

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-401-72-29 ja 139-401-72-47

Rakltk 27.08.2025 § 34
237/10.03.00/2025

Valmistelija rakennustarkastaja, Urpo Hyry

Asia:

Liikuntakeskus Taffii Oy hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa liikuntakeskuksen rakentamiseen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle.

Rakennuspaikka:

lin kunta, kirkonseudun asemakaavan muutos, Sähkötie1, AR kortteli 7, tontti 15. Hakija on vuokrannut 2507 m²:n määräalan tiloista Puistola kt.139-401-72-29, Jaakkola kt.139-401-72-47 ja Puisto kt.139-401-233-0.

Rakennushanke:

Rakennushankkeena on 1-kerroksinen 750 m² liikuntakeskus hyvinvointipalveluihin.

Rakennukseen on suunniteltu 226 m² kuntosali, 104 m² peilisali, 103,5 m² spinning Sali, sekä 275 m² hyvinvointipalveluja.

Tontille on suunniteltu 22 autopaikkaa, joista 1 kpl LE-AP.

Rakennus liitetään sähkö-, - vesijohto, -ja viemäriverkostoon.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Liikuntakeskus hyvinvointipalveluihin sopisi keskustan alueelle. Se edistää alueen hyvinvointia, monipuolistaa liikuntamahdollisuuksia sekä paikallisten asukkaiden terveyttä. Toiminta ei aiheuta ympäristöön häiriötä eikä muuta alueen luonnetta merkittävästi. Keskus on tarkoitettu pienimuotoiseksi ja palvelee lähialueen asukkaita – se ei lisää liikennettä tai melua merkittävästi. Hanke tukee kunnan hyvinvointitavoitteita ja vastaa kasvavaan tarpeeseen liikuntapalveluista alueella. Tontilla on ollut aiemmin linja-autoasema.

Rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavassa alueella: Kirkonseudun asemakaavan muutos, AR kortteli 7, tontti 15. Tontti kuuluu asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen.

Asemakaava ei salli liikerakentamista kyseiselle tontille.

Kaava asettaa mm. seuraavat rajoitukset.

Suurin sallittu kerrosluku on I

Tontin tehokkuusluku 0,3, jonka mukaan rakennusoikeutta on 738 m².

Tontille on merkitty rakennusala, jonka sisälle rakennusten tulisi sijoittua.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureina on kuultu seuraavat tilat: kt.139-401-72-31, kt.139-401-72-48, kt.139-401-72-24, kt.139-401-137-8, kt.139-401-75-0, kt.139-401-72-25

Naapuri kt. 139-401-72-48 on jättänyt seuraavat huomautukset:

Sulamisvesien poisto tontilta, mahdollinen aita tonttien 139-401-72-48 ja 139-401-72-47 välille.

Naapuri kt. 139-401-72-31 on jättänyt seuraavan huomautuksen

Linja-autoasema on ollut tontilla 139-401-72-47. Rakennuspaikalla 139-401-72-29, Puistola vuodesta 1962, ei ole ollut rakennusta, vaan kunta on hoitanut sitä

puistona, jossa lapset leikkivät keppareilla, retkeilevät kivien päällä ja vanhukset kulkevat rollaattoreineen. Koiraihmiset ovat liikkeellä aamuvarhaisella ja myöhään illalla. Iin Siltojen ulkomaiset vieraat kulkevat karttoineen Ruustinnan reittiä Ympäristötaidepuistoon ja lapset pyöräilevät Sähkötietä kouluun ja ulkoliikuntatunneille. Nelostien toisella puolella on toimiva kuntosali ja Iisi Areena palveluineen lähellä. Haminantien alussa on kauneushoitola, hieroja, kampaaja jne. Suunnitteilla on koko puiston täyttävä rakennus, ja rakennusalueella on 22 autopaikkaa, joihin autot vaihtuvat monta kertaa vuorokaudessa. Lisäksi on jätehuolto raskaine autoineen. Haminantietä ajetaan hirttorialliseen Wanhahan Haminaan ja suositulle Iin Sillat leirintäalueelle. Nyt Haminantien alkuun suunnitellaan liikennesumppu ja rauhallinen, kaunis asuinalue tuhotaan. Puistoista on aina sanottu, että ne ovat kaupungin keuhkot. Ei mainostaa kuntaa idearikkaana kuntana. Jos kunta antaa tuhota keskellä kylää olevan pienen puiston ja muuttaa asuma-alueen liikennesumpuksi, ei voida puhua idearikkaasta kunnasta.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kunnan arkkitehti on lausunut hankkeesta seuraavasti:

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan ja asemakaavan laatimiselle (MRL 48 §). Iin kirkonkylän keskustaaajama-alue, johon hakijan hallitsemat kiinteistöt kuuluvat, on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena, jonka kaavamääräys edellyttää seuraavaa: Alueen tarkemmassa suunnittelussa "on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot".

"Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä".

"Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan".

Alue on kuitenkin vahvasti Iin keskustan vaikutusalueen piirissä, eikä alueella ole pelto- ja maatalousmaisemaa. Alue on Iin kirkonkylän kaupallinen keskus ja rakentaminen on alueella keskustatyylistä ja kaupallispainotteista. Arkkitehtuuri on monimuotoista eikä rakennuksilla ole yksittäistä selkeää kantavaa tyyliä.

Keskustan asemakaavan perusta

Keskustan asemakaavan tarkoituksena Sähkötien risteysalueella on ollut sekä tiivistää rakentamista keskustataajaman alueella, parantaa kunnan yleistä ulkonäköä, että toimia näkymällisenä puskurina Vt 4 liikenteelle. Kortteli 7 on asemakaavassa merkitty pääsääntöisesti asuinkäyttöön sekä lijoen varressa matkailukäyttöön. Korttelin eteläisimmät tontit on merkitty rivitalotonteiksi lähemmän keskustasijaintinsa takia. Lähellä Iin vanhaa Haminaa on myös kaksi suojeltua tonttia, joilla saa sijaita kivijalkaliike. Asemakaava ei salli liikerakentamista suurimmalle osalle korttelista.

Kiinteistöt 139-401-72-29 & 139-401-72-47

Rakentamisluvan hakijan kiinteistöt rajoittuvat länsipuoleltaan Haminantiehen, pohjoispuoleltaan kahteen rivitalotonttiin sekä puistoalueeseen, itäpuoleltaan Kemintiehen ja eteläpuoleltaan Sähkötiehen. Hakijan kiinteistöt sijoittuvat asemakaavassa heti keskustakortteleiden ulkopuolelle, mutta kuuluvat oleellisesti edelleen keskustaaajamaan. Kiinteistöillä on oleellisesti tärkeitä vaikutuksia keskustaaajaman katukuvalle, Sähkötien ja Haminantien asuinkiinteistöjen viihtyisyydelle sekä Iin keskustaaajaman kaupallisen keskuksen näkyvyydelle Kemintien suuntaan. Iin kunnan laadullinen kuva ulkopaikkakuntalaisille on hyvin riippuvainen keskustakortteleiden ja niiden lähialueiden rakentamisesta sekä

Kemintielle näkyvistä julkisivuista. Sähkötietä pitkin tontin edestä kulkee yksi Kemintien (Vt4) alittavista kevyen liikenteen kulkuväylistä ja sen liikenneturvallisuuden tärkeys on merkittävä.

Suunniteltu rakennus on esitetty sijoittuvan kaavatontin keskelle itä-länsi-suuntaisesti. Pysäköinti on hajautettu rakennuksen itä- ja länsipuolille. Tontin ajoneuvoliikenne on esitetty tapahtuvan Haminantien kautta, mikä rauhoittaa Sähkötien liikennemääriä ja pitää kevyen liikenteen paremmin erillään rakennushankkeen tulevalta asiakasliikenteeltä. Rakennus on yksikerroksinen kaavarajoituksen mukaisesti. Korkeampi rakennusosa tontin itäpäädyssä on perusteltu ja toimiva julkisen näkyvyyden ja keskusta-alueen läheisyyden perusteella. Suunnittelussa tulee kuitenkin varmistua, että pohjoispuolella sijaitsevat naapuritontit eivät jää merkittävästi uuden rakennuksen varjoon. Rakennuksen käyttötarkoitus on liikerakennus, mikä poikkeaa kaavasta. Tontti sijoittuu kuitenkin haasteellisen muotoiselle tontille aivan keskustakortteleiden reunalle, joten poikkeama käyttötarkoituksesta on hyväksyttävä. Liikerakennus on asuinrakennusta toimivampi käyttötarkoitus tontin julkisen näkyvyyden, kaupallisen keskuksen läheisyyden ja pihatoimintojen haasteellisuuden suhteen. Tontin eteläpuolen istutusvaatimus on jätetty huomiotta. Tontilla on tällä hetkellä useita suuria puita, joiden poistaminen rakennushankkeen tieltä vähentää Sähkötien alueen asumismukavuutta ja viherarvoja. Hankkeen yhteydessä tulee korvata poistuvien puiden vihervaiikutusta laadukkaalla maisema- ja viherrakentamisella. Tontin etelälaita on tarpeettomasti merkitty kokonaan ajoväyläksi, vaikka kaava vaatii istuttamista. Eteläsivu on tontin näkyvin julkisivu, joten sen ulkonäköön tulee panostaa myös pihasuunnittelussa. Rakennuksen julkisivuluonnosten värit ovat mietityt ja jäsennellyt. Materiaalivalintana aaltopelti ei kuitenkaan ole sopiva alueen rakennuskantaan. Rakennus sijoittuu keskelle asuinrakentamistontteja sekä erittäin näkyvälle paikalle Kemintien suhteen. Julkisivujen tulee olla tällöin laadukkaita ja materiaaleiltaan sekä sävyiltään ympäröivään maisemaan sopivia. Profiilipellin sijaan tulisi pääjulkisivumateriaalina harkita mieluummin ympäröivien rakennusten mukaisesti esimerkiksi puuverhousta tai tiiltä. Kemintien puoleinen pääty tulee myös tehdä huolitellusti ja laadukkaasti, sillä rakennus toimii osaltaan myös lin kaupallisen keskuksen edustajana ulkopaikkakuntalaisille sekä läpikulkijoille. Julkisivumateriaalit tulee olla kestäviä ja hyväksi todettuja. Julkisivujen rytmitys korosteväreillä ja aukotuksilla tulee jatkosuunnittelussa laadukkaana, jotta vältetään teollisuushallin mielikuvalta. Esitetty suunnitelma ei poikkeaa liikaa asemakaavamääräyksistä eikä myöskään ole ristiriidassa alueen yleis- tai maakuntakaavatasojen kanssa. Mahdolliset muutokset piha-alueilla ja tonttiliittymissä tulee myös jatkossa suunnitella erityisesti liikenneturvallisuus huomioon ottaen. Liikennejärjestelyjen turvallisuus tulee varmistaa Haminantien ja Sähkötien varrella sekä Kemintien alikulun yhteydessä. Sähkötien ja Haminantien risteyksen tehokas ja turvallinen toiminta ei saa heikentyä tontin nykyisestä tai tulevasta käytöstä. Näkymäalueet paikoitusalueen liittymissä tulee pitää avoimina sekä varmistaa että Kemintien alikulua käyttävät kevyen liikenteen kulkijat pystytään huomaamaan tontilta poistuttaessa. Naapuritontin käyttämän ajoyhteyden toiminta tulee varmistaa sekä henkilö- että huoltoliikenteelle. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kyseisillä tonteilla ei ole erityisiä suojeluarvoja. Edellä mainituilla muutoksilla ja vaatimuksilla puollan haettua poikkeamislupaa hakemuksen mukaisille kiinteistöille.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Lehtola Jukka lin kunta

Päätösesitys

Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamislupan.

Perustelut:

Esitetty suunnitelma ei poikkea liikaa asemakaavamääräyksistä eikä myöskään ole ristiriidassa alueen yleis- tai maakuntakaavatasojen kanssa.

Kiinteistöjen 139-401-72-47 ja 139-401-72-48 väliin tulee rakentaa aita.

Hulevesien käsittelystä tulee tehdä oma suunnitelma rakentamislupavaiheessa.

Rakentamislupavaiheessa tulee huomioida kunnan arkkitehdin antamat ohjeet ja huomautukset.

Rakennus liitetään sähkö-, vesijohto-, ja viemäriverkostoon.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuta haitallista yhteiskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Hakemus täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 §.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Hannu Kaisto poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi.