

VÖYRIN KUNTA

FJÄRDSÄNDANIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJEN- NUS, KORTTELIT 36 JA 37 SEKÄ VIRKISTYSALUE



Asemakaavaselostus

24.1.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	6
3.1	Suunnittelualuetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3	Luonnoympäristö	10
3.1.4	Maaperä	10
3.1.5	Pohjavesi	10
3.1.6	Muinaismuistokohteet	10
3.1.7	Maanomistus	11
3.1.8	Palvelut	11
3.1.9	Yhdyskuntatekninen huolto	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Rekisteri	15
3.2.7	Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset	15
3.2.8	Selvityksen keskeiset tutkimuskohteet ja toimenpide- ehdotukset	15
3.2.9	Pohjakartta	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Tavoitteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Aluevaraukset	20
5.2.1	Korttelialueet	20

	5.2.2	Muut alueet.....	20
	5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
	5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
6		Asemakaavan toteutus	21
	6.1	Toteuttamisen ajoitus.....	21
	6.2	Toteutuksen seuranta.....	21

VÖYRIN KUNTA**FJÄRDSÄNDANIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KORTTELIT 36 JA 37 SEKÄ VIRKISTYSALUE****1 Perus- ja tunnistetiedot****1.1 Tunnistetiedot**

Kaavan nimi:	Fjärdsändanin asemakaavan muutos ja laajennus, korttelit 36 ja 37 sekä virkistysalue
Kaavan päiväys:	Luonnos 24.1.2020
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Fjärdsändanin kortteleita 36, 37 sekä virkistysaluetta. Asemakaava käsittää Oravaisten ja Kimon jakokuntien vesijättömaata sekä tilaa 946-425-6-208 Oravaisten kylässä.
Kaavan laatijat:	Arkkitehdit RINTAMÄKI VILJANEN +J oy Kaarlo Viljanen, arkkitehti Pertti Malinen, maanmittausins. AMK
Osoite:	Rantalinna Rantakatu, 65100 VAASA
Puhelin:	Kaarlo Viljanen +358 40 7047482 Pertti Malinen +358 50 5858432
Sähköposti:	ark@rvj.fi pertti.malinen@netikka.fi
Vireilletulo:	22.02.2018
Nähtävillä:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8-21.5.2018. Ehdotus xx.xx.-xx.xx.2020
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	xx.xx.2020 § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Fjärdsändanin asemakaavaa Oravaisten keskustassa Vöyrin kunnassa. Kaavaan sisältyvät aluevaraukset palvelevat kulttuuritoimintoja, vapaa-aikaa ja matkailua.

Kaava-alue rajoittuu idässä valtatie 8:aan ja lännessä Oravaisten lahteen. Etelässä Utlötettiin ja pohjoisessa Tjärunäsin mäkeen.

Alueen alustava rajausta selviää kuviosta 1.



Kuvio 1. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Ranta-alueen valtatie 8 länsipuolella omistaa kokonaan Oravaisten ja Kimon jakokunnat, jotka ovat jättäneet kaavaan muutosaloitteen. Alustava rajausta selviää kuviosta 1. Kehitys ja kaavoitusjaosto päätti 22.02.2018 asemakaavan laadinnasta. Kehitys ja kaavoitusjaosto päätti, että kaavan laatii arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen. Arkkitehtitoimiston nimi on myöhemmin muuttunut muotoon Arkkitehdit RINTAMÄKI VILJANEN + J oy.

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa alueella kulttuuria sekä matkailua palvelevien toimintojen ja palveluiden lisärakentamista. Kaava-alueen pohjoisosan toteutumatta jäänyt majoitusta palveleva korttelialue muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, Kommunbladetissa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Suunnittelu- vaiheista tiedotetaan Kommunbladetissa. Kuulutuksilla tiedotetaan kaavan nähtävilläololoajoista ja -paikasta, jossa yleisö voi tutustua asiakirjoihin.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhteensä 4500 k-m² palvelurakennuksien ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamista. Suurin sallittu päivittäistavarakaupan koko on 100 k-m² (P-1, 31470 m²). Tilapäiseen majoitukseen tarkoitettujen yksittäisten mökkien maksimikoko on 25 m² (P-2, 21397 m²). Alueelle saadaan lisäksi sijoittaa asuntovaunu-, matkailuauto- ja telttapaikkoja sekä niitä palvelevia apu-, huolto- ja palvelutiloja. Alueelle on osoitettu ohjeellinen raskaan ajoneuvoliikenteen pysäköintiin varattu tila sekä sitä palveleva alue polttoaineen jakelualueelle.

Rantavyöhyke on osoitettu puistoksi/lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavan rakennustavoite ja mitoitus vahvistaa alueen identtiteettiä korkeatasoisena vapaa-ajan alueena. Kaavoituksessa pyritään sovittamaan rakentaminen ja maankäyttö maisemaan ja ottamaan huomioon luontoarvot. Katso liite 1.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaava-alueen toteutuksesta vastaa maanomistaja (Kaavoitus ja maankäyttö-sopimus maanomistaja/kunta).

