IIN KUNTA



Iin kunta
Laksontien asemakaavamuutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3.11.2026

FCG

Sisällysluettelo

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1
2 Kaavahierarkia 1
3 Perustiedot kaavahankkeesta 2
3.1 Nimi 2
3.2 Sijainti 2
3.3 Maanomistus 2
3.4 Vaikutusalue 2
4 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet 3
4.1 Tarve 3
4.2 Päätös kaavoituksen aloittamisesta 3
4.3 Sopimukset 3
4.4 Tavoitteet 3
5 Lähtökohdat 4
5.1 Alueen ominaisuudet 4
5.2 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat 5
6 Vuorovaikutusmenettelyt 12
6.1 Osalliset 12
6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen 12
6.3 Viranomaisyhteistyö 13
7 Selvitykset 14
7.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä 14
7.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan 15
8 Vaikutusten arviointi 16
8.1 Arvioitavat vaikutukset 16
8.2 Vaikutusten arviointimenetelmät 16
8.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin 16
9 Kaavaprosessin eteneminen ja osallistumismahdollisuudet 17
9.1 ALOITUSVAIHE – Kaavan vireilletulo ja OAS (Lokakuu–Marraskuu 2026) 17
9.2 LUONNOSVAIHE – Suunnitelmaluonnokset ja vaihtoehdot (Joulukuu 2026 – Helmikuu 2027) 17
9.3 EHDOTUSVAIHE – Viimeistelty kaavaehdotus (Maaliskuu–Huhtikuu 2027) 17
9.4 Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko (Toukokuu–Kesäkuu 2027) 17
10 Tiedotustavat 18
11 Lisätiedot 18

Laksontien asemakaavamuutos

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 63 §:n mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa.

OAS:n riittävyyttä saa kommentoida ja sitä päivitetään tarvittaessa.

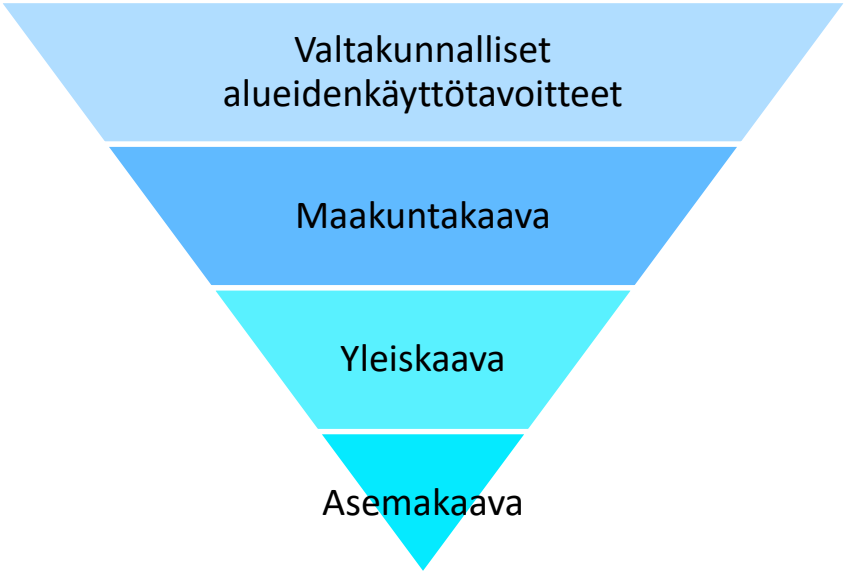
2 KAAVAHIERARKIA

Kaavoitusta ja rakentamista säätelevät keskeisimmin:

- alueidenkäyttölaki (132/1999, AKL)
- rakentamislaki (751/2023, RakL)
- maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999, MRA)

Kaavojen välinen hierarkia on tiivistetysti seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- **Yleiskaavoilla** esitetään **kunnan** alueiden käytön pääpiirteet[1]
- **Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden tarkempi käyttö ja rakentaminen



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin voimassa oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista. Poikkeuksena tästä on vanhentunut yleiskaava: asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut (AKL 42.4 §).

[1] *Yleiskaava voidaan laatia kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)*

3 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

3.1 Nimi

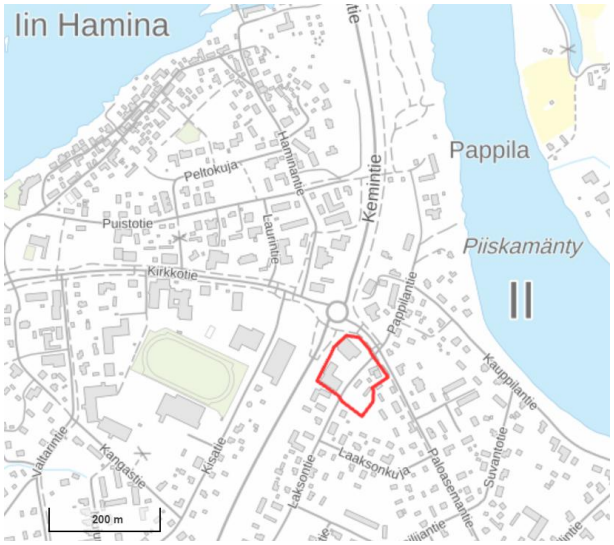
Laksontien asemakaavamuutos

3.2 Sijainti

Muutosalue sijaitsee Iin kaupungin keskustaajamassa, Paloasemantien ja nelostien risteyksen eteläpuolella.

Alue rajautuu pohjoisessa Paloasemantiehen ja lännessä valtatie 4:ään (Oulu-Kemi – valtatie, Eurooppatie E8). Muutosalueen koko on **1,0254 ha.**

Alue muodostuu kiinteistöistä 139-401-66-0, 139-401-72-14, 139-401-72-50, 139-401-72-49, 139-401-72-16 sekä kiinteistön 139-401-39-129 määräalasta (katualue).



Kuva 1: Alustava suunnittelualue rajattuna punaisella Maanmittauslaitoksen taustakartalle (©Paikkatietoikkuna)

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan:

- korttelin 47 liikerakennusten (KL) tontteja 1 ja 2
- korttelin 48 erillispientalotontteja (AO) 4 ja 5
- korttelin 48 asuin-liiketonttia (AL) 3
- Laksontie – katualuetta

Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua prosessin aikana.

3.3 Maanomistus

Kaavoitettava alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

3.4 Vaikutusalue

Kaavan vaikutusaluetta on sen lähiympäristö. Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat myös Laksontien ja valtatien 4 alikulun kautta länsipuolella sijaitseville kouluille kulkeviin koululaisiin.



Kuva 2: Näkymä Paloasemantieltä (©Google)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

4.1 Tarve

Asemakaavan muutostarve on syntynyt Osuuskauppa Arinan 30.7.2026 päivätystä ja 4.8.2026 allekirjoitetusta aloitteesta. Aloitteessa esitetään kunnalle asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi päivittäistavarakaupan, polttoaineenjakelupisteen sekä niihin liittyvien toimintojen toteuttamisen. Kaavamuutoksella tavoitellaan 3 100 kem²:n rakennusoikeutta (3 450 brm²).

Asemakaavan muutos tarvitaan, koska voimassa oleva asemakaava ei mahdollista tavoiteltua kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksen lisäksi tarvitaan myös osayleiskaavan muutos, koska voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu myös asumiseen ja esitetty liikenneratkaisu poikkeaa yleiskaavasta. Osayleiskaavan muutos on oma erillinen prosessinsa.

4.2 Päätös kaavoituksen aloittamisesta

Hanketta on valmisteltu kunnan elinvoima- ja yrityspalveluissa. Toiminnalle soveltuvia sijaintivaihtoehtoja on kartoitettu, neuvoteltu eri toimijoiden kanssa sekä edesautettu kiinteistöjärjestelyjä. Valmistelun tuloksena alue on arvioitu hankkeelle soveltuvaksi. Hankkeella nähdään kunnan kehittämiseen liittyviä hyötyjä, sen arvioidaan vahvistavan keskustaajaman kaupallista palvelurakennetta, parantavan päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja saavutettavuutta, monipuolistavan kaupallisia toimintoja, vahvistavan elinvoimaa sekä tukevan muunkin yritystoiminnan kehittymistä. Lisäksi hanke tuo uusia työpaikkoja ja rakentamisvaiheen työllisyysvaikutuksia.

Iin kunnanhallitus päätti käynnistää Laksontien alueen osayleis- ja asemakaavamuutosten laatimisen 17.08.2026 § 172.

Kaavojen muutosten vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtäville asettamisesta päätti Iin kunnanhallitus 3.11.2026.

4.3 Sopimukset

Iin kunnan tarkoituksena on tehdä asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus. Sopimuksessa sovitaan muun muassa kaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista ja vastuista.

Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen julkisen nähtävillä olon jälkeen. Sopimuksella ei sovita sitovasti kaavan sisällöstä (alueidenkäyttölaki 91 b §).

4.4 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia päivittäistavarakaupan, polttoaineenjakelun ja niihin liittyvien toimintojen sijoittumisedellytykset suunnittelualueelle sekä ratkaista toimintojen edellyttämät liikenne- ja aluejärjestelyt.

Suunnittelussa tavoitteena on muodostaa toimiva kokonaisratkaisu. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuuteen.

Asemakaavaratkaisu sovitetaan yhteen samanaikaisesti laadittavan osayleiskaavan muutoksen kanssa.

5 LÄHTÖKOHDAT

5.1 Alueen ominaisuudet

Suunnittelualue on rakennettua taajamaympäristöä. Alueella sijaitsee vanhempi liikerakennus varastoineen sekä asuinrakennuksia. Liikerakennukseen liittyy laajahko piha- ja liikennealue. Alueen eteläosassa rakentaminen on väljempää ja rakennusten välissä on puustoa ja muuta kasvillisuutta.



Kuva 3: Muutosalue rajattuna punaisella ortoilmakuvaan 2026 (©MML)

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikuvallisesti kahden erityyppisen ympäristön rajapintaan. Lännessä maisemaa ja ympäristörakennetta hallitsevat valtatie 4 sekä sen länsipuolen suurehkot liikerakennukset piha- ja pysäköintialueineen. Pohjoisessa aluetta rajaa Paloasemantie ja sen liittyminen valtatiehen 4 kiertoliittymän kautta. Idässä ja etelässä ympäristö muuttuu pienipiirteisemmäksi pientalovaltaiseksi asuinympäristöksi, jossa rakennusten lomassa on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta.

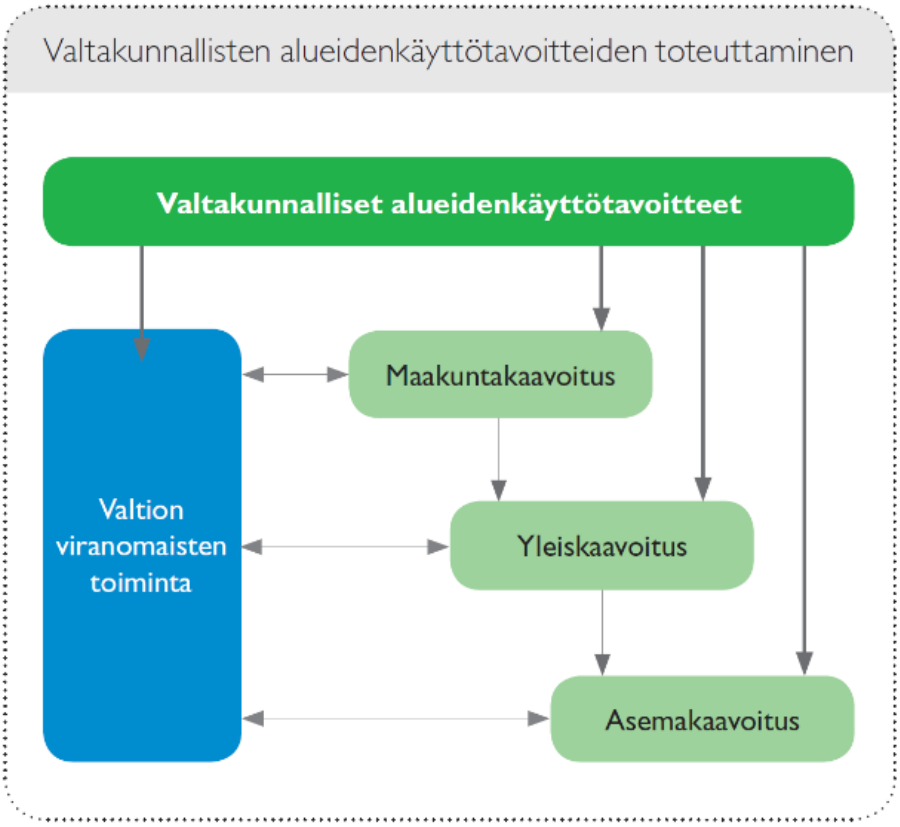
Paloasemantien vastakkaisella puolella sijaitsee paikallisesti arvokas ja asemakaavassa suojeltu Iin työväentalo. Suunnittelualue muodostaa yhdessä kiertoliittymän ympäristön kanssa näkyvän sisääntulokohdan Iin keskustaajamaan valtatie 4:n suunnasta.

Laksontie toimii nykytilanteessa keskustaajaman sisäisenä katuyhteytenä sekä ajoneuvoliikenteelle että jalankululle ja pyöräilylle. Laksontien kautta muodostuu yhteys Paloasemantielle ja edelleen valtatie 4:n alitse keskustan länsipuolisille alueille.

5.2 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.



Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

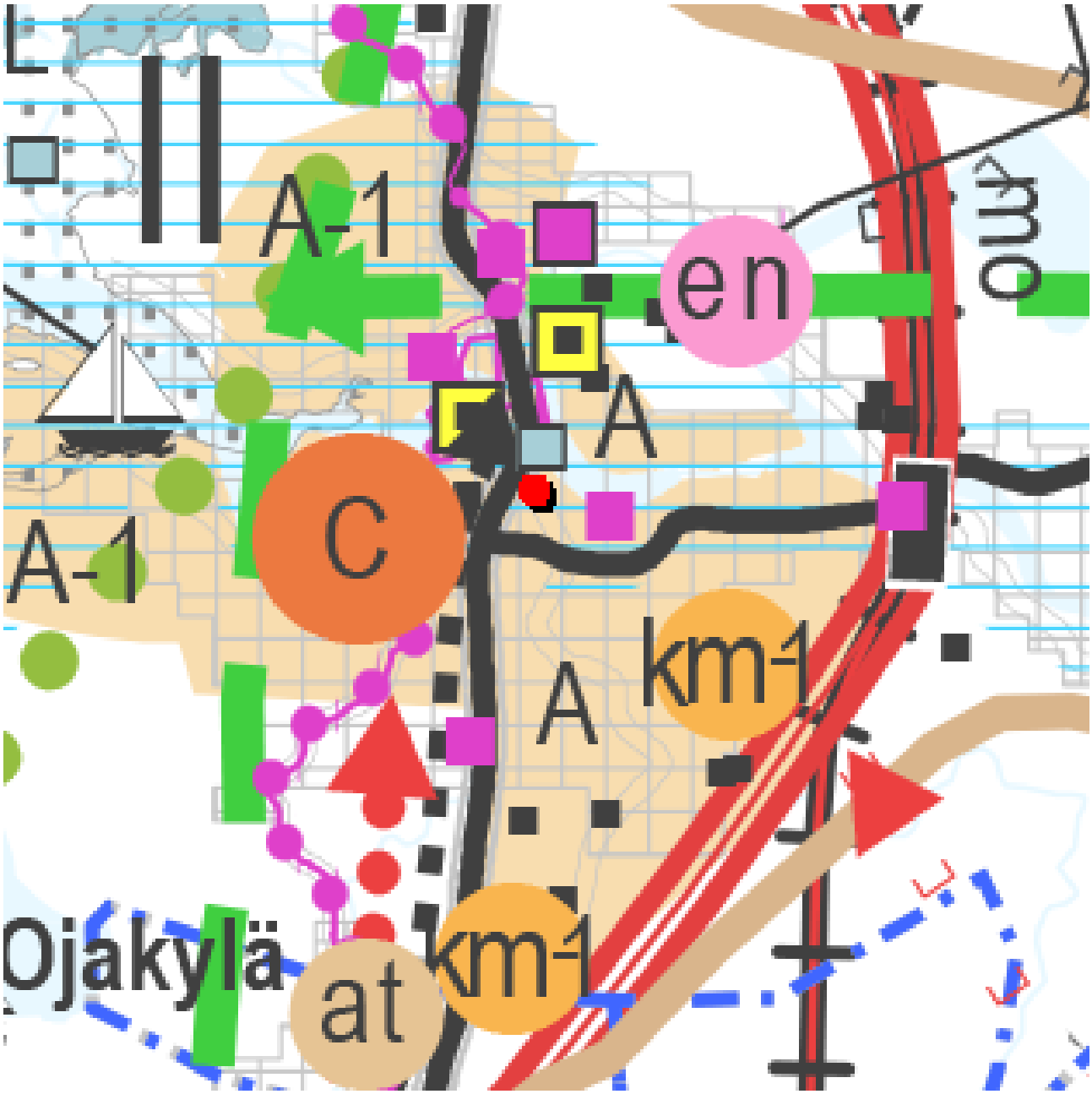
Valtioneuvosto hyväksyi Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK) VAT:n tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

5.2.2 Maakuntakaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat:

- 1. vaihemaakuntakaava, vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017)
- 2. vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017)
- 3. vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (lainvoimainen 21.1.2022)
- Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Kaava on määrätty voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 18.8.2025.



Kuva 4: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2025 (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Suunnittelukohde on merkitty punaisella varjostetulla pisteellä.

Maakuntakaavatasolla suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

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 toiminta-edellytyksiin.

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 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 hallinta-suunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Maakuntakaavojen yleisistä suunnittelumääräyksistä Laksontien osalta keskeisiä ovat erityisesti ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, meluntorjuntaa sekä rakennetun ympäristön laatua koskevat määräykset.

Ilmastonmuutos: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa edistetään ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Meluntorjunta: Riittävä meluntorjunta on huomioitava erityisesti pääteiden ja muiden merkittävien melulähteiden läheisyydessä.

Rakennetun ympäristön laatu: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.



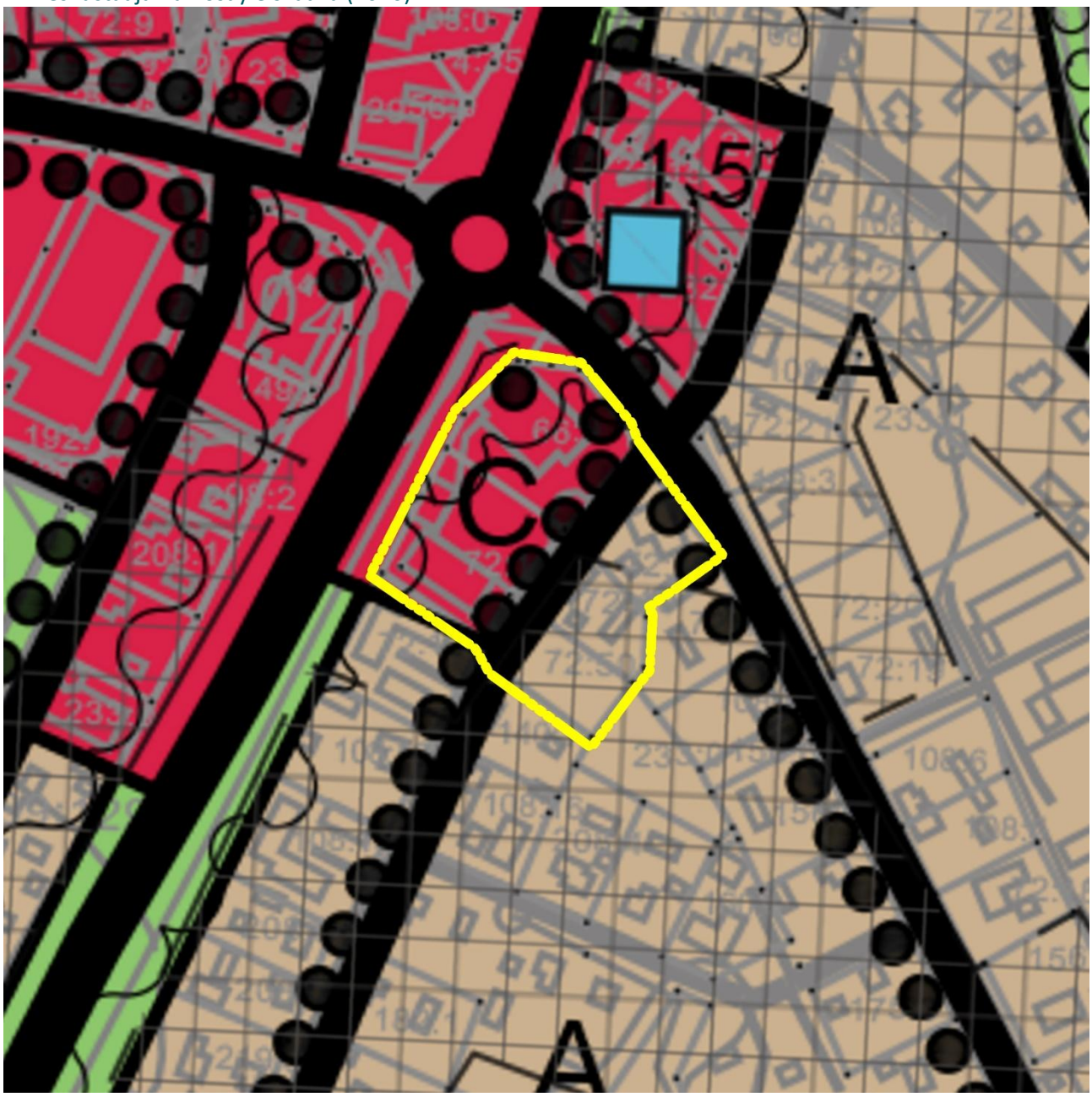
Kuva 5: Näkymä nelostieltä etelän suunnasta, suunnittelualue oikealla (©Google)

5.2.3 Yleiskaavoitus

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueella ovat voimassa sekä Iin keskustaajaman osayleiskaava (2016) että Iin strateginen yleiskaava 2040. Strateginen yleiskaava ei ole kumonnut keskustaajaman osayleiskaavaa, vaan kaavoja tulkitaan yhdessä.

Iin Keskustaajaman osayleiskaava (2016)



Iin keskustaajaman osayleiskaavassa (2016) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja asuntoaluetta (A). Laksontie on osoitettu seututienä ja sen varrella on kevyen liikenteen reitti. Alueelle ulottuu valtatien melualuetta.

C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Maakuntakaavan mukainen keskustatoimintojen alue, jolle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala keskustatoimintojen alueilla saa olla enintään 20 000 m2.

Iin strateginen yleiskaava 2040



Iin strategisessa yleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osa tiivistyvää keskustaajamaa ja sijoittuu kuntakeskuksen alueelle (musta ympyrä).

Tiivistyvät keskustaajamat (Iin kuntakeskus sekä Kuivaniemi)

Vyöhykkeeseen liittyvät keskukset ja keskustat: Kuntakeskus jatkuen Alarannan kyläalueelle sekä Kuivaniemi (Asemakylä)

Kehittämisperiaatteet: Aluetta täydennetään ja tiivistetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Rakentaminen pidetään kuitenkin pääosin pienimittakaavaisena. Jalankulkijoiden, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteiden kehittämiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Täydennysrakentamisessa huomioidaan ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet. Ranta-alueita varataan mahdollisuuksien mukaan julkiseen käyttöön muun muassa rantareitistöjä kehittämällä.

Iin kuntakeskustassa tiivistämisen painopiste on kuntakeskustan ja Asemanseudun välinen alue. Iiväylän toteuttaminen mahdollistaa vanhan valtatien 4 läheisen alueen täydennysrakentamisen.

Kuivaniemellä kehitetään yhteyttä valtatien 4 eri puolten välillä.

Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kautta.

Kuntakeskusta (ydinkeskusta)

Kehittämisperiaatteet: Kuntakeskusta tiivistetään ja kehitetään vireänä ja kestävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Keskustan alueelle kehitetään nykyistä enemmän viihtyisiä kohtaamispaikkoja. Uusi rakentaminen on laadukasta ja keskeisimpien katujen varsilla sijaitsevien rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja muita toimintoja. Valtakunnallisesti arvokkaan Vanhan Haminan alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Vapaat Iijoen ranta-alueet varataan julkiseen käyttöön rantareitistöjä ja viheralueita kehittäen. Näkymäyhteyksiä Iijoelle kehitetään.

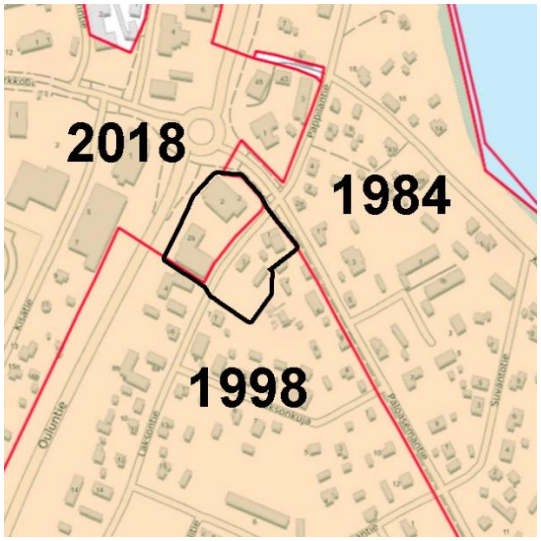
Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kautta.

5.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa;

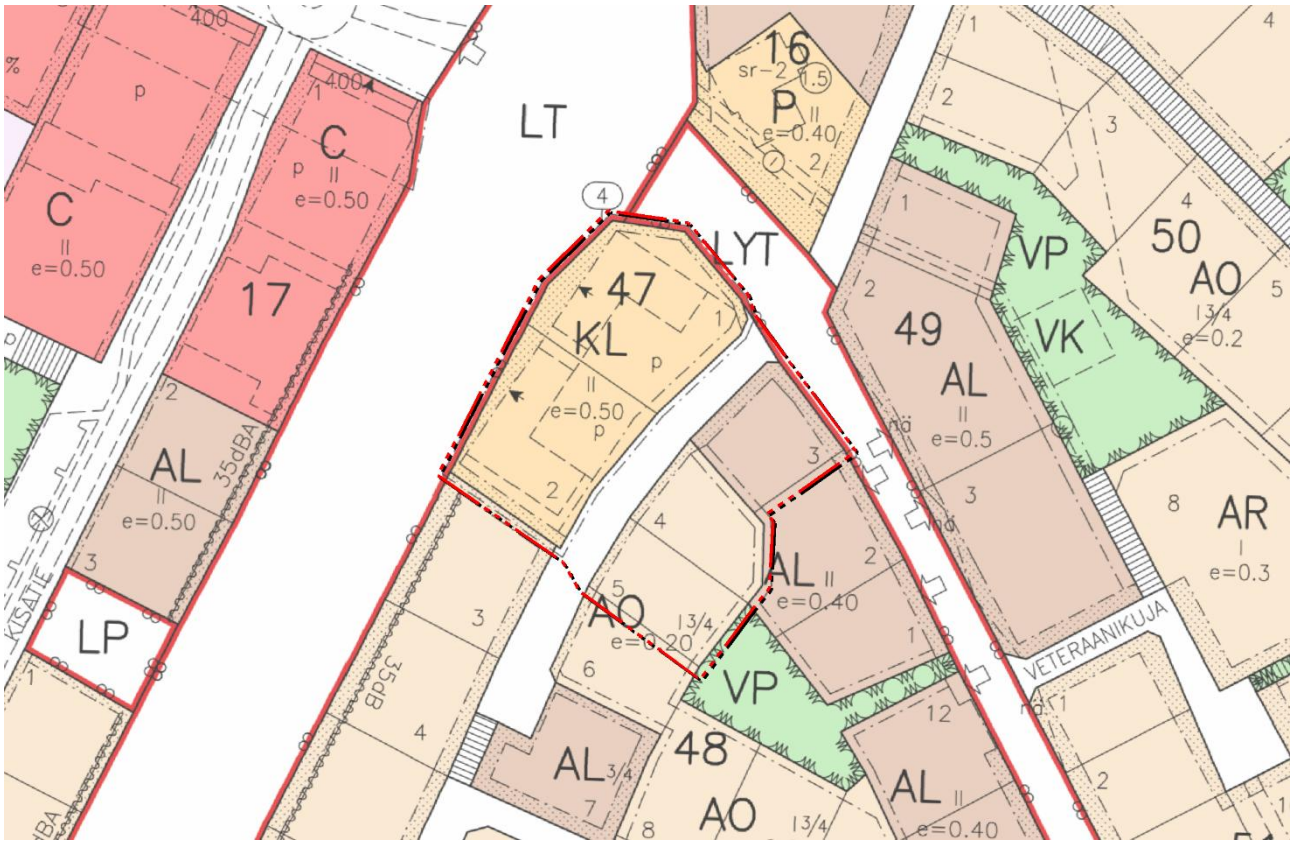
- 1998 Rakennuskaavan muutos ja laajennus (14)
- 2018 Kirkonseudun asemakaavan muutos (56)

Alue rajautuu Iin Kirkonseudun rakennuskaavan saneeraus – asemakaavaan vuodelta 1984 (3)



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on

- liikerakennusten korttelialuetta (KL, tehokkuusluku e=0,50)
- erillispientalojen korttelialuetta (AO, tehokkuusluku e=0,20)
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, tehokkuusluku e=0,40)



Kuva 6: Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä

5.2.5 Rakennusjärjestys

Iin kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 20 ja tullut voimaan 1.8.2020.

Kunta on uudistamassa rakennusjärjestystä vastaamaan uuden rakentamislain vaatimuksia. Kunnanhallitus hyväksyi 21.9.2026 § 208 rakennusjärjestysluonnoksen ehdotukseksi ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Uuden rakennusjärjestyksen on tarkoitus korvata vuonna 2020 voimaan tullut rakennusjärjestys.

5.2.6 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta on ajantasainen ja numeerinen (dwg). Koordinaatisto on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Kaavoituksen pohjana käytetään Iin kunnan ylläpitämää digitaalista pohjakarttaa sekä Maanmittauslaitoksen ajantasaista kiinteistöraja-aineistoa. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (AKL 54a §) vaatimukset asemakaavan pohjakartalle.

Pohjakarttaa täydennetään ja tarkistetaan kaavatyön alussa vastaamaan alueen toteutunutta maankäyttöä (mm. valtatien 4 länsipuolella sijaitsevan uuden liikerakennuksen osalta). Pohjakartan ajantasaisuudesta ja hyväksymisestä vastaa Iin kunnan maanmittausinsinööri.

5.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Arinan alustava hankesuunnitelma

Kaavoituksen yhtenä lähtökohtana on alueelle laadittu Arinan alustava hankesuunnitelma. Suunnitelmaa tarkennetaan kaavatyön yhteydessä laadittavien selvitysten, vaikutusten arvioinnin ja kaavaratkaisun perusteella.

Iin keskustan katuverkon kehittämissuunnitelma (2025–2026)

Määrittelee keskustan tavoitteellisen liikenneverkon, katuhierarkian sekä jalankulun, pyöräilyn ja koulureittien kehittämisperiaatteet.

Oulun seudun pyöräliikenteen pääverkko -suunnitelma (2024)

Määrittelee Iin keskusta-alueen pyöräliikenteen pää- ja aluereitit.

Valtatie 4 Iin ohitustien tiesuunnittelu (MAL-sopimus 2024–2035)

Väyläviraston/ELY-keskuksen ohitustiehanke, joka muuttaa toteutuessaan merkittävästi Iin keskustan läpiajoliikennettä.

Iin keskustan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (2025)

Keskusta-alueen hulevesien hallinnan ja kuivatuksen yleisperiaatteet.

Iin kunnan maapoliittinen ohjelma ja kaavoituskatsaus

Turvallinen ja kestävä pimeä -hanke (2023, Oulun yliopisto): Taajamakuva- ja valaistusanalyysi Iin keskusta-alueelta.



Kuva 7: Nelostien alikulku (©Google)

6 VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat

Viranomaisia

Vuoden 2026 alussa perustettiin valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto, johon siirtyivät aiemmin alueellisten ELY-keskusten ympäristön lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävät. Samalla perustettiin kymmenen uutta elinvoimakeskusta aiempien 15 ELY-keskuksen pohjalta. Elinvoimakeskukset hoitavat mm. elinkeinoihin, maaseutuun, liikenteeseen, ympäristöön ja luonnonvaroihin liittyviä kehittämis- ja edistämistehtäviä[2]. Tulvariskiasioissa viranomainen on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Asianosaisia viranomaistahoja ovat mm.

- Iin kunnan toimialat ja lautakunnat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Väylävirasto

Yrityksiä, yhteisöjä, yhdistyksiä ja järjestöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat mm.

- Iin Energia Oy
- Iin Haminanseudun asukasyhdistys ry
- Iin Vesiliikelaitos
- koulut (Haminan koulu, Valtarin yläkoulu, Iin lukio)
- verkko- ja teleliikenneyhtiöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Tarvittavat yhteystiedot on esitetty OAS:n lopussa. Asemakaavaselostukseen kirjataan yhteenvedot kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä. Varsinaiset osallisten kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

6.2.1 Palaute OAS:sta

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulon kuulutuksen yhteydessä kuulutetaan myös OAS:n nähtäville panosta. Osallinen voi antaa OAS:sta vapaamuotoisesti palautetta.

6.2.2 Mielipide kaavan valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana osallinen voi esittää valmisteluaineistosta (usein kaavaluonnos) mielipiteitä. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen kuulutuksen yhteydessä.

[2] https://www.ely-keskus.fi/valtion-aluehallinnon-uudistus

6.2.3 Muistutus kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus kuulutetaan ja asetetaan kuukauden ajaksi julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu vastine. Mikäli haluaa henkilökohtaisen erillisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, sen voi mainita muistutuksen yhteydessä.

6.2.4 Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätöksestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

6.3 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 12. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

6.3.1 Neuvottelut

AKL 66.2 mukaisesti *valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi*.

Kaavamuutosalue on kooltaan pieni eikä täytä alueellisesti tai seudullisesti merkittävän kaavan kriteereitä. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) ohjeistuksen sekä lainsäädännön puitteissa viranomaisneuvottelu ei ole pakollinen, hankkeessa edetään pääsääntöisesti lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa prosessin aikana voidaan järjestää viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

6.3.2 Lausunnot

- OAS lähetetään viranomaisille tiedoksi, tarvittaessa kommentoitavaksi.
- Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään osallisilta viranomaisilta kirjalliset lausunnot.
- Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet.



Kuva 8: Laksontie kohti suunnittelualuetta (©Google)

7 SELVITYKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (AKL 9 §).

Kaavaselostuksessa esitetään:

- Selvitys alueen oloista
- Rakennuskanta
- Muut ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

7.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä

Kaavan laadinnassa ja sen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia, alueeseen liittyviä tai sitä sivuavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten:

- Osuuskauppa Arinan kaavoitusaloitteen suunnitteluaineisto (alueidenkäyttöluonnos, liikenteelliset periaatteet ja liikennekaaviot) – 2026
- Iin keskustan katuverkon kehittämissuunnitelma ja sen liikenneselvitysaineisto – 2026
- Vastapäisen marketin tontti- ja rakennussuunnitelmat – 2026
- Iin keskustan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma / hulevesiselvitys – 2025
- Iin strateginen yleiskaava 2040 sekä voimassa olevat yleis- ja asemakaavat selvityksineen – 2025
- Iin kunnan kaavoituskatsaus – 2025
- Oulun seudun pyöräliikenteen pääverkkosuunnitelma – 2024
- Valtatie 4 Iin ohitustien tiesuunnittelu- ja MAL-sopimusaineistot – 2024
- Iin keskustan taajamakuva- ja valaistusanalyysi (Turvallinen ja kestävä pimeä -hanke) – 2023
- Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperä- ja happamia sulfaattimaita koskevat kartta-aineistot – Avoimet digitaaliset paikkatietoaineistot
- Liikennelaskennat, liikenne-ennusteet ja Väyläviraston Suomen Väylät -aineistot – Avoimet digitaaliset paikkatietoaineistot
- Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi (RKY 2009)
- Museoviraston muinaisjäännösrekisterin aineistot

Yleiskaavoja varten tehdyistä selvityksistä ja suunnitelmista mm.

- Luontoselvitykset
- Iin maankäytön kehityskuva 2040
- Iin strategisen yleiskaavan 2040 yhteydessä laaditut selvitykset ja vaikutusten arvioinnit soveltuvin osin



Kuva 9: Paloasemantie ja vastapäätä sijaitseva suojeltu työväentalo (©Google)

7.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

Selvitykset laaditaan kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen tarpeellisella tarkkuudella siten, että ne tuottavat riittävät tiedot kaavan vaikutustenarviointia ja päätöksentekoa varten.

7.2.1 Erillisinä raportteina / karttoina laadittavat selvitykset

Liikenne- ja saavutettavuusselvitys: Tarkastelee hankkeen synnyttämiä liikennemääriä, Laksontien vaihtoehtoisia liikennejärjestelyjä (enintään 3 vaihtoehtoa), liittymien toimivuutta sekä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien turvallisuutta ja jatkuvuutta.

Liikenteellinen yleissuunnitelma: Valitun tavoiteratkaisun pohjalta laadittava suunnitelmakartta, jossa osoitetaan ajoneuvoliittymien sijainti, raskaan liikenteen ajourat, huoltopihat, pysäköinti sekä kaavoituksessa tarvittavat liikennealueiden tilavaraukset.

Meluselvitys (laskennallinen melumallinnus): SoundPlan-ohjelmistolla laadittava 3D-melumallinnus ja erillinen raportti 2D-melukarttoineen. Selvityksessä mallinnetaan nyky- ja ennustetilanteen tieliikennemelu (VT4 ja Paloasemantie) sekä uuden liikerakennuksen asiakas-, huolto- ja jakeluliikenteen sekä polttoaineenjakelun aiheuttama melu suhteessa lähimpiin asuintontteihin.

7.2.2 Kaavaselostuksen osana laadittavat erityistarkastelut

Taajamakuva- ja ympäristötarkastelu: Arvioi rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, keskustaajaman ilmeeseen ja valtatien 4 varren "porttivaikutukseen". Osana tätä laaditaan vähintään yksi havainnekuva / 3D-mallinnus asemakaavan luonnosvaiheeseen.

Ilmastovaikutusten arviointi: Laadullinen arviointi ja kevyt päästölaskenta maankäytön muutosten, liikenteen ja yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutuksista sekä sopeutumiskeinoista.

Hulevesivaikutusten ja kuivatusjärjestelyjen arviointi: Arvioidaan liiketontin ja sen ympäristön hulevesiolosuhteet, määritetään hallinnan ja viivytyksen yleisperiaatteet sekä laaditaan kaavamääräykset polttoaineenjakelukentän laadullisten riskien (esim. öljyn- ja hiekanerotus) hallitsemiseksi.

Kaavaselostukseen sisällytetään arvioinnit ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen (sosiaaliset vaikutukset), kunnan elinvoimaan ja kaupallisiin palveluihin sekä tekniseen infrastruktuuriin kohdistuvista vaikutuksista.



Kuva 10: Yleisnäkymä (©Google)

8 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (AKL 9 §).

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

8.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- turvallisuuteen
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
- yhdyskuntatalouteen
- muut mahdolliset kaavan merkittävät vaikutukset

8.2 Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytettävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

8.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Myös osalliset voivat arvioida kaavan vaikutuksia, kohdan Osallistumismenettelyt, sivu 12, mukaisesti.



Kuva 11: Korttelin 47 sisäpihaa (©Google)

9 KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN JA OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET

Asemakaavan ja osayleiskaavan muutokset pyritään laatimaan samanaikaisesti siten, että esim. yleisötilaisuuksissa voidaan käsitellä molempia kaavatasoja.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa kaavatyöhön seuraavasti:

9.1 ALOITUSVAIHE – Kaavan vireilletulo ja OAS (Lokakuu–Marraskuu 2026)

Mitä tapahtuu: Kaavahanke tulee julkisesti vireille. Tämä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville.

Miten voit vaikuttaa: Osalliset voivat tutustua OAS-asiakirjaan kunnan verkkosivuilla tai asiointipisteessä ja esittää mielipiteitä kaavoituksen lähtökohdista, suunnitelluista selvityksistä sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Minne palaute jätetään: Kirjalliset mielipiteet toimitetaan Iin kunnan kirjaamoon tai kaavoitukselle.

9.2 LUONNOSVAIHE – Suunnitelmaluonnokset ja vaihtoehdot (Joulukuu 2026 – Helmikuu 2027)

Mitä tapahtuu: Kaavoittaja laatii asema- (ja yleiskaavan) luonnokset sekä ensimmäiset erillisselvitykset (kuten liikenne-, melu- ja taajamakuvaselvitykset). Kaavaluonnokset asetetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Avoin yleisötilaisuus: Luonnosvaiheessa järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus Iissä. Tilaisuudessa esitellään suunnitelmia, liikennevaihtoehtoja ja selvitysten tuloksia, ja asukkailla on mahdollisuus keskustella suoraan suunnittelijoiden ja kunnan edustajien kanssa.

Miten voit vaikuttaa: Kaavaluonnoksesta (luonnoksista) voi jättää kirjallisen mielipiteen nähtävilläoloaikana.

Palautteen käsittely: Mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan kirjalliset vastineet.

9.3 EHDOTUSVAIHE – Viimeistelty kaavaehdotus (Maaliskuu–Huhtikuu 2027)

Mitä tapahtuu: Luonnosvaiheessa saadun palautteen ja tehtyjen jatkoselvitysten pohjalta laaditaan varsinainen kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus ovat nähtävillä 30 päivää.

Esittelytilaisuus: Ehdotusvaiheessa järjestetään esittelytilaisuus Iissä, jossa käydään läpi muokattu kaavaehdotus ja palautteen pohjalta tehdyt muutokset.

Miten voit vaikuttaa: Mikäli osallisen mielestä kaavaehdotus vaatii vielä korjauksia, hän voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Palautteen käsittely: Kaikkiin muistutuksiin laaditaan vastineet ja tarvittaessa järjestetään viranomaistenkanssa kaavaneuvottelu.

9.4 Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko (Toukokuu–Kesäkuu 2027)

Mitä tapahtuu: Viimeistellyt kaava-asiakirjat ja niihin liittyvät vastineet esitellään Iin kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle. Kunnanvaltuusto päättää osayleiskaavan ja asemakaavan muutosten hyväksymisestä.

Päätöksestä tiedottaminen ja valitusoikeus: Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kunnan verkkosivuilla ja ilmoitetaan muistutuksen jättäneille. Päätökseen tyytymättömällä osallisella on oikeus hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

10 TIEDOTUSTAVAT

Kuulutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituksissa internetsivuilla. Kuulutukset julkaistaan myös paikallislehdissä (IiSanomat, Rantapohja).

Vieraspaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan henkilökohtaisesti kirjeitse ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa.

11 LISÄTIEDOT

Iin kunta
Elinvoima- ja yrityspalvelut
Piisilta 1 (2.krs.)
91100 Ii
www.ii.fi

Asiointipiste
Piisilta 1, 91100 Ii (päärakennus 2.krs)
p. 050 3103 458
asiointipiste@ii.fi

Kunnanarkkitehti
Tapani Pukinkorva
040 665 6685
tapani.pukinkorva@ii.fi

Kaavaa laativa konsultti
FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Tuomo Järvinen, arkkitehti YKS-656
040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi

