



MYNÄMÄEN KUNTA

MIETOISTEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



1.6.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö.....	5
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	6
Liikenne	6
Maanomistus	6
Tekninen huolto	6
Työpaikat, palvelut	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava.....	9
Rakennusjärjestys	10
Kaavan pohjakartta.....	10
Rakennuskiellot.....	10
3. Suunnittelun vaiheet	11
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo	11
Kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen	12

4. Asemakaavan kuvaus 13

4.1.	Kaavan rakenne	13
	Mitoitus.....	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
	Maa- ja metsätalousalueet	14
	Liikenne- ja katualueet	14
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Asemakaavan muut vaikutukset	15

5. Asemakaavan toteutus 16

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	16

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluon- nos	1.6.2022	Käsitelty Mynämäen kunnanhalli- tuksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MYNÄMÄEN KUNTA MIETOISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Maatalousaluetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 93 sekä katualuetta.

Kiinteistöjä 403-493-1-9 HAAPALA, 503-493-1-222 Maalaamo, 503-493-1-167 Lehtisalo, 503-493-1-168 VÄLILÄ, sekä osaa kiinteistöä 503-493-1-209 Pajula.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 93 ja 98, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen kunnassa noin 9 kilometrin päässä kuntakeskuksesta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajentaminen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle maatalousalueelle.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Mynämäen Mietoisten alueella Teollisuustien varteen.

Asemakaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaisia maatalousalueita, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 93, sekä osaa katualueesta Teollisuustiellä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueesta noin 0,16 hehtaaria on peltomaata. Suunnittelualueen teollisuusrakennusten korttelialueet ovat osin rakentamattomia luonnontilaisia koivikkoja.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 93 kolmella rakennuspaikalla on jo toteutunutta rakentamista.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä alueella sijaitse suojeltavia rakennuksia.

Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella kulkevan Kustavintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 5 895 ajoneuvoa / vrk. Kaakkoispuolella kulkevan Mynämäentien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1 049 ajoneuvoa / vrk. (2021, lähde Väylävirasto).

Maanomistus

Suunnittelualue on osin kunnan ja osin yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on osin jo liitetty, ja osin liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Työpaikat, palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Mietoissa noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Mynämäen keskustan palvelut sijaitsevat noin 9 kilometrin päässä.

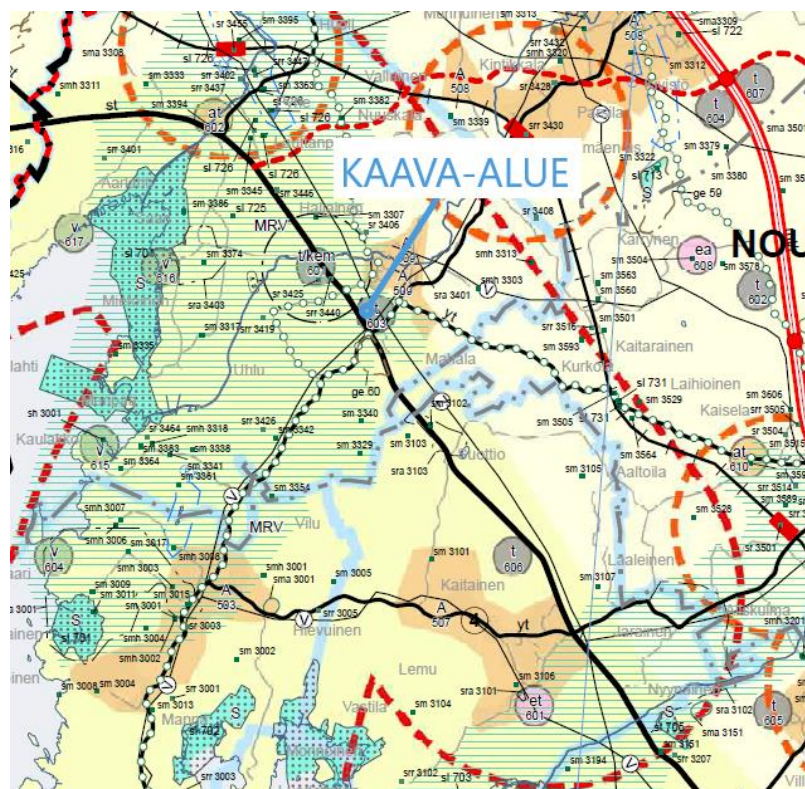
2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu teollisuustoimintojen alueeksi.

Ote maakuntakaavasta (kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty sinisellä):



Kaava-aluetta koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset:



TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE



Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojavyöhykkeineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

**KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

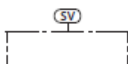
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoihin olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltöjen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeeksi.

**SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

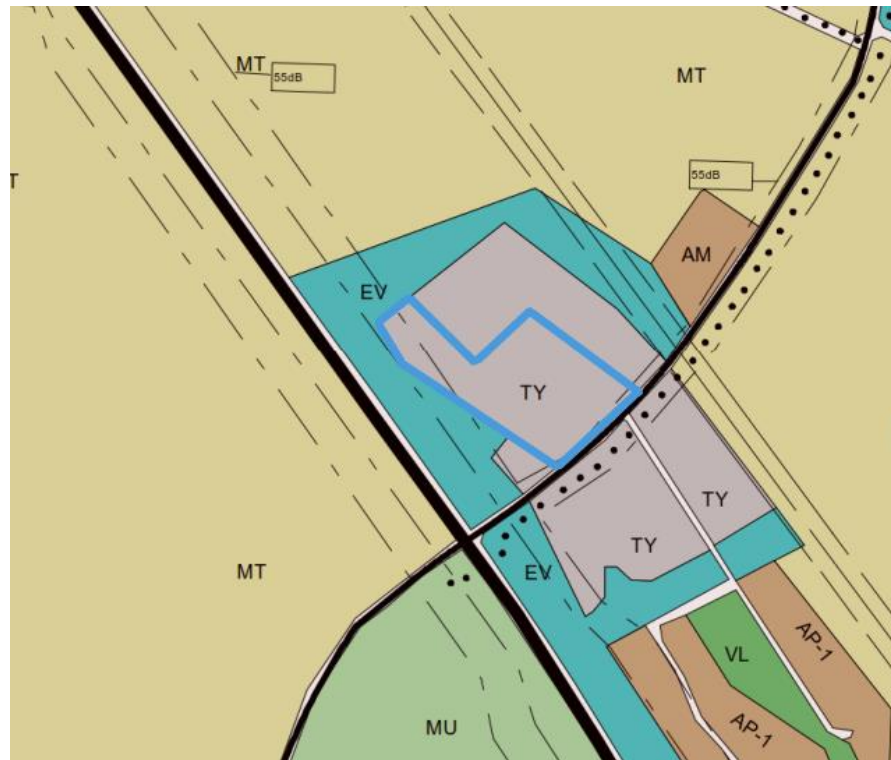
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Kaavamuutosalue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeeksi.

Yleiskaava

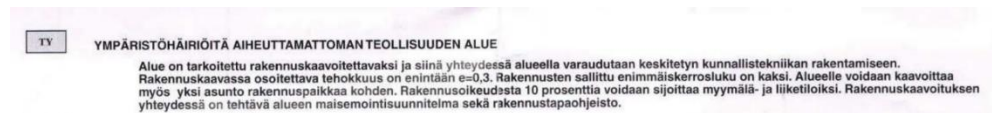
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Mietoisten kirkonkylän osayleiskaava.

Kaava-alue osayleiskaavassa (rajattu kuvassa sinisellä):



Ote Mietoisten kirkonkylän osayleiskaavasta

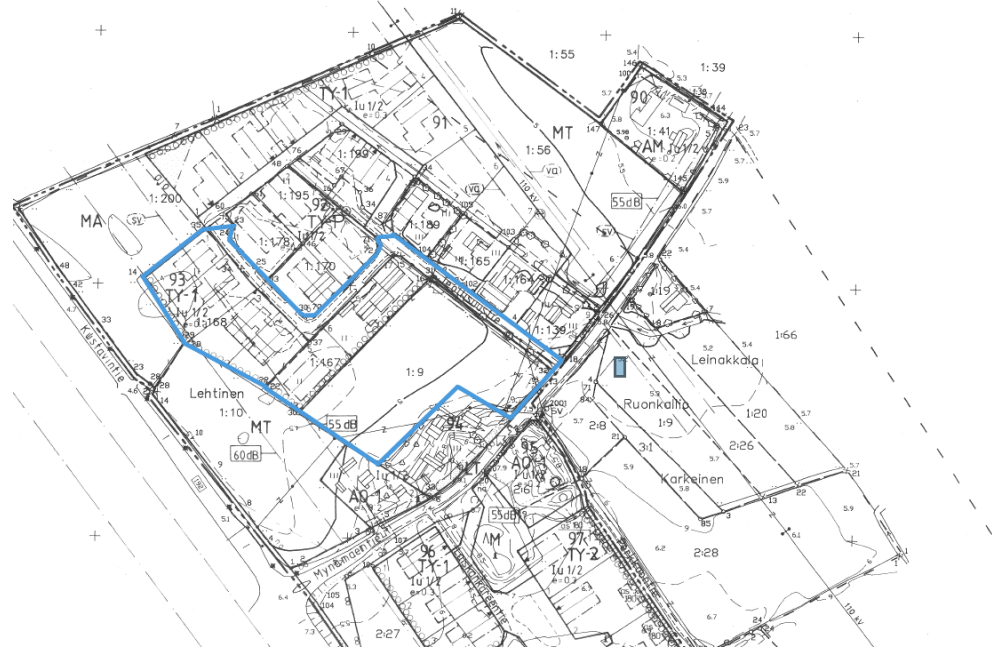
Alue on osayleiskaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusaluetta (TY).



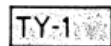
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mietoisten kunnanvaltuuston 12.6.2001 hyväksymä Mietoisten kunnan Lehtisten kylän kortteleiden 90-97 asemakaava. (Kuntaliitos Mynämäkeen 1.1.2007)

Kaava-alue asemakaavassa (rajattu sinisellä):

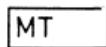


Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatalousalueeksi, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Rakennuspaikan kerrosalasta saa käyttää 10% myymälätiloihin. Autopaikkoja on varattava yksi kerrosalan 50 m² kohden. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 5 metriä. Kattokaltevuus 1:2. Rakennuksen julkisivuissa tulisi käyttää puuta. Rakennuspaikat tulee aidata katu- ja yleisiä alueita vasten puuaidoilla.



MAATALOUSALUE.

Rakennusjärjestys

Mynämäen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2012.

Kaavan pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Mynämäen kunnan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.6.2022

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2022 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla __.__.2022.

__.__.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä __.__.2022 alkaen Mynämäen kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa www.asemakaava.fi/projektit/mynamaki

Kaavaluonnos

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2022.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Mynämäen kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuuotoksella mahdollistetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun maatalousalueen muuttaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi alueella voimassa olevan osayleiskaavan sekä maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavamuuotoksessa muodostuneista uusista rakennuspaikoista yksi on osoitettu omaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelikseen. Kaksi uutta rakennuspaikkaa on osoitettu liitettäväksi osaksi jo olemassa olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelia 93. Muutosten yhteydessä on myös vähennetty rakentamisen rajoitteita korttelissa 93.

Uusille rakennuspaikoille on osoitettu ajoyhteys Teollisuustieltä haarautuvalta uudelta tonttikadulta (Haapalantie).

Kaava-alueen ja sitä rajaavien erillispientalojen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden väliin on osoitettu pieni kaistale maa- ja metsätalousaluetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 110 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 93 ja 98



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle voi sijoittaa teollisuusrakennuksia, jotka eivät aiheuta melua, ilman tai maan pilaantumista tai muuta ympäristöhäiriötä.
Rakennuspaikan kerrosalasta saa käyttää 10% myymälätiloihin.

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

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Liikenne- ja katualueet

Kadut

Kaavamuuotoksessa osoitetaan uusi katu (Haapalantie).

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan 3 uutta teollisuusrakennusten rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaavamuuotus ei mahdollista uutta asumista kaava-alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaava ei lisää liikennettä alueella merkittävästi nykyiseen suunnittelutilanteeseen verrattuna. Liikennöinti kaava-alueelle toteutetaan Mynämäentietä. Kaavassa osoitetaan yksi uusi tonttikatu (Haapalantie).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

Virkistys

Kaavassa ei ole osoitettu lähivirkistysalueita. Suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kaava-alue ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savea (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).).

Alueen rakennettavuus on hyvä.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.