



MYNÄMÄEN KUNTA

RAIMELAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



28.10.2016

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Rakennettu ympäristö	5
Luonnonympäristö	5
Muinaismuistot	5
Maanomistus	5
Työpaikat, palvelut	5
Vesihuolto	5
2.2. Suunnittelutilanne	5
Maakuntakaava	5
Yleiskaava	5
Asemakaava	6
Rakennusjärjestys	7
Kaavan pohjakartta	8
Rakennuskiellot	8
3. Suunnittelun vaiheet	9
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	9
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	9
Viranomaisyhteistyö	9
Osalliset ja vireille tulo	9
Kaavaluonnos	9
Kaavaehdotus	9
Kaavan hyväksyminen	10
4. Asemakaavan kuvaus	11
4.1. Kaavan rakenne	11
Mitoitus	11

4.2.	Aluevaraukset	11
	Korttelialueet.....	11
	Maa- ja metsätalousalueet	12
	Virkistysalueet	12
	Liikenne- ja katualueet	12
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	12
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	13
5.	Asemakaavan toteutus.....	14
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	14
5.3.	Toteutuksen seuranta	14

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 28.10.2016)
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.10.2016	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa pp.kk.2016 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MYNÄMÄKI RAIMELAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Virkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 255 ja 256, maa- ja metsätalousaluetta, virkistysaluetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laajennuksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Mynämäen kunnan puolelta työtä on ohjannut tekninen johtaja Timo Oja.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	30.6.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	4.7. – 8.8.2016
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__ - __.__.2016
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__ - __.__.2016
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__2016

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen kunnassa noin 1,5 kilometrin päässä kuntakeskuksesta koilliseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaava-alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Liikennöinti kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa Yläneentieltä.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Raimelassa Yläneentien varrella noin 1,5 kilometrin päässä Mynämäen kuntakeskuksesta koilliseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoaluetta (ks. kansikuva). Alueen maaperä on savea (Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 17.8.2016).

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnitteluala sijaitsee lähellä Mynämäen keskustan palveluita.

Vesihuolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

2.2. Suunnittelutilanne

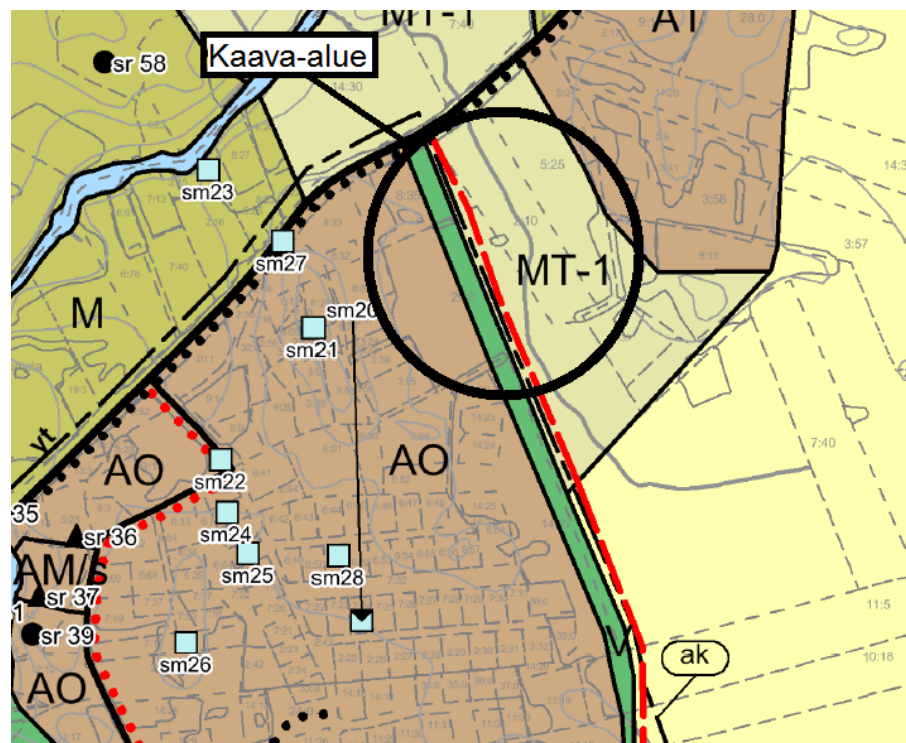
Maakuntakaava

Suunnitteluala kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, joka on vahvistettu 20.3.2013.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaava

Suunnittelualaalla on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston 26.1.2015 § 6 hyväksymä oikeusvaikutteinen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavan ja Kanta-Mietoisten yleiskaavan tarkistus.



Ote Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavasta

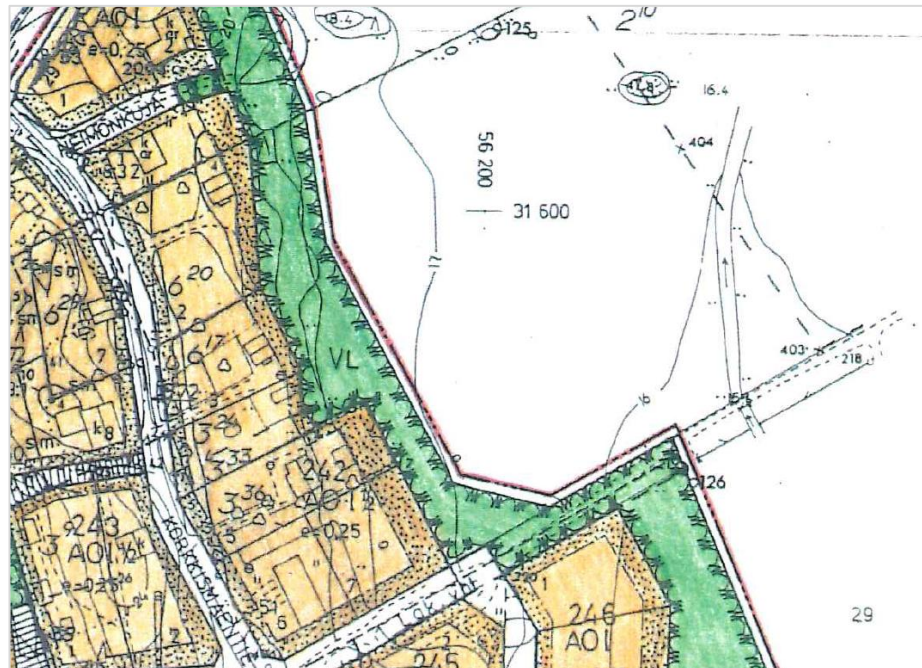
Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

MT-1	MAATALOUSALUE, JOKA PYRITÄÄN SÄILYTTÄMÄÄN AVOIMENA MAISEMATILANA. Alueelle sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Pelto- ja niittyalueiden metsitystä ei suositella.
AO	ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II.
V	VIRKISTYSALUE. Alueelle saa rakentaa vähäisiä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
	KOKOOJAKATU, OHJEELLINEN.
	ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE. Alueen rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella.

Asemakaava

Osalla kaava-aluetta on voimassa 2.4.1993 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos (Raimelan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Ote asemakaavayhdistelmästä:



Kaavamuuotosalue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL).

Rakennusjärjestys

Mynämäen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2012.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaava-alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Liikennöinti kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa Yläneentieltä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan laadinta on saanut alkunsa maanomistajan (Tuokilan Tila Oy) kaavoitushakemuksesta.

Kaava-alueen toteuttamisesta on tarkoitus sopia maankäytösopimuksella maanomistajan ja Mynämäen kunnan kesken sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Asemakaavan laajennuksen käynnistämisestä on tehty päätös Mynämäen kunnanhallituksessa 27.6.2016 § 157.

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla 30.6.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.7. – 8.8.2016 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei tullut osallisilta mielipiteitä.

Kaavaluonnos

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt 28.10.2016 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2016.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2016 välisen ajan.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2016 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2016.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2016 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue on osoitettu yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 1,61 hehtaaria, lähivirkistysaluetta (VL) noin 0,41 hehtaaria, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) noin 1,38 hehtaaria, liikennealuetta (LT) noin 0,21 hehtaaria sekä katualuetta noin 0,86 hehtaaria.

Yleiskaavassa kokoojakadun varteen osoitettu pohjois-etelä-suuntainen viheryhteys on osoitettu kaavaratkaisussa alueen länsireunaan, joten virkistysreittiverkoston jatkuvuus on huomioitu kaavassa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,48 hehtaaria.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 4034 k-m².

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO).

Korttelit 255 ja 256



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta, kerroslukua, rakentamistapaa, pihajärjestelyitä ja pysäköintipaikkoja.

Maa- ja metsätalousalueet



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Virkistysalueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Liikenne- ja katualueet



YLEISEN TIEN ALUE.

Kadut

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi katua, joista toinen on kokoojakatu (kk).

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteen mukainen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu alueen vieressä olevaan Raimelan asemakaava-alueeseen. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaava ei lisää liikennettä alueella merkittävästi. Liikennöinti kaava-alueelle toteutetaan Yläneentieltä.

Maanomistaja vastaa asemakaavan mukaisten katujen rakentamisesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Maakuntakaavassa kaava-alue sijaitsee muinaisjäännöskohteen / -alueen sma 3307 vieressä. Alueella on rautakautinen maakuntakaavan liitteen mukaan maansekainen röykkiö (koko 20 x 3-4 x 1 m), jonka eteläpäässä maakivi. Sijainti omakotitalon takapihalla.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

Virkistys

Yleiskaavassa kaava-alueen keskiosaan on osoitettu aluetta pohjois-etelä-suunnassa halkova virkistysalue (V). Virkistysreittiverkoston jatkuvuus on huomioitu kaavaratkaisussa, sillä kaavassa on osoitettu virkistysaluetta (VP) alueen länsireunaan pohjois-etelä-suuntaisesti.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueella sijaitseva peltoalue on osoitettu yleiskaavassa maatalousalueeksi, joka pyritään säilyttämään avoimena maisematielana (MT-1). Alue on osoitettu kaavaratkaisussa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), eikä alueelle ole osoitettu rakentamista, joten peltoalueen maisemallisten arvojen säilyminen on turvattu kaavaratkaisussa.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalsiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumisesta ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Mynämäen kunta.

Turussa __.__.2016

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM