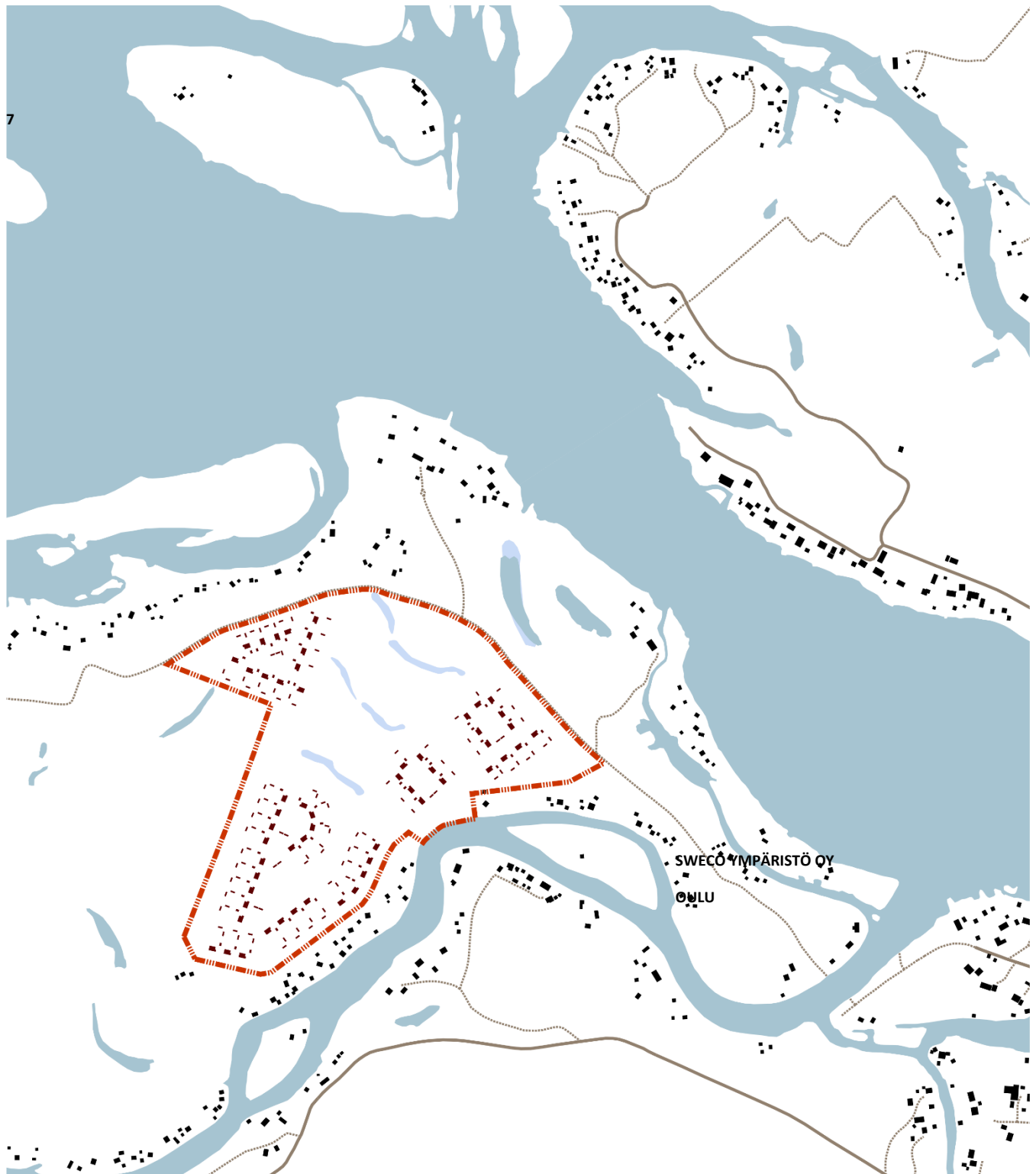


IIN KUNTA

## II

### KARHUN ASEMAKAAVA



### Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	kh 11.12.2017 § 382
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>3</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualan oloista .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	Luonnonympäristö .....	4
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	<b>Suunnittelutilanne .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.2.2	Maakuntakaava .....	11
3.2.3	Yleiskaava .....	12
3.2.4	Asemakaava.....	15
3.2.5	Maapoliittinen ohjelma .....	15
3.2.6	Iin kuntastrategia 2018-2025 .....	15
3.2.7	Rakennusjärjestys.....	15
3.2.8	Asemakaavan perusselvitykset.....	15
3.2.9	Pohjakartta .....	15
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3	Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4	<b>Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>16</b>
4.4.1	Iin kunnan strategia vuoteen 2020.....	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	17

4.5	Asemakaavaratkaisu.....	24
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>25</b>
5.1	<b>Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>35</b>
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	35
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....	35
5.1.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	35
5.1.4	Vaikutukset luontoarvoihin .....	35
5.1.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan .....	35
5.1.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön .....	35
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>36</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
6.3	Toteutuksen seuranta .....	36

**Liitteet:**

Seurantalomake

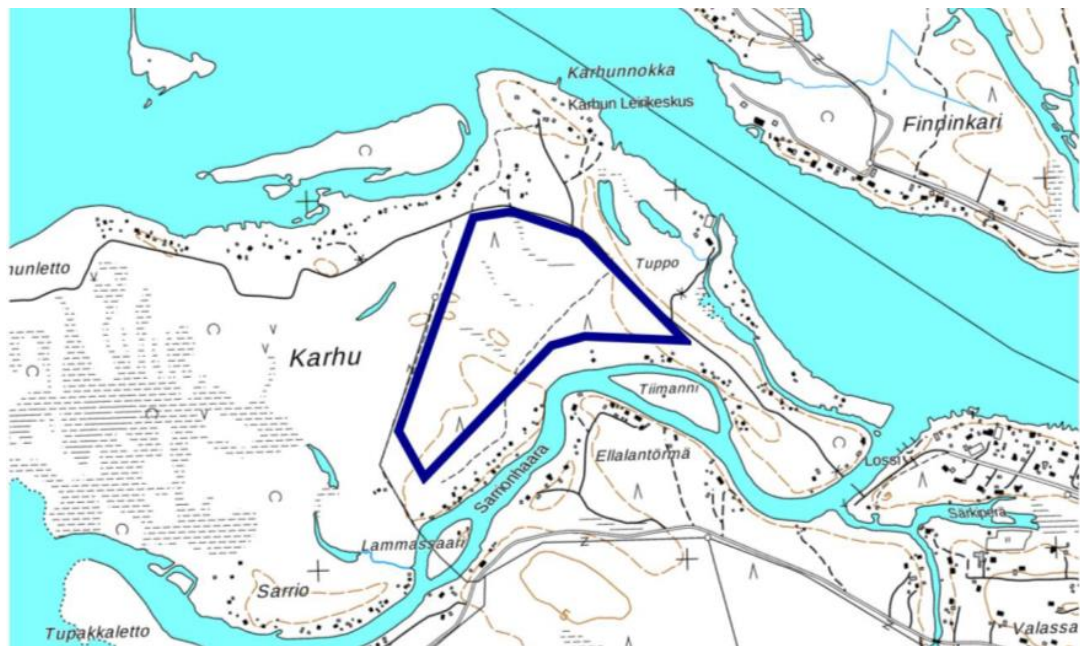
**Kartat:**

Asemakaavakartta 1:2000 23.1.2019

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin neljä kilometriä länteen Iin kuntakeskuksesta Iijokisuistossa meren tuntumassa olevan Karhun Saaren keskiosassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen Karhun saaren keskiosan alueelle, kuulutti asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten xxvälisen ajan lin kunnantalon ilmoitustaululla (Jokisuuntie 2) ja kunnan internetsivuilla Kaavaluon- noksesta annettiin x lausuntoa ja x mielipidettä.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx välisen ajan.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Karhu on saari Iijoen suistossa Perämerellä. Saari sijaitsee Alarannan kylässä Iijoen pääuoman eteläpuolella, ja on Iijoen pääuoman eteläpuolisen jokisuiston läntisin saari. Sitä erottaa Tangonsaaresta kapea Sarrionhaara. Saarella on Karhun leirikeskuksen lisäksi ai-noastaan kesäasuntoja. Vuoteen 2017 saakka Karhun saareen ei ollut lainkaan kiinteää tieyhteyttä, ja ajoneuvot kuljetettiin saaren ja mantereen välisen Sarrionhaaran poikki kapulalossilla. Silta Karhuun valmistui loppuvuodesta 2017.

Asemakaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelun tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha.

Asemakaavoituksen rinnalla on laadittu yleiskaava koko saaren alueelle. Osayleiskaavan on määrä valmistua vuoden 2019 aikana.

Osayleiskaavatyöhön liittyen laadittuja selvityksiä on hyödynnetty myös tässä asemakaavatyössä.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

Karhun saaren luonnontilaisimmat ja luonnon kannalta arvokkaimmat alueet ovat länsiosan laaja luhtainen alue arvokkaine luontotyypeineen, Sarrion alue saaren keskiosissa ja Tupon lampien ympäristö saaren itäpäässä. Asemakaava-alueella on nykyisellään taimikoita ja harvennettuja mänty- tai sekametsiä, jotka ovat enimmäkseen kuivahkoa kangasta. Luonnontilaisen kaltaista vanhaa kuusimetsää on jäljellä kapealti Karhun tien varressa sekä saaren etelärannan kesäasutuksen tuntumassa. Asemakaava-alueen luonnon kannalta arvokkaita kohteita ovat keskiosan kluuvilammet, jotka ovat luontodirektiivin liitteen IV lajin viitasammakon lisääntymisaluetta.



*Kuva 1. Kluuvilampi asemakaava-alueella on viitasammakon lisääntymisaluetta.*

Asemakaavan ja yleiskaavan vaikutuksia lijoen suiston Natura-alueeseen ja sen suojelun perusteena oleviin luontotyypeihin on arvioitu erillisessä Natura-arvioinnissa (Sweco Ympäristö Oy 2018).



### 3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

#### **Yleiskuvaus**

li kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan, jolle tyypillistä on itä-länsi-suuntaiset joet, selvärajaiset jokilaaksot ja näiden väliset lähes asumattomat tasaiset selännealueet. Iin alueella maisemarakenteen äärialueita ovat lijoen vaihtelevan laajuinen laakso ja ylimpänä tasana moreenimuodostumien kivikkoisiksi huuhtoutuneet lakialueet.

#### **Valtakunnallisesti arvokkaat maisemat**

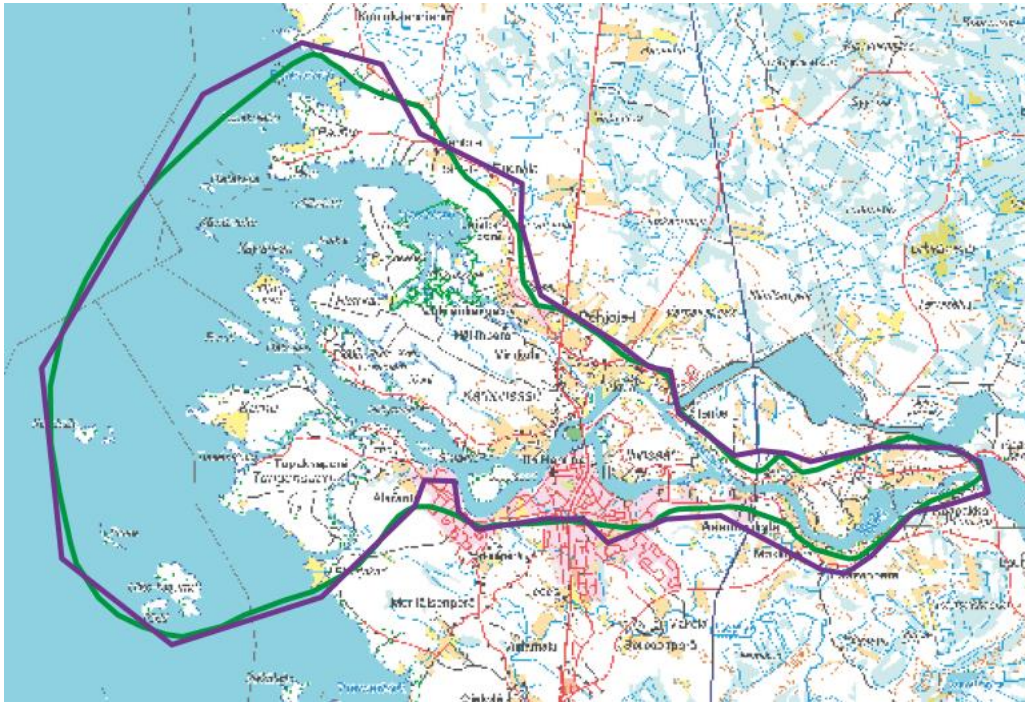
Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on Suomessa listattu yhteensä 156. Niihin kuuluvat edustavimmat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

#### **Maakunnallisesti arvokkaat maisemat**

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana. Suunnittelualue kuuluu lijoen suun arvokkaaseen maisema-alueeseen (*Maisemaselvitys-li. FCG. 2013*).

#### ***lijoen suun kulttuurimaisemat***

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen lijoen suun kulttuurimaisemat, jonka rajausta on tarkistettu 2.vaihemmaakuntakaavaa varten tehdyssä päivitysinventoinnissa vuonna 2013.



Kuva 2. Violetilla maakunnallisesti arvokas maisema-alue, päivitysinventointi 2014. Vihreällä Pohjois-Pohjanmaan liiton vanha maisema-alueen rajaus vuodelta 1997.

Maisema-alueen arvoissa korostuvat erityisesti jokisuisto.

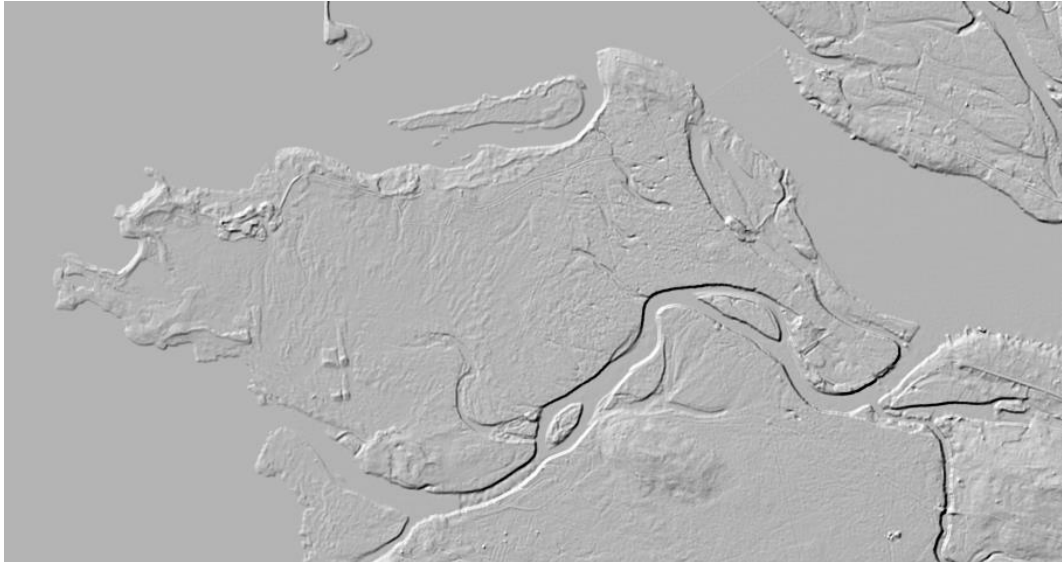
*(Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla / päivitysinventointi 2013–2015.)*

### **Maisemarakenne**

Maisemarakenteessa merkittävin osa on lijoki, ja sen mutkittelevat rannat. Suunnittelu-alue sijaitsee lijokisuistossa meren tuntumassa.

### **Topografia**

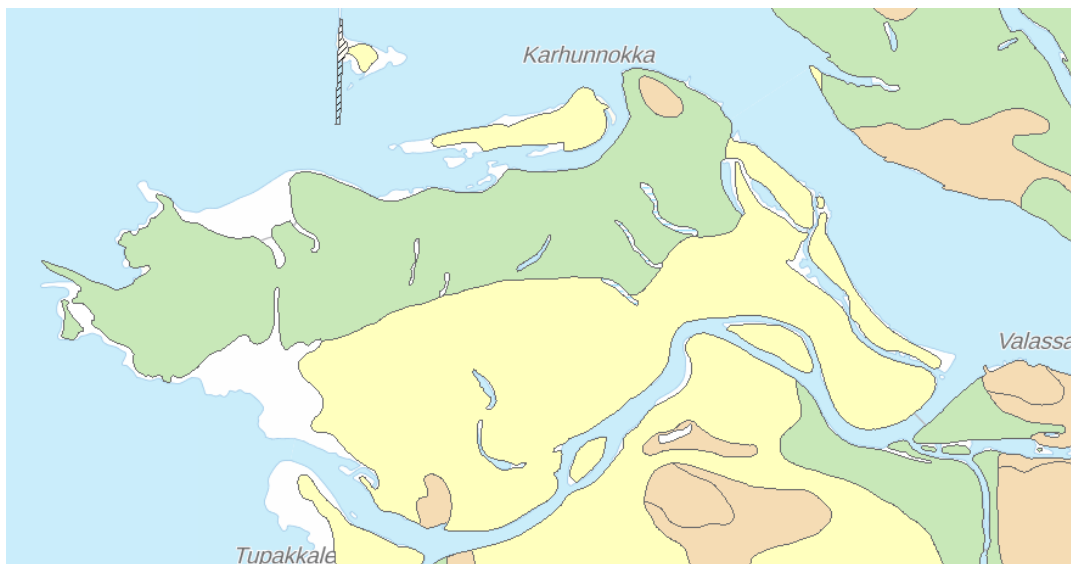
Suunnittelualue on alavaa joensuistoa, korkeuserot eivät ole jyrkkiä. Matalimmat alueet ovat alueen lounais- ja luodeosassa, missä korkeustaso jää yleisesti alle 2.60 mpy. Suunnittelualueen korkeimmat alueet on suunnittelualueen kaakkoisosassa, missä korkeusvaihtelu on n. 3.30-3.70 mpy.



Kuva 3. (MML Paikkatietoikkuna. Vinalovarjoste. Haettu 27.11.2018).

### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkaa (vihreä) sekä karkeaa hietaa (keltainen). Maaperän kannalta alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiselle.



Kuva 4. (MML Paikkatietoikkuna. Maaperä 1:20000. Haettu 27.11.2018).

## **Maisemakuva**

Maisemakuvan muodostavat maiseman fyysiset, havaittavat elementit. Maisematilat, näkymät, maisemapuut, maamerkit, reunavyöhykkeet sekä mahdolliset maisemavauriot. Maisemakuvaan vaikuttaa myös vahvasti ihmisvaikutus, eli rakennettu ympäristö ja liikenneverkosto.

Suunnittelualueen maisemakuvassa Iijoki on merkittävä tekijä. Joelle avautuvat näkymät ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä samoin kuin Alueen keskellä sijaitsevat kluuvilammet.

Maisemakuvaltaan suunnittelualue on pääosin rakentamatonta hakattua vähäpuustoista sekametsäaluetta. Reunavyöhykkeistä selkeimmät ovat Iijoki ja Karhun tien varren kapea kuusimetsäkaistale.

## **Maiseman huomioiminen kaavoituksessa ja rakennettavuus**

Rakennettavuudeltaan parhaita alueita ovat moreeni, sora sekä hiekka-alueet. Hietamaat soveltuvat kohtalaisesti rakentamiselle.

Erityisesti kluuvilammet lähiympäristöineen ja Karhun tien varren kapea kuusimetsäkaistale ovat maisemallisesti arvokasta aluetta, joita tulisi vaalia ja välttää suuria muutoksia.



*Kuva 5. Kluuvilammet luovat alueen identiteettiä ja ohjaavat osaltaan rakentamista.*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue kokonaisuudessaan on rakentamatonta aluetta. Kaavamuutosaluetta etelässä rajaavan Sarrionhaaran varrella on loma-asutusta. Kaava-alueen pohjoispuolella on seurakunnan leirikeskus.

Rakennettua kulttuuriympäristöä eli rakennusperintöä ovat rakennukset ja rakennetut alueet sekä erilaiset rakenteet, kuten tiet, sillat tai vaikkapa kanavat. Iissä on melko runsaasti maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuutosalueella ei kuitenkaan sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä.



*Kuva 6. Kaavamuutosalueeseen rajautuvan Sarrionhaaran vastarannan loma-asutusta.*

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Iin seurakunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

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 kestävää hyödyntämistä.*

### 3.2.2 Maakuntakaava

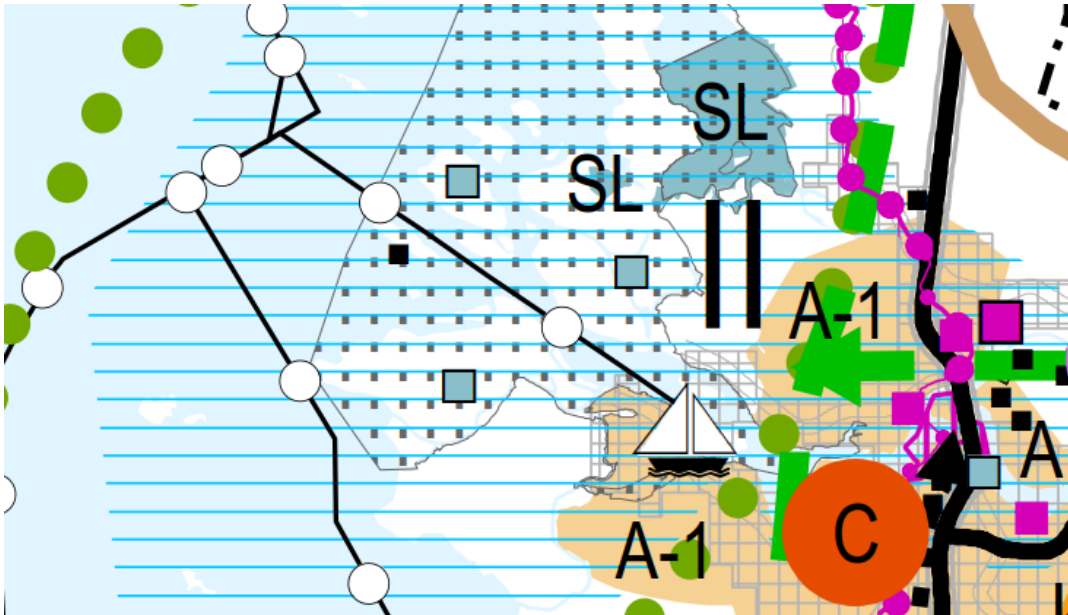
Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaavan Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016. 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia.

Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla (11.6.2018) suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (päiväysinventointi 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 maisematilojen 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 kohdealueeseen (mk-1). Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäris-

töön 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.*



Kuva 7. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (11.6.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualan keskiosan osalta on voimassa lin kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymä lin 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 lin rannikon ja saarten osayleiskaava, Iijokisuun osa-alue. Kaavaan on laadittu myös useita muutoksia.

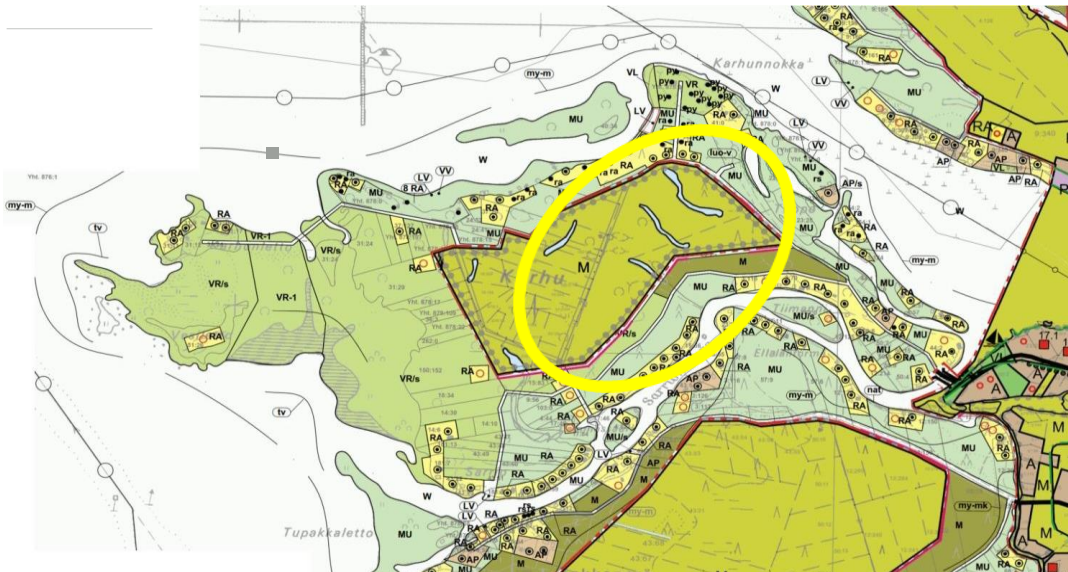


Kaavassa Karhun saarelle on osoitettu useita merkintöjä. Koko saarta koskee merkittävä maisemakohde –merkintä (my-m). Suuri osa saaresta on osoitettu merkinnällä retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään (VR/s). Saaren pohjoisin osa on osoitettu merkinnällä retkeily- ja ulkoilualue (VR). 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).

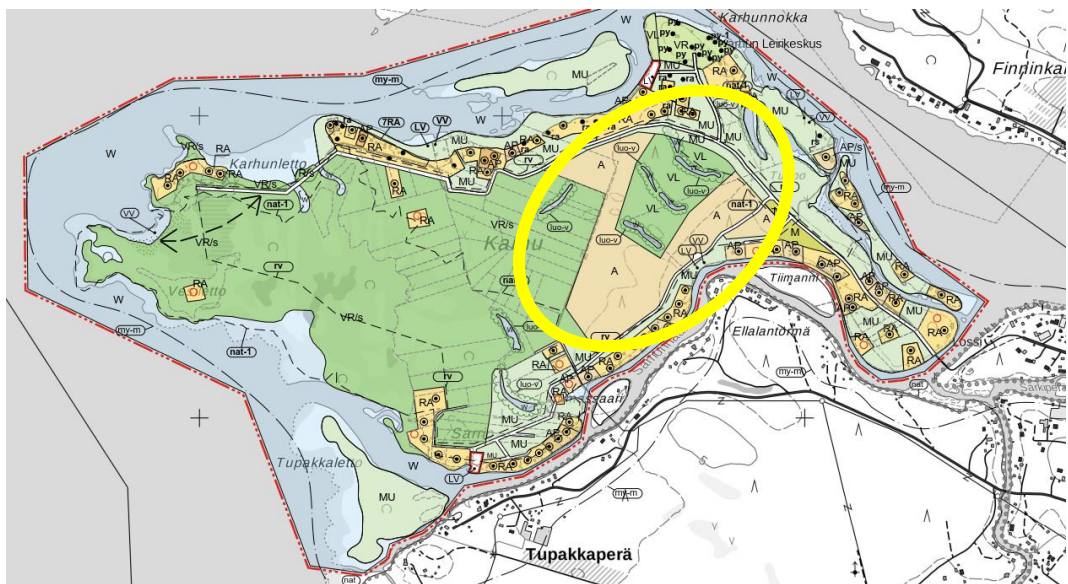
Suunnittelualueelle on osoitettu lukuisia loma-asuntoalueita (RA), pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Osa rakennetuista loma-asunnoista on osoitettu merkinnällä loma-asunto tai sauna, jolle merivesi saattaa nousta (ra). Alueelle on osoitettu myös rantasaunoja (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.

Alueella laaditaan parhaillaan yleiskaavaa. Yleiskaava valmistuu vuoden 2019 aikana. Suunnittelun tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Lisäksi tavoitteena on tarkistaa lin rannikon ja saarten osayleiskaavan ratkaisuja muun muassa vapaa-ajan asutuksen, pysyvän asutuksen ja alueen virkistyskäytön osalta.



Kuva 8. Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu keltaisella.



Kuva 9. Ote valmisteluvaiheessa olevasta osayleiskaavavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu keltaisella.

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähin asemakaava sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueelta. (ajantasakaava: <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/ii/kartta>)

### 3.2.5 Maapoliittinen ohjelma

lin kunta laati maapoliittisen ohjelman 2005. Siinä määriteltiin mm. mahdollisia keskustaajaman laajenemissuuntia. Uusi maapoliittinen ohjelma valmistui syksyllä 2018 (kh 10.9.2018 § 210). Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset kunnan kehittämiselle. (MRL 5a §) Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä maankäyttöpolitiikan. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa konkretisoidaan kuntastrategiassa asetetut tavoitteet ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen. lin maapoliittisen ohjelman kivijalat ovat lin kuntastrategian tavoitteissa sekä ympäristöarvojen painottamisessa.

Maapoliittisessa ohjelmassa on kirjattu Karhun saaren kehittämistavoitteeksi mm.: ”*Jotta alue houkuttelisi erityisesti merta ja luontoarvoja preferoivia asukkaita, laaditaan alueen asemakaava niin, että saaren erityispiirteet luovat omakotitaloasumiselle lisäarvoa. Lisäksi alueen saavutettavuuteen ja liikenneratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota.*”

### 3.2.6 lin kuntastrategia 2018-2025

lin kuntastrategia 2018-2025 on hyväksytty lin kunnanvaltuustossa 19.3.2018.

### 3.2.7 Rakennusjärjestys

lin kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2008. Kunnan rakennusjärjestys uusitaan talven 2018-2019 aikana.

### 3.2.8 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan pääosin lin kunnalta. Asemakaavatyössä hyödynnetään mm. lin rannikon ja saarten osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset. Luonnonympäristöä koskevia selvityksiä ovat asema- ja yleiskaavaa varten kesällä 2018 tehty luontoselvitys sekä siihen liittyvä Natura-arviointi (Sweco Ympäristö Oy) ja vuonna 2007 golf-matkailuhankkeeseen liittyen tehty luontoselvitys ja siihen liittyvä Natura-arviointi (Natans Oy).

### 3.2.9 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on valmistunut loppuvuodesta 2018.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen Karhun saareen.

### **4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavanmuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat lähialueiden maanomistajat, asukkaat, loma-asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat lin seurakunta, lin kunnanvaltuusto ja -hallitus, tekninen lautakunta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, pelastuslaitos, lin Energia Oy, lin Vesi Oy, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Etelä-lin jakokunta, Karhutien tiekunta, Sarriohaaran yksityistien tiekunta, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri, lin ympäristöyhdistys ry, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj ja DNA Oy.

Kaavan valmistelusta ja kaavatyön edistymisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla niin kuin kunnalliset ilmoitukset lin kunnassa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kunnan virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kunnan kotisivulla: [www.ii.fi](http://www.ii.fi)

### **4.3 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä -ehdotuksesta. Hankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksessa yhdessä asiaan liittyvien viranomaistahojen kanssa 2.2.2018. Lisäksi tarvittaessa järjestetään kaavaneuvotteluja.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 lin kunnan strategia vuoteen 2020**

lin kunnan visio: li on kasvava, viihtyisä ja elinvoimainen, luovasti uudistuva kunta – lissä on ideaa.

Strategian mukaan li on ja haluaa olla kasvukunta. Yksi lin kuntastrategian tavoitteista on vähintään 1 % väestönkasvu vuodessa. Strategiassa todettuja keinoja tähän tavoitteeseen

pääsemiseksi ovat muun muassa profiloituminen luontoa arvostavana kuntana, lapsiystävällinen ja hinnoiltaan kilpailukykyinen tonttitarjonta sekä toimivat joukkoliikenneyhteydet.

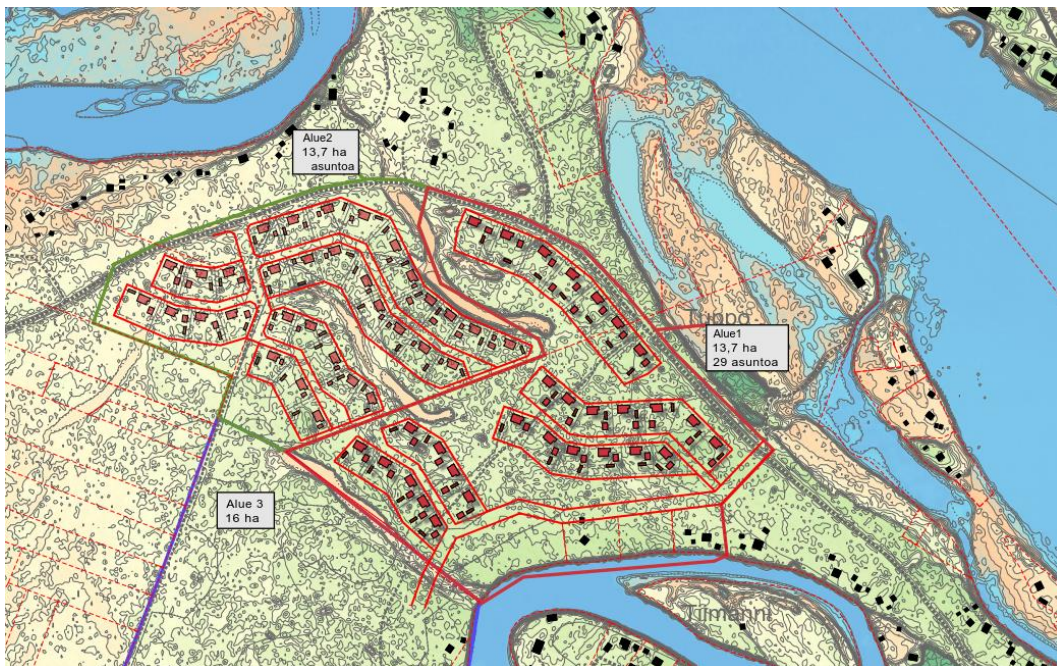
Suunnittelun tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota saaren luontoarvoihin.

Asemakaavalla tarkennetaan saaren keskiosan osalta alueelle 2018-2019 aikana laadittavan yleiskaavan tarkistuksen ratkaisuja.

Kaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus lin seurakunnan kanssa.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen käyttötavoitteita on tutkittu laajasti. Asemakaavatyössä on hyödynnetty alueella aiemmin tehtyjä selvityksiä ja alkuvuodesta 2017 Sweco Ympäristön laatimia yleispiirteisiä rakennemalleja sekä parhaillaan laadittavaa Karhun osayleiskaavaa ja sen selvityksiä.



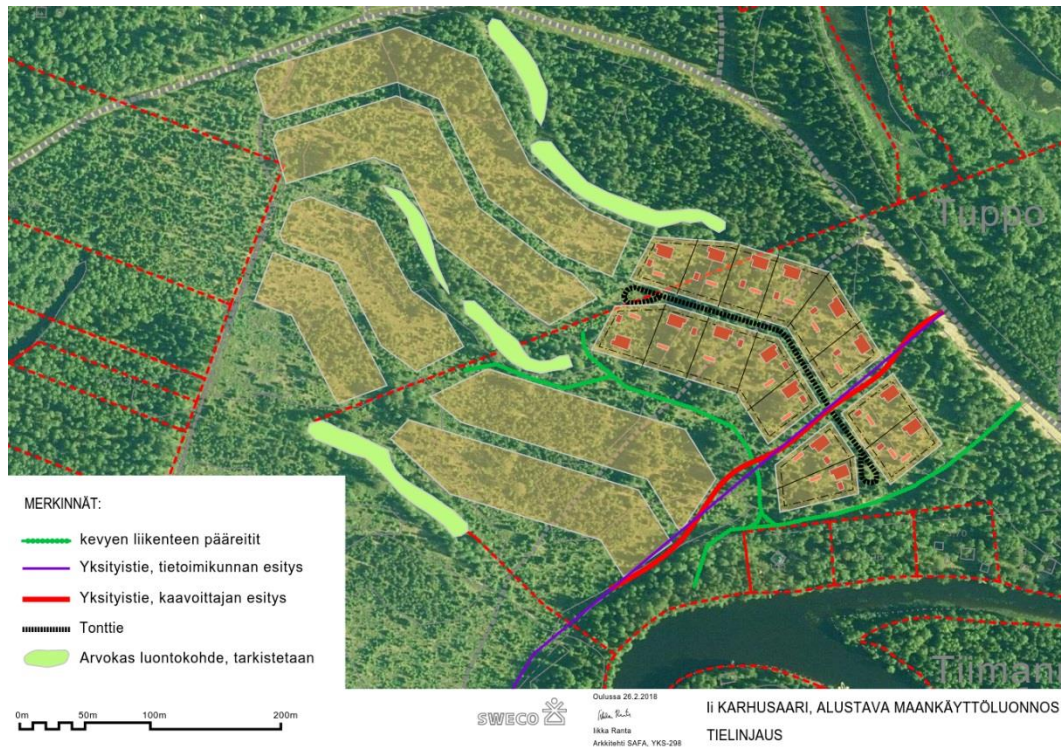
Kuva 10. Alkuvuodesta 2017 Sweco Ympäristön laatima yleispiirteinen rakennemalli.

Asemakaavatyön alkuvaiheessa 21.12.2017 pidetyssä aloituskokouksessa sovittiin, että alueelle osoitetaan n. 40 rakennuspaikkaa. Rakennemallin lähtökohtana tuli olla luontoarvot huomioiva rakenne. Rakennemallissa jätettiin rakentamisesta vapaiksi virkistysalueiksi alueella sijaitsevat kluuvilammet ja Karhuntien varren hakkaamaton kuusimetsäalue. Rakentamista osoitettiin myös eteläisimmän kluuvin eteläpuolelle.



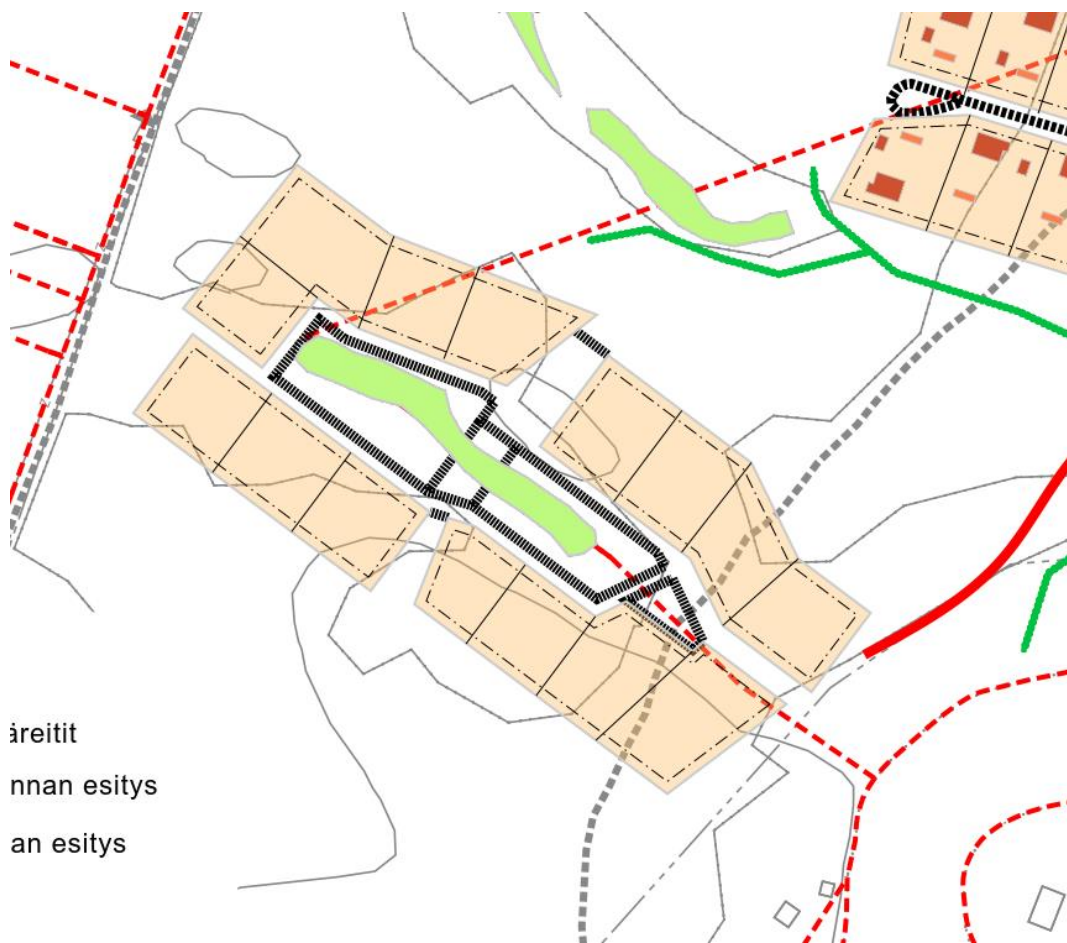
Kuva 11. Alkuvuodesta 2018 Sweco Ympäristön laatima yleispiirteinen rakennemalli.

Karhutieltä länteen menevän pääsytien linjausta muutettiin aiempaa pohjoisemmaksi, mikä vaikutti myös rakennemallin ratkaisuun. Rakennemallia tarkennettiin edelleen uuden tielinjauksen mukaisesti. Karhutie ja muut alueen tiet ovat yksityisteitä. Asemakaava-alueelle sijaitsevat tiet muutetaan kaavateiksi.



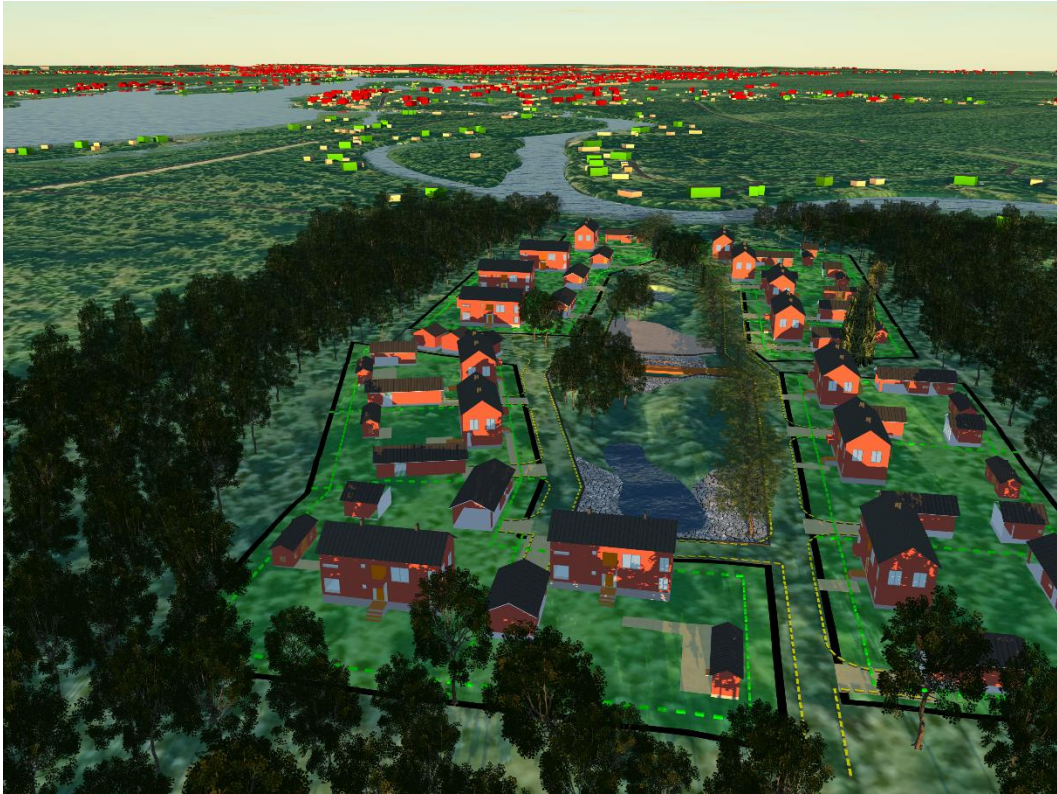
Kuva 12. Karhutieltä länteen osoitettu tielinjaus on samalla pääsytie kaava-alueelle.

Keskustelujen pohjalta päätettiin tutkia vielä sellaista rakennemallia, missä korttelialue kiertyy kluuvilammen ympärille. Mallista luovuttiin koska katsottiin, että kluuvialueet tulee rauhoittaa kaikelta rakentamiselta.



*Kuva 13. Yhtenä rakennemallivaihtoehtona tutkittiin myös mahdollisuutta hyödyntää alueella sijaitsevia kluuveja muokkaamalla niitä korttelin sisäisinä virkistysalueina, joihin voisi ohjata mm. ympäröivän alueen hulevedet.*





*Kuva 14. Havainnekuvia kluuvin ympärille rakentuvasta rakennemallivaihtoehdosta. Kluuvin ympärille rakentuvasta mallista luovuttiin, koska katsottiin, että kluuvialueet tulee rauhoittaa kaikelta rakentamiselta.*

Keskustelujen pohjalta päätettiin tutkia vielä sellaista rakennemallia, missä kokonaisuus jakautuu selkeästi kolmeen osa-alueeseen. Mallissa osoitettiin osa-alueille ns. yhteispiha-alueita, missä voisi olla mm. yhteisalueita ympäröivän korttelialueen rakennuspaikoille. Kunnan ja Mikropoliksen kanssa tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa mm. yhteinen maalämpöverkosto kullekin taloryhmälle.



Kuva 15. Osa-alueisiin jaettu rakennemalli.

Suunnittelun edetessä tuli esille vielä tarve tutkia ns. raittiratkaisua, missä suurin osa rakennuspaikoista tukeutuisi raitin varteen.



Kuva 16. Raittimalli

#### 4.5 Asemakaavaratkaisu

Lopulta päädyttiin osa-aluemallin ja raittimallin yhdistävään rakennemalliin, jonka pohjalta päätettiin laatia asemakaavaluonnos.



Kuva 17. kaavatyön pohjaksi valittu rakennemalli.

Valittua kaavarunkomallia työstettiin vielä siten, että kaava-alueita laajennettiin alueen eteläosan jokivarren kohdalta venevalkaman ja uintipaikan mahdollistamiseksi. Lisäksi venevalkaman läheisyyteen osoitettiin aluevaraus pelikentälle ja koko alueen keskelle osoitettiin varaus leikki paikalle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

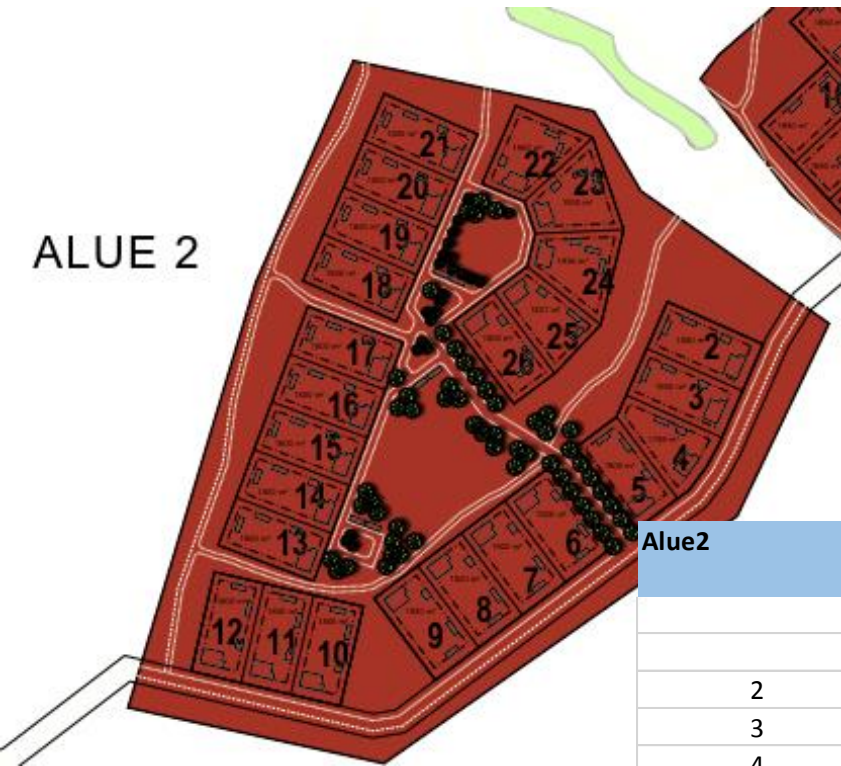
Asemakaava-alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen. Asemakaavalla muodostuu 55 pien-  
talotonttia tonttikoon vaihdellessa 1600-2600m<sup>2</sup>. Yleisin tonttikoko on 1800m<sup>2</sup>. Alla Osa-  
alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ja -tehokkuudet.



### ALUE 1

Alue1	tontti m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>	e
2	1623,00	250,00	0,15
3	1870,00	250,00	0,13
4	2200,00	250,00	0,11
5	1820,00	250,00	0,14
6	1650,00	250,00	0,15
7	1980,00	250,00	0,13
8	1650,00	250,00	0,15
9	1980,00	250,00	0,13
10	1650,00	250,00	0,15
11	1915,00	250,00	0,13
12	1650,00	250,00	0,15
13	1650,00	250,00	0,15
14	1650,00	250,00	0,15
15	1650,00	250,00	0,15
16	1650,00	250,00	0,15
17	1650,00	250,00	0,15
18	1650,00	250,00	0,15
	<b>29888,00</b>	<b>4250,00</b>	25 (36)

ALUE 2



Alue2	tontti m2	k-m2	e
2	1850,00	250,00	0,14
3	1850,00	250,00	0,14
4	1788,00	250,00	0,14
5	1800,00	250,00	0,14
6	1920,00	250,00	0,13
7	1920,00	250,00	0,13
8	1920,00	250,00	0,13
9	1920,00	250,00	0,13
10	1800,00	250,00	0,14
11	1800,00	250,00	0,14
12	1800,00	250,00	0,14
13	1800,00	250,00	0,14
14	1800,00	250,00	0,14
15	1800,00	250,00	0,14
16	1800,00	250,00	0,14
17	1800,00	250,00	0,14
18	1800,00	250,00	0,14
19	1800,00	250,00	0,14
20	1800,00	250,00	0,14
21	1800,00	250,00	0,14
22	1900,00	250,00	0,13
23	1930,00	250,00	0,13
24	1936,00	250,00	0,13
25	1821,00	250,00	0,14
26	1800,00	250,00	0,14
	<b>45955,00</b>	<b>6250,00</b>	

# ALUE 3



Alue3	tontti m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>	e
1	1600,00	250,00	0,16
2	1600,00	250,00	0,16
3	1600,00	250,00	0,16
4	1600,00	250,00	0,16
5	2600,00	250,00	0,10
6	1600,00	250,00	0,16
7	1500,00	250,00	0,17
8	1500,00	250,00	0,17
9	1500,00	250,00	0,17
10	1600,00	250,00	0,16
11	1600,00	250,00	0,16
12	1600,00	250,00	0,16
13	1600,00	250,00	0,16
	<b>21500,00</b>	<b>3250,00</b>	
<b>Yhteensä</b>	<b>97343</b>	<b>13750</b>	

Kaava-alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen, missä kukin osa-alue koostuu yhteisalueiden ympärille rakentuvista n. kymmenen rakennuspaikan kokonaisuuksista. Yhteisalueille on tarkoitus osoittaa esim. Yhteisiä välinevarastoja, mahdollisten sähköautojen ja -polkupyörien latauspisteitä, leikkipaikkoja, hulevesilampia ja muuta vastaavaa toimintaa. Yhteisalueet osoitetaan kaavamerkinnällä VE-1 tai ka: Ohjeellinen viher/katualueen osa, joka on tarkoitettu ympäröivän korttelialueen yhteiskäyttöalueeksi. Alueelle saa rakentaa

vähäisessä määrin ympäröivän korttelialueen yhteiskäyttöön tarkoitettuja pieniä varastorakennuksia ja rakennelmia. Alueelle voidaan myös johtaa hallitusti ympäröivien rakennuspaikkojen hulevesiä. Kaavatyön edetessä pyritään eri osa-alueille luomaan oma luonne kaavamääräyksin ja -ohjein.



*Kuva 18. Aluerakenne nähtynä yläviistosta merelle. Alhaalla vasemmalla Karhun saaren silta.*





*Kuva 19. Alerakenne nähtynä yläviistosta mereltä. Taustalla lin kuntakeskusta.*



*Kuva 20. Korttelirakenne.*



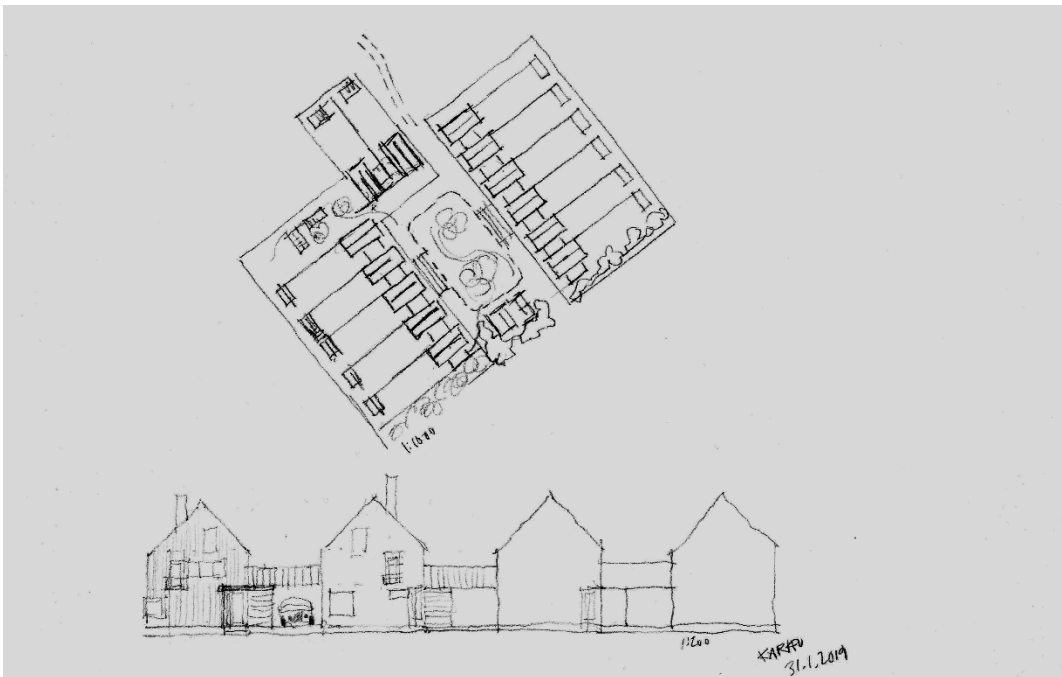
*Kuva 21. Korttelirakenne alueen kaakkoisosassa.*



*Kuva 22. Korttelirakennetta alueen luoteisosassa.*

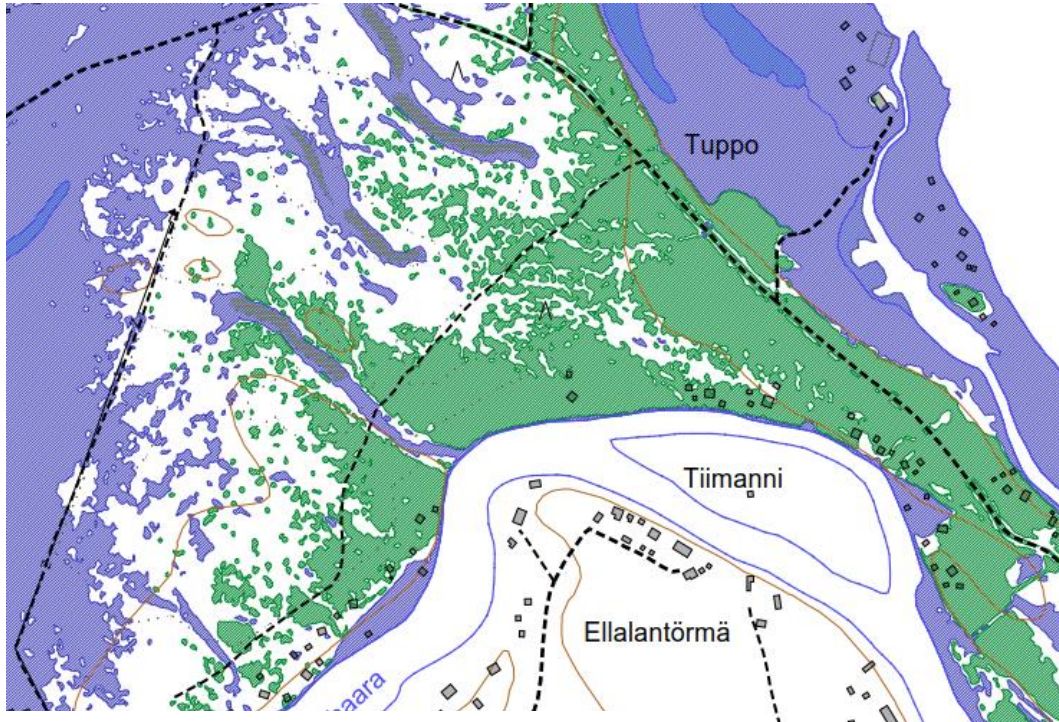


Kuva 23. Korttelirakenne saavuttaessa alueelle.



Kuva 24. Vaihtoehtoinen korttelimalli (vrt. yllä oleva kuva).

Suunnittelualue on osittain tulvauhan alaista aluetta, mikä tulee huomioida rakennuspaikkojen korkeusasemaa määriteltäessä. Asemakaavamääräyksen mukaan Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +2,60 N2000-järjestelmässä.



**Selite:**

TULVAKORKEUS +1.80 m korkeusjärjestelmässä N60  
 +2.19 m korkeusjärjestelmässä N2000  
 korkeus vastaa myös SYKE:n meritulvaa 1 kerran 50 vuodessa

 Aluemarkintä alueelle, jonka korkeus tulvakorkeuden alapuolella

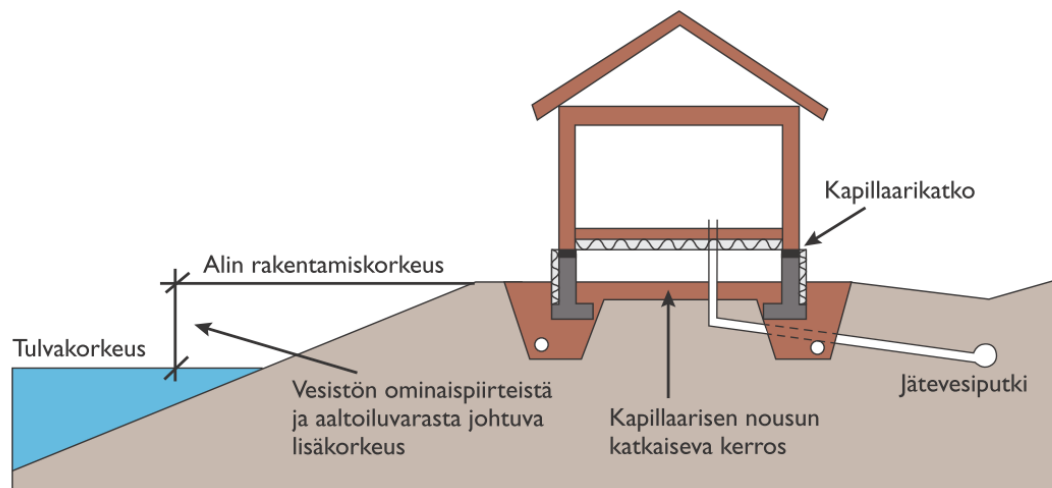
Yleiskaavassa määritetty korkeustaso N60 +2.20 (N2000 +2.59), jonka yläpuolelle vesivahingoille alttiit rakennusosat tulee sijoittaa.

 Aluemarkintä alueelle, jonka korkeus alimman rakentamiskorkeuden yläpuolella

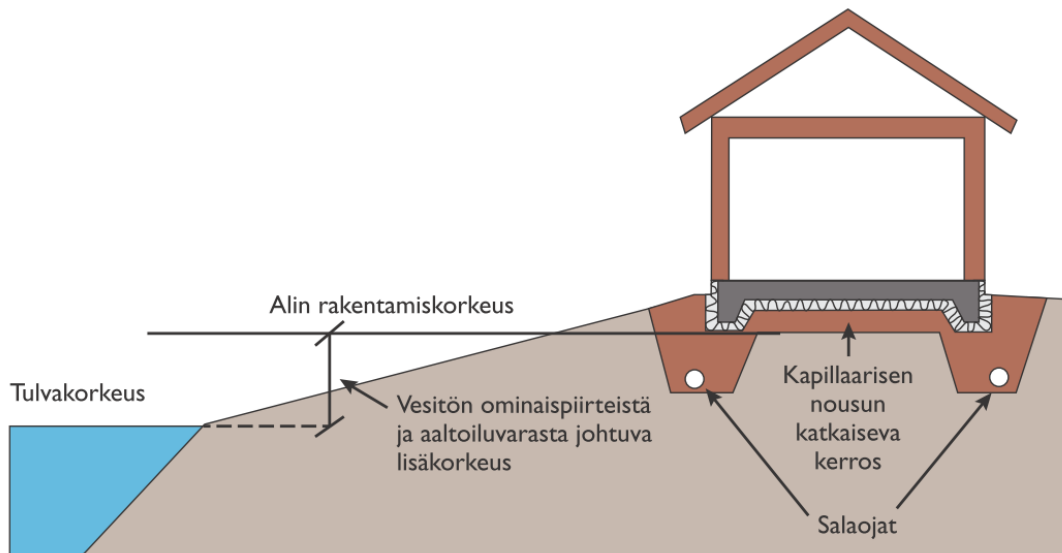
Kuva 25. Tulvakartta. Etenkin suunnittelualueen lounais- ja luoteisosaan osoitettujen rakennuspaikkojen korkeusasemaa joudutaan korottamaan n. 0-50 cm. tulvauhan vuoksi.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasossa +2,60m. (N-2000 järjestelmä) → (N60 +2.20m = N2000 +2.59m)

Uudisrakentamista ei tule osoittaa tulva-alueille tai tulvariskialueille (MRL 5 §, 116 §, VAT 2008). Tästä voidaan poiketa vain, jos yksityiskohtaisin tarve- ja vaikutuslaskelmiin perustuen voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ilman vahinko-oletuksia ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Tässä uudisrakentamisella tarkoitetaan kaikkea asumiseen, teollisuuteen, palveluihin ja työpaikka-alueisiin liittyvää rakentamista.



Kuva 26. Ote Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)



Kuva 27. Ote Alin rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)

## 5.1 Kaavan vaikutukset

### 5.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava edistää saaren kehittämistä. Asemakaava-alue on kohtuullisen etäisyyden (n. 5 km) päässä ydinkeskustasta. Uusi asemakaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä ydinkeskustasta, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan.

### 5.1.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Karhun saarella ei ole palveluja. Alue tukeutuu lin kuntakeskuksen palveluihin sijaiten n. 5 km:n etäisyydellä kaikista keskeisistä palveluista. Alue sijaitsee lin jokisuistoalueella meren tuntumassa mikä lisää asukkaiden viihtymismahdollisuuksia.

### 5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen lisää liikennettä keskustan suuntaan ja erityisesti uusi Karhun saaren yksisuuntainen silta saattaa ajoittain ruuhkautua.

### 5.1.4 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaava-alue muuttaa toteutuessaan rakentamatonta metsäaluetta merkittävästi. Kaava-alue kuuluu Natura 2000-verkoston. Kaavasunnittelun yhteydessä on laadittu Natura-arviointi, jonka suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

### 5.1.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

Uudet rakennukset tulee sovittaa keskenään mittakaavaltaan, väritykseltään ja massoitelultaan, jolloin syntyy harmonista ympäristöä.

Myös pihojen ja pysäköintialueiden jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota.

Tonttialueet tulee rajata katutilasta selkeästi esim. laadukkailla rakenteilla ja istutuksilla.

### 5.1.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat, kun alueen venevalkama saadaan käyttöön. Viheralueen ympäristöä voidaan käyttää virkistykseen. Alueelle on kaavailtu myös palloilu- ja leikkikenttää. Laajempia viher- ja vesistöalueita on ympäristössä laajalti.

Nykyisin rantoja ja metsäalueita käytetään vähän puutteellisen polkuverkoston takia. Rantojen ja vesistön käyttöä aktivoidaan erityisesti suunnitellun venevalkaman toteutuksella.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset. Kaavassa uudet rakennukset ja muiden toimintojen sijoittuminen on esitetty pääosin ohjeellisin kaavamerkinnoin. Alueen mahdollista toteutusta on havainnollistettu tässä selostuksessa olevissa havainneku-  
vissa.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kunnan rakennusvalvonta ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 23.1.2019



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy