



## **MYNÄMÄEN KUNTA**

### **RAIMELAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS**

#### **KAAVASELOSTUS**

##### **Kaavaluonnos**

Versio 1.0



**~~28.10.2016~~ 7.5.2019**

**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         |
| Alueen yleiskuvaus.....                                                | 6         |
| Rakennettu ympäristö .....                                             | 6         |
| Luonnonympäristö.....                                                  | 6         |
| Muinaismuistot .....                                                   | 6         |
| Maanomistus.....                                                       | 6         |
| Työpaikat, palvelut.....                                               | 6         |
| Vesihuolto.....                                                        | 6         |
| 2.2. Suunnittelutilanne .....                                          | 6         |
| Maakuntakaava .....                                                    | 6         |
| Yleiskaava .....                                                       | 7         |
| Asemakaava.....                                                        | 8         |
| Rakennusjärjestys.....                                                 | 9         |
| Kaavan pohjakartta .....                                               | 9         |
| Rakennuskiellot .....                                                  | 9         |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>                                   | <b>10</b> |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ..... | 10        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....                                  | 10        |
| Viranomaisyhteistyö .....                                              | 10        |
| Osalliset ja vireille tulo .....                                       | 10        |
| Kaavaluonnos.....                                                      | 10        |
| Kaavaehdotus.....                                                      | 10        |
| Kaavan hyväksyminen .....                                              | 11        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>                                     | <b>12</b> |
| 4.1. Kaavan rakenne .....                                              | 12        |
| Mitoitus.....                                                          | 12        |

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.      | Aluevaraukset.....                                          | 12        |
|           | Korttelialueet .....                                        | 12        |
|           | Maa- ja metsätalousalueet.....                              | 13        |
|           | Virkistysalueet.....                                        | 13        |
|           | Erityisalueet .....                                         | 13        |
|           | Liikenne- ja katualueet .....                               | 13        |
| 4.3.      | Asemakaavan vaikutukset.....                                | 13        |
|           | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                   | 13        |
|           | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....             | 14        |
|           | Asemakaavan muut vaikutukset.....                           | 14        |
| <b>5.</b> | <b>Asemakaavan toteutus.....</b>                            | <b>15</b> |
| 5.1.      | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 15        |
| 5.2.      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 15        |
| 5.3.      | Toteutuksen seuranta .....                                  | 15        |

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| LIITTEET | 1) Asemakaavan seurantalomake                 |
|          | 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma      |
|          | 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset |
|          | 4) Lausunto kaavaluonnoksesta                 |
|          | 5) Vastine luonnoksesta saatuun lausuntoon    |

## VERSIOHISTORIA

|     |              |            |                                                         |
|-----|--------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 28.10.2016 | Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 21.11.2016 § 292 |
| 1.0 | Kaavaehdotus | 7.5.2019   | Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa pp.kk.2019 § nn  |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **MYNÄMÄKI RAIMELAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Virkistysaluetta.

#### **Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Korttelit 255 ja 256, maa- ja metsätalousaluetta, virkistysaluetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan laajennuksen 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 Timo Oja.

#### **Käsittelyvaiheet**

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu                   | 30.6.2016           |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä | 4.7. – 8.8.2016     |
| Kaavaluonnos on ollut nähtävillä                          | 30.11 - 29.12.2016  |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä                          | ___.__ - __.__.2019 |
| Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan                      | ___.__2019          |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaava-alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Liikennöinti kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa Yläneentieltä.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Raimelassa Yläneentien varrella noin 1,5 kilometrin päässä Mynämäen kuntakeskuksesta koilliseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

#### Rakennettu ympäristö

Kaava-ala on rakentamatonta.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoaluetta (ks. kansikuva). Alueen maaperä on savea (Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 17.8.2016).

#### Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

#### Maanomistus

Kaava-ala on yksityisessä omistuksessa.

#### Työpaikat, palvelut

Suunnitteluala sijaitsee lähellä Mynämäen keskustan palveluita.

#### Vesihuolto

Kaava-ala on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

### 2.2. Suunnittelutilanne

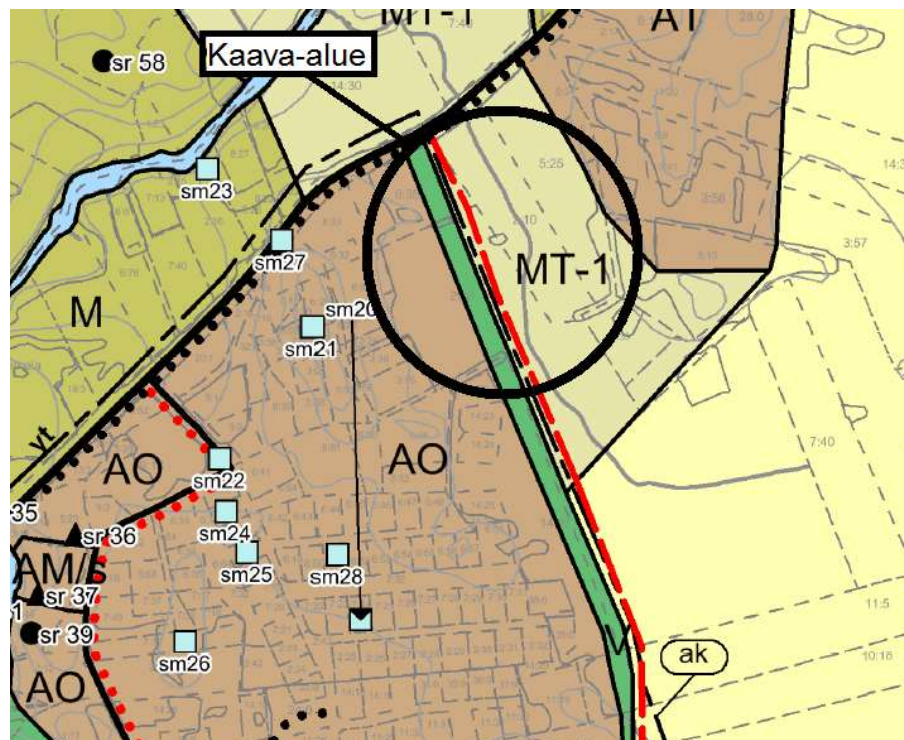
#### Maakuntakaava

Suunnitteluala kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, joka on vahvistettu 20.3.2013.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston 26.1.2015 § 6 hyväksymä oikeusvaikutteinen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavan ja Kanta-Mietoisten yleiskaavan tarkistus.



Ote Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavasta

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

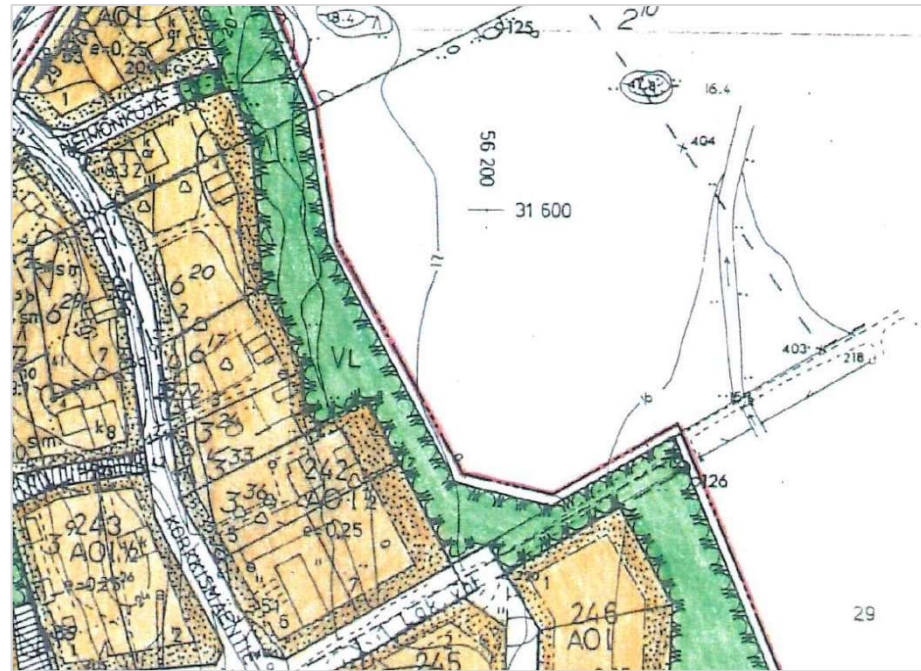
|             |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MT-1</b> | MAATALOUSALUE, JOKA PYRITÄÄN SÄILYTTÄMÄÄN AVOIMENA MAISEMATILANA. Alueelle sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Pelto- ja niittyalueiden metsitystä ei suositella. |
| <b>AO</b>   | ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II.                         |
| <b>V</b>    | VIRKISTYSAALUE. Alueelle saa rakentaa vähäisiä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.                                                                                         |
|             | KOKOOJAKATU, OHJEELLINEN.                                                                                                                                                                        |
|             | ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE. Alueen rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella.                                                                                                     |



**Asemakaava**

Osalla kaava-aluetta on voimassa 2.4.1993 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos (Raimelan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Ote asemakaavayhdistelmästä:





Kaavamuutosalue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL).

**Rakennusjärjestys**

Mynämäen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2012.

**Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

**Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaava-alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Liikennöinti kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa Yläneentieltä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan laadinta on saanut alkunsa maanomistajan (Tuokilan Tila Oy) kaavoitushakemuksesta.

Kaava-alueen toteuttamisesta on tarkoitus sopia maankäytösopimuksella maanomistajan ja Mynämäen kunnan kesken sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

#### Osalliset ja vireille tulo

Asemakaavan laajennuksen käynnistämisestä on tehty päätös Mynämäen kunnanhallituksessa 27.6.2016 § 157.

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla 30.6.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.7. – 8.8.2016 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei tullut osallisilta mielipiteitä.

#### Kaavaluonnos

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt 28.10.2016 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 21.11.2016.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.11 - 29.12.2016 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatuun lausuntoon on laadittu vastine (liite 5).

#### Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt 7.5.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2019.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2019 välisen ajan.

**Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue on osoitettu yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 1,61 hehtaaria, energiahuollon aluetta (EN) noin 0,007 ha, lähivirkistysaluetta (VL) noin 0,41 hehtaaria, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) noin 1,38 hehtaaria, liikennealuetta (LT) noin 0,21 hehtaaria sekä katualuetta noin 0,86 hehtaaria.

Yleiskaavassa kokoojakadun varteen osoitettu pohjois-etelä-suuntainen viheryhteys on osoitettu kaavaratkaisussa alueen länsireunaan, joten virkistysreittiverkoston jatkuvuus on huomioitu kaavassa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,48 hehtaaria.

#### Mitoitus

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

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 4015 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO).

Korttelit 255 ja 256



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

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

**Maa- ja metsätalousalueet**

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

**Virkistysalueet**

LÄHIVIRKISTYSALUE.

**Erityisalueet**

Energiahuollon alue.

**Liikenne- ja katualueet**

YLEISEN TIEN ALUE.

**Kadut**

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi katua, joista toinen on kokoojakatu (kk).

**4.3. Asemakaavan vaikutukset****Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteen mukainen.

**Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue tukeutuu alueen vieressä olevaan Raimelan 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 Yläneentieltä.

Maanomistaja vastaa asemakaavan mukaisten katujen rakentamisesta.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Maakuntakaavassa kaava-alue sijaitsee muinaisjäännöskohteen / -alueen sma 3307 vieressä. Alueella on rautakautinen maakuntakaavan liitteen mukaan maansekainen röykkiö (koko 20 x 3-4 x 1 m), jonka eteläpäässä maakivi. Sijainti omakotitalon takapihalla.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueelle on osoitettu energihuollon korttelialue (EN). Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

### **Virkistys**

Yleiskaavassa kaava-alueen keskiosaan on osoitettu aluetta pohjois-etelä-suunnassa halkova virkistysalue (V). Virkistysreitiverkoston jatkuvuus on huomioitu kaavaratkaisussa, sillä kaavassa on osoitettu virkistysaluetta (VP) alueen länsireunaan pohjois-etelä-suuntaisesti.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alueella sijaitseva peltoalue on osoitettu yleiskaavassa maatalousalueeksi, joka pyritään säilyttämään avoimena maisematielana (MT-1). Alue on osoitettu kaavaratkaisussa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), eikä alueelle ole osoitettu rakentamista, joten peltoalueen maisemallisten arvojen säilyminen on turvattu kaavaratkaisussa.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

#### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **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 7.5.2019

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.