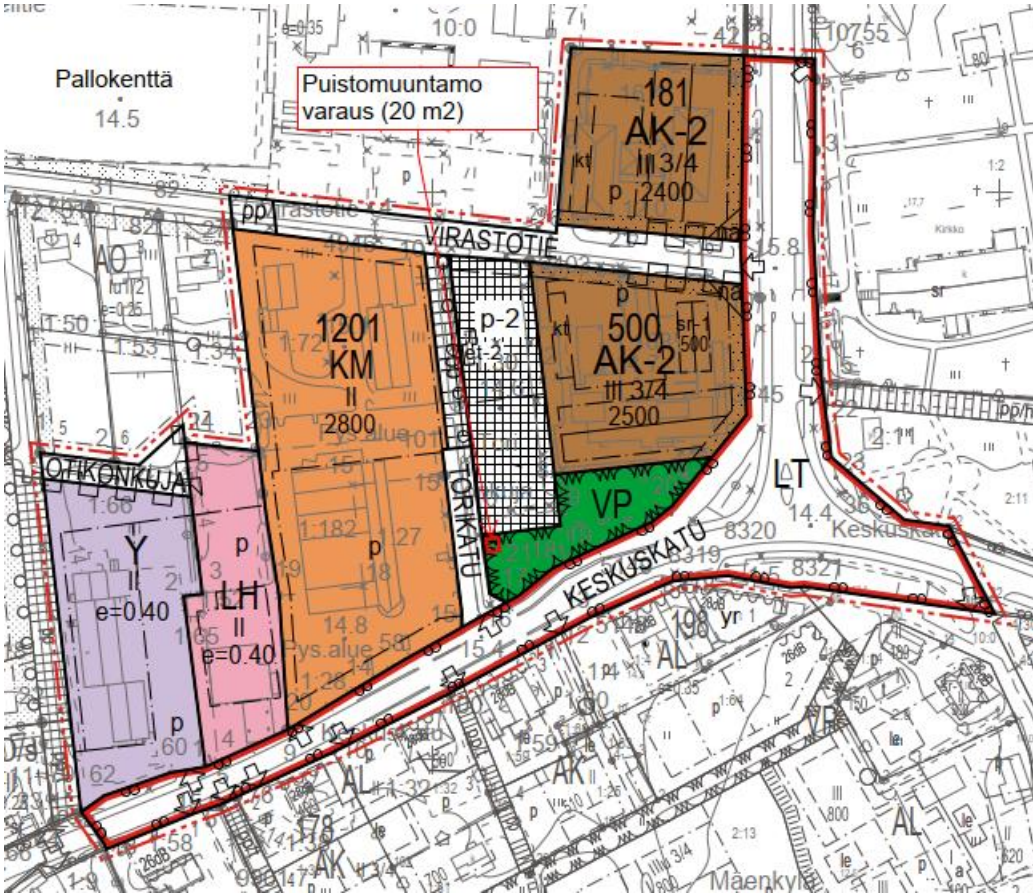


LAUSUNNOT	Yhteenveto sisältää 26.5.2023 mennessä jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.4.-25.5.2023. A-Insinöörit ja Mynämäen kunta ovat laatineet vastineet.	
Palautteen antaja pvm	Lausunto	Vastine
Caruna Oy 26.4.2023	Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot ovat violeteilla neliöillä. Vaikutukset sähkönjakeluun Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m²). Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) kyseiselle muuntamolle. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Siirtokustannusten jako Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Muuta huomautettavaa Meillä ei ole muuta huomioitavaa ks. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta saada antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.	Kaavakarttaan on lisätty rakennusala (mu) puistomuuntamoa varten ehdotettuun paikkaan. Kaavaluonnoskartta sisältää olemassa olevan puistomuuntamon kohdalla merkinnän ohjeellisesta rakennusalaista, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia sekä toritoimintoja palvelevia oheistiloja. Kyseisen merkinnän rakennusala on noin 40 m². Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy
26.4.2023

Liite 1



Caruna Oy 26.4.2023	Liite 2 	
Varsinais-Suomen pelastuslaitos 27.4.2023	Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen puoltaa asemakaavaluonnosta. Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava-alueella. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet). Sammutusvedestä on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa, missä on sovittu periaatteet sammutusveden saannista. Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 37912011	Merkitään tiedoksi. Mitoitusvaatimukset huomioidaan yksityiskohtaisemmin rakennussuunnittelussa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos 28.4.2023	Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut keskustan asemakaavan muutoksen kaavaluonnokseen ja kaavaselostukseen, päivätty 12.4.2023. Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 17.5.2023	Kaavaselostusta tulee korjata voimassa olevien asemakaavamääräysten ja -merkintöjen osalta. Kulttuuriympäristö Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi nimetty kirkon alue, edellyttää asemakaavoitukselta erityistä huomiointia. ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että osa vanhasta keskustan rakennuskannasta on kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltavaksi. Vanhan kunnantalon ja terveystalon säilyttämismahdollisuuksia ELY-keskus suosittelee vielä harkitsemaan. Yleiskaavassa suojellut rakennukset muodostavat eheän, ajalleen tyypillisen arvokkaan kokonaisuuden, tuoden omaleimaisen piirteen Mynämäen keskustan kerrokselliseen rakenteeseen. Mynämäen identiteettitarinassa on suunnittelualueen osalta tunnistettu selostuksessakin esitellyt keskusta-alueen tärkeät näkymälinjat ja puurivit. Kaavan jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota muodostuvan katutilan rakenteeseen, näkymiin ja näiden yhdessä Mynämäen kirkon kanssa muodostamaan kokonaisuuteen. Luonnoksessa esitelty ratkaisu ei muodostaisi tärkeän näkymälinjan vaatimaa katutilaa, vaan näkymä vanhalta kunnantalolta Virastotietä pitkin kirkolle koostuu ikävästi lastaus- ja pysäköintialueista. Suunnitelma ei huomioi riittävästi kirkon ympäristön RKY-aluetta tai sen vaatimaa arvokkuutta ja maisemallista eheyttä. Suunnitelmaa tulee näiltä osin vielä kehittää. Selostusta on hyvä täydentää havainnekuvilla Virastotien ja Keskuskadun kirkolle päin suunnatuista näkymälinjoista. Mynämäen identiteettitarinassa esitetyt puurivit on tarpeen osoittaa myös kaavassa.	Selostusta korjattu asemakaavamääräysten ja -merkintöjen osalta. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu suunnitelmassa viereisten kortteleiden rakentamisen massoittelussa sekä rakennusten korkeutta koskevin määräyksin. Koko kaava-aluetta koskee mm. seuraavat yleismääräykset: ”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, ulkovarastointialueet sekä kattopysäköintialueet on näkösuojattava aidoilla siten, että huolto, lastaus, pysäköinti ja ulkovarastointi eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.” ”Laajat pysäköintialueet on jäseneltävä puilla.” Virastotien puolella rakennusala on osoitettu 5 metrin päähän korttelialueen rajasta, joten osa puista todennäköisesti voidaan säilyttää. Puurivejä ei ole mahdollista välttämättä kokonaan säilyttää, joten kaavaan ei merkitä puurivin merkintää. Ehyin Virastotien molemminpuolinen puukujanne alkaa kaava-alueen länsiosasta korttelin KM-1 kohdalta, mutta sijaitsee pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella.

	Rakentaminen Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavan tavoitteena on "... sovittaa alueelle liike- ja toimistorakentamista..." Jotta sovittamisen tavoite toteutuu, tulee kaavassa asettaa määräyksiä myös liiketilojen vähimmäisosuuksista. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee koulu sekä ulkoilu- ja urheilualueita. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota koululaisten liikkumisen turvallisuuden varmistamiseen. Kaupan lastausalueen sijoittaminen Kirkkotien puolelle lisää raskaiden ajoneuvojen liikennöintiä katualueella. ELY-keskus näkee kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun erittäin huonona ottaen huomioon aiemmin mainitut näkökohdat. Kaavaluonnosta tulee näiltä osin vielä kehittää. Havainnekuvassa on esitetty pysäköintialueiden rytmittämisestä istutuksin. Jotta pysäköintialueet toteutuvat suunnitellun kaltaisina, tulee pysäköintialueiden rytmittämisestä istutuksin kaavassa määrätä esimerkiksi seuraavasti: <i>"Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin enintään 20 autopaikan alueisiin."</i> Ympäristönsuojelu Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde. Kyseessä toiminnassa oleva huoltoasema. Aleen maankäyttö ei muutu ja kaavaluonnoksessa kohde sijoittuu huoltoaseman korttelialueelle. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavamerkinnästä. Maaperän mahdollinen pilaantuminen tulee kuitenkin huomioida, jos huoltoaseman alueella tehdään rakentamis- tai kaivutöitä ja alueelta mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Mynämäen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä. Liikenne Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee maantie 1950 Mynämäki – Vehmaa, joka sisältyy kaava-alueeseen. Maantien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 4210 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 3 %. Maantien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 40 km/h ja Keskuskadun osuudella 30 km/h. Maantien rinnalla on molemmin puolin jalankulun ja pyöräilyn väylät. Kaavaluonnoksessa on osoitettu näkemäalue maantielle Virastotien liittymään. Näkemäalue tulee osoittaa kaavassa myös Torikadun liittymään. Näkemäalueet on hyvä huomioida alueen jatkosuunnittelussa myös katuverkolla mm. viheristutusten osalta ja huolehtia niiden toteutumisesta maastoon.	ks. edellä esitetty yleismääräys Palautteen pohjalta alueelle laadittiin liikenneselvitys kaavatyön taustaksi sekä kaavaratkaisuun tehtiin merkittäviä tarkistuksia. Liikenteen osalta Virastotietä ei katkaista kaupan korttelialueen kohdalla 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, mikä parantaa koululaisten liikenneturvallisuutta. Kaavaan on sisällytetty määräys laajojen pysäköintialueiden jäsennyttämisestä puilla. LH-1-korttelin määräyksessä on huomioitu maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Kaavaehdotuskarttaan on lisätty näkemäalue myös Torikadun liittymään.
--	--	---

	Kaavaluonnoksen havainnekuvassa on osoitettu lastausalue KM-tontin pohjoisosaan Virastotien varrelle. KM-tontin lastausalueen osalta on hyvä varmistua esim. ajouratarkastelulla siitä, että kaavassa lastaukseen suunniteltu alue on riittävä raskaammallekin liikenteelle - mahdollisesti jopa HCT-rekoille. Kaavassa on hyvä varmistua myös siitä, että Virastotien liittymä Kirkkokadulle on mitoitettu riittäväksi suunnitellun kaupan yksikön liikennetarpeisiin. Huoltoaseman korttelialueelle ei kaavaluonnoksessa ole osoitettu kulkuyhteyttä Keskuskadun puolelta, vaikka todellisuudessa huoltoasemalle kulku tapahtuu Keskuskadun kautta. Kulkuyhteyden huoltoasemalle voi kaavassa osoittaa myös kulkurasitteena toisen tontin puolelta. Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin. Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely. Ilmastokestävyys Kaavan ilmastovaikutusten arviointi painottuu hyvien puolien esiin tuomiseen, mutta ei käsittele maankäytön muutoksen huomattavia haitallisia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, että ilman asianmukaista vaikutusten arviointia ei voida todeta, etteikö merkittäviä ilmastovaikutuksia ole. Täten kyseisen kaavaratkaisun ilmastovaikutusten arviointia on syytä täydentää. Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (https://www.ymparisto.fi/KILVA) ja työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteenä. Lähtökohtaisesti uudisrakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja ja tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä, mikä tulee vaikutustenarvioinnissa todeta. ELY-keskus esittää seuraavissa kappaleissa, mitä arvioinnissa olisi hyvä huomioida. Mynämäen kunta tavoittelee kunnianhimoisesti 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä. Suurin osa tästä päästökuilusta on edelleen kuromatta, kun kunnan päästöt ovat	Lastausajoneuvojen mitoitustarpeet on tutkittu ja huomioitu kaavaratkaisussa. Ajoyhteys-merkintä on lisätty kaavaehdotuskarttaan. Kaavamääräyksiin on lisätty vähimmäismäärät pyöräpysäköinnille ohjeistusten mukaisesti. KILVA-raportti sisällytetty kaava-aineistoon sekä täydennetty ilmastovaikutusten arviointia. Kaavamääräyksiin on lisätty kestävä kehitys ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä sekä
--	--	--

	laskeneet 26 prosenttia vuonna 2020 vuoteen 2007 verrattuna (Hinku-laskenta). Tavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on syytä tarkastella vaikutusten lisäksi myös ratkaisut haitallisten ilmastovaikutusten minimointiin ja hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä ja kestäviä energiaratkaisuja. Ilmastonmuutoksen hillintää voi huomioida määräämällä esimerkiksi vaaleiden värien suosimisesta tummien sijaan (säteilyn heijastuminen) sekä määräämällä puun käytöstä rakennus- ja/tai julkisivumateriaalina. Lisäksi esimerkiksi uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta/hyödyntämisestä, hulevesien viivyttämisestä, hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta ja alueiden kasvillisuuden säilyttämisestä/istuttamisesta määräämällä, on mahdollista hillinnän ja sopeutumisen keinoin vaikuttaa kaavan ilmastokestävyyteen. Hulevesien osalta on lisäksi hyvä tutkia, onko VL-alueelle tarvetta osoittaa hulevesien viivytysallas. Puistoalueelle rakenteen voi toteuttaa esimerkiksi sadepuutarhana. Kulttuuriympäristössä ilmastonmuutokseen sopeutuminen on mahdollista huomioida myös mm. määräämällä viherkattojen rakentamisesta esimerkiksi seuraavasti: ”Kortteleiden piharakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkattoisina”. Myös liikerakennusten korttelialueen osalta tulee tutkia ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia. Muuta huomioitavaa Kaavasta on mahdollista järjestää työneuvottelu, jos kunnassa se nähdään tarpeellisenä. Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.	edellytetty rakentamattomien alueiden pitämistä istutettuina ja hoidettuina. Uusien rakennusten energiatehokkuus toteutuu rakennussuunnittelussa (asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta). Viranomaisten kanssa on järjestetty neuvottelu 24.11.2023.
Varsinais-Suomen liitto 22.5.2023	Varsinais-Suomen liitto kiittää Mynämäen kunnanhallitusta mahdollisuudesta antaa lausunto huolellisesti valmistellusta Mynämäen keskustan asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen liitto toteaa, että asemakaavan selostuksessa kuvattu suunnittelualueen maakuntakaavatilanne tulee tarkistaa suunnittelualueella voimassa olevien merkintöjen osalta. Toisin kuin selostuksessa nyt esitetään, Varsinais-Suomen maakuntakaavan (VSMK) yhdyskuntarakennetta ohjaavat merkinnät ovat korvautuneet myöhemmin Taajamien, palvelujen ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) vastaavilla merkinnöillä. Digitaalisesta	Kaavaselostusta tarkistettu maakuntakaavatilanteen ja merkintöjen osalta.

