

IIN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2020



Kunnanhallitus 4.11.2019 § 277

Sisällys

1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa	3
2. Suunnittelujärjestelmä	4
3. Miten voin osallistua suunnitteluun?	6
4. Maakuntakaavoitus.....	7
5. Yleiskaavoitus	8
6. Asemakaavoitus	15
7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne	19
8. Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	19
9. Yhteystiedot.....	20



1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa

Tässä kaavoituskatsauksessa käsitellään maankäytön suunnittelua lin kunnassa vuonna 2020. Katsauksessa kerrotaan tiiviisti lin kunnan voimassa olevista, vireillä olevista ja tulevista kaavahankkeista.

Vuosi 2019 on ollut lin suunnittelun näkökulmasta vilkas. Koko kuntaan laadittavan strategisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty. Muun muassa Karhun uutta merellistä asuinalueetta, Pentinkankaan palvelukeskittymää ja Jakkukylän kyläaluetta koskevia kaavahankkeita on työstetty eteenpäin. Kahden merkittävän tuulivoimahankkeen, Yli-Olhavan ja Ollinkorven, kaavaprosessit ovat edenneet. Uutena asuinalueetta koskevana asemakaavana valmistui kesällä Illinsaaren asemakaavan laajennus. Alueesta muodostuu viihtyisä jatke suositulle Illinsaaren asuinalueelle. Lisäksi on laadittu pienempiä asemakaavan muutoksia.

Myös vuosi 2020 käynnistyy lin kaavoituksessa monipuolisin suunnittelutehtävin. Käynnissä olevien kaavahankkeiden suunnittelua jatketaan. Strategisen yleiskaavan valmistelu tulee olemaan vuoden tärkeimpiä projekteja. Kaavahankkeessa muodostetaan yhteinen tahtotila siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää vuoteen 2040 mennessä. Valmisteilla olevat tuulivoimaosayleiskaavat etenevät tavoiteaikataulun mukaisesti alkuvuodesta valmisteluvaiheeseen ja myöhemmin ehdotusvaiheeseen. Tavoitteena on myös saada useampi käynnissä oleva kaavahanke hyväksymiskäsittelyyn vuoden aikana.

Myös uusia kaavahankkeita ja muita suunnittelutehtäviä on käynnistymässä. Seuraavien uusien asuinalueiden suunnittelu aloitetaan vuoden aikana.

Kunnan tavoitteena on kehittää kuntakeskustaa ja toteuttaa alueelle vuonna 2018 hyväksyttyä asemakaavaa. Keskustan kehittäminen onkin lähtenyt jo mukavasti käyntiin. Uusi liikuntakeskus on valmistumassa ja asuinrakentamishankkeita on lähtenyt liikkeelle. Ympäristöä on kohennettu erilaisin pienin toimenpitein. Keskustan suunnittelu etenee vuonna 2020: valmisteilla on muun muassa yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan torille ja keskeisille katualueille uusi, nykyistä viihtyisämpi ilme.

Keskustan lisäksi kaavahankkeilla ja muulla suunnittelulla tuetaan kyläalueiden elinvoimaa. Kyläalueiden kehittäminen on yksi teema muun muassa valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa.

Kaavoitustyötä tehdään vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Kaavaprosesseissa erilaisten näkökulmat ja tavoitteet sovitetaan yhteen. Kuntalaisten ja vapaa-ajan asukkaiden rooli on suunnittelun kannalta keskeinen, sillä asukkaat ja alueen käyttäjät ovat yleensä oman alueensa parhaita asiantuntijoita. Lin kunnan tavoitteena on aito vuorovaikutus suunnitteluprosesseissa, ja kunta onkin tehnyt töitä sen eteen, että kuntalaisilla olisi mahdollisimman hyvät vaikutusmahdollisuudet. Vuorovaikutteisuudessa on kuitenkin aina kehitettävää, ja tätä työtä kunta tulee jatkamaan vuonna 2020. Lin kunta toivottaa kuntalaiset, loma-asukkaat sekä yritykset ja yhteisöt tervetulleiksi osallistumaan aktiivisesti suunnitteluun myös vuonna 2020.

lissä 30.10.2019

Jaakko Raunio
Kaavoittaja



2. Suunnittelujärjestelmä

Kaavoitusta ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kaavoitus jakautuu kolmeen eri kaavatasoon (maakunta-, yleis- ja asemakaava), joista yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa. Niiden tehtävänä on muun muassa varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Tavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan tarvittavalla tarkkuudella kaikilla kaavatasoilla.

Nykyiset tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueidenkäyttöön. Maakuntakaavassa aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yleiskaava

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö, esimerkiksi asuinalueiden, palvelujen ja liikenneväylien sijainti. Yleiskaava voidaan laatia myös osalle kunnan alueesta (osayleiskaava). Osayleiskaava voidaan tehdä esimerkiksi ranta-alueille, kyläalueelle tai tuulivoimahanketta varten. Yleiskaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso ja luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavassa keskitytään johonkin kunnan osaan ja ratkaistaan sen tuleva käyttö. Siinä määritellään, mitä ja millä tavalla alueelle voidaan rakentaa ja mitä alueella säilytetään. Kaavakartan lisäksi asemakaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kirjallinen kaavaselostus. Myös asemakaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto ja vaikutuksiltaan vähäisten kaavojen osalta kunnanhallitus.



Ranta-asemakaava voidaan laatia, kun tarkoituksena on pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueelle. Kaavan laatimisesta voi vastata maanomistaja tai kunta. Maanomistajan on oltava yhteydessä kuntaan ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä ja toimitettava kuntaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavarunko

Kaavarunko on yleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva ohjeellinen ja epävirallinen suunnitteluväline, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungossa suunnitellaan yleisellä tasolla maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot. Kaavarunko toimii ohjeena muun muassa asemakaavoja laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on käynnissä. Uudistuksen tavoitteena on muun muassa yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, kehittää rakentamisen ohjausta, tukea kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa omaa elinympäristöä koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon sekä varmistaa, että lakiteksti on selkeä ja johdonmukainen.

Nykyiseen kaavajärjestelmään ja eri kaavatasoihin saattaa tulla merkittäviä muutoksia uudistuksen yhteydessä. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

Lisätietoja uudistuksesta löytyy uudistuksen internet-sivuilta osoitteesta: <https://mrluudistus.fi/>

Merialuesuunnittelu

Merialuesuunnittelu on uusi, varsinaisesta kaavajärjestelmästä erillinen suunnittelumuoto. Merialuesuunnittelulla edistetään merialueen eri käyttömuotojen kestävää kehitystä ja kasvua, luonnonvarojen kestävää käyttöä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista.

Suomen kahdeksan rannikkomaakuntaa laativat yhdessä kolme merialuesuunnitelmaa vuoden 2021 maaliskuun loppuun mennessä. Ahvenanmaa laatii oman suunnitelmansa. Suunnitelmat laaditaan laajassa yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Suunnitelman ajantasaisuutta tarkastellaan vähintään kymmenen vuoden välein.

Merialuesuunnittelussa sovitetaan yhteen eri toimialojen tarpeita. Erityisesti tarkastelun kohteena ovat energia-ala, meriliikenne, kalastus ja vesiviljely, matkailu, virkistyskäyttö sekä ympäristön ja luonnon säilyttäminen, suojelu ja parantaminen. Huomiota kiinnitetään myös maanpuolustuksen tarpeisiin, merialueen ominaispiirteisiin sekä maan ja meren vuorovaikutukseen. Lisäksi voidaan käsitellä myös muita teemoja kuten kulttuuriperintöä, kaivannaisalaa, sinistä bioteknologiaa tai meriteollisuutta.

Lisää tietoa merialuesuunnittelusta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton internetsivuilla osoitteesta <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/merialuesuunnittelu> sekä merialuesuunnittelun omilta sivuilta osoitteesta www.merialuesuunnittelu.fi. Suunnittelun osallistumismahdollisuudet on kuvattu sivustolta löytyvässä vuorovaikutussuunnitelmassa.



3. Miten voin osallistua suunnitteluun?

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on monenlaisia mahdollisuuksia osallistua kaavasuunnitteluun. Suunnitteluun voi osallistua esimerkiksi jättämällä mielipiteen/muistutuksen nähtävilläoloaikoina, osallistumalla erilaisiin kaavahankkeita koskeviin tilaisuuksiin tai olemalla suoraan yhteydessä kaavoituksesta vastaaviin henkilöihin. Kaava-aineistot ovat yleensä nähtävilläoloaikoina julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokautta.

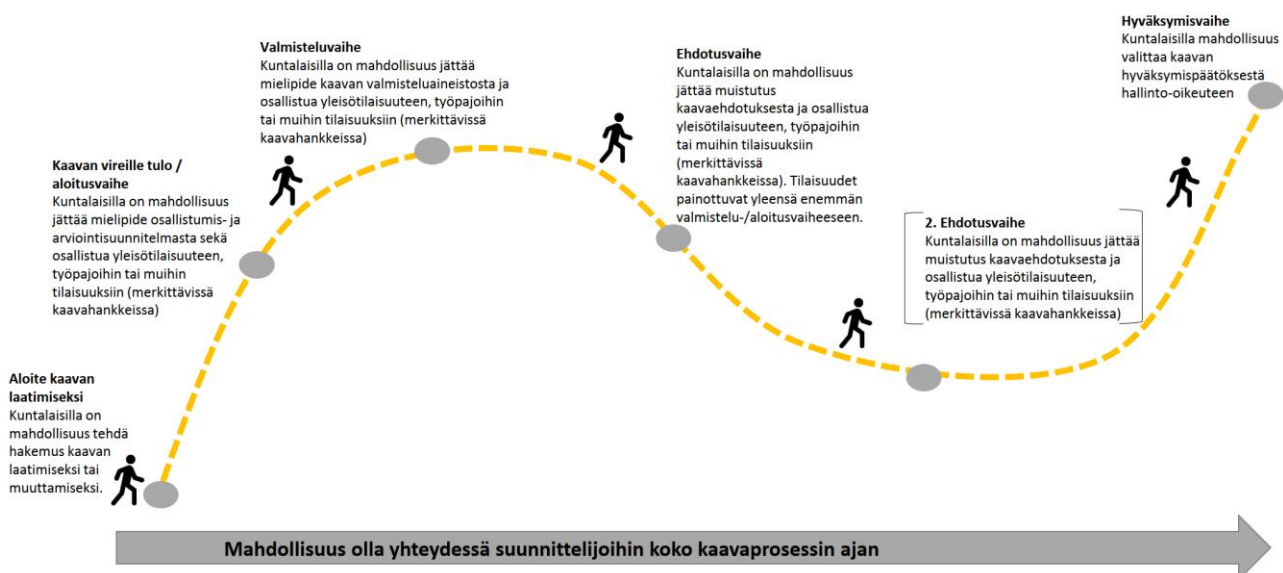
Alla olevassa kuvassa on kuvattu osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet vaihtelevat hieman riippuen kaavan merkittävydestä, mutta perusvaiheet ovat samat. Esimerkiksi vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa prosessi voi poiketa hieman alla esitetystä (Esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on mahdollista asettaa nähtäville samanaikaisesti valmisteluaineiston kanssa. Myös kuulemisajat voivat olla lyhyemmät). Merkittävässä kaavahankkeissa eri vuorovaikutustapoihin panostetaan erityisen paljon: usein kuntalaiset voivat vaikuttaa suunnitteluun tavallisimpien osallistumismahdollisuuksien lisäksi esimerkiksi erilaisten asukaskyselyihin vastaamisen ja työpajoihin osallistumisen kautta.

Kuvassa mainittu toinen ehdotusvaihe toteutuu ainoastaan tilanteessa, jossa kaavaa muutetaan olennaisesti ensimmäisen ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavan alkuvaiheessa (etenkin aloitusvaihe ja valmisteluvaihe) on tärkeä käydä mahdollisimman laajaa vuoropuhelua ja keskustelua eri osapuolten kesken. Tällöin myös osallisten vaikutusmahdollisuudet ovat suurimmillaan.

Kaavan vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta eri vaiheissa päättää lin kunnassa kunnanhallitus. Lopullisen kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa kaavan hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavoitukseen osallistuminen



Kuva 1. Kaavoitukseen osallistumisen palvelupolku.



Tiedottaminen

Kaavojen vireilletuloista, nähtäville asettamisista ja voimaantuloista tiedotetaan paikallislehdissä lehtikuulutuksilla ja kunnan internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikoina kaavat ovat nähtävillä ainakin kunnanviraston asiointipisteessä sekä kunnan internet-sivuilla. Vireillä oleviin kaavoihin voi tutustua myös muulloin kunnan internetsivuilla ja kunnanvirastolla. Yleisötilaisuuksista kerrotaan kuulutuksissa.

Kunta tiedottaa aktiivisesti kaavoitukseen liittyvistä asioista myös sosiaalisessa mediassa.

4. Maakuntakaavoitus

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vaiheittain. Maakuntakaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, jossa käsitellään kaavan vaiheet ja niistä saatu palaute. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa.

Yhteensä maakunnan alueella on voimassa kahdeksan maakuntakaavaa. Iin kunnan aluetta koskien on laadittu seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaava on kuulutettu voimaan muttei ole vielä lainvoimainen, sillä kaavasta on tehty kahdeksan valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

1.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka.

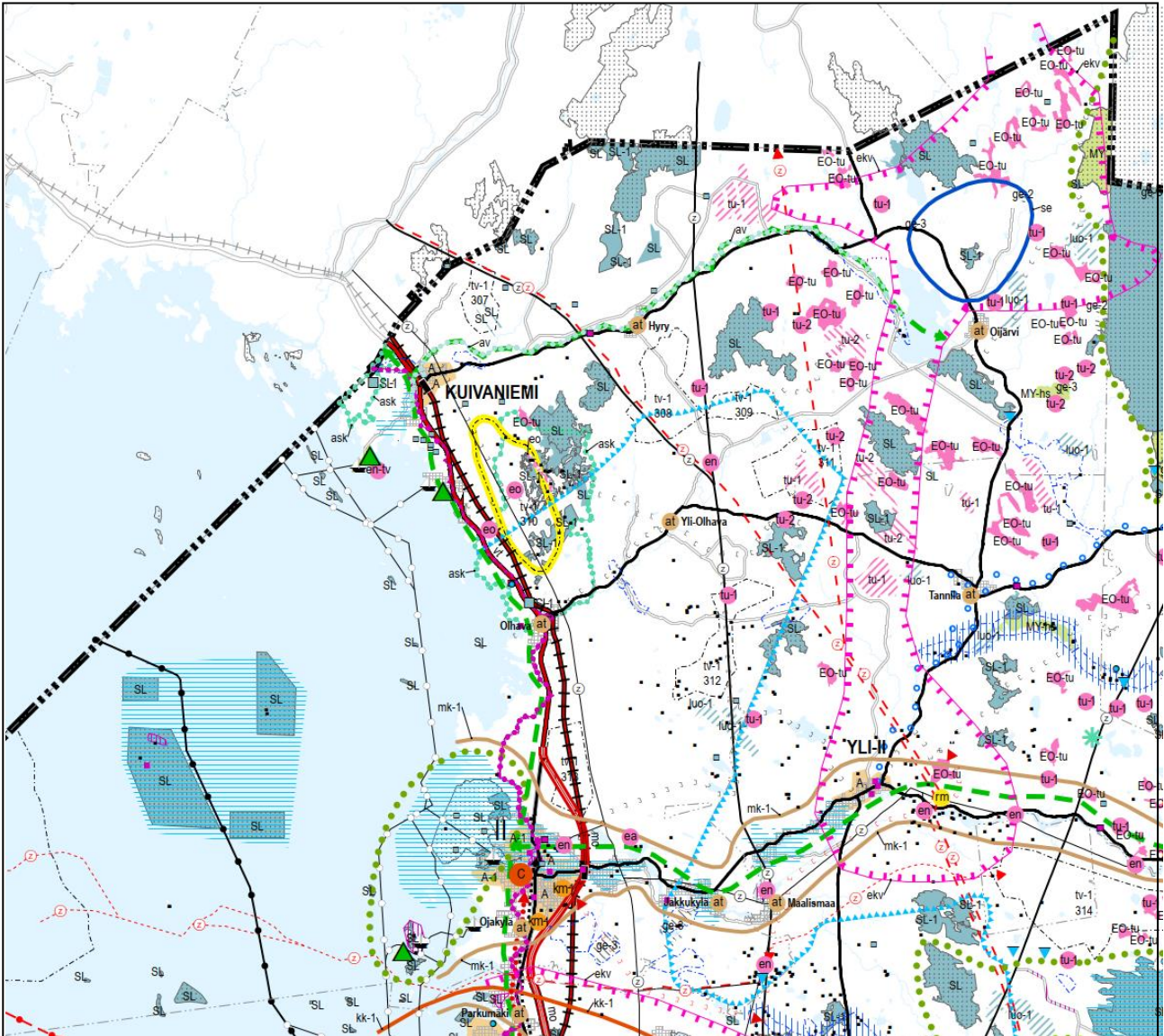
2.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.

3.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta saa Pohjois-Pohjanmaan liiton internetsivuilta osoitteesta:

<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus>





Kuva 2. Ote voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (ei mittakaavassa). Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2019

5. Yleiskaavoitus

Voimassa olevat yleiskaavat

Kunnan alueella on tällä hetkellä voimassa seuraavat osayleiskaavat (suluissa kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä):

- Iin keskustaajaman osayleiskaava (KV 29.2.2016)
- Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (KV 20.2.2012)
- Jakkukylän osayleiskaava (Yli-Iin KV 26.10.2000)
- Karjalankylän osayleiskaava (Yli-Iin KV 28.05.2007)
- Uuden Oulun yleiskaava (Oulun KV 18.4.2016)
- Iin rannikon ja saarten osayleiskaava (KV 22.4.2002, useita kaavamutoksia tehty)



- Kuivaniemen alueella voimassa Merenrannikon yleiskaava (KV 19.6.2000)
- Ojakylän yleiskaava (KV 1.12.2006)
- Oijärven yleiskaava (KV 28.10.2003)
- Koninsaaren osayleiskaavan muutos (KV 15.11.2000)

Tuulivoimayleiskaavat:

- Pahkakosken tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 16.4.2018)
- Palokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 17.12.2018)
- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 20.6.2011)
- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan laajennus (KV 17.9.2012)
- Nybyn tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 11.3.2013)
- Myllykankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 18.6.2012)
- Isokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 27.2.2017)
- Suurhiekan merituulipuiston osayleiskaava (KV 2.6.2017)

Kunnanvaltuusto hyväksyi lin keskustaajaman osayleiskaavan Kirkkosaari-Leppisaaren osa-alueen 4.9.2017. Kaavasta tehtiin valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen keskeisimmiltä osin ja kumosi osittain kunnanvaltuuston 4.9.2017 tekemän päätöksen. Kunta on hakenut asiaan liittyen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Kunnan voimassaolevien yleiskaavojen yhdistelmä löytyy osoitteesta:

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Yleiskaavojen aineistoja löytyy myös kunnan internet-sivuilta osoitteesta:

<https://www.ii.fi/voimassa-olevat-kaavat>

Vireillä olevat yleiskaavat

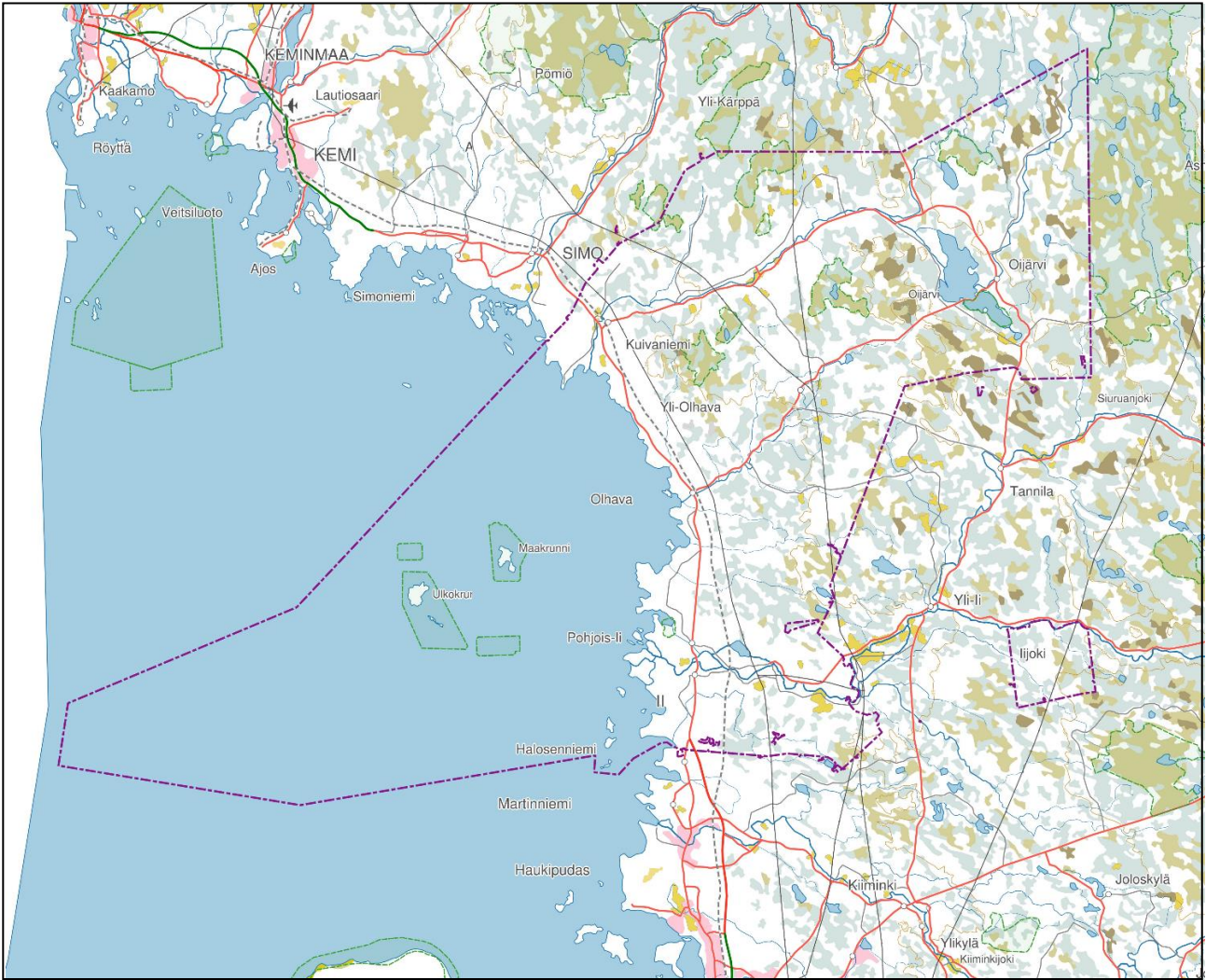
Lin strateginen yleiskaava 2040

Kunnanhallitus päätti strategisen yleiskaavan laatimisesta maaliskuussa 2019. Koko kuntaan laadittavan yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Strateginen yleiskaava täydentää vuonna 2018 hyväksyttyä lin kuntastrategiaa 2018-2025. Tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Kaavassa käsitellään laajasti eri teemoja. Tarkasteltavia aihealueita ovat muun muassa yhdyskuntarakenne, luonto ja luonnonsuojelu, maisema ja kulttuuriympäristö, elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä virkistys. Kaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevia aineistoja ja selvityksiä. Myös uusia taustaselvityksiä laaditaan muun muassa tuulivoimaan liittyen.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Myös kaavan taustaselvitysten laatiminen on käynnistetty samaan aikaan. Alustavan aikataulun mukaisesti tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville syksyllä 2020.





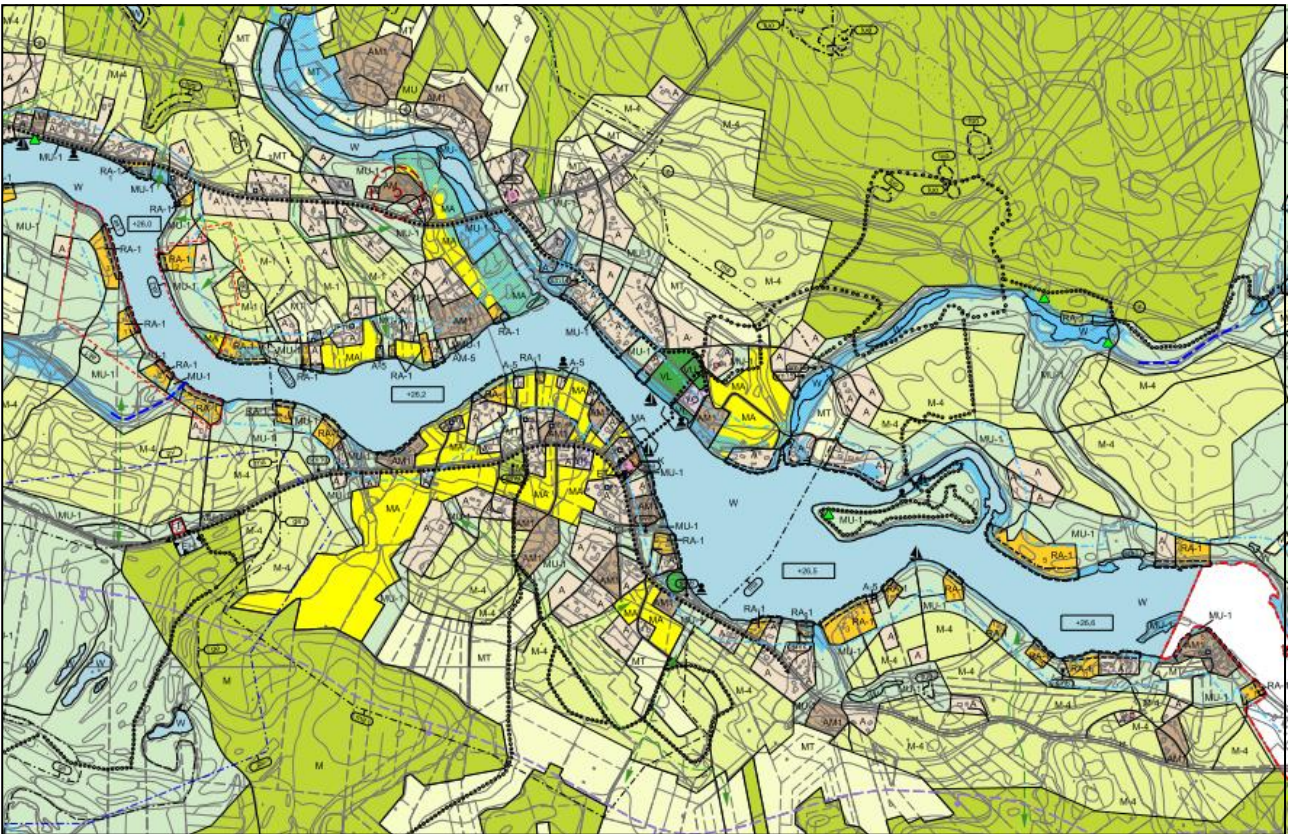
Kuva 3. Strategisen yleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluu koko kunta vesialueineen.

Jakkukylän osayleiskaava 2040

Jakkukylä liittyi osaksi lin kuntaa vuoden 2018 alusta. Alueen osayleiskaavaa ollaan uudistamassa. Suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa rantavyöhykkeen ulkopuolisten kyläalueiden täydennysrakentaminen nykyistä paremmin. Tavoitteena on tukea kylän elinvoimaisuutta. Lisäksi suunnittelun yhteydessä tehdään muut tarvittavat päivitykset alueen voimassa oleviin yleiskaavoihin.

Yleiskaavatyö käynnistettiin vuoden 2018 alkupuolella. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä keväällä 2019. Kaavasta saatiin varsin runsaasti palautetta, jota on käyty huolellisesti läpi. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet. Kaavaa on työstetty eteenpäin ja taustaselvityksiä on täydennetty kesällä 2019. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville loppuvuodesta 2019.





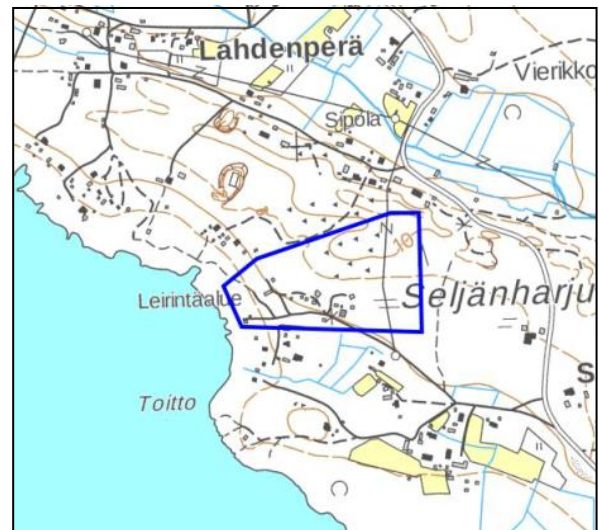
Kuva 4. Ote alkuvuonna 2019 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta keskeisen kyläalueen kohdalta.

lin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Seljänperän alueella

Seljänperän alueella on käynnissä osayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen toteuttaminen. Kaavan laatiminen on käynnistetty huhtikuussa 2018.

Kaavamutoksen rinnalla laaditaan asemakaava, jossa asuinalue suunnitellaan tarkemmin. Suunnittelua jatketaan vuonna 2020. Tavoitteena on asettaa kaavan valmisteluaineisto nähtäville kesään 2020 mennessä.

Viereisessä kuvassa 5. on esitetty suunnittelualueen rajaus.



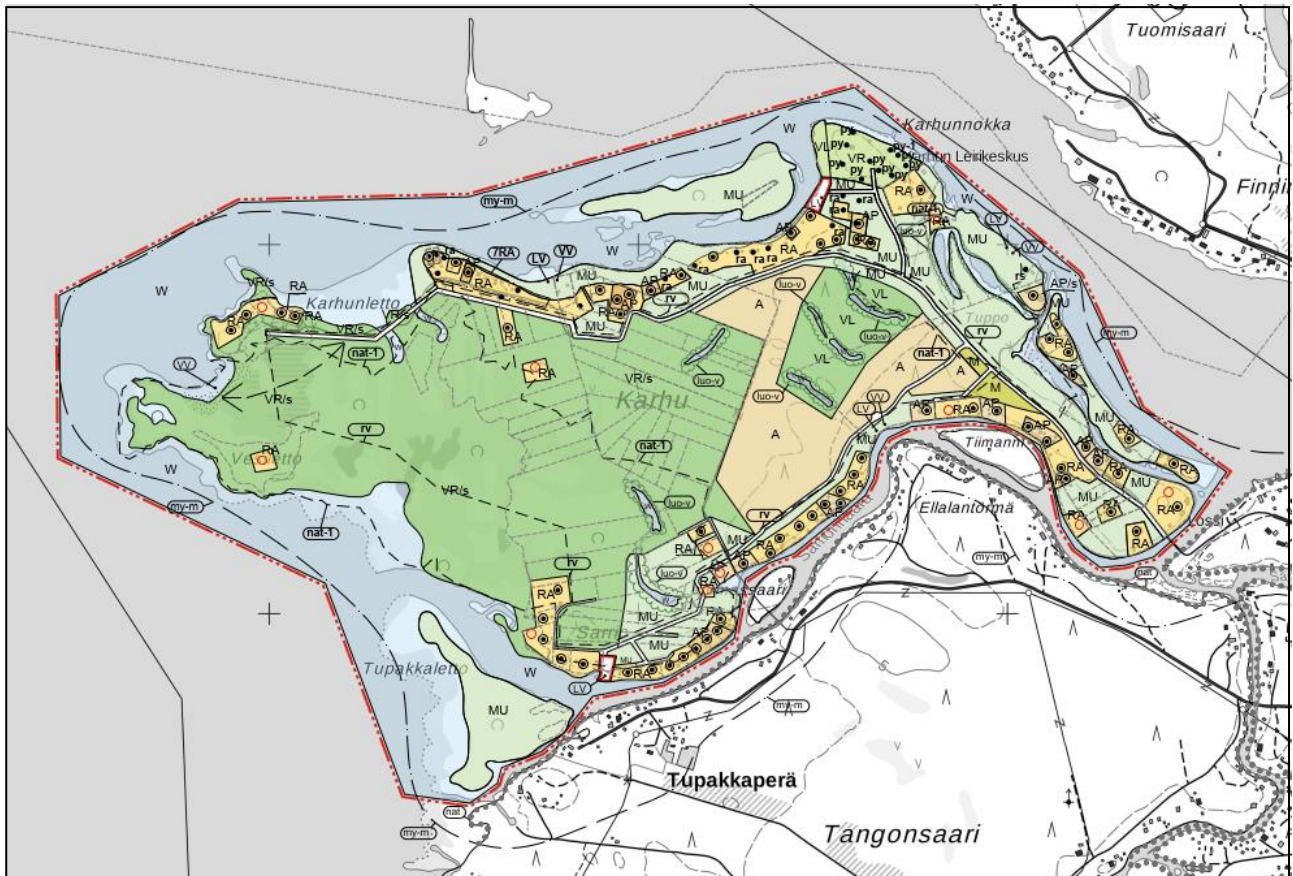
Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Karhun alueella

Osayleiskaavan muutos on käynnistetty loppuvuodesta 2017. Kaavamuutoksen suunnittelualue sisältää Karhun saaren kokonaisuudessaan ja osan pääsaaren vieraisista lähisaarista. Kaavahankkeen keskeisenä tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Tälle alueella laaditaan yleiskaavan rinnalla asemakaava. Osayleiskaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia muuttaa nykyisiä lomarakennuspaikkoja pysyvään asutukseen. Kaavahankkeessa suunnitellaan lisäksi saaren virkistyskäyttöä.

Saari kuuluu kokonaisuudessaan Natura-alueeseen, mikä asettaa tarkat reunaehdot suunnittelulle. Luontoarvot on otettu kattavasti huomioon suunnittelussa. Saari kuuluu Natura 2000 –verkostoon ja kaavahankkeisiin (yleiskaavan muutos ja saaren keskiosaan laadittava asemakaava) liittyen on laadittu luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Natura-arviointi on ollut lausuttavana ELY-keskuksessa ja luonnonsuojelualueen haltijoilla.

Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen laaditaan vastineet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville talven 2019-2020 aikana.

Kaavoitettavan alueen sijainti on esitetty sivun 18. kuvassa 11.



Kuva 6. Ote alkuvuonna 2019 nähtävillä olleesta Karhun aluetta koskevasta yleiskaavan muutosluonnoksesta.

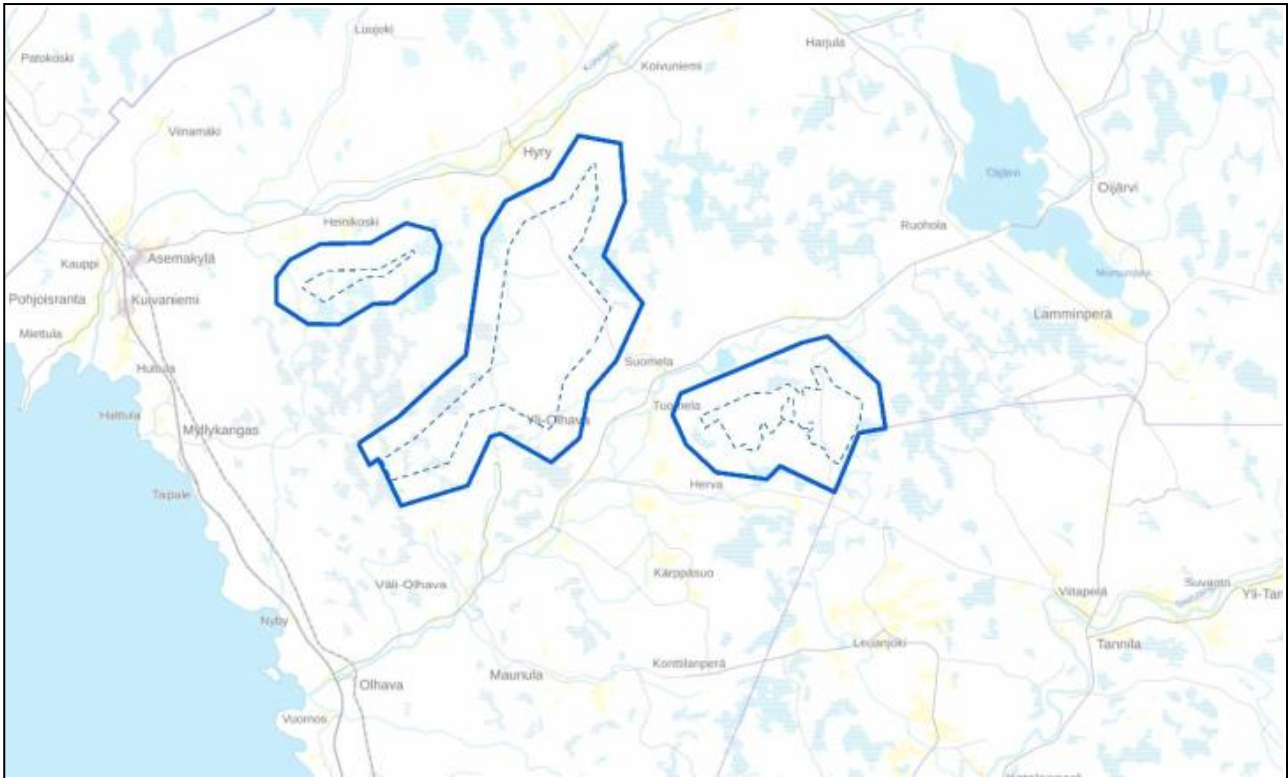


Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Megatuuli Oy suunnittelee noin 60 tuulivoimalan suuruisen tuulivoima-alueen rakentamista lin Yli-Olhavan alueelle noin 20 kilometriä lin keskustaajamasta pohjoiseen. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hankkeessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA –yhteismenettelyä.

Hankkeen YVA-menettelyssä tutkitaan nollavaihtoehdon (toteuttamatta jättäminen) lisäksi kahta toteutusvaihtoehtoa: 60 tuulivoimalan (VE1) ja 40 tuulivoimalan (VE2) puistoja. Sähkönsiirron osalta tarkastelussa on viisi vaihtoehtoa. Vaihtoehdot ovat YVA-suunnitelmavaiheen mukaiset ja saattavat tarkentua YVA- ja kaavaprosessin edetessä.

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä ympäristövaikutusten arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä keuhällä 2019. Saatua palautetta on analysoitu kesän ja syksyn 2019 aikana. Hankkeeseen liittyvä asukaskysely on ollut avoinna noin kolmen viikon ajan lokakuun puolesta välistä marraskuun alkupuolelle. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja ympäristövaikutusten arviointiselostus julkisesti nähtäville alkuvuonna 2020.



Kuva 7. Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan hankealueen sijainti. Ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta / YVA-suunnitelmasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualan rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. YVA-menettelyssä tarkasteltavat sähkönsiirtovaihtoehdot löytyvät arviointisuunnitelmasta / YVA-suunnitelmasta, joka on luettavissa kunnan internet-sivuilla.

Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaava

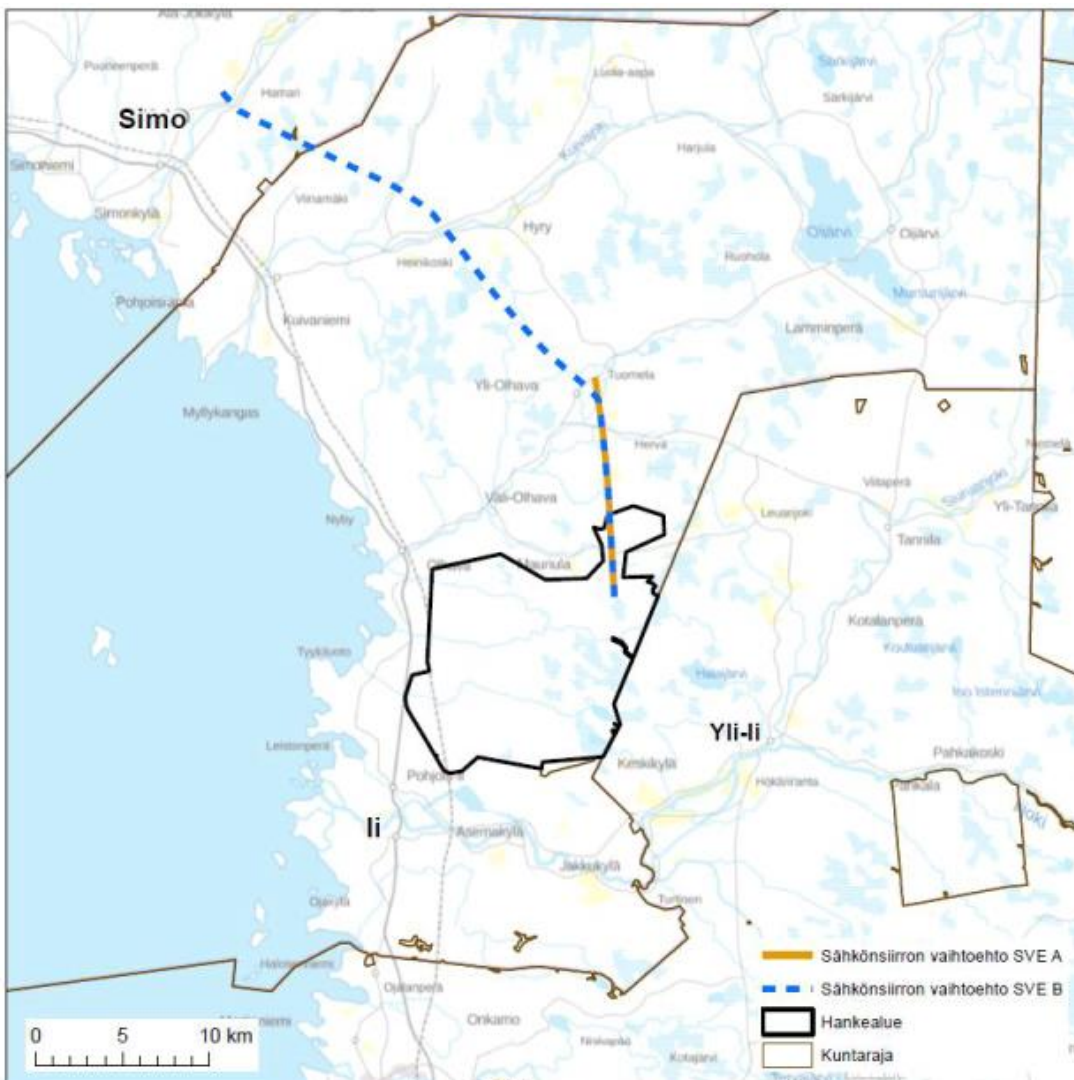
Ilmatar li Oy suunnittelee enimmillään noin 63 tuulivoimalan suuruisen tuulivoimahankkeen rakentamista lin keskustataajamasta 4-20 kilometriä koilliseen rajautuen Oulun kaupungin rajaan Yli-lissä. Yleiskaava



laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hankkeessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA –yhteismenettelyä.

Hankkeen YVA-menettelyssä tutkitaan nollavaihtoehdon (toteuttamatta jättäminen) lisäksi kahta toteutusvaihtoehtoa: 63 tuulivoimalan (VE1) ja 15 tuulivoimalan (VE2) puistoja. Tuulivoimapuiston liittämiseksi kantaverkkoon tutkitaan kahta vaihtoehtoa, joko liittymistä Yli-Olhavan Tuomelan sähköaseman ympäristössä (11 km) tai Simon kunnan puolella Simojoen sähköasemalla (n. 40 km). Uusi 110 kV:n voimajohto sijoittuisi nykyisten voimajohtojen viereen. Vaihtoehdot ovat YVA-suunnitelmavaiheen mukaiset ja saattavat tarkentua YVA- ja kaavaprosessin edetessä.

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä ympäristövaikutusten arviointisuunnitelma on ollut kahden kuukauden ajan julkisesti nähtävillä kesällä 2019. Saatu palaute analysoidaan syksyn 2019 aikana. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja ympäristövaikutusten arviointiselostus julkisesti nähtäville alkuvuonna 2020.



Kuva 8. Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaavan hankealueen sijainti ja YVA-menettelyssä tutkittavat sähkönsiirtovaihtoehdot. Ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta / YVA-suunnitelmasta (ei mittakaavassa). Suunnittelalueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Tulevat yleiskaavat:

Kuivaniemen taajaman alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnan tavoitteena on laatia alueelle yleiskaava lähivuosina. Yleiskaavatyön käynnistäminen ajoittuu vuosille 2021-2022. Parhailaan laadittavana oleva strateginen yleiskaava koskee myös Kuivaniemen aluetta, mutta kaava on hyvin yleispiirteinen eikä ohjaa suoraan rakentamista.

Lähivuosina tulee tarkasteltavaksi mahdollinen tarve päivittää Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan ratkaisuja ja lijkivarren rantarakentamista.

Kunta suhtautuu myönteisesti uusiutuvan energian hankkeisiin. Tuulivoimayleiskaavoja laaditaan tarpeen mukaan. Aloitteet kaavojen laatimiseen tulevat yleensä maanomistajilta tai tuulivoimatoimijoilta, mutta kunta ohjaa tuulivoimahankkeiden kokonaisuutta.

6. Asemakaavoitus

Voimassa olevat asemakaavat

Iin ja Kuivaniemen taajamien lisäksi kunnassa on asemakaavoitettua aluetta Myllykankaalla ja Kaakkuriniemessä. Lisäksi on laadittu useita ranta-asemakaavoja.

Iin kunnan voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta: <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Vuoden 2019 aikana on tullut voimaan seuraavat asemakaavat:

- Illinsaaren asemakaavan muutos ja laajennus
- Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 39 tontilla 1 (Tornikuja)
- Kirkonseudun asemakaavan muutos, Jokisuuntien ja Rytikujan tiealueet (maantie 18755)





Kuva 9. Illinsaaren asemakaavan laajennusalueella (Saarenrinteen asuinalue) sijaitsee yksitoista asuintonttia joen läheisyydessä.

Vireillä olevat asemakaavat

Karhun asemakaava

Asemakaavalla suunnitellaan saaren luontoarvot huomioiva asuinalue. Kaavan laatiminen on aloitettu vuoden 2017 lopussa. Kaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuonna 2019. Kesän ja syksyn 2019 aikana kaavan työstämistä on jatkettu ja taustaselvityksiä täydennetty.

Saari kuuluu kokonaisuudessaan Natura-alueeseen, mikä asettaa tarkat reunaehdot suunnittelulle. Luontoarvot on otettu kattavasti huomioon suunnittelussa. Saari kuuluu Natura 2000 –verkostoon ja kaavahankkeisiin (yleiskaavan muutos ja saaren keskiosaan laadittava asemakaava) liittyen on laadittu luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Natura-arviointi on ollut lausuttavana ELY-keskuksessa ja luonnonsuojelualueen haltijoilla. Natura-arviointiin laaditaan asemakaavan osalta täydennyksiä ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella. Tämän jälkeen Natura-arvioinnista pyydetään uudet lausunnot.

Kaavan valmistelu etenee siten, että kaavaehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville kesällä 2020. Tällöin kuntalaiset ja muut osalliset voivat ottaa kaavaan jälleen kantaa. Tavoitteena on, että kaava etenisi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 loppupuolella.





Kuva 10. Luonnosvaiheen kuvamateriaalia Karhuun tulevasta uudesta asuinalueesta. Tonteille mahdollistetaan erilaisten piharakennusten ja harrastusmahdollisuuksien sijoittaminen.

Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 326

Kaavamuutos on käynnistetty kunnan aloitteesta kesällä 2018. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on kehittää aluetta tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei tulla osoittamaan sellaisia kaupan toimintoja joiden sijoittuminen Pentinkankaalle vaarantaa keskusta-alueen kehittämisen. Kaavamuutoksen liittyen on laadittu liikenneselvitys ja kaupallinen selvitys.

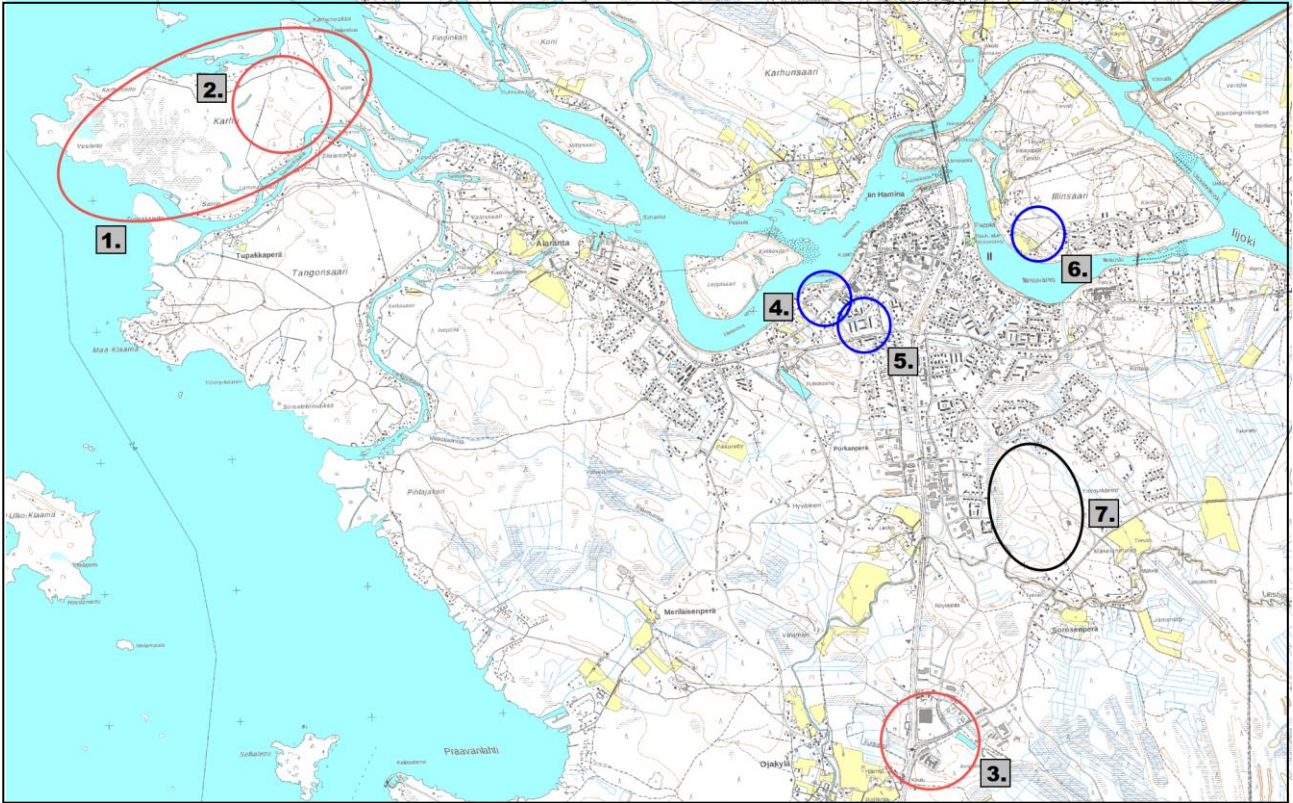
Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2018. Vuoden 2019 aikana kaavaan liittyen on laadittu taustaselvityksiä ja rakennemalleja sekä käyty neuvotteluja eri sidosryhmien kanssa. Kaavan valmisteluaineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville alkuvuonna 2020.

Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet

Muita vireillä olevia asemakaavahankkeita ovat Kaakkuriniemen asemakaavan muutos ja Seljänperän asemakaava. Kaakkuriniemen asemakaavan muutos on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2019 loppuun mennessä. Kaavahankkeessa alueen asemakaavaa tarkistetaan alueelle suunnitteilla olevan satamanhankkeen vuoksi. Seljänperän asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen



toteuttaminen. Asemakaavan valmistelua jatketaan ja kaavan valmisteluaineisto on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville kesään 2020 mennessä. Suunnittelualueen likimäärinen rajaus on esitetty sivun 11. kuvassa 5.



Kuva 11. Keskustaajaman alueen kaavahankkeet kartalla.

Vireillä olevat	Vuonna 2019 voimaan tulleet	Tulevat
1. Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Karhun alueella	4. Kirkonseudun asemakaavan muutos - Jokisuuntien ja Rytikujan tiealueet (mt 18755)	7. Sorosen kaavarunko
2. Karhun asemakaava	5. Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 39 tontti 1 (Tornikuja)	
3. Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 326	6. Illinsaaren asemakaavan muutos ja laajennus	

Tulevat asemakaavahankkeet

Tavoitteena on käynnistää vuoden 2020 aikana kaavarungon laatiminen Sorosentien läheisyydessä sijaitsevalle uudelle asuinalueelle. Kaavarungon laatimisen jälkeen aluetta asemakaavoitetaan vaiheittain.

Vanhan Haminan asemakaava on tarpeen päivittää lähivuosina. Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1989. Kaavatyön aloittaminen ajoittuu vuosille 2021-2022.

Kunta laatii pieniä asemakaavan muutoksia tarpeen mukaan.



7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne

Kunnan tonttitarjonta on tällä hetkellä määrällisesti varsin hyvä lähivuosien tarpeeseen. Kunnalla on vapaita omakotitontteja yli sata kappaletta. Suurin osa vapaista tonteista sijaitsee Liesharjun alueella (yhteensä 54 kpl). Tikkasenharjussa vapaita tontteja on 20 kpl. Suurin osa näistä tonteista sijaitsee Elokujan alueella. Alarannalla varaamattomia tontteja on 10 kpl. Uudella kaava-alueella Saarenrinteessä vapaana on 11 tonttia.

Myös Kuivaniemellä on vapaita tontteja: Kaakkuriniemessä on 3 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä kaavallisesti valmiina 19 tonttia, Niittyrinteellä on 11 ja Asemakylällä 4 tonttia.

Vapaita rivitalotontteja on Rantakestiläntiellä, Karpalotiellä ja Tikkasentiellä sekä Sähkötiellä entisen matkahuollon alueella. Keskustassa Hallitien varressa on vapaita AP-tontteja. Saman korttelin Mujuntien puoleiset osan tontit ovat lähdössä rakentumaan vaiheittain. Aluetta koskien on järjestetty tontin luovutuskilpailu.

Elinkeinotoiminnalle kaavoitettuja aluevarauksia on yhteensä noin 45 hehtaaria. Vapaita liikerakennus- tai lähipalvelualueen korttelialueita sijaitsee muun muassa Illinsaassa sekä Liesharjuntien ja nelostien risteyksessä. Liiketonttien tarjontaa monipuolistetaan muun muassa Pentinkankaan käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella.

Kunnan tavoitteena on edelleen monipuolistaa tonttitarjontaa lähitulevaisuudessa. Tavoitteena on saada tarjolla vaihtelevia tontteja erilaiset tarpeet ja rakentajat huomioiden. Tärkeää on myös saada tarjolla lisää tontteja esimerkiksi kerrostalorakentamiseen ja hoiva-asumiseen.

lin keskustaajamassa on runsaasti yksityisten omistamia rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tontteja joko valmiin tai lähes valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kunta on pyrkinyt edistämään näiden tonttien rakentamista muun muassa tiedottamalla ja tarjoutumalla toimimaan tiedon välittäjänä rakentajien ja maanomistajien välillä. Tätä toimintaa jatketaan.

8. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusjärjestyksen uusiminen

lin kunnan rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uudistamassa. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Uusi rakennusjärjestys on tavoitteena saada hyväksyttäväksi vuoden 2020 alkupuolella.



Iin keskustan katualueiden ja torin yleissuunnittelu

Kunta on laatimassa kuntakeskustan keskeisille katualueille ja torille yleissuunnitelmaa, jolla tarkennetaan alueelle vuonna 2018 hyväksytyin asemakaavan ratkaisuja. Suunnittelun tavoitteena on parantaa keskustan viihtyisyyttä ja elinvoimaa. Suunnitelmassa Kirkkotiestä muodostuu nykyistä viihtyisämpi pääkatu ja tori uudistetaan viihtyisäksi kohtaamispaikaksi. Kuntaan laadittua taidesuunnitelmaa hyödynnetään yleissuunnitelman laadinnassa. Yleissuunnitelmaa tarkennetaan myöhemmin laadittavilla rakennussuunnitelmilla ja katusuunnitelmilla. Suunnitelman toteuttaminen ajoittuu tuleville vuosille. Yleissuunnitelmaluonnos on tavoitteena saada julkisesti nähtäville joulukuussa 2019, jolloin kuntalaisilla ja alueen toimijoilla on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmaan.

Iin kävelyn ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

Iihin ollaan laatimassa jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmaa. Laadittavan suunnitelman tarkoituksena on keskeisten reittien ja kohteiden sekä niiden hierarkian ja tavoitetaso määrittäminen verkon kehittämisen ja kunnossapidon tarpeisiin. Suunnitelmassa käydään läpi muun muassa tavoiteverkon väylätyypit ja varustelu sekä pyöräpysäköinnin kehittämisen periaatteet. Suunnitelmaluonnos on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville vuoden 2019 loppupuolella, jolloin kuntalaiset pääsevät ottamaan suunnitelmaan kantaa.

9. Yhteystiedot

Kuulutukset:

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä paikallislehdissä.

Internet-sivut:

Jatkuva tiedotus kunnan internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.ii.fi/vireilla-olevat-kaavat>

Tiedustelut:

Kaavaa koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Jaakko Raunio, kaavoittaja

p. 050 408 3811

jaakko.raunio@ii.fi

Kaavoituksen käyntiosoite:

Piisilta 1, Ii,

Micropolis, päärakennuksen 1 krs

Kaavoitukseen liittyvien asiakirjojen postiosoite:

Iin kunta, PL 24, 91101 Ii

kirjaamo@ii.fi

