

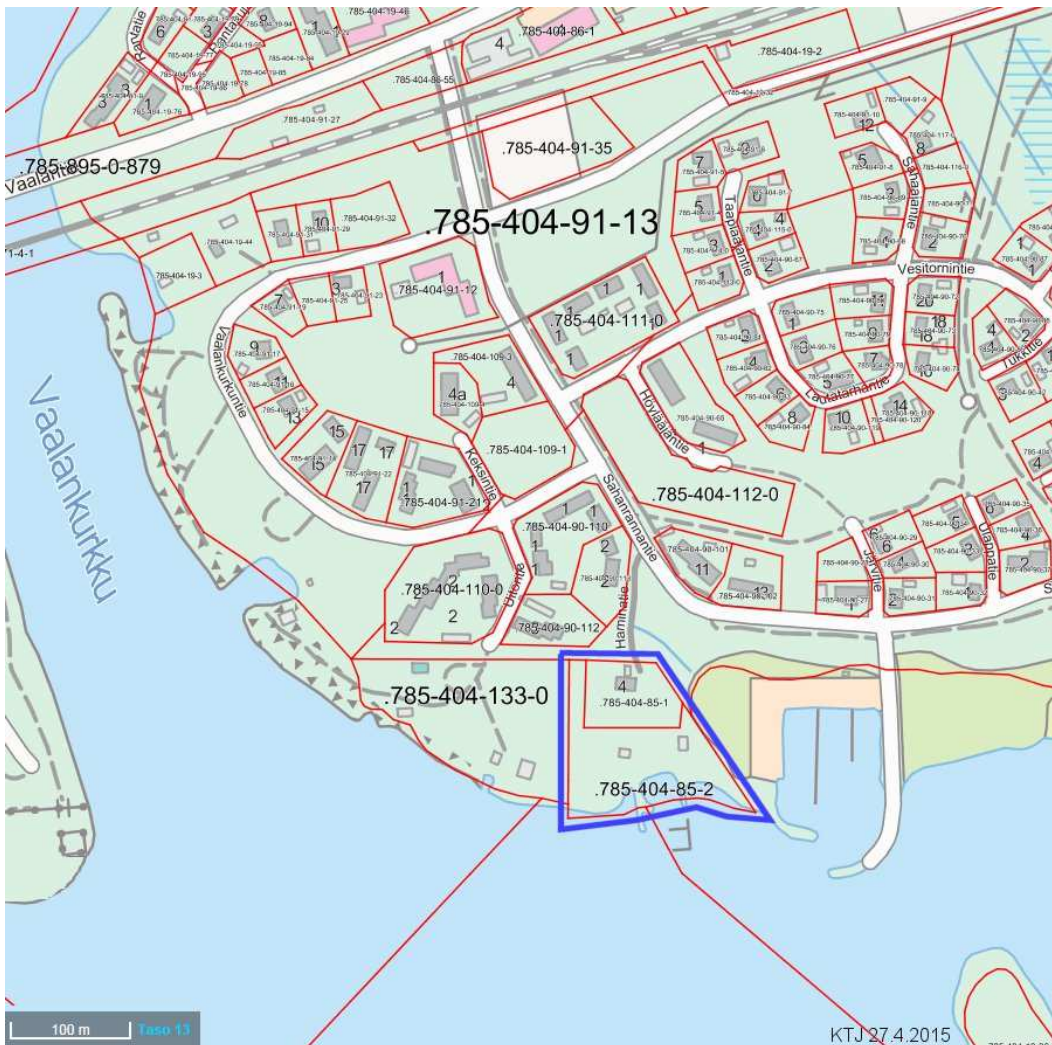


VAALAN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 209 JA SIIHEN LIITTYVÄ LÄHIVIRKISTYSALUE

KAAVAMUUTOSALUE, KAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaalan keskustassa Sahanrannan alueella Oulujärven rannalla. Kaavamuutosalue on esitetty oheisella kartalla. Kaavamuutos koskee korttelia 209 (kiint. 785-404-85-1) ja siihen liittyvää VL-lähivirkistysaluetta (kiint. 785-404-85-2) korttelin ja Oulujärven välissä.



Kaavamuutosalueen rajaus esitettynä kiinteistötietorekisterikartalla.

Lähtökohdat

Kortteliin 209 (AL) ja rannan puoleiselle VL-lähivirkistysalueelle sijoittuvat rakennukset ovat yhtä uudempaa talousrakennusta lukuun ottamatta Aarne Ervin toimiston suunnittelemia, Oulujokivarren voimalaistosrakentamiseen liittyviä, Ervin arkkitehtuurin tyypillisiä piirteitä edustavia suojeltuja rakennuskohteita (asemakaavan suojelumerkintä sr -1). Kaavamuutosalueelle ei sijoitu varsinaisia luonnontilaisia alueita, vaan se on rakennettua / käsiteltyä aluetta.

Korttelissa 209 toimii matkailupalvelutoimintaa harjoittava yritys Terwaraitti Oy, kiinteistö on yrityksen omistuksessa. Korttelissa on asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, joka on aikanaan toiminut alueella toimineen sahanjohtajan asuntona. Rakennukseen liittyy rantaan sijoittuva hirsirakenteinen saunarakennus, sauna sijoittuu kaavassa yleiseen käyttöön tarkoitetulle VL-alueelle. Kunnan omistama sauna on ollut yrityksen käytössä ja on siirtymässä yrityksen omistukseen, maa-alue (VL-alue) vuokrataan yrittäjille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Koko kaavamuutosalue palvelee tällä hetkellä käytännössä rantaan saakka alueen matkailupalveluyritystä ja on rakennettua / käsiteltyä pihamaista aluetta, alueelle ei sijoitu luonnontilaisia alueita.

Yrittäjillä on tarkoituksena laajentaa toimintaa rakentamalla tontille uusi majoitusrakennus, myös rantasaunalle on edelleen tarvetta. Nykyinen vanha sauna on huonokuntoinen ja sen säilyttäminen vaatii huomattavia korjauksia. Ervin kohteisiin perehtynyt arkkitehti Helena Hirviniemi on kunnan pyynnöstä tehnyt katselmuksen ko. kohteeseen ja antanut lausunnon ja suositukset sekä saunarakennuksen korjauksen että mahdollisen uudisrakentamisen osalta. Lausunnossa todetaan saunan olevan huonosta kunnostaan huolimatta korjauskelpoinen. Saunarakennuksessa on mm. seuraavia vaurioita ja korjaustarpeita:

- saunan alaosat ovat vaurioituneet virheellisen verhoustratkaisun seurauksena
- lattia joudutaan purkamaan kokonaan ja rakentamaan kokonaan uudelleen puurakenteisina uusille perustuksille
- savuhormi joudutaan kunnostamaan tai uusimaan
- vesikatko joudutaan uusimaan (käyttäen alkuperäisen kaltaisia savitiiliä)

Lausunnossa todetaan edelleen, että saunarakennus voidaan saunakäytön sijaan kunnostaa esim. majoituskäyttöön, kunhan rakennus muuten säilytetään mahdollisimman hyvin alkuperäisasussaan. Uuden saunarakennuksen rakentaminen vanhan saunarakennuksen viereen todetaan olevan mahdollista, edellyttäen että

- uusi saunarakennus on alisteinen vanhalle eikä kooltaan sitä suurempi
- rakennus noudattaa masoittelultaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään vanhan saunan ominaisuuksia olematta kuitenkaan vanhan rakennuksen kopio

Lausunnossa on esitetty myös uudisrakentamisen ohjeellinen sijoittuminen (kartta ohessa). Mahdollinen uusi rantasauna sijoittuisi vanhan saunarakennuksen viereen kaavan VL-alueelle. Yrittäjät ovat valmiita kunnostamaan saunarakennuksen suositusten mukaan majoituskäyttöön edellyttäen että uuden saunan rakentaminen lausunnon mukaisesti on mahdollista.

Nykyinen asemakaava ei mahdollista suunniteltua saunan rakentamista, joten hanke edellyttää kaavamuutosta.



Valokuvat alueelta; päärakennus ja sauna, näkymä alueelta (täydennetään)

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa edellä kuvatuslaisen ratkaisun toteutus alueella. Terwaraitti Oy on matkailupalvelu- ja liiketoimintaa harjoittava yritys, kunnan maankäyttö- ja elinkeino- ja elinkeinonlinjauksen mukaan kyseisenlainen matkailupalvelutoiminta soveltuu alueelle hyvin. Kaavamuutoksella edistetään yrityksen toimintaedellytyksiä ja mahdollistetaan vanhan rantasaunan suojelu / säilyttäminen. Kaavamuutos on mahdollista toteuttaa siten, että VL-alue säilyy kaavamerkintänä alueella ja sekä uusi että suojeltu sauna osoitetaan käyttötarkoitusta vastaavilla rakennus- alamerkinnöillä rakennusoikeuksineen. Vastaavaa merkintää on käytetty voimassa olevassa kaavassa myös muualla rannan VL-alueilla. AL-merkintä (asuinliikerakennusten korttelialue) muutetaan matakailurakentamisen korttelialueeksi RM, alueen päärakennuksen suojelumerkintä säilytetään. Alueella mahdollistetaan myös pysyvä asuminen (esim. 15 % prosenttia kerrosalasta / rakennus- oikoudesta).

Kaavamuutos ei muuta asemakaavan kokonaisratkaisua, kortteli 209:n rajaukseen tehdään vain vähäisiä muutoksia, kaavassa osoitettu lähivirkistysalue ja rakennusten suojeluedellytykset säilytetään. VL-alueelle osoitetaan yksi uusi rantasaunan rakennuspaikka olevan saunarakennuksen viereen. Em. perusteella kaavamuutos valmistellaan MRL:n mukaisena vähäisenä kaavamuutoksena (kaavaehdotuksen nähtävilläoloaika kaksi viikkoa).

KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset liittyvät alueen matkailutoiminnan edellytyksiin, alueen rakennusten suojeluun ja yleisen virkistyskäytön edellytyksiin. Em. vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä. Alustavasti vaikutukset matkailun yritystoimintaan ovat positiivisia, myös rakennusten säilymisen aktiivikäytössä oikein kunnostettuina on arvioitu edistävän rakennussuojelun tavoitteiden edistämistä.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Vuonna 2007 hyväksytyssä maakuntakaava ei aseta suunnittelulle rajoituksia eikä siinä ole suunniteluun vaikuttavia merkintöjä.

Taajaman yleiskaava

Vaalan keskustan yleiskaava on hyväksytty vuonna 2009. Laaditussa osayleiskaavassa suunnittelu- alue on osoitettu merkinnöillä RM-1/s-2 ja VL. Kaavamuutosalueelle sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kokonaisuudessaan yleiskaavan RM-alueella, rantakaista on VL- aluetta, VL-alueelle on osoitettu ulkoilureitti. RM1/s-2- ja VL- merkintöjä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

RM-1/s-2 *Matkailupalvelujen alue, jolla sijaitsee maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde.*

Alueelle saa sijoittaa asuin- ja majoitustiloja sekä matkailua palvelevia toimintoja. Uudis- ja täydennysrakentaminen on sopeutettava olevaan rakennuskantaan. Rakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet on toteutettava siten, ettei rakennusten arvojen säilyminen vaarannu. Hankkeessa onkuultava museoviranomaisia.

VL

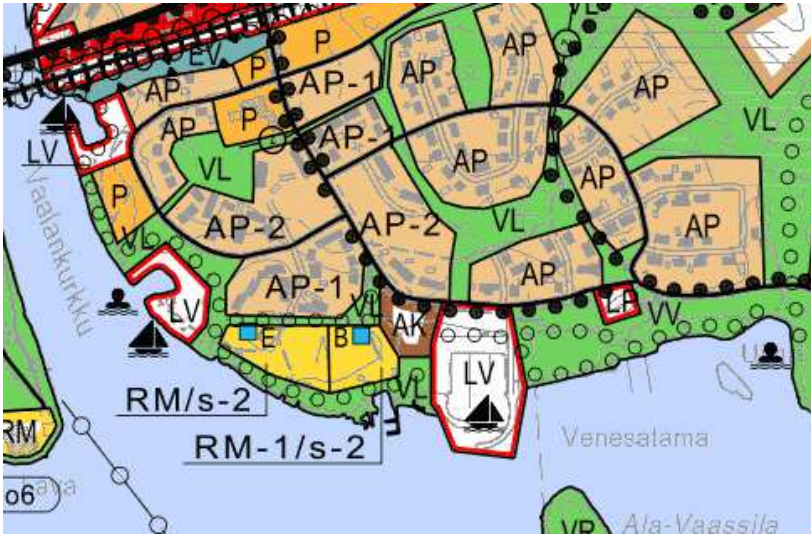
Lähivirkistysalue.

Alueiden suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömään ja yhtenäiseen reitistöön. Alueelle on luvalista rakentaa virkistystoimintaa palvelevia vähäisiä rakennuksia / rakennelmia.

Sahanjohtajan asunto on osoitettu erikseen suojelukohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena, jota koskevat seuraavat määräykset:

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde (MK)

Kohteen kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne on otettava huomioon siten, että uudis- ja korjausrakentaminen on sovittava siihen sekä rakentamistavaltaan että mittakaavaltaan. Korjaushankkeissa on kuultava museoviranomista. Kohteen purkaminen ilman pakottavaa syytä on kielletty.



Ote yleiskaavasta. Yleiskaava ei ole voimassa alueilla, joille on hyväksytty asemakaava muutoin kuin ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

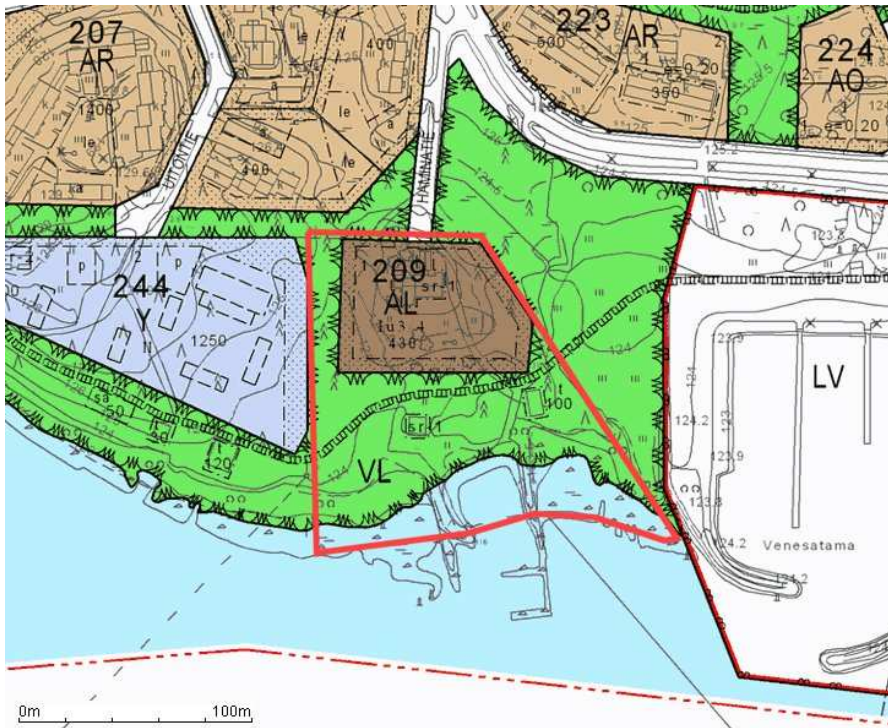
Asemakaava

Aluetta koskeva asemakaava on hyväksytty 5.3.2001 osana laajaa Sahanrannan asemakaavakonaisuutta. Sahanjohtajan asunto sijoittuu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelina osoitetulle alueelle (AL). Korttelin rakennusoikeus on 430 k-m², josta on käytetty 200 k-m². Korttelin kerrosluku on lu3/4.

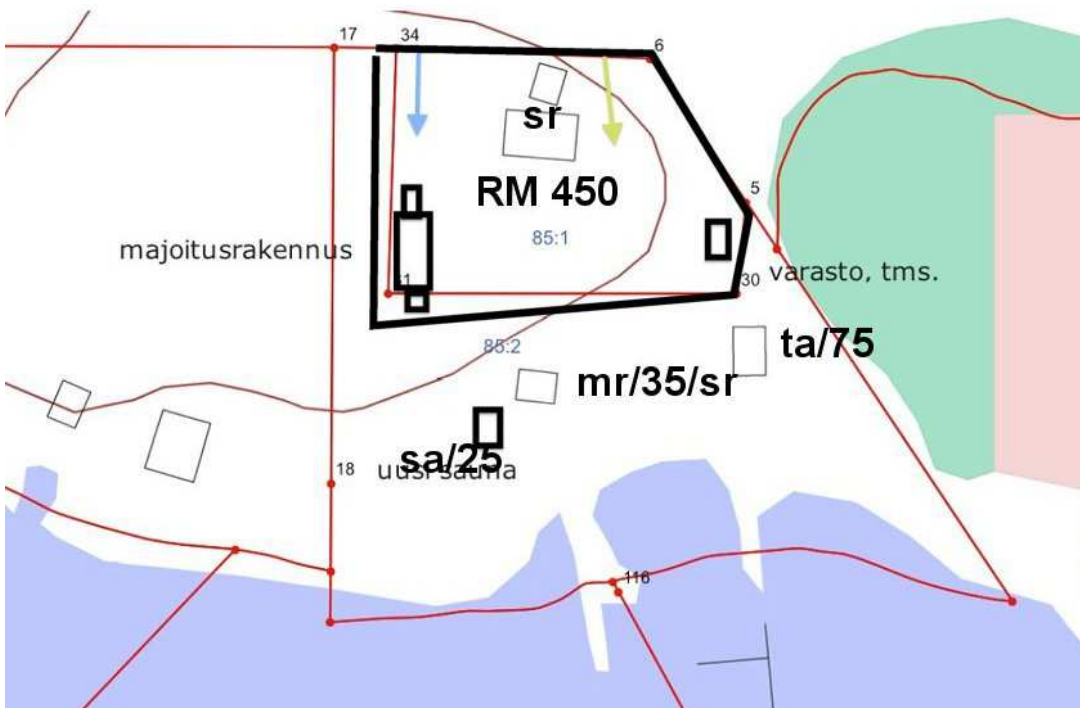
Saunarakennus on osoitettu VL-alueelle tiukalla rakennusalan rajausmerkinnällä, alueelle ei ole esitetty erityistä käyttötarkoitusta eikä rakennusoikeutta. Vanhan saunan kerrosala on n. 35 k-m². VL-alueelle on osoitettu lisäksi yksi rakennetun talusrakennuksen rakennusala (100 k-m², toteutettu n. 50 k-m²). VL-alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteys.

Suojeltuja rakennuksia koskee merkintä sr-1, paikallisesti merkittävä rakennus johon liittyy kaavamääräys:

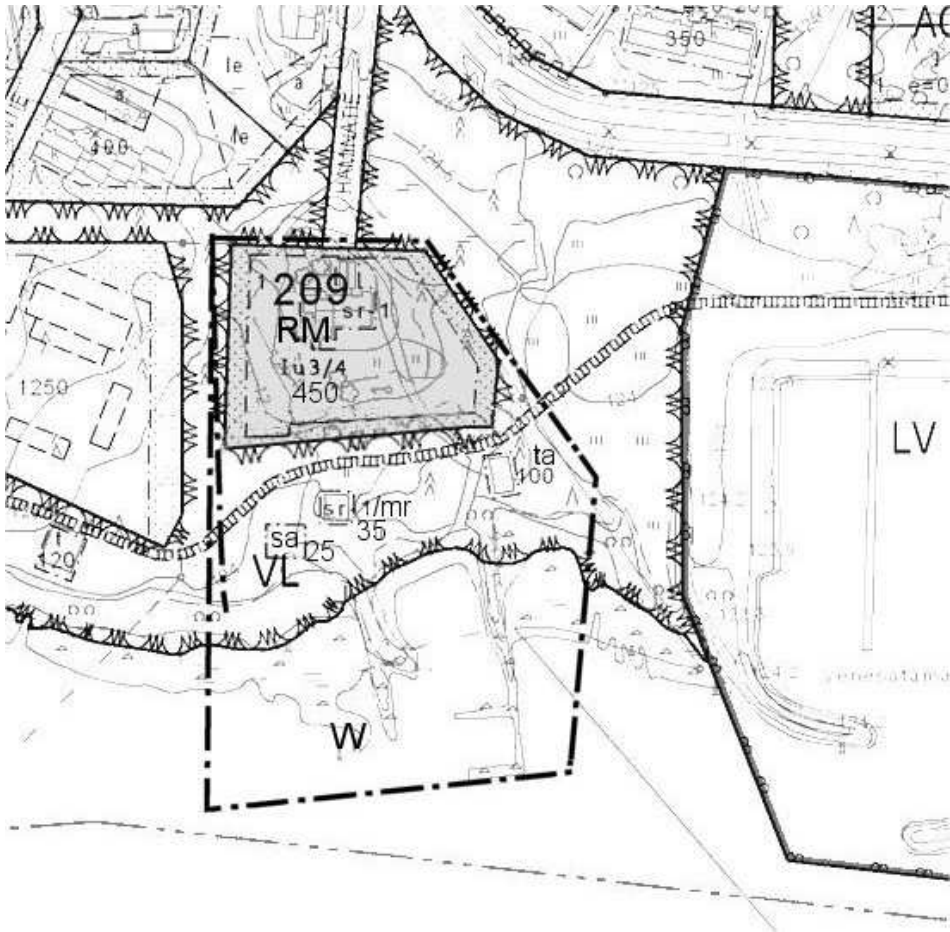
”Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat sen taiteellista arvoa.”



Ote asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.



Kaavio yrittäjän suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta, jossa on huomioitu rakennussuojelutarpeet. Ohessa valmisteluvaiheen alustava kaavaluonnos joka vastaa kaaviota. Rakennussuojelua koskevat määräykset työstetään kaavaehdotukseen soveltaen voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan määräyksiä ja Helena Hirviniemen asiantuntijalausuntoa.



Vaalan keskustan asemakaavan muutos, Sahanranta, kortteli 209 ja siihen liittyvä VL-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELY, AIKATAULU

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 62 §) on määritelty kaavahankkeen osalliset. Tämän lain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä sekä kaavaehdotusvaiheessa jättää tarvittaessa lausunto/muistutus kaavasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisiksi on arvioitu seuraavat tahot:

- Kaavamuutosalueen ja lähinaapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Alueella toimiva matkailupalveluyritys
- Kaavamuutosalueen rajanaapurit

- Viranomaiset Kainuun ELY-keskus
Kainuun Museo / Museovirasto
Kainuun Liitto

- Muut mahdolliset tahot joiden toimintaan kaavamuutoksella voi olla vaikutuksia

Vuorovaikutusmenettely

Kaavoituksen tullessa vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä siinä esitetystä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§).

Suunnittelun etenemisestä tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Tervareitti), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet sivuilla. Luonnosvaiheessa kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville, nähtävilläaikaana osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä suunnittelu- ja arviointiaineistosta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavaehdotus asetetaan vähäisenä kaavamuutoksena ulkisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi, minä aikana osallisilla on tarvittaessa mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Aikataulu ja päätöksenteko

Vaalan kunnanvaltuusto on tehnyt kaavamuutoksen laatimispäätöksen xx.xx.2015 / § xx. Suunnitellun aikataulun mukaan kaavamuutoksen on tarkoitus valmistua syksyllä 2015. Kaavamuutoksen hyväksyy Vaalan kunnanhallitus.

Aikataulu:

| | |
|--|---------|
| Kaavan vireilletulo | xx/2015 |
| Kaavan vireilletulosta tiedottaminen, kaavaluonnos ja OAS nähtäville | 10/2015 |
| Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely | 11/2015 |
| Kaavaehdotus nähtäville | 12/2015 |
| Lausuntojen ja muistutusten käsittely | 01/2016 |
| Kaavamuutoksen hyväksyminen | 01/2016 |

Yhteystiedot:

Vaalan kunta, Vaalantie 14, 91700 Vaala, puh. (08) 536 0111

Kunnan sähköposti: vaala@vaala.fi

Aluearkkitehti
Harri Lindroos
0400 – 855 956

Vaalan kunnan tekninen johtaja
Juha Airaksinen
0400 – 855 951