

# KESKEISET TAAJAMA-ALUEET

KIIMINKI

OSAYLEISKAAVA 2030



**AIRIX Ympäristö**  
FMC GROUP

**Mäkelininkatu 17 A**  
**90100 OULU**  
**Puhelin 010 241 4600**  
**www.airix.fi**



**KIIMINGIN KUNTA**

*Kunnanvaltuusto on 28.2.2011, § 5 hyväksynyt vastineiden ja neuvottelujen pohjalta vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.*

*18.8.2011 tehty yhd. ltk:n 31.5.2011 § 86 päätöstä vastaavat muutokset Purontien ja valtatie liittymän viereisellä alueella (tila 21:214) sekä Purontien ja Kiiminkijoen välisellä alueella (tila 19:140).*

*Kunnanhallitus hyväksynyt 5.9.2011, § 114*

*Hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.9.2011, § 24*

Kannen kuvat © AIRIX Ympäristö OY / Kristiina Strömmer  
Ylhäällä kirkonkylän keskustaa  
Keskellä Jäälin keskustaa urheilukentän ja ostoskeskuksen välillä  
Alakuva Vehmaansuontien länsiosalta

## Sisällys:

<b>0 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>7</b>
0.1 Kaavatyön taustasta ja tarkoituksesta .....	7
0.2 Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko .....	8
<b>I TAVOITTEET .....</b>	<b>11</b>
<b>II TYÖN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>12</b>
2.1 Suunnittelutilanne .....	12
2.2 Luonnonympäristö .....	15
2.3 Soveltuvuus rakentamiseen .....	20
2.4 Maisema .....	21
2.5 Rakennettu ympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö .....	22
2.51 Arkeologinen kulttuuriperintö .....	22
2.52 Kulttuuriympäristö ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet .....	22
2.53 Nykyinen maankäyttö ja taajamakuva .....	24
2.53 Nykyiset virkistysalueet, -reitit, liikuntapaikat ja vesistöjen käyttö virkistykseen .....	25
2.54 Liikenne.....	26
2.55 Yhdyskuntatekninen huolto.....	26
2.6 Väestö, elinkeinot ja palvelut .....	27
2.7 Maanomistus .....	28
<b>III MAANKÄYTTÖMALLIT .....</b>	<b>29</b>
3.1 Kasvualuevertailut.....	29
3.2 Alueiden mitoitus.....	29
<b>IV OSAYLEISKAAVA .....</b>	<b>31</b>
4.1 Yleiskaavan rakenteesta.....	31
4.2 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot .....	33
4.21 Asumiseen varatut alueet .....	33
4.22 Keskusta-alueet.....	35
4.23 Arvokkaat alueet ja kohteet sekä alueiden erityisominaisuudet .....	35
4.24 Matkailualueet ja loma-asuminen .....	36
4.25 Elinkeinot ja työpaikat.....	36
4.26 Palvelut .....	36
4.27 Virkistysalueet, reitit ja viheryhteydet.....	37
4.28 Maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet .....	38
4.29 Liikenne ja liikennepalvelut .....	39
4.30 Erityisalueet ja kunnallistekniikka.....	40
4.3 Kaavan vaikutuksista .....	41
4.31 Kasvualuevertailu, yhdyskuntarakenne ja taloudelliset vaikutukset.....	41
4.32 Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön.....	42
4.33 Sosiaaliset vaikutukset .....	43

Tämä yleiskaava sisältää selostuksen ja kaavakartan määräyksineen.

#### Liitteet

1. Kasvualuevertailu 24.8.2004
2. Laajentumisalueet ja toteuttamisjärjestys, alustavia ajatuksia
3. Kiiminki Keskeiset taajama-alueet Tavoitetieverkkoluonnos. Ramboll Oy
4. Yleisten teiden alustava melutarkastelu. Ramboll Oy
5. Periaateleikkaus Jäälin itäpuolen 400 kV:n voimalinjoista ja uudesta 110 kV:n voimalinjasta kaavakartalla esitettyine suojavyöhykkeineen

#### Kuvat

Valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy / Kristiina Strömmer, Juho Peltoniemi, Aija Degerman ja Päivi Latvalehto.

Viistoilmakuvat © Pentti Kela.

#### Perusselvitys- ja tavoiteraportit

*Kiimingin kunta. 2003. Kiimingin maisemarakenne, keskeiset taajama-alueet.*

*Kiimingin kunta. 2003. Yleiskaavan tarkistus, keskeiset taajama-alueet. Kaavatyön taustatarkastelu.*

*Kiimingin kunta/ Päivi Lahdelma ja Merja Tenhunen. 2002. Rakennusinventointiraportti. Ylikylän Kiiminkijoen ja Ylikiimingintien välinen alue, sekä osa kirkonkylää.*

*Kiimingin kunta ja Ympäristötaito Oy. Kiimingin kunta, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tarkistus. Tavoitteet 10.8.2004*

*Ympäristötaito Oy. Kiiminki Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi (2003). (Inventointi alueilla, jotka eivät kuulu Jokivarren vanhat rakennukset –inventointiin, eivätkä vanhoihin inventointeihin). Raportti ja sijaintikartta.*

*Jokivarren vanhat rakennukset –inventointi 2005*

*Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyöhön liittyvät erilliset luontoselvitysraportit*

- *Kirkonkylä - Jäälin pohjoisosa (sisältää koko suunnittelualueen yleistarkastelun ja Vehmaansuontien suunnan tarkennuksen)*
- *Piltosenjärven alue, (2.9.2004, sisältää vt 20 kehittämissuunnitelmaluonnoksen liittymäaluvaihtoehdon 2)*
- *Kirkonkylä - Jäälin pohjoisosa, Tulevaisuudessa rakennettavat alueet (9.12.2004, sisältää suunnittelualueen kasvusuunnat ja muutosalueet, sekä niiden ympäristön)*

#### Perusselvitys- ja laajentumisaluevertailukartat:

1. *Nykytilanteen maankäyttö (Ympäristötaito Oy), 1:20 000*
2. *Palvelut (Ympäristötaito Oy, Kiimingin kunta), 1:20 000*
3. *Kasvillisuus, koko osayleiskaava-alue (Ympäristötaito Oy, 1:20 000*
4. *Luontoselvityksen täydennys kasvualueilla. (Ympäristötaito Oy), 1:10 000*
5. *Kiimingin maisemarakenne (Kiimingin kunta, täyd. Ympäristötaito Oy), 1:20 000*
6. *Laajentumisaluevertailu. Rakentamista edistävät tekijät (Ympäristötaito Oy) 1:20 000*
7. *Laajentumisaluevertailu. Rakentamista rajoittavat tekijät (Ympäristötaito Oy) 1:20 000*

Yhdyskuntalautakunnan hyväksymät ehdotusvaiheen vastineet:

- Käsittelyerä 1, 18.1.2011 (lausunnot ja joen eteläpuolen osa-alueet JE-1, JE-2 ja JE-3).
- Käsittelyerä 2, 25.1.2011 (joen pohjoispuolen osa-alueet JP-1, JP-2 ja JP-3)

Erikseen 1.2.2011 käsitellyt vastineet on liitetty joen eteläpuolen käsittelyerään 1. Kunnanhallitus on hyväksynyt vastineet 14.2.2011 § 32 ja tehnyt niihin samalla vähäisiä muutoksia. Kunnanvaltuusto on 28.2.2011 § 5 hyväksynyt vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia kunnanhallituksen hyväksymispäätöstä tarkentaen. 18.8.2011 tehty yhd. ltk:n 31.5.2011 § 86 päätöstä vastaavat muutokset Purontien ja valtatie liittymän viereisellä alueella (tila 21:214) sekä Purontien ja Kiiminkijoen välisellä alueella (tila 19:140).

Kunnanhallitus hyväksynyt 5.9.2011, § 114

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.9.2011, § 24

HO 23.11.2012 (12/0535/2)

KHO 15.5.2014 (3683/1/12)

Lainvoimaisuus 3.6.2014

Lähdeaineistona ovat lisäksi:

*Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto hyväksynyt 11.6.2003, vahvistettu 17.2.2005)*

*Oulun Seutu. Oulun seudun yleiskaava 2020 (seutuvaltuusto hyväksynyt 26.8.2003, vahvistettu 18.2.2005, muutos ja laajennus vahvistettu 8.3.2007).*

*Oulun Seutu. Oulun seudun kaupallinen palveluverkkoselvitys 2030 (Seutuhallitus hyväksynyt 16.12.2010 ohjeellisena seudun yleiskaavan tarkistamiene pohjaksi)*

*Pohjois-Pohjanmaan liitto. 1995. Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset, osa 1.*

*Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto. 1989. Oulun seudun uhanalaiset kasvit. Julkaisu B:59.*

*Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto. 1993. Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1. Julkaisu A:115.*

*Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus. 1997. Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat. Alueelliset ympäristöjulkaisut 44. Oulu. Toim. Maarit Vainio ja Hannele Kekäläinen.*

*Kiimingin kunta ja Oulun tiepiiri. Kiimingin liikenneturvallisuuksuunnitelma (2003).*

*Tiehallinto, Ramboll Oy. Kuusamontien (vt 20) kehittämissuunnitelma Jääli-Kirkonkylä (2005)*

*Ortokuvat 2001 - 2002*

*Peruskartat vuosilta 1954 ja 1978*

*Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Kiiminkijokivarren kunnat 2009, sekä AIRIX Ympäristö Oy. Kiiminkijokivarren maankäytön strategia – KIVA 2025*

*Alueella voimassaolevat yleiskaavat; Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava ja Ylikylän alueelle osayleiskaavasta tehty tarkennus, jotka valtuuston on hyväksynyt 2.4.1992.*

*Muut kunnassa hyväksytyt selvitykset, suunnitelmat, sekä ohjeet ja määräykset kuten:*

- asemakaavat,
- suunnittelualueeseen rajautuva ja ympäristökeskuksen 28.5.1999 vahvistama Koitelin osayleiskaava,
- Kiimingin kunnan kaupallisia palveluja koskeva selvitys (2005)
- Kiimingin kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma
- maa-ainesten oton yleissuunnitelma (Jääli)
- rakennusjärjestys
- jätehuoltomääräykset



# 0 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUN VAIHEET

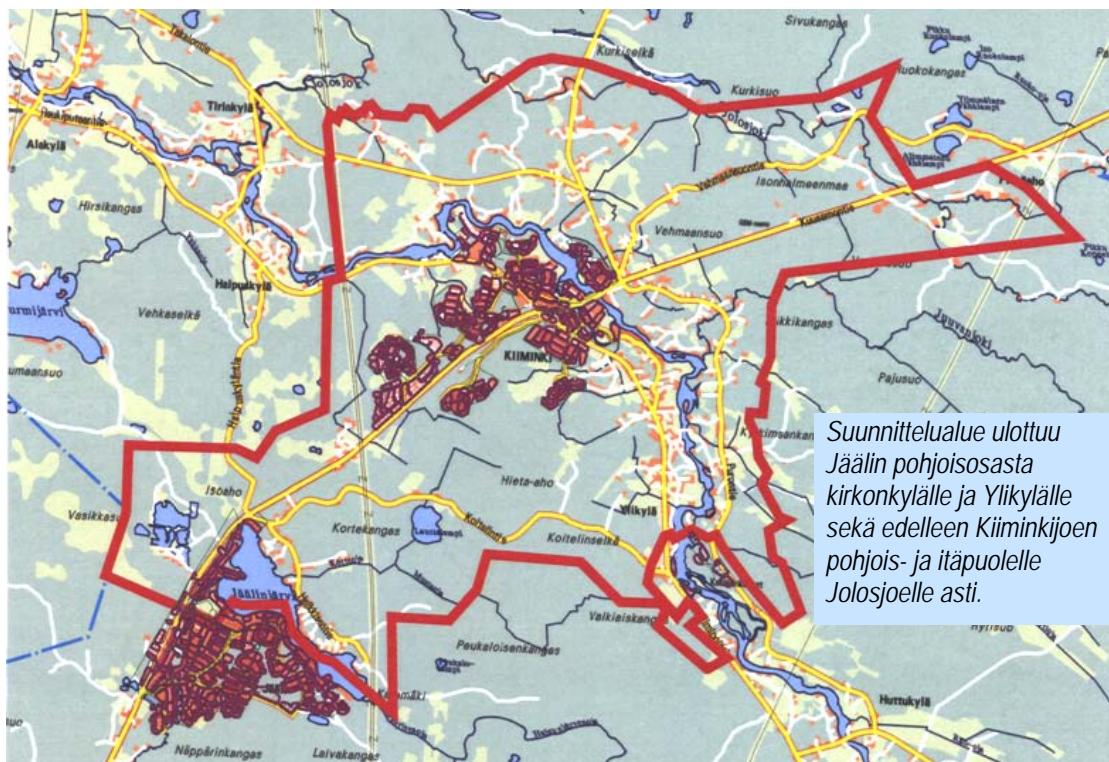
## 0.1 Kaavatyön taustasta ja tarkoituksesta

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava on kunnan kehityksen kannalta keskeinen suunnitelma, jolla esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja suunnataan kunnan voimavarat järkevästi.

Tavoitteena on ohjata keskeisten taajama-alueitten - kirkonkylän ja Jäälin pohjoisosan - kasvua hallitusti, tiivistää ja eheyttää rakennetta, säilyttää ympäristön positiivisia ominaisuuksia ja arvokkaita osia, sekä historiaa ja perinnettä tuleville sukupolville. Kaikkea maaperältään rakennuskelpoista maata ei voida osoittaa rakennettavaksi. Yleiskaavalla varmistetaan, että myös palveluille ja virkistytymiselle on riittävästi tilaa, ja että säästetään alueita tämän yleiskaavan ohjevuoden jälkeen toteutettaville tehokkaille asemakaava-alueille.

Kiimingin kunta kasvaa Kuusamontien varressa nopeasti. Vuonna 2004 kunnassa asui reilut 11.500 asukasta. Kunnan väestöennuste vuodelle 2020 on 14.000 ja vuodelle 2025 14.833 asukasta. Suurin osa kunnan kasvua tapahtuu nyt suunniteltavalla alueella, mutta merkittäviä kasvualuevarauksia on myös Jäälin eteläosassa.

Tällä yleiskaavalla muutetaan keskeisten taajama-alueiden yleiskaavaa. Nykyinen kaava vuodelta 1992 on osittain vanhentunut, eikä riittävästi ohjaa rakentamista, asemakaavoitusta ja muuta alemmanasteista suunnittelua. Yleiskaavan tarkistamistarvetta aiheuttavat myös uusi maakuntakaava, Oulun seutuyleiskaava ja valtatie 20 kehittämissuunnitelma. Valtatien uudesta linjauksesta Jäälin ja kirkonkylän välillä on luovuttu ja liittymäjärjestelyt tarkasteltu, mikä mahdollistaa kirkonkylän keskustan palveluiden ja kyläkuvan parantamisen. Ohitustievaraus Haukiputaalle ja Ylikiiminkiin on jäänyt pois seudullisista suunnitelmista, mikä tarkoittaa, että tähän tiehen tukeutunut maankäyttö poistuu ja uudessa tilanteessa järkevästi käyttöön otettavat alueet suunnitellaan aivan erilaisen tieverkon varaan. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Yleiskaavaan liittyvän tavoitetieverkon suunnitteli Ramboll Finland.



## 0.2 Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko

### Hankkeen vireilletulo, perusselvitys- ja tavoitevaihe

Kunta valitsi keväällä 2003 kaavatyön konsultiksi *Ympäristötaito Oy:n*.

*Ensimmäinen viranomaistyöpalaveri* pidettiin kesäkuussa 2003. Tavoitevaiheen *viranomaisneuvottelu* pidettiin 31.5.2004.

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* nähtävillä syksyllä 2003.

Kaavasuunnittelija laati talvella 2003-2004 *yleiskaava-alueen kasvualuevertailun*, jonka kasvualueet perustuivat seutuyleiskaavassa esitetyille laajenemisalueille. Vertailussa oli mukana 5 varsinaista kasvualuetta ja lisäksi täydennysrakentamisalueet. Vertailun pohjalta todettiin, että Hakomäen kasvualueen toteuttaminen ei vuoteen 2020 mennessä ole kasvutavoitteen saavuttamiseksi välttämätöntä. Alueen eteläosa päätettiin kuitenkin ottaa kasvualueeksi, koska Kirkonkylällä ei muuten voida alkuvaiheessa tarjota riittävästi perustamisolosuhteiltaan omakotitalojen rakentajille sopivia kaavatontteja kunnan maalla. Kasvualuevertailutyön jatkoksi kaavakonsultti *laati luonnoksen alueiden toteuttamisjärjestyksestä*.

Erillinen *tavoiteraportti* tarkennettiin keväällä 2004. Kunnan tavoitteista on keskusteltu laajalti virkamiesten ja päättäjien kesken. Kunnanhallitus hyväksyi tavoiteraportin 10.8.2004.

Osayleiskaavan ja Kuusamontien kehittämissuunnitelman tavoitteita ja kehittämissuunnitelma-luonnosta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 1.9.2004.

Kunnanvaltuustolle esiteltiin kaavan perusselvityksiä ja vt 20 suunnittelun lähtökohtia 19.4.2004.

### Luonnosvaihe

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käsitteli yleiskaavaluonnosta useaan otteeseen ja päätti 1.11.2005 esittää kunnanhallitukselle yleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavaluonnosta 14.11.2005, § 288 ja päätti pienin muutoksin nähtäville asettamisesta MRA 30 §:n mukaisesti, sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Osayleiskaava oli *luonnoksena nähtävillä 27.12.2005 – 27.1.2006 ja esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.1.2006*.

Luonnosvaiheessa saatiin osallisten huomautuksia 187 kpl ja lausuntoja 9 kpl, ja niihin laadittiin vastineet. Pääosa huomautuksista koski lisärakentamistoiveita. Vastineita käsiteltiin mm. esteellisyyssymyksistä johtuen alueittain ryhmiteltyinä kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 10.10.06, 14.11.06, 21.11.06, 16.1.07, 27.2.07, 24.4.07, 29.5.07, 16.10.07, 4.12.07, 28.2.08 ja 25.3.08. Kunnanhallitus hyväksyi vastineet tarkennuksin 7.4.2008 (§ 98).

Yleiskaavatyötä käsiteltiin alueellisen ympäristökeskuksen kanssa työpalavereissa ja erityisesti luontoarvoja koskeneessa työneuvottelussa 26.11.2007.

### Ehdotusvaihe

Saadun palautteen ja lausuntojen, kunnan hyväksymien vastineiden, sekä työn aikana saadun lisäinformaation pohjalta *luonnos täydennettiin alustavaksi ehdotukseksi* keväällä ja kesällä 2009. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.8.2009. Neuvottelussa todettiin suunniteltujen laajenemis- ja reservialueiden riittävän tyydyttämään kunnan kehityksen.

Isokankaan osa-aluea alettiin viedä eteenpäin erillisen toiminnallisen suunnittelun pohjalta. Suunnittelu aloitettiin olevien toimintojen kartoittamisella ja olevaan talliyritystoimintaan liittyvällä reittisuunnittelulla, sekä alustavalla ideoinnilla, mitkä on otettu jatkosuunnittelussa huomioon. Toiminnallinen suunnittelu jätettiin tähän vaiheeseen ja maanomistajien kuuleminen tapahtuu osayleiskaavan nähtävilläolon yhteydessä.



Kunnanhallitus päätti asettaa osayleiskaavan julkisesti nähtäville MRA 19§:n mukaisesti. Nähtäville 16.11.2009 -16.12.2009. Nähtävilläoloaikana pidettiin kaksi kaavoittajan vastaanottopäivää 26.11. ja 3.12.2009.

Kaavasta saatiin 10 lausuntoa ja 70 muistutusta. Lausuntojen johdosta kaavaan lisättiin uusi voimalinjavaraus. Kunta kuuli ennen vastineiden käsittelyä erikseen niitä maanomistajia, joita voimalinjavarauksen ja 400 kV:n voimalinjoille lisätty ohjeellisen suoja-alueen merkintä koski.

Muistutuksista annetut vastineet käsiteltiin ja vastineista päätettiin osa-alueittain kuudessa osassa yhdyskuntalautakunnan kokouksissa 18.1.2011, 25.1.2011 ja 1.2.2011. Kaavakarttaan tehtiin edellä mainitut voimalinjoja koskevat muutokset ja hyväksytyjen vastineiden mukaiset vähäiset muutokset 1.2.2011, sekä viranomaisneuvottelun (4.2.2011) vähäiset muutokset 14.2.2011.

Kolmas viranomaisneuvottelu pidettiin 4.2.2011 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, ennen kunnanhallitus- ja valtuustokäsittelyä.

Kunnanhallitus esitti vähäisin tarkennuksin yleiskaavan valtuuston hyväksymiskäsittelyyn 14.2.2011 § 32.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 28.2.2011 § 5 vastineiden ja neuvottelujen pohjalta yleiskaavaan vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti 28.3.2011 päivätyyn oikaisukehotuksen Kiimingin kunnanvaltuuston päätöksestä. Kehotuksessa todetaan, että kaavaehdotus tulee palauttaa uuteen käsittelyyn ja asettaa tarvittaessa uudelleen nähtäville. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta tulee pyytää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Kehotuksen perusteluissa mainitaan muun muassa, että kunnanvaltuusto on päätöksellään muuttanut osayleiskaavaa useissa kohdissa, joista ainakin osaa voidaan pitää olennaisina. Kunnanvaltuusto voi hyväksymispäätöksen yhteydessä tehdä ainoastaan vähäisiä tai teknisluonteisia muutoksia.

Kaava palautettiin uuteen käsittelyyn ja kaavaan tehdyistä muutoksista laadittiin liitetaulukko. Muutosten merkittävydestä keskusteltiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 31.5.2011 § 86 mukaisesti lähetettiin tarpeellisiksi katsotut kuulemis- ja tiedotuskirjeet kesäkuussa 2011. Niiden perusteella jätettiin muistutus, joka koski Lamminselän alueella tilalta 3:173 poistettua kolmiomerkintää. Muistutusta koskeneessa vastineessa todettiin, ettei muistutus anna aihetta muutoksiin.

18.8.2011 tehtiin yhdyskuntalautakunnan 31.5.2011 § 86 päätöstä vastaavat muutokset kaavakartalle Purontien ja valtatie liittymän viereisellä alueella (tila 21:214) sekä Purontien ja Kiiminkijoen välisellä alueella (tila 19:140).

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi (yhd. ltk §86 31.5.2011 päätetyn) kuulemisen johdosta saatua muistutusta koskevan vastineen 30.8.2011, § 127.

Kunnanhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 5.9.2011, § 114

Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 19.9.2011, § 24

## **Suunnittelua ohjaavan kaavatyöryhmään kuuluivat**

Kiimingin kunnan edustajat

- Kaavatyöryhmä tavoite- ja luonnosvaiheessa
  - Kunnanjohtaja Eino Iisakka
  - Kaavoituslautakunnan edustaja Askko Saastamoinen
  - Kunnanhallituksen edustaja Paavo Paju
  - Rakennus- ja ympäristölautakunnan edustaja Antero Stenius
  - Yhdyskuntajohtaja Risto Sarkkinen
  - Sivistystoimen johtaja Markku Väisänen
  - Ympäristösihteeri Maarit Kaakinen
  - Sosiaali- ja terveysjohtaja Hilikka Huusko
  - Kaavoitusarkkitehti Hilikka Lempiäinen

#### Konsultin edustajat

- AIRIX Ympäristö Oy, arkkitehti Kristiina Strömmer
- tieverkkosuunnittelun osalta Ramboll Finland Oy, DI Matti Jäntti

#### **Suunnitteluun ovat osallistuneet ja suunnittelussa avustaneet**

##### Kiimingin kunnassa

kaavatyöryhmän ulkopuolella virkansa puolesta erityisesti

- Arkkitehdit Hilikka Lempiäinen, Ritva Kuusisto ja Merja Isteri
- Kaavavalmistelija Anita Koivikko

##### AIRIX Ympäristö OY:ssä

- Arkkitehti Kristiina Strömmer
- Arkkitehti Mikko Korhonen
- Biologit Aija Degerman ja Päivi Latvalehto
- Suunnitteluavustaja Tuija Juntila
- Rakennusinsinööri Huk Anne Leskinen (vaikutusten arviointi rakennemallivaiheessa)
- DI Tapio Tuuttila (laadunvarmistus 2009-2011)

# I TAVOITTEET

Kiimingin keskeisten taajama-alueitten osayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena strategisluonteisena yleiskaavana. Osayleiskaavan tavoitteet ja kunnan kasvuennusteet on esitetty tarkemmin *erillisessä tavoiteraportissa*. Raporttia on täydennetty viranomaisneuvottelussa ja kunnanhallitus on sen hyväksynyt.

Raportissa on esitetty yleiskaavan yleiset sisältövaatimukset, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet, seudulliset hankkeet, kunnan asettamat tavoitteet ja ympäristöarvoista johdetut tavoitteet. Osallisten tavoitteet saadaan kuulemisten yhteydessä ja erilaisissa yleisölle tarkoitetuissa kaavakokouksissa.

Ympäristöarvoina tavoiteraportissa on käsitelty mm. luonnon kannalta arvokkaat alueet, luonnonvarat, maisema, kulttuurihistoria, taajamakuva jne. Luonnonympäristöä koskevat päätavoitteet on johdettavissa luonnonsuojelulaissa, metsälaissa ja vesilaissa sekä eri suojeluohjelmissa esitetyistä tärkeistä elinympäristöistä ja suojeltavista luontotyypeistä sekä uhanalaisista lajeista. Arvokkaan vesistön (Kiiminkijoki ja sen valuma-alue) ja pohjaveden suojelu otetaan huomioon suunnittelussa.

Kunnan tavoitteina on käsitelty asuin ympäristön ja palveluiden laatua koskevat asiat kuten toimiva ja taloudellisen yhdyskuntarakenne, kunnalle aiheutuvien kustannusten kurissapito, asuin ympäristön viihtyisyys ja laatu, palveluiden saatavuus (kaupalliset ja kunnalliset palvelut, liikennepalvelut, palvelutaso), virkistysalueverkosto, turvalliset ja toimivat liikenne yhteydet sekä kevytliikennereitit ja monipuolinen tonttitarjonta.

Osayleiskaavalle asetettavia tavoitteita on kartoitettu laajana viranhaltijoiden ja päättäjien yhteistyönä.

**Luonnosvaiheessa koko kunnan kasvuksi on arvioitu vuoteen 2020 mennessä lähes 3000 asukasta ja vuoteen 2025 mennessä noin 3700 asukasta.** Vuonna 2003 asukkaita oli 11.113 ja 2004 kesäkuussa 11.568. Väestötavoite vuodelle 2020 on 14.000 ja vuodelle 2025 14.833 asukasta. Kasvuksi ennustettiin tavoiteraportissa noin 200 asukasta/vuosi. Kunnan asukasluvun kasvu oli 2000-luvun alkupuolella jopa yli 300 asukasta vuodessa. Näissä rajoissa tapahtuva kasvu tarkoittaisi väkiluvun kasvua vuoden 2003 11.113 asukkaasta noin 16.500-16.800 asukkaaseen vuonna 2030

Kunnassa on selvitetty tulevan väestöpohjan palvelutarpeet. Maankäytössä varaudutaan vastaavaan palvelurakentamiseen. Tavoitteena on erityisesti kirkonkylän ja Jäälin keskusta-alueiden kehittäminen, palveluiden parantaminen ja myös yleisen viihtyisyyden lisääminen.

