

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



27.10.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Rakennettu ympäristö ja palvelut	8
Luonnonympäristö	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
Tekninen huolto	9
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Gadolin Älykylän hankesuunnitelma	16
Rakennusjärjestys	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	19

4. Asemakaavan kuvaus 20

4.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
4.2.	Tavoitteiden toteutuminen	20
4.3.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Virkistysalueet	21
	Liikenne- ja katualueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.4.	Asemakaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	23
4.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	23
4.6.	Nimistö	23

5. Asemakaavan toteutus 24

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavan seurantalomake 27.10.2021
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.10.2021
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 27.10.2021
 - 4) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(ehdotusvaiheessa)
 - 5) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	27.10.2021	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa __.__.2021 § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.20__	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.
1.1	Kaava hyväksymis- käsittelyyn	__.__.20__	Hyväksytty Mynämäen kunnanvaltuustossa __.__.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1003, 1004, 1111, 1112 ja 1113 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1003 sekä maa- ja metsätalous-, virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta ovat vastanneet dipl.ins. Pasi Lappalainen ja tekn.kand. Jussi Jääoja Nosto Consulting Oy:stä. Mynämäen kunnan puolelta työtä ovat ohjanneet tekninen johtaja Vesa-Matti Eura ja rakennustarkastaja Annika Heikola.

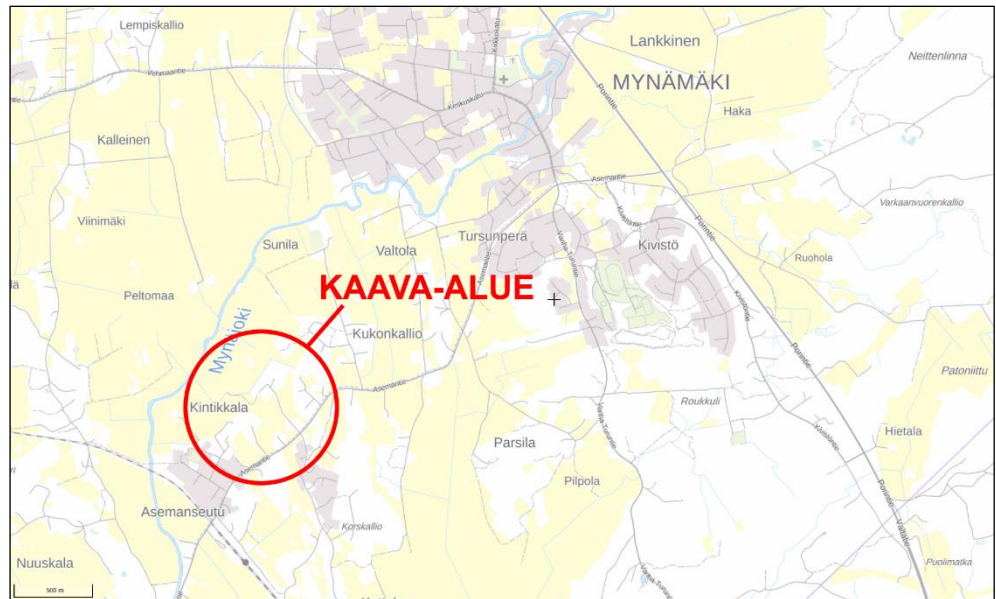
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty	___.___.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___.-___.___.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.-___.___.20__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

