

Keskustan asemakaavan muutos kortteleissa 181, 500 ja 1201

Kunnanhallitus 22.08.2022 § 193

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 050 078 2584

Asemakaavanmuutos koskee kortteleita 181, 500 ja 1201 sekä katu- ja liikennealuetta. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä Irjantalo 12:0, Turva 1:168, Koskinen 1:30, Veikkola 1:21, Neuvola 1:72 ma, Neuvola 1:72, Lisämaa 1:182, Aittola 1:27, Kalliola 1:28, Ainola 1:52, Tienhaara 1:66, Kansakoulu 10:0 ja Urheilukenttä 4:1.

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen ydinkeskustassa. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Koy Irjantalo, länsireunassa paloasema ja Neste huoltoasema, keskellä K-Supermarket, entinen kunnanvirasto ja torialue, itäreunassa sijaitsee Osuuspankin kiinteistö. Aluetta rajaa idässä Kirkkokatu ja etelässä Keskuskatu sekä pohjoisessa osittain Virastotie.

Suunnittelualueen läheisyydessä Kirkkokadun itäpuolella sijaitsee Mynämäen kirkko, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY 2009).

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistotilojen rakentaminen ja laajentaminen sekä sovittaa alueelle asumiseen sopivia tiloja. Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös torialue ja liikennejärjestelyt alueella.

Suunnittelualue on osin kunnan ja osin yksityisessä omistuksessa. Osuuspankki Vakka-Auranmaa (ent. Mynämäen Osuuspankki), Koy Mynämäen Apaja sekä Mynämäen YritysVoima Oy ovat tehneet kunnalle aloitteen kaavan muuttamisesta omistamillaan kiinteistöillä.

Liitteenä kaavamuutosalueen rajaus.

Yritysvaikutukset:

Tavoitteena on säilyttää ja lisätä kunnan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää käynnistää Keskustan asemakaavan muutoksen kortteleissa 181, 500 ja 1201.

Yksityisten kiinteistönomistajien (pl. huoltoasema Neste) kanssa tehdään kaavan laatimista koskevat sopimukset ja kukin osapuoli vastaa kaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista omistamiensa alueiden suhteessa..

Päätös:

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösehdotusta siten, että kaava-alueen rajausta laajennetaan alueen kaakkoiskulman

liikennealueella (LT) Mäenkyläntien risteykseen saakka.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa täydentämän päätösehdotuksen yksimielisesti.

Juha Vanhanen (intressijäävi), Aappo Kontu (yhteisöjäävi) ja Markus Ylis-Junttila (yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi.

Kunnanhallitus 21.11.2022 § 294

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Kaavanlaatijaksi on valittu A-Insinöörit Oy. Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville kaavoitustyön ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan verkkosivuilla sekä kunnanvirastossa koko kaavoitushankkeen ajan. Kaavoituksen käynnistämisestä kuulutetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Juha Vanhanen (intressijäävi), Aappo Kontu (yhteisöjäävi) ja Markus Ylis-Junttila (yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi.

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 100

Asian valmistelija:

Vs. kunnanjohtaja Marja Kärkkäinen, p. 0440 784 670

Tekninen johtaja Jaakko Kurvinen, p. 050 585 6772

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 0500 782 584

A-Insinöörit Oy on laatinut asemakaavamuutoksesta kaavaluonnoksen, kaavaselostuksen sekä kulttuuriympäristöselvityksen.

Asemakaavamuutoksessa tarkoituksena on sovittaa alueelle liike- ja toimistorakentamista, päivittäistavarakaupan myymälätiloja ja asuinrakentamista sekä jäsentää toritoimintoja ja alueen liikennejärjestelyä. Kaavamuutoksessa määritellään mm.

rakennuspaikat ja niiden käyttötarkoitukset, pysäköintialueet, rakennusoikeudet, kerrroslukumäärät ja kulkuyhteydet.

Asemakaavamuutoksen kaavaluonnos, kaavaselostus ja kulttuuriympäristöselvitys sekä havainnekuva ovat esityslistan liitteenä.

Yritysvaikutukset: Tavoitteena on säilyttää ja lisätä kunnan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä.

Lapsivaikutukset: Liikenneturvallisuuden parantuminen.

Päätösehdotus
(vs. kj):

Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavaluonnoksen, kaavaselostuksen ja kulttuuriympäristöselvityksen ja asettaa ne yleisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Museokeskukselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Mynämäen Vesihuolto Oy:ltä, Caruna Networks Oy:ltä, DNA Lounais-Suomelta sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta. Kaavaluonnos ja kaavaselostus ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja kunnanvirastossa koko kaavoitushankkeen ajan.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Annika Heikola ja Jaakko Kurvinen olivat kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Juha Vanhanen (intressijäävi), Aappo Kontu (yhteisöjäävi) ja Markus Ylis-Junttila (yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi.

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 324

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

Tekninen johtaja Jaakko Kurvinen, p. 050 585 6772

Maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula, p. 044 738 8295

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 050 078 2584

Keskustan asemakaavamuutosta (kortteleissa 181, 500 ja 1201) koskeva kaavaluonnos, kaavaselostus sekä kulttuuriympäristöselvitys olivat nähtävillä 26.4.–25.5.2023.

Kaavaluonnoksesta annettiin 9 muistutusta viranomaisten ja kaavan osallisten toimesta. Muistutusten ja muiden huomioiden pohjalta kaavaluonnosta on neuvottelumenettelyllä edistetty mahdollisimman hyvin kaavan tavoitteita toteuttavaan muotoon kesän ja syksyn aikana. Kaikkien osallisten yhteinen neuvottelu kaavavalmistelun jatkotoimenpiteistä pidettiin 21.6.2023 ja kunnanhallitus antoi omat

evästyksensä kaavavalmisteluun edistämiseen 12.6.2023 pidetyn kokouksen yhteydessä.

Tässä vaiheessa todettiin tarpeelliseksi erillisen liikenneselvityksen laatiminen ja työ tilattiin lisätyönä A-Insinööreiltä. Liikenneselvityksen viranomaineuvoittelu pidettiin 22.9.2023, jonka jälkeen liikenneselvitys viimeisteltiin ja kaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin osallisten kanssa käydyissä erillisissä neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 23.11.2023, jonka pohjalta ehdotus on viimeistelty nyt käsittelyssä olevaan muuotoon.

Asemakaavamuutoksen kaavaehdotus, kaavaselostus, kulttuuriympäristöselvitys, liikenneselvitys sekä kaavaluonnoksesta annetut muistutukset vastatineineen ovat esityslistan liitteenä.

Yritysvaikutukset: Tavoitteena on säilyttää ja lisätä kunnan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä. Ydinkeskustan yritysten toimintaedellytysten ja toiminnan laajentuminen mahdollistetaan kaavamuutoksella.

Lapsivaikutukset: Liikenneturvallisuuden parantuminen.

Päätösehdotus (kj): Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavaehdotuksen ja kaava-aineiston ja asettaa ne yleisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Mynämäen Vesihuolto Oy:ltä, Caruna Networks Oy:ltä, DNA Lounais-Suomelta sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta.

Kaavaehdotus, kaavaluonnos ja muu kaava-aineisto ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja kunnanvirastossa koko kaavoitushankkeen ajan.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Markus Ylis-Junttila ja Aappo Kontu poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi (yhteisöjäävi).

Kunnanhallitus 25.03.2024 § 73

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121
Maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula, p. 044 738 8295

Asemakaavamuutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 20.12.2023–2.2.2024. Kaavaehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-

keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA, Caruna ja OP Vakka-Auranmaa.

ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen maakuntaliiton ja alueellisen vastuumuseon lausunnoissa on nostettu esille sellaisia huomioita, joiden perusteella kaavaehdotusta on tarkistettu.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on lausuntojen perusteella tehty seuraavat muutokset:

Kaavakarttaan lisätty kaksi kaavamääräyslauseketta:

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

Kaavakartan kaavamerkintöjä on muutettu seuraavasti:

- 1) Lisätty olemassa oleva tai istutettava puurivi.
- 2) Katon enimmäisharjakorkeutta kirkon vastapäisellä tontilla on laskettu 0,8 m.

Kaavaselistuksessa on lisäksi

- havainnekuva on muutettu kaavakartan muutosten mukaiseksi
- kaavaselistusta on täydennetty kirkkokadun varren rakennusten havainnekuvalla kirkon ja lähellä olevien talojen korkeuseron havainnollistamiseksi. Havainnekuvan perusteella on ilmeistä, etteivät läheisten kortteleiden rakennukset ole liian korkeita suhteessa kirkkoon.
- tehty pieniä teknisluonteisia päivityksiä.

Ehdotusvaiheen palautteen johdosta aineistoon tehdyn tarkistukset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat kuullaan erikseen (MRA 32 §)kohdennetulla kuulemisella. Aineiston päivityksistä tiedotetaan myös niitä lausunnon antajia, joiden lausuntojen perusteella tarkistuksia aineistoon on tehty.

Tarkistettu kaavaehdotusaineisto on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus hyväksyy Keskustan asemakaavan muutosehdotukseen tehtyt tarkistukset omalta osaltaan ja järjestää MRA 32 §:n mukaisen kohdennetun kuulemisen kaavan osallisille 26.3.–11.4.2024.

Samalla aineiston tarkistuksista tiedotetaan lausuntoja antaneita tahoja, joiden lausuntojen perusteella tarkistuksia aineistoon on tehty.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Juha Vanhanen (intressijäävi), Aappo Kontu (yhteisöjäävi), Markus Ylis-Junttila (yhteisöjäävi) ja Anne Mäkisalo (yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi.

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

Maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula, p. 044 738 8295

Asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 20.12.2023–2.2.2024. Ehdotusvaiheen lausunnoissa erityisesti ELY-keskus, alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen liitto kantoivat huolta rakennusperinnön säilymisestä ja uudisrakentamisen vaikutuksista Mynämäen keskusta-alueen kulttuuriympäristöön ja keskiaikaisen kivikirkon näkyvyyteen.

Ehdotusvaiheen palautteen johdosta aineistoon tehtiin tarkistuksia, joista järjestettiin ylimääräinen MRA 32 §:n mukainen kohdennettu kuuleminen 26.3.–11.4.2024 niille tahoille, joiden etuun tarkistukset saattavat vaikuttaa.

Kaava-aineistoa täydennettiin ja kaavakarttaa tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen seuraavasti:

- Kaavakartalle on lisätty kaksi uutta määräystä koskien rakentamista ja yksi uusi kaavamerkintä koskien kadunvarsien puurivejä.
- Asuinkerrostalon harjakorkeutta kirkkoa vastapäätä on tarkistettu alaspäin lähes metrillä (+17.0 -> +16.2). Näin ollen korkeusero kirkon räystäään ja asuinrakennuksen katon harjan välillä on yksi täysi kerroskorkeus.

Kaavakartalle lausuntojen johdosta lisätyt määräykset ovat:

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

Samalla kaavaselostukseen lisättiin 3D-havainnekuva Kirkkokadulta, uuden rakentamisen sijoittumisesta ja korkeudesta suhteessa arvokkaaseen ympäristöön. Kirkkokadun kohdalta laadittua leikkauskuvaa kaavaselostuksessa on tarkistettu suurimman sallitun harjakorkeuden osalta.

Kohdennetun kuulemisen aikana, maaliskuussa 2024 (26.3.–11.4.2024), annettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaa-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Osuuspankin tontilla Kirkkokadun varren rakennusalan suurinta sallittua kerroslukua on tarkistettu siten, että rakennusaloilla Kirkkotien varressa sallitaan enintään kolme kerrosta (III), eikä katon lappeen alle sijoitu enää osittaista asuinkerrosta. Rakennusoikeutta ei ole tarkistettu, tontin omistaja on ilmoittanut,

että rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa kaavan sallimissa kerroksissa.

- Lisäksi Osuuspankin tontille on korttelialueen käyttötarkoitukseen kaavamääräykseen (AL-1) lisätty lause "Kortteliin saa sijoittaa yhteisöllistä asumista sekä asumista tukevia palveluja ja tiloja."
- Korttelialueen YLA/u suurinta sallittua kerroslukua on niin ikään tarkistettu kolmeen kerrokseen (III). Korttelin suuri rakennusoikeus voi olla haasteellista toteuttaa tavanomaisilla kerrostaloratkaisuilla sallitun kerrosluvun puitteissa.

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

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

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä "Ehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet".

Suojelumerkintöjä rakennuksiin ei ole laitettu, koska rakennukset eivät ole sillä tavoin historiallisesti merkittäviä, että suojelumerkintää voisi pitää perusteltuna.

Yritysvaikutukset:

Tavoitteena on säilyttää ja lisätä kunnan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä. Ydinkeskustan yritysten toimintaedellytysten ja toiminnan laajentuminen mahdollistetaan kaavamuutoksella.

Lapsivaikutukset:

Liikenneturvallisuuden parantuminen.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

kunnanvaltuusto hyväksyy keskustan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta ja tarkistetusta ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,

kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kortteleissa 181, 500 ja 1201 ja

asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tiedotetaan kunnan yleisesti soveltamien periaatteiden ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Anne Mäkisalo ja Aappo Kontu poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi (yhteisöjäävi).