

Keskustan asemakaavan muutos

Mynämäki

Kaavaselostus, hyväksyminen
26.8.2024



Keskustan asemakaavan muutos

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
3.1	Kaavaproessin vaiheet	5
3.2	Asemakaava	5
3.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Palvelut.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Yhdyskuntatekniikka ja liikenne	11
3.1.5	Luonnonympäristö	14
3.1.6	Kulttuuriympäristö	14
3.1.7	Maanomistus	14
3.1.8	Pohjakartta	14
3.1.9	Rakennusjärjestys	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.1.1	Maakuntakaava.....	15
3.2.1.2	Osayleiskaava.....	18
3.2.1.3	Asemakaava	19
3.2.2	Selvitykset	21
3.2.2.1	Kulttuuriympäristöselvitys.....	21

3.2.2.2	Liikenneselvitys	22
3.2.2.3	Selvitykset virasto- ja terveystalosta sekä pankin vanhasta osasta ..	24
3.2.2.4	Muut liittyvät päätökset.....	25
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
3.3.1	Osalliset.....	26
3.3.2	Vireilletulo	27
3.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	27
3.3.4	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	27
3.3.5	Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	30
3.4	Kaavaproessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	30
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
4.1	Kaavan rakenne	34
4.1.1	Mitoitus	39
4.2	Kaavan vaikutukset.....	47
4.2.1	Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön	47
4.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	47
4.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	47
4.2.4	Vaikutukset talouteen ja palveluihin.....	48
4.2.5	Vaikutukset ilmastokestävään kehitykseen.....	48
4.3	Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	49
4.4	Nimistö	52
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	53
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
5.3	Toteutuksen seuranta	53

**Keskustan asemakaavan muutos
Mynämäki**

Kaavaselostus, hyväksyminen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

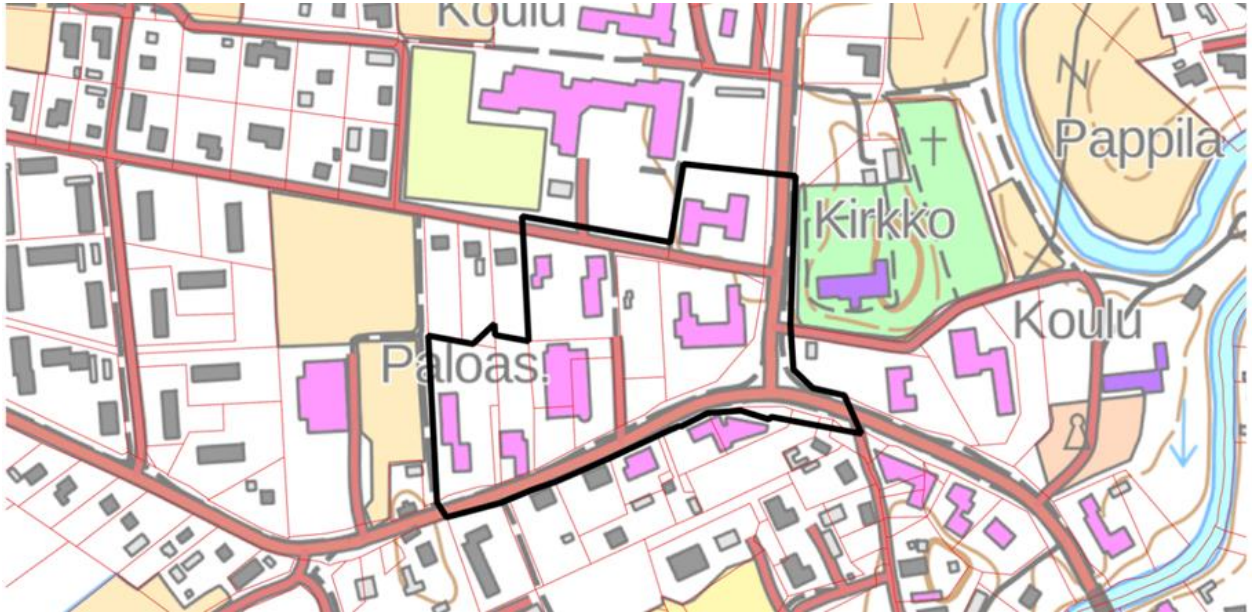
Asemakaavan muutos koskee 30.11.1983, 29.1.1997, 5.5.2004, 5.5.2009, 16.9.2013 ja 30.10.2019 hyväksyttyjen asemakaavojen kortteleita 181, 500 ja 1201.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 503-301-9901-7, 503-442-1-4, 503-442-1-14, 503-442-1-25, 503-442-1-38, 503-442-1-58, 503-442-1-168, 503-442-1-182, 503-442-1-21, 503-442-1-27, 503-442-1-28, 503-442-1-30, 503-442-1-32, 503-442-1-34, 503-442-1-5, 503-442-1-50, 503-442-1-52, 503-442-1-53, 503-442-1-64, 503-442-1-65, 503-442-1-66, 503-442-1-72, 503-452-10-2, 503-452-12-0, 503-468-2-11 sekä maantietalueiden osalta kiinteistöä 503-895-0-1950.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa kortteleista 181 ja 1201, kortteli 500 sekä liikenne- ja katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Mynämäen keskustaani, Pyhän Laurin kirkon länsipuolelle. Pyhän Laurin kirkko on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, joka hallitsee Mynämäen keskustan maisemaa. Mynämäen yhtenäiskoulu (Laurin koulu) sijaitsee suunnittelualan pohjoispuolella. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 500, 181 ja 1201 sekä niihin rajautuvia maanteitä (Keskuskatu ja Kirkkokatu).



Kuva 1. Suunnittelualueen ohjeellinen raja on esitetty maastokartalla mustalla viivalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Keskustan asemakaavan muutos". Kaavamuutos on Mynämäen vuoden 2022 kaavoituskatsauksen mukainen hanke. Kaavamuutoksen tarkoituksena on sovittaa alueelle liike- ja toimistorakentamista, päivittäistavarakaupan myymälätiloja sekä asuinrakentamista arvokkaan Mynämäen kirkon RKY-alueen läheisyys huomioiden.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta- ja määräykset
- Havainnekuva
- Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista - KILVA
- Vuorovaikutus, palaute ja vastineet
- Asemakaavan seurantalomake
- Kulttuuriympäristöselvitys
- Liikenneselvitys

2 TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti 22.8.2022 käynnistää Keskustan asemakaavan muutoksen kortteleissa 181, 500 ja 1201. Kunnanhallitus päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, OAS, kokouksessaan 22.11.2022 § 294.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä huhtikuussa 2023. Tämän jälkeen kunta on arvioinut saatua palautetta ja neuvotellut alueen maanomistajien kanssa. Kunnanhallitus on keskustellut kaavan sisällöstä ja evästännyt kaavan laatijaa suunnitelman tarkistamisesta ehdotusvaiheetta varten. Kunnanhallitus hyväksyi 18.12.2023 § 324 Keskustan asemakaavan kortteleita 181, 500 ja 1201 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen. Ehdotusvaiheen nähtävilläolo oli 20.12.2023-2.2.2024. Tämän jälkeen järjestettiin ehdotusvaiheen palautteen pohjalta tehtyjen tarkistusten johdosta erillinen kohdennettu kuuleminen 26.3.–11.4.2024 niille, joiden etuun tarkistuksilla oli oleellisesti vaikutusta. Asemakaavan muutos on valmisteltu hyväksyttäväksi kunnanhallituksen käsittelyyn 13.5.2024 (ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi) ja oli tavoitteellisesti lainvoimainen kesällä 2024.

Valtuuston hyväksymispäätöksen 20.05.2024 § 13 jälkeen 10.6.2024 Varsinais-Suomen ELY-keskus teki siitä oikaisukehotuksen. Tämän jälkeen kunta neuvotteli ELY-keskuksen kanssa kaavakartan ja -aineiston tarkistamistarpeesta 25.6.2024. Aineistoon tehtiin neuvottelussa tarpeelliseksi todetut tarkistukset. Tarkistuksista kuultiin lisäksi kaava-alueen maanomistajia. Asemakaavan muutos valmisteltiin tarkistettuna uudelleen hyväksymiskäsittelyyn kunnanhallitukseen 26.8.2024.

3.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen keskustassa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 500, 181 ja 1201 sekä niihin rajautuvia maanteitä (Keskuskatu ja Kirkkokatu). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria. Tavoitteena on säilyttää ja lisätä kunnan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä sovittamalla alueelle liike- ja toimistorakentamista, päivittäistavarakaupan myymälätiloja sekä asuinrakentamista. Laadullisena tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen mittakaavaltaan keskustan ja RKY-alueen arvot huomioiden.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mikäli kaavasta ei ole muistutettu ja kaavaprosessi on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saa lainvoiman tavoitteellisesti syksyllä 2024, jonka jälkeen kaavan toteuttaminen on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen keskustassa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 500, 181 ja 1201 sekä niihin rajautuvia maanteitä (Keskuskatu ja Kirkkokatu). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria.

Suunnittelualue on rakennettua kuntakeskuksen aluetta, jossa rakennukset ovat rakennetut eri aikakausina. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään Mynämäen tori, K-Supermarket, Osuuspankki, Irjantalo ja uimahalli, kukkakauppa, paloasema sekä huoltoasema.

Mynämäen kirkko sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen itäpuolella ja yhtenäiskoulu (Laurin koulu) suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kohdealueen, RKY, (Mynämäen kirkko) vaikutusalueeseen.

3.1.2 Palvelut

Suunnittelualue toriympäristöineen tarjoaa lukuisia erilaisia palveluita. Suunnittelualueelle sijoittuu mm. K-Supermarket, Osuuspankki, kukkakauppa, uimahalli, pizzeria, nuorisotila, Mehiläisen työterveyspiste ja huoltoasema.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee asuin-, liike- ja palvelutiloja. Kirkkokadun ja keskuskadun risteuksen eteläpuolella sijaitseva liikerakennus on rakennettu useassa osassa. Ensimmäinen osa valmistui Kirkkokadun varteen kirkko vastapäätä vuonna 1957. Vanhimman osan on suunnitellut Heikki Sarainmaa. Kaksikerroksisessa rakennuksessa on liiketiloja ja asuntoja. Rakennuskokonaisuutta on laajennettu vuosina 1976 ja 1986. Ensimmäisen laajennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Raimo Reija ja Hannu Kuusela ja jälkimmäisen Arkkitehtitoimisto Raimo Reima. Ensimmäinen osa on suunniteltu pankin tiloiksi ja sellaisena ne toimivat edelleen. Talossa on lisäksi toiminut käräjäoikeus ja kunnantalo. Uusimmassa läntisessä siivessä on ollut poliisin ja tuomiokunnan tiloja.



Kuva 2. Osuuspankin rakennus.

Irjantalo on historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Veijo Kahran suunnittelema liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 1972. Rakennus sijoittuu aivan suunnittelualueen pohjoisosaan, Virastotien ja Kirkkokadun risteykseen. Rakennus koostuu kahdesta kaksikerroksisesta liikerakennuksesta, joiden välissä on matalampi liikerakennus. Kokonaisuus pitää sisällään uimahallin, nuorisotilan, pizzeriaan ja Mehiläisen työterveyden toimipisteen.



Kuva 3. Irjantalo.

Virastotiellä sijaitsevat vanha kunnantalo ja terveystalo edustavat jälleenrakennuskauden julkista rakentamista. Rakennukset muodostavat yhdessä eheän kokonaisuuden, joka on kuitenkin päässyt vuosien saatossa rapistumaan. Rakennukset on suojeltu yleiskaavalla, mutta vuonna 2019 uusitussa asemakaavassa rakennusten tilalle on esitetty

kerrostaloja. Alueen hulevesipumppaamo sijaitsee torin keskellä etualalla kuvassa 4 (harmaa rakenne).



Kuva 4. Vanha kunnantalo.



Kuva 5. Terveystalo.

Mynämäen tori muodostaa avoimen alueen hyvin keskeisellä paikalla keskustassa. Tori-alue on suorakaiteen muotoinen ja sijoittuu keskeisimmälle paikkaa kaavamuutos- aluetta etelä-pohjoissuuntaisesti. Tori rajautuu reunoiltaan K-Supermarkettiin, vanhaan kunnantaloon ja pankkitaloon sekä päädyistään Virastotiehen ja Keskuskatuun. Tori luo keskustaan avoimen tilan, joka mahdollistaa merkittäviä näkymälinjoja moneen suuntaan. Osaa torista käytetään autopaikoitukseen. Torin eteläosassa sijaitsee myös nuorten harrastustoimintaan liittyviä siirrettäviä rakenteita, skeittiramppeja.

Korttelin keskelle sijoittuvat nykyisellään myös vesi- ja viemäriverkostot, jotka tullaan siirtämään katualueille.



Kuva 6. Mynämäen tori.

Torin vieressä sijaitseva kaupparakennus on valmistunut vuonna 1976. Nykyisin siinä toimii K-Supermarket.



Kuva 7. K-Supermarket.

Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuu Mynämäen suuri keskiaikainen kivikirkko. Nykytiedon mukaan kirkko on rakennettu 1300-luvulla. Pappilan alue, jossa myös kirkko sijaitsee, on vanha keskiaikainen kylänpaikka, joka nykyisin muodostaa Mynämäen keskustaaajaman yhdessä muiden kiinni toisiinsa kasvaneiden vanhojen kylien kanssa.



Kuva 8. Mynämäen kirkko.

Kirkkomaisema on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Kirkko sijoittuu alavan tasangon, monien murroslinjojen ja pienten selänteiden muodostamaan leikkauskohtaan. Kylmämuurattu kiviaita reunustaa kirkkomaalla olevaa hautausmaata. Kirkko näkyy hyvin pitkälle maisemassa ja muodostaa eräänlaisen sisäänkäyntinäköalasta lähestyttäessä Mynämäen keskustaa. Kirkko näkyy kaukonäkymissä yleensä katon lappeiden alareunaan saakka ja lähinäkymissä myös kokonaan. Näkyvyys vaihtelee vuodenaikojen mukaan runsaan lehtipuuston vuoksi. Nykyisen ulkomuotonsa kirkko on saanut Olli Kestilän suunnittelemassa restauroinnissa vuosina 1959–1960.

Mynämäkeen valmistui oma paloasema vuonna 1968. Rakennuksen on suunnitellut Maanviljelysseuran arkkitehtitoimisto.



Kuva 9. Mynämäen paloasema.

Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsee Nesteen huoltoasema.



Kuva 10. Huoltoasema.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka ja liikenne

Alue on Mynämäen keskustan yhdyskuntatekniikan piirissä. Vesihuollosta vastaa kunnan omistama Mynämäen Vesihuolto Oy.

Keskuskatu ja Kirkkokatu ovat maanteitä, jotka kulkevat suunnittelualueen etelä- ja itäreunoilla. Virastotie (katu) lävistää suunnittelualueen sen pohjoisosassa ja Torikuja torin länsireunalla jatkuen jalankululle ja pyöräilylle varattuna katualueena Virastotielle. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu, pääosin reunakiveyksellä ajoradasta erotettu yhteys

kulkee molempien maanteiden Keskuskadun ja Kirkkokadun osalta molemminpuolisesti ja katualueiden, Virastotien ja Torikujan osalta toispuoleisesti.



Kuva 11. Näkymä Kirkkokadulta etelään.

Virastotie kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa itä-länsi-suuntaisesti. Katu on rakennettu vuonna 1950. Irjantalo (vasemmalla kuvassa 12) sijoittuu Virastotien ja Kirkkokadun kulmaukseen.



Kuva 12. Näkymä Virastotieltä itään.

Kirkkokatu ja Keskuskatu (maanteitä) ovat keskustan pääväylät ja muodostavat sen selkärangan. Maantiet ovat ELY-keskuksen hallinnoimia ja välittävät liikennettä alueen

halki edelleen muille alueille. Niiden molemmilla puolin sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varatut väylät.



Kuva 13. Kirkkokadun ja Keskuskadun liittymä.

Keskuskadun varteen sijoittuu lukuisia liike- ja palvelurakennuksia. Kaavamuutosalueen osalta sen varteen sijoittuvat paloasema, Nesteen huoltoasema, sekä K-Supermarketin ja Osuuspankin rakennukset. Keskuskatua on jäsennöity pienine yksityiskohtineen ja raitti on jalankulkijan mittakaavassa. Katupinnoitteet ovat erilaisia keskeisillä ylityskohdilla ja jalankululle ja pyöräilylle varatut väylät on erotettu ajoradasta reunakiveyksillä.



Kuva 14. Näkymä Keskuskadulta itään.

3.1.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua taajamaympäristöä, joka koostuu suurelta osin vettä läpäisemättömistä pinnoista.

Suunnittelualueella tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.6 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu Mynämäen kirkon RKY-alueeseen (www.rky.fi)

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme paikallisesti arvokkaaksi arvioitua kiinteistökokonaisuutta: Vanha kunnantalo, paloasema sekä vanha pankin ja osuuskaupan kokonaisuus. Irjantalo on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alueen arvot on kuvattu tarkemmin kulttuuriympäristöselvityksessä.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Lähimmät muinaisjäännöskohteet sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella, Pyhän Laurin kirkon ympäristössä. Mynämäen keskusta lukeutuu alueeseen, jossa arvioitavia löydöksiä saattaa kuitenkin löytyä maanmuokkauksen yhteydessä.

3.1.7 Maanomistus

Alue on osin kunnan ja osin yksityisessä omistuksessa. Yksityisten maanomistajien (OP Vakka-Auranmaa, Koy Mynämäen Apaja ja Mynämäen YritysVoima Oy) kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset.

3.1.8 Pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta (hyväksytty 30.3.2020).

3.1.9 Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnan 5.7.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

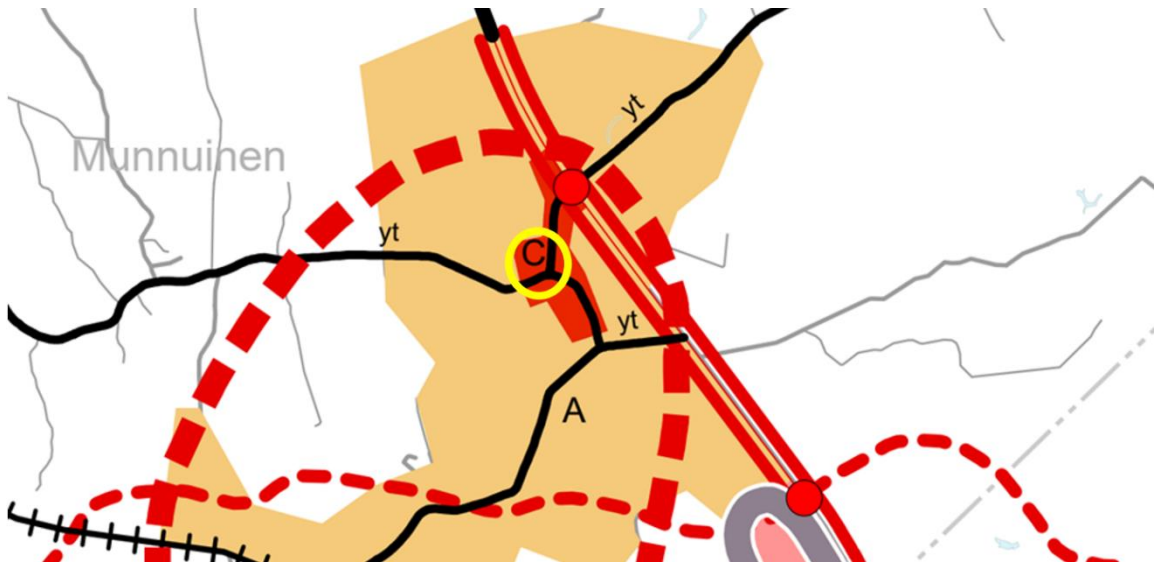
3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava (VSMK), joka kattaa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen alueet. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavat 20.3.2013. Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (VSMK) alueella on edelleen voimassa vesihuoltolinjan (V) merkintä.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (TPLMK) korvasi Varsinais-Suomen maakuntakaavan (VSMK) yhdyskuntarakennetta ohjaavat merkinnät. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi (punainen katkoviiva).

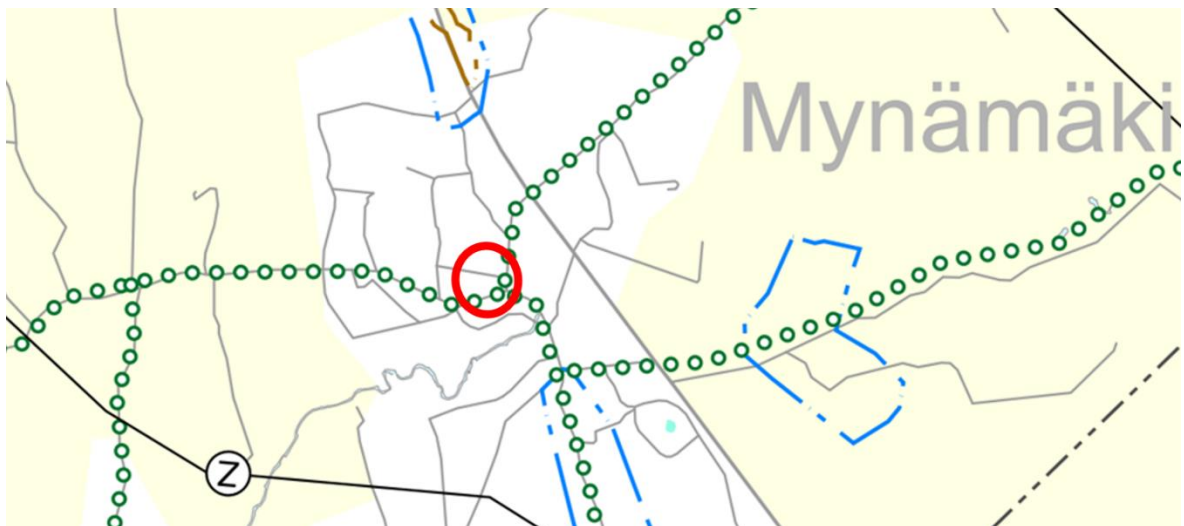


Kuva 15. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa näkyy Varsinais-Suomen maakuntakaavan (VSMK), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan (LAVMK) merkinnät. (Lähde: Varsinais-Suomen liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.



Kuva 16. Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta (Lähde: Varsinais-Suomen liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella kaavakartalla.

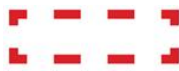
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (LAVMK) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Siinä suunnittelualueen maanteitä koskee ohjeellisen ulkoilureitin merkintä (vihreä rinkula).



Kuva 17. Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta (Lähde: Varsinais-Suomen liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella kaavakartalla.

Kaavamuuotosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset maakuntakaavoissa:

Kehittämisperiaattemerkinnät



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuutta.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus

Maankäytön merkinnät



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

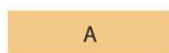
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Liikenne



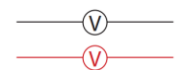
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

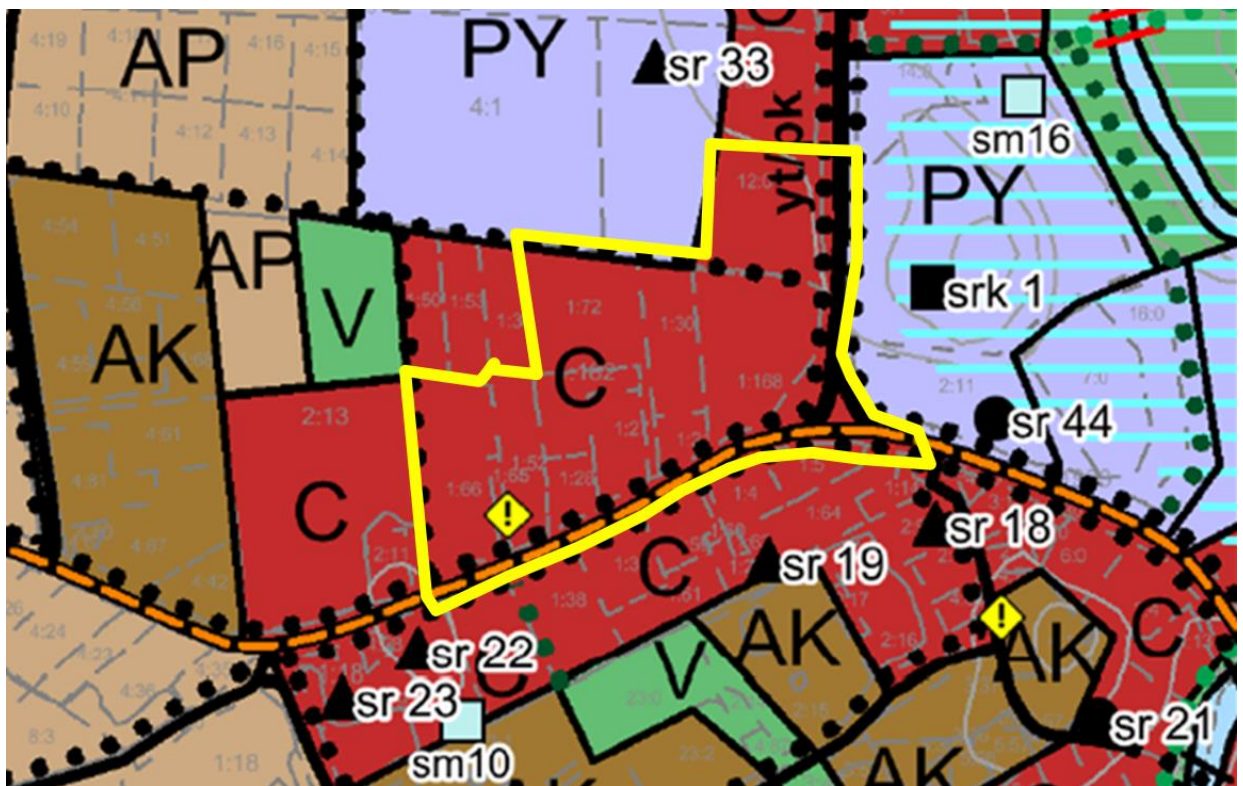
Yhdyskuntatekninen huolto



VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TSMK, SSMK)

3.2.1.2 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos 2040 (hyväksytty 26.1.2015), joka ohjaa ensisijaisesti kaavasunnittelua alueelle. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue rajoittuu itäosasta julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY), jossa sijaitsee Mynämäen Pyhän Laurin kirkko. Mynämäen kirkko on kooltaan maamme kolmanneksi suurin keskiaikainen kirkko. Kirkon alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.



