

Uiton alueen kehittäminen

Kunnanhallitus 09.06.2020 § 130

Elinvoimalautakunta 24.08.2020 § 101

Elinvoimalautakunta 7.10.2020 § 130

Khall 09.06.2020 § 130

Rokua Geopark –alueen yhteisessä matkailun kehittämissuunnitelmassa matkailun kehittämistoimenpiteitä on tarkasteltu maankäytön ja kehittämistarpeiden näkökulmasta. Suunnitelmassa jokaisesta kunnasta on valittu erityisiä alueita tarkempaan tarkasteluun, jossa matkailukeskittymän kehittymistä ja mahdollisuuksia kaavaillaan tarkemmin. Vaalassa tällaisia alueita ovat Uiton alue – Ahmala, Manamansalo ja Säräisniemen matkailualue. Oulujärven rengas on näiden alueiden muodostama yhteys, jonka alueella olevien reittien kehittäminen on toinen keskeinen osa matkailun kehittämissuunnitelmaa Vaalan osalta.

Uiton alueen matkailulliseksi kehittämiseksi tehtäviksi mahdollisiksi toiminnoiksi suunnitelmassa kuvataan elämykselliset majoituspalvelut, tapahtuma- tai konserttikapasiteetti, vuokrauspalvelut, reittiyhteydet ja opastus, vesistömatkailu, talvikalastus ja lumikenkäily, uinti, veneily, melonta, purjehdus, suppailu jne. Alueella on suunnitelmassa kuvatusti kehitettävä satama ja elämyskohde, rantautumispaikka sekä harrastus- ja aktiviteettikeskus. Rokue Geopark –alueen nykyisen majoituskapasiteetin lisäämistä kaavaillaan suunnitelmassa erityisesti elämyksellisen ja luonnonläheisen majoituksen muodossa: Glamping-majoitus, erämajoitus, muumajat, teltat ja vastaava.

Uiton alueella toimiva Taikaloora on vaalalainen matkailu- ja kalastuspalveluja tarjoava yritys. Yritys on viime vuosina investoinut lisäkapasiteettiin useita kertoja, ja sillä on suunnitelmia edelleen kehittää Uiton aluetta matkailun kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Taikalooran edustaja esittelee kokouksessa yrityksen suunnitelmia alueen kehittämiseksi.

Lisätietoja: tekninen johtaja Matti Kaikkonen / matti.kaikkonen@vaala.fi / 0400 855 954 ja kunnanjohtaja Miira Raiskila / miira.raiskila@vaala.fi / 0400 855 920.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus merkitsee tiedokseen Taikalooran katsauksen ja linjaa jatkotoimenpiteistä sen pohjalta.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus merkitsee tiedokseen Taikalooran katsauksen ja lähettää yrityksen kehittämishankkeen kuntaa koskevat asiat jatkovalmisteluun elinvoimalautakunnalle.

Keskustelun kuluessa Aino Leinonen esitti, että Uiton alueen kehittäminen laitetaan elinvoimalautakuntaan valmisteluun, jossa valmistellaan eri vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi. Tapio Huotari kannatti esitystä. Puheenjohtaja totesi tulleen kannatettu vastaesitys, joten päätöksestä tulee äänestää. Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys on JAA, Aino Leinosen esitys on EI. JAA-ääniä antoivat Esa Karjalainen, Tiina Kylmänen, Jenna Leinonen ja Timo Tervonen. EI-ääniä antoivat Tapio Huotari, Kalle Moilanen ja Aino Leinonen. JAA-äännet voittivat äänin 4-3. Puheenjohtaja totesi kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen tulleen päätökseksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Elinvltk 24.08.2020 § 101

Uiton alueen matkailulliseksi kehittämiseksi tehtäviksi mahdollisiksi toiminnoiksi suunnitelmassa kuvataan elämykselliset majoituspalvelut, tapahtuma- tai konserttikapasiteetti, vuokrauspalvelut, reittiyhteydet ja opastus, vesistömatkailu, talvikalastus ja lumikenkäily, uinti, veneily, melonta, purjehdus, suppailu jne. Alueella on suunnitelmassa kuvatusti kehitettävä satama ja elämyskohde, rantautumispaikka sekä harrastus- ja aktiviteettikeskus. Rokua Geopark –alueen nykyisen majoituskapasiteetin lisäämistä kaavaillaan suunnitelmassa erityisesti elämyksellisen ja luonnonläheisen majoituksen muodossa: Glamping-majoitus, erämajoitus, puumajat, teltat ja vastaava.

Uiton alueella toimiva Taikalooran avoin yhtiö on vaalalainen matkailu- ja kalastuspalveluja tarjoava yritys. Yritys on viime vuosina investoinut lisäkapasiteettiin useita kertoja, ja sillä on suunnitelmia edelleen kehittää Uiton aluetta matkailun kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Taikalooran edustaja esittelee kokouksessa yrityksen suunnitelmia alueen kehittämiseksi.

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta keskustelee asiasta ja päättää jatkokesittelystä.

Päätös:

Elinvoimalautakunta keskusteli Uiton alueen kehittämissuunnitelmista ja päätti, että asia palautetaan jatkoselvittelyä varten uudelleen valmisteltavaksi.

Uiton alueen kehittämistä on linjattu Oulujokivarren kuntien matkailun kehittämisstrategiassa. Uiton alueen toimijoiden kesken on käyty läpi alueen toimintoja ja tahtotiloja. Aikaisemmin Vaalan kunnanhallitus on linjannut, että kaikki alueen kehittämisen vaihtoehdot on laajalti kartoitettava. Kokonaisuuden kehittämisen kannalta nykyisessä asemakaavassa on muutostarvetta. Asemakaavassa kortteli 244 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja kortteli 209 asuin- ja liikehuoneistojen korttelialuetta (AL). Näihin liittyvä ranta-alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle kuitenkin sijoittuu myös rakennusoikeutta yhteensä 410 k-m². Alueen kiinteistöjaotus ja maanomistussuhteet eivät täysin vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten mukaan olemassa oleva arvokas rakennuskanta on huomioitava täydennys- ja uudisrakentamisessa. Sekä yleis- että asemakaavassa alueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja muulle ulkoilulle tarkoitettu kulkureitti. Kulkureittiä ei ole kokonaisuudessaan toteutettu, ja osa kulkureitille osoitetusta alueesta on yksityisessä omistuksessa.

Uiton alueen kiinteistö 785-404-133-0, joka kattaa korttelin 244 ja siihen liittyvän ranta-alueen, on noin 1,6 ha kokoinen. Aluetta uudelleen suunnitteleamalla voitaisiin mahdollistaa useita, toisiinsa tukeutuvia toimintoja ja lisätä alueellista elinvoimaa.

Jotta alueesta voitaisiin nopealla aikataululla jo ennen asemakaavan muutosta myydä tai vuokrata osa, tulee alueesta teettää riippumaton kiinteistöarvointi. Riittävällä tarkkuudella laadittu kiinteistöarvointi mahdollistaa alueiden myymisen tai vuokraamisen myös osittain, ei vain kokonaisuutena.

Tekninen johtaja:

Teetetään Uiton alueelle (kiinteistölle 785-404-133-0) Kuntaliiton suosittama, riippumaton kiinteistöarvointi, jonka avulla varmistetaan yritysten yhdenvertainen kohtelu vuokraus- tai myyntitilanteessa. Arvio tehdään nykyisen asemakaavan pohjalta siten, että arviot saadaan erikseen Y- ja VL -merkintäisille alueille.

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että käynnistetään kortteleiden 209 ja 244 ja niihin liittyvän VL-ranta-alueen asemakaavan muutos.

Teknisen johtajan muutettu päätösesitys:

Teetetään Uiton alueelle (kiinteistölle 785-404-133-0) Kuntaliiton suosittama, riippumaton kiinteistöarvointi, jonka avulla varmistetaan yritysten yhdenvertainen kohtelu vuokraus- tai myyntitilanteessa. Arvio tehdään nykyisen asemakaavan pohjalta siten, että arviot saadaan erikseen

Y- ja VL -merkintäisille alueille. Jotta kiinteistöarviota voidaan käyttää, sen tulee olla enintään 3 kuukautta vanha.

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että käynnistetään kortteleiden 209 ja 244 ja niihin liittyvän VL-ranta-alueen asemakaavan muutos.

Päätös: Hyväksyttiin

Elinvltk 23.11.2020 § 163

44/00.04.01/2020

Valmistelija

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti, p. 0400 855954,
matti.kaikkonen@vaala.fi

Uiton alueen kehittämistä on linjattu useissa elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen kokouksissa vuoden 2020 kuluessa. Matkailuyritys Taikalooran edustaja on esitellyt Uiton alueen kehittämiseen liittyviä suunnitelmiaan kunnanhallituksessa 9.6.2020 § 130 ja elinvoimalautakunnassa 24.8.2020 § 101. Uiton alueen asemakaavan päivityksestä on päätetty elinvoimalautakunnan kokouksessa 7.10.2020 § 130 ja kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen kortteleihin 209 ja 244 kokouksessaan 13.10.2020 § 227.

Uiton alue on merkitty Rokua Geopark-alueen matkailun kehittämissuunnitelmassa kehitettäväksi matkailukohteeksi ja vesistömatkailun kehittämisalueeksi. Kehittämisideoissa on linjattu myös kehittyviä majoituspalveluita sekä harrastus- ja aktiviteettikeskus. Uiton alueen kiinteistö 785-404-133-0, kattaa korttelin 244 ja siihen liittyvän ranta-alueen, on noin 1,6 ha kokoinen ja se on Vaalan kunnan omistuksessa. Keskustaajaman osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi.

Elinvoimalautakunta (7.10.2020 § 130) on päättänyt teettää kiinteistölle 785-404-133-0 Kuntaliiton suositteleman, riippumattoman kiinteistöarvioinnin, jonka avulla varmistetaan yritysten yhdenvertainen kohtelu vuokraus- tai myyntitilanteessa. Arvio on teetetty ja se on muodostettu nykyisen asemakaavan pohjalta.

Arvio on teetetty kokonaisuudessaan kiinteistöstä 785-404-133-0 sekä erillisestä alueesta, joka koostuu asemakaavan Y ja VL alueista ja jonka pinta-ala on 6500 neliömetriä.

Vaalalainen yrittäjä on ilmaissut kiinnostuksensa vuokrata ensisijaisesti kiinteistö 785-404-133-0 tai vaihtoehtoisesti sille muodostettu erillinen 6500 m² määräala. Liitteinä on Taikalooran kunnalle osoittama vuokratarjous sekä kaksi riippumatonta kiinteistöarviointia, toinen koko kiinteistölle 785-404-133-0 ja toinen 6500 m² kokoiselle määrälalle.

Valtiontukisäännösten edellyttämän markkinahintaisen vuokran voi selvittää kiinteistön markkina-arvosta määrittelemällä vuokra tontin pääoma-arvon perusteella 4–6 % pääomitus korkoa käyttäen, käyttötarkoituksesta riippuen. Kuntalain mukaan velvollisuus määrittää tontin markkinavuokran markkinaehtoisuus koskee vuokrauksia, joiden pituus on yli 10 vuotta, kun vuokrataan tonttia markkinoilla toimivalle taloudelliselle toimijalle.

Tontin asemakaavan mukainen tai asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus kerrotaan alueelle määritellyllä kerrosneliömetriarvolla. Tästä saadaan tontin pääoma-arvo. Elinkustannusindeksiin sidottu tonttivuokra on asuntotonteissa noin neljä prosenttia pääoma-arvosta ja muissa tonteissa noin viisi-kuusi, joskus seitsemän prosenttia pääoma-arvosta vuodessa. Yleensä vuokran vuosittaiseen tarkasteluun on määritelty jokin mekanismi kuten esimerkiksi elinkustannusindeksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle Vaalan kirkonkylän asemakaava-alueella sijaitsevaa rajattua määrää kiinteistöllä (785-404-133-0) koskevan vuokratarjouksen hyväksymistä (karttaliite). Tekninen johtaja valtuutetaan valmistelevaan ja neuvottelevaan vuokrasopimusluonnos kunnanhallituksen käsittelyyn.

Teknisen johtajan muutettu päätösesitys:

Elinvoimalautakunta päättää palauttaa asian jatkoneuvotteluihin ja uudelleen käsittelyyn asemakaavatarkastelun jälkeen.

Päätös:

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti käydyn keskustelun pohjalta palauttaa asian jatkoselvittelyä varten uudelleen valmisteltavaksi asemakaavatarkastelun jälkeen. Kaikki alueen kehittämisen vaihtoehdot on laajasti kartoitettava.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Tiia Possakka poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.52.
