

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



25.1.2022

Nosto Consulting Oy

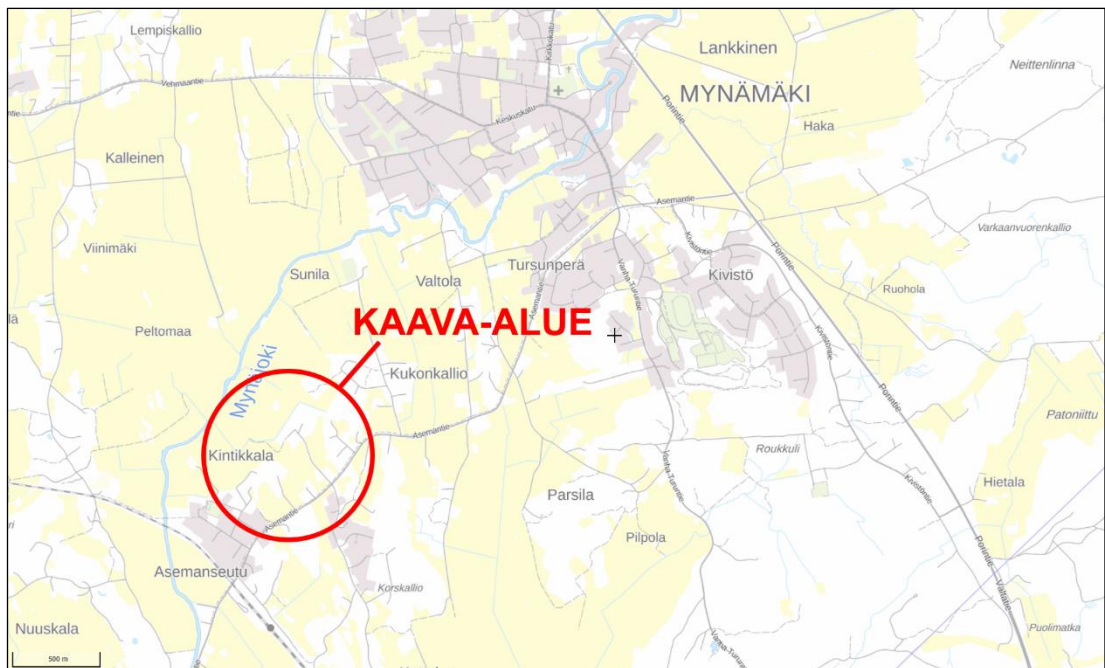
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

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 peltomaata.

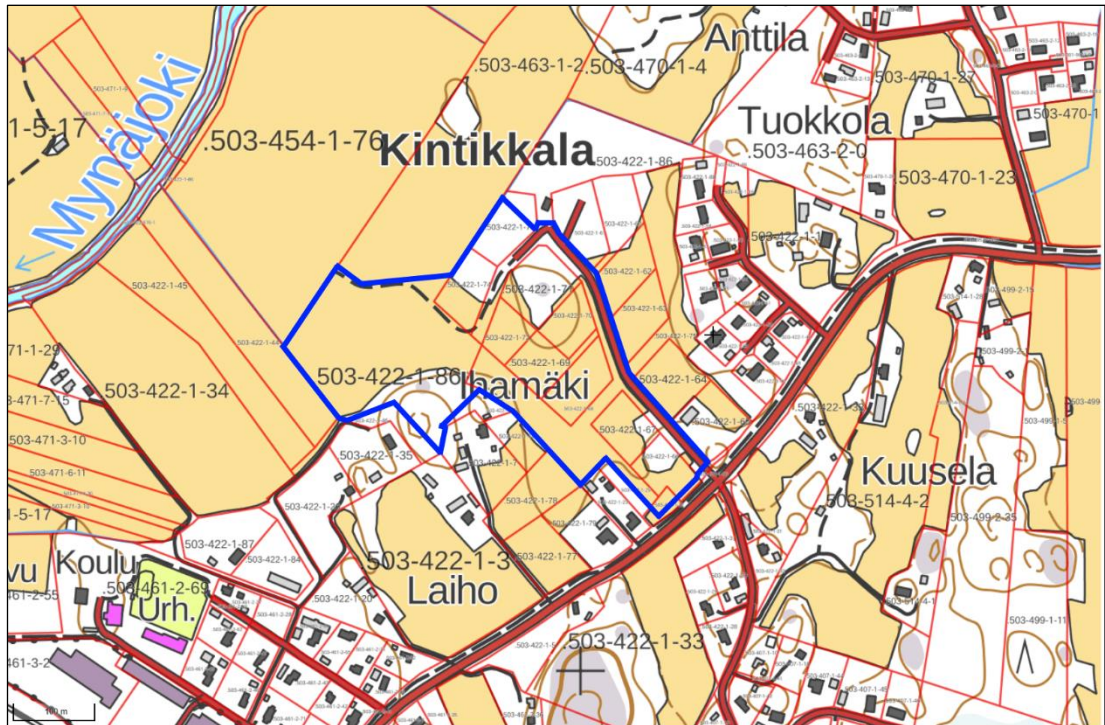
Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöjen 503-422-1-22 PAJALA, 503-422-1-66 TONTTI 1003/1, 503-422-1-67 TONTTI 1003/2, 503-422-1-68 TONTTI 1001/1, 503-422-1-69 TONTTI 1001/2, 503-422-1-70 TONTTI 1001/3, 503-422-1-71 TONTTI 1001/4, 503-422-1-72 TONTTI 1001/5, 503-422-1-73 TONTTI 1000/1, 503-422-1-74 TONTTI 1000/2, 503-422-1-75 KINTIKKALAN PUISTO, 503-422-1-86 KINTIKKALA alueelle. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,0 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

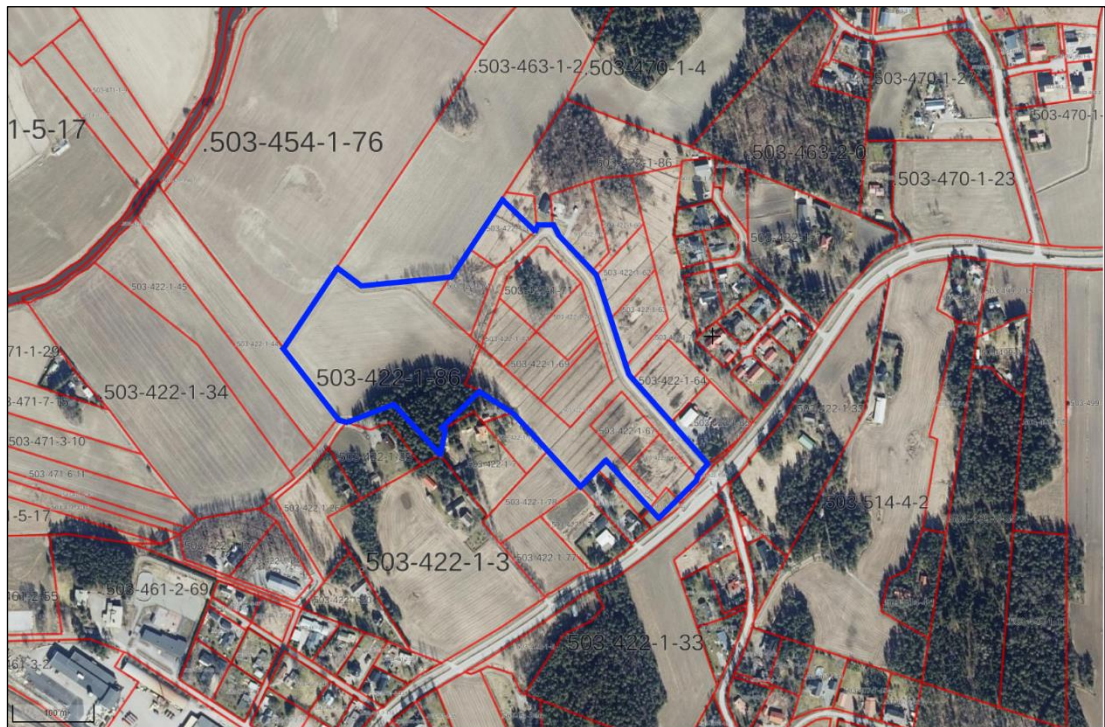


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



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



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

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

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.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen itäosassa kulkee Kintikkalantie ja pohjoisosassa on yleinen matonpesupaikka.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

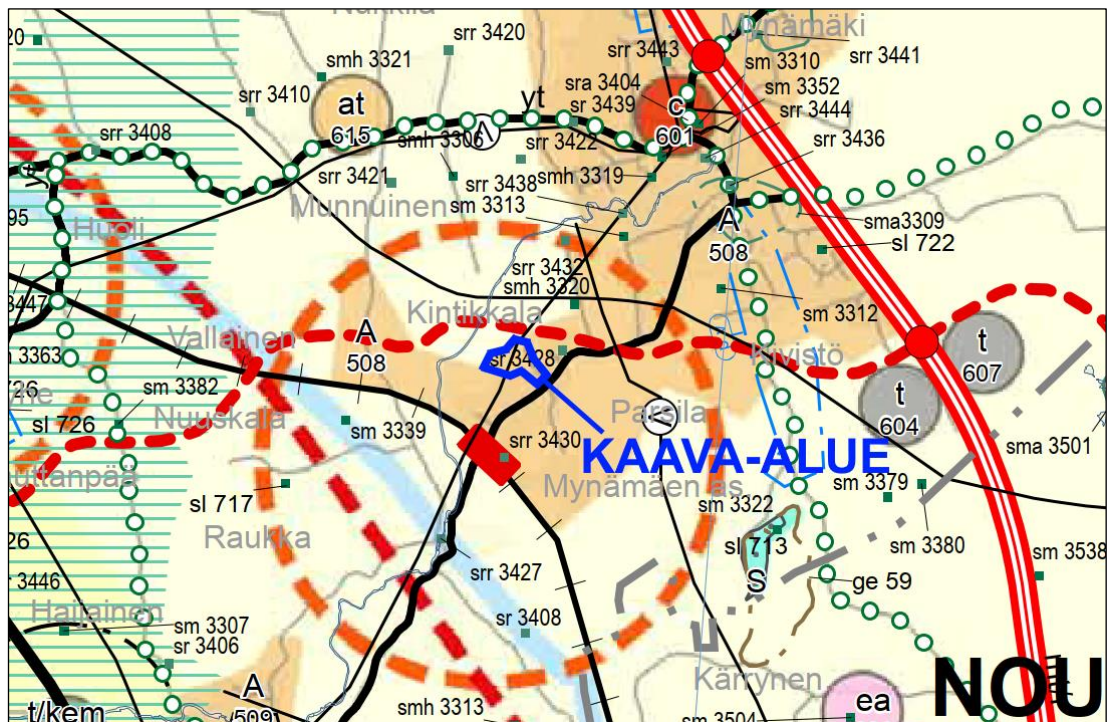
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.


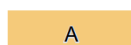
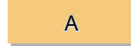
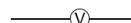
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämissä kohteeseen. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee vesihuoltolinja (V).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

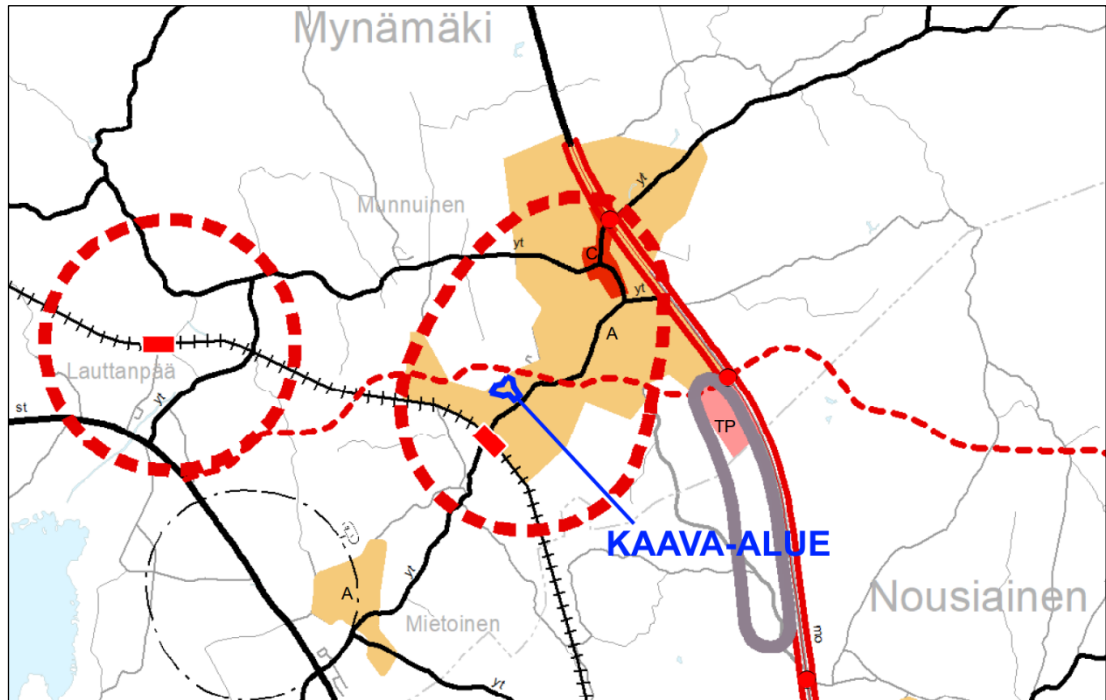
	RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
	SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.
	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
	VESIHUOLTOLINJA VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE

Vaihemaa-kaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaa-kaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös taajamatoimi-

mintojen kehittämisen kohdealueeseen, jossa alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuutta.

Suunnittelualan 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.

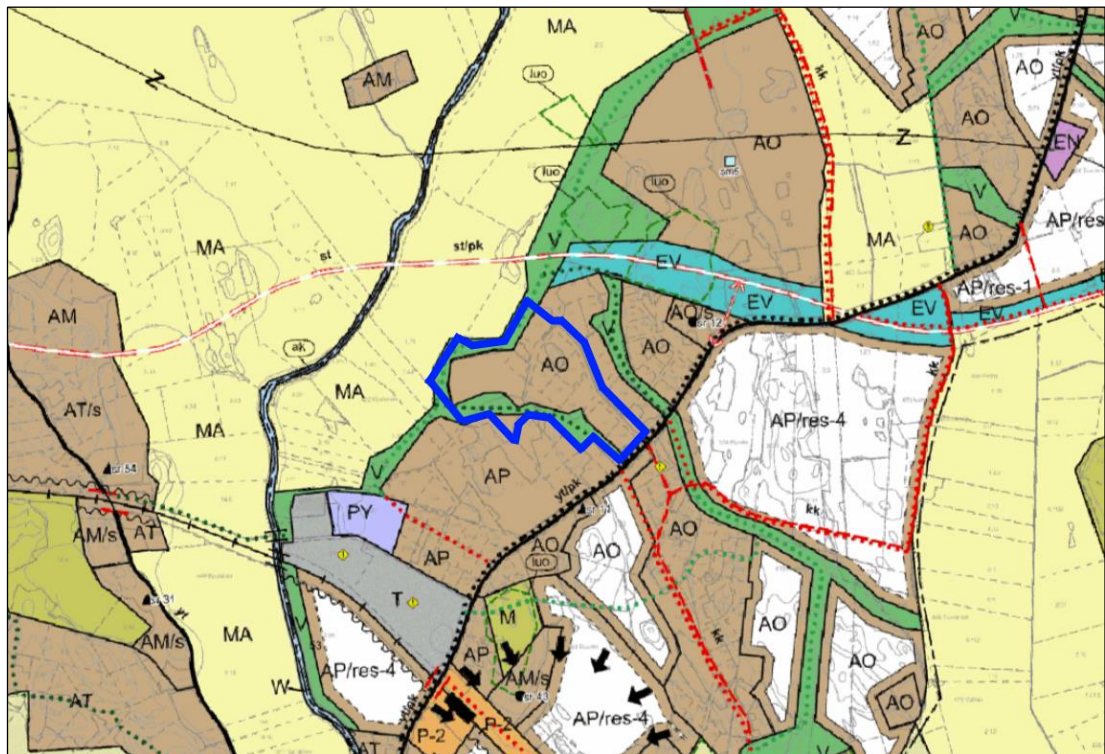
Alueen maankäytön kehittämisen, liikkeellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi Mynämäen kunnan alueella on voimassa tuulivoimavaihehemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014) sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihehemaakuntakaava (tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021). Näissä vaihehemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

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 ulkoilureitti.

Suunnittelualan likimääräinen raja osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



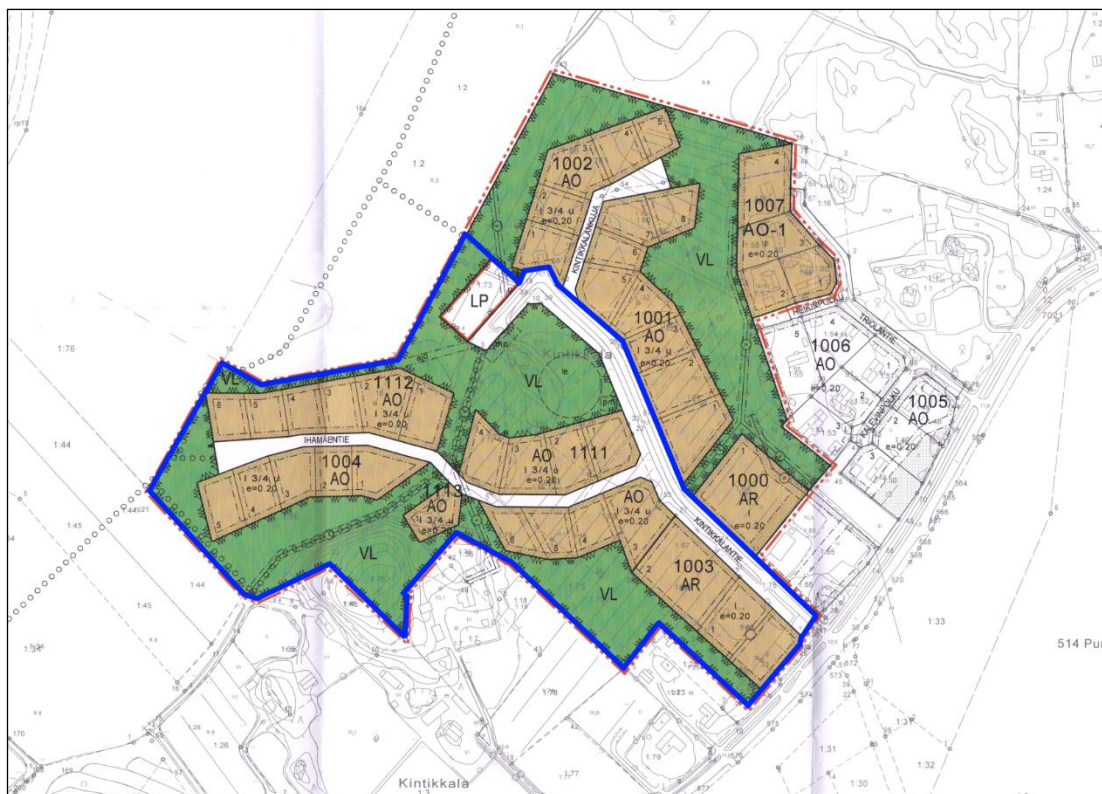
Ote Keskusta–Asemanseudun osayleiskaavasta ja osayleiskaavan muutoksesta 2040.

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

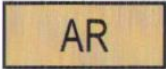
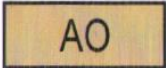


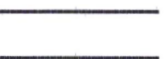
Asemakaava

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.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Kintikkalan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

-  AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
-  AO Erillispientalojen korttelialue.
-  VL Lähivirkistysalue.
-  LP Yleinen pysäköintialue.
-  Katu.

Gadolin Älykylän hankesuunnitelma

Gadolin Älykylän suunnittelu alkoi Mynämäen kunnan aloitteesta. Neuvotteluiden jälkeen ASV Arctic Smart Village Oy teki kunnan kanssa sopimuksen alueen suunnittelusta. Alkuperäinen idea oli kilpailuttaa talotehtaiden valmiit talomallistot. Ensimmäisellä kilpailutuskierröksellä ei saatu tyydyttäviä tarjouksia valmistalomalleista, joten päätettiin suunnitella oma talomallisto. Tavoitteeksi asetettiin, että talot ovat Suomen ekologisimpia ja huippumoderneja.

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 hybridiratkaisuista.

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.

Älykylän rakennukset on tavoitteena toteuttaa älykoteina. Älyteknologian avulla saadaan minimoitua rakennusten energiankulutus, jolloin voidaan säästää energiainvestoinneissa. Älykylä on tarkoitus toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena, jossa asukkaat toimivat alueen rakennuttajina.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnan 5.7.2012 voimaan tulut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

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 Mynämäessä __.__.2021.

2.2 Tavoite

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.

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

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, eikä alueella ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä. Suunnittelualueelta on tehty tarvittavat selvitykset aiemman asemakaavoituksen (2009) ja yleiskaavoituksen (2015) yhteydessä.

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-alueiden haltijat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- 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

Marraskuu 2021: Asemakaavan laadinnan vireilletulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, sekä tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kunta ilmoittaa kaavaaineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 2022: *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

Huhtikuu 2022: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 040 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, TkK Jussi Jääoja
puh. 040 540 7320, jussi.jaaaja@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku

Mynämäen kunta:

tekninen johtaja Vesa-Matti Eura
puh. 050 585 6772, vesa-matti.eura@mynamaki.fi

rakennustarkastaja Annika Heikola
puh. 0500 782 584, annika.heikola@mynamaki.fi

Vehmaantie 111, 23100 Mynämäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy