



Asemakaavoituksen aloittaminen Pyhäsalmen alueella

842/10.02.03/2014

TEKLA 04.03.2014 § 21

Liite Kartta suunnittelualueesta
Liite Sijaintikartta

Uudenkaupungin Seurakunta on pyytänyt kaupunkia aloittamaan asemakaavoituksen Pyhäsalmen alueella. Kirkkoneuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan tammikuussa ja hyväksyi esityksen, jossa lähdetään alueen kaavoitukseen.

Vuonna 2010 arkkitehti Arja Pennanen on laatinut diplomityönään kaavasuunnitelman alueelle. Suunnitelma on esitelty kirkkoneuvoston jäsenille ja neuvosto teki silloin päätöksen, että kaavoitukseen palataan myöhemmässä vaiheessa.

Pyhäsalmen rannalle sijoittuvan alueen pinta-ala on 32 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on n. 600 metriä. Diplomityössä alueelle oli esitetty n. 20 tontin alue. Alue sijoittui rannasta n. 250 metrin päähän. Asemakaavalla on tarkoitus tuoda rakentamista enemmän rantaan, jolloin alueesta saadaan houkuttelevampi. Alueen rakentuminen edesauttaisi Pyhämaan kirkonkylän kehittämistä ja mahdollisesti auttaisi palveluiden säilymisessä alueella.

Alue sijoittuu n. 3 kilometrin päähän Pyhämaan kirkonkylän keskustalta-alueelta.

Pyhämaassa ei ole tällä hetkellä muita asemakaavoitettuja alueita. Asemakaava laadittaisiin kaupungin toimesta ja seurakunta maksaisi kaavoituksen kulut. Kaavoitus maksaa arviolta n. 10.000-15.000 euroa.

Lisätietoja Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 0500 743 087

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksella, että asemakaavatyö Pyhäsalmen ranta-alueella Uudenkaupungin Seurakunnan omistamalla alueella voidaan käynnistää. Kaavoituksen kulut n. 10.000-15.000 euroa maksaa Uudenkaupungin Seurakunta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Mika Sjöblom ja Eila Polojärvi eivät esteellisinä osallistuneet tämän pykälän käsittelyyn.



KHALL 10.03.2014 § 83

Liitteet Kartta suunnittelualueesta
Sijaintikartta

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavatyö Pyhäsalmen ranta-alueella Uudenkaupungin Seurakunnan omistamalla alueella voidaan käynnistää. Kaavoituksen kulut n. 10.000-15.000 euroa maksaa Uudenkaupungin Seurakunta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Lasse Virtanen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KHALL 13.04.2015 § 154

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 10.03.2014 seurakunnan maa-alueen asemakaavoittamisesta Pyhäsalmen alueella, Pyhämaassa. Ely-keskuksen kanssa pidetyssä neuvottelussa päädyttiin siihen, että alueelle ei voi ilman laajempaa maankäytöllistä tarkastelua kaavoittaa asemakaavalla ehdotettua määrää rantaan tukeutuvaa asumista.

Päädyttiin siihen, että asiaa tutkitaan laatimalla kyläyleiskaava. Kyläyleiskaava laaditaan, sillä tarkkuudella, että sen pohjalta voidaan myöntää rakennusluvut. suunnittelualueen pinta-ala on n. 270 ha.

Suoraan rakennuslupaan oikeuttavassa kyläyleiskaavassa on osoitettava, kuinka monta rakennuspaikkaa kullekin kiinteistölle sallitaan. Kaavasta on myös käytävä selville rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti.

Kyläyleiskaavoituksen lopputuloksena tulee olla toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja eheä kylärakenne. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti tulee suunnitella kokonaisuuden kannalta kohtuullisella, hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisella ja tasapuolisella tavalla.

Kaavassa määritellyt rakentamismahdollisuudet, rajoitukset ja maankäyttö on suunniteltava niin, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Kyläyleiskaavaa laadittaessa on tärkeää kiinnittää huomiota vuorovaikutukseen eri toimijoiden välillä. Lisäksi on



huolehdittava siitä, että kyläläisillä on mahdollisuus osallistua suunnitteluun. Hyvin toteutettu kaavoitusprosessi on kaikkien yhteinen etu. Kaavan vaikutusten arviointi ja riittävät selvitykset parantavat kaavoituksen laatua. Ne auttavat eri osa puolia hahmottamaan, miten kaava muuttaa heidän elinympäristöään.

Uudenkaupungin seurakunta on varannut kaavoitukseen noin 17.000 €. Seurakunta maksaa kaavoituksen. Kaupunkisuunnittelu käyttää kaavan laadinnassa apunaan arkkitehti Marko Kivistöä.

Lisätietoja Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 0500 743 087

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että kyläyleiskaavan laatimistyö Pyhäsalmen alueella voidaan käynnistää. Kaavoituksen kulut n. 17.000 euroa maksaa Uudenkaupungin Seurakunta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Lasse Virtanen ei esteellisenä osallistunut tämän asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta.

Merkittiin, että tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 12

Valmistelija: Kaava-suunnittelija Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Pyhämaan Kettelin kylään ollaan laatimassa kyläyleiskaavaa.

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

Kaavatyö käynnistettiin vuonna 2014.

Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.5-4.6.2015.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) esittely ja kaavoitushankkeen yleinen tiedotustilaisuus pidettiin Pyhämaan koululla 4.6.2015. Hanketta esittelivät kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén ja arkkitehti Marko Kivistö.

Kyläyleiskaavaa laaditaan Kettelin kyläkeskuksen ympärille n. 270 ha laajuiselle alueelle. Alue rajoittuu idässä ja lännessä mereen. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Pyhämaan 1993 laaditusta osayleiskaavan alueesta.

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 luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä edistään olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Kaavoituksella tutkitaan lisärakentamismahdollisuudet Pyhäsalmen ja koko Kettelin kylän alueella.

Suunnittelualue käsittää pääpiirteissään Kettelin kylän alueen. Kaavoitus on käynnistynyt seurakunnan aloitteesta laajentuen käsittämään koko kylän alueen. Seurakunnan omistama alue jakautuu osittain myös rantakaavoitettavaan alueeseen, joka on kyläkaavan ulkopuolella. 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.

Alue kuuluu pääosin RKY-alueeseen eli arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen. Alueelle on laadittu rakennuskannan inventointi, arkeologinen inventointi sekä luontoselvitys.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia Kettelin alueen kyläyleiskaavaluonnoksesta sekä pyytää lausunnot ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Turun museokeskukselta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Heli-Päivikki Laurén ja valtuuston II vpj Lasse Virtanen poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.



Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.58.

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 297

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kettelin kyläyleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.3.-2.5.2023.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 12 huomautusta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Turun museokeskukselta. Huomautusten ja lausuntojen yhteenveto vastineineen liitteenä.

Kettelin kyläyleiskaavan ehdotusvaiheessa on tehty muutoksia. Alla lyhyesti keskeisimmät muutokset luonnosvaiheeseen verrattuna, perustuen viranomaislausuntoihin, lisäselvityksiin sekä alueen erityispiirteiden tarkempaan huomiointiin.

Rakennuspaikkojen määrää on viranomaislausuntoihin perustuen vähennetty niin, että maanomistajakohtaisesti kaavassa osoitetaan nyt enintään yksi uusi rakennuspaikka. Tämä linjaus edistää alueen tasapainoista maankäyttöä ja kestävyyttä.

Luontoselvitystä on tarkennettu vuoden 2024 kenttäkaudella, ja kaavakartalle on lisätty selvityksessä havaittujen kohteiden sijainnit ja suojelulliset tiedot. Näin varmistetaan, että luonnonarvot huomioidaan riittävällä tarkkuudella.

Rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet on puolestaan jaoteltu paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueellisen vastuumuseon toiveiden mukaisesti. Tämä selkeyttää kohteiden suojelutarpeiden arviointia ja auttaa niiden huomioimisessa kaavan toteutuksessa.

Pyhäsalmen ranta-alueella rakennuspaikkojen määrää on vähennetty, ja paikkojen sijoittelu on tarkistettu niin, että alueella sijaitseva merikotkan pesä voidaan huomioida. Lisäksi rakennuspaikkojen uusi sijoittelu tukee paremmin olemassa olevan



rakennuskannan yhtenäisyyttä, mikä parantaa alueen maisemallista ja ekologista eheyttä. AT-alueiden laajuutta on myös tarkasteltu, ja suuret, viljelykäytössä olevat pellot on merkitty maa- ja metsätalousalueiksi. Tämä linjaus tukee alueen maiseman ja elinkeinorakenteen säilyttämistä.

Näillä muutoksilla kaavaehdotus vastaa paremmin alueen luonnon- ja kulttuuriarvoihin sekä maankäytön eri tarpeisiin, tarjoten samalla edellytykset kaavan sujuvalle toteutukselle ja kestäväälle kehitykselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan nykymuodossa asettaa virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Kettelin kyläyleiskaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston II varapuheenjohtaja Lasse Virtanen poistui asian esittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella.

Kaupunginhallitus 05.05.2025 § 117
1081/10.02.03/2022

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kettelin kyläyleiskaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2025. Määräaikaan mennessä saapui 7 muistutusta sekä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja alueelliselta vastuumuseolta. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineyhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavakarttaan on tehty vähäisiä tarkastuksia näiden aineistojen perusteella:

- 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- suojeluverkon 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 kaava-kohteita hallinnollisesti metsälain tarkoittamiksi erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi, vaan turva-ta monimuotoisuudelle tärkeiden arvojen säilyminen kaavan keinoin. Muutosta voidaan pitää vä-häisenä, sillä luontokohteet, joita määräys koskee ovat olleet määräyksen alaisina ehdotusvai-heessa virallisesti nähtävillä.
- Poistettu /s2 -alueen kaavamääräyksestä ylimääräinen srr-merkintä
- Yleismääräyksien rakentamiskorkeutta koskevaan määräykseen on lisätty aaltoiluvaran huomiointi

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kettelin kyläyleiskaava on hyväksyttävissä. Muutokset nähtävillä olon jälkeen ovat vähäisiä, joten kaavaa ei tarvitse laittaa enää uudelleen nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Kettelin kyläyleiskaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Anniina Tättilä ja Lasse Virtanen poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18:56- 19:05 hallintolain 28.1 § kohdassa 3 tarkoitetun intressijäävin perusteella.
