

Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315 ja 326

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 25.6.2018



Suunnittelualan alustava rajaus

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on selvittää asemakaavan muutoksen tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavan vaikutusten arviointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua. Suunnitelmassa kerrotaan mitä vaikutuksia tullaan arvioimaan ja miten vaikutusten arviointi toteutetaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi jättää kirjallisen mielipiteen. Suunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

Suunnittelualue

Alueen sijainti

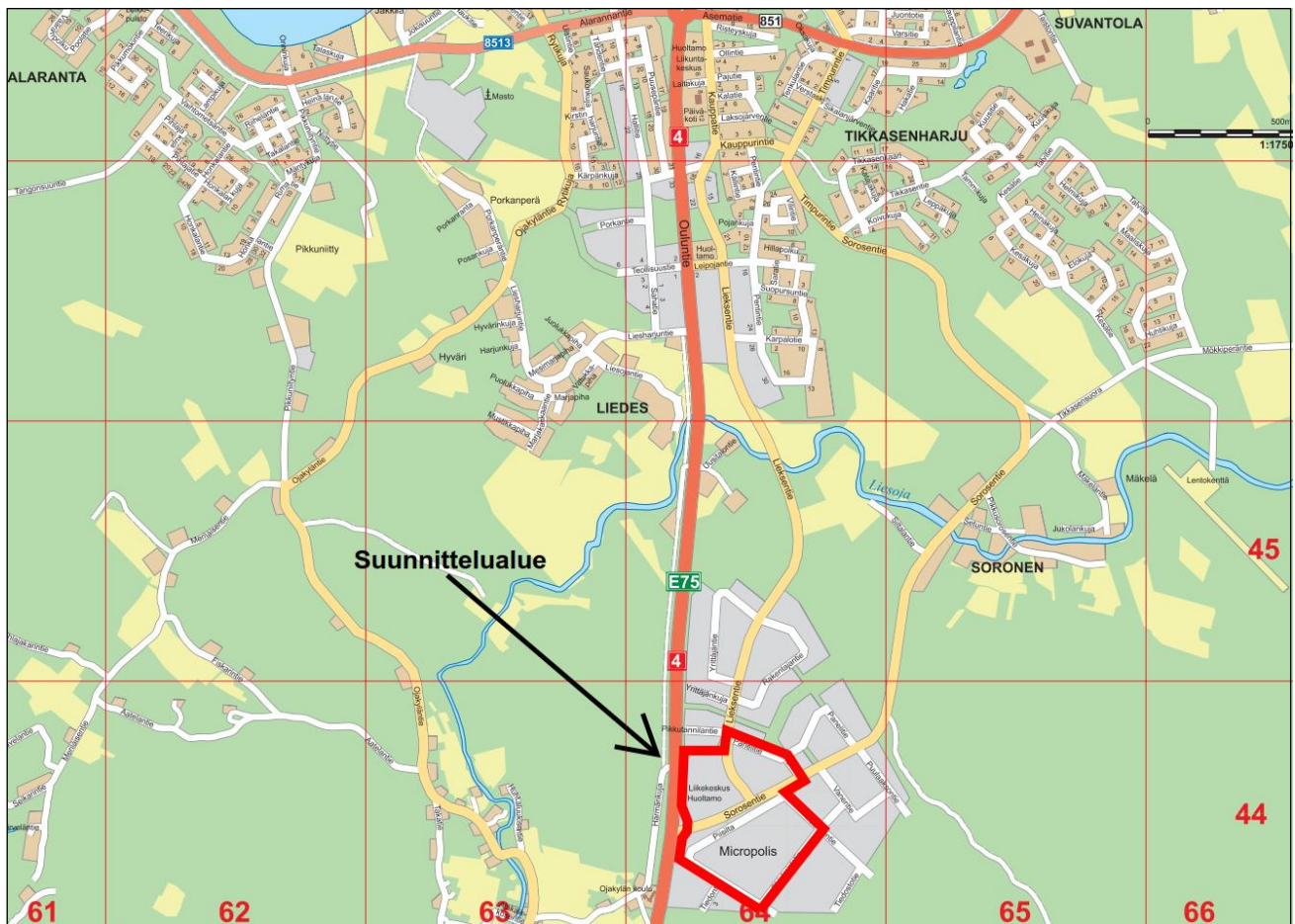
Suunnittelualue sijaitsee Iin kunnan eteläosassa Pentinkankaan alueella. Alueeseen kuuluvat korttelit 312, 315 ja 326. Suunnittelualueen pinta-ala noin 20 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu länsiosassa valtatiehen 4.

Alueen nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin Micropolis Oy, Kärkkäisen tavaratalo lukuisine oheispalveluineen, kolme bensa-asemaa sekä teollista toimintaa. Kunnallistekniikka on rakennettu osalle alueesta. Alueen liikenteen pääväylinä toimivat Sorosentie sekä Lieksentie.

Alueen maanomistus

Alue on suurimmilta osin Iin kunnan omistuksessa, mutta alueella on myös useita yksityisiä maanomistajia.



Suunnittelualueen sijainti.

Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

lin kuntastrategia 2025

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

Kuntastrategiassa todetaan maankäytön suunnitteluun 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.”

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteitensä aluerakenteen ja alueidenkäytön kannalta. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017. Uudistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

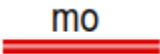
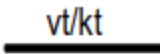
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

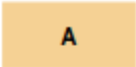
Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1.momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen (**1.vaihemaakuntakaava**) on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. Kaava sai lainvoiman 3.3.2017. Kaavassa osoitetut suunnittelualueita koskevat keskeiset merkinnät:

 mo	UUSI MOOTTORI- TAI MOOTTORILIKENNETIE
 vt/kt	VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)

Suunnittelumääräys:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

Maakuntavaltuuston 7.12.2016 hyväksymässä ja 2.2.2017 lainvoiman saaneessa **2.vaihemaakuntakaavassa** osoitetut suunnittelualueita koskevat keskeiset merkinnät:

 A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
---	-------------------------

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

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

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

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

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

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

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

Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt **3.vaihemaakuntakaavan** vireilletulosta. Kaavan pääteemat koskevat kiviaines- ja pohjavesialueita, uusia kaivoksia ja muita tarvittavia päivityksiä. 3. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2018. Kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2018. Kaavassa osoitetut aluetta koskevat keskeiset merkinnät:



ERIKOISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavarojen vähittäiskauppaa.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

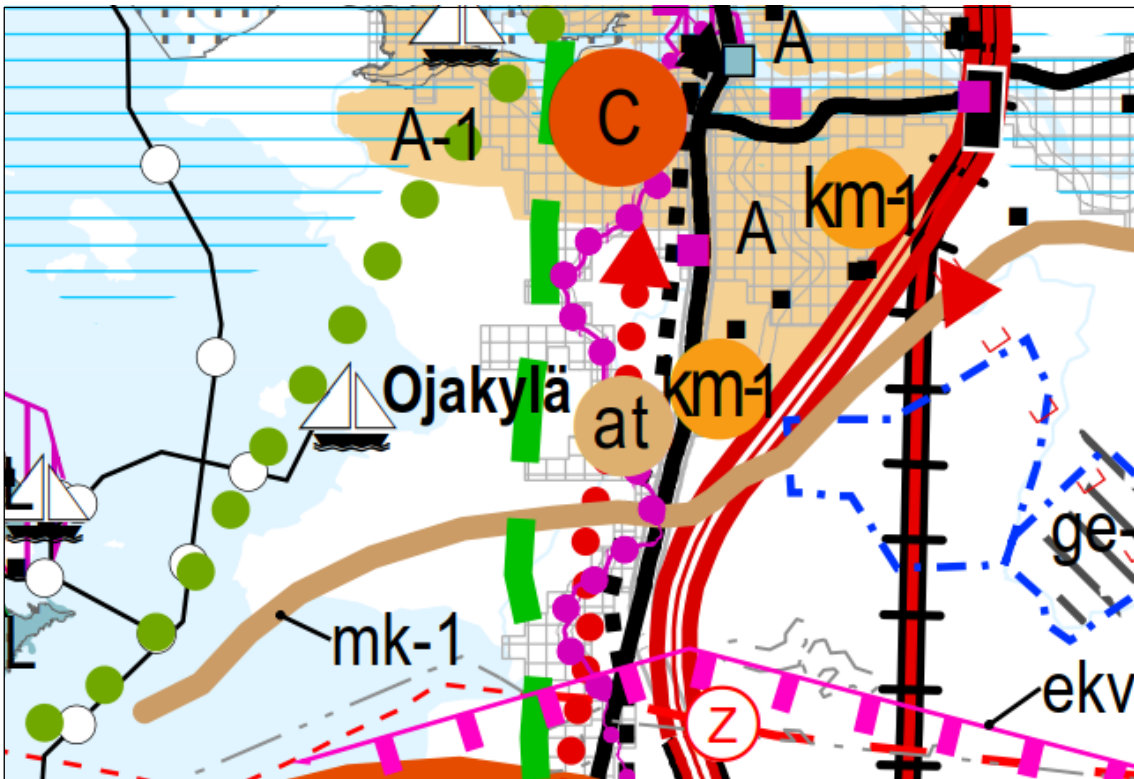
- Kiimingin Välikylä, Oulu	25 000
- Kamutanmäki, Raahе	25 000
- Taanila, Ylivieska	25 000
- Liminganportti, Liminka	35 000 20 000
- Meinala, Kalajoki	30 000 15 000
- Jouhtenenmäki, Haapavesi	10 000
- Asemakylä ja Pentinmäki, li	yhteinen mitoitus 30 000
- Asemakylä, li	10 000
- Pentinkangas, li	10 000

←.....→ JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Osa reiteistä sisältyy Oulun seudun laatukäytävään ja osa voi kulkea moottoriväylää pitkin.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.


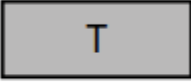

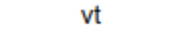

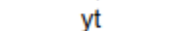


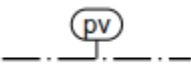


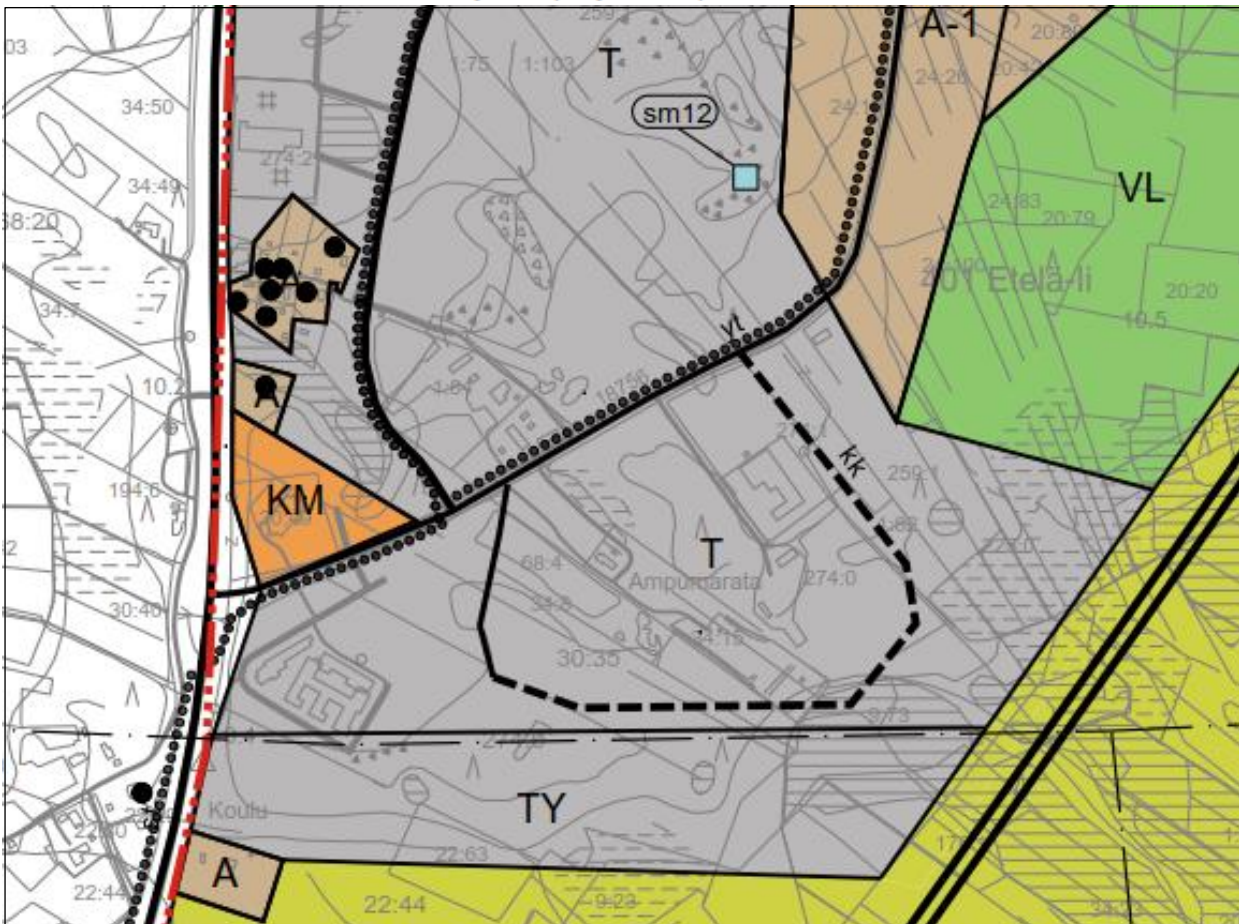
Ote voimassaolevien maakuntakaavojen ja 3.vaihemaakuntakaavan ehdotuksen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (ei mittakaavassa). Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2018

Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 20.2.2012 hyväksymä lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava).

Keskeiset aluetta koskevat yleiskaavan merkinnät määräyksineen:

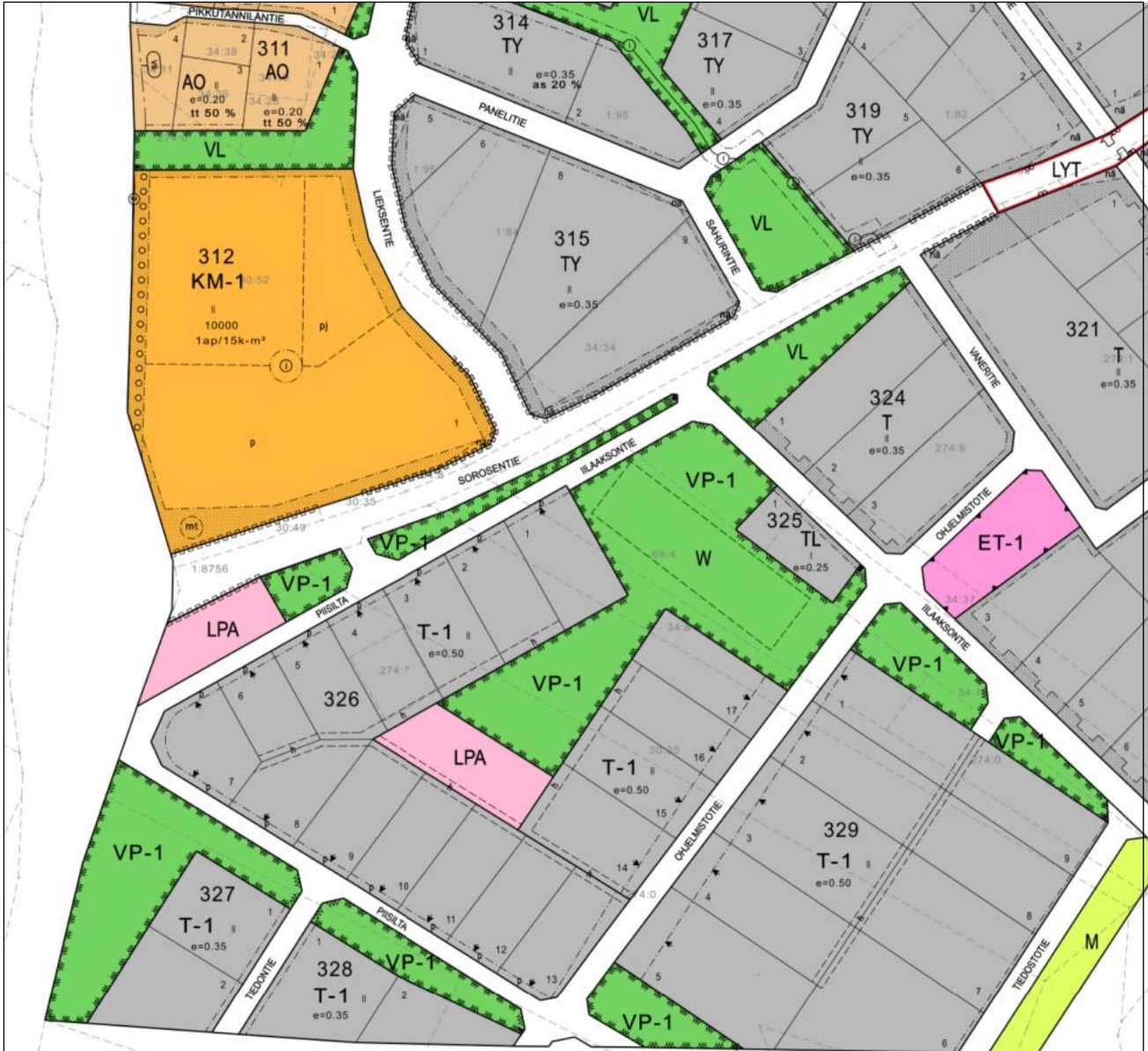
	KM	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE JOLLE SAA SIIJOITAA VÄHITTÄIS- KAUPAN SUURYKSIKÖN.
	T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle tulee laatia asemakaava.
	TY	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa tai vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja käsittelevää tai varastoivaa teollisuus tai muuta yritystoimintaa.
	vt	
		KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE.
	yt	YHDYSTIE.
	kk	KOKOOJAKATU.
		KEVYEN LIIKENTEN REITTI.
	(pv)	TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa.



Ote lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksesta (ei mittakaavassa).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa eri ikäisiä asemakaavoja. Alueen eteläosassa on voimassa 16.12.1997 hyväksymä Pentinkankaan asemakaavan (rakennuskaavan) muutos. Alueen pohjoisosassa on voimassa kunnanvaltuuston 21.12.2006 hyväksymä Pentinkankaan asemakaavan (ent. rakennuskaavan) muutoskortteilla 309-312, 314-317 ja 319. Suunnittelualueen itäosassa on pieneltä osin voimassa kunnanvaltuuston 17.1.2000 hyväksymä Pentinkankaan asemakaavan muutos.



Ote asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa).

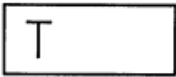
Asemakaavojen keskeiset merkinnät ja määräykset:

KM-1

Kaupallisten palvelujen alue.
Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle voi sijoittaa enintään 1 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan.
Toimintaa ei voi aloittaa ennen kuin Lieksentien rinnakkaistieyhteys ja Sorosentien kaistajärjestelyt on toteutettu.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vain sellaista tuotanto- ja tutkimustoimintaa, joka ei edellytä pihalla tapahtuvaa varastointia.



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.



Työpaikka-alueen lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa työpaikkoja palvelevia toimintoja.



Puisto, joka tulee hoitaa pääasiassa nurmikkoalueena.

Yleiskaavan tavoitteet ja vaikutukset

Tavoitteet

Kaavamuuotos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan kaupallisten palveluiden kehittäminen kuntastrategian tavoitteiden mukaisesti. Keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen alueelle. Alue on osoitettu maakuntakaavassa erikoiskaupan suuryksikkö –merkinnällä. Tavoitteena on kaupallisesti vetovoimainen ja taajamakuvallisesti korkeatasoinen tilaa vaativan kaupan alue, jossa on kiinnitetty huomiota eri liikennemuotoihin. Suurin osa Pentinkankaasta jää edelleen teollisuusalueeksi. Asemakaavan muutos laaditaan tiiviissä yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Kaavamuuoksen tavoitteet tarkentuvat prosessien edetessä.

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Yleiskaavan muuoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §: n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavamuuoksen merkittävimät vaikutukset kohdistuvat maisemaan, elinkeinoelämään, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuuoksen yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset ja hyödynnetään olemassa olevia aluetta koskevia tietoja ja selvityksiä. Selvityksiä on laadittu muun muassa alueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavamuuoksessa kiinnitetään erityistä huomiota kaupallisten vaikutusten ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin. Keskeistä on varmistaa, ettei kaavalla ole kielteisiä vaikutuksia kunnan keskustan palvelurakenteen kehittämiseen. Myös alueen liikennetarkaisuihin ja liikenteellisten vaikutusten arviointiin kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavaprosessissa tarkastellaan suhdetta osayleiskaavaan ja maakuntakaavaan.

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

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

- Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, loma-asukkaat ja yhdistykset
- Suunnittelualueen ja lähialueiden yrittäjät ja työntekijät
- lin kunnanvaltuusto ja -hallitus
- lin kunnan lautakunnat
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pelastuslaitos
- lin Energia Oy
- Iilaakso Oy
- lin vesiliikelaitos
- lin ympäristöyhdistys ry

Viranomaisyhteistyö

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

Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet

Asemakaavan vireilletulo

Kunnanhallitus päättää asemakaavan muutoksen laatimisesta, kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 25.6.2018. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan Rantapohjassa, liSanomissa, lin kunnantalon ilmoitustaululla (Jokisuuntie 2) ja kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä lin kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavasuunnittelu tapahtuu lin kunnan johdolla konsulttityönä.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on nähtävillä 30 päivän ajan lin kunnanviraston yhteispalvelupisteessä (Jokisuuntie 2) ja lin kunnan internetsivuilla loppuvuonna 2018. Kuntalaisilla ja osallisilla on nähtävilläolonaikana mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kirjallisesti tai suullisesti. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat lausunnot.

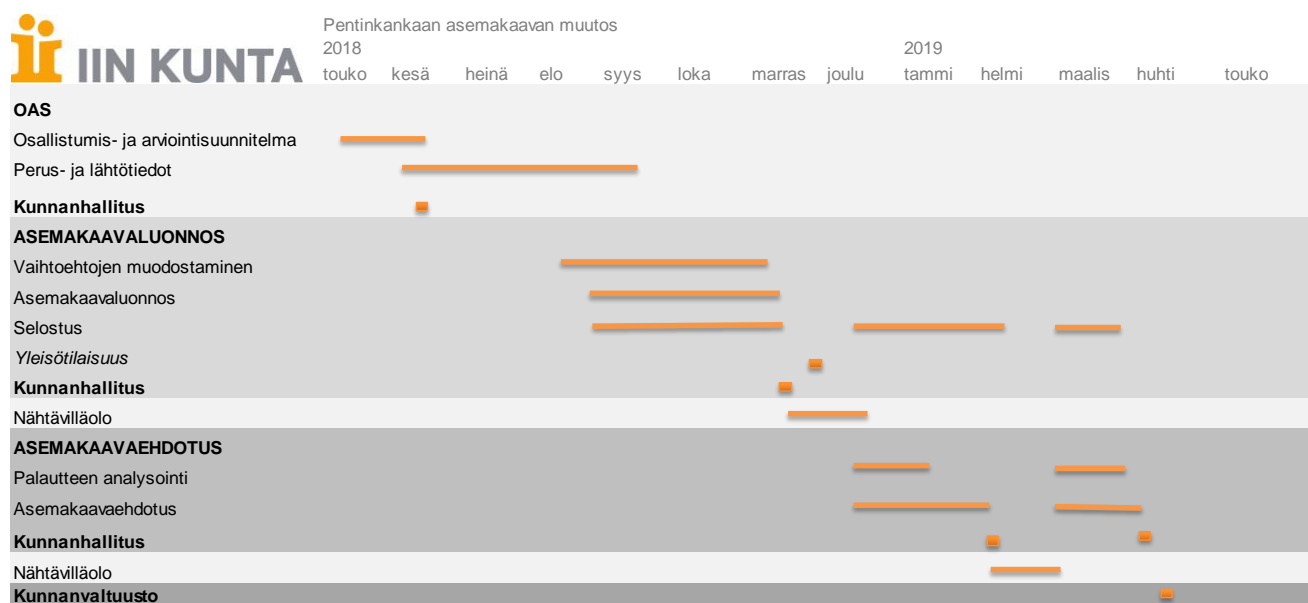
Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus laaditaan alkutalven 2018 aikana. Kunnanhallitus päättää sen julkisesti nähtäville asettamisesta. Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä talvella 2018 (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 20 §). Kuntalaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tavoitteena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen keväällä 2019.

Palautteen antaminen

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

Kaavan alustava aikataulu



Yhteystiedot:

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta:

Iin kunta, Tekniset palvelut

Jokisuuntie 2, 91100 Ii

Tekninen johtaja Janne Jokelainen

puh. 0401851 790

janne.jokelainen@ii.fi

Kaavoittaja

Maankäytön suunnittelija Jaakko Raunio

puh. 050 4083 811,

jaakko.raunio(a)ii.fi

Meneillään olevista kaavahankkeista saa lisätietoja myös Iin kunnan internetsivuilta osoitteesta: <http://ii.fi/kaavoitus>

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kunnan internetsivuilla osoitteessa: [ii.fi/viralliset ilmoitukset](http://ii.fi/viralliset_ilmoitukset)