

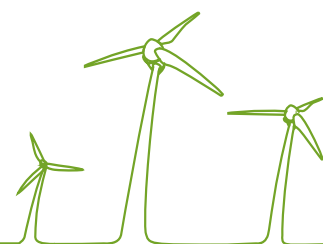


IIN KUNTA

IIN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus

P21325



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIEDOT	5
1.1	Suunnittelun lähtökohdat.....	5
1.2	Suunnittelualue	5
1.3	Suunnittelun kulku.....	7
1.4	Kaavoitukselliset lähtökohdat	7
1.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
1.4.2	Voimassa oleva maakuntakaava	8
1.4.3	1. vaihemaakuntakaava.....	10
1.4.4	Yleiskaavat	12
1.4.5	Maapoliittinen ohjelma	13
1.4.6	Asemakaavat	13
1.4.7	Valtatie 4 perusparannus	14
1.4.8	Muut suunnitelmat ja inventoinnit	14
1.4.9	Rakennusjärjestys	14
1.4.10	Rakennuskiellot	14
1.4.11	Pohjakartta	14
1.4.12	Maanomistus.....	14
2	NYKYTILANNE.....	15
2.1	Yhdyskuntarakenne ja sosiaalinen ympäristö	15
2.2	Liikenneverkko ja liikenne.....	15
2.3	Rakennettu ympäristö	18
2.4	Taajamakuva	18
2.5	Loma-asuminen.....	20
2.6	Iijoen ranta-rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella	20
2.7	Rakentamisen volyyymi	20
2.8	Väestö	21
2.9	Palvelut	21
2.10	Vapaa-aika ja virkistys	22
2.11	Ympäristöselvitykset	22
2.11.1	Kallio- ja maaperä sekä pinnanmuodot.....	22
2.11.2	Vesistöt ja patovaaravahinkoalueet.....	23
2.11.3	Pohjavesiolosuhteet	27
2.11.4	Topografia, Maaperä ja Rakennettavuus	28
2.11.5	Kasvillisuus ja luontotyypit.....	30
2.11.6	Arvokkaat luontokohteet.....	31
2.11.7	Linnusto ja eläimistö	32
2.11.8	Maisemakuva	32
2.11.9	Muinaismuistokohteet.....	35
2.11.10	Natura-arvioinnin tarveharkinta.....	37
2.12	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet	37
3	RAKENNEMALLIT	40
3.1	Yleistä.....	40
3.2	Tavoitteet	43
3.2.1	Yleiset periaatteet.....	43
3.3	Laaditut selvitykset.....	49
3.3.1	Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi	49
3.3.2	Rantaviivaselvitykset.....	49
3.3.3	Tulva- ja patoturvallisuusselvitykset.....	49
4	OSAYLEISKAAVA.....	50

4.1	Suhde muihin kaavoihin	50
4.2	Yhdyskuntarakenne ja uudisrakentamisen sijoittuminen	50
4.3	Keskustatoimintojen alueet (C)	50
4.3.1	Selvitys erillisen C-merkinnän perusteista	50
4.4	Julkiset palvelut	52
4.5	Muut palvelut.....	52
4.6	Uudisrakentamisen määrä ja koko	52
4.7	Asuntoalue (A)	52
4.8	Uusi asuntoalue (A)	52
4.9	Rantarakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla.....	53
4.9.1	Asemakaavan ulkopuolinen rantavyöhyke.....	53
4.9.2	4.3.1 Asemakaavoittamaton rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue:.....	53
4.10	Palvelujen ja hallinnon alue (P)	54
4.11	Teollisuusalueet (T, TY).....	54
4.12	Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)	54
4.13	Virkistys (V).....	54
4.14	Ympäristö.....	54
4.15	Arvokkaat luontokohteet (luo-alueet).....	54
4.16	Suojelu	54
4.16.1	Luonnonsuojelu	54
4.16.2	Muinaisjäännökset	54
4.16.3	Maisemallisesti arvokkaat alueet.....	55
4.16.4	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet	55
4.17	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	58
4.17.1	Vesiliikenne.....	60
4.17.2	Tekninen huolto.....	60
4.17.3	Energiahuolto.....	60
4.17.4	Jätehuolto.....	60
4.18	Maa- ja metsätalous	60
4.19	Ympäristövauriot	61
4.19.1	Tulvauhanalaiset alueet	61
4.19.2	Liikennemelu.....	61
4.19.3	Maisemavauriot	61
4.20	Mielipiteet ja niiden huomioiminen	61
5	VAIKUTUSTARKASTELU	62
5.1	Rakennemallien ympäristövaikutukset.....	62
5.2	Osayleiskaavan ympäristövaikutukset	62
5.2.1	Ilmastovaikutukset	62
5.2.2	Yhdyskuntarakenne.....	62
5.2.3	Rakennettu ympäristö	63
5.2.4	Kulttuurimaisema	63
5.2.5	Kouluverkko.....	63
5.2.6	Maisema ja taajamakuva	63
5.2.7	Luonnonympäristö	64
5.2.8	Tieverkko ja liikenne	64
5.2.9	Elinympäristön laatu	64
5.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	64
5.4	Kaupalliset vaikutukset.....	65
5.5	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	65
5.6	Terveydelliset vaikutukset	65
5.7	Oikeusvaikutukset	66
5.7.1	Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan	66

5.7.2	Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista	66
5.7.3	Asemakaavojen laatimistarve	66
5.7.4	Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen	66
5.7.5	Metsälain soveltaminen	66
5.7.6	Maa-aineslain soveltaminen	67
5.7.7	Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus	67
5.8	Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja toimintaan	67
5.8.1	Ohjaustarkkuus ja asemakaavoitus	67
5.8.2	Keskustaaajaman kehittäminen	67
5.8.3	Illinsaaren kehittäminen	67
5.8.4	Liikennejärjestelmä	68
5.8.5	Seudullinen yhteistyö	68
6	SISÄLTÖVAATIMUSTEN HUOMIOONOTTAMINEN KAAVASSA	69
6.1	Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	69
6.2	Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	69
6.3	Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	69
6.4	Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.....	69
6.5	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	69
6.6	Ympäristöhaittojen vähentäminen.....	69
6.7	Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	69
6.8	Virkistykseen soveltuvien ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden riittävyys	70
6.9	Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön	70
6.10	Luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioiminen...70	

LIITTEET:

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Maanomistajat
- 3 Kaavatilanne
- 4 Tekniset verkostot
- 5 Palvelut
- 6 Maaperä
- 7 Rajoitukset ja häiriöt
- 8 Muistiot ja pöytäkirjat
 - A) Viranomaisneuvottelu, aloituskokous 4.6.2013
 - B) Viranomaisneuvottelu 2 16.4.2015
- 9 Arkeologinen inventointi
- 10 Rakennemallit ja niiden vertailu
- 11 Maisemaselvitys
- 12 Luontoselvitys
- 13 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- 14 Iijoen rantarakentamisen mitoitus
- 15 Illinsaaren uudisrakentamisen mitoitus
- 16 Natura-arvioinnin tarveharkinta

OSAYLEISKAAVAKARTTA, 1:15 000
 LIIKENNEVERKKO 1:15 000

ALKUSANAT

Iin kunnanhallitus on kokouksessaan 20.12.2012 § 323 tehnyt päätöksen Iin keskustaajaman osayleiskaavan laatimisesta.

Nykyinen keskustaajaman vuonna 1997 hyväksytty oikeusvaikutukseton Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010 tulee ajantasaistaa. Rannoille rakentaminen on nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista vain oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan perustuen. Keskustaajaman alueella on tiivistämispaineita ja kunnan tulee pyrkiä pois hajarakentamisesta. Asukasmäärä lisääntyy seudulla ja Oulun vaikutus lisääntyy.

Osayleiskaavan suunnittelutyö aloitettiin toukokuussa 2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella ja perusselvitysten täydentämisellä sekä tavoiteasettelulla. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.5.-16.6.2013 välisenä aikana.

Perusselvitysvaiheen jälkeen laadittiin rakennemalli. Rakennemallivaiheessa määriteltiin tarkemmin kaavan tavoitteet, mitoitusperiaatteet sekä muut yleiset kaavan laatimisen periaatteet.

Iin kunnanvaltuusto päätti jatkotyöskentelyn pohjaksi valittavasta rakennemallista 19.11.2013 pitämässään kokouksessa. Osayleiskaava on ollut Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.3. - 22.4.2014. Yleiskaavaa on käsitelty viranomaisneuvotteluissa 4.6.2013 ja 16.4.2015 sekä työryhmäpalavereissa. Osayleiskaava on ollut toisen kerran Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 24.11.-23.12.2014. Kaavasta on pidetty yleisötilaisuudet 14.4.2014 ja 8.12.2014.

Osayleiskaava on ollut MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.6. - 10.7.2015 välisenä aikana. Iin kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen __.__.201_ pitämässään kokouksessa.

Suunnittelutyötä varten on perustettu ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Iin kunnasta kunnanjohtaja Markku Kehus, tekninen palvelujohtaja Markku Vitikka ja 30.11.2013 asti aluearkkitehti Kaija Muraja sekä 1.2.2014 - 15.12.2014 aluearkkitehti Antti Rissanen ja 1.4.2015 alkaen aluearkkitehti Satu Piispanen.

Kaavan laatijana on ollut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n Oulun toimisto, jossa projektipäällikkönä ja pääsuunnittelijana työstä on vastannut arkkitehti Jaakko Isoherranen. Maisemallisista tarkasteluista on vastannut FM, hortonomi Saara-Kaisa Konttori FCG:stä. Luontoselvityksistä on vastannut FK Lasse Kalleinen. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin on laatinut Outi Järvinen FCG:stä. Arkeologisen inventoinnin on tehnyt FM Ville Hakamäki. Liikenesuunnittelusta on vastannut Plaana Oy:stä Hilikka Piippo ja Juha Raappana.

Tämä yleiskaava korvaa kaava-alueeseen kuuluvan kunnanvaltuuston 17.6.2002 hyväksymän oikeusvaikutteisen Leppisaaren ja Kirkkosaaren osayleiskaavan.

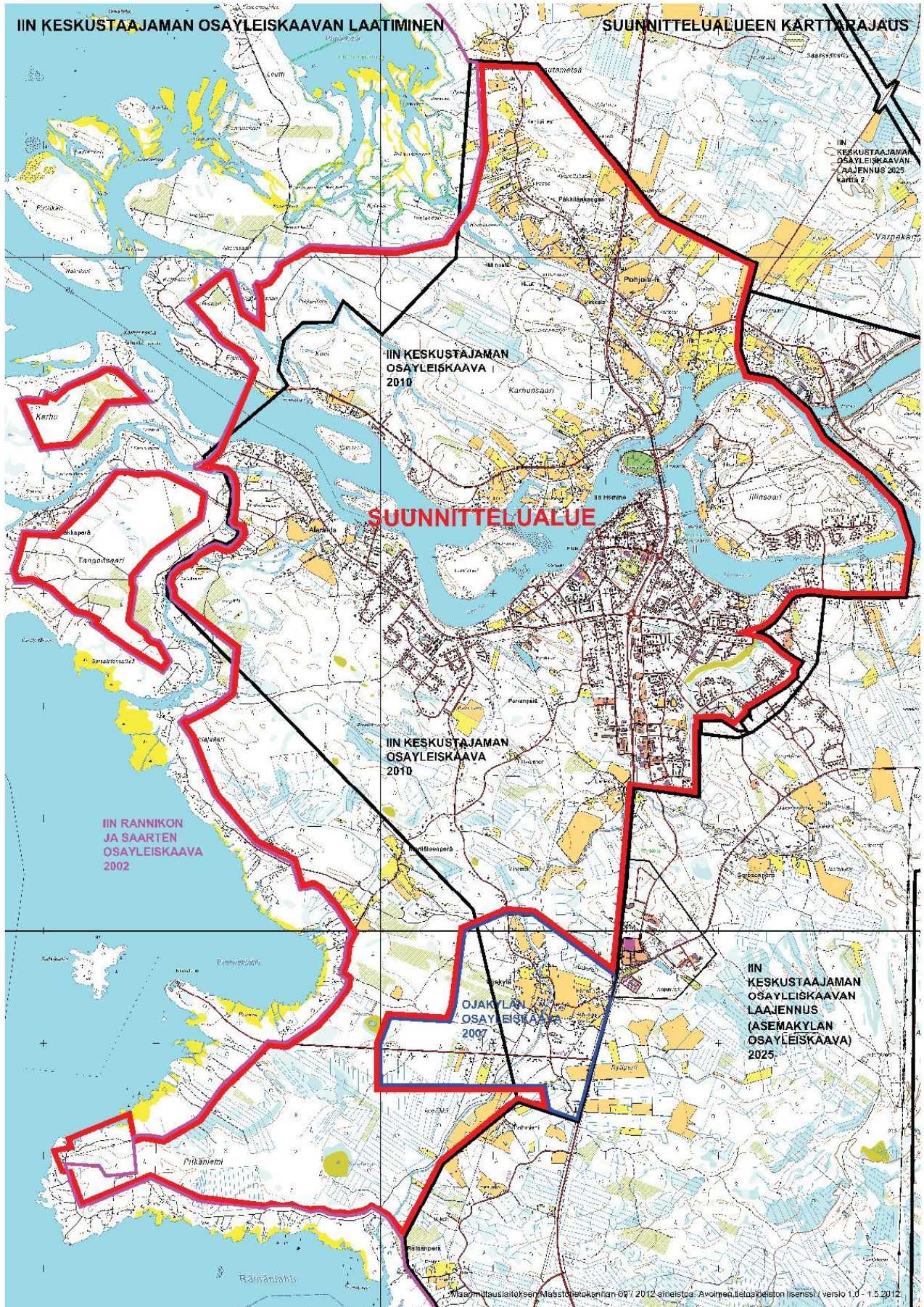
1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelun lähtökohdat

1.2 Suunnittelualue

Ojakylästä Pohjois-Iihin ulottuva suunnittelualue rajautuu lännessä Iin merenrannikon ja saarten osayleiskaavaan, idässä Ojakylän yleiskaavaan ja Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennukseen. Pohjoisessa se noudattelee Iin keskustaajaman vanhan osayleiskaavan pohjoisrajaa.

Suunnittelualue käsittää keskustaajaman asemakaavoitetut alueet Iin kirkonseudulla, Alarannassa, Liesharjussa, Illinsaarella ja Suvantolassa. Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat myös keskustaajaman mahdolliset kasvualueet taajaman pohjois- ja länsipuolella: Pohjois-Ii, Koninsaari, Karhunsaaari, Piukkula, Illinsaari, Valassaari, Alaranta ja Rytikuja. Osayleiskaava-alueen laajuus on noin 3500 hehtaaria.



1.3 Suunnittelun kulku

Iin kunnanhallitus on kokouksessaan 20.12.2012 § 323 tehnyt päätöksen Iin keskustaajaman osayleiskaavan laatimisesta. Kaavan suunnittelutyö aloitettiin toukokuussa 2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (§ 63), joka on ollut nähtävillä 20.5.-16.6.2013 ks. liite 1.

Yleisötilaisuudet

14.4.2014 järjestettiin Nätteporissa yleisötilaisuus n:o 1, jossa konsultit esittelivät kaavaluonnosaineiston. Yleisöä tilaisuudessa oli 38 henkeä.

8.12.2014 järjestettiin Haminan koululla yleisötilaisuus n:o 2, jossa konsultti esitteli toista kertaa nähtävillä olevan kaava-aineiston. Yleisöä tilaisuudessa oli 26 henkeä.

27.4.2015 järjestettiin Nätteporissa yleisötilaisuus n:o 3, jossa kaavakonsultti esitteli kaavaluonnosaineiston. Yleisöä tilaisuudessa oli 32 henkeä.

Nähtävillä olot

Mielipiteiden esittämistä varten osayleiskaava oli nähtävillä 20.3. – 22.4.2014.

Toisen kerran mielipiteiden esittämistä varten osayleiskaava oli nähtävillä 24.11.-23.12.2014.

Osayleiskaava on ollut MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.6. – 10.7.2015.

Viranomaisneuvottelut

Kaavahanketta on käsitelty kahdessa viranomaisneuvottelussa: 4.6.2013 ja 16.4.2015.

Kaavan hyväksyminen

1.4 Kaavoitukselliset lähtökohdat

1.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

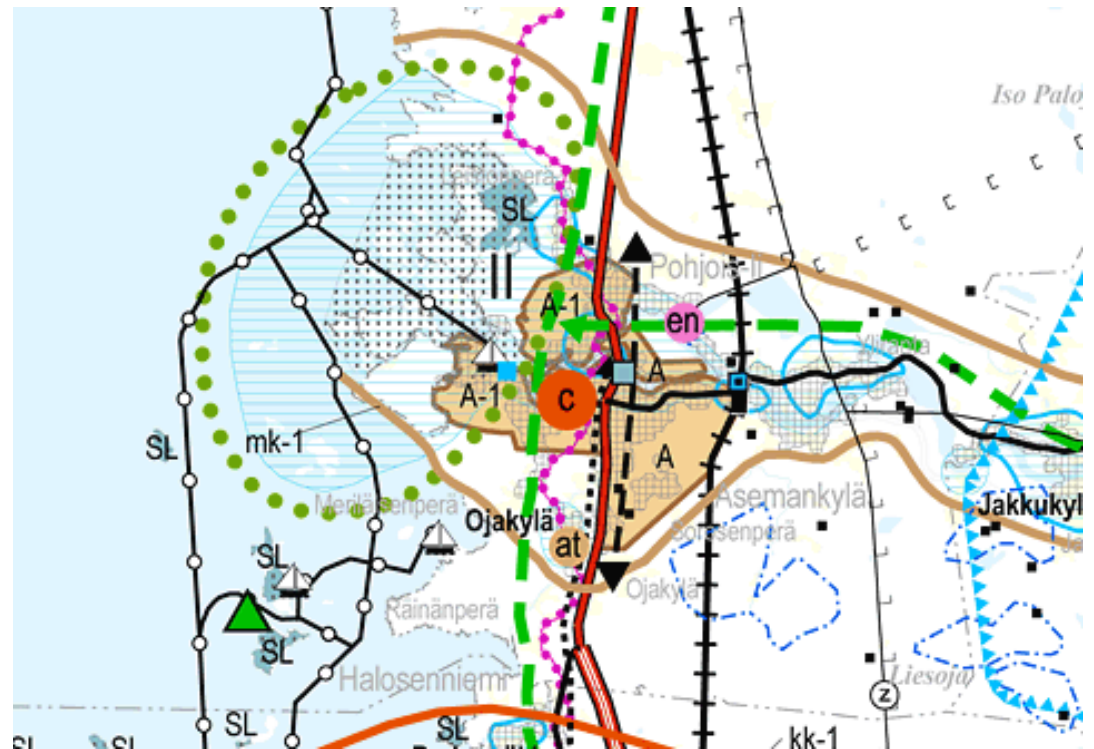
Valtioneuvosto päätti Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista marraskuussa 2000 ja päätös tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat asioita, jotka on tarpeen ottaa huomioon alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa kaikkialla Suomessa ja ne on ryhmitelty seuraavasti:

- toimiva aluerakenne (mm. alueiden käytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä, alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita)

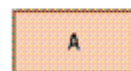
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (mm. alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä, yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan)
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (mm. alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä, edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä, edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä, loma-asutus mitoitetaan siten, että turvataan luonnoltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys)
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto (mm. tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja – verkostoja)
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

1.4.2 Voimassa oleva maakuntakaava

Ii on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan aluetta. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 17.2.2005 ja kaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Maakuntakaavan tavoitteena on että 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. Ohessa ote maakuntakaavasta merkintöineen.



Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

A-1

Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.



TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE
Merkinnällä osoitetaan uusia tieyhteyksiä, joiden sijainnin tai toteuttamistavan määrittely edellyttää lisäselvityksiä.



ENERGIAHUOLLON ALUE
Merkinnällä osoitetaan maakunnan energiahuollon kannalta tärkeitä voimalat ja suurmuuntamoiden alueet.



VIHERYHTEYSTARVE
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.



KULTTUURIHISTORIALLISTA TIE TAI REITTI
Merkinnällä osoitetaan keskeisten toimintojen alueiden ulkopuolella sijaitsevia valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



KULTTUURIHISTORIALLISTA TIE TAI REITTI
Merkinnällä osoitetaan tiehallinnon museoteitä ja muita kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäviä teoksia.

**MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maataakuteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

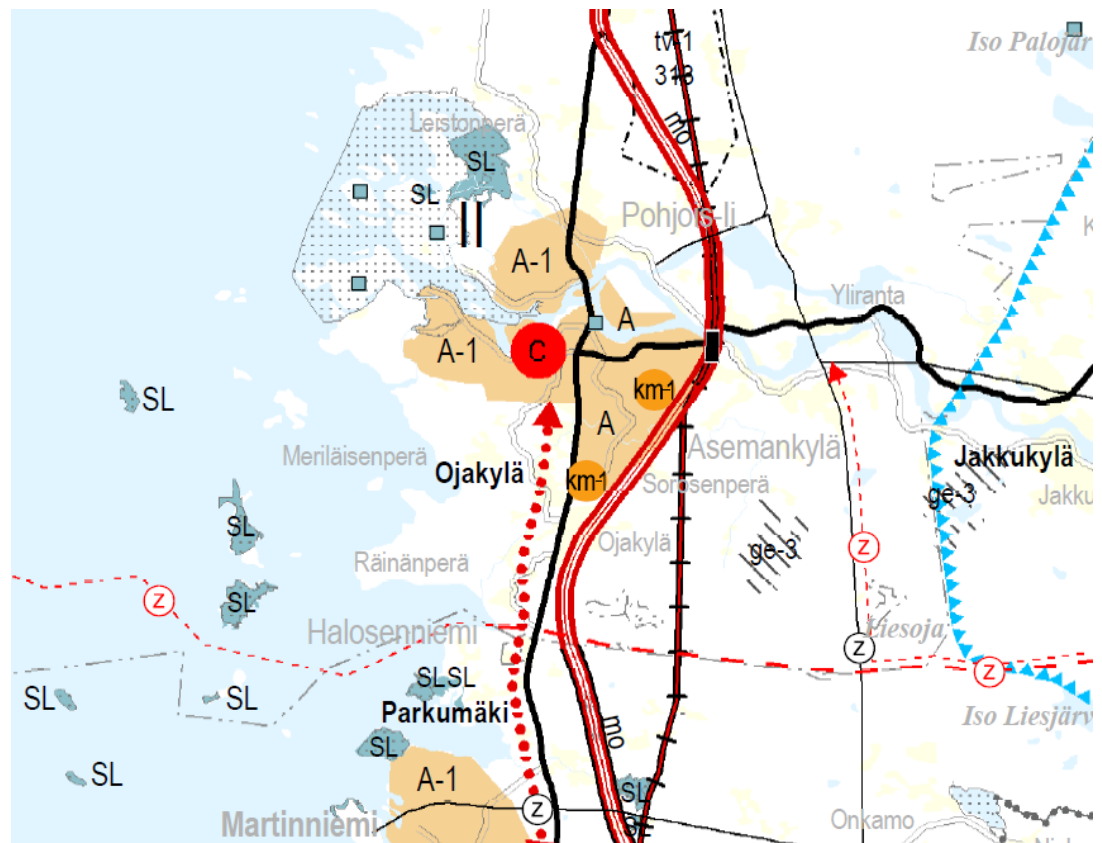
Alueita kehitetään jokiluontoon ja –maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja –kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailevyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät:**KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

1.4.3 1. vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. Ensimmäisessä vaiheessa (1. vaihemaakuntakaava) käsiteltävät aihepiirit ovat energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet), kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat), liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. Kaava on hyväksyttävänä ympäristöministeriössä.



A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukko liikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

A-1

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa.

