

Keskustan asemakaavan muutos Mynämäki

Kaavaselostus, ehdotus
18.12.2023



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	5
2.1 Kaavaproessin vaiheet	5
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	14
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
3.2.1.1 Maakuntakaava.....	14
3.2.1.2 Osayleiskaava.....	18
3.2.1.3 Asemakaava	19
3.2.2 Selvitykset	21
3.2.2.1 Kulttuuriympäristöselvitys.....	21

3.2.2.2 Liikenneselvitys	22
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset.....	25
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	25
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.3.5 Asemakaavamutoksen arvioitu aikataulu.....	28
4.4 Kaavaproessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	28
ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.1.1 Mitoitus	35
5.2 Kaavan vaikutukset.....	36
5.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliympäristöön	36
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
5.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	36
5.2.4 Vaikutukset talouteen ja palveluihin.....	37
5.2.5 Vaikutukset ilmastokestävään kehitykseen.....	37
5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	38
5.4 Nimistö	41
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	42
6.3 Toteutuksen seuranta	42

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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

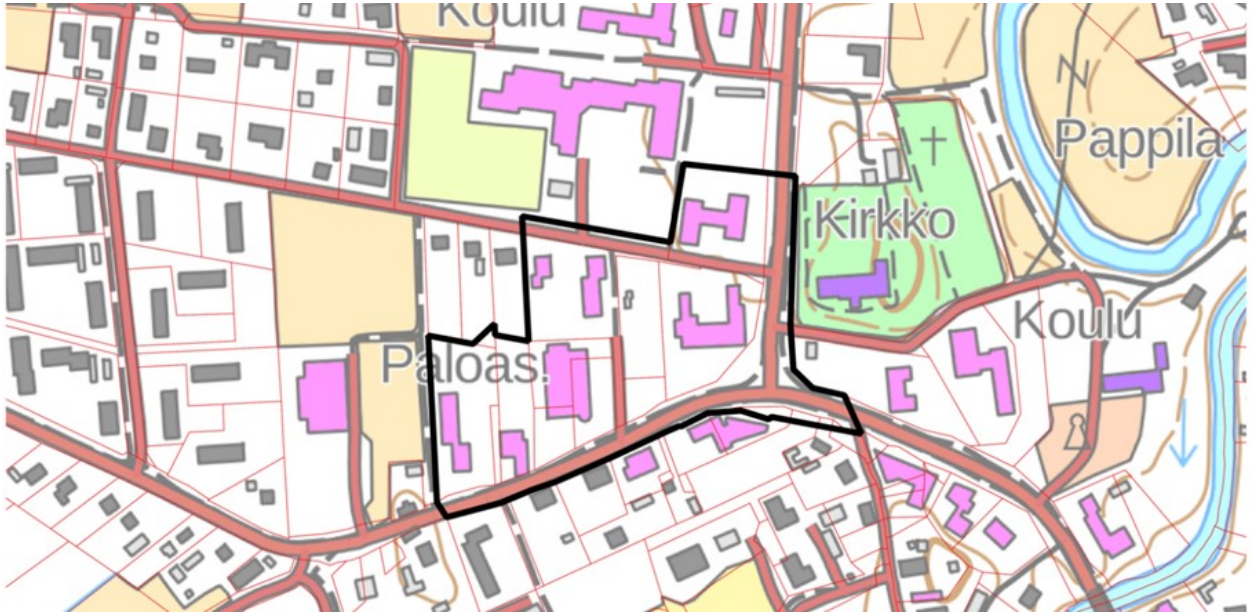
Asemakaavan muutos koskee 30.11.1983, 29.1.1997, 5.5.2004, 5.5.2009, 16.9.2013 ja 30.10.2019 hyväksytyjen asemakaavojen kortteleita 181, 500 ja 1201.

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 rajausta 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
- Ilmasto- ja ympäristöselvitys - KILVA
- Vuorovaikutus, palaute ja vastineet
- Kulttuuriympäristöselvitys
- Liikenneselvitys

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 oli nähtävillä huhtikuussa 2023. Tämän jälkeen kunta on arvioinut saatua palautetta ja neuvotellut alueen maanomistajien kanssa. Kunnanhallitus on keskustellut kaavan sisällöstä ja evästänyt kaavan laatijaa suunnitelman tarkistamisesta ehdotusvaiheetta varten. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos on hyväksymiskäsitellyssä ja lainvoimainen keväällä 2024.

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 keväällä 2024, 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 rakennetut eri aikakausina. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään Mynämäen tori, K-Supermarket, Osuuspankki, Irjantalo ja uimahalli, kukkakauppa, paloasema sekä huoltoasema.

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

3.1.2 Palvelut

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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



Kuva 2. Osuuspankin rakennus.

Irjantalo on historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Veijo Kahran suunnittelema liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 1972. Rakennus sijoittuu aivan suunnittelualueen pohjoisosaan, Virastotien ja Kirkkokadun risteykseen. Rakennus koostuu kahdesta

kaksikerroksisesta liikerakennuksesta, joiden välissä on matalampi liikerakennus. Kokonaisuus pitää sisällään uimahallin, nuorisotilan, pitserian ja Mehiläisen työterveyden toimipisteen.



Kuva 3. Irjantalo.

Virastotiellä sijaitsevat vanha kunnantalo ja terveystalo edustavat jälleenrakennuskauden julkista rakentamista. Rakennukset muodostavat yhdessä eheän kokonaisuuden, joka on kuitenkin päässyt vuosien saatossa rapistumaan. Rakennukset on suojeltu yleiskaavalla, mutta vuonna 2019 uusitussa asemakaavassa rakennusten tilalle on esitetty kerrostaloja. Alueen hulevesipumppaamo sijaitsee torin keskellä etualalla kuvassa 4 (harmaa rakenne).



Kuva 4. Vanha kunnantalo.



Kuva 5. Terveystalo.

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

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



Kuva 6. Mynämäen tori.

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



Kuva 7. K-Supermarket.

Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuu Mynämäen suuri keskiaikainen kivikirkko. Nykytiedon mukaan kirkko on rakennettu 1300-luvulla. Pappilan alue, jossa myös kirkko sijaitsee, on vanha keskiaikainen 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 sisäntulonäkymän 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 suunnittelemassa restauroinnissa vuosina 1959–1960.