Kunnan yleiskaavan ja seudun yleiskaavan välillä ei ole ristiriitaisia tavoitteita. Suunnittelu on tapahtunut seudun yleiskaavaa tarkentaen. Kasvu suunnat, tieverkko, luonnon- ja maisemasuojelu, kulttuurihistorialliset kohteet, muinaismuistot ja viheryhteydet on esitetty seudun yleiskaavaa paikallisesti täydentäen.

Kaavan tavoitteena on vahvistaa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan päätaajamia – Kirkonkylää ja Jääliä – sekä tiivistää muita asumiseen jo käytettyjä alueita. Kaava perustuu seudun yleiskaavassa esitettyihin periaatteisiin, joiden mukaan Kirkonkylän ja Jäälin taajamia kasvatetaan vähitellen yhteen.

Tiivistäminen ja laajennusalueiden toteuttaminen lähtee liikkeelle olevasta rakenteesta. Tiivistettäviä alueita ovat erityisesti ne, joille voidaan turvata palvelut kohtuullisella etäisyydellä ja joilla kunnalle aiheutuvat kustannukset eivät nouse kohtuuttoman korkeiksi.

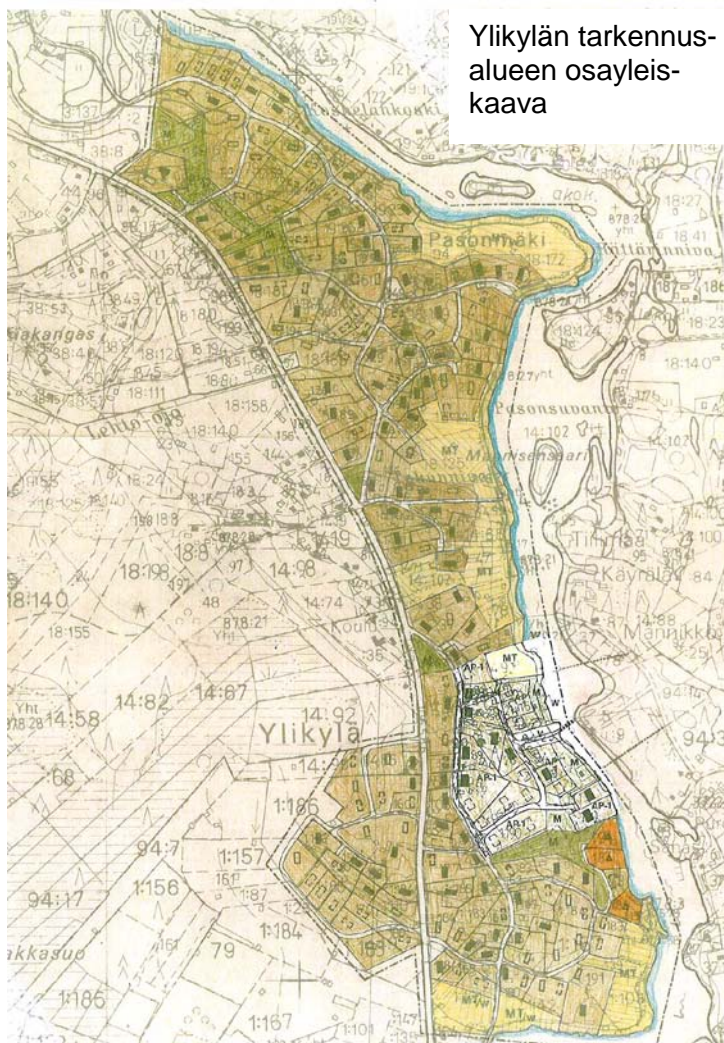
## II TYÖN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelun lähtökohtia on luontoselvitystä, maaperätietoja ja maisemarakennetta lukuun ottamatta on kerätty kahdelle inventointikartalle. Toisella kartalla on esitetty rakentamista edistävät tekijät ja toisella rakentamista rajoittavat tekijät. Kasvualueita on arvioitu näiden tekijöiden perusteella.

*Rakentamista ja alueen käyttöönottoa edistävät* kohtuullinen etäisyys palveluihin (erityisesti kouluille ja kaupallisiin palveluihin), palvelukykyinen joukkoliikenne, kunnan maanomistus, kunnallistekniset valmiudet ja kevyen liikenteen reittien ja ulkoilureittien läheisyys. (Liitekartta 6)

*Rakentamista ja alueen käyttöönottoa rajoittavia tekijöitä* ovat luonnonarvot (Natura-alueet, Kiiminkijoen valuma-alue, tärkeät pohjavesialueet), ympäristöhaitat (liikennemelu, maa-ainesten ottoalueet, maatilan suojavyöhykkeet ja aktiivitalat, teollisuusalueet ja voimalinjojen läheisyys). Rajoitteita ovat myös tulva-alueet. Kartalla on esitetty vuosien 1993 ja 2000 tulva-alueet. Maaperän laatu on otettu huomioon siten, että seutuyleiskaavan kasvualueilta on poimittu maaperäkartan moreeniselännealueet varsinaisiksi kasvualueiksi. (Liitekartta 7)

### 2.1 Suunnittelutilanne

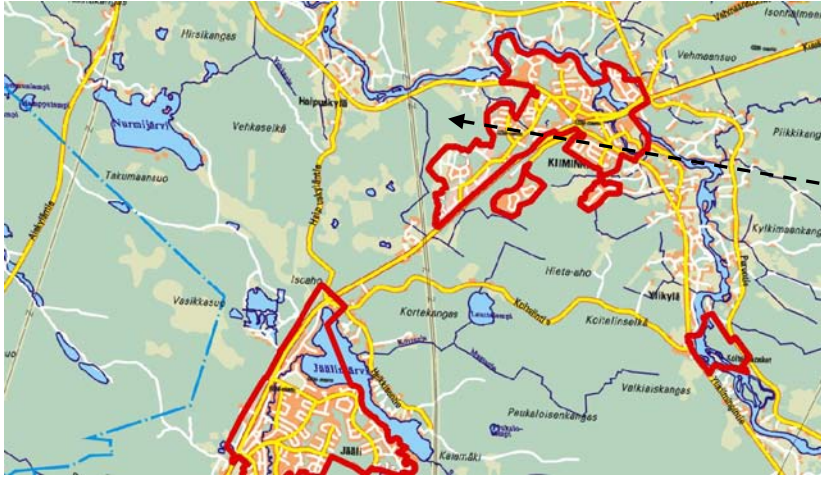


Suunnittelualueella ovat voimassa *Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* ja sitä tarkentava *Ylikylän tarkennusalueen osayleiskaava* (molemmat hyväksytty valtuustossa 2.4.1992).

*Suunnittelua ohjaavat yleispiirteiset maankäyttösuunnitelmat, Pohjois-Pohjanmaan maakunta-kaava ja Oulun seudun kuntien yhteinen yleiskaava.*

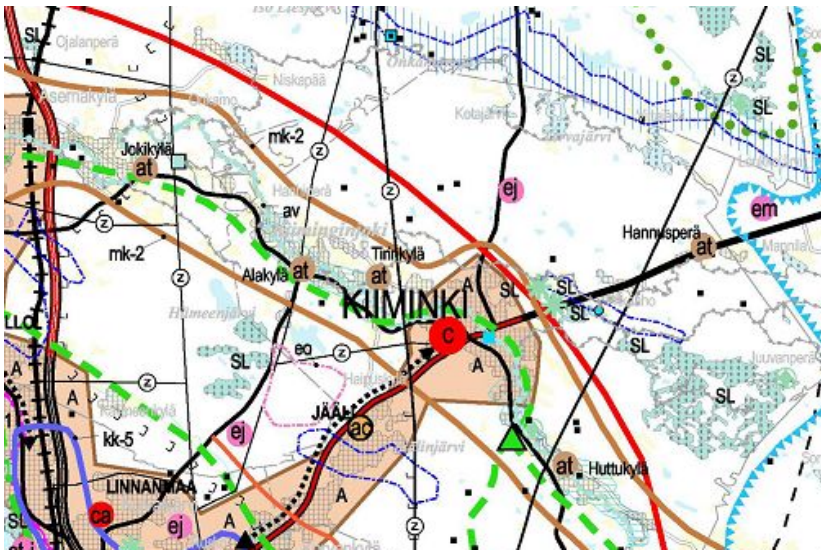
Muita huomioon otettavia suunnitelmia ovat *Kuusamontien kehittämissuunnitelma, Kiimingin liikenneturvallisuuksuunnitelma ja Kiimingin kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma, sekä Kiiminkijokivarren kehittämissuunnitelma, KIVA.*

Kiimingin kunnan *kaupallisia palveluja koskeva selvitys* on valmistunut keväällä 2005. Oulun seudulla on päivitetty seudun kaupallinen selvitys vv. 2009-2010.



*Asemakaavoitetut alueet sijaitsevat Kirkonkylällä ja Jäälässä (kartalla esitetty luonnosvaiheen tilanne).*

*Asemakaavoitettu alue on laajentunut Honkimaalle, kirkonkylän länsiosaan.*



*Ote maakuntakaavasta*

*Kiimingin kirkonkylä on osoitettu keskustatoimintojen alueena ja Jääli kaupunkiseudun paikalliskeskukseksi, sekä valtatie 20 varsi Kiimingin kirkonkylältä Jääliin kautta Ouluun taajamatoimintojen alueena.*

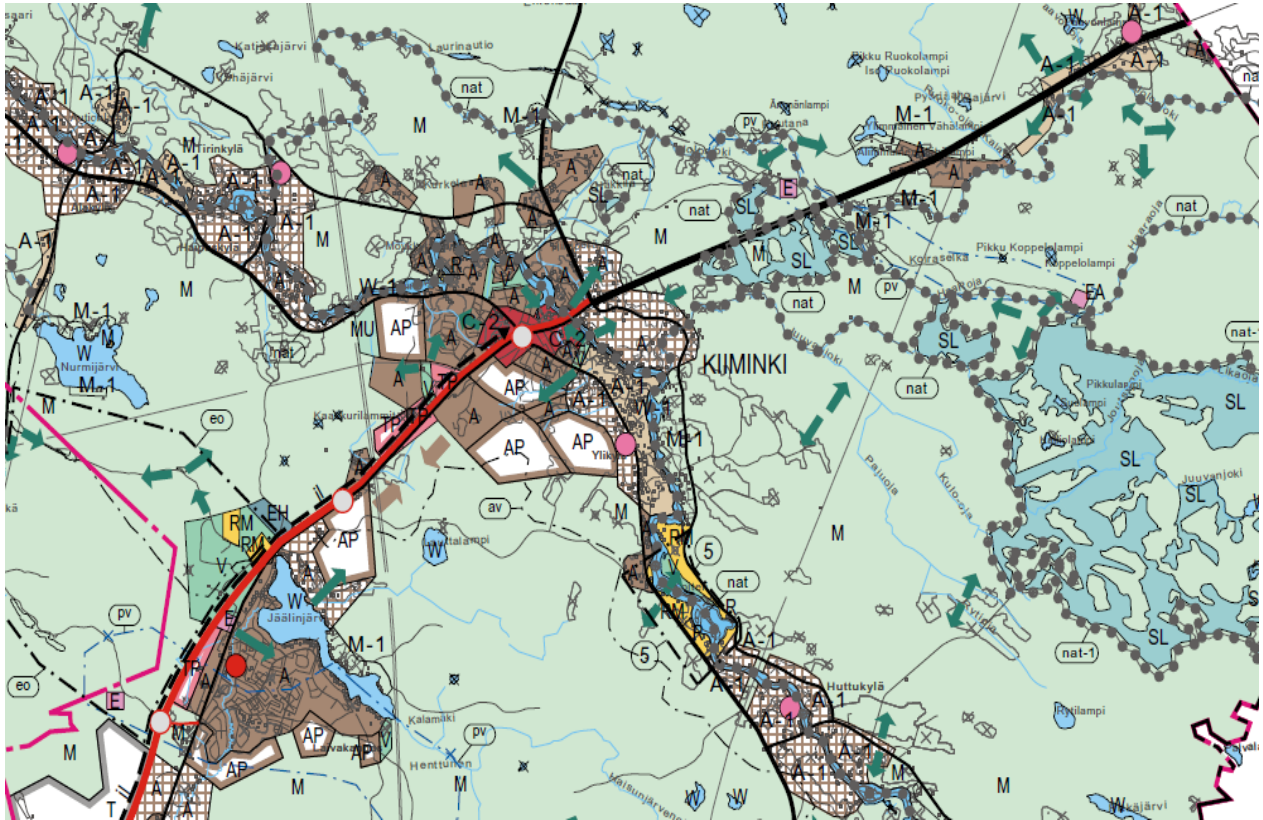
*Kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-1) -merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja niillä tulee suosia tiivistä pientaloasutusta. Kunta- ja aluekeskuksiin voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä niin, että ne tukevat yhdyskuntarakennetta ja ovat hyvin saavutettavissa. Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.*

*Maaseudun kehittämisen kohdealueita (mk-2) kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta. Kiimingijokilaaksossa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestävään käyttöön, maiseman hoitoon, luonnontilaisen jokivesistön koko valuma-alueen vedenlaadun turvaamiseen sekä ulkoilureitistöjen kehittämiseen. Tulvan rajoitukset rakentamiselle tulee määritellä.*

*Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin, edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.*

*Kiimingin kirkonkylän ja Oulun välille on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä, jolla osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.*

*Maakuntakaavassa on osoitettu myös suojelu- ja Natura-alueet, merkittävimmät uhanalaisten kasvien alueet, 1. ja 2. -luokan pohjavesialueet, maa-ainesten otto, perinnemaisema- ja perinnebiotooppikohteet, keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, viheryhteystarpeina jokilaaksovyöhykkeiden tavoitteelliset ulkoilun runkoreitistöt jne.*



*Oulun seudun yleiskaava tarkentaa maakuntakaavaa.*

Asuntoalueet sijoittuvat pääasiassa kirkonkylän eteläosaan ja Jääliin siten, että ne kasvavat toisiaan kohti. Samalla kirkonkylä tiivistyy ja kasvaa, voimakkaimmin valtatie kaakkoispuolelle.

Uudet isommat yritystoiminnan alueet sijoittuvat Välikylään, pienille työpaikka-alueiden laajennuksille on tilaa valtatie 20 varressa kirkonkylän lounaisosassa ja Jäälin länsipuolella.

Valtatietä kehitetään keskustan kohdalla nykypaikalla ja Jäälin kohdalla tie siirretään nykyisen tien länsipuolelle. Jäälin maa-aineslampien ympärillä on laaja seudullinen virkistysalue ja viheryhteystarvetta osoittavat merkinnät Alakyläntien suuntaan. Viheryhteystarpeita on myös kirkonkylällä, sekä sieltä Jolosjoen ja Juuvanjoen suuntiin.

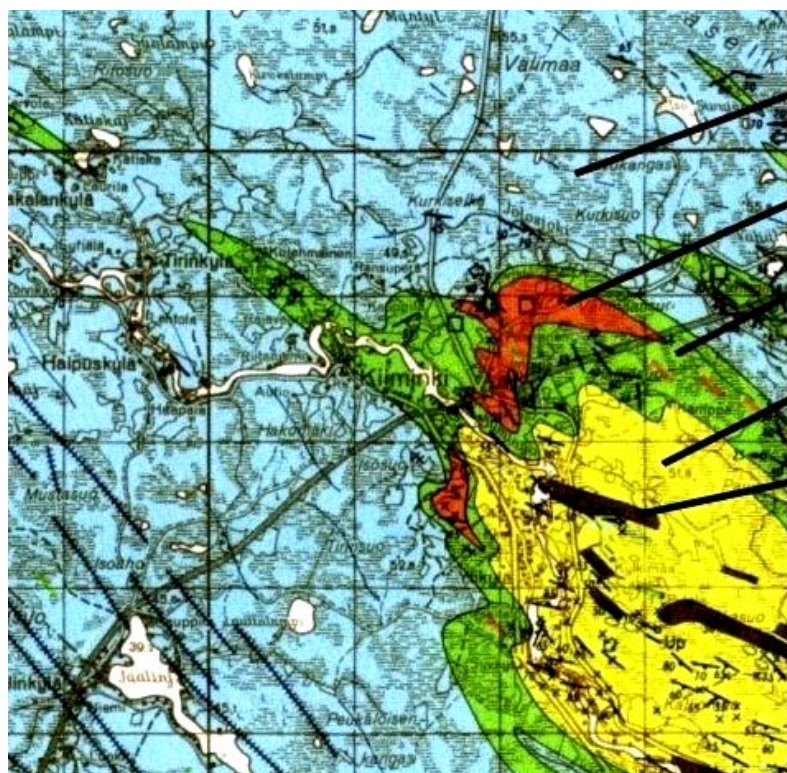
Kiimingin kirkonkylän ja Oulun välille on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä, jonka suunnitteluosuutuksena on seuraavaa: Joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskustan kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoitettava yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Seudun yleiskaavassa on osoitettu Natura-alueet, arvokas vesistöalue (av), pohjavesi- ja maa-ainesten ottoalueet ja voimalinjat, sekä toisella kartalla arvokkaat luonto- ja kulttuuriympäristökohteet.

## 2.2 Luonnonympäristö

Yleiskaavatyön osana on tehty erilliset luontoselvitykset arvokkaaksi tiedetyille alueille sekä alueille, jolla on odotettavissa maankäytön muutoksia (kasvualueet, uudet tieyhteydet). Tähän yleiskaavan selostukseen on kerätty yleistietoa suunnittelualueen luonnosta ja pääkohtia luontoselvityksistä. (Perusselvityskartat 3 ja 4)

### **Kallioperä ja maaperä**



grauvakkaa ja kiilleliusketta

dolomiittia

mafista laavakiveä

kvartsiittia

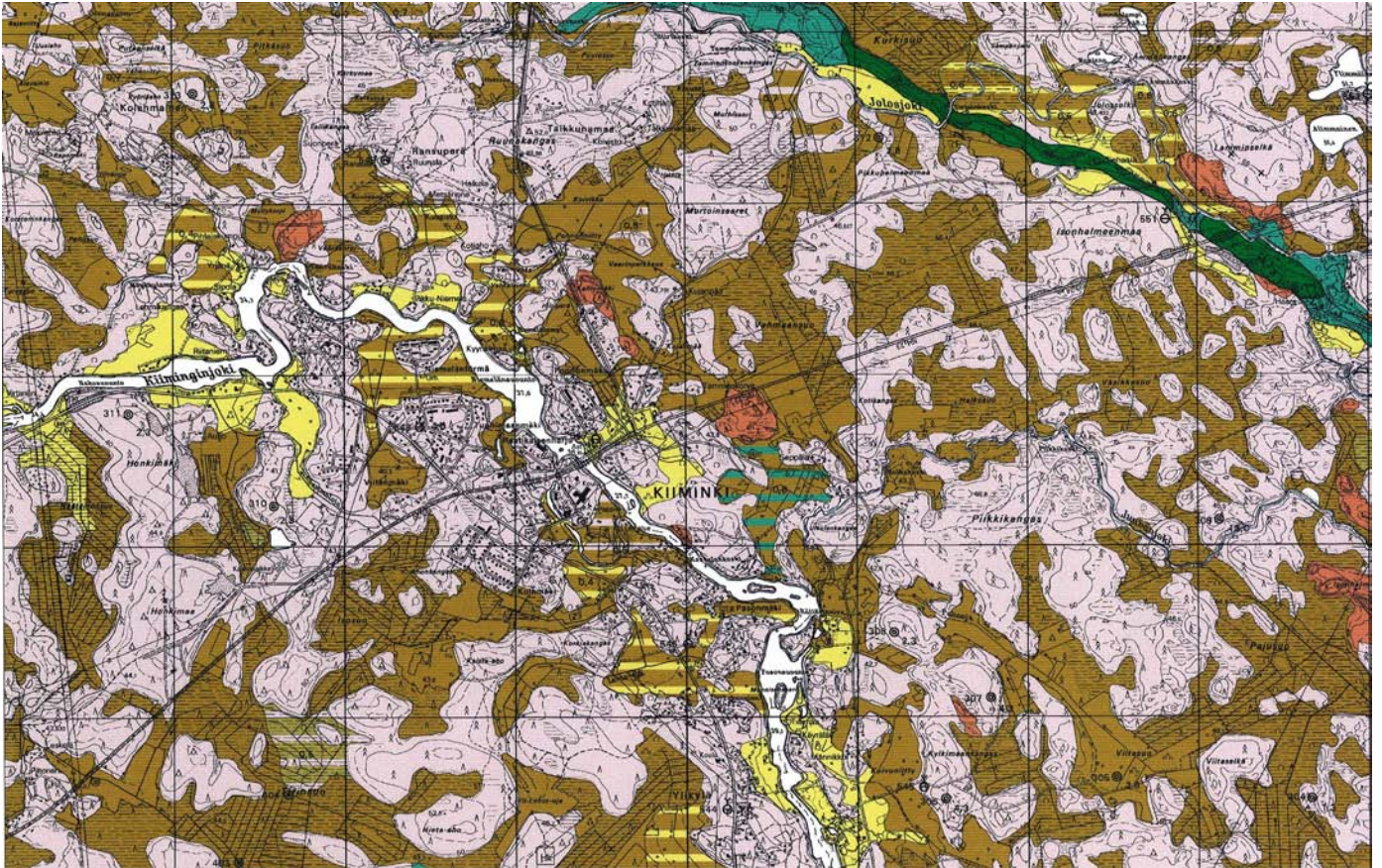
gabroa

**Kallioperäkartta  
suunnittelualueelta**

*Kasvillisuudeltaan merkittävimmät kalkkialueet näkyvät punaisina (dolomiitti)*

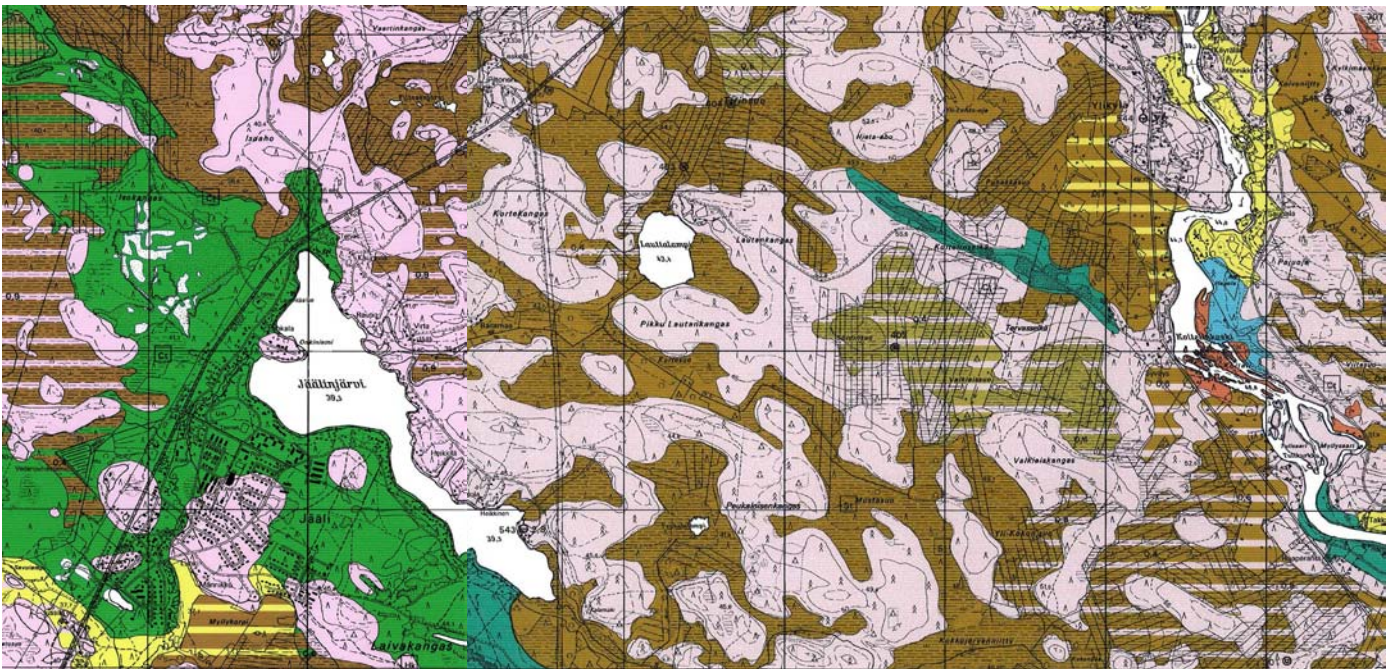


*Kirkonkylällä on muutamia komeita avokallioalueita. Kuvassa avokallioita Purontien ja valtatie välisellä alueella, n.0,5 km tieliittymästä Kuusamon suuntaan.*



*Maaperäkarta Kirkonkylältä ja sen ympäristöstä.*

Hyvin rakennettavissa olevat moreeniselänteet näkyvät vaaleanpunaisina, hiekka-alueet keltaisina (jokivarret), karkearakeisemmat hiekat ja sora vihreänä (mm. Jäälinjärven länsipuoli) ja suot ruskeina. Ohutturpeiset suot ovat raidallisia.



*Maaperäkarta Jäälinjärven ja Kirkonkylän-Kiiminkijoen väliseltä alueelta ja Jäälinjärven ympäristöstä.*



## Vesistöt ja pohjavedet

### Kiiminkijoki ja muut vesistöt

Kiiminkijoki on ollut entisajan ihmisille tärkeä kulkureitti ja luonnonvara. 1800-luvun lopulta jokea käytettiin puutavaran uittoon. Viimeinen uittovuosi oli 1958. Kunnostustyöt on tehty vuosina 1984-1986, jolloin uittoa varten peratut pääuoman kosket entisöitiin ja eräiden järvien pintaa nostettiin.

Kiiminkijoki on Suomen harvoja jäljellä olevia suhteellisen luonnontilaisia jokia. Joen valuma-alueen laajuus on 3845 km<sup>2</sup> ja pääuoman pituus 170 km. Järvien vähäisyydestä johtuen virtaaman vaihtelut ovat suuria ja tulvia esiintyy yleisesti.

Kiiminkijoki kuuluu pohjoismaiseen suojeluvesien luetteloon ja Project Aqua -ohjelmaan, jonka tavoitteena on säilyttää vesistöt jatkuvan tieteellisen tutkimustyön kohteina. Vesistö on kokonaan suojeltu koskiensuojelulain nojalla ja se kuuluu Natura-verkostoon.

Kiiminkijoen kalalajistoon kuuluvat lohi, järvitaimen, purotaimen, meritaimen, harjus, ahven, made, mutu, kivisimppu, kivennuoliainen, nahkiainen (luontodirektiivin liitteen II laji), hauki, siika, kuore, lahna, salakka, ruutana, seipi, särki, kymmenpiikki, kolmipiikki, kiiski ja ankerias. Lohi pyritään palauttamaan Kiiminkijokeen kansainvälisen lohikantojen elvytysohjelman (SAP) avulla. Poikasistutuksissa käytetään alkuperältään lijoen lohikantaa.

Kiiminkijoen vesi on melko ravinteikasta. Jokivesi on väriltään ruskeaa valuma-alueen soilta tulevan humuksen sekä veden korkean rautapitoisuuden vuoksi. Vesistöjen käyttökelpoisuusluokituksessa Kiiminkijoen vedenlaatu on arvioitu pääosin tyydyttäväksi.

Kiiminkijoen vesistöalueella on vesistöjä kuormittavaa teollisuutta vähän ja vesistöalue on suhteellisen harvaan asuttua. Valuma-alueen pinta-alasta on 58 % suota, josta puolet on metsäojitettu. Vesistökuormitusta aiheutuu myös turvetuotannosta, avohakkuista ja niihin liittyvistä muokkauksista sekä metsälannoituksista. Kiiminkijoen valuma-alueen maa-alasta 60 % on metsätalouksikäytössä, peltoa on 2,8 %. Merkittävimpiä fosforikuormittajia ovat karjatalous, peltoviljely, metsäojitukset sekä haja-asutus. Suurimmat typpikuormittajat ovat maatalous, metsätalous, ilmalaskeuma ja turvetuotanto. Kiiminkijoen kesäaikaisista ravinnemääristä luonnonhuuhtouman osuuden on arvioitu olevan lähes 90 %.

Kiiminkijoen virkistysellinen arvo on merkittävä. Joella harrastetaan mm. kalastusta ja melontaa ja jokirannassa on suunnittelualueella useita uimapaikkoja. Joki on myös maisemallisesti arvokas. Kiiminkijossa on kaikkiaan 70 koskea. Yksi näyttävimmistä koskista on Koitelinkoski, joka sijaitsee juuri suunnittelualueen eteläpuolella.

*Näkymä vanhan urheilukentän rannan uimapaikalta Niemelänsuvantoon.*



Kiiminkijoen suurimpiin sivujokiin kuuluva Jolosjoki virtaa suunnittelun pohjoisosassa. Jolosjoen valuma-alueen pinta-ala on 171 km<sup>2</sup>. Jolosjoen vesi on humuspitoista ja sen rauta- sekä fosforipitoisuudet ovat suuria. Vedenlaatu vaihtelee välttävistä tyydyttävään. Maatalous on valuma-alueen suurin fosfori- ja typpikuormittaja.

Jäälinjärven tilaa on seurattu viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana ja sen on todettu muuttuneen niukkaravinteisesta selkeästi rehevöityneeksi. Rehevöityminen on tuonut mukanaan sini- ja limalevähaittoja sekä pohjan liettymistä ja järven umpeenkasvua. Jäälinjärven ja Jäälinojan valuma-alueilla esiintyvä kuormitus on hajakuormitusta, josta merkittävimmän osan aiheuttavat viemäroinnin ulkopuoliset asumajätevedet, metsätalous ja maatalous.

### **Pohjavesialueet**

Suunnittelun pohjoisosassa Jolosjoen ja Repoharjun alueella on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue on esitetty kaavakartalla ja rakentamista rajoittavat tekijät – kartalla. Jäälin pohjavesialueet jäävät suunnittelun ulkopuolelle.

### **Arvokkaista elinympäristöistä, suojelualueista ja uhanalaisista lajeista**

#### **Natura-alueet ja muut luonnonsuojelualueet**

*Kiiminkijoki* kuuluu Natura 2000-verkoston. Joen suojelun toteutuskeinona ovat koskien-suojelulaki ja vesilaki. Natura-alueella esiintyvät Luontodirektiivin luontotyypeistä *humuspitoiset lammet ja järvet*, *Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit, pikkujoet ja purot* ja Luontodirektiivin liitteen II lajeista nahkiainen. Kiiminkijoki kuuluu lisäksi erityistä suojelua vaativiin vesistöihin ja pohjoismaiseen suojeluvesien luetteloon.

Kiimingin keskustan pohjoispuolella sijaitseva *Kiimingin lettoalueen Natura-alue* on edustava lettokeskittymä, jolla esiintyy runsaasti uhanalaisia kasvi- ja sienilajeja. Lettoalue on valtakunnallisen soidensuojeluohjelman kohde. Natura-alueeseen on liitetty myös Murtoinsaarten yksityinen luonnonsuojelualue. Natura-alueella esiintyvät seuraavat Luontodirektiivin luontotyypit: *humuspitoiset lammet ja järvet, \*keidassuot, vaihettumissuot ja rantasuot, pikkujoet ja purot, \*aapasuot, \*luonnonmetsät, letot ja lehdot* (\*priorisoitu luontotyyppi). Lintudirektiivin liitteen I linnuista alueella esiintyy kapustarinta, kurki, liro, metso, pyy ja sinisuohaukka, sekä Luontodirektiivin liitteen II putkilokasvilajeista lettorikko.

Haara on Kiimingin kalkkialueella sijaitseva 15 ha suuruinen Natura-alue. Haaran alue on monipuolinen lettojen, lehtojen, niittyjen, kalkkilohkareiden, korprien, luonnonmetsien ja joenvarren kokonaisuus. Haaraosan niitty on valtakunnallisessa perinnemaisemaintoinnissa arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alueella esiintyy alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Suojelun toteuttamiskeinona on luonnonsuojelulaki.

*Luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain tarkoittamat arvokkaat luontotyypit* Kiiminkijoen pohjoispuolella sijaitsevat Natura 2000-verkoston kuuluvilla alueilla. Kiiminkijoen eteläpuolella metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö on *lehto Lehto-ojan lähellä*. *Vähäpuustoisia luonnontilaisia soita* ovat Isoahon eteläpuolinen neva ja Piltosenjärven suo. Jäälinjärven rannalla Lauttalammen laskevan ojan suulla on *rantaluhka*.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin lisää asiantuntijalausuntoon verrattavissa olevaa tietoa kalkkialueen kasvillisuudesta. Tiedot tukivat ympäristökeskuksen lausuntoa, jonka mukaan luomerkinnällä osoitetut alueet eivät kalkkialueella ole riittävän laajoja, ja on olemassa perusteita suojelualuemerkinnän käyttämiseksi myös nykyisten jo perustettujen Natura-alueiden ulkopuolella. Kalkin heijastuminen kasvilajistoon ilmenee erityisesti Murtoinsaaren, Pikkuhalmeenmaan, Jolosmäen, Isohalmeenmaan ja Lamminselän alueilla sekä Vehmaansuontien varressa, joilla Isl:n mukaiset suojeltavat ja uhanalaiset lajit tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

## Muut arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella esiintyy kolme Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat -raportissa mainittua *perinnebiotooppia*. Jolosjokeen laskevan *Haaraojan niityt* on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi perinnemaisemaksi. *Koivuniityn metsälaidun* ja niityt on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi perinnebiotoopiksi. Niityllä esiintyvät uhanalaiset lajit aholeinikki ja kullero. *Takunsaari* on paikallisesti merkittävä perinnebiotooppi. Kasvillisuuteen kuuluvat mm. uhanalaiset lajit mäkitervakko ja aholeinikki.



### *Haaraojanniityt*

Suunnittelualueella esiintyy useita *valtakunnallisesti uhanalaisia putkilokasvilajeja*. Vaarantuneita lajeja ovat sääskenvalkku, tikankontti, lettosara, horkkakatkerokko, metsänemä, kaitakämmekkä ja lettorikko. Uhanalaisten lajien kasvupaikat sijaitsevat kalkkialueella.

Muita luonnon kannalta arvokkaita kohteita ovat Kiimingin kuntakeskuksen koillispuolella sijaitseva *Pikkuhalmmeenmaan lehtoalue*, jossa on useita uhanalaisia putkilokasvilajeja, kuten tikankontti. Kiiminkijoen eteläpuolella sijaitsevia muita luonnon kannalta arvokkaita kohteita ovat *pienialaiset luonnontilaiset korvet* sekä *avoimet niityt* Raitamaalla ja Jäälinjärven rannassa.

Pääosa alueen metsistä on tavanomaista metsätalousmaata ja pääosa soista on ojitettu. Jäälin Isoahon ja Isokankaan välillä on luonnontilainen puuton suo, neva. Lähes luonnontilaisia soita on myös Koitelintien varressa.



*Isokangas*. Nevan reuna näkyy kuvassa oikealla. Alueelta löytyy myös kiinteitä muinaisjäännöksiä (kuoppakohteita).



*Piltosenjärven suo lampineen.*

### **2.3 Soveltuvuus rakentamiseen**

Soveltuvuutta rakentamiseen rajoittavat lähinnä maaperän laatu, pohjavesiolosuhteet, pienilmasto-olosuhteet ja maisematekijät. Pääkasvusuunnaksi on otettu Kiimingin päätaajamien välinen alue. Kirkonkylän ja Jäälin välillä on rakentamisen sopivia seläniteitä, mutta erittäin paljon myös suoalueita.

Suunnittelussa on ollut apuna maaperäkartat, joista erottuvat hyvät rakennusmaat ja mahdollisesti rakennettavissa olevat ohutturpeiset alueet. Kunta on osalla kirkonkylän laajentamisaluetta selvityttänyt suon ja moreenimaan rajalla turvekerrosten paksuutta.



*Suo ja rakennettavissa olevia seläniteitä Jäälin pohjoispuolella Kortekankaalla.*

## 2.4 Maisema

Kiimingin kunta on laatinut osayleiskaava-alueelle maisemarakenneselvityksen ja siihen liittyvän kartan. Karttaa on täydennetty Ympäristötaito Oy:ssä lisäämällä siihen tärkeimmät luonnonuomat ja valtaojat. (Perusselvityskartta 5)

Perusselvitysten täydentämiseksi tarkasteltiin suunnittelutyön aikana kauniita vesinäköaloja reiteiltä, joilla on paljon kulkijoita. Lähtötietoja on täydennetty myös kartoittamalla ne maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, joilla on edellytykset säilyä maanviljelyn jatkuessa. Nämä tiedot on esitetty suoraan kaavaluonnoskartalla.

Vesinäkymät ja rantavyöhyke ovat maisemallisesti erittäin merkittäviä virkistysalueiden elävöittäjänä. Kiiminkijoen tulva-alueet on aikoinaan jätetty pääosin rakentamatta ja ne muodostavat nyt muiden puistojen kanssa Kirkonkylän keskustaan virkistysalueverkoston ja miellyttävän henkireiän.

Maisemahäiriöinä voidaan pitää mastoja, leveitä voimalinjojen johtoaukeita ja vanhoja maainesten ottoalueita, jotka toisaalta Jäälissä tarjoavat maisemallisia mahdollisuuksia.



*Yläkuvassa jokinäkymä rantapolulta yläasteen koulun vastarannalta. Alla näkymä Kirkkoniemen tyvestä Lukkarintieltä. Ilmakuvalla keskellä Kirkonseutu ja joen vastarannalla viljellyt peltoaukeat.*



## 2.5 Rakennettu ympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

### 2.51 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kiiminkijoki sivuvesineen on ollut jo kivikauden ihmisten liikkuma-alueita. Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset –inventointi ei tunne suunnittelualueelta yhtään kiinteää muinaisjäännöstä. Myöhemmässä suunnittelualueella tehdyssä muinaisjäännösinventoinnissa (Mika Sarkkinen) löytyi neljä kuoppakohdetta, kolme Isokankaalta maa-ainesten ottoalueen pohjoispuolelta ja yksi Koitelinselän länsipäästä. Museovirastolta on lisäksi saatu tieto yhdestä kohteesta Jäälän länsipuolella, nykyisen ja tulevan valtatielinjauksen välissä. Kohteiden sijainti on esitetty kaavakartalla.

Suunnittelualueen tuntumassa Koitelinkosken itärannalla on ollut kivikautinen asuinpaikka. Lisäksi on tiedossa, että Ylikylän Iso-Liikasen tilan pelloilta on löytynyt vanhoja nuotiopaikkoja ja tarve-esineitä.

Keskiaikaisen saamelaisasutuksen ja 1500-luvulla syntyneen talonpoikaisasutuksen jäännökset, säilyneet kulttuurikerrokset ja rakenteet vanhoilla tonttimilla tai asuinpaikoilla, ovat myös muinaismuistolain suojaamia muinaisjäännöksiä. Samoin Vanhan Kuusamontien linjaus on käytöstä poistuneella osuudellaan luokiteltavissa historiallisen ajan muinaisjäännökseksi, jonka kunnossapidossa tulee ottaa huomioon tien kulttuurihistorialliset arvot ja historiallinen luonne.

### 2.52 Kulttuuriympäristö ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella on 14 *Pohjois-Pohjanmaan liiton luetteloimaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskohdetta tai aluetta*. Näistä kirkon, tapulin ja hautausmaan muodostama kokonaisuus sekä pappila ovat *valtakunnallisesti arvokkaita*. Suunnittelualueella on tehty useita eri inventointeja, viimeisimpänä Jokivarsien inventoinnit 2004-05. Pohjois-Pohjanmaan Museon edustaja on arvottanut kohteet, jotka on esitetty kaavakartalla.

Kaavakartalla on esitetty myös maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kiimingin Koiteli (PPL 2006) ja kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaina maisemakokonaisuuksina maisematarkasteluihin perustuen kirkon ympäristön ja Lepikonniemen käsittämä kokonaisuus, sekä Raatinharjun, Ylikylän rannan ja tieympäristön, sekä Leppiniemen ja Laurinkosken käsittävä kokonaisuus. Näillä alueilla vanhan rakennuskannan ja kyläkuvan säilymistä tulee edistää ja sopeuttaa uudisrakentaminen olevaan rakenteeseen ja oleviin rakennuksiin. Näistä alueista kirkon ympäristö on myös valtakunnallisesti arvokas kohde (vk). Sitä koskee kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen 1.1.2010 voimaan tullut inventointi RKY 2009, joka toimii valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena alueiden käytön suunnittelun lähtökohtana.



RKY 2009 -aluerajaus.



*Kirkko ja kirkkotarha*

### Perinnebiotoopit

Suunnittelualueella esiintyy kolme Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat -raportissa mainittua *perinnebiotooppia*. Jolosjokeen laskevan *Haaraojan niityt* on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi perinnemaisemaksi. *Koivuniityn metsälaidun* ja niityt on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi perinnebiotoopiksi. Niityllä esiintyvät uhanalaiset lajit aholeinikki ja kullero. *Takunsaari* on paikallisesti merkittävä perinnebiotooppi. Kasvillisuuteen kuuluvat mm. uhanalaiset lajit mäkitervakko ja aholeinikki.

### Suunnittelualan asutushistoriasta

Kiiminkijoki on muinoin ollut saamelaiskulttuurin piirissä. On mahdollista, että saamelaisia liikkui alueella vielä keskiajalla. Jokilaaksoon alkoi syntyä pysyvää talonpoikaisasutusta 1540-luvun lopulta lähtien. Asutus on perinteisesti sijoittunut jokivarteen. Kirkko sijaitsee maisemallisessa solmukohdassa, näkyvällä paikalla, niemellä mäen laella.

Kiiminkijoki oli keskeinen väylä rannikolle. Kirkkomatkat suuntautuivat jokisuulle Haukiputaalle ja lihin, puuta ja tervaa vietiin, suolaa ja jauhoja tuotiin.

Isovihan aikana, vuonna 1715 venäläiset joukot polttivat ja ryöstivät talot Oulusta pohjoiseen. Myös vauras Alakiiminki (nyk. Kiiminki) mainitaan tuolloin kokonaan hävitetyksi. Vähitellen taloluku alkoi jälleen nousta, erityisesti Isojaon jälkeen. Isojakokarttojen mukaan Kiimingin asutus oli hajanaista vielä 1800-luvun alussa. Maatilat sijoittuivat mäenkumpareille. Kirkonkylän ja Ylikylän alueella oli 11 tilaa. Jäälinjärven rannalla oli kaksi tilaa ja sotilastorppa, Piltosenjärven rannalla yksi tila ja Lauttalamella sotilastorppa.

Oulu-Kuusamo tien rakentaminen alkoi hätävuosina 1833-34. Tarkoituksena oli lyhentää Kemin kautta kulkeeneen virkapostin reittiä. *Vanhan Kuusamontien* kulku on edelleen maastossa hahmotettavissa. Haukiputaan – Alakiimingin – Ylikiimingin tie rakennettiin 1840-luvulla.

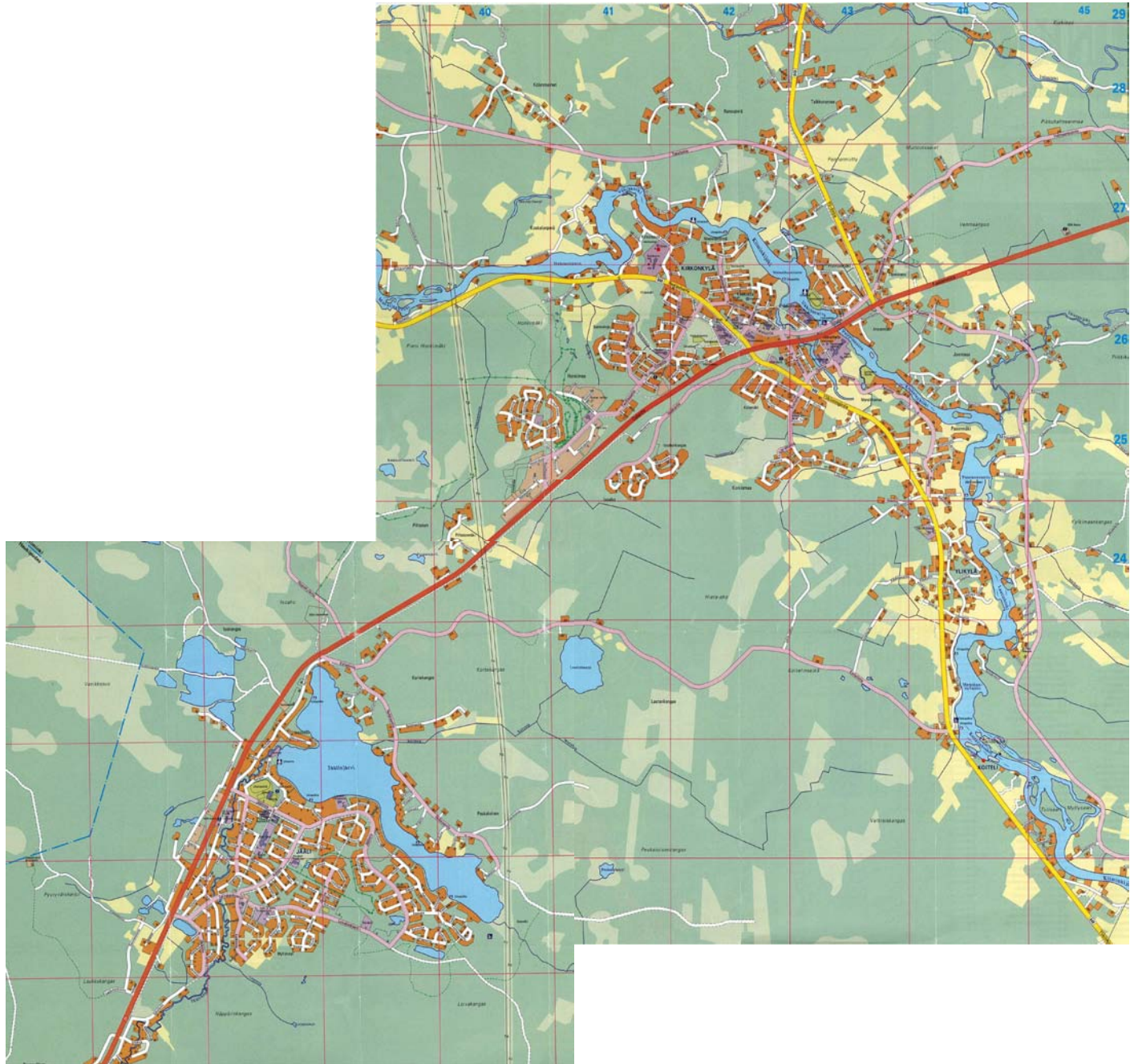
Kirkonkylän ja Jäälin alueet ovat rakentuneet pääosin uudelleen. Jäälistä löytyy vielä vanhaa huvila-asutusta. Ylikylällä on säilynyt huomattavasti vanhoja talonpoikaisrakennuksia ja hieno tiemiljö. Vanha tie noudattelee maaston muotoja. Koitelin pohjoispuolella tie kulkee aivan rannassa ja tieltä on hienot näköalat joelle. Uudempi maantie on vedetty suoralinjaisesti.

Luonnosvaiheen kuulemisessa tuli esille, että Jäälinjärven pohjoispuolella Heikkisentien ja Rai-tamaantien risteyksen pohjoispuolella löytyy kivrakenteita. Kaavoittajan tekemällä maastokäynnillä 11.8.-09 kedon koillisosasta löytyi hirsi- ja kivikehä, sekä kellarilta vaikuttava rakenne - syvä kuoppa, jossa on kivreunus. Tiheä kasvillisuus esti mahdollisten muiden rakenteiden näkymisen.

### 2.53 Nykyinen maankäyttö ja taajamakuva

Nykyinen maankäyttö on esitetty perusselvityskartalla 1 ja palvelut kartalla 2. Hyvän käsityksen taajama-alueiden rakenteesta saa opaskartasta. Kirkonkylän ydinkeskusta on hieman hajanainen, mikä johtuu osittain valtatie 20 vanhentuneista liittymä- ja linjausvarauksista.

*Opaskartta 2004. Kirkonkylän keskustan rakennetut alueet ja päätiet. Honkimaan pohjoispuolelle tämän jälkeen suunniteltu pientaloalue on rakenteilla.*





*Kirkonkylän keskustaa suunnittelun luonnosvaiheessa.*

### **2.53 Nykyiset virkistysalueet, -reitit, liikuntapaikat ja vesistöjen käyttö virkistykseen**

Asukkaiden kannalta tärkeimpiä virkistysalueita ovat Honkimaan alue latuineen (Vepo-talo), Jäälinjärven ja Jäälin lampien vapaat rannat ja retkeilyaluemetsinä asuinalueiden läheiset kankaat. Kiiminkijoki rantoineen ja saarineen on virkistäytymisen kannalta erittäin merkittävä ympäristö, kuten myös Jolosjoen ja Juuvanjoen varret. Kiiminkijokivarren maankäytön strategia KIVA esittää osittain suunnittelualueella sijaitsevan Jolosjokivarren ja Reposelän kehittämistä retkeily- ja ulkoilualueena.

Kiiminkijoen ja Jäälinjärven rannalla on muutamia uimapaikkoja. Asuminen ja loma-asuminen rajoittavat rantavyöhykkeiden käyttöä yleiseen virkistykseen.

Jäälin Isokankaalla on kaksi laajaa ja syvää soranotossa muodostunutta pohjavesijärveä, sekä lukuisia pienempiä lampia. Nämä tekojärvet ovat osoittautuneet - Jäälinjärven kärsiessä levähaitoista - jääliläisten ja kaikkien lähiseudun asukkaiden virkistäytymisen kannalta erittäin merkittäviksi. Pohjoisempaa tekojärveä käytetään uimapaikkoina ja hiekkarantana. Eteläisempää järveä käytetään mm. koirien uittoon ja sen rannalla on asutusta ja kaksi tallia. Yhtä pienemmistä lammista on käytetty perinteisesti hevosten uittoon ja siellä käydään Oulun seudun talleilta ylläpitämässä hevosten kuntoa.



*Uimareita Isokankaan tekojärvien välisellä kannaksella ja hevosenuittoa erillisessä lammessa.*

Rakennetuista virkistysalueista voi Vepo-talon lisäksi mainita keskustan urheilun alueen, Jäälin urheilukentän ja –hallin sekä koulujen urheilusalit ja kentät. Jäälin ja valtatie länsipuolella on kaksi harrasteratsutallia. Suunnittelun ulkopuolella sijaitsevat Koitelinkosket rakennuksineen ovat tärkeä virkistysalue Ylikylän suunnalla asuville.

Moottorikelkkareitti on suunniteltu Oulun kaupungin rajalta Jäälinjärven eteläpään kautta Piltoseen ja sieltä edelleen länteen Haukiputaan rajalle. Kunnanhallitus on päättänyt hyväksyttävä reittisuunnitelman ja hakea reitille ulkoilureittitoimitusta. Moottorikelkkareittinä käytetään Jäälinjärven itäpuolella kulkevien voimalinjojen alustaa.

## 2.54 Liikenne

Kiimingin nykyisen tieverkon rungon muodostaa valtatie 20 (Kuusamontie), jota täydentävät seudulliset maantiet 848 (Haukiputaantie-Ylikiimingintie) ja 849 (Yli-lintie). Purontie ja Haipuskyläntie ovat yhdysteitä.

Taajaman sisäisen liikenteen ja linja-autoliikenteen kannalta tärkeimmät kadut ovat Kuusamontien suuntainen Teollisuustie – Viitantie sekä ydinkeskustassa olevat Siltatie ja Keskustie.

Kiimingin joukkoliikennettä hoitaa kolme liikennöitsijää, Koskilinjat Oy, Mörö Oy ja Veljekset Alamäki Oy. Kirkonkylän ja Jäälin ydinkeskustaan on hyvät joukkoliikennepalvelut puolen tunnin vuorovälein. Taajamien reuna-alueilla etäisyys bussipysäkeille pitenee ja vuorot eivät kulje riittävän tiheästi ainakaan iltaisin.

Kuusamontien varressa on pyörätie Oulusta Jäälin kautta Kirkonkylälle. Pyörätie kulkee muutamassa kohdassa katuverkolla. Erityisesti Jäälinjärven päässä Huvilatiellä läpi ajava liikenne huonontaa kevyen liikenteen turvallisuutta, ja tien liikennejärjestelyt tulee jatkossa toteuttaa siten, että kevyen liikenteen turvallisuus paranee olennaisesti nykyisestä.

Valtatien varressa on kaavakartalla osoitettu likimääräinen 55 dBA päivämelualue. Alue perustuu valtatie 20 kehittämissuunnittelun yhteydessä laadittuun maastomalliin ja siinä esitettyihin melusuojuuksiin välillä Jääli - Purontie. Muilta osin alue on laskennallinen ja ohjeellinen, ja perustuu seudun liikennemäärien oletettuun kasvuun.

*Tiehallinnon laskelma perustuu seuraaviin lähtöoletuksiin: tie on suora ja äärettömän pitkä, tiepenkereen korkeus on yksi metri, maasto on avoin ja tasainen, maaston pinta on pehmeä, laskentapisteen korkeus on kaksi metriä. Jos ympäristö poikkeaa laskennassa käytetystä tilanteesta, niin myös melualueen leveys poikkeaa teoreettisen ympäristön mukaisesti lasketusta leveydestä.*

Muiden teiden osalta on käytettävissä Ramboll Oy:n laatima Yleisten teiden alustava melutarkastelu (liite 4).

## 2.55 Yhdyskuntatekninen huolto

Ylikylän lounaispuolella kulkee siirtoviemäri Ylikiimingistä Kirkonkylän kautta Haukiputaan jätevedenpuhdistamolle. Tähän yhtyy siirtoviemäri, joka tulee Välikylän suunnasta valtatie varressa. Tärkeimpien pumppaamojen sijainti on osoitettu kaavakartalla.

Kirkonkylän ja Jäälin välistä kulkee rinnakkain kaksi 400 kV:n voimalinjaa (Keminmaa-Pikkarala ja Petäjäskoski-Pyhäselkä). Näiden kanssa risteää 110 kV:n voimalinja Kirkonkylältä Haukiputaan suuntaan.

Kyseiset verkostot sekä radiomastot on esitetty yleiskaavakartalla.

## 2.6 Väestö, elinkeinot ja palvelut

### Väestö

Kiimingin kunta kasvaa Kuusamontien varressa nopeasti. Vuonna 2004 kunnassa asui reilut 11.500 asukasta, josta suunnittelualueella vähän alle puolet. Koko kunnan väestöennuste vuodelle 2020 on 14.000 ja vuodelle 2025 n. 14.833 asukasta. Suurin osa kunnan kasvusta tapahtuu nyt suunniteltavalla alueella. Merkittäviä kasvualuevarauksia on myös Jäälin keskeisillä alueilla ja sen eteläosassa.

Kunnalla on tarkat alueittaiset asukastiedot vuodelta 2000. Niiden mukaan suunnittelualueella asui 8 530 henkilöä, joista 3771 kirkonkylän ja 557 Ylikylän alueella. Jääli-Välikylä suuralueella asui tuolloin 4202 henkilöä, joista suunnittelualueella Jäälinjärven päässä ja pohjoispuolella sekä ostoskeskuksen ympäristössä 375 henkilöä.

Kiimingin väestössä lasten ja nuorten osuus on huomattavan suuri. Asukkaiden ikäjakauma vaikuttaa huomattavasti kunnallisten palveluiden tarpeeseen. Vuonna 2001 eri ikäryhmien osuus oli seuraava:

- lasten ja nuorten osuus oli 29,9 %,
- 16-19-vuotiaiden osuus 5,6 %
- työikäisen väestön osuus 58,1 %
- yli 65-vuotiaiden osuus 6,4 %

### Elinkeinot

Kiimingin varsinaiset työpaikka-alueet ovat keskittyneet Välikylään ja Yrityspuistoon, jotka ovat suunnittelualueen ulkopuolella. Kirkonkylällä ja myös Jäälin keskustassa on runsaasti palvelualan työpaikkoja. Kunnan järjestämät palvelut, erityisesti koulu- ja hoivapalvelut, sekä terveydenhuollon palvelut tarjoavat runsaasti työpaikkoja. Kirkonkylän Honkimaan teollisuusaluetta on Oulun seudun yleiskaavan mukaisesti tavoitteena kehittää työpaikka-alueeksi.

Vuonna 2001 kunnassa oli 2100 työpaikkaa ja työpaikkaomavaraisuus oli 48,4 %. Kunnan ulkopuolella työskenteli 2815 työntekijää, joista suurin osa kävi työssä Oulussa. Työpaikkaomavaraisuuden kasvu on ollut hidasta johtuen osittain voimakkaasta väestön kasvusta. Vuoteen 2006 kunnan tavoitetyöpaikkamäärä on 2640. Eniten työpaikkamäärää on tavoitteena kasvattaa Yrityspuiston alueella, jossa kaavatyön alkuvaiheessa oli 200 työpaikkaa. Yrityspuiston alueella voimassaolevan asemakaavan mukaan mitoituksellinen uusien työpaikkojen määrä on noin 1200.

### Palvelut

#### **Kunnalliset palvelut**

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä kolme perusopetuksen koulua luokkia 1-6 varten - kirkonkylän, Ylikylän ja Jäälin koulut. Peruskoulun luokkia 7-9 varten koulu toimii kirkonkylällä ja Jäälin eteläosaan on valmistunut uusi koulu vuonna 2007. Lukio toimii kirkonkylällä.

Kunnallisia päiväkoteja toimii kirkonkylällä Kuusamontien molemmin puolin sekä Jäälissä.

## **Kaupalliset palvelut**

Kaupalliset palvelut keskittyvät kirkonkylälle ja Jäälin ostoskeskukseen. Kirkonkylällä liikerakentamisen reservit sijoittuvat pääosin asuin-liikekortteleihin. Jäälissä olevan ostoskeskuksen kehittämistä vaikeuttaa pieni liikehuoneistokoko ja keskuksen sijainti pääliikenneverkkoon nähden. Valtatien kehittämissuunnitelmassa on pienennetty Kirkonkylän pääliittymän aluevarauksia. Tarkastelu on mahdollistanut asemakaavan muutos- ja laajennustyön, jossa tarkastellaan liikerakentamista ydinkeskustassa valtatie länsi- ja itäpuolella.

Kaupalliset palvelut ja niiden kehittämistarpeet on selvitetty erillisessä kunnan teettämässä selvityksessä. Palveluiden sijainti ilmenee perusselvityskartalta 2.

## **2.7 Maanomistus**

Kunta on hankkinut merkittävästi raakamaata rakentamista varten kirkonkylän eteläosasta ja Jäälinjärven pohjoispuolelta. Kunnan maata on myös Honkimaalla kirkonkylän länsipuolella. Yleiskaavasuunnittelutyön luonnosajankohdan tiedot kunnan omistamista maista on esitetty perusselvityskartalla 6, Rakentamista edistävät tekijät.

## III MAANKÄYTTÖMALLIT

### 3.1 Kasvualuevertailut

Oulun seudulla on laadittu kuntien yhteistyönä, *Oulun seutuyleiskaava*, jossa jo on valittu Kiimingin taajamarakenteen pääkasvuosuunnat asuinalueille ja työpaikka-alueille. Kasvualuevertailuun otettiin seudun yleiskaavassa osoitetut kasvualueet ja Purontien varsi, Vehmaansuontien varsi, Kirkonkylän keskusta, Jäälinjärven koillispuoli (Peukaloinen), sekä Ylikylän täydennysalue kehitettävänä ja tiivistettävänä alueena. Vertailussa alueiden asukasmääriä arvioitiin rakennuskelpoisen maapinta-alan ja asumismuotojakauman perusteella. Kolamäen laajennusalueella (alue 1) asukasmäärä oli 600-1150, Isoahonkankaalla (alue 2) 600-860, Kaista-aholla (alue 3) 460-550, Honkimäki-Hakomäki alueella (alue 4) 170, Jäälin Kortekankaalla (alue 5) 530 ja tiivistettävillä alueilla Kirkonkylän keskustassa n. 540-640, Jäälin Peukaloisessa n.75, Purontien varressa n. 125 ja Vehmaansuontien varressa n. 136 asukasta.

Kasvualuevertailussa tarkasteltiin lähtötietojen pohjalta alueiden ominaisuuksia, kapasiteettia ja kunnalle niiden rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia sekä muita menoja, kuten koululaisten kuljetuskustannuksia. Kasvualuevertailu on esitetty liitteessä 1.

Vertailun pohjalta voitiin sanoa, että varsinaisista kasvualueista Honkimäki-Hakomäki ja kehitettävistä alueista Jäälin Peukaloinen olivat kalleimmat ja kauimpana nykyisistä palveluista. Kunnan kasvutavoitteet vuodelle 2020 pystyttäisiin saavuttamaan ilman tämän näiden alueiden rakentamista. Kaavan tavoitevuoden muuttaminen vuodeksi 2030 kuitenkin edellyttää laajan Honkimäki-Hakomäki -alueen ottamista kasvualueeksi. Luonnosvaiheen keskusteluissa todettiin myös, että kun kirkonkylää aletaan kasvualueilla laajentaa nykyisestä rakenteesta lähtien, ei alkuvaiheessa ole riittävästi erillispientaloille kaavoitettavissa olevia alueita. Lähimmät alueet ovat maapohjaltaan sen verran huonoja, että ne on syytä jättää ammattirakentajien toteutettavaksi. Näille maapohjaltaan huonommillekin alueille voidaan toki toteuttaa pientaloja, mutta ne ovat esimerkiksi yhtiömuotoisesti rakennettavia ryppäitä. Koska Honkimäki-Hakomäki alueen keskustan puoleisella osalla oli kunnan omistamaa maata, päätettiin tämä osa ottaa käyttöön omakotitaloalueena.

Vertailun pohjalta laadittiin alustava luonnos alueiden käyttöönottojärjestystä selostuksen liitteeksi. Liite 2, Laajentumisalueet ja toteuttamisjärjestys, alustavia ajatuksia.

### 3.2 Alueiden mitoitus

#### Asuntoalueet

Kiimingin kunnan kasvusta pääosa toteutuu nyt suunniteltavilla alueilla. Tämän lisäksi Jäälin eteläosassa ja Välikylässä on merkittäviä kasvualueita. Huttukylä, Alakylä, Tirinkylä ja Hannus jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta niiden asukasmäärän kasvu jäänee vähäiseksi.

#### Julkisten palveluiden kehittäminen

Asukasmäärän lisääntyminen aiheuttaa lisätilantarvetta koulu- ja päivähoitopalveluissa.

Koko kunnan väestöennusteen mukaan päivähoito- ja kouluikäisiä on kaavatyon luonnosvaiheessa arvioituna seuraavasti:

	0-5v.	6 v.	7-10 v.	11-12 v.	13-15 v.	
vuosi 2010	1800 (14.7%)		295 (2.4%)	1060 (8.6%)	495 (4.0%)	680 (5.5%)
vuosi 2020	2088 (15.1%)		345 (2.5%)	1305 (9.4%)	630 (4.6%)	895 (6.5%)

Kirkonkylällä vastaavat luvut ovat seuraavat:

	0-5v.	6 v.	7-10 v.	11-12 v.	13-15 v.
vuosi 2010	690 (14.0%)	110 (2.5%)	380 (8.4%)	170 (3.8%)	225 (5.0%)
vuosi 2020	845 (15.8%)	140 (2.6%)	515 (9.6%)	250 (4.6%)	340 (6.4%)

Jäälissä vastaavat luvut ovat seuraavat:

	0-5v.	6 v.	7-10 v.	11-12 v.	13-15 v.
vuosi 2010	750 (15.0%)	120 (2.5%)	430 (8.7%)	200 (4.1%)	280 (5.6%)
vuosi 2020	850 (15.8%)	140 (2.6%)	535 (9.9%)	260 (4.8 %)	365 (6.8%)

Ylikylällä vastaavat luvut ovat seuraavat:

	0-5v.	6 v.	7-10 v.	11-12 v.	13-15 v.
vuosi 2010	85 (12.8%)	13 (2.0%)	55 (8.0%)	27 (4.0%)	40 (5.8%)
vuosi 2020	92 (12.2%)	15 (2.0%)	59 (7.8%)	29 (3.8 %)	43 (5.6%)

Päivähoitoikäisten määrä lisääntyy kirkonkylän – Ylikylän alueella vuoteen 2020 nykyisestä 290 lapsella ja esikouluikäisten 55 lapsella. Jääli – Välikylän alueella lisäys on 210 päivähoitoikäistä lasta ja 40 esikoululaista. Mikäli kaikki lapset hoidetaan päiväkodissa, tarvitaan vähintään kolme uutta päiväkotia kirkonkylän alueelle ja tonttimaata noin kaksi hehtaaria. Jäälissä on varauduttava kahdesta kolmeen uuteen päiväkotiin ja tonttimaan tarve on noin 1,5 hehtaaria. Uusia palveluvarauksia on osoitettu Honkimaalle, Kolamäen eteläpuolelle sekä joen pohjoispuolelle Vehmaansuontien ja Purontien varteen. Jäälissä uusia varauksia on osoitettu Jäälinjärven pohjoispuolelle. Osa Jäälin kasvusta tulee tapahtumaan Jäälin eteläosassa suunnittelualueen ulkopuolella, jonne myös on myöhemmässä kaavoituksessa varattava lisäalueita palveluja varten. Välikylän asemakaava-alueella on rakentamaton kunnallisille palveluille varattu tontti.

Perusopetuksessa 7-12-vuotiaiden koulutonttitarve on Ylikylän ja kirkonkylän alueella sekä Jääli-Välikylä-alueella vuonna 2020 noin kolme hehtaaria. Kirkonkylän Kiiminkijoen koulun tontti on noin 1,1 hehtaaria ja Ylikylän koulun tontti noin 1,6 hehtaaria. Jäälin nykyinen koulutontti sekä viereinen rakentamaton palveluille varattu tontti ovat yhteensä noin 2,6 hehtaaria. Peruskoulun 1-6 luokkien opetuksessa on syytä varautua korttelikouluihin Jäälinjärven pohjoispuolella ja Kolamäen eteläpuolella. Koko kunnan alueella on 13-15-vuotiaita vuonna 2020 yli 800. Nykyiset koulutontit perusopetuksen luokille 7-9 riittävät yleiskaavan mitoitusvuoteen saakka.

Kunnan oma kaupallisia palveluja koskeva selvitys on valmistunut keväällä 2005. Sen mukaan vuoteen 2020 keskustatoimintojen alueelle kirkonkylällä on varattava lisämyyntipinta-alaa päivittäistavarakauppaa varten 2000 km<sup>2</sup> ja erikoistavarakauppaa varten 1000 km<sup>2</sup>. Jäälin keskustatoimintojen alueella on varattava päivittäistavarakauppaa varten lisämyyntipinta-alaa 1000 km<sup>2</sup> ja erikoistavarakauppaa varten 250 km<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala tarve on suurempi kuin myyntipinta-alan tarve. Kirkonkylällä voidaan lisäksi varautua tilaa vievään kauppaan Kuusamontien itäpuolella. Vuonna 2010 valmistunut selvitys seudun kaupallisten palveluiden tarpeesta ei ole ristiriidassa kunnan toimesta laaditun selvityksen eikä nyt laadittavan yleiskaavan kanssa.

Kirkonkylällä nykyisen urheilukentän ympäristössä sekä Jäälissä uuden koulun eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella on vapaata aluetta liikuntapalveluiden lisäämiseen.

# IV OSAYLEISKAAVA

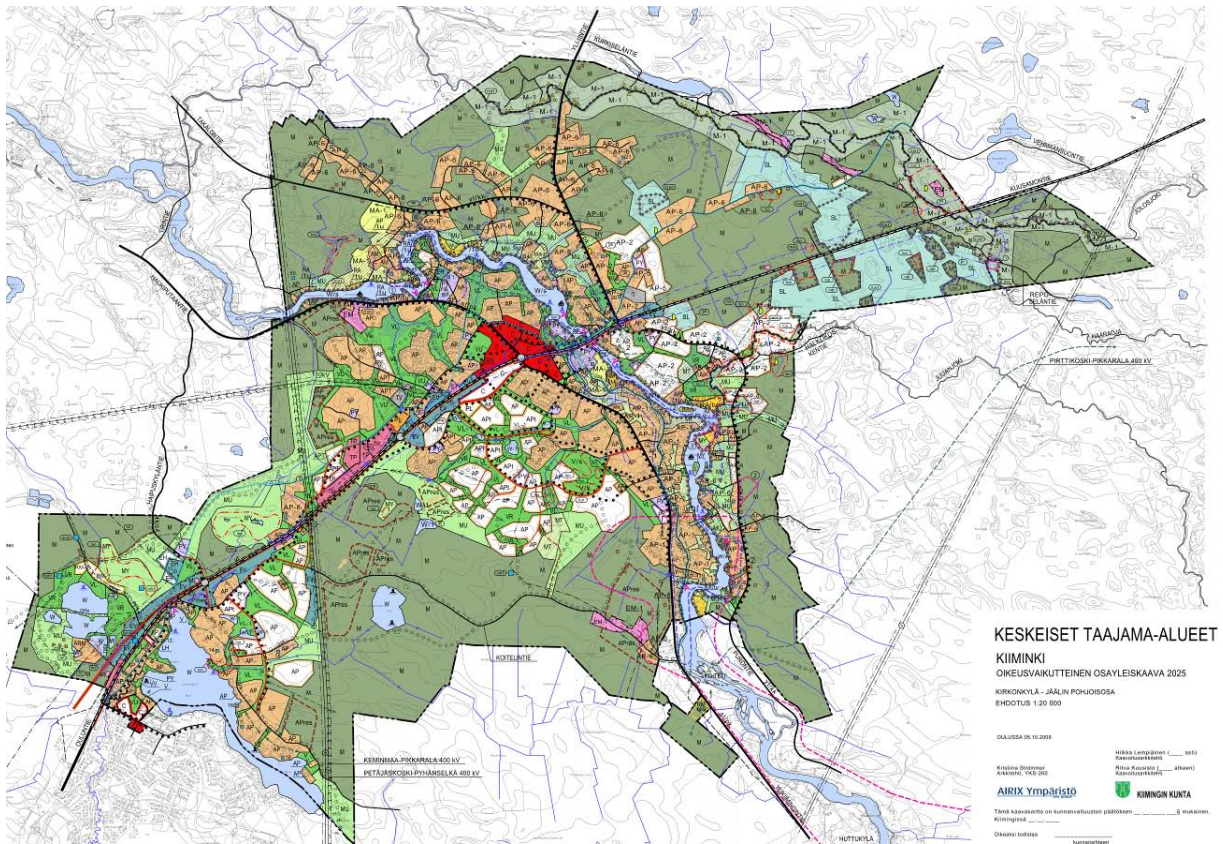
## 4.1 Yleiskaavan rakenteesta

Ensisijaisesti asemakaavoitettaviksi ja käyttöön otettaviksi tulevat laajentumisaluevertailun pohjalta edullisiksi todetut, Jäälin ja kirkonkylän väliset nykyiseen rakenteeseen kiinteästi liittyvät kasvualueet, joilla myös kunnan maanhankinta on edennyt suotuisasti.

Kasvualueina käytetään moreeni- ja hiekka-alueita, joita on täydennetty kuivatustoimia vaativilla selänteiden reuna-alueilla. Joitakin reservialueita on osoitettu osittain ohutturpeisille alueille.

Yleiskaavaan liittyy erillinen tieverkko- ja luonnos, liite 3.

### Kaavaehdotus



*Kaavaehdotus. Kaavamerkintöihin ja määräyksiin on tullut useita muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Luonnokseen verrattuna isoimpia muutoksia yleiskaavakartalla ovat Hakomäen alueen täsmentyminen, suunnittelualan koillisosassa luonnonsuojelualueiden laajentaminen, Jolosjokivarren loma-asumisen määrän määrittely M-1 –merkinnällä MY:n sijaan ja Isokankaan alueen virkistysarvon korostuminen. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset muutokset ilmenevät valtuuston hyväksymästä kaavakartasta.*

Kirkonkylän pääkasvualueet näkyvät punaisen keskustatoimintojen alueen eteläpuolella valkoisina. Kirkonkylän ja Jäälin kasvualueiden väliin jää vielä laaja soinen metsätalousvyöhyke. Valkopohjaisina näkyvät uusien alueiden lisäksi myös rakentamattomat jo asemakaavoitetut alueet ja ne täydennysrakennettavat alueet joissa rakentamaton osa on suuri. Pääosin rakennetut Jäälin ja kirkonkylän keskusta-alueet näkyvät punaisina.

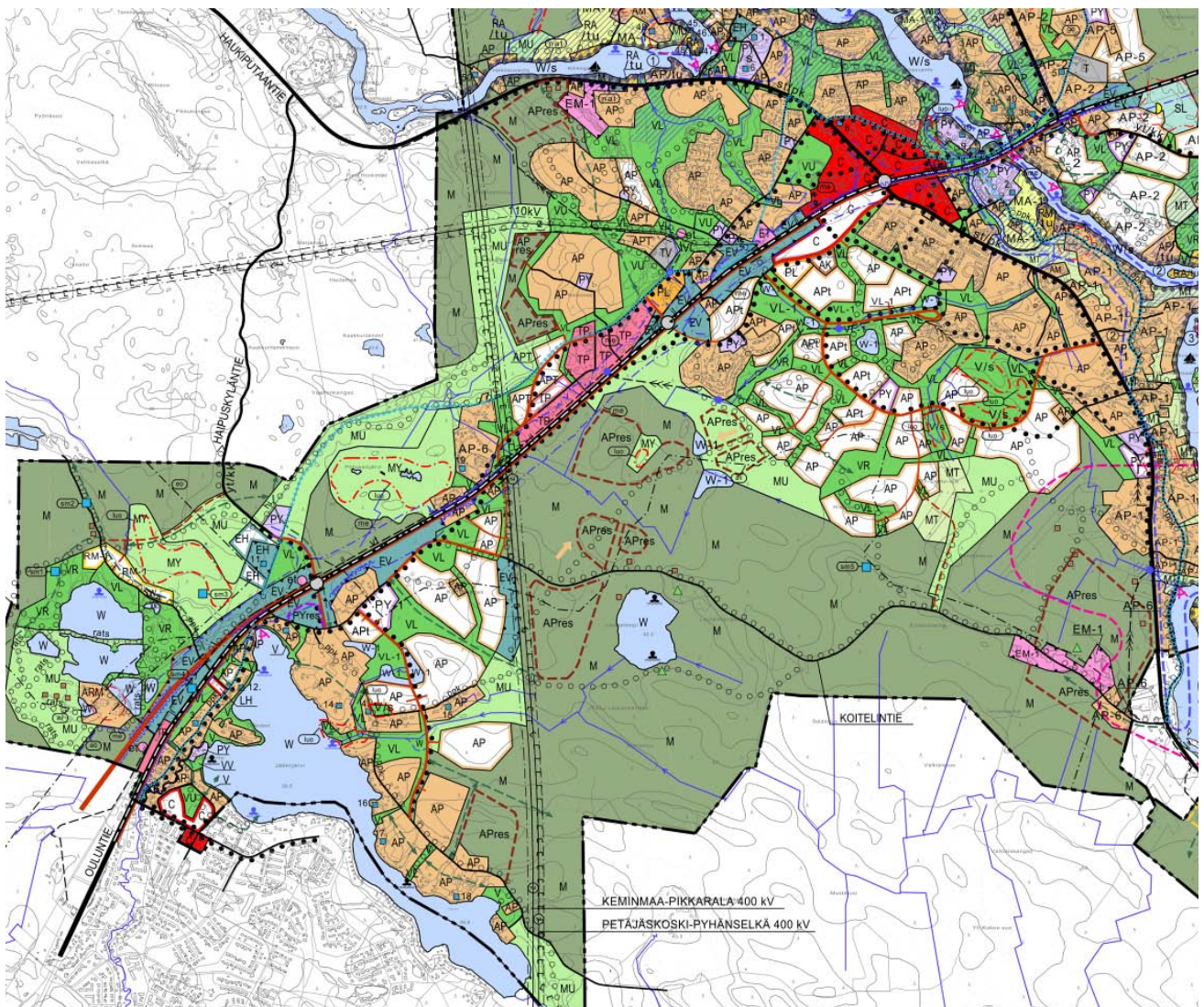
Natura-alueet ympäristöineen erottuvat alueen pohjois- ja koillisosassa turkoosinvihreinä. Myös tällä suunnalla on laajoja metsätalousalueita.

Kortekankaan kasvualue on rajattu voimalinjojen länsipuolelle. Linjojen itäpuolella ja kirkonkylän lounaispuolella on reservialueita, jotka toteutettaneen yleiskaavan tavoitevuoden jälkeen. Reservialueeksi jää myös Honkimäki-Hakomäki –alueen osa, joka on kauimpana keskustasta.

Varsinaisten kasvualueiden ulkopuolella Ylikylän tarkennusalueella ja Purontien, Vehmaan-suontien, Takalontien ja Yli-lintien suunnalla voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset osittain rakentuneet asuinalueet on säilytetty uudessakin kaavassa AP-1 ja AP-6 –alueina.

Honkimaan ja Jäälin lampien ympäristö ja niiden väliset alueet muodostavat nykyisine ja tulevine reitteineen viher- ja virkistysverkoston keskeisen alueen. Keskustassa viheralueverkoston runko muodostuu tulva-alueista ja jo rakennetuista puistoista ja uusilla alueilla myös soista. Tarkemmassa suunnittelussa kasvualuesolujen sisälle tulee järjestää virkistysalueita ulkoiluyhteydet ja maisemalliset tekijät huomioon ottaen.

Kaava mahdollistaa Kuusamontien perusparantamisen, eritasoliittymien rakentamisen ja tielinjauksen muutoksen Jäälin kohdalla. Kirkonkylän eteläosan uusien alueiden sisäinen kokoojatie on pyritty linjaamaan siten, että se ei suosisi läpiajoa Ylikiimingintieltä Kuusamonteille Oulun suuntaan. Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen pääyhteydet, joukkoliikenteen kehittämistä tukeva laatukäytävä ja tärkeimmät ulkoiluyhteydet. Kokoojatieverkossa on otettu huomioon bussiliikenteen järjestämismahdollisuudet mm. Jäälin laajennusalueiden ja Honkimaan kautta, sekä kirkonkylän uusien kokoojakatujen kautta.



Ote osayleiskaavaehdotuksesta Jäälin ja kirkonkylän väliltä. Ehdotusvaiheen nähtävillölon jälkeen tehdyt vähäiset muutokset ilmenevät valtuuston hyväksymästä kaavakartasta.



## 4.2 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot

Yleiskaavamerkinnot ja määräykset käyvät ilmi kaavakartalta. Olevat tai kehitettävät alueet on merkitty kokonaan värillisinä, uusilla alueilla pohjaväri on valkoinen ja tunnusväri kiittää alueen reunoilla.

Asumiselle varatut alueet on osoitettu pääsääntöisesti pientalovaltaisina alueina (AP). Alueille voi rakentaa muutakin kuin pientaloja - esimerkiksi pienkerrostaloja tai lähipalveluita - mutta pääosan rakentamisesta tulee olla käyttötarkoituksen mukaista. Asukkaiden tarvitsemat palvelut sijoittuvat pääsääntöisesti keskustatoimintojen alueilla (C, C-1), lähipalvelujen alueille (PL) tai julkisten palveluiden ja hallinnon alueille (PY). Palveluiden mitoitus on selvitetty kohdassa 4.26

Aluevarausmerkintöihin liittyvien kaavamääräysten lisäksi yleiskaavassa on esitetty kahdeksan erillistä määräystä:

- Rakentamiseen osoitetut alueet sisältävät tarvittavat tie-, ulkoilu- ja kevytliikenneyhteydet sekä sisäiset virkistysalueet, joille on tarkemmassa suunnittelussa varattava tarvittavat alueet.
- Kiiminkijokivartta kehitetään virkistys- ja maisema-alueena. Tärkeitä vesistönäkymiä tulee hoitaa avoimina ja mahdollisuuksien mukaan avata uusia näkymiä kulkuväyliltä.
- Kirkonkylää tulee kehittää korkeatasoisesti rakennettuna, viihtyisänä ja hyvät palvelut tarjoavana kuntakeskuksena. Taajamakuvan edustavuuteen, viimeistelyyn ja tärkeisiin näkymiin tulee kiinnittää kaikessa tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa riittävästi huomiota, myös yleisiltä teiltä tarkasteltuna.
- Kiiminkijoen varressa käytetään rantarakentamisen mitoituslukuna 4-6 rakennuspaikkaa yhtä rantakilometriä kohti. Lupaharkinnassa otetaan huomioon emätilan aiempi rakentaminen ja vapaana säilyvän rantaviivan pituus. Rakennuspaikat tulee sijoittaa ryhmiin, joiden väliin jää rakentamatonta rantaa.

*Tämä määräys tarkoittaa, että lähtökohtaisesti käytetään pienempää mitoituslukua 4. Mikäli emätilalla jää yhtenäistä vapaata rantaviivaa tavanomaista enemmän, voidaan mitoituslukuna käyttää 4-6 as/km ympäristökeskuksen harkinnan mukaan.*

- Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee joen tulva-alueen tuntumaan rakennettaessa olla vähintään 1,0 m ja järven rantaan rakennettaessa vähintään 0,8 m ylimmän havaitun tulvavedenkorkeuden yläpuolella.
- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, ellei kaavan käyttötarkoituksimerkinössä ole muuta sanottu, tai ellei alueella ole asemakaavaa tai muuta tarkempaa oikeusvaikutteista kaavaa.
- Kaikessa rakentamisen sijoittumisessa, myös maa- ja metsätalousalueilla tulee ottaa huomioon perustamisolosuhteet. Näiden selvittäminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus.
- Koko yleiskaava-alue on suunnittelutarvealuetta asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta.

### 4.21 Asumiseen varatut alueet

Asumiseen varatut alueet perustuvat kasvualuevertailuun ja seudun yleiskaavan antamiin lähtökohtiin. Kunnan omistamia maita on pyritty hyödyntämään kasvualueina, myös siitä syystä että yksityisten omistamia tontteja on jäänyt runsaasti toteuttamatta.

Kaavassa ei esitetä uusien rakennuspaikkojen määriä. Pientalovaltaisiin asuntoalueisiin liittyy määräys, jonka mukaan rakentaminen ja näin ollen myös rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu pääsääntöisesti asemakaavaan. Varsinaisten kasvualueiden ulkopuolella AP-2 ja AP-5 –alueilla rakentaminen edellyttää tarkempaa oikeusvaikutteista kaavaa ja kaavoitus sopimusta. Metsätalousalueille rakennetut omakotitalot ja myönteiset luvat on näytetty kohdemerkinnällä, ruskeana neliönä.

Keskustatoimintojen alue (C, C-1) ja keskeisesti sijaitsevat AP-alueet voivat myös sisältää kerrostaloasumista.

Asumiseen varattuja alueita ovat mm.:

**AP**

#### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa erillispientaloille. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Uusia rakennuspaikkoja voidaan muodostaa alueille, joilla luonnollinen maanpinta on huipputulvakerkeuden yläpuolella ja jolle voidaan osoittaa tulva-aikana käyttökelpoinen kaavatieyhteys..

Alueet tulee suunnitella siten, että ne sisältävät sisäiset puistot ja kulkuyhteydet, sekä palveluasumisyksiköt ja lähipalvelut.

*Suurin osa Kiimingin nykyisistä ja tulevista asuinalueista on pientalovaltaisia. Osa alueista perustuu voimassa olevaan vanhaan yleiskaavaan, tai lupakäytäntöön, taikka ne on jo pääosin rakennettu. Näillä alueilla saattaa olla tulvauhan alaisia osia. Perustamisolosuhteet ja tulvauhka tulee selvittää tarkemmin ennen suunnittelua.*

## APt

### TIIVIISTI RAKENNETTU PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa yhtiömuotoisille pientaloille ja paritaloille tai rivitaloille. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Alueet tulee suunnitella siten, että ne sisältävät sisäiset puistot ja kulkuyhteydet, sekä palveluasumisyksiköt ja lähipalvelut.

*Kirkonkylän keskustan lähellä on haluttu käyttää rakennettavat alueet tehokkaasti. Osalla näistä alueista maaperä ei sovellu yksittäiselle omakotirakentajalle joten ne on syytä jättää rakennusliikkeiden toteutettaviksi, esimerkiksi yhtiömuotoisiksi pientaloalueiksi. Perustamisolosuhteet tulee selvittää ennen suunnittelua ja toteutuksen tulee olla ammattimaista.*

## AP-1

### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Ylikylän täydennysrakentamisen alue. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä, sijainti ja vaadittu pinta-ala on osoitettu tätä yleiskaavaa tarkemmassa Ylikylän tarkennusalueen osayleiskaavassa, josta poikkeava lisärakentaminen vaatii alueen asemakaavoittamisen. Kullekin tarkennusalueen osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 1-asuntoisen enintään 1 u2/3-kerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

*Merkinnällä on osoitettu rakennuspaikoiksi Ylikylän alueella tarkennetussa osayleiskaavassa osoitetut alueet. Alue on osoitettu tiiviisti rakennettavaksi, tosin rakennuspaikkojen koko riippuu siitä liitetäänkö ne yleiseen viemäriverkkoon. Tarkennusalueen osayleiskaavassa ei tonttien väliin ole juurikaan varattu virkistysaluetta. Jos alueelle joskus laaditaan asemakaava, siinä tulee erityisesti turvata virkistysalueiden riittävyys ja kevytliikenneyhteydet, mielellään osayleiskaavan tarkennusta paremmin. Tässä yleiskaavassa on näytetty tulva-alueet ja osoitettu tärkeimmät kevytliikenneyhteydet, yleiskaavan mittakaavaa huomioon ottaen.*

## AP-2

### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Täydennysrakentamisen alue. Alueen rakentaminen edellyttää tarkempaa oikeusvaikutteista kaavaa ja kaavoitussopimusta.

*Tällä merkinnällä on osoitettu asumiseen sopivia alueita Purontien ja Vehmaansuontien kirkonkylän puoleisessa päässä, suhteellisen lähellä kirkonkylän koulu- ym. palveluita. Alue tulee suunnitella niin, että ne sisältävät sisäiset puistot, pyörätiet, ulkoilureitit, ajotiet ym. yhteisalueet, eikä sitä tule jakaa tonteiksi ilman tarkempaa suunnittelua. Suunnitelmaksi sopii asemakaava tai vielä paremmin tarkempaan mittakaavaan tehtävä oikeusvaikutteinen yleiskaava - eräänlainen kyläkaava - jossa suunnitellaan useampi asuinrypäs yhdellä kertaa. Näin tiivis rakentaminen vaatii viemärintiä ja myös turvallista ja riittävän lyhyttä kävely-yhteyttä peruskoululle.*

## AP-6

### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Oleva asuinalue, jonka tiivistäminen on mahdollista, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- jätevedet viemäroidään tai käsitellään rakennuspaikalla kunnassa voimassa olevien ohjeiden mukaisesti
- peruskoululle on olemassa hyvä ja turvallinen pyörätie- tai ulkoilureittiyhteys

Suunnittelusuositus: Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

*Tällä merkinnällä on pääasiassa osoitettu Purontien, Vehmaansuontien, Takalontien ja Yli-lintien suunnalla ne voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset osittain rakentuneet asuinalueet, joita ei ole esitetty muilla rakentamismerkinnöillä. Tulva-alueilla sijaitsevilla AP-6 -alueilla tulee ottaa huomioon tulva-alueen määräykset.*

Asumiseen ja pienimuotoiseen yritystoimintaan varattuja alueita ovat:

## APT

### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOLLA SIJAITSEE VARASTO-, TUOTANTO- JA AUTOHALLITILLOJA.

Alue on tarkoitettu kuljetusalayrittäjien asuntoalueeksi Varasto- ja kalustoalueet on aidattava. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

*Merkintää on käytetty kuljetusalayrittäjille tarkoitetulla asuntoalueella Honkimaan työpaikka-alueen vieressä.*

## AP-5

### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa asuntojen lisäksi pienimuotoisia työ-, palvelu- tai varastotiloja, joiden osuus koko kerrosalasta saa olla enintään 50%. Edellämainitut toiminnot eivät saa aiheuttaa asumiselle merkittäviä haittoja, kuten melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueen rakentaminen edellyttää tarkempaa oikeusvaikutteista kaavaa ja kaavoitus sopimusta.

*Merkintää on käytetty Vehmaansuontien länsipäässä alueella, jossa jo jonkin verran on pienyritystoimintaa asumisen lomassa,*

Muita yritystoiminnan mahdollistavia merkintöjä ovat:

- AM, jota on käytetty toimivilla maataloilla,
- ARM, jota on käytetty hevosharrastajille tarkoitetulla asuinalueella, jolla sijaitsee hevostalleja, tässä tapauksessa kaksi ratsastustallia Jäälissä.

## 4.22 Keskusta-alueet

### C

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

*Merkinnällä on osoitettu keskustamaisesti rakennettavat alueet kirkonkylällä ja Jäälissä. Keskustapalveluiden ja hallinnon lisäksi alueella voi olla keskusta-asumista ja työpaikkoja ja näihin liittyviä viheralueita. Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.*

### C-1

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

*Merkinnällä on osoitettu keskustamaisesti rakennettavaa aluetta Kirkonkylällä, alueella joka sopii hyvin palveluasumiseen ja kerrostalorakentamiseen.*

## 4.23 Arvokkaat alueet ja kohteet sekä alueiden erityisominaisuudet

### Luonnonympäristö

Natura-alueiden lisäksi kaavakartalla on osoitettu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) Natura-alueiden ja luontokohteiden lähiympäristöjä ja luontokartoituksessa löytyneitä merkittäviä luontokohteita sekä merkittäviä vanhoja tulvauomia. Avokallioalueet on osoitettu geo-merkinnällä ja tärkeät pohjavesialueet pv-merkinnällä. Tiedossa oleva kohde, jossa on valtakunnallisesti uhanalaista kasvillisuutta, on osoitettu keltaisella puoliympyräsymbolilla. Kaavassa esitetty maankäyttö ja muutokset nykytilanteeseen eivät ole sellaisia, että erillinen Natura-arviointi olisi tarpeen. Uhanalaisen kasvillisuuden ja kallioalueen johdosta Purontien liittymän itäpuolelle osoitetun luonnonsuojelualueen merkintään lisättiin valtuuston päätöksellä 28.2.2011 indeksi 1 ja merkinnän selitystekstiin lause: Kohteen AP-alueeksi soveltuva osa ja mahdollinen suojelun tarve määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Tulva-alueet on osoitettu sinisellä viivarasterilla.

### Kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

Kaavakartalla on osoitettu tunnetut kiinteät muinaisjäänökset ja kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet, jotka Pohjois-Pohjanmaan Museon rakennustutkija on arvottanut.

Kaavakartalla on esitetty Koitelin maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja muut kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Vanhan Kuusamontien linjaus on esitetty kartalla.

Kaavakartalle on rajattu seuraavat perinnemaisema-alueet; Haaraojan niityt, Koivuniityn metsälaidun ja takunsaari. Maisemallisesti arvokkaat pellot, joilla on säilymismahdollisuuksia - eli viljely jatkuu - on esitetty MA-merkinnällä. Kunnan päättävälle elimille pidetyissä kaavaluonnos-

esittelytilaisuuksissa kävi ilmi, että myös seurakunnalla on tarkoitus pitää viljelykäytössä ns. pappilan pellot kirkonkylän keskustassa ja niillä on siis säilymismahdollisuus. Koska pelloilla on kyläkuvan kannalta maisemallista merkitystä, on alue esitetty MA-merkinnällä.

#### **Virkistäytyminen luonnossa**

Suunnittelussa on haluttu varata virkistysalueet asemakaavoitettavien alueiden ympäristöön (VL, V) ja osoittaa rantaanpääsymahdollisuudet myös Kiimingin uusille asukkaille. Ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä on turvattu olevat ladut ja pääsy rannalle sekä rakentamattomille metsäalueille, myös Jolosjokivarressa. Reitit on sijoitettu pääosin oleville metsäteille tai poluille. Alueilla, jotka tarvitsevat tarkempaa maankäytön suunnittelua reitin sijoittamiseksi, on käytetty myös viheryhteystarvemerkinä.

Kaavakartalla on osoitettu symbolein Jäälinjärven uimaranta, muut tärkeimmät yleisessä käytössä olevat ranta-alueet, sekä venevalkamat ja muut virkistyskohteet. Jäälinjärven uimaranta on esitetty myös aluemerkinä (VV).

#### **4.24 Matkailualueet ja loma-asuminen**

Olevat kesämökit on esitetty loma-asuntoalueina tai pikkujokien rannoilla kolmiosymboleina. Lisärakentamismahdollisuudet on määritelty metsätalousaluemerkinä Jolosjoen varressa ja kaavamääräyksellä Kiiminkijoen rannalla.

Matkailupalveluiden aluetta on osoitettu seurakunnan leirikeskukseen kohdalle ja Jäälin itäpuolen Isokankaan maa-ainesten otossa syntyneen tekojärven pohjoispuolelle.

#### **4.25 Elinkeinot ja työpaikat**

Kiimingin kunnassa työpaikkarakentaminen ja yritystoiminta keskittyvät Välikylän yrityspuistoon, joka on suunnittelualueen ulkopuolella. Yleiskaava-alueella on pieni teollisuusalue ja sen laajennus Honkimaan vieressä. Aluetta tullaan kehittämään työpaikka-alueena.

Lisäksi kaavamerkinä on mahdollistettu pienimuotoinen yritystoiminta AP-5 -alueilla Vehmaansuontien ja vt 20 välissä sekä APT -alueilla Honkimaalla.

#### **4.26 Palvelut**

Olevia alueita palveluita ja hallintoa varten (PY, PL, C) on kirkonkylän ja Jäälin keskustassa. Kaupalliset palvelut keskittyvät keskustatoimintojen alueille (C).

Uusia PY- ja PL-alueita julkisia palveluita varten on yleiskaava-alueelle varattu seuraavasti pääkasvusuuntien keskeisille paikoille:

- Jäälin pohjoispuolelle 3,9 ha (PY) ja 2,2 ha (PYres),
- Kolamäen laajennusalueelle 2,6 ha (PY),
- Ylikylän koulun viereen 2,3 ha (PY),
- Purontienvarren alkupäähän 1,6 ha (PY) ja 0,7 ha (PY, seurakunnan maalla),
- Vehmaansuontie varteen 1,2 ha (PY) ja
- Honkimaalle 1 ha (PY)
- sekä olevina merkityt asemakaavalla jo määritellyt kaksi pienempää aluetta Honkimaalle ja yksi Isoahonkankaalle.

Palveluille osoitetut alueet rajoittuvat pääosin uusiin asuinalueisiin, joten alueiden kokosuhteita on helppo säätää asemakaavoitusvaiheessa. Edellä mainittujen alueiden lisäksi palveluita voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueella C, sekä kirkonkylällä, että Jäälinissä. Alueiden mitoitus on ehdotusvaiheessa tarkistettu kunnassa vanhusten määrän nopean kasvun ja ennustettua nopeamman väestönkasvun johdosta.

Palveluasuminen kuuluu lähinnä asumistoimintoihin ja se on suositeltavaa sijoittaa C ja C-1 -alueille, sekä AP-alkuisille alueille. AP ja APt -alueiden kaavamerkinä todetaan, että ne tulee suunnitella sisältämään puistojen ja kulkuyhteyksien lisäksi myös palveluasumisyksiköt ja

lähipalvelut. Kirkonkylällä varaudutaan erityisasumiseen myös keskustatoiminnoille varatulla alueella.

Jäälissä nykyisen urheilukentän alueella (C) on mahdollista varautua liiketilojen ohella kirjasto- ja neuvolatiloihin. Liikekeskuksen rakentaminen edellyttää uuden urheilukentän rakentamista Jäälän eteläosaan koulun läheisyyteen. Kirkonkylällä terveyskeskusta on mahdollista laajentaa nykyisellä tontilla. Kirjastopalvelut toimivat lukion yhteydessä.

#### 4.27 Virkistysalueet, reitit ja viheryhteydet

Virkistysalueet ja ulkoilureitit täydennetään jatkuvaksi verkostoksi. Ulkoilureittejä täydentävät kevyen liikenteen reitit teiden varsilla. Olevat reitit (ulkoilureitit, ladut, metsätiet, moottorikelkkaurat) on otettu suunnittelussa huomioon. Erityisen tärkeitä alueita virkistuksen kannalta ovat Kiiminkijoen ja Jolosjoen varsi, keskustan viheralueet ja Honkimaan alue latuineen. Jäälinjärven rannat ovat melko täyteen rakennetut, mutta Jäälän Isokankaan maa-ainestenottoalueen pohjavesilammet tarjoavat virkistysmahdollisuuksia jääliläisille ja seudun asukkaille.

Keskeiset *asemakaavoitettaviin asuntoalueisiin liittyvät viheralueet* on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL) tai osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluille (VU). Keskustan tuntumassa näitä alueita hoidetaan puistoina ja syrjempänä omakotitalovaltaisilla alueilla ne ovat hoidettua metsää tai niittyä. Asemakaavoitettavien alueiden välisiä laajoja pääosin suoperäisiä tai tulvan vaivaamia alueita, sekä Isokankaan maa-ainesten ottoalueiden ympäristöä on osoitettu myös retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR). Joillakin pienillä alueilla on merkintäteknisistä syistä käytetty pelkkää V – merkintää.

Virkistysalueina on osoitettu *voimassa olevan asemakaavan tai ranta-asemakaavan mukaiset merkittävät puistot ja muut virkistysalueet*. Kasvualueilla on turvattu *viheryhteyksien jatkuvuus*. Myös rakentamiseen varattujen alueiden sisällä tulee asemakaavoitusvaiheessa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa varata riittävästi viher- tai virkistysaluetta viihtyisyyden turvaamiseksi.

Virkistykseen ja ulkoiluun käytetään varsinaisten virkistysalueiden lisäksi vesialueita (W) ja metsätalousalueita jokamiehenoikeuden nojalla.

#### VL-1

##### LÄHIVIRKISTYSALUE.

Rakentamisen myötä muuttuva ja osittain kuivatettava suoalue, joka rakennetaan maisemapuistoksi vesiaiheineen.

*VL ja VL-1 -merkintää käytetään asemakaavoitettavien alueiden keskeisillä virkistysalueilla asutuksen tuntumassa. Merkinnöillä on pyritty turvaamaan riittävä viheralueiden määrä ja viheryhteyksien jatkuvuus myös uusilla alueilla.*

#### VU

##### URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

*Merkinnällä on osoitettu kirkonkylän keskusurheilukenttä, pienempi urheilukenttä, osa Jäälän nykyistä urheilualueita, Vepo -talon ympäristö ja voimalinjan pohjoispuolelle ulottuva rinnemaasto latuineen, sekä mm. koirakoulutukseen sopiva alue Purontien varressa Pajuojaan lähellä.*

#### VR

##### RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43§ ja 128§). Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä ja ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennelmia.

*Merkinnällä on osoitettu lähinnä suoperäisiä metsäalueita tai tulvan vaivaamia alueita asutuksen tuntumassa, sekä Isokankaan maa-ainesten ottoalueen ympäristöä. Voimakkaasti maisemaa muuttavat toimenpiteet kuten esimerkiksi avohakkuu, ovat luvanvaraisia.*

#### VV

##### UIMARANTA-ALUE.

*Merkinnällä on osoitettu Jäälän EU-normit täyttävä uimaranta. Tärkeimpiä yleisessä käytössä olevia rantoja on tuotu esiin symbolimerkinnällä.*



#### OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

Reitin toteuttaminen edellyttää reittitoimitusta tai sopimusta maanomistajan kanssa.  
*Erityistarkoitukseen varatut reitit on osoitettu kirjainsymbolein,*  
**hi**= hiihtolatu *Vepo-talolta Jääliin, rats* = ratsastusreitti *ratsutallin lähimastossa.*

*Ulkoilureitit ja hiihtoladut on osoitettu pääosin oleville metsäteille, -poluille ja käyttöön vakiintuneille paikoille.*



#### OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAURA TAI -REITTI.

Reitin toteuttaminen edellyttää reittitoimitusta tai sopimusta maanomistajan kanssa.

*Tärkein moottorikelkkayhteys kulkee Jäälin itäpuolelta pohjoiseen metsään hakattua voimalinja-aukkoa pitkin.*



#### VIRKISTYS- TAI MATKAILUKOHDE.

*Merkinnällä on osoitettu Oskari Jauhaisen museo ja ulkoilureittien varressa olevat tai suunnitellut levähdys- ja nuotiopaikat. Lisäksi uima- ja venerantojen varustukseen kuuluu luontevasti nuotiopaikka tai laavu.*

### 4.28 Maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet

Aktiiviviljojen pellot on osoitettu pääasiassa MA-alueina ja MT-alueina. Viljellyt pellot ovat Ylikylällä jäämässä asutuksen keskelle.

Suurin osa maa- ja metsätalousalueista on osoitettu merkinnällä M – maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella voi olla maa- ja metsätalouteen tai siihen verrattavaan elinkeinoon liittyvää asuinrakentamista, mutta muu asuinrakentaminen on mahdollista vain erityisistä syistä. Rakentaminen edellyttää tiettyjen ehtojen täyttymistä ja suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelusuosituksena on, että asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä. Maatalousalueet (MT) on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön liittyviä rakennuksia tai rakennelmia. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia.

Tärkeiden luontokohteiden ympäristöt on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Jolosjoen ympäristössä merkintä on M-1, ja loma-asuntojen rakentaminen on tällä alueella tietyin edellytyksin mahdollista, jos kyseinen kantatila ei ole aikaisemmin saanut mitoituksen mukaisia loma-asunnon rakentamispaiikkoja.

#### M-1

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Jolosjoen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia pysyviksi asunnoiksi. Alueella olevia asuinrakennuksia saa laajentaa.

M-1 alueelle Jolosjoen rantavyöhykkeelle saa rakentaa 3-5 omarantaista loma-asuntoa yhtä rantakilometriä kohti, riippuen vapaan rantaviivan määrästä. Lupaharkinnassa otetaan huomioon emätilan aiempi rakentaminen ja vapaana säilyvän rantaviivan pituus. Rakennuspaikat tulee sijoittaa ryhmiin, joiden väliin jää rakentamatonta rantaa.

Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään I-kerroksisen loma-asunnon talousrakennuksineen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntoon tulee rakentaa kuivakäymälä tai kompostoiva käymälä. Paineellista vettä ja vesivessaa ei saa rakentaa, ellei rakennusta liitetä yleiseen viemäriin. Loma-asuntoa ei saa muuttaa pysyväksi asunnoksi.

Rannoille rakennettaessa joen ylimmän rantaviivan ja muokattujen piha-alueiden väliin tulee jättää vähintään 15 metrin levyinen kasvullinen vyöhyke, jonka tarkoitus on vähentää ravinteiden pääsyä vesistöön.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43§).

*Rakentamisen määrä riippuu vapaan rantaviivan määrästä. Vähintään puolet kantatilan rantaviivasta tulisi jättää vapaaksi rakentamisesta. Suositeltavaa on, että kullekin rantakilometrin jaksolle jää yksi vähintään 250 metriä pitkä rakentamaton jakso. Jos kantatilalla on yhtenäinen, vähintään 250 m pitkä vapaa rantajakso, lupaharkinnassa voidaan käyttää kaavan suurinta mitoituslukua.*

Kiiminkijoen varressa rantarakentamisen määrä on esitetty erillisessä kaavamääräyksessä, joka ohjaa ilman asemakaavaa tapahtuvaa rakentamista. Vähintään puolet kantatilan rantaviivasta tulisi jättää vapaaksi rakentamisesta. Vapaa rantaviiva ei voi muodostua yksistään tulva-alueesta. Suositeltavaa on, että kullekin rantakilometrin jaksolle jää yksi vähintään 250 metriä pitkä rakentamaton jakso. Tämä jakso voi muodostua osittain tulva-alueesta.

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) on osoitettu jokirannan tulva-alueille ja niille suhteellisen tiheästi rakennettujen tai rakennettavien alueiden liepeille, joilla saattaa olla paljon luonnossa kulkijoita ja näin myös ulkoilun ohjaamistarvetta, mutta joilla ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista käyttää virkistysaluemerkintöjä. MU-merkintää on käytetty myös tärkeimpien ulkoilureittien ja ulkoilukohteiden ympäristössä (esim. Vepo-talon ja Jäälin välissä).

Kiiminkijoen vesistö on suojeltu, mikä näkyy vesialueen merkintänä W/s. Laajenemisalueiden välissä on runsaasti ojitettuja soita, joita rakentamisen myötä on tarpeen kuivattaa. Näille alueille on osoitettu W-1 merkinnällä rajaukseltaan ohjeellisia maisemalampia, jotka tehostavat kuivatusta.

#### **4.29 Liikenne ja liikennepalvelut**

Yleiskaava-alueen tavoitetieverkko on esitetty liitteessä 3. Autoliikenteen tavoiteverkon suunnittelun keskeinen tavoite on jäsennöidyn tie- ja katuverkon muodostaminen. Verkon jäsentely osoittaa tien ja kadun merkityksen liikenneverkon osana liikenteen luonteen mukaisesti. Pitkämatkainen, seudullinen liikenne edellyttää liikenneväylältä esim. suurempaa ajonopeutta ja harvempaa liittymäväliä kuin lyhytmatkainen, asuntoalueen sisäinen liikenne, jonka ajonopeus voi olla alhainen ja liittymäväli tiheä. Tien ja kadun tekniset ominaisuudet (leveys, geometria, kevyen liikenteen erottelu jne.) määräytyvät osaltaan mm. verkon jäsentelyn perusteella.

Tie- ja katuverkko on suunniteltu kiinteässä yhteistyössä osayleiskaavan maankäytön suunnittelun kanssa ja verkko on jäsennöity seuraavasti:

- valtatie
- seudullinen pääväylä
- kokoojaväylät

Yleiskaavassa osoitetaan uusien alueiden tarvitsemat kokoojaväylät. Tonttikatuja ei yleiskaavan liikenneverkossa ole esitetty.

Kevyen liikenteen verkon suunnittelussa tavoitteena on ollut muodostaa päivittäiselle pyöräilylle ja jalankululle turvalliset, jatkuvat yhteydet asunto-, koulu-, työpaikka-, palvelu- ja keskusta-alueiden kesken. Suunniteltu pää- ja alueverkko palvelee hyvin yhteyksiä myös linja-autopysäkeille. Tärkeimpien kevyen liikenteen reittien risteämisyjärjestelyt autoliikenteen pääväylien poikki on suunniteltu alikulkujen kautta niissä kohdissa, jossa autoliikenteen nopeustaso on 60 km/h tai sitä korkeampi. Niissä kohdissa, joissa alikulku ei ole mahdollinen, hoidetaan risteämiset pääväylien poikki suojatiesaarekkeiden kautta ja nopeusrajoitus tulee olla enintään 50 km/h.

Kevytliikenneyhteydet täydennetään jatkuviksi ja liikenneturvallisuussuunnitelman esittämät toimenpiteet – mm kevyen liikenteen alikulut – otetaan huomioon.

Vuonna 2004 valmistuneessa valtatie 20 (Kuusamontie) kehittämissuunnitelmassa on esitetty, että Jäälin ja Kiimingin kirkonkylän välinen osuus parannetaan 2+2 –kaistaiseksi, eritasoliittymin

varustetuksi tieksi. Kehittämissuunnitelman toteuttaminen etenee vaiheittain siten, että maankäytön kehittymisen myötä mm. Isoahontien ja Koitelintien liittäminen valtatiehen on mahdollista uusien liikennevaloliittymien kautta ennen eritasoliittymien toteuttamista.

Kuusamontie on osa Oulun seudun joukkoliikenteen kehittämiskäytävää \*). Tavoitetilanteen tie- ja katuverkko mahdollistaa hyvät joukkoliikennereitit. Oulun suunnan linja-autot voivat kulkea joko Kuusamontietä pitkin tai siten, että bussit siirtyvät alemmalle tie- ja katuverkolle Jäälissä, josta edelleen voidaan ajaa Kiiminkiin esim. reittiä nykyinen Kuusamontie - Koitelintie - Pilttonen - Teollisuustie - kirkonkylän reitit - Isoahontie. Kolamäen eteläpuolelle, Ylikiimingintien – Isoahontien välille on suunniteltu uusi kokoojakatuyhteys uuden maankäytön painopisteeseen, mikä mahdollistaa myös hyvän joukkoliikennereitin. Myös Haukiputaantie, Ylikiimingintien ja Yli-lintien suuntiin kulkeva joukkoliikenne on tavoiteverkossa mahdollinen.

*\*) Kehittämiskäytävän varressa joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varseen sijoitettava yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukko-liikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.*

Kuusamontien kehittämissuunnitelmassa on esitetty myös liikenteen 55 dB:n melu päätien varrella sekä alustavat melusuojaustoimenpiteet. Tiedot ovat puutteelliset Kuusamontien Jäälän Onkiniemen eteläpuolisella osalla. Tiehallinnon liikennemääräennusteiden mukaan 55 dB:n laskennallinen melualue ulottuu v. 2020 noin 200 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Muiden yleisten teiden alustavissa melutarkasteluissa voidaan 55 dB:n melualueen leveys arvioida liikennemäärien, liikenteen koostumuksen, liikenteen nopeuden ja tien pengerkorkeuden perusteella laadituista käyristä (liite 4).

Kaavakartalla on uudet tiet näytetty ruskeina erotukseksi jo rakennetuista yhteyksistä. Kevyen liikenteen reiteissä tällaista jakoa ei ole tehty. Muutamia kevytliikenneyhteyksiä jää olevalle sekaliikenneväylälle. Tärkeimmät näistä reiteistä on osoitettu kirjainyhdistelmällä ppk. Tällaisia ovat esim. Huvilatie Jäälissä ja Ylikylän vanha kylätie. Tavoitteena niillä on huolehtia kevyen liikenteen turvallisuudesta rakenteellisin keinoin.

#### **4.30 Erityisalueet ja kunnallistekniikka**

Kaavakartalla on osoitettu merkittävimmät ovat voimalinjat. Kirkonkylälle johtavan voimalinjan lisärakennustarpeiden on oletettu järjestyvän olevalla johtoaukealla. Ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä Oulun Energia esitti uuden 110 kV:n voimalinjan lisäämistä olevien 400 kV:n voimalinjojen viereen kirkonkylälle johtavan voimalinjan eteläpuoliselle osuudelle. Linjavaraus lisättiin esityksen mukaisena. Oulun seudun ympäristötoimi esitti lisäksi voimalinjojen suoja-alueiden laajentamista. Kaavaehdotukseen lisättiin ohjeellinen suoja-alue, joka ulottuu 70 m etäisyydelle 400 kV:n voimalinjasta (liite 5). Tämä on Oulun seudulla voimalinjoista annettujen YVA-lausuntojen mukainen etäisyys. Suoja-alueen perusteena ovat maisemalliset syyt, koska ei ole tiedossa sellaista tutkimustietoa, jonka perusteella voisi sanoa että asumisesta voimalinjojen suojavyöhykkeen lähiympäristössä olisi terveydellistä haittaa asukkailla.

Merkintää täydennettiin seuraavasti: ”Pistekatkoviivalla osoitetulle suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Katkoviivalla osoitetulle ohjeelliselle 400 kV:n voimalinjan suoja-alueelle ei suositella sijoitettavaksi asuinrakennuksia.”

Suunnittelualueella on muutamia vanhoja maa-ainesten ottoalueita, joilla otto on loppunut ja jotka tulisi kunnostaa virkistys- tai metsätalouskäyttöön (EM-1).

Kaavakartalla on esitetty tärkeimmät yhdyskuntatekniset alueet ja siirtoviemärin sijainti sekä siihen liittyvät uudet ja olevat pumppaamot.



## 4.3 Kaavan vaikutuksista

Eri kasvualueiden käyttöön ottamisen vaikutuksia on osayleiskaavan luonnosvaiheessa arvioitu laajentamisaluevertailussa (liite 1).

### Yleisiä näkökohtia vaikutusten arvioinnista

Kaavoitustyön kuluessa *arvioidaan miten hyvin ympäristön todetut arvot ja hyvät ominaisuudet säilyvät*, miten alueen suunnittelulle asetetut *tavoitteet toteutuvat* ja mitä *ongelmia* saattaa ilmetä. Vaikutuksia arvioitaessa huomioidaan myös se kuinka hyvin kaava *toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain, maakuntakaavan ja seudun yhteisen yleiskaavan tavoitteita*. Suunnittelun kannalta merkittävät arvot (mm. luonto-, virkistys-, maisema-, kulttuurihistoria-, ym. arvot) ja ominaisuudet (mm. palvelut, liikenneyhteydet, reitit, luonnonvarat) on selvitetty kasvualuevertailun yhteydessä ja suunnittelun tavoitteet tavoiteraportissa. Oulun seudun rakennetta koskevat tavoitteet käyvät ilmi Oulun seudun yleiskaava 2020 –raporteista

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia kuvataan sanallisesti ja verrataan nykytilaan tai nykytilan kehittymiseen, jos osayleiskaavaa ei laadittaisi. Sekä negatiiviset (-), että positiiviset (+) vaikutukset tuodaan esiin. Vaikutukset saattavat olla vähäisiä (0). Vaikutuksen laadun tai määrän epävarmuutta kuvataan kysymysmerkillä (?). Vaikutusten arviointia tarkennetaan maastokäynneillä ja ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista pidettävässä viranomaisneuvottelussa. Arvioinnissa esitetään lisäksi mahdollisuuksia ehkäistä tai lieventää havaittuja haitallisia vaikutuksia ja ongelmia.

*Tärkeitä arvioitavia tekijöitä* ovat mm. alue- ja yhdyskuntarakenne, kunnan kehityksen turvaaminen (mm. työpaikat, työpaikka-alueet ja infrastruktuuri), asuinympäristön viihtyisyys, palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus, ympäristön terveellisyys (melu yms.), virkistysmahdollisuudet ja -reitit, luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen, luonnonvarojen järkevä käyttö ja moninaiskäyttö, yleinen turvallisuus, liikenneturvallisuus, liikenteen sujuvuus ja liikkumisen tasa-arvoisuus, joukkoliikenteen sekä kevytliikenteen tukeminen, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiden kohteiden ja ympäristöjen säilyminen ja rakennetun ympäristön laatu. Myös kestävä kehityksen edistäminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen tavoite.

*Sosiaaliset vaikutukset* liittyvät mm. eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin, asuinympäristön laatuun ja asumismuotoon, virkistysmahdollisuuksiin, palvelujen ja työpaikkojen olemassaoloon, sijaintiin ja saavutettavuuteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen, toimeentulomahdollisuuksiin sekä terveellisyteen ja turvallisuuteen.

### 4.31 Kasvualuevertailu, yhdyskuntarakenne ja taloudelliset vaikutukset

Merkittäviä suunnitteluun ja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavia valintoja on tehty jo seudun yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Laajennusalueet ovat osayleiskaavassa 2030, Jäälin ja Purontien suunnassa hieman laajempia kuin seudun yleiskaavassa, jonka tavoitevuosi on 2020.

Asumisen laajenemisalueita on varattu niin, että ne riittävät tyydyttämään kunnassa asetetut kasvutavoitteet (+). Työpaikka-alueiden vähäinen määrä johtuu lähinnä siitä, että Kiimingin kunnassa työpaikkarakentaminen ja yritystoiminta keskittyvät Välikylän yrityspuistoon, joka on suunnittelualueen ulkopuolella. Yleiskaava-alueella on pieni työpaikka-alueen laajennus Honkimaan vieressä ja lisäksi kaavamerkinnoilla on mahdollistettu pienimuotoinen yritystoiminta AP-5 ja APT-alueilla, mikä antaa mahdollisuuksia yrittäjyyteen (+).

Valtaosa yhdyskuntarakenteen laajennusalueista sijoittuu olemassa olevan rakenteen läheisyyteen (+). Laajennusalueet ovat laajoja, joten rakentamisen vaiheistus olevaa rakennetta laajentaen ja kunnan maanhankinta ovat tärkeitä välineitä, jotta toteuttaminen tapahtuisi järjestelmällisesti. Myöhäisimmässä vaiheessa – mahdollisesti kaavan tavoitevuoden jälkeen - toteutettavia alueita onkin osayleiskaavassa osoitettu reserveinä. Näitä reservialueita on erityisesti seudun yleiskaavassa osoitetuilla taajamarakenteen laajenemissuunnilla. (+) Järkevä käyttöönottojärjestys riippuu myös kunnan maanhankinnan onnistumisesta, mitä voi pitää pienenä riskinä (?).

Eri kasvualueiden käyttöön ottamisen vaikutuksia on luonnosvaiheessa arvioitu laajenemisaluevertailussa (liite 1). Vertailussa arvioitiin eri alueiden kustannuksia kuntatalouden kannalta, sekä etäisyyttä oleviin palveluihin. Kunnallisten palveluiden järjestämisen lisäksi kustannuksia aiheutuu mm. koululaisten ja vanhusten kuljetuksista, sekä maankäytön ja turvallisuuden kannalta tarvittavan infrastruktuurin rakentamisesta. Yhdyskuntarakennetta saattaa hajottaa ja kustannuksia nostaa suunnittelutarveratkaisujen kautta maa- ja metsätalousalueille rakentaminen, ja se että Kirkonkylän ja Jäälin tiivistämisen lisäksi yleiskaavassa on runsaasti voimassa olevan yleiskaavan mukaisia osittain toteutuneita AP-6 –alueita (-).

Asukkaille aiheutuu kustannuksia lähinnä päivittäisestä liikkumisesta, sekä yksityisteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta. Työ-, koulu- ja asiointimatkat sekä vapaa-ajan viettoon liittyvä kulkeminen vievät asukkailta aikaa ja rahaa - yleensä sitä enemmän mitä kauempana olevasta yhdyskuntarakenteesta ja palveluista asuinpaikka sijaitsee. Tässä mielessä kirkonkylän koillispuolelle osoitetut uudet alueet eivät ole kovin edullisia (-). Kirkonkylän laajimmat rakentamisalueet, jotka sijaitsevat valtatie ja Ylikiimingintien välisessä eteläneljänneksessä, sen sijaan ovat yhdyskuntarakenteen kannalta hyviä, koska ne tiivistävät merkittävästi Kirkonkylän rakennetta palvelujen piirissä, ja uuteen kokoojatiejärjestelyyn perustuen mahdollistavat hyvät joukkoliikenteen palvelut Isoahokankaan, Kolamäen ja Korkiamaan asuinalueilla, jotka nykytilanteessa jäävät huonoon asemaan tämän palvelun suhteen.(+)

Luonnosvaiheen kuulemisessa ei saatu selkeää asukasnäkökulmaa laajentamisalueisiin. Mielenpitoita saatiin lähinnä maanomistajilta, jotka yleensä toivoivat lisää rakentamismahdollisuuksia omistamilleen maille.

#### **4.32 Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön**

##### **Luontokohteet ja luonnonvarat**

Merkittävät luonnonympäristökokonaisuudet ja elinympäristöt on osoitettu kaavakartalla, eikä niillä saa suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maisematyölupaa (+). Arvokkaan vesistön (Kiiminkijoki ja sen valuma-alue) ja pohjaveden suojeleminen on otettu huomioon suunnittelussa (+). Myös tavanomaisempaa luontoa säilyy metsätalousmaana runsaasti, mikä tukee luonnon monimuotoisuutta ja antaa elintilaa ja ekologisia yhteyksiä myös tavanomaisille lajeille. Metsät ovat asutuksen lähellä moninaiskäyttöalueita, joilla voi kulkea jokamiehen-oikeuden puitteissa.

Vanhat maa-ainesten ottopaikat on kaavassa osoitettu Isokankaalla virkistysalueeksi ja muuallakin kunnostettavaksi, mikä parantaa ympäristön laatua ja jopa turvallisuutta. Ottoalueet ovat paikoitellen jyrkkäreunaisia. (+).

Toisaalta lisääntyvä asukasmäärä kuluttaa luonnonympäristöä, virkistysalueita ja polkuja, sekä aiheuttaa lisää liikennettä (yksityisautot) alueelle (-). Koska työpaikat ovat pääosin kunnan ulkopuolella, tämä aiheuttaa pendelöintiä erityisesti Oulun suuntaan (-).

Negatiivinen vaikutus on myös, että asutettavien metsäselänteiden välisten suoalueiden ja muiden luontokohteiden luonnonmukaisuus kärsii rakentamisen, kuivatustoimien ja lisääntyneen liikkumisen myötä (+). Useimmat suoalueet ovat kuitenkin jo pääosin ojitettuja – eivät luonnontilaisia.

Uutta rakentamista ei pääsääntöisesti ole osoitettu luonnon moninaisuuden kannalta tärkeille alueille (+). Kalkkialueilla asuminen on osittain jo sijoittunut arvokkaalle alueelle, ja niiden

vähäinen laajentaminen tai pihapiirien laajentaminen saattaa uhata luontoarvoja (-). Kokonaisuutena katsoen kaavoitustyön yhteydessä on kuitenkin saatu lisää arvokasta tietoa ja tarpeen mukaan mm. täydennetty ja laajennettu suojelualueita. Luontoarvot säilynevät yleiskaavan myötä paremmin kuin tilanteessa, jossa yleiskaavaa ei olisi laadittu. (+).

Valtaosa yhdyskuntarakenteen laajennusalueista sijoittuu olemassa olevan rakenteen läheisyyteen mikä säästää luonnonmukaisia alueita (+). Tosin laajennusalueet ovat laajoja, joten rakentamisen vaiheistus olevaa rakennetta laajentaen ja kunnan maanhankinta ovat tärkeitä välineitä, jotta toteuttaminen tapahtuisi järjestelmällisesti ja luontoa säästäen (?). Suunnittelutarveratkaisujen kautta M-alueille mahdollisesti tuleva rakentaminen muuttaa ja kuluttaa jonkin verran metsäluontoa ja saattaa vaikuttaa luonnonvarojen käyttöön (-).

Vesistöjä uhkaa viemäröimätön asutus, peltojen ja metsien lannoitus, sekä uudisojitus tai laaja-alainen maanpinnan muokkaus. Kiimingin vesistöaluetta koskevassa kaavamerkinnässä (av) edellytetään viimemainituilta maisematyölupaa ja vaikutusten arviointia, mikä pitänee vesistön tilan hyvänä (+). Kiihinkijoen erityisluonteen vuoksi mahdolliset vahingot ovat vaikutukseltaan suuria. Loma-asumiselle on kaavassa suositeltu kuivakäymälää tai kompostoivaa käymälää, eikä paineellista vettä tai vesivessaa saa rakentaa, ellei rakennusta liitetä viemäriin (+). Uudet jätevesimääräykset ovat tiukentuneet, joten luultavaa on, että vesistövaikutukset alkavat muutenkin lieventyä. Jäälin Isokankaan mahdollisen matkailupalvelualueen toteuttaminen edellyttää kaavamerkinnän mukaan liittymistä yleiseen viemäriin, joten se ei uhanne uimiseen käytetyn tekojärven veden laatua (0?).

## **Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö**

Kaava antaa mahdollisuudet rakennetun ympäristön eheyttämiseen kirkonkylän keskustassa ja Jäälissä (+). Jäälin kauppakeskuksen laajentaminen edellyttää urheilukentän siirtoa alueen eteläosaan, ilmeisesti lähelle uutta rakennettua yläastetta.

Kaavamääräyksissä ja merkinnöissä on otettu huomioon tulvasuojelu. Uusia asuinalueita ei ole osoitettu tulvauhan alaisille alueille, tai melualueille (+). Vanhan yleiskaavan mukaisia tai osittain rakennettuja alueita ulottuu myös tulvauhan alaisille alueille (-).

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella asuinpienalojen rakentaminen voidaan kaavan mukaan sallia erityisistä syistä ja kaavamerkinnässä esitetyt ehdot täyttäen. Tulevaisuus näyttää pysyväksi hajarakentaminen niin vähäisenä, että se ei aiheuta ongelmia kunnan taloudelle, palveluiden tarjoamiselle tai asukkaille (? -). Suunnittelutarveratkaisujen perusteista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lisäksi erillisessä kaavamääräyksessä on todettu, että kaikessa rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon perustamisolosuhteet, ja että niiden selvittäminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus. Nämä seikat estänevät rakentamisen tarkoitukseen sopimattomille paikoille (?).

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä suojellaan esittämällä valtakunnalliset, maakunnalliset ja muut (paikallisesti arvokkaat) kohteet sekä aluekokonaisuudet kaavakartalla (+). Lisäksi on annettu yleisohjeita korjaustoimenpiteistä ja todettu purkamisen edellyttävän lupaa. Nämä seikat turvannevat kohteiden säilymisen (+).

### **4.33 Sosiaaliset vaikutukset**

#### **Elinympäristön laatu**

Kunnan palvelutarjonta ja kehitys turvataan varaamalla palveluille myös kokonaan uusia alueita. Koulupalvelut ovat uusilla alueilla erityisen tärkeitä. Kaupallisille palveluille on varattu lisää tilaa kirkonkylän ja Jäälin keskustoissa C-alueilla. (+).

Kevyen liikenteen yhteyksiä lisätään ja turvallisuutta parannetaan (+). Kaavalla osoitetut hyvät kevytliikennedytykset vähentävät henkilöauton käyttöä lyhyillä asiointimatkoilla (+).

Uusia asuinalueita ei ole osoitettu liikennemelualueille eikä tulva-alueille (0).

Asuin ympäristön laadun ja toimivuuden turvaamiseksi kaavamääräyksissä on edellytetty asuin-alueiden tarkempaa suunnittelua siten, että ne sisältävät sisäiset puistot ja kulkuyhteydet sekä alueelliset palveluasumisyksiköt ja muut lähipalvelut (+). Yleiskaavan toteuttaminen vaatii asemakaavoitusta, joten toteutuvan ympäristön hyvää laatua ei pysty takaamaan pelkästään yleiskaavan ohjauksella (?).

### **Virkistäytyminen**

Viihtyisyyden ja lähivirkistysreittien turvaamiseksi on uusille alueille osoitettu sisäisiä viher-yhteyksiä ja AP-aluemerkinnöissä on edellytetty yhteyksien järjestämistä (+). Tulva-alueet on keskustan asemakaava-alueen tuntumassa hyödynnetty virkistysalueina (+). Ulkoilureitteinä käytetään paljolti olevia metsäteitä, polkuja ja vähäliikenteisiä liityntäteitä (+). Polut ja tiet ovat yleensä syntyneet luontevan näköisesti helppokulkuihin kohtaan. Metsäteiden ja polkujen ympäristö on jo nyt 'valmista' ulkoiluympäristöä. Luonnolliset pintavesiuomat ja valtaojat on otettu huomioon ja niiden ympäristöön on mahdollisuuksien mukaan varattu vihervyöhykettä (+).

### **Muut sosiaaliset vaikutukset**

Sosiaaliset vaikutukset liittyvät moniin eri tekijöihin. Muun muassa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten parantaminen ja palvelujen turvaaminen asutuksen painopistealueilla lisää huomattavasti eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia ja liikkumisen tasa-arvoisuutta (+). Palvelujen tarpeesta on kaavoitustyön yhteydessä tehty laskelmia, mikä on erittäin myönteistä sosiaalisten vaikutusten kannalta, kun palvelurakentamiseen voidaan varautua. Kirkonkylän keskusta-alueelle (C, C-1) tulee lisää kerrostaloja, mikä asumismuotona sopii erityisesti vanhemmalle väelle.

Kunnan kaupallisia palveluita on tarkasteltu kokonaisuutena sekä kunnan yleiseen kehittämiseen liittyen, että Välikylän yrityspuiston asemakaavoituksen yhteydessä. Yleiskaava tarjoaa riittävästi keskustatoimintojen alueita palveluiden kehittämiseen (+). Välikylään kaavaillun kauppapinta-alan ja kaupan suuryksiköiden johdosta on katsottu tarpeelliseksi päivittää koko Oulun seutua koskeva kauppapaikkaselvitys. Selvitys on valmistunut syksyllä 2010, eikä se ole ristiriidassa laadittavan yleiskaavan kanssa (0).

## 4.4 Kaavan toteuttaminen

Tämän strategisluonteisen yleiskaavan toteuttaminen edellyttää monilla alueilla myöhempää asemakaavoitusta tai tarkempaa kyläkaavamaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavalla tarkennetaan tällöin myös aluerajauksia yleiskaavan 1:20 000 mittakaavasta asemakaavan 1:2000 mittakaavaan.

Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee ennen asemakaavan laatimista selvittää tarkemmin maaperäolosuhteet, kuivatus ja ylijäämämassojen sijoituspaikat, esimerkiksi kaavarunkotasoisella suunnittelulla. Erityisen tärkeää tämä on Kolamäen alueella, jossa maasto on pienipiirteistä – kumpareita ja niiden välisiä suoalueita.

Kunnan kaavoitusohjelmassa ja päätöksenteossa määritellään tarkemmin alueiden käyttöönottojärjestys, joka riippuu ratkaisevasti myös kunnan maanhankinnan etenemisestä eri alueilla.

Kaavatyön yhteydessä on alustavasti kartoitettu alueiden toteuttamisjärjestystä ja peilattu sitä kunnan asukasluvun oletettuun kasvuun. (Liite 2 Laajentumisalueet ja toteuttamisjärjestys, alustavia ajatuksia).

Uusien asuinalueiden täyttymisen aikataulusta päätettäessä tulee ottaa huomioon, että nykyiset tai suunnitteilla olevat koulu- ja päiväkotitilat eivät kestä nopeaa, merkittävää lasten määrän kasvua. Kaavaa toteutettaessa on tärkeää, että asukkaille pystytään tarjoamaan palvelut oikea-aikaisesti, mikä onnistuu jatkamalla suunnitelmallista yhteistyötä kunnan päättäjien, hallintokuntien ja yksityisten palvelun tarjoajien kanssa.

Yleiskaavan toteuttamiseksi kunnassa tulee laatia asuntotuotanto-ohjelma, jossa asemakaavoitus ja täydennysrakentaminen ohjataan niin, että toteuttaminen tapahtuu kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyen. Asuntotuotanto-ohjelma laaditaan kunnan asettaman väestötavoitteen mukaisesti ja siinä huomioidaan oleva palvelutarjonta sekä pyritään optimoimaan uusien palveluiden rakentamisen ajankohta.

Oulussa 22.2.2011

Kunnanvaltuusto on 28.2.2011 § 5 hyväksynyt vastineiden ja neuvottelujen pohjalta vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia. Selostukseen on muutosten johdosta lisätty Purontien liittymän itäpuolen SL-alueeseen liittyvä indeksimerkintä -1 ja sitä koskevat tiedot.

9.9.2011 tehty yhdyskuntalautakunnan 31.5.2011 § 86 päätöstä vastaavat muutokset selostukseen (Muutokset kaavakartalla Purontien ja valtatie liittymän viereisellä alueella (tila 21:214) sekä Purontien ja Kiiminkijoen välisellä alueella (tila 19:140)).

AIRIX Ympäristö Oy



Kristiina Strömmer, arkkitehti YKS-260



# KIIMINKI

*Keskeiset taajama-alueet  
Osayleiskaava 2020*

*Kasvualuevertailu 24.8.2004*

## KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA KIRKONKYLÄ JA JÄÄLIN POHJOISOSA

### LAAJENTUMISALUEVERTAILU JA ARVIO KUNNALLE AIHEUTUVISTA KUSTANNUKSISTA

Laajentumisalueiden vertailu rakentamista rajoittavien ja edistävien tekijöiden näkökulmasta.

- rakennettavuuden kannalta positiiviset seikat vihreällä
- rakennettavuuden kannalta negatiiviset seikat punaisella, epävarmuustekijät ?
- selvitetävät seikat tai asiat, joilla ei tässä tapauksessa ole isoa vaikutusta mustalla

#### Laajentumisalue 1 Kolamäen laajennus

rakentamiseen soveltuva alue n.40 ha

asukasluku noin 600-1150 (peruskoululaisia 96-184)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<p><b>Maisema, maaperä -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suurin osa alueesta on laaksoa</li> <li>- Maaperästä suurin osa turvetta (Turvekerroksen paksuudesta ei ole kattavaa tietoa. Arvioitu, että yhtiömuotoista rakentamista voi olla alueelle, jossa turvekerroksen paksuus on n. 0,7-1,5 m)</li> </ul> <p><b>Luonnonympäristö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alue kuuluu Kiiminkijoen arvokkaaseen vesistöalueeseen. vaikutus lienee vähäinen, koska joki on yli 1 km etäisyydellä ?</li> <li>- Kasvillisuusselvityksestä ei ilmene erityisrajoitteita.</li> </ul> <p><b>Voimalinjat yms.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei ole</li> </ul> <p><b>Maatilat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei ole</li> </ul> <p><b>Melu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alue rajautuu vt20:een. Melu ei ulotu asuinrakentamiseen kaavaillulle alueelle.</li> </ul> <p><b>Tulva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei ole</li> </ul> <p><b>Teollisuus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei ole</li> </ul>	<p><b>Maanomistus +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alue on suurimmalta osaltaan kunnan omistuksessa.</li> </ul> <p><b>Palvelut +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kirkonkylän ala-aste n. 0.7 – 1.2 km</li> <li>- yläaste n. 0.7 – 1.2 km</li> <li>- lukio n. 0.5 – 1 km</li> <li>- päiväkoti n. 0.1 – 0.5 km</li> <li>- kaupat (3kpl) n. 0.6 – 1.1 km</li> <li>- liikuntapaikat n. 0.5 – 1 km</li> <li>- hiihtolatu n. 0 – 1 km</li> <li>- kirjasto n. 0.5 - 1 km</li> <li>- nuorisotila n. 0.5 - 1 km</li> </ul> <p><b>Kunnallistekniikka +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lähin viemäri linja (ja vesijohto) ulottuvat Kolamäelle, aivan alueen koillisreunaan.</li> </ul> <p><b>Liikenne +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lähin kokoojakatu, Isoahontie, alueen länsireunassa, osa alueesta voidaan ottaa sen kautta käyttöön. Uusi kokoojatie mahdollisesti yhteisenä alueiden 2 ja 3 kanssa. Kaavaillusta suhteellisen suuresta asukasmäärästä johtuen kustannukset kohtuulliset/asukas.</li> <li>- lähin kevytliikenneyhteys rakenteilla Ylikiimintien varressa</li> <li>- lähin nykyinen linja-autoreitti on 0.3 – 0.8 km päässä. Palvelukykyisin linja (8) 0,5-1,5 km päässä. Joukkoliikennepalvelut nykyisillä reiteillä huonohkot.</li> <li>- kirkonkylän ala-asteelle täytyy ylittää seututie</li> <li>- Tutkitaan saadaanko linja-autoreitti uudelle kokoojatielle alueiden 1-3 tuntumaan.</li> </ul>

<b>Alustava arvio kunnan kustannuksista</b>	yhteensä /asukas (1150 as)
Viemärointi- ja vesihuoltokustannukset noin	250.000 € = 217 €/asukas
Katuverkko, kustannukset noin	685.000 € = 596€/asukas
Kevytliikenneväylät koululle noin	26.000 € = 22€/asukas
Koululaiskuljetukset (0-9 luokka n. 16%väestöstä) 0% alueesta	0 € = 0 €/asukas
(kuljetuskustannuksina laskelmissa käytetty vuoden 2002 keskiarvoa, 690€/lapsi/v)	
<b>Yhteensä noin</b>	<b>961.000 € = n.835 €/uusi asukas</b>



## Laajentumisalue 2 Isoahonkangas

rakentamiseen soveltuva alue n. 63 ha

asukasluku noin 600-860 (peruskoululaisia 96-138)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<p><b>Maisema, maaperä</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueesta on n.1/3 laaksoaluetta eli maaperä saattaa olla rakentamiseen huonosti soveltuvaa.</li><li>- <b>Suurin osa alueesta on ylänköä.</b></li></ul>	<p><b>Maanomistus +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunta omistaa maista suurimman osan</li></ul>
<p><b>Luonnonympäristö</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueesta 2/3 kuuluu Kiiminkijoen arvokkaaseen vesistöalueeseen, mutta rajauksen yleispiirteisyydestä johtuen vaikutus lienee vähäinen, koska joki on n. 1.5 kilometrin päässä.</li><li>- Kasvillisuusselvityksestä ei ilmene erityisrajoitteita.</li></ul>	<p><b>Palveluiden saavutettavuus</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>kirkonkylän ala-aste n. 1.5 - 2.5 km</b></li><li>- Ylikylän ala-aste 1,2-2,2 km</li><li>- <b>yläaste n. 1.5 - 2.5 km</b></li><li>- lukio n. 1.5 – 2.5 km</li><li>- päiväkotit n. 0.5 - 1.5 km</li><li>- <b>kaupat (3kpl) n. 1.5 – 2.5 km</b></li><li>- liikuntapaikat n. 1 – 2 km</li><li>- hiihtolatu n. 0 – 1 km</li><li>- kirjasto n. 1- 2 km</li><li>- nuorisotila n. 1- 2 km</li></ul>
<p><b>Voimalinjat yms.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<p><b>Kunnallistekniikka +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lähin <b>viemäri</b> linja kulkee aivan alueen laidassa</li><li>- <b>vesijohto</b> on todennäköisesti samassa kaivannossa viemärin kanssa.</li></ul>
<p><b>Maatilat</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li><li>- Alueella on pieniä peltolaikkuja, joilla tuskin on suurta merkitystä.</li></ul>	<p><b>Liikenne</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uusi kokoojatie mahdollisesti yhteisenä alueiden 2 ja 3 kanssa Isoahonkankaantien kautta. Kaavaillusta suhteellisen suuresta asukasmäärästä johtuen kustannukset kohtuulliset/asukas.</li><li>- <b>lähimmät kevytliikenneväylät ovat n.1 km päässä, valtatie ja Ylikiimingintien varressa päiväkotiin pääsee ylittämällä kokoojaväylä</b></li><li>- <b>kirkonkylän ala-asteelle täytyy ylittää seututie</b></li><li>- Ylikylän kouluun on turvallisempi reitti</li><li>- <b>Lähin nykyinen linja-autoreitti on n. 1-2 km päässä, ei palvele! Lähimmällä reitillä vuorojen määrä vähäinen.</b></li><li>- Tutkitaan mahdollisuudet saada linja-autoreitti uudelle kokoojatielle laajenemisalueiden 1-3 tuntumaan.</li></ul>
<p><b>Melu</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Melulla ei ole vaikutusta, suurin melun lähde vt 20 on n. 1 km päässä.</li></ul>	
<p><b>Tulva</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	
<p><b>Teollisuus</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole, lähin teollisuusalue on n. 1km päässä (Honkimaa)</li></ul>	

<b>Alustava arvio kunnan kustannuksista</b>	yhteensä /asukas (860 as)
Viemärointi- ja vesihuoltokustannukset noin	720.000 € = 837 €/asukas
Katuverkko, kustannukset noin	905.000 € = 1052 €/asukas
Kevytliikenneväylät koululle noin	260.000 € = 302 €/asukas
Koululaiskuljetukset (0-9 luokat) n.10% alueesta, 10-14 lasta	7000-9700 €/v = n.11 €/asukas/v
(0-9 luokka=16% ja 0-3 luokka=5% väestöstä) 10 vuodessa n.70000-97000 €=	n.113€/asukas/10v.
<b>Yhteensä noin</b>	<b>1.982.000€ = n. 2305 €/uusi asukas</b>

## Laajentumisalue 3 Kaista-aho

rakentamiseen soveltuva alue n. 39 ha  
asukasluku noin 460-550 (peruskoululaisia 74-88)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<b>Maisema, maaperä</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Suurin osa alueesta on ylänköä ja maaperältään rakentamiseen hyvin sopivaa</li></ul>	<b>Maanomistus -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunta omistaa alueesta kapean suikaleen.</li><li>- Suurin osa yksityisten maata, sirpaleinen maanomistus</li></ul>
<b>Luonnonympäristö</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alue kuuluu Kiiminkijoen arvokkaaseen vesistöalueeseen. Vaikutus lienee vähäinen, koska joki on noin 600m – 1500m päässä. ?</li><li>- Kasvillisuusselvityksestä ei ilmene erityisrajoitteita.</li></ul>	<b>Palvelut +</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ylikylän ala-aste n. 0.2 - 1 km</li><li>- yläaste n. 1 - 2 km</li><li>- lukio n. 1.5 – 2 km</li><li>- päiväkoti n. 0.1 – 0.8 km</li><li>- kaupat (3kpl) n. 1.5 – 2 km</li><li>- liikuntapaikat n. 1.5 – 2 km</li><li>- hiihtolatu n. 0 – 1 km</li><li>- kirjasto n. 1- 2.2 km</li><li>- nuorisotila n. 1.5- 2.5 km</li></ul>
<b>Voimalinjat yms.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<b>Kunnallistekniikka +</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- lähin viemärilinja (ja vesijohto) kulkee alueen itälaidalla. Alue melko edullisesti käyttöön otettavissa.</li></ul>
<b>Maatilat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<b>Liikenne +</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- osa alueesta on liitettävissä Korkeaojantien kautta. Uusi kokoojatie mahdollisesti yhteisenä alueiden 1 ja 3 kanssa. Kaavaillusta suhteellisen suuresta asukasmäärästä johtuen kustannukset kohtuulliset/asukas.</li><li>- Ylikiimingintien varteen on tekeillä kevytliikenneväylä, myös keskustaan pääsee kv-reittiä pitkin.</li><li>- Lähin nykyinen linja-autoreitti on 0.4 - 1km päässä. Lähimmällä reitillä vuorojen määrä vähäinen. Ei palvele!</li><li>- Tutkitaan mahdollisuudet saada linja-autoreitti uudelle kokoojatielle laajenemisalueiden 1-3 tuntumaan.</li></ul>
<b>Melu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	
<b>Tulva</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	
<b>Teollisuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	

<b>Alustava arvio kunnan kustannuksista</b>	yhteensä /asukas (550 as)
Viemärointi- ja vesihuoltokustannukset noin	350.000 € = 636 €/asukas
Katuverkko, kustannukset noin	492.000 € = 895 €/asukas
Kevytliikenneväylät koululle noin	130.000 € = 236 €/asukas
Koululaiskuljetukset (0-9 luokka 16%väestöstä) 0% alueesta	0 € = 0 €/asukas
<b>Yhteensä noin</b>	<b>972.000 € = n. 1767 €/uusi asukas</b>

## Laajentumisalue 4 Honkimäki-Hakomäki rakentamiseen soveltuva alue n.18 ha

asukasluku noin 0 – 170 (peruskoululaisia 0-27)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<b>Maisema, maaperä</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Suurin osa alueesta on laki- ja rinnealuetta.</li></ul>	<b>Maanomistus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueesta n. 1/3 on kunnan omistuksessa.</li></ul>
<b>Luonnonympäristö</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alue kuuluu Kiiminkijoen arvokkaaseen vesistöalueeseen, joki noin 0 – 1km. ? Kasvillisuusselvityksen mukaan alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja.</li></ul>	<b>Palvelut + koulut -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- kirkonkylän ala-aste n. 2 – 2.5 km</li><li>- yläaste n. 2.2 – 2.8 km</li><li>- käytännössä 1-3 luokkalaiset joutuu kuljetta- maan ellei Honkimaan päiväkotiiin mahdu korttelikoulua.</li><li>- lukio n. 1.2 – 1.8 km</li><li>- päiväkotii n. 0.4 – 1.1 km</li><li>- kaupat (3kpl) n. 1.5 – 2.3 km</li><li>- liikuntapaikat n. 0.4 – 1.3 km</li><li>- hiihtolatu n. 0 km (alueen keskellä)</li><li>- kirjasto n. 1.3 - 2 km</li><li>- nuorisotila n. 0.5 – 1.5 km</li><li>- seurakunnan palvelut lähellä</li></ul>
<b>Virkistystarpeet</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- alueella hiihtoladut, virkistäytymiseen tulee jatkossakin varata riittävästi tilaa, koska mm. koulut lähellä</li></ul>	<b>Kunnallistekniikka</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- siirtoviemäri linja kulkee alueen eteläosan kautta</li><li>- viemärointiin tarvitaan pumppaamo</li><li>- vesijohto on n. 500 m päässä</li><li>- ei erityisen edullinen alue</li></ul>
<b>Voimalinjat yms.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueen eteläpuolella kulkee 110 kV linja ja varaus toiselle 110 kV linjalle.</li></ul>	<b>Liikenne</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- alue voi liittyä muuhun rakenteeseen, joko Honkimaantien tai Haukiputaantien kautta.</li><li>- vaarana, että kokoojatiestä tulee läpiajajoyhteys</li><li>- lähin kevytliikenneyhteys on Teollisuustien varressa, jota kautta pääsee esim. keskustaan.</li><li>- lähin nykyinen linja-autoreitti on 0 – 0,8 km päässä. Palvelukykyisin linja (8) 0,5-1,5 km päässä. Joukkoliikennepalvelut nykyisillä reiteillä huonohkot. Ei kovin luontevasti yhdisty kaavailuihin tulevista linja-autoreiteistä.</li></ul>
<b>Maatilat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	
<b>Melu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alue rajautuu pohjoisessa Haukiputaantiehen (mt 848), melu ei ulottune merkittävästi asumiseen kaavailulle osalle.</li></ul>	
<b>Tulva</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tulva- aluetta jonkin verran joen rannassa, ei asumiseen käytettävän alueen lähellä. ?</li></ul>	
<b>Teollisuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	

<b>Alustava arvio kunnan kustannuksista</b>	
Viemärointi- ja vesihuoltokustannukset noin	yhteensä /asukas (170 as)
Katuverkko, kustannukset noin	230.000 € = 1.353 €/asukas
Kevytliikenneväylät koululle noin	330.000 € = 1.941 €/asukas
Koululaiskuljetukset (3v. 5%väestöstä) 100% alueesta, 9 lasta	195.000 € = 1.147 €/asukas
Kymmenessä vuodessa	6200 € = 36.5 €/asukas/v
<b>Yhteensä noin</b>	62000 € = 365 €/asukas/10v
	<b>817.000 € = n. 4806 €/uusi asukas</b>

**Laajentumisalue 5 Kortekangas Jäälissä rakentamiseen soveltuva alue n.63 ha**  
**asukasluku noin 530 (peruskoululaisia 85)**

<p><b>Rajoittavat tekijät</b></p> <p><b>Maisema, maaperä</b>          - Alueesta noin ½ on laaksoa</p> <p><b>Luonnonympäristö</b>          - Ei erityisiä luonnonarvoja.</p> <p><b>Voimalinjat yms.</b>          - Alueen itärajalla kulkee 2 kpl 400 kV:n voimalinjaa.</p> <p><b>Maatilat</b>          - Ei ole</p> <p><b>Melu</b>          - Alue rajautuu vt 20:een, melu ei ulottune merkittävästi asumiseen kaavaillulle osalle.          - Valtatien kehittämissuunnitelman yhteydessä tullaan laatimaan maastomalliin perustuva meluselvitys</p> <p><b>Tulva</b>          - Ei ole</p> <p><b>Teollisuus</b>          - Ei ole</p>	<p><b>Edistävät tekijät</b></p> <p><b>Maanomistus +</b>          - Kunta omistaa alueesta noin puolet. Maata on hankittu hiljattain lisää.</p> <p><b>Palvelut -</b>          - Jäälän ala-aste n. 1.5 – 2.5 km etäisyydellä          - nykyinen yläaste n. 3.5 – 4.8 km etäisyydellä          - lukio n. 3.3 – 4.6 km          - päiväkoti n. 1.5 – 2.5 km          - kaupat 3 kpl n. 4 - 3,5 km, 2 kpl n. 1.5 – 2.5 km          - liikuntapaikat n. 1 – 2 km          - hiihtolatu n. 0,5 km          - kirjasto n. 1.5 – 2.5 km          - nuorisotila n. 1.5 - 3 km (2 kpl)</p> <p><b>Kunnallistekniikka</b>          - lähin <b>viemärilinja</b> on Kuusamontien varressa          - <b>vesijohto</b> on Jäälänjärven rannassa.</p> <p><b>Liikenne</b>          - Alue on liikenteellisesti suhteellisen hyvin tavoitettavissa, Koitelintie kulkee alueen halki, käytännössä se on rakennettava uudestaan asfaltoiduksi kokoojatieksi. Tarvinnee uuden eritasoliittymän valtatielle.          - Kevytliikenneyhteys kulkee nyt Jäälän keskustaan kulkee osittain olevaa katua, jossa runsaasti ajoneuvoliikennettä. Tilanne helpottuu kun/jos valtatie tehdään ohitustienä, tavoitetilanteessa Huvilatie jää kevyelle liikenteelle ja tonteille ajoon, muu ajoneuvoliikenne siirtyy nykyiselle valtatielle.          - Kevyen liikenteen yhteys keskustaan on Kuusamontien varressa          - lähimmät nykyiset linja-autoreitit ovat 0,3 – 1 km päässä valtatie varressa, nykyisellä tieverkolla alueen kautta tuskin uusia linja-autoreittejä tulee ja käytännössä matka pysäkillä on 0,5-1,5 km, koska valtatiellä pysäkit ovat harvemmassa. Valtatien uusien liittymäratkaisujen myötä linja-autoreitti voidaan kierrättää Kortekankaan kautta.</p>
--	--

<b>Alustava arvio kunnan kustannuksista</b>	yhteensä /asukas (530 as)
Viemärointi- ja vesihuoltokustannukset noin	600.000 € = 1.132 €/asukas
Katuverkko, kustannukset noin	794.000 € = 1.498 €/asukas
Kevytliikenneväylät koululle (rakennetaanko alue ennen ohitustietä?)	195.000 € = 368€/asukas
Koululaiskuljetukset (3 v. 5% väestöstä 50% alueesta,=ala-aste n.13 lasta) Kymmenessä vuodessa	9000€= 17 €/asukas 90.000 € = 170 €/asukas/10v
(yläaste 3 v. 5% väestöstä 100% alueesta= n.26 lasta, kunnes Jäälän ya valmis)	(18.000 €/v)= (34 €/as./v)
<b>Yhteensä noin (oletus, Jäälän ya toteutetaan ennen aluetta)</b>	<b>1.679.000€ = n. 3168 €/uusi asukas</b>

# Alustavia ajatuksia muista kehitettävistä alueista

## A Kirkonkylän keskusta-alue

asukasluvun lisäys n.540-640 (peruskoululaisia 86-102)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<p><b>Maisema, maaperä</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vaatii keskustamaista rakentamista. Rakennettaessa saadaan samalla kuntakeskusta esille. Imagoarvot</li></ul>	<p><b>Maanomistus +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunta omistaa keskeisiä alueita</li></ul>
<p><b>Luonnonympäristö</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei erityisiä luonnonarvoja keskustakortteleissa. <b>Kiiminkijoki rantoineen on Natura-alueita.</b></li></ul>	<p><b>Palvelut +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keskustan palvelut lähellä</li></ul>
<p><b>Voimalinjat ja sähkölinjat yms.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sähkölinjat kaapeloitu</li><li>- Ei voimalinjoja</li></ul>	<p><b>Kunnallistekniikka +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- On</li></ul>
<p><b>Maatilat</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<p><b>Liikenne +</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keskustan liikenne- ja linja-autoyhteydet</li><li>- Keskustan kevytliikenneväylät</li></ul>
<p><b>Melu -</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Alue rajautuu osittain vt 20:een.</b></li><li>- Keskustarakentamisessa voi käyttää ääntä eristäviä rakenteita, lasitettuja parvekkeita ja suojata pihatilaa melulta rakennuksilla</li></ul>	<p><b>Muita näkökohtia</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Halukkaita rakentajia / rakennuttajia varmasti löytyy</li><li>- Keskustassa on myös työpaikkoja asukkaille</li><li>- <b>Tulva-alueita rannan tuntumassa voidaan käyttää ydinviheralueina.</b></li></ul>
<p><b>Tulva</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ydinkeskustassa ei ole tulvia. <b>Rannempana on painanteita – vanhoja tulva- ja suistouomia, joita ei voi käyttää rakentamiseen.</b></li></ul>	
<p><b>Teollisuus</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	

### Arviota kunnan kustannuksista ei ole laskettu, lienevät erittäin kohtuulliset

Viemäröinti- ja vesihuolto pääosin valmiina. Katuverkko; kokoojakadut pääosin olemassa, tonttikatuja ja jalkakäytäviä joudutaan rakentamaan

Koululaiskuljetukset (3-9 vuotta 16%väestöstä) 0% alueesta

**Yhteensä noin**

0 € = 0 €/asukas

€ = n. €/uusi asukas

# Alustavia ajatuksia muista kehitettävistä alueista

## B Jäälinjärven koillispuoli / Peukaloinen

asukasluvun lisäys noin 75, (peruskoululaisia 12)

Rajoittavat tekijät	Edistävät tekijät
<b>Maisema, maaperä</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Järvinäkymät otettava huomioon</li></ul>	<b>Maanomistus -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunta ei omista maata kapeaa viherkaistaa lukuun ottamatta</li></ul>
<b>Luonnonympäristö</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei erityisiä luonnonarvoja tiedossa.</li></ul>	<b>Palvelut -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Palvelut kaukana, palvelut haettava henkilöautolla</li><li>- Ala-aste yli 3 km etäisyydellä, teitä pitkin 3,5 km. Jos uusi silta rakennetaan, matka n.1,5-2 km</li><li>- Nykyinen yläaste yli 5 km etäisyydellä</li></ul>
<b>Voimalinjat.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alueen itärajalla kulkee 2 kpl 400 kV:n voimalinjaa.</li></ul>	<b>Kunnallistekniikka -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li><li>- Vesijohto osalla alueesta</li></ul>
<b>Maatilat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<b>Liikenne -</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Liikenneyhteydet Jäälinjärven kiertäen joko etelä- tai pohjoispuolelta, olevien asuinalueiden läpi. (etelävaihtoehto tarvitsee uuden tien, pohjoispuolella tie tulisi parantaa)</li><li>- Kevyt liikenne osittain kylätiellä</li><li>- Kevyen liikenteen silta on mahdollista rakentaa, mutta aiheuttaa muihin alueisiin verrattuna merkittäviä kustannuksia (Silta n. 644.000€).</li><li>- Jäälinjärven kiertävä ulkoilureitti on hyvä ajatus kaikkien jääliläisten kannalta, palvelee myös koillisrantaa. Jos reitti on kevytliikenneväylä, se tarvitsee talvikunnossapidon ja valaistuksen.</li></ul>
<b>Melu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	<b>Muita näkökohtia</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Halukkaita rakentajia varmasti löytyy</li><li>- Virkistysmaastot ja järvi lähellä</li><li>- Pieni alue, esim. kevytliikennesiltakustannukset uutta asukasta tai oppilasta kohti suhteellisen korkeat.</li><li>- Löytyykö yhteisiä ranta-alueita uusille asukkaille?</li></ul>
<b>Tulva</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	
<b>Teollisuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ei ole</li></ul>	

Alustava arvio kunnan kustannuksista	yhteensä /asukas (75 as)
Viemäröinti- ja vesihuoltokustannukset noin	360.000 € = 5.200 €/asukas
Katuverkko, kustannukset (vain tonttikatujen täydentäminen)	n. 62.000 € = 907 €/asukas
Kevytliikenneväylät koululle siltakustannuksissa n. 45.000€, järven kiertävänä reittinä 160.000€	8300 € = 111 €/asukas
Koululaiskuljetukset (0-9 luokka 16%väestöstä=n.12 lasta) Kymmenessä vuodessa noin	83.000 € = 1107 €/asukas/10v
Vaihtoehtoisesti uusi kevyen liikenteen silta ja reitti yli järven	690.000 € = 9200 €/asukas
<b>Yhteensä noin</b> (Jäälän ja toteutetaan ja silta rakennetaan ennen aluetta)	<b>1.112.000 € = 14.830 €/uusi asukas</b>
(Jäälän ja toteutetaan ennen aluetta, koululaiset kuljetetaan 10v, järven kiertävä kv-reitti)	<b>665.000 € = 8.870 €/uusi asukas</b>
<b>Selkeästi kallein alue, sekä kevytliikennesiltavaihtoehdolla, että koululaiskuljetuksilla laskettuna! Nelihenkinen perhe maksaa kunnalle n. 35.500-59.320 € = n. 213.000 - 355.000 vanhaa markkaa</b>	
Aiempiin laskelmiin verrattuna jätetty pois kokoojien parantaminen ja järven kiertävä kv-reitti laskettu lyhyempänä!	

## Laajentumisalueiden hyviä ja huonoja puolia

### Alue 1 Kolamäen laajennus

asukkaita noin 600-1150 (peruskoululaisia 96-184)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- palvelut lähellä, lisää palveluita tulee keskustaan</li><li>- kunnallistekniikka lähellä, halvin alue kunnalle toteuttaa</li><li>- kunta omistaa suurimman osan maista</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maaperästä suurin osa turvetta. Turvekerroksen paksuudesta ei ole kattavaa tietoa. Arvioitu, että yhtiömuotoista rakentamista voi olla alueelle, jossa turvekerroksen paksuus on 0,7-1,5 m</li></ul>

### Alue 2 Isoahonkankaan laajennus

asukkaita noin 600-860 (peruskoululaisia 96-138)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- maaperä suurelta osin moreenia</li><li>- palvelut suhteellisen lähellä, kolmanneksi halvin alue kunnalle toteuttaa</li><li>- kunnallistekniikka lähellä</li><li>- kunta omistaa merkittävän osan maista</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keskustan lähellä olevista alueista kauimpana</li></ul>

### Alue 3 Kaista-ahon laajennus

asukkaita noin 460-550 (peruskoululaisia 74-88)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- maaperä suurelta osin moreenia</li><li>- palvelut suhteellisen lähellä</li><li>- kunnallistekniikka lähellä, toiseksi halvin alue kunnalle toteuttaa, mutta tontinmyyntituloja ei ole koska alue pääosin yksityisten maata</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- vähän kunnan omistamaa maata</li><li>- melko kaukana keskustan palveluista</li></ul>

### Alue 4 Honkimäki - Hakomäki

asukkaita noin 0 – 170 (peruskoululaisia 0-27)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- maaperä suurelta osin moreenia</li><li>- kunnallistekniikka lähellä</li><li>- lähellä jokea</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ala-asteelle matkaa yli 2 km, teitä pitkin mitaten osa koululaisista kuljetettava</li><li>- melko vähän kunnan omistamaa maata</li><li>- jos toteutetaan väljätkönä pientaloalueena, ovat kunnan kustannukset /asukas varsinaisista laajentumisalueista suurimmat</li><li>- liikenneyhteydet Oulun suuntaan, jos Teollisuustieltä ei tule liittymää valtatielle</li><li>- läpiajoa Haukiputaantieltä valtatielle</li></ul>

### Alue 5 Kortekangas Jääli

asukkaita noin 530 (peruskoululaisia 85)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- maaperä osin moreenia ja turvetta. Turvekerroksen paksuus yleensä alle 1 m</li><li>- kunnallistekniikka suhteellisen lähellä, kunnalle neljänneksi halvin alue rakentaa</li><li>- lähellä vesistöä (Jäälinjärvi)</li><li>- Jäälin keskustapalveluita on mahdollista parantaa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kaukana kirkonkylän palveluista</li><li>- suhteellisen kaukana Jäälin keskustan palveluista</li><li>- kevyen liikenteen yhteyksiä pitänee rakentaa Jäälinjärven länsipäähän</li></ul>

## Muiden mahdollisten kehitettävien alueiden hyviä ja huonoja puolia

### A Kirkonkylän keskusta

asukkaita lisää noin 640, (peruskoululaisia 102)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- palvelut lähellä</li><li>- kunnallistekniikka lähellä</li><li>- kunta omistaa maata</li><li>- keskustamaista asumista tarvitaan</li><li>- maaperä ei aseta rajoituksia</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- onko keskustamaisesta asumisesta kysyntää?</li><li>- mahtuvatko oppilaat keskustan kouluun?</li><li>- keskusta-alueet tulee rakentaa korkeatasoisesti, mikä lisää kustannuksia</li></ul>
Voiko keskusta-alueetta edes jättää tiivistämättä? Liittymäratkaisuja on odotettu vuosia, keskeistä aluetta on kaavoittamatta! Asukkaiden määrä riippuu siitä varataanko paljon aluetta yksinomaan palveluille.	

### B Jääli, koillisranta, 'Peukaloinen'

asukkaita lisää noin 75, (peruskoululaisia 12)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- maaperä sopii rakentamiseen</li><li>- lähellä vesistöä (Jäälinjärvi)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kallis alue kaukana palveluista</li><li>- ala-asteelle ja palveluihin matkaa n. 3-3,5 km, joko koululaiskuljetukset tai silta yli Jäälinjärven</li><li>- kaukana kirkonkylän palveluista</li><li>- kunnallistekniikka kaukana</li><li>- kevyen liikenteen yhteyksiä pitänee rakentaa, kevytliikennesilta maksaa n.650.000€</li><li>- ei kunnan maata</li></ul>
Kallein alue kunnan ja veronmaksajien kannalta, n. 8.800-14.800 €/uusi asukas. Kustannuksiin nähden liian vähän asukkaita. Toisaalta on älytöntä tehdä järven taakse isoa ja tiivistä asuinalueita kauas palveluista, vain jotta kustannukset/asukas olisivat alhaisemmat. Metsäalueet kauempana järvestä tuskin houkuttelevat asukkaita. Sillan rakentaminen on merkittävä kustannus. Sitä ei saada kuoletettua järkevässä ajassa. Jääkö reservialueeksi toteutettavaksi kaavan tavoitevuoden jälkeen?	

### C Jääli, järven eteläpuolen alueet

asukkaita lisää noin 225+470 (peruskoululaisia 36+75)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"><li>- kunnallistekniikka lähellä</li><li>- uusi peruskoulun yläaste on joka tapauksessa tulossa alueelle</li><li>- ei liian kaukana Jäälin palveluista (1-2 km)</li><li>- osin pohjavesialuetta ja retkeily- / virkistysaluetta, virkistykselle on jätettävä tilaa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- pääosin yksityisen maata, Laivakangas pääosin ODL:n omistuksessa.</li><li>- kaukana kirkonkylän palveluista</li></ul>
Kemiran ja ODL:n kortteleihin ollaan jo laatimassa asemakaavaa, alue siis toteutuu. Asukasmäärä kortteleissa on arviolta noin 225. Muilla uusilla alueilla laskennallinen asukasmäärä on n. 470 (10as/ha), josta peruskoululaisia 75. Nämä alueet ovat melko lähellä palveluita ja uusi yläaste on tulossa alueen tuntumaan. Tuntuu siltä, että jos Jääliin rakennetaan, niin nämä alueet ovat ensimmäisten joukossa, osittain yhtä aikaa Kortekankaan kanssa. Uusi yläaste palvelisi myös Välikylän uusia alueita (asukkaita arviolta n. 180, josta peruskoululaisia n. 29). Jääliin on myös noin 40 kunnan ja 40 yksityisen tonttia reservinä – mikä tarkoittaa n. 180-190 asukasta. Jos nämä alueet toteutetaan, on Jäälin kasvu erittäin merkittävää (n.1410 asukasta). Riittävätkö palvelut? Toteutuuko kirkonkylän kasvu toivottuna, jos Jääliin rakennetaan näin paljon?	



**D Purontien varsi**

asukkaita lisää noin 125 , (peruskoululaisia 20)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vesihuolto osalla aluetta</li> <li>- kirkonkylän ylä- ja ala-aste suhteellisen lähellä, mutta nykyisellään valtatie joutuu ylittämään koululle mennessä</li> <li>- muut kirkonkylän palvelut ovat kauempana</li> <li>- lähellä valtatie siltaa joukkoliikenneyhteydet olisivat lähellä, mutta tulva-vaaran vuoksi lähimpiä alueita ei voi rakentaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tulva-alueita</li> <li>- ei kunnan maata</li> <li>- osin pirstoutunutta maanomistusta</li> <li>- pääosin kaukana kirkonkylän palveluista</li> <li>- kevyen liikenteen yhteyksiä ja uusi kevytliikennesilta joen yli pitänee rakentaa (vaihtoehtoisesti alikulku valtatie pohjoispuolelle)</li> </ul>
<p>Retkeily- / virkistysaluetarpeet jokirannassa otettava huomioon jatkosuunnittelussa, virkistykselle jätettävä tilaa.</p> <p>Luultavasti Purontien liittymä siirretään joka tapauksessa liikenneturvallisuuden vuoksi valtatie parantamisen yhteydessä.</p> <p>Viemäröinti- ja vesihuoltokustannukset noin 630.000 € = n. 5.040 €/asukas  Kevyen liikenteen silta Kiiminkijoen yli noin 305.000 € = n. 2.440 €/asukas,  lisäksi vähintään puolet ala-asteen koululaisista kuljetettava = n. 3-4 oppilasta  = 2100-2800 €/vuosi, 21.000-28.000 €/10 v = n.225 €/asukas/10 v  <b>Yhteensä noin 963.000€ = n. 7.700€/uusi asukas</b>  <b>Kunnalle kallis alue. Huom! Ei sisällä tiekustannuksia!</b></p>	

**E Vehmaansuontien varsi**

asukkaita lisää noin 136 , (peruskoululaisia 22)

+ Plussaa	- Miinusta
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vesihuolto osalla aluetta</li> <li>- kirkonkylän ylä- ja ala-aste suhteellisen lähellä</li> <li>- muut kirkonkylän palvelut ovat kauempana</li> <li>- lähellä valtatie siltaa joukkoliikenneyhteydet olisivat lähellä, mutta väärällä puolella valtatie. Lisäksi osa lähimmistä alueista tulva-alueita</li> <li>- Yli-lin tien varressa kevyen liikenteen yhteys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tulva-alueita Yli-lin tien länsipuolella</li> <li>- ei kunnan maata lähellä keskustaa</li> <li>- pääosin kaukana kirkonkylän palveluista</li> <li>- kevyen liikenteen yhteyksiä pitänee rakentaa lisää</li> <li>- Keskikylän kalkkialuetta. Osalla alueesta lehtomaista metsää tai uhanalaista kasvillisuutta.</li> </ul>
<p>Retkeily- / virkistysaluetarpeet jokirannassa otettava huomioon jatkosuunnittelussa, virkistykselle jätettävä tilaa.</p> <p>Viemäröinti- ja vesihuoltokustannukset luokkaa 315.000 € = n. 2.316 €/asukas  Noin kolmannes ala-asteen koululaisista kuljetettava = n. 3 oppilasta  = 2100 €/vuosi, 21.000 €/10 v = n.155 €/asukas/10 v  <b>Yhteensä noin 336.000€ = n. 2.470€/uusi asukas</b>  <b>Huom! Ei sisällä tiekustannuksia</b></p>	



# KIIMINKI

*Keskeiset taajama-alueet  
Osayleiskaava 2020*

*Laajentumisalueet ja toteuttamisjärjestys  
alustavia ajatuksia*

## KIIMINKI

KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA  
KIRKONKYLÄ JA JÄÄLIN POHJOISOSA

## LAAJENTUMISALUEET JA TOTEUTTAMISJÄRJESTYS ALUSTAVIA AJATUKSIA

Yleiskaavan laajentumisalue, kehittävä alue, tai yk -alueen ulkopuolelle jäävä alue / toteuttamisjärjestys (1, 2, 3, 4, 5)	Toteuttamis- ajankohta	Alueen asukasluku	Koko Kiimingin as. luku toteuttamisen jälkeen (nyt 11.113)	Vuonna .... lisää ..... asukasta
Rakentamattomien kaavatonttien käyttöönotto, kk ja Jääli - kunnan tontit - yksityisen tontit Yhteensä 64 AO + 37 AR	2004 – 2025	(2,4h/as.), max 986, josta 2010 30%=290as 2015 n. 40%=390 as 2020 n. 50%=490 as 2025 n. 60%= 590 as	1	Vuonna 2010 lisää noin 1415 – 1965 asukasta
Keskustan tiivistäminen / 1a (keskustakorttelit), 2 a (muut lievealueet)	2006 – 2010 2010 - 2015	Yht. noin 640 1a n. 300, 1b n. 340		
ODL ja Kemira Jääli / 1b	2005 - 2008	noin 225	Noin 2.530 – 13.080	
Kolamäki / 1c	2006 - 2010	noin 600-1150		
Isoahonkangas / 2b	2010 - 2015	noin 600-860		Vuonna 2015 lisää noin 1645- 1945 asukasta (yhteensä 3060-3910 asukasta)
Kortekangas Jääli / 3a	2010 - 2018	noin 530 2015 mennessä n 50% = 265 as		
Kaista-aho / 4 a	2012 - 2018	noin 460-550, 2015 men- nessä n 40% =180-220 s	noin 14.170-15.020	
Väläkylä, täydentäminen / 4 b	2010 - 2018	noin 179, 2015 men- nessä n. 50% =90as.		Vuonna 2020 lisää noin 1485-1815 asukasta (yhteensä 4545-5725 asukasta)
Jääli, eteläosa / 5 a	2015 - 2020	noin 470,		
Ylikylän länsiosa / 5 b	2006 - 2020	noin 143, 2015 men- nessä n. 20%=30as		
Ylikylän tarkennusalue / 5 c	2006 - 2020	noin 207, 2015 men- nessä n. 20%=40 as	noin 15.660-16.840	
Honkimäki – Hakomäki / 5 d	- 2025	Varalla, jos maanhankinta onnistuu noin 0 – 170		Vuonna 2025 lisää n. 603 as. (yhteensä 5148-6328 asukasta)
Vehmaansuontien varsi / 5 e	2020 - 2025	noin 136		
Purontien varsi / 5 f	2020 - 2025	noin 123	noin 16.260-17.440	
Jääli, Peukaloinen / 5 g	2020 - 2025	noin 74		

# KIIMINKI

## KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA KIRKONKYLÄ JA JÄÄLIN POHJOISOSA

### LAAJENTUMISALUEIDEN HOUKUTTELEVUUS

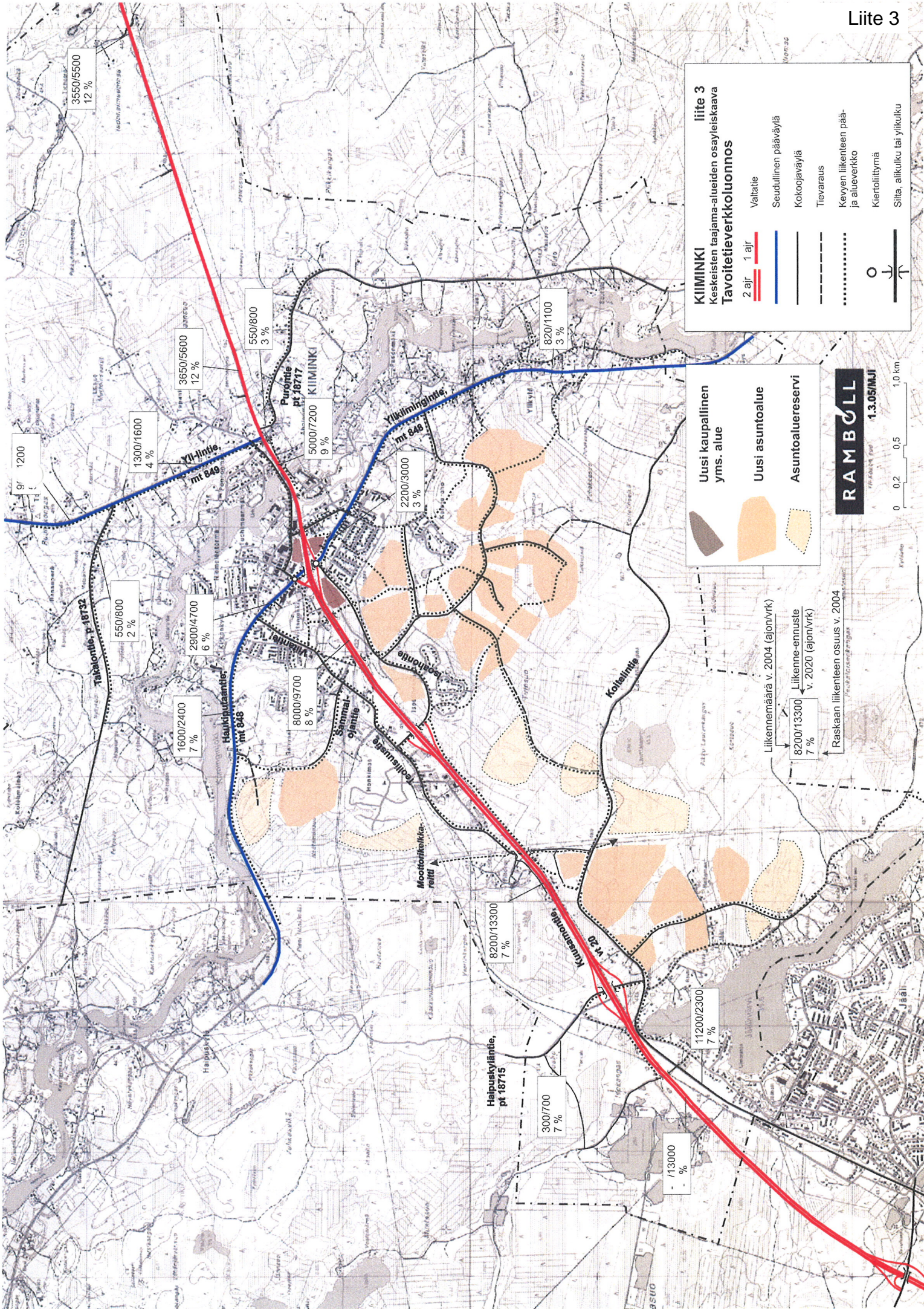
### ALUSTAVIA AJATUKSIA

*Vanhan jutun mukaan kolme tärkeintä tekijää asunnon myynnissä ovat sijainti, sijainti ja sijainti.*

### Asunto- / kiinteistövälittäjien mainosten mukaan houkuttelevia asioita ovat

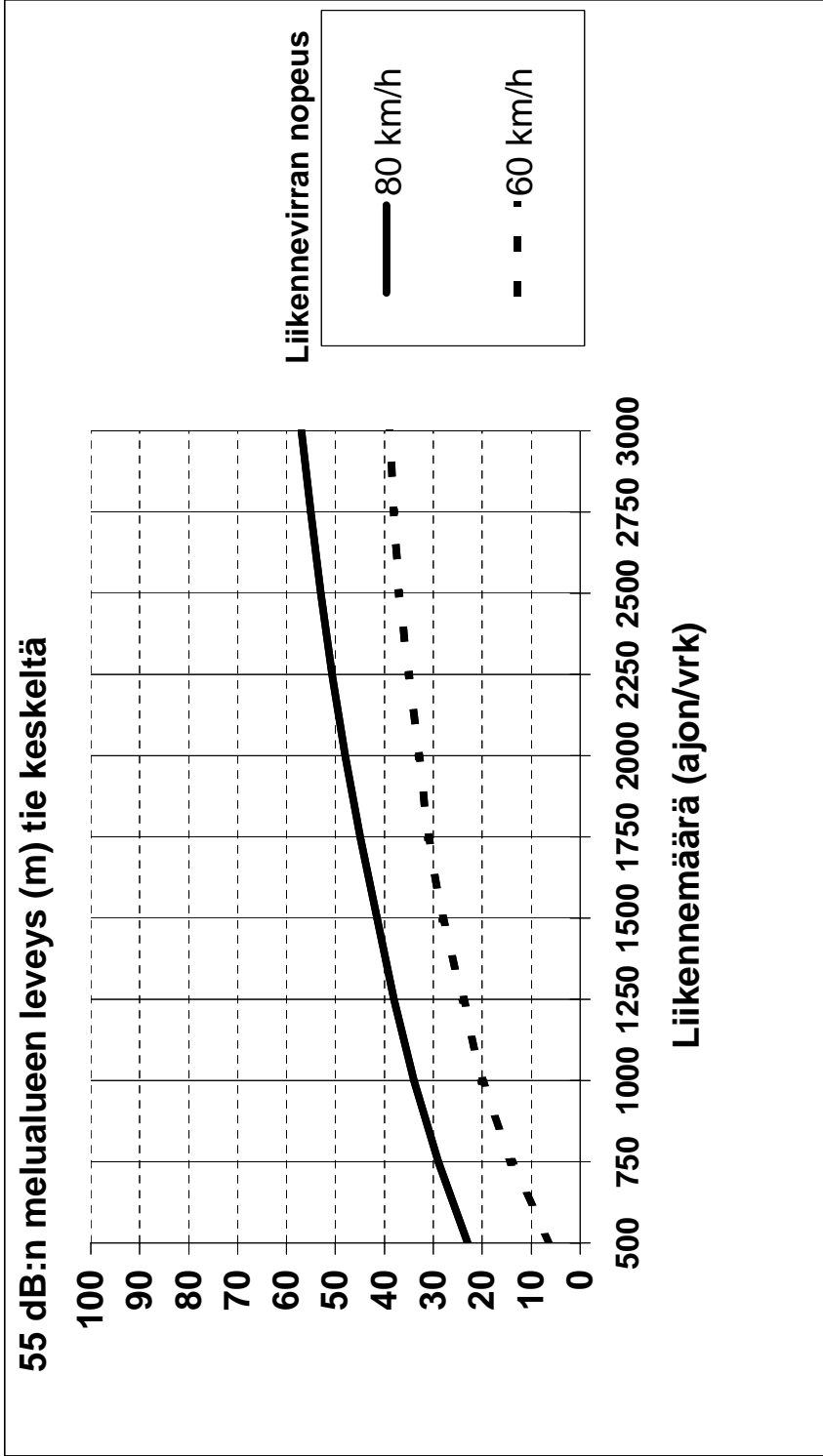
1. Palveluiden läheisyys ++++
  - Koulu
  - kaupat
  - päiväkotit
2. Hyvät liikenneyhteydet (läheisyys, turvallisuus, sujuvuus / nopeus) +++
  - kevytliikenne
  - julkiset kulkuneuvot
  - henkilöautoyhteyden laatu ja kunnossapito
3. Oma ranta ++
4. Hyvät ulkoilumahdollisuudet ++
5. Erityisesti pientaloilla sijainti tien päässä, puistoa vasten, väljyys yleensä +
6. Näkymät +
  - vesistöön
  - metsään







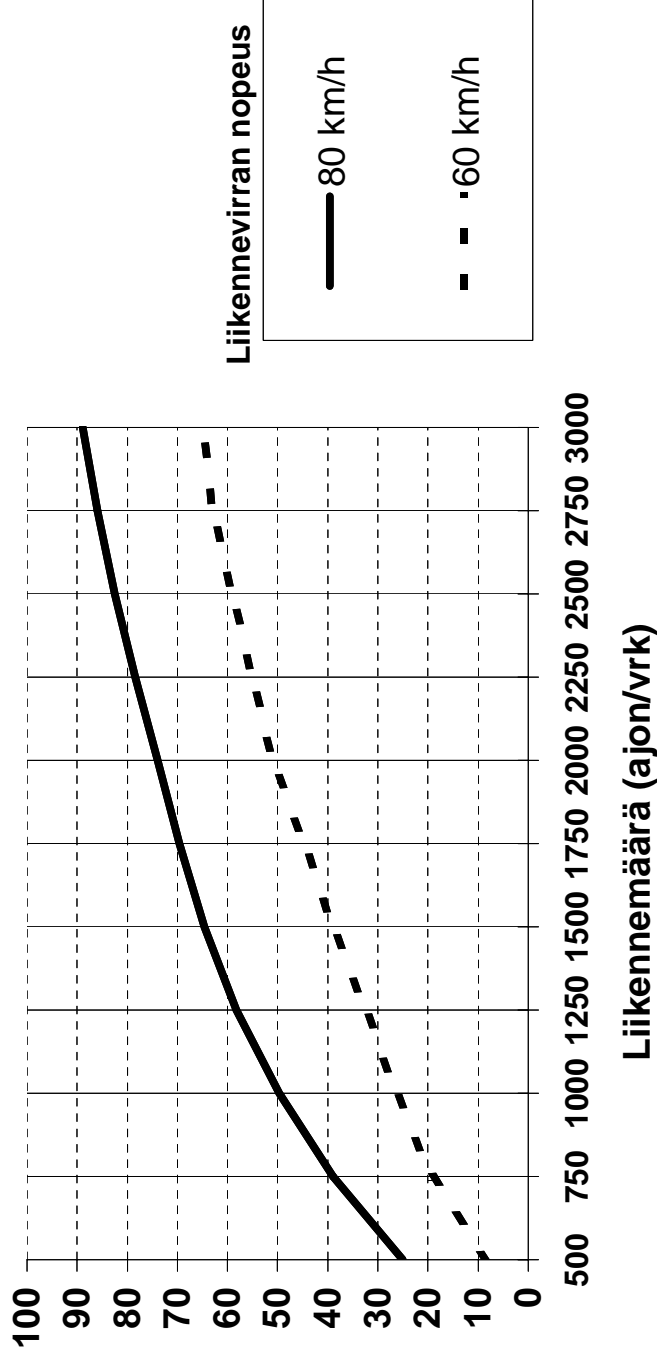




Laskennan oletukset:

- \* tie **1,0 m** maanpinnan yläpuolella
- \* tarkastelupiste 2,0 m maanpinnan yläpuolella
- \* raskaan liikenteen osuus **5 %**
- \* tien taseus vaakasuora

## 55 dB:n melualueen leveys (m) tie keskeltä



### Laskennan oletukset:

- \* tie **2,0 m** maanpinnan yläpuolella
- \* tarkastelupiste 2,0 m maanpinnan yläpuolella
- \* raskaan liikenteen osuus **10 %**
- \* tien tasaus vaakasuora

Periaateleikkaus ehdotuksen lausuntojen johdosta muutetusta Jäälin itäpuolen 400 kV:n voimalinjoista ja uudesta 110 kV:n voimalinjasta kaavakartalla esitetyne suojavyöhykkeineen.

#### Kuulemisvaiheissa annettujen voimayhtiöiden ja Oulun seudun ympäristötoimen lausuntojen huomioon ottaminen

Luonnosvaiheessa **Fingrid Oyj**:llä ei ollut alueella uusia johtohankkeita, eikä yleiskaavaehdotukseen ollut huomautettavaa. Fingridin tavoitteena on lunastaa koko 95 m levyinen voimajohtoalue. Moottorikelkkareitti on johdettu kirkonkylältä etelään (Oulun suuntaan) ja länteen (Haukiputaan suuntaan) olevia voimalinja-akkoja myöten. Pylväseloille ei saa sijoittaa reittejä ja reitit tulee sijoittaa riittävän etäälle pylväistä ja suunnitella niin, että törmäysvaaraa pylväsjalkoihin tai haruksiin ei ole. Tämä tulee ottaa huomioon tarkemmassa reititsuunnittelussa ja reititoimituksessa. Voimajohtoalueet tarkentuvat asemakaavoituksella ja moottorikelkkareittien sijainti reititoimituksella. Olevien voimalinjojen vieren (itäpuolelle) on **Oulun Energian** toimesta ehdotusvaiheen kuulemisessa esitetty vielä yhtä 110 kV:n linjaa.

Fingridin olevien voimalinjojen suoja-alueen kokonaisleveys on yleiskaavaehdotuksessa jo ollut 95 m. Kyseinen suoja-alue turvaa voimayhtiön toiminnan ja esimerkiksi linjojen huoltotoimien suorittamisen. Tämän suoja-alueen ulkopuolelle on ehdotusvaiheen lausunnoista johtuen esitetty ohjeellinen suoja-alue (käytään 400 kV:n voimajohtojen vaikutusten arvioinnissa Oulun seudulla käytettyä etäisyyttä 70 m keskilinjasta). Suoja-alueen perusteena ovat maisemalliset syyt ja muut asuinviivyytykseen liittyvät syyt, koska ei ole tiedossa sellaista tutkimustietoa, jonka perusteella voisi sanoa, että asumisesta voimalinjojen suojavyöhykkeen/rakennusrajoitusalueen lähiympäristössä olisi terveydellistä haittaa asukkaille. Viranomaisneuvottelussa 4.2.2017 todettiin 400 kV:n linjojen aiheuttavan mm. sirisevää ääntä ja sähköistymistä.

Jäälinjärven itäpuolisen voimajohtolinjojen itäpuolelle on ehdotusvaiheen kuulemisen johdosta lisätty uusi **Oulun Energian** esittämä 110 kV linjavaraus Kiimingin kirkonkylän keskustaan menevälle linjalle asti. Uusi linja on vaikuttanut jonkin verran APT ja APRes -alueiden rajauksiin voimalinjojen itäpuolella.

#### Periaateleikkaus etelästä pohjoiseen katsottuna

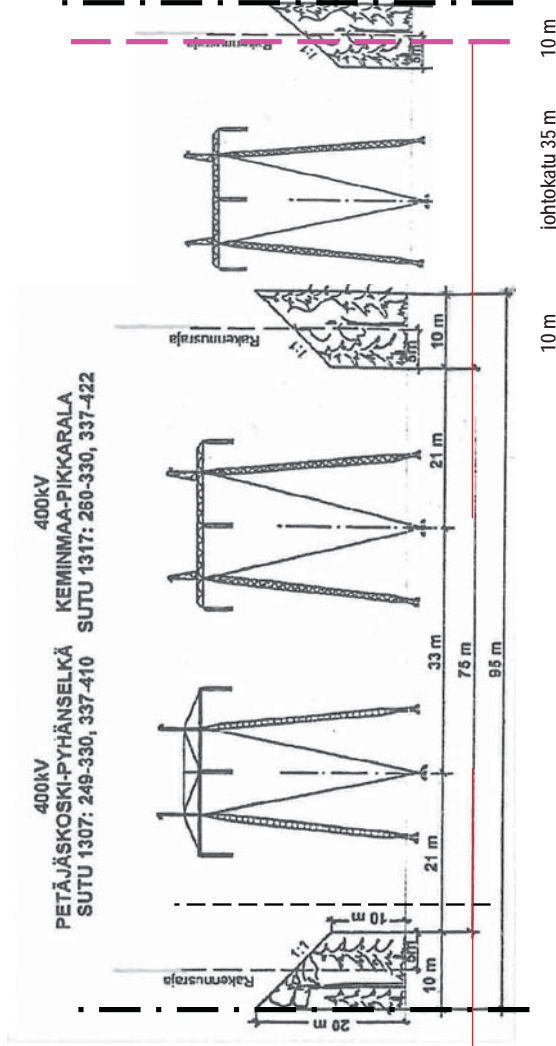
(Huom! Ei mittakaavassa. Linjojen lähelle sijoituvissa rakennushankkeissa tulee voimayhtiöltä ja rakennusvalvonnalta tulee aina pyytää tarkemmat suunnitteluohteet.)

Fingridin olevat johdot

tavoite rakennusrajoitusalueeksi 95 m, jonka osana yhteinen reunavyöhyke 10m

Oulun Energian esittämä uusi 110 kV voimalinja,

johtokatu 35 m ja reunavyöhykkeet a 10 m



Kaavakartalla esitetyt suoja-alueet

**Punaisella katkoviivalla osoitettu ohjeellinen suoja-alue jolle ei suositella asuinrakennuksia 70 m ja mustalla pistekatkoviivalla osoitettu ehdoton suoja-alue.** Jolle ei saa sijoittaa rakennuksia ja rakennelmia ilman voimajohtojen omistajan lupaa 31 m keskilinjasta. **Aniliinipunaisella katkoviivalla esitettyä Kemimaa-Pikkarala 400 kilovoltin voimalinjan ohjeellista suoja-alueita ei ole esitetty kaavakartalla koska se jää uuden 110 kV:n voimalinjan ehdottoman suoja-alueen sisälle.** Kaavamerkin selityksenä on: **Johto tai linja suoja-alueineen. 110 tai 400 kV:n voimalinja. Pistekatkoviivalla osoitetulle suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohtojen omistajan lupaa. Katkoviivalla osoitetulle ohjeelliselle 400 kV:n voimalinjan suoja-alueelle ei suositella sijoitettavaksi asuinrakennuksia.**

(Huom! leikkaus ei ole mittatarkka eikä mittakaavassa, joten voimayhtiöitä ja rakennusvalvonnalta tulee aina pyytää tarkemmat ohjeet rakentamista suunniteltaessa ja rakennettaessa)

