

4.5.2020



Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksen 2025 muutos Pentinkankaan alueella

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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



Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja (maamittauslaitoksen ortoilmakuva).

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajaman eteläosassa Pentinkankaan yritys-, teollisuus- ja kauppa-alueella. Etäisyyttä kuntakeskustaan noin kolme kilometriä. Oulun keskusta sijaitsee noin 33 kilometrin etäisyydellä. Alueella sijaitsee

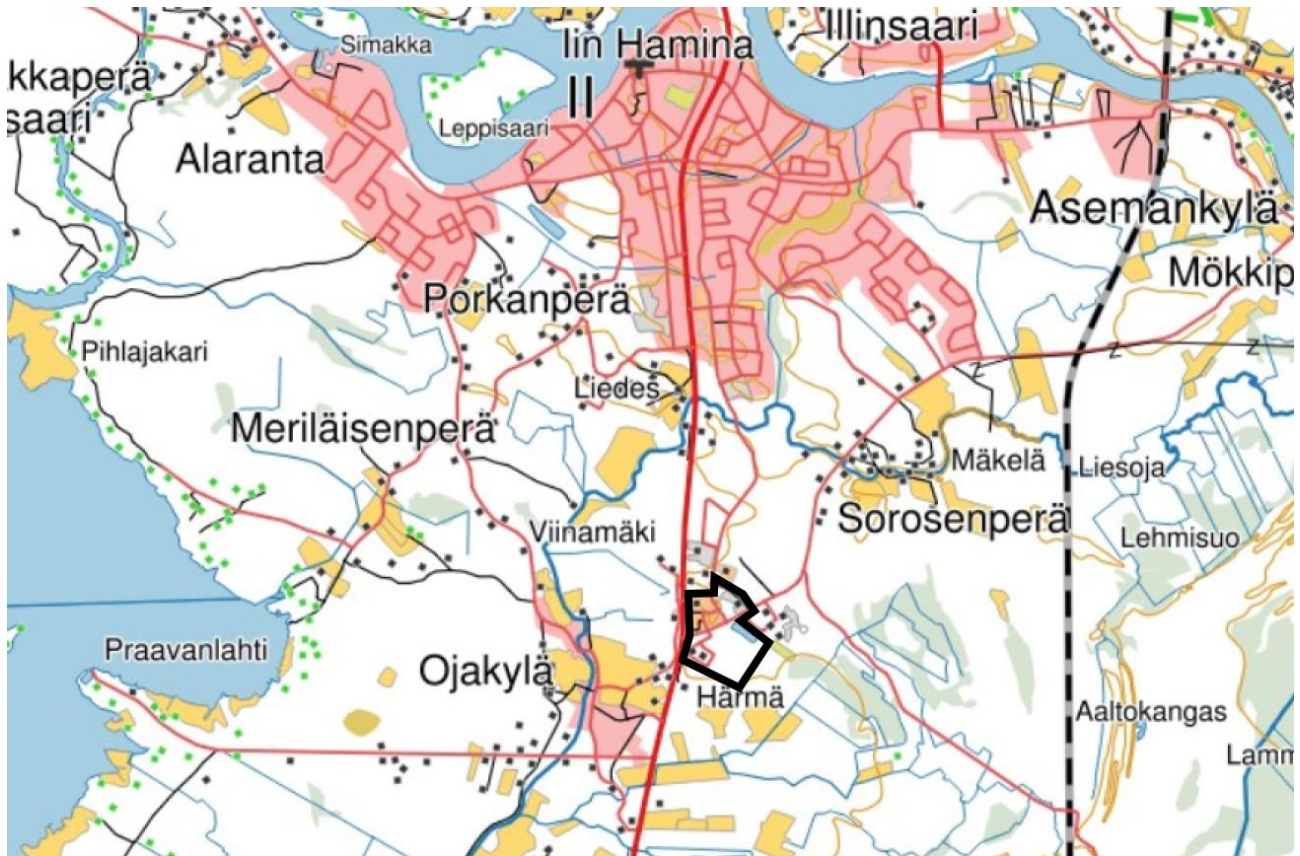
yrittötoimintaa (mm. Micropolis), kaupallista toimintaa (Tavaratalo Kärkkäinen oheisliikkeineen) sekä jo toimintansa päättänyttä pienimuotoista teollisuustoimintaa. Alue on osaksi toistaiseksi rakentumaton.

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Pentinkankaan alue on lin tärkeimpiä työpaikka- ja palvelukeskittymiä sekä keskeinen pysähdyspaikka valtatie 4 varrella Oulun ja Kemin välissä. Valtatie 4:n lisäksi keskeinen liikenneväylä on alueen läpi kulkeva Sorosentie. Valtatie 4 ja Sorosentien risteykseen on rakennettu liikennevalot vuonna 2019. Kuntakeskustan suuntana kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie valtatie varrella.

Suunnittelualue on osaksi kunnan ja osaksi yksityisten maanomistajien omutuksessa. Alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.



Teknologiakeskus Micropolis sijaitsee suunnittelualueella.



Alueen sijainti lin taajaman eteläosassa Ojakylän läheisyydessä (musta rajaus).

SUUNNITTELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET

lin kuntastrategiassa 2025 on asetettu tavoitteeksi, että Etelä-lilaakson alueelle rakentuu monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus, joka hyötyy uuden nelostien liittymästä. Tavoitteena saavuttamiseksi aluetta koskien on käynnistetty asemakaavan muutos kesäkuussa 2018. Asemakaavaprosessin yhteydessä on noussut esiin tarve tarkistaa myös alueen yleiskaavaa.

Kunnan tavoitteena on kehittää aluetta erityisesti tilaa vaativan kaupan alueena. Osayleiskaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen Pentinkankaan alueelle. Tavoitteena on

kaupallisesti vetovoimainen ja taajamakuvalisesti korkeatasoinen tilaa vaativan kaupan alue, jossa on kiinnitetty huomiota eri liikennemuotoihin. Suurin osa Pentinkankaasta jää edelleen teollisuusalueeksi. Tavoitteena on myös varmistaa, ettei alueen kaupallinen kehittäminen vaikuta kielteisesti kuntakeskustan kehittämiseen.

Yleiskaavan muutoksella ratkaistaan kaupan ja teollisuuden sijoittuminen alueella. Kaavamuutoksessa tarkastellaan erilaisia rakennemallivaihtoehtoja ja tutkitaan tulevaisuudessa toteutettavan lin ohikulkutien vaikutuksia alueen kaupalliseen kehittämiseen.



Alueella sijaitsee jo nykyisin kaupallista toimintaa. Kuvassa Kärkkäisen tavaratalo piha-alueineen suunnittelualueella.

LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE

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 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 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.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

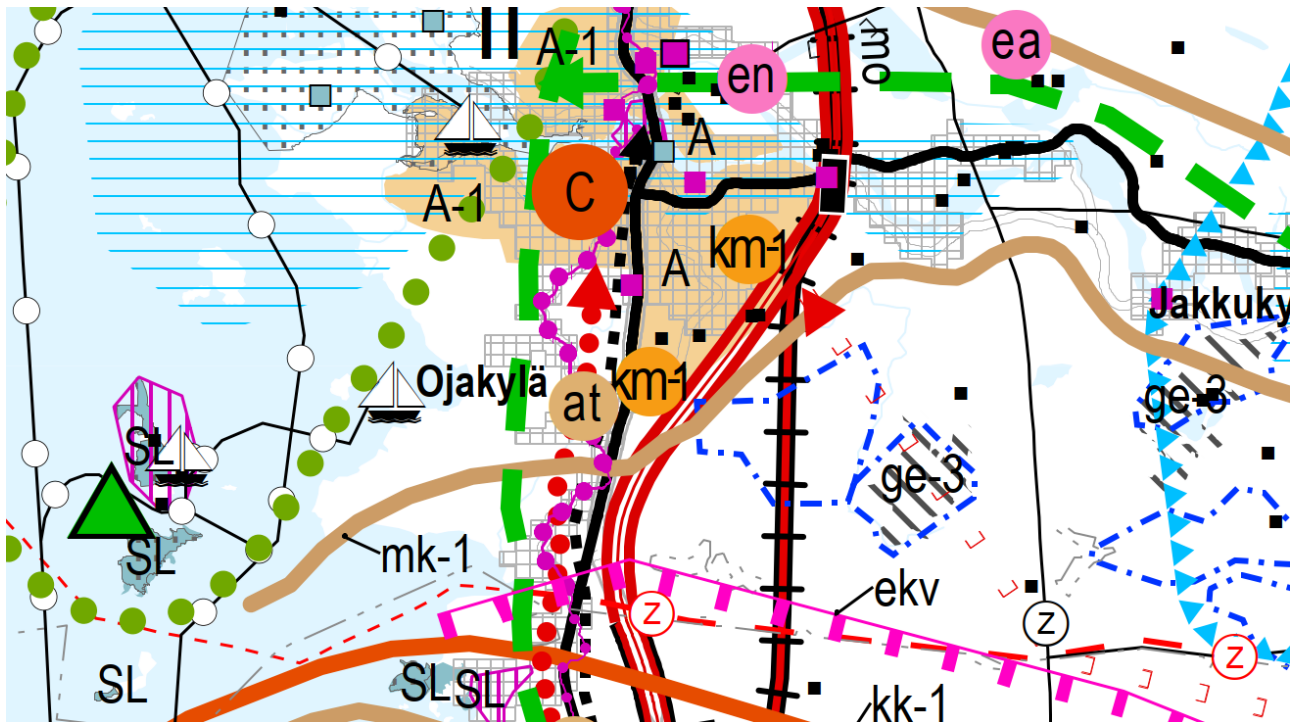
Vuonna 2005 hyväksyttyä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Yleiskaavan muutosalueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

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 on välipäätöksessään 26.3.2019 hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten täytäntöönpano voi jatkuu.

Maakuntakaavassa Pentinkangas on huomioitu erikoiskaupan suuryksikkö -merkinnällä (km-1). Iihin on osoitettu myös toinen km-1 -merkintä (Asemakylä). Merkinnöille on osoitettu yhteinen suuryksiköiden enimmäismitoitus 30 000 m². Suunnittelualue sijoittuu myös taajamatoimintojen alueen (A) eteläreunaan. Lisäksi alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1, Iijokilaakso). Suunnittelualue sijoittuu valtatie yhteyteen osoitetun joukkoliikenteen kehittämiskäytävän varrelle. Maakuntakaavassa on huomioitu myös lin ohikulkutie.

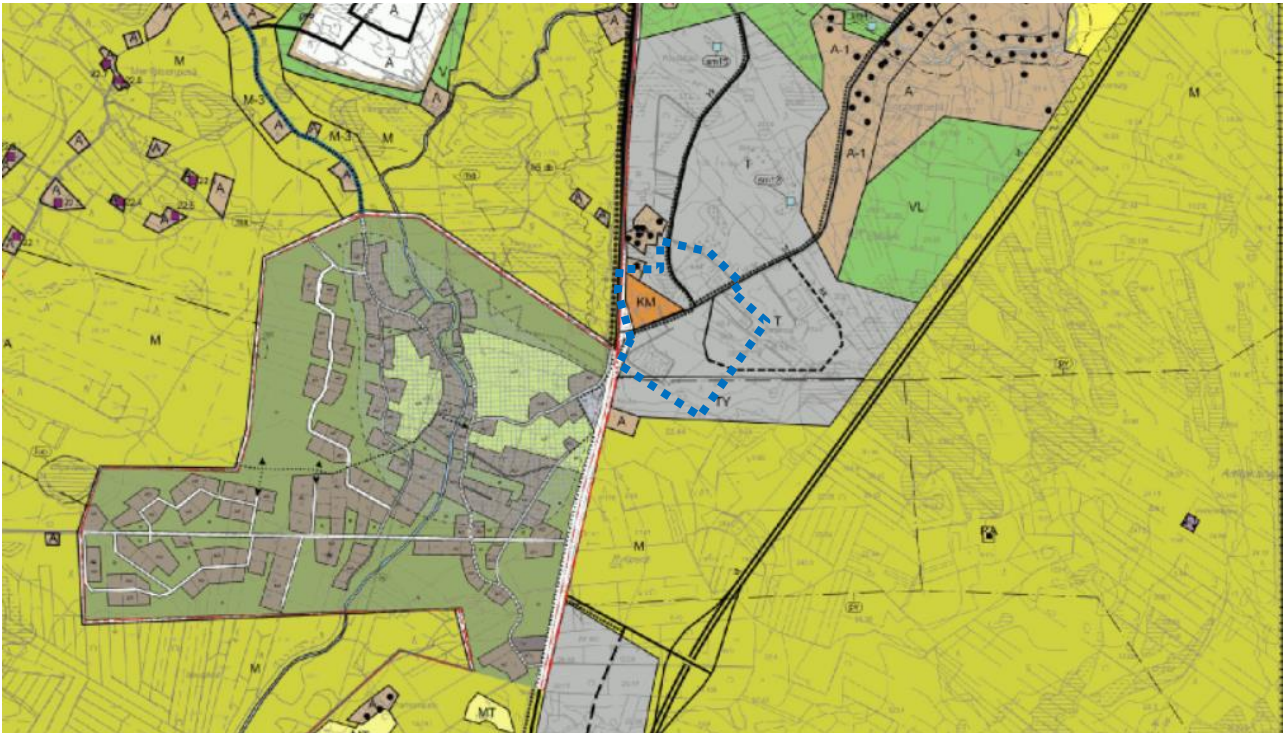


Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 29.4.2020)

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 20.2.2012 hyväksymä lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava). Alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Teollisuus- ja varastoalueen pohjavesialueelle sijoittuva osa on osoitettu merkinnällä (TY). Sorosentien ja Lieksentien varsiin on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeet. Yleiskaavassa on päätetty myös lin ohikulkutien linjaus. Lin eteläinen liittymä sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Tietä pitkin etäisyyttä suunnittelulle liittymälle on noin 1,5 kilometriä.

Suunnittelualueen luoteispuolella on voimassa 29.2.2016 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava ja lounaispuolella 8.6.2007 hyväksytty Ojakylän osayleiskaava.

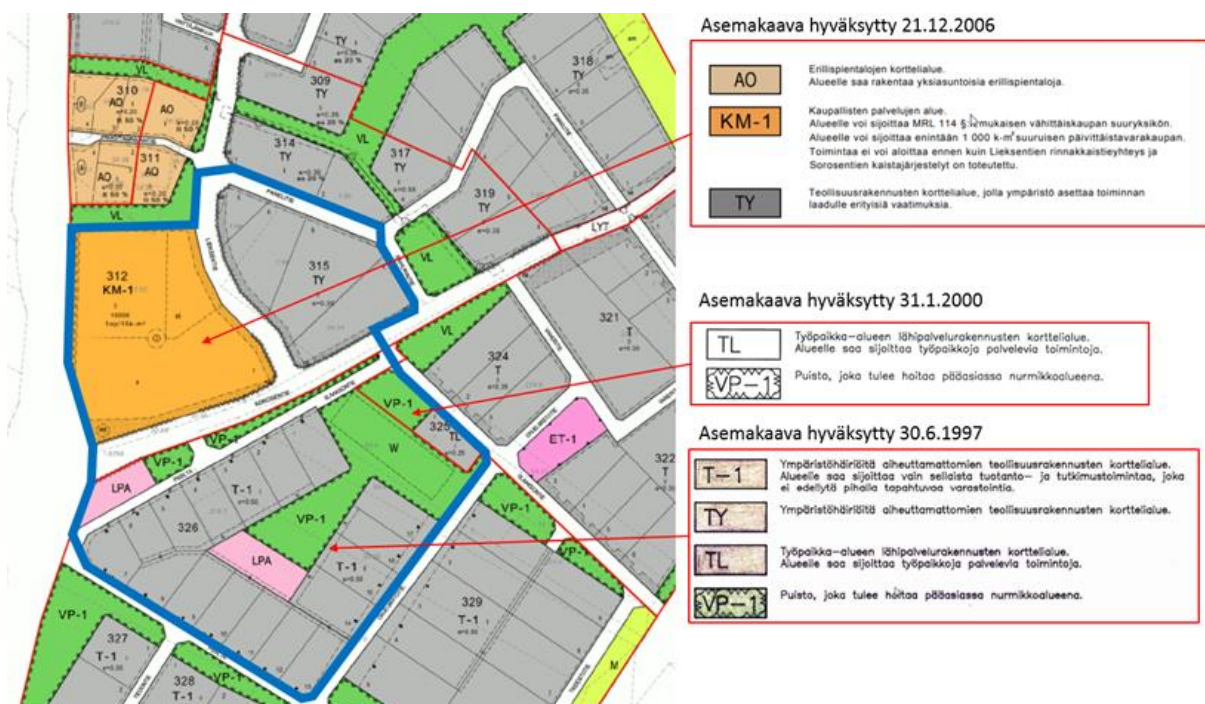


Ote keskustaajaman osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Sinisellä on esitetty suunnittelualueen alustava rajaus.

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 kolme asemakaavaa, joista vanhin on vuodelta 1997 ja uusin vuodelta 2006. Kaava- muutosalueen maankäyttö ja asemakaavamerkinnyt liittyvät työpaikkatoimintaan ja kauppatoimintoihin. Alueella on neljä korttelia 312 (KM-1, 4.6 ha), 315 (TY, 2.95 ha) 325 (TL, 0.3 ha) ja (T-1 6.49 ha).



Voimassa olevat asemakaavat suunnittelualueella.

Aluetta koskien on käynnissä asemakaavan muutos, joka on käynnistetty vuonna 2018. Asemakaavan muutoksen aluerajaus on sama kuin yleiskaavan muutoksessa.

Muut suunnitelmat ja strategiat

lin kuntastrategia 2025

lin kunnanvaltuusto hyväksyi uuden kuntastrategian 19.3.2018. Strategia koostuu kolmesta päämäärästä, joille jokaiselle on määritelty 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.

| Kestävä kehitys | Digitalisaatio | Elinkeinoelämä edellä |
|--|---|---|
|  |  |  |
| <p>Li sitoutuu kestäväan kehitykseen. Kunta toimii resurssiviisaasti paremman, puhtaamman ja eettisen yhteiskunnan nimissä.</p> <p>Paikalliset ratkaisut ja lähipalvelut tukevat aluetaloutta niin ruoan kuin energiantuotannossakin. Hankinnoissa hyödynnetään paikallista osaamista. Rakentamista ohjaavat kestävät säännöt ja infra tukee kestävää arkea.</p> <p>Liikkuminen on vähäpäästöistä. Vedet puhtaita. Turha kulutus karsitaan ja materiaalien osalta tehostetaan kiertoja. Muovittomuus on arkea. Kaikki osallistuvat ilmastotalkoisiin. Ilmasto-muutokseen valmistaudutaan. Li toimii viisaasti.</p> | <p>Palvelujen uudelleen järjestäminen digitalisaation avulla on osattu hyödyntää lissä. Kömpelöt ja aikaa vievät palvelurakenteet on muokattu yhteensopiviksi ja kuntalaisia laadukkaasti hyödyttäväiksi palvelupoluiksi.</p> <p>Erillisten ohjeiden ja lomakkeiden rinnalla lissä toimivat älykkäästi ohjautuvat ja keskustelevat digitaaliset palvelut. Sähköiset järjestelmät sujuvoittavat palvelua, mikä vähentää rutiiniväilyä, jolloin henkilöstöllä on aikaa kuntalaisten kohtaamiseen.</p> <p>Kuntalaiset ja yritykset osaavat käyttää sähköisiä palveluita. Kattava digitaalisuus tarjoaa yrityksille liiketoimintamahdollisuuksia ja lillle kilpailuetua. Valokuitua hyödynnetään tehokkaasti.</p> | <p>Li on tunnettu kasvun keskus. Liillä on vahva vetovoima, jota rakentavat avoin viestintä ja muutoksessa mukana oleva, luova ja kansainvälinen markkinointi. Elinkeinoelämän kehittäminen on mukana kaikessa päätöksenteossa ja menestyvät yritykset tukevat kunnan kasvua.</p> <p>Liin on tervetullutta niin perinteisten kuin kehittyvienkin alojen yritystoiminta ja tiloja on tarjolla ketterästi myös pienille tulijoille. Uusia kiertotalousratkaisuja, liikkumisen palveluja ja älykkästä erikoistumista hyödynnetään kunnan kaikilla osa-alueilla.</p> <p>Liiläiset yritykset ovat verkottuneet ja yritysilmapiiri kannustaa kestäväan kasvuun. Lissä on reipas myyntiote yritysytteistyössä.</p> |

Kuntastrategian *mahdollistava ja rohkea li* –päämäärän saavuttamiseksi tarvittavana keinona todetaan muun muassa seuraavaa:

2. Rohkaiseva maankäyttö

lissä kaavoitetaan reippaasti ja ennakoivasti hyödyntäen kaavoituksen profiloitua. Maankäytön suunnittelu ja maanhankinta tukevat kasvavia asumisen ja palvelujen keskuksia. Etelä-lilaakson alueelle on rakentunut monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus, joka hyötyy uuden nelostien liittymästä. Keskustan uudelleen rakentaminen on alkanut ja pysäyttää tarjonnallaan, sekä kiinnostavalla ja nykyaikaisella ilmeellään ohikulkuliikenteen käyttämään iläisiä palveluita. Laajentuva päivittäistavarakauppa vastaa monipuolisesti kuluttajien tarpeisiin keskustassa. Ympäristö on siistiä ja kaunista.

Kuntastrategiaa täydentämään on laadittu *lin maapoliittinen ohjelma 2018-2022*. lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman 8.10.2018. Ohjelmassa on nostettu esiin muun muassa keskustaajaman tiivistäminen ja kehittäminen sekä Pentinkankaan liiketonttitarjonnan monipuolistaminen.

Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Oulun seudun kuntien tavoitteena on ekologinen ja energiatehokas yhdyskunta, jossa on taloudellinen ja toimiva yhdyskuntarakente sekä laadukas ja turvallinen elinympäristö. Hyvän ympäristön lisäksi seudulla tarvitaan elinvoimaa, kilpailukykyä ja työpaikkoja, joiden ylläpitämiseksi ja lisäämiseksi on laadittu MALPE- ja sen tavoitteita konkretisoiva Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040. MALPE-sopimus perustuu valtion ja seudun kuntien yhteiseen tahtotilaan Oulun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Seuraavalla sivulla esitetty maankäyttökartta on rakennemallin yhteenvetokartta, johon on koottu kaikkein tärkeimmät seudun kuntien kehittämisen yhteiset tavoitteet

- Lähijunaliikenneselvitys (2019)
- Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Muinaisjäänösrekisteri

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 kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavamuutoksen vaikutusta 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
- Oulunkaaren ympäristöpalvelut
- Oulun kaupunki
- lin Energia Oy
- lin vesiliikelaitos
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- lin ympäristöyhdistys ry
- lilaakso Oy
- lin Micropolis Oy
- Teleoperaattorit

ALUSTAVA AIKATAULU JA OSALLISTUMINEN

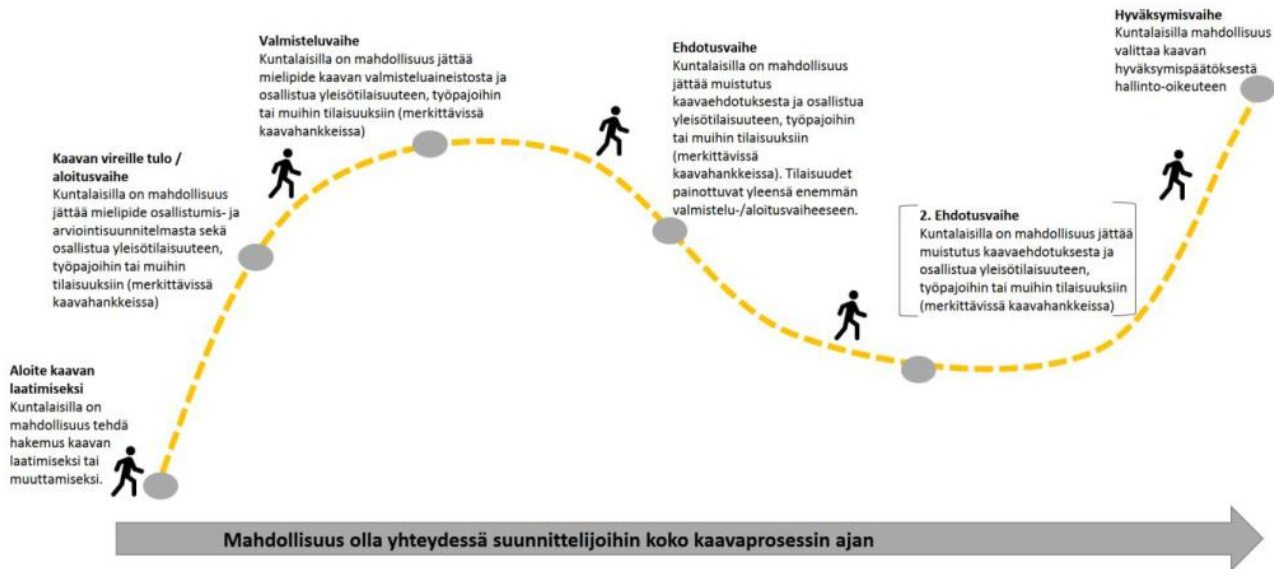
| | |
|------------------|--|
| 5-6/2020 | <p>Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen</p> <p>Yleiskaavan muutos kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. Osalliset voivat esittää suunnitelmasta mielipiteitä. Suunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.</p> |
| 6-10/2020 | <p>Valmisteluvaihe</p> <p>Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu keskeisten viranomaisten kanssa. Tarvittaessa laaditaan täydennyksiä taustaselvityksiin.</p> <p>Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloon liittyen järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus. Aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.</p> <p>Kaavoittaja laatii vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.</p> |
| 10/2020 – 2/2021 | <p>Ehdotusvaihe</p> <p>Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu.</p> <p>Kaava korjataan ja täydennetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.</p> <p>Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot, ja osalliset voivat jättää muistutuksia. Kaavoittaja laatii vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Tarvittaessa järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus tai kaavoittajan vastaanotto.</p> <p>Jos kaavaan ei tule oleellisia muutoksia, ehdotus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.</p> |

3/2021

Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika. Mikäli kaavasta ei esitetä valituksia, kaava kuulutetaan voimaan.

Kaavoitukseen osallistuminen



Kaavoitukseen osallistumisen palvelupolku.

TIEDOTTAMINEN JA YHTEYSHENKILÖT

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

Alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse 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>

Yleiskaava tehdään konsulttityönä Sweco Ympäristö Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa lin kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä yleiskaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset yleiskaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: lin kunta, PL 24, 91101 Ii tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo@ii.fi

YHTEYSHENKILÖT

Iin kunta / Tekninen johtaja Janne Jokelainen
Jokisuuntie 2, PL 24 91101 Ii
p. 040 1851790 janne.jokelainen@ii.fi

Iin kunta / kaavoittaja Heini Ervasti
Jokisuuntie 2, PL 24 91101 Ii
p. 050 4083 811 heini.ervasti@ii.fi

Sweco Ympäristö Oy / Arkkitehti Iikka Ranta
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu
p. 040 763 1061, iikka.ranta@sweco.fi

Sweco Ympäristö Oy / Kaavasuunnittelija Jaakko Raunio
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu
p. 040 188 4111 jaakko.raunio@sweco.fi