



## **MYNÄMÄEN KUNTA**

### **HIITTIÖNPELLON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.2



~~27.8.2019~~ 14.1.2020

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	6
Liikenne .....	6
Maanomistus .....	6
Työpaikat, palvelut .....	6
Vesihuolto .....	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Maakuntakaava .....	7
Yleiskaava .....	9
Asemakaava.....	10
Rakennusjärjestys .....	10
Kaavan pohjakartta .....	10
Rakennuskiellot.....	10
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>11</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
Viranomaisyhteistyö .....	11
Osalliset ja vireille tulo .....	11
Kaavaluonnos .....	11
Kaavaehdotus .....	11
Kaavan hyväksyminen .....	12

<b>4. Asemakaavan kuvaus</b>	<b>13</b>
4.1. Kaavan rakenne	13
Mitoitus	13
4.2. Aluevaraukset	13
Korttelialueet	13
Virkistysalueet	13
Suojelualueet	13
Liikenne- ja katualueet	14
4.3. Asemakaavan vaikutukset	14
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
Asemakaavan muut vaikutukset	15
<b>5. Asemakaavan toteutus</b>	<b>16</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3. Toteutuksen seuranta	16

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Arkeologinen selvitys
  - 5) Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet
  - 6) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - 7) Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset
  - 8) Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.01.2019	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 8.4.2019 § 91
1.0	Kaavaehdotus	27.8.2019	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 9.9.2019 § 212
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	7.1.2020	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 13.1.2020 § 4
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	14.1.2020	Hyväksytty Mynämäen kunnanvaltuustossa pp.kk.2020 § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### MYNÄMÄKI

### HIITTIÖNPELLON ASEMAKAAVA J ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### Asemakaava koskee kiinteistöjä:

503-469-7-34 Ritvan Hiittiö (osa) sekä 503-469-7-35 Maijan Hiittiö

#### Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 368, 369 ja 370, virkistysaluetta, suojelualuetta sekä ka-tualuetta.

#### Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Mynämäen kunnan puolelta työtä on ohjannut tekninen johtaja Vesa-Matti Eura.

#### Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.6.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	2.7. – 31.7.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	17.4 - 16.5.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	18.9 - 17.10.2019
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2020

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen kunnassa noin 1,5 kilometrin päässä kuntakeskuksesta etelään.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualue osayleiskaavan mukaiseen käyttöön.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa viljelykäytössä olevaa peltoaluetta sekä vähäisemmiltä osin metsäaluetta. Mynämäen kunnanvaltuuston 26.1.2015 hyväksymän oikeusvaikutteisen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavan mukaisten selvitysten perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti asutusta. Alueen länsipuolella on omakotitalo ja alueen pohjoispuolella pientaloalue.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen itäpuolella Hiittionmäellä on kiinteä muinaisjäänös Hiittiomäki 503010004. Alueella on Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan mahdollisesti muinaislinna ja rautakautinen kalmisto (tai asuinpaikka). Kuvauksen mukaan alueella on kivikkoinen pitkänomainen harjanne, jonka laella on kiviaiataa ja rökkiöitä. Lounaisrinteeltä on löytynyt keramiikkaa, palanutta luuta ja savea.

#### Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella kulkevan Asemantien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 2007 ajon./vrk (2017, lähde Liikennevirasto).

Asemantien länsipuolella on kevyen liikenteen väylä.

#### Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa.

#### Työpaikat, palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen keskustan palveluiden läheisyydessä.

#### Vesihuolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

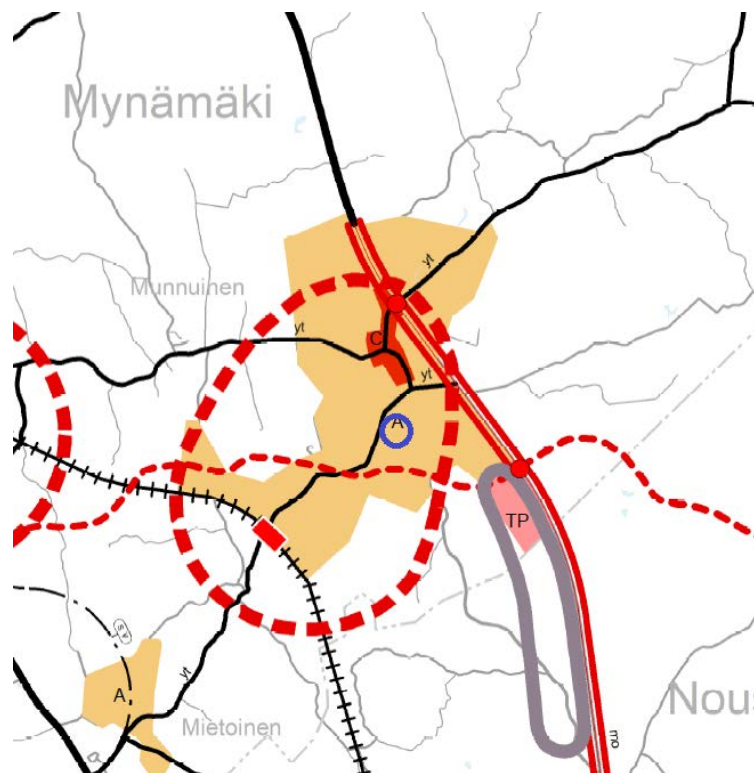
### Maakuntakaava

Suunnittelualaue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, joka on vahvistettu 20.3.2013. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

**Vaihemaakuntakaava**

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jossa alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa (rajattu sinisellä).

