

Keskustan asemakaavan muutos

Mynämäki

Kaavaselostus, luonnos
12.4.2023



Keskustan asemakaavan muutos

SISÄLLYSLUETTELO

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
TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaproessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Palvelut.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Yhdyskuntatekniikka ja liikenne	11
3.1.5 Luonnonympäristö	13
3.1.6 Kulttuuriympäristö	13
3.1.7 Maanomistus	13
3.1.8 Pohjakartta	14
3.1.9 Rakennusjärjestys	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.3.1 Osalliset.....	21

4.3.2 Vireilletulo	22
4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	22
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.5 Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	24
4.3.6 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	24
ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus	26
5.2 Kaavan vaikutukset.....	27
5.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliympäristöön	27
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.2.4 Vaikutukset talouteen ja palveluihin.....	28
5.2.5 Vaikutukset ilmastokestävään kehitykseen.....	28
5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	28
5.4 Nimistö	28
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3 Toteutuksen seuranta	29

**Keskustan asemakaavan muutos
Mynämäki****Kaavaselostus, luonnos****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

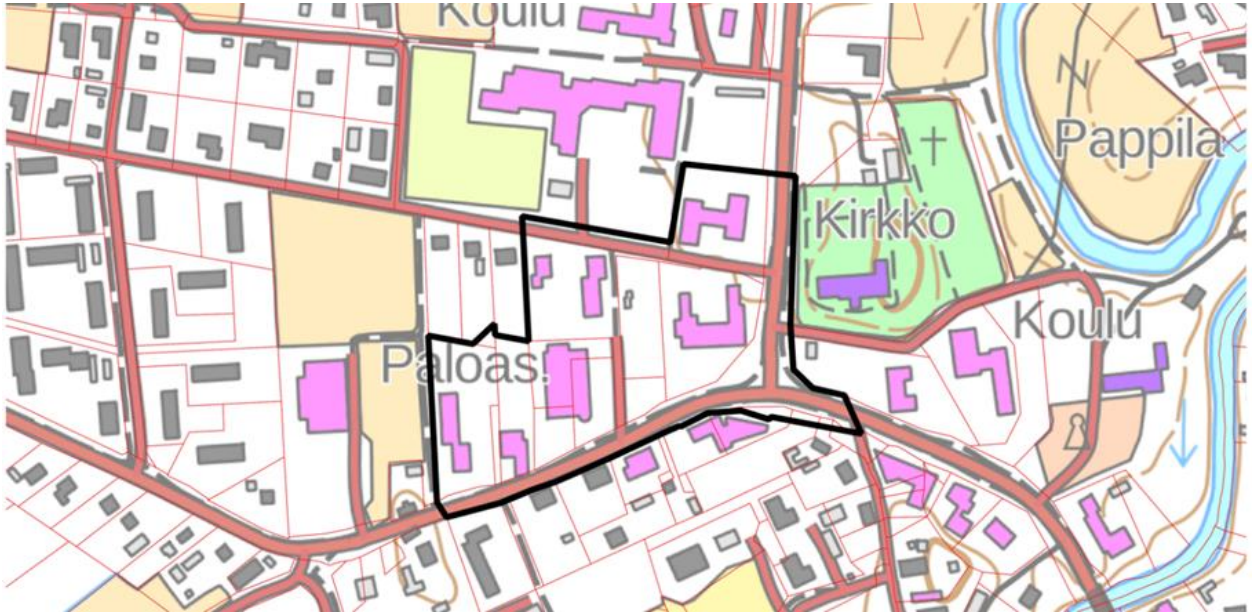
Asemakaavan muutos koskee 30.11.1983, 29.1.1997, 5.5.2004, 5.5.2009, 16.9.2013 ja 30.10.2019 hyväksytyjen asemakaavojen kortteleita 181, 500 ja 1201.

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, 500 ja 1201 sekä katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Mynämäen keskustaani, Pyhän Laurin kirkon länsipuolelle. Pyhä 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, Virastotie ja Kirkkokatu).



Kuva 1. Suunnittelualan ohjeellinen rajaustenviiva 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 sovitaa alueelle liike- ja toimistorakentamista, päivittäistavarakaupan myymälätiloja sekä asuinrakentamista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta- ja määräykset
- Havainnekuva
- Kulttuuriympäristöselvitys

TIIVISTELMÄ

2.1 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 on tarkoitus asettaa nähtäville huhtikuussa 2023 ja -ehdotus elokuussa 2023. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos on hyväksymiskäsittelyssä loka-marraskuussa 2023 ja asemakaava lainvoimainen joulukuussa 2023.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen keskustassa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 500, 181 ja 1201 sekä niihin rajautuvia maanteitä (Keskuskatu, Virastotie 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.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mikäli kaavasta ei ole muistutettu ja kaavaprosessi on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saa lainvoiman tavoitteellisesti joulukuussa 2023, jonka jälkeen kaavan toteuttaminen on mahdollista.

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, Virastotie ja Kirkkokatu). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria.

Suunnittelualue on rakennettua kuntakeskuksen aluetta, jossa rakennukset ovat rakentuneet eri aikakausina. Mynämäen keskusta on tyypillinen kuntakeskus, johon on rakennettu runsaasti liikerakennuksia, mutta joiden tarve on palvelurakenteen muuttuessa jäänyt vähäiseksi. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään Mynämäen tori, K-Supermarket, Osuuspankki, Irjantalo, kukkakauppa, paloasema ja 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 risteyskeskustan 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. Rakennuksen vanha osa (vaalea osa kuvassa 2) osoitetaan asemakaavan muutoksessa säilytettäväksi. 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 tuomio-kunnan tiloja.



Kuva 2. Osuuspankin rakennus.

Irjantalo on Veijo Kahran suunnittelema liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 1972. Rakennus sijoittuu aivan suunnittelualueen pohjoisosaan, Virastotien ja Kirkkokadun risteyskeskustaan. Rakennus koostuu kahdesta kaksikerroksisesta liikerakennuksesta, joiden välissä on matalampi liikerakennus. Kokonaisuus pitää sisällään uimahallin, nuorisotilan, pizzerian 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.



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 keskusta avoimen tilan, joka mahdollistaa merkittäviä näkymälinjoja moneen suuntaan.

Alueen hulevesipumppaamo sijaitsee torin keskellä (vaalea rakennus kuvassa 6). 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 kyläpaikka, joka nykyisin muodostaa Mynämäen keskustaajaman 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 useista suunnista 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 suunnittelemissa 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 kulkevat suunnittelualueen etelä- ja itäreunoilla. Virastotie lävistää suunnittelualueen sen pohjoisosassa. Kevyen liikenteen väylä kulkee kaikkien tiealueiden vieressä, Virastotiellä toispuoleisesti, Keskuskadulla ja Kirkkokadulla molemminpuolisesti.



Kuva 11. Näkymä Kirkkokadulta etelään.

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



Kuva 12. Näkymä Virastotieltä itään.

Kirkkokatu ja Keskuskatu ovat keskustan pääkadut ja muodostavat sen selkärangan. Kadut toimivat sisäsyöttöisesti ja niiden molemmilla puolin on kevyen liikenteen 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 kevyen liikenteen väylät erotettu mukulakivityksellä ajoradasta.



Kuva 14. Näkymä Keskuskadulta itään.

3.1.5 Luonnonympäristö

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

Suunnittelualueella tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.6 Kulttuuriympäristö

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

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Lähimmät muinaisjäänköhteet sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella, Pyhän Laurin kirkon ympäristössä.

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

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.

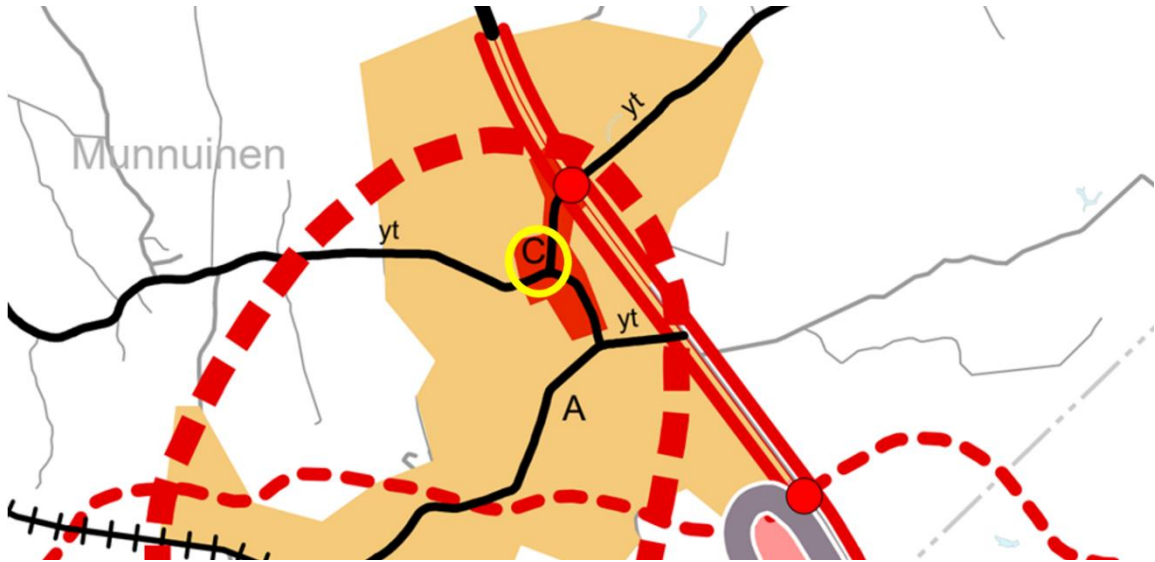
Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen alue), taajamatoimintojen alueeksi (ruskea alue) sekä taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi (punainen katkoviiva). Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu vesihuoltolinja (V). Maanteitä koskee ohjeellisen ulkoilureitin merkintä (vihreä rinkula).

Alueelle on laadittu Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (TPLMK), jonka Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2018.

Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi (punainen katkoviiva).

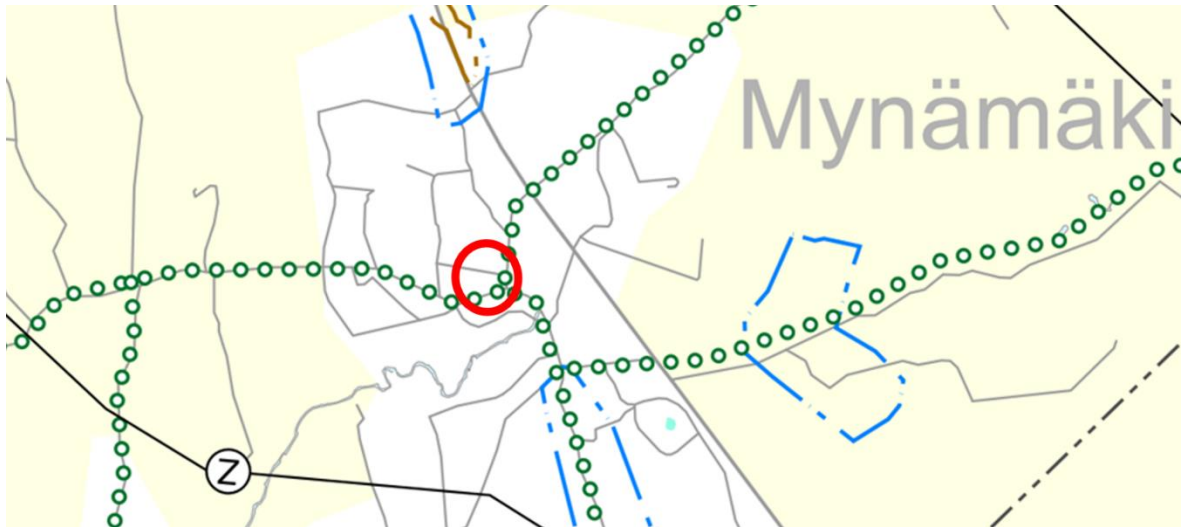


Kuva 15. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä (Lähde: Varsinais-Suomen liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.



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.

Kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset maakuntakaavoissa:

Kehittämisperiaatemerkinnot



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 kestävää 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)

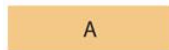
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävä liikunnan, 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:

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

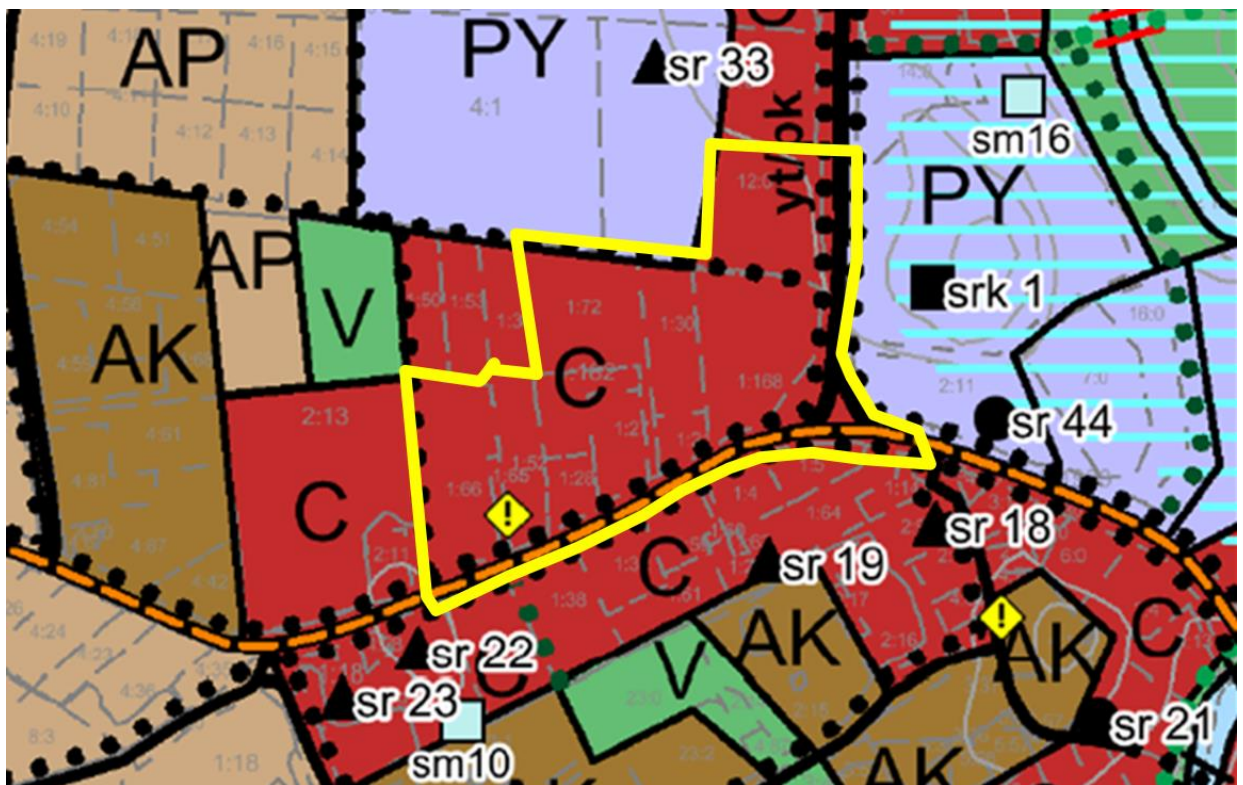
Yhdyskuntatekninen huolto



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

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos 2040 (hyväksytty 26.1.2015), joka ohjaa ensisijaisesti kaavasuunnittelua 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>).

Kaavamuutosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset yleiskaavassa:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa keskusta- ja palvelu-alueeseen 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 yhteyksiin, pysäköintiin sekä huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen sekä keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin. Alueen tavoitteellinen kerrosluku II-III.



MAHDOLLISESTI 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.**

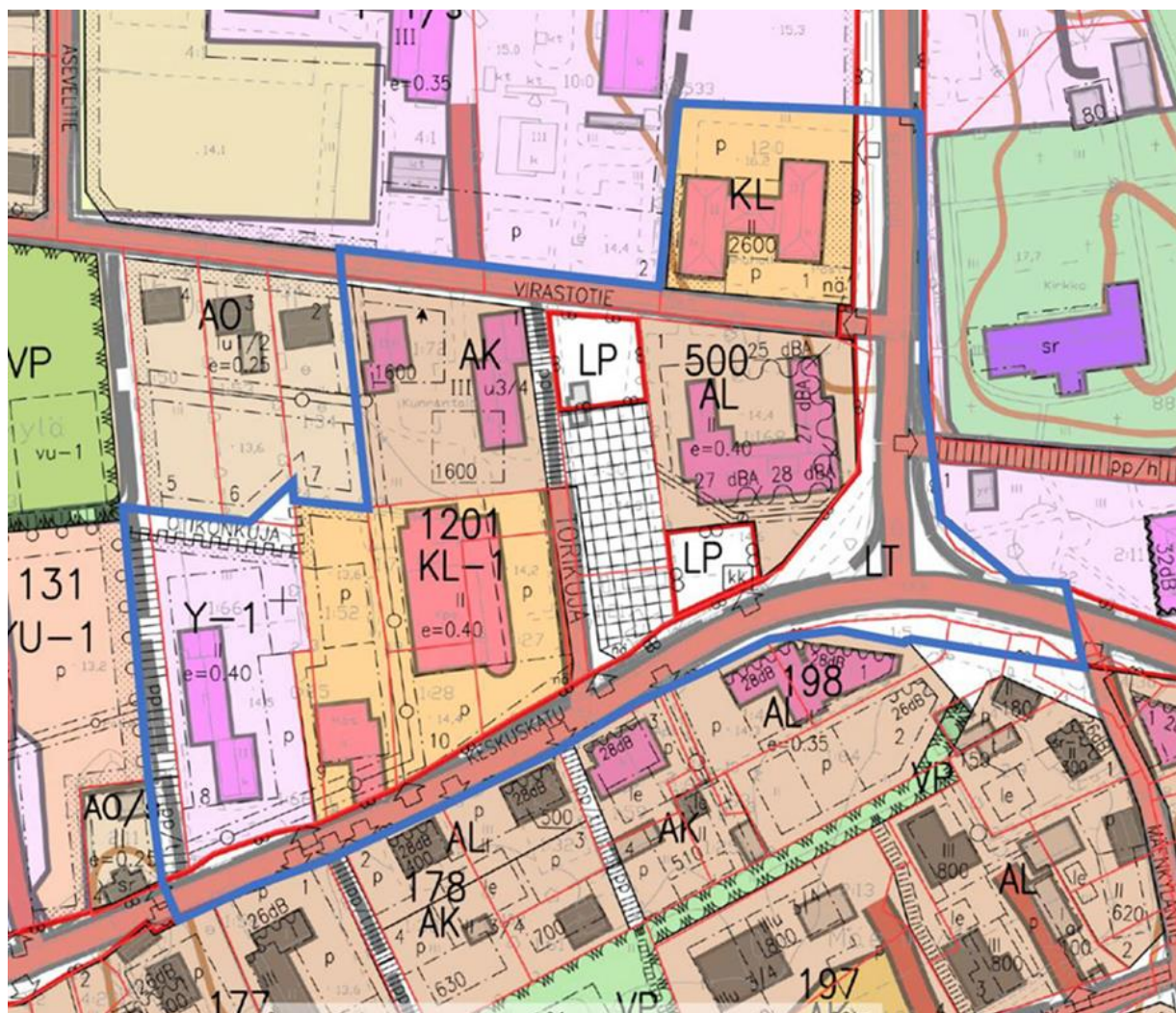
Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota korkeatasoisen ympäristö- ja maisemakuvan luomiseen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Mynämäen kirkkoa, heikentämättä. Rakennukset on materiaaleiltaan, rakennustavaltaan ja mittakaavaltaan sopeutettava kulttuurimaisemaan.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty 19.11.1982 sekä Luukan asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 9.2.2009. Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, museorakennusten korttelialue, puisto, yleisen alueen tiealue, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialue sekä asunto- ja maatilojen talousrakennusten korttelialue.

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavia asemakaavoja:

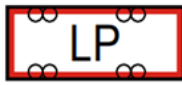
- Keskustan asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), hyväksytty 30.11.1983
- Keskustana asemakaavan muutos (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), hyväksytty 29.1.1997
- Keskustan asemakaavan muutos, hyväksytty 5.5.2004
- Keskustan asemakaavan muutos, hyväksytty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



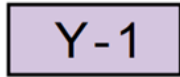
Kuva 19. Ote asemakaavojen yhdistelmästä (Lähde: <https://kartat.sweco.fi/mynamaki/>). Suunnittelualueen ohjeellinen raja on esitetty karttaotteella sinisellä viivalla.

Kaavamuutosaluetta koskevat käyttötarkoitualueet asemakaavoissa:

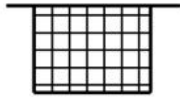
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL-1	Liikerakennusten korttelialue.



Yleinen pysäköintialue.

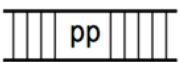


Yleisten rakennusten korttelialue.



Katuaukio/tori.

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita ja rakennelmia.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu varattu katu/tie.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 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. Virastotien liikennettä vähennetään siten, että se rajoittuu ensisijaisesti ainoastaan uuden vähittäiskaupan huoltoliikenteelle ja suunnittelualueen pohjoispuolelle olevan opetustoimen tilojen henkilökuntaliikenteelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 22.8.2022 (§ 193).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu kaavanlaatija konsultin sekä Mynämäen kunnan virkamiesjohdon yhteistyönä. Kaavavaiheiden aineistot lähetetään viranomaisille tiedoksi ja pyydetään lausunnot tarvittaessa.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituskvaihe

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 asetetaan luonnosvaiheessa nähtäville kunnanhallituksen viranhaltijapäätöksellä 30 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Vakka-Suomen Sanomissa, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille.

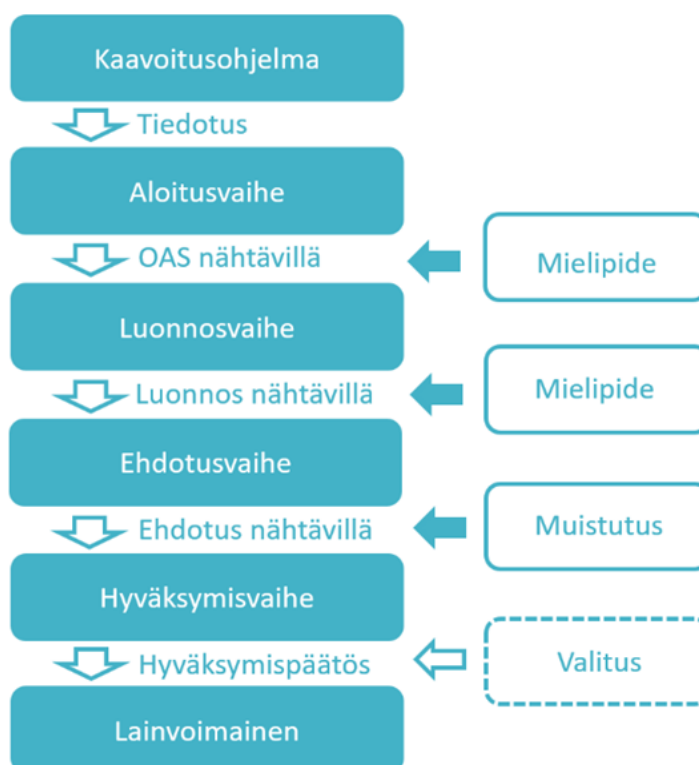
Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

Ehdotusvaihe

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

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadi-tuista 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.



Kuva 20. Kaavio kaavaprosessin etenemisestä sekä siihen liittyvästä osallistumisesta ja vaikutusmahdollisuuksista.

4.3.5 Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu

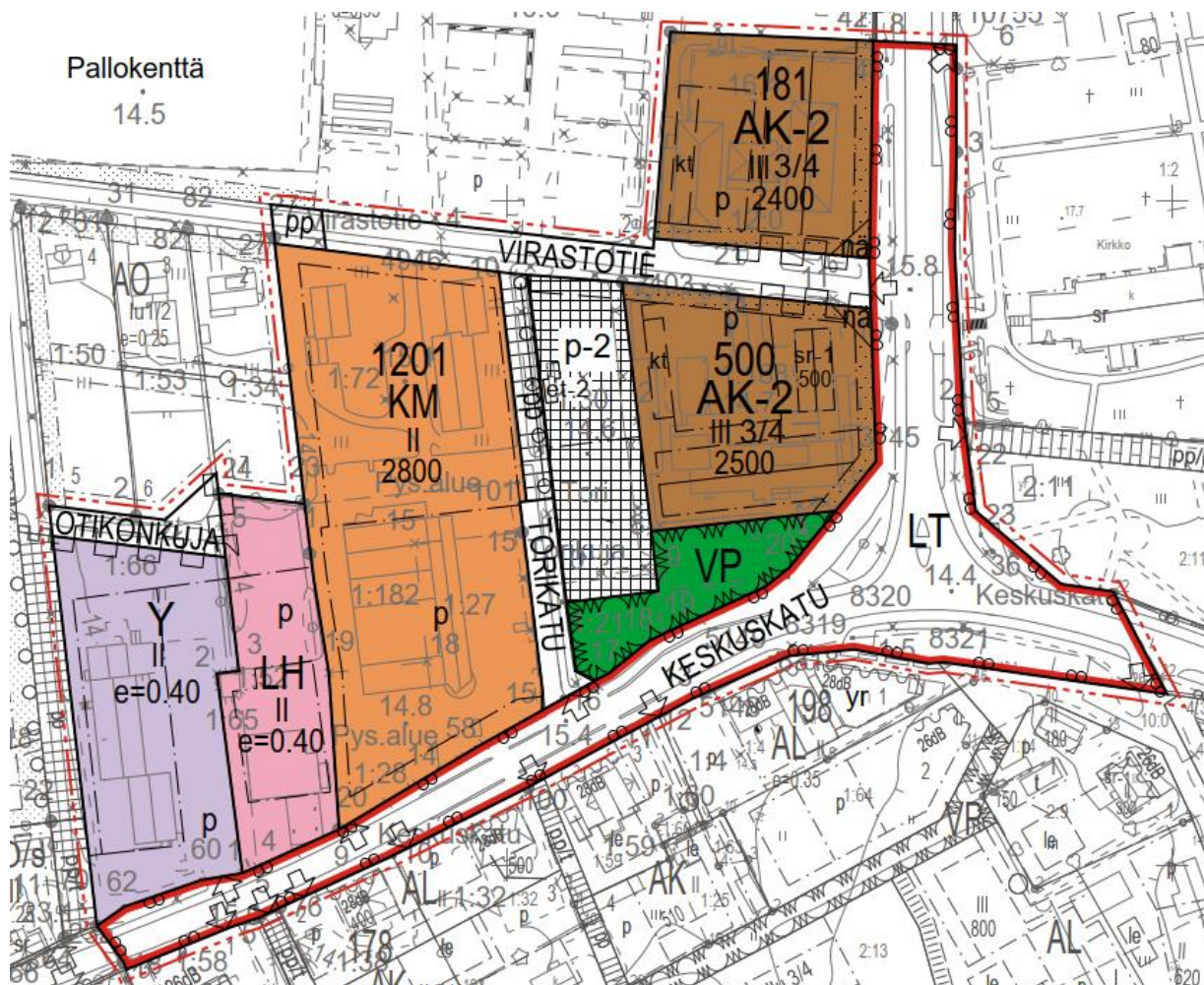
- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 11/2022
- Mahdollisten selvitysten laatiminen 1–3/2022
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 4/2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi, kunnanhallitus
- Asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanjohtaja 6–7/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 8/2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto, 10–11/2023
- Asemakaava lainvoimainen 12/2023

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

4.3.6 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

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



Kuva 22. Kaavakarttaote.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala 4,7170 ha. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoi-
keutta yhteensä 11 419 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0,24.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AK-2	0,8758	5400	0.62
KM	1,0074	2800	0.28
Katu	0,3398	0	0
Tori	0,2689	0	0

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m2)	Tehokkuus (e)
LH	0,3091	1237	0.40
LT	1,1815	0	0
VP	0,1627	0	0
Y	0,4957	1983	0.40
pp	0,0759	0	0
Kaikki	4,7170	11 419	0.24

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliympäristöön

Kaava mahdollistaa eri asumismahdollisuuksien tarjoamisen erilaisille asumistarpeille keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä sekä lähipalvelujen kehittymisen.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä pohja-vesialueita. Alue on ennestään rakennettua, joten merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei kohdistu.

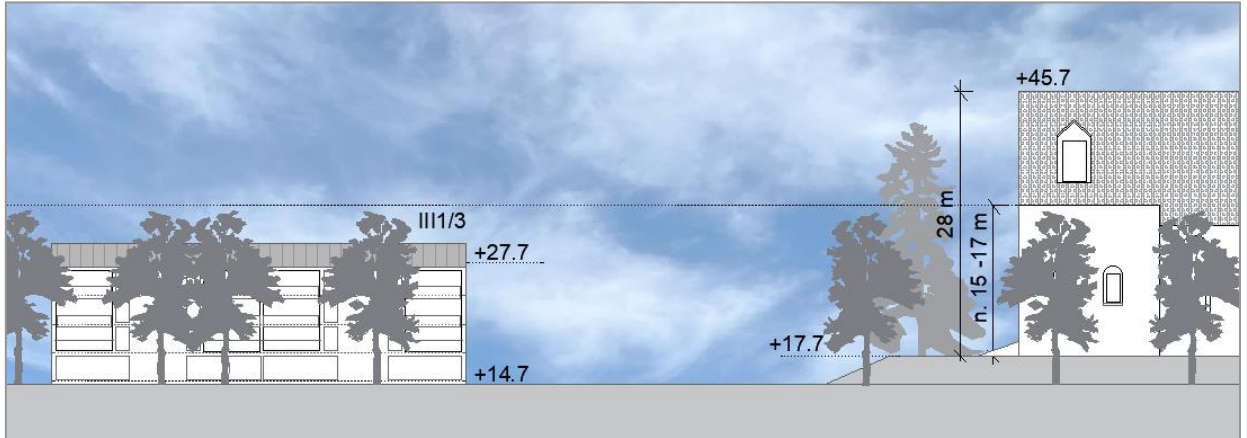
5.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Virastotie katkaistaan kaupan ja omakotitalojen välistä sekä kevyen liikenteen väylä siirretään Virastotien pohjoispuolelle, mikä vaikuttaa positiivisesti erityisesti alueen koulu-laisten liikenneturvallisuuteen.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön varmistetaan rakentamisen korkeutta sääntelemällä. Rakennusmassat eivät kokonsa tai sijoittelunsa

puolesta poikkeaa merkittävästi ympäristöstään. Kuvassa 22 on esitetty, miten IV-kerroksisen rakennus suhtautuisi kirkkoon. Kuvasta voidaan nähdä, kuinka IV-kerroksinen rakennus jää selvästi korkeudeltaan kirkon vesikaton räystääskorkeuden alapuolelle.



Kuva 23. Nykyinen kirkkorakennus kuuluu Suomen suurimpiin keskiaikaisiin kivikirkkoihin. Suuren runkokuoneen ulkomitat ovat n. 39 metriä ja 21 metriä, päädyn korkeus noin 28 metriä (fi.wikipedia.org). Noin IV-kerroksiset rakennukset jäävät selvästi korkeudeltaan kirkon vesikaton räystääskorkeuden alapuolelle.

5.2.4 Vaikutukset talouteen ja palveluihin

Kaava tukeutuu Mynämäen keskustan olemassa oleviin palveluihin. Mynämäen keskusta säilyy elinvoimaisena, kun sille sovitetaan ympäristöönsä harkitusti sovitettua toiminnoiltaan monipuolista rakentamista. Uudet asunnot lisäävät alueen asukkaiden määrää ja parantavat kaupungin keskustan palvelujen kannattavuutta.

5.2.5 Vaikutukset ilmasto- ja ympäristökehitykseen

Jo rakennetun ympäristön maankäytön tehostaminen vaikuttaa myönteisesti ympäristötavoitteiden saavuttamiseen.

5.3 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.4 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katuja tai viheralueita.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartta määräyksineen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitteellinen aikataulu asemakaavan muutoksen lainvoimaisuudelle on joulukuussa 2023.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista valvoo Mynämäen rakennusvalvonta. Aluetta koskee rakennusjärjestys.

Mynämäessä 12.4.2023

Mynämäen kunta

Vehmaantie 111
23100 Mynämäki

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

A-Insinöörit Civil Oy

Bertel Jungin aukio 9
02600 Espoo

Katri Peltoniemi
Maankäyttöpäällikkö
puh. 041 731 6439
katri.peltoniemi@ains.fi

Ville Savolainen
Maanmittausinsinööri
ville.savolainen@ains.fi