

VÖYRIN KUNTA

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



Asemakaavaselostus

20.5.2020

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	Luonnon ympäristö	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	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Luonnosvaihe	16
4.3.1	Luonnosvaiheen palaute	16
4.4	Ehdotusvaihe	16
4.4.1	Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen (TÄYDENNETÄÄN)	16
4.5	Hyväksymisvaihe	16
4.6	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.6.1	Osalliset	17
4.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17

4.7	Asemakaavan tavoitteet	18
4.7.1	Tavoitteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun yleiskuvaus	18
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Ratkaisun liikenteelliset perusteet	19
5.2	Aluevaraukset	22
5.2.1	Korttelialueet	22
5.3	Kaavan vaikutukset ja vaikutusten arviointi	23
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön.....	23
5.3.3	Liikenteelliset vaikutukset	24
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
6.	Asemakaavan toteutus	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	25

VÖYRIN KUNTA**Fjärdsändanin asemakaavan muutos ja laajennus, korttelit 36 ja 37 sekä virkistysalue****1. Perus- ja tunnistetiedot****1.1 Tunnistetiedot**

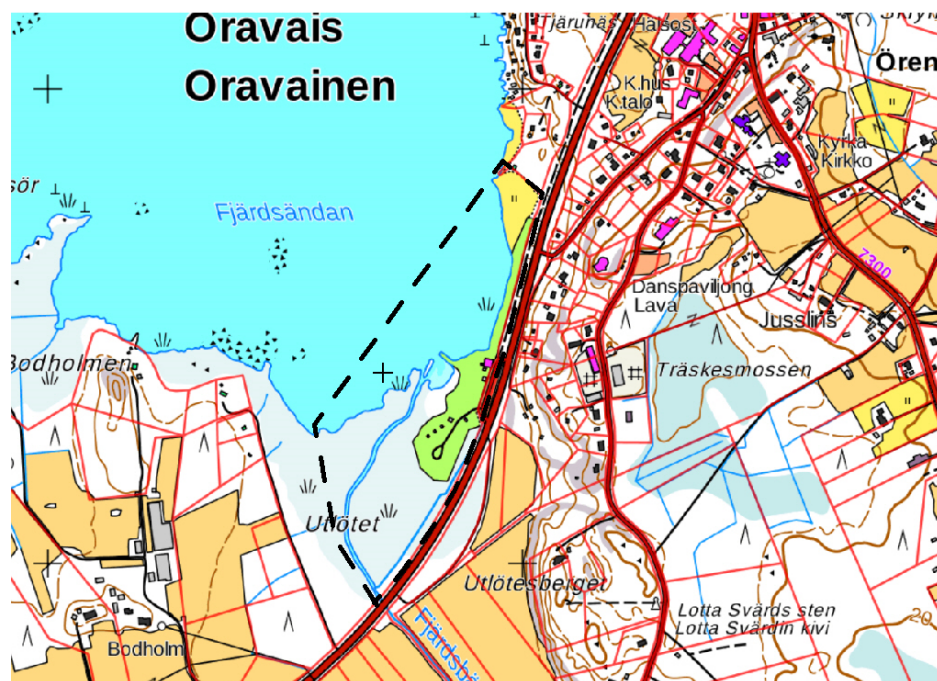
Kaavan nimi:	Fjärdsändanin asemakaavan muutos ja laajennus, korttelit 36 ja 37 sekä virkistysalue
Kaavan päiväys:	Luonnos 24.1.2020 Kaavaehdotus 20.5.2020
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Fjärdsändanin kortteleita 36, 37 sekä virkistysaluetta. Asemakaava käsittää Oravaisten ja 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 alueelle palveluja ja matkailupalveluja palvelevien toimintojen kehittyminen ja palvelurakennusten lisärakentaminen. Kaava-alueen pohjoisosan toteutumatta jäänyt majoitusta palveleva kortteli-alue muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, Kommunbladetissa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä.

Suunnitteluvaiheista tiedotetaan Kommunbladetissa. Kuulutuksilla tiedotetaan kaavan nähtävilläoloajoista ja -paikasta, jossa yleisö voi tutustua asiakirjoihin. Asemakaavaluonnos on ollut kehitys- ja kaavoitusjaoston käsittelyssä ennen nähtävillä oloa ja MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 13.2.-16.3.2020. Muutosehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kommunbladetissa.

Asemakaavan muutosehdotus on Vöyrin kunnan kehitys- ja kaavoitusjaoston käsittelyssä XX.05.2020.

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRL 65§ mukaisesti XX.XX.-XX.XX.2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhteensä 4500 k-m² palvelurakennuksien ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamista sekä 3000k-m² asuntorakentamista. 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 maankäyttösopimus 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 ilmakekuva. Kuvan keskellä punaisella ympyrällä osoitettu pääpiirteittäin täytemaa-alueet, jotka erottuvat selvästi luonnotilaisesta vesijättö-alueesta. Myös pohjoiseen vievän pyörätien rantaosuutta on täytetty.

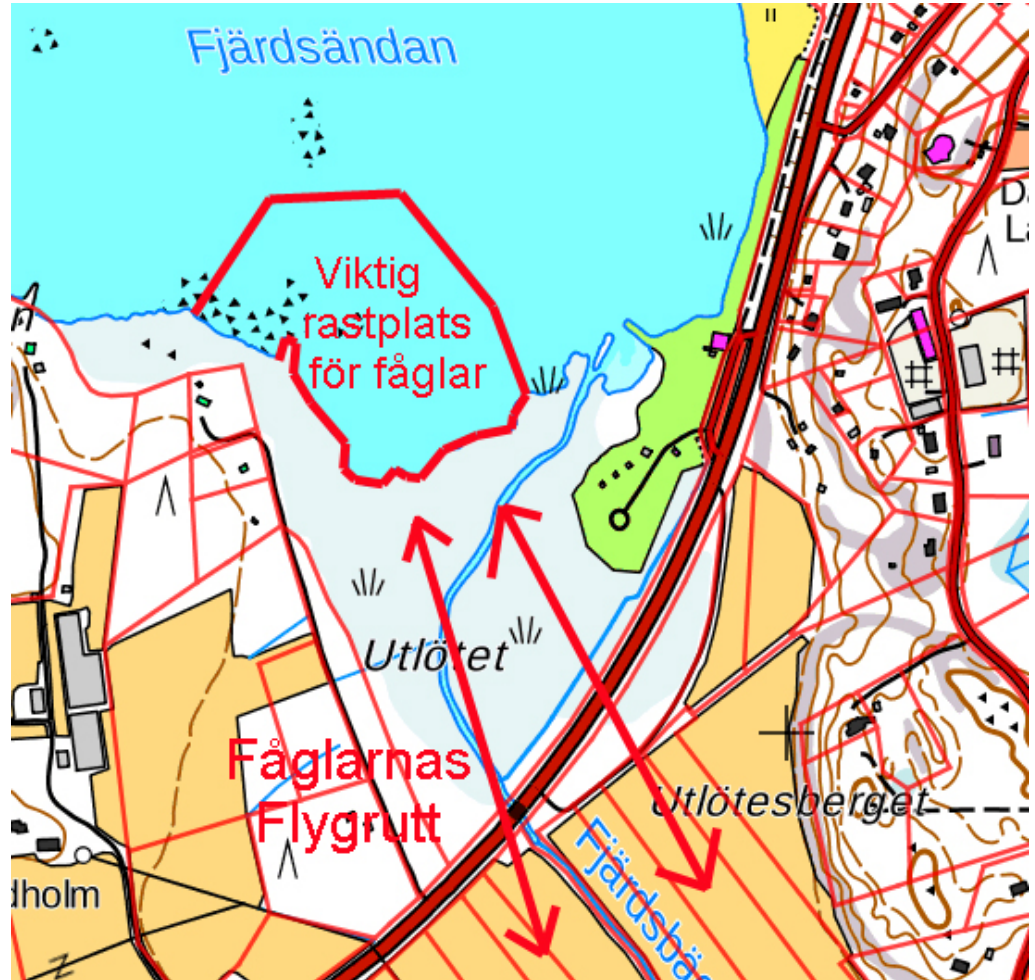
3.1.2 Rakennettu ympäristö

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 Luonnon ympäristö

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, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

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

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti tavoitteet 3-4.

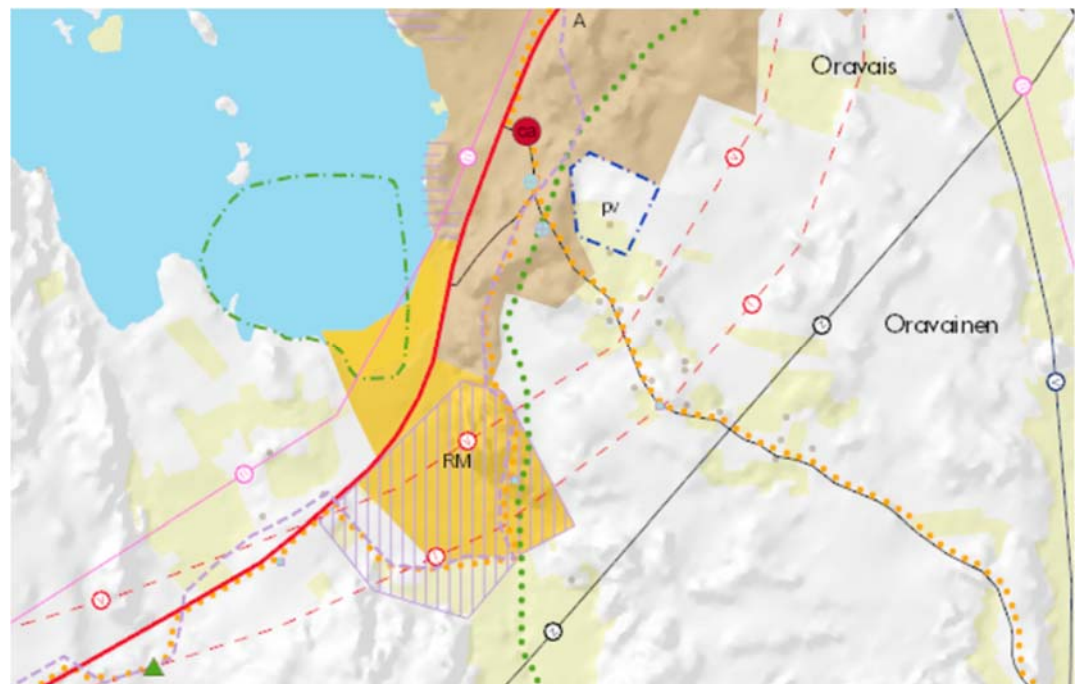
3.2.2 Maakuntakaava

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

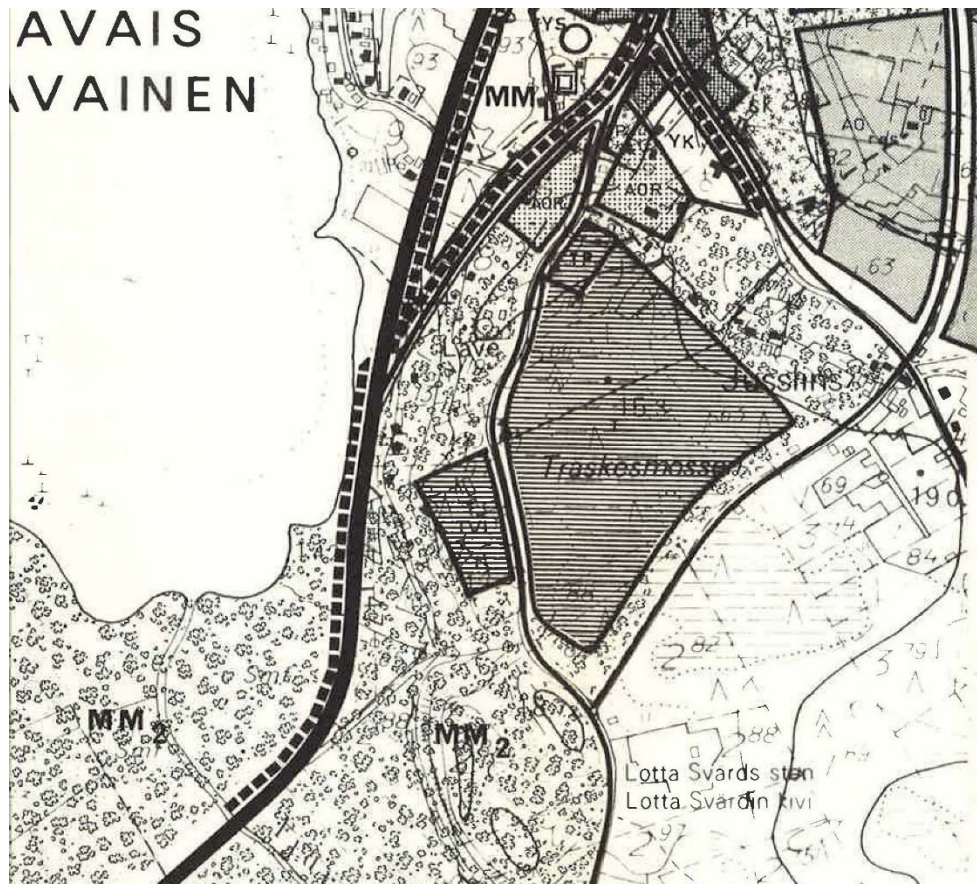


Kuvio 3a: Ote maakuntakaava 2040 ehdotuksesta. Vesistön osalla kartassa esitetty luo- alueen raja.

Maakuntakaavan ehdotuksessa 2040 alue on esitetty RM alueeksi, "Vapaa-ajan ja matkailupalvelujen alue". Kaavaehdotus menee maakuntavaltuuston päätettäväksi kokouksessa 15.6.2020.

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.



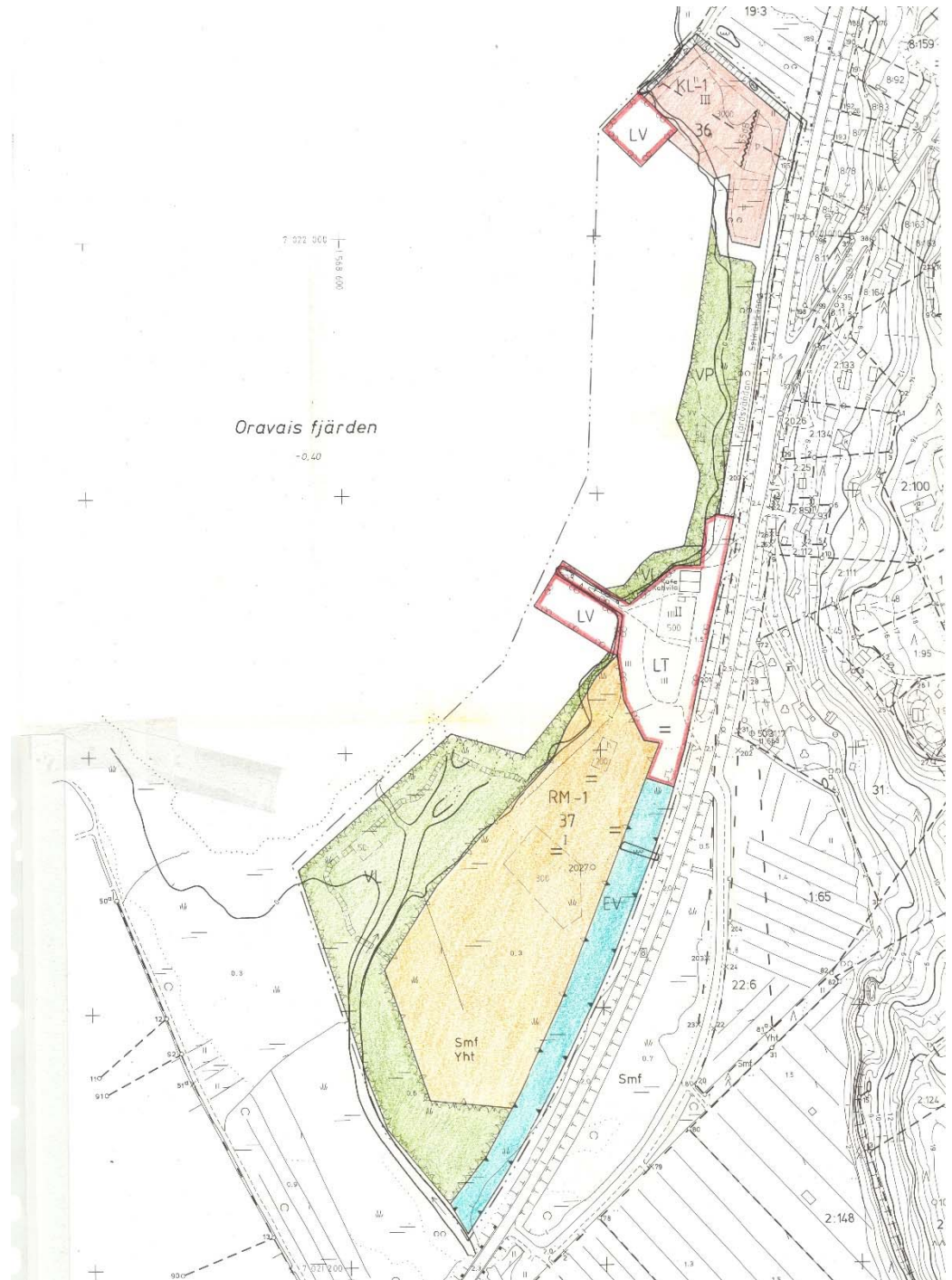
Kuvio 4. Ote yleiskaavasta



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

Luontoinventoinnissa ei havaittu hankkeen suunnittelua estäviä kasvi- tai eläinlajeja. Inventoinnissa kiinnitettiin huomiota mahdollisten ruoppausmasojen sijoitteluun alueella niin että se ei vaikuta alueeseen rajautuvaan lintujen lepopaikkaan. Myöhemmissä, tämän hankkeen ulkopuolisissa inventoinneissa, on kiinnitetty huomiota biotooppeihin joita hoitamalla ja ylläpitämällä voisi luoda alueelle muodostua arvokkaita luonnonympäristöjä. Kaavamääräykseen lisättiin tästä syystä hoito- ja kehityssuunnitelman teko VL- alueelle koska ko. alue rajautuu osittain noiden arvokkaiden biotooppien esiintymisalalle kuitenkin olematta itse alueella.

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

Alue on merkitty maakuntakaavaehdotuksessa merkinnällä RM, vapaa- ajan ja matkailupalvelujen alue. Suunnittelualueen viereen on maankuntakaavaehdotuksessa osoitettu luo- alue, luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Lisäksi alue rajautuu FINIBA- alueeseen, suomen tärkeät lintu- alueet. Valtatien itäpuolelle on esitetty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueeseen rajautuva Öyrinrannan alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Nämä suunnittelualueen viereiset arvokkaat alueet luovat suuren luonto- ja ympäristömatkailupotentiaalin ja nostavat alueen kiinnostavuutta. 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 Luonnosvaihe

4.3.1 Luonnosvaiheen palaute

Lausunnot ja mielipiteet ja vastineet /huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 13.2-16.3.2020. Ehdotusvaiheessa lausuntoja tuli 6 kappaletta. Lausuntonsa jättivät Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä- Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Vöyrin kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta, Vöyrin kunnan tekninen lautakunta, Pohjanmaan museo sekä Pohjanmaan liitto. Muistutuksia ei jätetty. Vöyrin kunnan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Pääpiirteet lausunnoista joissa on kaava-aluetta koskevaa huomautettavaa sekä kaavoittajan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4. Siellä on myös esitetty toimenpiteet mitä lausuntojen pohjalta on tehty. Merkittävimpinä toimina voidaan tässä mainita kaavaselostuksen kehittäminen sekä rakennusalojen tiukentaminen sekä kerroslukujen lasku P-1 j aP-2 alueilla.

4.4 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnokseen tehtiin liitteessä 4 esitetyt muutokset ehdotusvaihetta varten nähtävillä olon jälkeen.

4.4.1 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen (TÄYDENNETÄÄN)

4.5 Hyväksymisvaihe

4.6 Osallistuminen ja yhteistyö

4.6.1 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

4.6.2 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.

4.7 Asemakaavan tavoitteet

4.7.1 Tavoitteet

Asemakaavaan tavoitteena on luoda edellytykset alueen palvelujen ja 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 ja kaavaratkaisun yleiskuvaus

Suunnittelualueen perusratkaisut pohjautuvat voimassa olevaan asemakaavaan. Voimassa olevan kaavan mukaisesta LT- alueesta muodostettiin palvelujen ja palvelurakennusten korttelialue P-1. Alue sijaitsee kohdassa josta on hallitsevat näkymät paitsi merelle myös läheisille lintujen lepopaikoille. Alueella on vakiintunutta kahvilatoimintaa ja sitä kautta myös osittain olemassa oleva palveluidentiteetti. Toimiakseen ja kehittyäkseen olemassa oleva toiminta tarvitsee laaja-alaisempaa palvelukattausta sekä voimakkaampaa aluepotentiaalin hyväksikäyttöä. Tavoitteen toteuttamiseksi on mahdollistettu suurempi palvelurakennusten rakennusoikeus kuitenkin siten että voimassa olevan kaavan mukaista kerroslukua ei ylitetä. Kaavaehdotukseen kerrosluku laskettiin kolmesta kahteen ja samalla tarkennettiin mahdollisuutta rakentaa näkötorni em. kerrosluvun rajoittamatta. Tämän näkötornin on tarkoitus mahdollistaa parempaa luontopotentiaalin hyväksikäyttöä. Rakennusalojen määrittelyt on jätetty melko väljiksi. Tällä varmistetaan avoin palvelukonseptin kehittäminen nyt ja koko kaavan vaikutusaikana. Ko. toiminnan tarpeet ovat melko nopeasti muuttuvia ja ennakoitavuus on pitkällä aikavälillä vaikeaa. Näin mahdollistetaan nopea reagointi muutokseen rajatulla alalla. Kaavan antamien mahdollisuuksien ja sitä kautta aluepotentiaalin hyväksikäyttö edellyttää alueen päärakennuksessa voimakasta avautumista luontoon ja tärkeisiin näkymäsuuntiin kaikilta kerrostasoiltaan. P-1 alueen rajalla sijaitsee olemassa oleva kahvilarakennus. Ko. rakennus sijaitsee pääosin tulevalle katualueella. Tulevien toimintakonseptien ei siis ole mahdollista perustua nykyisen rakennuskannan laajentamiseen.

Voimassa olevan kaavan RM-1 alueen pohjalta rajattiin kaavakartalla esitetty P-2 -alue jossa mahdollistetaan lyhytaikainen ja tilapäinen majoittuminen palveluineen. Alueelle voi rakentaa enintään 25m² kokoisia, tilapäistä majoittumista palvelevia mökkejä sekä sijoittaa paikkoja asuntoauto ja -vaunu sekä telttapaikoille. Aluerajauksella on muodostettu tiivis, mutta selkeästi rajattu alue josta on mahdollista käyttää viereisiä luonto- ja kulttuurimatkailumahdollisuuksia sekä P-1 alueen palveluja. Tältä alueelta varsinkin luontokohteiden saavutettavuus on hyvä.

Viereinen VL alue toimii P-2 alueen luonnonmukaisena lähivirkistysalueena jossa mahdollistetaan myös tärkeiden luontobiotooppien kehittyminen. Biotooppien kehittyminen varmistetaan hoitosuunnitelmalla joka on tehtävä ennen P-1 ja P-2 -alueiden käyttöönottoa.

Alueen pohjoisosassa voimassa olevassa kaavassa esitetty hotellikortteli on varattu pientaloalueeksi, AP. Sinne muodostetaan voimakkaasti merelle aukeava, korkeintaan kaksikerroksisten pientalojen kortteli. Piharakennuksineen alueesta tehdään rakennusten osalta tiivis. Luonteeltaan alueen tulee toimia rajana ja lopetuksena pohjoisen Öyrinrannalle.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on n 16,164 ha. Asemakaavassa tuon keskeisen rakentamista ohjaavan korttelin P-1 koko 3,147 ha. Suurin sallittu kerrosluku on siis 2 ja lisäksi on korkeampi torni. Alueelle varattu rakennusoikeus on 3000m²

P-2 alueen koko on 2,140 ha, jossa sallitaan tilapäisen majoituksen majoituspaikkoja, telttapaikkoja ja mökkejä, korttelit P-1 ja -2 ovat yhteensä 5,287 ha. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on 1 ja alueelle varattu rakennusoikeus on 1500m².

AP alueen koko on 1,20 ha. Sinne on osoitettu rakennusoikeutta 3000m² korkeintaan kahteen kerrokseen.

LV alueiden koot ovat 0,183 ha ja 0,655 ha.

W alueen koko on 2,33 ha.

VP alueiden koot ovat 0,733 ha ja 0,576 ha.

VL alueen koko on 3,696 ha. Se toimii luonnonmukaisena lähivirkistysalueena jossa mahdollistetaan alueella tyypillisten biotooppien kasvu ja kehittyminen.

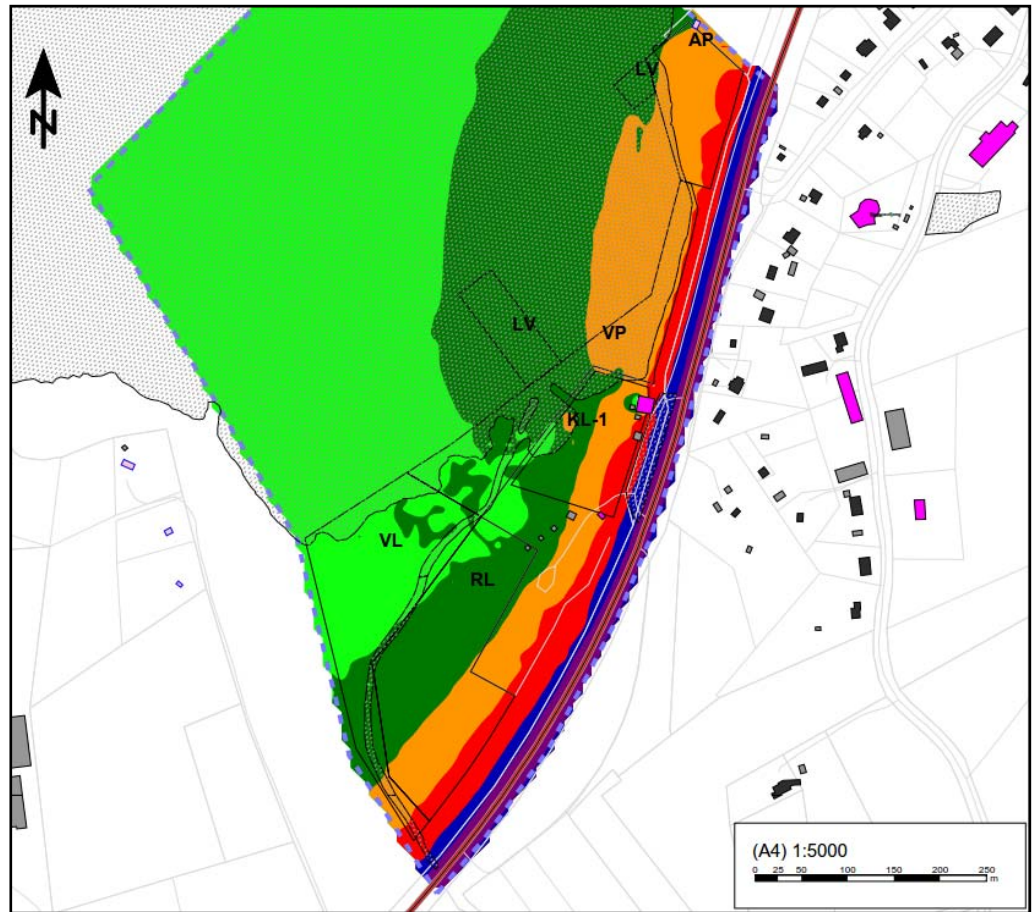
EV alueen koko on 0,722 ha.

5.1.2 Ratkaisun liikenteelliset perusteet

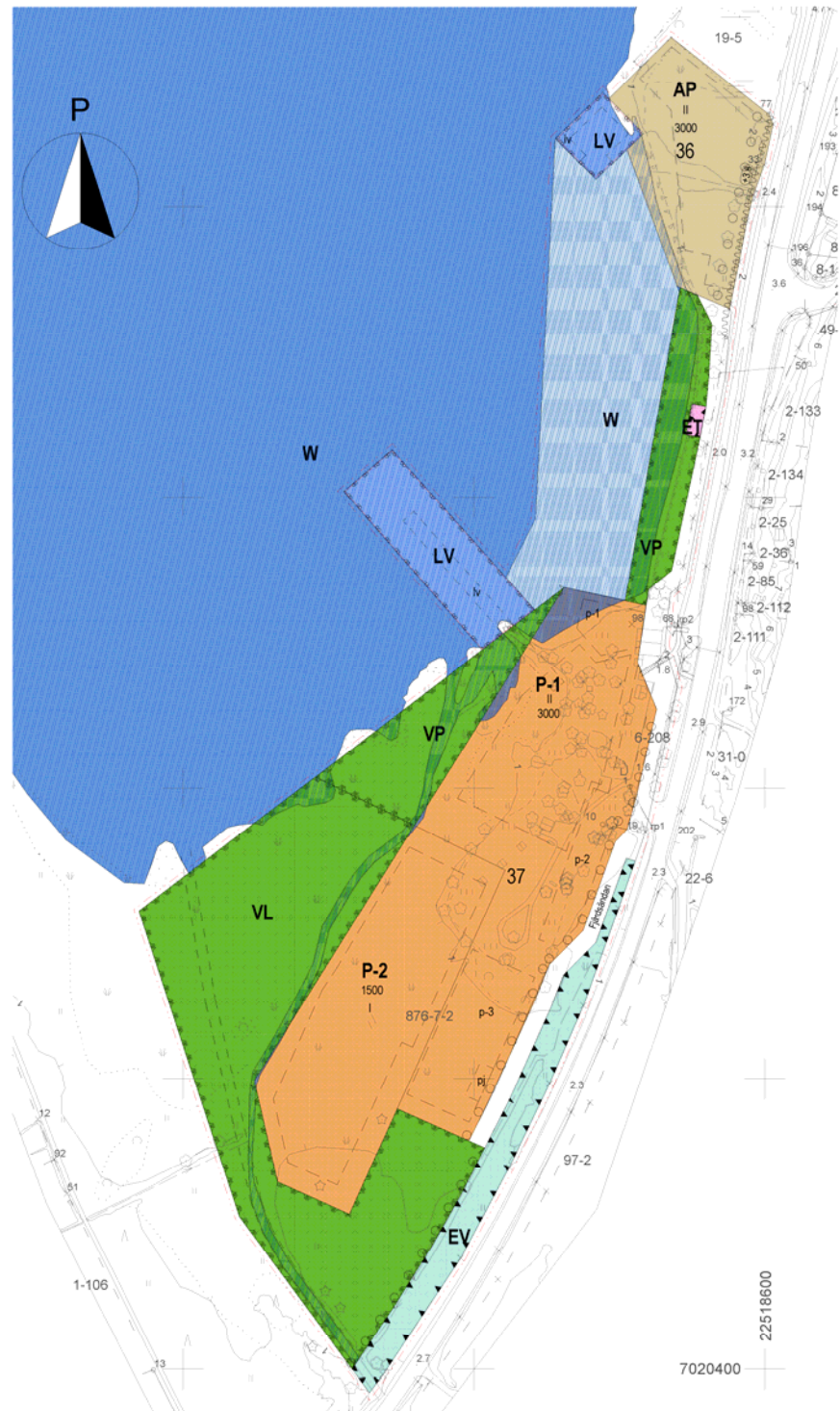
Asemakaavan laatimisvaiheessa on Rambollin toimesta laadittu liikennesuunnitelma, jossa on selvitetty alueen liittyminen valtatielle 8 sekä alueen sisäinen liikennejärjestely sekä mallinnettu liikenteen alueelle aiheuttamaa melutasoa. Valtatie 8:n tavoitetaso määräytyy runkotieluokituksen perusteella. Asemakaavan kohdalla tavoitteena on säilyttää nykyiset nopeusrajoitukset (100 ja 80 km/h), koska siinä tullaan taajama-alueelle. Liikenteen sujuvuutta varmistetaan runkotiellä ohituskaistaosuuksilla, jollainen Oravaisten eteläpuolella jo on. Paikallinen risteävä liikenne on jo Oravaisten keskustan kohdalla järjestetty eritasoiseksi ja tämän alikulun käyttöastetta 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 yksityistieliittymiä 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)



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

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

P-1 -alue

Korttelin P-1 koko on 3,147 ha ja rakennusoikeus 3000 m². Arkkitehtoninen päärakennus on pääosin 2-kerroksinen palvelu- ja matkailupalvelutoimintoja palveleva rakennus, jonka osana on kylmä näkötorni sekä mahdollinen katsomo ulkoilmatilaisuuksia varten. Mikäli kokonaisuus rakentuu vaihteittain ja pienemmistä yksiköistä tulisi yksiköt sijoittaa kokoavan, yhtenäisen katosrakenteen alle. Viherkattoratkaisuja tulisi suosia. Kortteliin saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusten lisäksi korkeintaan 100 k-m² suuruinen päivittäistavarakaupan myymälä päärakennukseen. Suurin sallittu kerrosluku on 2 ja lisäksi on korkeampi kylmä näkötorni. Alueen päärakennukseen, sen sisääntulopuolella, liittyy torialue, joka palvelee tapahtumien ja näyttelyiden sekä torimyyntien 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.

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

Pelastushenkilökunnan varatie alueelle toteutetaan kantavan ja loivareunaisen ojan kautta poistuvan liittymän kohdalta.

Merkinnän alaiselle alueelle on osoitettu 3 indeksoitua osa-aluetta.

- p-1 ohjeellinen saattoliikenteelle varattu alue. Alue on suunniteltu taksien ja linja-autojen saattoliikenteelle ja sillä sijaitsee jättöpaikka henkilöliikennettä varten.
- p-2 ohjeellinen yleiseen pysäköintiin varattu alue. Pysäköintiin varattuja paikkarivejä tulisi jakaa istutuksin pienempiin osiin.
- p-3 ohjeellinen raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintiin varattu alue.
- pj -alue jolle saa sijoittaa miehittämättömän biokaasun jakelupisteen ja sähköautojen latausaseman.

P-2 -alue

P-2 kortteliin, jonka koko on 2,140 ha, saadaan sijoittaa tilapäisen majoituksen majoituspaikkoja, telttapaikkoja ja mökkejä, joiden maksimikoko on 25 m². Rakennukset ovat yksikerroksisia. Kokonaisrakennusoikeus on 1500 m². Kiinteiden rakennusten avautusmissuunta tulisi olla kohti merta. Rakennuksien sijoittelulla ja muotoilulla (kts. Illustraatio) tulee toteuttaa majoituspaikkojen ja muun alueen ulkomelusuojauksia. Kiinteiden majoitusrakennelmien osalta tulee huolehtia rakenteellisin keinoin rakennuksen sisäisen ääniympäristön määräyksenmukaisuudesta.

AP- alue

Alueen pohjoisosaan (voimassa olevassa kaavassa hotellialue) on sijoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP 1,200 ha) jonka rakennusoikeus on 3000 k-m², joka mahdollistaa esimerkiksi noin 12 pientalon rakentamisen. Maksimikerrosluku alueella on kaksi. Massoittelultaan alueen tulisi olla pienimittakaavainen ja yhtenäinen. Aukeamissuuntana tulisi olla meri. Perinteisiä värityksiä rakennuksessa tulisi suosia. Detaljiikka saisi kuitenkin olla modernia. Alue

liittää 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 valtatiepuoleiselle 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 huomiotava liikenneselvityksessä esitetyin arvoin.

VL- alue

Lähivirkitysalue jossa mahdollistetaan ihmisten liikkuminen polku ja pitkospuuratkaisuin. Alueella tulee huolehtia perinnebiotooppien kehittymismahdollisuuksista ja ylläpidosta.

VP- alueet

Rakennettuja puistoalueita jotka palvelevat alueen asiakkaita ulkoilu- ja oleskelutarkoituksissa.

LV- alueet

Rakennettuja korttelialueita varten on vesialueelle varattu pienvenesatamat, lv.

ET- alue

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

EV- alue

Liikenteen melusuoja-alueet on varattu kaava-alueen eteläosalle suojavihervyöhykkeen merkinnällä.

5.3 Kaavan vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi perustuu lähtöselvityksiin, joita on ollut käytössä, maastokäynteihin sekä selvityksiin, joita on tehty suunnittelun aikana.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella on joitakin olemassa olevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle muodostuu uusi, vahva identiteetti sekä toiminnallinen selkeärajainen rakennettu kokonaisuus. Muutos parantaa ympäristön tavoitettavuutta. Alueen virkistysarvo käyttäjilleen kasvaa. Rakennetuilta osin kasvusto alueella selkeytyy ja näkymät paranevat. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on positiivinen.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Alueen luontoselvityksen mukaan kaavan vaikutukset eivät uhkaa alueen luontoarvoja. Alueella tehtyjen myöhempien selvityksien havainnoissa mainittujen perinnebiotooppien johdosta VL- alueelle lisättiin perinnebiotooppien hoitosuunnitelmavelvoite. Tämän osalta kaavan kokonaisvaikutus on positiivinen.

Alueen kaavan mukainen toteutus ja rakentamisen edellyttää vesijättöalueiden täyttöö ja mahdollisesti ruoppausta. Mahdollisista ruoppausmassojen sijoittelusta on luontoselvityksessä esitetty sijoitusalue. Alueiden ja määrien tarkentuessa myös toimenpiteiden vaikutukset tarkentuvat. Happamien sulfaattipitoisten maa-ainesten esiintymistodennäköisyys on oletetuilla ruoppausalueilla pieni tai hyvin pieni. Asian lopullinen vaikutus kuitenkin selviää vasta kun tiedetään toimenpiteiden tarpeellisuuden todellinen laajuus ja tarve. Niitä tarkennetaan myöhemmissä, toimenpiteeseen liittyvissä, mahdollisissa lupahakemuksissa. Lyhyellä aikavälillä näiden toimenpiteiden vaikutus on

negatiivinen, mutta pidemmän aikavälillä neutraali edellyttäen että happamien sulfaattimaiden esiintyvyys on odotetunlainen ja toimenpiteet hyvin suunniteltuja ja toteutettuja.

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

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.

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. Liikennemäärien ja -turvallisuuden osalta vaikutus on neutraali.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartan, kaavamerkintöjen ja määräysten lisäksi alueelle on laadittu havainnekuva, joka ohjaa asemakaavan toteutusta.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Liikenteen vaatimat liittymäjärjestelyt toteutetaan alueen omistajan kustannuksella rakennuskortteleiden toteutuksien yhteydessä. Melusuojaukset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen yhteydessä. Niiden on oltava käyttövalmiita ennen ko. alueen käyttöönottoa.

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksesta vastaa maanomistaja ja valvonnasta Vöyrin kunnan sekä oleellisten tahojen viranomaiset.

Laadittu 24.1.2020

Täydennetty luonnosvaiheen lausuntojen pohjalta 20.5.2020

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
- Liite 4: Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet