

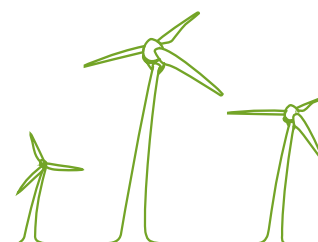


## **IIN KUNTA**

### **IIN RANNIKON JA SAARTEN OSAYLEISKAAVAN TARKISTAMINEN KARHUN ALUEELLA**

#### **Kaavaselostus**

**P34207**



## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIEDOT .....	4
1.1	Suunnittelun lähtökohdat.....	4
1.2	Suunnittelualue .....	4
1.3	Suunnittelun kulku.....	4
1.4	Kaavoitukselliset lähtökohdat .....	5
1.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
1.4.2	Voimassa oleva maakuntakaava.....	6
1.4.3	Yleiskaavat .....	8
1.4.4	Asemakaavat .....	9
1.4.5	Maapoliittinen ohjelma 2018 - 2022.....	9
1.4.6	Muut suunnitelmat ja inventoinnit .....	9
1.4.7	Rakennusjärjestys.....	9
1.4.8	Rakennuskiellot .....	9
1.4.9	Pohjakartta .....	9
1.4.10	Maanomistus.....	9
2	NYKYTILANNE .....	9
2.1	Yhdyskuntarakenne ja ympäristö .....	9
2.2	Liikenneverkko, liikenne ja palvelut.....	10
2.3	Vapaa-aika ja virkistys .....	10
2.4	Ympäristöselvitykset .....	10
2.4.1	Vesistöt ja tulva-alueet .....	10
2.4.2	Pohjavesiolosuhteet .....	12
2.4.3	Topografia .....	12
2.4.4	Kasvillisuus ja luontotyypit sekä uhanalainen ja merkittävä kasvilajisto sekä arvokkaat luontokohteet ja linnusto sekä eläimistö .....	12
2.4.5	Muinaismuistokohteet.....	14
2.5	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.....	14
2.6	Tavoitteet.....	14
2.6.1	Yleiset periaatteet .....	14
2.7	Laaditut selvitykset.....	15
2.7.1	Natura-arviointi .....	15
3	OSAYLEISKAAVA.....	15
3.1	Suhde muihin kaavoihin .....	15
3.2	Yhdyskuntarakenne ja uudisrakentamisen sijoittuminen .....	16
3.3	Asuntoalue (A).....	16
3.4	Rantarakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla.....	16
3.5	Virkistys.....	17
3.6	Ympäristö.....	18
3.7	Arvokkaat luontokohteet (luo-alueet) .....	18
3.8	Suojelu .....	18
3.8.1	Luonnonsuojelu .....	18
3.9	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto .....	18
3.9.1	Vesiliikenne.....	19
3.9.2	Tekninen huolto .....	19
3.9.3	Energiahuolto .....	19
3.9.4	Jätehuolto.....	19
3.10	Maa- ja metsätalous .....	19
3.10.1	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet.....	19
3.10.2	Tulvauhan alaiset alueet .....	19
3.10.3	Liikennemelu.....	19

3.11	Mielipiteet ja niiden huomioiminen .....	19
4	VAIKUTUSTARKASTELU .....	20
4.1	Osayleiskaavan ympäristövaikutukset.....	20
4.1.1	Ilmastovaikutukset.....	20
4.1.2	Yhdyskuntarakenne.....	20
4.1.3	Rakennettu ympäristö .....	20
4.1.4	Kouluverkko.....	21
4.1.5	Vaikutukset luontoarvoihin .....	21
4.1.6	Maisema ja taajamakuva .....	21
4.2	Kaupalliset vaikutukset.....	21
4.3	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.....	22
4.4	Terveydelliset vaikutukset.....	22
4.5	Oikeusvaikutukset .....	22
4.5.1	Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan .....	22
4.5.2	Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista .....	22
4.5.3	Asemakaavojen laatimistarve .....	22
4.5.4	Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen.....	22
4.5.5	Metsälain soveltaminen.....	23
4.5.6	Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus.....	23
4.6	Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja toimintaan .....	23
4.6.1	Ohjaustarkkuus ja asemakaavoitus.....	23
5	SISÄLTÖVAATIMUSTEN HUOMIOONOTTAMINEN KAAVASSA .....	24
5.1	Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.....	24
5.2	Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus .....	24
5.3	Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla .....	24
5.4	Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.....	24
5.5	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset .....	24
5.6	Ympäristöhaittojen vähentäminen .....	24
5.7	Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen .....	24
5.8	Virkistykseen soveltuvien ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden riittävyys.....	24
5.9	Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön .....	24
5.10	Luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioiminen ..	25

**LIITTEET:**

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Muistiot ja pöytäkirjat
  - A) Viranomaisneuvottelu, aloituskokous 2.2.2018
  - B) Viranomaisneuvottelu 2 24.8.2018
- 3 Natura-arviointi

OSAYLEISKAAVAKARTTA, 1:10 000

## ALKUSANAT

Iin kunnanhallitus päätti osayleiskaavan laatimisesta 13.3.2017. Kaavan viireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kunnanhallitus päätti 20.11.2017.

Suunnittelun tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Lisäksi tavoitteena on tarkistaa Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan ratkaisuja muun muassa vapaa-ajan asutuksen, pysyvän asutuksen ja alueen virkistyskäytön osalta.

Suunnittelun tavoitteena on myös samalla toteuttaa Iin kuntastrategiassa esitettyjä tavoitteita, kuten tavoitetta 1-2 % väestönkasvusta vuosittain.

Yleiskaavoituksen rinnalla laaditaan asemakaava saaren keskiosan alueelle.

Osayleiskaavan suunnittelutyö aloitettiin syksyllä 2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä suunnitteluprosessin aikana.

Osayleiskaava on ollut Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä \_\_.\_\_.2019. Osayleiskaavaa on käsitelty viranomaisneuvotteluissa 2.2.2018 ja \_\_.\_\_.2019 sekä työryhmäpalavereissa. Kaavasta on pidetty yleisötilaisuus \_\_.\_\_.2019.

Osayleiskaava on ollut MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.201\_\_ - \_\_.\_\_.201\_\_ välisenä aikana. Iin kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen \_\_.\_\_.201\_\_ pitämässään kokouksessa.

Suunnittelutyötä varten on perustettu ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Iin kunnasta kunnanjohtaja Ari Alatossava, tekninen johtaja Markku Vitikka keväeseen 2018 asti, tekninen johtaja Janne Jokelainen kesästä 2018 alkaen ja maankäytön suunnittelija Jaakko Raunio.

Kaavan laatijana on ollut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n Oulun toimisto, jossa projektipäällikkönä ja pääsuunnittelijana työstä on vastannut arkkitehti Jaakko Isoherranen. Luontoarvoihin liittyvistä tarkasteluista on vastannut FM, biologi Minna Takalo FCG:stä. Natura-arvioinnista on vastannut Aija Degerman Sweco:sta.

Tämä yleiskaava korvaa kaava-alueeseen kuuluvan kunnanvaltuuston 22.4.2002 hyväksymän Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan, Iijokisuun osa-alue. Tämä yleiskaava korvaa kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymän Iin keskustaajaman osayleiskaavan, Karhun saaren keskiosa.

# 1 PERUSTIEDOT

## 1.1 Suunnittelun lähtökohdat

## 1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Karhun saaren kokonaisuudessaan. Alue sijaitsee noin neljä kilometriä itään kunnan keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa pääsaaren läheisyydessä sijaitsevista pienemmistä saarista. Koko suunnittelualueen pinta-ala vesialueineen on noin 3,5 km<sup>2</sup>.



## 1.3 Suunnittelun kulku

Iin kunnanhallitus päätti osayleiskaavan laatimisesta 13.3.2017. Kaavan suunnittelutyö aloitettiin helmikuussa 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (§ 63), joka on ollut nähtävillä kaavoitusprosessin ajan ks. liite 1.

Yleisötilaisuudet

25.1.2018 järjestettiin Nätteporissa yleisötilaisuus n:o 1, jossa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saaren Natura-arvoja. Yleisöä tilaisuudessa oli \_\_\_ henkeä.

Nähtävillä olot

Mielipiteiden esittämistä varten osayleiskaava oli nähtävillä \_\_\_\_\_.

Osayleiskaava on ollut MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_\_\_\_.

Viranomaisneuvottelut

Kaavahanketta on käsitelty viranomaisneuvottelussa: 2.2.2018.

Kaavan hyväksyminen

## 1.4 Kaavoitukselliset lähtökohdat

*Iin kunnan strategia vuoteen 2018 - 2025:*

Iin kunnan visio: Ii on kasvava, viihtyisä ja elinvoimainen, luovasti uudistuva kunta – Iissä on ideaa.

Kohdassa *Rohkaiseva maankäyttö* strategiassa todetaan, että Iissä kaavoitetaan reippaasti ja ennakoivasti hyödyntäen kaavoituksen profilointia. Maankäytön suunnittelu ja maanhankinta tukevat kasvavia asumisen ja palvelujen keskuksia. Ympäristö on siistiä ja kaunista.

### 1.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteitensä aluerakenteen ja alueidenkäytön kannalta. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017.

Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.



Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

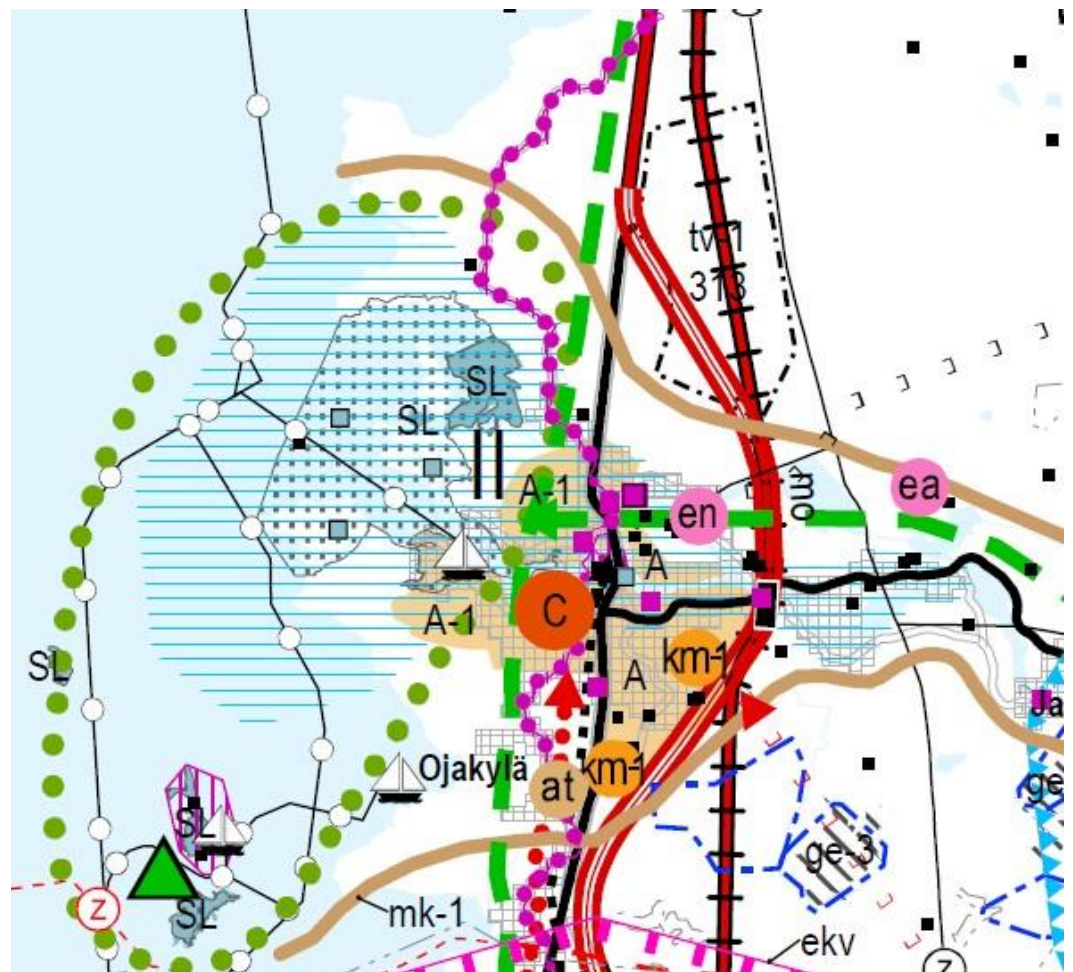
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

#### 1.4.2 Voimassa oleva maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1.momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhtyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen ja 3.vaihemaakuntakaavan luonnoksen yhdistelmäkartasta (ei mittakaavassa). Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen (1.vaihemaakuntakaava) on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue. Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Merkintää koskee suunnittelumääräys: Alueen ja sen ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueen luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisten ekologisten yhteyksien säilymistä. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 § mukainen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Maakuntavaltuuston 7.12.2016 hyväksymässä 2.vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (päivitys-inventointi 2013–2015). Merkintää koskee suunnittelumääräys: 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 maisematiilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

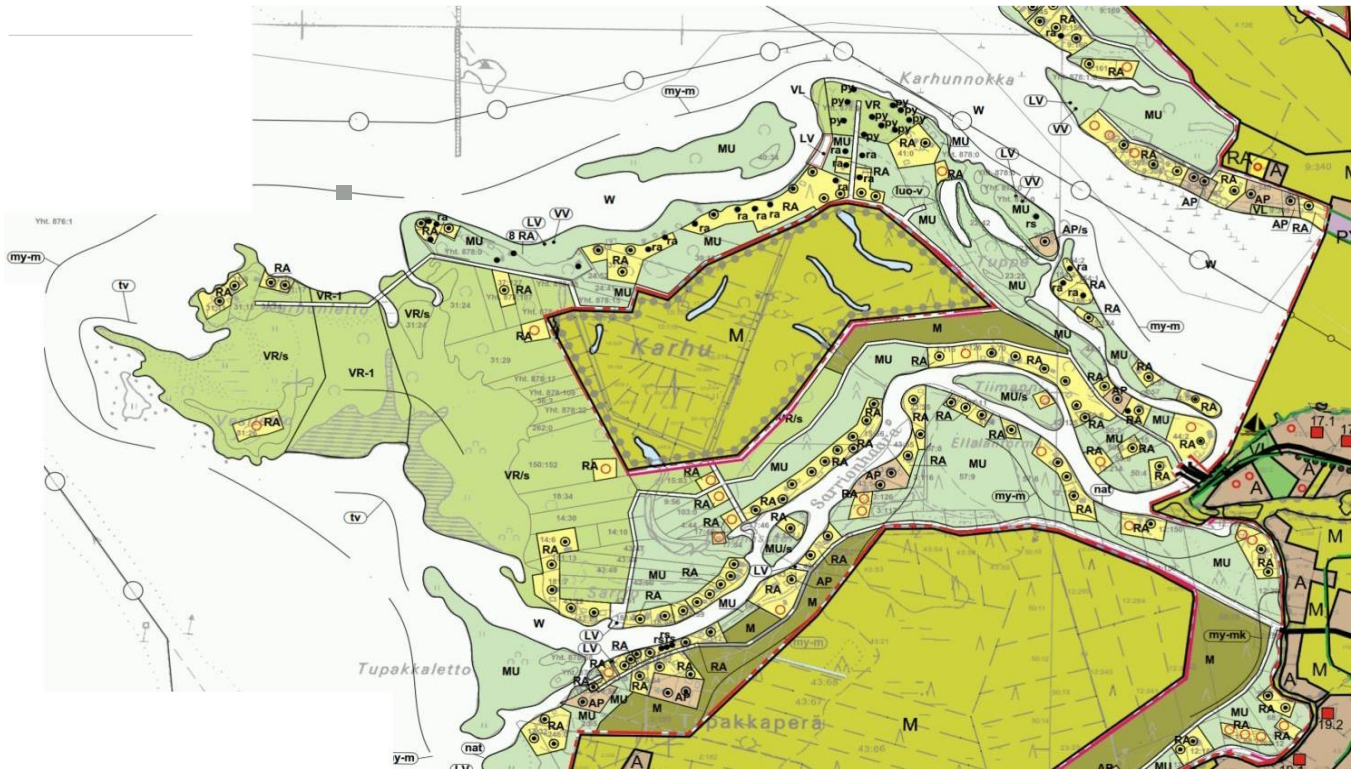
Lisäksi suunnittelualue kuuluu Iijokilaakson maaseudun kehittämisen kohde-alueeseen (mk-1). Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasuutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita. Merkintää koskee suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle. Aluetta koskee myös luonnon monikäyttöalue -merkintä. Merkinnällä osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia. Merkintää koskee suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontokohteiden virkistyskäyttömahdollisuuksien edistämiseen, niiden välisten reitistöjen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen.

Muilta osin on voimassa 17.2.2005 ympäristöministeriön vahvistama Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 25.8.2006.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on 11.6.2018 hyväksynyt 3. vaihemaakuntakaavan. Kaavan pääteemat koskevat kiviaines- ja pohjavesialueita, uusia kaivoksia ja muita tarvittavia päivityksiä. Karhun osayleiskaavan suunnittelualueelle ei osoitettu kaavamerkintöjä.



## 1.4.3 Yleiskaavat



Ote voimassaolevien yleiskaavojen yhdistelmästä (ei mittakaavassa).

Suunnittelualueen keskiosan osalta on voimassa Iin kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymä Iin keskustaajaman osayleiskaava. Alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Määräyksen mukaan alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Muilta osin saarella on voimassa kunnanvaltuuston 22.4.2002 hyväksymä Iin rannikon ja saarten osayleiskaava, Iijokisuun osa-alue. Kaavaan on laadittu myös useita muutoksia. Kaavassa Karhun saarelle on osoitettu useita merkintöjä. Koko saarta koskee merkittävä maisemakohde -merkintä (my-m). Suuri osa saaresta on osoitettu merkinnällä retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään (VR/s). Saaren pohjoisin osa on osoitettu merkinnällä retkeily- ja ulkoilualue (VR). VR-alueella saa rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennelmia. Saaren länsiosaan on osoitettu myös vesioikeuden mukainen läjitysalue (VR-1). Suuri osa saaren pohjois-, itä- ja eteläreunasta on osoitettu merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueelle rakentaminen on kielletty. Saaren länsiosaan on merkitty ohjeellinen tuulivoimaloiden selvitysalue (tv) ja itäosaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, vesilain mukainen luontotyyppi (luo-v).

Suunnittelualueelle on osoitettu lukuisia loma-asuntoalueita (RA), pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Osa rakennetuista loma-asunnoista on osoitettu merkinnällä loma-asunto tai sauna, jolle merivesi saattaa nousta (ra). Alueelle on osoitettu myös rantsaunoja (rs) ja rakennuksia, jotka on varattu kunnan, yhteisöjen tai matkailupalvelujen tarpeisiin (py). Lisäksi alueelle on osoitettu vesiliikenteen alueita (LV) ja uimapaikka (VV).

Kaavassa on osoitettu nykyisten asuin- tai loma-asuntorakennusten likimääräisiä sijaintipaikkoja. Lisäksi on osoitettu uusien asuin- tai lomarakennusten

likimääräisiä sijaintipaikkoja, joita koskevan kaavamääräyksen mukaan MRL 72 § 1.momentin perusteella rakennuslupaviranomainen voi myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen.

#### 1.4.4 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähin asemakaava sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueelta.

#### 1.4.5 Maapoliittinen ohjelma 2018 - 2022

Iin kunta on laatinut maapoliittisen ohjelman. Siinä määritelty mm. mahdollisia keskustaaajaman laajenemissuuntia. Ohjelmassa todetaan, että Iijoen suistossa sijaitsevaan Karhuun liittyen on käynnistetty osayleiskaavamuutos ja asemakaavan laatiminen saaren keskiosan alueelle, jotta pysyvän omakotitalovaltaisen asumisen asemakaavoitus alueelle mahdollistetaan. Jotta alue houkuttelisi erityisesti merta ja luontoarvoja preferoivia asukkaita, laaditaan alueen asemakaava niin, että saaren erityispiirteet luovat omakotiloasumiselle lisäarvoa. Lisäksi alueen saavutettavuuteen ja liikennetkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota. Myös tehokkaat tiedonsiirtoyhteydet tulee huomioida jo alueen infrastruktuurin rakentuessa.

#### 1.4.6 Muut suunnitelmat ja inventoinnit

Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.11.2008 §114 vesihuollon kehittämissuunnitelman.

#### 1.4.7 Rakennusjärjestys

Iin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.6.2008 ja se on tullut voimaan 19.8.2008. Rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

#### 1.4.9 Pohjakartta

Suunnitelman pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen digitaalista maastotietokantaa.

#### 1.4.10 Maanomistus

Seurakunnan leirikeskus ja saaren keskiosa ovat seurakunnan omistuksessa. Ranta-alueet ovat jakokunnan ja yksityisomistuksessa.

## 2 NYKYTILANNE

### 2.1 Yhdyskuntarakenne ja ympäristö

Kaava-alue sijaitsee keskustaaajaman yhdyskuntarakenteesta erillään. Uuden siltayhteyden valmistuttua saareen kunta on päättänyt kaavoittaa saaren keskiosalle uuden asuinalueen noin 50 asunnolle.

Suunnittelualue on saari, jonka ranta-alueilla sijaitsee loma-asutusta ja seurakunnan leirikeskus. Saarella on merkittäviä luontoarvoja ja se kuuluu kokonaisuudessaan Natura 2000 -ohjelmaan.

## **2.2 Liikenneverkko, liikenne ja palvelut**

Saarelle on rakennettu silta, joka valmistui syksyllä 2017. Saaren pohjois- ja koillisosalla kulkee yksityistie, joka johtaa leirikeskukselle ja loma-asunnoille. Etelärannan loma-asunnoille kuljetaan veneellä.

Kevyen ja joukkoliikenteen liikenteen yhteyttä saarelle ei ole. Uuden kevyen liikenteen rakentaminen riippuu lähialueelle tulevan koulun sijainnista.

Palveluja saarella ei ole. Palvelut sijaitsevat Iin keskustassa.

## **2.3 Vapaa-aika ja virkistys**

Kaava-alueen pääasiallinen virkistyskäyttö liittyy Iijokeen ja sen ranta-alueisiin, jossa veneillään, kalastetaan, uidaan ym. Sisämaan metsissä ulkoillaan ja poimitaan marjoja sekä moottorikelkkaillaan.

## **2.4 Ympäristöselvitykset**

Iin Karhun osayleiskaavatyötä palvelevaksi lisäselvitykseksi on laadittu ja Natura-arviointi (Sweco Oy, A. Degerman, 15.8.2018). Selvitys on liitteenä (liite 3)

Iin Karhu luontoselvitys (Kalleinen, L. Natans Oy, 2007)

### **2.4.1 Vesistöt ja tulva-alueet**

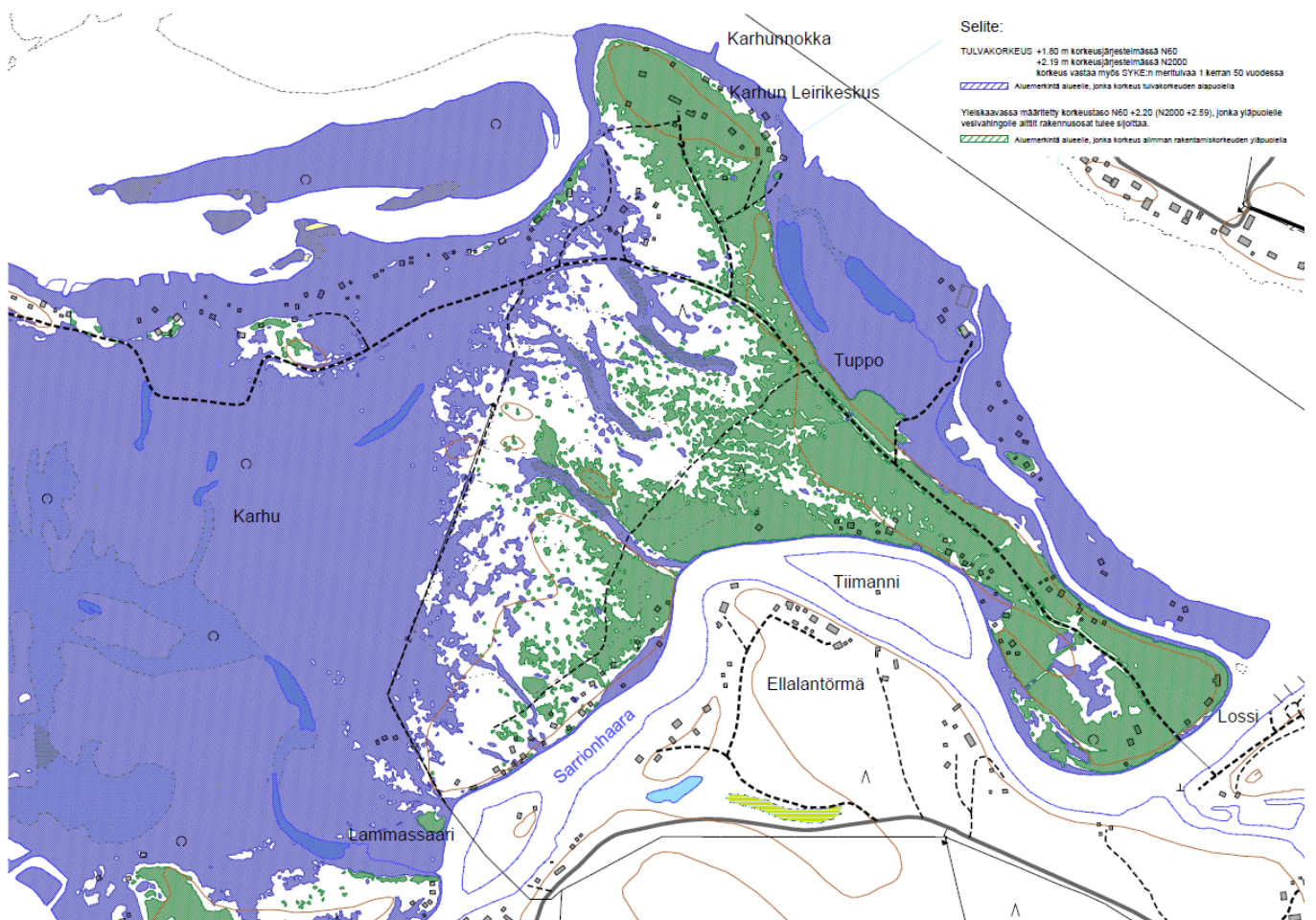
Yleiskaava-alue on meritulvien vaikutusalueella. Alue ei ole Raasakan voimalaitoksen maapadon murtuman vahingonvaara-alueita.

Alla kartta rakentamista rajoittavista korkeuksista. Suurimmat tulva-alueet ovat länsirannalla ja pohjoisosissa. Alin sallittu rakentamisrajoitus on esitetty kaavamääräyksissä.





Karhuun johtava silta.



Rakentamista rajoittavat maanpinnan korkeudet

Suunnittelualue kuuluu pohjoisosaltaan Iijoen vesistöalueeseen. Kaava-alueella ei ole järviä. Muutamia lampia on jäänteinä osoittamassa vanhoja suistouomien paikkoja.

#### 2.4.2 Pohjavesiolosuhteet

Selvitysalueella ei sijaitse pohjavesialueita.

#### 2.4.3 Topografia

Suunnittelualue on topografialtaan hyvin tasaista ja matalaa. Koko suunnittelualue onkin ollut muinoin meren peittämä.

#### 2.4.4 Kasvillisuus ja luontotyypit sekä uhanalainen ja merkittävä kasvilajisto sekä arvokkaat luontokohteet ja linnusto sekä eläimistö

Alla esitetyt kuvaukset ovat lainauksia alueelle laaditun Natura-arvioinnin teksteistä (Aija Degerman, Sweco Oy)

Karhun saarella on kesämökkejä saaren pohjois- ja etelärannoilla, sekä korkeimmilla kohdilla saaren itäpäässä. Saaren itäosassa on laaja taimikko ja harvennetun talousmetsän alue, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Saaren länsipäässä sekä itärannalla Tupon alueella on laajoja luonnontilaisia alueita, joilla on arvokkaita luontotyyppisiä sekä lajistoa. Näillä alueilla on Iijoen suiston Natura-alueen suoje- lun perusteena olevia luontodirektiivin luontotyyppisiä, luonnonsuojelulain, vesilain ja metsälain mu- kaisia suojeltuja luontotyyppisiä sekä uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueella on myös arvokasta lajistoa. Karhun saarella pesii mahdollisesti valkoselkätikka. Pesäpaikka ei ole tiedossa. Lajille sopivaa elinympäristöä ovat vanhat koivuvaltaiset lehtimetsät, jossa on runsaasti lahoppua pötkelöinä ja maapuina. Valkoselkätikalle sopivaa elinympäristöä on erityisesti Karhun saaren etelä- ja keskiosissa Sarrion alueella. Luontodirektiivin liitteen IV lajille viitasammakolle sopivaa elinympäristöä on saaren länsipään kosteikoilla sekä Tupon alueella ja saaren keskiosien lammissa. Luontoselvityksessä päivi- tettiin aiempi vuonna 2007 tehty luontoselvitys. Lähtötietoina oli myös golf-hankkeeseen vuonna 2008 tehty Natura-arviointi. Karhun saaren luontoarvot ovat säilyneet ennallaan. Ainoastaan aiem- man selvityksen luontotyypin primäärisukcession myöhäisvaiheen kangasmetsien pinta-ala on pie- nentynyt saaren itäosassa tehtyjen laajojen avohakkuiden vuoksi. Tämä alue sijoittuu asemakaava- alueelle, jolla ei näin ollen ole erityisiä luontoarvoja lukuun ottamatta keskiosan kluuvilampia. Ne osoittautuivat selvityksen perusteella luontodirektiivin liitteen IV lajin viitasammakon lisääntymisalu- eiksi. Karhun saaren luonnontilaisimmat ja luonnon kannalta arvokkaimmat alueet ovat länsiosan laa- ja luhtainen alue arvokkaine luontotyyppineen, Sarrion alue saaren keskiosissa ja Tupon lampien ympäristö saaren itäpäässä. Arvokkaat alueet on esitetty selvityksen liitteenä olevalla kartalla. Nämä kohteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa, samoin kuin arvokkaan lajiston esiintymät eri puolilla saarta.

Yleiskaavan vaikutuksia Iijoen suiston Natura-alueeseen ja sen suojelun perusteena oleviin luonto- tyyppihin on arvioitu erillisessä Natura-arvioinnissa (Sweco Ympäristö Oy 2018).





Näkymä Iijoelta

#### 2.4.5 Muinaismuistokohteet

Alueella ei ole muinaismuistokohteita.

### 2.5 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Alueella ei ole luetteloituja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.



Seurakunnan leirikeskuksen päärakennus

### 2.6 Tavoitteet

#### 2.6.1 Yleiset periaatteet

Keskeisiä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita ovat seuraavat:

- merellisen asuinalueen rakentamisen mahdollistaminen saaren keski-osan alueelle.
  - Iin kunnan maapoliittisen ohjelman noudattaminen
  - yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
  - luontoarvojen ja maiseman huomioon ottaminen
  - ranta-alueen käyttö kestävästä kehitystä tukevalla tavalla
  - riittävien yhtenäisten vapaiden rantajaksojen säilyttäminen
  - asemakaavojen ulkopuolisella rantavyöhykkeellä turvataan rakennusoiden tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken, ei kuitenkaan alueen sietokyvyn yli
  - yleisten virkistystarpeiden huomioon ottaminen
  - yleisten virkistysalueiden ja - reittien huomioon ottaminen
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

ks. kohta 1.4.1



- Maakuntakaavan tavoitteet

Aluetta kehitetään jokiluontoon ja –maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja –kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Iijokilaakson yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureitistöjen kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

- Liikenne

Saaren etelärannan loma-asunnoille osoitetaan kaavassa tieyhteys. Alueen uusi tiestö suunnitellaan siten, etteivät nopeudet teillä pääse nousemaan.

- Luonnonarvot ja ympäristö

Tavoitteena on kehittää rantarakentamista (loma-asuntojen muuttaminen pysyviksi asunnoiksi) sekä rantojen virkistyskäyttöä.

- Yhdyskuntarakenne ja uusi rakentaminen

Tavoitteena on osoittaa asemakaava-alue saaren keskiosaan. Rantavyöhykkeelle ei pyritä osoittamaan uutta rakentamista. Nykykaavassa on osoitettu 10 kpl uusia lomarakennuspaikkoja. Tällä kaavamuuoksella osoitetaan kolme uutta lomarakennuspaikkaa tiloille, joilla on ollut oikeus uuteen rakennuspaikkaan mutta jota nykykaavassa ei ole osoitettu.

- Pysyvä asutus

Pysyvän asunnon rakennuspaikkojen sijoittaminen riippuu rakennuspaikan maankorkeudesta (tulvavaran huomioiminen). liikenneyhteyksistä ja kunnallisteknisistä seikoista. Rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

- Virkistys

Virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään, mm. osoittamalla rantautumisuinti- ja venevalkamien paikkoja.

- Suojelutavoitteet

Tavoitteena on, että uusi rakentaminen sijoitetaan siten, että luonto- ja maisemaselvityksen mukaisten merkittävien kohteiden säilyminen voidaan turvata. Ensisijaisesti tulee turvata luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain mukaiset kohteet, uhanalaisten lajien esiintymäalueet sekä muinaismuistolain mukaiset kohteet.

## **2.7 Laaditut selvitykset**

### **2.7.1 Natura-arviointi**

Natura-arviointi on liitteenä 3.

## **3 OSAYLEISKAAVA**

### **3.1 Suhde muihin kaavoihin**

Osayleiskaava on maakuntakaavan periaatteiden mukainen.

### 3.2 Yhdyskuntarakenne ja uudisrakentamisen sijoittuminen

Yleiskaavaratkaisu tukee olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisu vahvistaa kaava-alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Maankäytössä tukeudutaan pääosin olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Liikenneyhteyksien sekä erityisesti kevyen liikenteen ja jalankulkuympäristön toimintamahdollisuuksien kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

### 3.3 Asuntoalue (A)

Saaren keskiosalle on osoitettu asemakaavoitettava asuinalue.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida ylin tulvakorkeus.

### 3.4 Rantarakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla

Kaavassa on osoitettu 11 kpl uusia rantarakennuspaikkoja (RA). Ne perustuvat pääasiassa voimassa olevaan kaavaan. Tässä kaavassa ei ole osoitettu varsinaisesti uusia rakennuspaikkoja lukuun ottamatta 2 kpl nykykaavasta pois jäänyttä rakennuspaikkaa.

Kaavassa on osoitettu 19 kpl pysyvästi asuttaviksi rantarakennuspaikoiksi (AP).

Uusien ja pysyviksi muutettujen rakennuspaikkojen sijoitusperusteina on ollut seuraavien seikkojen huomiointi:

- tulvavaara eli rakennuspaikan korkeusasema
- luontoarvot
- viemäriverkostoon liittymisen mahdollisuus
- rakennuspaikan koko
- liikenneyhteydet
- kunnallistekniset seikat kuten liikenneyhteydet

Voimassa olevan kaavan mukaisten uusien rakennuspaikkojen lisäksi osoitulla kahdella uudella rakennuspaikalla on ollut oikeus rakennusoikeuteen, koska nykykaavan mitoitusperusteiden mukaisesti niille kuuluu ko. rakennusoikeus. Ko. rakennuspaikat täyttävät myös ympäristölliset vaatimukset, kuten korkeusasema ja rakennettavuus.

Nykykaavan rantarakennuspaikkojen jakoperusteet olivat seuraavat:

- tilalla tuli olla rantaviivaa vähintään 40 m
- tilan alueella tuli olla riittävästi tulvan vaivaamatonta rakennusaluetta eli maanpinnan korkeusasema tuli olla vähintään N60 +2,2 m (N2000 +2,59 m)
- tilalla ei saanut olla rakentamista estäviä luontoarvoja

Tilan 15:173 nykykaavassa osoitettu uuden loma-asunnon rakennuspaikka on poistettu, koska se on hankittu valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin.

Tilan 39:129 nykykaavasta puuttunut oleva lomarakennus on osoitettu kaavassa.



Kluuvi

### 3.5 Virkistys

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset uima- ja venevalkamat pääasiassa yhteisomistuksessa oleville rannoille. Alla vaikutustarkastelu neljälle vaihtoehdoiselle sijoituspaikalle:

	Leirikeskus	Pohjoisranta	Länsiranta	Sarrionhaara
Palvelee hyvin läheistä asutusta	+++	++	+	+++
Sopii hyvin veneilylle	+++	+	-	-
Maisemallisesti sopiva	+	++	+++	+



Luontoarvot huomioiva	+++	++	+	++
YHTEENSÄ	10	7	4	5

### 3.6 Ympäristö

Ympäristöltään ja maisemaltaan merkittävät alueet sekä muut erityiskohteet on osoitettu yleiskaavassa ja Natura-arvioinnissa.

Metsien käsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouskeskus Tapion laatimia hyvän metsänhoidon suosituksia.



Saaren länsirannan "Rivieraa"

### 3.7 Arvokkaat luontokohteet (luo-alueet)

Luontoselvityksessä arvokkaiksi todetut luontokohteet on kaavassa osoitettu luo-merkinnällä.

### 3.8 Suojelu

#### 3.8.1 Luonnonsuojelu

Kaava-alueen luonnonolot on selvitetty liitteessä Natura-arviointi.

### 3.9 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

#### Tieverkko ja liikenne

Osayleiskaavassa on osoitettu autoliikenteen ohjeelliset yhteydet

### 3.9.1 Vesiliikenne

Iijoki soveltuu lähinnä virkistystä ja kalastusta palvelevalle vesiliikenteelle. Saaren koillisosan rannalle on osoitettu venevalkama, joka sijaitsee seurakunnan leirikeskukseen länsipuolella. Ajoyhteys venevalkamaan on osoitettu leirikeskukseen tien kautta.

### 3.9.2 Tekninen huolto

Kaava-alue liitetään vesihuoltoverkostoihin.

### 3.9.3 Energiahuolto

Energiahuolto sähkön osalta kuuluu Iin Energia Oy:lle vanhan Iin alueella.

Voimassa olevassa nykykaavassa oleva saaren länsiosaan osoitettu tuulivoima-alue on poistettu.

### 3.9.4 Jätehuolto

Iin kunta kuuluu Oulunkaaren ympäristöpalvelujen piiriin, joka hoitaa jätteenkeräyksen Iin kunnan alueella.

## 3.10 Maa- ja metsätalous

### 3.10.1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi M on osoitettu alue kaava-alueen itäosalla. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.

### 3.10.2 Tulvauhan alaiset alueet

Ks. kohta 2.2.1.

### 3.10.3 Liikennemelu

Liikennemelua osayleiskaava-alueella aiheutuu ajoneuvoliikenteestä. Asema-kaavavaiheessa tulee ottaa huomioon liikennemelun vaikutukset.

Uusia asuinalueita kaavoitettaessa on huomioitava, että melun ohjearvo 45 dB keskiäänitaso yöllä (klo 22-7) koskee niitä. Olemassa olevilla alueilla yöaikainen ohjearvo on 50 dB keskiäänitaso. Vanhaksi alueeksi katsotaan esimerkiksi kaavamuuos, jolla rakentamista tiivistetään, uudeksi taas vähintään korttelin kokoinen aiemmin rakentamaton alue.

Vanhoilla alueilla, jossa tieliikennemelu on määräävä, mitoittava tekijä on yleensä päiväaikainen melu. Uusilla alueilla yöaikainen melu nousee mitoittavaksi tekijäksi.

Rakennusten sijoittelulla ja dB-ikkunoilla sekä melusteillä voidaan vähentää melun leviämistä melualueella.

## 3.11 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon \_\_\_\_ - \_\_\_\_ .2018 yhteydessä saatiin xx kpl mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon \_\_\_\_ - \_\_\_\_ .2018 yhteydessä saatiin xx kpl muistutusta. Pääosassa muistutuksia haluttiin \_\_\_\_\_.

## 4 VAIKUTUSTARKASTELU

### 4.1 Osayleiskaavan ympäristövaikutukset

#### 4.1.1 Ilmastovaikutukset

Myönteisiä ilmastovaikutuksia on ainakin seuraavilla kaavaratkaisuilla:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja vajaakäyttöisten alueiden muuttaminen tehokkaaseen rakentamiseen
- uuden asutuksen osoittaminen pääasiassa kävely- ja pyöräilyosuudelle vyöhykkeelle
- yhdyskuntarakenteen laajentaminen eheyttävästi
- autoriippuvuuden vähentäminen ohjaamalla palvelujen sijoittumista ja edistämällä tiiviin keskusta-asumisen toteuttamista
- kävely-ympäristön ja kevyen liikenteen verkoston jatkuvuuden ja viihtyisyyden edistäminen
- virkistysalueverkoston jatkuvuuden edistäminen

Kaararatkaisut, joiden ilmastovaikutukset riippuvat oleellisesti muista päätöksistä sekä elintavoista ja käyttäytymismalleista:

- energiansäästötoimien tehokkuus, erityisesti liikenteessä ja asumisessa riippuu pitkälti ihmisten henkilökohtaisista valinnoista, poliittisista päätöksistä sekä ohjauksesta ja säädöksistä

Haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan katsoa olevan ainakin seuraavilla kaavaratkaisuilla:

- ajoneuvoliikenteen edistäminen
- seudullisen ajoneuvoliikenteen lisääntyminen kaupallisten palvelujen keskittyessä

#### 4.1.2 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava edistää keskustan kehittämistä. Uudisrakentamisen alue on kaavassa osoitettu kohtuullisen etäisyyden (n. 5 km) päähän ydinkeskustasta.

saaren osalta rakenne tiivistyy mutta keskustaaajaman osalta saaren keski-osaan mahdollistettu uusi asuinalue osin myös hajauttaa yhdyskuntaraken-  
netta koska Karhun alue sijaitsee keskustasta erillään (vaikkakin kohtuullisen matkan päässä).

Uusi asemakaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä ydinkeskustasta, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan. Autottomuutta tukee lisäksi kevyen liikenteen verkon kehittäminen. Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen keskustaan päin on tärkeää.

#### 4.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön arvot säilyvät maankäyttömerkintöjen ja kaavamääräysten turvaamina. Paikallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde (Seurakunnan leirikeskus) rikastuttaa ympäristöä, lisää taajamakuullista laatua ja viihtyisyyttä.

Kaavamerkinnät lisäävät arvojen tunnettuutta, mikä osaltaan edistää niiden säilymistä.

Kulttuuriperinnön vaaliminen ja kohteiden kulttuuriperinnön arvojen säilyttäminen lisäävät kuntalaisten viihtyvyyttä, oman historian tuntemusta ja sitouttavat ihmisiä paikkakuntaan. Kulttuuriperintö rikastuttaa taajamakuva ja edistää virkistävän keskustan toteuttamista antamalla sille valmiita lähtökoh-  
tia ja elementtejä.

Luonnonympäristön merkittävät alueet ja kohteet on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

#### 4.1.3.1 Rantarakentaminen

Loma-asuntojen rakennuspaikkoja on muutettu pysyvän asumisen paikoiksi 19 kpl. Lisäys on marginaalinen verrattuna nykyiseen rantarakentamiseen.

Uusia rantarakennuspaikkoja kaava mahdollistaa 11 kpl. Lisäys on marginaalinen verrattuna nykyiseen rantarakentamiseen, joka täyttää rannat lähes kokonaan. Uudet rakennuspaikat on pääosin osoitettu olevien paikkojen yhteyteen, minkä vuoksi maisemalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Iijoen vedenlaatu on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan tyydyttävä, jolloin vesialue on jätevesien, hajakuormituksen tai muun toiminnan lievästi rehevöittävä tai vedenlaatu on muuten muuttunut. Luokkaan kuuluvat myös luonnostaan huomattavan rehevät tai humuspitoiset vedet. Rantavyöhyke on tarkoitettu viemäroidä ja maapohja on tiivistä, jolloin rantarakentamisesta koituva vaikutus Iijoen vedenlaatuun jää hyvin vähäiseksi.

#### 4.1.4 Kouluverkko

Jonkin verran oppilasmäärää lisääviä vaikutuksia on Alarannan kouluun.

#### 4.1.5 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Natura 2000-verkostoon. Kaavas suunnittelun yhteydessä on laadittu Natura-arviointi, jonka suositukset on otettu kaavasunnittelussa huomioon.

#### 4.1.6 Maisema ja taajamakuva

Uusi asuntoalue toteutuessaan muuttaa luonnontilaisen maiseman rakenteeksi maisemaksi. Alueella ei kuitenkaan ole maisemallisesti erityisen merkittäviä kohteita. Alue on hakkuualue.

Tiivis, keskustan läheisyyteen sijoittuva asuinrakentaminen tukee keskustajaman olemassa olevien palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Liikkumistarvetta vähentävä yhdyskuntarakenne vähentää riippuvuutta jatkossakin kallistuvasta energiasta ja erityisesti tuontienergiasta.

## 4.2 Kaupalliset vaikutukset

Palvelut sijaitsevat keskustajamassa. Kaava lisää jonkin verran keskustan palvelujen kysyntää.



### 4.3 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Uusi kaava-alue mahdollistaa kunnan suuremman väestönkasvun ja ikärakenteen nuorentumisen. Tiivis taajamarakenne mahdollistaa miljöön rikkaalle sosiaaliselle kanssakäymiselle sekä uusia kanssakäymisen muotoja. Kevyen liikenteen reitistöjen jatkuvuuden edistäminen lisää palvelujen ja luonnon saatavuutta.

Muita pyöräilyn ja muun kevyen liikenteen kehittämisen suotuisia vaikutuksia ovat arkiliikunnan lisääntyminen työ- ja asiointimatkoilla, siitä seuraavat myönteiset terveysvaikutukset, arjen elävöityminen ja kuntalaisten hyvinvoinnin lisääntyminen.

Kaavalla edistetään kulttuuriarvojen säilymistä ja parannetaan siten alueen historian tuntemusta ja asukkaiden sitoutumista asuinkuntaansa.

### 4.4 Terveydelliset vaikutukset

Kevyen liikenteen sekä virkistysalueverkoston ja -reittien edistämällä on myönteisiä terveysvaikutuksia. Ne lisäävät arkiliikunnan houkuttavuutta ja vapaa-ajan virkistysmahdollisuuksia. Autottomuuden edistäminen parantaa kuntalaisten terveyttä paitsi suoraan liikunnallisempien liikennemuotojen lisääntyessä myös liikenteen haittojen vähentyessä.

### 4.5 Oikeusvaikutukset

#### 4.5.1 Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan

Oikeusvaikutteinen Karhun osayleiskaava tulee korvaamaan alueella voimassa olevan Iin keskustaajaman osayleiskaavan ja Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan.

Karhun osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista merkityillä rakennuspaikoilla.

#### 4.5.2 Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista

Karhun osayleiskaavalla ohjataan asemakaavan laatimista saaren keskiosalle. Yleiskaavalla ei siten ohjata rakentamista suoraan saaren keskiosalla.

#### 4.5.3 Asemakaavojen laatimistarve

Karhun osayleiskaavan hyväksymisestä seuraa asemakaavan laatimistarvetta saaren keskiosalle.

#### 4.5.4 Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen

MRL 99 §:n mukaisesti kunta voi pyytää ympäristöministeriöltä lupaa alueiden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

”Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

...

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä

alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.”

#### 4.5.5 Metsälain soveltaminen

Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueita, joilla on ulkoilun ohjaustarvetta MU ja alueita.

MU-alueilla metsälain 6 §:n edellyttämä metsänhoito reittien läheisyydessä tulee voimaan vasta kun alueen reitit on suunniteltu. Reittejä saattaa olla tarpeen suunnitella myös muille kuin MU-alueille, jolloin sovelletaan samoin metsälain 6 §:ää.

Metsän monikäyttö, luonnon monimuotoisuus ja uhanalaisten lajien suojelu on turvattu metsälain 6 §:llä. Kaavakartalla on osoitettujen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueita, joiden lisäksi luontoarvojen säilyminen myös muilla alueilla on metsälain 6 §:n mukaisesti turvattava.

#### 4.5.6 Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus

Karhun osayleiskaavan hyväksyy Iin kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

### 4.6 Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja toimintaan

#### 4.6.1 Ohjaustarkkuus ja asemakaavoitus

Yleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavatason luonteesta johtuen sen aluerajaukset ja linjaukset ovat aina jossain määrin ohjeellisia, koska tarkat rajaukset ja linjaukset selvitetään vasta asemakaavatasolla tai muussa tarkemmassa suunnittelussa. Siten yleiskaavan merkintärajoituksia ja linjauksia ei tule lukea liian kirjaimellisesti. Yleiskaavalla ohjataan asemakaavojen laatimista ja muuttamista, jolloin asemakaavaa laadittaessa tarkennetaan yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä ja sovelletaan sen asettamia määräyksiä ja suosituksia.

Maankäyttömerkinnät kuvaavat aina kunkin alueen pääkäyttötarkoitusta. Jokaisella alueella voi kuitenkin sijaita myös monia muita toimintoja. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan aina tarpeen mukaan, mitkä toiminnot kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen yhteyteen sopivat. Myös näiltä osin yleiskaava on siten tarkoituksellisen yleispiirteinen.

## **5 SISÄLTÖVAATIMUSTEN HUOMIOONOTTAMINEN KAAVASSA**

### **5.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu alueiden kulutuksen kestävyys. Arimmille alueille rakentamista ei ole esitetty.

### **5.2 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Palvelut sijaitsevat keskustaa-ajamassa. Palvelut ovat saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä.

### **5.3 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Mikäli uusien rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään kaavamääräysten mukaisesti, jätevesistä ei aiheudu lisäkuormitusta vesistölle.

### **5.4 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Alueella asuvien ja siellä lomailevien terveellisyyteen ja turvallisuuteen ei tällä suunnitelmalla voida arvioida olevan vaikutuksia.

### **5.5 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Yleiskaava tukee taajaman kaupallisten palvelujen ja teollisuuden kehittymistä.

### **5.6 Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Mikäli uusien rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään kaavamääräysten mukaisesti, jätevesistä ei aiheudu lisäkuormitusta vesistölle. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu tiiviisti saaren keskiosalle, mikä vähentää suunnittelualueen ympäristöhaittoja. Herkät kuormitusta kestävämmät alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

### **5.7 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Herkät kuormitusta kestävämmät alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

### **5.8 Virkistykseen soveltuvien ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden riittävyys**

Uimarantoja, -paikkoja, lähivenevalkamia ja on kaavassa esitetty rakentamiseen varattujen alueiden läheisyyteen kaava-alueen rannoille.

### **5.9 Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen ranta- maisemaan ja muuhun ympäristöön**

Uutta rakentamista ei tulla sijoittamaan alaville tulvan vaivaamille rannoille, jotka näin ollen säilyvät maisemakuvaltaan ennallaan Uusi rakentaminen sijoittuu saaren keskiosan hakkuualueelle.

**5.10 Luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioiminen**

Uutta rakentamista ei ole osoitettu luonnonsuojelu- eikä maisemallisesti arvokkaille alueille. Virkistysalueet ja uimarannat on osoitettu rakentamiseen varattujen alueiden läheisyyteen siten, että ne palvelevat koko kaava-aluetta. Mikäli uusien rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään kaavamääräysten mukaisesti, jätevesistä ei aiheudu lisäkuormitusta vesistölle. Kaava-alue tullaan rakentamaan vesijohtoverkoston piiriin. Rakentaminen kaavamuutoksessa on kohdistettu siten, että alueen ominaispiirteet kuten rikas luonnonympäristö säilyvät.

**FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy**

Hyväksynyt:

Kai Tolonen  
Aluepäällikkö, arkk. SAFA

Tarkastanut:

Lauri Solin, DI

Laatinut:

Jaakko Isoherranen  
Projektipäällikkö, arkkitehti