

18.6.2020



## Kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppatien alueella

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.



*lin taajaman eteläosassa valtatie 4 läheisyydessä sijaitseva suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta. Kuvassa on esitetty alueiden likimääräiset rajaukset (ortokuva © MML)*

#### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa kuntakeskustan eteläreunalla lilaakson alueella valtatie 4 läheisyydessä. Suunnittelualue koostuu kahdesta, lähellä toisiaan sijaitsevasta osa-alueesta. Suuremmalla osa-alueella sijaitsee huoltoasema- ja teollisuus-/toimitilarakentamista. Alue on osin rakentumaton. Alueen läpi kulkeva Kauppatie on alueen keskeinen liikenneväylä. Pienempi osa-alue sijoittuu Leipojantien varteen. Alueelle on suunnitteilla yhdistetyn jalkakäytävän/pyörätien rakentaminen. Alueiden pinta-ala on yhteensä noin 2,7 hehtaaria (2,4 ha ja 0,3 ha). Rajaukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu useita kiinteistöjä. Alue on osin kunnan ja osin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Pinta-alaltaan alueen suurimpia kiinteistöjä 139-401-37-177, 139-401-37-97, 139-401-37-17 sekä 139-401-37-137.

## SUUNNITTELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Suuremman osa-alueen osalta asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavaa vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta ja kiinteistörajoja sekä tonttien kysyntätilannetta. Alueella sijaitsevalle KL-tontille (kortteli 180) on alustavasti suunnitteilla toimitila-/varastorakentamista.

Pienemmän osa-alueen kaavamerkintöjä tarkistetaan alueelle suunnitteilla olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien vuoksi. Uusi yhteys toteuttaa vuonna 2020 hyväksyttyä lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmaa.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. 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 vähähiilisel 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-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.*

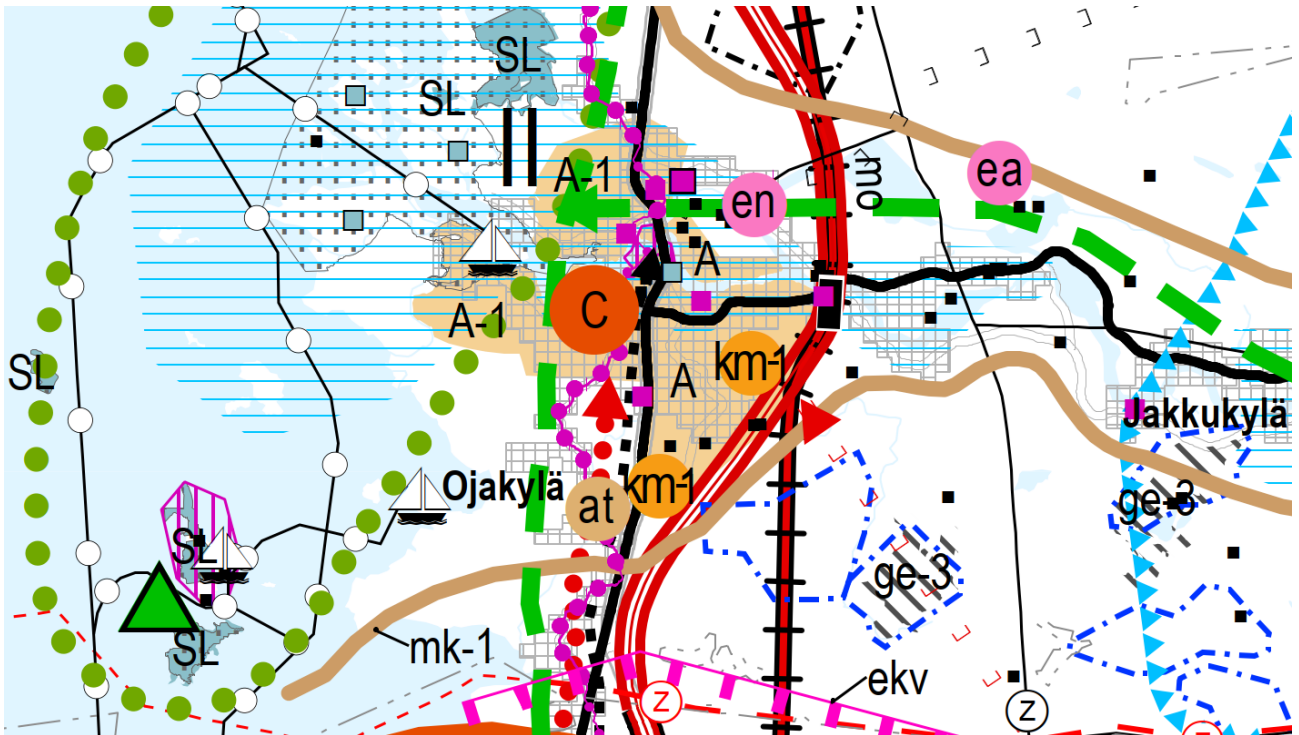
### **Maakuntakaava**

Vuonna 2005 hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- 1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen).
- 2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen).
- 3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (voimassa). Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§ 231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi 29.4.2020 kaavasta tehdyt valitukset.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa asemakaavan muutoksen suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoitusalue ja laajentumisalueita. Asemakaavan muutosalue kuuluu myös maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1, lijkilaakso). Lin keskustatoimintojen alue (C) sijaitsee suunnittelualan luoteispuolella. Maakuntakaavassa on huomioitu myös suunnitteilla oleva lin ohikulkutie.

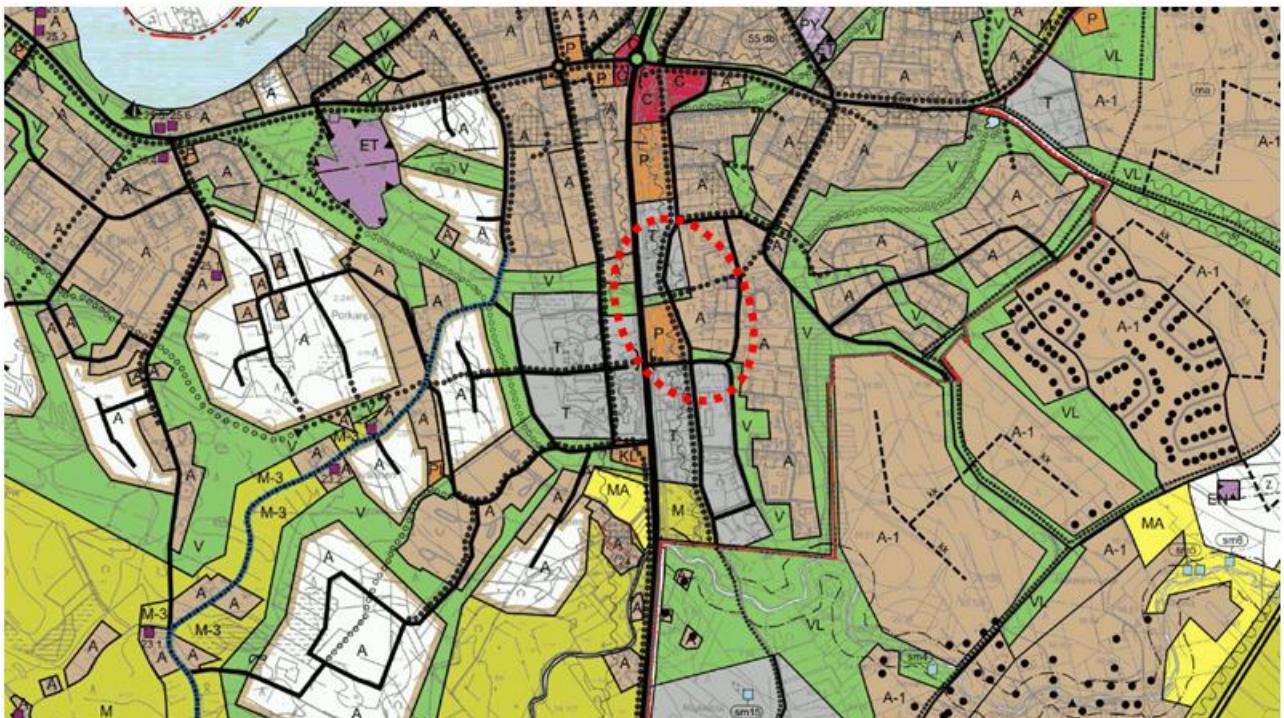
Maakuntakaavassa on annettu myös yleisiä suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita muun muassa tulvariskien hallintaan ja vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyen.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 15.6.2020)

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymä lin keskustaajaman osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu useita kaavamerkintöjä. Valtatien 4 risteysen läheinen alue (huoltoaseman alue) on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueena (P). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysalue (V). Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T). Yleiskaavassa on huomioitu myös Kauppatie ja Leipojantien katuyhteydet. Kauppatie varteen ja virkistysalueelle on osoitettu kevyen liikenteen reitit. Pienempi, itäosaan sijoittuva osa-alue on osoitettu virkistysalueena (V).



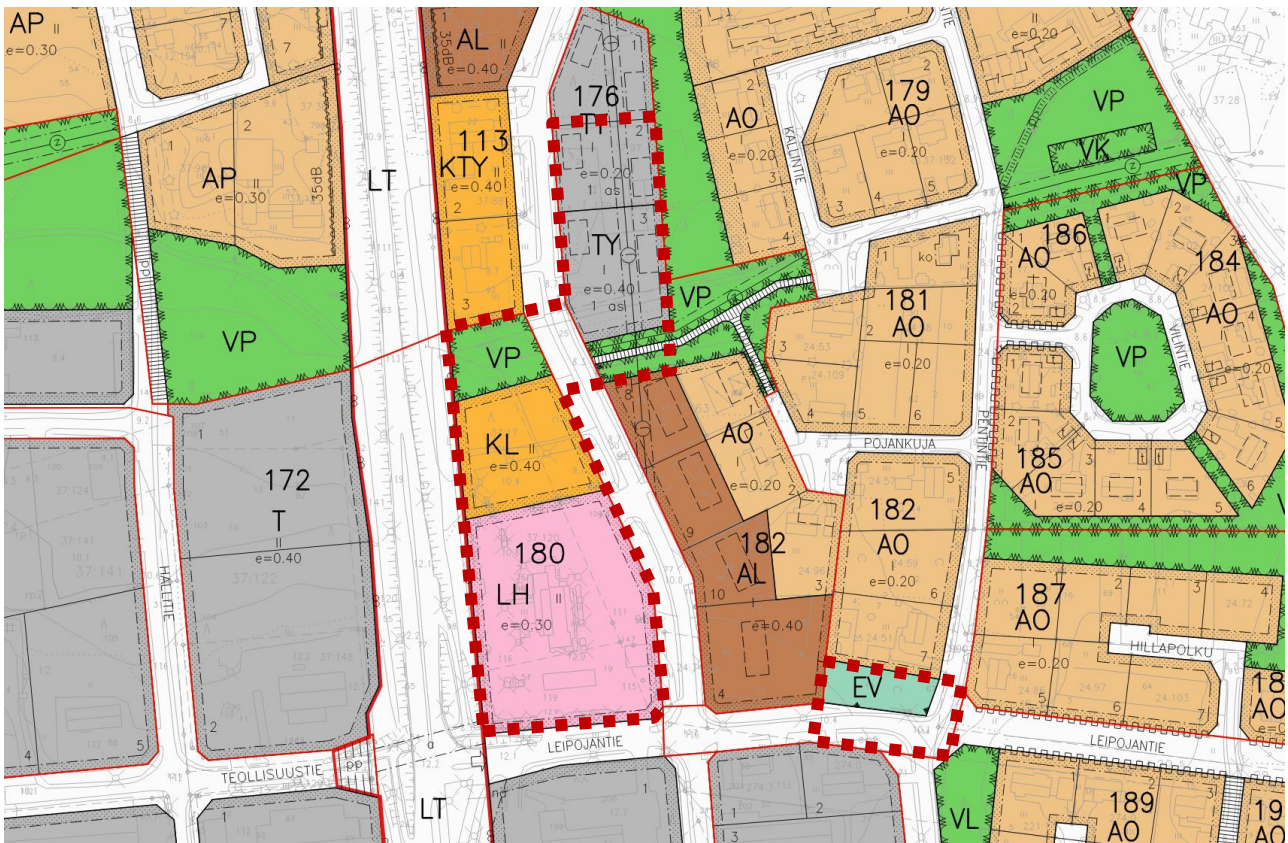
Ote keskustaajaman osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Koko kunnan aluetta koskien on vireillä strategisen yleiskaavan 2040 laatiminen. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Yleiskaava ei kumoa kunnan alueella voimassa olevia kaavoja.

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuosina 1985, 1998, 2000 ja 2007 hyväksytyt asemakaavat. Läntisen osa-alueen asemakaavat on hyväksytty vuosina 1998, 2000 ja 2007. Osa-alue on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueena (LH), liikerakennusten korttelialueena (KL), puistona (VP), katuna sekä teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Itäisen osa-alueen alueella on voimassa vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Alue on osoitettu suojaviheralueena (EV) ja katuna.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Tummanpunaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräiset rajaukset.

### Rakennusjärjestys

lin kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2008. Rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uudistamassa.

### lin kuntastrategia ja maapoliittinen ohjelma

lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kuntastrategian 19.3.2018. Strategia koostuu kolmesta päämäärästä, joille jokaiselle on määriteltävä tavoitteet, mittarit ja keinot päämäärän saavuttamiseksi. Näitä ovat mahdollistava ja rohkea li, viihtyisä koti sekä vahva kunta. Strategiassa on kolme läpileikkaavaa teemaa: kestävä kehitys, digitalisaatio ja elinkeinoelämä edellä.

Kuntastrategiaa täydentämään on laadittu maapoliittinen ohjelma vuosille 2018-2022. Ohjelmassa on yhtenä tavoitteena nostettu esille keskustajaaman kehittäminen. Tavoitteeksi on asetettu myös liiketontitarjonnan monipuolistaminen.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamutoksen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat ainakin seuraaviin teemoihin:

- Taajamakuva
- Liikenne
- Ihmisten elinolot
- Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamutoksen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia aluetta koskevia suunnitelmia, tietokantoja ja selvityksiä, joita ovat muun muassa seuraavat:

- lin kuntastrategia 2025
- lin maapoliittinen ohjelma 2018-2022
- lin keskustaajaman osayleiskaava taustaselvityksineen
- lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma
- Kaupallinen selvitys lin kunnan alueelle -Painopisteenä Pentinkankaan alue
- SYKEN aineistot
- Maanmittauslaitoksen aineistot
- Muinaisjäännösrekisteri
- GTK:n maankamara -tietokanta

Kaavamutoksen yhteydessä suoritetaan maastokäynti. Uusien taustaselvitysten laatimisen tarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

## OSALLISET

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

### ***Kaavahankkeen osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:***

- Alueen maanomistajat
- Alueen asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Alueen yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- lin lautakunnat ja hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- lin Energia Oy
- lin vesiliikelaitos
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- lin ympäristöyhdistys ry
- Teleoperaattorit

Keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheissa.

## ALUSTAVA AIKATAULU JA OSALLISTUMINEN

6-8/2020	<p><b>Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen</b></p> <p>Asemakaava kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. <u>Osalliset voivat esittää suunnitelmasta mielipiteitä</u>. Suunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.</p>
9-10/2020	<p><b>Valmisteluvaihe</b></p> <p>Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Kunnanhallitus päättää nähtäville asettamisesta. Aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. <u>Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta</u>.</p> <p>Kaavoittaja laatii vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.</p>
11-/2020-01/2021	<p><b>Ehdotusvaihe</b></p> <p>Kaava korjataan ja täydennetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Kunnanhallitus päättää nähtäville asettamisesta.</p> <p>Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot, ja <u>osalliset voivat jättää ehdotuksesta muistutuksia</u>. Kaavoittaja laatii vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.</p> <p>Jos kaavaan ei tule oleellisia muutoksia, ehdotus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.</p>
1/2021	<p><b>Kaavan hyväksyminen</b></p> <p>Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika. Mikäli kaavasta ei esitetä valituksia, kaava kuulutetaan voimaan.</p>

## TIEDOTTAMINEN

Kuulutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kunnan internetsivujen kuulutukset -osiossa. Lisäksi kuulutukset julkaistaan kunnan internet-sivujen virallisissa ilmoituksissa sekä paikallislehdissä (IiSanomat, Rantapohja).

Alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse vireilletulon yhteydessä sekä kaavaehdotuksen tullessa nähtäville.

Virallisissa kuulemisvaiheissa kaava-aineistot ovat julkisesti nähtävillä kunnan internet-sivuilla osoitteessa <https://www.ii.fi/nahtavilla-olevat-kaavat> sekä kunnanviraston asiointipisteessä aukioloaikojen puitteissa.

Suunnittelun etenemistä voi seurata koko kaavaprosessin ajan kunnan internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.ii.fi/vireilla-olevat-kaavat>

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Ympäristö Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Iin kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

### **Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?**

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Iin kunta, PL 24, 91101 Ii tai sähköpostitse osoitteeseen: [kirjaamo@ii.fi](mailto:kirjaamo@ii.fi)

## YHTEYSHENKILÖT

**Iin kunta** / Kaavoittaja Heini Ervasti  
Jokisuuntie 2, PL 24 91101 Ii  
p. 050 4083 811 [heini.ervasti@ii.fi](mailto:heini.ervasti@ii.fi)

**Sweco Ympäristö Oy** / Kaavasuunnittelija Jaakko Raunio  
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu  
p. 040 188 4111 [jaakko.raunio@sweco.fi](mailto:jaakko.raunio@sweco.fi)