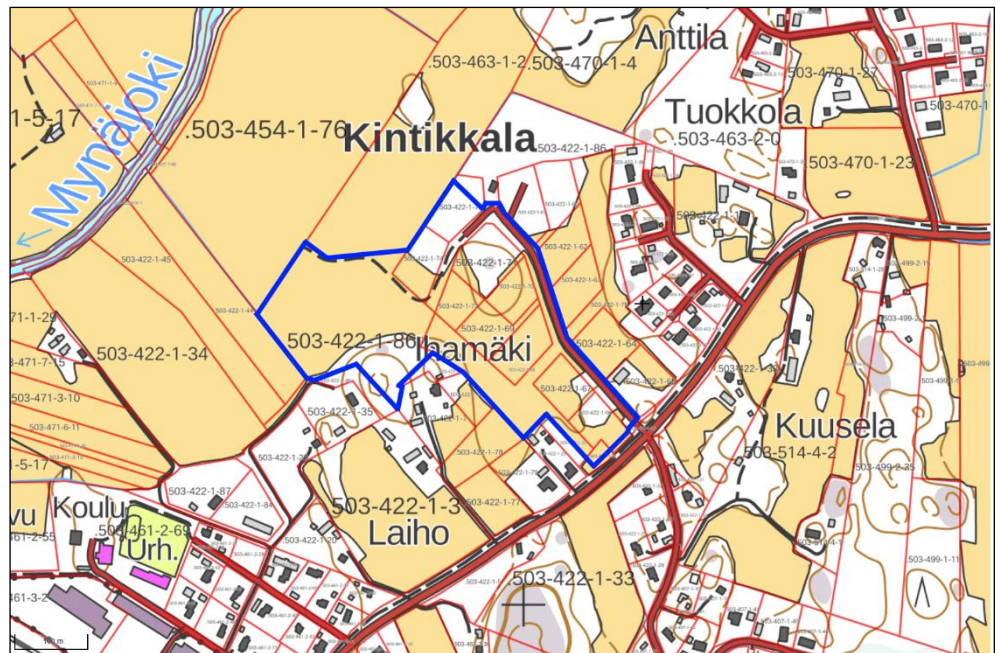
Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen Kintikkalassa noin kolme kilometriä Mynämäen keskustasta lounaaseen Asemanseudun läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa peltoon, ja idässä Kintikkalantiehen. Kaava-alueen länsi-, etelä- ja itäpuolella on haja-asutusta. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta pelto- maata.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

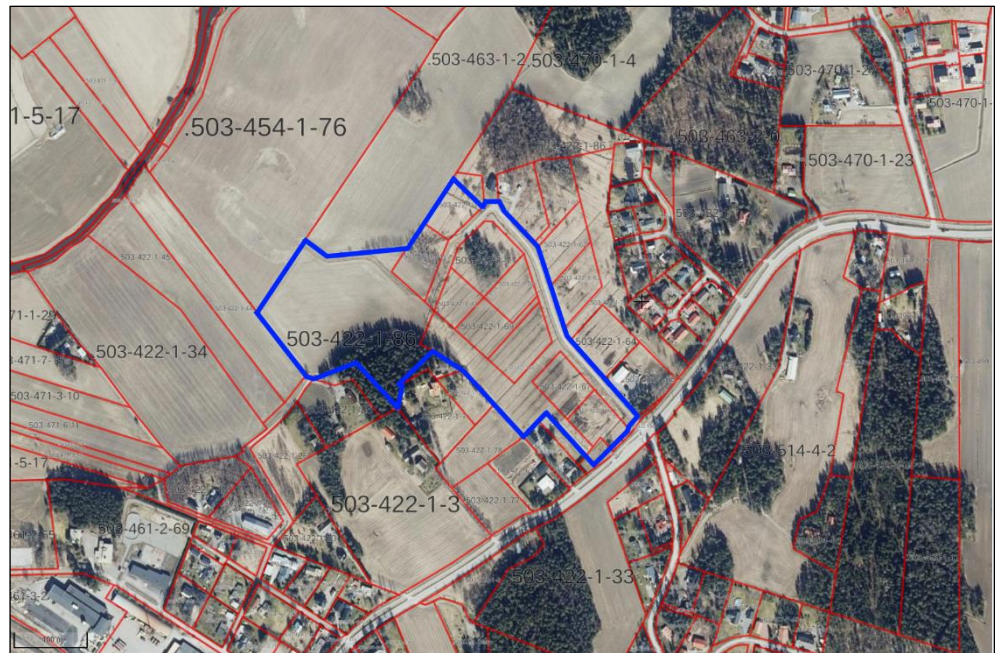


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen raja-alue ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortokuva, © MML.

1.3. Kaavan tarkoitus

Mynämäen kunta on asettanut tavoitteeksi, että suunnittelualueelle muodostuu yhteisöllinen "Gadolin Älykylä" noin 50 uudelle asukkaalle. Tavoitteen toteuttamiseksi on tärkeää, että asemakaavamuutoksessa luodaan edellytykset sille, että suunnittelualueelle voidaan toteuttaa laaja yhtiömuotoinen pientalorakentamishanke, jossa samalle rakennuspaikalle (tontille) mahdollistetaan useamman erillispientalon rakentaminen.

Suunnittelualan läntisin rakentamiseen huonosti perustamisolosuhteidensa vuoksi soveltuva osa osoitetaan maatalousmaaksi. Kintikkalantien päässä sijaitsevalle mattojenpesupaikalle varataan osa-alue kaavasta.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on pelto- ja haja-asutusalueisiin rajautuvaa taajasta pelto- ja niittymaata. Alue rajautuu idässä Kintikkalantiehen ja kaakossa Asemantiehen (tie nro 1930).

Asemakaavan muutos koskee Kintikkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (hyväksytty 16.3.2009) korttelia 1003, 1004, 1111, 1112 ja 1113 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta. Suunnitteluala sijoittuu kiinteistöjen 503-422-1-22 PAJALA, 503-422-1-66 TONTTI 1003/1, 503-422-1-67 TONTTI 1003/2, 503-422-1-68 TONTTI 1001/1, 503-422-1-69 TONTTI 1001/2, 503-422-1-70 TONTTI 1001/3, 503-422-1-71 TONTTI 1001/4, 503-422-1-72 TONTTI 1001/5, 503-422-1-73 TONTTI 1000/1, 503-422-1-74 TONTTI 1000/2, 503-422-1-75 KINTIKKALAN PUISTO, 503-422-1-86 KINTIKKALA alueelle.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 9,0 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut



Suunnittelualueella sijaitsee yleinen matonpesupaikka.

Suunnitteluala on rakentamaton. Alueen itäosassa kulkee Kintikkalantie ja pohjoisosassa on yleinen matonpesupaikka. Lähimmät

palvelut ovat noin kilometrin päässä Mynämäen asemanseudulla (koulu) sekä kolmen kilometrin päässä Mynämäen keskustaajamassa (kaupalliset palvelut).

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tasaista pelto- ja niittymaata. Alueen pohjoisosassa on kaksi pienialaista metsäsaarekettä. Alueella ei ole todettu suojeltavia luontoarvoja aiemman asema- ja yleiskaavotuksen yhteydessä, eikä erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.



Suunnittelualue on pääosin tasaista pelto- ja niittymaata.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen läpi kulkee keskustaajaman ja Asemanseudun välinen jätevesilinja. Vesihuollosta vastaa Mynämäen Vesihuolto Oy ja sähköverkosta Caruna Oy.

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

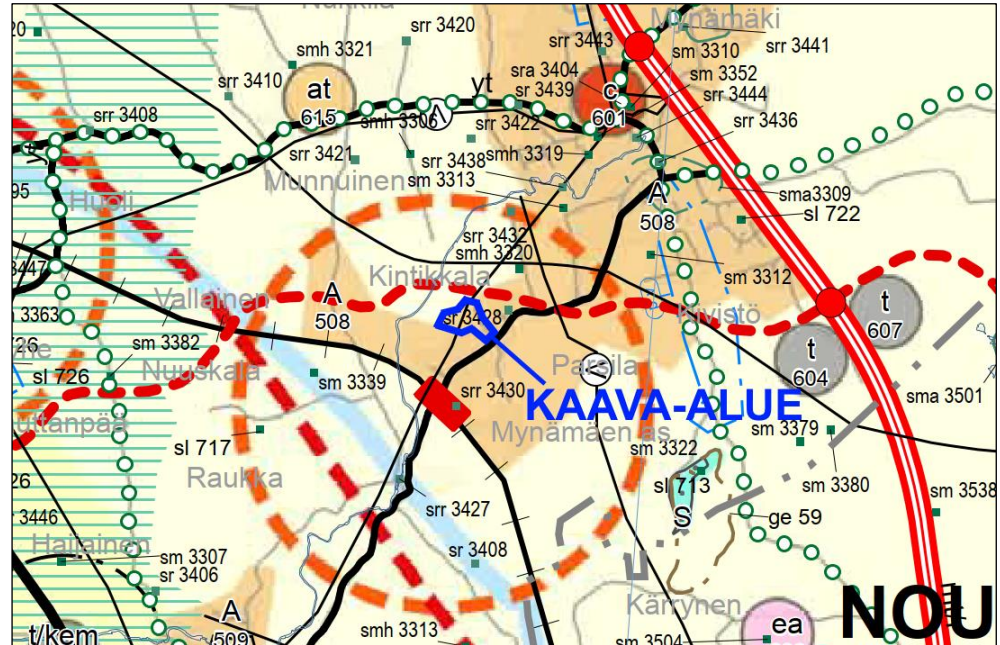
Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava (Turun seudun kehyskunnat).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

Suunnittelualue kuuluu myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen, jossa alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee vesihuoltolinja (V).

Kaava-alue rajautuu luoteessa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) ja kaakossa yhdystiehen (yt). Kaava-alueen pohjoispuolella on uuden seututien (st) ja eteläpuolella uuden raideliikenteen liikennepaikan varaus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



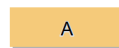
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.



RAIDELIIKENTEESEEN TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

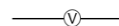
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienekhöjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

VESIHUOLTOLINJA
VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE

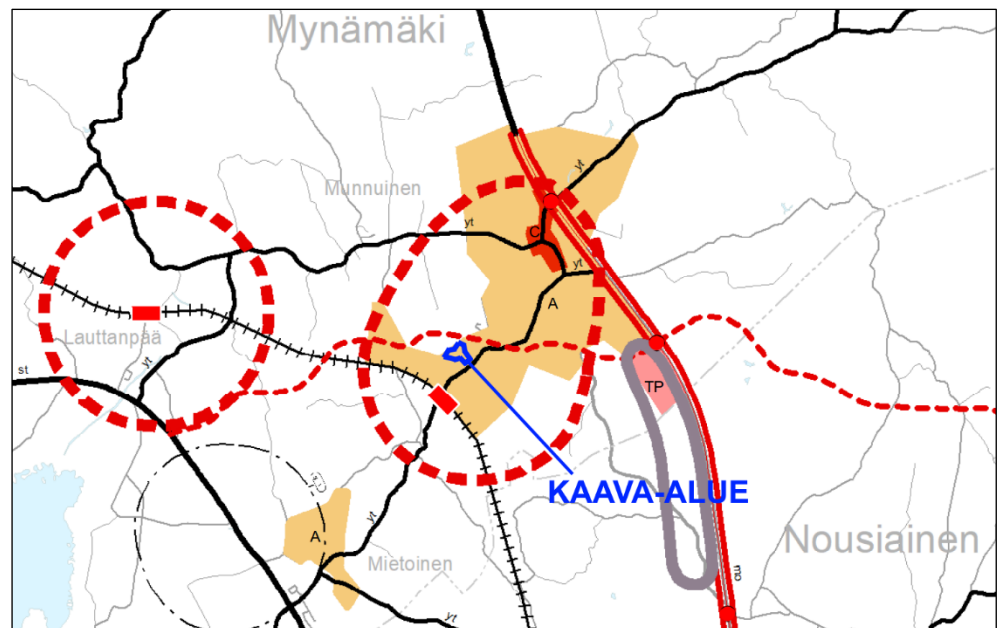
Vaihemaakuntakaava

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. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue kuuluu myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen, jossa 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 tukeväksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

	TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE 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 yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE 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 taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

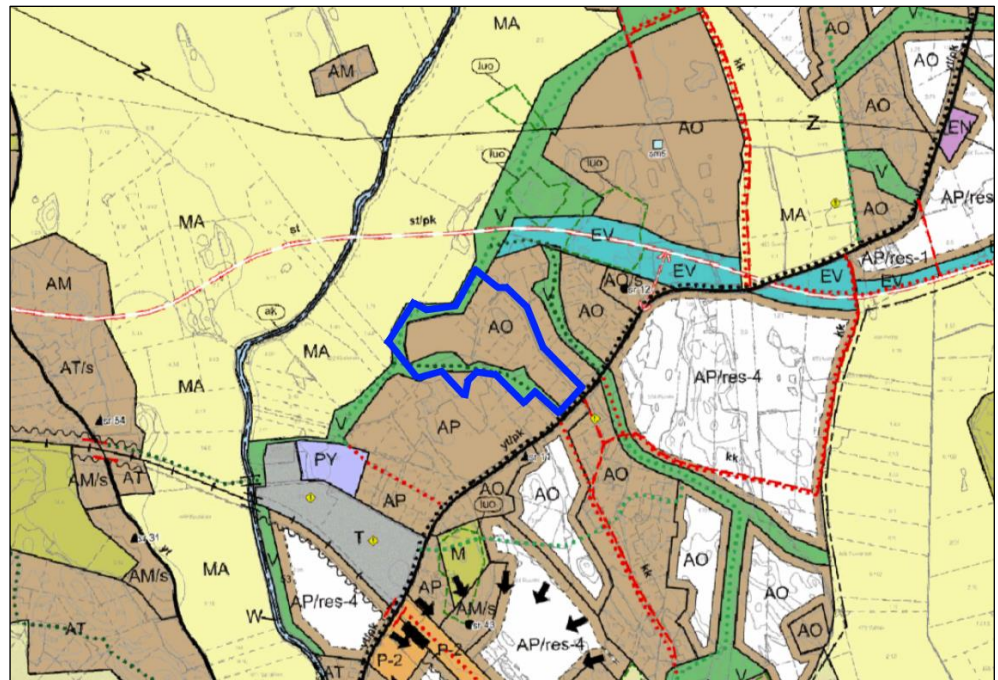
Lisäksi Mynämäen kunnan alueella on voimassa tuulivoimavaihe-
maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014)
sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty
Varsinais-Suomen maakuntavaltuustossa 14.6.2021). Näissä vai-
hemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnitte-
lualueelle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston
26.1.2015 hyväksymä Keskusta–Asemanseudun osayleiskaava ja
osayleiskaavan muutos 2040. Suunnittelualue on osayleiskaavassa
osoitettu erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO) ja virkistysalueeksi
(V), sekä pieneltä osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueelle
on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen uusi ulkoi-
lureitti. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee
huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteelli-
nen kerrosluku on I–II.

Kaava-alue rajautuu luoteessa maisemallisesti arvokkaaseen pel-
toalueeseen (MA), etelässä pientalovaltaiseen alueeseen (AP) ja
kaakossa yhdystiehen (yt). Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoi-
tettu seututien yhteystarve (st).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus osayleiskaavassa on esi-
tetty seuraavassa kuvassa.



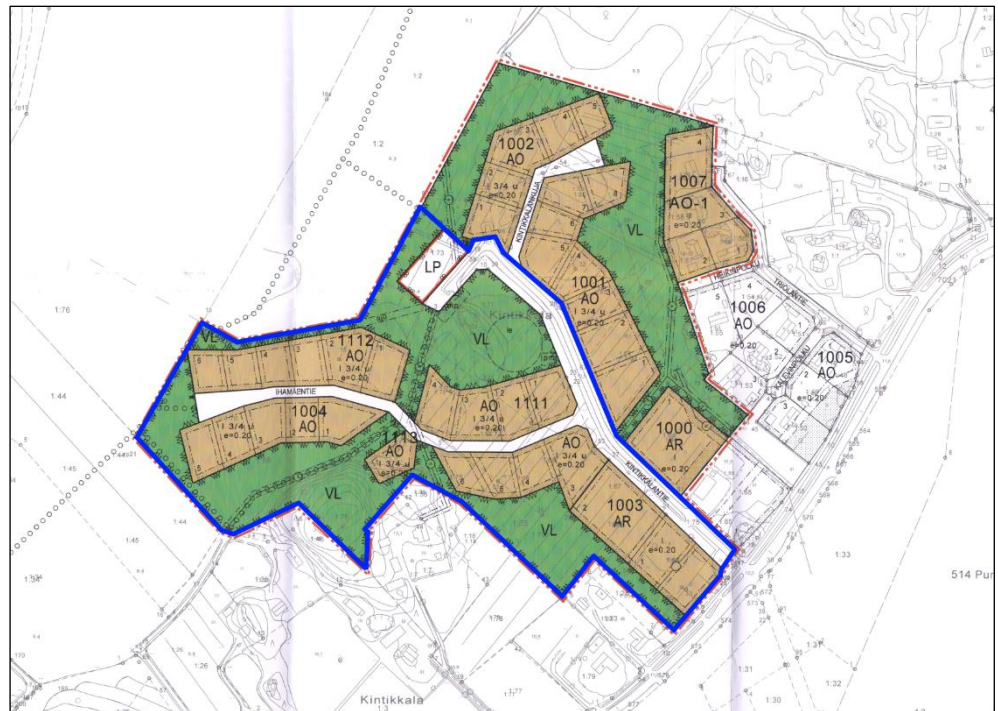
Ote Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavasta ja osayleiskaavan muutoksesta 2040.

- | | |
|-------|--|
| AO | ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE.
Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus.
Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II. |
| AP | PIENTALOVALTAINEN ALUE.
Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus.
Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II. |
| V | VIRKISTYSALUE.
Alueelle saa rakentaa vähäisiä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. |
| | ULKOILUREITTI, OHJEELLINEN. |
| | UUSI ULKOILUREITTI, OHJEELLINEN. |

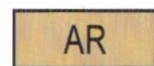
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston 16.3.2009 hyväksymä Kintikkalan asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualueelle on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta. Alueelle on asemakaavassa osoitettu myös rakennusala, istutettava alueen osa, johtoa varten varattu alueen osa, matonpesupaikkaa varten varattu alueen osa, leikkipaikkaa varten varattu alueen osa, puistomuuntamoa varten varattu alueen osa sekä ulkoilureitti.

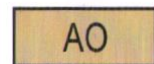
Suunnittelualueen likimääräinen raja-asetus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Kintikkalan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.



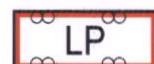
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



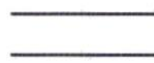
Yleinen pysäköintialue.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



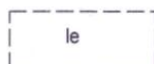
Katu.



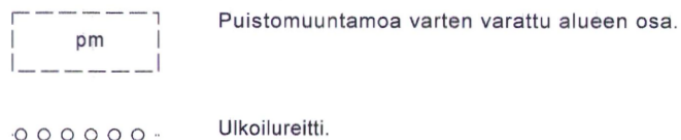
Johtoa varten varattu alueen osa.



Matonpesupaikkaa varten varattu alueen osa.



Leikkipaikkaa varten varattu alueen osa.



Gadolin Älykylän hankesuunnitelma

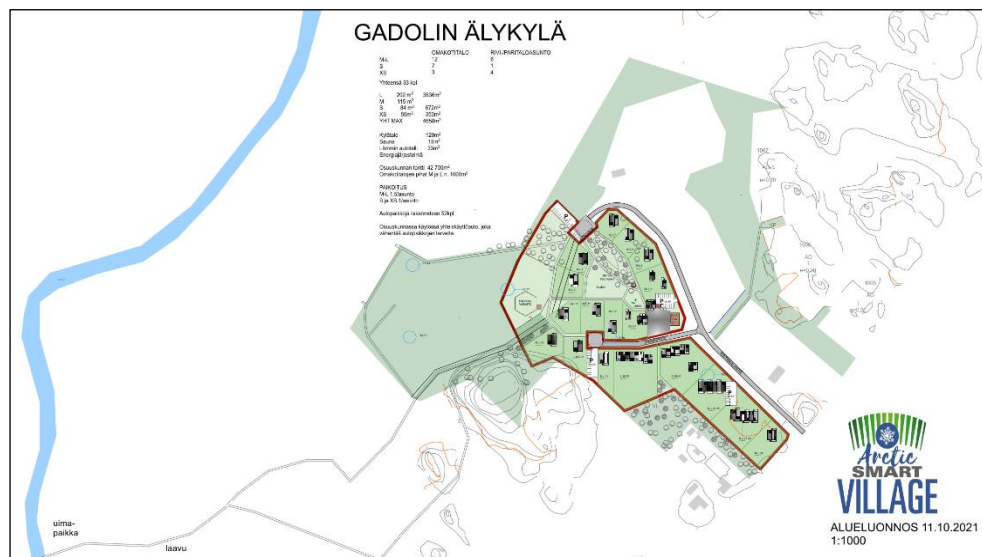
Gadolin Älykylän suunnittelu alkoi Mynämäen kunnan aloitteesta. Neuvotteluiden jälkeen ASV Arctic Smart Village Oy teki kunnan kanssa sopimuksen alueen suunnittelusta. Kunnalla onkin suuri rooli Gadolinin valmistumisessa ja toteutumisessa.

Alkuperäinen idea oli kilpailuttaa talotehtaiden valmiit talomallistot ja näin toimittiinkin. Ensimmäisellä kilpailutuskierröksellä ei saatu tyydyttäviä tarjouksia valmistalomalleista, joten päätettiin suunnitella oma talomallisto. Tavoitteeksi asetettiin, että talot ovat Suomen ekologisimpia ja huippumoderneja. Talomalliston suunnittelu on detaljivaiheessa. Ensimmäisten mallien osalta on jo tehty myös tekoälypohjainen energiaoptimointi.

Tavoitteena on tehdä täysin hiilineutraali asuinalue, jossa valmistelussa huomioidaan hinnan lisäksi rakenteisiin varastoituvan hiilen määrä ja energiatehokkuus. Rakennettavien talojen vesikatto tehdään aurinkopaneeleista, aurinkokeräimistä tai niiden hybridiratkaisusta. Hankkeessa tehdään myös hiilijalanjälki- ja energiavertailuja muiden rakennusmateriaalien ja asuinalueiden osalta, jotta saadaan parempaa tietoa alueellisen energiaratkaisun ekologisuudesta rakentamisen kehittämiseksi koko maassa.

Älykylään on tavoitteena suunnitella ja rakentaa alueellinen matalalämpöverkko, jonka avulla saadaan energian käyttö optimoitua aluetasolla. Matalalämpöverkko mahdollistaisi myös aurinkolämmön kausivarastoinnin maaperään. Suunnitteluvaiheessa selvitetään myös, miten alueen savipohjaista maaperää voidaan kustannustehokkaimmin hyödyntää lämmön kausivarastoinnissa. Energiapaalujen käyttö talojen perustuksissa on yksi vaihtoehto, mutta myös muita vaihtoehtoja selvitetään. Toiveena on, että aurinkolämpöä voidaan varastoida riittävästi maaperään koko talven tarpeisiin, jolloin lämmityskustannukset rakentamisen jälkeen olisi lähellä nollaa. Samalla asumisen hiilijalanjälki koko elinkaaren aikana olisi erittäin pieni. Hiilipäästöjen laskennassa käytetään NollaE Oy:n kehittämää sovellusta, jossa tekoälyn avulla voidaan simuloida ja optimoida eri muuttujien vaikutusta energiantarpeeseen ja hiilijalanjälkeen sekä kustannuksiin.

Älykylä on tarkoitus toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena, jossa asukkaat toimivat alueen rakennuttajina.



Gadolin Älvkylän alueluonnos 11.10.2021.

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnan 5.7.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Suunnittelualueelle on vuonna 2021 laadittu kaavan pohjakartta (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Myllymäessä . .2021.

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa. Kaava-alue kuuluu Keskusta-Asemanseudun suunnittelutarvealueeseen.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Mynämäen kunta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan laaja yhtiömuotoinen pientalohanke, jossa samalle rakennuspaikalle (tontille) mahdollistetaan useamman erillispientalon rakentaminen.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Mynämäen kunnanhallituksessa __.__.2021 (§ __).

Kaavamuutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa __.__.2021 (§ __), ja kuulutettu paikallislehdessä ja Mynämäen kunnan internet-sivuilla __.__.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.2021 (§ __). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi __.__.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2021 (§ __) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville __.__.–__.__.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, ja lausunnot otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteen veto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on selostuksen liitteenä (liite 4).

Kaavaehdotus

Kunnanhallitus hyväksyi __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.20__ (§ __) ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville __.__.–__.__.20__ väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä ___ lausuntoa ja ___ muistutusta. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet. Vastineyhteenveto kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on selostuksen liitteenä (liite 5).

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos hyväksyttiin Mynämäen kunnanvaltuustossa ___.__.20__ (§ ___).

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP), maatalousaluetta (MT) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 9,0 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 371 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaavamutoksella 1 099 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4,2472	6 371
VP	0,0732	
VL	1,1991	
LP	0,1454	
MT	2,4339	
Katualue	0,8972	
Yhteensä	8,9960	6 371

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

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan laaja yhtiömuotoinen yhdelle rakennuspaikalle toteutettava erillispientalohanke. Asemakaavalla muutetaan myös alueen länsiosan huonosti rakentamiseen soveltuva liejusavialue maatalousalueeksi. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1003



Asuinpienalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Puisto.

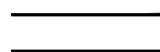


Lähivirkistysalue.

Liikenne- ja katualueet

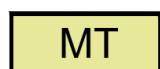


Yleinen pysäköintialue.



Katu.

Maa- ja metsätalousalueet



Maatalousalue.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen, koska alueen rakennusoikeus säilyy lähes ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei muuta yhdyskuntarakennetta, koska rakentamiselle osoitettava alue säilyy lähes ennallaan. Kaavamuutos on maa-kuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Palvelut

Kaava tukeutuu Mynämäen keskustan ja Asemanseudun olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää hieman alueen liikennettä. Kaavamuu- toksella ei oleellisesti muuteta voimassa olevan kaavan katuverk- koa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkostoon sekä säh- könjakeluverkostoon. Vesihuollosta vastaa Mynämäen Vesihuolto Oy ja sähkönjakelusta Caruna Oy. Alueen läpi kulkeva keskustaa- jaman ja Asemanseudun välinen jätevesilinja sekä olemassa oleva vesijohtoverkosto on huomioitu kaavassa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

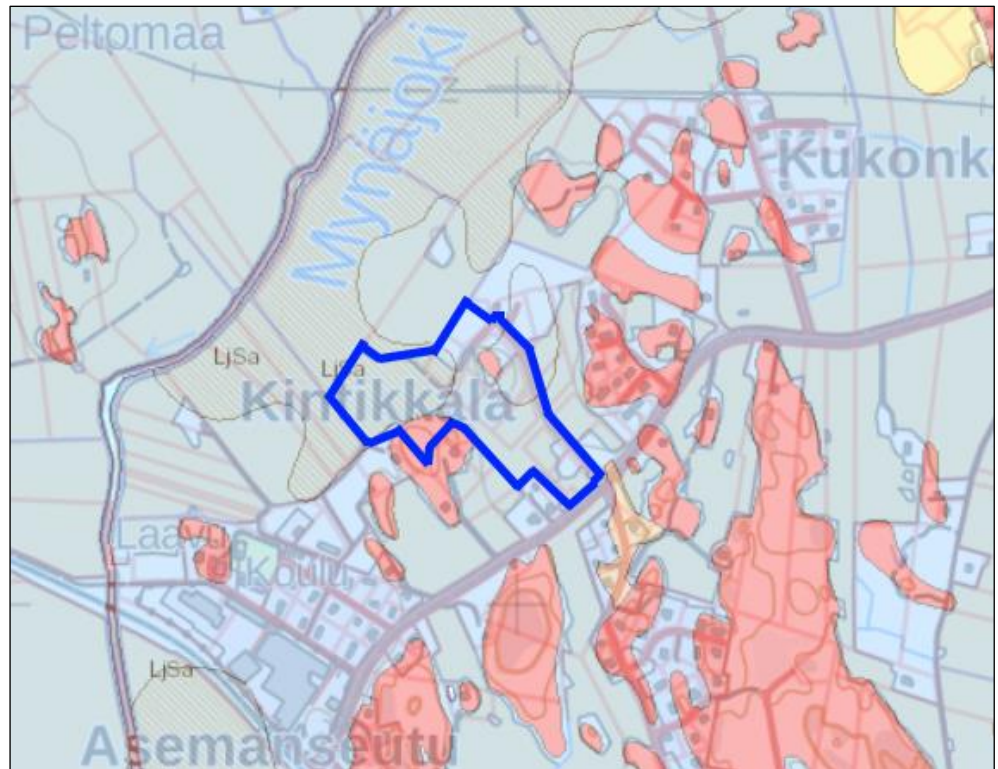
Kaavamuu- toksella ei ole olennaista vaikutusta maisemarakentee- seen tai luonnonoloihin, koska alueen rakentamiselle osoitetut alu- eet säilyvät lähes ennallaan. Alueen länsiosan osoittaminen maa- talousmaaksi pitää maiseman avoimena Mynäjoen maisemallisesti arvokkaan peltoalueen puolella.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savimaata, missä rakenta- minen vaatii pohjaolosuhteiden vahvistamista. Alueen länsipuolen liejusavialue (maaperäkartassa LjSa) on osoitettu rakentamisen si- jaan maatalousmaaksi.



Ote maaperäkartasta.

Asemakaavan muut vaikutukset

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

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Kintikkalantie- ja Ihämäentie-nimiset kadut.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. 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 __. __ 2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.