

Mynämäen keskustan AKM

Ehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet

LAUSUNNOT	Yhteenveto sisältää 2.2.2024 mennessä jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.12.2023-2.2.2024 Vastineet on laadittu A-Insinöörit Civil Oy:n ja Mynämäen kunnan toimesta	
Palautteen antaja	Lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen liitto	Varsinais-Suomen liitto on antanut asemakaavamuutoksen luonnoksesta lausunnon toukokuussa 2023 sekä osallistunut tämän jälkeen asemakaavaehdotusta käsittelevään viranomaisneuvotteluun marraskuussa 2023. Liitto on kannanotoissaan huomauttanut ensisijaisesti alueen kulttuuriperintöarvojen huomioimisesta suunnittelussa. Mynämäen keskusta oli Viehkot taajamat kehityshankkeen (2018-2019) toinen tapauskohde Varsinais-Suomesta. Hankkeessa kehitettiin menetelmää, jolla koottiin moniarvoisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävän taajamamiljöön eriaikaisia arvoja yhteen Identiteettitarina-nimellä toimivaan digitaaliseen asiakirjaan. Mynämäen identiteettitarinassa on esitetty mm. Mynämäen keskustaaajaman fyysisen ympäristön arvokartta. Mynämäen keskustan asemakaavaa on kehitetty hyvässä yhteistyössä viranomaisten kanssa kaavaluonnoksesta ehdotukseen ja luonnosvaiheessa saatuun palautteeseen	<u>Yleisesti ehdotusvaiheen palautteeseen reagoimisesta:</u> Kunta on ehdotusvaiheen palautteen perusteella päättänyt tehdä tarkistuksia aineistoon. Kunta on järjestänyt tarkistuksista kohdennetun kuulemisen niille tahoille, joiden etuun muutokset vaikuttavat. Näillä tahoille on annettu mahdollisuus esittää muistutus tarkistusten johdosta. <u>Tehdyt tarkistukset:</u> Kaava-ainestoa on täydennetty sekä kaavakarttaa on tarkistettu seuraavasti palautteen johdosta; Kaavakartalle on lisätty kaksi uutta määräystä koskien rakentamista ja yksi uusi kaavamerkintä koskien kadun varsien puurivejä. Lisäksi asuinkerrostalon harjakorkeutta kirkkoa vastapäätä on tarkistettu alaspäin lähes metrillä (+17.0 -> +16.2). Näin olen korkeusero kirkon räystäään ja asuinrakennuksen harjan välillä on yksi täysi

	on kaavaehdotuksen suunnitelmassa reagoitu. Huolimatta tarkennuksista uudisrakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä on suunnitelma edelleen maisematilallisesti haastava taajaman arvomiljöölle. Suunnitelma on kehittynyt suuntaan, joka edellyttää herkkyyttä sen toteuttamisen ohjaamisessa: Kaavaluonnoksesta ehdotukseen on kaava-alueen rakennusoikeuden määrä merkittävästi lisääntynyt, mikä keskustaajaman maisemassa tarkoittaa mm. pysäköintiin varatun pinta-alan lisääntymistä puisto- ja istutusalueiden kustannuksella. Taajamaympäristön uudistuksen yksityiskohtien toteutuksessa on tarpeen edelleen muotoilla ympäristöä kaikkien kulkumuotojen ympäristönä, viihtyisänä ja vetovoimaisena myös jalankulkijan näkökulmasta, sekä paikan kulttuurihistoriallisia elementtejä huomioiden. Kaavaehdotuksessa suunniteltu kiertoliittymä Mynämäen keskustan keskeisimpään risteykseen voi hyvällä suunnittelulla toteutettuna olla Mynämäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle taajamamaisemalle etu, ja mahdollisuus sovittaa modernin keskustan kehittämistarpeet historialliseen arvoympäristöön. Kiertoliittymä liittymätyyppinä saattaa olla kuitenkin myös haaste arvoympäristölle, mikäli liittymä mitoitukseltaan ei istuisi ympäristöön ja näin pääsisi dominoimaan maisemaa liikenneympäristönä. Varsinais-Suomen liitto kiittää Mynämäen kuntaa hyvästä yhteistyöstä kaavan valmistelussa ja kehottaa uudistamaan arvoympäristöä maltillisesti ja yksityiskohtien hyvän suunnittelun harkituilla ratkaisuilla. Varsinais-Suomen liitto pitää edelleen tärkeänä, että Mynämäen	kerrokorkeus, eli kolme metriä. Kaavan 2D-havainnekuvaa on tarkistettu puuistutusten osalta. Kaavakartalle lausuntojen johdosta lisätyt määräykset ovat: 1) Kortteleiden piharakennuksissa ja katoksissa suositaan viherkattoja. 2) Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. Aineistoon on lisätty myös 3D-havainnekuva Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kuvasta voidaan havaita, että kaavakartassa osoitetulla kerrokorkeudella III $\frac{3}{4}$, eli kolme kerrosta ja osittainen ullakkokerros, rakentamisen korkeus ei kilpaile arvokkaan kirkon kanssa ja sopeutuu ympäristön mittakaavaan. Kirkko säilyttää hallitsevan asemansa taajamakuvassa. Selostukseen on täydennetty uusi 3D-havainnekuva ja Kirkkokadun leikkauskuvaa koroilla on tarkistettu uuden tilanteen mukaisesti. Kaavaselostukseen on myös päivitetty kuvaus aineistoon tehdyistä tarkistuksista, päätöksenteosta ja nähtävillä olosta sekä vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen. Varsinais-Suomen liiton palautteen johdosta laaditussa 3D-havainnekuvassa on esitetty myös uusi
--	---	---

	keskustan keskeisiä osia kehitetään vaalien kulttuurihistoriallisesti merkittävää keskustaaajaman miljöötä sekä tuetaan kunnan keskusalueiden kestäväää kytkeytymistä asemanseutuun.	kiertoliittymä ja muodostuva katutila, näiden taajamakuvaan vaikuttavien muutosten arvioinnin tueksi.
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)	Kaavasta on pidetty viranomaisneuvottelut 14.12.2022 ja 24.11.2023. Yleistä Kaavaselistusta tulee täydentää voimassa olevien asemakaavamääräysten ja -merkintöjen osalta lisäämällä tiedot suunnittelualueella voimassa olevasta LT (yleisen alueen tiealue) -merkinnästä. Kulttuuriympäristö Sijaitessaan keskeisellä paikalla, valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön rajautuen, olisi jo kaavan tavoiteasettelussa pitänyt huomioida ja nostaa yhdeksi keskeiseksi kaavan tavoitteeksi kulttuuriympäristön huomioiminen ja varjeleminen. ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa on kehoitettu kiinnittämään huomiota keskusta-alueen tärkeiden näkymälinjojen ja puurivien säilyttämiseen, muodostuvan katutilan rakenteeseen, näkymiin ja näiden yhdessä Mynämäen kirkon kanssa muodostamaan kokonaisuuteen sekä kirkon ympäristön RKY-alueen vaatimaan arvokkuuteen ja maisemalliseen eheyteen. Valitettavasti kaavaehdotus ei ole näiden huomioimisen osalta kehittynyt luonnosvaiheesta eikä esim. lausunnossa pyydettyjä puurivejä ole merkitty kaavaehdotukseen. Lisäksi luonnosvaiheen lausunnossa	Vastineessa viitataan palautteeseen reagoinnin osalta edelliseen vastineeseen. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen palautteen johdosta aineistoon on tehty seuraavat muutokset: Kaavamerkintä LT on lisätty selitteineen kaavaselistukseen, voimassa olevan asemakaavan määräysluetteloon. Kaavakarttaa on päivitetty palautteen johdosta; Kaavakartalle on katujen varsille osoitettu kaavamerkintä ”olemassa oleva tai istutettava puurivi”. Kaavakartalle on lisätty määräykset: 1) Kortteleiden piharakennuksissa ja katoksissa suositetaan viherkattoja. 2) Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. Osuuspankin tontin harjakorkeutta on laskettu lähes metri (+17.0 >+16.2), jolloin ero kirkon räystäääseen on enemmän kuin täysi kerroskorkeus, yli kolme metriä.

	suositeltiin selostuksen täydentämistä havainnekuvilla Virastotien ja Keskuskadun kirkolle päin suunnatuista näkymälinjoista. Selostukseen on liitetty valokuvia näkymistä nykytilanteessa, mutta pyydettyjä havainnekuvia ei valitettavasti ole esitetty. Kaavasta 24.11 käydyssä viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on tuonut esille, että kirkkoa lähelle, Kirkkokadun varteen kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on RKY-alueen arvo ja herkkyys huomioiden liian korkea (tosiasiassa 4 kerrosta, n. 2,5 m kirkon räystäään alapuolella). Kaavaselostuksessa esitetyn havainnekuvan (kuva 27) perusteella kaavaehdotus mahdollistaa liian korkea rakentamista. Kaavan kerroslukua tulee vähentää yhdellä kerroksella max. kolme kerrosta salliviksi molemmissa RKY-alueen välittömässä läheisyydessä olevissa kortteleissa (kaavaehdotuksessa korttelit 181 ja 500). Myös rakennusten harjakorkeutta on syytä madaltaa riittävästi. Kaavaehdotuksen mukainen korkeus on ympäristössään liian hallitseva, ottaen huomioon sijainti kirkon vieressä. Vaikka kirkko on kookas rakennus, on sen taajamakuullinen asema säilytettävä ja ympäröivä rakentaminen sovitettava hienovaraisesti ympäristöönsä. ELY-keskus on 24.11.2023 pidetyssä viranomaisneuvottelussa esittänyt, että myös vanha, vuonna 1968 valmistunut, paloasema (503-442-0001-0066) osoitettaisiin sr-merkinnällä. ELY-keskus pitää valitettavana, että kaavassa suojelumerkintää kohteelle ei ole osoitettu. Mynämäen vanha paloasema on Museon informaatioportalissa arvotettu historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi kohteeksi.	Aineistoon on lisätty myös 3D-havainnekuva Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kuvasta voidaan havaita, että kaavakartassa osoitetulla kerroskorkeudella III $\frac{3}{4}$, eli kolme kerrosta ja osittainen ullakkokerros, uuden rakentamisen korkeus ei kilpaile arvokkaan kirkon kanssa ja sopeutuu ympäristön mittakaavaan. Kirkko säilyttää hallitsevan asemansa taajamakuullisessa. Kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen on asemakaavan muutoksessa tavoitteena valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MRL:n mukaisesti. Virastokadun varteen on lisätty kaavamerkintä puurivistä. Puusto muodostaa oleellisen taajamakuullisen aiheen kadulla. Kaavan mukainen uusi rakentaminen ei oleellisesti peitä kirkon näkyvyyttä Virastotieltä katsottuna, vaan kirkko näkyy kadun päättenä. Havainnekuville on myös huomioitu paremmin kaavamääräyksen mukainen kerroskorkeus. Tämä on korjattu myös kaavaselostuksen leikkauskuvaan Kirkkokadulta, kuva 29, Kirkon kohdalta. Sen sijaan olemassa olevien vanhempien rakennusten säilyttämis- ja suojelutarpeesta Mynämäen kunta toteaa, että asemakaavan muutoksen tavoite on ennen kaikkea elävä keskusta, eli turvata keskustan elinvoima,
--	---	---

	Koskien kiinteistöä OP Mynämäki (Virastotie 2) on selostuksen liitteenä lausunto rakennuksen kunnosta (päivätty 14.12.2023). Kohde on Museon informaatioportaalissa arvotettu historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi kohteeksi. Lausunnon perusteella kiinteistö on rakennustekniikan osalta pääosin alkuperäisessä kunnossa, ja kiinteistön purkamisen harkitsemista pidetään perusteltuna, koska korjaustarpeiden kustannukset ovat mittavat rakennuksen arvoon nähden. Kuntotutkimuksen perusteella rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan, ja siten rakennuksen suojeluarvojen ei voida katsoa olevan menetetyt. ELY-keskus suosittelee rakennuksen säilyttämistä ja suojelemista. ELY-keskus pitää valitettavana, ettei vanhaa kunnantaloa, terveysasemaapaloasemaa, eikä luonnoksessa esitetystä poiketen myöskään OP Mynämäen kiinteistöä (osoitteessa Virastotie 2) niiden arvoista huolimatta ole kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi. Ehdotetun kaavamuutoksen myötä mahdollisuudet turvata Mynämäen keskustan kulttuuriympäristön arvojen säilymistä heikkenevät. ELY-keskus korostaa, että valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi nimetty kirkon alue, edellyttää asemakaavoitukselta erityistä huomiointia. Kaavaehdotusta tulee vielä kehittää, jotta kaavaehdotus täyttää sille asetetut vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisen osalta.	asukkaille tärkeät lähipalvelut ja mahdollistaa keskustan kehittäminen. Asuntojen lisääminen keskustaan palvelujen lähelle edesauttaa palvelujen saavutettavuutta kestävän liikkumisen keinoin, tukee joukkoliikenteen kehittämistä sekä olemassa olevien ja tulevien palveluiden kannattavuutta tai kehittymistä. Huonokuntoisten, käytöstä poistuvien tai poistuneiden rakennusten säilyttäminen sen sijaan aiheuttaa painetta palvelujen ja asuinrakentamisen sijoittumiseen kauemmas keskustasta, hajauttaen taajamarakennetta. Vanhat rakennukset edustavat toimintaa, tilankäyttöä tai rakennustekniikkaa, joka ei vastaa nykypäivän tarpeita tai vaatimuksia. Nyt poistuvaksi esitetyt rakennukset on tutkittu ja niistä on tehty kuntotutkimusraportit. Virastotien vanhoilla rakennuksilla (Virasto- ja Terveystalo) on jo purkulupa. Kunnalla ei ole osoittaa korvaavaa toimintaa lausunnossa suojeltavaksi esitettyihin, jo purkuluvan saaneisiin rakennuksiin. Tilojen korjaaminen tai mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämät muutokset saattavat vaarantaa niiden todetut kulttuurihistorialliset- tai rakennusperintöarvot. Erityisesti juuri liike- ja lähipalvelurakennusten osalta käyttotilojen tarpeiden muutos on ollut nopeaa. Laaditut kuntotutkimusraportit on referoitu kaavaselostukseen.
--	---	---

	Rakentaminen Kaavaehdotus on kehittynyt luonnosvaiheesta koululaisten liikkumisen turvaamisen, rakentamisen ohjauksen ja pysäköintialueiden istutuksilla rytmittämisen osalta. Kaavan yleismääräykset edistävät rakentamisen sovittamista yhteen ympäröivän kulttuuriympäristön arvojen kanssa. Ilmastokestävyys Kaavaehdotusta on täydennetty kaavamääräyksillä, jotka huomioivat sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen, että ilmastonmuutoksen hillinnän. Merkittävimpiä rakentamisen ilmastovaikutuksia, ei kaavamääräyksillä kuitenkaan ohjata. Kaavan ilmastovaikutuksia on hyvä pyrkiä vielä vähentämään. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksillä voidaan pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä (ohjaamalla esimerkiksi puurakentamiseen), kestäviä energiaratkaisuja ja kiertotaloutta. Kaavaan on hyvä lisätä vähintään kestävämpään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen”. Keskuskadun varteen luonnosvaiheessa osoitetun viheralueen poistaminen lisää ilmastonmuutokseen sopeutumisen haasteita kaava-alueella. Poistaminen on mahdollista osin korvata mm. määräämällä viherkattojen rakentamisesta, esimerkiksi seuraavasti: ”Kortteleiden piharakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkattoisina”. suositaan?	Alueen ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa ja kaavakartalla annetuilla määräyksillä, joilla ohjataan rakentamista ympäristön arvot huomioivaan rakennustapaan. Mynämäen kunta toteaa, että ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on jo järjestetty 24.11.2023 edeltäen ehdotuksen nähtävillä oloa ja että koska muutokset ovat lausuntojen ja palautteen suuntaisia, voidaan tehtyjen tarkistusten vaikuttavuus todeta erillisellä kuulemisprosessilla. Viheralue Keskuskadun varressa ei varsinaisesti poistu (sitä ei ole ollut siellä lähtötilanteessa), vaan kaavaluonnoksessa esitetyn merkinnän todettiin olevan varsin lähellä liikennealueita ja mahdollisesti altistuvan jossain määrin liikenteen haitoille. Näin ollen kaavamerkinnän sijoittumista on arvioitu uudelleen. Mynämäen kunta toteaa, että nyt valmisteltu asemakaavan muutos rajautuu RKY-alueeseen, mutta ei lukeudu sen aluerajaukseen. Vaikutuksia RKY-alueen arvoihin on arvioitu osana kaavan vaikutusten arviointia sekä laadittujen havainnekuvien avulla.
--	---	--

	Myös liikerakennusten korttelialueen osalta on hyvä tutkia ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia. Liikenne ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. (Johtopäätös) ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusta tulee tarkistaa edellä todetulla tavalla ja varmistaa MRL 54 §:n edellyttämä riittävä rakennetun ympäristön vaaliminen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman RKY-alueen kannalta. Tämän jälkeen kaavasta voidaan järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.	
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, museopalvelut	Kaavaa varten on tehty kulttuuriympäristöselvitys, joka tukeutuu pitkälti vuosina 2018-2019 toteutettuun Välineitä taajamien elinvoimaisuuteen ja uusiutumiseen - hankkeessa tuotettuun Mynämäen identiteettitarinan ja loppuraportin aineistoihin. Selvityksessä kulttuuriympäristöä onkin käsitelty laajasti osana taajaman rakennetta, tilallisuutta ja toiminnallisuutta. Selvityksessä on käytetty taajamahankkeessa tuotettua kulttuuriympäristön arvokarttaa, johon on määritelty taajaman kannalta tärkeät näkymät, julkisivut, maamerkit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja miljöökokonaisuudet. Kaava-alue rajautuu idässä valtakunnallisesti merkittävään Mynämäen kirkon rakennettuun	Vastineessa viitataan palautteeseen reagoinnin osalta ensimmäiseen vastineeseen. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti kaava-aineistoon on lisätty 3D-havainnekuva Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kuvasta voidaan havaita, että kaavakartassa osoitetulla kerroskorkeudella III $\frac{3}{4}$, eli kolme kerrosta ja osittainen ullakkokerros, uuden rakentamisen korkeus ei kilpaile arvokkaan kirkon kanssa ja sopeutuu ympäristön mittakaavaan. Kirkko säilyttää hallitsevan asemansa taajamakuvaan.

	kulttuuriympäristöön. Kookas keskiaikainen Mynämäen kirkko muodostaa tärkeän maamerkin niin lähi- kuin kaukomaisemassakin. Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta on tärkeää huomioida, että kirkon asema hallitsevana maamerkinä säilyy. Kaavaehdotus mahdollistaa käytännössä nelikerroksisen (III $\frac{3}{4}$) uudisrakennuksen rakentamisen kirkon välittömään lähiympäristöön Kirkkokadun puoleisessa korttelissa kirkkoa vastapäätä. Suunnittelualueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita Vanhaa kunnantaloa ja terveystaloa, paloasemaa sekä pankin ja osuuskaupan muodostamaa liikerakennuskokonaisuutta ei ole kaavassa huomioitu. Osuuspankin liikerakennusten kokonaisuuteen kuuluva pitkälti alkuperäisessä asussaan säilynyt Heikki Sarainmaan 1950-luvulla valmistunut historiallisesti ja taajamakuvallisesti arvokas asuin- ja liikerakennus oli vielä luonnosvaiheessa merkitty suojeltavaksi sr-1 merkinnällä, mutta merkintä on poistettu kaavaehdotuksesta huonon kuntosuorituksen vuoksi. Joulukuussa 2023 tehdyssä kuntoarviossa rakennuksen todetaan, että kiinteistö on rakennustekniikan osalta pääosin alkuperäisessä kunnossa, ja kiinteistön purkamisen harkitsemista pidetään perusteltuna, koska korjaustarpeiden kustannukset ovat mittavat rakennuksen arvoon nähden. Rakennuksen todetaan myös säilyneen hyvin alkuperäisessä asussaan. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että kirkon välittömässä läheisyydessä olevien kortteleiden Kirkkokadun puoleisten uudisrakennusten harjakorkeutta on syytä madaltaa, siten että herkkä kirkkoympäristö ei	Huonokuntoisten, käytöstä poistuvien tai poistuneiden rakennusten säilyttäminen sen sijaan aiheuttaa painetta palvelujen ja asuinrakentamisen sijoittumiseen kauemmas keskustasta, hajauttaen taajamarakennetta. Tämä ei tue Mynämäen kunnan tavoitetta elinvoimaisuudesta ja elävästä keskustasta. Rakennukset edustavat toimintaa, tilankäyttöä tai rakennustekniikkaa, joka ei vastaa nykypäivän tarpeita tai vaatimuksia. Tilojen korjaaminen tai käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset em. huomioiden saattaa vaarantaa niiden todetut kulttuurihistorialliset- tai rakennusperintöarvot. Erityisesti liike- ja lähipalvelurakennusten osalta tilojen käyttötarkoituksen ja vaatimusten muutos on ollut nopeaa, eivätkä rakennukset enää vastaa tarpeeseen. Mynämäen kunta katsoo, että keskustaajamassa on edelleen runsaasti säilynyttä vanhaa ja arvokasta rakennuskantaa, jolloin alueen historiallinen kerroksellisuus on edelleen hyvin havaittavissa. Laaditut kuntotutkimusraportit on referoitu kaavaselostukseen. Virasto- ja Terveystalolla on jo voimassa oleva purkulupa. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon perusteella kirkkoa vastapäätä olevan asuinrakennuksen harjakorkeutta on tarkistettu alaspäin lähes metrillä (+17.0 -> +16.2). Näin ollen korkeusero kirkon räystäään ja asuinrakennuksen harjan välillä on enemmän kuin yksi täysi kerroskorkeus, eli yli kolme metriä.
--	--	--

	vaarannu. Kirkkokadun puoleisissa kortteleissa kaavan kerroslukua tulee vähentää maksimissaan kolme kerrosta sallivaksi. Heikki Sarainmaan suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen osalta museo toteaa, että alkuperäisessä asussaan säilyneen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat edelleen olemassa, eikä sen purkaminen ole perusteltua korjaustarpeen vuoksi. Rakennus tulee huomioida kaavassa suojelumerkinnällä sr-1. On valitettavaa, että kaavaehdotuksessa ei ole juurikaan huomioitu kulttuuriympäristöselvityksessä käytetyssä arvokartassa esiin tuotuja arvoja tilallisuudesta tai arvokkaista julkisivuista eikä alueella sijaitsevaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhan kunnantalon ja terveystalon muodostamaa kokonaisuutta.	Tämä on korjattu myös kaavaselostuksen kuvaan 29. eli leikkauskuvaan korkomerkintöineen Kirkkokadulta, Kirkon kohdalta. Kuvaa on päivitetty paremmin vastaamaan kaavamuutoksen mahdollistaman kerrosluvun mukaista rakentamista.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.	Kirjataan tiedoksi.
DNA	Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1) Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. (Liite ei julkinen, koskee kriittistä infraa.)	Kirjataan tiedoksi.

Caruna	Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Kaava-alueelle on varattu tarvittavat muuntamo maa-alueet. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomiotavaa ks. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.	Kirjataan tiedoksi.
OP Vakka Auranmaa	Olemme esittäneet, että kaavassa sallittaisiin Osuuspankki Vakka-Auranmaan korttelin eli kaavakorttelin 500 osalta katosten rakentaminen rakennusoikeuteen vaikuttamatta.	Katosten rakennusalan määräystä on täydennetty siten, että kt-rakennusala (autokatoksille varattu rakennusala) sijaitsevia katoksia ei lasketa kerrosalaan.

Kaikki saapunut palaute on kokonaisuudessaan päätöksentekijöiden tutustuttavissa kaavan käsittelyyn liittyvissä kokouksissa.

LAUSUNNOT	Yhteenveto sisältää 31.4.2024 mennessä jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä. Kaavaehdotuksen tarkistettu ylimääräinen kuuleminen toteutettiin 26.3.–11.4.2024. Vastineet on laadittu A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n ja Mynämäen kunnan toimesta	
Palautteen antaja	Lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)	Kaavasta on pidetty viranomaisneuvottelut 14.12.2022 ja 24.11.2023. Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen keskustassa, rajoittuen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue Mynämäen kirkko). ELY-keskus toteaa, että esitetty kaavaratkaisu ei sovellu kirkon RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Ympäristön nykyinen rakennuskanta on selvästi kirkolle alisteista, minkä tulee olla periaate myös alueen jatkokehittämisessä. Samoin ELY-keskus toistaa 26.1.2024 annetussa lausunnossaan esittämänsä kannan, että kirkon läheisyyteen AL-1 ja YLA/u -korttelialueelle osoitettujen kerrostalojen kerrosmäärä voi olla maksimissaan III. Jos täysiä kerroksia osoitetaan kaavassa kolme, ei kerrostaloissa tule sallia asuintiloja ullakkokerrokseen. Tarkistetun ehdotuksen mukaiset harjakorkeudet ko. korttelialueilla on edelleen merkittävästi liian korkeat suhteessa kirkkoon. Ehdotukseen tehty vähäinen tarkistus ei muuta tilannetta. Kaavaehdotuksen vaikutusarvion havainnekuvat ja analyysi ovat edelleen puutteellisia.	Vastineessa viitataan palautteeseen reagoinnin osalta ensimmäiseen vastineeseen. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Kirkkokadun varren korttelieleiden rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu muotoon III (kolme kerrosta). Kaava-aineistoon on tarkistettu 3D-havainnekuvaa Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kuvasta voidaan havaita, että kaavakartassa osoitetulla kerroskorkeudella III, eli kolme kerrosta, uuden rakentamisen korkeus ei kilpaile arvokkaan kirkon kanssa ja sopeutuu ympäristön mittakaavaan. Kirkko säilyttää hallitsevan asemansa taajamakuvassa. Huonokuntoisten, käytöstä poistuvien tai poistuneiden rakennusten säilyttäminen sen sijaan aiheuttaa painetta palvelujen ja asuinrakentamisen sijoittumiseen kauemmas keskustasta, hajauttaen taajamarakennetta. Tämä ei tue Mynämäen kunnan tavoitetta elinvoimaisesta ja elävästä keskustasta.

	ELY-keskus kiittää kaavaratkaisua niiltä osin, että puustoa on osoitettu säilytettäväksi ja kaavan ilmastokestävyyttä on parannettu mm. piharakennusten ja katosten viherkattomääräyksellä. Muilta osin, mm. keskusta-alueen näkymälinjojen ja rakennuskohtaista suojelua koskevien kysymysten osalta, ELY-keskus viittaa 26.1. 2024 antamaansa lausuntoon. ELY-keskus painottaa, että kaavaratkaisussa tulee varmistaa MRL 54 §:n edellyttämä riittävä rakennetun ympäristön vaaliminen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman RKY-alueen arvojen kannalta.	Rakennukset edustavat toimintaa, tilankäyttöä tai rakennustekniikkaa, joka ei vastaa nykypäivän tarpeita tai vaatimuksia. Tilojen korjaaminen tai käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset em. huomioiden saattaa vaarantaa niiden todetut kulttuurihistorialliset- tai rakennusperintöarvot. Erityisesti liike- ja lähipalvelurakennusten osalta tilojen käyttötarpeiden ja vaatimusten muutos on ollut nopeaa, eivätkä rakennukset enää vastaa tarpeeseen. Mynämäen kunta katsoo, että keskustaajamassa on edelleen runsaasti säilynyttä vanhaa ja arvokasta rakennuskantaa, jolloin alueen historiallinen kerroksellisuus on edelleen hyvin havaittavissa. Laaditut kuntotutkimusraportit on referoitu kaavaselostukseen. Virasto- ja Terveystalolla on jo voimassa oleva purkulupa. Suurin sallittu kerroskorkeus on korjattu myös kaavaselostuksen kuvaan 30. eli leikkauskuvaan korkomerkintöineen Kirkkokadulta, Kirkon kohdalta. Kuvaa on päivitetty paremmin vastaamaan kaavamuutoksen mahdollistaman kerrosluvun mukaista rakentamista.
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, museopalvelut	(Museo viittaa aikaisemmin antamaansa lausuntoon.) Kaava-alue rajautuu idässä valtakunnallisesti merkittävään Mynämäen kirkon rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kookas keskiaikainen Mynämäen kirkko muodostaa tärkeän maamerkin niin lähi- kuin kaukomaisemassakin. Kulttuuriympäristön säilymisen	Vastineessa viitataan palautteeseen reagoinnin osalta ensimmäiseen vastineeseen. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti Kirkkokadun varren korttelieleiden rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu muotoon III (kolme kerrosta).

	kannalta on tärkeää huomioida, että kirkon asema hallitsevana maamerkinä säilyy. Kaavaehdotus mahdollistaa käytännössä nelikerroksisen (III $\frac{3}{4}$) uudisrakennuksen rakentamisen kirkon välittömään lähiympäristöön Kirkkokadun puoleisissa kortteleissa kirkkoa vastapäätä. Suunnittelualueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita Vanhaa kunnantaloa ja terveystaloa, paloasemaa sekä pankin ja osuuskaupan muodostamaa liikerakennuskokonaisuutta ei ole kaavassa huomioitu. Osuuspankinliikerakennusten kokonaisuuteen kuuluva pitkälti alkuperäisessä asussaan säilynyt Heikki Sarainmaan 1950-luvulla valmistunut historiallisesti ja taajamaku-vallisesti arvokas asuin- ja liikerakennus oli vielä luonnosvaiheessa merkitty suojeltavaksi sr-1 merkinnällä, mutta merkintä on poistettu kaavaehdotuksesta huonon kuntonsa vuoksi. Joulukuussa 2023 tehdyssä kuntoarviossa todetaan, että kiinteistö on rakennustekniikan osalta pääosin alkuperäisessä kunnossa, ja kiinteistön purkamisen harkitsemista pidetään perusteltuna, koska korjaustarpeiden kustannukset ovat mittavat rakennuksen arvoon nähden. Rakennuksen todetaan myös säilyneen hyvin alkuperäisessä asussaan. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät vielä ole riittäviä. Museo viittaa edelliseen lausuntoon, ja on edelleen sitä mieltä, että Kirkkokadun puoleisissa kortteleissa kaavan kerroslukua tulee vähentää maksimissaan kolme kerrosta sallivaksi, jotta herkkä kirkkoympäristö ei vaarannu.	Kaava-aineistoon on tarkistettu 3D-havainnekuvaa Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kuvasta voidaan havaita, että kaavakartassa osoitetulla kerroskorkeudella III, eli kolme kerrosta, uuden rakentamisen korkeus ei kilpaile arvokkaan kirkon kanssa ja sopeutuu ympäristön mittakaavaan. Kirkko säilyttää hallitsevan asemansa taajamakuvas- sassa. Huonokuntoisten, käytöstä poistuvien tai poistuneiden rakennusten säilyttäminen sen sijaan aiheuttaa painetta palvelujen ja asuinrakentamisen sijoittumiseen kauemmas keskustasta, hajauttaen taajamarakennetta. Tämä ei tue Mynämäen kunnan tavoitetta elinvoimaisesta ja elävästä keskustasta. Rakennukset edustavat toimintaa, tilankäyttöä tai rakennustekniikkaa, joka ei vastaa nykypäivän tarpeita tai vaatimuksia. Tilojen korjaaminen tai käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset em. huomioiden saattaa vaarantaa niiden todetut kulttuurihistorialliset- tai rakennusperintöarvot. Erityisesti liike- ja lähipalvelurakennusten osalta tilojen käyttötarpeiden ja vaatimusten muutos on ollut nopeaa, eivätkä rakennukset enää vastaa tarpeeseen. Mynämäen kunta katsoo, että keskustaajamassa on edelleen runsaasti säilynyttä vanhaa ja arvokasta rakennuskantaa, jolloin alueen historiallinen kerroksellisuus on edelleen hyvin havaittavissa.
--	---	--

	Samoin Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo yhä toteaa, että Heikki Sarainmaan suunnitteleman alkuperäisessä asussaan säilyneen asuin- ja liikerakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat edelleen olemassa, eikä sen purkaminen ole perusteltua korjaustarpeen vuoksi. Rakennus tulee huomioida kaavassa suojelumerkinnällä sr-1. .	Laaditut kuntotutkimusraportit on referoitu kaavaselostukseen. Virasto- ja Terveystalolla on jo voimassa oleva purkulupa. Suurin sallittu kerroskorkeus on korjattu myös kaavaselostuksen kuvaan 30. eli leikkauskuvaan korkomerkintöineen Kirkkokadulta, Kirkon kohdalta. Kuvaa on päivitetty paremmin vastaamaan kaavamuutoksen mahdollistaman kerrosluvun mukaista rakentamista.
OP Vakka Auranmaa	Korttelin nro 500 osalle pyydämme lisäämään kaavan asemakaavamerkintöjen ja -määräysten kirjalliseen osaan lauseen: ”Kortteliin saa toteuttaa yhteisöllistä asumista sekä asumista tukevia palvelutoimintoja ja tiloja.”	Lause on lisätty kaavamääräykseen. Kirkkokadun varren rakennusalan suurimman sallitun kerroskorkeuden muutos (muotoon III) on käyty läpi maanomistajan kanssa, ja maanomistaja on ilmoittanut tarkistuksen olevan mahdollinen.

2. Hyväksyminen

Mynämäen kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 20.05.2024 § 13. ELY-keskus on tehnyt MRL 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä 10.6.2024.

Vastine on laadittu A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n ja Mynämäen kunnan toimesta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY-keskus	ELY-keskus kehottaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 195 §:n nojalla Mynämäen kunnan kunnanvaltuustoa käsittelemään uudelleen Mynämäen keskustan asemakaavan muutosta kortteleissa 181, 500 ja 1201 koskevan päätöksen 20.5.2024 § 13. Asemakaavan kerroslukua tulee vähentää kortteleiden 181 ja 500 kaikilla rakennusaloilla enintään kolme kerrosta salliviksi, kaavamerkintänä III. Kellariin tai ullakolle rakentamista ei tule sallia kyseisissä kortteleissa. Lisäksi rakennusten harjakorkeutta tulee madaltaa yhden kerroksen verran vastaamaan kolmekerroksisen rakennusmassan tosiasiallista korkeutta. Vaatimusten tarkemmat perustelut on esitetty jäljempänä. Säännökset 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.	Mynämäen kunta toteaa vastineenaan seuraavaa: Mynämäen kunta valmistelee asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksen uudelleen päätöksentekoon. Mynämäen kunta järjesti 25.6.2024 neuvottelun ELY-keskuksen kanssa asemakaavan muutokseen ja oikaisukehotukseen liittyen. Neuvottelussa käytiin paikan päällä suunnittelualueella, todettiin olemassa oleva tilanne ja asemakaavaratkaisuun johtaneet seikat. Keskustelussa käytiin läpi tärkeimmät asemakaava-aineistoon edellytetyt tarkistukset. Kirjatut huomiot käytiin myöhemmin läpi myös kaavan laatijan kanssa ja arvioitiin tarkistusten toteutusmahdollisuutta käytännön toteutuksen näkökulmasta, mm. leikkauskuvin. Mynämäen kunta on tarkistanut Mynämäen keskustan asemakaavan muutoksen aineistossa seuraavia asioita: 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.
--	---	---

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. MRL 22 §:n 2 momentin 2) kohdan mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea muun ohella asioita, joilla on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuriperintöön. MRL 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavapäätös ELY-keskus katsoo, että hyväksytyssä kaavassa kortteleissa 181 ja 500 ei ole riittävällä tavalla huomioitu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai maankäyttö-	Korttelin 181 korttelialueen kaavamerkinnän määräykseen on kirjattu, että kellarikerrokseen saa sijoittaa vain vesiliikuntatiloja (eli 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 merkinnällä 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 kattokaltevuutta. Tällä kattokaltevuudella 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. Kaavaselostukseen on lisätty havainnollistava leikkauskuva asemakaavan mukaisesta asuinliikerakennuksesta, josta käy ilmi mistä harjakorkeus muodostuu. Kuvatekstissä on myös avattu, mihin esitetyt kerrokorkeudet perustuvat. Myös muuta kuva-aineistoa, eli katuleikkausta (aiemmin kuva 30.) sekä 3D-havainnekuvia/näkymiä on
---	--

	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. Valtakunnallisesti merkittävissä kulttuuriympäristöissä sallittavien muutosten laajuus ja sisältö tulee ratkaista kaavoituksessa, jossa muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin turvataan. Jos alueeseen kohdistuu myös paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 17.5.2023, kaavaehdotuksesta 26.1.2024 sekä kaavan tarkistetusta ehdotuksesta 10.4.2024. Kaavasta on pidetty viranomaisneuvottelut 14.12.2022 ja 24.11.2023. ELY-keskus on lausunnoissaan ja kaavaneuvotteluissa tuonut selkeästi esille, että kaavan vaikutuksia Mynämäen kirkon RKY-alueeseen ja kirkkoa kohti suuntaaviin pitkiin näkymälinjoihin ei ole riittävästi selvitetty, ja että kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on liian korkeaa RKY-alueen merkittävät kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioon ottaen.	tarkistettu kerrosluvun, kattokaltevuuden ja harjakorkeuden tarkistamisen osalta. 3D-havainnekuviin on lisätty uusi näkymä Keskuskadulta uusien korttelin 500 rakennusmassojen takaa kohti kirkkoa katsottuna. Lisäksi kaavaselostusta on päivitetty uuden tarkistetun kaavaratkaisun kuvauksen ja päätöksenteon sekä oikaisukehotuksen osalta. Lisäksi yhteenvetoon jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä on lisätty oikaisukehotus ja siihen laadittu vastine. ELY-keskuksen oikaisukehotuksen myötä tehdyillä tarkistuksilla on huomioitu alkuperäistä suunnitelmaa paremmin keskiaikaisen kirkon hallitseva rooli keskusta-alueella. RKY-alueen arvojen huomioiminen on myös lisätty kaavan keskeisiin tavoitteisiin. Mynämäen kunta katsoo, että esitetyn oikaisukehotuksen ja siitä käydyn neuvottelun perusteella todettu tarkistustarve on nyt huomioitu Mynämäen keskustan asemakaavan muutoksessa ja kaavaratkaisu sekä laadittu aineisto täyttää MRL:n (§ 9, § 24, § 54) edellytykset ja voidaan valmistella uudelleen päätöksentekoon hyväksyttäväksi. Tehdyistä tarkistuksista on myös tiedotettu ja kuultu niitä asianomaisia, joiden etuun ja oikeuksiin muutoksilla on oleellisesti vaikutusta. Asianomaiset ovat tietoisia muutoksista ja hyväksyvät ne osaltaan.
--	--	---

	Hyväksytty kaava mahdollistaa edelleen suurelta osin nelikerroksisten rakennusten rakentamisen kirkon läheisyyteen, sillä kerrosluvuilla III $\frac{3}{4}$ ja $\frac{1}{2}$ III muodostuu tosiasiallisesti hahmoltaan nelikerroksisen rakennuksen massa. Vesikaton ylimmän kohdan likimääräiseksi korkeusasemiksi on kaavaratkaisussa osoitettu +16,2 (myös III-kerroksisessa rakennuksessa) ja +15 (metreinä maanpinnasta mitattuna), eikä korkeusasemaa ole tosiasiallisesti madallettu alueelle sopeutuvaksi viranomaisten kannanotoista huolimatta. Hyväksytyn kaavan selostuksessa uudisrakentamisen korkeutta on havainnollistettu kuvassa 30, jonka mukaan sekä kirkon vastapäinen kolmekerroksinen että sen viereiset nelikerroksiset rakennukset harjakatolla jäävät noin kolme metriä kirkon vesikaton räystäään alapuolelle. Kaavasta 24.11.2023 käydyssä viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on tuonut esille, että kirkon lähelle Kirkkokadun varteen kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on RKY-alueen arvot ja herkkyyys huomioiden liian korkea. Kaavaselostuksessa esitetyn havainnekuvan (kuva 30) sekä hyväksytyn kaavan selostuksessa esitetyn 3D-havainnekuvan (kuva 28) perusteella hyväksytty kaava mahdollistaa vaikutuksiltaan liian korkea rakentamista. Kirkolle johtavista näkymälinjoista ei ole tehty havainnekuvia. Kaavaan edellytettävät muutokset 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	Tehdyistä tarkistuksista ja asiaan liittyvästä päätöksenteosta tiedotetaan viipymättä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus).
--	--	---

	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. Maankäyttö- ja rakennuslain säännökset edellyttävät, että kaavan suunnittelussa selvitetään ja huomioidaan kaavan merkittävät vaikutukset (MRL 9 § 1-2 mom.), että alueidenkäytön suunnittelussa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 § 2 mom.), ja että asemakaavassa vaalitaan rakennettua ympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä (MRL 54 § 2 mom.). ELY-keskus katsoo, että hyväksytty kaava on edellä mainittujen 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 katsoo, että asiassa on syytä turvata Mynämäen kirkon valtakunnallisestimerkittävät rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä kirkon maisemallinen	
--	--	--

	merkittävyys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. RKY-alueen arvoja ei tule vaarantaa kohteeseen nähden mittakaavaltaan liian korkealla uudisrakentamisella. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen takaamiseksi on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Johtopäätös Edellä esitetyillä perusteilla ELY-keskus katsoo, ettei kysymyksessä oleva kaavaratkaisu ole vielä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.	
--	---	--

Kaikki saapunut palaute on kokonaisuudessaan päätöksentekijöiden tutustuttavissa kaavan käsittelyyn liittyvissä kokouksissa.