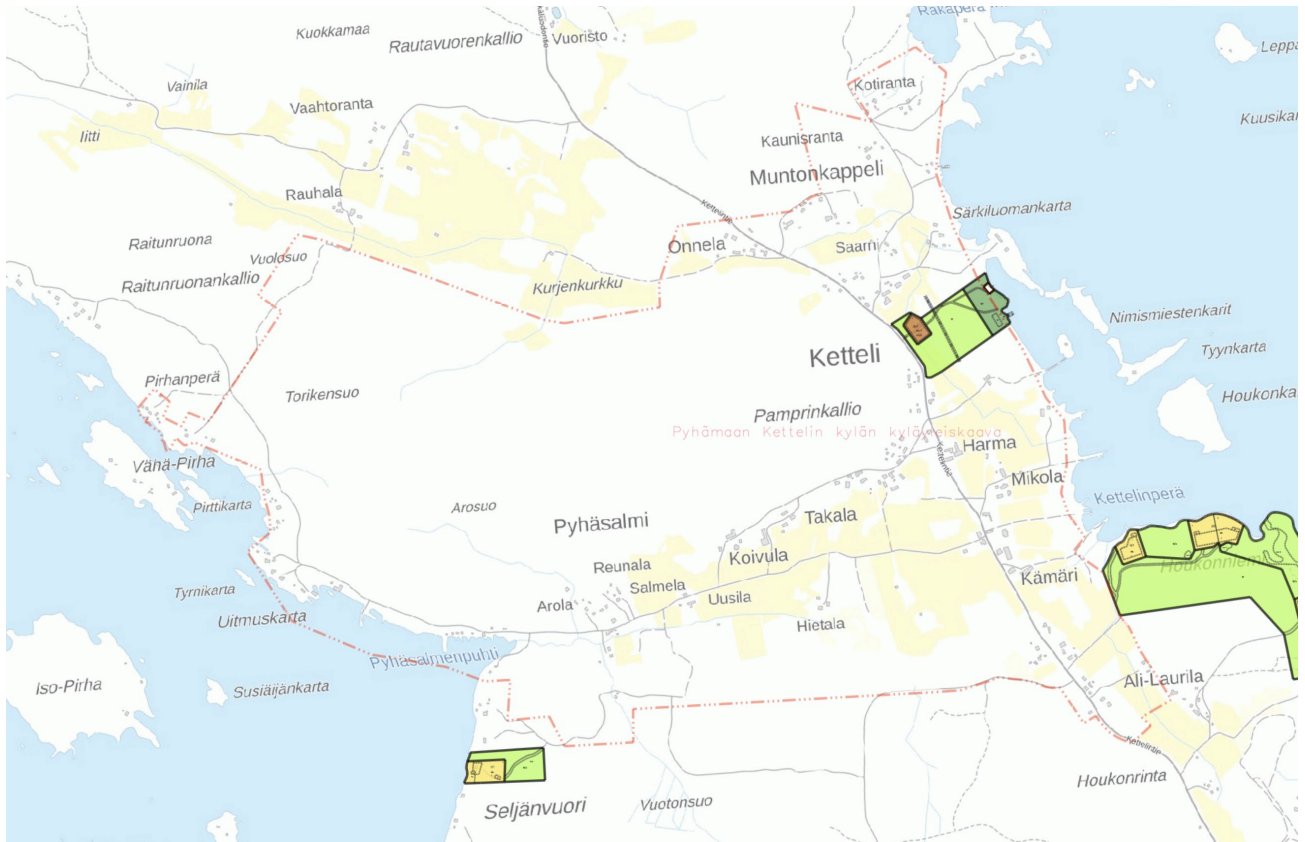
Kartta 3 Alueella voimassa olevat yleiskaavat. Karttakuvassa suunnittelualan raja sinisellä. Kaakkoisosassa on voimassa Pyhämaan osayleiskaava.

3.3.3 Yleiskaava

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

Pyhämaan osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatiloiden talousrakennusten korttelialuetta (AM) ja loma-asuntojen korttelialuetta (RA), näille rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön on annettu suosituksia, sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Tien varren ulkopuoliset alueet ovat maatalousaluetta (MT), joka tulee säilyttää rakentamattomana ja maa- ja metsätalousaluetta (M). M-alueen kaavamääräyksen mukaan alue on suunniteltava siten, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamisesta ja että rakentamisen sopeutumisessa maisemaan kiinnitetään erityistä huomioita.

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



Asemakaavatilanne

3.3.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueella on voimassa yksi ranta-asemakaava: 25.1.2016 hyväksytty Pyhämaan yht.alueiden ranta-asemakaava ja Pyhämaan Pitkäluodon ja Ristimaa-Vintringarta-Kotlemaan ranta-asemakaavan muutos.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 (§ 52) ja rakennusjärjestys tuli voimaan 14.8.2018.

3.3.6 Pohjakartta ja kiinteistöt

Pohjakarttana käytössä on maanmittauslaitoksen maastotietokantaan pohjautuva kartta mittakaavassa 1:5000.

Kiinteistötiedot on haettu maanmittauslaitoksen karttapalvelusta 28.5.2024.



3.4 Luonnonympäristö

3.4.1 Luonnonsuojelu

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.

Kaava-alueella ei ole Natura-aluetta lukuun ottamatta luonnonsuojelulakiin perustuvia luonnonsuojelualueita.

3.4.2 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueen kasvillisuus on monimuotoista, mutta suurelta osin tavanomaista. Alueen metsät ovat pääasiassa talousmetsiä, joissa valtapuulajeina ovat mänty ja kuusi. Metsät ovat osittain ojitettuja ja niissä on tehty harvennushakkuita. Kalliometsät, jotka sisältävät vanhoja mäntyjä ja lahoppuuta, muodostavat arvokkaita luontokohteita. Merenrannalla sijaitsevat pienet niityt ja katajikkoiset alueet ovat perinnebiotooppeja, jotka lisäävät alueen paikallista monimuotoisuutta.

Kylän ympäristössä on runsaasti kulttuurivaikutteisia piirteitä, kuten vanhoja kivimuureja, jotka on rakennettu pelloilta kerätyistä kivistä. Vaikka osa muureista on ajan myötä romahtanut, ne ovat edelleen näkyvä osa maisemaa. Vanhojen piikkilanka-aitojen jäännökset ja rehevöityneet pellonlaidat ovat merkkejä menneestä laiduntamisesta.

Kettelin kylän kasvillisuus on kartoitusajankohtana rehevää, erityisesti kyläteiden varsilla. Vanhassa kulttuuriympäristössä voi usein löytää ketolajeja, jotka viihtyvät karuilla paikoilla. Itärannan rehevät ja sekapuustoiset metsiköt ovat osittain säilyneet luonnontilaisina tai luonnontilan kaltaisina, ja niitä täydentävät pienet merenrantaniityt, jotka ovat säilyttämisen arvoisia.

Etelärajan kapea metsäalue on merkittävämpi luonnon monimuotoisuuden kannalta kuin sitä ympäröivät talousmetsät. Alueen länsiosan laajempi kangasmetsä soineen on pääasiassa talousmetsää, mutta sisältää myös arvokkaita karuja kalliolakialueita ja lahoppuustoa, jotka tarjoavat elinympäristöjä monille lajeille.

Pamprinkallion eteläosassa on louhikkoja, joihin on vuosien varrella kasattu erilaista jätettä. Nämä alueet eivät ole luonnontilaisia, mutta niillä on silti merkitystä paikallisena piirteenä.

Varsinais-Suomen Luonto- ja ympäristöpalvelut on tehnyt alueella luontoselvityksen v. 2019, jota on täydennetty kenttäkaudella 2024.

Maininnanarvoinen kasvillisuus

Selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 46 §:n ja 47 §:n tarkoittamia lajeja. Seuraavat valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset putkilokasvit havaittiin:

- Vaarantunut (VU) keltamatara (*Galium verum*) kuvioilla 6, 37, 38 ja 40.
- Alueellisesti uhanalaiset putkilokasvit (RT):
- Vilukko (*Parnassia palustris*) kuviolla 3.
- Luhtakuusio (*Pedicularis palustris*) kuvioilla 8 ja 11.

3.4.3 Linnusto

Kettelin kylän kaava-alueella linnuston kannalta merkittäviä elinympäristöjä ovat merenrannat ja saaristo, kulttuurimaisema sekä kalliomänniköt. Näillä elinympäristöillä on toisistaan poikkeava lajisto, joka rikastuttaa alueen monimuotoisuutta. Vaikka alueella on myös muita elinympäristölaikkuja, kuten pieniä soita, ne eivät ole riittävän laajoja houkutellakseen erityisesti suolinnustoa. Kuitenkin pienikin elinympäristö voi tarjota sopivia pesimäpaikkoja joillekin lajeille, esimerkiksi peukaloiselle, jonka reviiri havaittiin luo-alueella 32.

Kartoitusalueen ranta-alueiden linnusto on monimuotoista, erityisesti merenpuoleisella osalla. Monimuotoinen linnusto liittyy pääosin edustan vesialueiden pesimäluotoihin, kuten Pyhäsalmenpuhdin Susiäijänkartalle, eikä niinkään varsinaisen kartoitusalueen rantaviivaan. Alueella pesii useita lintudirektiivin suojaamia lintulajeja sekä kansallisesti uhanalaisia lajeja. Tärkeimmät pesimälajit ja niiden suojelustatus on esitetty luontoselvityksen liitteen taulukossa 1.

Kaava-alueella havaittiin useita merkittäviä lintulajeja, jotka ovat lintudirektiivin ja kansallisen uhanalaisluokituksen piirissä. Osa lajeista, kuten saaristolinnusto, pesii varsinaisen kartoitusalueen ulkopuolella, mutta näihin voivat kohdistua maankäytön vaikutukset, erityisesti suurten toimenpiteiden, kuten veneväylien laajennusten ja laajempien ruoppausten yhteydessä.

Kettelin kylän kaava-alueen linnusto on monimuotoista ja sisältää useita merkittäviä lajeja, joiden elinympäristöt on tunnistettu ja huomioitu kaavaselostuksessa. Maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa, että linnuston elinympäristöt säilyvät ja pesimärauha turvataan erityisesti arvokkaiden ja uhanalaisten lajien osalta.

3.4.4 Luontotyytit ja luonnon monimuotoisuus

Selvitysalue on luontoarvoiltaan suurimmaksi osaksi melko tavanomainen. Suurin osa metsistä on talousmetsää, joissa viljellään pääasiassa mäntyä. Laajimmat suoalueet on ojitettu ja otettu metsätalouskäyttöön. Alueen merkittävimmät arvot liittyvät pitkälti sen kulttuuriperintöön.

Metsäalueen tärkeimmät luontoarvot löytyvät laajoilta kallioalueilta, joiden puusto on kitukasvuista ja luonnontilaista. Näillä suojeltaviksi suositelluilla metsäalueilla luontoarvot perustuvat pääasiassa lahoppuun määrään ja puuston eri-ikäisrakenteeseen. Lisäksi muutamat luonnontilaiset purouomat lisäävät metsiköiden monimuotoisuutta ja nostavat niiden arvoa.

Kettelin kylän ympäristössä ja merenrannoilla on pienempiä perinnebiotooppeja. Vaikka perinteinen maankäyttö, kuten laiduntaminen, on loppunut jo vuosia sitten, nämä pienet alueet lisäävät paikallisesti monimuotoisuutta ja tuovat lisäarvoa nykyiseen muokattuun ja rakennettuun ympäristöön. Kulttuuriympäristön säilyminen edistää myös monimuotoisemman eliölajiston säilymistä.

Selvitysalue voidaan jakaa muutamii erityisen huomionarvoisiin kokonaisuuksiin. Itärannan pienet rantaniityt yhdessä luonnontilaisen kaltaisten metsiköiden kanssa muodostavat suojeltavia kokonaisuuksia (kuviot 1–5 ja 7–11). Alueen eteläosassa yhtenäinen metsikkö vanhoine hakamaaineen ja purouomineen muodostaa toisen arvokkaan kokonaisuuden (kuviot 31–36 ja 41). Pamprinkallion vähäpuustoiset kalliolialueet ja niiden väliset rämeläikut (kuviot 12–20, 24–27 ja 16c) ovat myös merkittäviä suojeltavia kohteita.

Ympäristölakien suojaamat elinympäristöt

Alueelta löytyi luontoselvityksissä yksi luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi: tervaleppälehto vuoden 2024 täydennysselvityksen kuviolla 9. Vesilain 11§ tarkoittamia suojeltuja noroja löytyi kaksi (ls2019 kuviot 34 ja 35, ls2024 kuviot 2 ja 6). Metsälain (§ 10) tarkoittamaksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi voidaan tulkita:



luontoselvityksen 2019 mukaan:

- Kuviot 1, 5 ja 10 (rehevät lehtolaikut).
- Kuviot 12, 13, 15, 16, 17, 20, 22 ja 25 (kalliot, kivikot ja louhikot).
- Kuviot 14, 18, 19, 21, 24, 26 ja 28 (kitu- ja joutomaiden vähäpuustoiset suot).
- Kuviot 32, 34 ja 35 (purot ja norot).

2024 täydennysselvityksen mukaan:

- Kuviot 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 ja 16

Uhanalaiset ja Suomen vastuuluontotyypit

Alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppjä ovat:

- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (kostea keskiravinteinen lehto)
Selvitys2019: kuvio 1.
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (kalliometsät)
Selvitys2019: kuviot 9, 12, 13, 15, 17, 20, 22, 25 ja 34. Selvitys2024: kuviot 1, 3, 5, 12, 13, 16, 17 ja 18
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (karu, varjoisa kalliojyrkäne) selvityksen 2019 kuviolla 33.
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (karut poronjäkäle-sammalkalliot) selvitys 2024 kuvio 8.
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (Itämeren kivikkoiset niittyraunnot) selvitys 2024 kuvio 19.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (isovarparäme)
Selvitys 2019: kuvioilla 14, 18, 19, 21, 24 ja 26. Selvitys 2024: kuvio 14
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (varttunut havupuuvaltainen tuore kangas)
Selvitys 2019: kuvioilla 9, 23, 34 ja 35. Selvitys2024: kuvio 3, 12
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (tupasvilläräme) selvityksen 2019 kuvioilla 21 ja 28.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (tuore keskiravinteinen lehto)
Selvityksen 2019 kuvioilla 1, 5, 10 ja 30. Selvityksen 2024 kuviolla 9.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (kostea runsasravinteinen lehto) selvityksen 2019 kuvioilla 1 ja 5.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (saraneva) selvityksen 2024 kuviolla 7.
- Erittäin (EN) uhanalainen luontotyyppi (varttunut kuivahko kangas)
Selvitys 2019: kuvioilla 9 ja 35. Selvitys 2024: kuviot 3, 4, 12
- Erittäin (EN) uhanalainen luontotyyppi (kangasräme) selvityksen 2019 kuviolla 27.
- Erittäin (EN) uhanalainen luontotyyppi (havumetsävyöhykkeen purot ja pikkujoet) selvityksen 2019 kuviolla 32.
- Äärimmäisen (CR) uhanalainen luontotyyppi (korkeakasvuinen merenrantaniitty) selvityksen 2019 kuvioilla 2, 3, 4, 6 ja 8.
- Äärimmäisen (CR) uhanalainen luontotyyppi (matalakasvuinen vihvilä-, heinä- ja saramerenranta-niitty) selvityksen 2019 kuvioilla 2, 3, 4, 6, 8 ja 11.

- Äärimmäisen (CR) uhanalainen luontotyyppi (sekapuuhaka) selvityksen 2019 kuvioilla 6, 36, 38, 39, 40 ja 41.
- Äärimmäisen (CR) uhanalainen luontotyyppi (karu kallioketo) selvityksen 2019 kuviolla 37.

Alueella esiintyvät seuraavat Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit 2019 selvityksessä:

- Maankohoamisrannikon merenrantaniityt kuvioilla 2, 3, 4, 7, 8 ja 11.
- Itämeren kivikkorannat kuvioilla 31.
- Kalliometsät kuvioilla 9, 12, 13, 15, 17, 20, 22, 25 ja 34.

3.4.5 Vesistöt ja pohjavedet

Alueella ei sijaitse järviä tai suurempia lampia eikä pohjavesialueita. Pyhäsalmen puhtiin on merkitty lähteen paikka.

3.4.6 Tulva-alueet

Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykeaineiston pohjalta kaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä tulvariskejä. 100 vuoden meritulva-aineiston perusteella Mannerveden puoleisella rannalla vesi voi työntyä jonkin verran rannalle, mutta näille alueille ei ole kaavassa osoitettu uutta rakentamista.

3.4.7 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 hietä ja hietamoreeni-maata.

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

3.4.8 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita eikä siellä harjoiteta toimintaa, joka aiheuttaisi maaperän pilaantumisen.

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. Syöpymisen tarkkaa vaikutusalueetta on hankala määritellä, mutta sitä esiintyy alueella, joka säteittäisesti suppenee kohti paikkaa, jossa johto tulee rantaan. Johtoalue on lähimmillään n. 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.4.9 Ympäristöhäiriöt

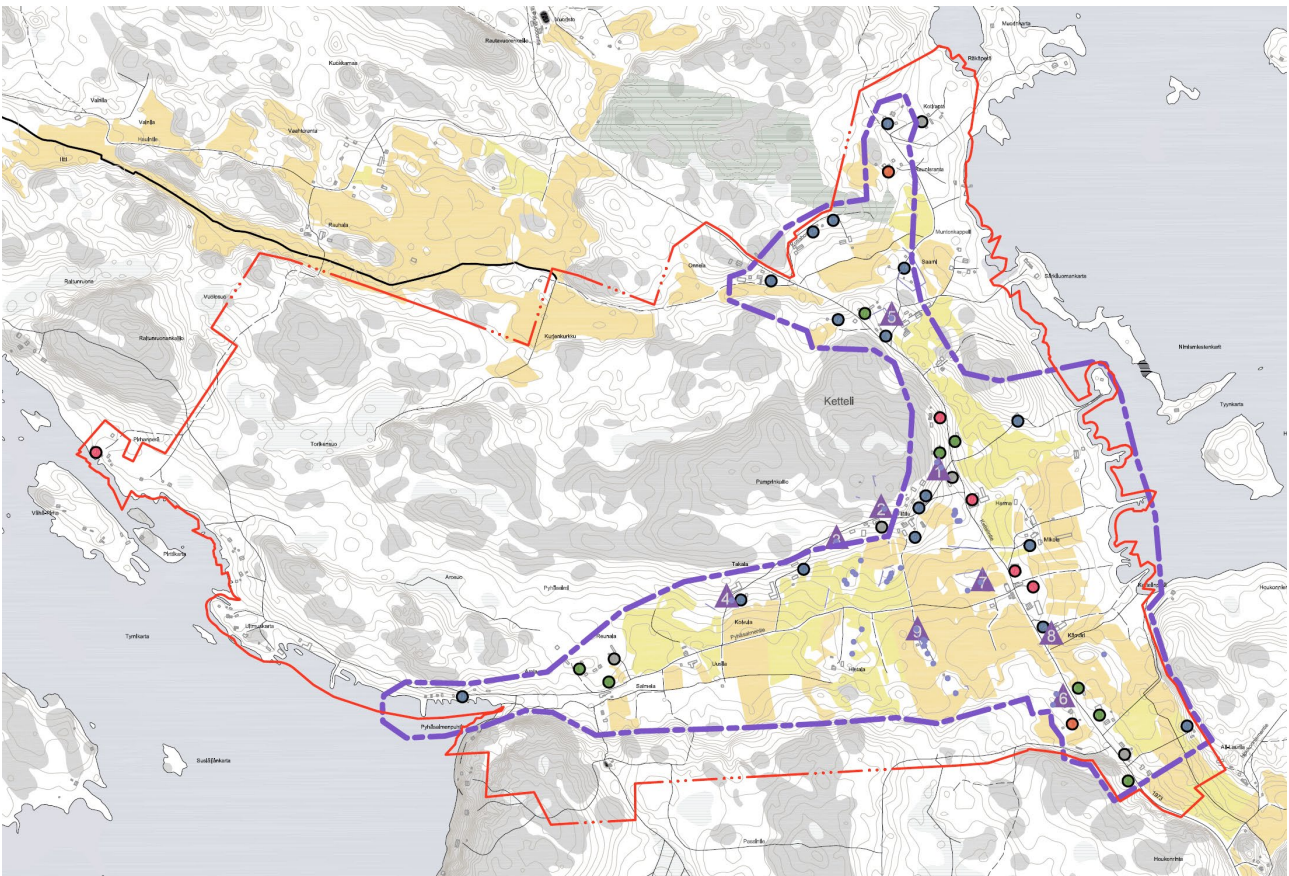
Alueella ei ole merkittävää ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.5 Maisema

Alueen maisemakuva muodostuu tiivistä, teiden varsilla olevasta kyläasutuksesta ja vanhan merenpohjan muodostamasta avoimesta peltoaukeasta. Vanha maankäyttö näkyy hyvin kylän ympäristössä; pellot on raivattu vanhojen merenlahtien ja salmien alaville maille. Peltoalueita täplittävät pienet kalliosaarekkeet, entiset saaret, ja saarekkeissa sekä peltojen laidoilla on havaittavissa kivistä ladottuja kiviaitoja.

Mannerveden puoleinen rantanäkymä on nykyään puuston peittämä, eikä suunnittelualueen poikki johtavalla maantieltä juurikaan ole merinäkyviä.

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



Kartta 4 Karttakuva alueen kulttuuriperinnön kannalta arvokkaista kohteista. Karttakuva värisinä pisteinä on merkitty rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet. Punaisella on merkitty maakunnallisesti, sinisellä paikallisesti, vihreällä maisemallisesti ja oranssilla historiallisesti arvotut kohteet. Harmaa piste tarkoittaa arvokkaaksi todettua kohdetta, jolle ei ole annettu arvoluokkaa. Violetilla kolmiolla on merkitty muinaismuistokohteet. Kaava-alueen raja on punaisella viivalla ja RKY-alueen raja violetilla viivalla.

3.6 Rakennettu ympäristö

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 metsäsaarekkeita.

Pyhäsalmen rannassa on kalastussatama venevajoineen ja laitureineen sekä vanhoja kalamajoja. Alue on seurakunnan maanomistuksesta huolimatta laajalti kyläläisten 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). RKY-alueet ovat Museoviraston inventointeihin perustuvia merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteita, jotka edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Alueet on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamiksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden inventoinneiksi kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010. Alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta v. 2008. Alueen suojelutilanne on kartoitettu myös Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ohjelmallinen rakennussuojelu –hankkeen yhteydessä

3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö

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-Uusi-kartano ja Eerola) sekä Muntontien kellari.

3.8 Liikenne

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 rastein ja yhteiskäytössä olevin venevalkamin.

Kettelistä kuljetaan töihin ja asioille pääasiassa henkilöautoilla.

Pyhämaahan joukkoliikenne on koulukuljetusten varassa.

3.9 Yhdyskuntatekniikka

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

Sähköverkonhaltijana alueella toimii Vakka-Suomen Voima Oy.



Kuva 3 Suunnittelualueen peltomaisemaa kuvattuna Pyhäsalmentieltä pohjoiseen.

3.10 Maanomistus

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

3.11 Väestö, rakentamispaine

Kettelin kylässä on asukkaita yhteensä 38 kpl, joista 15 kpl yli 65-vuotiaita (tilanne 2024 marraskuussa).

3.12 Elinkeinot ja palvelut

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.

Alueella toimii muutamia maatiloja sekä mm. kalastusmatkailuyritys.

3.13 Virkistys

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

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

4. Yleiskaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve

Kyläyleiskaava on tullut vireille Uudenkaupungin seurakunnan aloitteesta. Pyhämaassa tarvitaan tontteja vakituiseen asumiseen 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 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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

4.2.2 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 30.3.-2.5.2023. Asiasta on ilmoitettu Uudenkaupungin Sanomissa. Asiakirjoihin on voinut tutustua kaupungin nettisivuilla sekä Kaupunkisuunnittelussa ja palvelupiste Passarissa nähtävillä olon ajan.

Kaavaluonnoksesta tehtiin 11 huomautusta.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

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

Lisäksi kaavatyön vaiheista ja suunnitteluratkaisuista on keskusteltu ELY-keskuksen kehityskeskusteluissa vuosina 2023 ja 2024.

4.3 Yleiset tavoitteet

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

Kaavalla osoitetaan myös uusi asuinalue Pyhäsalmen rannan tuntumaan, joka monipuolistaa Uudenkaupungin tonttitarjontaa tarjoten omaleimaisen kalastajakylähenkisen asumisvaihtoehdon.

4.3.1 Yhdyskuntarakenne

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

4.3.2 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee maaseudulla, jossa on käytössä kaupungin tarjoamat joukkoliikennemahdollisuudet. Tällä kaavatyöllä ei ole tarkoitus muuttaa olemassa olevia joukkoliikennereittejä. Pyhämaan kirkonkylän palvelut ovat saavutettavissa polkupyörällä tai jalkaisin. Uusia yhteyksiä ei kirkonkylälle ole kaavan mitta-kaava ja alueen rakennuspaine huomioiden mielekästä suunnitella.

4.3.3 Elinkeinot ja palvelut

Elinkeinojen kehittämismahdollisuudet otetaan huomioon osoittamalla maatilojen talouskeskuksille laajenemisvaraa ja muiden elinkeinojen tarvitsemat alueet. Samalla kaavamääräyksiin tuetaan etätöiden ja pienimuotoisen yritystoiminnan harjoittamista.

4.3.4 Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavakartalle on merkitty alueellisen vastuumuseon inventoinneissa arvokkaaksi todetut rakennuskohteet. Merkintöjen tarkoituksena on lisätä asukkaiden tietoisuutta arvokkaasta kulttuuriympäristöstä ja samalla turvata kohteiden säilymistä jälkipolville.

4.4 Suunnittelun vaiheet

4.4.1 Aloitusvaihe

Kaavatyö on saanut alkunsa Uudenkaupungin seurakunnan ajatuksesta kaavoittaa Pyhäsalmen rannalle omakotitalotontteja, ja näin monipuolistaa pyhämaan ja koko Uudenkaupungin tonttitarjontaa. Suunnittelutyö aloitettiin ranta-asetakaavamuotoisena, mutta ELY-keskus katsoi, ettei ranta-asetakaava ollut oikea maankäytön väline sellaiseen suunnitteluun. Suunnittelua jatkettiin kyläyleiskaavaluonteisena ja kaavatyöhön otettiin mukaan Kettelin kylä. Samalla voitaisiin elinvoimaistaa koko Kettelin kyläaluetta ja tarjota maanomistajille mahdollisuus myydä kiinteistöjään tonttimaaksi.

4.4.2 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 30.3.–2.5. 2023 Luonnoksesta saatiin 12 huomautusta ja lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, ELY-keskukselta ja alueelliselta vastuumuseolta.

4.4.3 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavakartalta vähennettiin rakennuspaikkojen määrää, niin että jokainen uuteen rakennuspaikkaan oikeutettu maanomistaja sai kaavakartalle maksimissaan yhden uuden rakennuspaikan.

Luontokohteet jaoteltiin kolmen eri luo-määräyksen alle. Näin voidaan asettaa tiukemmat määräykset niille kohteille, jotka ovat suuremman suojelun tarpeessa.

Museon toiveesta rakennuskohteet jaoteltiin paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin ja alueelta poistettiin srr-kohteet. Rakennuskohteiden suojelumääräykset kattavat koko rakennuksen pihapiirin, joten näin erillistä rakennusryhmämääräystä ei tarvita.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.1.–24.2. 2025

4.4.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotusvaiheesta saatiin seitsemän muistutusta ja lausunnot ELY-keskukselta sekä alueelliselta vastuumuseolta. Kaavakarttaan ja kaavaselistukseen on tehty vähäisiä tarkastuksia näiden aineistojen perusteella:

Kaavakartta:

- Tarkistettu vähäisesti kaava-alueen aluerajauksia ja määräyksiä pohjautuen maanomistajien toiveisiin mm. A-1, AM, M ja MY alueiden osalta.
- Poistettu luontokohde luo-32, luontoselvittäjän tarkastettua kenttämuistiinpanot ja todettua merkinnän virheelliseksi. Kohteella sijaitsee vesiosuuskunnan mittakaivo ja sen vierestä kulkee laskuoja. Alueen maankäytöllisten toimien tulee kuitenkin huomioida Natura 2000- suojeluverkoston alueelle asettamat rajoitteet.
- luo-31 alue on poistettu, sillä se sijaitsi kaava-alueen ulkopuolella.
- Korjattu luo-kuvion 27 littera.
- Täsmennetty luo-2 alueen kaavamääräystä niin, että sen sanamuoto turvaa luontoselvityksessä turvattavaksi tarkoitetut kohteet huolimatta siitä, että metsälain 10§:n tulkintaan on tullut osan kohteista ulos rajaava tulkintasuositus. Kaavamääräyksen tarkoituksena ei ole validoida kaavakohteita hallinnollisesti metsälain tarkoittamiksi erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi, vaan turvata monimuotoisuudelle tärkeiden arvojen säilyminen kaavan keinoin. Muutosta voidaan pitää vähäisenä, sillä luontokohteet, joita määräys koskee ovat olleet määräyksen alaisina ehdotusvaiheessa virallisesti nähtävillä.
- Poistettu /s2 -alueen kaavamääräyksestä ylimääräinen srr-merkintä
- Yleismääräyksien rakentamiskorkeutta koskevaan määräykseen on lisätty aaltoiluvaran huomiointi



5. Yleiskaavan kuvaus

5.1 Kaavan yleinen kuvaus

Osayleiskaavassa on edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti tuettu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suojelukohteet (muinaismuistot, rakennettu- ja luonnonympäristö) sekä niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

Suunnittelualueita tarkasteltiin kokonaisvaltaisesti siten, että osoitettaessa uusia aluevarauksia huomioidaan kaupungin ja sen osa-alueiden kehittämistarpeet, suojelu- ja virkistysarvot sekä elinkeinojen harjoittaminen. Samalla on pyritty vastaamaan maanomistajien nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin, jotta poikkeamislupien tarve vähentyisi.

5.2 Kokonaisrakenne ja -mitoitus

Osayleiskaava täydentää ja eheyttää suunnittelualueen nykyistä yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Teollisuus-, työpaikka- ja taajama-alueet palveluineen sekä potentiaaliset asuinrakentamisen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi alueiksi.

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

5.2.1 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 asukasluennuksen 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 toteutuessaan 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 muuntokertoimenä on käytetty 1 rakennuspaikkaa/2 ha maa-alueita.



Rakentamisen määrää on luonnosvaiheen jälkeen rajattu niin, että huolimatta laskennallisten paikkojen lukumäärästä, kullekin rakennuspaikkaan oikeutetulle maanomistajalle merkitään kaavaan yksi rakennuspaikka.

Ranta-alueilla rakennusoikeuden määrittämisessä noudatetaan emätilaperiaatetta. Uudenkaupungin yleiskaavassa. Ketteli kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II, 5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-alueetta, 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-alueetta ja kyläaluetta liikaa toisistaan.

Kiinteistölle 895-481-5-0 on laadittu emätilalaskelma. Eerola 895-481-5-0 on mukana vireillä olevassa Pamp-rinniemen 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 Katinalta 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 konsultin laskelmiin ja päättänyt 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.

Katinan 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 alueilta, 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 kylälaisten yhteisenä venevalkama-alueena.

Kyläyleiskaavassa ei osoiteta muita uusia, rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja.

Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä:

AT-1 alueella 11 kpl, AT-2 alueella 6 kpl ja AT-3 alueella 5 kpl. Yhteensä 22 rakennuspaikkaa

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.

5.3 Kaavamääräykset

AT-1**Kyläalue. Erillispientalojen rakennuspaikat (Uudet alueet esitetty värireunuksella.)**

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen kyläasumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen 250 k-m² asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään kuitenkin 500 k-m². Maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua palvelua tai ympäristöhäiriöitä tuottamatonta yritystoimintaa palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ei täytä annettua määräystä.

Kirjaintunnuksen alla oleva luku osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.

AT-2**Kyläalue. Ranta-alueen rakennuspaikat (Uudet alueet esitetty värireunuksella.)**

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen kyläasumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa uudisrakennuksia enintään 300 k-m², josta asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ei täytä annettua määräystä.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Kirjaintunnuksen alla oleva luku osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.

AT-3

Kyläalue. Pyhäsalmen rannan rakennuspaikat

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 200 k-m² sekä varasto- ja autotallitiloja 140 k-m². Lisäksi saa rakentaa enintään 60 k-m² vierasmajan. Autokatoksen alaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakentamisessa tulee noudattaa laadittuja rakentamistapaohjeita.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Rakennukset on sijoitettava n. 25 m etäisyydelle tiestä, siten, että rakennuksen pääty tulee pääsääntöisesti tielle päin. Rakennuspaikan ranta-alueen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa. Maisemaa muuttaville toimenpiteille on haettava maisematyölupa.

Kirjaintunnuksen alla oleva luku osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.

VL

Lähivirkistysalue, Pirhanperä

Pirhanperän entinen kalastussatama.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueen olemassaolevia rakennuksia saa korjata sr-1 -merkinnän alla määritellyin edellytyksin.

RA

Loma-asuntojen rakennuspaikka

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, kerrosalaltaan enintään 150 k-m² loma-asunnon sekä 25 m², saunarakennuksen, 25 m² vierasmajan sekä enintään kolme talousrakennusta. Rakennusten suurin sallittu kokonaiskerrosala on 200 k-m²

Rakennusten etäisyys rantaviivasta rakennusjärjestyksen mukaisesti.

RM

Matkailupalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa kalastusmatkailua palvelevia rakennuksia enintään 250 k-m², yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m².

LV

Venevalkama

Merkinnällä on osoitettu venevalkama-alueet.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään, Vanha kalastukseen liittyvä rakennettu ympäristö

Alueen ympäristössä tulee säilyttää vanhan kalastukseen liittyvän kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Alueen rakennuksia tai ympäristöön liittyviä rakennelmia, kuten laitureita, ei saa purkaa. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia. Rakennelmien osalta sallitaan käytön kannalta välttämättömät rakennelmat, mutta niiden materiaaleissa ja muotokielessä on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot. Alueen maisemaa hoidetaan nykytilan mukaisesti avoimena.

/s-2

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Vanha kyläkeskuksen alue

Alueella tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläkeskuksen ominaispiirteet. Alueen rakennuksia ei saa purkaa.

Ympäristön kannalta merkittävät puut tulee säilyttää. Kyläkeskuksen avoimia näkymiä tulee säilyttää. Pihapiirejä saa aidata matalilla puurakenteisilla aidoilla rakentamistapaohjeen mukaisesti. Rakennuksia saa korjata sr- ja srr-määräyksissä annettujen ohjeiden mukaisesti.

M

Maa- ja metsätalousalue

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina on osoitettu pelto- ja metsäalueet. Alueilla on sallittu peruselinkeinoja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen. M-alueille asuinrakentaminen haja-asutusluonteisesti on mahdollista, mutta kyse on yksittäistapausten harkinnasta. Aluetta voidaan käyttää myös virkistykseen alueen pääasiallista käyttötarkoitusta vaarantamatta tai vaikeuttamatta.

Määräys:

Alueen maankäytössä on huomioitava alueella mahdollisesti sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontokohteet ja niiden edellytykset säilyä kaavamääräysten asettamassa tilassa. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevat talousrakennukset.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa rantametsävyöhykkeet. Merkinnän tarkoituksena on säilyttää rannan lähiympäristön maiseman maisemallisesti arvokas luonne sekä turvata rantavyöhykkeellä ympäristön monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt.

Määräys:

Alueen maisemaa on hoidettava niin, etteivät sen ympäristölliset arvot kärsi. Maisemaa muuttaville toimenpiteille on haettava maisematyöluja. Alueen maankäytössä on huomioitava alueella mahdollisesti sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontokohteet ja niiden edellytykset säilyä kaavamääräysten asettamassa tilassa. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevat talousrakennukset.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Merkinnällä on osoitettu alueet, joille kohdistuu erityistä ulkoilupainetta. Merkinnän tarkoitus on turvata maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittaminen alueella ulkoilupaineen sitä häiritsemättä, sekä mahdollistaa erikseen ulkoilua palvelevien reittien ja rakennelmien rakentaminen.

Määräys:

Alueelle saa sijoittaa kaksi ulkoilua ja retkeilyä palvelevaa, kerrosalaltaan enintään 50 k-m² rakennusta. Esim. laavu tai yöpymismökki. Alueen maankäytössä on huomioitava alueella mahdollisesti sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontokohteet ja niiden edellytykset säilyä kaavamääräysten asettamassa tilassa.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Näitä ovat mm. valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden viljelyaukeat ja maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet sekä valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin liittyvät viljelyaukeat. Merkinnän tarkoituksena ei ole vaikeuttaa maatalouselinkeinon harjoittajan toimintaa, vaan turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden viljelymaisemien säilyminen jälkipolville. Paras keino arvokkaan maiseman säilyttämiseksi on sen pitäminen aktiivisessa viljelykäytössä. Viljelykäytössä tulee voida hyödyntää ajantasaisia viljelymenetelmiä. Maisemaa peittävien rakennelmien, kuten kasvutunneleiden rakentaminen voidaan huolellisesti valituille paikoille sallia, mikäli ne elinkeinon harjoittamisen kannalta katsotaan tarpeelliseksi.

Peltojen metsittäminen voidaan suojelumääräyksellä kieltää, mutta kaavalla ei voida velvoittaa maanomistajaa ryhtymään aktiivisiin toimenpiteisiin viljelyalueiden avoimina säilyttämiseksi.

Määräys:

Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella olevia rakennuksia saa korjata ja korvata. Uudisrakennuksina sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevat tuotanto- ja talousrakennukset sekä muut yritystoimintaa tukevat rakennukset soveltuissa määrin. Uudisrakennukset tulee sijoittaa pihapiiriin ja metsänreunan tuntumaan maisemaa kunnioittaen ja säilyttäen avoimet näkymät.

Alueen kivaitojen ja peltoalueiden sekä metsäsaarekkeiden säilymisellä on erityistä merkitystä maisema-arvojen säilymisen kannalta.

RKY

Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön raja, RKY Pyhämaan kirkot ja kyläasutus.

Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla arvokkaan kulttuuriympäristöön kuuluvan avoimen Peltomaiseman, kylärakenteen ja rakennettujen aluekokonaisuuksien ominaispiirteiden säilyttäminen.

Uudisrakentamisessa on sovitettava rakentamisen ja maatalouden tarpeet ympäristöön sen ominaispiirteitä kunnioittaen. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

RKY-alueella uudisrakennuksen suunnittelu on MRL 120 d §:n mukainen vaativa suunnittelutehtävä.

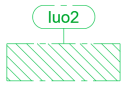
nat

Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

luo1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Lain nojalla suojeltu, uhanalaisuusluokituksestaan äärimmäisen tai erittäin uhanalainen luontotyyppi. Alueen ympäristö on hoidettava luonnontilaisena.

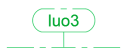


Erityisen tärkeä elinympäristö.

Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden on luontoselvityksessä todettu täyttävän metsälain 10§ mukaiset vaatimukset erityisen tärkeästä elinympäristöstä. Metsälain 10§:n tulkintasuositukset ovat muuttuneet ja niihin on tullut tarkennuksia luontoselvityksen valmistumisen jälkeen. Luontoselvityksessä arvoitettujen luontokohteiden merkitys alueen luonnon monimuotoisuudelle ei kuitenkaan lakipykälän tulkintasuositusten myötä ole muuttunut. Tästä syystä tämän kaavamääräyksen piiriin luetaan luontoselvityksessä todetut luontotyytit. Määräyksen tarkoituksena ei ole virallistaa kohteiden hallinnollista statusta metsälain mukaisina erityisen tärkeinä elinympäristöinä, vaan turvata alueen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden kohteiden mahdollisuudet säilyä.

Määräys:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Merkinnän tarkoituksen ei ole rajata maanomistajan oikeutta maankäyttöön alueella vaan tuoda kaavalla tiedoksi alueella havaitut luontoarvot.

Määräys:

Uhanalaisuusluokituksestaan silmälläpidettävä tai vaarantunut luontotyyppi.

Alue suositellaan hoitamaan luonnontilaisena. Maankäytössä tulee välttää alueen luontoarvojen tärvelemistä.



Mitoitusalueen raja



Maakunnallisesti arvokas rakennuskohde

Merkinnällä on osoitettu alueellisen vastuumuseon inventoinneissa maakunnallisesti arvokkaiksi todetut kohteet. Kohteet on haettu kaavakartalle museon informaatioportaalista ja niiden ajantasaisuus on tarkastettu 15.1. 2024.

Määräys:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta erityisen arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen historiallinen, rakennustaiteellinen ja kyläkuvallinen arvo säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen sekä mahdolliseen konsultaatioon.

Indeksinumero merkinnän alla osoittaa kohdenumeron



Paikallisesti arvokas rakennuskohde

Merkinnällä on osoitettu alueellisen vastuumuseon inventoinneissa paikallisesti arvokkaiksi todetut kohteet. Kohteet on haettu kaavakartalle museon informaatioportaalista ja niiden ajantasaisuus on tarkastettu 15.1. 2024.

Määräys:

Rakennustaiteellisesti sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus on tavoitteena säilyttää, mutta rakennukseen voidaan harkinnanvaraisesti tehdä muutoksia. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Indeksinumero merkinnän alla osoittaa kohdenumeron



Muu kulttuuriperintökohde

Alueelta ei arkeologisessa inventoinnissa löydetty yhtään kiinteän muinaisjäännöksen määritelmät täyttävää kohdetta. Näin ollen inventoinnin kohteet ovat merkittyinä kaavakarttaan muina kulttuuriperintökohteina.

Määräys: Alueen arkeologisessa inventoinnissa löydetty kohde, joka kertoo paikallisesta asutushistoriasta. Kohde on hyvä huomioida maankäyttöä suunniteltaessa.

Indeksinumero merkinnän alla osoittaa kohdenumeron



Olemassa oleva rakennuspaikka



Uusi rakennuspaikka



Uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärä



Sauna



Yhdystie



Tonttitie



Uusi ohjeellinen tonttitie



15 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva



Alueen raja



Osa-alueen raja



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Ketteli

kyläkeskuksen nimi

5.3.1 Yleiset määräykset

MRL 44 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ranta-alueen ulkopuolella AT- ja AM-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 ja RM-1 - alueilla.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Avoimeen maisemaan tai ranta-alueille rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläympäristöön ottaen huomioon paikallinen rakentamisen perinne. Ulkomaalasta suunniteltaessa on huomioitava ympäröivä vanha rakennuskanta ja suosittava yhtäläistä tapaa.

Suojeltavaa rakennusta ei oteta huomioon rakennusoikeutta laskettaessa.

Alueella sijaitsevat kiviaidat on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

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

Rakennuspaikan maamassat on käsiteltävä ja hyödynnettävä rakennuspaikalla.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus rakennusjärjestyksen mukaan on +2,3 m merenpinnasta (N2000).

Alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava sekä uudis-, että korjausrakentamisessa. Rakennuskorkeus ei sisällä rakennuspaikan ominaisuuksista johtuvaa aaltoiluvaraa.

Ennen maankäytön toimenpiteiden aloittamista on tarkistettava, onko suunnittelualueella muita kulttuuri-perintökohteita, kuten asutushistoriallisia jäännöksiä. Suuremmista kulttuuriperintökohteista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

5.4 Rakentamistapaohjeet

Kyläyleiskaavaa täydentämään on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjeistaa uudisrakentajaa tai rakennustaan korjaavaa huomioimaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläympäristön ja alueen ympäristöarvot.

6. Kyläyleiskaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.



Osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Kaavan varauksia sijoitettaessa on harkittu niiden mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia rakennettuun ja luonnonympäristöön sekä mm. taloudellisia, sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Asuntojen rakentaminen tulee tapahtumaan normaalin rakennuslupakäytännön mukaisesti pääosin yksityisten maanomistajien toimesta ja pidemmän ajan kuluessa. Maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon rakennuspaikkojen sijoittamiseen ja niiden toteutumiseen.

Ympäristön häiriötekijöitä ja haitallisia vaikutuksia ympäristöön on kaavassa pyritty ehkäisemään kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi kaavaan liittyvillä yleisillä määräyksillä ja suosituksilla. Jätteiden ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uusien asuinrakennusten rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne ovat kohtuudella liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta siten, että paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen on mahdollista. Lisäksi kaava ohjaa mahdollista täydennysrakentamista siten, että ei aiheuteta ristiriitaa olevien kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Myös muilla alueilla kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa vanhaa kulttuuriympäristöä ja maatalouden perinnemaisemaa sekä arvokasta rakennuskantaa. Väestöpohjan kasvaessa ja laajentuessa mahdollisuudet kaikenlaiseen kulttuurin harjoittamiseen paranevat.

6.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Pyhäsalmen edustalla olevaan Natura 2000 – alueeseen ei kaavoituksella ole merkittävästi vaikutusta. Alue on ennestään vahvasti ihmistoiminnan muokkaamaa venevajoineen ja laitureineen. Luonto- ja maisemaselvitys huomioidaan sijoittamalla rakentamisalueet siten, että maisemallisesti arvokkaat peltoalueet jätetään rakentamisesta vapaaksi ja uudet rakentamispaikat sijoitetaan ensisijaisesti nykyisen kylärakenteen yhteyteen tai maisemaa tukien peltojen reuna-alueille.

Uudisrakentamisella on aina jonkinlaisia negatiivisia vaikutuksia ympäröivään luontoon. Uudet rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että ne sijoittuvat ympäristöön, joka on tavalla tai toisella valmiiksi ihmistoiminnan muokkauksen alasta. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään minimoimaan luonnolle aiheuttamia vaikutuksia mm. maamassojen ja tonttien käsittelyn osalta.

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 eliölajistoa.

Kaava-alueen pinta-ala on 297,5 ha, josta voimassa olevassa yleiskaavassa vihreäksi jätettyjä alueita on 154,4 ha (M-, MT- ja VR-alueet) ja rakentamiselle varattuja alueita loput 143,1 ha. Tulevassa kaavassa vihreäksi jätettyjä alueita on yhteensä 231,5 ha ja rakentamiselle varattuja alueita on 66 ha. Rakentamiselle varattuja alueita on tulevassa kaavassa merkittävästi vähemmän. Vaikka voimassa oleva kaava ei ole koko laajuudessaan toteutunut, eikä kaavalla kasvateta todellista metsäpinta-alaa, voidaan kaavan silti katsoa ohjaavan tiiviimpään yhdyskuntarakenteeseen ja näin turvaavan suuremman metsäpinta-alan, kuin aikaisempi kaava. Tuleva kaava on myös oikeusvaikutteinen kaava, jossa rakennuspaikat on etukäteen määriteltä ja kaava toimii rakennuslupan myöntämisen perusteena.



6.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Hajarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse haitallisia määriä jäte- ja pesuvesiä tai muita ympäristölle vaarallisia aineita. Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus sekä alueen liikenne tulevat pitkällä tähtäimellä kasvamaan. Haitallisia ympäristövaikutuksia voidaan vähentää mm. tehostamalla alueen jätehuoltoa ja jätevesien käsittelyä.

6.4 Vaikutukset veteen

Kaavalla ei ole välitöntä vaikutusta pohjavesiin.

Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu olemassa olevat yhteydet kunnallistekniikkaan ja viemäreihin. Rakennuspaikkojen tulisi olla kohtuullisin kustannuksin liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään. Mikäli rakennusta ei ole liitetty keskitettyyn jätevedenpuhdistuslaitokseen tai puhdistamoon, jätevedet on käsiteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Lisäksi on noudatettava Valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Kaavan myötä alueen veneliikenne ei lisäännä merkittävästi, mutta uusien asukkaiden myötä jonkinasteinen kasvu on mahdollista. Pienveneilyn ja Pyhäsalmen rannan käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen. Uusien rakennuspaikkojen käyttöönotto ei vaadi ruoppauksia, sillä Pyhäsalmen ranta on jo venevalkamakäytössä.

6.5 Vaikutukset ilmastoon

Kyläyleiskaavan tarkoituksena on maaseutukylän elinvoimaisuuden turvaaminen. Kylän nykyisen väestön ikääntyessä se tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen osoittamista. Uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiiliä. Negatiivisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin pyritty kaavan keinoin minimoimaan.

Kyläyleiskaavan ilmastovaikutusten arvioinnin apuna on käytetty KILVA-työkalua. Alla käydään läpi työkalun tarkastuslistan teemoittain kaavaa koskevat asiat.

Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kylän täydennysrakentamiseen ja arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimiseen. Olemassa oleva rakennuskanta säilytetään ja sen kunnostusta tuetaan. Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen laajenemisen, mutta täydennysrakentamisen rakennuspaikat on valikoitu olemassa olevan kylärakenteen sisälle tai sen yhteyteen. Lisäksi alueella ei ole merkittävää rakennuspainetta, joten kaavaratkaisun toteutuminen koko laajuudessaan on epätodennäköistä.

Suunnittelualueen maamassojen hyödyntämisestä paikallisesti on annettu erillinen kaavamääräys, jonka tarkoituksena on minimoida maaperään kohdistuvaa muokkauspainetta rakennuspaikoilla. Tämän lisäksi rakennustapaohjeessa ohjeistetaan hoitamaan metsäisillä rakennuspaikoilla osa tontista luonnontilaisena.

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

Metsäisillä rakennuspaikoilla sallitaan ainoastaan rakennusten kannalta välttämättömien puiden kaataminen ja rakennuspaikkojen ympäristö tulee säilyttää metsäisenä. Tämän vuoksi metsäalaa ei kaavan myötä ole tulossa juurikaan muutoksia. Uusien rakennusten myötä puustoa joudutaan kuitenkin vähäisessä määrin poistamaan eikä kaava-alueella ole kompensointiin soveltuvaa ympäristöä.

Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa



Kaava-alueen rakennuspalikkojen metsäisyysvaatimusten takia viherpinta-ala alueella säilyy lähes ennallaan. Kaavaratkaisu ei myöskään vaikuta alueella olemassa oleviin viheryhteyksiin. Rakentamistapaohjeessa ohjeistetaan uudisrakennuksien pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi puuta.

Liikkumisen tarpeen vähentäminen ja kulkumuotojen painottuminen kestäviksi

Maaseudun kyläalueelle kaavailtava lisärakentaminen lisää väistämättä yksityisautoilua, mutta mikäli alueelle saadaan lisää asukkaita, on lähipalveluiden säilyminen turvatumpaa, jonka puolestaan voitaisiin katsoa osaltaan vähentävän autoilun tarvetta.

Kaavaratkaisu tukeutuu olevassa olevaan liikenneverkkoon, joka mahdollistaa lähipalveluiden saavuttamisen kirkonkylällä kävellessä tai polkupyörällä.

Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja eletävyyden edistäminen

Ulkoilun ja virkistysalueen osalta kaava-alue on puolestaan ihanteellinen. Lähivirkistysmetsät alkavat suoraan kotiovelta, eikä alueella ole minkäänlaisia ympäristöhäiriöitä tai haittaa aiheuttavia tekijöitä. Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen on yksi kaavan perustavoitteita, joka puolestaan lisää alueen virkistysarvoja.

Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja mahdollistaminen.

Kaava-alueella ei ole arvokkaan kulttuuriympäristön luonteen vuoksi selvitetty aurinkoenergian tuotantomahdollisuuksia. Kaavalla ei estetä yksittäisten rakennusten aurinkopaneeleja, mutta siihen ei myöskään ohjeisuuksilla rohkaista.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Maaseudun kylässä ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen hoituu kaupunkirakentamiseen verrattuna lähes luonnostaan. Perinteinen rakennustapa on suosinut rakennuspaikan valinnassa yläviä maaston kohtia notkojen sijaan, ja olemassa oleva rakennuskanta on siten tulvariskien ulkopuolella. Kaava-alueella ei myöskään ole vettä läpäisemätöntä pintaa lukuun ottamatta yhtä alueen halki kulkevaa tietä. Eli hulevesien hoito tapahtuu luonnostaan. Lumenkaatopaikoille ei myöskään ole mielekästä varata kaavassa erikseen tilaa.

Suunnitelman yhteydessä on tarkastettu paikkatietopohjaisesti tulvariskialueet, ja niille sijoittuvaa rakentamista ei ole suunniteltu.

6.6 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

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

6.7 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 liittymiä/osakkaita.

6.8 Sosiaaliset vaikutukset

Mahdollisuus kylämaisen asumisen elvyttämiseen. Kettelin kylä tukeutuu vahvasti Pyhämaan keskustan palveluihin. Vakituisten asukkaiden saaminen alueelle edesauttaa keskustan palvelujen (kauppa, kievari ja koulu) säilymistä.



6.9 Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin

Viljelyssä olevat peltoalueet säilyvät yhtenäisinä ja olemassa oleville maataloille mahdollistetaan lisärakentaminen.

Pyhäsalmeella osoitetaan korttelialuetta kalastusmatkailun kehittämiseksi.

Etätyömahdollisuuksia ja pienimuotoista ympäristöhaittaa aiheuttamatonta yritystoimintaa tuetaan kaavamääräyksin.

7. Yleiskaavan toteuttaminen

7.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti.

Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena ja MRL:n 72§:n nojalla voidaan rakennuslupa myöntää rantavyöhykkeillä osayleiskaavan perusteella.

Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kaupungin rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on tullut voimaan.

Yleiskaavalla on osoitettu rakentamisalueet. Kaavan toteuttaminen rakentamisen osalta tapahtuu rakennuslupamennettelyllä. Yleiskaava-alueella noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

7.3 Seuranta

Kaupungin tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

Uudessakaupungissa 28.10.2025

Yhteyshenkilöt:

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

kaavoitusarkkitehti
Markus Gerke
040 351 9662
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi