

Emäntäkoulun asemakaavan hyväksyminen

YMPTEKLT 19.10.2022 § 133

141/10.02.03/2022

YMPTEKLT 30.8.2022 § 104

Kaavoittaja

Asemakaavan aluevarauksissa on huomioitu kisakeskuksen tarpeet sekä elokuvatuotantoon liittyvien toimintojen vaatimat toimitilat ja palvelut.

Kilpailukeskusta varten varatulle alueelle on suunniteltu harjoitus- ja kilpailulatu, hiihtostadion rakennuksineen ja katsomoineen, ampumahiihtoalue, hyppymäki, pysäköintialueita henkilö- ja linja-autoille, huolto- ja kulkureittejä sekä joukkue- ja huoltoalue rakennuksineen. Ampumahiihdon ampumapaikka on suunniteltu emäntäkoulun pihapiirin eteläpuolella olevalle pienelle peltoalueelle ja pellonreunusmetsään. Ampumasektorissa ei ole asutusta kuin vasta Vaarankylällä noin kahden kilometrin etäisyydellä ampumapaikasta. Lähimmät häiriintyvät kohteet ovat noin 300 metrin etäisyydellä ampumapaikan pohjois- ja koillispuolella. Toiminnasta ei aiheudu ympäristöön sellaisia meluvaikutuksia, jotka olisivat esteenä ampumaradan sijoittamiselle asemakaavassa varatulle alueelle. Mäkihyppystadionille on varaus emäntäkoulun piha-alueen itäpuolella. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja Vuokatin yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä, eikä alueella havaittu myöskään merkkejä liito-oravasta kevättalvella 2022 tehdyssä hyppymäen aluetta koskevassa liito-oravakartoituksessa.

Emäntäkoulun alueelle ollaan toteuttamassa elokuvatuotannon studiokylää, jonka ympärille rakentuu oma palveluinfrastruktuuri. Alueelle on suunniteltu studioiden lisäksi majoituskapasiteettia yli 200 hengelle, ravintolapalveluita, tuotannonjohto- ja rakennustiloja, lavaste- ja korjauspajoja sekä erilaisia näyttelijöille ja henkilökunnalle suunnattuja palveluja.

Kortteliin 892 on jo myönnetty poikkeuslupa studiorakennusten ja työpajan rakentamiseen. Toiminnan laajentumisen turvaamiseksi elokuvatuotantoon liittyvälle rakentamiselle on asemakaavassa varattu myös entisen emäntäkoulun pihapiiri ja kortteliin 892 sijoittuva peltoalue. Matkailurakennusten korttelialueelle korttelin 891 tontille 1 nykyisten rivitalojen paikalle on suunniteltu kolmikerroksinen hotelli. Hotellin länsipuolella on paikoitusalue, jonka on tarkoitus palvella sekä studioiden että hotellin paikoitustarpeita siltä osin kuin riittävää paikoitusta ei ole mahdollista rakentaa kortteliin. Lisäksi paikoitusalue palvelisi kisakeskuksen toimintaa tapahtumien aikaan.

Emäntäkouluntien varrella korttelissa 866 olevan liikerakennusten korttelialueen tehokkuutta on korotettu $e=0,30$:sta $e=0,45$:een. Kyseisen korttelialueen tehokkuus on hieman korkeampi kuin muilla vastaavilla paikoilla, mutta toimintojen sijoittelusta on tehty asemapiirrosta soinen tarkastelu ja suunnitellut toiminnot riittävine paikoituksineen on

mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle kyseisellä tehokkuudella. Kaavamääräys mahdollistaa muutettavan kaavan tapaan polttoaineen jakeluaseman sijoittamisen kortteliin.

Ollinpellonkadun varrella olevien kortteleiden 877, 880 ja 882 käyttötarkoitusta on muutettu matkailu- ja asuinrakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Lisäksi rakentamistehokkuutta on nostettu. Kyseisiin kortteleihin on suunniteltu Kajawoodin elokuvakylää palvelevia toimintoja, kuten kunto- ja lääkärikeskusta, liikuntahallia ja päiväkotia. Kortteli 881 on tarkoitettu kotieläinpuistoa varten ja viereiset maatalousalueet toimisivat kotieläinpuiston laidunalueina. Kortteli 879 on osoitettu kortteleita 880, 881 ja 882 palvelevaksi autopaikojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa tehokkuusluvun korottamisen palvelurakentamisen kortteleissa.

Muutettavassa kaavassa on runsaasti reittejä ulkoiluun, ratsastukseen ja moottorikelkkailuun. Suunniteltujen toimintojen myötä alueen luonne muuttuu, ja tästä johtuen myös kaavassa osoitettuja reittejä on karsittu ja linjauksia muutettu. Vuorelankatu on poistettu katualuevarauksena kokonaan, sillä se jää kisakeskuksen toimintojen alle ja Ollinpellonkatua on lyhennetty eteläosiltaan.

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Emäntäkoulun asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Otteet

Kaavoitustoimi

YMPTEKLT
Kaavoittaja

Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 24.5.-23.6.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely –keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely- keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun Museolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavahankeen luonnosvaiheessa elokuvatuotantoa palveleva studiorakentaminen oli sijoitettu entisen emäntäkoulun pihapiiriin. Ehdotusvaiheessa on päädytty kuitenkin ratkaisuun, jossa studiorakentaminen keskitetään kortteliin 892 ja sijoitetaan studiotoimintaa tukevaa rakentamista myös kortteliin 890. Emäntäkoulun pihapiiri varataan studiorakentamisen sijaan hotelleille korttelin

rauhallisen sijainnin ja avautuvien näkymien vuoksi. Emäntäkoulun pihapiirissä olevan kerrostalon paikalle on sallittu viisikerroksinen rakentaminen. Tälle rakennusalueelle on tarkoitus toteuttaa korkeatasoinen hotelli, joka vastaa näyttelijöiden ja muun keskeisen elokuvatuotannon henkilöstön vaatimustasoa, ja suurimman sallitun kerrosluvun korotuksella on haluttu varmistaa maisemallisesti houkutteleva majoitusvaihtoehto. Lisäksi korkeampi rakentaminen mahdollistaa sen, että entisen emäntäkoulun pihapiiri lampineen voidaan säilyttää mahdollisimman paljon nykyisen kaltaisena.

Emäntäkoulun asemakaavaehdotus merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävillä kokouspaikalla sekä kaavoitus- ja mittaus toimistossa.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Emäntäkoulun asemakaavaehdotuksen nähtävillä asetettavaksi.

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Jäsen Pia Härkönen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (intressijäävi).

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Otteet

Kaavoitustoimi

YMPTEKLT 19.10.2022 § 133
141/10.02.03/2022

Kaavoittaja

Asemakaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 6.9.-7.10.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jossa toivottiin leikkipuistoa Alapellonkadun päähän. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely -keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun museolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaehdotuksesta jätetty muistutus ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisen jälkeen asemakaavaan on lisätty leikkipuisto Alapellonkadun päähän ja muutettu ohjeellisen ulkoilureitin sijaintia siten, että reitti ei kulje enää korttelin 891 alueella. Kyseessä eivät ole sellaiset olennaiset muutokset, joiden vuoksi kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtävillä.

Asemakaavan aluevarauksissa on huomioitu kisakeskuksen tarpeet sekä elokuvatuotantoon liittyvien toimintojen vaatimat toimitilat ja palvelut. Kopia Emäntäkoulun asemakaavasta merkintöjen selityksineen on

esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävillä kaavoitus- ja mittaustoimistossa.

Vs. tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Emäntäkoulun asemakaavan ja esittää sen edelleen kunnanhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi

Päätös

Lautakunta hyväksyi vs. teknisen johtajan ehdotuksen.

Otteet

Kunnanhallitus 19.10.2022