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



Kuva 9. Mynämäen paloasema.

Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsee Nesteen huoltoasema.



Kuva 10. Huoltoasema.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka ja liikenne

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

Keskuskatu ja Kirkkokatu ovat maanteitä, jotka kulkevat suunnittelualueen etelä- ja itäreunoilla. Virastotie (katu) lävistää suunnittelualueen sen pohjoisosassa ja Torikuja torin länsireunalla jatkuen jalankululle ja pyöräilylle varattuna katualueena Virastotielle. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu, pääosin reunakiveyksellä ajoradasta erotettu yhteys kulkee molempien maanteiden Keskuskadun ja Kirkkokadun osalta molemminpuolisesti ja katualueiden, Virastotien ja Torikujan osalta toispuoleisesti.



Kuva 11. Näkymä Kirkkokadulta etelään.

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



Kuva 12. Näkymä Virastotieltä itään.

Kirkkokatu ja Keskuskatu (maanteitä) ovat keskustan pääväylät ja muodostavat sen selkärangan. Maantiet ovat ELY-keskuksen hallinnoimia ja välittävät liikennettä alueen halki edelleen muille alueille. Niiden molemmilla puolin sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varatut väylät.



Kuva 13. Kirkkokadun ja Keskuskadun liittymä.

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



Kuva 14. Näkymä Keskuskadulta itään.

3.1.5 Luonnonympäristö

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

Suunnittelualueella tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.6 Kulttuuriympäristö

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

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

3.1.7 Maanomistus

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

3.1.8 Pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta (hyväksytty 30.3.2020).

3.1.9 Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnan 5.7.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

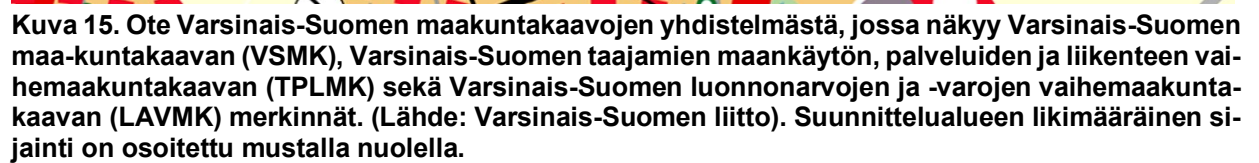
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

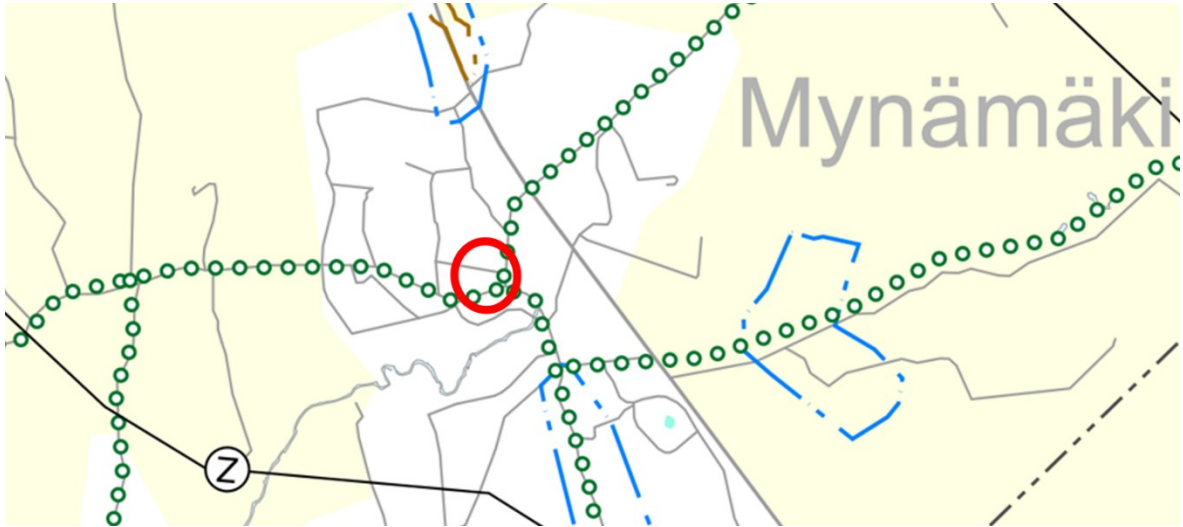
3.2.1.1 Maakuntakaava

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

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



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



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

Kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset maakuntakaavoissa:

Kehittämisperiaatemarkinnät



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TAPK)

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 (TAPK, 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.

A

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 taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Liikenne

○○○○○○○○○○○○

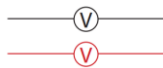
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

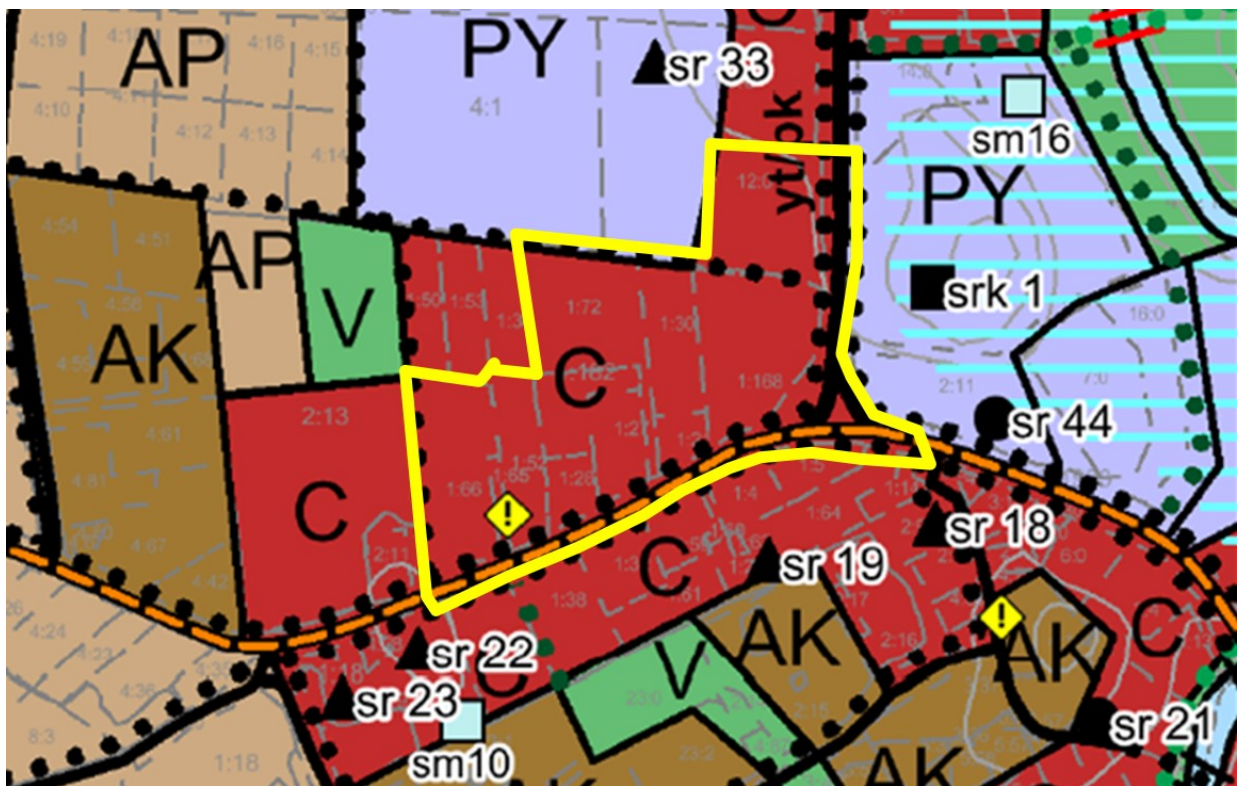
Yhdyskuntatekninen huolto



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

3.2.1.2 Osayleiskaava

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



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

Kaavamuuotosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset yleiskaavassa:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksikköjen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 12 000 k-m². Aluetta suunniteltaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen yhteyksien, pysäköinnin sekä huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen sekä keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin. Alueen tavoitteellinen kerrosluku II-III.



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.**

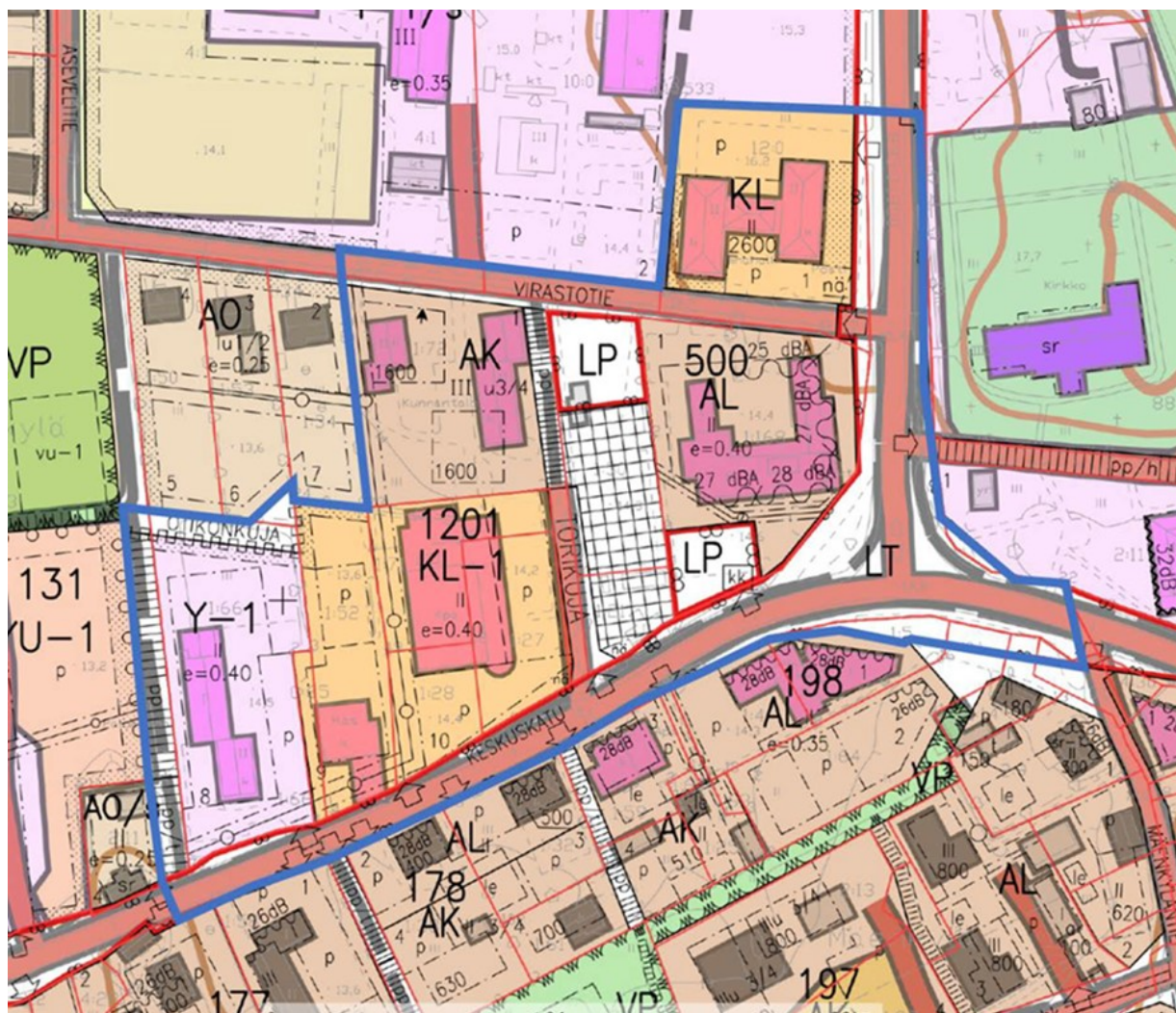
Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota korkeatasoisen ympäristö- ja maisemakuvan luomiseen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Mynämäen kirkkoa, heikentämättä. Rakennukset on materiaaleiltaan, rakennustavaltaan ja mittakaavaltaan sopeutettava kulttuurimaisemaan.

3.2.1.3 Asemakaava

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

Kaavamuuotosalueella on voimassa seuraavia asemakaavoja:

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



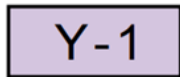
Kuva 19. Ote asemakaavojen yhdistelmästä (Lähde: <https://kartat.sweco.fi/mynamaki/>). Suunnittelualan ohjeellinen raja on esitetty karttaotteella sinisellä viivalla.

Kaavamuutosaluetta koskevat käyttötarkoituksalueet asemakaavoissa:

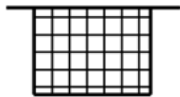
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL-1	Liikerakennusten korttelialue.



Yleinen pysäköintialue.

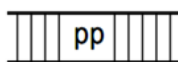


Yleisten rakennusten korttelialue.



Katuaukio/tori.

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



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu varattu katu/tie.

3.2.2 Selvitykset

Asemakaavan tausta-aineistona on käytetty seuraavia aineistoja ja selvityksiä:

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

Asemakaavan muutosta varten on teetetty seuraavat selvitykset:

3.2.2.1 Kulttuuriympäristöselvitys

A-Insinöörit Civil Oy, 2023

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

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

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

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

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

3.2.2.2 Liikenneselvitys

A-Insinöörit Civil Oy, 2023

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

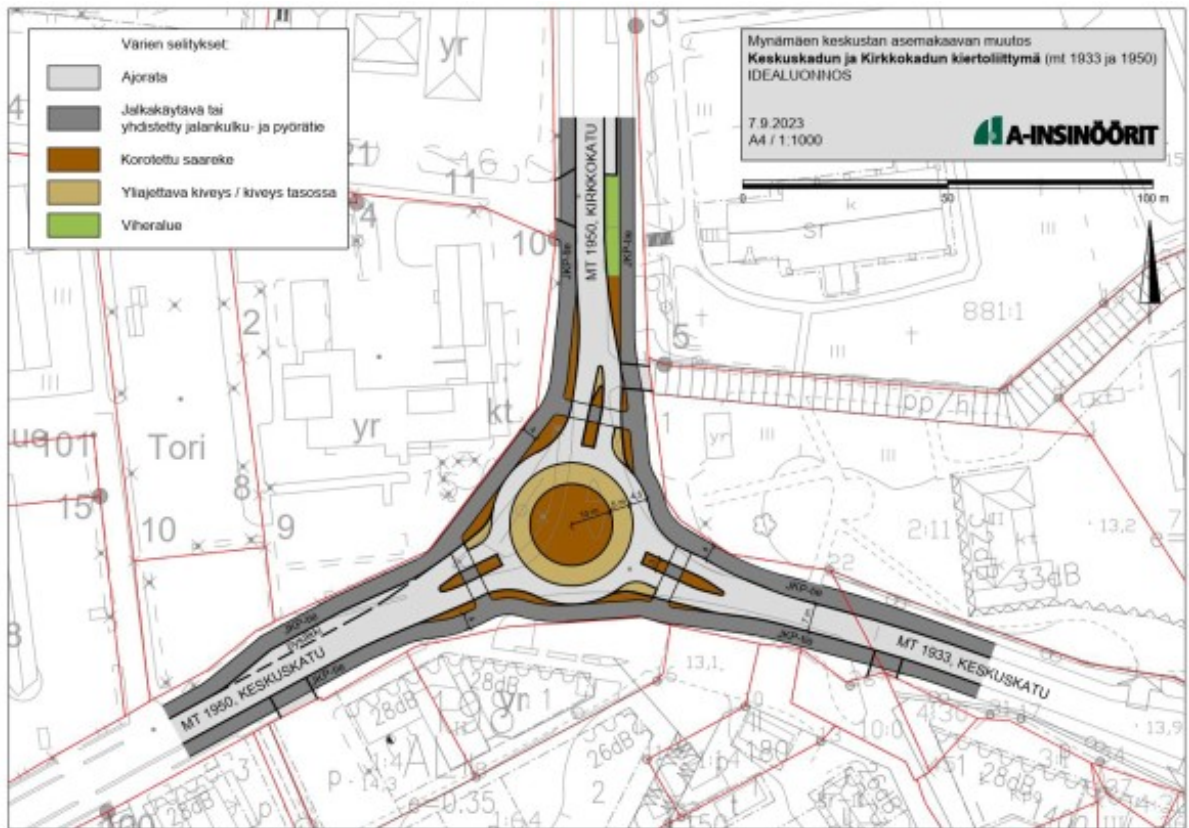
- Keskuskadulta tulee päästä Torikujan kautta turvallisesti Virastotielle ja koulun suuntaan jalan ja pyöräillen. Autoliikenteen läpiajoa Torikujalta Virastotielle ei tule sallia.

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

Lisäksi korttelialueiden osalta todetaan, että

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

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



Kuva 20. Kiertoliittymän idealuonnos.

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. Samalla varaudutaan liikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen liittyviin muutoksiin katu- ja maantiealueilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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 niistä pyydetään lausunnot. Kaavahankkeen aikana on järjestetty viranomaisneuvottelut 14.12.2022 ja 24.11.2023.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

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

Luonnosvaihe

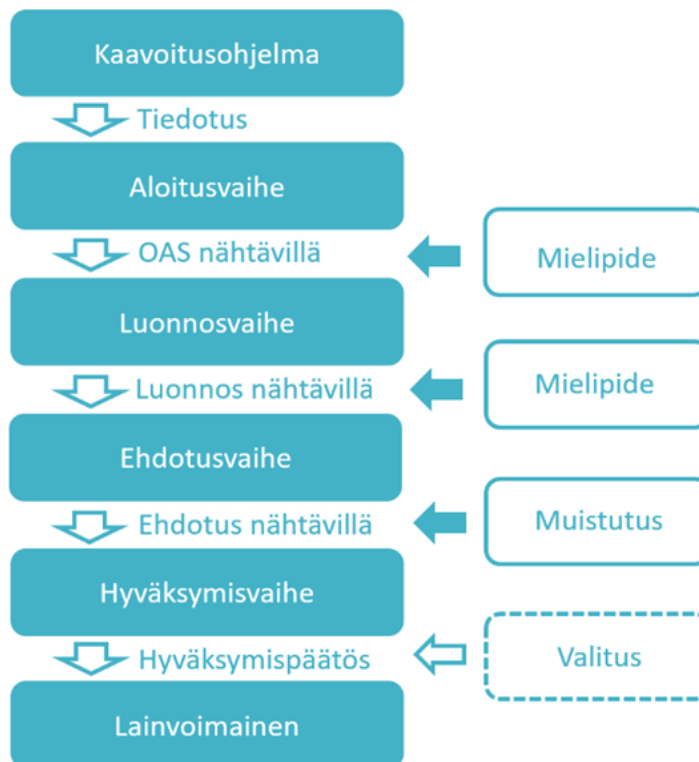
Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetettiin luonnosvaiheessa nähtäville kunnanhallituksen viranhaltijapäätöksellä 30 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Vakka-Suomen Sanomissa, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset saivat esittää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

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioitiin luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Asemakaavan muutosehdotus 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 laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.



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

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

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

4.3.5 Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 11/2022
- Maisemaselvityksen laatiminen 1–3/2023
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 4/2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi, kunnanhallitus
- Liikenneselvityksen laatiminen 6–9/2023
- Asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen kunnanhallitus, 12/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 1/2024
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto, 3/2024
- Asemakaava lainvoimainen 5/2024

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

Aikataulua on tarkistettu 18.12.2023 selvitys ja neuvottelutarpeen vuoksi.

4.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

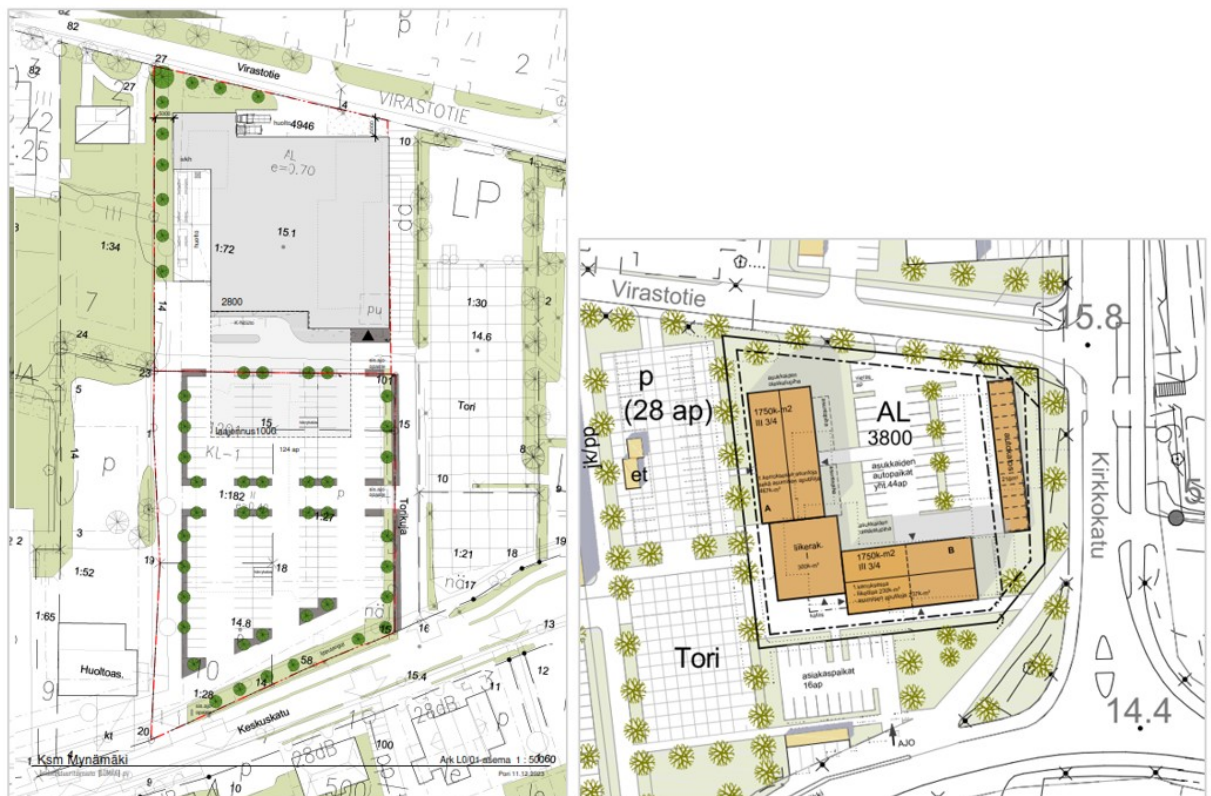
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty lausuntoja tai mielipiteitä. Aloitusvaiheessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa kaavan tavoitteita ja selvitystarvetta käytiin alustavasti läpi.

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

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

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

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



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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

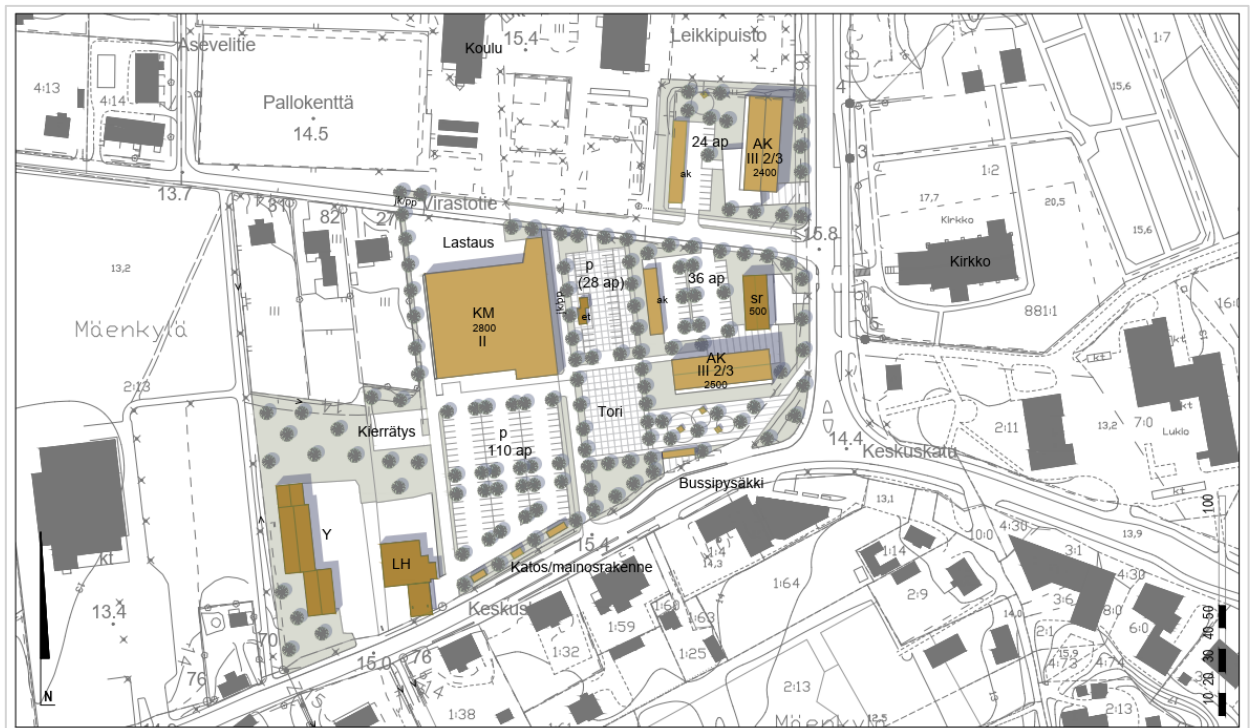
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa Mynämäen ydinkeskustan elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden kehittämisen sovittamalla alueelle liike- ja toimistorakentamista, päivittäistavarakaupan myymälätiloja sekä asuinrakentamista. Olemassa olevien lähipalvelujen säilyminen mahdollistetaan kaavamerkinnällä. Kaava-alueen liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan liikenneselvityksen johtopäätösten pohjalta.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen kaavaratkaisun keskeisessä osassa oli tori, joka on siirretty nykyistä etelämmäksi, jotta se liittyy luontevasti uuden kaupan (KM-kortteli) pääsisäänkäyntiin sekä keskeisiin aukio/puistoalueisiin. Torialueen pohjoisosaan on osoitettu toritapahtumien välisinä aikoina toimiva pysäköintialue (p-2), joka tehostaa alueen paikoitustarjontaa.

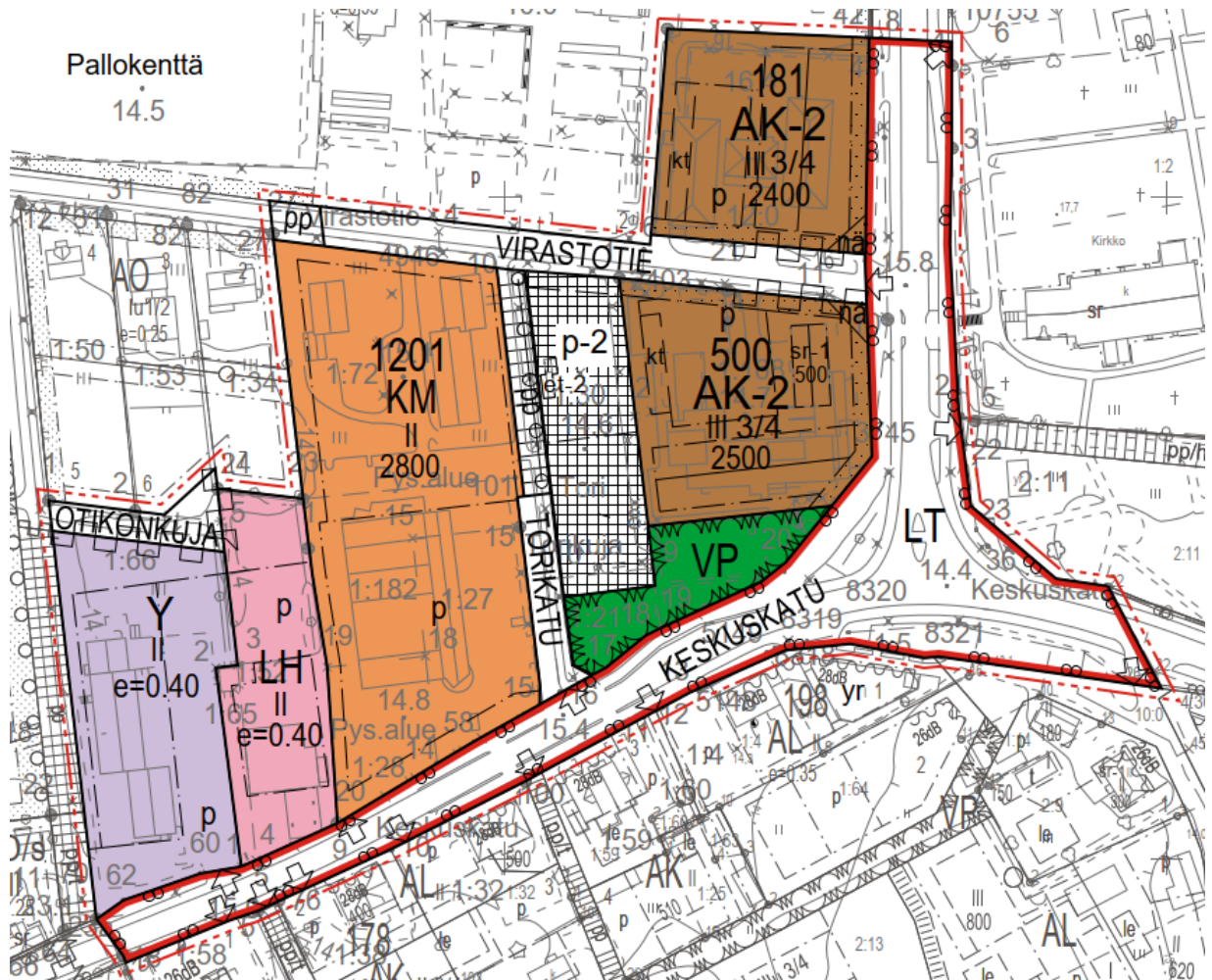
Huoltoasemalle (LH-kortteli) ja paloasemalle (Y-kortteli) tehtiin lähinnä kaavateknisiä tarkistuksia. Kortteleille 181 ja 500 oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-2), joille saa sijoittaa myös palveluasumista.



Kuva 23. Ote asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuvasta.

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

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



Kuva 24. Ote asemakaavan muutosluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

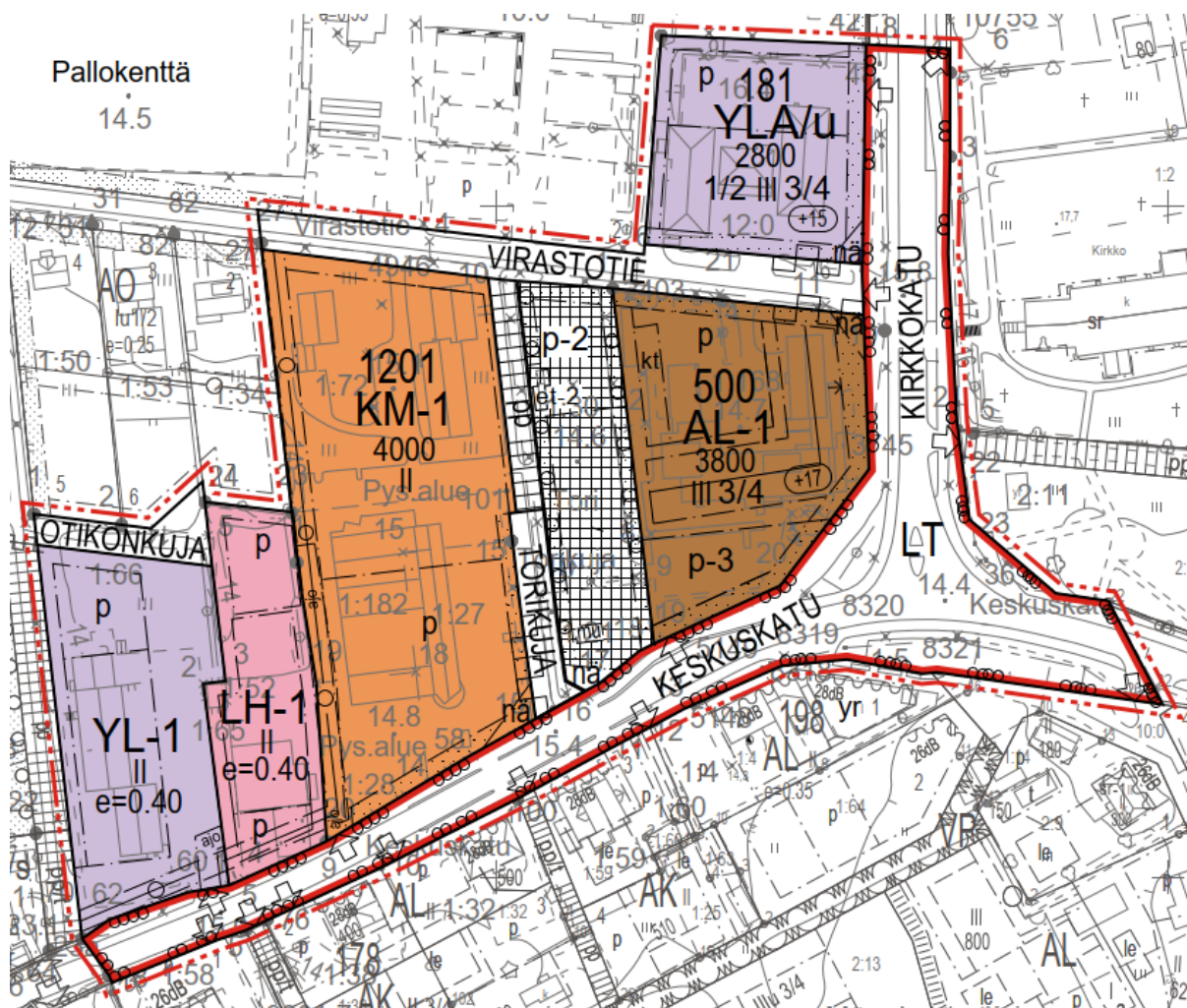
Rakentamiselle asetettavat vaatimukset on määritelty MRL 117 §:ssä. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen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

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

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



Kuva 25. Ote asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuvasta.



Kuva 26. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala 4,7170 ha. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoi-
keutta yhteensä 13 819 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0,29.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m2)	Tehokkuus (e)
AL-1	0,5854	3800	0.65
KM-1	1,0078	4000	0.40
Katu	0,3567	0	0
Tori	0,3224	0	0

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
LH-1	0,3091	1237	0.40
LT	1,1777	0	0
YLA/u	0,4034	2800	0.69
YL-1	0,4957	1983	0.40
pp	0,0586	0	0
Kaikki	4,7170	13 819	0.29

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliympäristöön

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

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

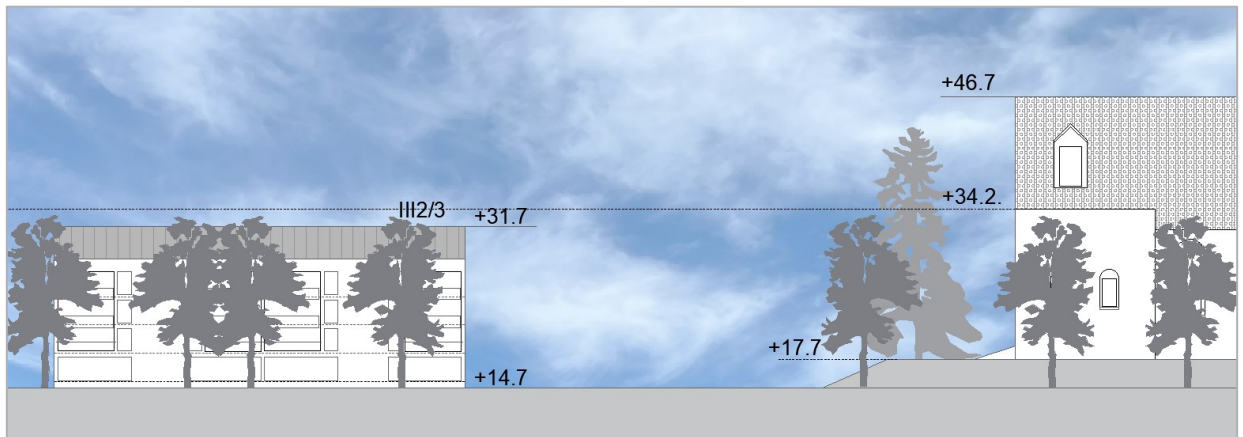
Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä pohjavesialueita. Alue on ennestään rakennettua, joten merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei kohdistu. Hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksillä, millä on tasapainottava vaikutus vesiolosuhteisiin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

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

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus Mynämäen keskustan taajamakuvaan. Olemassa oleva rakennuskanta uudistuu vastaamaan nykytilanteen tarpeita. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön varmistetaan rakentamisen korkeutta ja niiden toteutusta ohjaamalla. Rakennusmassat eivät kokonsa tai sijoittelunsa puolesta poikkea merkittävästi ympäristöstään. Kuvassa 27 on esitetty, miten IV-kerroksisen rakennus sijoittuu suhteessa kirkon korkeuteen. Kuvasta voidaan nähdä, kuinka IV-kerroksinen rakennus jää selvästi korkeudeltaan kirkon vesikatkon räystääskorkeuden alapuolelle.



Kuva 27. Nykyinen kirkkorakennus kuuluu Suomen suurimpiin keskiaikaisiin kirkkoihin. Suuren runkokuoneen ulkomitat ovat n. 39 metriä ja 21 metriä, päädyn korkeus noin 28 metriä (fi.wikipedia.org). Noin IV-kerroksiset rakennukset harjakatolla jäävät selvästi korkeudeltaan kirkon vesikatkon räystääskorkeuden alapuolelle. Mittaustiedot Mynämäen kunta.

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 edesauttavat kunnan keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymisedellytyksiä.

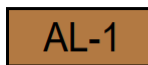
5.2.5 Vaikutukset ilmastokestävään kehitykseen

Jo rakennetun ympäristön maankäytön tehostaminen vaikuttaa myönteisesti ympäristötavoitteiden saavuttamiseen. Kielteisenä vaikutuksena voidaan nähdä olemassa olevan rakennuskannan heikko hyödynnettävyys. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja tuottaa kasvihuonepäästöjä.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty kestävästä kehityksestä ja hulevesin hallintaa koskevia määräyksiä sekä lisäksi edellytetty rakentamattomien alueiden pitämistä istutettuina ja hoidettuina. Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitus.

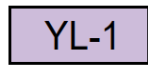
Hulevesiä, säänkestävyyttä ja istutuksia koskevat kaavamääräykset edesauttavat ilmastomuutoksen seurauksena lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin varautumista. Muuntojoustavuutta koskevalla kaavamääräyksellä on myönteinen vaikutus alueella olevien tilojen käyttöasteeseen. Muuntojoustavat uudisrakennukset mahdollistavat niiden monipuolisen muunneltavuuden ja samalla voidaan vähentää uudisrakentamisen ja olemassa olevien rakennusten purkutarvetta tulevaisuudessa.

5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset



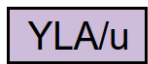
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennukset on toteutettava harjakattoisina. Rakennusten suunnittelussa ja asuntojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti keskeisellä paikalla ja Kirkkokadun arvokas, yhtenäinen ilme. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaalean sävyisiä.



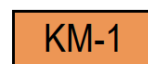
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

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



Julkisten ja yksityisten palvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa asuinrakentamista ja uimahallin. Rakennukset on toteutettava harjakattoisina. Rakennusten suunnittelussa ja asuntojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti keskeisellä paikalla ja Kirkkokadun arvokas, yhtenäinen ilme. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaalean sävyisiä.



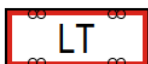
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

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

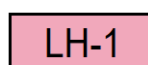
Lastausalueet tulee toteuttaa siten, että ehkäistään toiminnan aiheuttamia taajamakuullisia vaikutuksia sekä melun leviämistä ympäristöön.

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

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



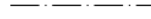
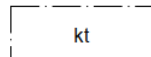
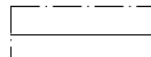
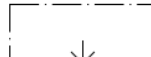
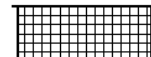
Yleisen tien alue.

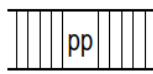


Huoltoaseman korttelialue.

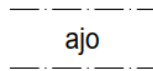
Alueella tehtävien rakentamis- tai kaivutöiden yhteydessä tulee selvittää ja huomioida maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantuneiden maa-ainesjätteiden käsittelyssä tulee noudattaa Mynämäen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

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

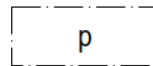
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
181	Korttelin numero.
KESKUSKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeus metreinä maanpinnasta mitattuna.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
o o o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	
	Katuaukio/tori.



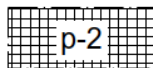
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



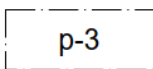
Ajoyhteys.



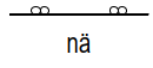
Pysäköimispaikka.



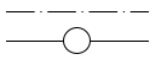
Torin osa, jolle saa sijoittaa pysäköintiä.



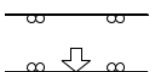
Alueen osa, jolle saa sijoittaa asiakaspysäköintiä.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



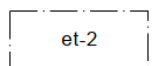
Johtoa varten varattu alueen osa.



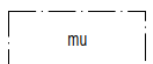
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Kortteleille on sijoitettava vähintään seuraavat autopaikkamäärät:

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

Kortteleille on sijoitettava vähintään seuraavat pyöräpysäköintimäärät:

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

Yleiset määräykset:

Rakennusten ja rakennelmien muoto, massoittelu, mittasuhteet ja julkisivumateriaalit tulee toteuttaa siten, ettei alueen arvokas keskustamainen ilme vaarannu. Julkisivujen suunnittelussa hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee välttää. Huolto- ja lastauspihat, 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.

Kestävää kehitystä ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitukset.

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

Arkeologiaa koskevat määräykset:

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

5.4 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katuja tai viheralueita.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa asemakaavan muutoksen kartta määräyksineen. Mahdollista toteutusta havainnollistaa laadittu asemakaavan muutoksen havainnekuva. Liikennealueiden kehittämistä tukee laadittu liikenneselvitys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista valvoo Mynämäen rakennusvalvonta. Aluetta koskee rakennusjärjestys.

Mynämäessä 18.12.2023

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

Ville Savolainen
Diplomi-insinööri
ville.savolainen@ains.fi