



MYNÄMÄEN KUNTA

**KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELIT 180, 181 JA 199**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



8.4.2020 18.9.2020

Nosto Consulting Oy

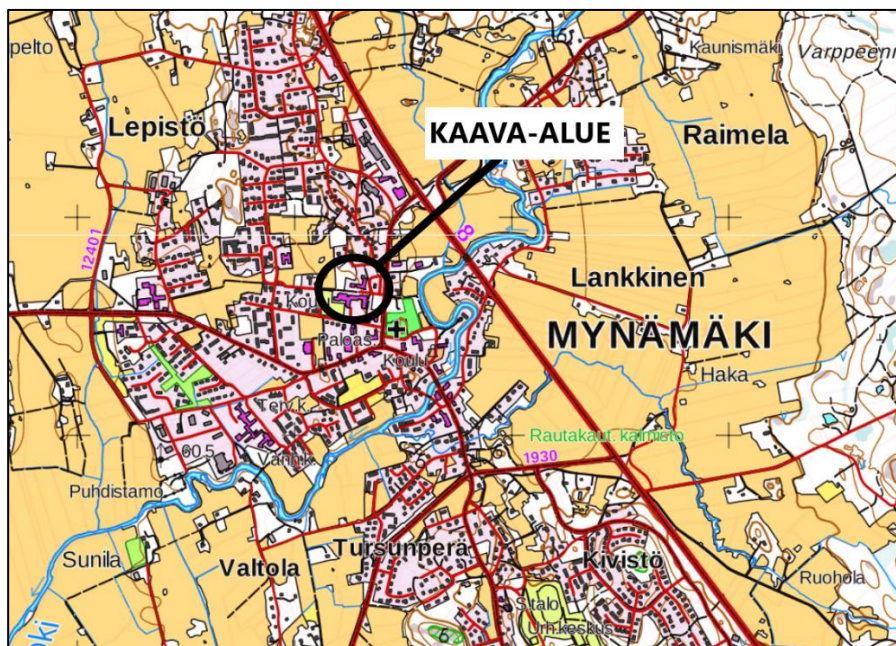
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatumis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 180, 181 ja 199 sekä katu- ja liikennealuetta. Kaavamuuos koskee kiinteistöjä 503-445-7-65 MYNÄLINNA, 503-445-7-24 KAJALA, 503-452-13-0 LINJA-AUTOASEMA, 503-445-9-6 ELÄINLÄÄKÄRI, 503-445-9-7 LÄÄKÄRI, 503-445-4-63 HILMANPELTO, 503-445-9-5 PUISTOLA, 503-445-7-28 SYRJÄLÄ, osaa kiinteistöä 503-445-7-72 JOKIPELTO, osaa kiinteistöjä 503-452-4-1 URHEILUKENTTÄ, osaa kiinteistöä 503-452-10-0 Kansakoulu, osaa kiinteistöä 503-452-4-15 NUMMENMAA, osaa kiinteistöä 503-452-4-14 TUURINPELTO, osaa kiinteistöä 503-445-7-19 MAJALA, osaa kiinteistöä 503-445-9-8 PAJALA, osaa kiinteistöä 503-445-4-76 KOTIPELTO ja osaa kiinteistöä 503-445-9-4 MARTTILA.

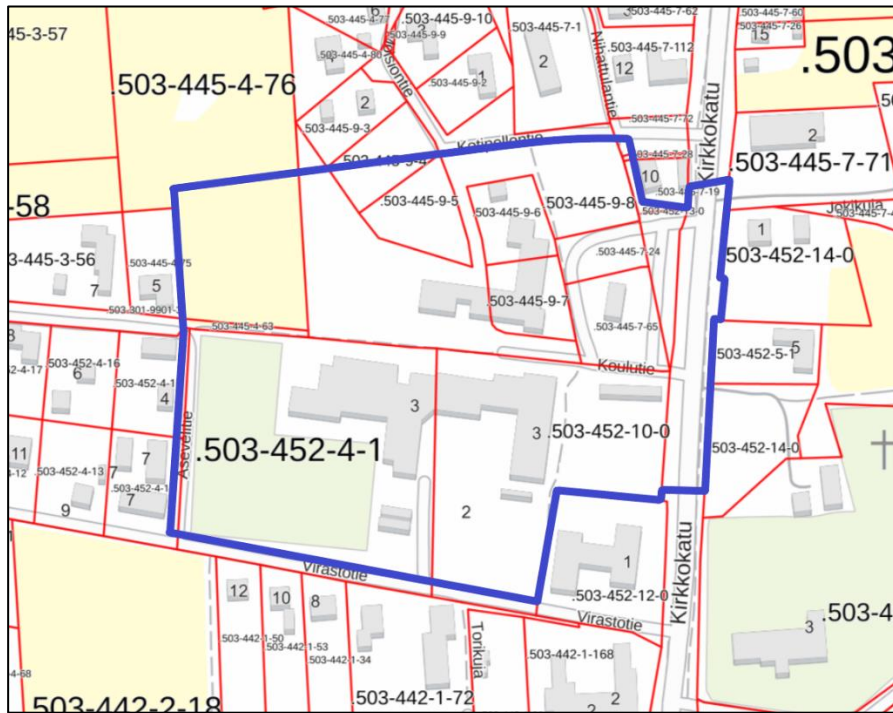
Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen kunnan ydinkeskustassa Mynämäen Pyhän Laurin kirkon länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu kaakossa liikerakennusten korttelialueeseen ja lännessä kirkollisten ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueisiin. Koillisessa suunnittelualue rajautuu Jokikujaan sekä maa- ja metsätalousalueeseen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu yleisten rakennusten korttelialueeseen sekä Kotipellontiehen ja lännessä erillispientalojen sekä asuinpientalojen korttelialueisiin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Virastotiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 ha.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaustus sinisellä:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue ilmakuva:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Pääosin asfaltoidulle alueelle (koulun piha, parkkialueet) on paikka paikoin istutettu kasvillisuutta.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on rakennettuna koulurakennus, päiväkoti, urheilukenttä sekä linja-autoasema/taksiasemarakennus.

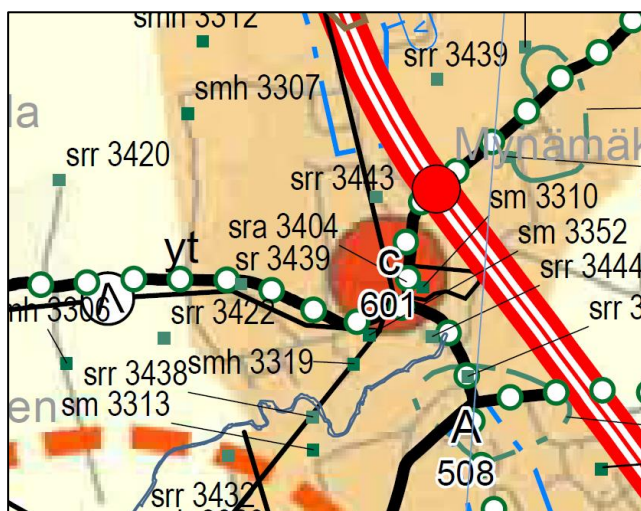
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, joka on vahvistettu 20.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C 601).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.



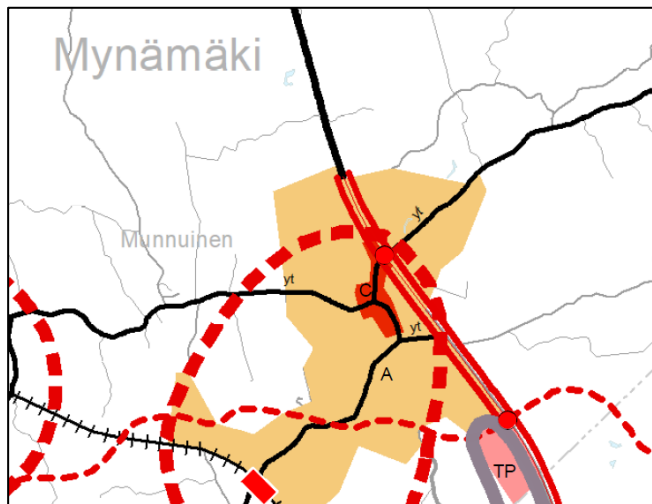
OMRÅDE / OBJEKT FÖR CENTRUMFUNKTIONER

På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande områden för centruminriktade service-, förvaltnings- och övriga funktioner jämte tillhörande trafikområden och parker. Omfattar också centrumböende.

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 keskustatoimintojen alueeksi sekä taajamatoimintojen kohdealueeksi.



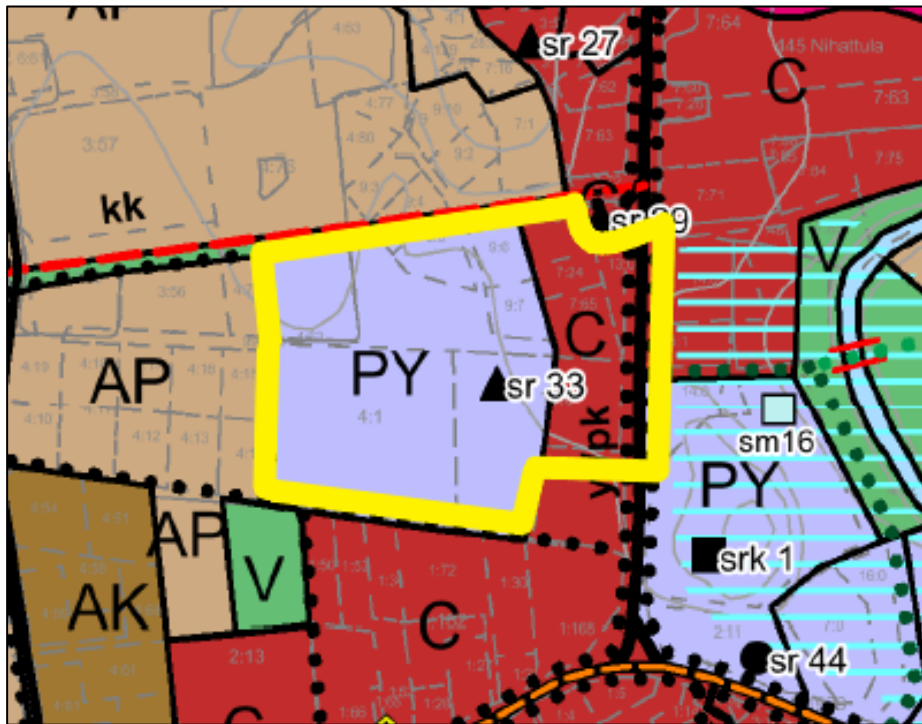
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

- C** KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovitavaa 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.
- TP** TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
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 yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston 26.1.2015 § 6 hyväksymä oikeusvaikutteinen Keskusta-Asemanseudun osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos 2040. Suunnittelu on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualueelle on osoitettu yhdystie/pääkatu sekä ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueelle on osoitettu myös paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (sr 33).

Suunnittelualan ohjeellinen raja osayleiskaavassa:



Lähde: Keskusta-Asemansuudun osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos 2040 – kaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

- | | |
|---|---|
| <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">C</div> | <p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
Alueelle saa sijoittaa keskustaansoveltuvaa 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 kerros-luku II-III.</p> |
| <div style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; padding: 2px 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">PY</div> | <p>JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alueella olevat kirkko, hautausmaa ja kirkon ympärillä olevat rakenteet, jotka on rakennettu ennen vuotta 1917, ovat kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltuja. Näitä alueita koskevista toimenpiteistä on pyydetty lausunto Museovirastolta. Alueen tavoitteellinen kerros-luku I-II.</p> |
| <div style="display: inline-block; margin-bottom: 10px;">▲ sr 8</div> | <p>PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖKOHDE.
Numero viittaa osayleiskaavaselvityksen arvokohteiden luetteloon. Kohde on säilytettävä. Kohteen korjaustoimenpiteiden ja sen lähiympäristön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kohteen ominaispiirteisiin soveltuvia ja kohteen arvot turvaavia ja edistäviä.</p> |
| <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"></div> | <p>YHDYSTIE / PÄÄKATU.
Merkinnällä on osoitettu keskustaansuudun ja Asemansuudulle sijoittuvat pääkadut/yhdystiet.</p> |
| <div style="display: inline-block; margin-bottom: 10px;">•••••</div> | <p>KEVYEN LIIKENTEEN REITTI, OHJEELLINEN.</p> |

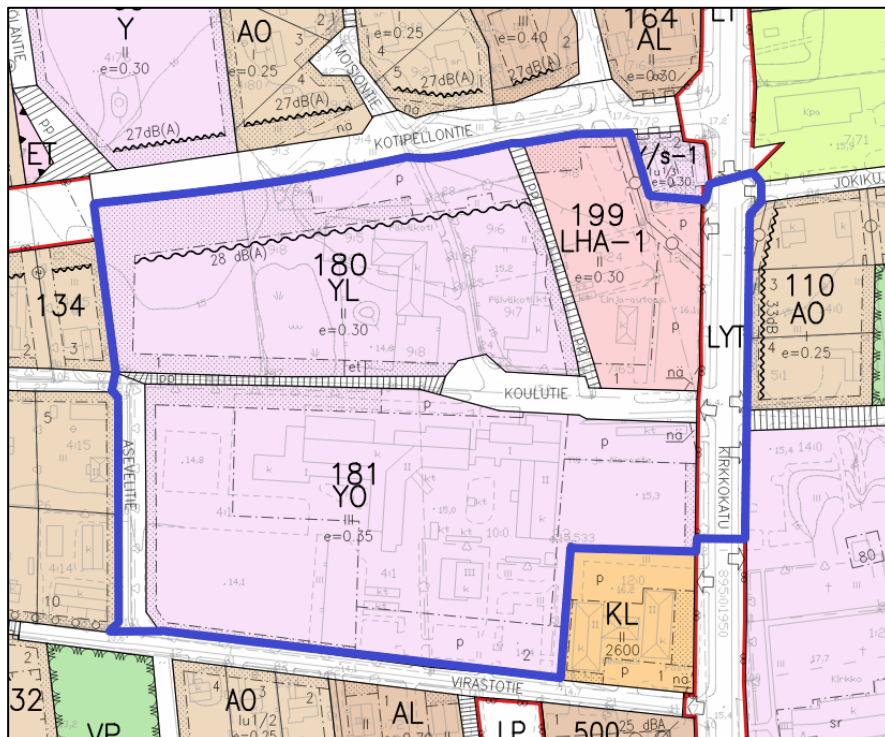
Kaavassa on osoitettu paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde numero 33, jolla viitataan osayleiskaavaselvityksen luettelossa arkkitehti Henno Kamppurin vuonna 1956 suunnittelemaan ja 1996 laajennettuun kansakoulurakennukseen. Alkuperäinen tiilirunkoinen koulurakennus on kolmikerroksinen, muut osat matalampia.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 30.11.1983 vahvistama Keskustan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), lääninhallituksen 29.1.1997 vahvistama Keskustan asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä Mynämäen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Keskustan asemakaavan muutos, kortteli 180.

Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA-1), yleisen tien alueeksi vierialueineen (LYT, siirtymäsäännöksen mukainen LT), rakennuskaavatieksi (siirtymäsäännöksen mukainen katualue) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi. Suunnittelualueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta varten varattu alueen osa (et), pysäköimispaikka (p), istutettava alueen osa sekä johtoa varten varattu alueen osa.

Ote muutettavasta asemakaavasta (kaavayhdistelmä), jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on sinisellä:




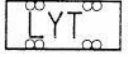
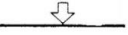



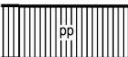
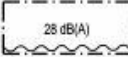
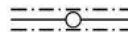
Lähde: Asemakaavayhdistelmä.

YO

OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

YL

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

	HENKILÖLIIKENNETERMINAALIN KORTTELIALUE. ALUEEN RAKENNETUSTA KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 50 % KÄYTTÄÄ PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ KIOSKI-, MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA VARTEN. LISÄKSI SAA RAKENTAA VARASTOINTILOJA LYHYTAIKAISTA JA LOGISTIIKKAKETJUUN KUULUVAA VARASTOINTIA VARTEN.
	YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN - LIIKENNEALUEELLE EI OLE PÄÄSYÄ RAKENNUSPAIKOILTA EIKÄ KAAVATEILTÄ PAITSI ERITYISESTI OSOITETUISSA LIITTYMISKOHDISSA.
	AJONEUVOLIITTYMAN LIKIMAARAINEN SIJAINTI.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAA RAKENNUSTA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.
	MERKINTÄ OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 28 db(A).
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUE.

Rakennusjärjestys

Mynämäen kunnassa on voimassa 5.7.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Asemakaavamutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaavassa osoitettu yleisen tien alue (LYT) LT-alueeksi, poistaa Koulutien katualue sekä Koulutien jatkeena oleva jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, yhdistää korttelit 180 ja 181 sekä hieman kasvattaa korttelin 180 nykyistä rakennusala Kotipellontien suuntaan. Kaavaratkaisu on tarkoitus toteuttaa siten, että korttelin sisäiset liikennejärjestelyt on hoidettavissa tarkoituksenmukaisin keinoin.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Mynämäen kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Mynämäen Vesihuolto Oy

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2020:

Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kun-

nanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2020:

Kaavaehdotus nähtäville. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarpeelliset viranomaisten lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2020:

Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Mynämäen kunta:

Tekninen johtaja Vesa-Matti Eura

puh. 02 437 6662, timo.oja@mynamaki.fi

Keskuskatu 21, 23100 Mynämäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy