

IIN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2021



Kunnanhallitus 16.11.2020 § 295

Sisällys

1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa	3
2. Suunnittelujärjestelmä	4
3. Miten voin osallistua suunnitteluun?	6
4. Maakuntakaavoitus	7
5. Yleiskaavoitus	8
6. Asemakaavoitus.....	17
7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne	21
8. Muut suunnitelmat ja selvitykset	21
9. Yhteystiedot.....	22



1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa

Tässä kaavoituskatsauksessa käsitellään maankäytön suunnittelua lin kunnassa vuonna 2021. Katsauksessa kerrotaan tiiviisti lin kunnan voimassa olevista, vireillä olevista ja tulevista kaavahankkeista.

Vuosi 2020 on ollut vilkas lin maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Koko kuntaan laadittavan strategisen yleiskaavan työstämistä on jatkettu tuulivoimaselvityksen laatimisella. Tuulivoimaselvitys valmistui alkukesästä 2020. Pentinkankaan palvelukeskittymää koskevan asemakaavatyön rinnalle käynnistettiin myös aluetta koskevan yleiskaavan päivitystyö. Jakkukylän kyläaluetta koskeva osayleiskaava on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Karhun kaavatöihin liittyviä selvitystöitä jatkettiin. Kahden merkittävän tuulivoimahankkeen, Yli-Olhavan ja Ollinkorven, kaavaprosessit ovat edenneet. Uuden katuyhteyden Tikkasenharjun asuinalueelta nelostielle mahdollistava Leipojantien asemakaava valmistui kesällä. Leipojantien kaava-alueen läheisyyteen käynnistettiin Timpurintien asemakaavatyö alueen katuyhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien tarkistamiseksi. Lisäksi on käynnistetty ja työstetty pienempiä asemakaavan muutoksia sekä tehty selvitys kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä.

Myös vuosi 2021 käynnistyy lin kaavoituksessa monipuolisin suunnittelutehtävin. Käynnissä olevien kaavahankkeiden suunnittelua jatketaan. Strategisen yleiskaavan työstäminen tulee olemaan vuoden tärkeimpiä projekteja. Kaavahankkeessa muodostetaan yhteinen tahtotila siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää vuoteen 2040 mennessä. Valmisteilla olevat tuulivoimaosayleiskaavat etenevät ja tavoitteena on myös saada useampi käynnissä oleva kaavahanke hyväksymiskäsittelyyn vuoden aikana.

Kunnan tavoitteena on kehittää kuntakeskustaa ja toteuttaa alueelle vuonna 2018 hyväksyttyä asemakaavaa. Keskustan kehittäminen onkin lähtenyt jo mukavasti käyntiin. Uusi liikuntakeskus sekä asuinrakentamishankkeita on valmistunut. Lisäksi keskeiset katualueet ja torin alueen käsittävä yleissuunnitelma on valmistunut. Keskustan lisäksi kaavahankkeilla ja muulla suunnittelulla tuetaan kyläalueiden elinvoimaa. Kyläalueiden kehittäminen on yksi teema muun muassa valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa.

Maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta tehdään vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Suunnitteluprosesseissa erilaiset näkökulmat ja tavoitteet sovitetaan yhteen. Kuntalaisten ja vapaa-ajan asukkaiden rooli on suunnittelun kannalta keskeinen, sillä asukkaat ja alueen käyttäjät ovat yleensä oman alueensa parhaita asiantuntijoita. Lin kunnan tavoitteena on luoda aito vuorovaikutus suunnitteluprosesseissa siten, että kuntalaisilla olisi mahdollisimman hyvät vaikutusmahdollisuudet. Vuorovaikutteisuudessa on myös kehitettävää, ja tätä työtä kunta tulee jatkamaan vuonna 2021. Lin kunta toivottaa kuntalaiset, loma-asukkaat sekä yritykset ja yhteisöt tervetulleiksi osallistumaan aktiivisesti maankäytön suunnitteluun myös vuonna 2021.

lissä 9.11.2020

Heini Ervasti
Kaavoittaja



2. Suunnittelujärjestelmä

Kaavoitusta ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kaavoitus jakautuu kolmeen eri kaavatasoon (maakunta-, yleis- ja asemakaava), joista yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa. Niiden tehtävänä on muun muassa varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Tavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan tarvittavalla tarkkuudella kaikilla kaavatasoilla.

Nykyiset tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueidenkäyttöön. Maakuntakaavassa aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yleiskaava

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö, esimerkiksi asuinalueiden, palvelujen ja liikenneväylien sijainti. Yleiskaava voidaan laatia myös osalle kunnan alueesta (osayleiskaava). Osayleiskaava voidaan tehdä esimerkiksi ranta-alueille, kyläalueelle tai tuulivoimahanketta varten. Yleiskaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso ja luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavassa keskitytään johonkin kunnan osaan ja ratkaistaan sen tuleva käyttö. Siinä määritellään, mitä ja millä tavalla alueelle voidaan rakentaa ja mitä alueella säilytetään. Kaavakartan lisäksi asemakaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kirjallinen kaavaselostus. Myös asemakaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto ja vaikutuksiltaan vähäisten kaavojen osalta kunnanhallitus.



Ranta-asemakaava voidaan laatia, kun tarkoituksena on pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueelle. Kaavan laatimisesta voi vastata maanomistaja tai kunta. Maanomistajan on oltava yhteydessä kuntaan ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä ja toimitettava kuntaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavarunko

Kaavarunko on yleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva ohjeellinen ja epävirallinen suunnitteluväline, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungossa suunnitellaan yleisellä tasolla maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot. Kaavarunko toimii ohjeena muun muassa asemakaavoja laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on käynnissä. Uudistuksen tavoitteena on muun muassa yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, kehittää rakentamisen ohjausta, tukea kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa omaa elinympäristöä koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon sekä varmistaa, että lakiteksti on selkeä ja johdonmukainen.

Nykyiseen kaavajärjestelmään ja eri kaavatasoihin saattaa tulla merkittäviä muutoksia uudistuksen yhteydessä. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

Lisätietoja uudistuksesta löytyy uudistuksen internet-sivuilta osoitteesta: <https://mrluudistus.fi/>

Merialuesuunnittelu

Merialuesuunnittelu on uusi, varsinaisesta kaavajärjestelmästä erillinen suunnittelumuoto. Merialuesuunnittelulla edistetään merialueen eri käyttömuotojen kestävä kehitystä ja kasvua, luonnonvarojen kestävä käyttöä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista.

Suomen kahdeksan rannikkomaakuntaa laativat yhdessä kolme merialuesuunnitelmaa vuoden 2021 maaliskuun loppuun mennessä. Ahvenanmaa laatii oman suunnitelmansa. Suunnitelmat laaditaan laajassa yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Suunnitelman ajantasaisuutta tarkastellaan vähintään kymmenen vuoden välein.

Merialuesuunnittelussa sovitetaan yhteen eri toimialojen tarpeita. Erityisesti tarkastelun kohteena ovat energia-ala, meriliikenne, kalastus ja vesiviljely, matkailu, virkistyskäyttö sekä ympäristön ja luonnon säilyttäminen, suojelu ja parantaminen. Huomiota kiinnitetään myös maanpuolustuksen tarpeisiin, merialueen ominaispiirteisiin sekä maan ja meren vuorovaikutukseen. Lisäksi voidaan käsitellä myös muita teemoja kuten kulttuuriperintöä, kaivannaisalaa, sinistä bioteknologiaa tai meriteollisuutta.

Lisää tietoa merialuesuunnittelusta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton internetsivuilla osoitteesta <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/merialuesuunnittelu> sekä merialuesuunnittelun omilta sivuilta osoitteesta www.merialuesuunnittelu.fi. Suunnittelun osallistumismahdollisuudet on kuvattu sivustolta löytyvässä vuorovaikutussuunnitelmassa.



3. Miten voin osallistua suunnitteluun?

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on monenlaisia mahdollisuuksia osallistua kavasuunnitteluun. Suunnitteluun voi osallistua esimerkiksi jättämällä mielipiteen/muistutuksen nähtävilläoloaikoina, osallistumalla erilaisiin kaavahankkeita koskeviin tilaisuuksiin tai olemalla suoraan yhteydessä kaavoituksesta vastaaviin henkilöihin. Kaava-aineistot ovat yleensä nähtävilläoloaikoina julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokautta.

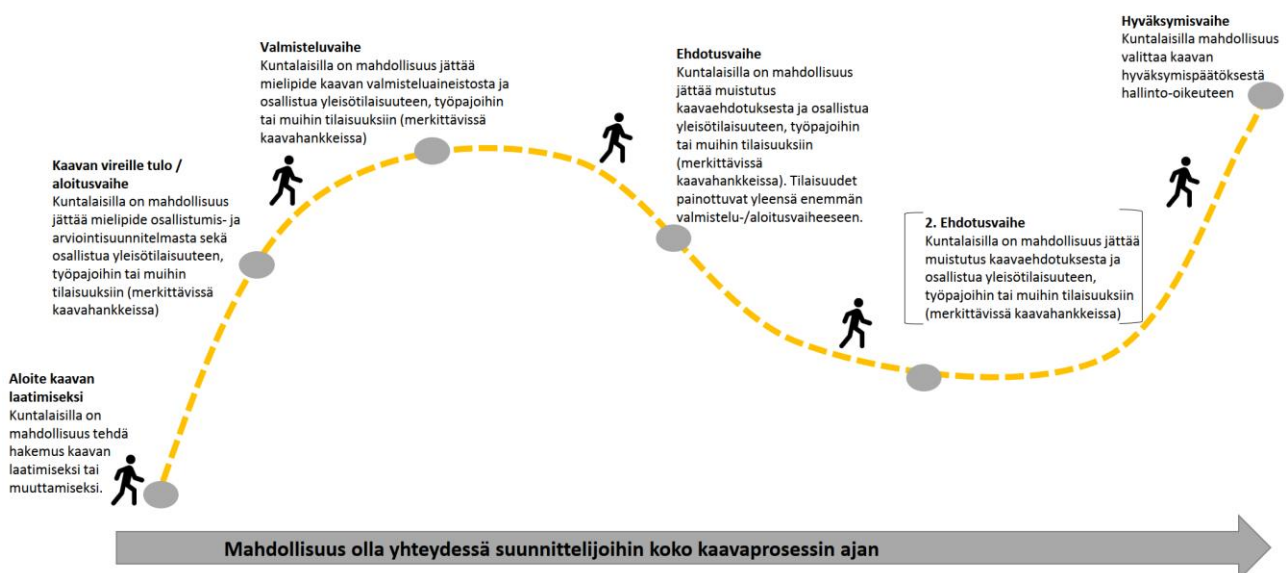
Alla olevassa kuvassa on kuvattu osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet vaihtelevat hieman riippuen kaavan merkittävydestä, mutta perusvaiheet ovat samat. Esimerkiksi vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa prosessi voi poiketa hieman alla esitetystä (Esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on mahdollista asettaa nähtäville samanaikaisesti valmisteluaineiston kanssa. Myös kuulemisajat voivat olla lyhyemmät). Merkittävässä kaavahankkeissa eri vuorovaikutustapoihin panostetaan erityisen paljon: usein kuntalaiset voivat vaikuttaa suunnitteluun tavallisimpien osallistumismahdollisuuksien lisäksi esimerkiksi erilaisten asukaskyselyihin vastaamisen ja työpajoihin osallistumisen kautta.

Kuvassa mainittu toinen ehdotusvaihe toteutuu ainoastaan tilanteessa, jossa kaavaa muutetaan olennaisesti ensimmäisen ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavan alkuvaiheessa (etenkin aloitusvaihe ja valmisteluvaihe) on tärkeä käydä mahdollisimman laajaa vuoropuhelua ja keskustelua eri osapuolten kesken. Tällöin myös osallisten vaikutusmahdollisuudet ovat suurimmillaan.

Kaavan vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta eri vaiheissa päättää lin kunnassa kunnanhallitus. Lopullisen kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa kaavan hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavoitukseen osallistuminen



Kuva 1. Kaavoitukseen osallistumisen palvelupolku.



Tiedottaminen

Kaavojen vireilletuloista, nähtäville asettamisista ja voimaantuloista tiedotetaan kunnan virallisissa ilmoituksissa internetsivuilla sekä paikallislehdissä lehtikuulutuksilla. Nähtävilläoloaikoina kaavaaineistot ovat sähköisesti luettavissa kunnanviraston asiointipisteessä lisi-areenalla sekä kunnan internetsivuilla. Vireillä oleviin kaavoihin voi tutustua myös muulloin kunnan internetsivuilla. Yleisötilaisuuksista kerrotaan kuulutuksissa.

4. Maakuntakaavoitus

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vaiheittain. Maakuntakaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, jossa käsitellään kaavan vaiheet ja niistä saatu palaute. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa.

Yhteensä maakunnan alueella on voimassa kahdeksan maakuntakaavaa. Iin kunnan aluetta koskien on laadittu seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaava on kuulutettu voimaan muttei ole vielä lainvoimainen. Kaavasta tehtiin valituksia hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 29.4.2020. Valitusaikana tehtiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaksi valituslupahakemusta tuulivoimahankkeita koskien.

1.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka.

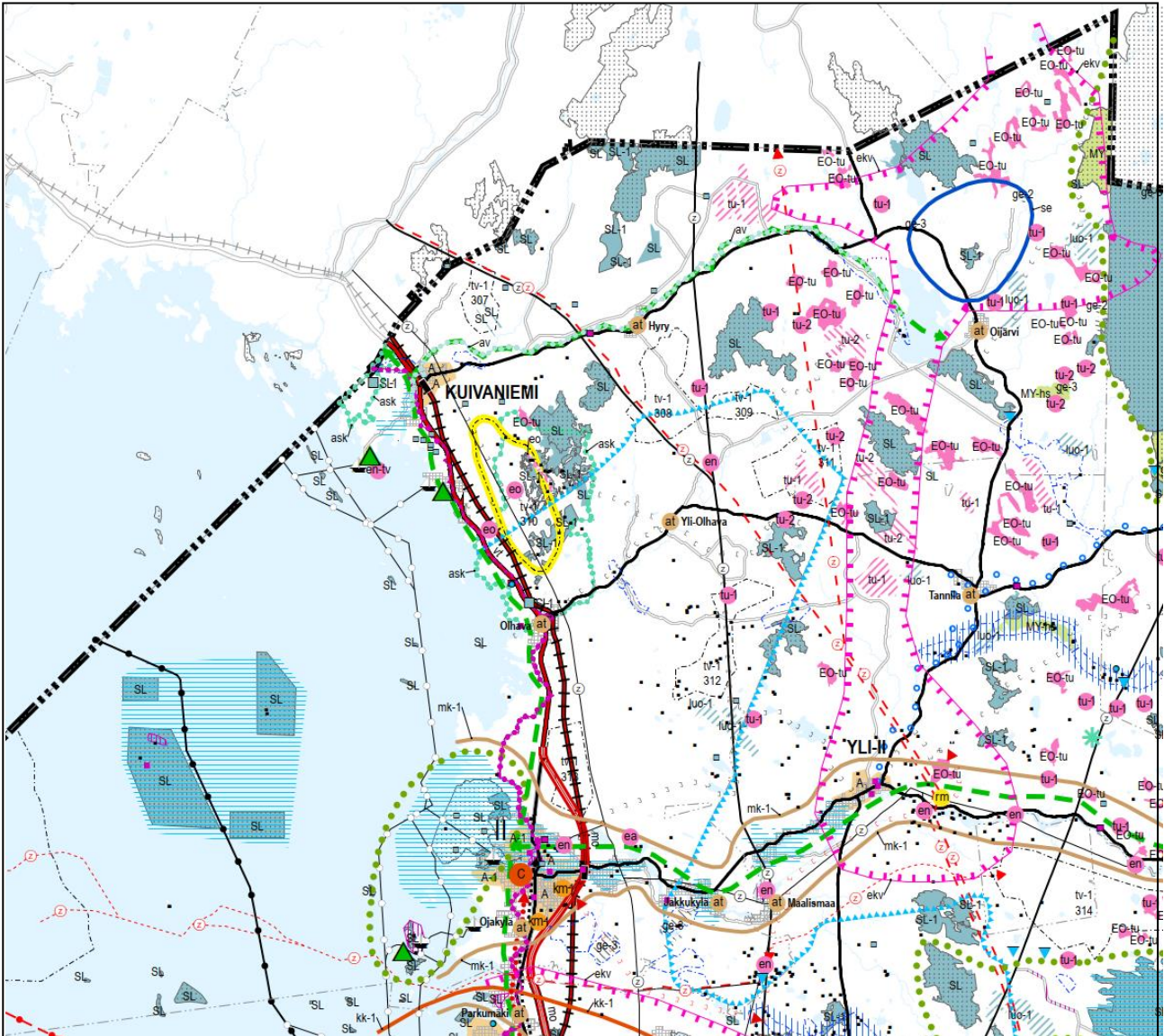
2.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.

3.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta saa Pohjois-Pohjanmaan liiton internetsivuilta osoitteesta:

<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus>





Kuva 2. Ote voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (ei mittakaavassa). Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2020

5. Yleiskaavoitus

Voimassa olevat yleiskaavat

Kunnan alueella on tällä hetkellä voimassa seuraavat osayleiskaavat (suluissa kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä):

- Iin keskustaajaman osayleiskaava (KV 29.2.2016)
- Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (KV 20.2.2012)
- Jakkukylän osayleiskaava (Yli-Iin KV 26.10.2000)
- Karjalankylän osayleiskaava (Yli-Iin KV 28.05.2007)
- Uuden Oulun yleiskaava (Oulun KV 18.4.2016)
- Iin rannikon ja saarten osayleiskaava (KV 22.4.2002, useita kaavamutoksia tehty)



- Kuivaniemen alueella voimassa Merenrannikon yleiskaava (KV 19.6.2000)
- Ojakylän yleiskaava (KV 1.12.2006)
- Oijärven yleiskaava (KV 28.10.2003)
- Koninsaaren osayleiskaavan muutos (KV 15.11.2000)

Tuulivoimayleiskaavat:

- Pahkakosken tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 16.4.2018)
- Palokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 17.12.2018)
- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 20.6.2011)
- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan laajennus (KV 17.9.2012)
- Nybyn tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 11.3.2013)
- Myllykankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 18.6.2012)
- Isokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 27.2.2017)
- Suurhiekan merituulipuiston osayleiskaava (KV 2.6.2017)

Kunnanvaltuusto hyväksyi Iin keskustaajaman osayleiskaavan Kirkkosaari-Leppisaaren osa-alueen 4.9.2017. Kaavasta tehtiin valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen keskeisimmiltä osin ja kumosi osittain kunnanvaltuuston 4.9.2017 tekemän päätöksen. Kunta on hakenut asiaan liittyen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa 12.5.2020 tulleella päätöksellä. Näin ollen 4.9.2017 hyväksytty kaava kuulutetaan voimaan niille alueille, joiden osalta hallinto-oikeus ei kumonnut kaavapäätöstä.

Kunnan voimassaolevien yleiskaavojen yhdistelmä löytyy osoitteesta:

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Yleiskaavojen aineistoja löytyy myös kunnan internet-sivuilta osoitteesta:

<https://www.ii.fi/voimassa-olevat-kaavat>

Vireillä olevat yleiskaavat

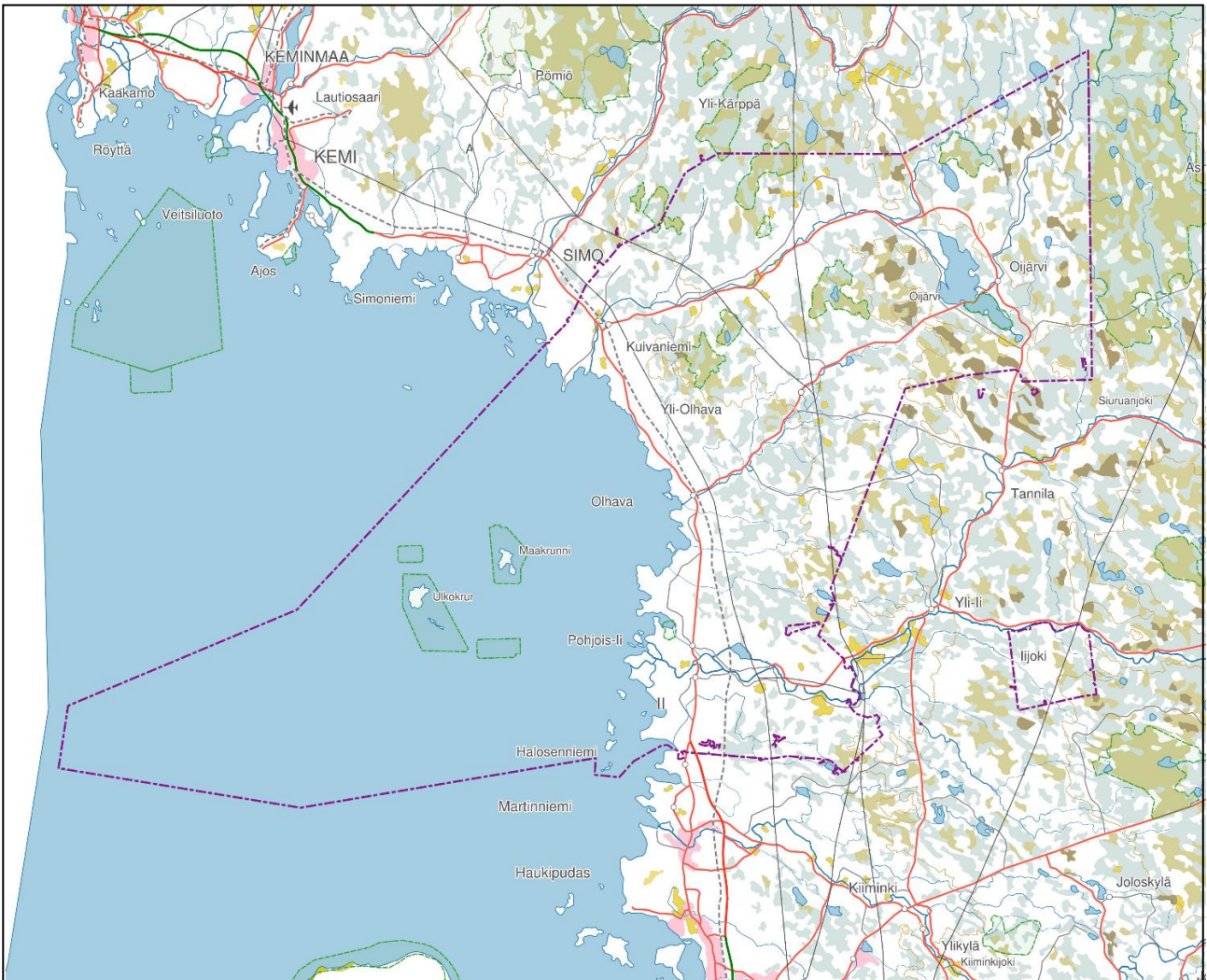
Iin strateginen yleiskaava 2040

Kunnanhallitus päätti strategisen yleiskaavan laatimisesta maaliskuussa 2019. Koko kuntaan laadittavan yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Strateginen yleiskaava täydentää vuonna 2018 hyväksyttyä Iin kuntastrategiaa 2018-2025. Tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Kaavassa käsitellään laajasti eri teemoja. Tarkasteltavia aihealueita ovat muun muassa yhdyskuntarakenne, luonto ja luonnonsuojelu, maisema ja kulttuuriympäristö, elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä virkistys. Kaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevia aineistoja ja selvityksiä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Kevään 2020 aikana on työstetty kaavaan taustaselvitykseksi tuulivoimaselvitys, joka valmistui kesäkuussa 2020. Kaavan työstäminen jatkuu ja alustavan aikataulun mukaisesti tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville keväällä 2021.





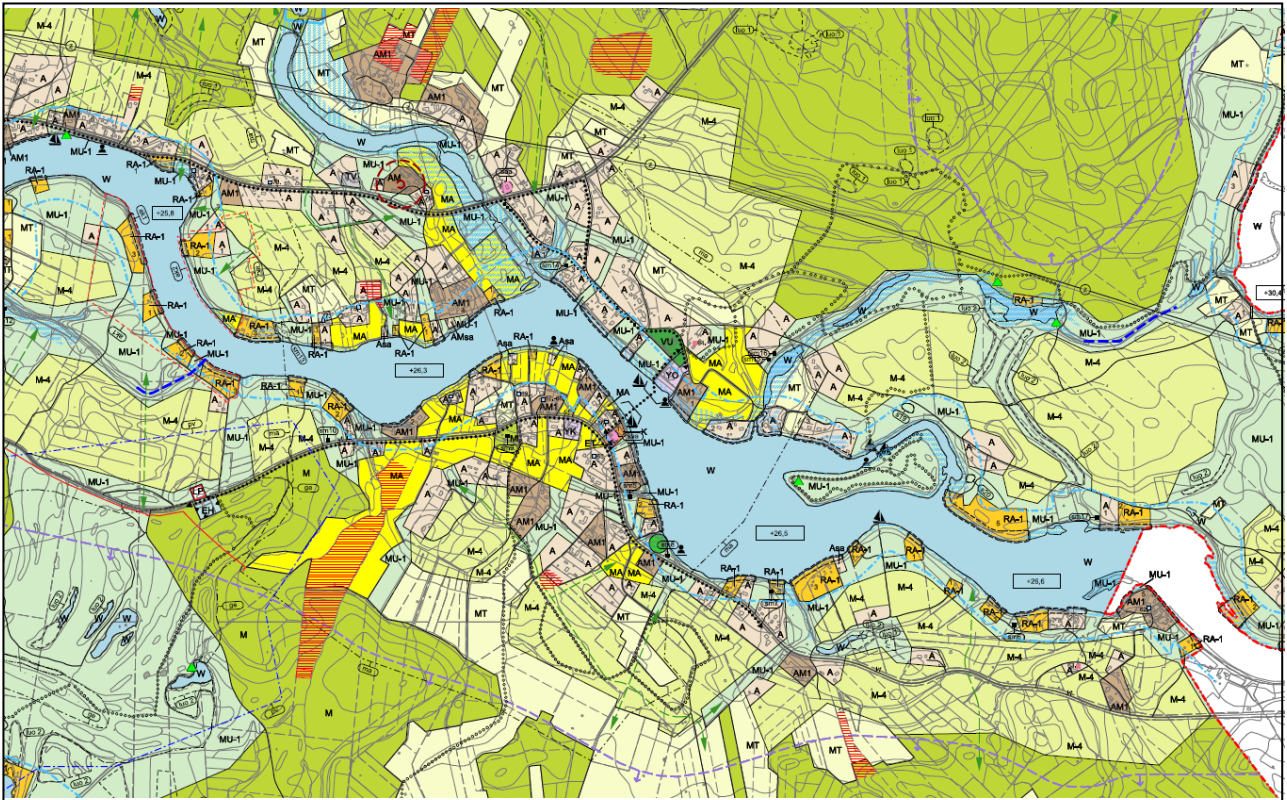
Kuva 3. Strategisen yleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluu koko kunta vesialueineen.

Jakkukylän osayleiskaava 2040

Jakkukylä liittyi osaksi Iin kuntaa vuoden 2018 alusta. Alueen osayleiskaavan uudistamisprosessi on käynnissä. Suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa rantavyöhykkeen ulkopuolisten kyläalueiden täydennysrakentaminen nykyistä paremmin. Tavoitteena on tukea kylän elinvoimaisuutta. Lisäksi suunnittelun yhteydessä tehdään muut tarvittavat päivitykset alueen voimassa oleviin yleiskaavoihin.

Yleiskaavatyö käynnistettiin vuoden 2018 alkupuolella. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä keväällä 2019. Kaavaa on työstetty eteenpäin ja taustaselvityksiä on täydennetty kesällä 2019 sekä arkeologian osalta keväällä 2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syys-lokakuussa 2020. Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja tavoitteena on, että kaava tulee voimaan alkuvuonna 2021.



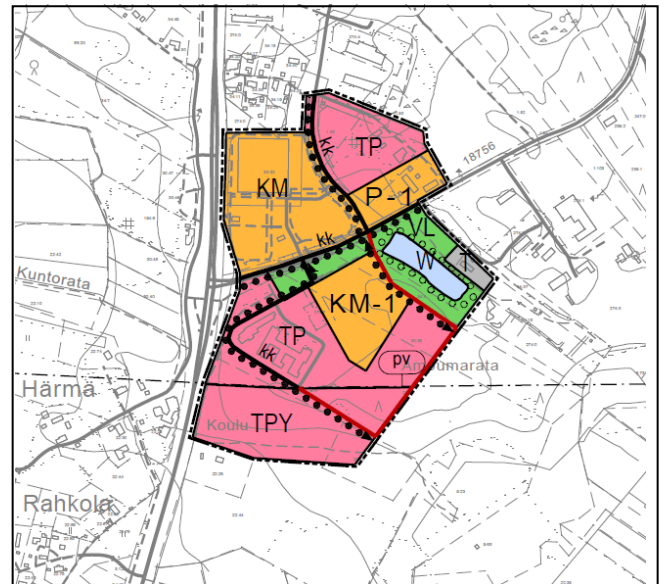


Kuva 4. Ote syksyllä 2020 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta keskeisen kyläalueen kohdalta.

Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksen 2025 muutos Pentinkankaan alueella

Osayleiskaavan muutos on käynnistetty keväällä 2020 käynnissä olevan asemakaavatyön perustaksi. Kaavamutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on kehittää aluetta tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei tulla osoittamaan sellaisia kaupan toimintoja, joiden sijoittuminen Pentinkankaalle vaarantaa keskustaajaman kehittämisen. Kaavamutoksessa hyödynnetään käynnissä olevaan asemakaavaan liittyen laadittuja liikenneselvitystä ja kaupallista selvitystä. Lisäksi kaava-alueella on tehty kesällä 2020 luontoselvitys maastossa.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkukesällä 2020 ja kaavaluonnos marraskuussa 2020. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville keväällä 2021.



Kuva 5. Ote syksyllä 2020 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.



lin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Seljänperän alueella

Seljänperän alueella on käynnissä osayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen toteuttaminen. Kaavan laatiminen on käynnistetty huhtikuussa 2018.

Kaavamuutoksen rinnalla laaditaan asemakaava, jossa asuinalue suunnitellaan tarkemmin. Kaavan työstämiseksi kunta on hakenut yhteistyökumppania. Suunnittelua jatketaan vuonna 2021.

Viereisessä kuvassa 6. on esitetty suunnittelualueen rajaus.



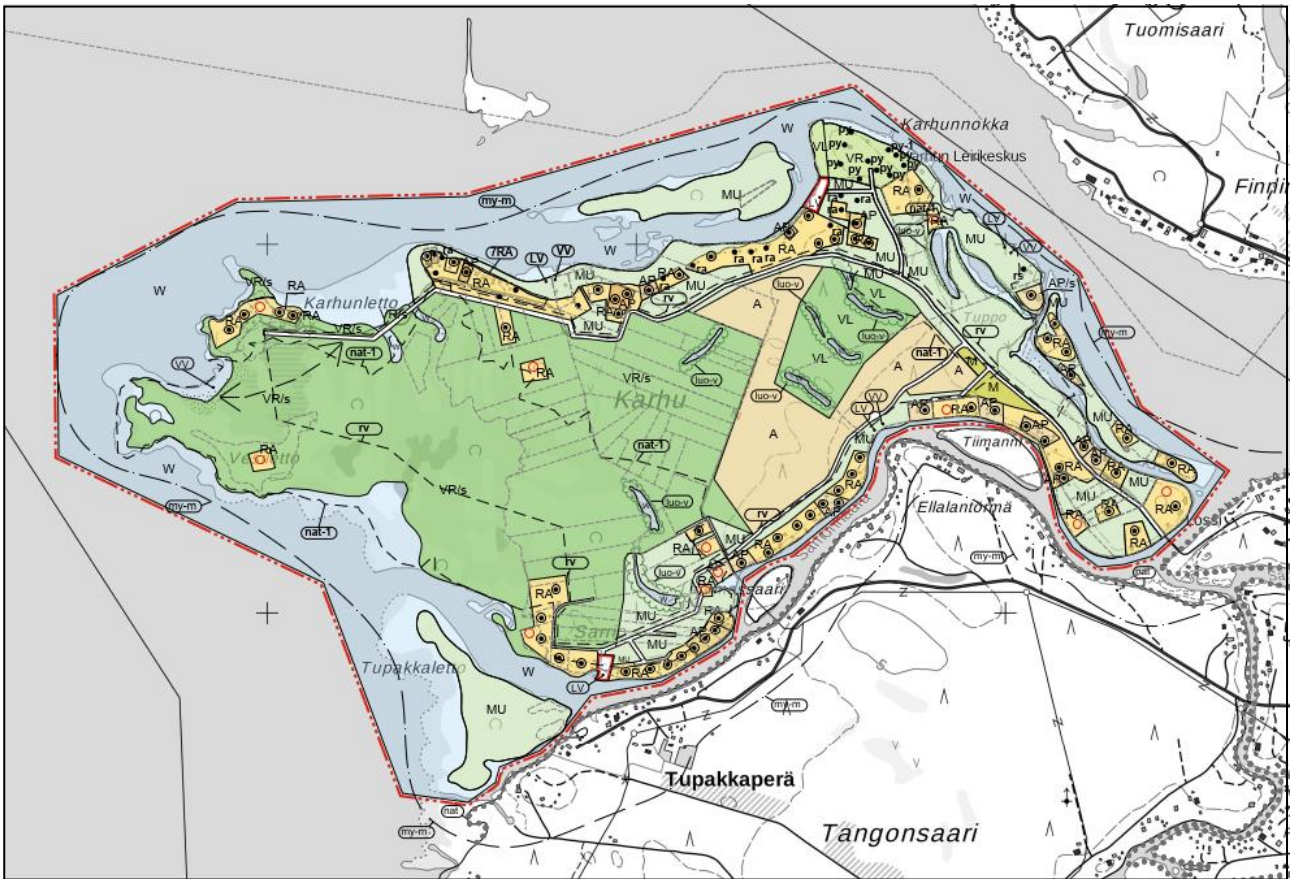
Kuva 6. Seljänperän suunnittelualueen rajaus.

lin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Karhun alueella

Osayleiskaavan muutos on käynnistetty loppuvuodesta 2017. Kaavamuutoksen suunnittelualue sisältää Karhun saaren kokonaisuudessaan ja osan pääsaaren viereisistä lähisaarista. Kaavahankkeen keskeisenä tavoitteena on merellisen Karhun saaren asuinalueen toteuttamisen mahdollistaminen saaren keskiosaan. Tälle alueella laaditaan yleiskaavan rinnalla asemakaava. Osayleiskaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia muuttaa nykyisiä lomarakennuspaikkoja pysyvään asutukseen. Kaavahankkeessa suunnitellaan lisäksi saaren virkistyskäyttöä.

Saari kuuluu kokonaisuudessaan Natura-alueeseen, mikä asettaa tarkat reunaehdot suunnittelulle. Luontoarvot on otettu kattavasti huomioon suunnittelussa. Saari kuuluu Natura 2000 –verkostoon ja kaavahankkeisiin (yleiskaavan muutos ja saaren keskiosaan laadittava asemakaava) liittyen on laadittu luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Natura-arviointi on ollut lausuttavana ELY-keskuksessa ja luonnonsuojelun alueen haltijoilla.

Tulva-asioihin liittyviä selvityksiä on tehty vuoden 2020 aikana. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville kevään 2021 aikana.



Kuva 7. Ote alkuvuonna 2019 nähtävillä olleesta Karhun aluetta koskevasta yleiskaavan muutosluonnoksesta.

Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Megatuuli Oy suunnittelee tuulivoima-alueen rakentamista lin Yli-Olhavan alueelle noin 20 kilometriä lin keskustaajamasta pohjoiseen. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hankkeessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA –yhteismenettelyä.

Hankkeen YVA-menettelyssä tutkittiin nollavaihtoehdon (toteuttamatta jättäminen) lisäksi kahta toteutusvaihtoehtoa: 68 tuulivoimalan (VE1) ja 48 tuulivoimalan (VE2) puistoja. Sähkönsiirron osalta tarkastelussa oli kolme vaihtoehtoa. Hankkeen kaavaluonnos sekä siihen sisältyvä ympäristövaikutusten arviointiselostus on ollut julkisesti nähtävillä keväällä 2020. Kaavaluonnoksessa oli 68 voimalaa.

Kaavasunnitelmasta on luonnosvaiheen jälkeen vähennetty 18 voimalapaikkaa. Lisäksi Simon suuntaan osoitetusta sähkönsiirtovaihtoehdosta on luovuttu. Kaavaehdotus sisältää kaksi osa-aluetta ja yhteensä 50 tuulivoimalaa. Hanke sijoittuu sähkönsiirtovaihtoehtoiseen kokonaisuudessaan lin kunnan alueelle. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä loka-marraskuussa ja tavoitteena on, että kaava tulee voimaan alkuvuodesta 2021.





Kuva 8. Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava-alueen sijainti. Ote ehdotusvaiheen kaavaselostuksesta (ei mittakaavassa).

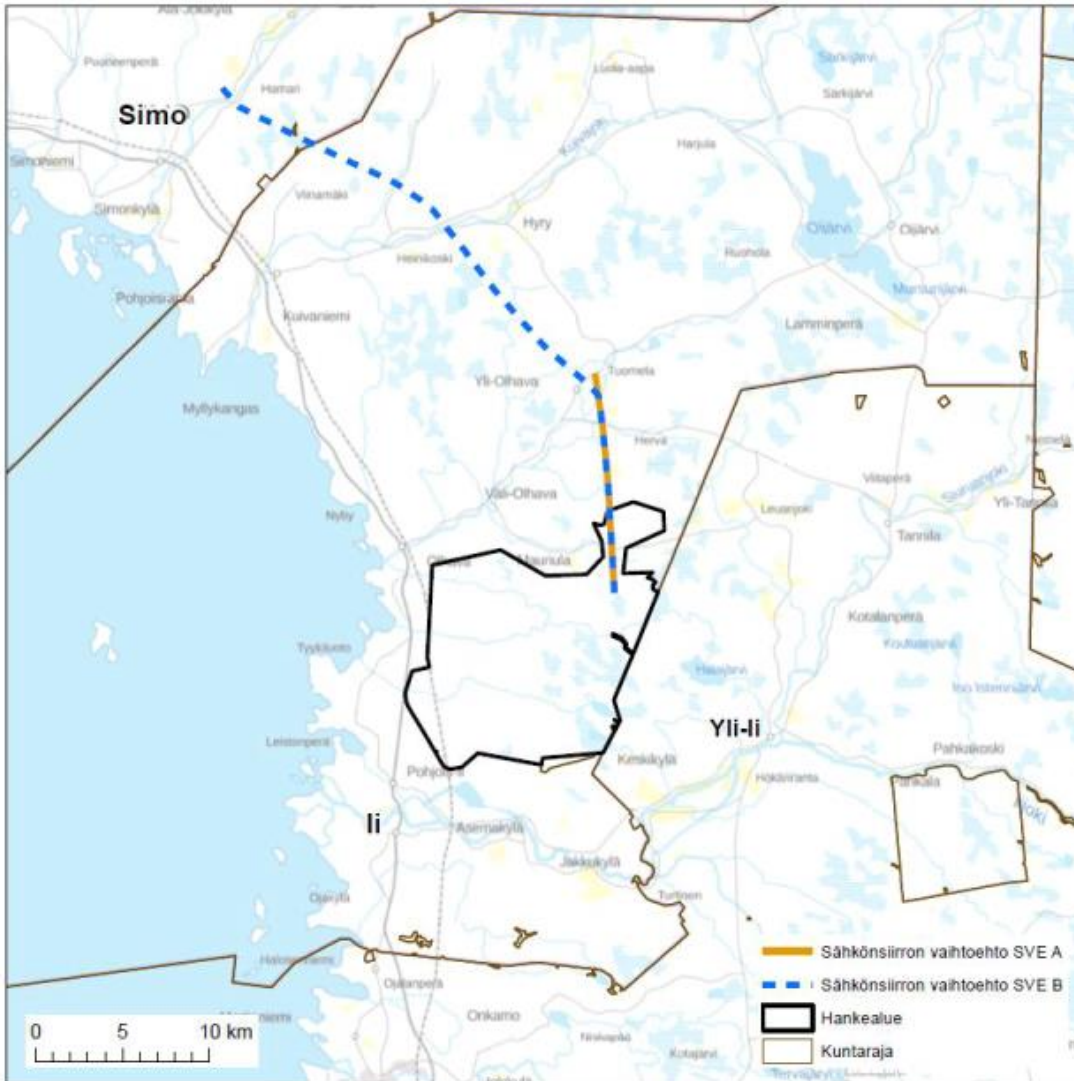
Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaava

Ilmatar li Oy suunnittelee enimmillään noin 63 tuulivoimalan suuruisen tuulivoimahankkeen rakentamista lin keskustatajamasta 4-20 kilometriä koilliseen rajautuen Oulun kaupungin rajaan Yli-lissä. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hankkeessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA –yhteismenettelyä.

Hankkeen YVA-menettelyssä tutkitaan nollavaihtoehdon (toteuttamatta jättäminen) lisäksi kahta toteutusvaihtoehtoa: 63 tuulivoimalan (VE1) ja 15 tuulivoimalan (VE2) puistoja. Tuulivoimapuiston liittämiseksi kantaverkkoon tutkitaan kahta vaihtoehtoa, joko liittymistä Yli-Olhavan Tuomelan sähköaseman ympäristössä (11 km) tai Simon kunnan puolella Simojoen sähköasemalla (n. 40 km). Uusi 110 kV:n voimajohto sijoittuisi nykyisten voimajohtojen viereen. Vaihtoehdot ovat YVA-suunnitelmavaiheen mukaiset ja saattavat tarkentua YVA- ja kaavaprosessin edetessä.

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä ympäristövaikutusten arviointisuunnitelma on ollut päätöksenteossa ilmenneiden esteellisyyksien vuoksi uudelleen julkisesti nähtävillä keväällä 2020. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja ympäristövaikutusten arviointiselostus julkisesti nähtäville alkuvuonna 2021.





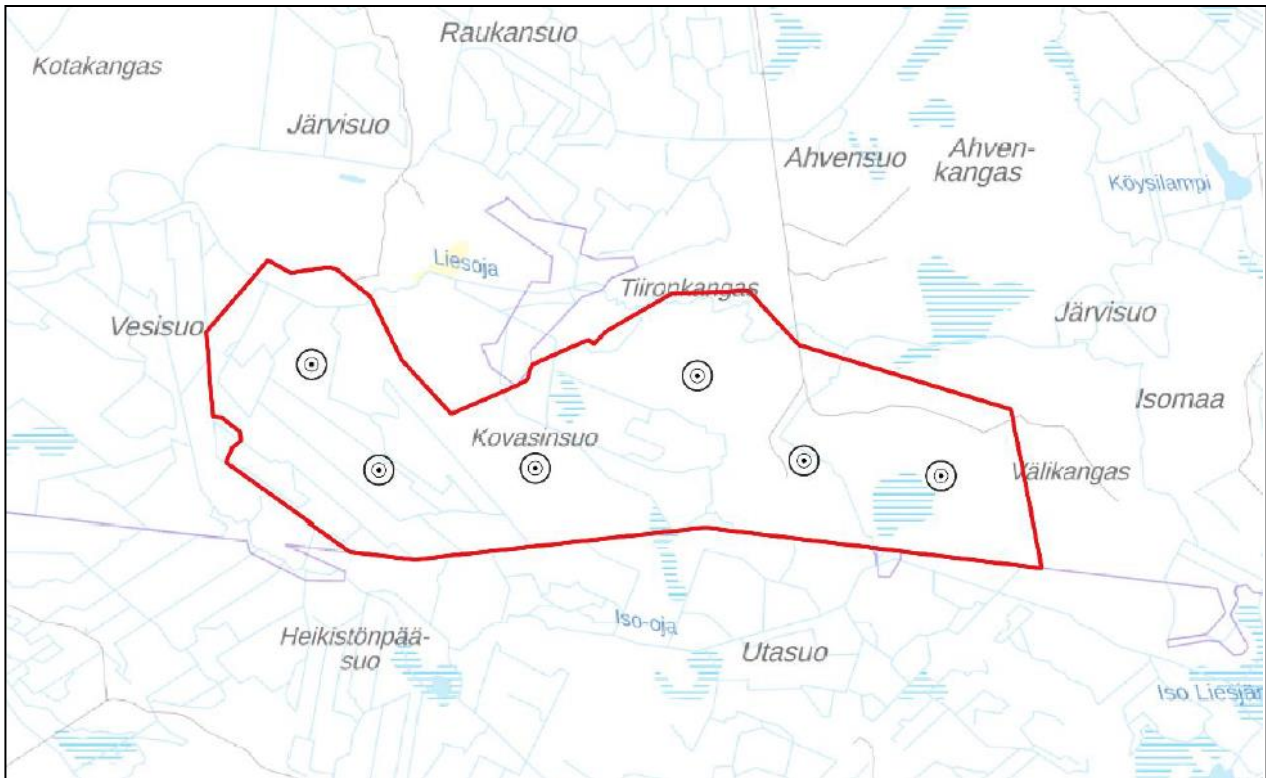
Kuva 9. Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaavan hankealueen sijainti ja YVA-menettelyssä tutkittavat sähkönsiirtovaihtoehdot. Ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta / YVA-suunnitelmasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kovasinkankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Kovasin Tuulivoima Oy suunnittelee Kovasinkankaan alueelle kuuden voimalan tuulivoimapuistoa. Suunnittelualue sijoittuu kunnan eteläosaan Oulun kaupungin rajan välittömään läheisyyteen. Tuulivoimapuiston sähköverkkoon liittyminen on suunniteltu tehtäväksi hankealueella sijaitsevaan Fingridin Harakkaperä-Isokangas 110 kV-voimalinjaan hanketta palvelevalla omalla uudella sähköasemalla.

Hankkeeseen laaditaan yleiskaava siten, että sitä on mahdollista käyttää tuulivoimaloiden rakennuslupien perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 77a §:n mukaisesti. Yleiskaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut päätöksenteossa ilmenneiden esteellisyyksien vuoksi uudelleen nähtävillä marraskuussa 2020. Suunnitelmassa esitetyn tavoiteaikataulun mukaisesti yleiskaava olisi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2021.





Kuva 10. Kovaninkankaan tuulivoimahankkeen alustava hankesuunnitelma. Ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (ei mittakaavassa). Hankesuunnitelma tarkentuu suunnittelun edetessä.

Tulevat yleiskaavat:

Kuivaniemen taajaman alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnan tavoitteena on laatia alueelle yleiskaava lähivuosina. Yleiskaavatyön käynnistäminen ajoittuu vuosille 2021-2022. Parhailaan laadittavana oleva strateginen yleiskaava koskee myös Kuivaniemen aluetta, mutta kaava on hyvin yleispiirteinen eikä ohjaa suoraan rakentamista.

Lähivuosina tulee tarkasteltavaksi mahdollinen tarve päivittää lin rannikon ja saarten osayleiskaavan ratkaisuja ja lijoikvarren rantarakentamista.

Kunta suhtautuu myönteisesti uusiutuvan energian hankkeisiin. Tuulivoimayleiskaavoja laaditaan tarpeen mukaan. Aloitteet kaavojen laatimiseen tulevat yleensä maanomistajilta tai tuulivoimatoimijoilta, mutta kunta ohjaa tuulivoimahankkeiden kokonaisuutta.



6. Asemakaavoitus

Voimassa olevat asemakaavat

Iin ja Kuivaniemen taajamien lisäksi kunnassa on asemakaavoitettua aluetta Myllykankaalla ja Kaakkuriniemessä. Lisäksi on laadittu useita ranta-asemakaavoja.

Iin kunnan voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta: <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Vuoden 2020 aikana on tullut voimaan seuraavat asemakaavat:

- Kaakkuriniemen asemakaavan muutos – sataman ja Tyllipuiston alue
- Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Leipojantien alueella

Vireillä olevat asemakaavat

Karhun asemakaava

Asemakaavalla suunnitellaan saaren luontoarvot huomioiva asuinalue. Kaavan laatiminen on aloitettu vuoden 2017 lopussa. Kaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuonna 2019. Vuoden 2020 aikana kaavan työstämistä on jatkettu ja taustaselvityksiä täydennetty.

Saari kuuluu kokonaisuudessaan Natura-alueeseen, mikä asettaa tarkat reunaehdot suunnittelulle. Luontoarvot on otettu kattavasti huomioon suunnittelussa. Saari kuuluu Natura 2000 –verkostoon ja kaavahankkeisiin (yleiskaavan muutos ja saaren keskiosaan laadittava asemakaava) liittyen on laadittu luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Natura-arviointi on ollut lausuttavana ELY-keskuksessa ja luonnonsuojelualueen haltijoilla. Natura-arviointiin laaditaan asemakaavan osalta täydennyksiä ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella. Tämän jälkeen Natura-arvioinnista pyydetään uudet lausunnot.

Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville keväällä 2021. Tällöin kuntalaiset ja muut osalliset voivat ottaa kaavaan jälleen kantaa. Tavoitteena on, että kaava etenisi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2021.





Kuva 11. Luonnosvaiheen kuvamateriaalia Karhuun tulevasta uudesta asuinalueesta. Tonteille mahdollistetaan erilaisten piharakennusten ja harrastusmahdollisuuksien sijoittaminen.

Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 326

Kaavamuutos on käynnistetty kunnan aloitteesta kesällä 2018. Aluetta koskien on vireillä myös osayleiskaavan muutos. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on kehittää aluetta tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei tulla osoittamaan sellaisia kaupan toimintoja joiden sijoittuminen Pentinkankaalle vaarantaa keskusta-alueen kehittämisen. Kaavaprosesseihin liittyen on laadittu liikenneselvitys, kaupallinen selvitys sekä luontoselvitys.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2018. Vuoden 2020 aikana kaavaan liittyen on työstyetty yleiskaavan muutosta ja taustaselvityksiä sekä käyty neuvotteluja eri sidosryhmien kanssa. Kaavan valmisteluaineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville alkuvuonna 2021.

Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2020 Leipojantien kaavatyön yhteydessä. Kaavan laatimisen tavoitteena on muun muassa osoittaa nykyinen maantie (Sorosentie) kaduksi ja tutkia mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiseen. Asemakaavalla suunnitellaan myös alueen virkistyskäytön



sekä kävelyn ja pyöräilyn ratkaisut. Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaaajamassa kuntakeskustan kaakkoispuolella Tikkasenharjun asuinalueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueella ympäröivillä alueilla on voimassa olevat tai parhaillaan laadittavana olevat asemakaavat, joten tavoitteena on myös saada koko alue asemakaavoitetuksi.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä loppukeväästä 2020 ja kaavan valmisteluaineisto on tavoitteena asettaa nähtävillä alkuvuodesta 2021.

Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet

Muita vireillä olevia asemakaavahankkeita ovat Seljänperän asemakaava sekä Kirkonseudun asemakaavan muutokset Kauppatien alueella ja korttelin 31b alueella.

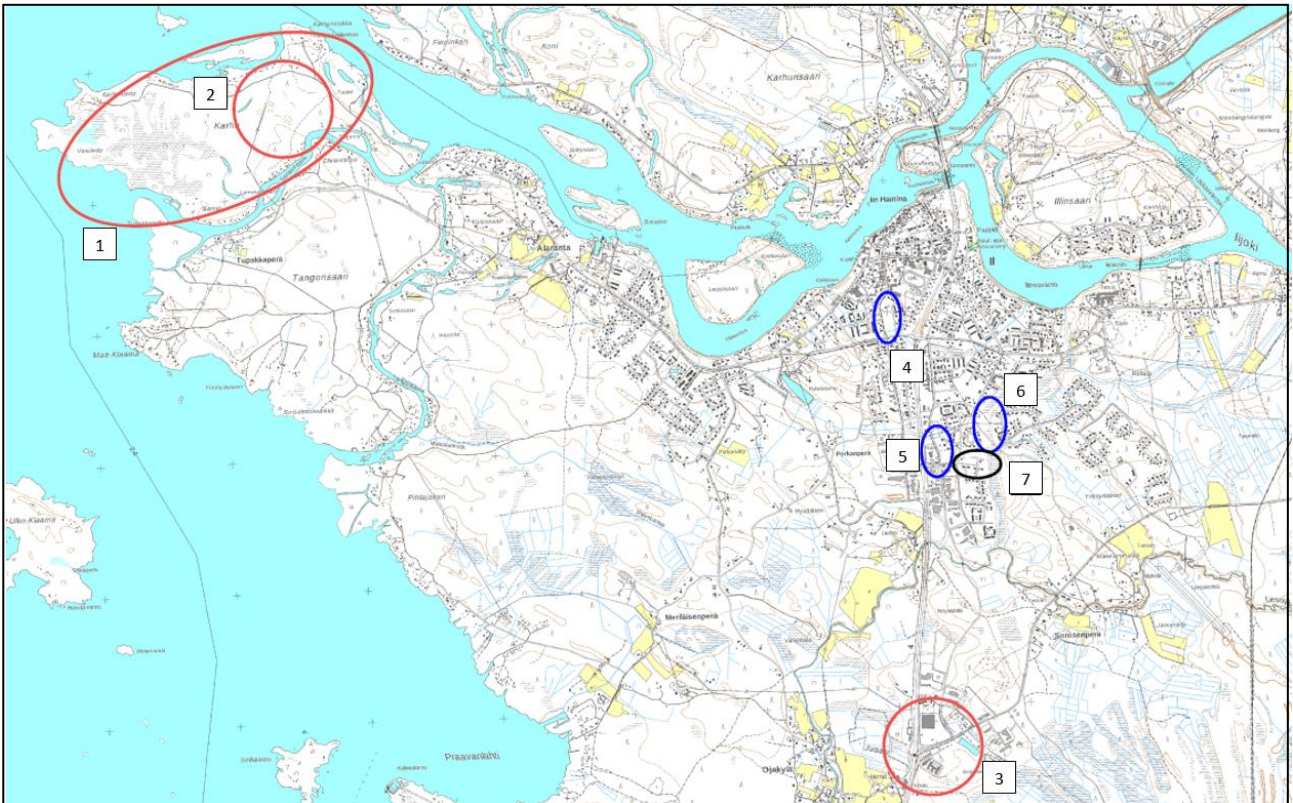
Seljänperän asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen toteuttaminen. Asemakaavan valmistelua jatketaan ja kaavan valmisteluaineisto on tavoitteena asettaa julkisesti nähtävillä kesään 2021 mennessä. Suunnittelualueen likimäärinen rajaus on esitetty sivun 12 kuvassa 6.

Kauppatien alueen asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee lin keskustaaajamassa kuntakeskustan eteläreunalla lilaakson alueella valtatie 4 läheisyydessä. Suunnittelualue koostuu kahdesta, lähellä toisiaan sijaitsevasta osa-alueesta. Suuremman osa-alueen osalta asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavaa vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta ja kiinteistörajajoja sekä tonttien kysyntätilannetta. Pienemmän osa-alueen kaavamerkintöjä tarkistetaan alueelle suunnitteilla olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien vuoksi.

Korttelin 31b asemakaavan muutos on luonteeltaan suurelta osin tekninen. Suunnittelualue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP) ja se on laadittu väljin määräyksiin eli AP-korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Alue on jo rakenteilla Mujuntien puoleiselta osa-alueelta.

Molemmista Kirkonseudun asemakaavan muutoksista kaavaehdotukset ovat olleet nähtävillä lokamarraskuussa ja tavoitteena on, että kaavamuutokset tulevat voimaan alkuvuodesta 2021.





Kuva 12. Keskustaajaman alueen kaavahankkeet kartalla.

Vireillä olevat		Vuonna 2020 voimaan tulleet
1. Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Karhun alueella	4. Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 31b alueella	7. Kirkonseudun asemakaavan muutos Leipojantien alueella
2. Karhun asemakaava	5. Kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppatien alueella	
3. Osayleiskaavan ja asemakaavan muutos Pentinkankaan alueella	6. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella	

Tulevat asemakaavahankkeet

Vanhan Haminan asemakaava on tarpeen päivittää lähivuosina. Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1989. Kaavatyön aloittaminen ajoittuu vuosille 2021-2022.

Kunta laatii pieniä asemakaavan muutoksia tarpeen mukaan.



7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne

Kunnan tonttitarjonta on tällä hetkellä määrällisesti varsin hyvä lähivuosien tarpeeseen. Kunnalla on vapaita omakotitontteja yli sata kappaletta. Uusimmalla kaava-alueella Illinsaaren Saarenrinteessä vapaana on 9 tonttia. Suurin osa vapaista tonteista sijaitsee Liesharjun alueella (yhteensä 53 kpl). Tikkasenharjussa vapaita tontteja on 18 kpl. Suurin osa näistä tonteista sijaitsee Elokujan alueella. Alarannalla varaamattomia tontteja on 11 kpl.

Myös Kuivaniemellä on vapaita tontteja: Kaakkuriniemessä on 3 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä kaavallisesti valmiina 19 tonttia, Niittyrinteellä on 11 ja Asemakylällä 4 tonttia.

Vapaita rivitalotontteja on Rantakestiläntiellä, Karpalotiellä ja Tikkasentiellä sekä Sähkötiellä entisen matkahuollon alueella. Keskustassa Hallitien varressa on vapaana AP-tontteja ja saman korttelin Mujuntien puoleiset tontit ovat rakentumassa vaiheittain.

Elinkeinotoiminnalle kaavoitettuja aluevarauksia on yhteensä noin 45 hehtaaria. Vapaita liikerakennus- tai lähipalvelualueen korttelialueita sijaitsee muun muassa Illinsaassa sekä Liesharjuntien ja nelostien risteyksessä. Liiketonttien tarjontaa monipuolistetaan muun muassa Pentinkankaan käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella.

Kunnan tavoitteena on edelleen monipuolistaa tonttitarjontaa lähitulevaisuudessa. Tavoitteena on saada tarjolla vaihtelevia tontteja erilaiset tarpeet ja rakentajat huomioiden. Tärkeää on myös saada tarjolla lisää tontteja esimerkiksi kerrostalorakentamiseen ja hoiva-asumiseen.

Iin keskustaajamassa on runsaasti yksityisten omistamia rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tontteja joko valmiin tai lähes valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kunta on pyrkinyt edistämään näiden tonttien rakentamista muun muassa tiedottamalla ja tarjoutumalla toimimaan tiedon välittäjänä rakentajien ja maanomistajien välillä. Tätä toimintaa jatketaan.

8. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Iin kunnan rakennusjärjestyksen uudistamista on jatkettu kevään 2020 aikana. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa keuhällä 2020 ja se on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.



Iin keskustan katualueiden ja torin kehittäminen

Kunta on laatinut kuntakeskustan keskeisille katualueille ja torille yleissuunnitelman, jolla tarkennetaan alueelle vuonna 2018 hyväksytyin asemakaavan ratkaisuja. Suunnitelman tavoitteena on parantaa keskustan viihtyisyyttä ja elinvoimaa. Yleissuunnitelmaa tarkennetaan myöhemmin laadittavilla rakennussuunnitelmilla ja katusuunnitelmilla. Suunnitelman toteuttaminen ajoittuu tuleville vuosille. Yleissuunnitelmaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä vuodenvaihteessa 2019–2020. Kuntakeskustan kehittämisen suunnittelua jatketaan vuoden 2021 aikana.

Iin kävelyn ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

Iihin on laadittu jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma, joka on ollut julkisesti nähtävillä vuodenvaihteessa 2019–2020. Suunnitelma sisältää keskeisten reittien ja kohteiden sekä niiden hierarkian ja tavoitetasoin määrittämisen verkon kehittämisen ja kunnossapidon tarpeisiin. Suunnitelmassa käydään läpi muun muassa tavoiteverkon väylätyypit ja varustelu sekä pyöräpysäköinnin kehittämisen periaatteet. Jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelman pohjalta käynnistetään mm. toteuttamisarvion ja -aikataulun sisältämä jatkosuunnittelu vuoden 2021 aikana.

9. Yhteystiedot

Kuulutukset:

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituksissa internetsivuilla sekä paikallislehdissä.

Internet-sivut:

Jatkuva tiedotus kunnan internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.ii.fi/vireilla-olevat-kaavat>

Tiedustelut:

Kaavaa koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Heini Ervasti, kaavoittaja

p. 050 408 3811

heini.ervasti@ii.fi

Kaavoituksen käyntiosoite:

Piisilta 1, Ii,

Micropolis, päärakennuksen 1. krs

Kaavoitukseen liittyvien asiakirjojen postiosoite:

Iin kunta, PL 24, 91101 Ii

kirjaamo@ii.fi

