RAKENTAMISLUPAHAKEMUS KIINTEISTÖLLE 139-403-33-0

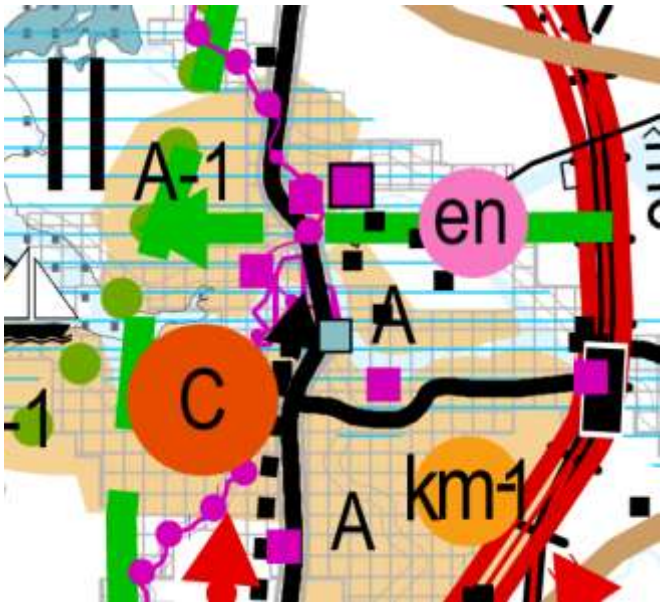
KUNNANARKKITEHDIN LAUSUNTO

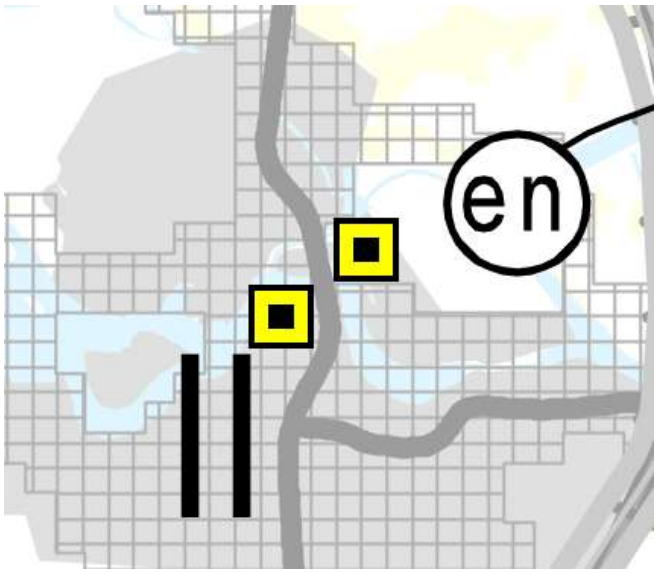
HAETTU LUPA

Hakija tavoittelee rakentamislupaa haja-asutusalueen kiinteistölle sijoitettavalle kalankasvatushallille Iin Keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksen (Asemakylän osayleiskaava) 2025 alueelle.

VOIMASSA OLEVA KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava





Alueella vaikuttaa maakuntakaavassa:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE *(1. ja 3.vmkk)*

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toiminta-edellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE *(2. ja 3.vmkk)*

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015; Kainuun päivitys- ja täydennysinventointi 2011–2013). Luettelot alueista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan ja 3. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksissa.

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) sekä *Kainuun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013* (Maaseutumaisemat – arvokkaiden maisema-alueiden inventointi, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2013) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

en

ENERGIAHUOLLON ALUE *(1. ja 3.vmkk)*

Merkinnällä osoitetaan maakunnan energiahuollon kannalta tärkeät voimalat ja suurmuuntamoiden alueet.

Suunnittelumääräys:

Vesivoimalaitosten yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon vaelluskalojen nousuesteen poistamiseksi tarvittavan kalatien rakentaminen.

▪

MUINAISMUISTOKOHDE *(2. ja 3.vmkk)*

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset.

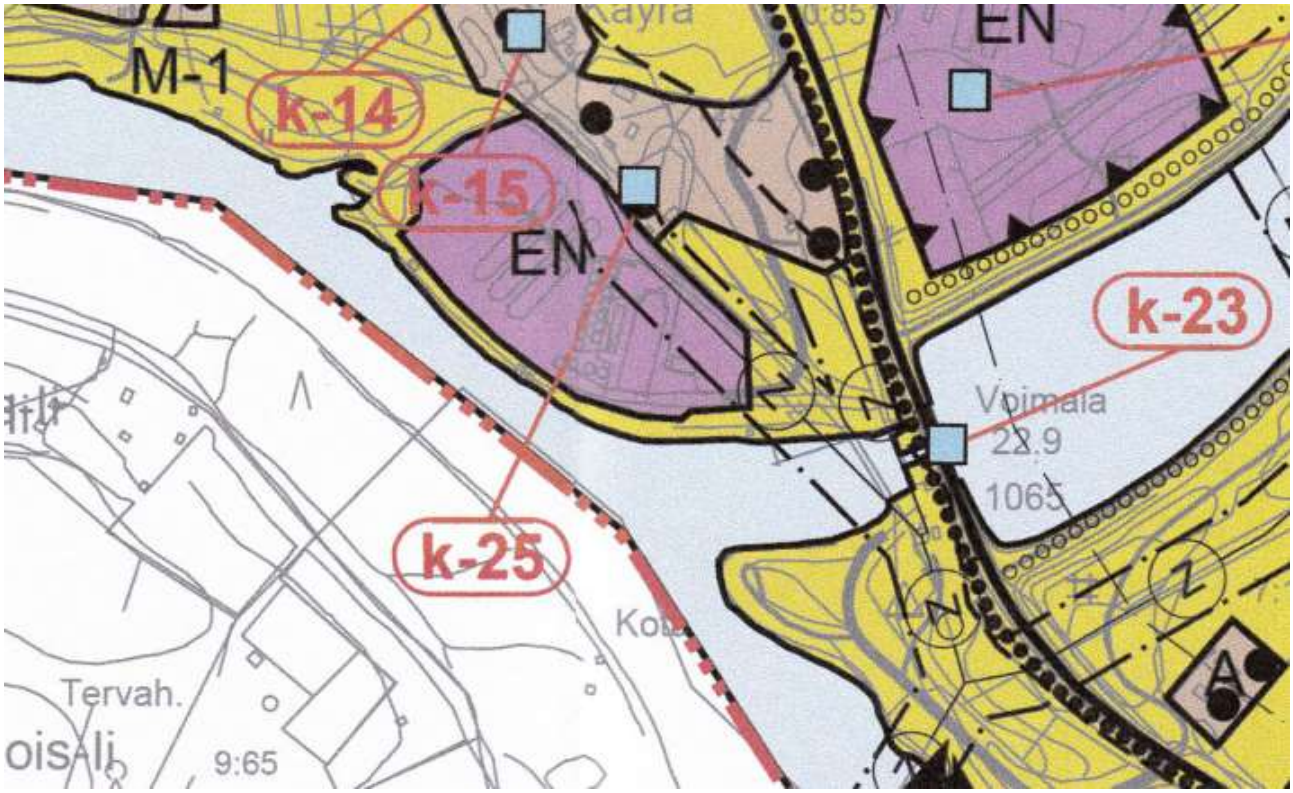
Suunnittelumääräys:

Kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Taajama tai kylä (YKR 2014 ruutuaineisto)

(en) Energiahuollon alue. Lainvoimaisissa maakuntakaavoissa osoitetut maakunnan energiahuollon kannalta tärkeät voimalat ja suurmuuntamoiden alueet.

Yleiskaava

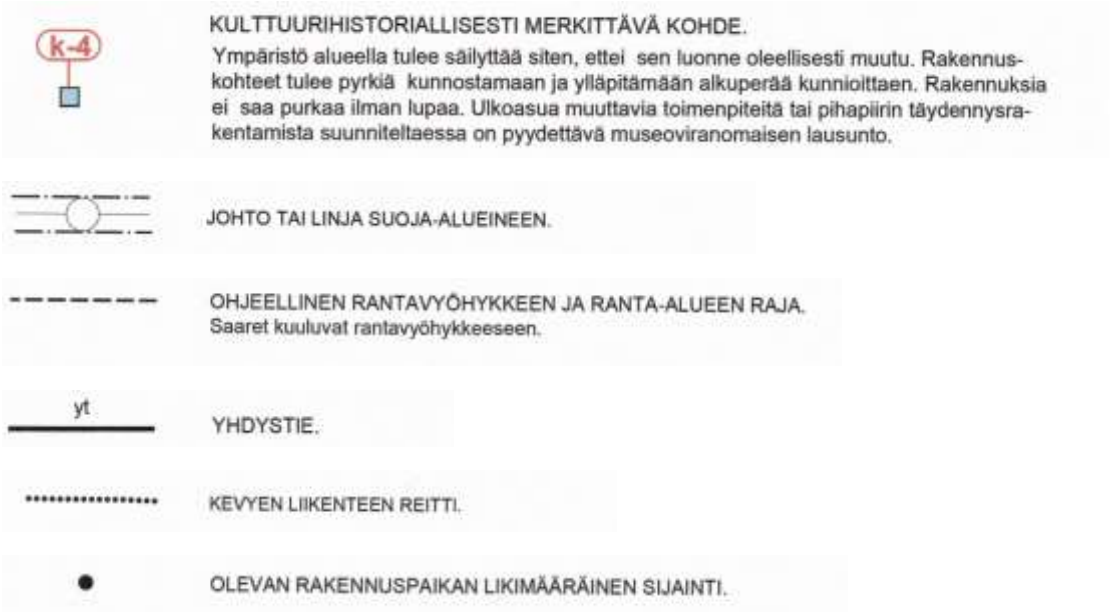


Alueella on Keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava 2025).

Alueella on EN -kaavamerkintä.

Alue rajoittuu Iijoen pohjoisrannan M-1- ja Pohjois-Iin kylätaajaman A- kaavamerkintöihin.

EN	ENERGIAHUOLLON ALUE.
A	ASUNTOALUE.
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue varataan pääasiassa maa- metsätalouden harjoittamiseen. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikko-ja tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä. Rantavyöhykkeen ulkopuolella voi sijaita rakennuspaikkoja seuraavien periaatteiden mukaisesti: Tilalla voi sijaita yksi rakennuspaikka, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 0,3 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kaksi raken-nuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vä-hintään 2 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kolme rakennuspaikkaa, jos tilan ra-kennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 5 hehtaaria. Tilal-la voi sijaita neljä rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 15 hehtaaria. Tilalla voi sijaita 5 rakennus-paikkaa jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähin-tään 35 hehtaaria. Tilalla olemassa olevat rakennuspaikat otetaan huomioon vähennyksenä rakennusoikeuslaskelmassa. Ajankohdan 1.1.2000 kiinteistöja-otustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määräämiselle. Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan yksityistiehen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m2. Yhden rakennuspaikan raken-nusoikeus on 300 k-m2. Lisäksi rakennuspaikalle voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.



YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää maaperätietojen perus-teella hapettuvien kaivumaiden olemassa olo ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen estämiseksi.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Edellä mainittuihin perustuen kunnanarkkitehti lausuu seuraavaa:

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle (AKL 48 §). Jakkukylän keskeinen alue, johon myös valittajan 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”.

Maakuntakaavassa on huomioitu, että alueella vaikuttaa Raasakan patovoimalaitos. Voimalaitoksen maisemavaikutus on merkittävä ja hallitseva. Aluetta ei voida verrata yleisellä tasolla maakuntakaavamerkinnän mainitsemiin pelto-, niitty- tai muihin avoimiin maisemiin. Uudisrakentaminen tulee tehdä täten olemassa olevan maiseman arvoilla, joita tällä alueella ohjaa Raasakan patovoimalaitos.

Iin keskustataajaman osayleiskaavan laajennuksen (Asemakylän osayleiskaava) 2025 suunnittelun perusta

Osayleiskaavan tavoitteina on ollut mm. seuraavat asiat:

- luontoarvojen ja maiseman huomioon ottaminen
- ranta-alueen käyttö kestävää kehitystä tukevalla tavalla
- yleisten virkistystarpeiden huomioon ottaminen

Raasakan patovoimalaitoksen maisema-arvot on todettu myös yleiskaavatasolla. Padon ympärille on kaavoitettu EN-kaavamerkinnän alueita mahdollistamaan voimalaitoksen vaatimat oheistoiminnot. Voimalaympäristön tehdasmainen maisema on rajattu kahdelle EN-kaavamerkinnän alueelle ja niiden ympäristö on jo totuttua patovoimalan maisemaa.

Kiinteistö 139-403-33-0

Kohdekiinteistö rajoittuu Virkkulantiehen tukeutuvaan asuntoalueeseen, Iijoen ranta-alueiden M-1-merkinnän mukaisiin maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin. Iijoen ranta on EN-kaavamerkinnän lähes välittömässä läheisyydessä mutta ei siinä kiinni. Ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakentamista ja luonnonomaista joenrantamaastoa. Virkkulantien koillispuolella on lisää voimalaitokselle varattuja alueita.

Kiinteistön kaavamerkintä on varattu energianhuoltoalueeksi. Alueella sijaitsee Raasakan vesivoimalaitokseen liittyvä kalankasvatustoiminta, jolla toteutetaan vesivoimatuotannon kalatalousvelvoitteita. Rakennushanke koskee olemassa olevan kalankasvatustoiminnan kehittämistä kattamalla kasvatusaltaita hallirakenteella. Hanke ei muuta olevan toiminnan käyttötarkoitusta, vaan tukee alueella jo harjoitettavaa kalatalousvelvoitteen toteuttamista. Hanke ei vaikuta maisemaan, vaan jopa tukee sitä. Toiminta tukeutuu patovoimalan toimintaan.

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei sijoitu rantaviivalle eikä vesialueille. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä ehdotetulla rakennuspaikalla ei ole erityisiä suojeluarvoja.

Maakuntakaavan ohjausvaikutukset tulevat huomioiduksi, kun huomioidaan osayleiskaavan vaatimukset.

Edellä mainittuun perustuen puollan haettua poikkeamista hakemuksen mukaiselle kiinteistölle.

24.9.2026

Iin kunnan Kunnanarkkitehti



_____

Tapani Pukinkorva