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualuetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on pääasiassa alavaa vesijättömaata, jonka tasoa on nykyisen käytössä olevien alueiden osalta nostettu tuntuvasti, maanpinnan taso on n.1,5m, kuva 6. Kahvituvan edustalla nykyinen pysäköintialue kuuluu tilaan 946-425-6-208. Alueen omistaa Oravaisten ja Kimon jakokunnat. Pohjoisen liittymän kautta ajetaan sisään ja eteläisen kautta ulos valtatie 8:lle, liikenteen määräksi arvioidaan liikenneselvityksessä n. 100-150 ajoneuvoa vuorokaudessa liittymää kohden. Nopeusrajoitus osuudella on 80km/h ja tieosuudella on pohjoisessa liittymässä kääntymiskaista oikeaan. Tieosuudella on tievalaistus.

Alueen pohjoisosan itäpuolella, valtatie 8 toisella puolella on aika jyrkkää kallioista länteen viettävää osin asuttua metsämaata. Alueen luontoarvot on selvitetty ympäristöselvityksessä, liite 1.

Alueen rakennuskannan yleiskuva esitetään kuvien 1-5 avulla sekä ilmakuvan, kuva 6 avulla.



Kuva 1: Kahvitupa



Kuva 2: Kivipuisto



Kuva 3: Näkymä kahvituvan eteläpuolelta alueesta, johon uusi rakennus sijoittuu.



Kuva 4: Näkymä etelästä, etualalla yöpymismajat, takana kivipuisto ja kahvitupa.



Kuva 5. Näkymä kahvituvan edestä pohjoiseen, pyörätie ja taustalla ruovikko, jossa AP alue.



Kuva 6: Alueen ilmakeku. Kuvan keskellä punaisella ympyrällä osoitettu pääpiirteittäin täytemaa-alueet, jotka erottuvat selvästi luonnotilaisesta vesijättö-alueesta. Myös pohjoiseen vievän pyörätien rantaosuutta on täytetty.

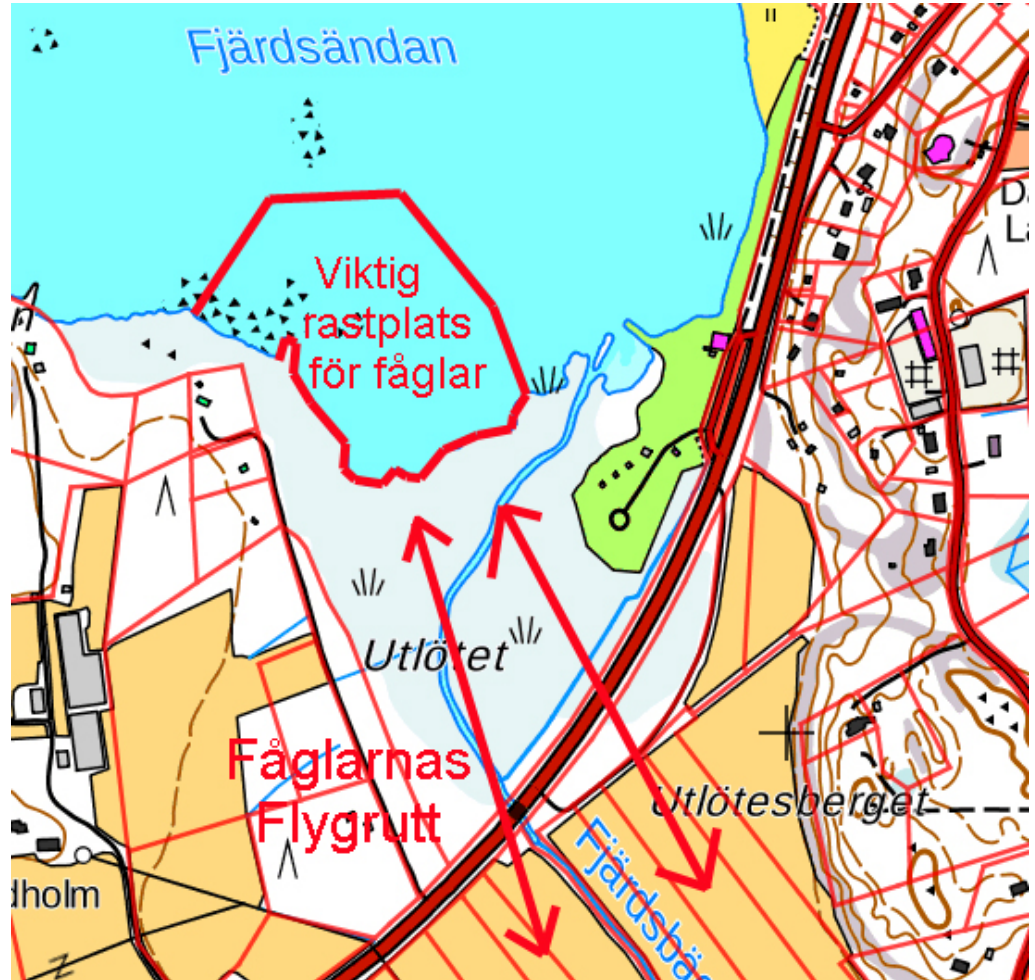
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueella on n.80 m²:n suuruinen kahvila/ ravintolarakennus, kuva 1, sekä kolme matkailuun tarkoitettua majoitusmökkiä, kuva 4. Alueella on lisäksi eri kivilajeja esittelevä kivipuisto, joka tullaan säilyttämään, kuva 2 ja lasten leikkipaikka, kuva 3.

Kahvituvalla johtaa pohjoisesta Oravaisten keskustasta kevyenliikenteen pyörätie.

3.1.3 Luonnoympäristö

Alueella on kesällä 2017 suoritettu luontoinventointi, jonka raporttia täydennettiin 22.1.2019 viitasammakon osalta.



Kuvio 2: Fjärdsändan on lintujen tärkeä levähdyspaikka (Finnish Important Bird Areas FINIBA) ja lentoreittialue merenlahden ja mantereen välillä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kosteikkoalueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle, katso liite 1.

3.1.4 Maaperä

Rakennuskortteli maaperä on pääosin pehmeää ja rakentaminen vaatii pohjatutkimuksia. Alueelta ei ole maaperäselvitystä. Matalat vesialueet kasvavat kaislikkoa, liite 1.

3.1.5 Pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.6 Muinaismuistokohteet

Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.7 Maanomistus

Kaava-alue on hakijan, Oravaisten ja Kimon jakokuntien omistuksessa.

3.1.8 Palvelut

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Oravaisten keskustasta.

3.1.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty Oravaisten vesihuoltoverkkoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys- tai aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain maankäyttö- ja rakennuslain yleiset tavoitteet ja sen 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

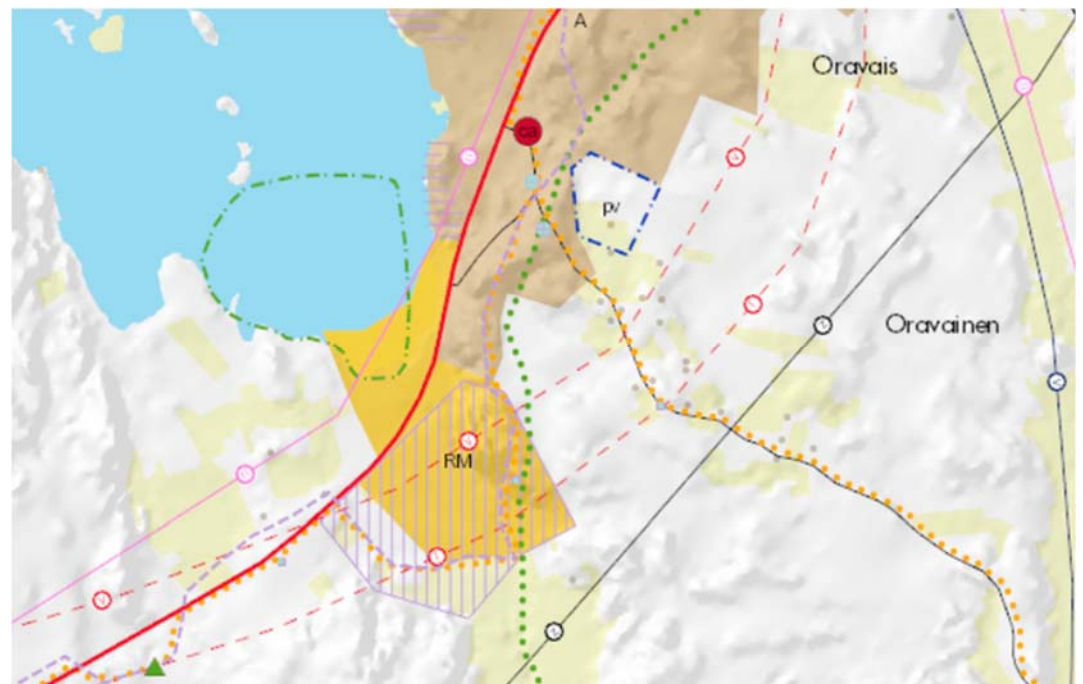
3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan kohdemerkinnöissä Oravaisten keskusta kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A) ja suunnittelualue keskustan eteläpuolella virkistysalueeseen (V). Ranta-alueen vesialueella on luomerkintä, "Alue joka on erityisen arvokas luonnonarvojen puolesta", Suomen tärkeät lintualueet (Finnish Important Bird Areas FINIBA). Kyseinen alue kuuluu myös Orvainen-Kimo kulttuurimaisema-alueeseen (ma-11) jonka perusteena on alueen historia (taistelukenttä ja Kimo bruk).

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2010, kuvio 3.



Kuvio 3: Maakuntakaava



Kuvio 3a: Maakuntakaava luonnos 2040

Maakuntakaavan luonnoksessa 2040 alue on esitetty RM alueeksi, "Vapaa-ajan ja matkailupalvelujen alue".

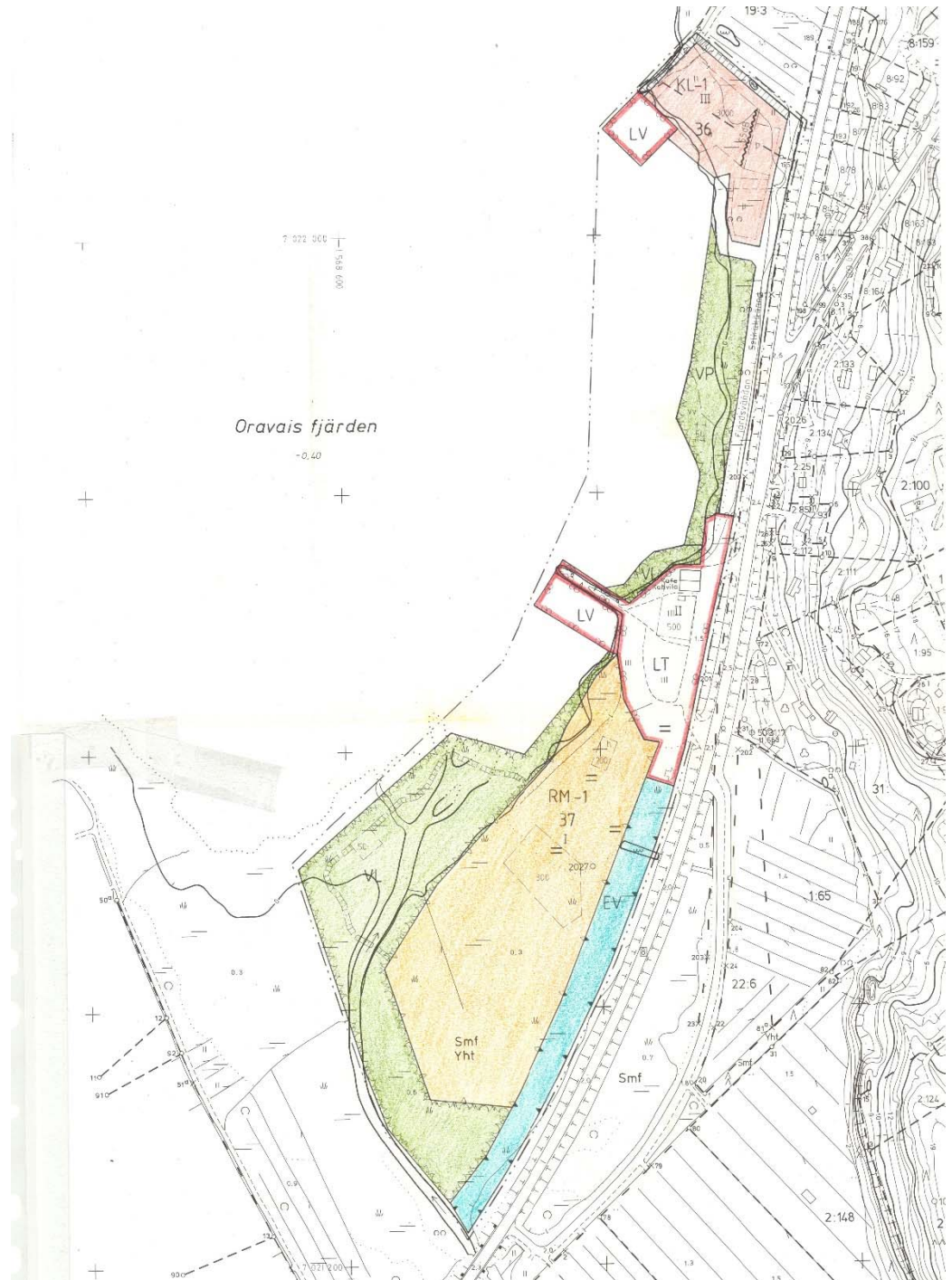
3.2.3 Yleiskaava

Alue sisältyy Oravaisten yleiskaavaan. Yleiskaava on päivätty 4.11.1975 eikä ole oikeusvaikutteinen. Suunnittelualue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi /MM2, kuvio 4.

Kuvio 4a: Oravais-Seiplax (merenläheinen asuminen) rantaosayleiskaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2008, asemakaava-aluetta ei ole käsitelty.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa, joka on hyväksytty Oravaisten kunnanvaltuustossa 26.1.2000, kuvio 5.



Kuvio 5. Asemakaava

3.2.5 Rakennusjärjestys

Vöyrin rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2012 ja tullut voimaan 1.2.2013.

3.2.6 Rekisteri

Alue on maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

3.2.7 Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella suoritettiin luontoinventointi kesällä 2017. Raporttia täydennettiin 22.1.2019 viitasammakkon osalta, liite 1 ja liite 1a.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä maastokäynneillä selvitettiin alueen ympäristöä ja laadittiin havainnekuvia tulevasta rakennuskannasta ja sijoittelusta, katso havainnekuvat A ja B.

Suunnittelun yhteydessä tehtiin Rambolin toimesta liikenne- ja meluselvitys, joka on huomioitu asemakaavan rakenteessa. Selvityksessä on esitys alueen uuden liittymän rakenteesta, liite 2.

3.2.8 Selvityksen keskeiset tutkimuskohteet ja toimenpide- ehdotukset

Liikenteen nykytilannekartoituksessa ei noussut esiin mitään erityistä liikenneongelmaa. Liikenneselvitys perustuu nykytilanteen analyysiin johon perustuen laadittiin myös liikenne- ennuste 2040. Ennusteen mukainen ajoneuvomäärä on n. 850 ajon/ vrk.

Liikenneselvityksessä määriteltiin liikenteelliset tavoitteet päätiellä ja alueen tieverkossa. Näihin perustuen on esitetty liittymien vähentämistä päätielle yhteen. Tämä toteutettaisiin nykyisen pohjoisen liittymän paikalle jossa järjestelyt ovat jo valmiina. Samalla tutkittiin varaus pääsuunnan kanavoimiselle ja se todettiin mahdolliseksi.

Selvityksessä on esitetty alueen sisäiset liikennejärjestelyt kuten pysäköinti, raskaan liikenteen reitit, tilauslinja-autojen ja taksien jättöalueet sekä kävely-yhteydet.

Kaava-alueen ja keskustan välisiin liikenne yhteyksiin on esitetty ratkaisuvaihtoehtoja. Ennen kaikkea on haettu ratkaisua kaava-alueen pohjoispään AP-alueen ja keskustan välisiin yhteyksiin pitkällä aikavälillä jolloin AP-alueen yhteys olisi nykyisen pohjoisessa olevan alikulun kautta.

Kevyenliikenteen yhteystarpeita keskustaan tutkittaessa todettiin että voidaan tukeutua nykyisiin yhteyksiin.

Osana liikenneselvitystä tehtiin myös erillinen meluselvitys ja suunniteltiin melusuojaukset joihin on tarpeen varautua.

3.2.9 Pohjakartta

Alueen uuden pohjakartan on laatinut Ab Ostromap Oy ja sen on Vöyrin kunta hyväksynyt 10.8.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kehittäminen edellyttää kulttuurin ja matkailun palvelutarjonnan monipuolistamista ja yöpymismahdollisuuksien parantamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti 22.02.2018 kaavan laatimisesta. Kehitys- ja kaavoitusjaosto hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.02.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) kaavoitusmenettely tulee järjestää niin että ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen sekä henkilöt, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa (*osalliset*) on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta suullisen tai kirjallisen mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Osallisia ovat seuraavat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja yrittäjät
- Vöyrin kunnan asukkaat ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Vöyrin kunta, kehitys- ja kaavoitusjaosto, tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta.
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Elinkeino-, Liikenne ja Ympäristö
- Museovirasto / Pohjanmaan maakuntamuseo
- Pohjanmaan liitto

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8-21.5.2018.

Kaavaprosessin aikana on pidetty kolme viranomaisneuvottelua ja työkokousta liikenne- ja meluselvityksestä.

Kaavaluonnos käsitellään Kehitys- ja kaavoitusjaostossa xxx.2020.

Nähtävilläolosta tiedotetaan Kommunbladetissa. Kuulutuksilla tiedotetaan kaavan nähtävilläoloajoista ja paikasta, jossa yleisö voi tutustua asiakirjoihin.

Osalliset voivat jättää kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo aikana Vöyrin kuntaan, Vöyrintie 16, 66600 VÖYRI

Yhteystiedot:

Vöyrin kunta, Kehitys- ja kaavoitusjaosto

Markku Niskala

Hallintojohtaja

Puhelin 06-382 1240, +358 50 5528051

S-posti: markku.niskala@vora.fi

Osoite: Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat huomauttaneet ja jättäneet osoitteensa. Tavoitteena on, että valtuusto hyväksyy kaavan 2020. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Tavoitteet

Asemakaavaan tavoitteena on luoda edellytykset alueen matkailupalveluja kehittämiseksi ja monipuolistamiseksi sekä turvata samalla ainutlaatuisen alueen merenrantamaisema ja luonnonympäristön säilyminen.

Kaava-alueen pohjoisosan toteutumatta jäänyt majoitusta palveleva kortteli-alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

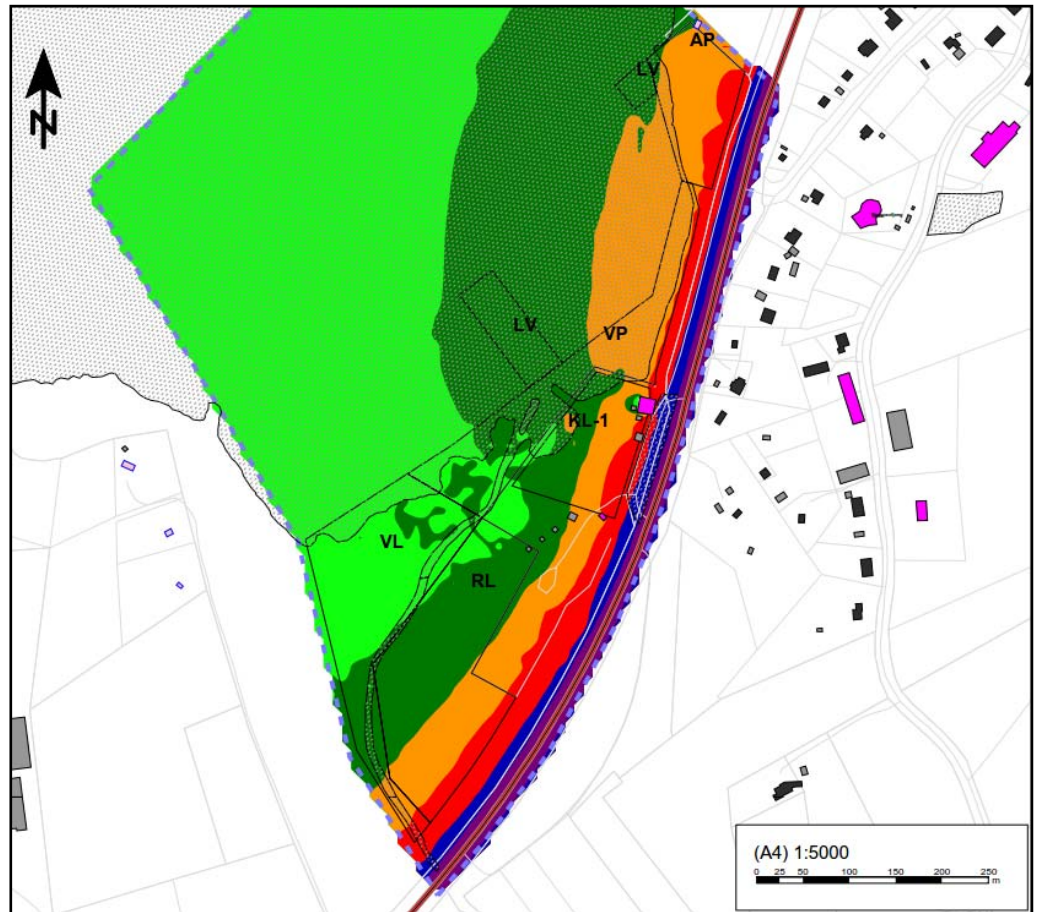
5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on n 13,836 ha. Asemakaavassa keskeisen rakentamista ohjaavan korttelin P-1 koko 3,147 ha. Suurin sallittu kerrosluku on 3 ja lisäksi on korkeampi torni. Korttelin P-2 koko on 2,140 ha, jossa sallitaan tilapäisen majoituksen majoituspaikkoja, telttapaikkoja ja mökkejä, korttelit P-1 ja -2 ovat yhteensä 5,287 ha.

Asemakaavan laatimisvaiheessa on Rambollin toimesta laadittu liikennesuunnitelma, jossa on selvitetty alueen liittyminen valtatielle 8 sekä alueen sisäinen liikennejärjestely sekä mallinnettu liikenteen alueelle aiheuttamaa melutasoa. Vt:n 8 tavoitetaso määräytyy runkotieluokituksen perusteella. Asemakaavan kohdalla tavoitteena on säilyttää nykyiset nopeusrajoitukset (100 ja 80 km/h), koska siinä tullaan taajama-alueelle. Liikenteen sujuvuutta varmistetaan runkotiellä ohituskaistoosuuksilla, jollainen Oravaisten eteläpuolella jo on. Paikallinen risteävä liikenne on jo Oravaisten keskustan kohdalla järjestetty eritasoiseksi ja tämän alikulun käyttöä kannattaa lisätä. Tasoliittymien turvallisuus ja toimivuus varmistetaan kanavoimalla tasoliittymät liikennetarpeen perusteella. Runkotiellä on yleensä liittymäkielto, jolloin uusia liittymiä sallitaan vain tiesuunnitelman perusteella. Nykyisiä maankäyttöliittymiä ja yksityistie-liittymiä pyritään poistamaan mm. vasempaan kääntyvän liikenteen aiheuttamien häiriöiden ja liikenneturvallisuusriskin vuoksi.

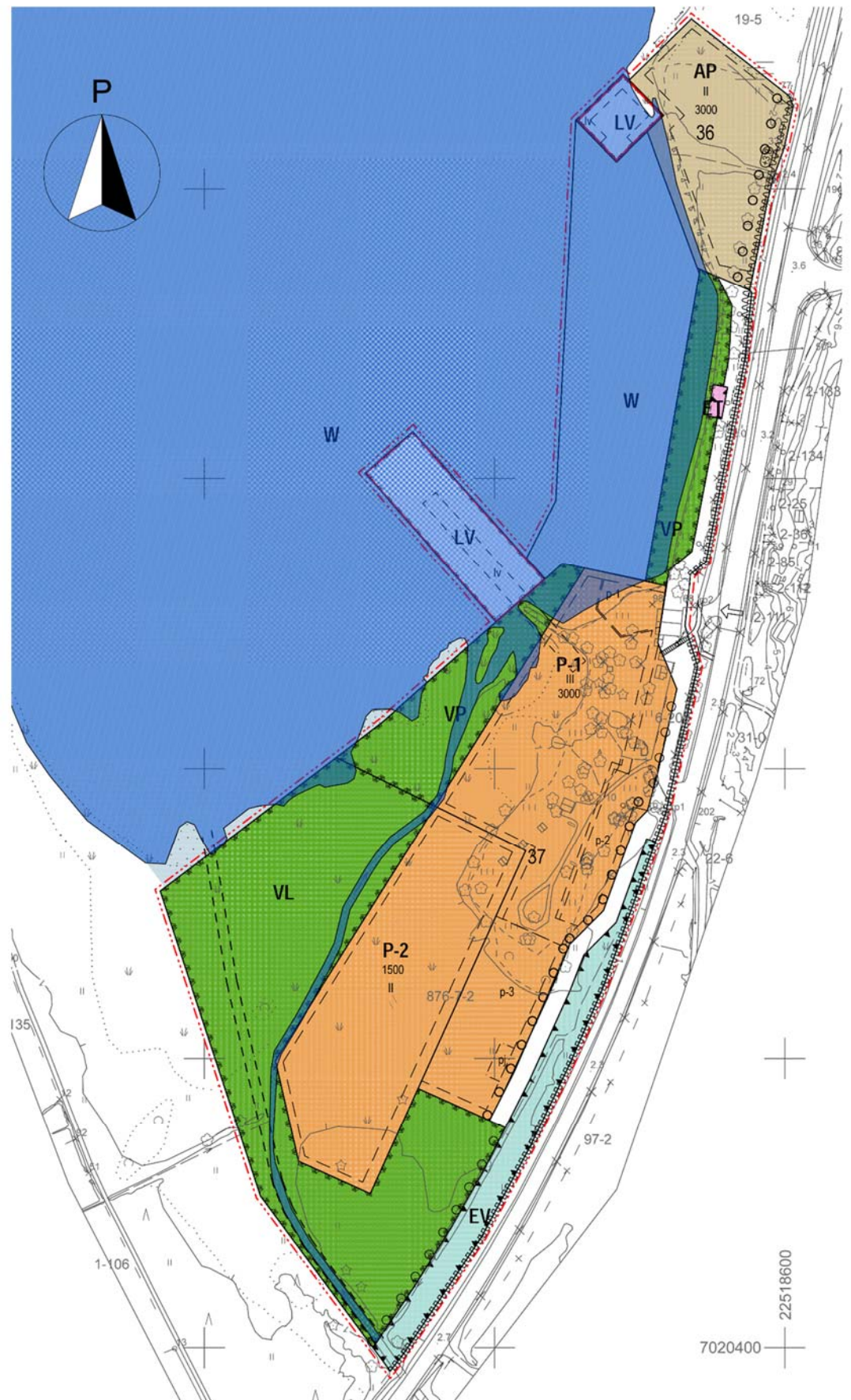
Alueen pohjoisosassa voimassa olevassa kaavassa esitetty hotellikortteli on varattu pientaloalueeksi, AP.

Sen liikenne olisi pitkällä tähtäyksellä turvallisinta hoitaa pohjoiseen päin nykyisten yksityisteiden ja katujen ja osin uuden kadun kautta niin, että vt 8 voidaan alittaa nykyisen alikulun kautta. Alkuvaiheessa, jos AP-alue rakentuu nopeasti, voidaan liikenne järjestää myös pyörätien vireen rakennettavaa kätua pitkin huvikeskuksen liittymän kautta.



Kuva 6: Melualueet nykytilanteessa päivällä klo 7-22 (ote liikenne- ja melu-
selvityksestä)

Rakennettuja korttelialueita varten on vesialueelle varattu pienvenesatamat, LV.



Kuvio 7: Virkistysalueiden vesialueet.

Korttelialueiden ympärillä rannan puolelle varatut puisto- ja lähivirkistysalueet (VP ja VL), ovat tällä hetkellä suurelta osin alavaa vesijättöniittyä, osittain myös vesialuetta jotka edellyttävät ruoppausta ja täyttöä. Rantaviivan paikka vaihtelee huomattavasti vedenkorkeuden mukaan. Virkistysalueiden vesialueet on esitetty kuviossa 6.

Kortteleiden P-1 ja P-2 lounais- ja länsipuolella kulkevalle kanavalle esitetään kaavassa uusi ohjeellinen linjaus VL-alueen länsiosaan.

Ruoppaus- ja vesialueen täyttötöimenpiteet edellyttävät vesilain mukaista lupaa. Alueiden toteutuksesta vastaa alueen omistaja (Kaavoitus- ja maankäytösopimus)

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Korttelin P-1 koko on 3,147 ha ja rakennusoikeus 3000 m². Arkkitehtoninen päärakennus on pääosin 2-kerroksinen liike- ja kulttuuritoimintoja palveleva rakennus, jonka kiinteänä osana on kylmä näkötorni sekä mahdollinen katsojien ulkoilmatilaisuuksia varten. Kortteliin saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksien lisäksi korkeintaan 100 k-m² suuruinen päivittäistavarakaupan myymälä päärakennukseen. Suurin sallittu kerrosluku on 3 ja lisäksi on korkeampi kylmä näkötorni. Alueen päärakennukseen, sen sisääntulopuolella, liittyy torialue, joka palvelee tapahtumien ja näyttelyiden sekä torimyynnin järjestämistä. Korttelin P-1 pohjoisosassa, sisääntuloliittymän kohdalla, sijaitsee sisäisen liikenteen kääntymistila, joka on toteutettava korttelin rakentamisen yhteydessä. Alue on tällä hetkellä vesialuetta ja vaatii täyttöä.

Ilmatieteidenlaitoksen ohjeellinen rakentamiskorkeus on +2,00m (N2000).

P-2 kortteliin, jonka koko on 2,140 ha, saadaan sijoittaa tilapäisen majoituksen majoituspaikkoja, telttapaikkoja ja mökkejä, joiden maksimikoko on 25 m². Kokonaisrakennusoikeus on 1500 m². Rakennuksien sijoittelulla (kts. Illustraatio) on toteutettu majoituspaikkojen ja muun alueen ulkomelusuojausta.

Alueelle saadaan rakentaa myös polttoaineen jakelupiste vierailijoita varten.

Alueen pohjoisosaan (voimassa olevassa kaavassa hotellialue) on sijoitettu asuinpienalojen korttelialue (AP 1,200 ha) jonka rakennusoikeus on 3000 k-m², joka mahdollistaa esimerkiksi noin 12 pientalon rakentamisen. Alue liittyy suunnitellun matkailu- ja kulttuuripalvelujen alueen osaksi Oravaisten keskustaa, jonne johtaa myös pyörätie. Liikenteen aiheuttamien meluhaittojen (kts. Liikenne- ja meluselvitys) minimoimiseksi rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman etäälle valtatie 8:sta ja AP-korttelissa rakennusten valtatiepuolelta osalle on sijoitettu ainoastaan autokatos- ja varastotiloja, jotka toteutetaan niin, että ne toimivat osana AP-tontin tarvitsemää melusuojausta.

Kortteleiden rakentamisen yhteydessä on melutaso ja melusuojaus huomioitava liikenneselvityksessä esitetyin arvoin.

5.2.2 Muut alueet

Nykyisen, pohjoiseen Oravaisten keskustaan johtavan, pyörätien varrella on alueen vesihuoltoa palveleva pumppaamoalue (ET).

Liikenteen melusuoja-alueet on varattu kaava-alueen eteläosalle suojavihervyöhykkeen merkinnällä EV (0,722 ha).

Rantavyöhykkeen VL ja VP (5,099 ha) on varattu virkistys- ja puistoalueeksi alueella olevan luonnonympäristön säilyttämisen turvaamiseksi. Alueet ovat vesijättömaata ja niiden aktiivinen käyttö vaatii sekä täyttöä että kunnostusta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi perustuu lähtöselvityksiin, joita on ollut käytössä, maastokäynteihin sekä selvityksiin, joita on tehty suunnittelun aikana. Alueen luontoselvityksen mukaan kaavan vaikutukset eivät uhkaa alueen luontoarvoja. Liikenneselvityksessä on selvitetty alueen liittymän sijaintia ja rakennetta sekä liikenteen vaikutusta valtatie 8 liikennevirtaan. Liikenteen meluhaittojen vaikutusta kaavan on myös tutkittu ja mallinnettu tavalla, jonka pohjalta on maankäytön ja rakentamisen ratkaisuja arvioitu. Alueen kaavan mukainen toteutus ja rakentamisen edellyttää tuntuja vesijättöalueiden täyttöä korkotasoon n. +2,00m (N2000).

Liikenteen sujuvuus on yhden liittymän ratkaisussa tavoitetilanteessa tyydyttävä tai lähes hyvä. Myöskään turvallisuustilanteessa ei ole merkittäviä muutoksia odotettavissa, kun suunnitellut toimet tehdään. Pitkällä tähtäyksellä tulisi varautua siihen että AP-alueen liikenne ohjataan pohjoiseen huvikeskukseen sijasta. Se edellyttää kaavallisia toimia tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Melusuojauksella AP-tontti saadaan alle 55dB:n melutasolle, mutta melusuojauksen kustannukset ovat merkittävät eli n. 300 000 euroa.

Päästöjen osalta haitallisia vaikutuksia ei ole odotettavissa.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Liikenteen vaatimat liittymäjärjestelyt toteutetaan alueen omistajan kustannuksella rakennuskortteleiden toteutuksen yhteydessä. Melusuojaukset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen yhteydessä.

Liikenteelliset järjestelyt aiheuttavat rakentamistoimenpiteitä. Liittymän parantamisen kustannuksiksi on arvioitu n. 65000 euroa ja tontin sisäisten järjestelyiden kustannuksiksi alustavasti n. 310 000 euroa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksesta vastaa maanomistaja ja valvonnasta kunta.

Laadittu 24.1.2020

arkkitehdit RINTAMÄKI VILJANEN +J oy

Kaarlo Viljanen

Arkkitehti, SAFA

ark@rvj.fi, puhelin +358 40 8286648

Pertti Malinen

Maanmittausinsinööri (AMK)

pertti.malinen@netikka.fi, puhelin +358 50 5858432

- Liite1: Mattias Kanckos: Naturinventering Juli 2017, täydennetty 22.1.2019
- Liite 2: Ramboll / Mikko Uljas: Oravaisten huvikeskus, Liikenneselvitys
- Liite 3: Heikki Aitoaho: Maankäyttö/ Illustraatio ja havainnekuvat