	maakuntakaavayhdistelmästä löytyy yksinkertaisimmin kaikki suunnittelualueella voimassa olevat maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset. Varsinais-Suomen liitolle on tärkeää huomata, miten maakuntien Viehkot taajamat -hankkeessa kuntien kehittämisen välineeksi laadittua Identiteettitarinaa on Mynämäellä hyvin hyödynnetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaan keskustan asemakaavan valmistelun taustaselvityksissä. Varsinais-Suomen liitto pitää tärkeänä, että Mynämäen keskustan keskeisiä osia kehitetään vaalien kulttuurihistoriallisesti merkittävää keskustaajaman miljöötä sekä tuetaan kunnan keskusalueiden kestävä kytkeytymistä asemanseutuun. Mynämäen keskustan kehittämisessä kulttuurihistoriallisesti merkittävän taajamakuvan vaalimisen ja kuntakeskustan elinvoiman edistämisen rinnalla tärkeää on parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä keskustassa sekä huolehtia keskustan kytkeytymisen mahdollisuuksista kestävillä kulkumuodoilla myös kunnan asemanseudulle, kuten asemakaavasuunnittelussa nyt on tehty. Kaavaselistuksessa todetaan että ”Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön varmistetaan rakentamisen korkeutta sääntelemällä. Rakennusmassat eivät kokonsa tai sijoittelunsa puolesta poikkea merkittävästi ympäristöstään.” Asemakaavasuunnitelmassa rakennusten paikat siirtyvät entistä etäämmälle perinteisestä keskusraitista, mikä saattaa uhata taajaman rakennetun ympäristön maisemakuva. Asemakaavasuunnittelussa on hyvä huolellisesti tutkia pysäköintiratkaisujen vaikutusta kulttuurihistoriallisesti merkittävän keskustaajaman tilan tunnelmaan. Kulttuurihistoriallisesti merkittävään taajamakuvaan uudisrakentamista sovitettaessa on asemakaavassa myös hyvä varmistaa uudisrakennuksen kokonaisuutta konkreettisin määrein, esimerkiksi rakennusalueelle sijoitettavan rakennuksen korkeus mittayksiköin, jotta uuden rakennusmassan onnistuneesta sijoittelusta vaalittavaan maisemamittakaavaan voidaan varmistua. Kerrosneliömetreinä ja kerroslukuina ilmaistu rakentamisen määrä ei anna täsmällistä kuvaa uudisrakennuksen todellisesta koosta. Asemakaavamääräyksissä on Mynämäen keskustassa perusteltua kiinnittää huomiota kulttuuriiperintörikkaan taajamakuvan vaalimiseen. Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu suunnitelmassa viereisten kortteleiden rakentamisen massoittelussa sekä rakennusten korkeutta koskevin määräyksin. Koko kaava-alueella koskee mm. seuraavat 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, ulkovarastointialueet sekä kattopysäköintialueet on näkösuojattava aidoilla siten, että huolto, lastaus, pysäköinti ja ulkovarastointi eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.” ”Laajat pysäköintialueet on jäsenneltävä puilla.” Lisäksi rakennusten korkeutta on rajoitettu kaavamääräyksin.
--	---	--

Varsinais-Suomen hyvinvointialue 24.5.2023	Varsinais-Suomen hyvinvointialueella asuva väestö ikääntyy nopeasti. Hyvinvointialueen teettämän väestöennusteen (MDI Oy – 2023) mukaan 75 vuotta täyttäneiden määrä hyvinvointialueella kasvaa lähes 25 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä: - 75-84-vuotiaat 9 292 hengellä - yli 84-vuotiaat 15 258 hengellä Myös Mynämäen kunnan väestö ikääntyy ja 75-vuotta täyttäneiden määrän odotetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 440 hengellä vuoden 2022 1009 henkilöstä. Ikääntyneiden tarpeita vastaavan asuntokannan kysynnälle voidaan ennakoida kasvua myös Mynämäen kunnassa. Varsinais-Suomen hyvinvointialueen palvelustrategian valmistelun lähtökohtana on palvelurakenteen kehittäminen ja erityisesti yhteisöllisen asumisen osuuden vahvistaminen. Varsinais-Suomen alueella 75-vuotta täyttäneistä omassa kodissa asuu tällä hetkellä 92,3 %. Mynämäen kunnan alueella vastaava luku on 90,4 % ja noin 9,2 % Mynämäen 75-vuotta täyttäneistä asuu ympärivuorokautisen palveluasumisen yksiköissä (Sotkanet). Tilastojen valossa ikääntyneille suunnattujen asumispalvelujen kehittämisen tulisi näin ollen Mynämäen kunnan alueella suuntautua kotona asumisen tukemiseen ja yhteisöllisen asumisen kehittämisen. Ikääntyneiden erityisasumisen näkökulmasta hyvinvointialue toteaa kaavaluonnoksesta seuraavaa: 1) Ensisijaista on, että eri puolilla Varsinais-Suomea on esteettömiä asuntoja ja asuinympäristöjä osana alueen tavallista asuntokantaa (vrt. Ikäystävällinen Varsinais-Suomi), jolloin ikäväestöllä on oma koti ja he saavat sinne tarvitsemansa palvelut. Ikääntyneille soveltuvien asuntojen määrän tulee kasvaa hyvinvointialueella, jotta riittävän suuri osa 75-vuotta täyttäneistä kansalaisista voi asua kotona. Mynämäen kunnan alueella tulee olla sekä yhteisöllisen asumisen kohteita (sosiaalihuoltolain mukainen) että ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteita. Ehdotettu palveluasumisen rakentamisen mahdollista kaavaluonnos ei ole ristiriidassa edellä mainittujen tavoitteiden kanssa. 2) Laissa <i>ikäntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista</i> (980/2012) painotetaan kotona asumista ja itsenäistä asumista tukevien ratkaisujen toteuttamista (§5, §12). Tämä tarkoittaa mm. senioriasuntojen ja yhteisöllisen asumisen kehittämistä Varsinais-Suomen hyvinvointialueella. Tulevissa rakennushankkeissa on tärkeää huomioida tilaratkaisujen muunneltavuus	Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuoliset asuinratkaisut Mynämäen keskustan palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä.
--	--	---

	palvelutarpeen muuttuessa senioriasumisesta esim. yhteisölliseen asumiseen tai ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. 3) Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee erilaisia palvelutoimintoja mikä luo tuleville asukkaille mahdollisuudet toimintakykyä ylläpitävään itsenäiseen elämään. Kaavamuutoksessa tulee kiinnittää huomiota turvallisten ja esteettömien kulkuyhteyksien luomiseen kaava-alueelle.	Asemakaavaa laadittaessa on laadittu liikenneselvitys ja kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota liikenneturvallisuuteen.
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 26.5.2023	Kaavaa varten on tehty kulttuuriympäristöselvitys, joka tukeutuu pitkälti vuosina 2018–2019 toteutettuun Välineitä taajamien elinvoimaisuuteen ja uusiutumiseen -hankkeessa tuotettuun Mynämäen identiteettitarinan ja loppuraportin aineistoihin. Hankkeessa kulttuuriympäristöä käsiteltiin laajasti osana taajaman rakennetta, tilallisuutta ja toiminnallisuutta. Hankkeessa aineiston pohjalta tuotettuun kulttuuriympäristön arvokarttaan on määritelty taajaman kannalta tärkeät näkymät, maamerkit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuksen ja miljöökokonaisuudet. Suunnittelualueella sijaitsevat Vanha kunnantalo ja terveystalo, paloasema sekä pankin ja osuuskaupan muodostama liikerakennuskokonaisuus on alueellisen vastuumuseon inventoinnissa luokiteltu paikallisesti merkittäviksi ja Irjalalantalo maisemallisesti / taajamakuvallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Nyt nuo kaikki liikerakennuksen vanhinta 1950-luvulla valmistunutta Heikki Sarainmaan suunnittelemaa osaa lukuun ottamatta on mahdollista korvata uudisrakentamisella. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että arvotarkastelussa tunnistetut miljöökokonaisuudet sekä vanhan kunnantalon ja terveystalon, Irjalalantalon sekä Kirkkokadun ja Keskuskadun eteläpuolella sijaitsevan liikerakennuksen taajamalle merkitykselliset julkisivut voisi suunnittelussa huomioida paremmin.	Vanhojen hallintorakennusten kuntoa ja mahdollista muunneltavuutta sekä myyntiä on tutkittu ja todettu, että niiden kunnostaminen ja muunneltavuus on vaikeaa eikä halukkaita ostajia ole. Heikki Sarainmaan rakennuksen suojelumerkintä on poistettu kaavaehdotuskartalta. Rakennus on todettu huonokuntoiseksi Insinööritoimisto Vahasella 2019 teetetyssä kuntokartoituksessa. Rakennuksesta ollaan laatimassa uusi kuntoselvitys.

MIELIPITEET	
Palautteen nro ja pvm	Mielipide Vastine
Neste Mynämäki 20.4.2023	Muistutamme seuraavista muutostarpeista koskien luonnosta Keskustan asemakaavan muutoksesta osoitteessa Keskuskatu (LH, tontit 3 ja 4) merkintää: - tontille esitetty kierrätyspiste pitää siirtää kaupan tontille - kaikki tontille esitetyt istutuskohdeet pitää poistaa, koska kyseisiä tiloja tullaan tarvitsemaan tonteille tulevan laajennuksen sekä pysäköinnin alueena. Pysäköintialueelle ei ole muuta kulkuvaihtoehtoa, kuin Keskuskadun kautta tontin kapeudesta johtuen. - rakennusaluemerkintää tulee jatkaa tonttiosalle 3 osa-alueen merkintään asti, koska tarkoituksena on laajentaa huoltoasematoimintaa pesutilojen, huollon ja ravintolan / kahviotilojen osalta ja tonteille tuleva rakennusoikeus tullaan käyttämään lähes täysimääräisenä - varaamme oikeuden tarkastella korjattua luonnosta ja esittää lisämuistutuksia Kierrätyspiste on osoitettu viitteellisenä havainnekuvassa, sitä ei kuitenkaan olla osoitettu juridisesti sitovalle kaavakartalle. Istutettavia alueita ei ole osoitettu kaavakartalla. Rakennusaluemerkintää on laajennettu tontin pohjoisosaan siten, että sen etäisyys pohjoisessa olevan tontin rajasta on 4 metriä ja lännessä olevasta katualueesta 5 metriä. Osallisilla on mahdollisuus jättää tarvittaessa kaavaehdotuksesta muistutus julkisen nähtävilläolon aikana.
Mynämäen YritysVoima Oy 24.5.2023	Mynämäen YritysVoima Oy lausuu luonnoksesta seuraavaa: • Uimahallia ei ole lainkaan mainittu kaavaluonnoksessa. Uimahalli tarjoaa tärkeää palvelua sekä kuntalaisille että ulkokuntalaisille. Kunnan luottamushenkilöillä on yhteinen näkemys siitä, että uimahallipalvelut on säilytettävä kunnassa. Nykyisen uimahallin tulee myös olla kaavaan merkitty ja mainittu. Uimahalli on maanalainen tila, jossa on uima-altaan (puku- ja pesutiloineen) lisäksi kerhohuone ja pieni liikuntatila (Pace-sali). Nämä tilat sopivat myös yhteistiloiksi, jossa asukkaat ja kuntalaiset voivat kokoontua ja harrastaa mm. liikuntaa terveyttä edistääkseen. Uimahalliin kulku tapahtuu kaavaluonnokseen merkityn autokatoksen takaa alemmalta tasolta (harmaaksi merkitty alue, kaavaselostuksen kuva 21). • Jotta voimme toteuttaa kaavailemamme toiminnat kiinteistöön: • kaavamerkinnän tulee olla AL. Tarkoituksenamme on rakentaa rakennus, jonka katu-/pihatasolla on liikehuoneistoja ja/tai yhteisöllistä tilaa ja/tai palveluntuottajien toimistotiloja. Kaavamerkinnässä AK-2 ei puhuta toimistorakentamisesta, joka poissulkee palveluntuottajien toimistot/tilat rakennuksesta, ja jotka tukevat välimuotoista asumista ja siinä pärjäämistä. • vaihtoehtoisesti tämä toiminto pitää sisällyttää nykyiseen AK-2 merkintään. Uimahalli on mainittu kaavaluonnosselostuksen luvuissa 3.1.2 ja 3.1.3. Kaavamerkintä päivitetty käydyn vuoropuhelun pohjalta YLA/u -muotoon, joka mahdollistaa julkisten ja yksityisten palvelurakennusten korttelialueelle myös asuinrakentamista ja uimahallin.

	• uudisrakennuksen rakennusoikeus tulee pitää nykyisenä 2600 m²:ssä. Kaavaluonnoksessa on kiinteistön rakennusoikeudeksi merkitty 2400 m². • maanalaisen uimahallin pinta-alaa teknisine tiloineen ei pidä laskea kuuluvaksi rakennusoikeuteen. • myöskään kaavaluonnoksessa esitettyä autokatosta ei tule laskea kuuluvaksi rakennusoikeuteen. • Virastotien turvallisen käytön varmistamiseksi koululaisille ehdotamme, että kulku Irjantalon kiinteistöön tapahtuisi Kirkkokadun puolelta. • Kaavaluonnoksessa on esitetty pyörä-/kävelytie, jonka vaatima alue on kokonaan otettu Irjantalon kiinteistön puolelta. Esitämme, että sen vaatima alue otetaan Virastotien toiselta puolelta, jolloin Virastotie siirtyisi etelään pyörä-/kävelyntien verran. Näin tekemällä Irjantalon kiinteistön reunalla oleva rinne säilyy, ja tarjoaa selkeästi vaivattomamman paikan määrittelyn uudelle rakennukselle. Tämä muutos säilyttää myös Virastotie alkupään eheämpänä kokonaisuutena, joka mahdollistaa helpomman rakentamisen ja tekee kulut Virastotielle ja sieltä pois kääntyville autoille sujuvaksi. • Vähittäiskaupan suuryksikön logistiikkavirtaa ei voi ohjata Virastotien kautta, koska se on koululaisille ja uimahallin käyttäjille varattua liikenneväylää, jonka toisella puolella on yleinen pysäköintialue, jota koululaiset myös käyttävät. Logistiikan käyttäessä Virastotietä vaarantuu koululaisten turvallinen kouluun meno ja sieltä poistuminen. Logistiikan liikenteen pitää tapahtua Keskuskadun kautta kiinteistöön.	Rakennusoikeus päivitetään kaavaehdotuskarttaan (2 800 m²). Rakennusoikeutta ei voi osoittaa enempää, sillä myös rakennusoikeuden vaatimat autopaikat tulee voida sijoittaa tontille. Rakennusoikeuteen laskettavien tilojen tulkinta on rakennusvalvontaviranomaisen asia. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lähtökohtaisesti lasketaan rakennusoikeuteen. Yleisesti tulkitaan, että kun katoksesta on yli 30 % avointa julkisivua, niin sitä ei tarvitse laskea kerrosalaan. Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti on osoitettu korttelin pohjoisosaan Kirkkokadun puolelle. Virastotien puolelta on jatkossakin mahdollista kulkea kiinteistölle. Pyörä-/kävelytien on toimivampi ratkaisu Virastotien pohjoispuolella erityisesti koululaisten liikenneturvallisuutta ajatellen. Liikenteen osalta kaupan lastausliikenteen ohjautumista Virastotielle rajoitetaan siten, että Virastotien kautta sallitaan lähinnä kiinteistöhuolto- ja työpaikkaliikenne. Kaupan ja huoltoaseman tavaratoimitusten lastauksen edellyttämä raskas liikenne ohjataan jatkossa korttelialueille Keskuskadun kautta.
KOY Mynämäen Apaja 24.5.2023	Kiinteistö Oy Mynämäen Apaja (kiinteistöt Neuvo 1:72 ma, Neuvo 1:72, Lisämaa 1:182, Aittola 1:27 Kalliola 1:28) pyytää huomioimaan seuraavat tarkennuksen asemakaavan muutokseen. 1. Rakennusoikeus, ehdotettu (2800 kem) käytetään liikerakennuksen rakentamiseen, kuitenkin tule varautua myöhempään laajentumiseen, joten toivomme hieman lisää tehokkuutta. Tontin rakennusala tulisi olla koko tontin levyinen mikä mahdollistaisi suunnitteluvaiheessa kaupan sijoittelun sen mukaan, miten saadaan liikennejärjestelyt parhaiten toimimaan.	1. Rakennusoikeutta on kasvatettu kaavaehdotuksessa 3800 m². Rakennusalan rajauksessa on huomioitu liikennejärjestelyt sekä tarvittavat etäisyydet (johtoa varten varattu alueen osa korttelin länsireunassa) eikä sen leventäminen ole enää mahdollista.

	2. Uuden päivittäistavarakaupan lastaus- ja huolto toiminnot sijoittuvat Virastotien puolelle. Kaavassa tulee huomioida, että huoltoliikenne ja muu alueella oleva liikenne pystytään järjestämään turvallisesti sekä käyttäjän kannalta tarkoituksenmukaisesti. Mielestämme kaava-alueelle on tehtävä liikennesuunnitelma turvallisten ja tarkoituksenmukaisten liikennejärjestelyjen varmistamiseksi. 3. Keskuskadulta tulisi säilyttää esteetön näkymä liikerakennuksen paikoitusalueelle, nyt luonnosehdotuksessa on katos ja ilmoitusrakenteita. 4. Keskuskadun liittymä kiinteistölle tulee huomioida kaksisuuntaisena, samoin on huomioitava turvallinen ja esteetön kulku Torikadulta paikoitusalueelle.	2. Kaava-alueelle on laadittu liikennesuunnitelma, mikä on huomioitu kaavaratkaisussa. 3. Keskuskatu on nykyisellään jäsennöity pienine yksityiskohtineen ja raitti on jalankulkijan mittakaavassa. Asemakaavan muutoksen pyrkimyksenä on säilyttää raittikuva luonne pienimittakaavaisena. 4. Huomioitu suunnitellussa.
OP Vakka-Auramaa 22.5.2023	SUOJELUMERKINNÄSTÄ Kaavaluonnoksessa on nyt esitetty suojeltavaksi pankin vanhin Kirkkokadun puolella sijaitseva kaksikerroksinen osa. Sen alla sijaitsee täysimittainen kellarikerros. Rakennus on Insinööritoimisto Vahasella 2019 teetetyssä kuntokartoituksessa todettu huonokuntoiseksi. Siinä on havaittu lukuisia merkittäviä ongelmia. Kellarikerros aiheuttaa ongelmia koko rakennukselle ja vaatisi mittavan rakenteellisen remontin. Koko rakennus vaatisi merkittäviä korjauksia ja täyden, tilojen käyttöarvoon suhteutettuna erittäin kalliiksi muodostuvan uudistuksen nykyvaatimusten mukaiseksi. Korjauskustannusten myötä kokonaiskustannus muodostuu kohteesta saatavissa oleviin tuloihin nähden taloudellisesti mahdottomaksi yhtälöksi. Teknisesti rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän. Vanhinkaan osa ei edusta merkittäviä historiallisia eikä visuaalisia arvoja kirkkomiljöön alueella. Rakennus rajoittaa sijainnillaan merkittävästi ja suhteettomasti korttelin toimivaa uudisrakentamista eikä ulkonäöllisestikään istuisi suunniteltuun kokonaisuuteen. Kirkon hyvä näkyvyys otetaan suunnittelussa huomioon. Esitämme suojelumerkinnän poistamista. UUDISRAKENNUSMASSA JA SIIJOITTELU Uudisrakennukseen on tarkoitus toteuttaa liiketiloja, jotka tulisivat sijoittumaan pääasiallisesti katutasoon. Tilojen näkyvyys ja saavutettavuus ovat olennaisia. Näin ollen uudisrakennuksen päämassan tulisi olla lähempänä toria siten että uudet liiketilat ovat torin puoleisella sivulla. Tämä sopisi myös kokonaisuuteen painottaen palveluiden keskittymistä torin ympäristöön. Uuden kaavan tulee selkeyttää ja vahvistaa keskustorimaista vaikutelmaa alueella. Luonnoksessa korttelin Keskuskadun eli etelän puoleisella sivulla on isohko istutuspainotteinen alue. Koska kortteliin on suunnitteilla myös liiketiloja, olisi kuitenkin	Suojelumerkintä poistettu kaavaehdotuksesta. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu suunnitelmassa rakentamisen massoittelemalla korttelilla. Alue osoitettu kaavaehdotuksessa alueen osaksi, jolle saa sijoittaa asiakaspysäköintiä. Koko kaava-alue

	olennaista toteuttaa sopiva määrä parkkipaikkoja myös Keskuskadun puoleiselle alueelle. Unohtamatta viihtyisyyttä luovia istutuksia, joille edelleen jää riittävästi tilaa. Tämä mahdollistaa myös tarpeellisten invapaikkojen sijoittamisen keskeisesti lähelle liiketiloja. PIHA-ALUE JA AUTOKATOS Tontin piha-alue avautuu luonnoksessa Virastotielle mahdollistaen rauhallisen liikenneyhteyden Virastotieltä talon sisäpihaan. Autokatos torin laidalla korttelin länsipuolella ei kuitenkaan ole toimiva ajatus. Esitämme keskustan katumaisemaan soveltuvan autokatosrakennuksen toteutusta korttelin Kirkkokadun puoleiseen laitaan. Siten piha-alue rauhoittuisi liikenteellisesti vilkkaan kadun puolelta ja myös kirkon näkyvyys lännen suuntaan paranee. Torin puoleiselle sivulle sijoittuisi uudisrakentamisen päämassoja. RAKENNUSOIKEUS JA KAAVAMERKINTÄ Huomioon ottaen tontin koon ja keskeisen sijainnin esitämme korttelin rakennusoikeuden korottamista 3800 kem:iin jonka lisäksi sallitaan katosten rakentaminen. Kaavamerkinnäksi esitämme AL. Kaavaluonnoksen kerrosluvut ovat riittäviä. HAHMOTELMA Liitteenä on esittämiemme tavoitteiden pohjalta laadittu arkkitehtihahmotelma kahdella eri toteutustavalla.	koskee määräys, jonka mukaan rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina. Autokatoksen sijoittaminen korttelin itäpuolelle, Kirkkokadun ja Virastotien varteen ei ole tarkoituksenmukaista valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kannalta. Rakennusoikeus on korotettu kaavaehdotuksessa 3800 kerrosala-m²:iin ja katokselle osoitettu rakennusala. Yleisesti tulkitaan, että kun katoksesta on yli 30 % avointa julkisivua, niin sitä ei tarvitse laskea kerrosalaan. Käyttötarkoitus muutettu muotoon AL-1 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
--	--	---

OP Vakka-Auramaa 22.5.2023	LIITE VAIHTOEHTO 1 Rakennusoikeus 3800 k-m2 Rakennetaan kaksi asuinrakennusta, niitä yhdistävä liikerakennus sekä autokatos. Yhden asuinrakennuksen kerrosala: <table><tr><td>1.K</td><td>467 k-m2</td></tr><tr><td>2.K</td><td>467 k-m2</td></tr><tr><td>3.K</td><td>467 k-m2</td></tr><tr><td>ull.</td><td>349 k-m2</td></tr><tr><td>yht.</td><td>1750 k-m2</td></tr></table> Liikerakennus 300k-m2 Talo B:n 1.kerroksen kerrosala sisältää liiketiloja 230k-m2. Autokatos rakennusoikeutta ylittäen. Autopaikkatarve 1ap / 80k-m² 3800/80: 48ap Autopaikkoja esitetty: <table><tr><td>piha-alueella</td><td>31ap</td></tr><tr><td>autokatoksessa</td><td>13ap</td></tr><tr><td>yht.</td><td>44ap</td></tr></table> Asiakaspaikoitus 16ap VAIHTOEHTO 2 Rakennusoikeus 3800 k-m2 Rakennetaan yksi asuin-liikerakennus. Rakennuksen kerrosala: <table><tr><td>1.K</td><td>1014 k-m2</td></tr><tr><td>2.K</td><td>1014 k-m2</td></tr><tr><td>3.K</td><td>1014 k-m2</td></tr><tr><td>ull.</td><td>758 k-m2</td></tr><tr><td>yht.</td><td>3800 k-m2</td></tr></table> Josta liiketiloja 450 k-m2. Autokatos rakennusoikeutta ylittäen. Autopaikkatarve 1ap / 80k-m² 3800/80: 48ap Autopaikkoja esitetty: <table><tr><td>piha-alueella</td><td>31ap</td></tr><tr><td>autokatoksessa</td><td>13ap</td></tr><tr><td>yht.</td><td>44ap</td></tr></table> Asiakaspaikoitus 16ap Kuvat seuraavalla sivulla	1.K	467 k-m2	2.K	467 k-m2	3.K	467 k-m2	ull.	349 k-m2	yht.	1750 k-m2	piha-alueella	31ap	autokatoksessa	13ap	yht.	44ap	1.K	1014 k-m2	2.K	1014 k-m2	3.K	1014 k-m2	ull.	758 k-m2	yht.	3800 k-m2	piha-alueella	31ap	autokatoksessa	13ap	yht.	44ap
1.K	467 k-m2																																
2.K	467 k-m2																																
3.K	467 k-m2																																
ull.	349 k-m2																																
yht.	1750 k-m2																																
piha-alueella	31ap																																
autokatoksessa	13ap																																
yht.	44ap																																
1.K	1014 k-m2																																
2.K	1014 k-m2																																
3.K	1014 k-m2																																
ull.	758 k-m2																																
yht.	3800 k-m2																																
piha-alueella	31ap																																
autokatoksessa	13ap																																
yht.	44ap																																

