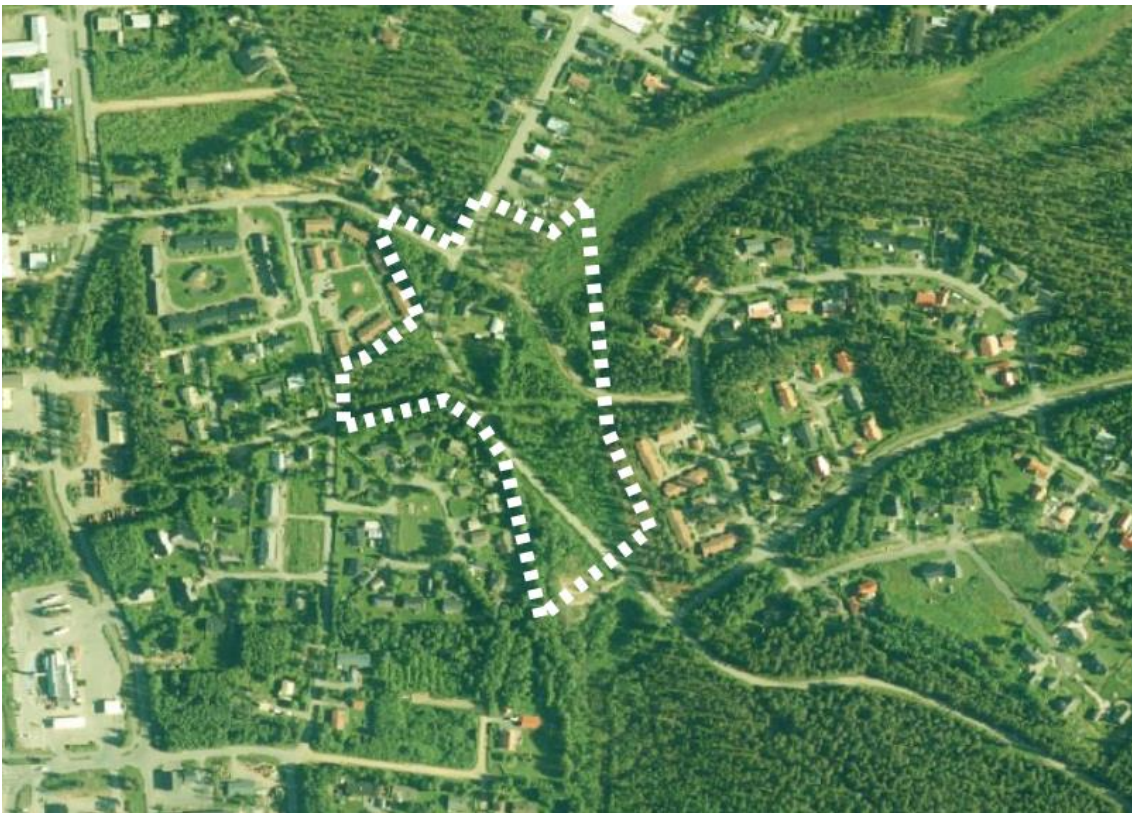


## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, VALMISTELUVAIHE

31.5.2022

### Iin Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella



*Suunnittelualan likimääräinen rajaus (ortokuva © MML 2021).*

---

---

---

## Käsittelyvaiheet

Päätös vireilletulosta	4.5.2020 § 127
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	14.5. – 12.6.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	xx.xx.2022-xx.xx.2022
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (MRA 27 §)	xx.xx.2022-xx.xx.2022
Hyväksyminen, kunnanhallitus	xx.xx.2022
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	xx.xx.2022
VAIHE	PÄIVÄYS

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavamutoksen tarkoitus	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan kuvaus	2
2.3	Asemakaavan toteutus	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>3</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Maisemarakenne ja maisemakuva	6
3.1.4	Rakennettu ympäristö	9
3.1.5	Muinaismuistot	11
3.1.6	Maanomistus	11
3.1.7	Liikenne ja tekninen huolto	12
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	12
3.1.9	Ympäristön nykytila-analyysi	13
<b>4</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE</b>	<b>14</b>
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
4.2	Maakuntakaava	14
4.3	Yleiskaava	17
4.4	Asemakaavat	19
4.5	Muut suunnitelmat	20
4.5.1	lin kuntastrategia 2025	20
4.5.2	lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma	20
4.6	lin maankäytön kehityskuva 2040	21
4.7	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	22
4.8	Asemakaavan perusselvitykset	22
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>22</b>
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	23
5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	23
5.3.1	Osalliset	23
5.3.2	Viranomaisyhteistyö	23
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
5.4	Asemakaavan tavoitteet	24

---

<b>5.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	<b>24</b>
5.5.1	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	24
5.5.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	25
<b>5.6</b>	<b>Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Asemakaavaratkaisu</b> .....	<b>25</b>
6.1.1	Mitoitus.....	25
6.1.2	Aluevaraukset .....	26
6.1.3	Asemakaavamääräykset.....	27
<b>6.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen</b> .....	<b>27</b>
<b>6.3</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>27</b>
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	27
6.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
6.3.3	Vaikutukset liikenteeseen ja kestäväen liikkumisen edistämiseen .....	28
6.3.4	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön .....	28
6.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	29
6.3.6	Vaikutukset muinaisjäänneksiin .....	29
6.3.7	Taloudelliset vaikutukset .....	29
6.3.8	Ilmastovaikutukset.....	29
<b>6.4</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät ja mahdolliset riskitekijät</b> .....	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>Nimistö</b> .....	<b>30</b>
<b>6.6</b>	<b>Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin</b> .....	<b>30</b>
6.6.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	30
6.6.2	Suhde maakuntakaavaan.....	31
6.6.3	Suhde yleiskaavaan .....	31
6.6.4	Suhde kuntastrategiaan ja maapoliittiseen ohjelmaan .....	31
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>31</b>
<b>7.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	<b>31</b>
<b>7.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	<b>31</b>
<b>7.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta</b> .....	<b>32</b>

---

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000 16.5.2022  
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta

### Liitteet:

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5.4.2020 (päiv. 31.5.2022)
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)	xx.xx
Liite 3. Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen	16.5.2022
Liite 4. Vastineet valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen	xx.xx.2021
Liite 5. Vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen	xx.xx.2021
Liite 6. Luontoselvitys	15.9.2020

### Muut keskeiset asiakirjat ja taustaselvitykset:

- lin keskustaajaman osayleiskaava taustaselvityksineen (2016)
- lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus taustaselvityksineen (2012)
- lin strateginen yleiskaava 2040 (luonnos, 2022)
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat taustaselvityksineen
- lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma (2020)
- lin kuntastrategia 2025
- lin maapoliittinen ohjelma 2018–2022
- Oulun seudun kehityskuva 2030+

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Iin kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella.

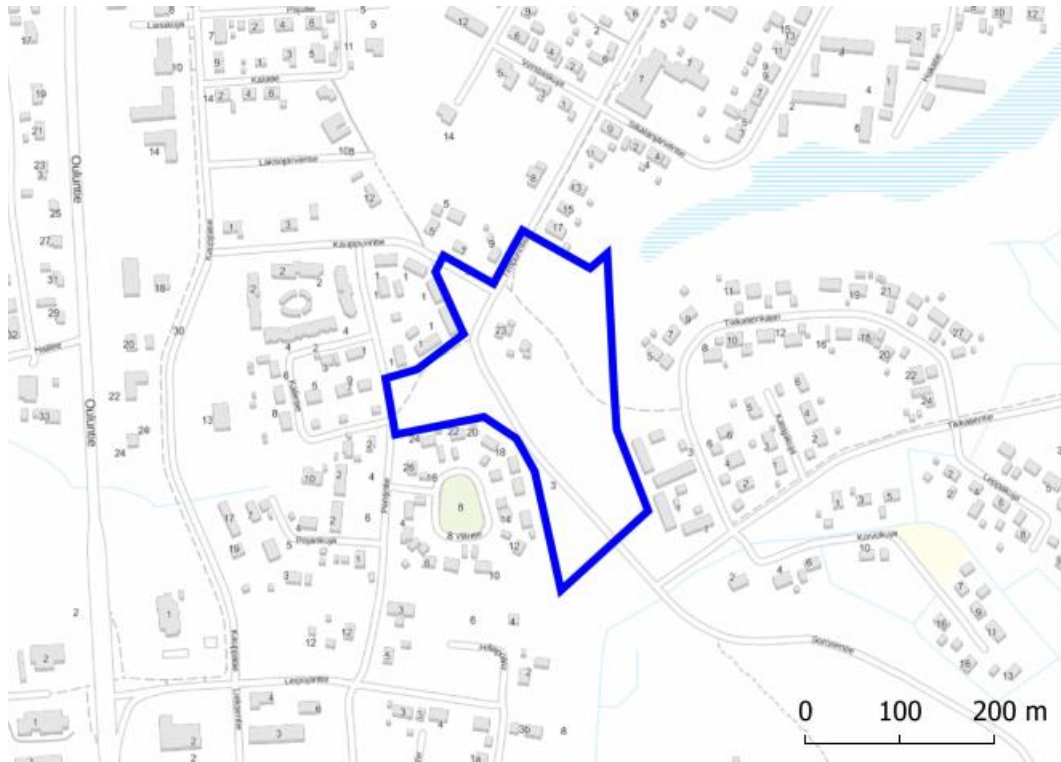
Asemakaavan muutos koskee Kauppurintien ja Pentintien läheisyyteen sijoittuva viheralueita.

Asemakaavalla muodostuu Iin kirkonseudun asemakaava-alueen korttelin 117 tontit 4 ja 5, kortteli 118 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

Suunnittelutyön organisointi: kaavan laadinnasta vastaa Swecon Oulun toimisto yhteistyössä kunnan kanssa. Kaavan laatijana toimii FM Jaakko Raunio (YKS-666).

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajamassa kuntakeskustan kaakkoispuolella Tikkasenharjun asuinalueen välittömässä läheisyydessä. Alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (kartta © maanmittauslaitos). Rajaus on esitetty myös kaavaselostuksen kannessa.

### 1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on muun muassa osoittaa nykyinen maantie (Sorosentie) kaduksi ja tutkia mahdollisuutta täydennysrakentamiseen. Asemakaavalla suunnitellaan myös alueen virkistyskäytön sekä kävelyn ja pyöräilyn ratkaisut. Suurimmalle osalle suunnittelualueesta ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualueetta ympäröivillä alueilla on voimassa olevat asemakaavat, joten tavoitteena on myös saada koko alue asemakaavoitetuksi.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 23.3.2020 päätös asemakaavamuutoksen vireilletulosta
- 14.5. – 12.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- x.x.2022-x.x.2022 asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä
- x.x.2022-x.x.2022 asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2022 § x
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2022 § x

### 2.2 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan viheraluetta (lähivirkistysaluetta ja puistoaluetta), katualuetta sekä neljä uutta asuintonttia (AO/AP). Yhdellä tonteista sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus. Nykyinen maantie (Sorosentie/Timpurintie) osoitetaan kaduksi. Kaavalla mahdollistetaan myös alueen kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittäminen. Asemakaava koskee pääosin aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta osin kaava-alueen länsiosassa myös muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.

Maantien muutos kaduksi toteutuu kunnan tekemän kadunpitopäätöksen myötä. Muutokseen liittyvistä yksityiskohdista sovitaan omassa prosessissaan.

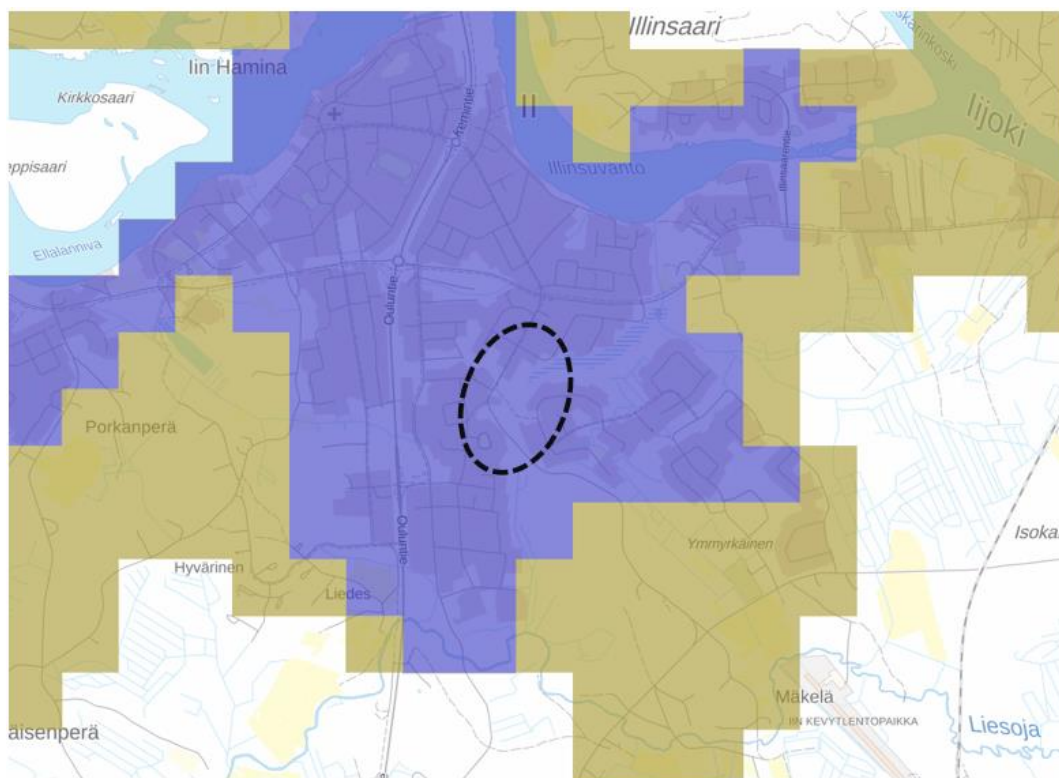


### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on lin keskustan läheisyydessä sijaitsevaa tiheää taajama-aluetta (kuva 2). Alueella sijaitsee tällä hetkellä yksi asuinrakennus piharakennuksineen. Muilta osin alue viheraluetta. Alueen läpi kulkee maantie (Sorosentie, kaava-alueen pohjoispuolella Timpurintie) sekä Tikkasenharjun ja muun taajaman välinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Kauppurintie risteää Sorosentieltä kohti länttä. Suunnittelualueita ympäröivät alueet ovat pääosin rakennettuja.



Kuva 2. Alueen likimääräinen sijainti taajamarakenteessa, sinisellä tiheä taajama-alue ja ruskealla harva taajama-alue, ruudut 250m x 250m (Ote karttapalvelu Karpalosta, pohjakartta © maamittauslaitos, taajama-alueet © SYKE).

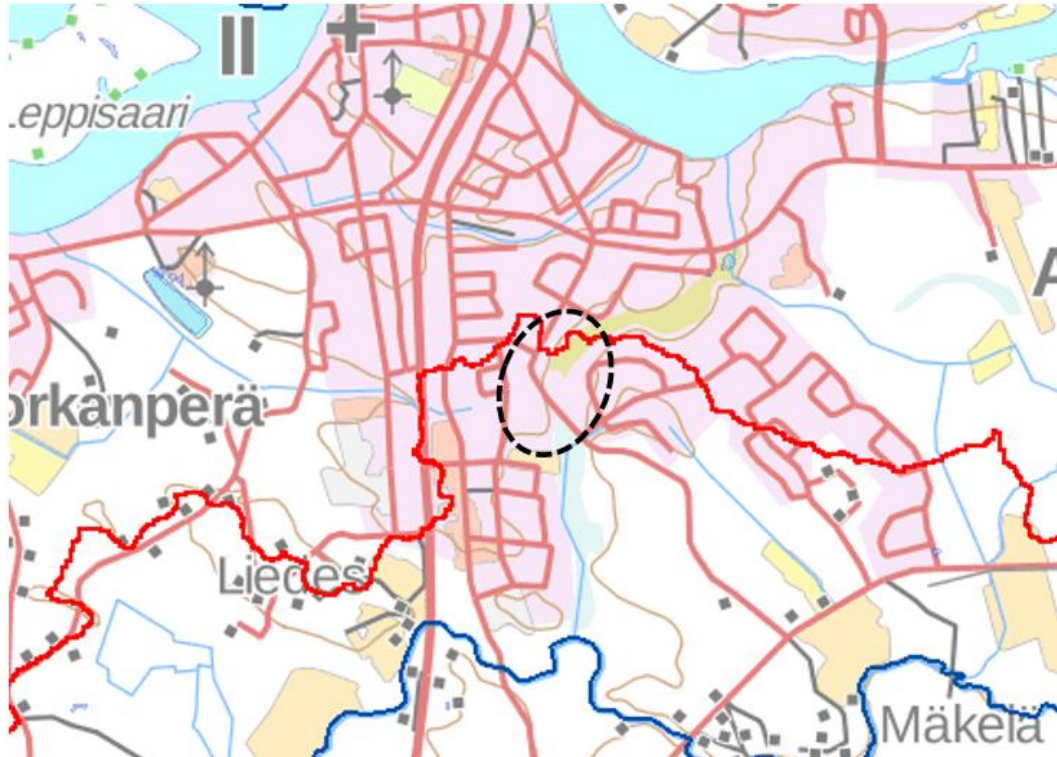
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu luontoselvitys kesällä 2020. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

##### **Vesistöt ja tulva**

Suunnittelualueella sijaitsee soistunut painanne, mutta ei varsinaisia pintavesiä. Alueen eteläpuolella noin 700 m etäisyydellä virtaa Ränänperällä mereen laskeva soilta alkunsa saava noin 20 km

pitkä Liesoja, jonka valuma-alueeseen suunnittelualue pääosin kuuluu. Lijoen ja Liesojan valuma-alueiden raja kulkee suunnittelualueen pohjoisreunalla.



Kuva 3. Punaisella esitetty valuma-alueen raja. Sinisellä esitetty Liesoja suunnittelualueen eteläpuolella (SYKE VALUE-työkalu, haettu 27.5.2020). Mustalla katkoviivalla on esitetty alueen likimääräinen sijainti.

#### **Pohjavesialueet**

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat hieman alle 3 km etäisyydellä alueen eteläpuolella.

#### **Kasvillisuus**

Sorosentien varressa ja rakennettujen alueiden ympärillä kasvaa lähinnä lehtipuustoa. Kaava-alueen kaakkoispuolella on mäntyvaltaista tuoretta/kuivahkoa kangasmetsää. Alueella ei ole vanhaa tai luonnontilaista metsää, vaan puusto on iältään melko nuorta.

Maannouseminen ja lijoki ovat vaikuttaneet alueen luontoon. Maannousemarannikon sukessiokehitys näkyy kasvillisuudessa. Ijokisuistossa on vanhoja jokiuomia, jotka aluksi ovat ravinteikkaita ja reheväkasvuisia, mutta ajan kuluessa ne ovat karuuntuneet ja kasvaneet umpeen. Suistometsissä on vanhoja uomien painanteita. Joesta kuroutuneissa uomissa on oma tyypillinen kasvillisuutensa (Natans Oy, 2013. Iin keskustan osayleiskaavan luontoselvitys).

Alueen keskellä on vanha lijoen tulvauoma, joka on soistunut. Kaava-alueella uoman alueella on märkää pensaikkoista ja avoluhtaa. Uoman poikki kulkee pyörätie, jonka varressa on tiheää kiilto-pajupensaikkoa ja lehtipuustoa. Kaava-alueen ulkopuolella uoman alueella on ilmakuivatarkastelun mukaan keskiosissa avointa nevaa ja uoman päässä Asematien luona pieni lampi, noin 700 m

etäisyydellä kaava-alueesta. Sorosentien eteläpuolella sijaitsevan maanläjityspaikan alueella kasvaa vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia.



*Kuva 4. Luhtaista suota vanhan tulvauoman alueella Sorosentien ja Tikkasenkaaren välissä.*

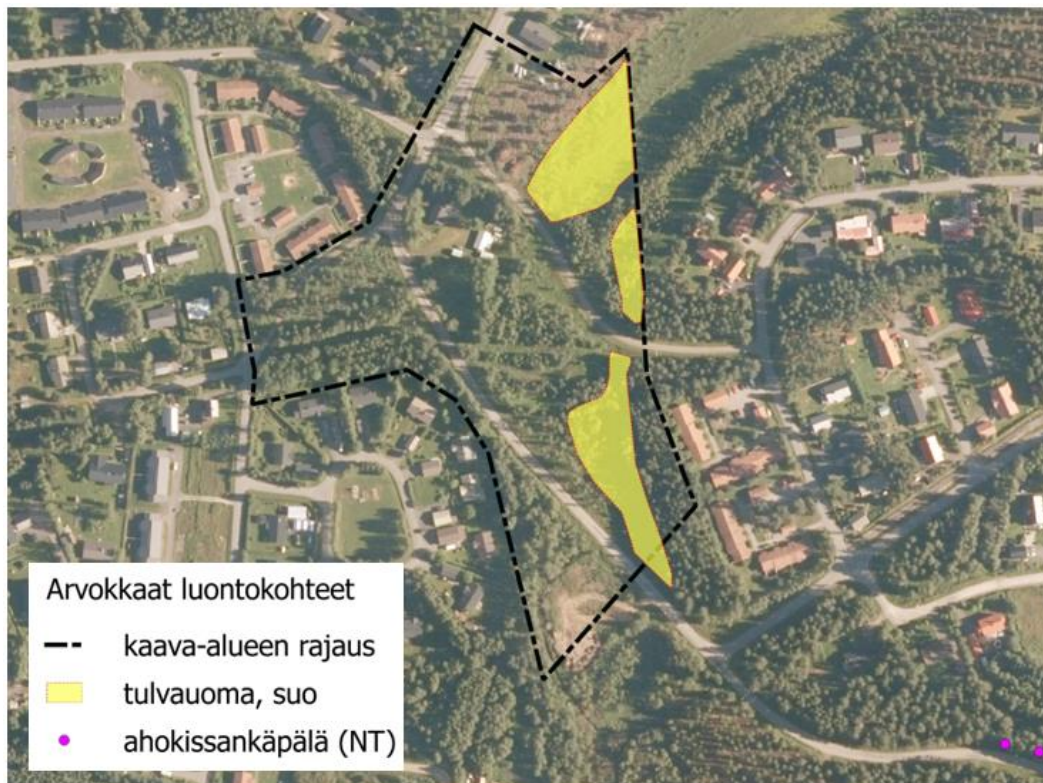


*Kuva 5. Maanläjityspaikalla Sorosentien eteläpuolella kasvillisuus on heinävaltaista.*

#### **Luontoarvot**

Kaava-alueella ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, kallio- tai maaperän suojelun kannalta arvokkaita alueita, linnustollisesti arvokkaita alueita tai perinnemaisemakohteita. Lähin Natura-alue on lijoen suisto (FI1100601, SCI) noin 2,5 km kaava-alueen luoteispuolella.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia kohteita. Kaava-alueen koillispuolella on lijoen vanha soistunut tulvauoma, joka ulottuu osin kaava-alueelle. Timpurintien ja Tikkasentien välinen pyörätie ylittää suon kaava-alueella ja on muuttanut tulvauoman luonnontilaa. Pyörätien kohdalla on myös sähkölinja. Uoman alueella on avo- ja pensaikkoluhtaa. Alue on ympäristöstään erottuva luonnontilaisen kaltainen suo ja se on rajattu arvokkaana luontokohteena. Aluerajaus on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Alueen arvokkaat luontokohteet (ote luontoselvityksestä).

Natans Oy:n (2013) luontoselvityksessä ja Laji.fi -tietokannassa ei ole mainittu erityistä huomioitavaa kasvilajistoa alueelta. Maastokäynnillä havaittiin silmälläpidettävää ahokissankäpälää Sorosentien varressa lähimmillään noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta.

### 3.1.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

#### *Suurmaisema*

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

### **Lähimaisema**

Suunnittelualueen pienmaiseman yleiskuva on metsäinen. Maisemakuvaan vaikuttavat myös lähi-alueen rakennetut asuinalueet, liikenneväylät sekä kaava-alueen itäosan kosteikko. Maiseman elementtejä on esitetty myös osion 3.1.9 nykytila-analyytikartassa.

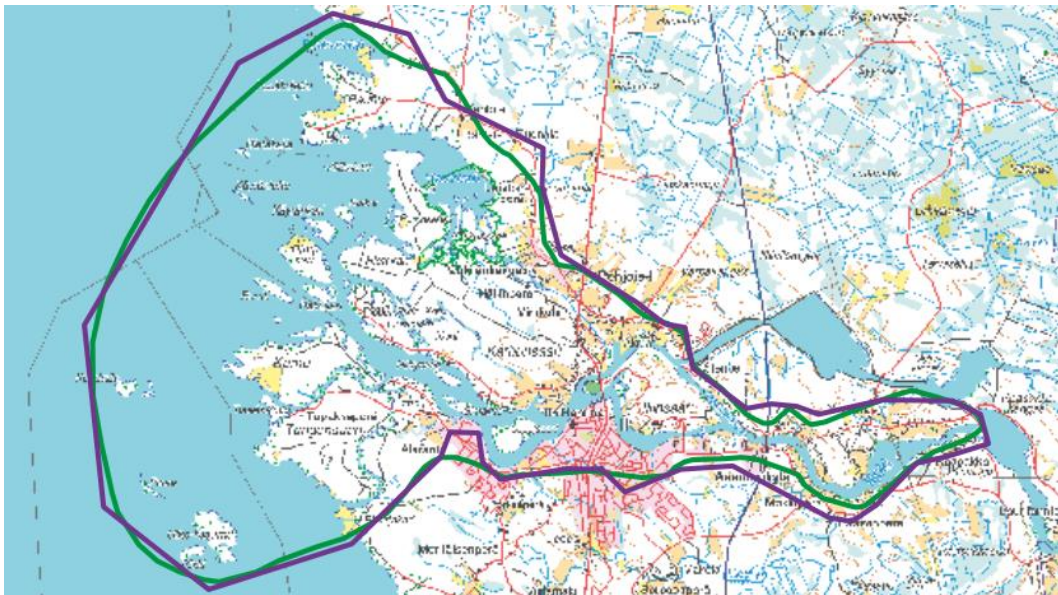


*Kuva 7. Nykyisen maantien alueen yleisilmettä kesäaikaan.*

### **Arvokkaat maisema-alueet**

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

Suunnittelualue sijaitsee osin maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Iijoen suiston kulttuurimaisemat). Ote alueen kuvauksen arviointitekstistä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla -raportista: *”Ijokisuisto on sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti erittäin arvokas maisemakokonaisuus. Maisema-alueella yhdistyvät maaseudun kulttuurimaisemille, taajamamaisemille sekä luonnonmaisemille ominaiset piirteet ja arvot. Maisema-alueella on useita valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY 2009) määriteltyjä kokonaisuuksia. Kokonaisuutena maisema-alue on maakunnallisesti merkittävä.”*



Kuva 8. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja, violetilla uudempi päivitysinventoinnin 2014 mukainen raja (Ote Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla -raportista, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016).

### Topografia

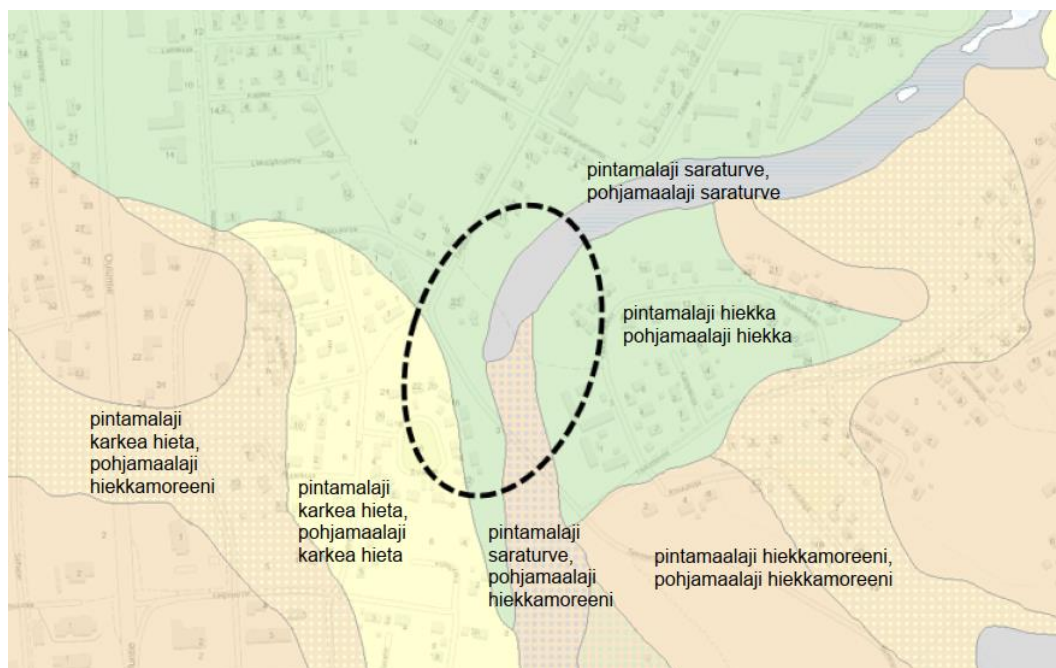
Alueen korkokuva on esitetty kuvassa 9. Korkokuvassa erottuu hyvin suunnittelualueen keski-  
osassa oleva entinen lijoen tulvauoma.



Kuva 9. Rinnevarjoste suunnittelualueelta (MML Paikkatietoikkuna, haettu 26.5.2020). Rinnevarjosteesta erottuu hyvin alueen läpi kulkeva kostea painanne.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen kallioperä on migmatiittista tonaliittia. Alueen maaperä on vanhaa merenrantaa. Alueen alavalla keskiosalla tulvauoman kohdalla maaperä on saraturvetta ja sen ympärillä hiekkaa (GTK:n maankamara -tietokanta). Länsiosassa on karkeaa hietaa.



Kuva 10. Suunnittelualueen maaperä (GTK:n maankamara -tietokanta, haettu 8.5.2020)

### **Happamat sulfaattimaat**

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on osaksi kohtalainen ja osaksi hyvin pieni (MML paikkatietoikkuna, tarkistettu 26.5.2020).

#### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee yksi omakotitalo (kuva 11). Talon pihapiirissä on myös muita rakennuksia. Lähialueella sijaitsee myös muuta, pääosin uudehkoa rakennuskantaa. Lähialueen rakennuskanta on pääosin omakoti- ja rivitaloasumista.



*Kuva 11. Alueella sijaitsevan omakotitalon pihapiiriä.*



*Kuva 12. Rivitaloasumista yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien läheisyydessä kaava-alueen länsiosassa.*

### **Arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt**

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



### 3.1.5 Muinaismuistot

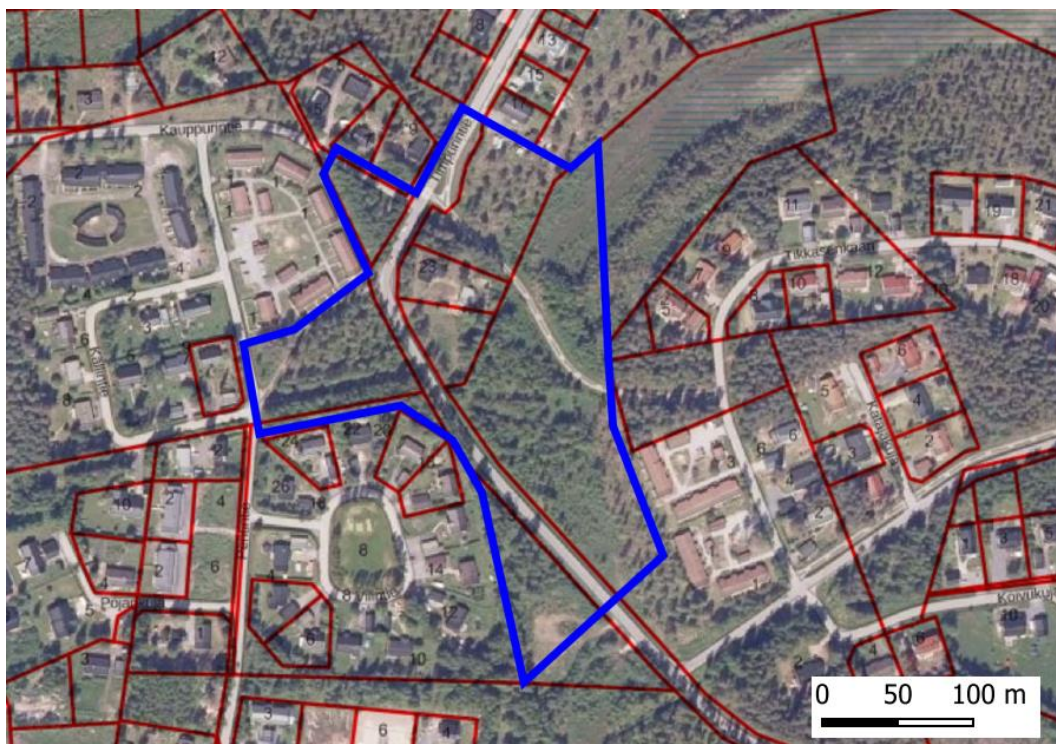
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. (tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 13.5.2022).

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on valtaosin lin kunnan omistuksessa (kuva 13). Sorosentie on valtion hallinnoima maantie. Alueella on myös yksityistä maanomistusta.

Suunnittelualueelle sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueita: 139-401-24-81, 139-895-1-8756, 139-401-37-28, 139-401-37-27, 139-401-37-141, 139-401-37-75.

Kuva 13. Kunnan maanomistus (violetti väri).



Kuva 14. Alueen kiinteistöjaotus (ortokuva © maanmittauslaitos), sinisellä suunnittelualueen rajaus.

### 3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto

Alueen läpi kulkee Sorosentie, joka on ELY-keskuksen hallinnoima maantie. Tien liikennemäärä on 903 ajoneuvoa vuorokaudessa (*Väylävirasto 2022*). Suunnittelualueen pohjoisosassa pohjoiseen päin mentäessä tieyhteyden nimi vaihtuu Timpurintieksi. Timpurintien osuus on asemakaavassa osoitettu kaduksi. Kunnan hallinnoima Kauppurintie risteää Sorosentieltä kohti länttä.

Suunnittelualueen läpi kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on tärkein kävelyn ja pyöräilyn yhteys Tikkasenharjun ja keskustan alueen välillä. Lisäksi suunnittelualueelta lähtee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie lounaaseen päin (kuva 12).



*Kuva 15. Alueen läpi kulkeva Tikkasenharjun ja keskustan alueen välinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.*

Alueen eteläpuolelle on rakennettu uusi katuyhteys (Leipojantien jatke) joka yhdistää Tikkasenharjun alueen nykyistä paremmin valtatiehen 4.

Suunnittelualueelle osittain sijoittuvan suoalueen (entisen joenuoman) itäosaan on suunnitteilla luontopolku. Polkuverkoston on mahdollista tulevaisuudessa laajentaa myös asemakaavan suunnittelualueen suuntaan.

Suunnittelualueen läpi kulkee vesijohto lounas-koillissuunnassa. Johto kulkee pääosin puisto- ja katualueella. Timpurintien ja Kauppurintien risteuksen kaakkoispuolella sijaitsee pumppaamo.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Alueen keskiosan läpi kulkee sähkölinja.

Alueella ei sijaitse maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) huomioituja kohteita. Alueen eteläreunalla sijaitsee läjitysalueena käytetty alue, johon on sijoitettu talonrakennus- ja infrahankkeiden rakenteisiin kelpaamattomia maita.

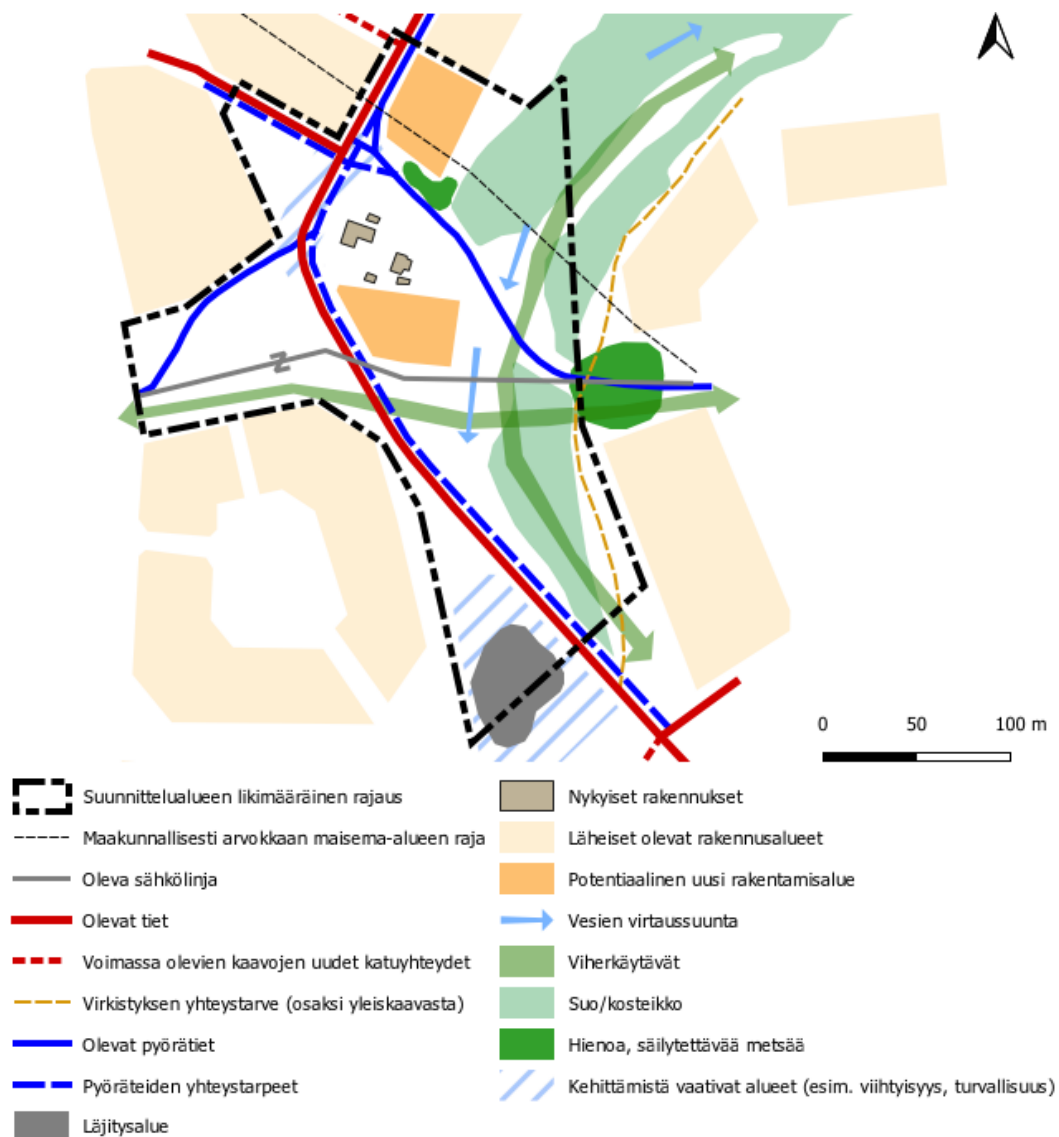
Valtatien 4 40dB meluvyöhyke ei yllä suunnittelualueelle saakka (lähde: Paikkatietoikkuna).

### 3.1.9 Ympäristön nykytila-analyysi

Alla on esitetty lähtötietojen, olemassa olevien suunnitelmien, karttatarkastelujen ja maastokäynnin perusteella laadittu nykytila-analyysikartta, jossa on kuvattu alueen nykytilaa ja kehittämistarpeita. Luonnonympäristö on kuvattu myös omassa kartassaan kuvassa 6.

Alueen ilmeessä korostuu suunnittelualueen itäosan kosteikko/tulvauoman alue. Nykyiset rakentamisalueet sijoittuvat kosteikon ympärille. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat luontevasti nykyisten tonttien jatkoksi. Kosteikon alue on perusteltua jättää vapaaksi rakentamiselta.

Alueella on liikenteellisiä kehittämistarpeita. Läjitysalueen ympäristön siistiminen parantaisi taajamakuva.



Kuva 16. Alueen nykytila-analyysin keskeisten teemojen koontikartta (Sweco 2020).

## 4 SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

*Asemakaavaan 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

#### 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.*

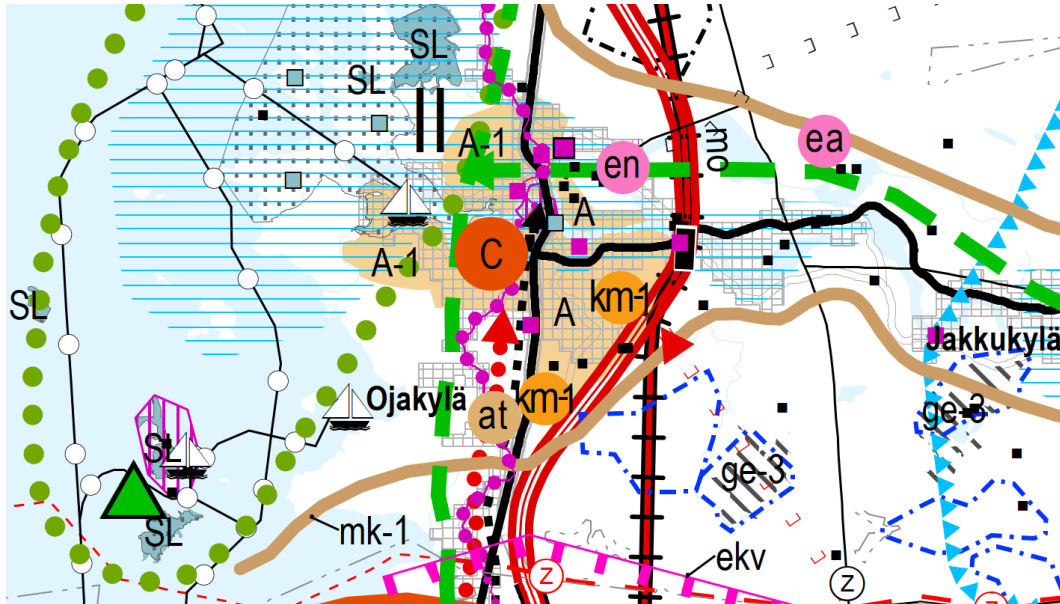
### 4.2 Maakuntakaava

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

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen).

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen).

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (lainvoimainen).



Kuva 17. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 29.4.2020)

Keskeiset aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät suunnitelmääräyksineen:

**A**

### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

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

#### Suunnitelmääräykset:

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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen 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.



### **MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015; Kainuun päivitys- ja täydennysinventointi 2011–2013). Luettelot alueista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan ja 3. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksissa.

#### **Suunnittelumääräykset:**

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 selvityksissä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) sekä *Kainuun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013* (Maaseutumaisemat – arvokkaiden maisema-alueiden inventointi, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2013) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

mk

## **MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, 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 luontomatkailuvyöhykkeenä. 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.

### **Suunnittelumääräykset:**

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.

### **Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:**

#### **Ijokilaakso**

mk-1

Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon kalateiden toteuttamismahdollisuudet. (2.vmkk)

Maakuntakaavassa on annettu myös yleisiä suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita muun muassa maa- ja metsätaloutta sekä tulvariskien hallintaa koskien.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on käynnistetty 11.10.2021.

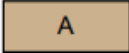
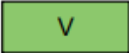
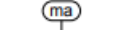
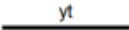


## **4.3 Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 29.2.2016 hyväksymä lin keskustaajaman osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueena (V) ja taajamatoimintojen alueena (A). Alueen läpi kulkee tieyhteys ja kevyen liikenteen reitti. Koillisosaan on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma).



Kuva 18. Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Sinisellä on esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja punaisella yleiskaava-alueiden raja.

Keskeiset aluetta koskevat yleiskaavan merkinnät määräyksineen:

	ASUNTOALUE.
	VIRKISTYSALUE.
	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE. Toimenpiteet alueella edellyttävät MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
	YHDYSTIE.
	KEVYEN LIIKENTEN REITTI.
	ULKOILUREITTI.

Kunnassa on vireillä myös strategisen yleiskaavan 2040 laatiminen. Yleiskaavassa päätetään kunnan maankäytön suuret linjat. Kaava ei valmistuessaan kumoa Keskustaajaman osayleiskaavoja.

Strategisen yleiskaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 12.4. – 26.5.2022. Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa asemakaavan suunnittelualue kuuluu tiivistyvän keskustaajaman alueeseen. Merkinnän kehittämisperiaatteessa todetaan seuraavasti: *Aluetta täydennetään ja tiivistetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Rakentaminen pidetään kuitenkin pääosin pienimittakaavaisena. Jalan-kulkijoiden, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteiden kehittämiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Täydennysrakentamisessa huomioidaan ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet. Ranta-alueita varataan mahdollisuuksien mukaan julkiseen käyttöön muun muassa rantareitistöjä kehittämällä.*



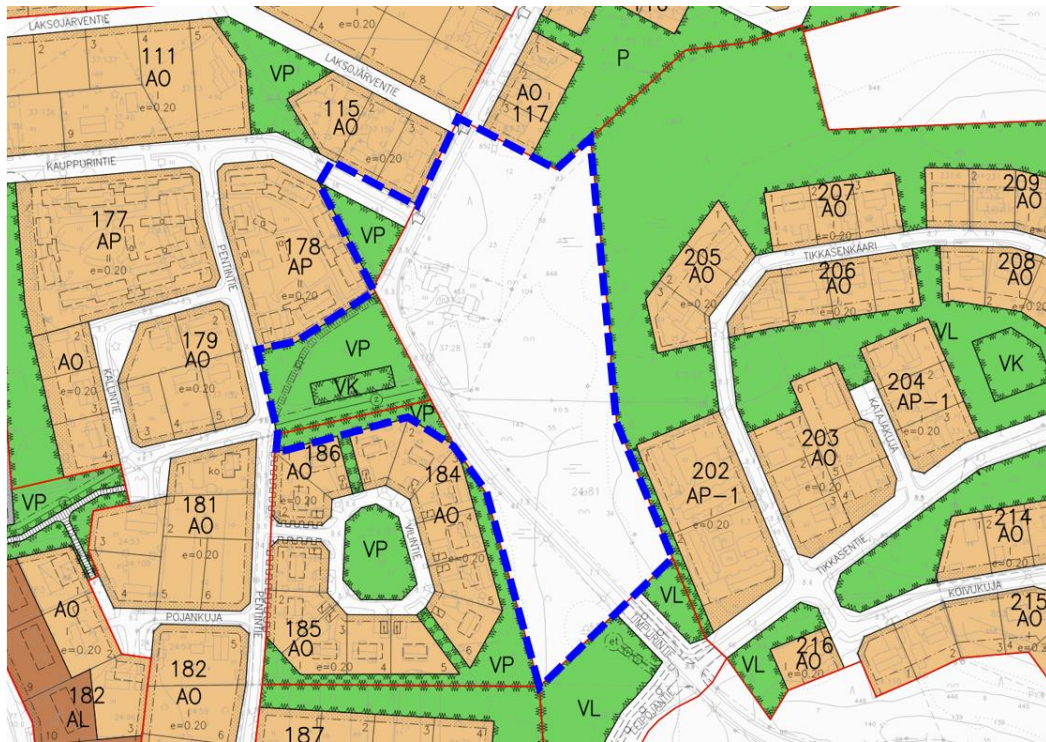
lin kuntakeskustassa tiivistämisen painopiste on kuntakeskustan ja Asemansseudun välinen alue. litylän toteuttaminen mahdollistaa vanhan valtatie 4 läheisen alueen täydennysrakentamisen.

#### 4.4 Asemakaavat

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavan länsiosan puistoalue sijoittuu 9.12.1985 hyväksytyyn asemakaavan alueelle. Alue on osoitettu puistona (VP). Alueen läpi kulkee sähkölinja.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee lin kirkonseudun asemakaava-alue ja itäpuolella Tikkasenharjun asemakaava-alue. Lähialueille sijoittuvat asemakaavat ovat eri ikäisiä. Asemakaavoissa suunnittelualueen lähialueelle on osoitettu muun muassa erillispientalojen korttelialueita (AO), puistoja (VP) ja lähivirkistysalueita (VL).

Alueen eteläpuolelle on laadittu asemakaava, jossa on mahdollistettu uuden katuyhteyden toteuttaminen valtatie 4 suunnasta Tikkasenharjuun. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa kesäkuussa 2020. Kaava on lainvoimainen.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Sinisellä katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen rajaus.

## 4.5 Muut suunnitelmat

### 4.5.1 Iin kuntastrategia 2025

Iin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kuntastrategian 19.3.2018. Strategiassa on kolme läpileikkaavaa teemaa: kestävä kehitys, digitalisaatio ja elinkeinoelämä edellä.

Kuntastrategian mahdollistava ja rohkea -osiossa todetaan rohkaisevaan maankäyttöön liittyen seuraavasti:

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

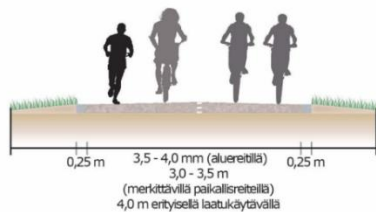
Kuntastrategiaa täydentämään on laadittu maapoliittinen ohjelma 2018-2022. Ohjelmassa on nostettu esiin muun muassa keskustaaajaman kehittäminen.

Uuden kuntastrategian laatiminen on parhaillaan käynnissä.

### 4.5.2 Iin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

Iihin on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma vuosina 2019–2020.

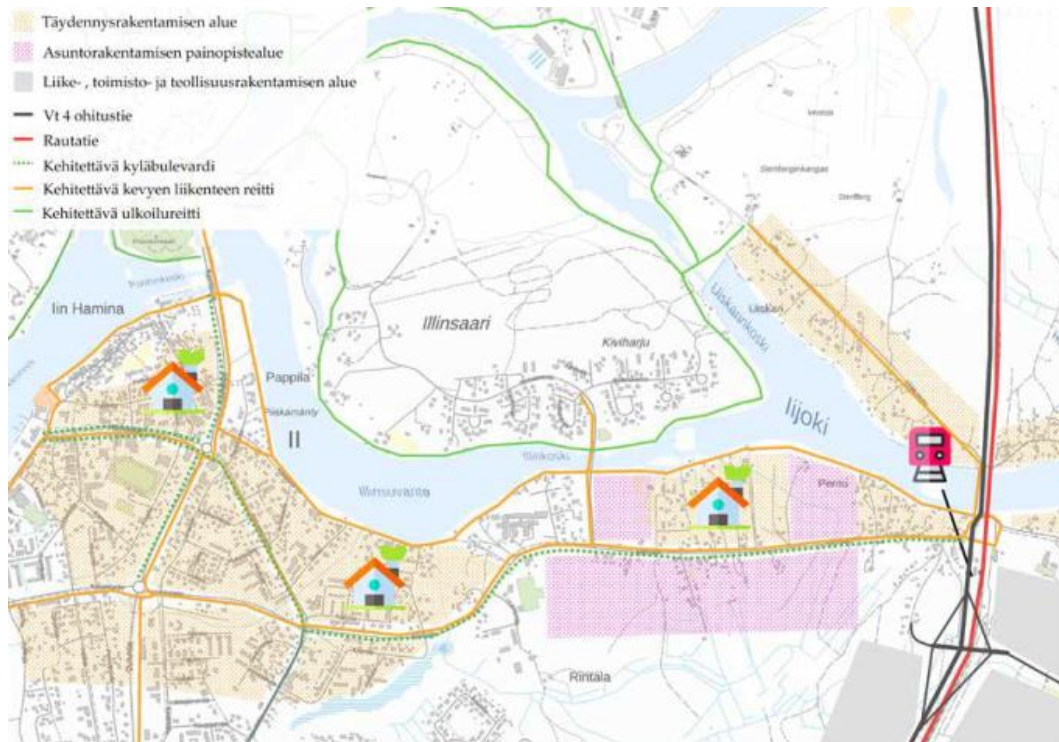
Suunnitelmassa Sorosentien/Timpurintien varteen on esitetty 3,5 leveä yhdistettyä jalkakäytävä ja pyörätie (pääosin toteuttamatta suunnittelualueen kohdalla). Lisäksi suunnitelmassa alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen 3,5 leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie (toteutettu). Lisäksi suunnitelmassa on osoitettu Sorosenttieltä/Timpurintieltä etelään päin risteävä yhdistetty 3,5 leveä jalkakäytävä ja pyörätie (toteutettu sorapintaisena).



Kuva 20. Otteita jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmasta.

#### 4.6 lin maankäytön kehityskuva 2040

lihin on laadittu syksyllä 2019 maankäytön kehityskuva, jonka tavoitevuosi on 2040. Työ laadittiin Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikössä. Kehityskuva laadittiin yhteistyössä kunnan kanssa. Työssä on esitetty muun muassa visio/yleissuunnitelma Asemakylän ja keskustan välisestä alueesta. Alueelle on esitetty täydennysrakentamista.



Kuva 21. Keskusta-Asemakylä alueen yleissuunnitelma (lin maankäytön kehityskuva 2040).

#### 4.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

lin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

#### 4.8 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia. Selvityksiä on laadittu muun muassa osayleiskaavojen ja maakuntakaavojen laatimisen yhteydessä.

Uutena perusselvityksenä kaavamutoksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys (Sweco 2020). Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Keskeinen sisältö on kuvattu osiossa 3.1.2.

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen tarve nousi esiin viereisen Leipojantien asemakaavan kaavaprosessissa. Kaavaan liittyvän viranomaisyhteistyön yhteydessä nousi esiin tarve osoittaa Timpurintien/Leipojantien maantietalue kaduksi. Muutos kunnan hallinnoimaksi katualueeksi toteutuu lopullisesti kunnan tekemän kadunpito päätöksen yhteydessä.

Asemakaavan laadinnan tarve liittyy myös vuonna 2020 hyväksytyn lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelman ja yleiskaavan toteuttamiseen.

## 5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta ja vireilletulosta 4.5.2020 § 127.

## 5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

### 5.3.1 Osalliset

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

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

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

### 5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen valmistelu- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

### 5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.5. – 12.6.2020 välisen ajan. Suunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnot ja niihin annettavat vastineet on esitetty liitteessä 4.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.2022–yy.yy.2022 välisen ajan.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.2022 – x.x.2022 välisen ajan.

#### 5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on muun muassa osoittaa nykyinen maantie (Sorosentie) kaduksi ja tutkia mahdollisuutta täydennysrakentamiseen. Asemakaavalla suunnitellaan myös alueen virkistyskäytön sekä kävelyn ja pyöräilyn ratkaisut. Suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla on voimassa olevat tai parhaillaan laadittavana olevat asemakaavat, joten tavoitteena on myös saada koko alue asemakaavoitetuksi.

#### 5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun osalta vaihtoehtoisina ratkaisuuina tutkittiin kävelyn ja pyöräilyn ratkaisuja sekä täydennysrakentamista.

Kaavaratkaisua ohjaa vahvasti alueen itäreunan kosteikko, joka ei ole rakentamisen kannalta tarkoituksenmukainen alue. Alueen rakentamatta jättäminen turvaa myös viheralueverkoston jatkuvuuden. Kosteikon vuoksi ainoat täydennysrakentamiselle soveltuvat alueet sijoittuvat Sorosentien/Timpurintien varteen. Tälle alueelle päätettiin sijoittaa kolme uutta tonttia (olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi), sillä uusilla tonteilla on pääosin myönteisiä vaikutuksia (mm. olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen, taloudellisuus, taajamakuvan kehittyminen). Täydennysrakentaminen on kunnan tavoitteiden mukaista. Tonttien osoittaminen ei oleellisesti heikennä alueen viheralueverkostoa.

Kävelyn ja pyöräilyn väylien osalta ja risteyksien osalta tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Väylä päädyttiin osoittamaan Timpurintien varteen. Sijainti tien varressa mahdollistaa sujuvan yhteyden. Ratkaisut perustuvat yleiskaavaan sekä lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmaan. Kielteisenä vaikutuksena tulevaa katualuetta joudutaan leventämään hieman verrattuna nykyiseen maatalueeseen, mikä supistaa alueelle sijoituvia kiinteistöjä.

##### 5.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** annettiin kolme lausuntoa. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot ja niihin annettavat vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toi lausunnossaan esiin tarpeen laatia asemakaavaan liittyvä luontonselvityksen tarkennus. Lausunnossa tuotiin esiin, että selvityksen yhteydessä tulee tarkistaa, onko kosteikolla viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia paikkoja. Selvityksen tarkennus on toteutettu kesällä 2020. Pohjois-Pohjanmaan museo toi rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossaan esiin, että alueella sijaitsevat rakentamiselle heikosti soveltuvat alueet on syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Pohjois-Pohjanmaan museo toi arkeologisen kulttuuriperinnön osalta esiin, ettei sillä ole huomauttamista suunnitelmasta eikä alueelle edellytetä arkeologisen inventoinnin laatimista.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin xx mielipidettä ja xx lausuntoa.

### 5.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin xx muistutusta ja xx lausuntoa.

### 5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

- Päätös kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen KH 4.5.2020 § 127
- Päätös valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun laadintaa on ohjannut olemassa oleva rakenne, itäosan vanha tulvauoma sekä alueen liikenne- ja kehittämissuunnitelmat. Kaavaratkaisussa alueen kostea itäosa jää virkistysalueeksi, jota voidaan kehittää esimerkiksi polkuverkoston toteuttamisella. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu Timpurintien varteen. Alueen länsiosaan sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaisesti puistoalueita.

Kaavaratkaisussa nykyinen maantie (Timpurintie/Sorosentie) on osoitettu kaduksi. Kadun varteen sijoittuu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Uusi yhteys sijoittuu tien itäpuolelle. Yhteys on suunniteltu niin, että sen rakentaminen pienentää mahdollisimman vähän viereisiä yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään katusuunnitelmassa.

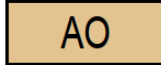
#### 6.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan neljä uutta ohjeellisen tonttijaon mukaista erillispientalotonttia. Yhdelle tontilla sijaitsee jo olemassa olevassa asuinrakennus. Tontit täydentävät nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavalla muodostuvat seuraavat tontit:

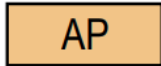
Tontti	pinta-ala	tehokkuusluku	kerroskorkeus	rakennusoikeus
Kortteli 117 tontti1	1027 m <sup>2</sup>	0.2	I	200 k-m <sup>2</sup>
Kortteli 117 tontti 2	982 m <sup>2</sup>	0.2	I	200 k-m <sup>2</sup>
Kortteli 118 tontti 1	2375 m <sup>2</sup>	0.13	I	300 k-m <sup>2</sup>
Kortteli 118 tontti 2	1410 m <sup>2</sup>	0.21	I	300 k-m <sup>2</sup>

### 6.1.2 Aluevaraukset



#### Erillispientalojen korttelialue.

Kaavassa on osoitettu kaksi uutta erillispientalotonttia. Tontit sijoittuvat olemassa olevien erillispientalotonttien jatkoksi. Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeus on I.



#### Asuinpientalojen korttelialue.

Kaavassa on osoitettu kaksi asuinpientalotonttia. Toisella tontilla sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus. Eteläisempi tontti on rakentamaton. Alueelle on mahdollista toteuttaa omakotitalojen lisäksi myös esimerkiksi kytkettyjä pientaloja. Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeus on I.



#### Lähivirkistysalue.

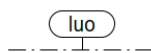
Asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi lukuun ottamatta läpi kulkevaa katuyhteyttä sekä olemassa olevaa yhdistettyä jalkakäytävää ja pyörätietä.



#### Puisto.

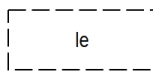
Merkinnällä on osoitettu Timpurintien länsipuoleiset asemakaavan muutosalueen keskiosaan ja pohjoisosaan sijoittuvat viheralueet. Merkinnät ovat voimassa olevan kaavan mukaiset, mutta rajoja on paikoin hieman tarkistettu katualueiden laajentamisen vuoksi. Alueet on tarkoitettu puistomaisesti toteutettaviksi viheralueiksi. Keskiosan puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkipaikka.

Muut keskeiset merkinnät:



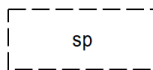
#### Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu arvokkaana luontokohteena rajatut ympäristöstään erottuvat luonnontilaisen kaltaiset suot. Merkinnät perustuvat laadittuun luontoselvitykseen.



#### Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

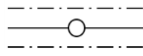
Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen länsiosaan ohjeellinen sijainti leikkipuistolle.



#### Ohjeellinen säilytettävän puuston alue.

Merkinnällä on osoitettu männikkö Tikkasenharjuun kulkevan yhdistetyn jalkakäytävän/pyörätien pohjoispuolella. Alueelle sijoittuu korkeita mäntyjä, jotka lisäävät ympäristön viihtyisyyttä.

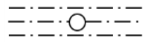




**Johtoa varten varattu alueen osa.**

**z=sähköjohto**

Merkinnällä on osoitettu olemassa oleva sähköjohto suoja-alueineen.



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**v=vesijohto j=jätevesi**

Merkinnällä on osoitettu suunniteltu uusi vesijohto ja jätevesiviemäri. Suunnittelut johdot sijoittuvat katualueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

### 6.1.3 Asemakaavamääräykset

Ympäristön korkeaan laatuun ohjataan asemakaavamääräysten avulla. Kaavassa on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

*Rakentamisessa tulee rakennusten ulkonäön, teknisten vaatimusten ja toiminnallisuuden suhteen sekä muutoin noudattaa yleistä hyvää rakennustapaa (MRL 117 §). Rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä.*

*Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaa ympäristöä mukailevaa.*

*AO-korttelialueilla saa olla kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/3 tontin pinta-alasta. Tonteilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä pois omalla tontilla. Mikäli alueella on hulevesijärjestelmä, tulee siihen liittyä.*

## 6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös luontoselvityksen suositukset sekä viranomaisten lausunnoissa esiin tuomat huomioitavat asiat.

## 6.3 Kaavan vaikutukset

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

### 6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavassa on osoitettu uusia nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäviä tontteja. Uudet tontit sijaitsevat palvelujen läheisyydessä olemassa olevan rakenteen sisällä. Alueella on pitkälti valmis infrastruktuuri.

Kaava tukee kestäväään yhdyskuntarakenteeseen oleellisesti vaikuttavan viheralueverkoston säilymistä. Uudet tontit pienentävät viheralueita ainoastaan vähäisessä määrin. Mikäli tontit sijoitetaisiin rakentamattomalle alueelle, olisi viheralueiden pinta-alan väheneminen todennäköisesti suurempi.

Kaava tukee kestävään yhdyskuntarakenteen kehittymistä myös mahdollistamalla osaltaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen. Muilta osin kaavalla ei merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia.

### 6.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava tukee viihtyisän elinympäristön kehittämistä. Uuden rakentamisen laatu on varmistettu kaavamääräysten avulla. Uudet tontit sijoittuvat viheralueen reunalle. Kaavassa on osoitettu laajasti virkistysaluetta, puistoalueita sekä polkuverkostoa. Virkistysalueiden säilymisellä on merkitystä ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Polkuverkoston rakentaminen parantaa toteutuessaan ihmisten elinoloja ja asumisviihtyvyyttä. Kaavassa on osoitettu myös ohjeellinen varaus leikkikentälle. Suurelta osin kaava toteaa nykytilanteen. Näiltä osin kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, mutta kaava kuitenkin turvaa osaltaan nykytilanteen säilymisen.

### 6.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kestävään liikkumisen edistämiseen

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen liikenneolosuhteisiin. Asemakaavassa aiemmin ELY-keskuksen hallinnoima maantie on osoitettu kunnan katualueeksi. Lopullisesti muutos toteutetaan kadunpito päätöksellä. Kaavalla myös osaltaan mahdollistetaan uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen, joten kaava parantaa kestävään liikkumisen olosuhteita. Kaavaratkaisussa on huomioitu kuntaan laadittu jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma. Yhteyksien talvikunnossapitoon on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

Kaava parantaa vähäisessä määrin myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteessa alueelta on matkaa lähimmillä joukkoliikenteen pysäkillä 400–600 metriä. Joukkoliikenteen kehittämisen näkökulmasta myös kaavaratkaisua tehokkaampi rakenne olisi perusteltu, mutta alueen maaperä ja luontoarvot rajoittavat alueen lisärakentamista. Useissa tutkimuksissa on todettu, että asukastiheyden tulisi olla vähintään 20 asukasta hehtaarilla, jotta henkilöautoliikenteen kanssa kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestäminen olisi mahdollista. Tällaiseen tiheyteen ei yllä suunnittelualueen läheisyydessä kaavan toteutumisen jälkeen.

Kunnan tavoitteena on avata rautatieasema uudelleen henkilöliikenteelle. Kaava tukee junaliikenteen kehittämismahdollisuuksia tiivistämällä keskustaajamaa vähäisessä määrin. Alueelta on kuitenkin etäisyyttä rautatieasemalle noin kolme kilometriä, joten liityntäyhteyksiä aseman suuntaan on tärkeä kehittää.

### 6.3.4 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaava ei vaaranna maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Kaavassa osoitetaan ainoastaan vähäisessä määrin uutta asumista. Uusi rakentaminen on luonteeltaan alueelle sopivaa.

Kaava muuttaa alueen ilmettä taajamamaisempaan suuntaan, sillä kaavassa on osoitettu kolme kokonaan uutta asuintonttia. Uusi rakentaminen voi laadukkaasti toteutettuna myös kohentaa alueen ilmettä.

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

### **6.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin myönteisiä, sillä asemakaava mahdollistaa alueen läpi kulkevan vihervyöhykkeen säilymisen. Uudet tontit pienentävät alueen metsäpinta-alaa vähäisessä määrin.

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksen suositukset. Luontoselvityksessä esiin nostetut tulvauoma-alueet on osoitettu kaavaratkaisussa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Timpurintien varteen osoitettu uusi yhdistetty jalkakäytävä/pyörätie pienentää tulvauoman aluetta vähäisessä määrin.

### **6.3.6 Vaikutukset muinaisjäännöksiin**

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

### **6.3.7 Taloudelliset vaikutukset**

Sorosentien/Timpurintien muuttaminen kaduksi lisää kunnalle aiheutuvia kustannuksia, mutta vähentää osaltaan ELY-keskuksen tienpidosta aiheutuvia kustannuksia.

Uuden kävelyn ja pyöräilyn yhteyden rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Kustannuksia syntyy myös muun muassa alueella sijaitsevan pumppaamon mahdollisesta siirtämisestä. Toisaalta kävelyn ja pyöräilyyn panostaminen näkyy pienempinä ajoneuvoliikenteen infrastruktuuriin kohdistuvina menotarpeina. Kävely ja pyöräily lisäävät myös ihmisten hyvinvointia ja vaikuttavat kansanterveyteen myönteisesti. Uuden yhteyden rakentamiseen on myös mahdollista hakea erilaisia avustuksia.

Uusien asuintonttien osoittaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään on taloudellisesti kestävä.

### **6.3.8 Ilmastovaikutukset**

Kaava mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen, millä on positiivisia ilmasto-vaikutuksia. Kaava tukee vähäisessä määrin myös joukkoliikenteen olosuhteiden kehittämistä.

Viheralueiden osoittaminen parantaa osaltaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumista. Kaavassa on annettu myös hulevesiä koskeva kaavamääräys, mikä tukee ilmastonmuutoksen aiheuttamiin lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin varautumista.

Alueelle sijoittuva uusi rakentaminen ja uusien väylien toteuttaminen myös lisää hiilidioksidipäästöjä vähäisessä määrin. Rakentamisen päästöt riippuvat monelta osin rakennussuunnitteluvaiheesta tehtävistä ratkaisuista. Uuden pyörätien rakentamisen yhteydessä joudutaan poistamaan olemassa olevaa puustoa. Rakentamisen yhteydessä on tärkeä istuttaa uutta puustoa kaadettavien puiden tilalle.

#### **6.4 Ympäristön häiriötekijät ja mahdolliset riskitekijät**

Kaava-alueella kulkevaa sähkölinjaa lukuun ottamatta alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriö- tai riskitekijöitä. Alueen eteläosassa sijaitsee maanlajityspaikka. Kaavassa ei ole osoitettu uutta rakentamista maanlajityspaikan läheisyyteen.

#### **6.5 Nimistö**

Kaavassa aiemmin Sorosentie -niminen tieosuus on nimetty Timpurintieksi tieyhteyden pohjoisosan mukaisesti.

#### **6.6 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin**

##### **6.6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

###### 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.

-> Asemakaavalla vahvistetaan lin tonttitarjontaa. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne tukee myös yritystoiminnan kehittämistä.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

-> Asemakaavalla eheytetään alueen yhdyskuntarakennetta osoittamalla uusia tontteja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

-> Asemakaavassa osoitetut kävelyn ja pyöräilyn väylät ja polkuverkostot edistävät kävelyä ja pyöräilyä. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen edistää joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

###### 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.

-> Sään ääri-ilmiöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavassa on annettu muun muassa hulevesiä koskeva kaavamääräys.

###### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

-> Viheralueverkoston jatkuvuus on turvattu kaavaratkaisussa. Kaavassa on otettu huomioon luontoselvityksen suositukset. Täydennysrakentamisen varatut alueet pienentävät viheralueita vain vähäisessä määrin.

### 6.6.2 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos tukee maakuntakaavan taajamatoimintojen alue -merkinnän mukaista kehittämistä muun muassa mahdollistamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen.

Kaavamuuotos ei vaaranna maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja.

### 6.6.3 Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutos tukee voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden saavuttamista. Uudet asuinrakentamisen alueet on osoitettu yleiskaavassa osoitetuille asuntoalueille (A). Kaavassa on huomioitu yleiskaavan kevyen liikenteen reitti sekä ulkoilureitti -merkinnät. Kaavassa on huomioitu myös yleiskaavan virkistysalue -merkintä (V).

Asemakaavan muutos tukee valmisteilla olevan strategisen yleiskaavan kaavaluonnoksessa esitetyjä tavoitteita.

### 6.6.4 Suhde kuntastrategiaan ja maapoliittiseen ohjelmaan

Asemakaava tukee kuntastrategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteita muun muassa mahdollistamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen sekä alueen yleisilmeen kohentumisen.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuuotoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

Alueen uudet kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä reitit suunnitellaan tarkemmin omissa suunnitteluprosesseissaan.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan.

Maantien muutos kaduksi toteutuu kunnan tekemän kadunpito päätöksen myötä. Muutokseen liittyvistä yksityiskohdista sovitaan omassa prosessissaan.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Oulussa 31.5.2022



Jaakko Raunio, FM, YKS-666  
Sweco