

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, VALMISTELUVAIHE

26.8.2020

### Iin kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppatien alueella

- Kortteli 180, korttelin 176 tontit 2 ja 3 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueet



---

---

---

## Käsittelyvaiheet

Päätös vireilletulosta	22.6.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	1.7.–31.7.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	xx.xx.2020-xx.xx.2020
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (MRA 27 §)	xx.xx.2020-xx.xx.2020
Hyväksyminen, kunnanhallitus	xx.xx.2020
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	xx.xx.2020
VAIHE	PÄIVÄYS

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavamuutoksen 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	Tavoitteet.....	3
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.2.1	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.2.2	Luonnonympäristö.....	5
3.2.3	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	7
3.2.4	Rakennettu ympäristö .....	9
3.2.5	Muinaismuistot.....	10
3.2.6	Maanomistus .....	10
3.2.7	Liikenne ja tekninen huolto .....	11
3.2.8	Ympäristön häiriötekijät .....	12
<b>4</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>13</b>
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
4.2	Maakuntakaava.....	13
4.3	Yleiskaava .....	16
4.4	Asemakaavat.....	17
4.5	Muut suunnitelmat.....	17
4.5.1	Iin kuntastrategia 2025 ja maapoliittinen ohjelma 2018-2022 .....	17
4.5.2	Iin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma .....	18
4.5.3	Leipojantien katusuunnitelma .....	19
4.6	Rakennusjärjestys ja pohjakartta .....	19
4.7	Asemakaavan perusselvitykset .....	19
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>19</b>
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	19
5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	20
5.3.1	Osalliset .....	20

---

5.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
5.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	20
<b>5.4</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>21</b>
<b>5.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....</b>	<b>21</b>
5.5.1	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	21
5.5.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	21
5.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset.....	21
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Asemakaavaratkaisu.....</b>	<b>21</b>
6.1.1	Kaavan rakenne .....	21
6.1.2	Mitoitus .....	22
6.1.3	Aluevaraukset .....	22
6.1.4	Asemakaavamääräykset .....	23
<b>6.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen .....</b>	<b>23</b>
<b>6.3</b>	<b>Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>23</b>
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	24
6.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	24
6.3.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	24
6.3.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	24
6.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
6.3.6	Vaikutukset muinaisjäänneksiin .....	24
6.3.7	Taloudelliset vaikutukset .....	24
6.3.8	Ilmastovaikutukset.....	24
<b>6.4</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät ja mahdolliset riskitekijät .....</b>	<b>25</b>
<b>6.5</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>25</b>
<b>6.6</b>	<b>Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin .....</b>	<b>25</b>
6.6.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	25
6.6.2	Suhde maakuntakaavaan.....	25
6.6.3	Suhde yleiskaavaan.....	25
6.6.4	Suhde kuntastrategiaan.....	25
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>26</b>
<b>7.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....</b>	<b>26</b>
<b>7.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>26</b>
<b>7.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>26</b>

---

## **Kaavakartta**

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000 26.8.2020  
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta

## **Liitteet:**

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy)	xx.xx
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.6.2020 (päiv. 24.8.2020)
Liite 3. Vastineet valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen	xx.xx.2020
Liite 4. Vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen	xx.xx.2020

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

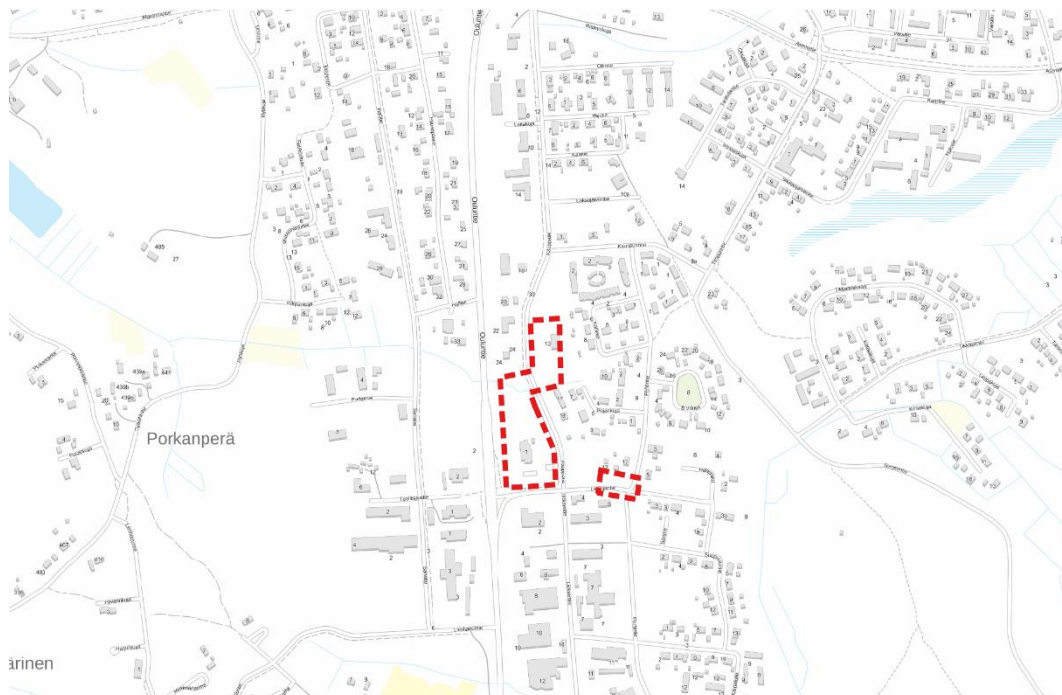
Kaavan nimi: Iin kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppatien alueella – korttelin 176 tontit 2 ja 3, kortteli 180 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueet.

Asemakaavalla muodostuu Iin kirkonseudun asemakaava-alueen kortteli 180 ja korttelin 176 tontti 2 sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja suojaviheralueet.

Suunnittelutyön organisointi: kaavan laadinnasta vastaa Sweco Ympäristö Oy:n Oulun toimisto yhteistyössä kunnan kanssa.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajamassa kuntakeskustan eteläreunalla lilaakson alueella valtatie 4 läheisyydessä. Suunnittelualue koostuu kahdesta, lähellä toisiaan sijaitsevasta osa-alueesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (kartta © maanmittauslaitos). Rajaus on esitetty myös selostuksen kansissa.

### 1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Suuremman osa-alueen osalta asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavaa vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta ja kiinteistörajoja sekä tonttien kysyntäilannetta. Alueella sijaitsevan korttelin 180 pohjoispuoliselle tontille on alustavasti suunnitteilla toimitila-/varastorakentamista.

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 23.3.2020 päätös asemakaavamuutoksen vireilletulosta
- 1.7.-31.7.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- x.x.2020-x.x.2020 Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2019 § x
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2019 § x

### 2.2 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueen kaavaratkaisut säilyvät perusratkaisuiltaan pääosin ennallaan. Suuremman osa-alueen korttelin 180 korttelialueiden rajauksia on tarkistettu siten, että huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH) on laajennettu pohjoisosasta voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen (KL) alueelle vallitsevan maaomistustilanteen mukaisesti. Liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintä on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Toimitilarakennusten korttelialuetta taas on laajennettu pohjoispuolelle puiston (VP) alueelle siten että alueelle on mahdollista toteuttaa suunniteltua toimitila-/varastorakentamista. Kokonaisuutena toimitilarakennusten korttelialueen pinta-alaksi muodostuu noin 2458 m<sup>2</sup>. Puiston pinta-ala supistuu muutoksessa noin 710 m<sup>2</sup>.

Korttelin 176 tonttijako on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Alueen kaavamerkintänä on säilytetty teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Pienemmällä osa-alueella asemakaavaa on tarkistettu siten, että Leipojantien katualuetta on laajennettu yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toteuttamisen vuoksi. Muutos on vähäinen.

Kaavamuutoksessa on tehty myös teknisiä tarkistuksia, siten että korttelien rajat ja kiinteistörajat vastaavat paremmin toisiaan.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja se on kulloitettu voimaan. Asemakaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.

Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie on suunniteltu tarkemmin katusuunnitelmassa.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Tavoitteet

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

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



*Kuva 2. Suunnittelualueen läntisen osa-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvaa varastorakentamista. Vastaavanlaista rakentamista on suunnitteilla myös asemakaavan muutosalueelle.*

#### 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa kuntakeskustan eteläreunalla lilaakson alueella valtatie 4 läheisyydessä. Suunnittelualue koostuu kahdesta, lähellä toisiaan sijaitsevasta osa-alueesta. Suuremmalla osa-alueella sijaitsee huoltoasema- ja teollisuus-/toimitilarakentamista. Alue on osin rakentamaton. Alueen läpi kulkeva Kauppatie on alueen keskeinen liikenneväylä.

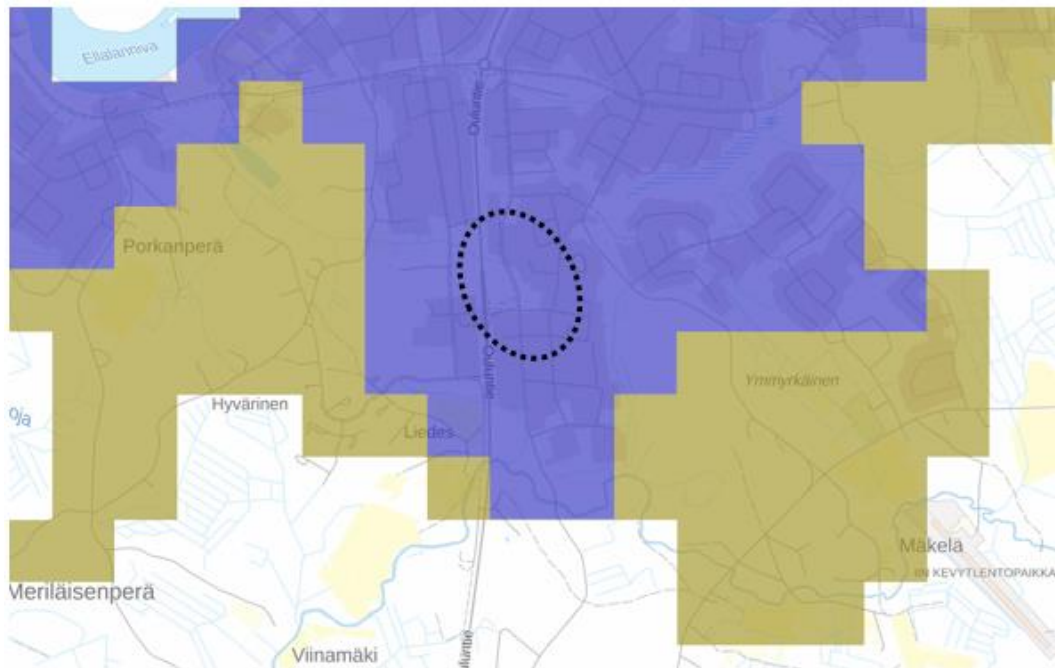


*Kuva 3. Kauppatien alueen yleisilmettä. Kauppatien varressa kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.*

Pienempi osa-alue sijoittuu Leipojantien varteen. Alueelle on suunnitteilla yhdistetyn jalkakäytävän/pyörätien rakentaminen. Alueiden pinta-ala on yhteensä noin 2,7 hehtaaria (2,4 ha ja 0,3 ha). Rajaukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

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

Suunnittelualue on SYKEN YKR-aineiston mukaista taajama-aluetta. Suunnittelualue on luonteeltaan tiheää taajamaa (kuva 4).



Kuva 5. 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).

### 3.2.2 Luonnonympäristö

Läntisen osa-alueen keskiosassa ja itäisellä osa-alueella sijaitsee metsäistä maastoa (kuvat 6 ja 7). Metsät ovat sekametsää.

Asemakaavan muutosalueelle ei ole tehty luontoselvitystä asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu arvokkaita luontokohteita.



*Kuva 6. Läntisen osa-alueen metsäistä maastoa Shell-huoltoaseman pysäköintialueen vieressä.*



*Kuva 7. Itäisen osa-alueen metsäistä maastoa. Kadun varteen on suunnitteilla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.*

### Vesistöt ja tulva

Pieniä oja lukuun ottamatta suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Merkittävin oja kulkee läntisen osa-alueen keskiosassa itälänsisuuntaisesti. Oja laskee Iijokeen. Muilta osin alue kuuluu Liesojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualue ei ole tulvauhan alaista aluetta.

### 3.2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

#### Suurmaisema

Ii 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.

#### Lähimaisema

Alueen lähimaisessa korostuu teollisuus- ja toimitilarakentaminen. Läntisen osa-alueen ilmeeseen vaikuttaa myös viereinen valtatie 4 ja huoltoaseman piha-alue pysäköintipaikkoineen. Alueella on myös puustoa ja viheraluetta lisäämässä viihtyisyyttä. Alueen yleisilme on kuitenkin osin kesken-eräisen ja viimeistelemättömän oloinen. Itäisen osa-alueen ympäristössä sijaitsee omakotitalovaltaista asuinalueita.

#### 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 ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alue pohjoispuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Iijoen suiston kulttuurimaisemat). Ote alueen kuvauksen arviointitekstistä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla -raportista: *”Iijokisuisto 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

Suunnittelualueen kummatkin osa-alueet ovat tasaisia. Alueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Maasto laskeutuu hieman itään päin mentäessä.



Kuva 9. Rinnevarjoste suunnittelualueelta (MML Paikkatietoikkuna, haettu 1.7.2020).





Kuva 11. Läntisellä osa-alueella sijaitsee Shell-huoltoasema.

#### Arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

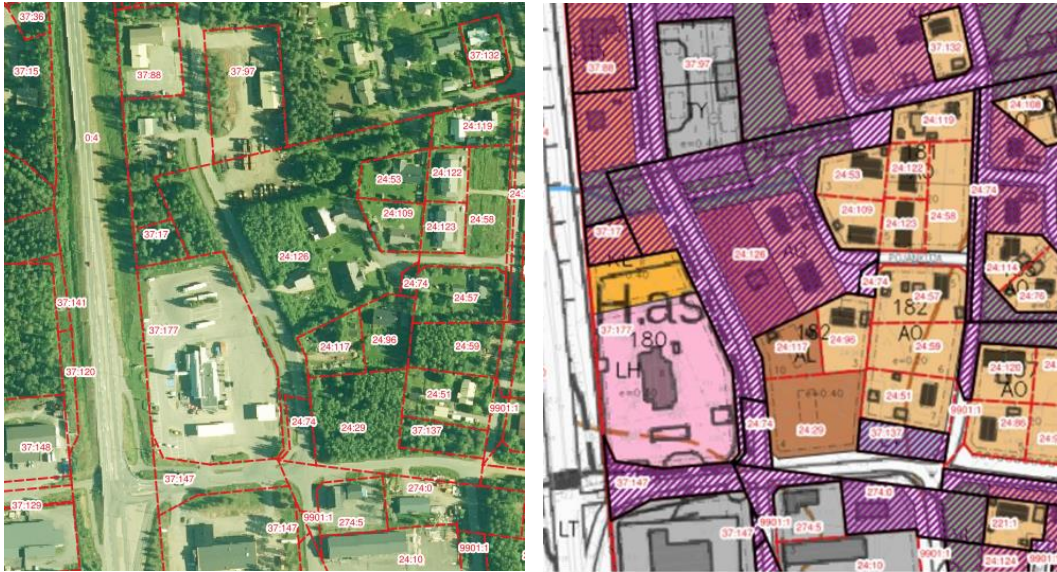
#### 3.2.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. *(tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 3.7.2020).*

#### 3.2.6 Maanomistus

Alue on suurelta osin lin kunnan omistuksessa. Alueelle sijaitsevat korttelialueet ovat pitkälti yksityisomistuksessa. Itäisen osa-alueen omistaa kokonaan kunta.





Kuvat 12 ja 13. Alueen kiinteistöjaotus (ortokuva © maanmittauslaitos) sekä kunnan omistamat alueet (violetilla).

### 3.2.7 Liikenne ja tekninen huolto

Alueella sijaitsee kaksi katuyhteyttä: Leipojantie sekä tieltä pohjoiseen risteävä Kauppatie. Leipojantie kulkee asemakaavan muutoksen itäisen osa-alueen läpi. Tie risteää pohjois-eteläsuuntaisen Pentintien kanssa. Kauppatien varressa sijaitsee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tie on lin keskustan läheisen alueen tärkeimpiä väyliä. Tien varressa sijaitsee runsaasti palveluja ja työpaikkoja.

Alueen läheisyydessä kulkee valtatie 4. Tielle on suunniteltu uusi taajaman kiertävä linjaus itäpuolelle, mutta toistaiseksi yhteyttä ei ole toteutettu. Joukkoliikenteen reitit kulkevat valtatie pitkin.

Pentintien alueella kulkee viemäri ja vesijohto.

### 3.2.8 Ympäristön häiriötekijät

Vieressä sijaitseva valtatie 4 aiheuttaa liikennemelua alueelle. Vaikutuksia vähentää alueen kohdalla oleva 60 km/h nopeusrajoitus.

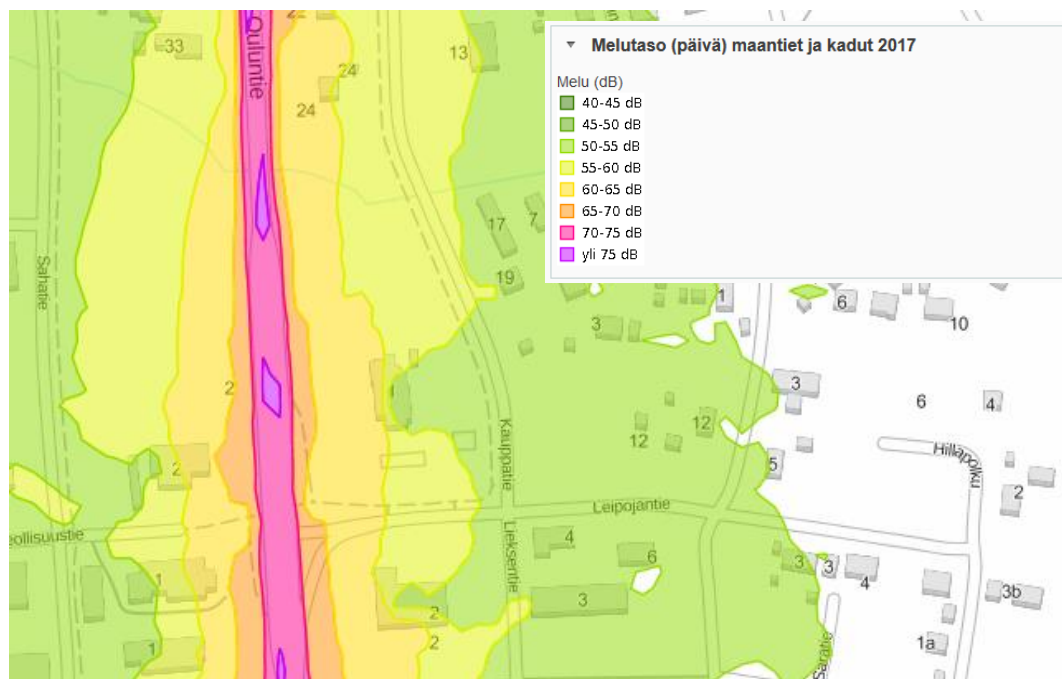
Alueelle ei ole tehty asemakaavan laadinnan yhteydessä erillistä meluselvitystä. Yleiskaavassa on osoitettu 55 db melualueen raja (viereinen kuva 12).

Alla olevassa kuvassa 15 on kuvattu melun leviämistä päiväaikaan vuonna 2017.

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992) ei sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.



Kuva 14. Yleiskaavan mukainen melualue.



Kuva 15. Melutaso 2017 (Ote MML paikkatietoikkunasta, haettu 31.7.2020).

## 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.

#### ***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.*

##### *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

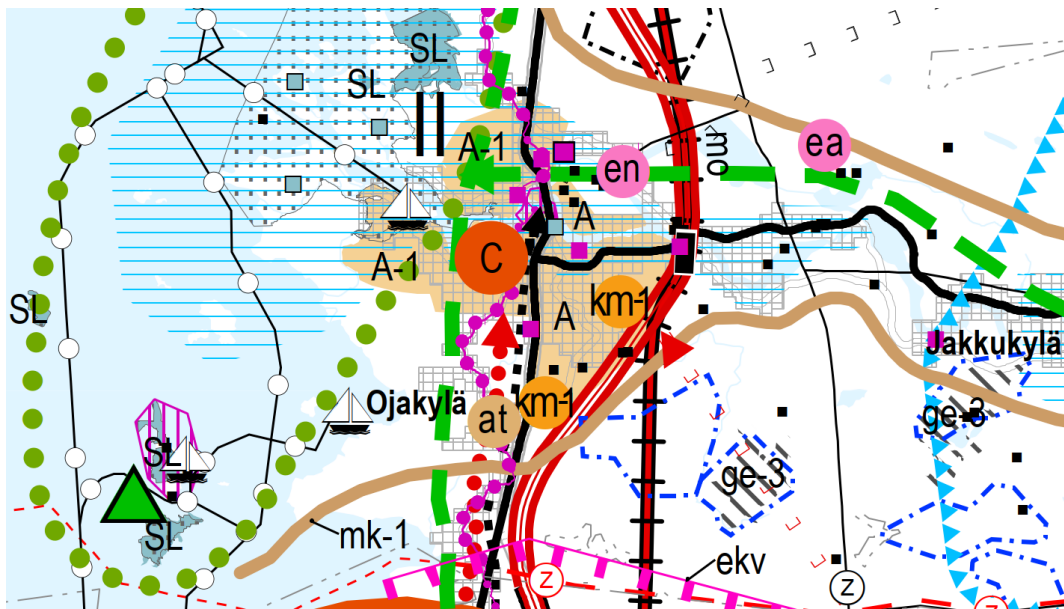
Vuonna 2005 hyväksyttyä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

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 (voimassa). Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§ 231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi 29.4.2020 kaavasta tehdyt valitukset.

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

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



Kuva 16. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 15.6.2020)

Keskeiset aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät suunnittelumääräyksineen:

**A**
**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)**

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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuukseksi. 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.

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

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maataloutta 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 luontomatkailevuvyöhykkeenä. 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.

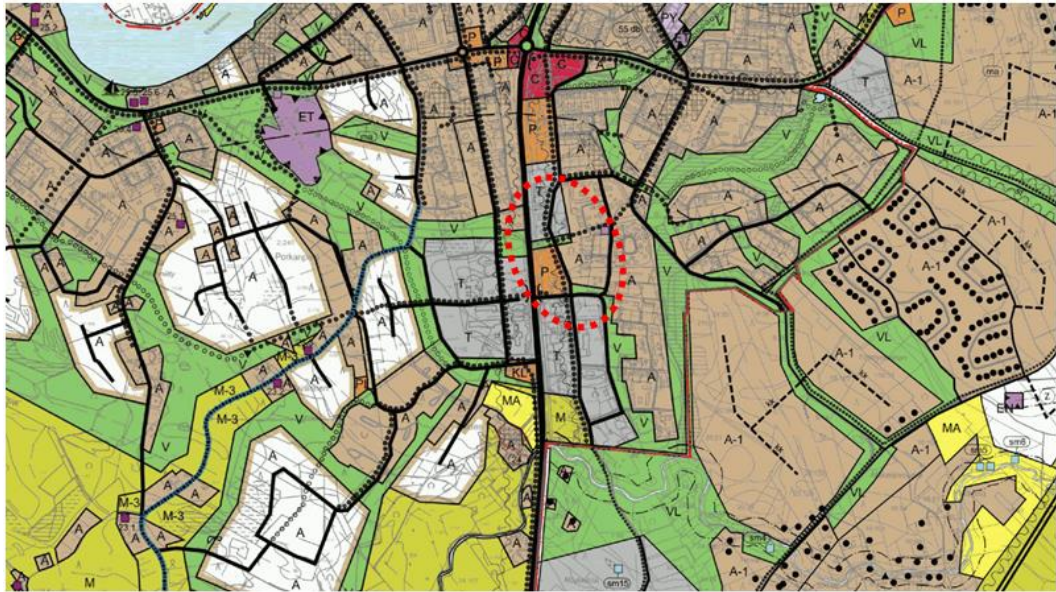
**Suunnittelumääräykset:**

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.


