

**KAAVASELOSTUS**

IIN KUNTA

**II**

**IIILINSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**



SWECO YMPÄRISTÖ OY

OULU

### Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	3.12.2018. kh §274
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	4.3.-4.4.2019. (kh 25.2.2019 §66)
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>3</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualan oloista .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	Luonnonympäristö .....	4
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	<b>Suunnittelutilanne .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.2.2	Maakuntakaava .....	11
3.2.3	Yleiskaava .....	12
3.2.4	Asemakaava.....	13
3.2.5	Maapoliittinen ohjelma .....	13
3.2.6	lin kuntastrategia 2025.....	14
3.2.7	Rakennusjärjestys.....	14
3.2.8	Asemakaavan perusselvitykset.....	14
3.2.9	Pohjakartta .....	14
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.3	Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe) .....	21

4.6	Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus) .....	21
5	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>22</b>
5.1	<b>Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>29</b>
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	29
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....	29
5.1.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	29
5.1.4	Vaikutukset luontoarvoihin .....	29
5.1.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan .....	29
5.1.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön .....	29
6	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>30</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta .....	30

**Liitteet:**

Seurantalomake

**Kartat:**

Asemakaavakartta 1:2000 8.4.2019

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajamassa Illinsaarella jo rakentuneen asuinalueen läheisyydessä Iijoen Illinsuvannon pohjoisrannalla. Etäisyyttä kuntakeskusta on tietä pitkin noin kolme kilometriä. Alueen pinta-ala on 3,1 hehtaaria. Suunnittelualueen alustava raja-alue on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti asemakaavan laatimisesta, kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.12.2018. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin Rantapohjassa, li-Sanomissa, lin kunnantalon ilmoitustaululla (Jokisuuntie 2) ja kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä lin kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 30 päivän ajan lin kunnanviraston yhteispalvelupisteessä (Jokisuuntie 2) ja lin kunnan internetsivuilla 4.3.-4.4.2019 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa.
- Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä toukokuussa 2019 (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotuksesta
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.

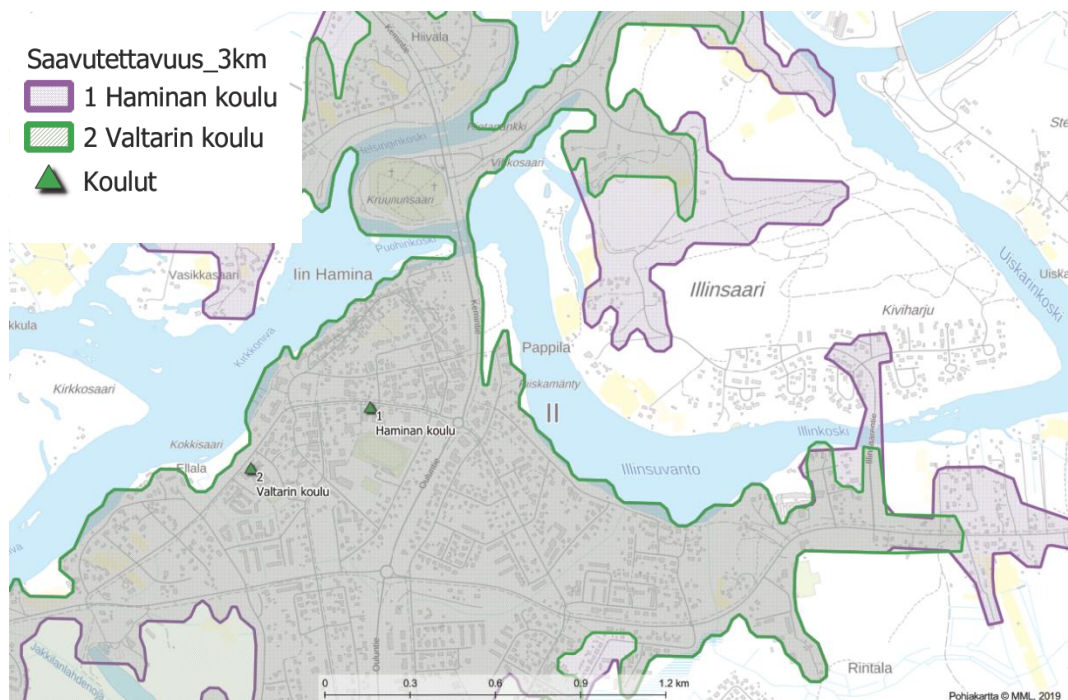
### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Ilinsaari on saari ja asutusalue Iijoen suistossa Iin kuntakeskuksessa valtatie 4 itäpuolella vain muutamia kilometrejä Perämereltä ylävirtaan. Ilinsaaren etelärannat ovat muotoutumassa omakoti- ja rivitaloalueeksi, ja alkuperäiseen rakennuskantaan kuuluvia pieniä maatiloja on sekä saaren etelä- että pohjoisrannalla. Saarella on myös kuntorata, kota sekä hiihtomaja.

Ilinsaari on eroosion ja maannousun myötä kasvanut kiinni sen länsipuolella sijaitsevaan Hietapankin saareen sekä yhdistetty ajotiellä Kruununsaareen, jossa sijaitsee Iin hautausmaa. (<https://fi.wikipedia.org/wiki/Ilinsaari>)

Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Ilinsaari on vetovoimaista asumisen aluetta ja kaavalla lisätään omakotitalontarjontaa alueella. Suunnittelualueelta on koulupalveluihin noin 3 km. Iin kunnassa järjestetään koululaiskuljetus eskarilaisille, joiden koulumatka on yli 2 km, 1-3-luokkalaisille, joiden koulumatka on yli 3 km ja vanhemmille koululaisille, joiden koulumatka on yli 5 km.



Kuva 2. Suunnittelualueen saavutettavuus (kevyt liikenne).

