

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 1.0



25.1.2022

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	19
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 25.1.2022
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2022
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 25.1.2022
 - 4) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin 25.1.2022
(ehdotusvaiheessa)
 - 5) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2022
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	27.10.2021	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 8.11.2021 § 299.
1.0	Kaavaehdotus	25.1.2022	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.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 maatalous-, 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.

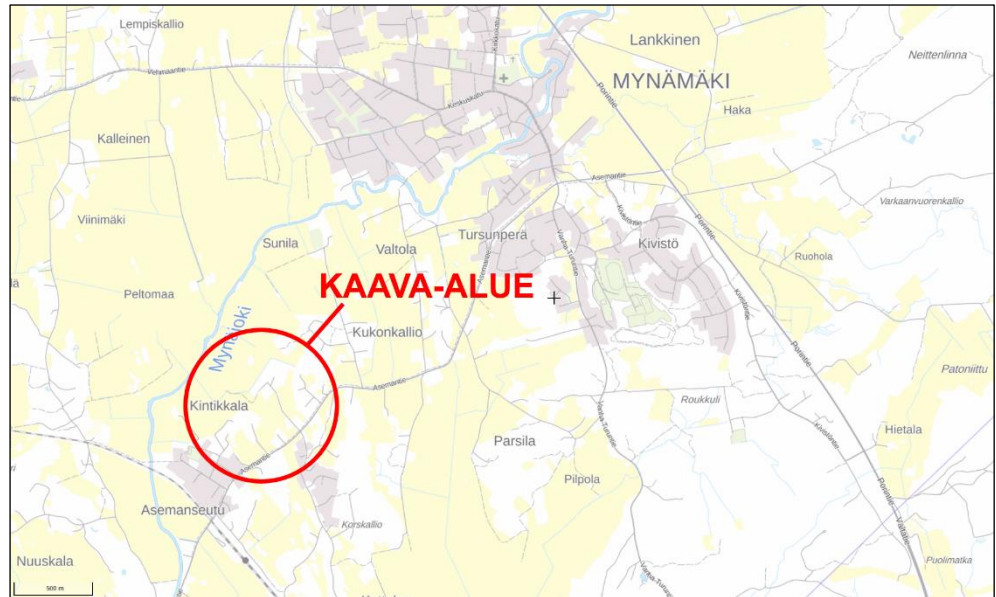
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	8.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty	8.11.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	17.11.–16.12.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.20__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

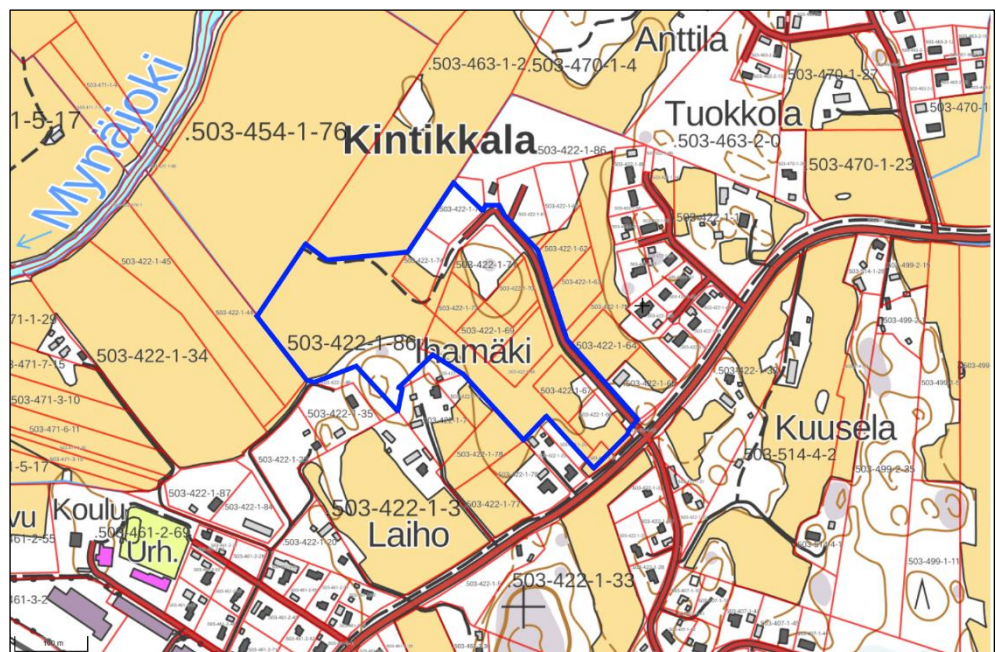
Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen Kintikkalassa noin kolme kilometriä Mynämäen keskustasta lounaaseen Asemanseudun läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa peltoon, ja idässä Kintikkalantiehen. Kaava-alueen länsi-, etelä- ja itäpuolella on haja-asutusta. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

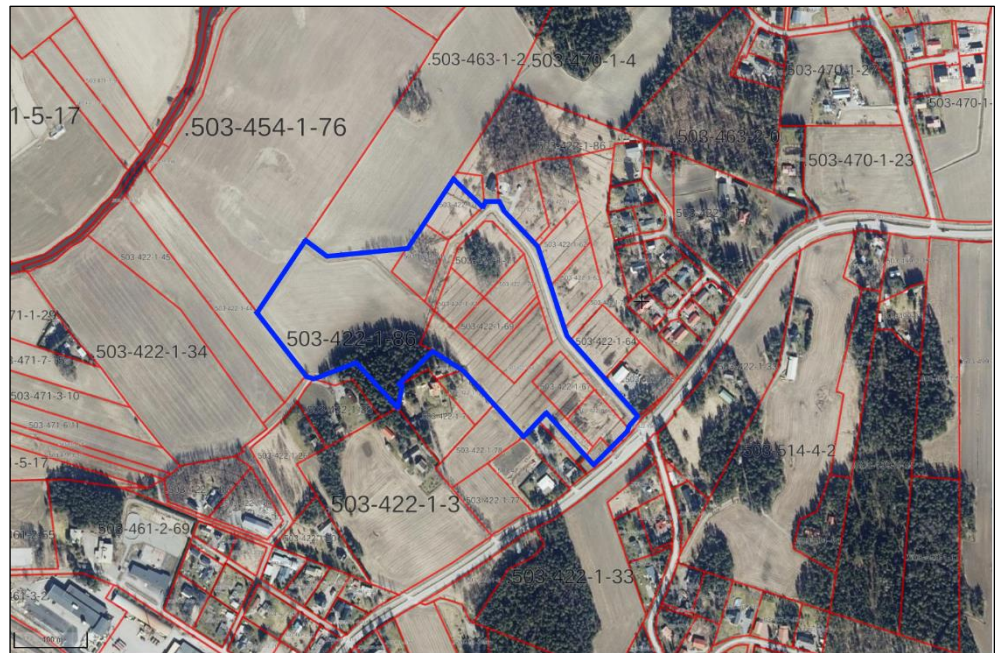


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



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



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © MML.

1.3. Kaavan tarkoitus

Mynämäen kunta on asettanut tavoitteeksi, että suunnittelualueelle muodostuu yhteisöllinen "Gadolin Älykylä" noin 50–80 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 ja noin 32 asunnon rakentaminen.

Suunnittelualueen 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

Suunnittelualue on pääosin pelto- ja haja-asutusalueisiin rajautuvaa tasaista peltomaata. 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. Suunnittelualue 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.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,0 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut



Suunnittelualueella sijaitsee yleinen matonpesupaikka.

Suunnittelualue 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 peltomaata. Alueen pohjoisosassa on kaksi pienialaista metsäsaarekettä. Alueella ei ole todettu suojeltavia luontoarvoja aiemman asema- ja yleiskaavoituksen yhteydessä (selvitykset on tehty vuosina 2008–2009), eikä erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.



Suunnittelualue on pääosin tasaista peltomaata.

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 hyvin 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

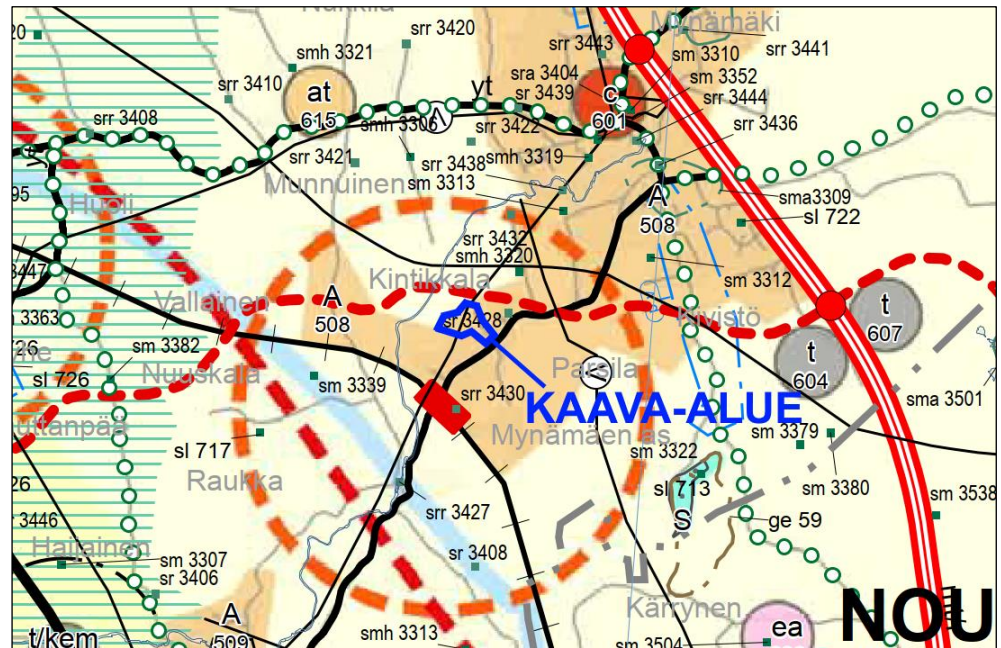
Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava (Turun seudun kehyskunnat).

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.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

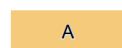


RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE



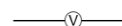
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



VESIHUOLTOLINJA
VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE

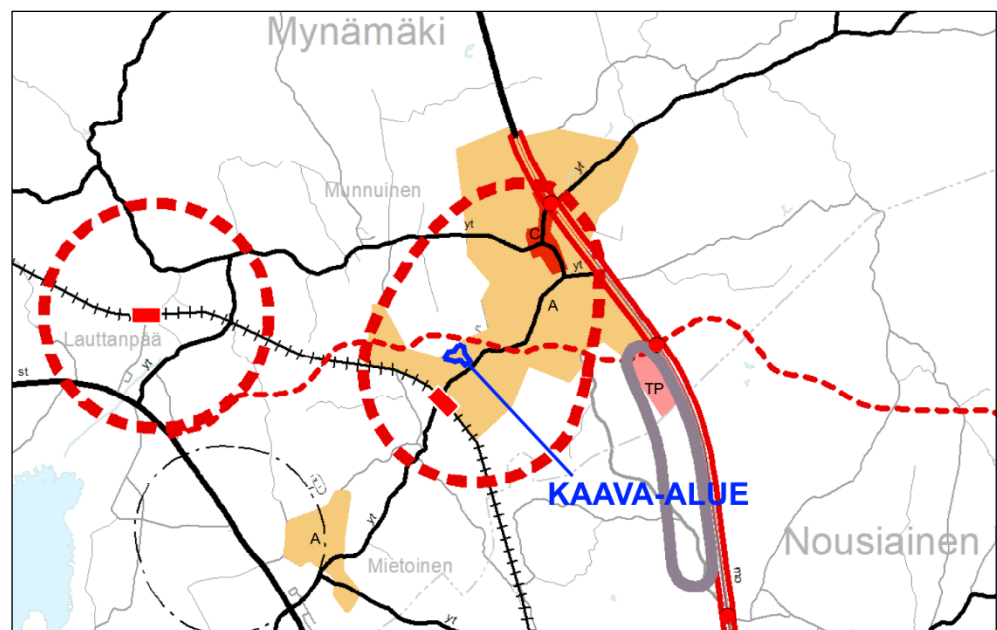
Vaihemaakuntakaava

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 kestävästä saavutettavuudesta. 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 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.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä 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.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
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.

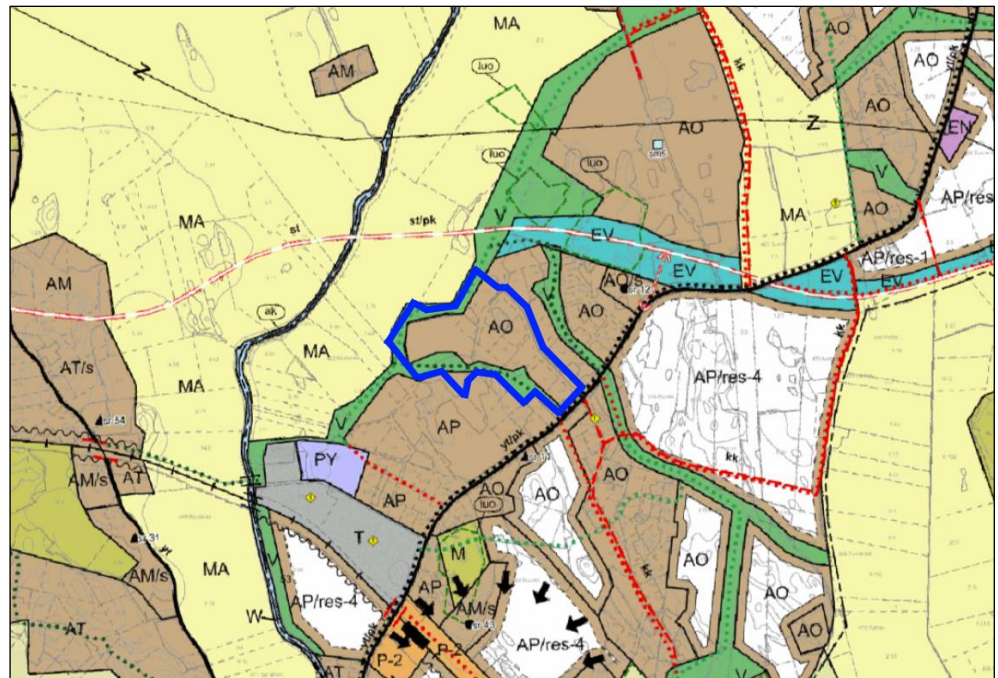
Lisäksi Mynämäen kunnan alueella on voimassa tuulivoimavaihe-
maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014)
sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (tullut voi-
maan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021). Näissä vaihe-
maakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelu-
alueelle.

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.



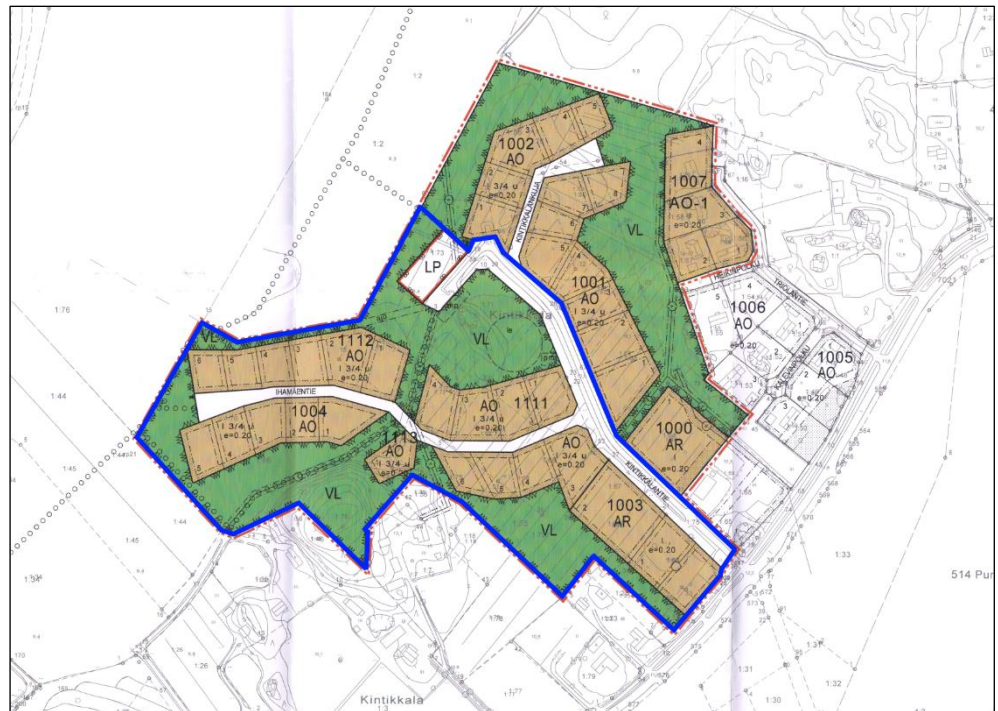
Ote Keskusta-Asemanseudun osayleiskaavasta ja osayleiskaavan muutoksesta 2040.

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

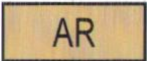
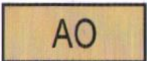



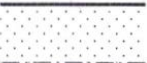
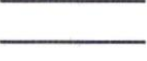
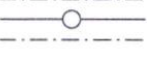
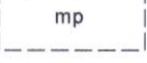
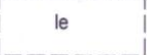
Asemakaava

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, puistomuuntamo varten varattu alueen osa sekä ulkoilureitti.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-asetus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.

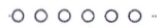


Ote Kintikkalan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

	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.



Puistomuuntamoa varten varattu alueen osa.



Ulkoilureitti.

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.

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 8.11.2021 (§ 299).

Kaavamuutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 8.11.2021 (§ 299), ja kuulutettu paikallislehdessä ja Mynämäen kunnan internet-sivuilla 8.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa 8.11.2021 (§ 299). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi 27.10.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 8.11.2021 (§ 299) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville 17.11.–16.12.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet, ja lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on selostuksen liitteenä (liite 4).

Kaavaehdotus

Kunnanhallitus hyväksyi 25.1.2022 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 6 358 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaavamutoksella 1 112 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4,2386	6 358
VP	0,0732	
VL	1,1991	
LP	0,1454	
MT	2,4339	
Katualue	0,9058	
Yhteensä	8,9960	6 358

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

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1003



Asuinpienalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Puisto.

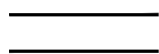


Lähivirkistysalue.

Liikenne- ja katualueet

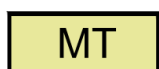


Yleinen pysäköintialue.



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 maakuntakaavan 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 vesihuoltoverkoston sekä säh- könjakeluverkoston. 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**

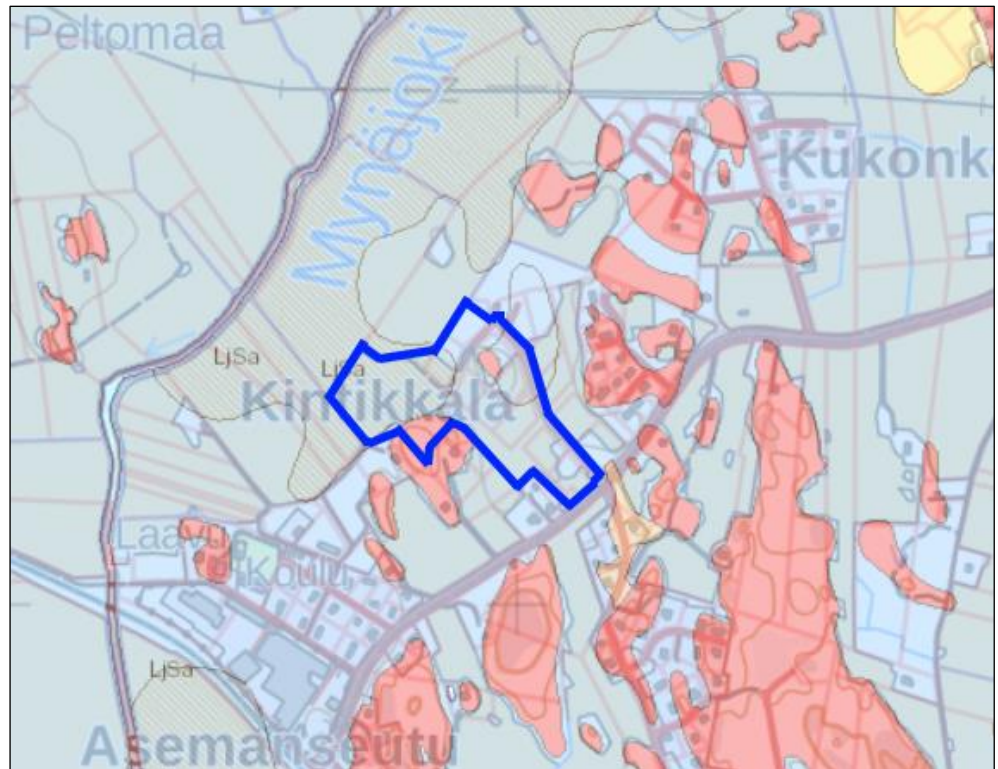
Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta maisemarakentee- seen tai luonnonoloihin, koska alueen rakentamiselle osoitetut alu- eet säilyvät lähes ennallaan. Alueen länsiosan osoittaminen maa- talousmaaksi pitää maiseman avoimena Mynäjoen maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle.

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 Ihamäentie-nimiset kadut.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus, jossa on esitetty alueen Gadolin Älykylän hankesuunnitelma ja idealuonnos.

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 __. __ 2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.