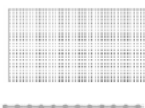
Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- li 20 000

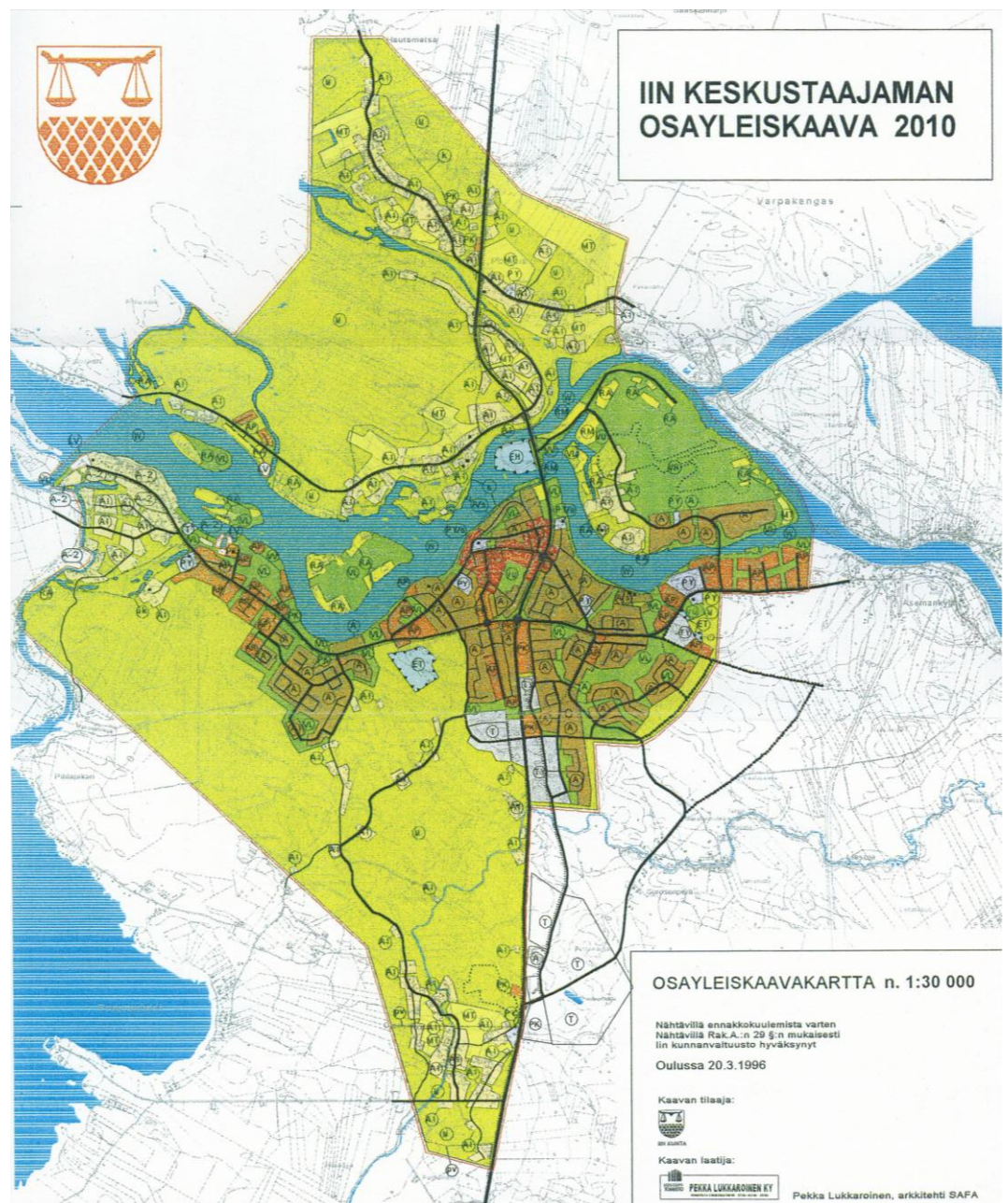
**KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE****NATURA 2000 –VERKOSTOON KUULUVA ALUE**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet.

1.4.4 Yleiskaavat

1.4.4.1 Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010

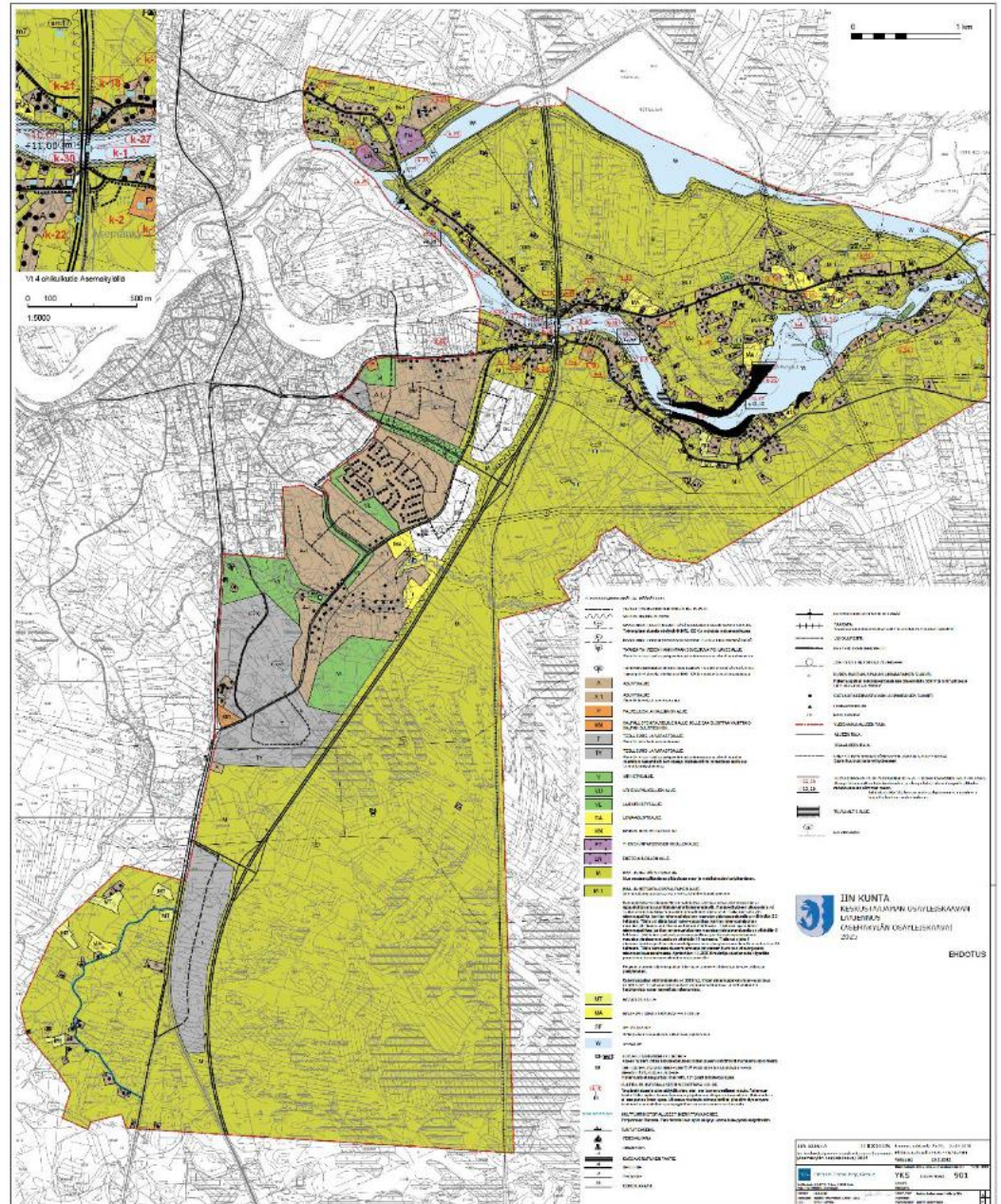
Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton aluevara-
ausyleiskaava, jonka perusteella ei voida myöntää suoraan rakennuslupia.
Yleiskaavassa on määritelty alueiden käyttö yleispiirteisesti ja se on ohjeena
asemakaavoille ja muille tarkemmille kaavoille. Yleiskaava on laadittu 1996
ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tuloa. Yleiskaavaa laa-
dittiin yhteistyössä vt 4:n tavoitesuunnittelun kanssa. Valtion viranomaisten
kanssa ei päästy yksimielisyyteen valtatie sijoittamisesta ja yleiskaavasta ra-
jattiin valtatieä koskevat alueet pois kaavan hyväksymisvaiheessa.



Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010

1.4.4.2 Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus 2025

Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus 2025 (Asemakylän osayleiskaava) hyväksyttiin Iin kunnanvaltuustossa 20.2.2012. Siinä määriteltiin keskustaajaman itäpuolinen yhdyskuntarakenne ja laajenemisalueet sekä varattiin tila uudelle valtatie 4 välille Räinänperältä aina Harisojalle asti. Laajennusalueen osayleiskaavassa tehdyt valinnat ovat lähtökohtana laadittavalle osayleiskaavalle.



1.4.5 Maapoliittinen ohjelma

Iin kunta laati maapoliittisen ohjelman 2005. Siinä määriteltiin mm. mahdollisia keskustaajaman laajenemissuuntia.

1.4.6 Asemakaavat

Iin asemakaavat ulottuvat keskustaajamasta itään aina Asemakylän reunoille asti. Suunnittelualan voimassa olevien asemakaavojen sijainti on esitetty liitteessä 3.

1.4.7 Valtatie 4 perusparannus

Valtatie 4:stä on toteutettu keskustaajamassa sijaitsevan nykyisen valtatielinjauksen perusparannus kesällä 2007.

1.4.8 Muut suunnitelmat ja inventoinnit

Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.11.2008 §114 vesihuollon kehittämissuunnitelman.

1.4.9 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 m².

1.4.10 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

1.4.11 Pohjakartta

Suunnitelman pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen digitaalista maastotietokantaa.

1.4.12 Maanomistus

Kunnalla on pääosin maanomistusta keskustaajamassa ja Alarannassa. Seurakunnalla on pääosin maanomistusta keskustaajamassa, Alarannassa ja Pihlajakarissa. Ks. liite 2.



Tangonhaara.

2 NYKYTILANNE

2.1 Yhdyskuntarakenne ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue käsittää keskustaajaman asemakaavoitetut alueet Iin kirkonseudulla, Alarannassa, Liesharjussa, Illinsaarella ja Suvantolassa. Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat myös keskustaajaman mahdolliset kasvualueet taajaman pohjois- ja länsipuolella: Pohjois-Ii, Koninsaari, Karhunsaaari, Piukula, Illinsaari, Valassaari, Alaranta ja Rytikuja.

Alueen yhdyskuntarakenne tukeutuu keskustaajamaan, Iijokeen ja sitä risteävään nykyiseen valtatiehen.

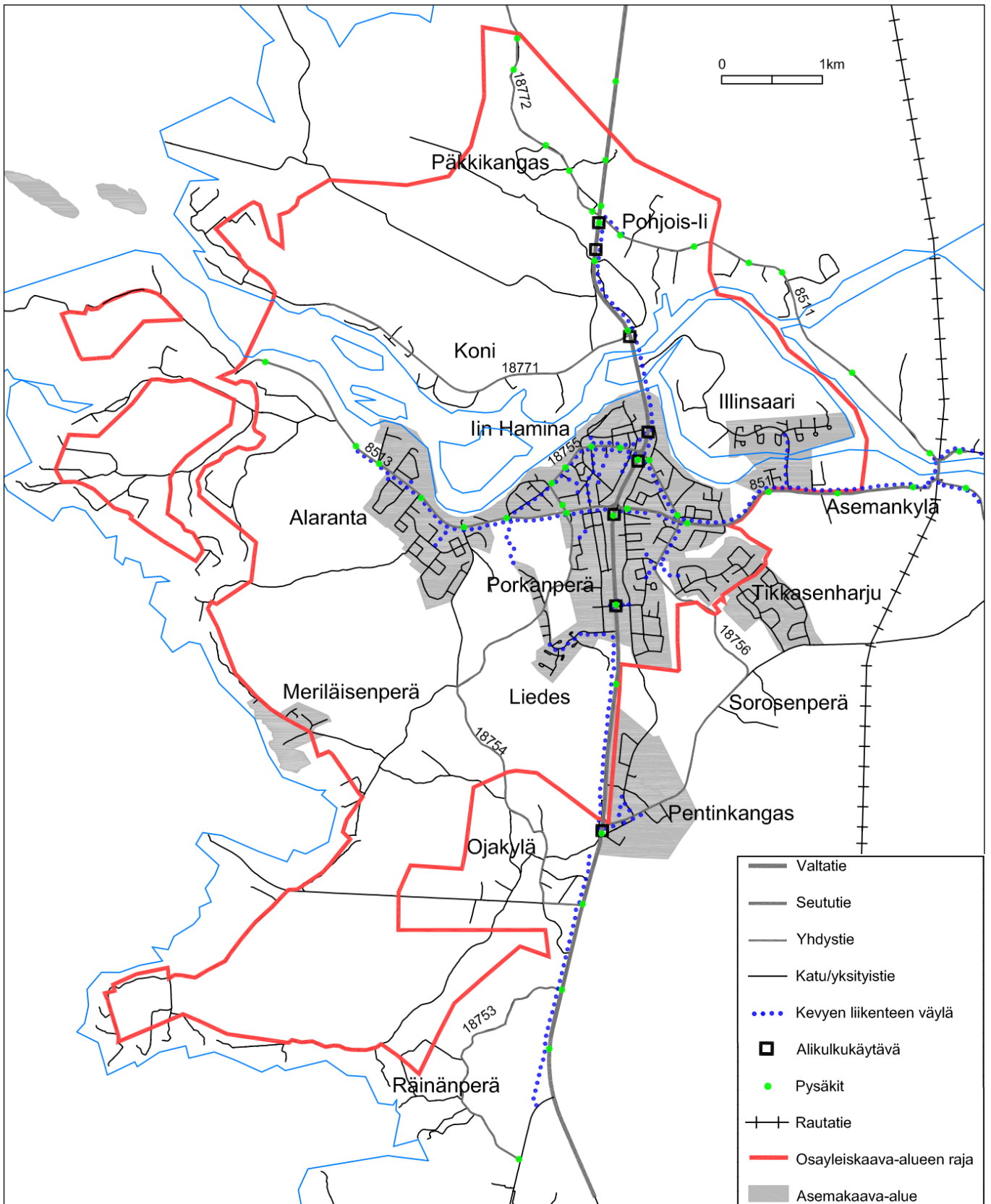
2.2 Liikenneverkko ja liikenne

Tiet, kadut ja rautatie

Iin kunnan keskustaajaman läpi kulkee valtatie 4, joka toimii pohjois-eteläsuuntaisena valtakunnallisena pääväylänä. Valtatie 4 on kuuluu EU:n TEN-T tieverkkoon (Eurooppatie E75).

Maantiet muodostavat osayleiskaava-alueen liikenneverkon rungon. Suunnittelualueen maantietä ovat keskustan länsipuolella Alarannantie 8513, Konintie 18771 ja Kantolantie 18772 ja keskustan itäpuolella Asematie - Yli-Iintie 851, Maalismaantie 18 757 ja Virkkulantie 8511.

Valtatien 4 länsipuolisena rinnakkaistienä toimivat Kirkkotie - Jokisuuntie 18755 ja Ojakyläntie 18754. Itäpuolisena rinnakkaistienä toimii Paloasemantie - Sorosentie 18756. Iin katuverkko ja yksityistieverkko täydentävät maantieverkkoa.



Suunnittelualueen nykyinen liikenneverkko (maantiet, kadut, kevyenliikenteen väylät) ja osayleiskaava-alueen rajaus.

Keskustan itäpuolella Asemakylällä kulkee pohjois-etelä-suuntainen Oulu – Kemi rautatie. Oulu – Kemi rataosalla on henkilö- ja tavaraliikennettä. Henkilöliikenteen junat eivät nykyisin pysähdy Iin Asemakylän rautatieasemalla.

Vuonna 2012 valtatie 4 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vaihteli suunnittelujaksolla Räinänpään ja Pohjois-Iin välillä 6 000 - 11 300 ajon/vrk. Iin keskustan kohdalla liikenne on suurimmillaan. Raskasta liikennettä valtiella oli keskimäärin 1050 raskasajon/vrk. Alarannantien (8513) liikennemäärä vaihteli vuonna 850 – 3250 ajon/vrk. Asematien (851) vuoden 2012 liikennemäärä oli 2900 ajon/vrk. Suunnittelualueen muiden maanteiden liikennemäärät vaihtelevat 230 – 900 ajon/vrk. (Lähde: Liikenneviraston tierekisteri). Iin katuverkon liikennemääristä ei ole laskentatietoja.

Kevyt liikenne

Valtatien 4 varressa etelän suuntaan kulkee kevyen liikenteen väylä Liedeksen ja Räinänpään välillä (kuva yllä). Liedeksen ja keskustan kevytliikenne käyttää valtatie 4 rinnakkaista katuverkkoa (Sahatie – Hallitie – Kisatie ja Kaupatie – Laksontie). Keskustan ja Pohjois-Iin välillä (Virkkulantie 8511) kulkee valtatie 4 varressa erillinen kevyen liikenteen väylä ja Iijoen ylittävät kevyen liikenteen vesistö sillat. Valtatie 4 varren kevyen liikenteen yhteys on osa valtakunnallista pyörämatkailureittiä.

Länsi-itä -suunnassa osayleiskaava-alueella kulkee kevyen liikenteen väylä Alarannantien varressa ja Asematien varressa. Asemakylällä kevyen liikenteen väylä ylittää Iijoen maantie- ja ratasiltaa pitkin ja jatkuu joen pohjoispuolella Yli-Iintien (851) varressa Ylirannalle.

Keskustassa on kevyen liikenteen väylät Kirkkotien (18755) sekä Palomäntien ja Timpurintien varressa (18756). Sorosentien alkuosalla (18756) on myös lyhyt kevyen liikenteen väyläosuus Pentinkankaalla. Muut lyhyet katuveron kevyen liikenteen väylät täydentävät kevyen liikenteen pääverkkoa (kuva yllä).

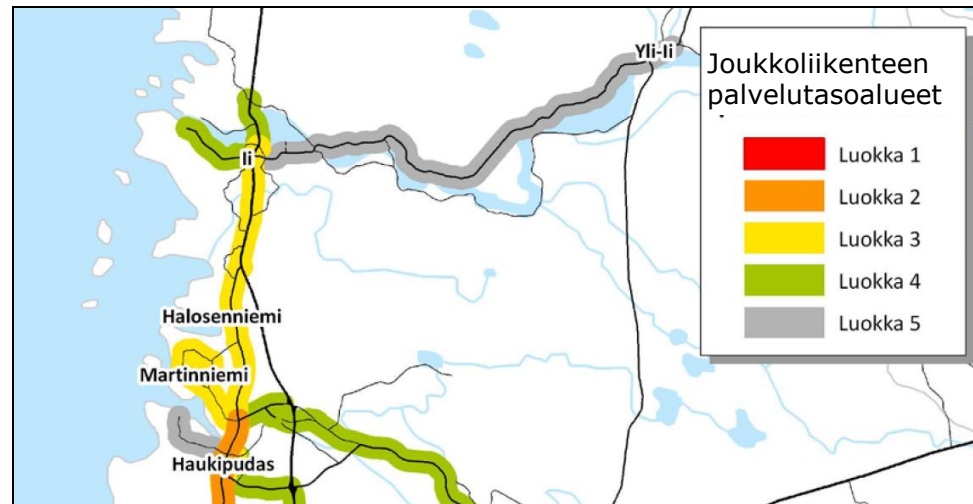
Keskustan eteläpuolella valtatie alittaa kolme kevyen liikenteen alikulkukäytävää - Ojakylässä Sorosentien liittymä, Shellin liittymä ja Alarannantien liittymä. Keskustan kohdalla on kaksi kevyen liikenteen alikulkukäytävää (Hamina ja Pappila). Iijoen pohjoispuolella on alikulkukäytävät Konintien (18771) ja Virkkulantien (8511) liittymissä. Lisäksi Virkkulantien eteläpuolella on vanha karja-alikulkukäytävä, joka palvelee kevyttä liikennettä.

Kevyen liikenteen määristä ei ole laskentatietoa.

Joukkoliikenne

Linja-autoliikenne käyttää valtatie 4, jossa kulkee useita vuoroja Iin ja Oulun välillä. Muutama linja-autoliikenteen vuoro kulkee lisäksi Alarannantiellä (8513) ja Yli-Iintiellä (851). Iissä toimii myös erillinen palveluliikenteen linja pienbussilla.

Oulun kaupunki ja lähikunnat ovat sopineet yhteistyöstä joukkoliikenteen järjestämisestä. Iin kunta on mukana yhteistyösopimuksessa, siihen liittyvässä suunnittelussa ja joukkoliikenteen kilpailuttamisessa Ouluun suuntautuvan liikenteen osalta.



Linjastosuunnitelman mukainen joukkoliikenteen palvelutaso (Lähde: Oulun seudun joukkoliikenteen palvelutaso- ja linjastosuunnitelma. 2. vaihe)

Ajankohta	Luokka 3	Luokka 4	Luokka 5
Talvi: ruuhka	30 min	3-5 vuoroa/suunta työ-, koulu-, ja asiointitarpeiden mukaan	
Talvi: arkipäivä	30-60 min		
Talvi: arki-ilta klo 18 -	60-120 min		2-3 vuoroa/ suunta
Talvi: lauantai, päivä	30-60 min		
Talvi: lauantai, ilta	60-120 min		
Talvi: sunnuntai	60-120 min		
Kesä: ruuhka	30-60 min	tarpeen mukaan	
Kesä: arkipäivä	30-60 min	1-5 vuoroa/ suunta asiointitarpeiden mukaan	1-2 vuoroa/ suunta
Kesä: arki-ilta klo 18 -	60-120 min	tarpeen mukaan	
Kesä: lauantai, päivä	60-120 min	tarpeen mukaan	
Kesä: lauantai, ilta	60-120 min	tarpeen mukaan	
Kesä: sunnuntai	60-120 min	tarpeen mukaan	

Linja-autoliikenteen vuorovälitavoite palvelutasoluokilla 3, 4 ja 5 (Lähde: Oulun seudun joukkoliikenteen palvelutaso- ja linjastosuunnitelma. 2. vaihe)

Linjastosuunnitelmassa Oulun ulkopuolelta kaupunkiin tulevat linjat ovat tyy-piltään säteittäislinjoja. Säteittäislinjojen etuja ovat suurten liikenneväylien hyödyntäminen ja vaihtojen vähäinen määrä.

2.3 Rakennettu ympäristö

Keskustaajamassa on asumista ja palveluja. Valtatien varteen sijoittuu sekä teollisuuden, asumisen että palvelujen alueita. Asuminen keskittyy keskustaajamaan, Iijoen ranta-alueille ja alueen kyliin. Iijokivarsi on pääasiassa asumisen ja jonkin verran maatalouden aluetta.

2.4 Taajamakuva

Rakennuskanta on keskustaajamassa iältään ja arkkitehtuuriltaan vaihtelevaa. Keskustaajamassa puustoa on runsaasti. Vesinäkömät keskustaajamasta joelle ovat harvinaisia johtuen alueen tasaisuudesta. Saadakses näkömät joelle on poikettava rantatörmän läheisyyteen.

Suunnittelualueen kylien taajamakuva koostuu yksittäisistä rakennuksista tai rakennusryhmistä, joiden välissä on metsä- ja peltoalueita. Kylien rakennuskanta on yhtenäisempää kuin keskustaajamassa.



Pukkisaaren venesatama.



Iin keskustaajamaa / Lentokuva Vallas, Hannu Vallas

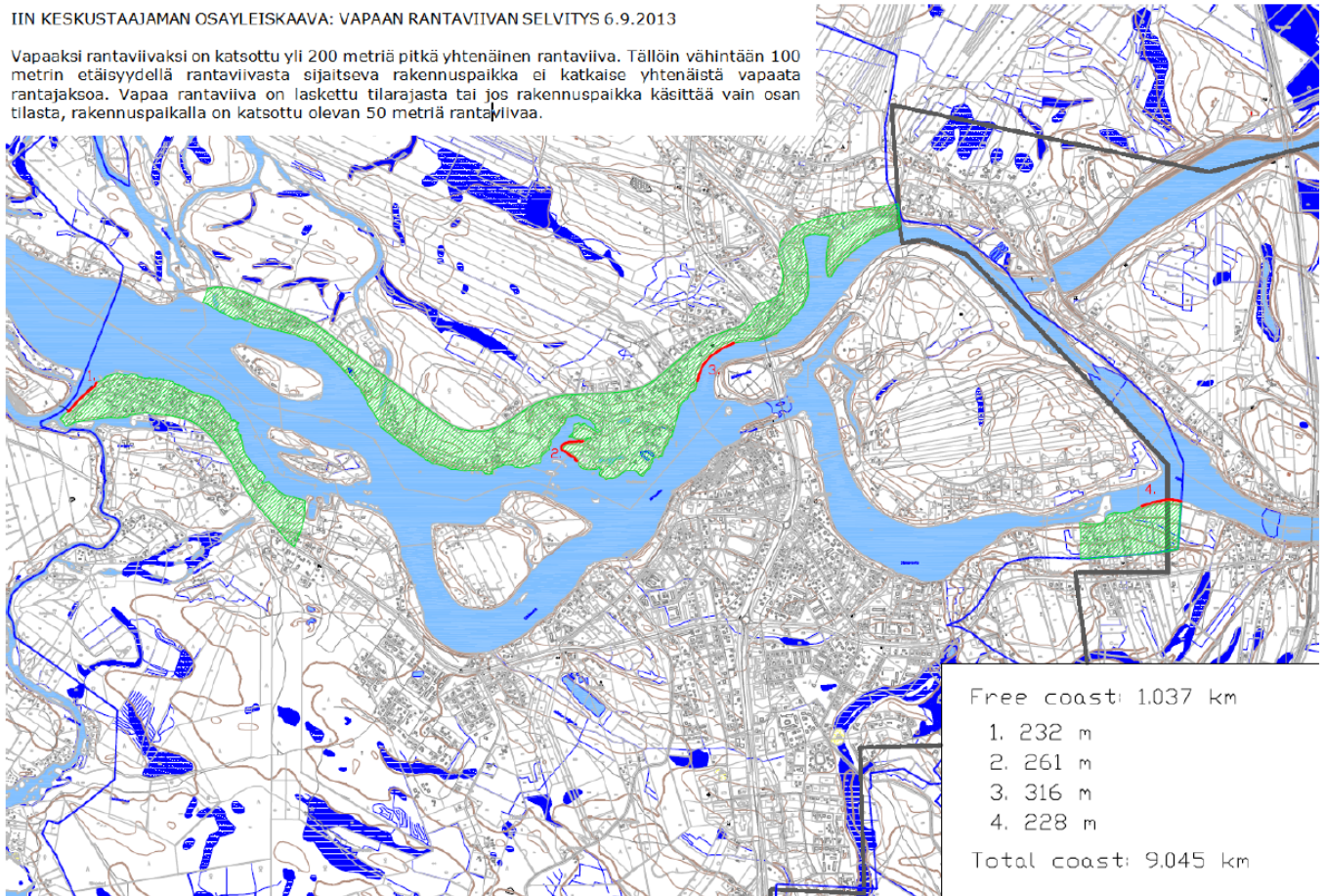
2.5 Loma-asuminen

Lomarakentamista sijoittuu Iijokivarteen.

2.6 Iijoen ranta-rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

IIN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA: VAPAAN RANTAVIIVAN SELVITYS 6.9.2013

Vapaaksi rantaviivaksi on katsottu yli 200 metriä pitkä yhtenäinen rantaviiva. Tällöin vähintään 100 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitseva rakennuspaikka ei katkaise yhtenäistä vapaata rantajaksoa. Vapaa rantaviiva on laskettu tilarajasta tai jos rakennuspaikka käsittää vain osan tilasta, rakennuspaikalla on katsottu olevan 50 metriä rantaviivaa.



Iijoen asemakaavoittamaton noin 9 km pitkä rantavyöhyke on rakennettu lähes täyteen. Noin 90 % rannasta on rakennettu. Kuvassa esitetyn laskentamenetelmän mukaisia vapaita ranta-alueita pituudeltaan kukin noin 200...300 m on 4 kpl: Särkiperällä, Vasikkasaarella, Helsinginkosken kohdalla ja Pernussa.

2.7 Rakentamisen volyymi

Iin rakennusluvut 2008–2012

käyttötarkoitus	2008	2009	2010	2011	2012
omakotitalot	54	55	41	36	29
rivitalot	9	1	4		1
paritalot	2	6	9	10	4
kerrostalot	1	1		1	1
lomarakennukset	17	12	19	12	12

Omakoti- ja paritalot alueittain

Asemakaava-alueet

Alue	2008	2009	2010	2011	2012
Keskusta					
– omakotitalot	2	1	4	4	7
– rivitalot	3	2	1	1	
– paritalot			4	1	1
Illinsaari					
– omakotitalot	6	2		1	
Alaranta					
– omakotitalot	5	3	1	3	4
– rivitalot	2	4		1	
– paritalot	1	1	2	2	1
Tikkasenharju					
– omakotitalot	16	16	10	18	14
– paritalot	1		1	4	3
Omakotitalot yht.	29	22	15	26	25
Rivitalot yht.	5	6	1	2	
Paritalot yht.	2	1	7	7	5

Haja-asutusalueet

Alue	2008	2009	2010	2011	2012
Keskusta			1	1	3
Alaranta	3		1		4
Asemanseutu	4	3	1	6	5
Ojakylä	3	8	3	2	7
Pohjois-li	8	2	8	7	3
Olhava	2	3	1		1
Kuivaniemi	2	1	2	2	1
Oijärvi			2		
Yht.	22	17	19	18	24

2.8 Väestö

Iin kunnan väkiluku on kasvanut viime vuosina keskimäärin 1,0 – 1,3 % vuosittain.

Väestökehitys vv. 2008 - 31.10.2015

väestö 31.12.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	31.10.2015
Iin kunta	9177	9294	9389	9497	9581	9609	9664	9638
muutos hlö	103	117	95	108	84	100	100	
muutos%	1,1	1,2	1,1	1,1	0,9	1,04	1,04	

2.9 Palvelut

Pääosa Iin kunnan palveluista kuten opetus- sosiaali- ja terveys-, elinkeino-, kulttuuri- sekä vapaa-aikapalvelut sijaitsevat keskustaajamassa.

Linja-auto Iin keskustan ja Oulun välillä kulkee päivisin puolen tunnin - tunnin välein.

Kylät tukeutuvat pääosin keskustan palveluihin. Asemakylällä sijaitsee muutamia pienyrittäjiä. Kaava-alueen palvelut on esitetty liitekartalla.

2.10 Vapaa-aika ja virkistys

Kaava-alueen pääasiallinen virkistyskäyttö liittyy Iijokeen ja sen ranta-alueisiin, jossa veneillään, kalastetaan, uidaan ym. Sisämaan metsissä ulkoiluun ja poimitaan marjoja sekä moottorikelkkaillaan. Illinsaassa sijaitsee lin kunnan keskeinen liikuntapalvelujen alue: kuntalaisten yhteinen suunnistus-alue, kuntorata ja hiihtolatureitistö. Niiden käyttäjiä ovat kunnan asukkaiden lisäksi koululaiset, urheiluseurat, liikunta- ja koiraharrastusseurat jne. Loppukesäisin ja syksyllä saareen tullaan marjastamaan ja sienestämään kauem paakin. Ydinkeskustassa on liikuntaan liittyviä toimintoja. Alarannan Ranta-Kestilässä järjestetään kesäisin tansseja.

2.11 Ympäristöselvitykset

Iin keskustaajaman osayleiskaavatyötä palveleviksi lisäselvityksiksi on laadittu luontoselvitys (Kalleinen, L. Natans Oy, Iin keskusta 2013 – osayleiskaavan luontoselvitys) ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka oy 2013). Selvitykset ovat liitteenä (liitteet 11 ja 12).

2.11.1 Kallio- ja maaperä sekä pinnanmuodot

Kallioperä

Kallioperältään alueen Iijoen pohjoispuolinen osa kuuluu laajaan graniittigneissialueeseen. Alueen kallioperä on vähäravinteista. Iijoen eteläpuolinen alue kuuluu kallioperältään ns. Kiimingin liuskejaksoon. Alueen kivilajina on vallitsevasti kiilleliuske ja kiillegneissi (Simonen 1964, GTK:n kallioperätietokanta-aineisto). Kallionpaljastumia ei esiinny.

Maaperä ja pinnanmuodot

Suunnittelualueelle ovat tyypillisiä hyvin loivapiirteiset pinnanmuodot korkeusuhteiden vaihdellessa merenpinnan tasosta 25 metriin. Loivat suuntautumattomat moreenikukkulat vaihtelevat alavampien hieta- ja hiekkavaltaisten alueiden kanssa, joille antavat leimansa muinaisiin merenpintatasoihin syntyneet vallimaiset rantakaarrot.

Mannerjäätikkö peitti lin kunnan alueen vielä 9700 vuotta sitten. Jään sulaessa sen paino pieneni ja alla oleva maa alkoi kohota takaisin entiselle korkeudelleen. Nykyisin maa kohoaa noin 9 millimetriä vuodessa etäännyttäen rantaviivaa. Kehitystä edesauttaa rannikon mataluus ja tasaisuus.

Moreenikerrostumat

Alueen moreenikerrostumat on hiekka- tai hietavaltaista ja vähäkivistä. Saviaineista on vain pari prosenttia. Moreenin kerrospaksuus on yleisesti suurempi kuin maaston suhteelliset korkeuserot. Alueen eteläreunalla valtatie 4:n tuntumassa on muutamia moreenimuodostumia, joiden 2-2,5 m paksu pintakerros on kivi- ja soravaltaista ainesta. Pintakerrosten alla on pohjamoreeni. Pohjamoreenialueita on lähinnä keskustassa, Karhunsaaressa ja Päckilänkaalla.

Ranta- ja tuulikerrostumat

Rantakerrostumat peittävät suuren osan suunnittelualueesta muodostaen itä-länsisuuntaisen vyöhykkeen lijoen ja Liesojan välille. Tästä suurin osa on hietta- ja hiekkavaltaista yli 1 metrin paksuista kerrostumaa.

Erityisesti alueen itäosassa meren rantavoimat ovat kasanneet hietaa ja hiekkaa rantakaarroiksi, joiden pintakerrosta mereltä puhaltavat tuulet ovat monin paikoin kuljetelleet ja kasanneet dyneiksi. Moreenimäkien laille rantavoimat ovat muovanneet karkea-aineksisia rantavalleja.

Hienorakeiset kerrostumat

Alue on ollut kaikkien Itämeren historiaan kuuluvien meri- ja järvivaiheiden peitossa. Aiemmin syvään veteen kerrostuneet savet ja hiesut ovat kuluneet maaston yläviltä kohdilta pois meren muututtua vähitellen matalammaksi. Alavimmillakin alueilla, missä jäänteitä vanhoista savi- ja hiesukerrostumista esiintyy, mutta ne ovat peittyneet hietta- ja hiekkakerrostumien alle. Savea esiintyy pintamaalajina vähän, hiesualueet puuttuvat kokonaan.

Eloperäiset kerrostumat

Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Pohjanmaan aapasoiden vyöhykkeeseen. Alueen suot ovat pienialaisia ja muodoltaan rikkonaisia. Lähes kaikki suot on ojitettu metsän kasvatukseen eikä luonnontilaisia suotyyppisiä juuri tapaa. Suot ovat ojikkoja, muuttomia tai turvekankaita ja sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoisosaan sekä Paasonperälle. Lähde: Iin keskustaaajaman osayleiskaava 2010 Perusselvitykset.

Ks. liite Maaperä

2.11.2 Vesistöt ja patovaaravahinkoalueet

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

Iijoen vesistöalue

Iijoki on yksi Pohjanmaan suurimmista joista ja on samalla Suomen kuudenneksi suurin jokivesistö. Iijoen valuma-alueen kokonaispinta-ala on 14 191 km². Joen pääuoman pituus on 340 km. Korkeusero joen latvaosien ja merenpinnan välillä on 250 metriä. Iijoki saa alkunsa Kuusamosta ja se laskee Perämereen. Järvisyys Iijoen vesistöalueella on 5,67 %. (<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=238506&lan=FI>).

Vähäjärvisyydestä johtuen virtaamavaihtelut sekä veden laadun vaihtelut voivat olla suuria Iijoessa. Joen keskivirtaama on ollut vuosien 1961–1990 välillä 174 m³/s. Vuonna 2004 joen keskivirtaama oli 170,37 m³/s. Seuraavassa taulukossa on esitetty kuukausittaiset keskiyli-, keski- ja keskialivirtaamat seurantajaksolla 1990–2004. Virtaamat ovat lähes poikkeuksetta suurimmillaan kevättulvan aikana toukokuussa, jolloin seurantajakson keskivirtaama on ollut 524,42 m³/s. Ainoastaan kerran seurantajakson aikana, vuonna 1999, keskivirtaamahuippu on ollut kesäkuussa. Matalimmillaan virtaamat Iijoessa ovat talvella helmi–maaliskuussa, jolloin keskivirtaamat ovat vaihdelleet välillä 80,45–82,08 m³/s. Heinä–joulukuun välisellä ajalla joen keskivirtaamat ovat samaa suurusluokkaa välillä 123,85–157,41 m³/s. Kuukausittaiset virtaamavaihtelut ovat huomattavia koko tarkastelujaksolla. Tammi–maaliskuussa keskiyli- ja keskialivirtaamien välinen ero oli vain noin 4-kertainen, mutta se oli huhtikuussa yli 40-kertainen ja marraskuussakin yli 29-kertainen.

Taulukko: Keskiyli- (MHQ), keski- (MQ) ja keskialivirtaamat (MNQ) (m³/s) Iijossa (Iissä) seurantajaksolla 1990–2004. (<http://wwwp.ymparisto.fi/scripts/perameri/databas.asp?intLanguage=1>)

Kuukausi	MHQ	MQ	MNQ
1	169,00	89,05	31,00
2	147,00	82,08	37,00
3	163,00	80,45	40,00
4	1225,00	178,66	30,00
5	1248,00	524,42	64,00
6	687,00	230,00	44,00
7	345,00	141,42	31,00
8	520,00	123,85	28,00
9	538,00	125,56	28,00
10	471,00	143,04	31,00
11	558,00	157,41	19,00
12	455,00	125,98	36,00

Iijoki toimi pitkään tärkeänä puutavaran kuljetusreitteinä, minkä vuoksi sen koskia on perattu voimakkaasti 1700-luvulta lähtien. Puutavaran uitto Iijossa päättyi vasta vuonna 1988, jonka jälkeen joen koskia on kunnostettu runsaasti. Kunnostusten jälkeen Iijoen koskiala on kasvanut 90 %:iin ennen perkauksia vallinneesta tilanteesta. Koskien kunnostuksesta johtuen Iijokea voidaan pitää mahdollisena lohijokena, jos merestä vaeltavien kalalajien kutunousu latvavesiin tehdään mahdolliseksi. Voimatalouskäyttöön Iijoki on otettu vuonna 1956. Joen alaosat on rakennettu 70 km:n matkalta ja joessa on viisi voimalaitosta. Vesistön keski- ja yläosat on suojeltu koskiensuojelulla.

Vuosien 2000–2003 käyttökelpoisuusluokituksen perusteella Iijoen pääuoman veden laatu on hyvä. Iijoen vesi on lievästä hapanta, humuspitoista ja väriltään ruskeaa. Veden väri on joen alajuoksulla tummempaa kuin joen yläjuoksulla. Veden kyky vastustaa happamoitumista on tulvakausia lukuun ottamatta hyvällä tai jopa erinomaisella tasolla. Ravinteikkuudeltaan Iijoen vesi on lievästi rehevää. Joen alajuoksulla vesi on kokonaispitoisuuksien mukaan fosforin osalta melko rehevöitynyt ja typen osalta lievästi rehevöitynyt.

Ravinnekuormituksesta suurin osa Iijoen vesistöalueella muodostuu maa- ja metsätalouden hajakuormituksesta. Maatalous on myös valuma-alueella suurin fosforikuormituksen lähde. Typpikuormituksesta suurin osa tulee laskeutumisena. Pahimpia typen pistekuormittajia ovat valuma-alueen taajamat, kalankasvatustilat sekä turvetuotanto. Teollista kuormitusta Iijoen valuma-alueella ei ole enää liioin lainkaan Mustavaaran kaivoksen lopetettua toimintansa Taivalkoskella vuonna 1985.

Kalasto

Iijoki on aikoinaan ollut hyvin merkittävä lohijoki. Nykyisinkin Iijoki on merkittävä kalavesistö. Iijoen vesistöalueella tavataan yli 20 eri kalalajia. Harjus on yleinen Iijoen vesistöalueella. Nahkiasjokena Iijoki on Suomen merkittävin. Nahkiaisia pyydetään rysillä Raasakan voimalaitoksen alapuolisilta osuuksilta myyntitarkoitukseen sekä siirrettäväksi voimalaitosten yläpuolisille jokialueille kutua varten. Lisäksi jokeen nousee kesäisin ja syksyisin Raasakan voimalaitoksen alapuolisille osuuksille merilohta, meritaimenta ja siikaa. Joen alkuperäistä lohikantaa ylläpidetään emokalanviljelyllä kalanviljelylaitoksilla. Jokeen istutetaan myös vuosittain lohen, meritaimenen ja siian vaelluspoikasia.

Patovahinkovaara-alueet

Iijoki ei ole enää vapaana virtaava joki. Jokea säännöstellään usean eri padon avulla. Raasakan voimalaitos ja sen padot vaikuttavat suuresti suunnittelualaueen tulviin ja vesimääriin. Alueella on kuitenkin varauduttu mahdollisiin tulviin, jos patorakennelmat murtuisivat jostakin syystä. Alueelle on laskettu tarkat patovahinkovaara-alueet mahdollisten patomurtumien varalta. Patovahinkovaara-alueet on esitetty liitteessä 7 Rajoitukset ja häiriöt.

Vahingonvaaraselvitykset on tehty seuraavissa tapauksissa: säännöstelypadon murtuma, säännöstelypadon viereisen maapadon murtuma, padon murtuminen Huovisenojan kohdalla, padon murtuminen Paakkolanojan kohdalla sekä voimalaitoksen etelä- ja pohjoispuoleisen maapadon murtuma.

Kaava-alue on säännöstelypadon ja säännöstelypadon viereisen maapadon murtuman tulva-alueella. Vahingonvaaraselvityksen mukaan säännöstelypadon murtuma ei ole niin vaarallinen kuin säännöstelypadon viereisen maapadon murtuma. Säännöstelypadon viereisen maapadon murtuessa tulvavedet virtaisivat eteenpäin Iijoen pääuomaa myöten nostaen sen normaalia vedenkorkeutta keskimäärin noin 1–2 metriä. Rannalla sijaitsevista rakennuksista tulisi kärsimään tulvavahingoista muutamia kymmeniä.

Tulvavedet

Kaava-alueelle ei ole laadittu vesistö- tai merivesitulviin liittyviä tulvavaara- tai tulvariskikarttoja eikä tulvariskien hallintasuunnitelmaa. Kaava-alueella ei ole nimetty merkittäväksi tulvariskialueeksi.

Vedenkorkeuden havaintotietoja kaava-alueelta on kahdelta havaintopaikalta. PVO:n havaintojen perusteella kaava-alueella Hiastinhaaran havaintopaikalla vuosina 1963-1978 havaittu korkein Iijoen vedenkorkeus on ollut NN +3,03 m ($N_{60} +3,38$ m) ja Haminanrannan havaintopaikalla vuosina 1961-1981 NN +2,17 m ($N_{60} +2,52$ m).

Kaavalueen länsiosa:

Pohjois-Pohjanmaan ELY on aiemmissa lausunnoissa (2000-2007) tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista arvioinut Simakan, Alarannan ja Leppisaaren kohdalla kerran 50 vuodessa toistuvaksi HW-korkeudeksi $N_{60} +2,30$ m ja Niittysaaren kohdalla $N_{60} +2,00$ m. Arviot on tehty PVO Vesivoima Oy:n (Iijoen Vesivoima Oy) tekemien Iijoen tulvakorkeushavaintojen avulla, kun meriveden HW on $N_{60} +1,80$ m ja Raasakan juoksutuksen aiheuttama vedenkorkeuden lisäys n. 0,5 m (Simakka, Alaranta, Leppisaari) ja n. 0,2 m (Niittysaari). Arvioon kerran 50 vuodessa toistuvasta HW-korkeudesta on lisätty 0,5-0,7 m, jolloin lausunnoissa on todettu, että tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeuden $N_{60} +2,7-3,0$ m yläpuolella.

ELY on aiemmissa lausunnoissaan tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista viitannut Ympäristöoppaaseen 52 (SYKE 1999), jonka päivitys on

meneillään. Uusi opas on ollut tarkoitus julkaista alkuvuodesta 2014. Opasluonnoksessa on esitetty suositeltavat alimmat rakentamiskorkeudet tavanomaiselle rakentamiselle Itämeren rannikolla. Oulun (250 cm (N2000)) ja Kemin (260 cm (N2000)) arvoista interpoloimalla saadaan Iin kohdalla alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi ilman aaltoiluvaraa noin $N_{2000} + 2,54$ m ($N_{60} + 2,15$). Vanhassa oppaassa suosituksiin sisältyi kaavamainen 30 cm:n aaltoiluvara, jollaisen käyttöä ei uuden opasluonnoksen mukaan enää pidetä perusteltuna, koska se on monessa suojatussa paikassa tarpeetoman suuri ja aallokolle alttiissa paikassa yleensä liian pieni. Iin rannikon ja saarten osayleiskaavassa on määrätty, että kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään korkeustason $N_{60} + 2,2$ m korkeustason yläpuolella.

Opasluonnoksessa sisävesien rannoille annettujen suositusten mukaan alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus. Keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan tilastollinen arviointi voi olla vaikeaa, koska vedenkorkeuden havaintojakso voi olla tätä lyhyempi. Tämän vuoksi $HW_{1/100}$ tulvan sijasta lähtökorkeudeksi voidaan valita myös tilastollisesti keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 0,3 m. Lähtökorkeuteen lisätään harkinnan varainen lisäkorkeus, joka pitää sisällään:

- o rakennustyyppistä aiheutuva lisäkorkeus
- o ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisäkorkeus
- o vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus
- o avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara.

Mikäli valitaan opasluonnoksen mukaisesti lähtökorkeudeksi kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 0,3 m, ja lisätään myös aiemminkin käytetty harkinnan varainen 0,7 m lisäkorkeus, saadaan kaava-alueen länsirajalta Leppisaaren kohdalle tavanomaisen rakentamisen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi **$N_{60} + 3,3$ m**.

Kaava-alueen itäosa:

Keskustaajaman osayleiskaava-alue rajautuu itäpuolella Asemakylän osayleiskaava-alueeseen. Asemakylän osayleiskaavassa on osoitettu kerran 50 vuodessa toistuva tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso, joka on saatu lisäämällä 1,0 m arvioituun kerran 50 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen.

Alla olevassa taulukossa on esitetty arvio kerran 50 vuodessa toistuvien tulvien tulvavedenkorkeuksista Iin keskustaajaman osayleiskaava-alueen kohdalla. Taulukossa on esitetty myös SYKE:n opasluonnokseen perustutuva suositus alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen lähtökorkeudesta.

Paikka	$HW_{1/50}$ (NN+m)	$HW_{1/50}$ ($N_{60}+m$)	Lähtökorkeus uuden opasluonnoksen mukaan ($HW_{1/50} + 0,3$ m)($N_{60}+m$)
Puohinkoski	4,80	5,15	5,45
Uiskari	7,30	7,65	7,95
Illinkoski	7,30	7,65	7,95

Arvio kerran 50 vuodessa toistuvien tulvien tulvavedenkorkeuksista Iin keskustaajaman osayleiskaava-alueen kohdalla (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus 2008).

Haminanranta

Haminanrannan havaintopaikalla vuosina 1961-1981 havaittu korkein vedenkorkeus on $N_{60} + 2,52$ m (vuonna 1963). Kun havaittuun HW-korkeuteen lisätään 0,3 m ja lisäksi keskustaaajaman osayleiskaavassa käytetty lisäkorkeus 1,0 m, saadaan $N_{60} + 3,82$ m. Tavanomaisen rakentamisen alin rakentamiskorkeus on taso **$N_{60} + 3,80$ m**, jonka yläpuolella tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee vähintään olla.

Kemintien yläpuoli (Illinsaaren pohjoispuoli)

Hiastinhaaran havaintopaikalla havaittu korkein vedenkorkeus vuosina 1963-1978 on ollut $N_{60} + 3,38$ m (vuonna 1973). Kun havaittuun HW-korkeuteen lisätään 0,3 m ja lisäksi keskustaaajaman osayleiskaavassa käytetty lisäkorkeus 1,0 m, saadaan $N_{60} + 4,68$ m. Kemintien yläpuolelle Illinsaaren pohjoispuolella tavanomaisen rakentamisen alin rakentamiskorkeus on **$N_{60} + 4,70$ m**, jonka yläpuolella tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee vähintään olla.

Kemintien yläpuoli (Illinsaaren eteläpuoli)

Puohinkosken yläpuolella kerran 50 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden on arvioitu olevan $N_{60} + 5,15$ m. Kun arvioituun $HW_{1/50}$ -korkeuteen lisätään 0,3 m ja lisäksi keskustaaajaman osayleiskaavassa käytetty lisäkorkeus 1,0 m, saadaan $N_{60} + 6,45$ m. Puohinkosken yläpuolella ja Illinsuvannan kohdalla Illinkosken alapuolella tavanomaisen rakentamisen alin rakentamiskorkeus on **$N_{60} + 6,45$ m**, jonka yläpuolella tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee vähintään olla.

Uiskarinkosken ja Illinkosken yläpuoli (Kaava-alueen itäosa)

Uiskarinkosken ja Illinkosken yläpuolella Iijoessa kerran 50 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden on arvioitu olevan $N_{60} + 7,65$ m. Kun arvioituun $HW_{1/50}$ -korkeuteen lisätään 0,3 m ja lisäksi keskustaaajaman osayleiskaavassa käytetty lisäkorkeus 1,0 m, saadaan $N_{60} + 8,95$ m. Illinkosken ja Uiskarinkosken yläpuolella kaava-alueen itäosassa ehdotetaan käytettävän tavanomaisen rakentamisen alimpana rakentamiskorkeutena **$N_{60} + 8,95$ m**, jonka yläpuolella tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee vähintään olla.

2.11.3 Pohjavesiolosuhteet

Selvitysalueella sijaitsee kaksi merkittävää pohjavesialuetta, Ojakylän ja Aaltokankaan pohjavesialueet. Aaltokankaan pohjavesialueella on vedenottamo. Kumpikin pohjavesialue sijaitsee osittain selvitysalueella. Pohjavesialueet ja vedenottamot on esitetty liitteessä 7. Aaltokankaan lisäksi Raasakan voimalaitoksella on pohjavedenottamo.

Ojakylän pohjavesialueen (Ojakylä 11 139 012, pohjavesiluokka III) itäosa sijaitsee selvitysalueen länsireunalla. Koko pohjavesialueen pinta-ala on 3,29 km² ja pohjaveden muodostumispinta-ala on 1,80 km². Muodostuma on osa pitkittäisharjujaksoa ja se koostuu vallitsevasti hieno-keskihiekkalajitteesta. Paikoitellen muodostumassa esiintyy karkean hiekan välikerroksia, mutta so- raista ydinosaa muodostumassa ei ole. Pohjatasona muodostumassa on ainakin reunaosissa moreeni. Muodostuman uskotaan saavan täydennystä pohjavesivaroihin pääsääntöisesti pohjoisesta, mutta myös idästä Aaltokankaan suunnasta. Ojakylän pohjavesimuodostumasta on yhteys myös Liesjokeen, joka virtaa muodostuman keskivaiheen läpi. Muodostuman suojakerros- vahvuus on pohjaveden muodostusalueella 0–8 metriä. Suojakerros on vahvempi muodostuman itäosissa.

Ojakylän muodostuma ei erotu maisemakuvassa erillisenä muodostumana. Muodostuman lävitse kulkee E75-tie. Alue on suurelta osin metsätalousskäytössä oleva metsää. Liesojan varsi sekä tien E75 länsipuolelle jäävät osat ovat pääsääntöisesti viljelysmaina. Haja-asutusta muodostuma-alueella on etenkin

Liesojan varsilla sekä valtatie E75-varsilla. Muodostuman länsiosissa, lähellä meren rantaa, astutus on pääsääntöisesti loma-asutusta.

Ojakylän pohjavesialueelta on tehty neljä koepumppausta. Niiden perusteella alueen suuntaa-antavaksi kokonaisantoisuudeksi on arvioitu 1200 m³/d. Laadultaan pumpattu pohjavesi on yleensä huonoa. Hyvälle talousvedelle asetetut raja-arvot ylittyvät mm. värin, raudan ja mangaanin osalta.

Pohjaveden kaukosuojavyöhyke ulottuu mereltä E75-tien itäpuolelle saakka ollen noin 3,5 km pitkä ja 200–350 m leveä alue. Lähisuoja-alueet (2 kpl) sijaitsevat tutkittujen pohjavedenottamoiden läheisyydessä. Ojakylän pohjavesialueen riskitekijöitä ovat alueen poikki kulkeva E75-tie, pohjavesialueen suojakerroksen päälle sijoittunut haja- ja loma-asutus sekä viljelyalueet.

Aaltokankaan pohjavesialueen (Aaltokangas 11 139 011, pohjavesiluokka I) länsiosat sijoittuvat selvitysalueelle. Aaltokankaan pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 4,26 km² ja pohjaveden muodostumispinta-ala 2,26 km². Aaltokankaan pohjavesialue on rantavallien muodostama maisemakokonaisuus. Rantavallimuodostumat ovat tosin säilyneet koskemattomina ainoastaan muodostuman pohjois- ja itäosissa. Muualla rantavallimuodostumaa on käytetty maa-ainesten ottopaikkana pohjaveden yläpuolisilta osilta. Alueen eteläosissa on muutamia monttuja, jotka ulottuvat pohjaveden pinnan alapuolelle. Aaltokankaan pohjavesialue on metsätalousaluetta. Sen länsiosan halkaisee ainoastaan pohjois-eteläsuunnassa kulkeva rautatie.

Aaltokankaan länsipäädyssä sijaitsee pohjavedenottamo, jonka antoisuus on 500 m³/d. Alueella on tehty myös useita koepumppauksia ja niiden perusteella koko alueen kokonaisantoisuudeksi on arvioitu 1200 m³/d. Aaltokankaan pohjavedenottamon pohjavesi on laadultaan kohtalaista. Vesi on pehmeää ja hapanta, mutta sen korkeahkot väri- ja permanganaattiluvut ja rautapitoisuus heikentävät hieman sen laatua.

Aaltokankaan vedenottamon ympärillä ei ole vahvistettua lähisuoja-aluetta, mutta suositeltavat suoja-alueet ovat olevien ja tulevien pumppaamoiden välittömässä läheisyydessä. Aaltokankaan pohjavesialueen riskitekijöitä ovat alueen halki kulkeva rautatie, vanhat maa-ainestenottoalueet, joille on jätetty liian ohuet suojakerrokset sekä alueen eteläosan pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuvat montut.

2.11.4 Topografia, Maaperä ja Rakennettavuus

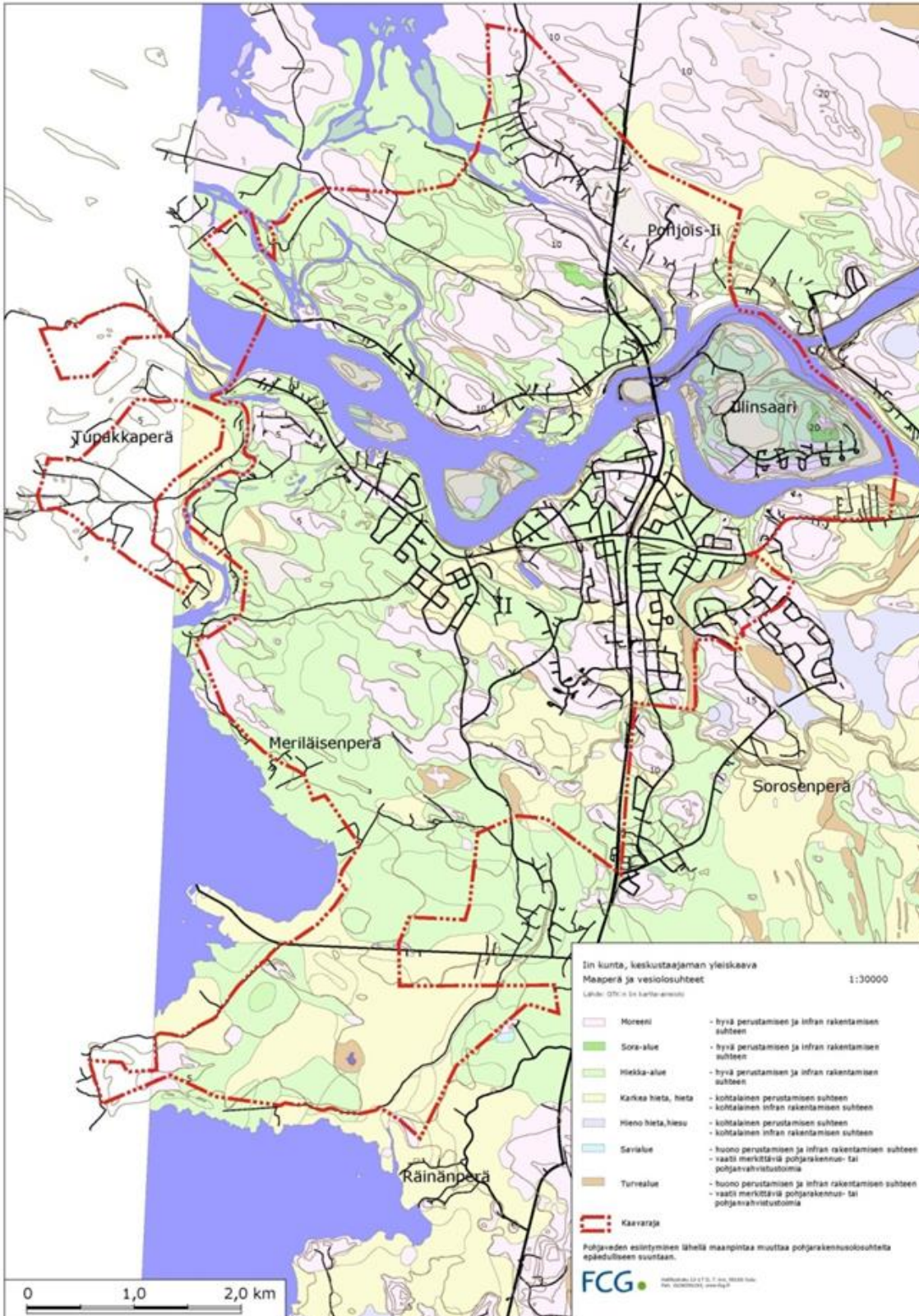
Suunnittelualue on topografialtaan hyvin tasaista ja matalaa. Koko suunnittelualue onkin ollut muinoin meren peittämä. Suuri osa suunnittelualueesta on alle 5 m mpy. Korkeimmat kohdat sijoittuvat Illinsaaren Kiviharjulle, jossa maasto kohoaa paikoin n. 25 m mpy. Myös Karhusaareissa ja Päckilänkankaalla maasto kohoaa yli 10 m mpy. Pieniä paikallisia muutoksia topografiassa on havaittavissa Iijoen vanhojen uomien kohdissa, jossa maasto on ympäröivää luontoa matalampaa ja usein myös kosteampaa.

Korkeusvaihteluiden ollessa hyvin marginaalisia ei suunnittelualueella ole selkeästi erottuvia selänne- ja laaksovyöhykkeiden vaihtelua. Luonnollisesti vanhimmat asuinalueet ja talojen paikat ovat sijoittuneet ympäristön korkeimmille kohdille, jotka Iin tapauksessa ovat olleet useimmiten saaria.

Suunnittelualueen maaperä noudattaa hyvin alueen topografiaa. Maaperän koostumuksesta on havaittavissa myös alueen historia veden peitossa. Korkeimmalle kohoavat selänneet ovat moreenin peittämiä. Illinsaareissa myös pienellä alueella maaperä muodostuu pääosin sorasta. Muutoin suurin osa suunnittelualueen maaperästä muodostuu hiekasta tai karkeasta hiedasta.

Kaikista matalimmilla alueilla sekä vanhoissa vesistön uomissa maaperä on lähinnä hienoa hietaa tai paikoin jopa turvetta.

Rakennettavuudeltaan parhaita alueita ovat moreeni, sora sekä hiekka-alueet, joilla pohjarakenne ja pohjanvahvistustarve ovat pienimmät ja massanvaihtojen tarve epätodennäköisintä. Hietamaat soveltuvat rakentamiseen kohtalaisesti, kun puolestaan turvemaiden rakentamisominaisuudet ovat heikoimmat.



Suunnittelualueen maaperä ja vesiolosuhteet

2.11.5 Kasvillisuus ja luontotyypit

Alla esitetyt kasvillisuuskuvaukset sekä arvokkaaksi tulkitut luontokohteet ovat lainauksia alueelle laaditun luontoselvityksen teksteistä (Kalleinen, L. Nantans Oy, 2013).

Alueen metsät ovat olleet voimakkaassa talouskäytössä. Luonnontilaisia metsiä ei ole tiedossa. Ilmakuivissa metsät erottuvat enemmän palstoina kuin luontaisina metsätyypeinä. Hakkuut ja istutukset ovat muuttaneet alkuperäistä sukkessiokehitystä. Siksi tässä ei esitetä perinteistä metsätyyppikarttaa. Metsien aiempia vaiheita selvitettiin paikkatieto-ohjelman ja vanhan (1950-luvun) peruskartan avulla. Vanhoilta kartoilta etsittiin erityisesti männiköitä.

Kaavoitusalueella on niukasti soita, mutta raportissa esitellään arvokkaana, luonnontilaisena luontotyyppinä kolme maankohoamisrannikon nuorta primäärisuota. Osin maankohoamisrannikosta, osin jokisuiston dynamiikasta ja osin hienojakoisesta maaperästä seuraa, että Iijokisuistossa on vanhoja jokiuomia, joilla on omat kehitysvaiheensa. Näitä ovat esimerkiksi Mustapudas ja Alarannan Kuokkalanhaara. Nämä uomat ovat aluksi ravinteikkaita ja rehevää kasvuisia, mutta ajan kuluessa ne ovat karuuntuvia ja jopa umpeenkasvavia. Suistometsissä on vanhoja uomia metsäisinä painanteina. Joesta kuroutuneissa uomissa ja lampareissa on oma tyyppinen kasvillisuutensa.

Kaava-alue rajoittuu eräisiin luontoselvityksiin, joissa tämän työn tekijä on ollut mukana. Niitä on tehty Tikkasenharjusta, Ojakylästä ja Liesharjusta. Suistosaarista Karhusta tehtiin ensin luontoselvitys (2007). Vuotta myöhemmin tehtiin Karhun golfhankkeen Natura 2000 -selvitys (2008). Karhun sisäosat ovat talousmetsänä. Hakkuut ovat tuoreita. Sisäosissa ei ole erityisiä luontoarvoja paitsi jo karuuntuneita kuroutumalammikoita ja entisiä uomia.

Karhun Tupon ja Sarrion kluuveissa on hyvin samantapainen kasvillisuus kuin Mustaputaassa ja Alarannan Kuokkalanhaarassa. Kaikki nämä ovat reheviä, joskus limaskojen täyttämiä lampareita, joiden vakiokasvillisuuteen kuuluvat mm. kilpukka, otalehtivita, litteävita, karvalehti, vesikuusi, ulpukat ja lumpeet. Myös Naturaselvityksessä esitettiin niiden jättämistä ennalleen. Mahdollisen Golf-kentän rakentamista ohjattiin juuri nyt kaavoitettaviin sisäosiin (kartan primäärisuokkession myöhäisvaiheen kangasmetsät). Samaa linjaa suositellaan edelleen. Myös Tangonsaaren keskiosat ja Illinsaaren keski- ja itäosat ovat talousmetsää, jossa ei ole erityisiä lajiston tai luontotyyppien luontoarvoja.

2.11.5.1 Uhanalainen ja merkittävä kasvilajisto

Luonnontieteellisen keskusmuseon Kastikka/Hatikka -tietokannasta on poimittu 742:324 (YKJ) ruudulle sijoittuvat 4000 kasvihavainto. Nämä epätarkat paikkatiedot on suodatettu, ja tuloksena saatu luontoselvityksen liitekartta 3 "Hot spots", jossa on tulkittuna harvinaiset, uhanalaiset, vanhan kulttuurin lajit sekä muuten mielenkiintoiset kasvilajit, joista lähimmäksi kaava-alueen rajaa sattuvat havainnot on esitetty kartalla. Kaava-alueen uhanalaiset kasvilajit on esitetty luontoselvityksen taulukossa 1.

Tärkeimmät alueet ovat Iijoen suistossa, Praavan pohjoispuolisella rannalla ja ylipäättään meren rannoilla. Lajiston perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä paikkoja kaava-alueella ovat Natura-alueella Koninsaari, Tangonhaara, Kuoppalanhaara, Niittysaari ja Simakka. Saarista Karhun ja

Tangon arvokkaat alueet ovat myös rannoilla eivätkä saarten sisäosissa. Koska nämä alueet kuuluvat jo Naturaan, niitä ei tässä rajata mitenkään uudelleen. Natura-alueiden rajausta on näiltä osin perustunut pitkälti lietetattaren esiintymiseen. Lietetattaren esiintymistä käsitellään omassa luvussaan. Karhusta on myös laadittu melko tuore Natura-arvio (2008).

*Jokisuiston kasviston erityinen laji on lietetatar (*Persicaria foliosa*). Iijokisuisto lienee tämän kasvin tärkein kasvupaikka maassamme. Pääosa suiston kannasta on kuitenkin tämän kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alue rajoittuu kahteen tärkeään Natura 2000-alueeseen (Iijoen suisto ja Hiastinlahti). Lietetattaren kannasta pääosa on näillä Natura-alueilla, mutta lietetatar on ns. tiukkaa suojelua edellyttävä direktiivilaji, jonka elinympäristöjä ei saa muualakaan hävittää.*

Kaavoitusalueella on kaksi vesistöä, Iijoki ja Liesoja. Teimme kaava-alueen kasvihavainnoista listauksen, joka sisälsi 700 havaintoa eri tavoin huomionarvoisista kasveista. Havainnot olivat peräisin Hatikka- ja Hertta-tietokannoista. Kun nämä havainnot esittää koordinaattien mukaisilla paikoilla, kartalta huomaa välittömästi, että näillä lajeilla on jokin yhteys vesistöihin, joko Iijokeen tai sen entisiin uomiin, merenrantaan tai Liesojaan. Tämä pätee siitä huolimatta, että Iijoen uoma on voimakkaasti rakennettu ja muuttunut. Näiden lisäksi kiinnostavia lajeja olisi lähinnä kulttuuripaikoilla runsasravinteisten lehtojen ja soiden miltei puuttuessa.

*Iin Hamina on tärkeä historiallisen ajan kauppapaikka. Vanhoilta kulttuuripaikoilta voi löytyä omalaatuista (perinne)kasvillisuutta. Iin Haminan rantatörmässä on kasvanut terhi (*Asperugo procumbens*, T. Ulvinen 1993) ja Alarannalla rautanokkonen (*Urtica urens*, M. Tihtarinen & Ulvinen, T., 1982). Niistä ei ole tuoreita havaintoja. Iijoen saaret (mm. Niittysaari), vanhat asuinpaikat ja talot ovat edelleen mahdollisia perinnekasvien kasvupaikkoja, mikä on syytä muistaa tarkemmissa esim. asemakaavataso selvityksissä.*

Tässä käsitellyt uhanalaiset sijoittuvat toisaalta Natura-alueen tuntumaan, toisaalta Iijoen entisiin reheviin uomiin tai niiden ympäristöön. Uomien ja niiden ympäristön keskeisyys korostuu lisää, kun huomioidaan joukko harvinaisia ja muuten kiinnostavia lajeja.

2.11.6 Arvokkaat luontokohteet

Alueen arvokkaaksi tulkitut luontokohteet on esitetty luontoselvityksen kartassa 6. Arvokkaat alueet – yhteenveto.

Jokisuisto ja entiset tulvauomat

Uhanalaisten, harvinaisten ja muuten mielenkiintoisten kasvien esiintymät osoittavat selkeästi tietyille paikoille: toisaalta Iijoen nykyrannoille ja toisaalta Iijoen entisille rannoille eli entisiin tulvauomiin. Tulvauomat ovat syntyneet hienojakoisen maaperän ja maan nousun yhteisvaikutuksesta. Ne ovat osittain "sukua" merenrannan fladoille ja kluuveille. Niillä on myös maankohoamisesta seuraava sukkessiokehitys, jonka suunta on rehevämmästä karumpaan ja kosteasta ympäristöstä kuivempaan. Natura-luontotyyppinä näitä on kutsuttu rannikon laguuneiksi. Tällaisina niitä käsiteltiin myös Karhun Natura-selvityksessä. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -arvioinnissa rannikon jokisuistot on arvioitu koko maassa erittäin uhanalaisiksi (EN). Mainittakoon, että lietetatar, paunikko ja otalehtivita ovat tyypillisiä jokisuistojen kasveja. Suiiston ulko-osat kuuluvat jo Natura-2000 alueisiin, mutta saarten sisäosissa

olevat entiset tulvauomat ovat myös osa suistoa. Natura-alueen kohteet jätetään tässä suojeltavaksi Natura-alueen kulloistenkin periaatteiden myötä.

Lajiston ja luontotyyppin takia Natura-alueen ulkopuolisilla alueilla tärkeimpiä entisiä uomia esitetään suojeltaviksi kaavamerkinnällä ja siten, että niiden vesitalouden muuttaminen ei ole sallittua. Suojeltavia uomia ovat Mustapudas ja sen läheisyydessä oleva saraikkoinen uoma, Hiastinhaaran yläosa ja Rapulampi. Näitä ei saa kuivattaa eikä ruopata. Väljempiä suojeluperiaatteita (hitaan virtauksen säilyttäminen) voisi ajatella Illinsaareen.

Rannikon nuoret primäärisuot

Kaava-alueella on erittäin vähän turvepohjaisia alueita. Kartalle on kuitenkin merkitty kolme pienialaista, nuorta, luonnontilaista primäärisuota, joita voi pitää myös mahdollisina metsälain tarkoituksena erityisen tärkeinä elinympäristöinä (vähäpuustoiset suot). Näistä Ojakylän Onganlampi on nuorin, alle 2,5 m mpy, ja keskimmäisin taas Pitkäniemen Kaijanlampi, joka on n. 2,5 m mpy. Nimetön räme-neva yhdistelmä ja nimetön Alarannan tuntumassa on jo yli 5 m mpy. Kaikkien niiden kasvilajisto on niukkalajista ja esimerkiksi vallitsevat sarat silmiinpistävän erilaisia (esim. Onganlammen lapinsara ja Alarannan riipasara). Kyseessä on kolme eri-ikäistä ja kolme erilaista suota, jotka sopivat esim. opetuskohteiksi. Rannikon primäärisuota on tutkittu vähän. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus –kirjassa on arvioitu rannikon primäärisuota vain kehityssarjoina. Sellaisesta ei tässä ole kyse, vaan kolmesta erillisestä, eri-ikäisestä ja eri vaiheessa olevasta suosta.

Lehdot

*Lehtoja on koko kaavoitusalueella niukasti. Rantalehdot on käsitelty rantakaavassa. Joissain kohdin rantalehdot ulottuvat kaavoitusalueelle. Harvinaisempaa lajistoa sisältävät rantalehdot on jo kuvattu edellä (Vasikkasaari, Hiastinhaaran alaosa). Alueen suurin lehtomainen alue on Illinsaaren eteläosissa. Illinsaaren lehdot ovat kuusivaltaisia sekametsiä ja erilaisia kuin merenrantalehdot. Lehdossa kasvavat kaikki keskiravinteisen kuivahkon lehdon tyyppilajit: sudenmarja (*Paris quadrifolia*), metsäkurjenpolvi (*Geranium sylvaticum*), kielo (*Convallaria majalis*) ja ketunleipä (*Oxalis acetosella*). Uhanalaisista lajeista siellä on havaittu ahonoidanlukkko (*Botrychium multifidum*, NT, Kaisa Kerätär 2013), jonka kasvuympäristö on umpeutumassa. Alueella on myös vanhaa historiallista asutusta, ja siten puutarhatulokkaita. Lintujen levittämiseksi uustulokkaiksi katsotaan muutamat lehtokuusamat, jotka tosin ovat ympäristöön omiaan.*

2.11.7 Linnusto ja eläimistö

Kaavoitettavalta alueelta ei ole laadittu linnustoon tai eläimistöön liittyviä erillisselvityksiä. Kalastoa on käsitelty tässä raportissa Iijoen vesistöalueen yhteydessä.

2.11.8 Maisemakuva

Maisemakuvalla tarkoitetaan maisemarakenteen silmin havaittavaa ulkoasua. Maisemakuvan muodostavat maaston muodot (maisemarakenne), reuna-alueet, yksittäiset elementit ja ihmisen luomat keinomuodot. Äänimaisema ja mielikuvat muovaavat myös maisemakuvasta muodostuvaa kokonaisuutta, jolloin havainnoijan omat arvot, tunteet ja tiedot alueesta vaikuttavat lopullisen maisemakuvan syntymiseen. Tässä tarkastelussa keskitytään ainoastaan maiseman fyysisiin elementteihin maisemakuvan muovaajana.

Suunnittelualueen maisemaa luonnehtii hyvin Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon tyypillinen rakenne; asutus on sijoittunut jokivarteen ja jokea myötäilevien teiden varsille. Viljelyalueet jäävät suhteellisen kapeiksi joen ja sitä reunustavien moreeniselänteiden väliin. Selvitysalueen eteläpuoliselle alueelle ominaisia piirteitä ovat laajat asumattomat metsäalueet.

Maisemakuvan ominaispiirteiksi voidaan selvitysalueella lukea asutuksen ja toimintojen sijoittuminen Iijoen varteen. Iijoki on pitkään ollut tärkeä kulkuväylä ja uittojoki, mikä on tehnyt Iijoen rannoista luontaisen asutusalueen ja Iistä toimintojen keskuspaikan. Selvitysalueella jokivarressa on useita maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä maisemakokonaisuuksia sekä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ja ympäristöjä.

Maisematilat

Koko suunnittelualueen maisematilat ovat hyvin pitkälle sulkeutuneita metsämaisemia. Avoimet maisematilat sijoittuvat Iijoen ranta-alueille ja niitä reunustaville, suhteellisen pienialaisille viljelyalueille. Laajoja, todella avonaisia näkymiä ei synny oikeastaan muualla kuin jokimaisemassa, jossa ranta-alueet muodostavat selkeät reunavyöhykkeet. Kohdistetummassa aluetarkastelussa maisematilojen pienpiirteisempää vaihtelua on erotettavissa. Näitä eroja käsitellään luvussa 4.2 tarkastelualueittain.

Näkymät

Parhaimmat jokinäkymät avautuvat jokirantojen pihapiireistä. Myös Iijoen ylittäviltä silloilta avautuu kauniit jokivarsimaisemat, joskin rannat ovat suhteellisen umpeen kasvaneita. Mielenkiintoisimpia vesistönäkymiä ovat koskipaikat (Illinkoski, Uiskarinkoski) Illinsaaren molemmin puolin sekä Kirkkonivan alue.

Suunnittelualueella on runsaasti vanhaa arvokasta rakennuskantaa. Parhaiten säilyneitä ja yhtenäisiä rakennusalueita on Iin Haminan seutu sekä Päckilänkylän raitti. Näillä alueilla vanha rakennuskanta on säilynyt hyvin ja uusi rakentaminen on sopeutettu suhteellisen onnistuneesti vanhaan rakennuskantaan ja mittasuhteisiin.

Karhusaaren eteläosat ovat myös maisemiltaan ja näkymiltään paikallisesti merkittäviä. Alueen maisemakuvassa korostuu avoin ja väljä agraarimaiseman luonne. Peltoalueet ovat säilyneet pääosin avoimina aivan Iijoen ranta-alueelle asti ja rakennukset sijoittuvat pihapiirimäisiin kokonaisuuksiin.

Vanhan historiallisen maantien (Pohjanmaan vanhan rantatie) on parhaiten säilyneillä osuuksilla säilynyt vanhan tien tunnelma. Siihen vaikuttavat olennaisesti tien kapeus ja mutkaisuus, sekä paikoin hyvin tien varteen sijoittunut asutus.

Suunnittelualueella on myös paikoin komeita maisemapuita, jotka pääosin sijaitsevat vanhimpien tieosuuksien reunamilla. Myös pihapiireissä on komeita maisemapuita.

Reunavyöhykkeet

Maisemakuvassa selkeimmän laajan reunavyöhykkeen suunnittelualueella muodostaa Iijoki, joka rajaa myös alueen toimintoja. Myös valtatie 4 muodostaa selvän alueita jakavan elementin. Pienialaisempia reunavyöhykkeitä muodostuu metsien ja peltojen rajavyöhykkeille.

Maisemavauriot

Maisemavaurioilla tarkoitetaan yleisesti tapahtumasta tai toimenpiteestä aiheutuneita maisemarakenteen ominaispiirteiden tai maisemakuvan laadun heikentymistä. Maisemavauriot voivat olla pysyviä, ajan myötä korjaantuvia tai maisemoinnilla korjattavissa.

Suunnittelualueella ei ole mainittavissa yksittäisiä laajoja maisemavaurioita aiheuttavia tekijöitä. Ehkä laajimpana maisemahäiriönä, joka ei ole enää muutettavissa, voidaan mainita valtatie 4, joka on jakanut alueen voimakkaasti kahteen osaan ja muuttanut alueen alkuperäistä maisemakuvaa ja rikkinut Iijokisuiston yhtenäisyyttä.

Paikallisina maisemavaurioina suunnittelualueella voitaneen mainita muutamia yksittäisiä ja pienialaisia maa-ainesten ottoalueita. Osa käytöstä poistetuista maa-ainesten ottoalueista on jo osin muotoutuneet osaksi luontoa. Maisemavauriona voidaan nähdä myös paikoin voimakkaasti umpeutuvat ja hoitamattomat vanhat peltoalueet sekä umpeenkasvaneet tienpientareet. Tiealueiden reuna-alueita raivaamalla voidaan aukaista uusia näkymiä ja siten elävöittää myös tiemaisemia. Paikoin myös huonosti sijoitetut voimajohdot aiheuttavat häiriötä maisemaan.



2.11.8.1 Näkymä Iijoelta

2.11.9 Muinaismuistokohteet

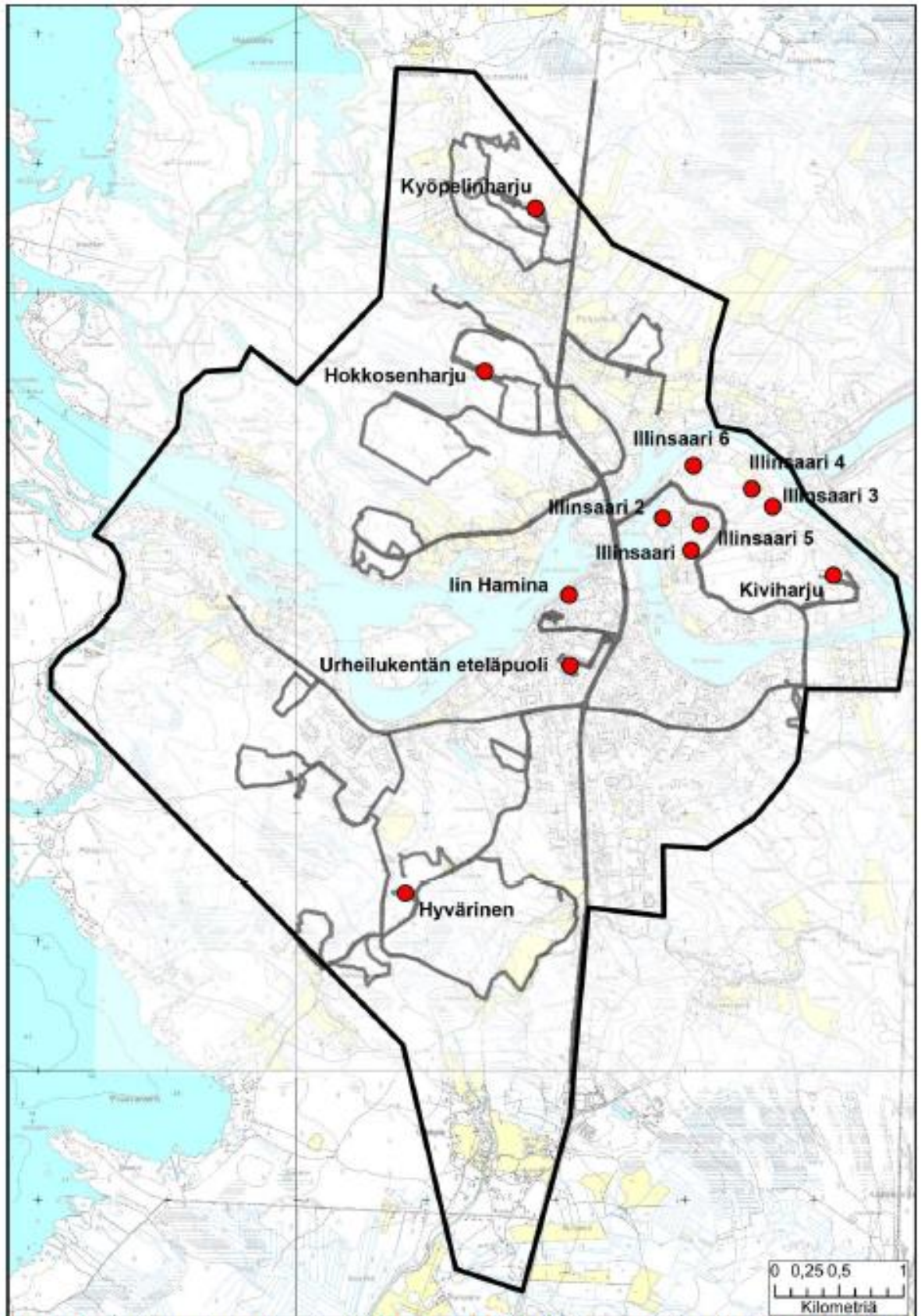
Iin keskustaajama-alueella suoritettiin kaavamuutokseen liittyvä, neljä päivää kestänyt arkeologinen inventointi elokuussa 2013. Inventoitavasta, noin 26 km² laajuisesta alueesta suuri osa oli jo entuudestaan rakennettu tai muutoin muokattu, joten inventointi keskitettiin arkeologisesti potentiaalisimpiin kohtiin. Inventoitavia alueita paikannettiin esityövaiheessa mm. paikkatietojärjestelmää hyödyntäen.

Inventoinnin aikana paikannettiin kaikkiaan kahdeksan uutta muinaisjäännöskohdetta. Löydettyjen kohteiden joukossa on niin historialliselle ajalle kuuluvia tervahautoja kuin mahdollisesti esihistoriallisiksi ajoittuvia kivirakenteitaakin. Kaikki havaitut kohteet dokumentoitiin tallettamalla niiden sijainti, laajuus ja sisäiset ilmiöt. Vanhastaan tunnetuista kohteista kaikki neljä tarkastettiin. Yleisellä tasolla Illinsaaren verrattain hyvin säilynyttä historiallista kokonaisuutta suositellaan rakennushankkeilta rauhoitettavaksi. Osayleiskaavatyön yhteydessä tehty arkeologinen inventointi on liitteenä. Inventoitujen kohteiden sijainti on esitetty jäljempänä kohdeluettelo seuraavassa kartassa.

Museovirasto ylläpitää internetissä Kulttuuriympäristön rekisteriportaalia, josta löytyy tietoa muinaisjäännöksistä ja rakennetusta ympäristöstä. Rekistereissä on tietoa esimerkiksi muinaisjäännöksistä, niiden hoidosta ja niitä koskevista tutkimushankkeista sekä arkeologisista esinelöydöistä. Rekisteriportaali löytyy internetosoitteesta <http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali/portti/default.aspx>.

Alla on esitetty osayleiskaavakartassa osoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä koskeva kohdeluettelo, jossa on esitetty Museoviraston ylläpitämän rekisterin keskeisimmät tiedot kohteista. Tiedot on siirretty tähän selostukseen 28.1.2015. Juokseva numerointi on käytössä kohteiden merkinnässä osayleiskaavakartalla.

Iin keskustaajaman alueella olevat kiinteät muinaisjäännökset				
nro	Kohteen nimi	MV id	Tyyppi	Ajoitus
19.	Kyöpelinharju	139010030	kivirakenteet, rökkiöt	rautakautinen
20.	Iin Hamina	1000011507	työ- ja valmistuspaikat, markkinapaikat	historiallinen
21.	Urheilukentän eteläpuoli	1000023387	kivirakenteet, latomukset	-
22.	Illinsaari	1000019724	muinaisjäännösryhmät	(rautakauden loppu)
23.	Illinsaari 2 (Suutarinniemi)	1000019094	hautapaikat, ruumiskalmistot	rautakautinen
24.	Illinsaari 3	1000023381	hautapaikat	rautakautinen
25.	Illinsaari 4	1000023383	työ- ja valmistuspaikat, tervahaudat	historiallinen
26.	Illinsaari 5	1000023384	työ- ja valmistuspaikat, tervahauta (tai miilu)	historiallinen
27.	Illinsaari 6	1000023385	työ- ja valmistuspaikat, tervahauta (tai miilu)	historiallinen



Iin keskustaajama-alueen inventointialue muinaisjäännöksineen. GPS-paikantimen matkaloki on merkitty harmaalla. Laitteisto-ongelmista johtuen ensimmäisen päivän (5. elokuuta) osalta tietoja ei ole saatavilla. Karttapohja © Maanmittauslaitos.

Kuvassa esitettyjä kohteita Hokkosenharju, Kiviharju ja Hyvärinen ei esitetä osayleiskaavassa Museoviraston luonnosvaiheessa antaman lausunnon mukaisesti.

2.11.10 Natura-arvioinnin tarveharkinta

Kaavatyön luonnosvaiheessa on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta. Selvityksessä on arvioitu Iin keskustaaajaman osayleiskaavan vaikutuksia Iijoen suisto (FI1100601) Natura-alueen luontoarvoihin. Arvioinnin on laatinut FM Jari Kärkkäinen FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:stä.

Selvityksessä todetaan, että kaavan toteutumisen vaikutukset eivät muuta Natura-alueen ekologisia rakenteita. Myös suojeltaviin luontotyyppeihin ja lajeihin vaikutukset ovat vähäiset. Osayleiskaava toteuttaa alueen suojelua.

Tämän perusteella kaava ei aiheuta luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentissa tarkoitettua todennäköisesti merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, joiden perusteella Iijoen suisto Natura-alue (FI1100601) on sisällytetty Suomen Natura 2000-suojelualueverkostoon. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista varsinaista Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia jatkossa.

Natura-arvioinnin tarveharkintaraportti on liitteenä 16.

2.12 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Kaava-alueelta on aikaisemmin laadittu seuraavia rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin liittyviä selvityksiä ja selostuksia:

Jari Vähätiitto: Iin kunnan tielinjauksen vaikutusalueen vanhan rakennuskannan inventointi ja hoitosuunnitelma. Diplomityö; Oulun yliopisto Arkkitehtuurin osasto, ohjaaja professori Kaisa Broner-Bauer. 5.12.1995.

Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Ky: Iin keskustaaajaman osayleiskaava 2010; Kaavaselostus kohta 6.4.4. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. 20.3.1996.

Iin kunta, Anita Yli-Suutala: Iin vanha Hamina; Suojelukaavan tarkistus. Diplomityö; Oulun yliopisto Arkkitehtuurin osasto.

Kaija Muraja, Diplomityö: Iin keskustan kehittämissuunnitelma, 2005.

Helena Kantola: Selostus Alarannan kylistä tai Rantakestilän maankäyttöselvityksestä.

Pohjois-Pohjanmaan liitto on selvittänyt kaava-alueen rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on kaava-alueella maakunnallisten kohteiden lisäksi useita valtakunnallisia kohteita.

Listaus Pohjois-Pohjanmaan Seutukaavaliiton vuonna 1993 tekemään selvitykseen sisältyvistä kohteista:

1. Iin Hamina (vrk 9)
2. Iin kirkko ja kotiseutumuseo, Hamina (vrk 9)
3. Ellala, Hamina (vrk 9)
4. Kirkkosaari (vrk 9)
5. Kruununsaari, entinen Satamasaari (vrk 9)
6. Illinsaari
7. Karhunsaari (vrk 9)
8. Veijola, Karhunsaari (vrk 9)
9. Entinen Kuokkalan pappila, Alaranta (vrk 9)
10. Kestilän saha, Alaranta (Kestilän höyrysahan savupiippu, vrk, Museoviraston rakennushistorian julkaisu 18,1996)
11. Pappila, li kk (vrk 9)
12. Iin työväentalo, li kk
13. Kauppiilanmäen kansakoulu, Kauppila (yksi rakennuksista palanut)
14. Pahkala (Kauppila), Kauppila

21. Akolan kartano, Pohjois-Ii
22. Virkkula, Pohjois-Ii
23. Päckilänkangas (vrk 11)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihemaakuntakaavassa arvokkaiksi kohteiksi on osoitettu Akolan tila, Iin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka sekä Pohjanmaan rantatie. Kohteet sisältyvät Museoviraston vuoden 2009 inventointiin *Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY*.

Tähän osayleiskaavatyöhön liittyen on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Inventointi on tehty alueinventointina esimerkkikohteilla täydennettynä. Ks. Liite 13.

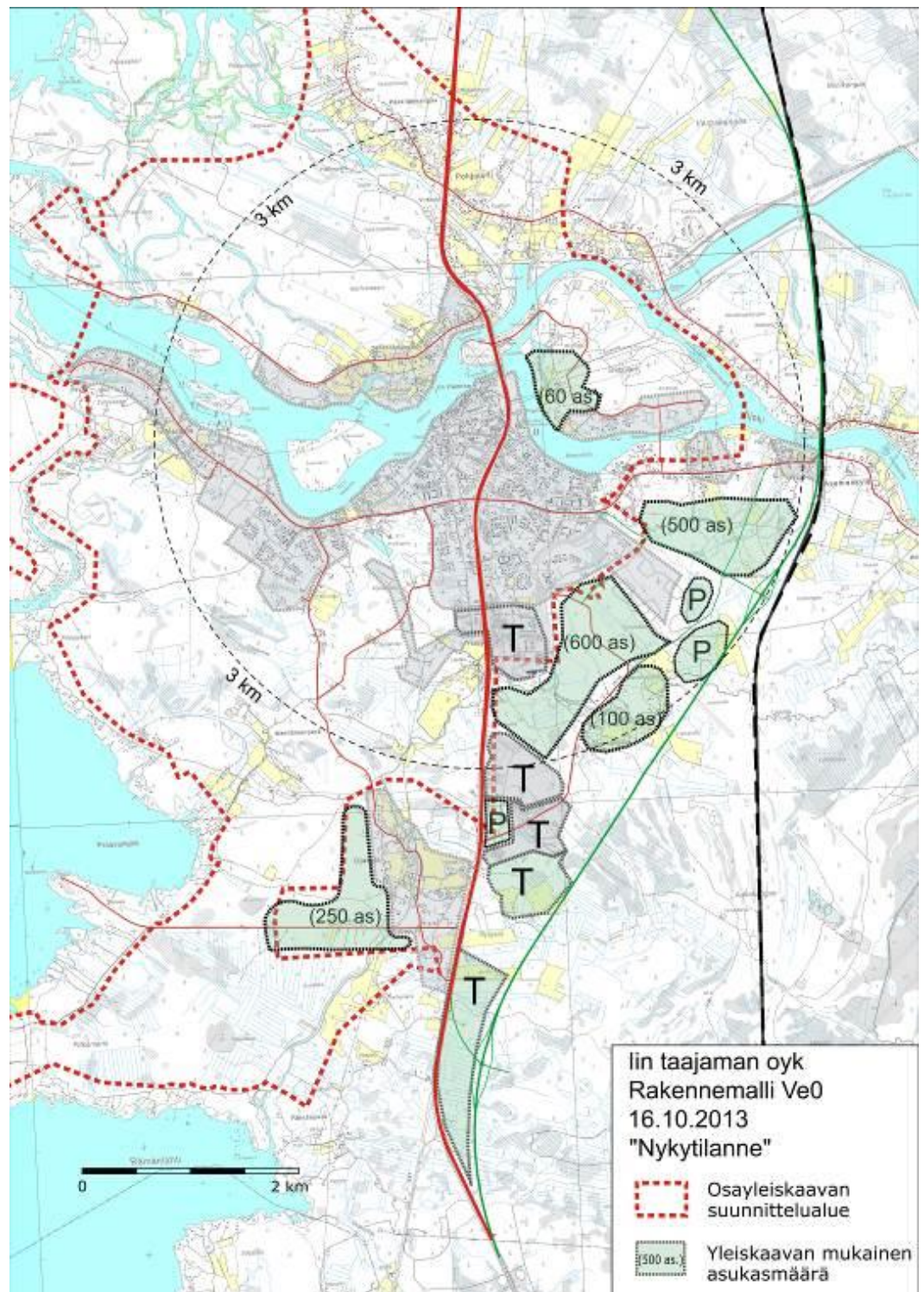


Katunäkymä Iin Haminasta.

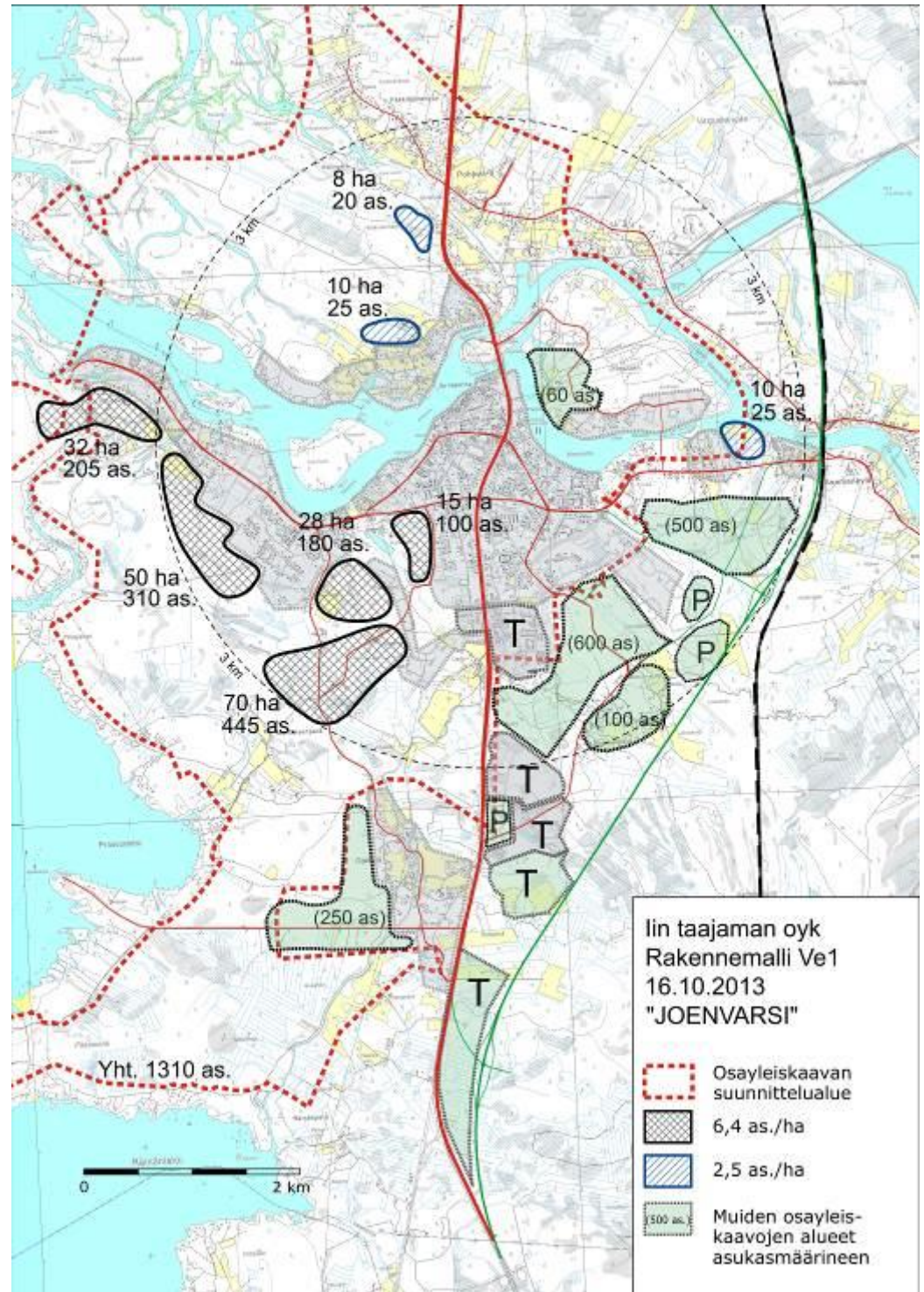
3 RAKENNEMALLIT

3.1 Yleistä

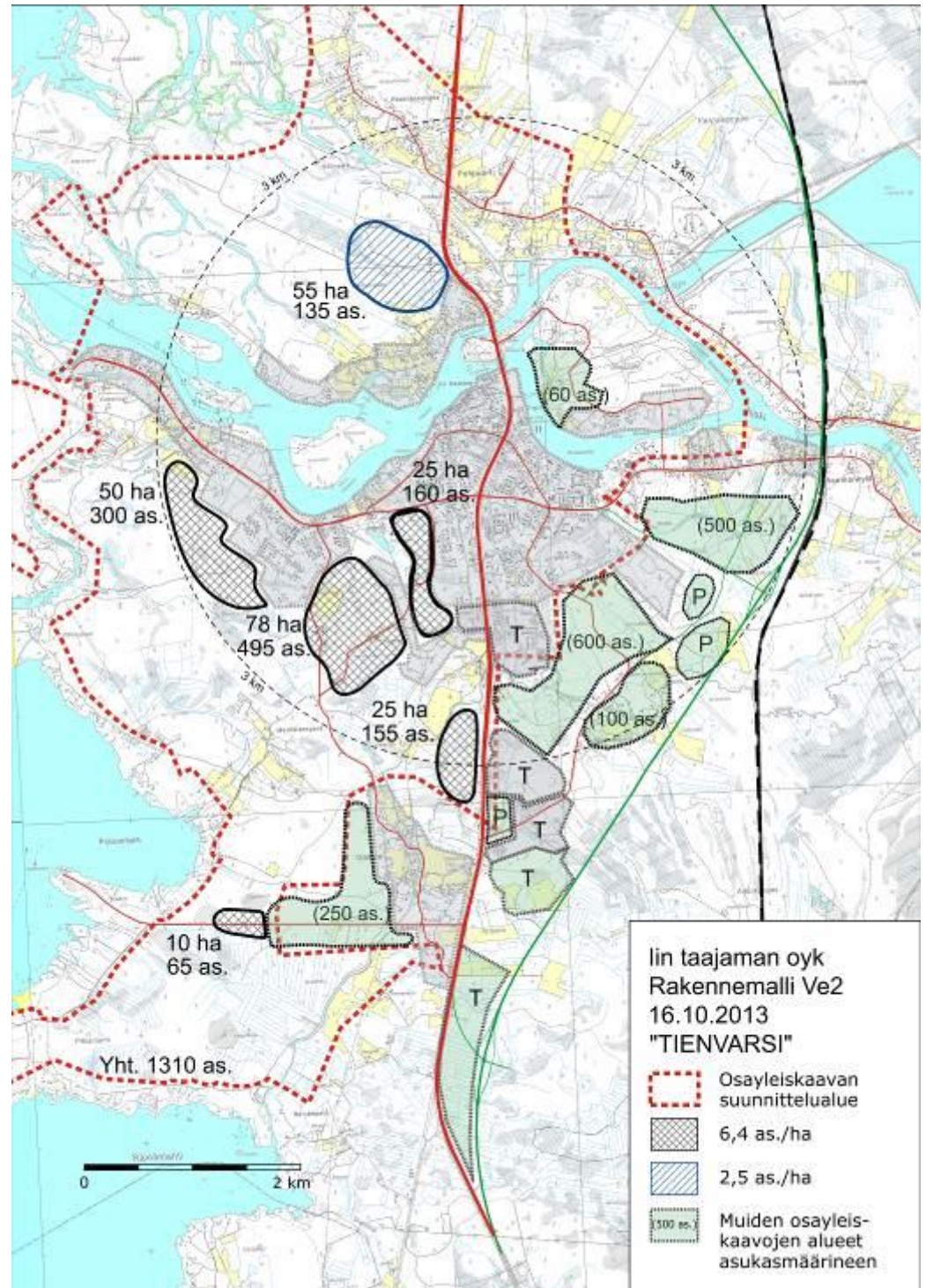
Ennen kaavasuunnitteluvaihetta laadittiin neljä vaihtoehtoista maankäytön rakennemallia: VE0 Nykytilanne, VE1 Joenvarsi, VE2 Tienvarsi ja VE3 Keskitetty. Raportti *Rakennemallit ja niiden vertailu* on liitteenä 10.



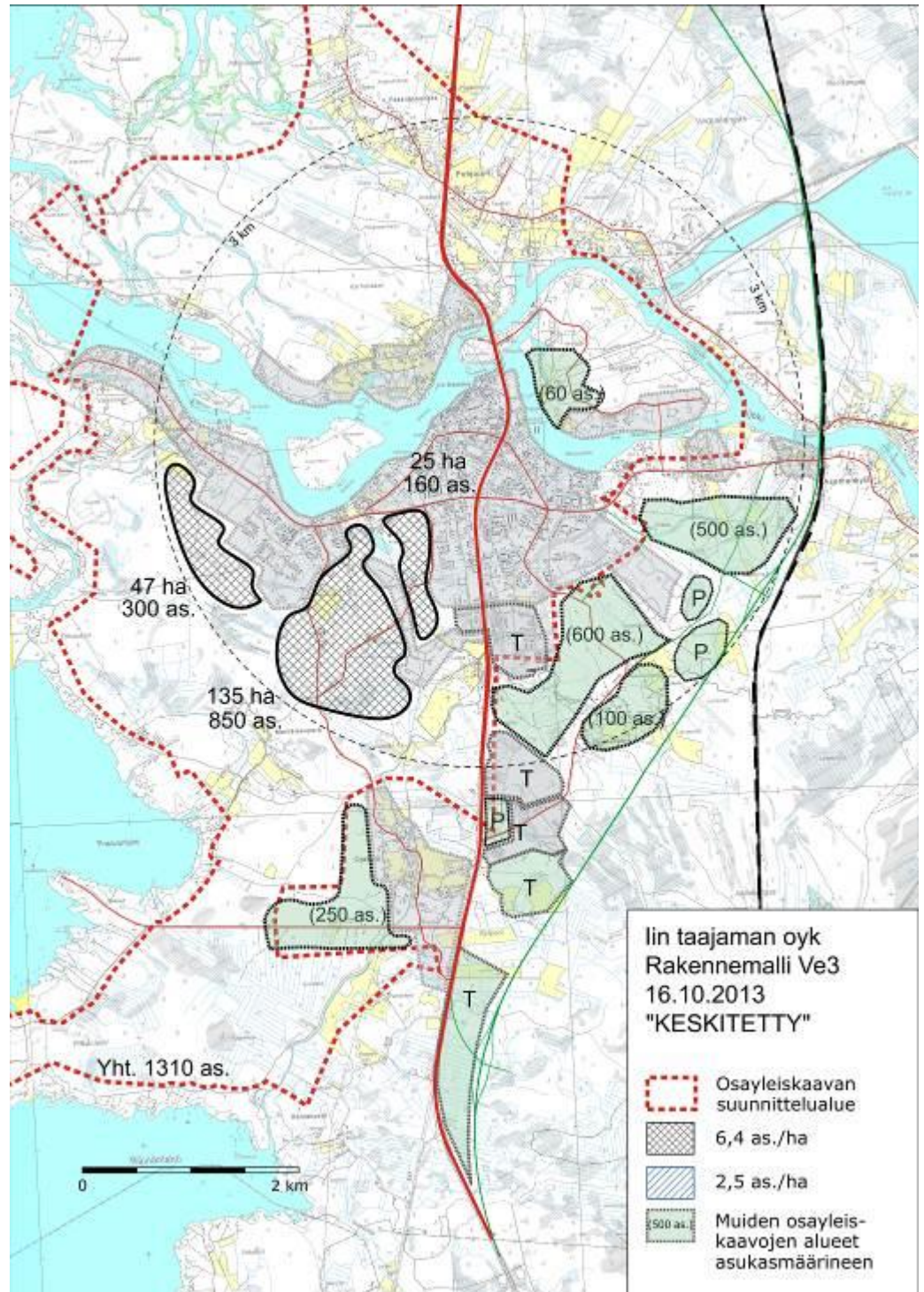
Vaihtoehdossa kuvataan keskustaajaman nykytilanteen ja Asemakylän sekä Ojakylän osayleiskaavojen mukaista yhdyskuntarakennetta.



Taajaman kasvualueiksi tiiviinä toteutettavina alueina (musta rasteri) on osoitettu Valassaari-Tangonsaaren itäosa, Alaranta, Porkanperä, Meriläisenperä ja Liedeksen poh-joispuolinen alue. Väljästi toteutettavina täydennysalueina (sininen rasteri) on osoitettu alueita Karhunsaaressa, Illinsaareen, Hokkosenharjuun, Pernun alueelle ja Ojakylään.



Taajaman kasvualueiksi tiiviinä toteutettavina alueina on osoitettu Alaranta, Porkanperä-Hyvärinen, Liedeksen alue ja Ojakylä. Väljästi toteutettavana täydennysalueena on osoitettu yksi laajahko alue Karhunsaaressa.



Tiiviinä toteutettavia alueita on osoitettu Alarantaan, Porkanperä-Hyvärisen alueelle sekä Liedeksen alueelle. Väljästi toteutettavana on osoitettu alueita Illinsaareen ja Pernun alueelle.

Jatkotyöskentelyn pohjaksi valittiin VE 3 "Keskitetty" rakennemalli, jota täynnettiin nelostien varren ja Pohjois-Iin alueilla.

3.2 Tavoitteet

3.2.1 Yleiset periaatteet

Keskeisiä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita ovat seuraavat:

- Iin kunnan maapoliittisen ohjelman noudattaminen

- palvelukeskustan kehittäminen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- kyläalueiden täydennysrakentaminen
- haja-asutusalueiden tarkoituksenmukainen rakentaminen
- luontoarvojen ja maiseman huomioon ottaminen
- ranta-alueen käyttö kestävästä kehitystä tukevalla tavalla
- riittävien yhtenäisten vapaiden rantajaksojen säilyttäminen
- asemakaavojen ulkopuolisella rantavyöhykkeellä turvataan rakennusoi-
keuden tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken, ei kuiten-
kaan alueen sietokyvyn yli
- yleisten virkistysalueiden huomioon ottaminen
- yleisten virkistysalueiden ja - reittien huomioon ottaminen

Yleiskaavalla määritellään ydinkeskustan rakenne ja kasvusuunta. Tavoitteena on ydinkeskustan kehittäminen tiiviiksi, elinvoimaiseksi ja viihtyisäksi palvelu-
keskustaksi.

Yleiskaavalla tutkitaan asemakaavamuutostarpeet.

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valta-
kunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida
toimenpiteitensä aluerakenteen ja alueidenkäytön kannalta. Tavoitteet on ja-
ettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytönsuunnittelua ohjaavien vaikutustensa
perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin ja asiasisällön perusteella eri kokonai-
suuksiin, joista osayleiskaava-alueetta koskevat erityisesti seuraavat tavoite-
kokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

- Maakuntakaavan tavoitteet

Aluetta kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakun-
nallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin
tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailu-
vyöhykkeenä. Iijokilaakson yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinni-
tettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoi-
toon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureitistöjen kehittämiseen.
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat
rajoitukset rakentamiselle.

- Liikenne

Liikenneverkon suunnittelussa tulee hyödyntää pääosin olevaa tie- ja katu-
verkkoa. Kaavassa esitetään tavoitetilanteen liikenneverkko eri kulkumuodot
huomioiden.

Asuinalueiden suunnittelussa kiinnitetään huomioita liikenneturvallisuuteen ja
liikenteen sujuvuuteen. Tavoitteena on kevyen liikenteen kehittäminen ja
joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen.

Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten tulee varata riittävät alueet. Verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua tulee edistää.

Eri toimintojen sijoittelussa ja alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

- Luonnonarvot ja ympäristö

Tavoitteena on kehittää rantarakentamista sekä Iijoen virkistyskäyttöä (mm. vanhan uoman kunnostus ja muut kehittämishankkeet). Iijoen vetovoimaisuutta käytetään hyväksi koko kunnan imagotekijänä.

Tavoitteena on Iijoen veden laadun turvaaminen mm. sijoittamalla rakennuspaikkoja niin, että niillä on mahdollisimman vähäinen vaikutus luonnonarvoihin.

Iin kunta on ilmoittautunut Suomen Ympäristökeskuksen vetämään Hiilineutraalit kunnat -hankkeeseen ns. kumppanuuskunnaksi ja samalla ilmoittanut pyrkivänsä tavoittelemaan merkittävää kasvihuonekaasupäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Pyrkinessään varsinaiseksi HINKU -kunnaksi kunta sitoutuu pitkäaikaiseen, tavoitteelliseen ja suunnitelmalliseen toimintaan kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi, uusiutuvan energian käytön lisäämiseksi sekä ylipäänsä energian käytön vähentämiseksi kaikessa toiminnassaan.

- Yhdyskuntarakenne

Tavoitteena on tiivistää Iin keskustaaajaman yhdyskuntarakennetta sekä lisätä keskustaaajaman elinvoimaa.

Rakennemallivaiheessa tutkitaan Iin keskustaaajaman osayleiskaavan päivittämistarve

- Iin kunnan maapoliittisen ohjelman tavoitteet
- suunnittelussa otetaan huomioon yleiskaavan laajennusalueen maankäytöratkaisut
- osoitetaan kuntakeskuksen laajenemisalueet ja täydennysrakentamisella kehitettävät kylät

3.2.2 Väestö ja asuminen

- Kunnan väestön kasvutavoite on 1% vuodessa.
- Väestön kasvun painopistealueet sijoittuvat kuntakeskuksen tuntumaan ja ne osoitetaan yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi alueiksi.
- Muita olemassa olevia kyliä kehitetään harkitulla täydennysrakentamisella.

- Uuden rakentamisen sijoittuminen

Kaavassa on kolme eri uudisrakentamisen mitoitusvyöhykettä:

- Asemakaava-alueet
- M-1-alueet (sisältää kyläalueet)
- Muut alueet (suunnittelutarve)

Uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että se parantaa kaava-alueen kokonaisilmettä, riittävän pitkiä yhtenäisiä vapaita ranta-alueita pystytään säilyttämään rakentamattomina ja etenkin luonnonsuojelu- metsä- ja vesilain mukaiset kohteet sekä uhanalaisten lajien esiintymäalueet ja muinaismuistoalueet pystytään jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Luontoselvityksissä

huonoiksi rakennettavuudeltaan todetut alueet (maaperä ei sovellu rakentamiseen tai alue on tulva-altista) otetaan huomioon eikä rakentamista niille osoiteta.

Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta avonaisille alueille, luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaisille luontotyypeille, uhanalaisalueille, suojelualueille, rakennettavuudeltaan huonoille alueille, muinaismuistoalueille eikä siten, että kulttuurihistoriallisten kohteiden arvo heikkenee.

Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta melu- ja tärinäalueille eikä arvokkaille pohjavesialueille.

Patojen vahingonvaara-alueille rakentaminen on selvitetty viranomaisten kanssa. Rakennuspaikat sijoitetaan tulva-alttiille rakennusosille vaaditun alimman rakennustason yläpuolelle.

Rakennuspaikat pyritään ensisijaisesti osoittamaan jo rakennetuille alueille tiivistäen olevia alueita tai olevien alueiden välittömään läheisyyteen. Yksittäisiä erillisiä rakennuspaikkoja pyritään välttämään.

Kyläalueilla uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan vanhaan kylämiljööseen sopivaa.

3.2.3 Rantarakennusoikeuden määräytyminen

Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat osoitetaan maanomistajia tasapuolisesti kohdellen, yleiset virkistystarpeet, luonnonolosuhteet, tulviminen ja vapaan rannan säilyminen huomioiden.

3.2.3.1 Rantarakentamisen mitoitusperiaatteet:

Vapaan ranta-alueen määrittäminen

Määritetään Ijoen ranta-alueeksi syvyydeltään 100 m kaista. Jos alueella on rakennusluvan mukainen sauna tai asuinrakennus ja tila ulottuvat rantaan asti, niin koko ranta-alue katsotaan rakennetuksi n. 40-60 m leveydeltä. Muut ranta-alueet ovat vapaita ranta-alueita. Kaikki yhteiset alueet ja jakokunnan alueet katsotaan vapaiksi ranta-alueiksi.

Rakentamisoikeuden määrittäminen vapaille ranta-alueilla

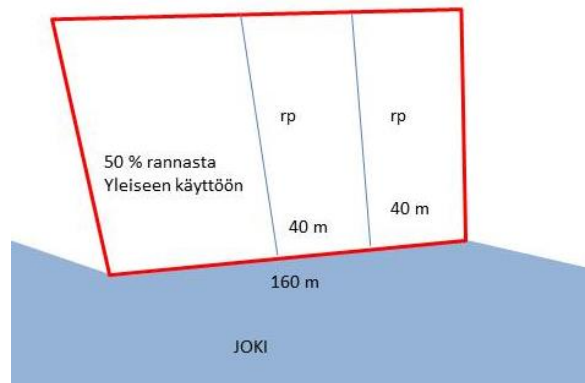
Lähtökohtaisesti kaikki yhteiset, jakokunnan ja PVO-Vesivoima Oy:n alueet jäävät yleiseen käyttöön. Tulva-alueet (1/50 vuodessa) jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Yksityisten omistamilla vapaille ranta-alueilla rakentamisoikeus tarkastellaan tilakohtaisesti. Poikkileikkausajankohtana käytetään 1.1.2000, ks. liite 14.

Rantarakentamisen edellytykset:

- Rantaviivaa tulee tilalla olla vähintään 40 m.
- Jos tila on muodostettu ennen poikkileikkausvuotta, niin tilalle voidaan osoittaa vähintään 1 rakennuspaikka.
- Rantaviivasta tulee jättää vähintään 50 % rakentamatta. Sen perusteella voi rakentaa lisää.
- Jos tila on muodostettu 1.1.2000 jälkeen, niin uusien rantarakennuspaikkojen osoittamisessa otetaan huomioon koko kantatila, jonka rakennetut rakennuspaikat vähentävät tilan uudisrakennuspaikkojen määrää. Muuten perusteet ovat samat kuin edellä.

Uuden rakennuspaikan tontin tulee olla rakentamiskelpoinen ja rakentamisen tulee sopeutua maisemallisesti alueelle. Tiedotteet tulee olla osoitettavissa

rantautumispaikkoihin ja rakennuspaikoille. Myös rakennetuille tiloille pyritään osoittamaan yhteys rakentamattomaksi jäävään rantaan (M). Jos tila saa uuden rakentamispaikan tai paikkoja niin vapaaksi jäävä alue osoitetaan VL:ksi.



Illinsaaren alueelle on laadittu voimassa olevaan Illinsaaren yleiskaavaan pohjautuva Illinsaaren uudisrakentamisen mitoitus-selvitys, liite 15. Selvityksessä on mitoituksen pohjana tilojen pinta-ala. Illinsaaren asemakaavoittamattomien alueiden rakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

1 rakennuspaikka / 2 ha maata (pinta-ala esim. 3,15 ha -> rak.paikkoja 1,57 kpl -> pyöristys 2 rp)

Hakkuualueilla 1 rakennuspaikka / 4 ha maata

Sirmakka- ja Niittysaarella on käytetty periaatetta, jossa saarille osoitetaan 1 rakennuspaikka / 1,75 ha. Tangonhaaran rantarakentamisen mitoituksessa noudatetaan Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan mitoitusperiaatteita.

Uudet rakennuspaikat merkitään kaavakarttaan. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m², mahdollisille lomarakennuksille 150 k-m².

3.2.4 Rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue (koskee ns. täydennysrakentamisen alueita, joita ei asemakaavoiteta):

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle (myös kyläalueilla) osoitetaan rakennuspaikkoja seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Ajankohdan 1.1.2010 maanomistustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määrittämiselle
2. Ensimmäisen rakennuspaikan saa, jos tilalla on pinta-ala vähintään 0,3 ha
3. Lisärakennuspaikkoja voidaan osoittaa oheisen määräyksen mukaisesti
4. Rakennuspaikkoihin oikeuttava omistuksessa oleva maa-alue tulee sijaita osayleiskaava-alueella

Uusia rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen rakennuspaikkoja ei merkitä kaavakarttaan, niiden rakentaminen määräytyy tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä alla olevan periaatteen mukaan.

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä. Rantavyöhykkeen ulkopuolella voi sijaita rakennuspaikkoja seuraavien periaatteiden mukaisesti: Tilalla voi sijaita yksi rakennuspaikka, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 0,3 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kaksi rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 2 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kolme rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 5 hehtaaria. Tilal-

Ia voi sijaita neljä rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 15 hehtaaria. Tilalla voi sijaita 5 rakennuspaikkaa jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 35 hehtaaria. Tilalla olemassa olevat rakennuspaikat otetaan huomioon vähennyksenä rakennusoikeuslaskelmassa. Ajankohdan 1.1.2010 kiinteistöjäotustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määrittämiseksi.

Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan yksityistiehen.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.

- Uudisrakentamisen määrä ja koko

Iijoen rantavyöhykkeellä yhden uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m², lomarakennuspaikan 150 k-m².

- Pysyvä asutus

Pysyvän asunnon rakennuspaikkojen sijoittaminen riippuu liikenneyhteyksistä ja kunnallisteknisistä seikoista. Rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 3000 m² asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

- Loma-asutus

Mahdollinen lomarakentaminen sijoitetaan Iijokisuiston rannoille. Loma-asutuksen suunnittelussa otetaan huomioon myös yleiset virkistystarpeet, mm. venevalkamat ja uimarannat.

- Elinkeinot

Iin kunnan elinkeino-ohjelmassa todetaan, että Iin kunnan tulee hallitusti, määrätietoisesti ja etupainotteisesti kaavoittaa uusia asuin- ja yritysalueita meneillään oleva myönteisen kasvukehityksen turvaamiseksi. Iin keskustassa on kaupallisten palveluiden kehittämistarpeita. Yleiskaavalla ja sen jälkeen tehtävällä asemakaavan tarkistamisella edistetään keskustarakenteen tiivistymistä ja eheytyä. Hallinnollinen ja kaupallinen keskusta liitetään nykyistä tiiviimmin yhteen.

Myös keväällä 2013 käynnistetyn Iin uuden elinkeino-ohjelman suositukset otetaan huomioon kaavan laadinnassa.

Palvelut

Koulupalvelut järjestetään nykyisille kouluille.

Työpaikat

Työpaikkaomavaraisuutta kehitetään ja rakennemallivaiheessa tarkastellaan työpaikka-alueiden laajentamistarpeita.

Matkailu

Kaavassa otetaan huomioon Iin matkailuohjelman toteutus suunnitelma 2020.

- Kunnallistekniset tavoitteet

Suunnittelussa otetaan huomioon koko kunnan vesihuolto. Asemakaavoitettavien alueiden käyttöönoton järjestys suunnitellaan kunnallistekniikan rakentamisen edullisuutta tarkastellen.

Viemäroityjen alueiden tuntumassa sijaitsevat rakennuspaikat liitetään yleiseen viemäriverkostoon. Jätevesien käsittely ei saa lisätä haitallisesti vesistön kuormitusta.

Talovesien käsittelyssä tulee noudattaa vuoden 2004 alussa voimaan tullutta talovesiasetusta sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

- Virkistys

Yleiskaavassa suunnitellaan kattava viheralueverkosto, johon ulkoilu- ja kulkureitit liittyvät. Iijoen virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään, mm. osoittamalla rantautumis- uinti- ja venevalkamien paikat.

- Suojelutavoitteet

Tavoitteena on arvokkaiden kulttuuriympäristöjen kehittämisen ja muutoksen yhteensovittaminen muuhun yhdyskuntakehitykseen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet osoitetaan kaavassa. Kyseiset kohteet otetaan huomioon niin, ettei kaavaratkaisujen takia niiden arvo vähene.

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.

3.3 Laaditut selvitykset

3.3.1 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

Tiedot kaava-alueen vanhasta rakennuskannasta perustuvat aiemmin laadittuihin selvityksiin ja kaavatyöhön liittyvään alueinventointina tehtyyn rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen.

Kaavatyöhön liittyen on laadittu suunnittelualuetta koskeva rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Ks. Liite 13.

3.3.2 Rantaviivaselvitykset

Asemakaavoittamattomilta ranta-alueilta on selvitetty vapaan rantaviivan pituus. Ks. kohta 2.6 Iijoen ranta-rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.

3.3.3 Tulva- ja patoturvallisuusselvitykset

Tulvauhanalaiset ja patoturvallisuusriskialueet on määritelty ELY-keskukselta ja vesivoimayhtiöiltä saatavien tietojen perusteella. Tulvauhanalaisia ja patoturvallisuusriskialueita on kuvattu liitteessä 7 *Rajoitukset ja häiriöt*.

Pohjolan Voiman vesihavaintokorttien mukaan vuosina 1973 ja 1977 vedenkorkeus on käynyt hieman yli +3 m (NN+m).

4 OSAYLEISKAAVA

4.1 Suhde muihin kaavoihin

Osayleiskaava on maakuntakaavan periaatteiden mukainen.

4.2 Yhdyskuntarakenne ja uudisrakentamisen sijoittuminen

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

Asuinalueita, joilla pääasiallisena käyttötarkoituksena on asuminen, on osoitettu tiiviisti keskustaajaman tuntumaan sen lounaispuolelle. Lähivirkistyskäyttöön yleiskaavassa on osoitettu aluetta uusien asuinalueiden välittömään läheisyyteen. Pohjois-Iin alueelle voidaan rakentaa olevien alueiden tuntumaan uutta asuinrakentamista tapauskohtaisesti suunnittelutarveharkinta-periaatteella.

Taajaman sisäisten sujuvien liikenneyhteyksien sekä erityisesti kevyen liikenteen ja jalankulkuympäristön toimintamahdollisuuksien kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

4.3 Keskustatoimintojen alueet (C)

Merkinnällä on osoitettu kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alue varataan keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkiselle ja yksityiselle palvelulle ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti sijoittaa MRL 114 §:n mukaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 20 000 kerrosneliömetrin verran.

4.3.1 Selvitys erillisen C-merkinnän perusteista

4.3.1.1 Lähtökohdat

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa Iin keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c). Suunnittelumääräyksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Iin keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on kerrosalaneliömetreinä 20 000 k-m². Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Iin kunnan alueella päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m².

Vähittäiskaupan nykytila ja kehitysnäkymät

Iin kunnan kaupan palveluverkko muodostui yhdeksästä päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Iin palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 jonkin verran positiivinen (+5 %). Erikoiskaupan palvelutarjonta on väestöpohjaan suhteutettuna koko

maakuntaa ja koko maata heikompi. Erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (-47 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan Iin vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli vuonna 2012 noin 17 000 k-m², josta oli päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan (ei tiva) kerrosalaa noin 15 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa noin 2 000 k-m². Kerrosalasta noin 4 000 k-m² sijaitsi Iin keskustassa ja noin 10 000 k-m² Pentinkankaan alueella, jossa sijaitsee ainoa vähittäiskaupan suuryksiköksi luokiteltava myymälä.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaa varten tehdyssä kaupan palveluverkkoselvityksessä on esitetty väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva arvio liiketilatarpeesta vuonna 2030. Laskelman mukaan Iin vähittäiskaupan liiketilatarve vuonna 2030 on noin 43 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan (ei tiva) noin 26 500 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan noin 16 500 k-m². Uuden liiketilan tarve on näin ollen 26 000 k-m². Valtaosa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta tulisi kohdistaa keskusta-alueelle. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan suuret yksiköt voivat sijoittua myös keskustan ulkopuolelle pääosin 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille Pentinkankaan ja Asemakylän alueille.

4.3.1.2 Keskustatoimintojen alueiden arviointi

Iin keskustaajaman osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alue kahdella erillisellä aluemerkinällä (C). Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa MRL 71 a §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 20 000 k-m².

Alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa

Yleiskaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ovat osa Iin keskustaajaman nykyistä yhdyskuntarakennetta ja sijaitsevat keskeisesti suhteessa yleiskaavassa osoitettuihin taajaman laajentumissuuntiin. Keskustatoimintojen alueiden yhdyskuntarakenteellista asemaa korostaa myös niiden hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoin, hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja suuri lähi-asutuksen määrä. Yli puolet Iin kunnan väestöstä asuu alle 3 kilometrin etäisyydellä alueista. Kaavan toteutumisen myötä kevyen liikenteen yhteydet paranevat edelleen ja lähiasutuksen määrä lisääntyy. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat lähellä toisiaan ja niiden välinen etäisyys on noin 500 metriä. Alueiden välissä oleville asuntoalueille on asemakaavoituksella osoitettu tiivistä asuntorakentamista.

Keskustatoimintojen alueet kaupan sijaintipaikkana

Ydinkeskustaan on tällä hetkellä sijoittunut päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Erillisellä keskustatoimintojen alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee tällä hetkellä kaupallisia palveluja, mm. huoltoasema, tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja kuntosalit.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan mukaan Iin keskustatoimintojen alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä enintään 20 000 k-m². Iin ydinkeskusta on täyteen rakennettu, joten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ydinkeskustan alueelle ei ole tällä hetkellä mahdollista. Erillinen keskustatoimintojen alue mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskustaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa Iin keskustan kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun seudun pohjoisen alueen palveluverkossa. Lisäksi keskustan asema

suhteessa maakuntakaavassa osoitettuihin erikoiskaupan suuryksiköihin Asemankylän ja Pentinkankaan alueella vahvistuu.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen luo edellytykset kaupan palvelutarjonnan lisääntymiselle Iin keskustassa ja sitä kautta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Palvelutarjonnan lisääntyminen omassa kunnassa vähentää tarvetta asioida kunnan ulkopuolella, jolloin myös asiointimatkat voivat lyhentyä. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla ja mahdollistavat asioinnin henkilöauton lisäksi myös julkisella ja kevyellä liikenteellä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen erilliselle keskustatoimintojen alueelle tukee omalta osaltaan myös ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia pienten vähittäiskaupan yksiköiden ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Alueiden läheisestä sijainnista johtuen ei ole todennäköistä, että alueille sijoittuisi keskenään kilpailevia kaupan yksiköitä.

4.4 Julkiset palvelut

Julkisten palvelujen alueiksi on osoitettu julkiset palvelut, kuten koulut, oppilaitokset, kirkot, terveyskeskukset sekä kunnan ja valtion virastot ja laitokset.

4.5 Muut palvelut

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi P on osoitettu myös sellaiset sekoittuneet alueet, joilla on tai voi sijaita sekä kaupallista toimintaa että työpaikkatoimintoja.

Nykyiset huoltoasemat sijaitsevat pääasiassa palvelujen, hallinnon ja kaupan alueilla P ja osin myös teollisuus- ja varastoalueilla T.

Työpaikat

Yleiskaavassa on osoitettu monipuolisesti ja runsaasti erilaisia työpaikka-alueita, jotka soveltuvat joustavasti tuleviin tarpeisiin.

Merkittävä osa työpaikoista, erityisesti palvelualan työpaikoista sijoittuu keskustatoimintojen alueille C sekä erilaisille palvelujen alueille P. Työpaikkoja on vähäisemmässä määrin myös muilla alueilla. Näiden lisäksi yleiskaavassa on osoitettu teollisuusalan työpaikka-alueita T.

4.6 Uudisrakentamisen määrä ja koko

Yleiskaavassa on osoitettu 11 uutta asuinalueita (A), joiden yhteinen pinta-ala on noin 163 ha ja asukasmäärä noin 1300 asukasta. Pohjois-Iin alueelle ja Alarantaan on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä kohdan 4.3.1 periaatteiden mukaisesti. Kaavassa on osoitettu 80 kpl uusia rakennuspaikkoja.

4.7 Asuntoalue (A)

Nykyiset asuinalueet.

4.8 Uusi asuntoalue (A)

Pääasiassa asumiseen tarkoitettut A-alueet ovat rakennemallitarkastelun mukaisia keskustaajaman laajennusalueita, joille tulee laatia asemakaava.

4.9 Rantarakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla

Kaavassa on osoitettu 60 kpl omarantaisia uusia rantarakennuspaikkoja. Rantarakentamisen mitoituspäätökset ks. kohta 3.2.3 Rantarakennusoikeuden määräytyminen.

4.9.1 Asemakaavan ulkopuolinen rantavyöhyke

Rantavyöhykkeen syvyys on noin 200 metriä. Rannan suuntainen tie muodostaa rajan rantavyöhykkeelle, jolloin tien kohdalla vyöhyke voi olla kapeampi. Rantavyöhyke on merkitty kaavakartalle.

4.9.2 4.3.1 Asemakaavoittamaton rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue:

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle osoitetaan rakennuspaikkoja seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Ajankohdan 1.1.2010 maanomistustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määrittämiseksi
2. Ensimmäisen rakennuspaikan saa, jos tilalla on pinta-alaa vähintään 0,3 ha
3. Lisärakennuspaikkoja voidaan osoittaa oheisen määräyksen mukaisesti
4. Rakennuspaikkoihin oikeuttava omistuksessa oleva maa-alue tulee sijaita osayleiskaava-alueella

Uusia rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen rakennuspaikkoja ei merkitä kaavakarttaan, niiden rakentaminen määräytyy tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä alla olevan periaatteen mukaan. Tilan rakennuskelpoinen pinta-ala lasketaan yleiskaavan M-2-alueelta.

Kaavamääräys:

M-2 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue varataan pääasiassa maa- metsätalouden harjoittamiseen.

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä. Rantavyöhykkeen ulkopuolella voi sijaita rakennuspaikkoja seuraavien periaatteiden mukaisesti: Tilalla voi sijaita yksi rakennuspaikka, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 0,3 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kaksi rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 2 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kolme rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 5 hehtaaria. Tilalla voi sijaita neljä rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 15 hehtaaria. Tilalla voi sijaita 5 rakennuspaikkaa jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 35 hehtaaria. Tilalla olemassa olevat rakennuspaikat otetaan huomioon vähennyksenä rakennusoikeuslaskelmassa. Ajankohdan 1.1.2010 kiinteistöjaotustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määrittämiseksi.

Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan yksityistiehen.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Jos rakennus-

paikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla alle 3000 m².

4.10 Palvelujen ja hallinnon alue (P)

Palvelujen ja hallinnon alueet on esitetty P-merkinnällä nykytilanteen mukaisina.

4.11 Teollisuusalueet (T, TY)

Teollisuusalueet on esitetty nykytilanteen mukaisina.

4.12 Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)

Jäteveden puhdistamon alue on kaavassa osoitettu itäosaltaan nykykaavan aluetta pienempänä, koska puhdistamo muutetaan tasausaltaaksi.

4.13 Virkistys (V)

Virkistysalueita on osoitettu asuinalueiden läheisyyteen. Myös huonosti rakentamiseen soveltuvia alueita on osoitettu virkistyskäyttöön. Virkistysalueet muodostavat yhtenäisen viheralueverkoston. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset uima- ja venevalkamat pääasiassa yhteisomistuksessa oleville rannoille.

4.14 Ympäristö

Ympäristöltään ja maisemaltaan merkittävät alueet sekä muut erityiskohteet on osoitettu yleiskaavassa ja maisemaselvityksessä.

Osaa maisemaselvityksen alueista ei ole osoitettu kaavakartalla MA-alueina. Alarannan alueen arvot turvattu osoittamalla alue kaavassa luo-alueena. Pohjois-Iin Konintien aluetta ei ole osoitettu MA-alueena, lukuunottamatta pohjoisinta suurehkoa peltoaluetta, koska alue on pääosin asuinalueita rakennuksineen. Illinsaaren länsi- ja lounaisrannan sekä Alarannan aukeat ovat osayleiskaavassa osoitetulla virkistysalueella tai asumisen laajentumisalueella. Ne kuuluvat taajamana kehitettävään alueeseen, eikä alueille sen vuoksi merkitä maatalous- tai peltoalueita.

Metsien käsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouskeskus Tapion laatimia hyvän metsänhoidon suosituksia.

4.15 Arvokkaat luontokohteet (luo-alueet)

Luontoselvityksessä arvokkaiksi todetut luontokohteet on kaavassa osoitettu luo-merkinnällä.

4.16 Suojelu

4.16.1 Luonnonsuojelu

Kaava-alueen luonnonolot on selvitetty liitteessä Luontoselvitys.

4.16.2 Muinaisjäänökset

Mikäli maankäytön toimenpiteet koskevat muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäänöstä, museovirastolle on varattava hyvissä ajoin etukäteen mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteet ovat käytännössä laajempia kuin osayleiskaavassa osoitettu kohdemerkintä.

4.16.3 Maisemallisesti arvokkaat alueet

Maisemaselvityksen laadinnassa on hyödynnetty alueelta aikaisemmin tehtyjä selvityksiä, alueen karttoja, ilma- ja valokuvia sekä valtakunnallisia ja maakunnallisia selvityksiä muinaisjäännoksistä, maisema-alueista ja arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä sekä perinnebiotoopeista. Lisäksi työssä on hyödynnetty hanketta varten laadittua luontoselvitystä. Alueelle on tehty maastokäynti 25.9.2013. Maastokäynnin yhteydessä keskityttiin rakennemalleissa esitetyille rakentamisen kasvualueille, mutta kaava-alueen maisemalliset yleispiirteet havainnointiin laajemmalla alueella.

Suuri osa suunnittelualueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään Iijoen suun maisema-alueeseen. Lähde: *Pohjois-Pohjanmaan liitto (1997). Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet*. Alue on osoitettu osayleiskaavassa **ma**-aluerajauksella. Neljä Iijoen saarta muodostavat pienmaisema-alueet, jotka sisältyvät alakohteina maakunnallisesti merkittävään Iijoen suun maisema-alueeseen. Alakohteet on osoitettu osayleiskaavassa **ma-1** -aluerajauksella. Pienmaisema-alueet ja niiden suunnitteluperusteet on kuvattu osayleiskaavatyötä varten laaditussa kulttuuriympäristön alueinventoinnissa. Alueet sisältävät myöhemmässä suunnittelussa huomioitavaa rakentamista ja ne on siksi osayleiskaavassa sisällytetty alueinventoinnin mukaisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueluetteloon (alueet nro 13.–16.) selostuksen kohdassa *Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet*.

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on huomioitu kaavassa siten, että uutta rakentamista ei ole kaavassa osoitettu rakennettujen kulttuuriympäristöjen läheisyyteen. Illinsaareissa itäosa saaresta on osoitettu pääasiassa virkistyskäyttöön. Muissa saarissa uudet rakennuspaikat on osoitettu olevan rakentamisen yhteyteen. Saarissa uutta rakentamista on osoitettu vähemmässä määrin kuin mantereella.

4.16.4 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Kaavatyöhön liittyen on laadittu suunnittelualuetta koskeva rakennetun kulttuuriympäristön selvityksenä alueinventointi. Luettelointi on suoritettu helmikuussa 2014 ja sen on tehnyt arkk.yo Outi Järvinen FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Ks. liite 13.

Merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on osayleiskaavassa osoitettu neljällä eritasoisella merkinnällä. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät on osoitettu osayleiskaavaan Museoviraston ja Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointitietojen mukaisesti. Paikallisesti merkittävä alue on osoitettu osayleiskaavaan Jari Vähätiiton vuoden 1995 inventoinnin pohjalta. Muut luetteloidut rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu osayleiskaavaan sen selvityksenä olleen alueinventoinnin pohjalta. Luetteloimattomat rakennetut kulttuuriympäristöt on rajattu osayleiskaavakarttaan Iin kunnan rakennustietojen pohjalta. Ne sisältävät ennen vuotta 1955 rakennettuja kohteita, jotka tulee ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa sekä tulevaisuudessa rakennus- ja korjaustoimissa.

Alueet on merkitty osayleiskaavakarttaan alueinventoinnin sisältämän luettelon mukaisesti:

1. Iin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka (vk, RKY 2009)
2. Akolan tila (vk, RKY 2009)
- (3. *Historiallinen rantatie (vk, RKY 2009)*)
4. Päkkilänkangas (mk)
5. Hietalantien varsi
6. Virkkulan ympäristö
7. Paakkari - Junnila

8. Akolan ympäristö
9. Karhunsaari – Vasikkasaari – Hiivala (mk)
10. Piukkula
11. Piukkulantörmäntie
12. Koni
13. Illinsaari (mk maisema, ma-1)
14. Leppisaari – Kirkkosaari (mk maisema, ma-1)
15. Simakka (mk maisema, ma-1)
16. Niittysaari (mk maisema, ma-1)
17. Alarannantie, Särkipenä
18. Valassaari
19. Pikkupöllä
20. Kuokkalanhaaran ranta
21. Alarannantie, Kuokkala
22. Meriläisenperä
23. Ojakyläntien varsi
24. Liedes (pk)
25. Alarannantie, Ellalanniva

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet on merkitty osayleiskaavaan kohdemerkinnöillä, joita on neljä eri tasoa. Valtakunnallisesti merkittävänä kohteina on merkitty Rakennussuojelulain suojellut kohteet ja maakunnallisesti merkittävänä kohteina Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointeihin sisältyvät kohteet. Yksittäiset kohteet on osoitettu kaavakartalla myös merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueille. Paikallisesti merkittävät kohteet on merkitty joko alueina tai kohteina riippuen kuinka hajallaan ne sijaitsevat. Osayleiskaavan selvityksenä olleen alueinventoinnin pohjalta kaavakarttaan on osoitettu luetteloituja kohteita, jotka on rakennettu ennen vuotta 1955. Ne tulee arvottaa ja ottaa huomioon alueen tulevissa rakennus- ja korjaustoimissa. Osayleiskaavaan on lisäksi osoitettu luetteloimattomia ennen vuotta 1955 rakennettuja kohteita, jotka tulee ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa sekä tulevissa rakennus- ja korjaustoimissa. Asemakaava-alueella sijaitsevat ennen vuotta 1955 rakennetut kohteet on pääsääntöisesti merkitty alue-rajauksina. Ne tulee arvottaa ja ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa sekä tulevissa rakennus- ja korjaustoimissa.

Keskustan asemakaava-alueen yksittäiset maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet:

- 1.1 Hamina (mk)
- 1.2 Kirkko ja kotiseutumuseo (mk)
- 1.3 Ellala (mk)
- 1.4 Pappila (mk)
- 1.5 Iin työväentalo (mk)
- 1.6 Kauppilanmäen kansakoulu (mk)
- 1.7 Pahkala/Kauppila (mk)
- 1.8 Kruununsaari (mk)

Asemakaava-alueen ulkopuolella ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Kohteen numero muodostuu alueinventoinnin mukaisesta alueen numerosta ja alueen numeroon liitetystä kohteen juoksevasta alanumerosta. Osayleiskaavakartassa olevat kohteet on merkitty seuraavan listauksen mukaisesti:

- 4.1 Paaso (mk)
- 4.2 Mäkipaaso (mk)
- 5.1 139-403-9-111
- 5.2 Hietala
- 6.1 Virkkula (mk)
- 9.1 Veijola (mk)

- 9.2 Hulkon mökki (vk, RakSL)
- 9.3 Karhusaaren maisemakokonaisuus (mk)
- 10.1 Ala-Raasakka (pk)
- 10.2 139-403-4-108
- 13.1 Illinsaari, lin ensimmäinen kirkon paikka (mk)
- 13.2 Koiviston tila (vk, RakSL)
- 13.3 139-401-26-17 (pk)
- 13.4 139-401-27-83 (pk)
- 13.5 139-401-27-36/139-401-27-75 (pk)
- 13.6 139-401-27-9 (pk)
- 13.7 139-401-27-17 (pk)
- 13.8 139-401-4-80 (pk)
- 13.9 139-401-4-139 (pk)
- 13.10 139-401-4-129 (pk)
- 14.1 Kirkkosaari (mk)
- 17.1 139-401-142-7 (pk)
- 17.2 139-401-42-39 (pk)
- 17.3 139-401-266-1 (pk)
- 17.4 Kedontie 5 (pk)
- 17.5 Alarannantie 366 (pk)
- 18.1 Takalon tilakeskus, Tangontie 5 (pk)
- 18.2 Takalon tilakeskus, Tangontie 7 (pk)
- 18.3 139-401-11-134 (pk)
- 18.4 139-401-11-49 (pk)
- 18.5 139-401-11-158 (pk)
- 18.6 139-401-11-53 (pk)
- 18.7 139-401-3-25 (pk)
- 19.1 139-401-43-27 (pk)
- 19.2 139-401-43-34 (pk)
- 19.3 139-401-43-5 (pk)
- 19.4 139-401-43-27 (pk)
- 20.1 Kestilän saha (mk)
- 20.2 Entinen kappalaisen asunto (mk)
- 20.3 Entinen Höyrysaahan pehtoorin asunto (pk)
- 20.4 Uiton konttori (pk)
- 22.1 139-401-123-14
- 22.2 139-401-10-28
- 22.3 139-401-10-14
- 22.4 139-401-10-12
- 22.5 139-401-10-7
- 22.6 139-401-10-44
- 22.7 139-401-10-17
- 22.8 139-401-10-19
- 23.1 139-401-10-50
- 23.2 Hyvärinen
- 23.3 Porkanperä
- 25.1 Pikkuniitty
- 25.2 139-401-11-224
- 25.3 139-401-48-0
- 25.4 139-401-11-197
- 25.5 139-401-11-55
- 25.6 139-401-11-182

4.17 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

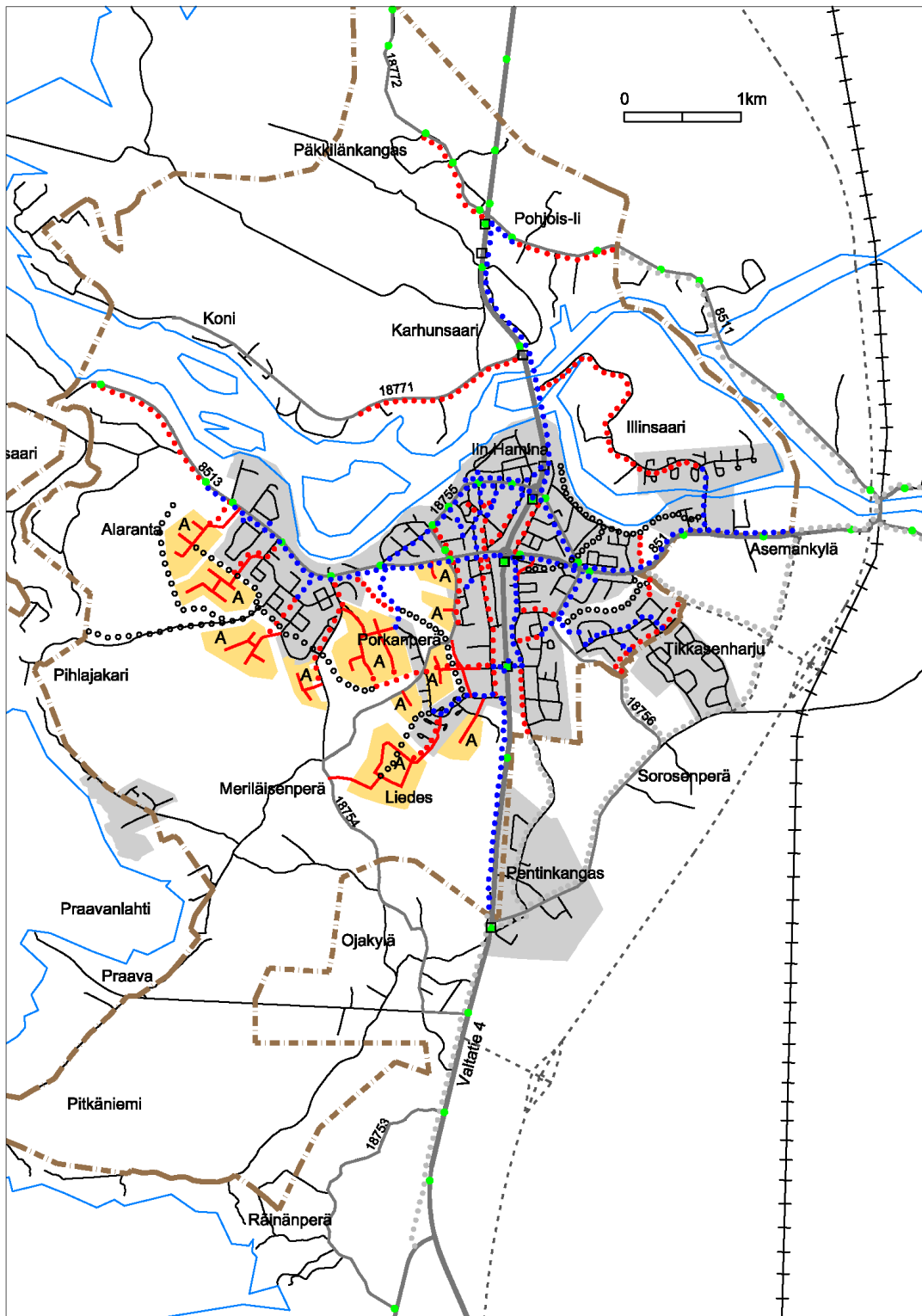
Tieverkko ja liikenne

Iin keskustaajaman osayleiskaavan liikenneverkon pohjana on Iin keskustan nykyinen liikenneverkko, johon uudet autoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet tukeutuvat. Uudet suunnitellut katuyhteydet kytkeytyvät Pikkuniityntien, Ojakyläntien, Rytikujantien ja Sahatien kautta Alarannantiehen ja valtatiehen 4.

Osayleiskaavassa on osoitettu Alarannan ja Liedeksen asuntoalueiden autoliikenteen kokoojayhteydet ja kevyen liikenteen reitit. Osa kevyen liikenteen reiteistä sijoittuu vähäliikenteisille kaduille. Nykyistä kevyen liikenteen verkkoa täydennetään ja parannetaan mm. valtatiehen 4 rinnakkaisyhteyksien osalta.

Uudet asuntoalueet sijoittuvat pääosin jalankulku- ja pyöräilyetäisyydelle keskustan palveluista sekä Alarannantien ja valtatiehen 4 linja-autoliikenteen reiteistä ja pysäkeistä.

Joukkoliikennepalveluiden osalta uudet asuntoalueet tukeutuvat Alarannantiellä ja valtatiellä 4 liikennöivään linja-autoliikenteeseen. Kevyen liikenteen yhteydet johtavat nykyisille pysäkeille.



— Valtatie	—+— Rautatie	○ ○ ○ Ulkolireittiyhteys
— Seututie	— Osayleiskaava-alueen raja	○ ○ ○ Osayleiskaava-alueen ulkopuolinen kevyen liikenteen väylä/reitti
— Yhdystie	■ Nykyinen asemakaava-alue	— Ohlkuterveaus
— Katu/yksitystie	● Pysäkit	■ Autoliikenteen yhteys polstuu
● ● ● Nykyinen kevyen liikenteen väylä	— Uusi katuyhteys	■ Uusi asuntoalue
□ Alkukäytävä	● ● ● Uusi kevyen liikenteen reitti	

Iin keskustaajaman osayleiskaavan liikenneverkko

4.17.1 Vesiliikenne

Iijoki soveltuu lähinnä virkistystä ja kalastusta palvelevalle vesiliikenteelle. Ijoen rannoille on osoitettu viisi venevalkamaa, jotka sijaitsevat Pukkisaassa, Mustapudaksen suulla, Helsinginkosken rannalla, Ranta-Kestilässä ja Valassaassa.

4.17.2 Tekninen huolto

Vesihuoltoverkko on esitetty Tekniset verkostot-liitekartalla.

Iin keskustaajama-alueet ovat kattavasti vesihuoltoverkoston piirissä. Uudet alueet liitetään vesihuoltoverkostoihin.

Iin jätevedenpuhdistus tapahtuu jätevedenpuhdistamolla, joka sijaitsee Oulussa. Siirtoviemäri lähtee entiseltä puhdistamolta, joka on muutettu tasaosaltaaksi ja kulkee Ouluun vt 4 länsipuolta.

Talousveden toimittaa Iin vesiliikelaitos, joka ottaa veden seuraavilta pohjavesialueilta: Aaltokankangas, Ritokangas, Ahvenkangas, Välikangas, Simppala. Kaava-alueen eteläosalla on pohjavesialuetta.

4.17.3 Energiahuolto

Kaukolämmön osalta Iin kunta kuuluu Oulun seudun Sähkön toimintapiiriin. Lämmön lähteenä käytetään pääosin haketta ja turvetta.

Energiahuolto sähkön osalta kuuluu Iin Energia Oy:lle vanhan Iin alueella ja Kuivaniemellä Rantakairan Sähkölle.

4.17.4 Jätehuolto

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

4.18 Maa- ja metsätalous

Arvokkaat maisemat ja luonnonympäristöt on esitetty Maisemaselvityksen liitekartalla.

3.9.1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

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

3.9.2 Maatalousalueet

Maatalousalueeksi MT on osoitettu yhtenäiset peltoalueet. Merkinnällä pyritään edistämään yhtenäisten hyvien peltoalueiden säilymistä viljelyssä.

3.9.3 Ulkoilun ohjaustarve maa- ja metsätalousalueilla

Asutukseen läheisesti liittyvillä maa- ja metsätalousalueilla on asutuksen läheisyyden vuoksi ulkoilun ohjaustarvetta.

4.19 Ympäristövauriot

Maisemavauriot ja häiriötekijät on esitetty liitteessä 11 Maisemaselvitys.

4.19.1 Tulvauhanalaiset alueet

Ks. kohta Vesiluonto ja patovaaravahinkoalueet.

4.19.2 Liikennemelu

Liikennemelua osayleiskaava-alueella aiheutuu ajoneuvoliikenteestä. Haitta on merkittävä lähinnä valtatie 4 ympäristöissä. Asemakaavavaiheessa 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 kaavamuutos, jolla rakentamista tiivistetään, uudeksi taas vähintään korttelin kokoinen aiemmin rakentamaton alue.

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

Kaavakartalla on esitetty 55 dB keskiäänitason päiväaikainen raja. Melualueen raja perustuu Ely-liikenteen toimittamaan teoreettiseen aineistoon.

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

4.19.3 Maisemavauriot

Kaava-alueen ilmasähköjohdot on osoitettu maisemavaurioina Maisemaselvityksessä liite 11, suositeltavaa olisi, että ko. johdot voisi rakentaa maakaapeleina.

4.20 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavaluonnoksen ensimmäisen nähtävilläolon 20.3. – 22.4.2014 yhteydessä saatiin 55 kpl mielipiteitä.

- Tieto olevasta tilanteesta puutteellista 8 kpl
- Haluttiin uusi rakennuspaikka rantavyöhykkeelle 19 kpl
- Haluttiin uusi rakennuspaikka kuivalle maalle 13 kpl
- Rakennuksen suojelu haluttiin poistaa 1 kpl
- Tiesioita koski 6 kpl

Johtuen olevan tilanteen tiedon puutteellisuudesta ja useista toiveista uusille rakennuspaikoille päätettiin kaava asettaa uudelleen luonnoksena nähtäville.

Kaavaluonnoksen toisen nähtävilläolon 24.11.-23.12.2014 yhteydessä saatiin 36 kpl mielipiteitä.

- Vastustetaan uutta rakentamista 11 kpl
- Halutaan lisää rakennusoikeutta 16 kpl
- Tieto olevasta tilanteesta puutteellista 6 kpl
- Rakennuspaikan siirto 1 kpl
- Tiesia 1 kpl
- Ei huomautettavaa 1 kpl

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon 10.6. – 10.7.2015 yhteydessä saatiin 28 kpl muistutusta. Pääosassa muistutuksia haluttiin rakennusoikeuden lisäystä.

5 VAIKUTUSTARKASTELU

5.1 Rakennemallien ympäristövaikutukset

Tämän osayleiskaavan liiteraportissa: *Iin kunta: Iin keskustaajaman osayleiskaava Rakennemallit ja niiden vertailu* on esitetty neljän eri rakennemallin vaikutukset ympäristöön.

5.2 Osayleiskaavan ympäristövaikutukset

5.2.1 Ilmastovaikutukset

Myönteisiä ilmastovaikutuksia on ainakin seuraavilla kaavaratkaisuilla:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja vajaakäyttöisten alueiden muuttaminen tehokkaaseen rakentamiseen
- uuden asutuksen osoittaminen pääasiassa kävely- ja pyöräilysuosiolliselle 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
- raideliikenteen saavutettavuuden ja merkityksen korostaminen liikennejärjestelmässä, palvelurakenteessa ja taajamakuvassa

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

- joukkoliikenteen aseman parantaminen, edellyttää merkittäviä seudullisia panostuksia ja myös muutoksia toimintatavoissa
- 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

5.2.2 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava edistää keskustan kehittämistä. Uudisrakentamisen alueet on kaavassa osoitettu olevan rakentamisen läheisyyteen. Uudet asemakaavoitettavat alueet on kaavassa osoitettu joko ydinkeskustan välittömään läheisyyteen tai kohtuullisen etäisyyden päähän ydinkeskustasta.

Uudet asemakaavoitettavat alueet ovat pyöräilymatkan päässä ydinkeskustasta, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan. Autottomuutta tukee lisäksi kevyen liikenteen verkon kehittäminen. Joukkoliikenteen kehittäminen edellyttää voimakkaita toimia sen houkuttavuuden ja kannattavuuden parantamiseksi.

5.2.3 Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön arvot säilyvät maankäyttömerkintöjen ja kaavamääräysten turvaamina. Arvokkaat alueet ja rakennetun ympäristön kohteet rikastuttavat ympäristöä, lisäävät taajamakuullista laatua ja viihtyisyyttä sekä sitä kautta keskusta-alueiden houkuttavuutta ja kaupallista kysyntää. Kaavamerkinntät lisäävät arvojen tunnettuutta, mikä osaltaan edistää niiden säilymistä.

Kulttuuriperinnön vaaliminen ja valtakunnallisesti merkittävien kohteiden kulttuuriperinnön arvojen säilyttäminen lisäävät kuntalaisten viihtyvyyttä, oman historian tuntemusta ja sitouttavat ihmisiä paikkakuntaan. Kulttuuriperintö rikastuttaa taajamakuua ja edistää virkistävän keskustan toteuttamista antamalla sille valmiita lähtökohtia ja elementtejä.

Luonnonympäristön merkittävät alueet ja kohteet on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

5.2.3.1 Rantarakentaminen

Uusia rantarakennuspaikkoja kaava mahdollistaa 60 kpl. Lisäys on marginaalinen verrattuna nykyiseen rantarakentamiseen, joka täyttää rannat lähes kokonaan. Uudet rakennuspaikat on osoitettu olevien paikkojen yhteyteen, minä vuoksi maisemalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Iijoen vedenlaatu on Pohjois-pohjanmaan ympäristökeskuksen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan tyydyttävä, jolloin vesialue on jätevesien, haju-kuormituksen tai muun toiminnan lievästi rehevöittävä tai vedenlaatu on muuten muuttunut. Luokkaan kuuluvat myös luonnostaan huomattavan rehevät tai humuspitoiset vedet. Rantavyöhyke on pääosin viemäroity ja maapohja on tiivistä, jolloin rantarakentamisesta koituva vaikutus Iijoen vedenlaatuun jää hyvin vähäiseksi.

5.2.4 Kulttuurimaisema

Yhtenäiset viljelyalueet pyritään säilyttämään viljelykäytössä. Lisäksi yhtenäisiä peltoalueita otetaan rakentamiseen vain nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävästi ja maisemalliset seikat huomioiden.

Kulttuurimaiseman säilyttäminen parantaa alueen taajamakuullista laatua ja siten asukkaiden viihtyisyyttä ja elämisen laatua.

Pohjois-Iissä maaseutumaisen ympäristön säilymiseen on haluttu vaikuttaa osoittamalla aukeat peltoalueet omalla aluevarausmerkinnällä (MT) ja antamalla niille suositus alueiden käyttämisestä ensisijaisesti viljelykäyttöön.

5.2.5 Kouluverkko

Kaavan toteutuminen vaikuttaa keskittämällä keskustaajaman koulupalveluja. Oppilasmäärää lisääviä vaikutuksia kaavalla on keskustan kouluihin. Jonkin verran oppilasmäärää lisääviä vaikutuksia on Alarannan kouluun.

5.2.6 Maisema ja taajamakuva

Uudet asuntoalueet toteutuessaan muuttavat luonnontilaisen maiseman rakennetuksi maisemaksi. Alueilla ei kuitenkaan ole maisemallisesti erityisen merkittäviä kohteita.

Iin keskustan taajamakuvaan ei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia. eteläisen kiertoliittymän kaakkoispuolelle osoitettu keskustatoimintojen alue mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön, millä voi olla taajamakuvaan eheyttävä vaikutus.

5.2.7 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot säilyvät kaavamerkintöjen turvaamina. Niitä hyödynnetään myös virkistykseen, mikä lisää luontoarvojen tunnettuutta ja siten turvaa niiden säilymistä, mikäli virkistyspalvelut mitoitetaan alueiden kulutuskestävyyden mukaan.

Kohtuullisen tiivis rakentaminen ja henkilöautoliikenteen vähentäminen säästävät luonnonvaroja. Tiivis rakentaminen ja keskustan vajaakäyttöisten alueiden tehokkaampi hyödyntäminen vähentävät myös luonnontilaisten alueiden rakentamistarvetta. Tiivis keskustarakentaminen vähentää myös luonnon monimuotoisuutta uhkaavaa painetta niin lähiympäristössä kuin välillisesti myös muualla maailmassa.

5.2.8 Tieverkko ja liikenne

Osayleiskaavan liikenneverkko tarjoaa toimivat ja turvalliset yhteydet autoliikenteelle ja kevyelle liikenteelle. Uuden asutuksen aiheuttama liikenne edellyttää pieniä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä tie- ja katuverkolle. Uudet asuntoalueet sijoittuvat pääosin jalankulku- ja pyöräilyetäisyydelle keskustan palveluista, mikä mahdollistaa kestävän kehityksen mukaisen oma-toimisen liikkumisen.

Nykyisten kevyen liikenteen yhteyksien täydentäminen parantaa kevyen liikenteen olosuhteita sekä keskustan saavutettavuutta jalan ja pyöräliikenteellä. Uudet asuntoalueet sijoittuvat jalankulku- ja pyöräilyetäisyydelle Alarantien ja valtatie 4 linja-autoliikenteen reiteistä ja pysäkeistä, mikä antaa vaihtoehdon henkilöauton käytölle.

Osayleiskaavassa osoitetut uudet asuntoalueet sijoittuvat etäälle Oulu - Kemi rautatiestä. Mikäli Iin ja Oulun välillä toteutuu tulevaisuudessa paikallisjunaliikenne, junayhteyden hyödyntäminen jäänee alueille sijoittuvan uuden asutuksen osalta vähäiseksi.

5.2.9 Elinympäristön laatu

Elinympäristön laatu paranee merkittävästi. Tähän vaikuttavat mm. seuraavat seikat:

- yhdyskuntarakenteen eheytyminen erityisesti
- palvelujen monipuolistuminen
- autottomuuden tukeminen
- kevyen liikenteen yhteyksien ja viihtyisyyden parantaminen

5.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan uusien asuntoalueiden rakentamisen yhdyskuntatekniset kokonaiskustannukset ovat 20 vuoden ajalle 227 M€, joihin lasketaan maanhankintakustannukset, asuinrakennusten rakentamiskustannukset, verkostojen kytkentäkustannukset ja sisäisten verkostojen rakentamiskustannukset. Ks. liite: Rakennemallit ja niiden vertailu.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen tuo merkittäviä yhdyskuntataloudellisia säästöjä, koska alueet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Yhdyskuntarakennetta eheyttävät uudet rakennettavat alueet ovat edullisia rakentaa. Näillä molemmilla saavutetaan positiivisimmat yhdyskuntataloudelliset vaikutukset. Näiden toimien taloudellisuus on seurausta erityisesti tehokkaammasta maankäytöstä seuraavasta verkostokustannusten vähäisyydestä, käytettyjen liikennemuotojen kehittymisestä taloudellisempaan ja ekologisempaan suuntaan sekä aikakustannusten pienenemisestä keskimääräisten asiointimatkojen lyhentyessä. Muita positiivisia vaikutuksia seuraa kevyen liikenteen aseman parantamisesta, jolloin säästöt näkyvät suoraan kuntalaisten taloudessa.

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

5.4 Kaupalliset vaikutukset

Yleiskaavassa on osoitetulle keskustaaajaman C-alueelle voi sijoittaa kaupan alueita mm. yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön.

Yleiskaavassa osoitetut kaupan alueet sijaitsevat osana keskustaaajaman nykyistä yhdyskuntarakennetta ja keskeisesti suhteessa yleiskaavassa osoitetuihin taajaman laajentumissuuntiin. Kaupan alueiden yhdyskuntarakenteellista asemaa korostaa myös niiden hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoin, hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja varsin suuri lähiasutuksen määrä. Kaavan toteutumisen myötä kevyen liikenteen yhteydet paranevat edelleen ja lähiasutuksen määrä lisääntyy.

Yleiskaavan keskustaaajaman C-alueen kaupan toimintojen toteutuminen lisää Iin kaupallista palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Iin kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun pohjoisen alueen palveluverkossa.

Yleiskaavassa osoitetut kaupan alueet sijaitsevat keskeisesti suhteessa asutukseen eikä kaupan sijoittumisella ole vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen.

5.5 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Uudet kaava-alueet mahdollistavat 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 saavutettavuutta. Asiointimatkojen lyhentyminen parantaa palvelujen saatavuutta ja siten myös niiden käyttöä.

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.

5.6 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.

5.7 Oikeusvaikutukset

5.7.1 Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan

Oikeusvaikutteinen Iin keskustaajaman osayleiskaava tulee korvaamaan alueella voimassa olevan Iin keskustaajaman oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan. Tämä muuttaa yleiskaavan luonteen vahvemmaksi, mikä mahdollistaa kaavalle asetettujen tavoitteiden paremman edistämisen.

5.7.2 Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista

Keskustaajaman yleiskaavalla tullaan hyväksymisen jälkeen ohjaamaan asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Yleiskaavalla ei siten ohjata rakentamista suoraan. Asemakaava-alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa asemakaavaa.

5.7.3 Asemakaavojen laatimistarve

Keskustan yleiskaavan hyväksymisestä seuraa paikoin asemakaavan laatimista ja muutostarvetta, koska voimassa olevien asemakaavojen voidaan katsoa olevan joiltain osin vanhentunut. Tämä koskee erityisesti maankäyttömuotoja, säilytettäviä arvoja, liikenneyhteyksiä ja virkistyspalveluita.

5.7.4 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.”

5.7.5 Metsälain soveltaminen

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

MY-alueita tulee käsitellä metsälain 6 §:n tarkoittamana maiseman kannalta erityisenä kohteena.

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.

5.7.6 Maa-aineslain soveltaminen

Maa-ainesten otto on kielletty MA- ja MY-alueilla sekä suojelualueilla ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla maa-aineslain 3 §:n perusteella. Näillä alueilla maa-ainesten otto aiheuttaisi ainakin kauniin maisemakuvan turmeltumista ja/tai luonnon merkittävien kauneusarvojen ja erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista.

Kunnalle syntyy maa-aineslain 8 §:n mukaan lunastusvelvollisuus, jos lupa ainesten ottamiseen on lainvoimaisesti evätty eikä maanomistaja voi käyttää maataan maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen, ja jos omistajan lunastusta vaatii. Lunastamisessa noudatetaan tällöin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77).

5.7.7 Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus

Keskustan yleiskaavan hyväksyy Iin kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

5.8 Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja toimintaan

5.8.1 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 merkintärajoja 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.

5.8.2 Keskustaajaman kehittäminen

Tarkemmassa suunnittelussa keskustaajaman alueella tulee luoda viihtyisiä taajamatiloja ja virkistävää taajamamiljöötä sekä kehittää nykyistä taajamakuva ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän taajamakuva kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitelmat. Keskustaajamaan tulee laatia kaavarunko ja sen pohjalta asemakaavan muutos.

5.8.3 Illinsaaren kehittäminen

Illinsaaren alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä voimassa olevaan Illinsaaren yleiskaavaan pohjautuva Illinsaaren uudisrakentamisen mitoitusselvitys, jossa tilan uusi rakennusoikeus tilan pinta-alan ja ympäristöolosuhdeiden mukaan.

5.8.4 Liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmää tulee kehittää kokonaisuutena. Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen asemaa tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5.8.5 Seudullinen yhteistyö

Seudullista yhteistyötä tulee lisätä, jotta ilmastonmuutoksen haasteeseen pystytään vastaamaan tarvittavalla tehokkuudella. Tämä edellyttää seudullista maankäytön suunnittelua ja ohjausta hajarakentamisen ehkäisemiseksi sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi.

Myös joukkoliikenteen palveluja ja virkistyspalveluja tulee tarkastella seudullisesti.

6 SISÄLTÖVAATIMUSTEN HUOMIOONOTTAMINEN KAAVASSA

6.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueen uudisrakentaminen on sijoitettu tiivistäen taajamarakennetta. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu alueiden kulutuksen kestävyys. Arimmille alueille rakentamista ei ole esitetty.

6.2 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Palvelut sijaitsevat keskustaaajamassa. Palvelut on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä.

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

Keskustaaajaman kautta kulkee Kemin ja Oulun väliset linja-autot. Kaava-alueelle on suunniteltu kattava kevyen liikenteen verkosto. Mikäli uusien rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään kaavamääräysten mukaisesti, jätevesistä ei aiheudu lisäkuormitusta vesistölle.

6.4 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

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

6.5 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Yleiskaava tukee taajaman kaupallisten palvelujen ja teollisuuden kehittymistä. Kaavasunnitelma ei tule heikentämään maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä suunnittelualueella. Metsäalueet on osoitettu kaavassa M-alueiksi eikä niille kaavassa ole osoitettu metsätaloutta koskevia rajoituksia.

6.6 Ympäristöhaittojen vähentäminen

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

6.7 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Arvokkaat rakennusalueet ja -kohteet on osoitettu suojelumerkinnällä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet on osoitettu. Paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisema-alueet on kaavakartassa osoitettu. Muinaismuistokohteet on osoitettu kaavassa. Ympäristöarvoiltaan merkittävät alueet on esitetty jaoteltuna maisemaltaan, eläimistöltään ja kasvillisuudeltaan arvokkaihin alueisiin. Merkittävät maisemakohteet on osoitettu kaavassa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitettu kaavassa.

6.8 Virkistykseen soveltuvien ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden riittävyys

Uimarantoja, -paikkoja, lähivenevalkamia ja rantautumispaikkoja sekä vapaita ranta-alueita on kaavassa esitetty rakentamiseen varattujen alueiden läheisyyteen Iijoen rannoille.

6.9 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. Suurin osa uudesta rakentamisesta sijoittuu puuston peittoon. Avoimille peltoalueille ei ole pääsääntöisesti osoitettu uutta rakentamista.

6.10 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-alueita. Mikäli uusien rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään kaavamääräysten mukaisesti, jätevesistä ei aiheudu lisäkuormitusta vesistölle. Kaava-alue kuuluu 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
Suunnittelupäällikkö, arkkitehti

Laatinut:

Jaakko Isoherranen
Projektipäällikkö, arkkitehti