Kuva 18. Ote Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavasta ja osayleiskaavan muutoksesta 2040 (Lähde: <https://kartat.sweco.fi/mynamaki>).

Kaavamuuotosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset yleiskaavassa:

- C**
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
 Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksikköjen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 12 000 k-m². Aluetta suunniteltaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen yhteyksien, pysäköinnin sekä huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen sekä keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin. Alueen tavoitteellinen kerrosluku II-III.
- MAHDOLLESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET.**
 Kohde, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tarvittaessa pilaantunut alue kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
- KEVYEN LIIKENTEEN REITTI, OHJEELLINEN.**

**KIRKKOMAISEMA.**

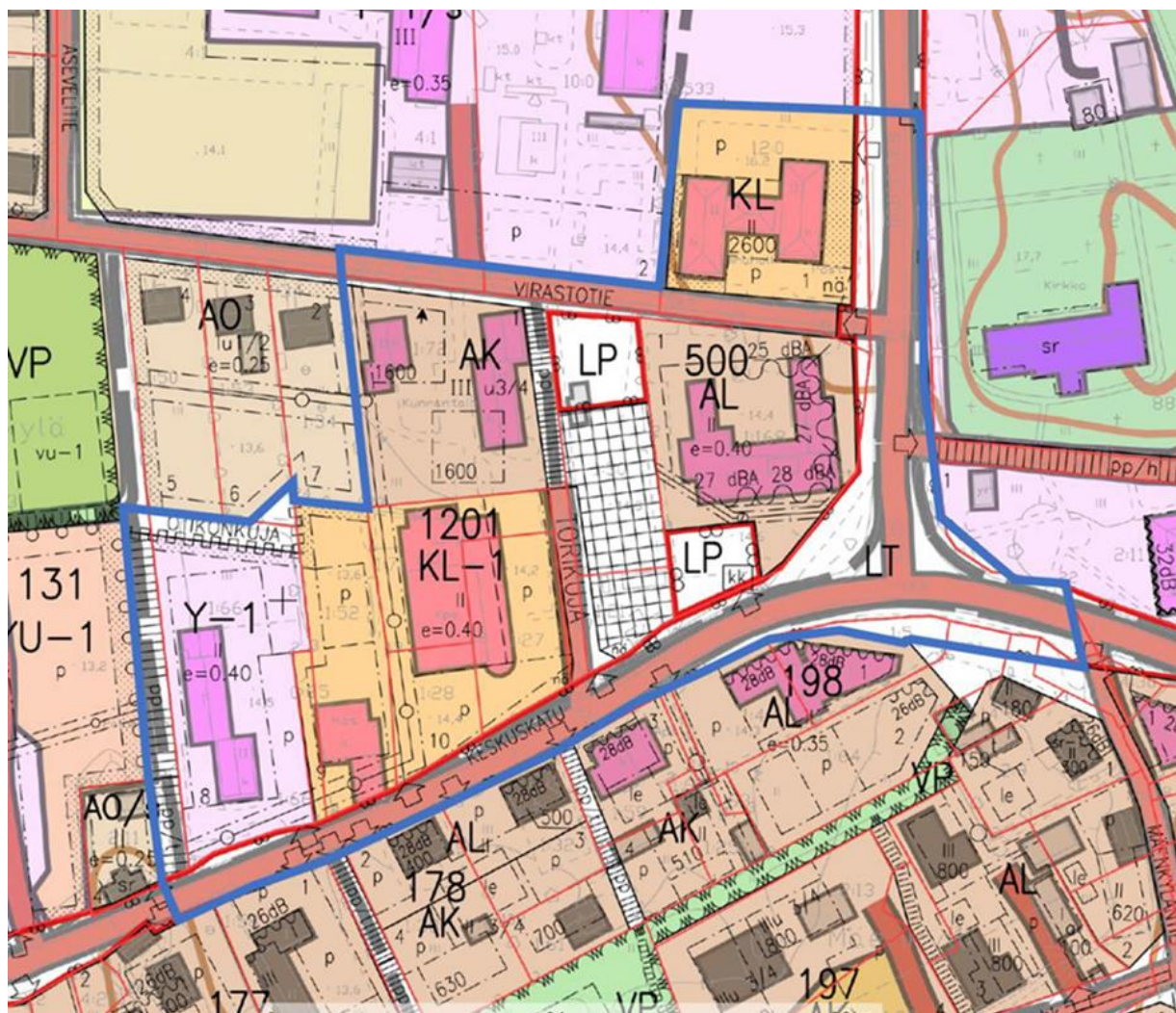
Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota korkeatasoisen ympäristö- ja maisemakuvan luomiseen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Mynämäen kirkkoa, heikentämättä. Rakennukset on materiaaleiltaan, rakennustavaltaan ja mittakaavaltaan sopeutettava kulttuurimaisemaan.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liikerakennusten korttelialue (KL) ja (KL-1), yleinen pysäköintialue (LP), yleisten rakennusten korttelialue (Y-1), katuaukio/tori sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Kaavamuuotosalueella on voimassa seuraavia asemakaavoja:

- Keskustan asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), hyväksytty 30.11.1983
- Keskustana asemakaavan muutos (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), hyväksytty 29.1.1997
- Keskustan asemakaavan muutos, hyväksytty 5.5.2004
- Keskustan asemakaavan muutos, hyväksytty 15.6.2009
- Keskustan asemakaavan muutos, kortteli 501 (1201), hyväksytty 16.9.2013
- Korttelin 1201 asemakaavan muutos, hyväksytty 9.12.2019

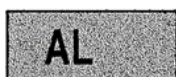


Kuva 19. Ote asemakaavojen yhdistelmästä (Lähde: <https://kartat.sweco.fi/mynamaki/>). Suunnittelualan ohjeellinen raja on esitetty karttaotteella sinisellä viivalla.

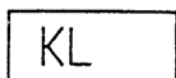
Kaavamuutosaluetta koskevat käyttötarkoitusalueet asemakaavoissa:



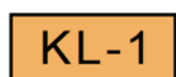
Asuinkerrostalojen korttelialue.



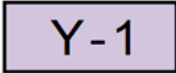
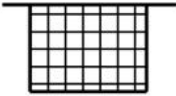
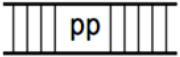
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



Liikerakennusten korttelialue.

	Maantien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Katuaukio/tori. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita ja rakennelmia.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu varattu katu/tie.

3.2.2 Selvitykset

Asemakaavan tausta-aineistona on käytetty seuraavia aineistoja ja selvityksiä:

- Mynämäen identiteettitarina arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu, Varsinais-Suomen liitto
- Keskustan asemakaavan muutos, korttelit 180, 181 ja 199 kaavaselostus, Nosto Consulting Oy, 2020
- Keskusta-alueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, kaavaselostus, FCG, 2015

Asemakaavan muutosta varten on teetetty seuraavat selvitykset:

3.2.2.1 Kulttuuriympäristöselvitys

A-Insinöörit Civil Oy, 2023

Selvityksen perusteella kaava-alue sisältää jonkin verran etenkin 1950-luvun kunta-keskustojen rakentamiseen liittyviä historiallisia arvoja. Keskusta-alue on kuitenkin hyvin kerroksellisesti rakentunut ja kestää osaltaan myös uutta, taajamatilaa elävöittävää

rakentamista.

Rakentaminen keskustan alueella on ollut pitkään melko matalaa, mikä on säilyttänyt kirkon aseman kyläkuvan keskiössä ja maisemallisena solmukohtana. Kirkon läheisyyteen tai tärkeille näkymälinjoille suunniteltu rakentaminen tulee sovittaa niin, ettei se häiritse kirkon näkymistä olennaisimmista näkymäsuunnista, jotka ovat pysyneet avoimina. Rakennusten korkeus tulee myös tavoitteellisesti sovittaa niin, etteivät ne ole miltään osin korkeampia kuin kirkon päämassan räystäslinja. Rakennusten ulkonäön sovittamisesta ympärivään arkkitehtuuriin tulee linjata kaavassa.

Kylänraittien miljöön säilymisen kannalta olisi tärkeää huolehtia, että uusissa rakennuksissa mahdollistettaisiin myös palvelut alemmissa kerroksissa. Keskustassa on panostettu kävelijöiden viihtyisyyteen, mikä olisi hyvä huomioida parkkipaikkojen sijoittelussa ja kävelyn ja pyöräilyn sujuvuudessa myös jatkossa.

Mynämäelle ominaisia ovat myös avoimet viljelymaisemat, joten avoimen maisematiilan säilyminen myös keskustan läheisyydessä on Mynämäen identiteetin kannalta tärkeää. Lisäksi etenkin Virastotien ja Kirkkokadun varrella on maisemaa rajaavia puurivistöjä, joiden säilymiseen tulisi muutoksissa pyrkiä.

Arvokartassa esitetyn mukaisesti kaavasuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota myös paikallisesti tärkeiden näkymälinjojen säilymiseen torialueella. Vuosisatoja säilynyttä Kirkkokadun ja Keskuskadun risteysaluetta voidaan kehittää, mutta tässä tulisi huomioida myös historiallisten tielinjojen säilyminen tai jopa korostaminen.

3.2.2.2 Liikenneselvitys

A-Insinöörit Civil Oy, 2023

Asemakaavan muutos on liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden näkökulmasta mahdollinen alla esitetyillä suosituksilla:

- Keskuskadulta tulee päästä Torikujan kautta turvallisesti Virastotielle ja koulun suuntaan jalan ja pyöräillen. Autoliikenteen läpiajoa Torikujalta Virastotielle ei tule sallia.
- Virastotietä ei tule käyttää kaupan lastausliikenteeseen, muu huoltoliikenne (mm. jätehuolto) on mahdollista.
- Suojateitä ja liittymäalueita on mahdollista korottaa liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Erityisesti Kirkkokatu-Keskuskatu-liittymässä korotuksista voi olla hyötyä, koska liittymä on koululaisten reitti.
- Katu- ja maantiealueiden liittymissä tulee huomioida näkemäalueet. Kaavakartalla esitettävillä näkemäalueilla ei saa sijoittaa näkemiä heikentäviä istutuksia tai rakenteita.
- Tämä tulee huomioida myös maanteille liittyvien tonttiliittymien osalta.

Lisäksi korttelialueiden osalta todetaan, että

- Huoltoaseman ja kaupan tonttien keskinäiset liikennejärjestelyt tulee järjestää niin, että kaupan pihan liittymä selkiytyy. (Tämä on tontin sisäisen liikenteen järjestämisestä.) Tämä on mahdollisesti toteutettavissa esimerkiksi henkilöautoliikenteen ohjaamisena Torikujan kautta tai osoittamalla ajo asiakaspaikoitukseen keskemältä tonttia.
- Keskuskadun liittymien määrä ei saa kasvaa.
- Lisäksi on huomioitava raskaan liikenteen sujuvuus ajouratarkasteluiden perusteella.
- Paloaseman (VPK:n) ja huoltoaseman liikenne käyttää samaa liittymää. Liittymäalue on laaja ja jäsentymätön, ja sen järjestelyjä olisi hyvä tarkastella ja sopia kiinteistöjen kesken.
- Asuinkortteleihin sekä liikerakennusten tonteille tulee osoittaa henkilöautojen pysäköinnin lisäksi tilaa myös pyöräpysäköinnille. Asemakaavassa olisi hyvä esittää kaavamääräys katetun pyöräpysäköinnin sijoittamisesta kullekin tontille.

Maantie- ja katualueille varatut alueet ovat selvityksen perusteella riittävät. Asian tarkempi arviointi edellyttää tilavaraustarkastelua tai katusuunnittelua. Lisäksi liikenneselvityksessä tutkittiin kiertoliittymän sijoittumista Kirkkokadun ja Keskuskadun liittymään.



Kuva 20. Kiertoliittymän idealuonnos.

3.2.2.3 Selvitykset virasto- ja terveystalosta sekä pankin vanhasta osasta

Virastotalon perustusrakenteiden toimivuuden selvityksessä, Geomaster Oy, 2004, todetaan, että sisäosien alueella on puupaalujen yläpäässä voimakas lahovaurio ja näiden puristuslujuus on merkittävästi alentunut tai murtotilassa. Seurauksena voi olla laaja-alainen perustusrakenteiden toimintamekanismin pettäminen. Tilanne mahdollistaa nopeasti etenevän lahottajasienitoiminnan etenemisen, mikä tulee lisäämään puupaalujen vaurioitumista nopeasti ja voimakkaasti.

Lausunnossa rakennuksen kunnosta (OP:n vanha osa), tekniikkatalo, 2023 todetaan, että korjauksilla on mahdollista ajantasaistaa rakennus taloteknisten järjestelmien osalta mutta korjauksilla ei voida silti täysin poistaa haitta-aineiden tai kosteusvaurioiden aiheuttamaa riskiä rakennuksen käyttäjille eli laadukas lopputulos on epävarma.

Rakennuksessa todettiin useita asbestia ja muita haitta-aineita todennäköisesti sisältäviä rakennustarvikkeita, rakenteissa on esimerkiksi asbestia sisältäviä kuitusementtikanavia ja pikisivelyjä kosteuseristeenä. 1950-luvulla asbestin käyttö rakentamisessa on ollut yleistä. Haitta-aineiden poistaminen rakennuksesta niin, että niistä ei varmuudella rakennuksen käyttäjille ole vaaraa, on vaikeaa. Lisäksi rakenteissa havaittiin viitteitä kosteusvaurioista. Rakennuksen korjaaminen vastaamaan nykyisiä rakentamismääräyksiä on haastavaa. Korjauksilla ei pystytä varmuudella kuitenkaan saavuttamaan uudisrakentamisen tasoa mitä tulee rakennuksen käyttäjien terveyteen ja turvallisuuteen vaikuttaviin seikkoihin

Entisen kunnantalon ja terveystalon rakennusinventoinnissa, 2013, Arkkitehti – ja insinööriok Suhde, todetaan, että rakennuksilla on paikallisesti merkittäviä arvoja. Ne ovat edustava esimerkki aikansa rakentamisesta. Niiden 1950-lukulainen ulkoasu on säilynyt erittäin hyvin autenttisessa asussa ja etenkin kunnantalon sisätilat ovat säilyneet hyvin. Rakennukset muodostavat erittäin edustavan esimerkin maaseudun hallintorakentamisesta. Rakennukset muodostavat kiinteän kokonaisuuden maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti.

Virastotalossa on iän ja hoitamattomuuden mukana tulleita vaurioita, kuten halkeamia ja lohkeamia. Kellariarkiston seinässä ja valtuustosalin seinässä on pitkiä halkeamia. Halkeamia on myös ikkunapenkeissä ja sivuportaikossa. Kellarikerroksessa on vesivaurioita, vanhoja ja uusia. Terveystalossa on myös osittaisia kallistumia ja vaurioita, jotka olivat inventointihetkelläkin näkyvissä. Selvityksessä viitataan rakennuksen kunnon osalta aiempaan kuntotutkimusraporttiin vuodelta 2004.

3.2.2.4 Muut liittyvät päätökset

Virasto- ja terveystalon rakennuksilla on voimassa oleva purkulupa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää ja lisätä Mynämäen ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä. Uudisrakentaminen sovitetaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kohdealueen (Mynämäen kirkko) vaikutusalueeseen sekä toritoimintojen alueeseen. Samalla varaudutaan liikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen liittyviin muutoksiin katu- ja maantiealueilla.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 22.8.2022 (§ 193). Kaavatyön yhteydessä laaditaan kulttuuriympäristöselvitys. Tekninen johtaja on viranhaltijapäätöksellään käynnistänyt kaavahankkeeseen liittyvän liikenneselvityksen kesällä 2023. Lisäksi kunnanhallitus on keskustellut kaavan tavoitteista luonnosvaiheen jälkeen ja käynyt neuvotteluja alueen toimijoiden kanssa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan viranomaiset
 - Kunnanvaltuusto
 - Kunnanhallitus
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennustarkastaja
 - Ympäristösihteeri
- Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen maakuntamuseo
 - Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
 - Varsinais-Suomen hyvinvointialue

- Yhdyskuntatekniikka
 - Mynämäen Vesihuolto Oy
 - Tietoliikenne-, sähkö ja energiayhtiöt

3.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus hyväksyi 22.11.2022 § 294 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutos tuli vireille.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu kaavanlaatija konsultin sekä Mynämäen kunnan virkamiesjohdon yhteistyönä. Kaavavaiheiden aineistot on lähetetty viranomaisille tiedoksi ja niistä on pyydetty lausunnot. Kaavahankkeen aikana on järjestetty viranomaisneuvottelut 14.12.2022 ja 24.11.2023. Tarkistuksiin johtaneista näkökohdista lausuneille viranomaisille on tiedotettu myös lausuntojen johdosta tehdyistä tarkistuksista ehdotusvaiheen aineistoon ennen hyväksymistä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus teki asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä (Kv 20.5.2024 § 13) oikaisukehotuksen 10.6.21024. Tämän jälkeen kaavakarttaa ja muuta kaava-aineistoa on tarkistettu oikaisukehotuksen ja sitä seuranneen neuvottelun perusteella.

3.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Vakka-Suomen Sanomissa, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kunnan verkkosivuilla ja kunnantalolla kaavan valmistumiseen saakka. OAS lähetettiin tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten. Nähtävilläolon aikana osalliset saivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetettiin luonnosvaiheessa nähtäville kunnanhallituksen viranhaltijapäätöksellä 30 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Vakka-Suomen Sanomissa, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset saivat esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioitiin luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Asemakaavan muutosehdotus asetettiin nähtäville kunnanhallituksen viranhaltijapäätöksellä 30 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella kunnan ilmoituslehdessä ja paikallislehti Vakka-Suomen Sanomissa sekä kunnan verkkosivuilla. Osalliset saivat esittää kirjallisia mielipiteitä kaavaehdotuksesta.

Ylimääräinen kohdennettu kuuleminen

Ehdotusvaiheen palautteen johdosta aineistoon tehtiin joitakin tarkistuksia, joista järjestettiin ylimääräinen kohdennettu kuuleminen niille tahoille, joiden etuun tarkistukset saattavat vaikuttaa. Aineiston tarkistuksista tiedotettiin myös niille lausunnonantajille, joiden lausuntojen perusteella tarkistuksia oli tehty.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Oikaisukehotus

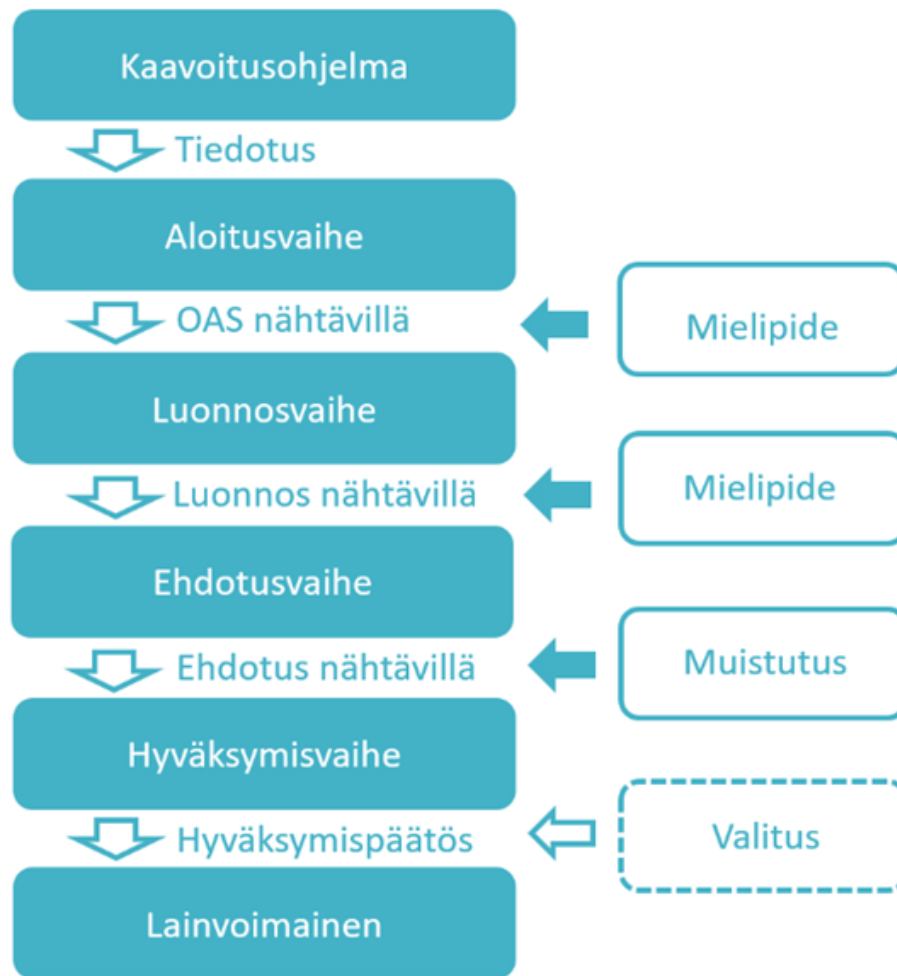
MRL 195 §:n 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä kyseisessä laissa säädetään muutoksenhausta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

MRL 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

2. Hyväksyminen

Oikaisukehotuksen jälkeen Mynämäen kunta teki edellytetyt tarkistukset kaava-aineistoon, kuuli niitä osallisia, joiden etuun tai oikeuksiin muutoksilla oli vaikutusta ja kaava valmisteltiin kunnanhallituksen kokoukseen 26.8.2024. Kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle syksyllä 2024.



Kuva 21. Kaavio kaavaprosessin etenemisestä sekä siihen liittyvästä osallistumisesta ja vaikutusmahdollisuuksista.

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

- Kuulutus Vakka-Suomen Sanomissa ja kunnan internet-sivulla (www.mynamaki.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan asiakirjojen nähtävillä pitäminen kunnan verkkosivuilla ja palvelupisteessä Vehmaantie 111
- Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta

3.3.5 Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 11/2022
- Maisemaselvityksen laatiminen 1–3/2023
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 4/2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi, kunnanhallitus
- Liikenneselvityksen laatiminen 6–9/2023
- Asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen kunnanhallitus, 12/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 1/2024
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
Kohdennettu kuuleminen (tarkistuksista kaavaehdotukseen)
- Asemakaavan muutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto, 5/2024
- ELY-keskuksen oikaisukehotus 6/2024
- Tarkistukset kaavakartalle ja -aineistoon 8/2024
- Asemakaavan muutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto, 9/2024
- Asemakaavan muutos lainvoimainen 11/2024

Aikatauluarviota voidaan tarkistaa, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

Aikataulua on tarkistettu 18.12.2023 selvitys ja neuvottelutarpeen vuoksi ja edelleen 24.4.2024 kaavaehdotukseen tehtyjen tarkistusten ja erillisen kuulemistarpeen vuoksi, sekä 26.8.2024 ELY-keskuksen oikaisukehotuksen edellyttämien tarkistusten vuoksi.

3.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty lausuntoja tai mielipiteitä. Aloitustavaiheessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa kaavan tavoitteita ja selvitystarvetta käytiin alustavasti läpi.

Kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa kunta sai runsaasti mielipiteitä hankkeen osallisilta sekä lausuntoja viranomaistahoilta. Näiden johdosta kaavaratkaisua tarkistettiin oleellisesti. Myös kunnanhallitus keskusteli saadun palautteen johdosta ja antoi evästyä kaavaa laativalle konsultille. Alueen kiinteistön omistajien kanssa järjestettiin yhteispalavereita ja erillisiä neuvotteluita hankkeen edistämiseksi.

Alueen kiinteistön omistajat esittivät omat kehittämis ehdotuksensa omille tonteilleen sekä laativat niille viitesuunnitelmia. Nämä on huomioitu soveltuv in osin kaavaehdotuksessa.

Luonnosvaiheessa saatu palaute ja kunnan vastineet siihen on koottu selostuksen liitteeseen 1.

Palautteen johdosta Virastotien soveltuvuutta kaupan lastausliikenteelle arvioitiin uudelleen ja liikenneneratkaisujen tueksi ladattiin liikenneselvitys. Kunnanhallituksen evästyksen johdosta tutkittiin myös kiertoliittymän sijoittamista Keskuskadun ja Kirkkokadun liittymään. Osuuspankin tontin vanhan liikerakennuksen siiven suojeluperustetta arvioitiin uudelleen rakennuksen kunnosta saadun palautteen perusteella. Lisäksi selkeytettiin korttelialueiden sisäistä liikennettä ja lisättiin korttelialueiden rakentamisen tehokkuutta. Uimahallin säilyminen Irjantalon tontilla mahdollistettiin kaavamääräyksellä ja Torialueen eteläosasta poistettiin puisto ja osoitettiin alue edelleen tori- ja paikoituskäyttöön.



Kuva 22. Alueen maanomistajien luonnoksia korttelialueiden toteutuksesta. Vasemmalla kaupan korttelialue (KM) ja oikealla korttelin 500 tontti (AL).

Ehdotusvaiheen nähtävillä ollessa saatu palaute on esitetty liitteessä ” Ehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet”, kaavaselostuksen liite 2.

Palautteen johdosta kaavakartalle lisättiin kaksi uutta määräystä koskien rakentamista ja yksi uusi kaavamerkintä koskien kadun varsien puurivejä.

Lisäksi asuinkerrostalon harjakorkeutta kirkkoa vastapäätä tarkistettiin alaspäin lähes metrillä (+17.0 -> +16.2). Näin olen korkeusero kirkon räystäään ja asuinrakennuksen katon harjan välillä on yksi täysi kerroskorkeus.

Kaavakartalle lausuntojen johdosta lisätyt määräykset ovat:

- 1) Kortteleiden piharakennuksissa ja katoksissa suositaan viherkattoja.
- 2) Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Aineistoon lisättiin myös 3D-havainnekuva Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kirkkokadun kohdalta laadittua leikkauskuvaa kaavaselostuksessa tarkistettiin suurimman sallitun harjakorkeuden osalta.

Koska ehdotusta tarkistettiin sen nähtävillä olon jälkeen, järjestettiin muutoksista kohdennettu kuuleminen niille tahoille, joiden etuun muutokset vaikuttavat ja jotka olivat muutostarpeesta lausuneet. Palaute on lisätty liitteeseen ” Ehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet”, erillisenä kohtana.

Kohdennetun kuulemisen aikana, 26.3.–11.4.2024, annettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella hyväksymisvaiheen kaavaa-aineistoon on tehty vielä seuraavat muutokset:

- 1) Osuuspankin tontilla Kirkkokadun varren rakennusalan suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu siten, että rakennusaloilla Kirkkotien varressa sallitaan enintään kolme kerrosta (III), eikä katon lappeen alle sijoitu enää osittaista asuinkerrosta.
- 2) Lisäksi Osuuspankin tontille on korttelialueen käyttötarkoituksen kaavamääräykseen (AL-1) lisätty lause ”Kortteliin saa sijoittaa yhteisöllistä asumista sekä asumista tukevia palveluja ja tiloja.”
- 3) Korttelialueen YLA/u suurinta sallittua kerroslukua on niin ikään tarkistettu kolmeen kerrokseen (III).

Hyväksymisvaiheen muutoksista on erikseen kuultu niitä, joiden etuun muutokset vaikuttavat. Asemakaavakartta, havainnekuvat (2D ja 3D) on tarkistettu muutosten mukaan. Kaavaselostukseen ja vastineisiin on kuvattu aineistoon tehty muutokset sekä niistä järjestetyt erilliset kuulemiset.

ELY-keskus teki oikaisukehotuksen valtuuston 20.5.2024 § 13 hyväksymispäätöksestä. ELY-keskus kehotti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 195 §:n

nojalla Mynämäen kunnan kunnanvaltuustoa käsittelemään uudelleen Mynämäen keskustan asemakaavan muutosta kortteleissa 181, 500 ja 1201.

MRL 195 §:n 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä kyseisessä laissa säädetään muutoksenhausta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

ELY-keskus katsoi, että hyväksytyssä kaavassa kortteleissa 181 ja 500 ei ole riittävällä tavalla huomioitu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY-alue Mynämäen kirkko. RKY-kuvauksen mukaan kyseinen ”keskiaikainen kirkko kuuluu maaseudun mahtavimpiin.” Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan muun muassa valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot turvataan.

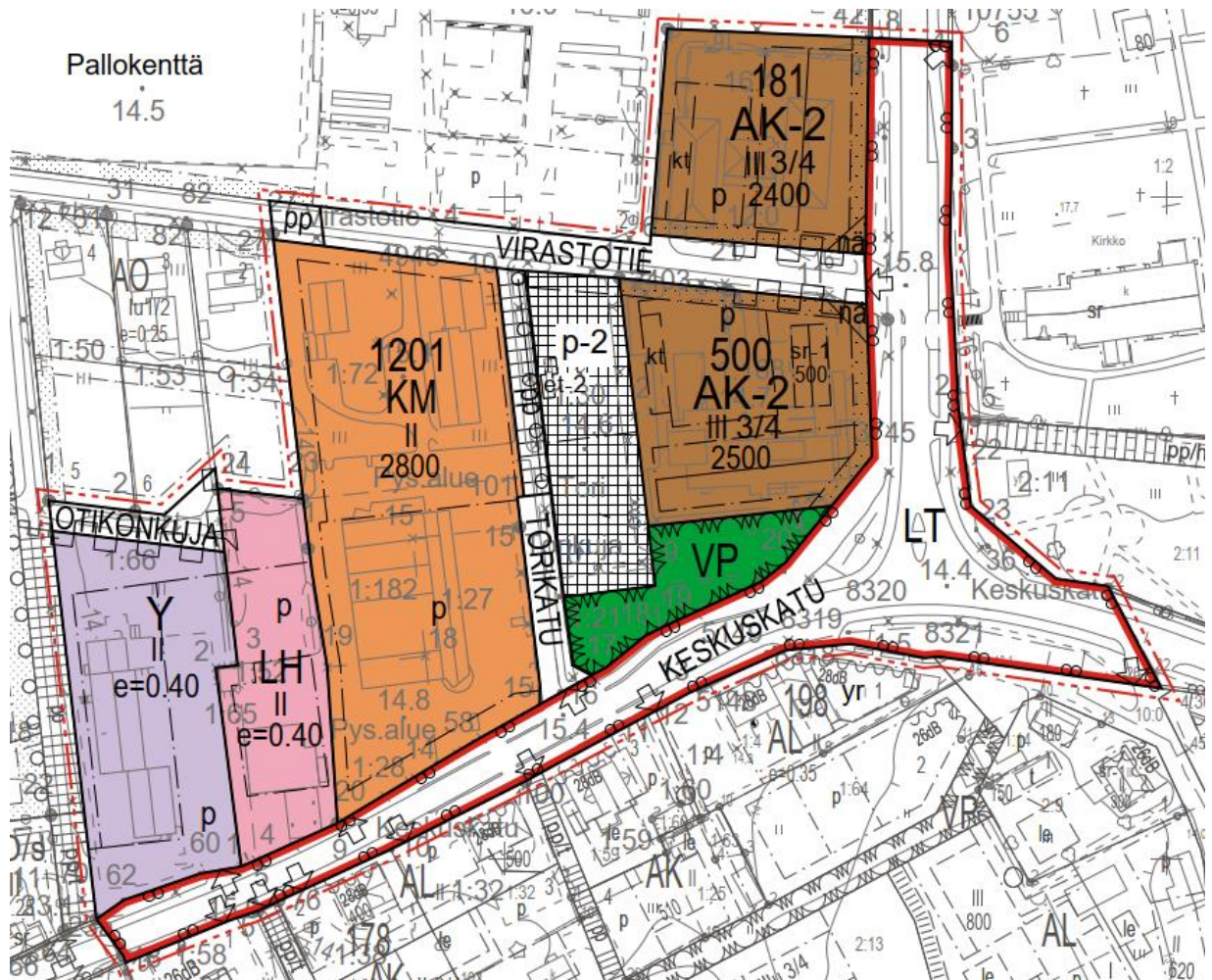
ELY-keskus katsoo, että hyväksytty kaava on MRL:n säännösten vastainen, sillä siinä osoitettu rakennuskorkeus on ympäristössään liian hallitseva, erityisesti huomioiden kaava-alueen sijainti keskiaikaisen kirkon välittömässä läheisyydessä. Vaikka kirkko on kookas rakennus, on sen taajamakuullinen asema säilytettävä ja ympäröivä rakentaminen sovitettava hienovaraisesti ympäristöönsä.

ELY-keskus toteaa, että kaavan kerroslukua tulee vähentää kortteleiden 181 ja 500 kaikilla rakennusaloilla enintään kolme kerrosta salliviksi, kaavamerkintänä III. Kellariin tai ullakolle rakentamista ei tule sallia kyseisissä kortteleissa, eli suurimpaan sallittuun kerroslukuun ei tule lisätä kellariin tai ullakolle rakennusoikeutta osoittavia murtolukuja. Lisäksi rakennusten harjakorkeutta tulee madaltaa yhden kerroksen verran vastaamaan kolmekerroksisen rakennusmassan tosiasiallista korkeutta normaalilla kerroskorkeudella. Harjakorkeutta tulee siten madaltaa vähintään noin kolme-neljä metriä asemakaavapäätöksessä osoitetusta. Tällöin uudisrakentaminen sopeutuisi valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön paremmin ja olisi alueen maisemalliset arvot huomioiden hyväksyttävä ratkaisu.

Mynämäen kunta ja ELY-keskus neuvottelivat asemakaavan muutoksesta vierailen paikan päällä ja sopivat tehtävistä muutoksista huomioiden jo olemassa oleva tilanne esim. Mynämäen uimahallin osalta. Asemakaavakarttaan tehtiin muutoksia koskien rakennusten kerroslukua ja harjakorkeutta sekä täydennettiin korttelin 181 kaavamääräystä kellaritilojen osalta. Myös muuta kaava-aineistoa tarkistettiin muutosten osalta. Mynämäen kunta kuuli myös kaava-alueen maanomistajia tehdyistä tarkistuksista.

Virastotien katualueen varausta oli levennetty sen alkupäästä 3 metriä uusia kevyen liikenteen järjestelyjä ajatellen. Suunnitelmissa oli siirtää kevyen liikenteen väylä Virastotien eteläpuolelta sen pohjoispuolelle. Lisäksi tarkoituksena oli katkaista Virastotie autoliikenteeltä kaupan ja omakotitalojen välistä. Ratkaisulla tähdättiin alueen liikenneturvallisuuden parantamiseen uudessa tilanteessa.

Luonnosvaiheessa alueelle laadittiin kulttuuriympäristöselvitys, jonka johtopäätösten pohjalta tutkittiin mm. rakentamisen korkeutta ja sijoittumista kirkkoon nähden.



Kuva 24. Ote asemakaavan muutosluonnoksesta 2023.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palauteen pohjalta todettiin tarve laatia alueelle liikenneselvitys kaavatyön taustaksi. Lausuntojen, maanomistajien palautteen ja selvityksen johtopäätösten johdosta kaavaluonnokseen tehtiin merkittäviä tarkistuksia.

Virastotietä ei katkaista kaupan korttelialueen kohdalta ja kaupan lastausliikenteen ohjautumista sinne rajoitetaan siten, että Virastotien kautta sallitaan lähinnä

kiinteistöhuolto- ja työpaikkaliikenne. Kaupan ja huoltoaseman tavaratoimitusten lastauksen edellyttämä raskas liikenne ohjataan jatkossa korttelialueille Keskuskadun kautta.

Kaupan uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu edelleen tontin pohjoisosaan ja paikoitus alueen eteläosaan. Kaavamääräys sallii pysäköintipaikkojen sijoittamisen pysäköimispaikaksi osoitetun osa-alueen lisäksi rakennusosalalle. Lastauspiha sijoittuu kiinteistön omistajan viitesuunnitelmien mukaan luontevimmin rakennuksen länsi-eteläkulmaan, asiakaspaikoitusalueen pohjoisosaan ja sinne ajetaan huoltoaseman kanssa yhteisestä liittymästä Keskuskadulta. Asiakaspaikotusalueelle on ajoyhteys Keskuskadulta ja Torikujalta. Korttelin rakennusoikeus on 4 000 k-m², joka mahdollistaa kaupalle laajentamisvaran tulevaisuudessa. Kokonaisrakennusoikeuden (4 000 k-m²) sekä vaadittavien autopaikkojen toteuttaminen yhteen tasoon ei ole mahdollista tilan puutteen vuoksi. Autopaikkannormien täyttämiseksi osa rakennusoikeudesta on toteutettava 2. kerrokseen tai vaihtoehtoisesti autopaikkoja toteutettava rakenteellisesti, mikäli halutaan hyödyntää kokonaisrakennusoikeus (4 000 k-m²).

Huoltoaseman rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Rakennusta on mahdollista laajentaa sen pohjoispuolelle aina asiakaspaikotukseen varattuun alueenosaan asti. Huoltoasemalle on osoitettu ajoyhteys (ajo) kaupan ja nykyisen paloaseman tontin kautta.

Torikujan ajorata päättyy kaupan rakennusalan eteläreunan kohdalle ja kulkuyhteys jatkuu Virastotielle jalankululle ja pyöräilylle varattuna kulkuyhteytenä. Tori säilyy entisellään, sen pohjoisosassa on pysäköintiä ja eteläosa on varattu toritoiminnoille. Torin reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta ja puurivejä.

Puistoalue korttelin 500 eteläpuolelta on poistettu ja alue on palautettu tori- ja paikoitusalueeksi. Liikenneselvityksessä esitetyn kiertoliittymän tilavaraus mahtuu jo olemassa olevalle maantiealueelle, mutta vaikuttaa korttelin 500 rakennusten ja liittymien sijoitteluun. Kiertoliittymän lähimpiä tonttiliittymiä on siirretty tai poistettu.

Korttelin 500 tontin omistaja on laatinut sen kehittämisestä viitesuunnitelman. Korttelin vanha luonnosvaiheessa suojeltavaksi osoitettu, maanomistajan mukaan huonokuntoinen rakennus on poistettu ja korttelin asuinrakentaminen sijoitettu Kirkkokadun ja Keskuskadun puoleisille tontin sivuille. Korttelin rakennusoikeus on myös kasvanut 3 800 k-m²:iin. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista ja liiketiloja. Korttelialueen rakentamista on ohjattu kaavamääräyksillä. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeus maanpinnasta mitattuna saa olla enintään 17 metriä. Korttelialueen asuntojen autopaikat sijaitsevat sisäpihalla ja liiketilojen autopaikat sen eteläpuolella, kiertoliittymän vieressä. Kulkuyhteyttä asiakaspaikotukseen sekä linja-autopysäkin tilavarausta on siirretty mahdollisen kiertoliittymän johdosta.

Irjantalon tontin kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että uimahallin toiminta mahdollistetaan myös jatkossa, mutta rakennuskantaa voidaan uudistaa ja kehittää kaavamääräyksen mukaisesti myös liike- ja asuintoimintojen osalta. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeus maanpinnasta mitattuna saa olla enintään 15 metriä. Tontin pieni koko ja mahdollisesti säilytettävät olemassa olevat tilat sekä rakenteet (erityisesti kellarikerroksen osalta) rajoittavat kiinteistön kehittämistä, sillä korttelialueen autopaikkojen tulee jatkossa sijoittua kokonaisuudessaan tontille. Kiinteistön omistajan mukaan tontin toteutettavuudesta laaditaan jatkossa erillinen teknistaloudellisen selvitys, jossa tutkitaan uimahallin säilyttämistä osana kiinteistökehitystä, olemassa olevien rakennusten muunneltavuutta tai nykyisten rakenteiden soveltuvuutta uusiin käyttötarkoituksiin.

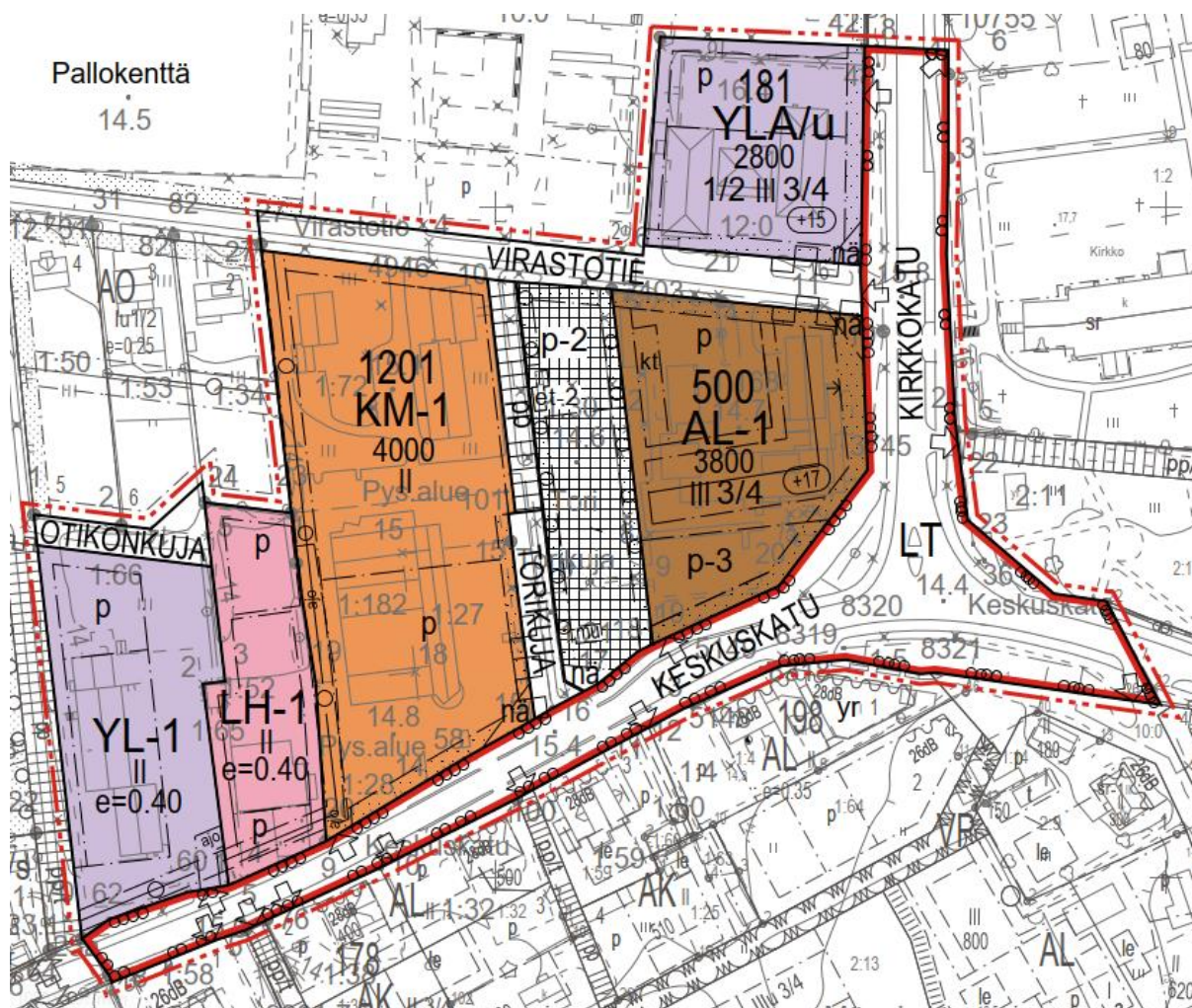
Rakentamiselle asetettavat vaatimukset on määritelty MRL 117 §:ssä. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (21.12.2012/958) Näiden vaatimusten täytyminen selvitetään rakennuslupavaiheessa.

Koska eri tilojen ja toimintojen suhdetta YLA/u ja AL-1 korttelialueilla ei ole määrällisesti erikseen osoitettu (esim. kokoontumistilaa x %), voi merkittävä liike- ja toimitilojen tai kokoontumis- ja liikuntatilojen lisäys johtaa autopaikkatarpeen kasvamiseen ja edelleen rakenteellisen paikoituksen tarpeeseen.

Kaava-alueen autopaikkamääräyksiä on tarkennettu ja kaavan on lisätty määräykset pyöräpysäköinnin huomioimisesta. Mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset ja arkeologiset löydökset on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavakartalla on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta sekä rakennusten arkkitehtuurista. Laajat pysäköintialueet on jäsenneltävä puilla.



Kuva 25. Ote asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuvasta.



Kuva 26. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala 4,7162 ha. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoi-
keutta yhteensä 13 820 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0,29.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AL-1	0,5854	3800	0.65
KM-1	1,0078	4000	0.40
Katu	0,3557	0	0
Tori	0,3224	0	0

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
LH-1	0,3090	1236	0.40
LT	1,1779	0	0
YLA/u	0,4034	2800	0.69
YL-1	0,4960	1984	0.40
pp	0,0586	0	0
Kaikki	4,7162	13 820	0.29

Tarkistukset ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen ja kohdennettu kuuleminen

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle tehtiin seuraavat muutokset; kartalle lisättiin kaksi yleismääräystä, uusi merkintä puuriveistä katujen varsilla sekä laskettiin AL-1 korttelialueen harjakorkeutta 0.8 m, korkoon +16.2.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan ennen hyväksymistä lisätyt määräykset ovat:

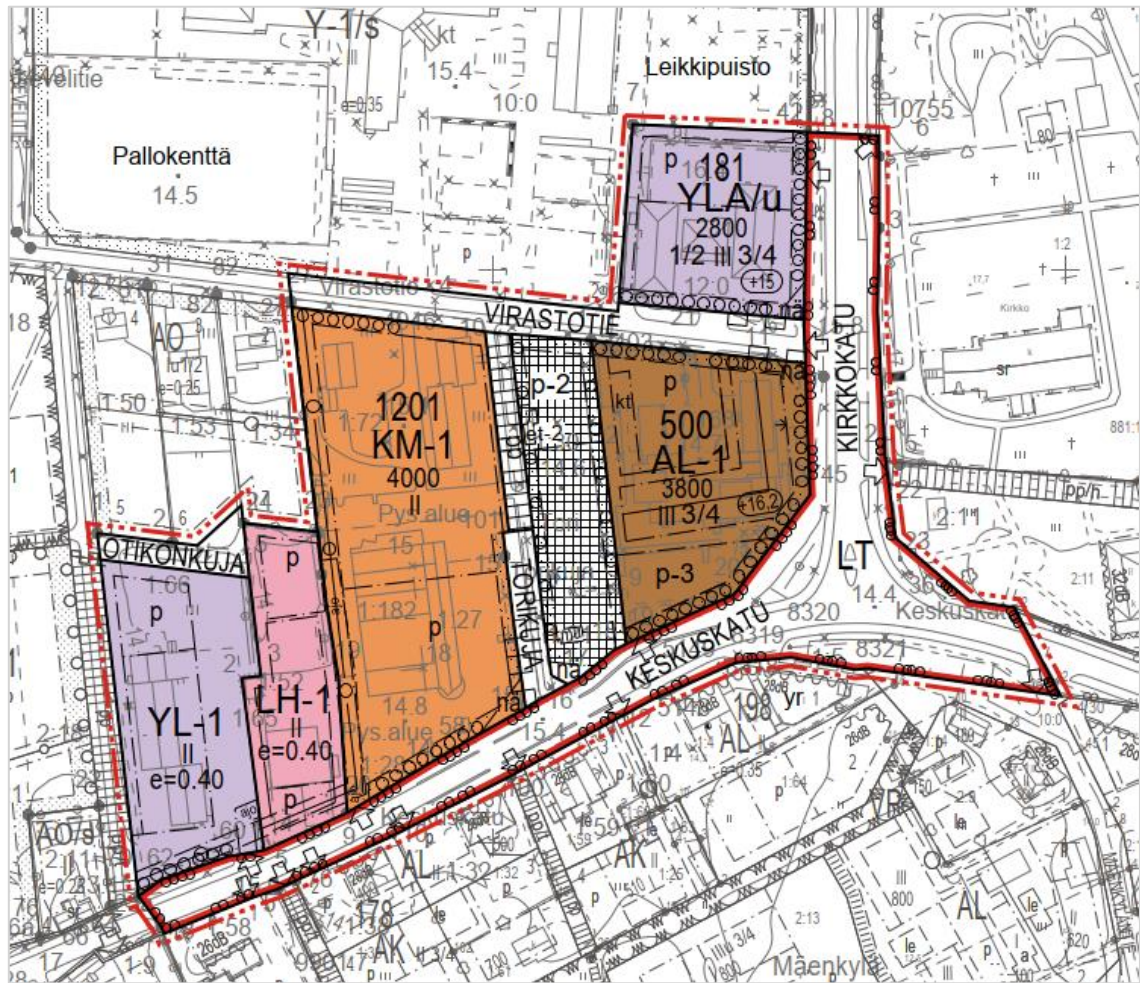
- Kortteleiden piharakennuksissa ja katoksissa suositetaan viherkattoja.
- Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Uusi kaavamerkintä on:

○ ○ ○ ○ ○ ○ Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katosten rakennusalan (kt) määräystä on täsmennetty siten, ettei sillä sijaitsevia katoksia lasketa kerrosalaan. Lisäksi Kirkkokadulta laadittiin 3D-kuva esittämään uusien rakennusten korkeutta ja sijoittumista suhteessa arvokkaaseen kirkkoon ja kiertoliittymän vaikutusta katutilaan.

Kunta järjesti tehdystä tarkistuksista erillisen kohdennetun kuulemisen niille tahoille, joiden etuun tarkistuksilla katsottiin olevan oleellista merkitystä.



Kuva 27. Vähäiset tarkistukset kaavakarttaan ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavakartalle on lisätty kaavamerkintä koskien puurivejä ja AL-1 tontin harjakorkeutta on tarkistettu 0.8 m alaspäin.

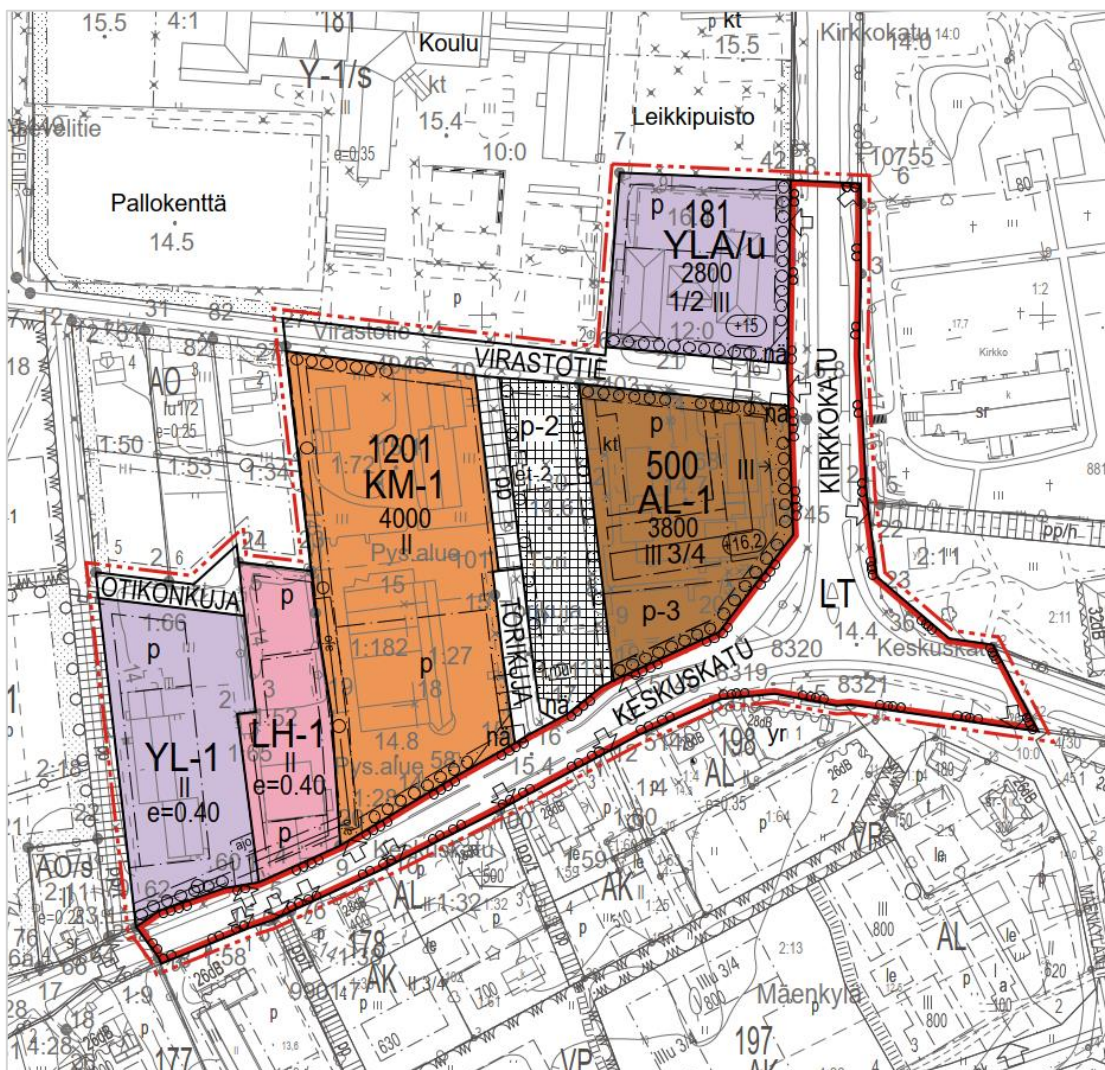


Kuva 28. Kirkkokadun katutilaa ja rakennusten korkeutta on tutkittu 3D-havainekuvassa.

Hyväksyminen (1.)

Kohdennetun kuulemisen aikana, maalis-huhtikuussa 2024, annettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaa-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Osuuspankin tontilla Kirkkokadun varren rakennusalan suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu siten, että rakennusaloilla Kirkkotien varressa sallitaan enintään kolme kerrosta (III), eikä katon lappeen alle sijoitu enää osittaista asuinkerrosta. Rakennusoikeutta ei ole tarkistettu, tontin omistaja on ilmoittanut, että rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa kaavan sallimissa kerroksissa.
- Lisäksi Osuuspankin tontille on korttelialueen käyttötarkoituksen kaavamääräyseen (AL-1) lisätty lause ”Kortteliin saa sijoittaa yhteisöllistä asumista sekä asumista tukevia palveluja ja tiloja.”
- Korttelialueen YLA/u suurinta sallittua kerroslukua on niin ikään tarkistettu kolmeen kerrokseen (III). Korttelin suuri rakennusoikeus voi olla haasteellista toteuttaa tavanomaisilla kerrostaloratkaisuilla sallitun kerrosluvun puitteissa.



Kuva 29. Hyväksymisvaiheen 1 kaavakartta (kevät 2024).

Hyväksymisvaiheen muutoksista on erikseen kuultu niitä, joiden etuun muutokset vaikuttavat.

Asemakaavakartta, havainnekuvat (2D ja 3D) on tarkistettu muutosten mukaan. Kaavaselostukseen ja vastineisiin on kuvattu aineistoon tehdyt muutokset sekä järjestetyt kuulemiset.

Hyväksyminen (2.)

Valtuuston hyväksymispäätöksen 20.05.2024 § 13 jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskus teki siitä oikaisukehotuksen 10.6.2024. Tämän jälkeen kunta neuvotteli ELY-keskuksen kanssa kaavakartan ja -aineiston tarkistamistarpeesta 25.6.2024. Aineistoon tehtiin neuvottelussa tarpeelliseksi todetut tarkistukset. Tarkistuksista kuultiin lisäksi kaava-alueen maanomistajia. Asemakaavan muutos valmisteltiin tarkistettuna uudelleen hyväksymiskäsittelyyn kunnanhallitukseen 26.8.2024.

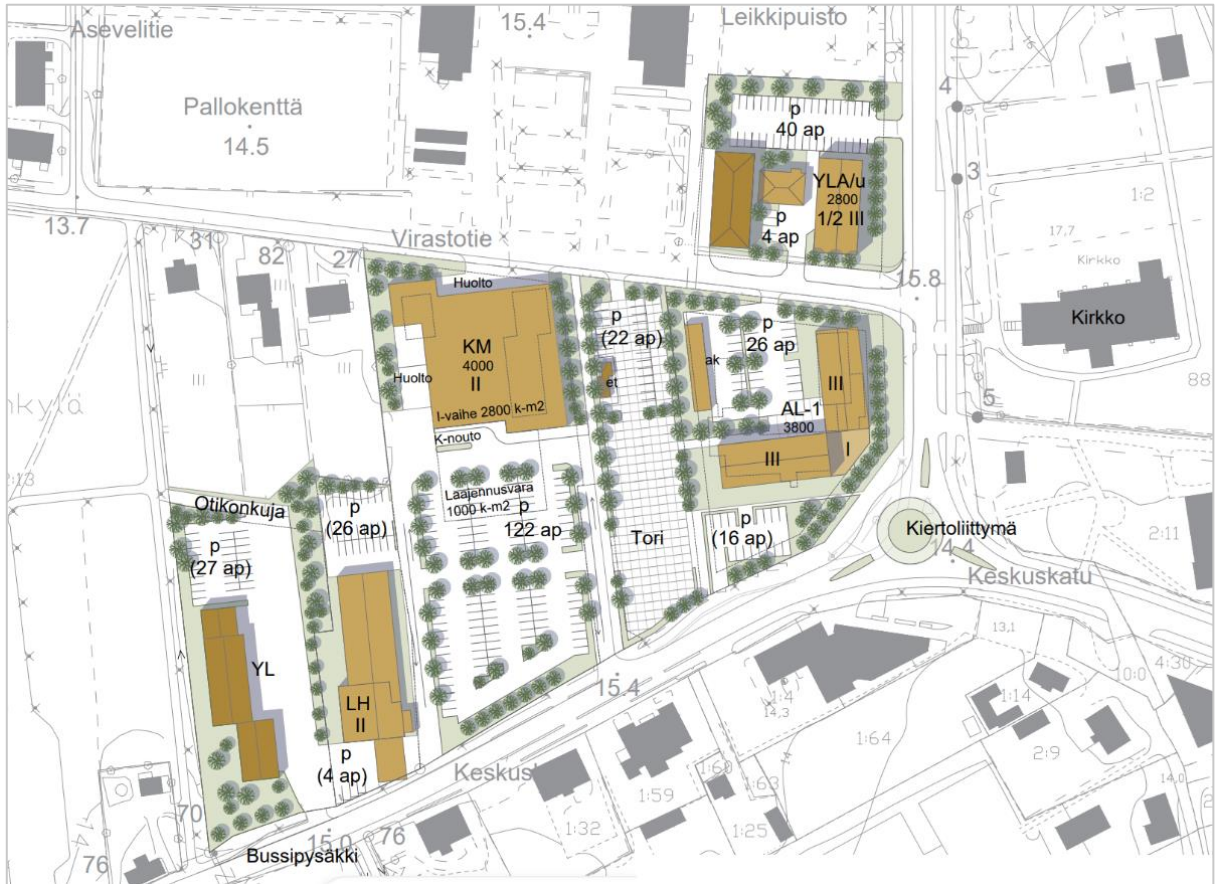
Asemakaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Asemakaavakartassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku on muutettu muotoon III (kolme kerrosta) korttelissa 500 ja muotoon ½ III korttelissa 181 olemassa olevasta tilanteesta ja maaston korkeusolosuhteista johtuen.
- Korttelin 181 korttelialueen kaavamerkinnän määräykseen on kirjattu, että kellarikerrokseen saa sijoittaa vain uimahallitiloja ja teknisiä sekä aputiloja. Nämä ovat suurelta osin Kirkkokadulta katsottuna maan alla sijaitsevia jo olemassa olevia tiloja, kuten ELY-keskuksen kanssa järjestetyssä neuvottelussa yhdessä todettiin. Osittaisen kellarikerroksen sallivalla merkinällä säilytetään Mynämäen uimahallin tämänhetkiset tilat.
- Rakennusten suurinta sallittua harjakorkeutta on tarkistettu muotoon +15.0, eli harjan korkeus maantasosta mitattuna saa olla enintään 15 metriä.
- Rakennusten kattokulma on osoitettu kaavassa 27 asteen suuruiseksi, eli se vastaa noin suhdeluvun 1:2 kattokaltevuuutta. Tällä kattokaltevuuudella on mahdollista päästä likimain tavoiteltuun 15 metrin harjakorkeuteen maanpinnan tasolta mitattuna.
- Korttelissa 500 kahden rakennusalan väliin on osoitettu matalampi yksikerroksinen yhdysosa kaavaillun ja kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi.
- Teknisenä korjauksena on tarkistettu tonttinumerointi

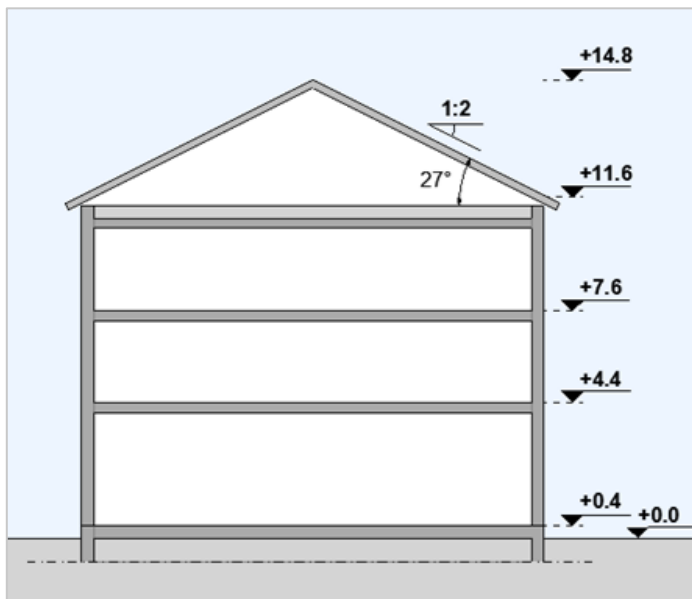
Kaava-aineistoon tehdyistä tarkistuksista kuultiin myös niitä maanomistajia, joiden etuun tai oikeuksiin muutoksilla on vaikutusta.



Kuva 30. Asemakaavakartta, 2. hyväksyminen 26.8.2024



Kuva 31. Havainnekuva, 2. hyväksyminen 26.8.2024



Kuva 32. Leikkauskuva asuinliikerakennuksesta. Kerrostalon kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,0 m (asunnot). Asuinhuoneen huonekorkeuden tulee olla vähintään 2500 mm. Tyypillisesti kerroskorkeus vaihtelee toimistorakennuksissa arviolta välillä 3300–3900 mm ja liikerakennuksissa arviolta välillä 4200–4800 mm. Asuntojen välissä välipohja on pääsääntöisesti ontelolaatta 370mm ja sen päällä pintavalu, eli kokonaispaksuus välipohjalle on noin 400 mm.



Kuva 33. Havainnekuva kiertoliittymän suunnasta katsottuna. 2. hyväksyminen 26.8.2024



Kuva 34. Havainnekuva Keskuskadulta (Torikujan kohdalta) katsottuna. 2. hyväksyminen 26.8.2024.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten asumismahdollisuuksien tarjoamisen erilaisille asumistarpeille keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä sekä lähipalvelujen kehittämisen asiakaspohjan kasvaessa. Asemakaava mahdollistaa olemassa olevien lähipalvelujen säilymisen sekä luo edellytykset liikenneturvallisuuden parantamiselle, mikä tukee kestävän liikkumisen edistämistä ja ulkoilua. Torialueen säilyttäminen mahdollistaa toritoimintojen jatkumisen, tapahtumien järjestämisen ja ihmisten kohtaamisen osana elävää keskustaa.

4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä pohjaviesialueita. Alue on ennestään rakennettua, joten merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei kohdistu. Hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksillä, millä on tasapainottava vaikutus vesiolosuhteisiin poikkeuksellisissa sääolosuhteissa.

4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

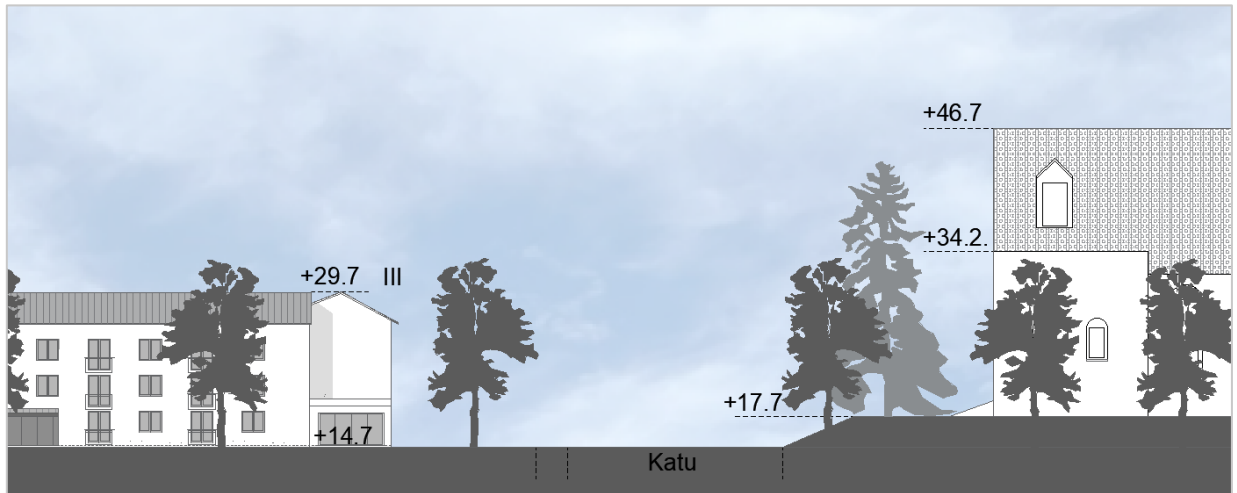
Kaava-alueen sijainti keskeisellä alueella mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja kunnallistekniikan hyödyntämisen sekä maankäytön tehostamisen keskusta-alueella. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta.

Virastotie rauhoitetaan raskaalta lastausliikenteeltä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta koulun lähiympäristössä. Kiertoliittymä selkiyttää toteutuessaan maanteiden, Kirkkokadun ja Keskuskadun risteystä ja alentaa ajonopeuksia.

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus Mynämäen keskustan taajamakuvaan. Olemassa oleva rakennuskanta uudistuu vastaamaan nykytilanteen tarpeita ja mahdollistaa keskusta-alueen kehittämisen. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, RKY, varmistetaan ohjaamalla rakentamisen korkeutta ja niiden toteutustapaa kaavamääräyksin. Rakennusmassat eivät koonsa tai sijoittelunsa puolesta poikkea merkittävästi ympäristöstään. Kuvassa 35 on esitetty, miten III-kerroksinen rakennus sijoittuu korkeusasemaltaan ja korkeudeltaan suhteessa kirkon korkeuteen. Kuvasta voidaan nähdä, kuinka rakennus jää selvästi korkeudeltaan kirkon vesikaton räystääskorkeuden alapuolelle.

Kaavakartalla annetut määräykset puuriveistä katujen varsilla, asuinrakennuksen harjakorkeuden osoittaminen kaavakartalla suhteessa ympäristöön sekä kokonaisuuden tutkiminen 3D-mallituksen avulla edesauttavat ympäristön arvojen vaalimista arvokkaalla sijainnilla. Mynämäen kirkko säilyttää edelleen hallitsevan asemansa taajamakuvassa.

ELY-keskuksen oikaisukehotuksen myötä tehdyillä tarkistuksilla on huomioitu alkupe-
räistä suunnitelmaa paremmin keskiaikaisen kirkon hallitseva rooli keskusta-alueella.
RKY-alueen arvojen huomioiminen on myös lisätty kaavan keskeisiin tavoitteisiin.



Kuva 36. Nykyinen kirkkorakennus kuuluu Suomen suurimpiin keskiaikaisiin kivikirkkoihin. Suu-
ren runkokuoneen ulkomitat ovat n. 39 metriä ja 21 metriä, päädyn korkeus noin 28 metriä (fi.wi-
kipedia.org). III-kerroksiset rakennukset harjakatolla jäävät selvästi korkeudeltaan kirkon vesika-
ton räystäskorkeuden alapuolelle. Mittaustiedot Mynämäen kunta.

4.2.4 Vaikutukset talouteen ja palveluihin

Kaava tukeutuu Mynämäen keskustan olemassa oleviin palveluihin. Mynämäen kes-
kusta säilyy elinvoimaisena, kun sille sovitetaan ympäristöönsä harkitusti sovitettua toi-
minnoiltaan monipuolista rakentamista. Uudet asunnot lisäävät alueen asukkaiden mää-
rää ja edesauttavat kunnan keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymisedellytyk-
siä.

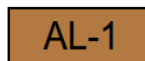
4.2.5 Vaikutukset ilmastokestävään kehitykseen

Jo rakennetun ympäristön maankäytön tehostaminen vaikuttaa myönteisesti ympäristö-
tavoitteiden saavuttamiseen. Kielteisenä vaikutuksena voidaan nähdä olemassa olevan
rakennuskannan heikko hyödynnettävyys. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja
ja tuottaa kasvihuonepäästöjä, mutta edesauttaa taajamarakenteen tiivistämistä ja kes-
tävän liikkumisen edistämistä.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty kestävä kehitys ja hulevesin hallintaa koskevia
määräyksiä sekä lisäksi edellytetty rakentamattomien alueiden pitämistä istutettuina ja
hoidettuina. Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden nii-
den käyttötarkoitus. Kaavamääräysten mukaan alueella suositetaan viherkattoja ja alu-
eella tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmastokestävyyteen.

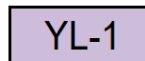
Hulevesiä, säänkestävyyttä ja istutuksia koskevat kaavamääräykset edesauttavat ilmastomuutoksen seurauksena lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin varautumista. Muuntojoustavuutta koskevalla kaavamääräyksellä on myönteinen vaikutus alueella olevien tilojen käyttöasteeseen. Muuntojoustavat uudisrakennukset mahdollistavat niiden monipuolisen muunneltavuuden ja samalla voidaan vähentää uudisrakentamisen ja olemassa olevien rakennusten purkutarvetta tulevaisuudessa. Kaavamerkinnällä olemassa olevista ja istutettavista puuriveistä katujen varsilla on lämpötiloja tasaava ja varjostava vaikutus pitkinä hellejaksoina.

4.3 Kaavamerkinnät- ja määräykset



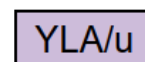
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennukset on toteutettava harjakattoisina. Rakennusten suunnittelussa ja asuntojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti keskeisellä paikalla ja Kirkkokadun arvokas, yhtenäinen ilme. Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä. Kortteliin saa toteuttaa yhteisöllistä asumista sekä asumista tukevia palvelutoimintoja ja tiloja.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Korttelialueen läpi on ajoyhteys LH-1-korttelille (ajo) merkityllä alueen osalla. Ajoyhteyttä saa käyttää henkilöliikenteen lisäksi huolto- ja lastausliikenteeseen.



Julkisten ja yksityisten palvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa asuinrakentamista ja uimahallin. Rakennukset on toteutettava harjakattoisina. Rakennusten suunnittelussa ja asuntojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti keskeisellä paikalla ja Kirkkokadun arvokas, yhtenäinen ilme. Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä. Rakennusten kellarikerrokseen saa sijoittaa ainoastaan teknisiä, varasto- ja vesiliikuntatiloja aputiloineen.



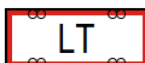
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Tavaratoimitusten edellyttämä raskas liikenne lastausalueelle tulee järjestää Keskuskadun kautta. Kiinteistöhuolto ja henkilökunnan autopaikoitukseen suuntautuva liikenne voidaan toteuttaa Virastotien kautta.

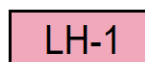
Lastausalueet tulee toteuttaa siten, että ehkäistään toiminnan aiheuttamia taajamakuullisia vaikutuksia sekä melun leviämistä ympäristöön.

Korttelialueen läpi on ajoyhteys LH-1-korttelille (ajo) merkityllä alueen osalla. Ajoyhteyttä saa käyttää henkilöliikenteen lisäksi huolto- ja lastausliikenteeseen.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa pysäköimispaikaksi (p) osoitetun osa-alueen lisäksi rakennusosalalle.



Yleisen tien alue.



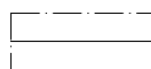
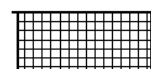
Huoltoaseman korttelialue.

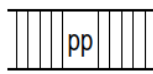
Alueella tehtävien rakentamis- tai kaivutöiden yhteydessä tulee selvittää ja huomioida maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantuneiden maa-ainesjätteiden käsittelyssä tulee noudattaa Mynämäen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Korttelille on ajoyhteys YL-1 ja KM-1-korttelien kautta (ajo) merkityllä alueen osalla. Ajoyhteyttä saa käyttää henkilöliikenteen lisäksi huolto- ja lastausliikenteeseen.

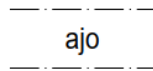


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

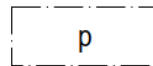
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
181	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KESKUSKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeus metreinä maanpinnasta mitattuna.
$\alpha=27^\circ$	Kattokaltevuus (1:2).
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Rakennusosalalla sijaitsevia katoksia ei lasketa kerrosalaan.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
o o o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	
	Katuaukio/tori.



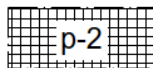
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



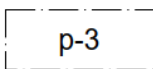
Ajoyhteys.



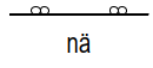
Pysäköimispaikka.



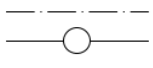
Torin osa, jolle saa sijoittaa pysäköintiä.



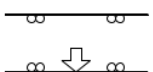
Alueen osa, jolle saa sijoittaa asiakaspysäköintiä.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



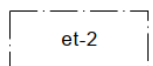
Johtoa varten varattu alueen osa.



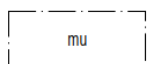
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia sekä toritoimintoja palvelevia oheistiloja.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Kortteleille on sijoitettava vähintään seuraavat autopaikkamäärät:

Asuintilat	1 ap/80 k-m2	Toimi-/toimistotilat	1 ap/60 k-m2
Liiketilat	1 ap/45 k-m2	Liikuntatilat	1 ap/50 k-m2
Ravintolat ja kahvilat	1 ap/35 k-m2	Kokoontumistilat	1 ap/35 k-m2

Kortteleille on sijoitettava vähintään seuraavat pyöräpysäköintimäärät:

Asuintilat	1 pp/30 k-m2	Toimi-/toimistotilat	1 pp/50 k-m2
Liiketilat	1 pp/70 k-m2	Liikuntatilat	1 pp/150 k-m2
Ravintolat ja kahvilat	1 pp/15 k-m2	Kokoontumistilat	1 pp/70 k-m2

Yleiset määräykset:

Rakennusten ja rakennelmien muoto, massoittelu, mittasuhteet ja julkisivumateriaalit tulee toteuttaa siten, ettei alueen arvokas keskustamainen ilme vaarannu. Julkisivujen suunnittelussa hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee välttää. Huolto- ja lastauspihat, ulkoarastointialueet sekä kattopysäköintialueet on näkösuojattava aidoilla siten, että huolto, lastaus, pysäköinti ja ulkoarastointi eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

Kortteleiden piharakennuksissa ja katoksissa suositetaan viherkattoja.

Laajat pysäköintialueet on jäseneltävä puilla.

Kestävää kehitystä ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitukset.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Arkeologiaa koskevat määräykset:

Mikäli alueella suoritettavien maanrakennustöiden yhteydessä havaitaan arkeologisia löydöksiä, tulee työ keskeyttää, kunnes vastuullinen museoviranomainen on arvioinut löydöksen ja esittänyt lausunnon tai antanut ohjeet jatkotoimenpiteistä sen johdosta.

4.4 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katuja tai viheralueita.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa asemakaavan muutoksen kartta määräyksineen. Mahdollista toteutusta havainnollistaa laadittu asemakaavan muutoksen havainnekuva sekä 3D-mallinnus. Liikennealueiden kehittämistä tukee laadittu liikenneselvitys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitteellinen aikataulu asemakaavan muutoksen lainvoimaisuudelle on kesä 2024. Korttelialueet toteutetaan yksityisten yritysten toimesta. Maantiealueiden toteutuksesta vastaa ensisijaisesti ELY-keskus ja katu- sekä yleisten alueiden toteutuksesta Mynämäen kunta.

5.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista valvoo Mynämäen rakennusvalvonta. Aluetta koskee rakennusjärjestys.

Mynämäessä 26.8.2024

Mynämäen kunta

Vehmaantie 111
23100 Mynämäki

Jaakko Kurvinen
Tekninen johtaja
puh. 050 585 6772
jaakko.kurvinen@mynamaki.fi

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Bertel Jungin aukio 9
02600 Espoo

Katri Peltoniemi
Arkkitehti, YKS 502
puh. 041 731 6439
katri.peltoniemi@ains.fi

Ville Savolainen
Diplomi-insinööri

Jaana Virtanen
Rakennusarkkitehti, arkkitehti.yo.

Fernada Ferreira Da Cunha
Arkkitehti