Lähde: Varsinais-Suomen liitto

Suunnittelualueetta koskevat vaihemaakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:

A	<p><b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b></p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.</p> <p>Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.</p> <p>Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.</p>
---	---





Asemantie on osoitettu osayleiskaavassa yhdyntien/pääkadun merkinnällä.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE.  
Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus.  
Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II.



UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET.  
Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.



VIRKISTYSALUE.  
Alueelle saa rakentaa vähäisiä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



MUINAISMUISTOALUE.  
Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tai maanrakennustoimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



UUSI ULKOILUREITTI, OHJEELLINEN.

### Asemakaava

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hiittionmäen rakennuskaavaan ja rakennuskaavan muutokseen, joka on hyväksytty 28.1.1993.

### Rakennusjärjestys

Mynämäen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2012.

### Kaavan pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on saatu lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

#### Osalliset ja vireille tulo

Asemakaavan käynnistämisestä on tehty päätös Mynämäen kunnanhallituksessa 25.6.2018 § 147.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 28.6.2018.

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.7.–31.7.2018 välisen ajan Mynämäen kirjastossa sekä kunnan verkkosivujen ilmoitustaululla. Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

#### Kaavaluonnos

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt 24.1.2019 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 8.4.2019.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.4.-16.5.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi mielipide osalliselta. Luonnoksesta saatiin lisäksi lausunnot Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen maakuntamuseolta (lausunnot ja mielipide liitteenä 5). Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 19.8.2019 § 42, ettei sillä ole aihetta lausunnon antamiseen kaavaluonnoksesta.

#### Kaavaehdotus

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt 27.8.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.9.2019.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.9.-17.10.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi muistutusta osallisilta. Toisen

muistutuksen oli allekirjoittanut 27 lähialueen asukasta. Ehdotuksesta saatiin lisäksi lausunnot Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Caruna Oy:ltä ja Varsinais-Suomen maakuntamuseolta (lausunnot ja muistutukset liitteenä 7). Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 21.10.2019 § 56, ettei sillä ole aihetta lausunnon antamiseen kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan ulkopuolella on jätetty kaavaehdotuksen mukaisen korttelin 370 rakennuspaikat 4 ja 5. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty pieniä muutoksia. Tehtyjien vähäisten muutosten jälkeen päivitettyä kaavaehdotusta 7.1.2020 ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### **Kaavan hyväksyminen**

Lisätty 14.1.2020:

Kaavan hyväksymiskäsittelyvaiheessa Mynämäen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 12.1.2020 § 4 palauttaa korttelin 370 rakennuspaikat 4 ja 5 aiemman nähtävillä olleen kaavaehdotuksen (päivätty 27.8.2019) mukaisesti. Kaavakartasta on laadittu kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti uusi versio, joka on päivätty 14.1.2020.

Mynämäen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.1.2020 päivätyn Hiittionpellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 § \_\_\_\_.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL), muinaismuistoaluetta (SM) sekä katualuetta.

#### Mitoitus

Päivitetty 14.1.2010:

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 760 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

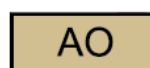
### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

Korttelit 368, 369 ja 370



Erillispientalojen korttelialue.

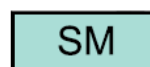
Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua, pihajärjestelyitä ja pysäköintipaikkoja.

#### Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

#### Suojelualueet



Muinaismuistoalue.

## **Liikenne- ja katualueet**

### **Kadut**

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaksi uutta katua (Hiittionpellontie ja Hiittionpellonkuja).

## **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan 11 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteen mukainen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue tukeutuu alueen vieressä olevaan Hiittionmäen asemakaava-alueeseen. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

#### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

#### **Liikenne**

Kaava ei lisää liikennettä alueella merkittävästi. Liikennöinti kaava-alueelle toteutetaan Asemantieltä. Kaavassa osoitetaan kaksi uutta tonttikatua.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueen itäpuolella Hiittionmäellä on kiinteä muinaisjäännös (Hiittiomäki 503010004). Alueella on Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan mahdollisesti muinaislinna ja rautakautinen kalmisto (tai asuinpaikka). Kuvauksen mukaan alueella on kivikkoinen pitkänomainen harjanne, jonka laella on kiviaitaa ja röykkiöitä. Lounaisrinteeltä on löytynyt keramiikkaa, palanutta luuta ja savea.

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy teki syksyllä 2018 suunnittelualueella arkeologisen inventoinnin.

Alue on osoitettu kaavassa muinaismuistoalueeksi (SM) lähes osayleiskaavan mukaisella rajauksella.

Kaavaratkaisussa arkeologisessa inventoinnissa löytyneet arvot ovat sijoittuneena muinaismuistoalueelle (SM). Siten kaavaratkaisusta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia muinaisjäännösten säilymisen kannalta.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

### **Virkistys**

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta suunnittelualueen pohjoisosaan rajautuen pohjoispuolen asemakaava-alueen lähivirkistysalueen ja suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueen väliin.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kaava-alue ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Asemakaavan muut vaikutukset**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Mynämäen kunta.

Turussa ~~27.8.2019~~ 14.1.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

Antti Siirava  
ins. (AMK)