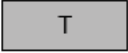

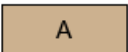

### 4.3 Yleiskaava

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



Kuva 17. Ote keskustaajaman osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Keskeiset aluetta koskevat yleiskaavan merkinnät määräyksineen:

	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle tulee laatia asemakaava.
	VIRKISTYSALUE.
	ASUNTOALUE.
	KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.

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

#### 4.4 Asemakaavat

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

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



Kuva 18. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Ote asemakaavayhdistelmästä. Tummanpunaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräiset rajaukset.

#### 4.5 Muut suunnitelmat

##### 4.5.1 lin kuntastrategia 2025 ja maapoliittinen ohjelma 2018-2022

lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kuntastrategian 19.3.2018. Strategiassa on kolme läpileikkaavaa teemaa: kestävä kehitys, digitalisaatio ja elinkeinoelämä edellä. Elinkeinoelämä edellä -osiossa todetaan muun muassa seuraavaa: *”lihin on tervetullutta niin perinteisten kuin kehittyvienkin alojen yritystoiminta ja tiloja on tarjolla ketterästi myös pienille tulijoille”*.

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

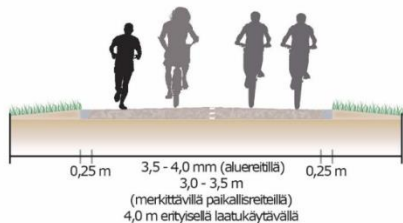
lissä kaavoitetaan reippaasti ja ennakoivasti hyödyntäen kaavoituksen profilointia. Maankäytön suunnittelu ja maanhankinta tukevat kasvavia asumisen ja palvelujen keskuksia. Etelä-lilaakson alueelle on rakentunut monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus, joka hyötyy uuden nelostien liittymästä. 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 ja liiketonttitarjonnan monipuolistaminen.

#### 4.5.2 lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

lihin on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma.

Asemakaavan suunnittelualueelle ja alueen läheisyyteen suunnitelmassa on osoitettu 3,5 leveät yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet Leipojantien, Kauppatien ja Pentintien varsiin.

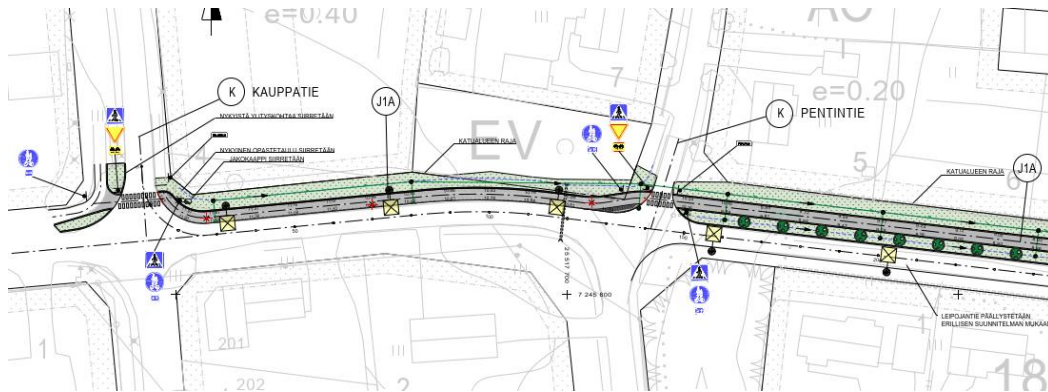


Kuva 19. Otteet jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmasta (lin kunta 2020).



#### 4.5.3 Leipojantien katusuunnitelma

Leipojantien varteen on laadittu katusuunnitelma, joka mahdollistaa uuden yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toteuttamisen tien varteen. Asemakaavan muutosalueella uusi yhteys sijoittuu pieneltä osin itäiselle osa-alueelle ja sivuaa läntistä osa-aluetta.



Kuva 20. Ote katusuunnitelmaluonnoksesta.

#### 4.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

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

Alueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

#### 4.7 Asemakaavan perusselvitykset

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

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve on noussut esiin alueelle rakennettavan uuden yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien sekä alueelle suunnitella olevan uudisrakentamisen myötä. Alueen kiinteistörajat ja tonttien rajat eivät kaikilta osin vastaa toisiaan. Myös kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on nostettu esille tarve arvioida vanhojen asemakaavojen päivittämistarvetta ja päivittää kaavoja tarpeellisilta osin.

### 5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta ja vireilletulosta 22.6.2020 § 173.

### 5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### 5.3.1 Osalliset

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

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

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

#### 5.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.7.–31.7.2020 välisen ajan. Suunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä tai lausuntoja. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti, ettei kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.–yy.yy.2020 välisen ajan.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.20xx – x.x.20xx välisen ajan.

#### 5.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

Kaavaan liittyen ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelua.

## 5.4 Asemakaavan tavoitteet

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

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

## 5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja luonteeltaan tekninen, joten kaavamutoksen yhteydessä ei ole tutkittu tarkemmin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Alue on pääosin rakentunut. Asemakaavan perusratkaisut säilyvät kaavamutoksessa ennallaan.

### 5.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä xx-xx – xx.xx välisen ajan.

### 5.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä xx-xx – xx.xx välisen ajan.

### 5.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta ja vireilletulosta 22.6.2020 § 173.

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Asemakaavaratkaisu

#### 6.1.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa alueen kaavaratkaisut säilyvät perusratkaisuiltaan pääosin ennallaan. Suuremman osa-alueen korttelin 180 korttelialueiden rajauksia on tarkistettu siten, että huolto-asemarakennusten korttelialuetta (LH) on laajennettu pohjoisosasta voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen (KL) alueelle vallitsevan maaomistustilanteen mukaisesti. Liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintä on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Toimitilarakennusten korttelialuetta taas on laajennettu pohjoispuolelle puiston (VP) alueelle siten että alueelle on mahdollista toteuttaa suunniteltua toimitila-/varastorakentamista. Kokonaisuutena toimitilarakennusten korttelialueen pinta-alaksi muodostuu noin 2458 m<sup>2</sup>. Puiston pinta-ala supistuu muutoksessa noin 710 m<sup>2</sup>.

Korttelin 176 tonttijako on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Alueen kaavamerkintänä on säilytetty teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Pienemmällä osa-alueella asemakaavaa on tarkistettu siten, että Leipojantien katualuetta on laajennettu yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toteuttamisen vuoksi. Muutos on vähäinen.

Kaavamuutoksessa on tehty myös teknisiä tarkistuksia, siten että korttelien rajat ja kiinteistörajat vastaavat paremmin toisiaan.

#### 6.1.2 Mitoitus

Korttelin 180 osalta voimassa olevan kaavan rakennusoikeuksia ja kerroskorkeuksia ei ole muutettu. Rakennusoikeudet on määritetty tehokkuusluvun mukaan. Kummankin tontin tehokkuusluku on 0.3 ja kerroskorkeus II.

Korttelissa 176 on yhdistetty kaksi ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia. Muodostuvan uuden tontin 2 tehokkuusluku on 0.3 ja kerroskorkeus II.

Kaavamuutoksella muodostuvat seuraavat ohjeellisen tonttijaon mukaiset tontit:

Tontti	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Tehokkuusluku	Rakennusoikeus
Kortteli 176 tontti 2	TY	5972 m <sup>2</sup>	0.3	1792 k-m <sup>2</sup>
Kortteli 180 tontti 1	KTY	2458 m <sup>2</sup>	0.3	737 k-m <sup>2</sup>
Kortteli 180 tontti 2	LH	12778 m <sup>2</sup>	0.3	3833 k-m <sup>2</sup>

#### 6.1.3 Aluevaraukset

##### LH Huoltoaseman korttelialue

Merkinnällä on osoitettu nykyinen huoltoaseman alue. Korttelialuetta on laajennettu pohjoisosastaan. Aluetta on supistettu lounaisosastaan vähäisessä määrin vallitsevan kiinteistönomistustilanteen mukaiseksi.

##### KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue -merkintä (KL) on muutettu merkinnäksi KTY alueelle suunnitteilla olevan toiminnan mukaisesti. Korttelialuetta on laajennettu pohjoispuoliselle puistoalueelle.

**TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen alue. Tonttijako on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

##### VP Puisto

Puistoalueet pohjautuvat voimassa olevaan asemakaavaan. Valtatien 4 varressa sijaitseva puisto-alue supistuu hieman korttelin 180 laajentamisen myötä.

#### **EV Suojaviheralue**

Suojaviheralue sijoittuu Leipojantien ja Pentintien kulmaukseen voimassa olevan kaavan mukaisesti. Alueen rajausta on tarkennettu katusuunnitelmaan pohjautuen alueelle suunnitteilla olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien vuoksi.

#### **Katualueet**

Kaavassa on osoitettu olemassa oleva katualueet voimassa olevan kaavan mukaisesti. Katualueen rajoihin on tehty vähäisiä tarkistuksia kiinteistöjaotustilanteen mukaisesti. Leipojantien katualueetta on laajennettu suojaviheralueen kohdalla katusuunnitelmaan pohjautuen.

Korttelin 176 eteläpuolella sijaitsevan puiston läpi kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Yhteyttä ei toistaiseksi ole toteutettu.

#### **6.1.4 Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa on annettu seuraavat kaavamääräykset:

*Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.*

*Korttelialueilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niillä rakentamatta jäävillä korttelin osilla, joita ei käytetä liikkumiseen tai pysäköintiin.*

*Tontin pintamateriaaleista osan tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä pitää viivytellä tontilla.*

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

## **6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen**

Laadukkaan ympäristön toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla.

## **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

Kaavalla ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Kaavamuutos tukee keskustaajaman kehittämistä mahdollistamalla osaltaan liikenneolosuhteiden kehittämisen sekä Kauppapattien varren täydennysrakentamisen.

### 6.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hyvän elinympäristön toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla. Alueen palvelujen kehittyminen ja taajamaan sijoittuvat uudet työpaikat tukevat hyvän elinympäristön muodostumista. Suurelta osin kaava toteaa nykytilanteen, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

### 6.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos tukee osaltaan kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteeseen kohdistuvia vaikutuksia, sillä kaavan merkinnät pohjautuvat pääosin voimassa olevaan kaavaan.

### 6.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavalla ei ole merkittäviä rakennettuun ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Laadukkaan rakennetun ympäristön kehittyminen on varmistettu kaavamääräysten avulla.

Alueen rakentaminen kohentaa osaltaan alueen taajamakuva. Leipojantien varteen sijoittuva uusi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie tuo alueelle uutta ilmettä.

Kaavassa osoitetun korttelin 180 tontin 1 toteutuminen muuttaa maisemaa valtatie 4 suuntaan. Jatkosuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota laadukkaaseen toteutukseen.

### 6.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutos pienentää puistoaluetta vähäisessä määrin. Itä-länsisuuntainen viherkäytävä säilyy alueen vähäisestä supistumisesta huolimatta.

### 6.3.6 Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

### 6.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee kunnan elinkeinoelämän kehittämistä. Muutokset ovat vähäisiä verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

### 6.3.8 Ilmastovaikutukset

Kaava mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen, millä on positiivisia ilmasto-vaikutuksia. Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan myös palveluiden kehittymisen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, mikä vähentää liikkumistarvetta.

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen aiheuttaa kielteisiä ilmastovaikutuksia vähäisessä määrin.

Korttelialueilla on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä tai istutettava puita, mikä tukee hiilinielujen säilymistä.

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

Valtatien 4 liikenne aiheuttaa melua alueelle. Alueen korttelien käyttötarkoituksen huomioiden melu ei aiheuta merkittäviä riskejä. Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992) ei sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

#### **6.5 Nimistö**

Katujen nimet (Kauppatie, Leipojantie) säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan. Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

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

##### 6.6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

###### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutoksella tuetaan yritystoiminnan kehittämistä. Kaavamuutos edistää osaltaan kävelyä ja pyöräilyä tukemalla rakentamismahdollisuuksia olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään.

###### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Sää ääri-ilmiöihin on varauduttu muun muassa asettamalla hulevesien käsittelyä koskeva suunnitelmääräys.

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

Kaavamuutos pienentää hieman viheraluetta suunnittelualueen pohjoisosassa. Muutos ei ole merkittävä. Viheralueverkoston jatkuvuus säilyy.

##### 6.6.2 Suhde maakuntakaavaan

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

##### 6.6.3 Suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa osoitettu kaavamuutosalueen keskiosan virkistysalue supistuu kaavamuutoksessa hieman. Kaava tukee yleiskaavan tavoitteiden saavuttamista.

##### 6.6.4 Suhde kuntastrategiaan

Kaavamuutos tukee kuntastrategian elinkeinoelämän edistämiseen ja aktiiviseen kaavoitukseen liittyviä tavoitteita.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmassa.

Oulussa 26.8.2020



Jaakko Raunio, FM, YKS-666  
Sweco Ympäristö Oy



**Liite 2.**

18.6.2020 (päivitetty 24.8.2020)

**Kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppaticien alueella****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

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



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

**SUUNNITTELUALUE**

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

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

## SUUNNITTELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

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

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

**Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:**

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

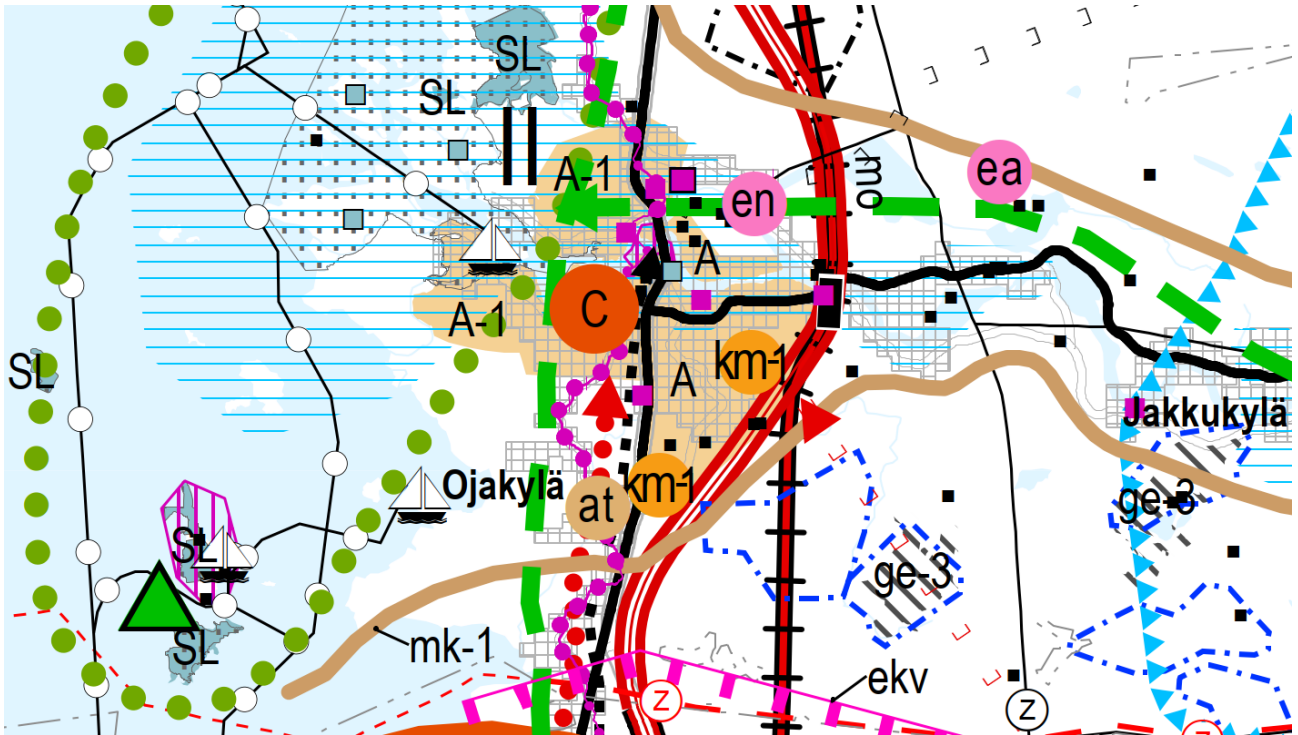
### **Maakuntakaava**

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

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

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

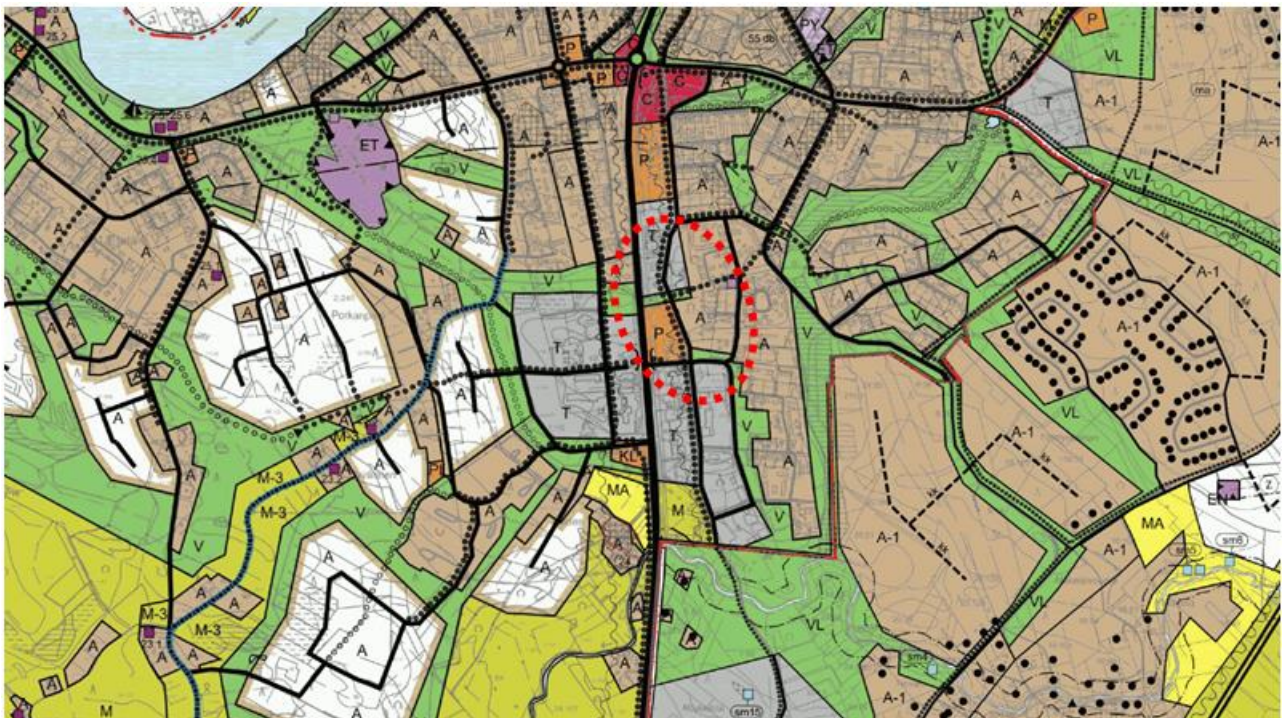
Maakuntakaavassa on annettu myös yleisiä suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita muun muassa tulvariskien hallintaan ja vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyen.



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

### Yleiskaava

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



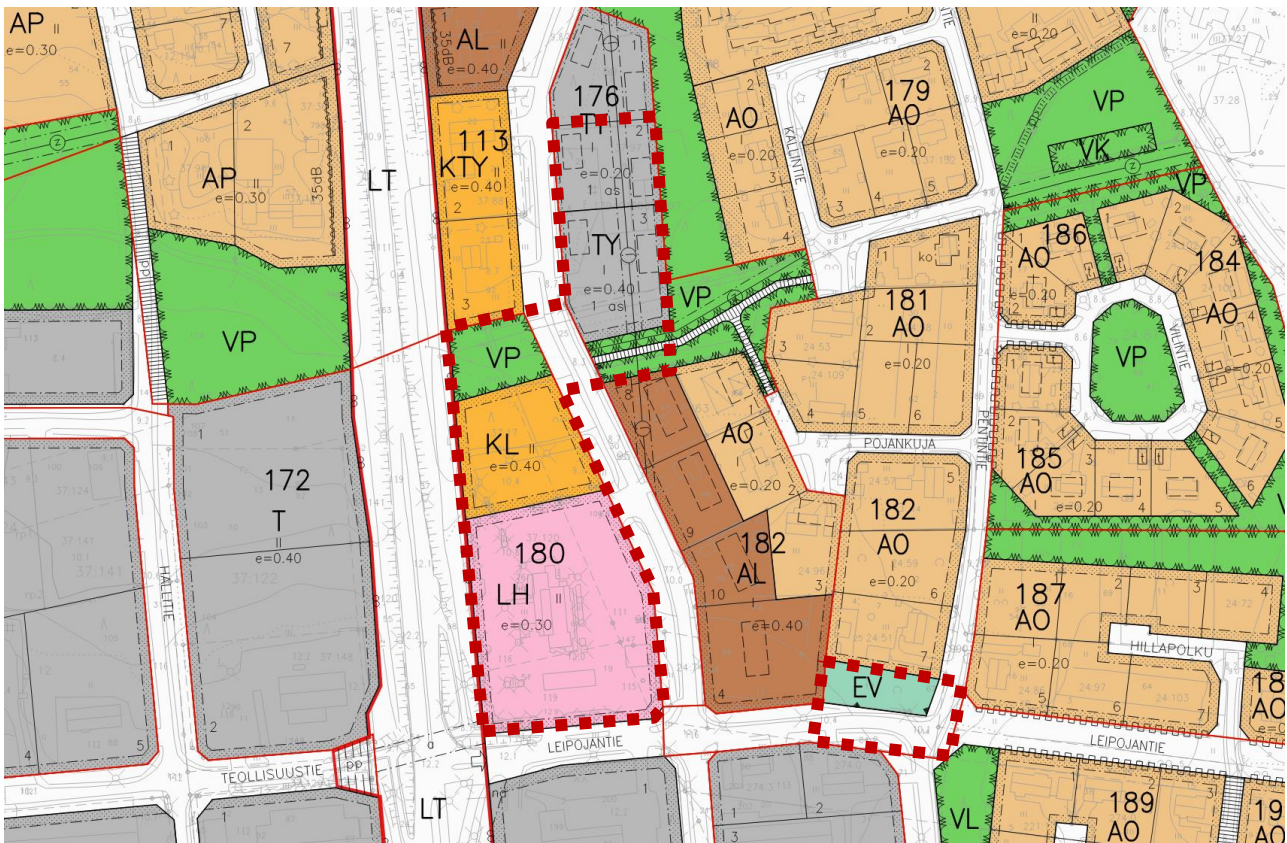
Ote keskustaajaman osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

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

### Asemakaavat

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

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



Ote asemakaavayhdistelmästä. Tummanpunaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen likimääräiset rajaukset.

### Rakennusjärjestys

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

### lin kuntastrategia ja maapoliittinen ohjelma

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

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

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

- Taajamakuva
- Liikenne
- Ihmisten elinolot
- Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

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

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

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

## OSALLISET

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

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

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

Keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheissa.

## ALUSTAVA AIKATAULU JA OSALLISTUMINEN

6-8/2020	<p><b>Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen</b></p> <p>Asemakaava kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. <u>Osalliset voivat esittää suunnitelmasta mielipiteitä</u>. Suunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.</p>
8-9/2020	<p><b>Valmisteluvaihe</b></p> <p>Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Kunnanhallitus päättää nähtäville asettamisesta. Aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. <u>Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta</u>.</p> <p>Kaavoittaja laatii vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.</p>
10-/2020-12/2021	<p><b>Ehdotusvaihe</b></p> <p>Kaava korjataan ja täydennetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Kunnanhallitus päättää nähtäville asettamisesta.</p> <p>Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot, ja <u>osalliset voivat jättää ehdotuksesta muistutuksia</u>. Kaavoittaja laatii vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.</p> <p>Jos kaavaan ei tule oleellisia muutoksia, ehdotus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.</p>
1/2021	<p><b>Kaavan hyväksyminen</b></p> <p>Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika. Mikäli kaavasta ei esitetä valituksia, kaava kuulutetaan voimaan.</p>

## TIEDOTTAMINEN

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

Alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse vireilletulon yhteydessä sekä kaavaehdotuksen tullessa nähtäville.

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

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

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

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

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

## YHTEYSHENKILÖT

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

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