

# Lin Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 11 tontilla 3

Kaavaselostus, valmisteluvaihe

Lin kunta



**Päiväys:** 22.6.2022  
**Tekijä:** Jaakko Raunio  
**Versio:** Luonnos



# Sisältö

|   |    |
|---|----|
| Kaavakartta.....                                      | 4  |
| Liitteet .....  | 4  |
| Muut kaavaan liittyvät asiakirjat .....               | 4  |
| 1. Perus- ja tunnistetiedot.....                      | 5  |
| 1.1 Kaava-alueen sijainti .....                       | 5  |
| 1.2 Kaavan tarkoitus.....                             | 5  |
| 2. Tiivistelmä.....                                   | 6  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                      | 6  |
| 2.2 Asemakaava.....                                   | 6  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....                    | 6  |
| 3. Lähtökohdat.....                                   | 7  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....          | 7  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....                         | 7  |
| 3.1.2 Rakennettu ympäristö .....                      | 7  |
| 3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema .....               | 7  |
| 3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto.....                | 7  |
| 3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....              | 7  |
| 3.1.6 Muinaismuistot .....                            | 8  |
| 3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....     | 8  |
| 3.1.8 Maanomistus .....                               | 8  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                          | 9  |
| 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ..... | 9  |
| 3.2.2 Maakuntakaava .....                             | 9  |
| 3.2.3 Yleiskaava .....                                | 10 |
| 3.2.4 Asemakaavat.....                                | 10 |
| 3.2.5 Muut suunnitelmat .....                         | 12 |
| 3.2.6 Rakennusjärjestys .....                         | 13 |
| 3.2.7 Tonttijako ja -rekisteri .....                  | 13 |
| 3.2.8 Pohjakartta .....                               | 13 |
| 3.2.9 Aiemmat selvitykset.....                        | 13 |
| 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....              | 13 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....              | 13 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo ..... | 13 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                 | 13 |
| 4.3.1 Osalliset.....                                  | 13 |
| 4.3.2 Viranomaisyhteistyö .....                       | 14 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ..... | 14 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....                      | 14 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.4.1 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..... | 14 |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta .....            | 14 |
| 5.    | Asemakaavan kuvaus .....  | 15 |
| 5.1   | Kaavan rakenne ja aluevaraukset .....                                   | 15 |
| 5.1.1 | Mitoitus .....  | 15 |
| 5.1.2 | Palvelut.....   | 15 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....             | 15 |
| 5.2.1 | Asemakaavamääräykset .....  | 15 |
| 5.3   | Kaavan vaikutukset .....  | 16 |
| 5.3.1 | Ilmastovaikutukset.....   | 16 |
| 5.3.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                              | 16 |
| 5.3.3 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....                         | 16 |
| 5.3.4 | Liikennevaikutukset .....   | 16 |
| 5.4   | Ympäristön häiriötekijät .....  | 16 |
| 5.5   | Nimistö.....  | 16 |
| 6.    | Asemakaavan toteutus .....  | 17 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....             | 17 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....  | 17 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta.....   | 17 |

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

22.6.2022

## Liitteet

Liite 1. Seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)

pv.pv.vvvv

Liite 2. Meluselvitys

6.4.2018

Liite 3. Pysäköintitarkastelu (täydentyy ehdotusvaiheessa)

pv.pv.vvvv

## Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

lin kuntastrategia

lin maapoliittinen ohjelma

lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma (2020)

lin Kirkonseudun asemakaavan liikenneselvitys (2018)

lin keskustan torin ja katualueiden yleissuunnitelma (2019)

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: lin Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 11 tontilla 3

Asemakaavan muutos koskee lin Kirkonseudun asemakaavan korttelin 11 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu lin Kirkonseudun asemakaavan korttelin 11 tontti 3 ja tontti 4.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa, valtatie 4 (Kemintie) länsipuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla lin keskustassa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3277 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty selostuksen kannessa ja kuvassa 6.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Nykyisellä Kirkonseudun asemakaavan korttelin tontilla 3 on kaksi olevaa kiinteistöä, joilla on eri omistajat. Nyt laadittavalla kaavamuutoksella on tarkoitus jakaa korttelin 11 tontti 3 kiinteistöomistuksen mukaisesti. Samalla tehdään muut tarvittavat vaikutuksiltaan vähäiset tarkistukset nykyiseen asemakaavaan.

## 2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 14.03.2022 § 86 Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireilletulon kuuluttamisesta
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen kaavaratkaisussa voimassa olevan kaavan mukainen korttelialue on jaettu kahdeksi tontiksi olemassa olevan maanomistustilanteen mukaisesti. Kaavamerkintänä säilyy keskustatoimintojen korttelialue (C). Korttelin tehokkuuteen ( $e=0.70$ ) tai kerroskorkeuksiin (IV) ei ole tehty muutoksia. Maanomistustilanteen mukainen tonttijako mahdollistaa aiempaa paremmin korttelin kehittämisen.

Voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset on säilytetty pääosin ennallaan. Kaavamuutoksessa korttelialueelle on lisätty pyöräpysäköintiä ja pelastusteitä koskevat kaavamääräykset.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä. Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvonta.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin yritystoimintaa palvelevaa rakennettua ympäristöä lin keskustassa.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on liike- ja varastorakennuksia ja näihin liittyviä päällystettyjä piha-alueita. Alue sijaitsee lin keskustaaajamassa ja täydentää osaltaan taajaman palveluvalikoimaa.

Tontin rakentaminen on kohtalaisen tiivistä ja rakennuskanta on yksi- ja kaksikerroksista. Myös suunnittelualueen lähiympäristön rakentaminen on melko matalaa, yhdestä kolmeen kerroksista.

#### 3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, mutta alueesta lähimmillään noin kilometri länteen sijaitsee Natura-alue lijoen suisto (SAC F11100601). Idässä vajaan 200 metrin päässä on yksityismaiden luonnonsuojelualue Kaivoksen luonnonsuojelualue ja reilun kilometrin päässä luoteessa K. G:n metsä.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja päällystetyt piha-alueet peilaavat maisemallisesti ympäröivän keskusta-alueen rakennettua ympäristöä. Alueelta avautuva maisema on varsin taajamamainen. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat maastonmuodoltaan tasaisia. Puustoa on lähinnä alueen pohjois- ja länsipuolilla.

#### 3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue ei sisällä katualueita. Alueen liikennöinti tukeutuu läheltä kulkevaan Kemintiehen/Ouluntiehen (valtatie 4) ja taajaman sisäisiin katuihin. Lähialueella on lisäksi kävely- ja pyöräteitä.

Pysäköinti tukeutuu suunnittelualueen eteläpuoliseen katuaukioon ja jonkin verran myös kadunvarsipysäköintiin sekä tontin piha-alueisiin.

Lähialueella on kattava vesi- ja viemäriverkosto, telekaapelit ja kaukolämpöverkko.

#### 3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sijaitsee laajalla maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella lijoen suun kulttuurimaisemat.

Alueen itä-, pohjois- ja länsipuolille levittäytyy valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka, joka ulottuu lähimmillään noin sadan metrin päähän suunnittelualueesta. Noin 400 metrin etäisyydellä lännen suunnalla sijaitsee paikallisesti arvokas taajamaympäristö Kirkon seudun julkiset rakennukset ja noin 400 metriä lounaaseen paikallisesti arvokas Seurakujan varren vanhat rakennukset.

Suunnittelualueen vieressä Laurintien vastakkaisella puolella sijaitsee paikallisesti arvokas lin järjestöalo.



Kuva 2. Laurintien varressa suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee paikallisesti arvokas lin järjestötalo (kuva: likka Ranta 2017).

Kulttuuriympäristökohteet on tarkistettu KIOSKI-tietokannasta 23.5.2022.

### 3.1.6 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 18.5.2022).

### 3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

lin Kirkonseudun asemakaavan muutoksen yhteydessä vuonna 2018 on laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät ylitä korttelin alueella. Mallinuksissa on huomioitu yhden metrin korkuinen meluste Ouluntielle. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 3. Ote meluselvityksen melumallinuksesta (Ennustetilanne 2040, LAeq päivä klo 07–22, mukana 1 m melukaide valtatieen länsipuolella).

### 3.1.8 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kaupan palvelurakenne, aluerakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet, asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet.

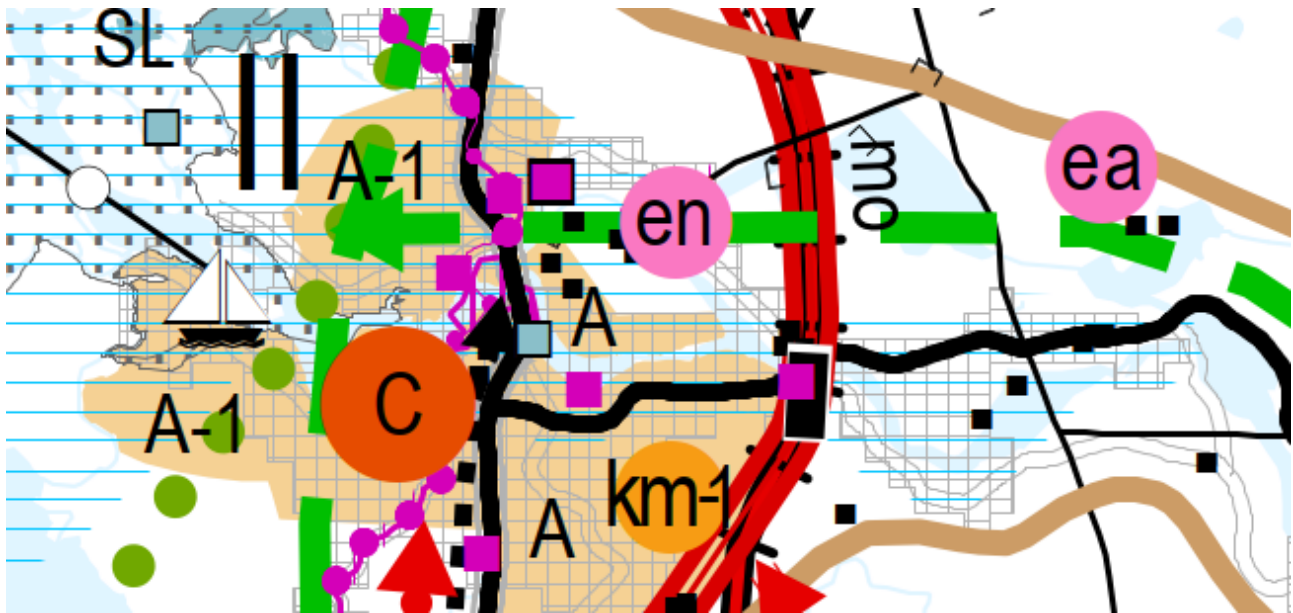
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (lainvoimainen). Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 29.4.2020 hylännyt kolmannelta vaihemaakuntakaavasta tehdyt valitukset. Korkeimpaan hallinto-oikeuteen jätettiin edelleen kaksi valituslupahakemusta. 3. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen. Kaavan aihepiirit ovat mm. pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.

Vuonna 2005 hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on kumoutunut vaihemaakuntakaavoissa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina kun vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A-1), jolla alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueen (C) tuntumassa.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja sen vieritse on osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Pohjanmaan rantatie ja joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Lähellä on myös valtakunnallisesti arvokas alue lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka sekä yksittäisiä arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Idän puolella on pieni luonnonsuojelualue.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on vireillä. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville loppukesällä 2022.



Kuva 4. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018)

### 3.2.3 Yleiskaava

lin keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty lin kunnanvaltuustossa 29.2.2016.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Sitä rajaavat kahdelta syrjältä kokoojakadut ja alueen reunaan pitkin on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääasiassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja asuntoalueita (A). Lähistöllä on lisäksi virkistysalueita (V) ja julkisten palveluiden ja hallinnon alueita, joilla ympäristö säilytetään (PY/s).



Kuva 5. Ote lin keskustaajaman osayleiskaavasta.

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueena (C). Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV ja tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on  $e=0.7$ . Alueesta tai rakennusalaasta tulee osoittaa oleskelupiha-

alueeksi 10 %. Rakennusala ja pysäköimispaikan sijainti on osoitettu ohjeellisina, mutta alueen kaakkois- ja lounaissyriille on merkitty nuolilla rakennusalan sivut, joihin rakennukset on rakennettava kiinni. Suunnittelualueen pohjois- ja itäreunoille on merkitty istutettavat alueen osat.

Aluetta rajaavat idässä ja lännessä katualueet, pohjoisessa keskustatoimintojen korttelialue ja etelässä katuaukio/tori. Katujen ja katuaukion takana on keskustatoimintojen alueita. Lähistöllä on lisäksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AO ja AR), sekä puistoja (VP).



Kuva 6. Ote Kirkonseudun asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus.



Kuva 7. Ote Kirkonseudun asemakaavan rakennemallista ja suunnittelualuetta kuvaavasta havainnekuvasta (kuvan taempi rakennus).

### 3.2.5 Muut suunnitelmat

#### lin keskustan ympäristön ja katujen yleissuunnitelma

lin keskustan alueelle on laadittu ympäristön ja katujen yleissuunnitelma vuonna 2019 (Ramboll). Yleissuunnitelmassa on tarkastelu torin ja katualueiden kehittämistä. Suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu.



Kuva 8. Ote yleissuunnitelmasta suunnittelualan läheiseltä osalta.

## lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

linhin on valmistunut maaliskuussa 2020 pyöräily- ja jalankulkuverkon suunnitelma. Suunnitelman tarkoituksena on toimia lin kunnan pyöräilyn ja jalankulun edistämisen ohjeena maankäytön suunnittelusta toteutukseen ja väylien kunnossapitoon asti. Suunnitelmassa on määritelty myös pyöräpysäköintiä koskevat periaatteet.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.4.2020.

### 3.2.7 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue koostuu voimassa olevassa asemakaavassa yhdestä tontista, joka sijaitsee kahden kiinteistön (139-401-159-0 ja 139-401-72-1-0) alueella. Suunnittelualueen kaakkoisnurkka sijoittuu hyvin pieneltä osin kolmannen kiinteistön (139-401-233-0) alueelle.

### 3.2.8 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen. Pohjakartta on vuodelta 2018.

### 3.2.9 Aiemmat selvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 11 tontti 3 kiinteistönomistuksen mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla on kaksi kiinteistöä, joilla on eri omistajat. Kaavamutoksella alue saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja määritellään rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöjen kesken. Lisäksi tehdään muut tarvittavat päivitykset voimassa olevaan asemakaavaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamutoksen käynnistämisestä 14.3.2022 (§ 86).

Vireilletulokuulutus on ollut nähtävillä 23.3.–22.4.2022.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamutoksen osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten kaavaan liittyen ei laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63 §).

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Alueen ja vaikutusalueen maanomistajat

- Lähialueiden yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Iin Energia Oy
- Iin vesiliikelaitos

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavamuutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tarvittaessa järjestetään erillisiä kaavaneuvotteluja.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat jättää mielipiteitä kaavan valmisteluvaiheessa ja muistutuksia kaavaehdotusvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan olemassa olevaa maanomistustilannetta. Tarkistaminen mahdollistaa osaltaan korttelialueen kehittämisen. Kaavamuutoksessa tehdään myös muut tarvittavat päivitykset voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Suunnittelussa huomioidaan voimassa olevassa yleiskaavassa asetetut tavoitteet. Korttelin kehittäminen on osa Iin kuntakeskustan kehittämistyötä.

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

- Täydentyy ehdotusvaiheessa.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta

Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen, joten kaavan perusratkaisuihin liittyen ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtotarkasteluja. Alueen kehittämisvaihtoehtoja on tarkasteltu tarkemmin vuonna 2018 hyväksytyssä Iin Kirkonseudun asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan muutokseen liittyen laaditaan tarkastelu korttelin pysäköinnin toteuttamismahdollisuuksista. Tarkastelu lisätään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Voimassa olevan kaavan perusratkaisuja ei ole muutettu asemakaavan muutoksen yhteydessä. Korttelialueen merkintänä säilyy keskustatoimintojen korttelialue (C). Kaavamuutoksessa korttelialue on jaettu kahdeksi tontiksi olemassa olevan kiinteistöjaotustilanteen mukaisesti. Tonteille on osoitettu rakennusalat ja ohjeelliset rakennusten sijainnit.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua rakennusoikeuden määrää (tehokkuusluku  $e=0.7$ ) tai kerroskorkeutta (IV). Pinta-alojen perusteella ohjeellisten tonttien rakennusoikeuksiksi muodostuu seuraavat:

|                |  |
|----------------|--|
| ▪ Tontti nro 3 | 1 140 k-m <sup>2</sup> (tontin pinta-ala 1629 m <sup>2</sup> ) |
| ▪ Tontti nro 4 | 1 154 k-m <sup>2</sup> (tontin pinta-ala 1648 m <sup>2</sup> ) |

#### 5.1.2 Palvelut

Keskustatoimintojen alue (C) mahdollistaa erilaisten palveluiden sijoittumisen korttelialueelle. Alueet läheisyydessä sijaitsevat monipuoliset lin keskustan palvelut. Korttelialue kytkeytyy myös osaksi torialueen rakennetta.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla.

#### 5.2.1 Asemakaavamääräykset

Kaavamuutoksessa asemakaavamääräykset säilyvät pääosin ennallaan. Asemakaavassa korttelialueelle on lisätty pyöräpysäköinnin toteuttamista sekä pelastusteitä koskevat kaavamääräykset. Pyöräpysäköintiä koskeva määräys pohjautuu vuonna 2020 hyväksytyssä lin jalankulun ja pyöräilyn suunnitelmassa asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaluonnoksessa on annettu seuraavat määräykset:

*Alueelle rakennettavien tai peruskorjattavien asuintilojen rakenteiden ääneneristävyys tulee olla sellainen, ettei sisätilojen melutaso ylitä päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.*

*Korttelialue on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.*

*Maakunnallisesti arvokkaan taajamamaiseman täydennysrakentamisessa ja tiivistämisessä on otettava huomioon maisemanäkymien, arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja kohteiden sekä taajaman ominaispiirteiden säilyminen. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaa ympäristöä mukailevaa.*

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

*Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.*

*Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka/120 k-m<sup>2</sup>.*

*Tonteille tulee järjestää riittävästi polkupyöräpaikkoja.*

*Paikkoja on varattava seuraavasti:*

*-Liiketilat ja julkinen hallinto 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>*

*-Asuintilat 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>*

*Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee olla katettuja.*

*Ulkona olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen.*

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.3.1 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelin rakentuminen tukee osaltaan ilmastotavoitteiden saavuttamista, sillä uusi rakentaminen sijoittuu keskeiselle paikalle olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Uusi rakentaminen kuitenkin myös lisää ilmastopäästöjä. Näiden vaikutusten suuruus riippuu monelta osin rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävistä ratkaisuksista.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen, joten rakennettuun ympäristöön kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutos tukee osaltaan keskustan ilmeen kohentumista mahdollistamalla korttelin täydennysrakentamisen ja nykyisen rakennuskannan korvaamisen aiempaa tehokkaammalla rakentamisella. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä luontoon kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolelle saman korttelin alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu säilytettävää puustoa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia puuston säilymiseen.

### 5.3.4 Liikennevaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan keskeiselle paikalle sijoittuvan korttelin rakentamisen, mikä tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta edistämiseen liittyviä tavoitteita. Asemakaavassa on annettu määräys riittävien pyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta. Määräys tukee kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuksien kasvattamiseen liittyviä tavoitteita.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2018. Valtatien 4 melu kantautuu alueelle, mutta tehdyissä tarkasteluissa melutason ohjearvot eivät ylity. Tulevaisuudessa meluvaikutukset vähentyvät lin ohikulkutien rakentamisen myötä. Kaavassa on annettu asuntojen sisätilojen melutasoja koskeva kaavamääräys.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta nimistöä.



## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja sen on kuulutettu voimaan. Korttelin täydennysrakentamisen tai korvaavan rakentamisen toteutuminen samanaikaisesti olisi tavoiteltavaa, mutta asemakaava mahdollistaa myös vaiheittaisen toteuttamisen. Toteuttamisessa on hyvä huomioida myös yhteensovittaminen keskusta-alueen muiden suunnitelmien toteuttamisen kanssa.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.



---

Jaakko Raunio, Kaavasuunnittelija, YKS-666  
Sweco Infra & Rail Oy  
Oulu