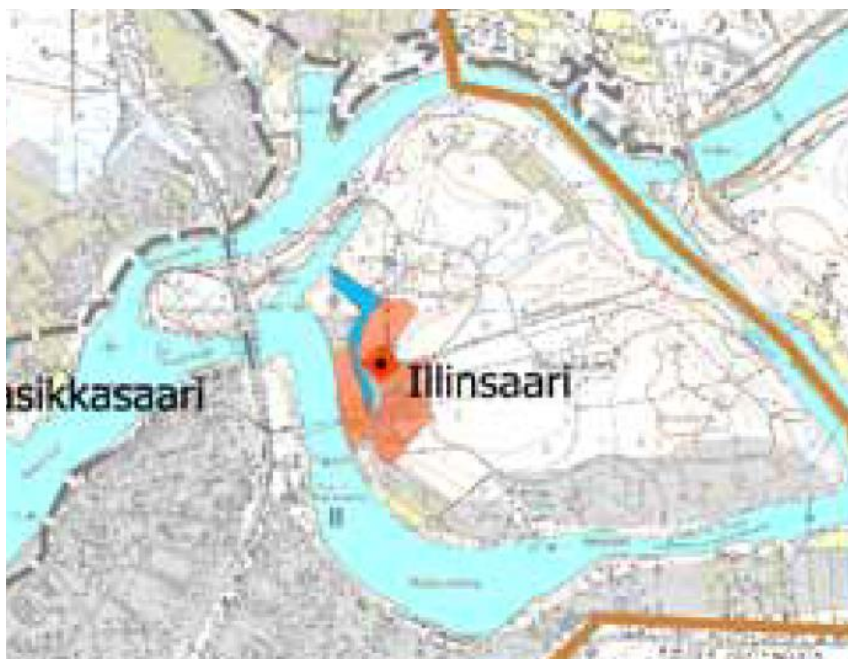


### 3.1.1 Luonnonympäristö

Illinsaaren asemakaava-alueen laajennusalueita koskee lin keskustaajaman osayleiskaavaa varten vuonna 2013 tehty luontoselvitys (Natans Oy). Asemakaavan laajennusalueella ei selvityksessä ole esitetty huomioitavia luontokohteita tai arvokasta lajistoa. Kuvassa 3 on esitetty karttaote luontoselvityksestä Illinsaaren alueelta. Illinsaarella on havaittu uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltua ahonoidanlukkoa. Kaava-alueen pohjoispuolella on lehtomaisia alueita ja tulvauoma, jotka luontoselvityksessä on rajattu huomioitavina kohteina.

Alueella ei ole suojelualueita tai muita huomioitavia alueita. Lähin yksityismaan luonnonsuojelualue on Kaivoksen luonnonsuojelualue (YSA112901) lijoen vastarannalla noin 400 m etäisyydellä. Natura-alueelle lijoen suisto (FI 110601) välimatkaa on noin 1,7 km.

Ilmakuvatarkastelun mukaan asemakaava-alue on metsää. Rinne laskeutuu loivasti lijoen suuntaan. Metsäisen rinteiden ja rannan asutuksen ja peltojen väliin jää painanne, joka tulvii keväisin (kuva 4).



Kuva 3. Ote lin keskustaajaman yleiskaavan luontoselvityksestä (Natans Oy 2013). Selitteet: punainen ympyrä = uhanalainen laji (ahonoidanlukko, NT), sininen väri = tulvauoma, oranssi väri = lehtomainen alue (ei selitystä luontoselvityksen kartalla).





*Kuva 4. Rinteen alla on alava painanne, joka tulvii keväisin. Asemakaavan laajennusalueita kuvassa vasemmalla.*

### 3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

#### **Yleiskuvaus**

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

#### **Valtakunnallisesti arvokkaat maisemat**

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

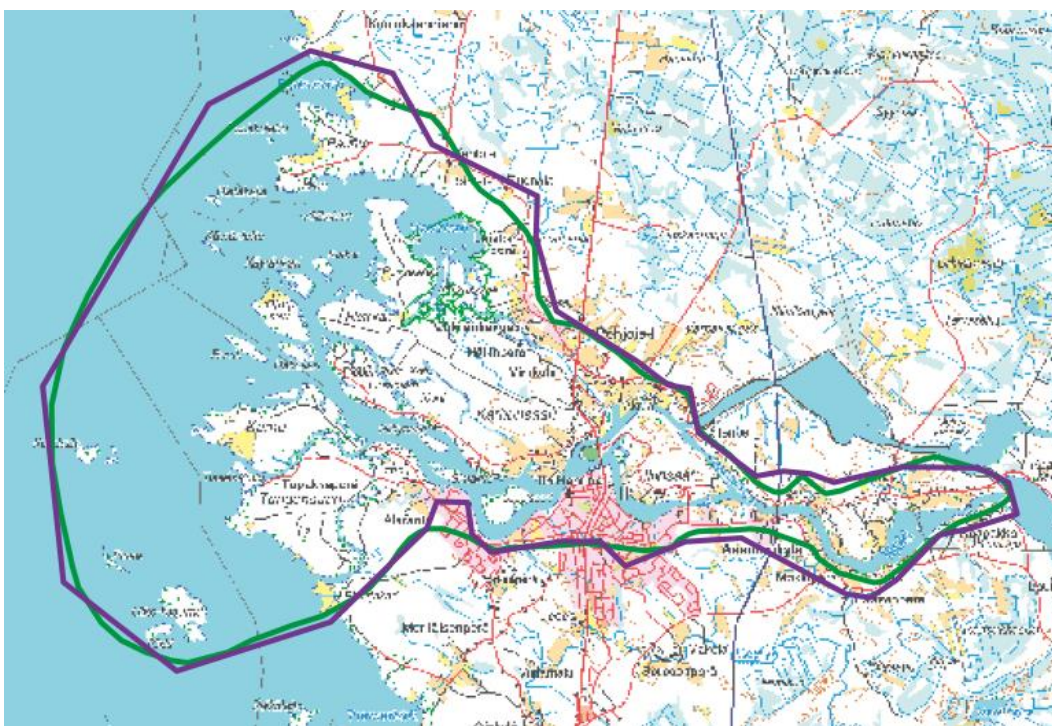
#### **Maakunnallisesti arvokkaat maisemat**

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Iijoen suun kulttuurimaisemat. Alueen rajausta on tarkistettu 2. vaihemaakuntakaavaa varten tehdyssä päivitysinventoinnissa vuonna 2013.

lijokisuisto on sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Ijoki hahmottuu maisema-alueen runkona, johon rakentaminen tukeutuu. Kulttuurimaiseman kehityksen taustalla vaikuttaneiden elinkeinojen monipuolisuus näkyy alueella edelleen. Jokivarsilla on asutusta ja vanhoja, edelleen viljelyskäytössä olevia peltoalueita. Maisemassa on jälkiä mm. kalastuksesta, uitosta ja teollisesta toiminnasta. Alueella joelle avautuvat näkymät ovat olennainen osa maisemakuvaa.

Suunnittelualueella maisema-alueen arvoissa korostuvat erityisesti jokisuisto ja lijoelle Ilinsuvantoon avautuvat näkymät sekä avoimet jokirannan peltomaisemat.



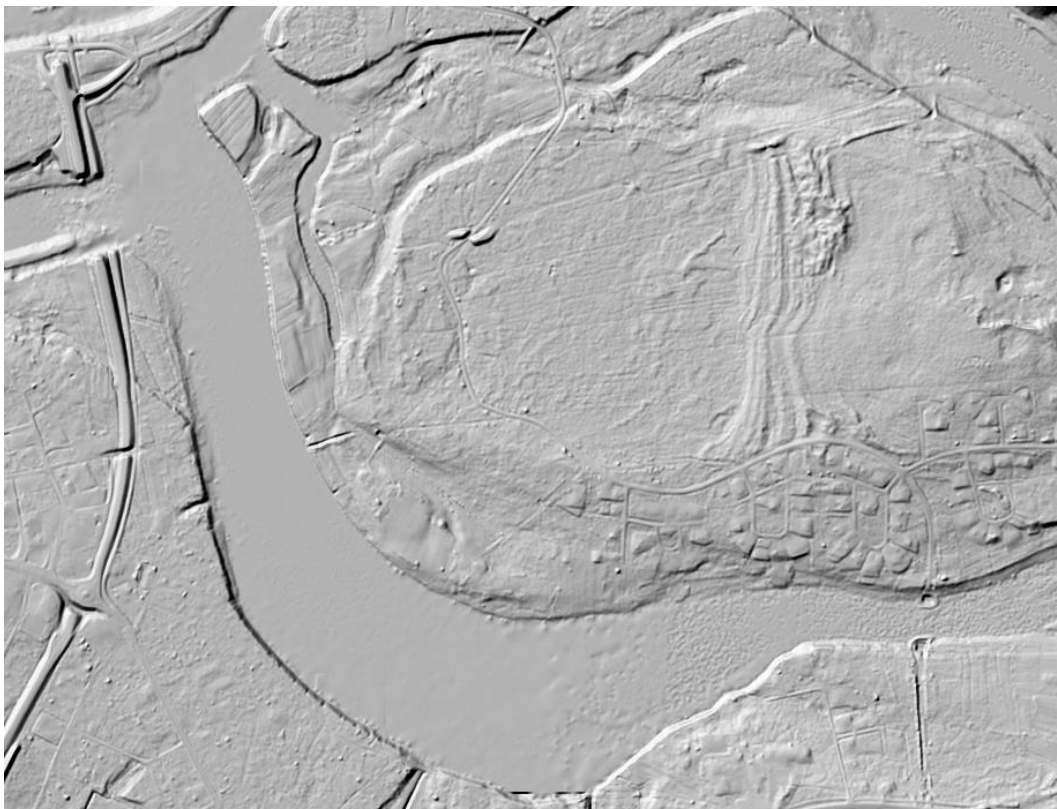
Kuva 5. Violetilla maakunnallisesti arvokas maisema-alue, päivitysinventointi 2014. Vihreällä Pohjois-Pohjanmaan liiton vanha maisema-alueen rajausta vuodelta 1997.

### Maisemarakenne

Suunnittelualue on maisemarakenteeltaan melko tasaista, siellä ei ole selkeästi havaittavissa laaksoja tai selänteitä. Maisemarakenteessa merkittävin osa on Ijoki, ja sen mutkittelevat rannat. Suunnittelualue sijaitsee laajassa maiseman solmukohtassa Ijoen mutkassa.

## Topografia

Suunnittelualue on alavaa joensuistoa, korkeuserot eivät ole jyrkkiä. Matalimmat alueet ovat suunnittelualueen lounaisosassa vanhan joenuoman kohdalla Illinsuvannon ranta-alueella sijaitsevan peltoaukean ja kaava-alueen välisellä alueella, jossa korkeus on n. 5 mpy. Suunnittelualueen korkein kohta on suunnittelualueen koillisosassa Illintien varressa, jossa korkeusluku on 13 mpy.

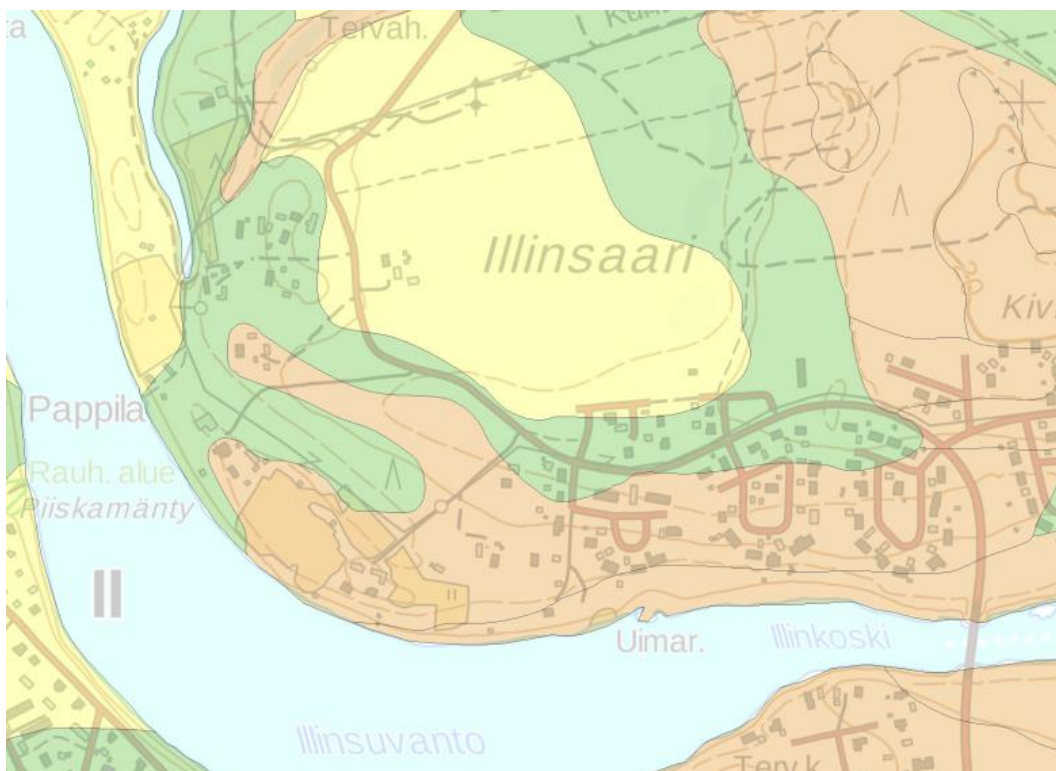


Kuva 6. (MML Paikkatietoikkuna. Vinovalovarjoste. Haettu 14.2.2019).



## Maaperä

Suunnittelualan maaperä on hiekkaa (vihreä) sekä hiekkamoreenia (vaalean ruskea). Maaperän kannalta alue soveltuu hyvin rakentamiselle.



Kuva 7. (MML Paikkatietoikkuna. Maaperä 1:20000. Haettu 14.2.2019).

## Maisemakuva

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

Suunnittelualan maisemakuvassa merkittäviä tekijöitä ovat maisemaa hallitseva Iijoki sekä joen varressa suunnittelualan lounaispuolella sijaitsevat maisemallisesti arvokkaat rantapellot. Alueelle ovat tyypillisiä peltojen yli kohti jokea avautuvat näkymät. Iijoelle avautuvat näkymät sekä Illinsaaren metsäinen luonto ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä.

Suunnittelualan lounaisreunalla alueen ja rantapeltojen välissä on vanha, umpeenkasvanut joen uoma, joka erottuu maisemassa painanteena. Maasto laskee sekä suunnittelualueelta että pelloilta kohti painannetta. Suunnittelualan kaakkoisreunalla tien varressa sekä alueen lounaisreunalla vanhan joenuoman laidalla kasvaa komeita kuusia. Ne hahmottuvat maisemakuvassa alueelle luonteenomaisena erityispiirteenä.

#### **Maiseman huomioiminen kaavoituksessa ja rakennettavuus**

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

Iijoki lähiympäristöineen ja rantapelot ovat maisemallisesti arvokasta aluetta, joita tulisi vaalia ja välttää suuria muutoksia.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kaava-alue kokonaisuudessaan on rakentamatonta aluetta. Kaavamuutosalue rajautuu idässä Illinsaaren pientaloalueeseen.

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

#### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on Iin kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

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

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

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

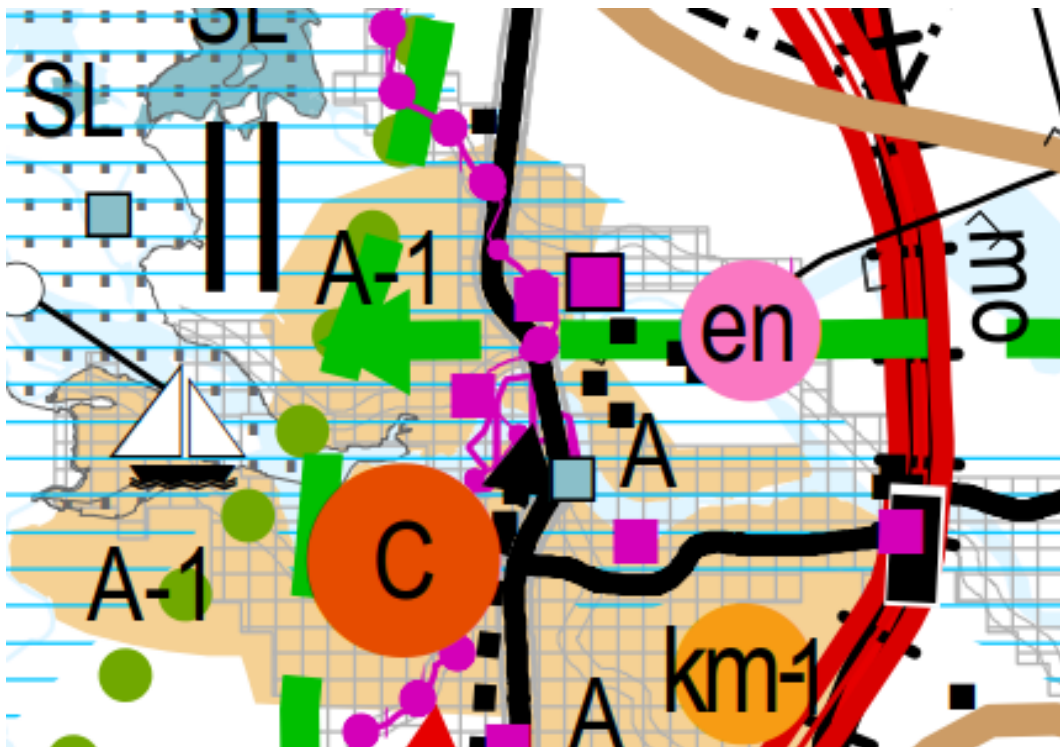
Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla (11.6.2018) suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (päivytysinventointi 2013–2015). Merkintää koskee suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.*

Lisäksi suunnittelualue kuuluu Iijokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1). Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäris-



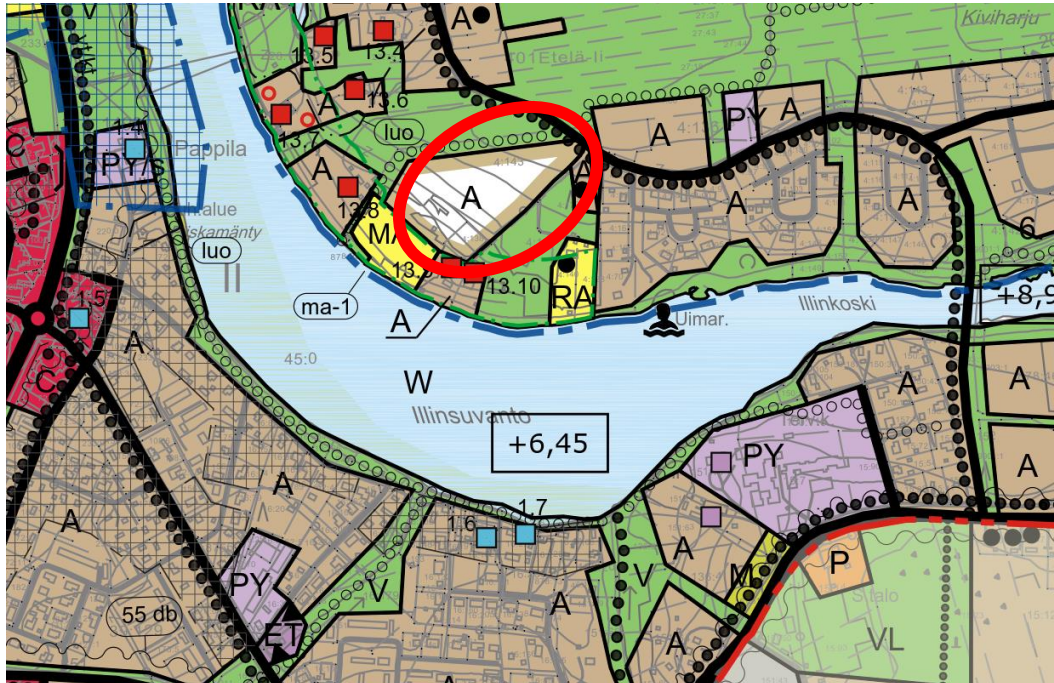
töön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita. Merkintää koskee suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.*



Kuva 8. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (11.6.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymä lin keskustaajaman osayleiskaava. Alue on osoitettu kokonaisuudessaan uudeksi asuntoalueeksi merkinnällä A. Asemakaava-alueen ja joen välissä oleva peltoalue on osoitettu merkinnällä MA, maisemallisesti arvokas pelto. Suunnittelualueetta ympäröi virkistysalueet (V).



Kuva 9. Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on korostettu punaisella.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta pientä osaa Illinsaarentiestä. Tällä alueella on voimassa vuonna 1994 hyväksytty asemakaava, jossa tien alue on osoitettu merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu tie, jolla huoltoajo sallittu. Alue rajautuu Illinsaaren rakennuskaavaan 1994. (ajantasakaava: <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/ii/kartta>)

### 3.2.5 Maapoliittinen ohjelma

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

### 3.2.6 lin kuntastrategia 2025

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

Viihtyisä koti –osiossa todetaan muun muassa seuraavaa: *”lissä on monipuolisesti erilaista asuintarjontaa elämän kaikkiin vaiheisiin. Terveellinen elinympäristö kannustaa omaehtoiseen toimintaan koko kunnan kattavine pyöräilybaanoineen ja monipuolisine liikuntamahdollisuuksineen. Liikuntatilojen käyttöä tuetaan monipuolisin käytäntein ja jokaisella asuinalueella on lähiliikuntatarjotin. Luonto on kaikkien saavutettavissa ja ympäristöarvot näkyvät taajamien siistityssä ilmeessä. Laajat vesistöalueet näkyvät kuntalaisten arjessa ranta-asumisen ja virkistäytymisen alueina.”* Osiossa nostetaan esille myös kylän merkitys: *”Yhteisölliset asuinalueet yhdistävät eri-ikäisiä ja eri elämänvaiheissa olevia kuntalaisia. Kyläkuulttuuri kyläkouluineen-, yhdistyksineen ja -tupineen tuo esiin maalaismaisen elämän parhaat puolet.”*

### 3.2.7 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.8 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan pääosin lin kunnalta. Asemakaavatyössä hyödynnetään mm. lin keskustan osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset.

### 3.2.9 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on valmistunut loppuvuodesta 2018.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen.

### 4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja loma-asukkaat
- Asukasyhdistykset
- lähialueiden yrittäjät
- lin kunnanvaltuusto ja -hallitus
- lin kunnan lautakunnat
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pelastuslaitos
- lin Energia Oy
- lin vesiliikelaitos
- lin ympäristöyhdistys

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

### 4.3 Viranomaisyhteistyö

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

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisella toteutetaan yleiskaavaa. Kaavahankkeen tavoitteena on uuden asuinalueen suunnittelu olemassa olevan asuinalueen läheisyyteen. Tavoitteena on taajamakuullisesti korkeatasoinen Illinsaaren luonteeseen sopiva asuinalue sekä kehittää aluetta ensisijaisesti omakotialueena. Asemakaavan tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuu- toksella lisätään pientalotonttitarjontaa Illinsaaren alueella. Rakentuessaan alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

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

Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu rakennemallien avulla. Aluksi alu- een mahdollisuuksia kartoitettiin tutkimalla ilmakuvia ja karttoja sekä mm. maastokäyn- nillä 13.12.2018. Maastokäynnillä todettiin mm., että alueen kaakkoisosan tien varren ko- meaa kuusikkoa tulisi säilyttää ja vanhaa joenuomaa, pellon ja metsän välistä notkelmaa olisi luonteva hyödyntää hulevesien viivätykseltään. Todettiin myös, että suunnittelualu- een ja lijoen välissä sijaitseva pelto estää korkeusasemansa vuoksi suorat näkymät joelle, mutta on itsessään komea maisemapelto.



*Kuva 10. Kaava-alueen kaakkoislaidan kuusikkoa.*



Aluksi tutkittiin mallia, missä alueelle saavutetaan pohjoisosan uutta kokoojakatua pitkin. Kierrettävän lenkkikadun varteen muodostuu kaksi pientaloryhmää. Puistoalueeksi osoitetaan alueen jyrkin rinnekohta. Uusi Illinsaarentieltä länteen johtava katuosuus todettiin melko tehottomaksi, sillä yleiskaavassa sen pohjoispuoli on osoitettu viheralueeksi, jonne ei tule uutta asutusta. Todettiin, että pääsytienä tulee kehittää nykyistä Illinsaarentieltä joelle johtavaa tielinjausta, joka on tällä hetkellä yksityistie. Asemakaava-alueella sijaitsevat tiet muutetaan kunnan kaduiksi. Pääsytien katualueen ja asutuksen väliin jätettiin 8 metriä leveä suojaviherkaistale, jotta olevaa tietä reunustava kuusikko voidaan säilyttää.



Kuva 11. Rakennemalli VE1



*Kuva 12. Rakennemalli VE2. Mallissa puistokaistale on osoitettu koillis-lounassuuntaisesti. Puistoaluetta on tarkoitus kehittää sekä lähivirkistysalueena että hulevesien käsittelyyn. Maastonmuodot johtavat jokivarren peltoalueen ja asemakaava-alueen välissä sijaitsevalle vanhalle joenuomalle, minne hulevedet luontaisesti johtuvat.*





*Kuva 13. Rakennemalli VE2b. Mallissa puistokaistale jatkuu alueen kaakkoisnurkkaan. Puistoaluetta on tarkoitus kehittää sekä lähivirkistysalueena että hulevesien käsittelyyn. Maastonmuodot johtavat jokivarren peltoalueen ja asemakaava-alueen välissä sijaitsevalle vanhalle joenuomalle, minne hulevedet luontaisesti johtavat.*



Kuva 14. Rakennemalli VE3. Keskustelujen pohjalta päätettiin, että maaston jyrkimmille kohdille ei osoiteta asutusta. Alempi tonttikatu mukailee mahdollisimman tarkasti jyrkimmän rinnealueen alareunaa. Myös tässä mallissa johdetaan hulevedet vanhaan joenuomaan.



#### 4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)

Kartta- ja maastotarkastelujen pohjalta tarkennettiin rakennemallia vielä siten, että alueen luoteisnukassa oleva alavin kohta jätetään viheralueeksi, minne myös hulevedet on luontevinta johtaa.

Keskustelujen pohjalta päätettiin laatia asemakaavaluonnos rakennemalli VE4:n pohjalta.



Kuva 15. kaavatyön pohjaksi valittu rakennemalli VE4.

#### 4.6 Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)

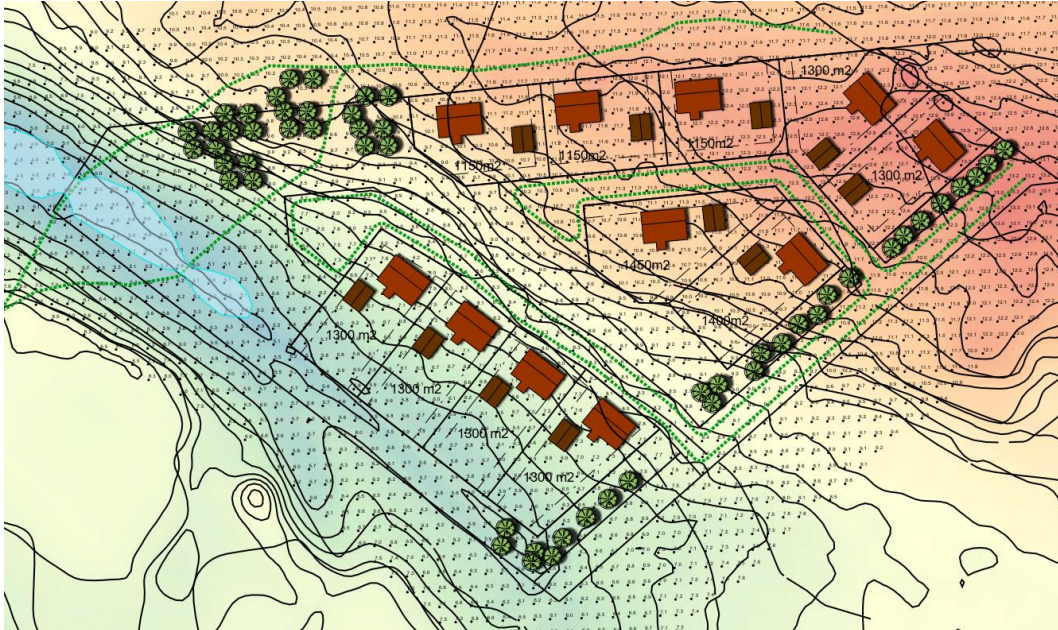
Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta ja suunnittelutyön edetessä...

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

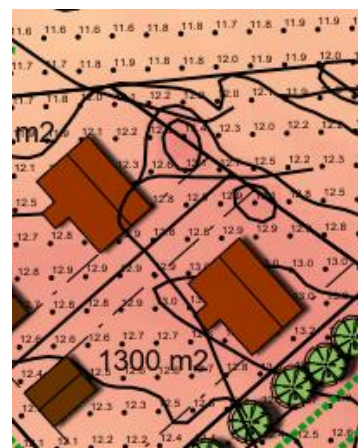
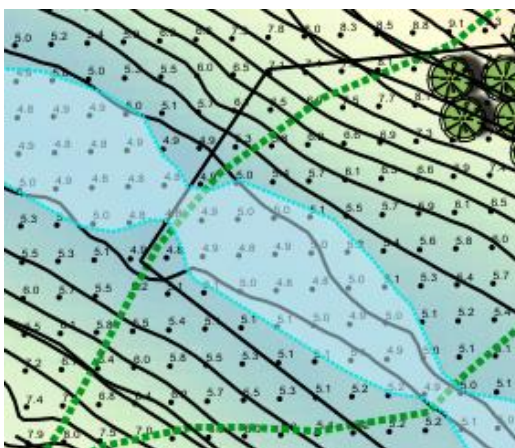
Asemakaava-alue on jaettu kolmeen korttelialueeseen. Asemakaavalla muodostuu 11 pientalotonttia tonttikoon vaihdellessa 1131-1450m<sup>2</sup>. Yleisin tonttikoko on 1300m<sup>2</sup>. Alla tonttien pinta-alat sekä rakennusoikeudet ja -tehokkuudet.

li Illinsaari						
Luonnos						
<b>Kortteli 410</b>						
	<b>tontti m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	<b>k-m<sup>2</sup> (rak.oik.)</b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	
1	1157,00	0,20	231,40	250,00	0,22	
2	1131,00	0,20	226,20		0,00	
3	1152,00	0,20	230,40		0,00	
4	1305,00	0,20	261,00		0,00	
5	1300,00	0,20	260,00		0,00	
	<b>6045,00</b>		<b>1209,00</b>			
<b>Kortteli 411</b>						
	<b>tontti m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	<b>e</b>
1	1400,00	0,20	280,00		0,00	
2	1450,00	0,20	290,00		0,00	
	<b>2850,00</b>		<b>570,00</b>			
<b>Kortteli 412</b>						
	<b>tontti m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>	<b>e</b>	
1	1296,00	0,20	259,20		0,00	
2	1300,00	0,20	260,00		0,00	
3	1300,00	0,20	260,00		0,00	
4	1300,00	0,20	260,00		0,00	
	<b>5196,00</b>		<b>1039,20</b>	<b>0,00</b>		
<b>Yhteensä</b>	<b>14091</b>		<b>2818</b>	<b>0</b>		

Suunnittelualue ei ole tulvauhan alaista aluetta. Asemakaavamääräyksen mukaan Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +6,8m N2000-järjestelmässä.



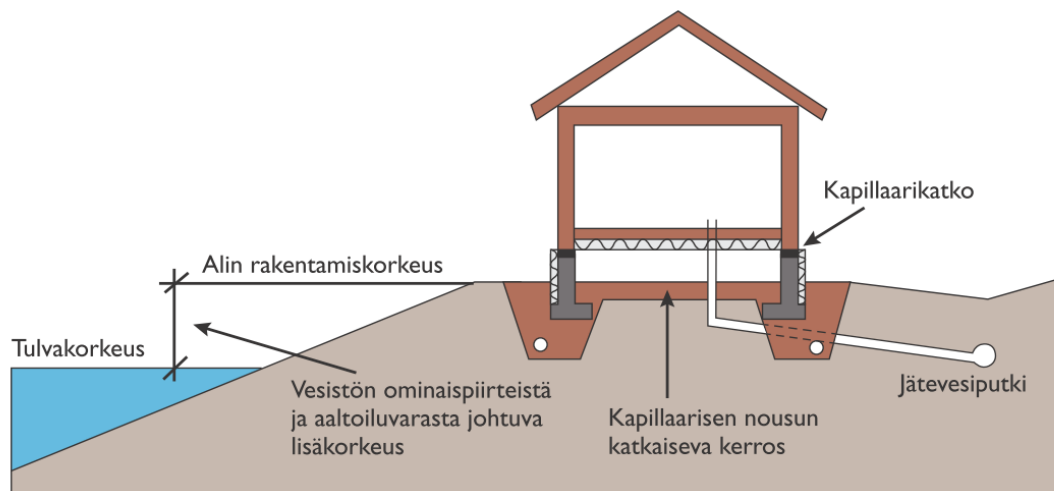
Kuva 16. Matalimmat alueet ovat suunnittelualueen lounaisosassa vanhan joenuoman kohdalla Illinsuvannon ranta-alueella sijaitsevan peltoaukean ja kaava-alueen välisellä alueella, jossa korkeus on n. 5 mpy. Suunnittelualueen korkein kohta on suunnittelualueen koillisosassa Illintien varressa, jossa korkeusluku on 13 mpy.



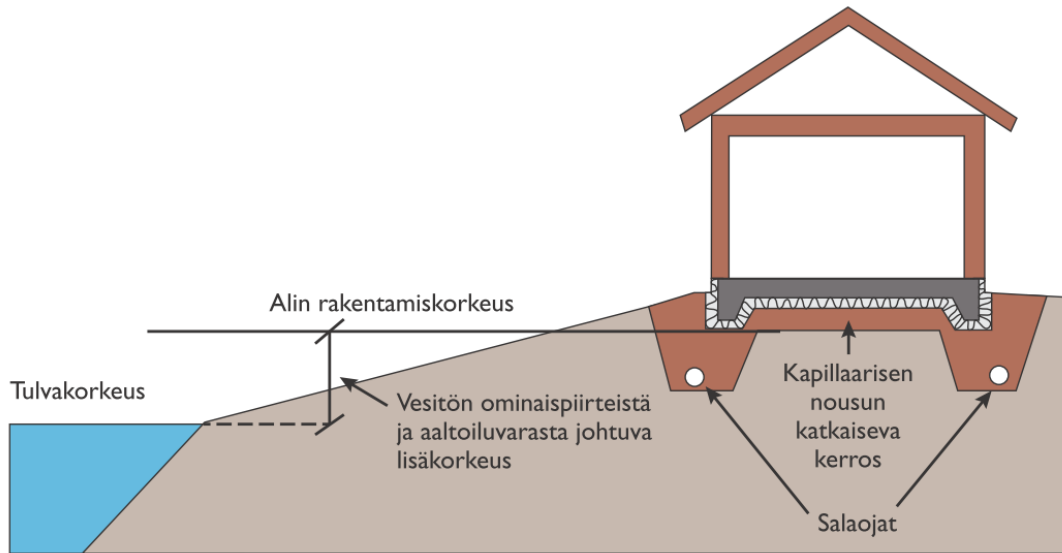


Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasossa +6.85m. (N-2000 järjestelmä) → (N60 +2.45m = N2000 +6.85m)

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

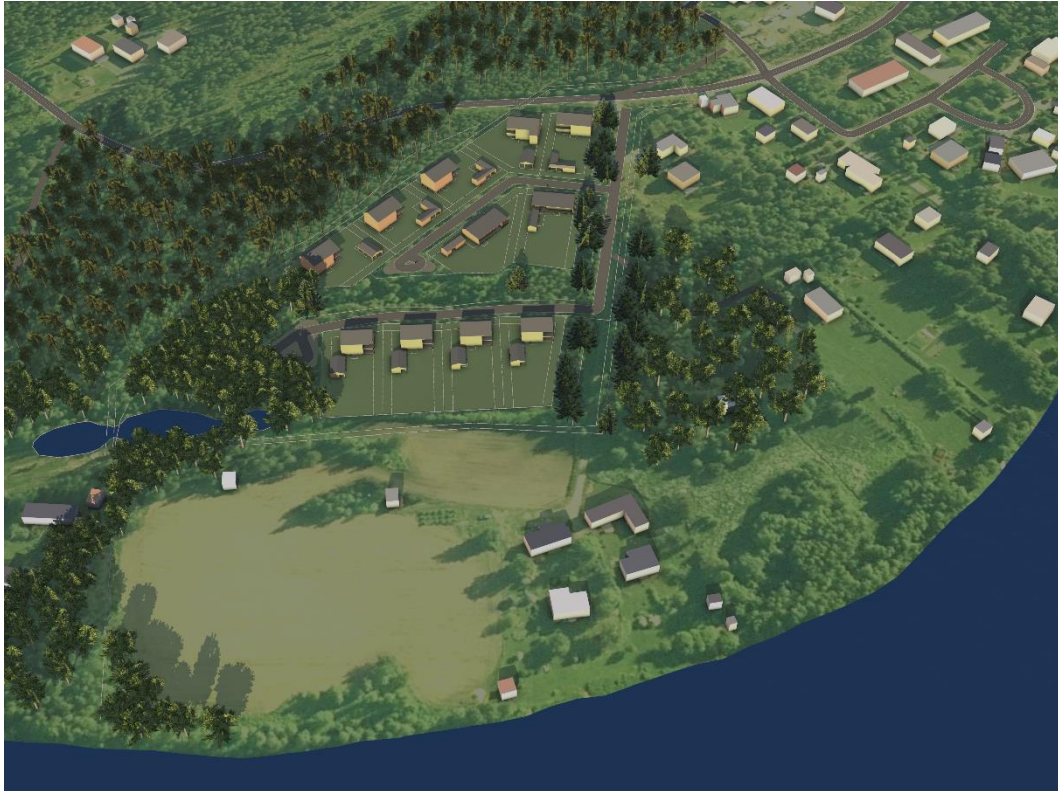


Kuva 17. Ote Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)

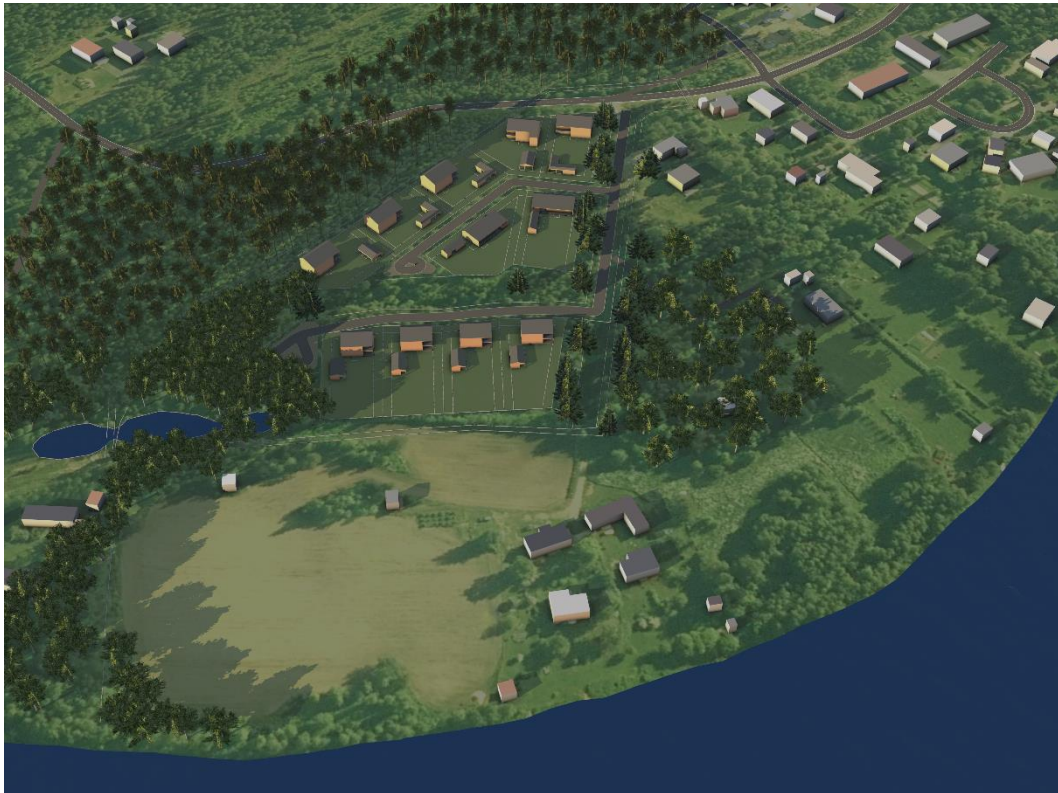


Kuva 18. Ote Alin rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)

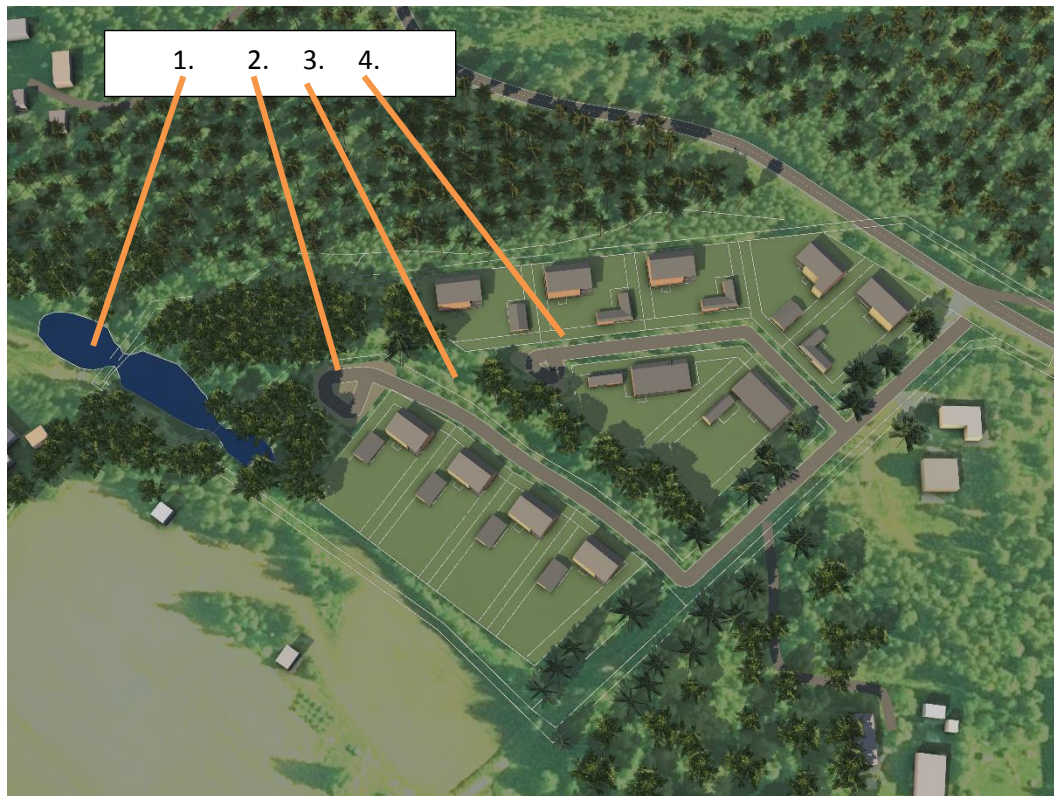




*Kuva 19. Rakennukset on pyritty sijoittamaan siten, että kaikille rakennuspaikoille saadaan luontevasti muodostettua rakennusten sijoittelulla edullinen pienilmasto. Kuvassa tilanne huhtikuussa klo 15.*



*Kuva 20. Rakennukset on pyritty sijoittamaan siten, että asuinrakennus sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla ja piha-alue viettää etelään. Rakennusten sijoittelulla on pyritty muodostamaan kullekin tontille riittävästi yksityistä intiimiä piha-aluetta. Kuvassa tilanne kesäkuussa klo 18.*



Kuva 21. Pohjoinen suoraan ylhäällä.

1. Hulevesiallas muotoillaan alueen alavimpaan kohtaan vanhaan joenuomaan, joka nykyinkin tulvii keväisin. Hulevesiallas on osa lähivirkistysaluetta.
2. Teiden aurauslumet on luonteva kasata käänköpaikkojen yhteyteen, mistä sulamisvedet valuvat hulevesialtaaseen.
3. Ulkoilureitti johdetaan Illinsaaren asuinalueelta uuden alueen halki "alatie" pohjoispuolitse ja edelleen mm. joen rantaan hulevesialueen yli. Hulevesialtaat muotoillaan siten, että kulku on mahdollinen (penger tai pieni silta).
4. Kadun reunan ja tontin rakennusalan välinen etäisyys on n. 6m. Tilavaraus on tarpeen mm. lumien vuoksi.



## 5.1 Kaavan vaikutukset

### 5.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava edistää Illinsaaren kehittämistä. Asemakaava-alue on kohtuullisen etäisyyden (n. 3 km) päässä ydinkeskustasta. Uusi asemakaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä ydinkeskustasta, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan.

### 5.1.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Alue tukeutuu lin kuntakeskuksen palveluihin sijaiten n. 3 km:n etäisyydellä kaikista keskeisistä palveluista. Alue sijaitsee lin keskustan välittömässä läheisyydessä ja alueella on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet mikä lisää asukkaiden viihtymismahdollisuuksia.

### 5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen lisää liikennettä keskustan suuntaan.

### 5.1.4 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaava-alue muuttaa toteutuessaan rakentamatonta metsäaluetta.

### 5.1.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

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

Myös pihojen ja pysäköintialueiden jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota.

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

### 5.1.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Viheralueen ympäristöä voidaan käyttää monipuolisesti virkistykseen. Laajempia viher- ja vesistöalueita on ympäristössä laajalti.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Oulussa 8.4.2019



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy