

Kiinteistö 72-402-61-19 ROUSKULA

SELVITYS ALUEEN KAAVATILANTEESTA

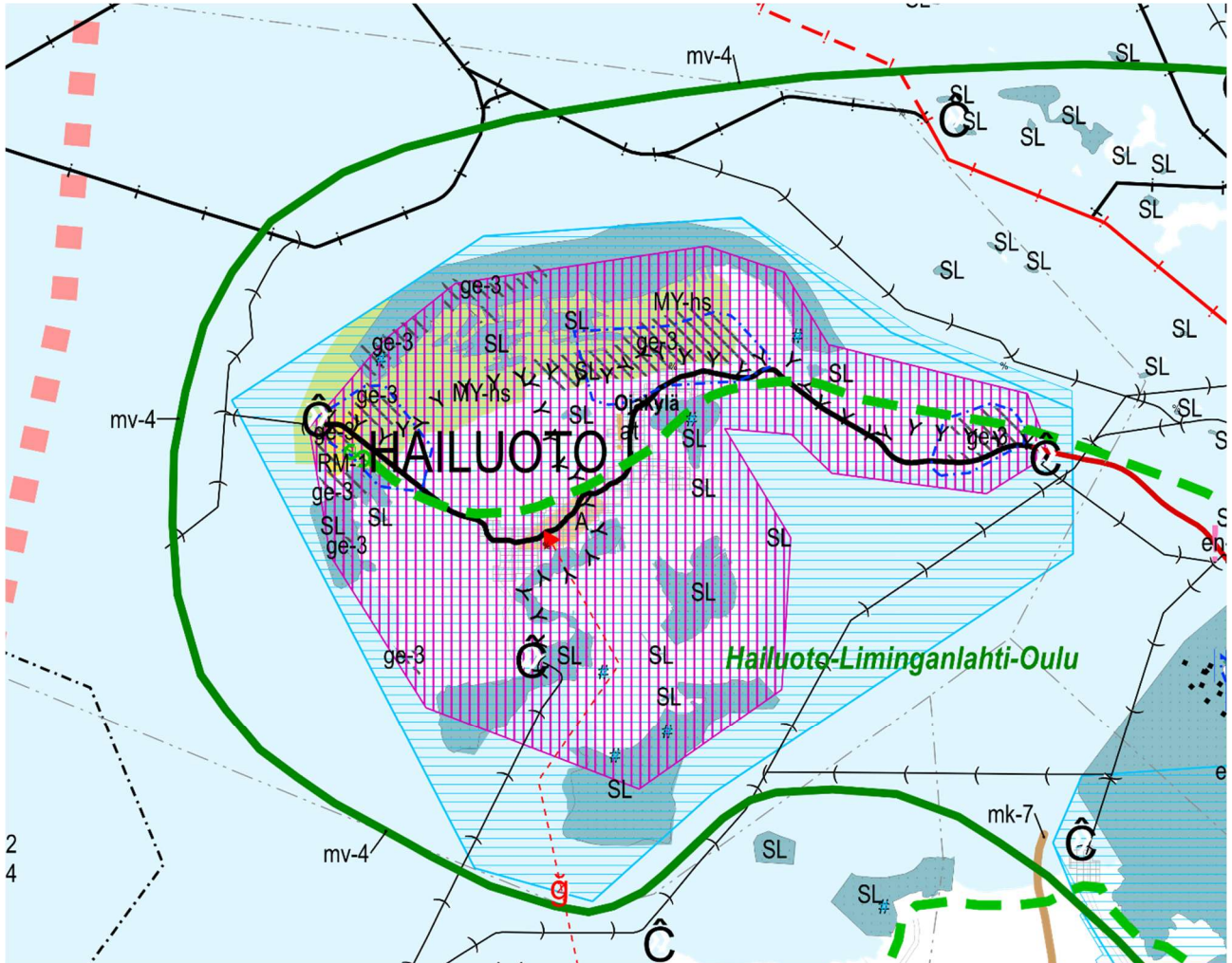
HAILUODON KUNTA

Sisällysluettelo

1 Voimassa olevat kaavat	2
1.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	2
1.2 Hailuodon kunnan strateginen yleiskaava	5
2 Hailuodon kunnan rakennuskaava	6
3 Ote Hailuodon kunnan kaavoituskatsauksesta 2021	7
4 Hailuodon keskustan asemakaavan muutos ja laajennus, ehdotusvaihe, kortteli 16 tontti 1	8

1 Voimassa olevat kaavat

1.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava





VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Aittojärvi-Kyngäs
- Hailuoto
- Iijoen keskijuoksun kulttuurimaisema
- Kalajokilaakso
- Kuusamon kosket
- Limingan lakeus
- Manamansalo
- Määttälänvaara-Vuotunki
- Oulujoen laakso
- Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä
- Säräisniemi
- Tyräjärven kulttuurimaisemat
- Virkkula

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

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

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

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



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

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 keskuukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

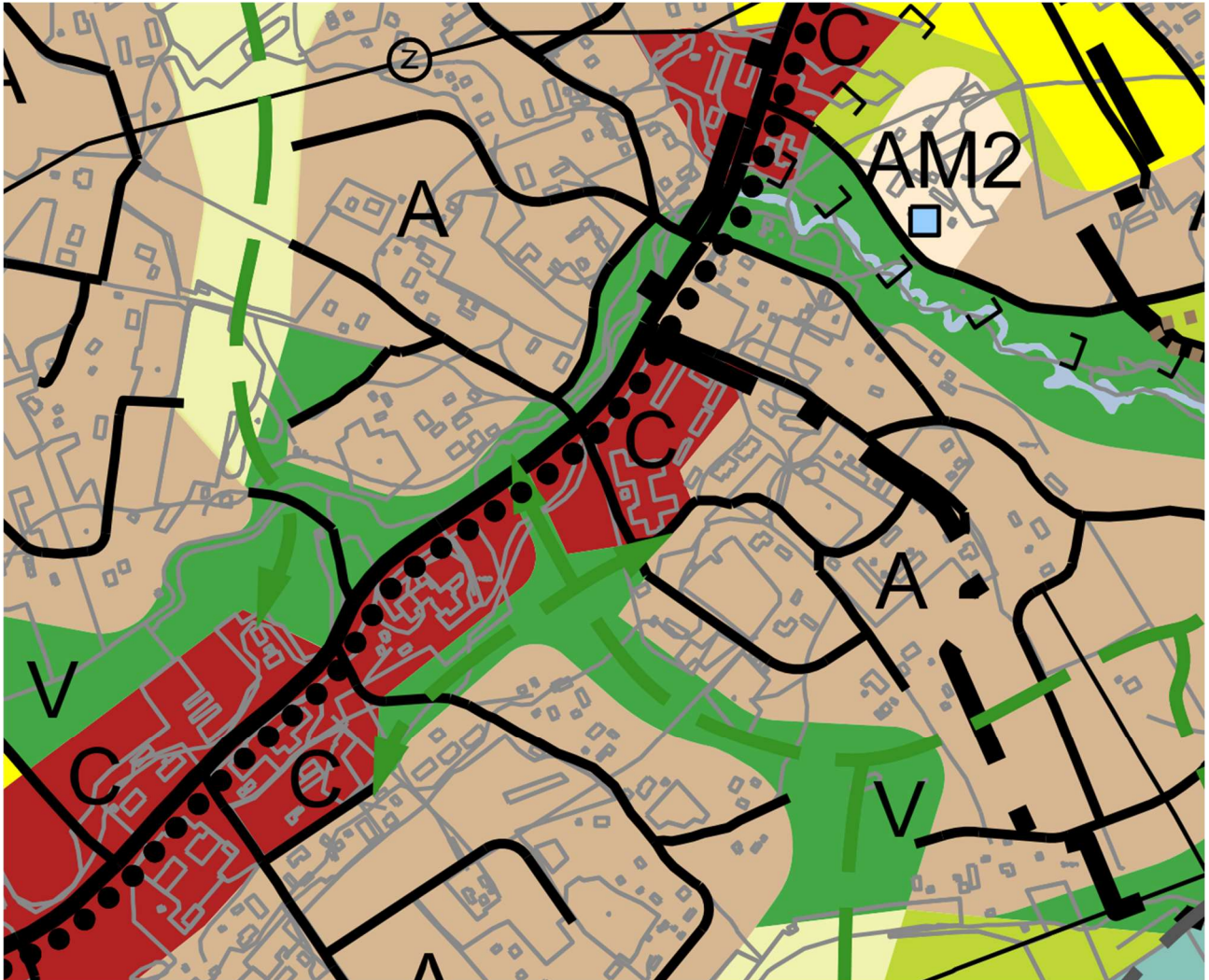
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

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.

1.2 Hailuodon kunnan strateginen yleiskaava



Kiinteistöä 72-402-61-19 ROUSKULA koskeva kaavamääräys A ASUNTOALUE.

A

ASUNTOALUE.

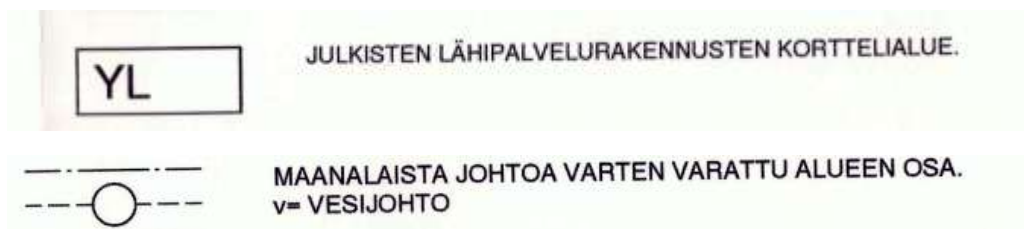
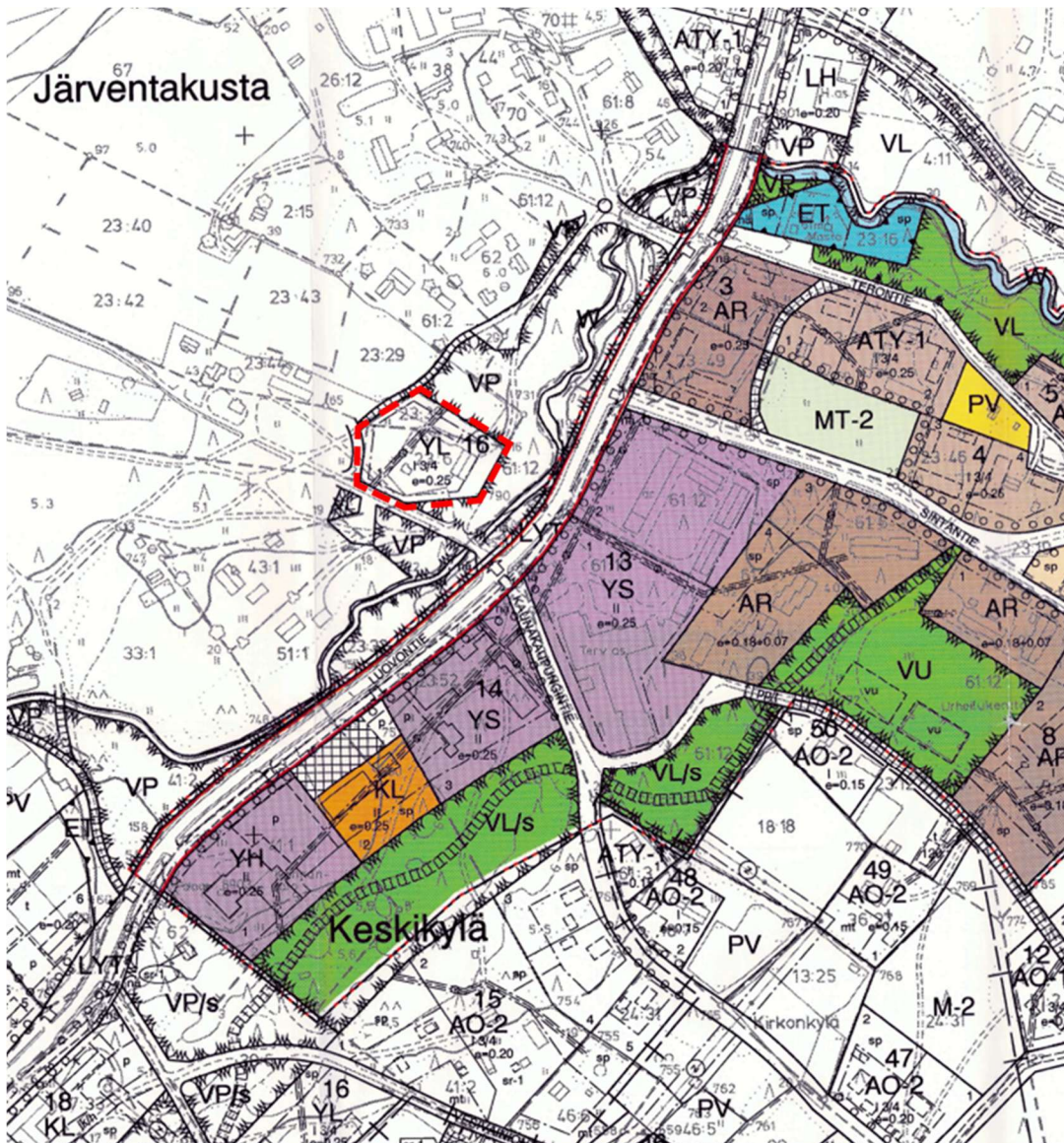
Pääosin jo toteutunut asuntoalue tai erittäin potentiaalinen asumisen täydennysalue.

Alue sisältää rakentamisalueiden ohella myös mm. tiealueita ja viheralueita.

Alueelle rakennettaessa on erityisen tärkeää huomioida lähiympäristön taajamakuva sekä rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maaseutumaisemaan.

Alueen täydennysrakentaminen tulee tehdä yksityiskohtaisemman ja alueen luonnetta tukevan osayleiskaavan mukaan.

2 Hailuodon kunnan rakennuskaava



Rakennuskaavan voimassa oleva alue on väritetty.

Väritetyn alueen ulkopuolelle sijoittuva 72-402-61-19 ROUSKULA on merkitty kaavakarttaan **punaisella katkoviivalla**.

Hailuodon kunnan rakennuskaavan Kiinteistöä 72-402-61-19 ROUSKULA, Kortteli 16 tontti 1, koskeva **ei lainvoimainen** kaavamääräys

YL JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Kerrosluku l u $\frac{3}{4}$, tehokkuusluku e=0.25

3 Ote Hailuodon kunnan kaavoituskatsauksesta 2021

14. Kirkonkylän rakennuskaava

Keskikylän osalta on osayleiskaavan pohjalta laadittu pääosin kunnan omistamia maa-alueita (yht. n.25 ha) koskeva rakennuskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 30.6.1999 ja ympäristökeskus vahvistanut 18.12.2000. Kaava ei enää täysin ole ajanmukainen, mutta antaa käyttökelpoiset lähtökohdat uudistamiselle.

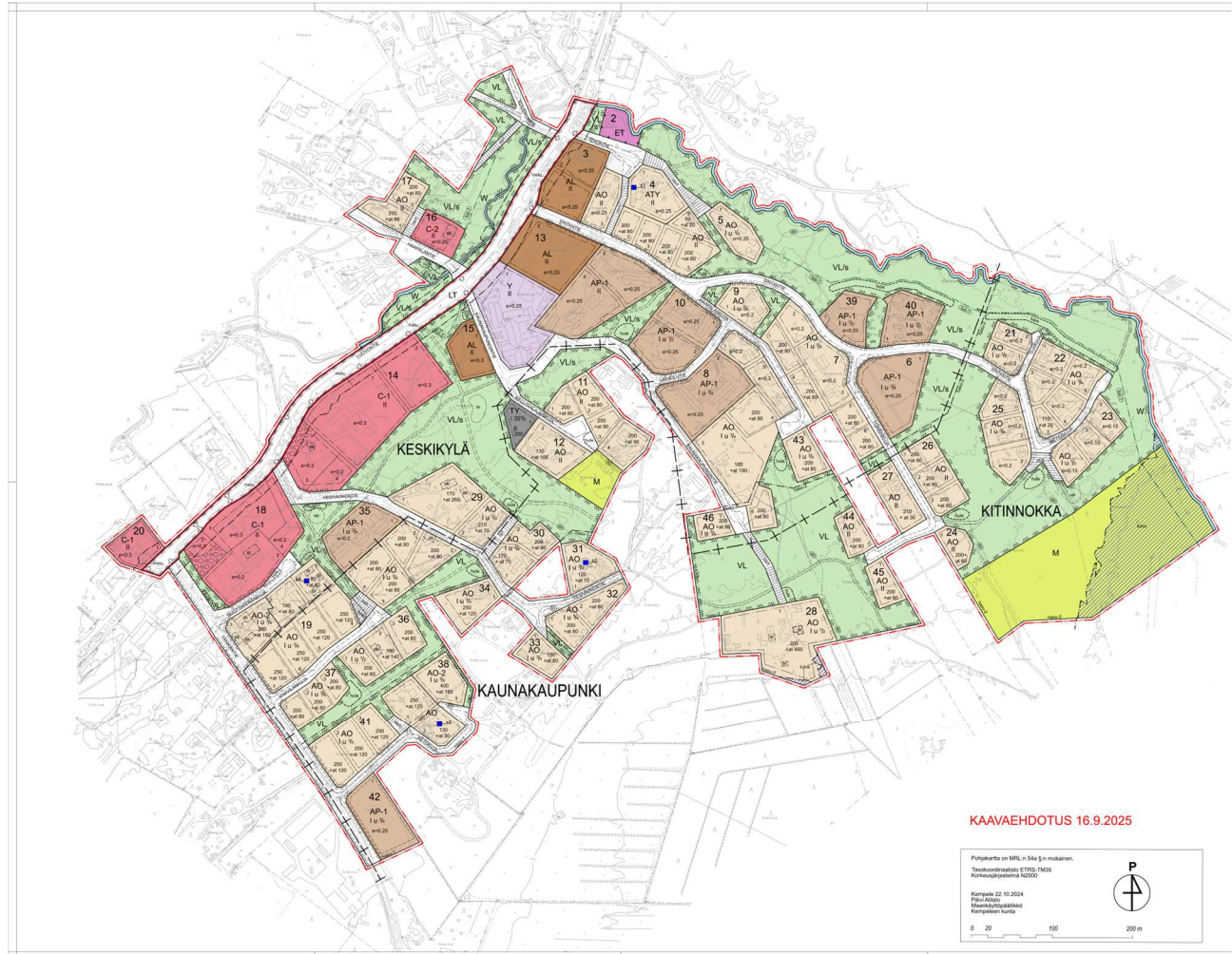
Kaava-alue on omakotirakentamisen osalta toteutunut hyvin. Lisäksi alueelle on v. 2012 myönnetty rakennusluvat kahden rivitalon ja niiden talousrakennusten rakentamiselle. **Hankkeet eivät ole toteutuneet.**

Alueelle on poikkeamiskäsittelyn kautta 7/2021 myönnetty rakennuslupa ns. minitalohankkeelle, jossa rivitalokorttelialueelle rakennetaan 9 kpl (28-60 k-m²) asuinrakennuksia. Rakennustyöt ovat käynnistyneet 9/2021.



Hailuodon kirkonkylän rakennuskaava v. 2000

4 Hailuodon keskustan asemakaavan muutos ja laajennus, ehdotusvaihe, kortteli 16 tontti 1



C-2

KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE.

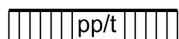
Alueelle saa rakentaa julkisiin ja yksityisiin palveluihin liittyviä toimitiloja ja liikerakennuksia sekä hallintoa palvelevia rakennuksia.

sk

Kyläkuvallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Kohteella on paikallista merkitystä osana alueen kyläkuva. Kohde tulee pyrkiä säilyttämään. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee tehdä kohteen arvot säilyttäen. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

72-402-61-19 Rouskula



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Kaavaehdotuksessa kiinteistöä 72-402-61-19 ROUSKULA, kortteli 16 tontti 1

koskevat kaavamerkinnot C-2, kerrosluku II, tehokkuusluku e=0.25.

Ehdotus on nähtävillä 9.10.2025 – 10.11.2025 välisen ajan.