

Ympäristölautakunta	§ 27	13.04.2015
Kunnanhallitus	§ 96	20.04.2015
Kunnanvaltuusto	§ 22	11.06.2015
Kunnanhallitus	§ 229	13.10.2015
Kunnanhallitus	§ 263	14.12.2015

Kaavamuutos kortteliin 209 liittyvä VL-alue

48/10.02.03/2015

Ympltk 13.04.2015 § 27

Yrittäjät Terho ja Päivi Jylhälehto / Terwaraitti Oy omistavat Vaalan Sahanrannassa asemakaavassa kortteliin 209 / AL sijoittuvan kiinteistön. Lisäksi VL-alueelle sijoittuva kunnan omistama vanha hirsirakenteinen saunarakennus on ollut yrityksen käytössä. Alueen rakennukset ovat Arne Ervin toimiston suunnittelema, Oulujokivarren voimalaistosrakentamiseen liittyviä, Ervin arkkitehtuurin tyypillisiä piirteitä edustavia suojeltuja rakennuskohteita (asemakaavan suojelumerkintä sr -1). Terwaraitti Oy on matkailupalvelutoimintaa harjoittava yritys, maankäyttö- ja elinkeinotoimikunnan linjauksen mukaan kyseisenlainen matkailupalvelutoiminta soveltuu alueelle hyvin.

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 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 ja rakennus noudattaa massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään vanhan saunan ominaisuuksia olematta kuitenkaan vanhan rakennuksen kopio

Lausunnossa on esitetty myös uudisrakentamisen ohjeellinen sijoittuminen. Mahdollinen uusi rantasauna sijoittuu vanhan saunarakennuksen viereen kaavan VL-alueelle. Yrittäjät ovat valmiita kunnostamaan saunarakennuksen suositusten mukaan majoituskäyttöön edellyttäen että uuden saunan rakentaminen lausunnon mukaisesti on mahdollista. Saunan rakentamismahdollisuus on myös kunnan ja yrityksen välisen maanvuokrasopimuksen ehtona, sopimuksella kunta vuokraa AL- korttelin ja siihen liittyvän rannan puoleisen VL- lähivirkistysalueen yrityksen käyttöön.

Nykyinen asemakaava ei mahdollista suunniteltua saunan rakentamista,

joten hanke edellyttää kaavamuutosta. Kaavamuutoksella edistetään yrityksen toimintaedellytyksiä ja mahdollistetaan vanhan rantasaunan suojelu ja säilyttäminen.

Em. perusteella kaavamuutokselle voidaan katsoa olevan riittävät perusteet. Rantasaunan rakentamien voidaan mahdollistaa varsinaista rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta laajentamatta ja VL-aluemerkintä säilyttäen osoittamalla alueelle rantasaunan rakennusala ja -oikeus vastaavasti kuten vanhalle suojellulle saunalle on kaavassa osoitettu. Vaikka muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta yleiseen virkistyskäyttöön osoitetulle alueelle, kaavamuutosta voidaan pitää luonteeltaan vähäisenä muutoksena ottaen huomioon, että alueelle on jo olemassa oleva rakennus/rakennuspaikka, jonka välittömään yhteyteen uusi rakennus sijoittuu. Kaavamuutoksella vahvistetaan myös vanhan saunan käyttötarkoituksen muutos.

Tekninen johtaja:

Lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää kaavamuutoksen käynnistämisestä korttelin 209 liittyvällä VL-alueella.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 20.04.2015 § 96

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kaavamuutos käynnistetään kortteliin 209 liittyvällä VL-alueella. Kaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään yrittäjältä.

Päätös: Hyväksyttiin

Kvalt 11.06.2015 § 22

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto käynnistää kaavamuutoksen kortteliin 209 liittyvällä VL-alueella. Kaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään yrittäjältä.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 13.10.2015 § 229

Kunnanvaltuusto on tehnyt 11.6.2015 § 22 päätöksen kaavamuutoksen käynnistämisestä kortteliin 209 ja siihen liittyvään VL-alueeseen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa korttelissa toimivan Terwaraitti Oy:n toimintaedellytyksiä.

Aluearkkitehti on laatinut hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja liitteenä olevan kaavamuutosluonnoksen kaavamuutoksen vireille kuuluttamista ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemistakin varten. Luonnoksessa on esitetty VL-alueella olevan suojellun rantasaunan käyttötarkoituksen muutos siten että se mahdollistaa

rakennuksen käytön majoitustoimintaan, lisäksi VL-alueelle on osoitettu rakennusala uudelle rantasaunalle.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää ilmoittaa kaavamuutoksen vireilletulosta, asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laaditun luonnosaineiston kaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville sekä pyytää niistä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin

Khall 14.12.2015 § 263

Tekninen johtaja:

Korttelin 209 asemakaavan luonnosvaiheen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 23.10. – 9.11.2015. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Liitolta, Kainuun Museolta ja Kainuun ELY-keskukselta. Valmisteluaineistosta ei ole esitetty mielipiteitä eikä annettu lausuntoja.

Ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditun kaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen ehdotuksena MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville vähäisenä kaavamuutoksena 14 päivän ajaksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy laaditun kaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen ehdotuksena MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville vähäisenä kaavamuutoksena 14 päivän ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin
