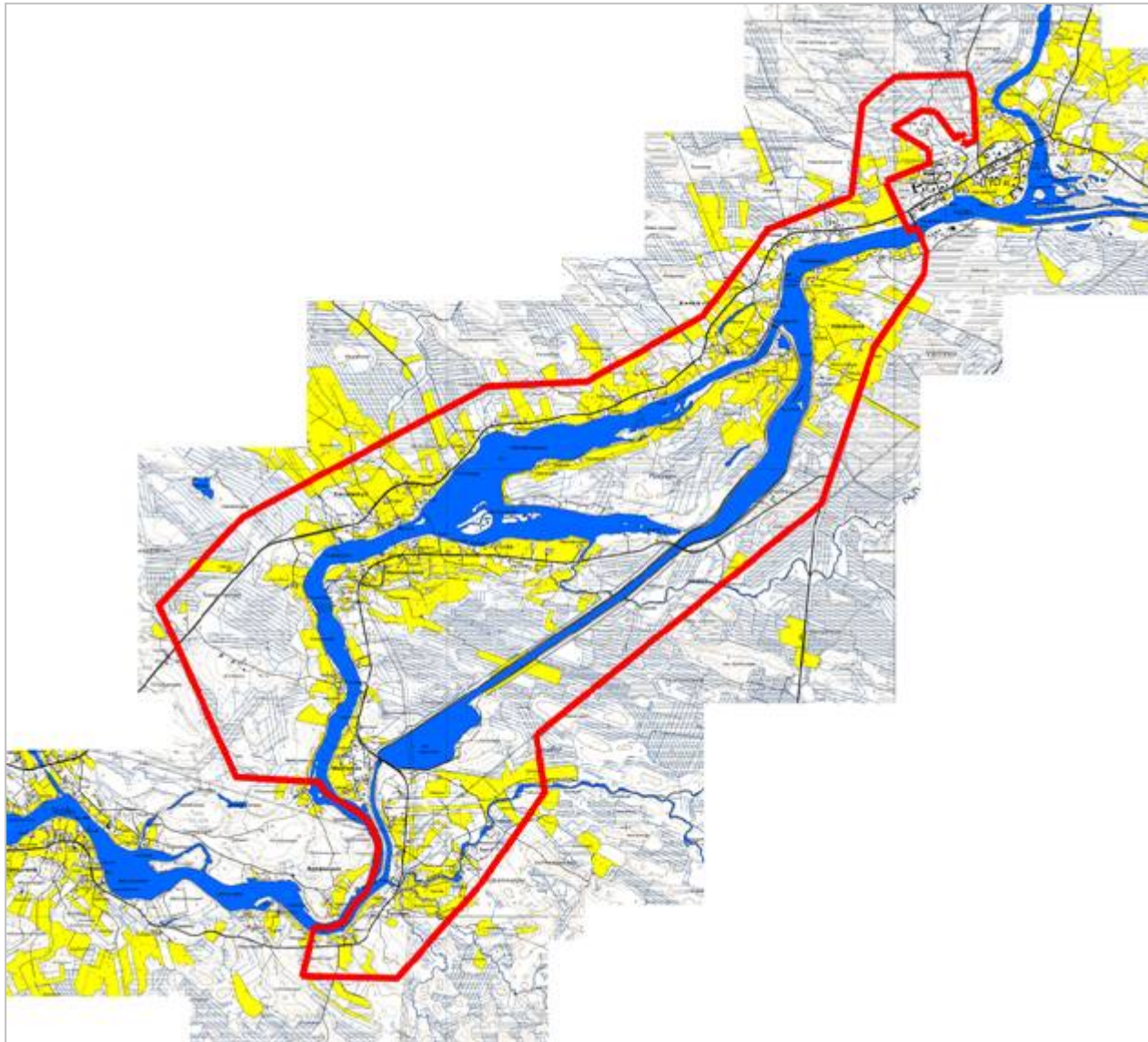




67040325DO  
02.04.2007

## Yli-Iin kunta

### Karjalankylän osayleiskaava



Hyväksytty Yli-Iin kunnanvaltuustossa 28.05.2007 27 §.

Yli-Iin kunnanhallitus on määrännyt kokouksessaan 06.08.2007 176 § kaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman muiden, paitsi tilojen 401-17:41 ja 402-12:36 osalta (MRL 201 §)

Competence. Service. Solutions.

## Esipuhe

Yli-Iin keskustaajaman lounaispuolelle, Iijokirantaan sijoittuva Karjalankylän osayleiskaava on laitettu vireille vuoden 2004 alussa. Yli-Iin kunnan alueella sijaitsevat jokirannat on kaavoitettu lukuun ottamatta tässä yhteydessä kaavoitettavaa aluetta.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kokonaisrakenteessa keskeisimmät maankäytölliset ja ympäristölliset elementit ovat:

- Alueen keskeinen vesistö Iijoki.
- Kaava-alueen koillisrajalle sijoittuva Yli-Iin kuntakeskus palveluineen
- Jokivartta seuraileva tiestö
- Jokivarteen tukeutuva rakentaminen ja kulttuuriympäristö
- Rakentamattomat rantaosuudet sekä rannan yhteiskäyttöalueet
- Alueen luonto
- Maalismaan voimalaitos patoaltaineen

Yleiskaavoituksen tavoitteena on ohjata kunkin osa-alueen maankäytön kehittymistä kokonaisvaltaisesti huomioiden niiden maankäytölliset erityispiirteet. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että ranta-alueella, omarantaisilla rakennuspaikoilla sekä rantakyltiin tukeutuvassa rakentamisessa rakennusluvut hajarakentamiseen voidaan myöntää suoraan vahvistetun osayleiskaavan pohjalta.

Suunnittelun onnistumista edesauttaa maanomistajien kuin myös muiden osallisten aktiivinen osallistuminen suunnitteluprosessiin. Osallistumismenettelyn yksi tärkeä tavoite on aktivoida paikallisia ja mahdollisia ulkopuolisia toimijoita Iijoen ympäristön ja siihen liittyvien maankäytöllisten toimintojen kehittämiseen.

Oulussa 2.4.2007



Tommi Tenno  
Osastopäällikkö



Elina Saine  
Suunnittelija

Yhteystiedot:

Osastopäällikkö Tommi Tenno tai  
suunnittelija Elina Saine  
Tutkijantie 2 A / PL 20  
90570 Oulu  
puh. 010 33280  
fax 010 3328250

Pöyry Environment Oy  
Kotipaikka Helsinki, Finland  
Y-tunnus 0196118-8  
etunimi.sukunimi@poyry.com

Competence. Service. Solutions.



<b>1</b>	<b>LÄHTÖTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1	ALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS .....	4
1.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	5
1.2.1	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava .....	5
1.2.2	Yleiskaavat .....	6
1.2.3	Asema- ja rantakaavat .....	6
1.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset .....	6
1.2.5	Rakennusjärjestys .....	10
1.2.6	Pohjakartta .....	11
1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	11
1.3.1	Kokonaisrakenne .....	11
1.3.2	Maanomistus .....	11
1.3.3	Väestö .....	11
1.3.4	Asutus .....	12
1.3.5	Elinkeinoelämä ja palvelut .....	12
1.3.6	Virkistys .....	13
1.3.7	Liikenne .....	13
1.3.8	Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
1.3.9	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja alueet .....	14
1.3.10	Muinaismuistokohteet .....	21
1.4	LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA .....	22
1.4.1	Yleistä .....	22
1.4.2	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	22
1.4.3	Huomioitavat luontokohteet ja suositukset maankäytön suunnittelulle .....	23
<b>2</b>	<b>SUUNNITTELUTAVOITTEET JA MITOITUS .....</b>	<b>27</b>
2.1	YLEISTAVOITTEET .....	27
2.2	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....	28
2.2.1	Toimiva aluerakenne .....	28
2.2.2	Elinympäristön laatu .....	28
2.2.3	Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat .....	28
2.2.4	Toimivat yhteysverkostot .....	28
2.3	SEUDULLISET TAVOITTEET .....	29
2.3.1	Pohjois-Pohjanmaan aluerakenne ja aluerakenteen kehittämisperiaatteet .....	29
2.4	PAIKALLISET TAVOITTEET .....	32
2.4.1	Kunnan tavoitteet .....	32
2.4.2	Maanomistajien tavoitteet .....	32
2.5	YLEISIÄ MAANKÄYTÖLLISIÄ TAVOITTEITA .....	35
2.5.1	Pysyvä asutus, loma-asutus ja maanomistus .....	35
2.5.2	Palvelut, elinkeinot .....	35
2.5.3	Virkistyskäyttö .....	36
2.5.4	Liikenne, yhdyskuntatekniikka .....	36
2.5.5	Luonto- ja kulttuuriympäristön suojelu ja maisemanhoito .....	37
2.6	MITOITUS .....	39
2.6.1	Kaavan osa-alueet ja mitoitus .....	39
2.6.2	Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely .....	39
2.6.3	Karjalankylän rantarakennusoikeuden mitoitusperusteet .....	42
<b>3</b>	<b>VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>44</b>

3.1	ALUEET 1 A-G: NISKALA, KIVIHARJU-TAIPALEENKANGAS .....	44
3.2	ALUEET 2 A-C: KARJALANKYLÄ .....	45
3.3	ALUEET 3 A-D: KARJALANKYLÄ-KESKIKYLÄ-TIENVARSI .....	46
3.4	ALUEET 4 A-F: KESKIKYLÄ .....	47
3.5	ALUEET 5 A-C: PUUSAARI .....	48
3.6	ALUE 6: HÖKÄNRANTA .....	50
3.7	ALUEET 7 A-C: MANNISENRANTA .....	51
3.8	ALUE 8: MANNISENRANTA-MAALISMAA-TIENVARSI.....	52
3.9	ALUE 9: MAALISMAA .....	53
3.10	ALUEET 10 A JA B: ”JURVAKAINEN” .....	55
3.11	ALUEET 11 A-C: TURPINEN .....	56
3.12	ALUE 12: VOIMALAITOKSEN YLÄVESIALLAS .....	57
3.13	Alueet 1-12 (ks. kartta 13 s. 60):.....	59
3.14	YHTEENVETO KOKO ALUEEN RAKENNUSPAIKOISTA.....	61
<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT.....</b>	<b>62</b>
4.1	YLEISTÄ .....	62
4.2	KOKONAISRAKENNE .....	62
4.3	OSA-ALUEKOKONAISUUDET .....	63
4.3.1	Pysyvän asutuksen alueet .....	63
4.3.2	Ranta-alueet.....	63
4.3.3	Toimivat maatilat .....	64
4.3.4	Kulttuuriympäristö .....	64
4.3.5	Luonnonympäristö .....	65
4.4	MAANKÄYTTÖLLISET ALUEVARAUKSET .....	65
4.4.1	Pysyvä asutus, palvelut .....	65
4.4.2	Loma-asutus .....	66
4.4.3	Virkistysalueet.....	67
4.4.4	Kulttuuriympäristön ja maiseman suojelu.....	68
4.4.5	Maa- ja metsätalousalueet .....	68
4.4.6	Liikenne.....	69
4.4.7	Erytysalueet.....	70
4.5	OSAYLEISKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET.....	71
4.5.1	Rakentaminen.....	71
4.5.2	Jätevesien / jätteiden käsittely .....	72
<b>5</b>	<b>YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....</b>	<b>72</b>
5.1	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PERIAATTEET JA MENETELMÄT .....	72
5.2	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET .....	73
5.2.1	Luonnon ympäristö .....	73
5.2.2	Maisema ja kulttuuriympäristö.....	74
5.2.3	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne.....	74
5.2.4	Maalimaan voimalaitoksen patorakenteet ja tulvauhanalaisuus.....	76
5.2.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	77
5.2.6	Sosiaaliset vaikutukset .....	77
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET .....</b>	<b>78</b>
6.1	Päätös kaavan laatimisesta .....	78
6.2	Kaavoituksen käynnistäminen.....	78

6.3	Neuvottelut ja yleisötilaisuudet.....	79
<b>7</b>	<b>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET HENKILÖT 2004-2007 .....</b>	<b>82</b>
<b>8</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>83</b>
8.1	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	83
8.2	Aluevarausten toteutus .....	83

#### Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. (a-c) Maisemakartta osa-alue 1 ja osa-alue 2, merkintöjen selitykset
3. Mitoitusvyöhykkeet
4. Tulva-alueajat
- 4B. Korkeusasemamittaukset 13.2.2007
5. Patomurtumien mahdolliset riskialueet
6. Kantatilaselvitys
7. Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
8. Arvio kerran 50 vuodessa toistuvista tulvaveden korkeuksista Maalismaan pohjapatojen kohdalla
9. Kantatilaselvityksen mukaiset rakennuspaikat, joita ei tulvauhan tai sähkölinjan vuoksi voida osoittaa
10. Teoreettinen 55 desibelin liikennemelualue vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan
11. Rakentamistapaohjeet
12. Arkeologinen inventointi, Museovirasto 2005
13. Täydentävä jälleenrakennuskauden inventointi, aluearkkitehti Sisko Repola, 2005
14. Selventävä liitekartta seuraavien rajausten osalta: Tulvauhanalainen alue, rantavyöhyke, MRL 72§:n 1. mom. mukaisen rakentamisrajoituksen alue, meluvaikutusalue, kotieläintalouden suuryksikön suojavyöhyke, johtoalueen suojavyöhyke
15. a ja b. Luonnosvaihtoehto 19.9.2005
16. Maankäyttötoimikunnan tavoitteet
17. Tulvauhanalaisella alueella olevat tilat, joille voidaan osoittaa rakentamista
18. Tulvauhanalaisella alueella olevat nykyiset rakennuspaikat, joilla ei korkeusasemamittauksen perusteella ole tulvavaaraa.

Lisäksi alueelta on laadittu erillinen luontoselvitys.

# 1 LÄHTÖTIEDOT

## 1.1 ALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Osayleiskaavoitettava Suunnittelualue käsittää Iijoen ranta-alueet Yli-Iin keskustaajaman länsireunasta n. 10 km Iijokea alavirtaan. Iin kuntakeskukseen on matkaa suunnittelualueelta n. 15 km ja Oulun kaupunkiin on n. 50 km.

Suunnittelualueeseen sisältyy keskustaajaman lievealuetta, Iijoen ranta-alueita, Maalimaan voimalaitoksen yläkanavan ja yläkanavan lammen ranta-alueineen sekä osan Martimojokivarresta.

Suunnittelualue sisältää rantaviivaa n. 36 km ja on kooltaan n. 30 km<sup>2</sup>.



Kartta 1, Suunnittelualueen sijainti

## 1.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 1.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita (MRL 25 §). Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 32 §).

Maakuntakaavassa suunnittelualan koillispuolella on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Maalimaan alue ja Karjalankylä-Keskikylän alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Maalimaan alueelle on valtakunnallista arvoa. Martimojokisuun ympäristö on merkitty kylänä (at). Maalimaan voimalaitoksen alue on merkitty energiahuollon alueena (en).

Suunnitteluala kuuluu Iijokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1) ja kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusalueeseen (kmk). Iijoen varteen on merkitty viherysteystarve (vihreä katkoviiva). Suunnitteluala on poronhoitoaluetta (sahalaitamerkinä).



Kartta 2, Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 17.2.2005 ja määrännyt sen tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. (Ministeriö jätti vahvistamatta kolme turvetuotantoalueen merkintää ja kaksi tieluokan nostamista koskevaa merkintää.) Samalla ministeriö vahvisti maakuntakaavan alueella voimassa olleen seutukaavan kumoamisen. Vahvistettu kaavaehdotus on päivätty 11.6.2003.

### 1.2.2 Yleiskaavat

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

Kaavoitettava alue rajautuu koillisessa, Iijoen ylävirrassa Siuruanjoen ranta-alueiden osayleiskaava-alueeseen (tullut voimaan 31.12.2001) ja Kierikin osayleiskaava-alueeseen (ympäristökeskus vahvistanut 31.5.2001). Lounaassa, Iijoen alavirrassa Jakukylän osayleiskaava-alueeseen (kunnanvaltuuston hyväksymä 26.10.2000)

### 1.2.3 Asema- ja rantakaavat

Suunnittelualueella ei sijaitse voimassa olevia asemakaavoja tai rannan maankäyttöä koskevia ranta-asemakaavoja.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa keskustajaman asemakaava-alueeseen. Keskustajaman asemakaavan muutos- ja laajennus on hyväksytty kunnanvaltuustossa, mutta sillä ei ole vielä lainvoimaa hallinto-oikeuteen tehtyjen valitusten vuoksi.

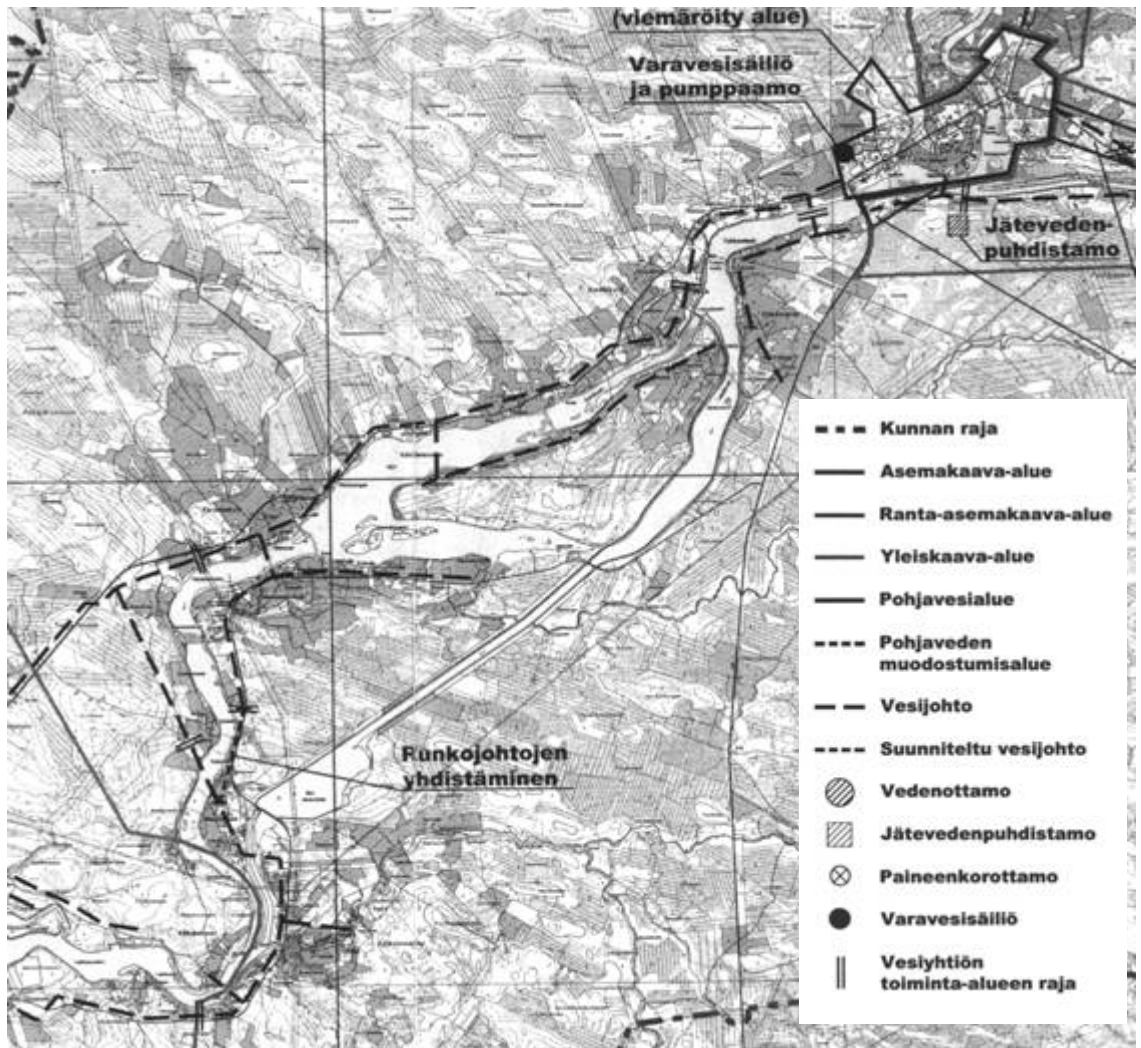
### 1.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Muita kaava-aluetta koskevia, keskeisiä suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm. Yli-Iin kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma, 2004, Yli-Iin liikenneturvallisuussuunnitelma, 1998, ja Yli-Iin kuntastrategia, 2004 (s. 9-11), Karjalankylän jätevesienkäsittelyn yleissuunnitelma (osaraportti 30.11.2005) sekä Yli-Iin kunnan Maapoliittinen ohjelma 2005-2020, 2025 ”Maankäytön tavoitesuunnitelma”.

**Vesihuollon kehittämissuunnitelmassa** todetaan, että noin 98% yli-iiläisistä on vesijohtoverkoston piirissä. Vesijohtoverkosto kattaa nykyisellään asutetut kaava-alueen rannat. Viemäröity alue rajoittuu pääosin kuntakeskuksen asemakaava-alueelle, Pohjukan alueella on omaan pienpuhdistamoon tukeutuva viemäriverkosto.

Viemäriverkostoa on tarkoitus laajentaa kaavoituksen ja rakentamisen edetessä. Hökkä-Tuhkarannan ja muun kaava-alueen jätevesiviemärointi ratkaistaan Karjalankylän osayleiskaavan yhteydessä. Yhdysrunkojohdon rakentamisen tarve Iin ja Yli-Iin viemäriverkostojen yhdistämiseksi tulee tarkastella vuoteen 2006 mennessä. Yli-iin osalta runkojohdon sijoituspaikkana olisi maantien nro 851 viereinen alue Iijoen pohjoispuolella. Runkoviemäriin tulisi harkita liitettäväksi Iijoen eteläpuolelta kaava-alueelta Mannisenrannan ja Maalimaan alueet. Päätöksiä viemäroinnin järjestämisestä ei ole vielä tehty.





Kartta 3, Ote Yli-Iin kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma, liitekarta ja merkinnät.

**Karjalankylän jätevesienkäsittelyn yleissuunnitelman** tarkoituksen on ollut löytää Karjalankylän osayleiskaavan alueelle taloudellinen ja teknisesti toimiva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Yleissuunnitelma on laadittu kaavoitusprosessin osana. Suunnittelualueen osalta ensisijainen ratkaisuvaihtoehto jätevesien käsittelyyn on viemärointi ja keskitetty puhdistamo. Alueella ei ole talousvedenkäytön kannalta merkittäviä pohjavesialueita. Suunnittelualueella on nykyisellään reilut 230 kiinteistöä, joista noin 60 on loma-asuntoja. Jätevesien käsittelyvaatimuksena käytetään haja-asutuksen jätevesiasetuksen /542/2003) perustason vaatimuksia.

Yli-Iin asemakaavoitettu alue on viemäroity ja lisäksi viemäri on rakennettu Paratiisitielle. Viemäriverkostoon on liittynyt 155 asuinkiinteistöä ja 29 palvelukiinteistöä. Jätevedenpuhdistamon kapasiteetista on käytössä noin 16 % laitoksen mitoituksista. Verkoston laajentaminen Karjalankylän suuntaan ei aiheuta kapasiteettiongelmia puhdistamolla eikä verkostossa. Suunnittelualueella nykyisin olevat kiinteistökohtaiset järjestelmät rehevöittävät vesistöä puutteellisen puhdistustehonsa takia. Alueella ei ole käytössä siirtojärjestelmiä. Keskitetty järjestelmä pienpuhdistamoinen on ensisijainen vaihtoehto toteuttaa jätevesienkäsittely. Riittävän tiheässä sijaitsevien kiinteistöjen kesken viemärintilinja ja jätevedet johdettaisiin yhdelle yhteiselle puhdistamolle. Puhdis-

tamo voi olla kohtuullisen iso, koko kyläyhteisön jätevedet käsittelevä tai toisena vaihtoehtona lähinaapurit voivat hankkia yhteisen kahden kiinteistön keskitetyn pienpuhdistamon. Mikäli kiinteistön liittyminen kunnalliseen viemärointiin tai keskitetyn puhdistamon varaan ei onnistu, on turvauduttava kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn, jotka jakautuvat periaatteessa maaperäkäsittelyyn ja pienpuhdistamoon.

Suunnittelualan jätevesien käsittelyssä on pyritty liittämään alue yleiseen jo olemassa olevaan viemärointiin mahdollisuuksien mukaan. Suunnitteluala on rajattu suunnitelmassa osa-alueisiin toteuttamissuunnitelman ja kustannuslaskennan vuoksi. Viemärointilinjat on tehty peruskarttojen korkeuskäyrien ja alueen todennäköisen rakennettavuuden perusteella.

Kaava-alue on jaettu jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alueisiin A- J. Alue A liitetään nykyiseen viemäriverkostoon. Alueella on olemassa pienpuhdistamo, joka korvataan linjapumppaamalla.

Seuraaviin osa-alueisiin on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto (kiinteistöjen lukumäärät ovat jätevesien yleissuunnitelmasta):

Alue B kattaa Karjalankylän alueen, jolla on 49 kiinteistöä.

Alue C kattaa Niskalan ja Ala-Jakun alueen, jolla on 4 kiinteistöä.

Alue D kattaa Turtisen alueen ja osan Martimojokea. Alueella on 43 kiinteistöä.

Alue E kattaa Maalismaan alueen, jolla on 16 kiinteistöä.

Alue F kattaa Mannisenrannan ja Jurvakaisen alueen, jolla on 8 kiinteistöä.

Alue G kattaa Mannisenrannalta Mannisen alueen, jolla on 6 kiinteistöä.

Alue H kattaa Jalokosken rannan loma-asunnot. Alueella 4 kiinteistöä.

Alue I kattaa Puusaaren pohjoiskärjen, jossa on 3 kiinteistöä.

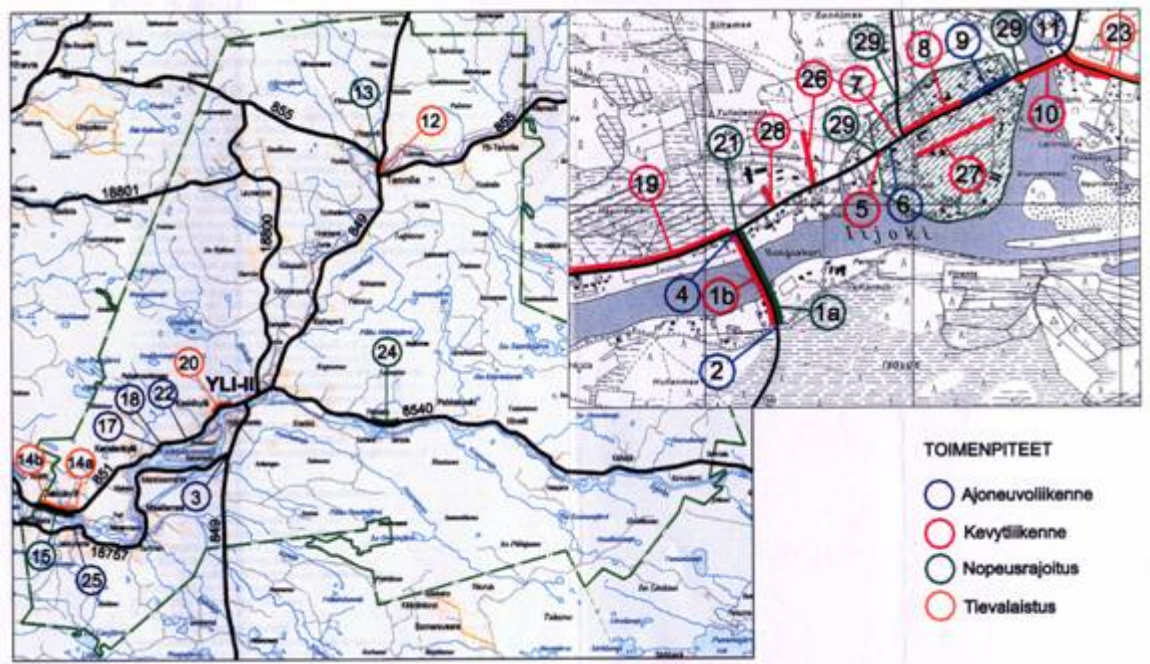
Alue J on ajateltu liittää nykyiseen viemäriverkostoon. Alueella on 30 kiinteistöä.

Suunnitelman mukaan alueella on nähtävissä useampia ratkaisumalleja jätevedenkäsittelylle. Kirkonkylän läheisyydessä on mielekästä liittää ainakin suunnitelmassa esitetyt alueet A, A1, A2, A3, B ja J nykyiseen verkostoon. Viemärointi mahdollistaa tehokkaan ja tiiviimmän maankäytön. Mikäli siirtoviemäri toteutuu Yli-Iin ja Iin välillä, voidaan keskitetyt järjestelmät kytkeä helposti ja edullisesti siihen.

Edellä mainitusta jätevesisuunnitelmasta ei ole kunnassa tehty päätöksiä, sillä samaan aikaan on menossa Ijoen ja Oulujoen välisen alueen jätevesien käsittelyn yleissuunnitelman laadinta.

**Liikenneturvallisuussuunnitelman** toteuttamishjelmassa on esitetty kaavatyötä koskevat seuraavat hankkeet (alkuperäinen kohdenumero ja –kuvaus):

- 1b Kevyen liikenteen väylä välille Huotarintie-Karjalantie ja kevyenliikenteen sillan rakentaminen
- 3 Pysäköintialue Maalismantien liittymään
- 18 Heinon mutkan näkymäraivaus
- 19 Kevyenliikenteen väylä välille Pohjukkaoja-Kiimingintie
- 20 Tievalaistus välille Puusaarentie-Pohjukkaoja



Karta 4, Ote Yli-Iin liikenneturvallisuussuunnitelma, hankkeiden sijainti.

**Yli-Iin kuntastrategiassa** on listattu kunnan asettamia yleisiä tavoitteita. Alla poiminta kaavatyölle ja kaava-alueelle keskeisistä kohdista:

Ydinarvot:

- Ihmisten hyvinvointi ja turvallisuus
- Luottamus kunnan kykyyn kehittyä ja säilyä
- vastuu ympäristöstä (nykyaikainen elämänmuoto sovituu ympäröivään luontoon)

Visio:

- Yli-Ii tarjoaa ajanmukaista, turvallista ja luonnonläheistä asumista ja harrastamista kauniissa maaseutuympäristössä lähellä taajamia. Ranta-alueita on näkyvästi tarjolla ympäristöä kunnioittavaan asumis- ja harrastekäyttöön.
- Avoimuutta, yhteistoimintaa, osaamista ja yrittäjyyttä korostavassa kannustavassa ja henkisesti avoimessa ilmapiirissä myös uudismuuttajien on hyvä elää, asua, yrittää ja käydä työssä lähialueilla.

Lisäksi kuntastrategiassa mainitaan rohkea maanhankinta- ja kaavoituspolitiikka, joka aikaansaa parhaiden asuinpaikkojen saamisen tarjolle, Luontoa kunnioittava yleinen näkemys maankäytön suunnittelussa, kyläkuntien aktiivisuus ja yhteisöllisyys, hyvät peruspalvelut sekä houkuttelevan asuinympäristön luominen.

### 1.2.5 Rakennusjärjestys

Yli-Iin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.2.2002.

*Rakennusjärjestyksessä ohjataan rakentamista mm. seuraavalla tavalla:*

Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee rakennuspaikan olla riittävän suuri ja rakentamiseen soveltuva. Rakennuspaikan kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Lisäksi on määrätty, että asemakaavan ulkopuolisilla, viemäröimättömillä alueilla on rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan vähintään 3500 m<sup>2</sup> ja loma-asuntorakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2500 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei osayleiskaavassa toisin määrätä. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen enintään kaksi asuinrakennusta.

*Ranta-alueelle rakentamisesta on määrätty erikseen seuraavalla tavalla:*

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harvennaminen on sallittua. Ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee jokialueilla olla vähintään 1 metriä ja järviolueilla 0,7 metriä ylintä havaittua tulvaveden rajaa korkeammalla.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä joen tai järven rannassa ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskehtavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä joen tai järven rannasta. Alaltaan enintään 15 m<sup>2</sup>:n suuruinen grillikatko tai –rakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle vesistön rannasta. Rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden on oltava vähintään 40 metriä.

### 1.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään 1:10 000 – mittakaavaista maastotietokantaa täydennettynä ajantasaisella kiinteistörajaelementillä.

## 1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

### 1.3.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue sijaitsee Yli-Iin keskustaajamasta lounaaseen. Alue on paikoin kylämäisen tiivistä, maa- ja metsätalousvaltaista haja-asutusalueutta. Rakentaminen on keskittynyt jokirannan peltomaiden yhteyteen ja yhdysteiden varteen. Alueen kylämäisiä asutustihentymiä ovat joen pohjoispuoliset Keskikylä ja Karjalankylä sekä eteläpuoliset Hökänranta, Mannisenranta, Maalismaa ja Turtinen. Asutus sijoittuu merkittävältä osin jokirantaan, jolloin edellä mainitut tihentymät ovat samalla myös rantarakentamisen tihentymiä.

Oheisessa taulukossa on esitetty suunnittelualueen rantavyöhykkeen nykyiset rakentamisen määrät. Kokonaismäärien lisäksi on esitetty rantavyöhykkeen (max 200 m rantaviivasta) nykyinen rakentamistehokkuus. Taulukossa on suhteutettu rakennuspaikkojen määrä sekä todelliseen että ns. muunnettuun rantaviivaan. Muuntamismenetelmää (ks. kohta 2.6.2) on pääsääntöisesti käytetty rantakaavasunnittelujen yhtenä lähtökohtana.

SIJAINTI	RANTAVYÖHYKE (kpl)						RANTAVIIVA (km)		RAKENTAMIS- TEHOKKUUS (kpl/km)	
	AM	AO	RA	PY	T	Yht.	Todell.	Muunn.	Yht./Tod	Yht./Muunn.
Rantavyöhyke	21	145	59	0	0	225	72	35	3,1	6,4
Muu kaava-alue	5	48	2	0	0	55				
Kaava-alue yht.	26	193	61	0	0	280				

AM	= maatala
AO	= omakotitalo
RA	= loma-asunto
PY	= julkisen palvelun rakennus
T	= teollisuusrakennus

### 1.3.2 Maanomistus

Valtaosa suunnittelualueen rannoista kuuluu yksityisille maanomistajille. maanomistajatiedot tiloittain rakentamistietoineen on esitetty erillisessä tilarekisterissä.

### 1.3.3 Väestö

Yli-Iin väkiluku nousi 1980-luvulta 1990-luvun puoliväliin saakka, minkä jälkeen väestönkehitys on ollut lievästi laskusuuntaista. Vuoden 2006 alussa kunnassa oli 2278 asu-

kasta. Kunnan tavoitteena on saada väkiluku nousuun siten, että vuonna 2010 kunnassa on asukkaita 2500. Suunnittelualueelta ei ole olemassa eriteltyä väestöanalyysiä. Väestön lisäys olisi reilut 200 henkeä, jolloin kunnan alueelle tarvittaisiin noin 70 uutta rakennuspaikkaa vuoteen 2010 mennessä. Vuoteen 2025 mennessä tarve olisi 220 uutta rakennuspaikkaa. Asumistason tavoitteiden noustessa ja osan rakennuksista jäädessä lomakäyttöön tai poistuessa käytöstä on todellinen asuinrakennusten tarve tätä arviota suurempi.

Karjalankylän osayleiskaavassa osoitetut noin 200 rakennuspaikkaa, joista toteutettaisiin noin 20 vuodessa, olisi puolet koko kunnan vuosittaisesta rakennuspaikkatarpeesta. Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta uusien rakennuspaikkojen sijoittumisen painopisteen tulee olla keskustan palvelujen lähellä. Karjalankylä sijoittuu kauniin Iijoen rantaan ja on kohtuullisen lähellä palveluja ja alue sijaitsee liikenneyhteyksien varrella.

#### **1.3.4 Asutus**

Kuntakeskuksen taajamatyyppistä asutusta ulottuu kaava-alueen koillispuolelle. Joen pohjoispuolella sen tosin katkaisee väliin jäävä rakentamaton jaksot.

Kylämäisiä asutustihentymiä ovat jo edellä mainitut joen pohjoispuoliset Keskikylä ja Karjalankylä sekä eteläpuoliset Hökänranta, Mannisenranta, Maalismaa ja Turtinen.

Toimivat maatilat sijoittuvat edellä mainittuihin kylämäisiin tihentymiin. Tihentymien yhteyteen sijoittuvat myös laajimmat peltoaukeat.

Ainoita loma-asuntovaltaisia rantaosuuksia ovat Puusaaren eteläranta ja Martimojokivarso etäimpinä jokisuusta.

Suunnittelualueen pisimmät rakentamattomat jaksot sijoittuvat Maalismaan voimalaitoksen ylävesialtaan ja kanavan yhteyteen. Tämän lisäksi alueella on puolisenkymmentä yli 500 metrin mittaista rakentamatonta rantaosuutta. Rantaosuudet sijoittuvat Levälamelle, Puusaareen ja kaavan eteläpuolelle Kiviharjun ympäristöön.

#### **1.3.5 Elinkeinoelämä ja palvelut**

Alue tukeutuu pääosin Yli-Iin kuntakeskuksen palveluihin. Suunnittelualue alkaa kirkonkylän taajamarakenteen rajalta ja kaukaisimpaan lounaiseen osaan etäisyyttä on n. 10 km. Iin kuntakeskukseen on matkaa alueelta n. 15 km ja Oulun kaupunkiin n. 50 km. Kaava-alueella ei sijaitse toimivaa koulua.

Toimivia maatiloja suunnittelualueella on 26 kpl. Näistä kolme on kasviviljelytiloja ja kaksi hevostilaa.

Hökänrannassa on toimiva saha ja Puusaareissa maatilan yhteydessä tekstiilien valmistusta ja kotileipomo. Alueella ei nykyisellään sijaitse matkailupalveluja.

### 1.3.6 Virkistys

Iijoki ja alueen luonto ovat merkittävimmät virkistyksen lähteet suunnittelualueella. Alueella on kaksi merkittävää kokoontumispaikkaa, nuorisoseuran talo Keskikylällä ja Maalismaan kyläyhdistyksen kokoustupa. Maalismaan koulua käytetään yleisesti kokous- ja harrastetilana

Jokivarteen sijoittuu nykyisellään kolme uimarantaa; rakennettu Martimojokisuulla sekä epävirallisemmat Puusaassa ja Maalismaalla. Kaiston rannassa on kota. Merkittävä virkistyskalastuspaikka on ns. vanhan uoma pohjapatoineen.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pururata - valaistua latua, toinen kuntakeskuksen yhteydessä Repoharjussa ja toinen välillä Mannisenranta - Maalismaan voimalaitos. Suunnittelualueella kulkee moottorikelkkareitti, joka lähtee Kirkonkylän koulun läheltä kohti luodetta.

Lähimmät sisäliikuntatilat ovat Jakkukylän koululla ja Kirkonkylässä. Olemassa olevaa tiestöä ja patorakenteita hyödynnetään ulkoilussa.

### 1.3.7 Liikenne

Kaava-alue asutuksineen tukeutuu valtaosaltaan rantoja myötäileviin pääteihin; Karjalantiehen eli Ii - Yli-Ii -seututiehen 851 (pohjoisranta) ja paikalliseen Maalismaan yhdystiehen 18757 (eteläranta). Hökänrannan osalta asutus tukeutuu Kiimingintiehen eli Kiiminki - Yli-Ii – Ylikärppä - Taininiemi -seututiehen 849. Suunnittelualue rakentuu nykytilassa yksityisautoilun varaan, sillä kunnan sisäinen joukkoliikenne rajoittuu koululaiskuljetuksiin. Parhaimmillaan koulupäivisin Yli-Iin ja Iin välillä on kahdeksan vuoroyhteyttä; linja-autoreitti kulkee seututie 851 pitkin.

Kevyen liikenteen väyliä suunnittelualueella ei ole toteutettu. Moottorikelkkareitti lähtee Kirkonkylän koulun läheisyydestä.

Venevalkamia ei kaava-alueella ole. Lähin venevalkama sijaitsee asemakaava-alueella, kaava-alueen reunassa. Kaava-alueella on Maalismaan voimalaitoksen yläkanavan Jokisuon kohdalla veneenlaskupaikka.

### 1.3.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

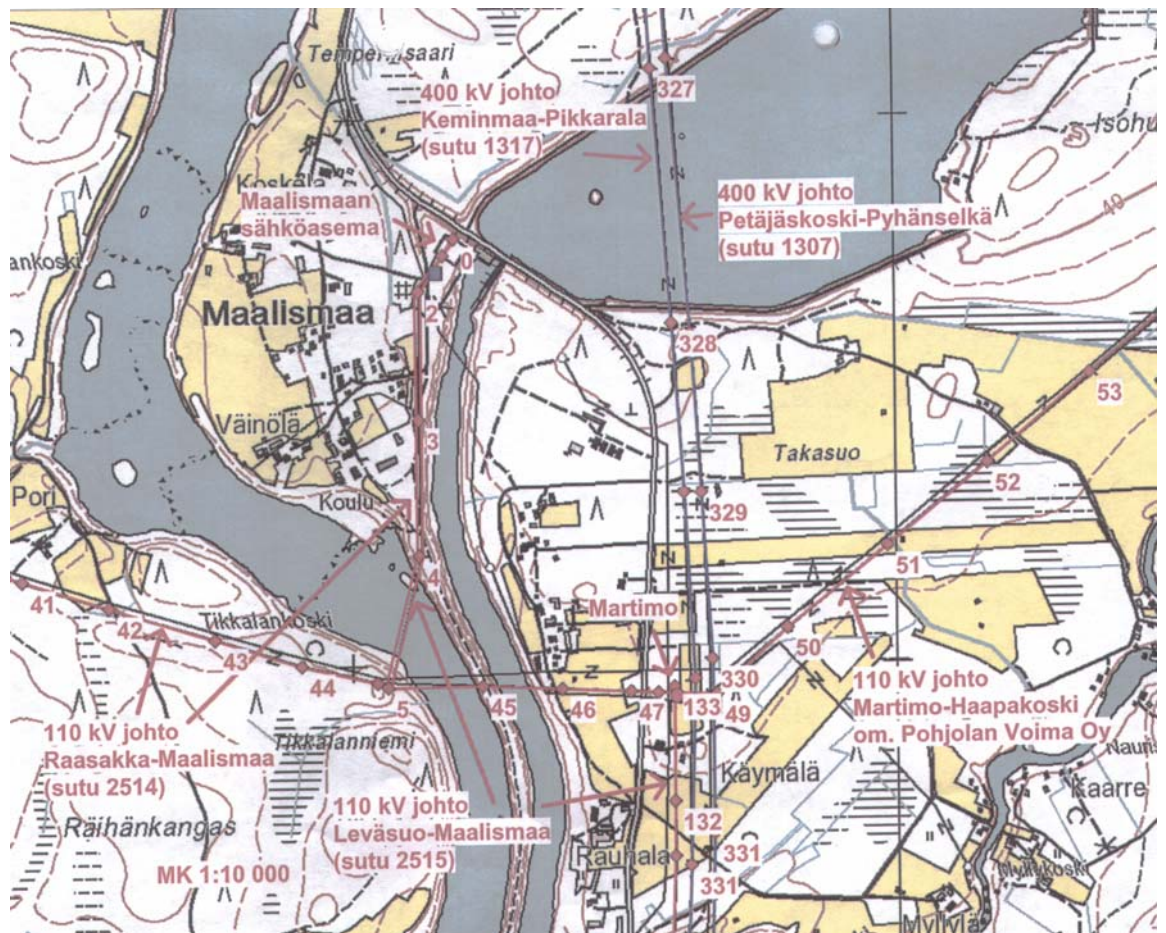
Yli-Iin kuntakeskukseen liittyvä vesijohtoverkosto kattaa nykyisellään asutetut kaava-alueen rannat. Näin vesijohtoverkosto ei ulotu nykyisellään Maalismaan padon ja yläkanavan alueelle. Vesijohdottomia osuuksia ovat myös Puusaaren eteläranta sekä Kivi-harjun eteläpuolinen osuus.

Viemäroity alue rajoittuu pääosin kuntakeskuksen asemakaava-alueelle, Pohjukan alueella on omaan pienpuhdistamoon tukeutuva viemäriverkosto. (ks. 1.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset)

Suunnittelualueella on lähes koko alueen kattava sähköjakoverkosto. Verkosto kattaa nykyisellään asutun alueen.

Alueella kulkee kaksi 400 kV voimajohtoa ja kolme 110 kV voimajohtoa (Fingrid) sekä yksi PVO:n omistama 110 kV:n johto. Maalismaan voimalaitos sijoittuu suunnittelualueelle, n. 10 km kuntakeskuksesta.

Tietoliikenneyhteydet (laajakaista) kattavat keskistä aluetta (Kaistonsuvannon ympäristö) lukuun ottamatta koko kaava-alueen. Kattavuus on noin kolme neljäsosaa alueesta.



Karta 5. Maalismaan alueen voimalinjat. Lähde: Fingrid Oyj

### 1.3.9 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja alueet

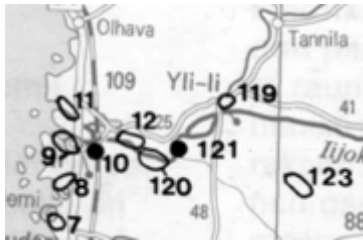
#### Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee yksi valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, Maalismaan rakennusryhmä (Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, ympäristöministeriö1993):



**121 Maalismaan rakennusryhmä**

Maalismaa on kahden talouskeskuksen muodostama, lähes kokonaan 1800-luvun asussa säilynyt rakennusryhmä. Alaraaskan päärakennus on vuodelta 1845, Juusolan hieman nuorempi. Talousrakennuksista vanhin, aitta, on vuodelta 1610. Muut ulkorakennukset, aitat, talli, pajat, kellarit ja ruumenhuone, ovat 1800-luvun keskivaiheilta. Joen säännöstely on turmellut ympäristön perinteistä viljelymaisemaa.

**Maakunnallisesti arvokkaat kohteet**

Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisussa Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (1993) on listattu alueelta yhdeksän kohdetta maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristöinä:

Kohdekuvausten yhteydessä käytetyt merkinnät:

Luettelointiperusteet:

Historiallinen (H), Rakennushistoriallinen (R), Maisemallinen (M = miljöökohde, MK = maisemakokonaisuus).

Toimenpidesuosituksat:

A = Kohde on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa tai on harvinaisuutensa tai muun syyn vuoksi erityisen arvokas. Siksi suositellaan sen säilyttämistä nykyisellään, eikä siihen tulisi tehdä kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa alentavia muutoksia.

B = Kohteessa on tehty sen kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa heikentäviä muutoksia, joita suositellaan korjattavaksi ko. arvot palauttaen.

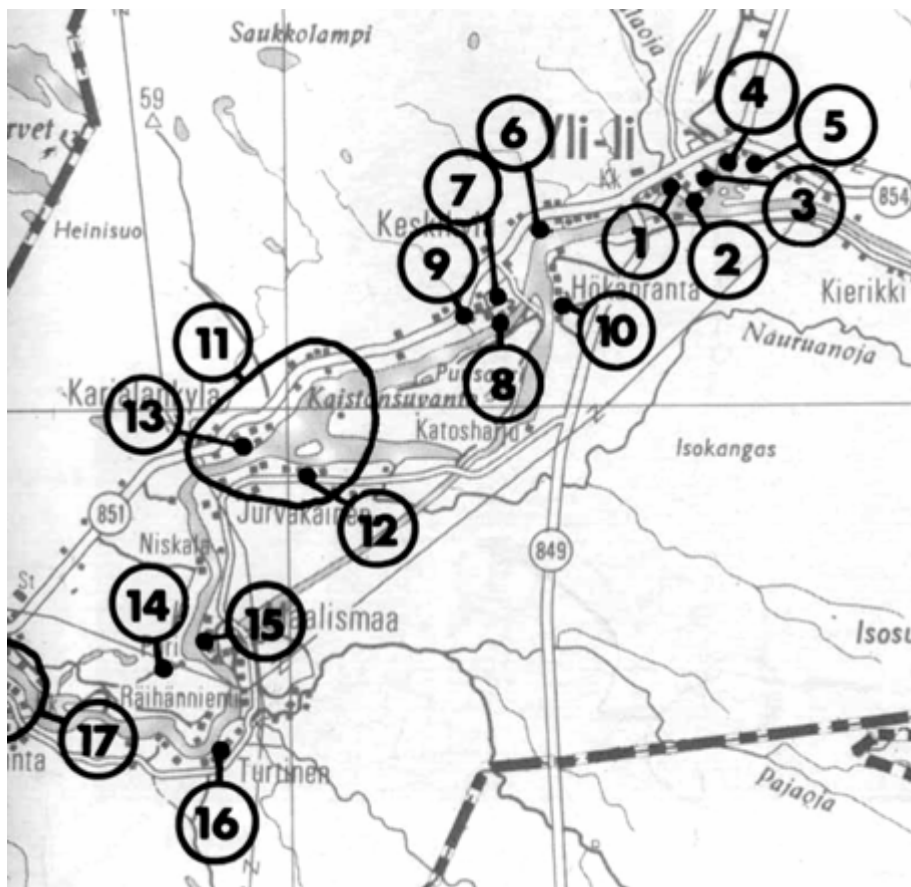
C = Kohteen käytön tai säilymisen kannalta tarpeelliset muutokset ovat mahdollisia. Aluekohteessa vanhan rakennuskannan ja kulttuurimaiseman säilymiseen kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

D = Muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohde on lain nojalla rauhoitettu.

- |          |                         |   |
|----------|-------------------------|---|
| <b>6</b> | <b>Ylisiuruan aitta</b> | R<br>Aivan tien laidassa seisova sileäpäättyinen posketon aitta. Se on ollut alun perin Niemelässä, josta se on siirretty Ylisiuruun ja sieltä tänne. (C)   |
| <b>7</b> | <b>Koskela</b>          | R,H,M<br>Runsaasti perinteistä rakennuskantaa säilyttänyt talouskeskus, jonka kaksi asuinrakennusta ovat 1800-luvun puolivälistä (ulkovuoraus 1920-luvulla), yksi 1930-luvulta. Suuri rappeutuva, v.1903-05 rakennettu kivinavetta, useita hyväkuntoisia aittoja. (A)<br>Järjestöhistoriaa. |
| <b>8</b> | <b>Kakko</b>            | H<br>Alustalaisen savupirtti. Nykyisin heinälatona. (B)<br>Tilalla on asunut sama suku vuodesta 1542. Nykyinen päärakennus vuodelta 1922-23. Aittoja (C)  |
| <b>9</b> | <b>Leskelä</b>          | R   |

Vuoraamaton 1800-luvun asuinrakennus. Korjauksia 1980-luvulla. Pirtti on entinen savupirtti. Talossa toiminut kauppa ja kestitievari. Pihapiiri ei alkuperäinen. (C)

- |           |                            |  |
|-----------|----------------------------|--|
| <b>10</b> | <b>Hökkä</b>               | R,H<br>Vuoden 1870 asuinrakennus luonnonkauniilla paikalla Iijoen rannalla. Kuisti 1920-luvulta. Piharakennuksia. (A)<br>Jaakko Högmanin synnyinpaikka.            |
| <b>11</b> | <b>Karjalankylä</b>        | MK<br>Kaistonsuvannon molemmille rannoille levittyvä viljelymaisema. Perinteistä rakennuskantaa. Säännöstely on alentanut joen maisemallisia arvoja. (B)           |
| <b>12</b> | <b>Mannilan tervahauta</b> | H<br>Tervahaudan pohja Iijoen törmällä. (B)  |
| <b>13</b> | <b>Mikkola</b>             | R<br>Paikalla asutusta 1500-luvulta. Oleva talo vuodelta 1900, toiminut kauppana, kunnostettu v.1936. (B)  |
| <b>15</b> | <b>Maalismaa</b>           | R,H,M,MK<br>Ks. yllä. (B)  |
| <b>16</b> | <b>Turtinen</b>            | R,H,M<br>Perinteinen talonpoikaistalo. Pirttiosa 1700-luvulta. Taloa kunnostettu, ulkovuoraus 1920-30-luvulta. Vanhimma rakennusvaiheesta näkyvissä detaljeja. (C) |



Kartta 6, Maakunnallisesti arvokkaat kohteet.

Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 1997)-julkaisussa on nimetty kohde Iijoen alajuoksu. Kohde käsittää kaksi aluetta Iijokivarresta, Keskikylä-Karjalankylän ja Jakkukylän. Alla on kuvaus Keskikylä-Karjalankylän alueesta:

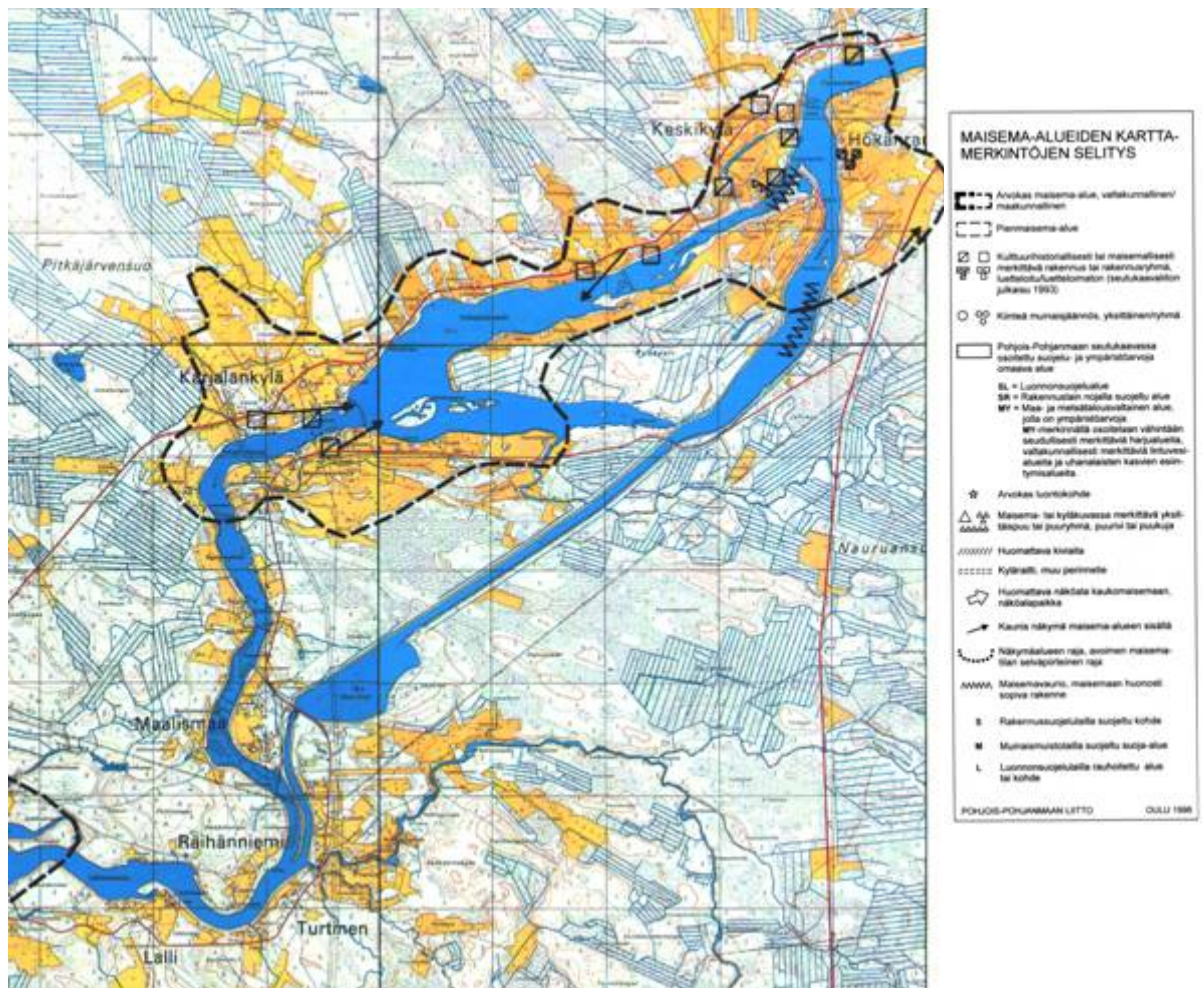
## 29 Iijoen alajuoksu

Maisema-alueeseen kuuluu Iijokivarresta Iin ja Yli-Iin kuntakeskusten välillä olevat Jakkukylä, Jakkuranta, Karjalankylä ja Hökänranta-Keskikylä.

Karjalankylä on Kaistonsuvannon alapuolella levittäytyvä viljelymaisema. Maisema näyttää vakiintuneelta. Säännöstelyn vuoksi kuitenkin joki on menettänyt maisemallisia arvojaan. Kylän vanhin asutus - perimätiedon mukaan 1500-luvulta – lienee ollut nykyisen Mikkosen talon kohdalla.

Hökänranta-Keskikylän alueella on kulttuurihistoriallisia perinteitä. Hökänrannalla sijaitsee maallikkosaarnaja Jaakko Högmanin synnyinpaikka. Paikka on nykyäänkin viljelysten ympäröimä toimiva maatila, jossa on vanhojen rakennusten ohella uusia. Hökänrannalla on ollut Matti Hökän omistama saha 1920-luvulla.

Keskikylällä olevalla Kakontörmällä on vanhahkoa asutusta joen rannalla. Jokimaisema on kärsinyt jonkin verran voimalaitosrakentamisesta. Kakon tila on ollut saman suvun asuttama vuodesta 1542. Tilan nykyinen päärakennus on vuodelta 1924.



Kartta 7, Iijoen alajuoksun maakunnallisesti arvokas maisema-alue: Keskikylä-Karjalankylä.

### Paikallisesti arvokkaat kohteet

Yli-Iin kunnan rakennuskohteiden inventointi on vuosilta 1996-98. Inventoidut rakennuskohteet ovat valmistuneet pääosin 1940-luvun loppuun mennessä, eli inventointi kattaa talonrakentamisessa perinteisen hirsirakentamiskauden. Aluearkkitehti Sisko Repola teki täydentävän jälleenrakennuskauden inventoinnin vuonna 2005. Alueelta ei löytynyt lisää kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Paikallisesti arvokkaita kohteita 13 kappaletta. Inventoidut kohteet ovat:

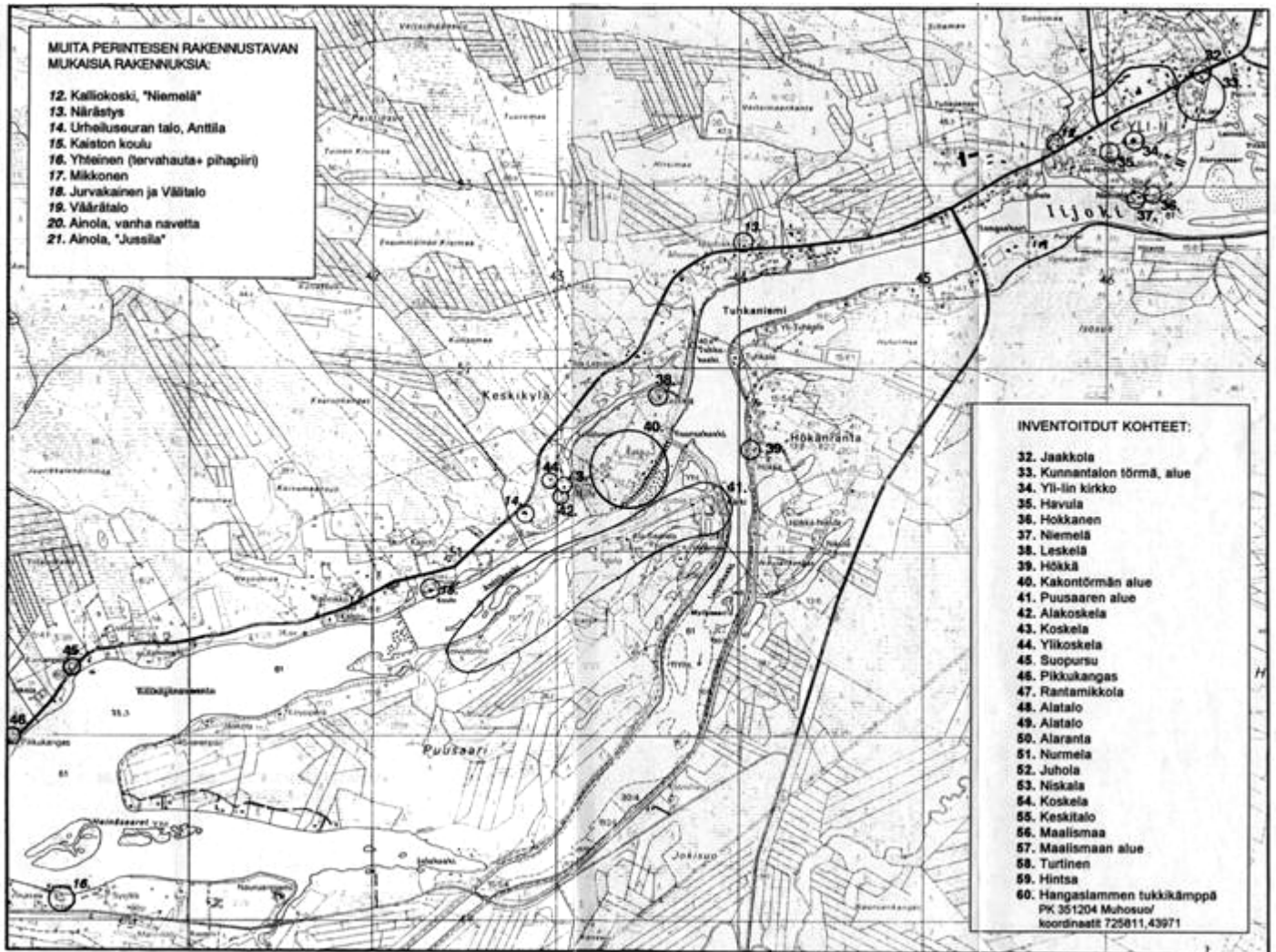
38	<i>Leskelä</i>	<i>Mk 9</i>
39	<i>Hökkä</i>	<i>Mk 10</i>
40	<b>Kakontörmän alue</b>	Kakontörmä on historiallinen asuinpaikka. Pihapiirien rakennukset eivät ole enää alkuperäisessä asussaan, mutta muodostavat kokonaisuutena perinteistä törmäasutusta pihapiireineen ja niiden takana aukeavine niittyineen.
41	<b>Puusaaren alue</b>	Puusaari on yhtenäistä viljelymaisemaa, jonka pihapiirit sijaitsevat perinteisillä paikoillaan törmän päällä. Rakennuksia on uudistettu ja pihapiirien vanhoja talusrakennuksia purettu jonkin verran. Uudistukset ovat olleet kuitenkin melko maltillisia, niin että perinteinen henki ja maisemakokonaisuus ovat säilyneet.
42-44	<i>Alakoskela, Koskela ja Ylikoskela</i>	<i>mk 7</i>
45	<b>Suopursu</b>	Asuinrakennus vuodelta 1929, siirretty nykyiseen paikkaan vuonna 1932.
46	<b>Pikkukangas</b>	Päärakennus vuodelta 1916.
47	<b>Rantamikkola</b>	Kaksikerroksinen päärakennus 1800-luvulta Iijoen rantatöyräällä.
48	<b>Alatalo</b>	Päärakennus muodostuu kolmesta pirtistä: keskimmäinen mahdollisesti 1770-luvulta, päädyt 1800-luvun lopulta. Toinen kuisti muutettu 1946.
49	<i>Alatalo</i>	<i>mk ("Mikkola") 13?</i>
50	<b>Alaranta</b>	Päärakennus on ollut osa 1700-1800-luvulla rakennettua Alatalon asuintaloa. Siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1915.
51	<b>Nurmela</b>	Muhkeista hirsistä tehty päärakennus n. 1800-luvun puolivälistä. Siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1931. Omaleimaisia koristedetaljeja. Yksi seinä puhkaistu auki.
52	<b>Juhola</b>	Vuonna 1917 nykyiselle paikalleen siirretty päärakennus.
53	<b>Niskala</b>	Hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt asuinrakennus 1880-luvulta.
54 ja 55	<i>Koskela ja Keskitalo</i>	<i>vk 121</i>
56	<b>Maalismaa</b>	"Aukustin tupa" on mahdollisesti Maalismaan rakennusryhmän vanhin asuinrakennus. Arviolta 1800-luvun alusta.

- |    |                        |  |
|----|------------------------|--|
| 57 | <b>Maalismaan alue</b> | Maalismaan alue on säilynyt kyläkokonaisuutena, vaikka joen valjastamisen 1960-luvulla aiheuttama muutos alkuperäiseen viljelymaiseen on suuri. Alueella säilyneitä pihakokonaisuuksia historiallisilla asuinsijoilla. Paikkaa on asuttu 400 vuotta. |
| 58 | <b>Turtinen</b>        | <i>Mk 16</i>   |
| 59 | <b>Hintsa</b>          | Turtisen pihapiiri on säilynyt hyvin perinteisessä asussaan. Osa vanhaa Turtisen tilaa, josta merkintä vuodelta 1766. Päärakennus on rakennettu vuosina 1914-17.   |

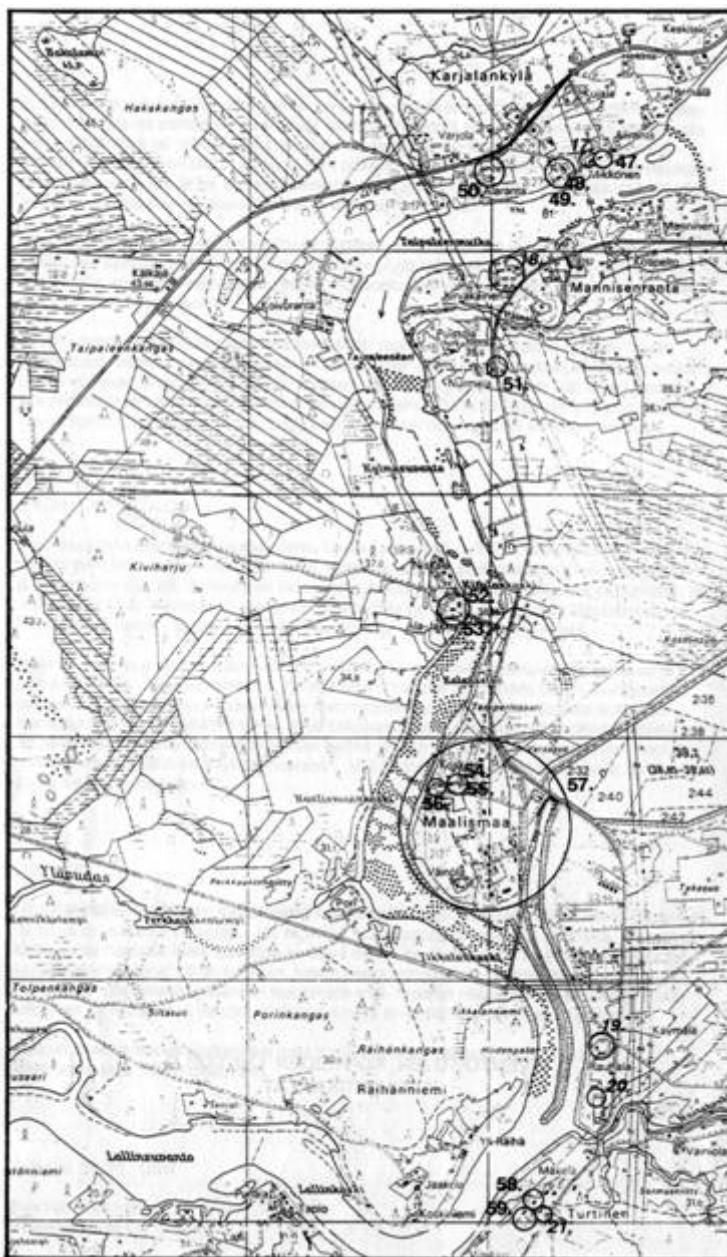
### Muita perinteisen rakentamistavan mukaisia rakennuksia

Kunnan rakennusinventoinnissa listattiin varsinaisesti inventoitujen rakennusten lisäksi muita perinteisen rakentamistavan mukaisia rakennuksia. Nämä rakennukset eivät kaikilta osin täyttäneet yksittäisen inventoitavan kohteen kriteerejä (rakennuksen ikä, kunto, muutokset perinteiseen ulkoasuun tai yksittäinen piharakennus) mutta kuuluvat silti perinteiseen rakennuskantaan ja puolustavat paikkaansa perinnerakentamisen kokonaisuudessa (Yli-Iin rakennusinventointi, osa II, 1998). Alueelle sijoittuu yhdeksän edellä mainittua kohdetta:

- 13 **Närästys**
- 14 **Urheiluseuratalo,  
Anttila**
- 15 **Kaiston koulu**
- 16 **Yhteinen (tervahauta  
ja pihapiiri)**
- 17 **Mikkonen**
- 18 **Jurvakainen  
ja Välitälo**
- 19 **Väärätalo**
- 20 **Ainola, vanha navetta**
- 21 **Ainola, Jussila**



Kartta 8, Paikallisesti arvokkaat kohteet 1(2).



Kartta 9, Paikallisesti arvokkaat kohteet 2(2).

### 1.3.10 Muinaismuistokohteet

Suunnittelualueella ei ole inventoituja kiinteitä muinaismuistoja. Museovirasto teki alueella arkeologisen inventoinnin 14.-20.9 2005. Kaava-alueelta ei löytynyt muinaismuistolaisten rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

## 1.4 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

### 1.4.1 Yleistä

Kaavoitustyön yhteydessä on tehty suunnittelualueesta luontoselvitys. Täydellinen luontoselvitys on tämän raportin liitteenä.

Luontoselvityksessä ovat periaatteina olleet alueen luonnon ominaispiirteiden selvittäminen ja arvokkaiden luontokohteiden paikantaminen. Selvityksessä on annettu suosituksia maankäytön suunnittelulle. Työ pohjautuu aluetta koskevaan valmiiseen materiaaliin, apuna on käytetty karttoja ja tuoretta vääräväri-ilmakuvaa. Lisäksi Karjalankylään tehtiin useita maastokäyntejä 6.- 23.9.2004 välisenä aikana. Maastotöiden tarkoituksena oli luoda yleiskuva alueen luonnon, tarkentaa kasvillisuuskuviointia sekä tarkistaa arvokkaita luontokohteita.

Tässä yhteydessä listataan lyhyesti maankäyttöön vaikuttavat luontokohteet.

### 1.4.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavoitustyön Yli-Ii kuuluu Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemamaakuntaan.

Maisemamaakunnalle on tyypillistä mm:

- Kohtisuoraan mereen laskevat virrat ja niiden varsien viljelyvyöhykkeet
- Mannerjäätikön kerrostamien moreenialueiden ohella laajoilla alueilla syvään veteen kasautuneet tasaiset savikkoalueet ja sora-/hietikkoalueet.
- Aallokon vaikutuksesta tasoittuneet harjut ja hiekkamuodostumat jotka ovat peittyneet rantakerrostumiin.

Yli-Iin Karjalankylän asutuksen painopistealue sijoittuu mereen laskevan Iijoen kapealle jokilaakson viljellylle vyöhykkeelle, jonka maaperä koostuu sorasta, hiekasta ja siltistä. Vyöhyke on kasvuolosuhteiltaan edullisinta ja pääosin maanviljelyskäytössä. Sille sijoittuvat alueen ns. inhimilliset vyöhykkeet, jotka ovat asumisen ja rakentamisen kannalta edullisia.

Karjalankylän maasto on suhteellisen tasaista poikkeuksena alueen länsiosan Viitankankaan Kiviharjun ja Taipaleenkankaan muodostama kalliainen selänne. Selänne on kulu- tuskestävyydeltään paikoin heikko ja muodostaa maisemassa kylälle metsäisen taustan. Se ei ole perinteistä asumisen aluetta, eikä se muodosta inhimillistä vyöhykettä.

Alueen maisemakuvaa hallitsee Iijoki ja sen pitkät joensuunteiset näkymät sekä viljellyt rantapellot. Rakentaminen on perinteisesti sijoittunut pienille peltojen kumpareille ja rantatörmille. Pihapiirit ovat koostuneet asuin- ja talousrakennuksista ja muodostaneet rakennusryhmiä. Peltoja halkovat paikoin koivukujanteet ja komeimmilla rannoilla kasvavat suurten maisemapuiden rivit aivan vesirajan tuntumassa. Tiemaisema on Karjalankylällä parhaimmillaan vaihteleva ja rikas. Tie polveilee joen tuntumassa ja paikoin näkymät ovat komeita joelle tai aukealle pellolle, paikoin kuljetaan läpi tiiviiden kylien.



1960-luvulla tehty voimalaitosrakentaminen on muuttanut alueen maisemaa niillä alueilla, jossa jokivartta on pengerrytetty ja jokea kanavoitu.

Alueen maisema-analyysi kartalla (osa-alue A ja B sekä merkintöjen selitykset) on esitetty liitteessä 2.

### **1.4.3 Huomioitavat luontokohteet ja suositukset maankäytön suunnittelulle**

Tutkimusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Läheisimmät luonnonsuojelu- ja Natura 2000 –alueet sijaitsevat valtion ympäristöhallinnon Hertta-tietokannan mukaan n. 8 km etäisyydellä tutkittavalta alueelta.

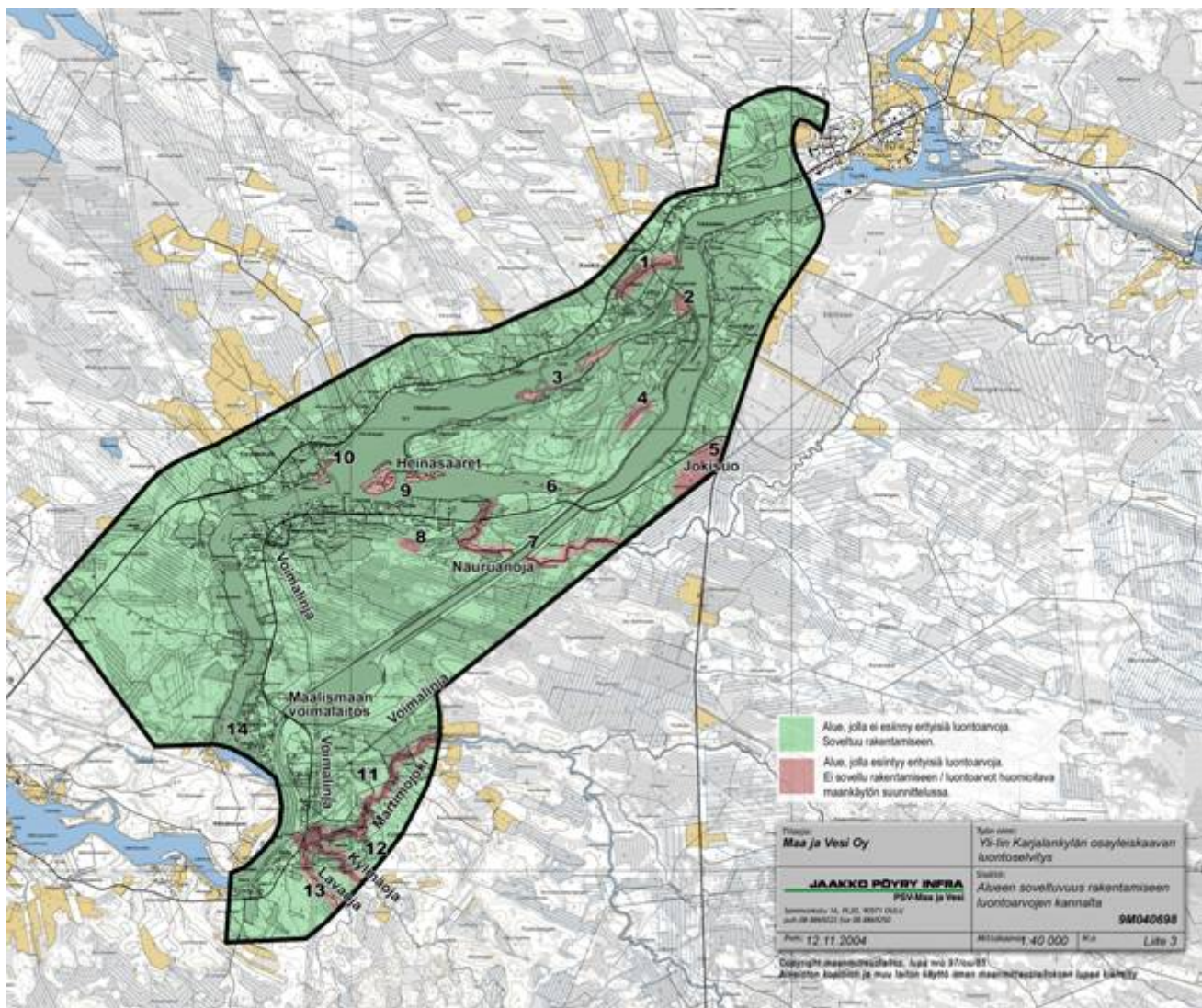
Karjalankylän alueella ei esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain nojalla suojeltavia luontotyyppisiä. Metsälain tarkoittamista erityisen arvokkaista elinympäristöistä alueella esiintyy pienvesien välittömistä lähiympäristöistä purovarsia (ks. taulukko 1). Hertta-tietokannan mukaan alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisemakokonaisuuksia tai perinnemaisemakohteita, muinaisjäännöksiä tai luokiteltuja pohjavesialueita.

Taulukossa 1 ja liitteessä 3 on esitetty luonnon kannalta huomioitavat kohteet Karjalankylän tutkimusalueelta. Kohteet ovat pääasiassa pienvesiä ja niiden lähiympäristöjä, luonnontilaisia kosteikkoja sekä jokirantojen poikkeavia biotooppeja.

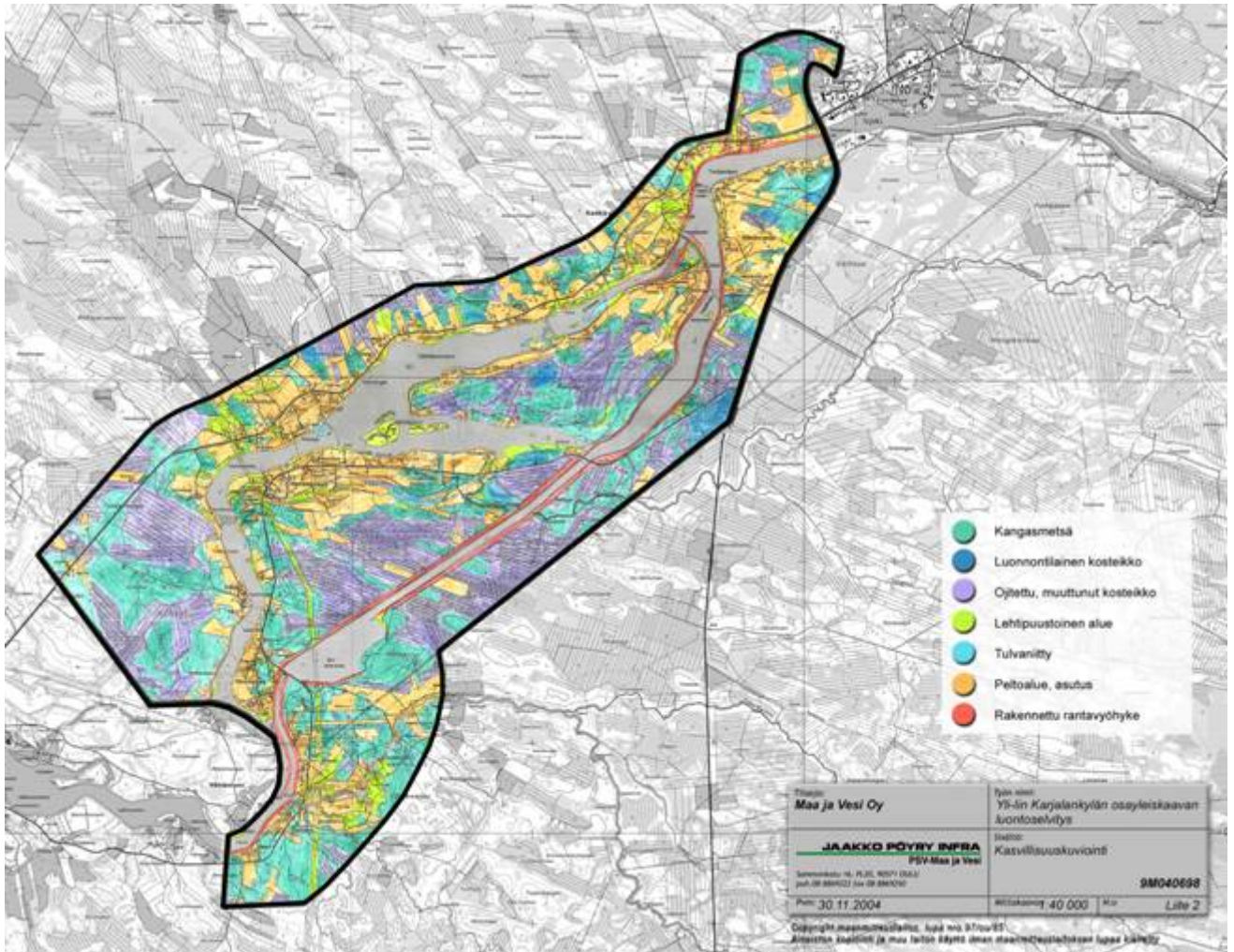
**Taulukko 1.** Luonnon kannalta huomioitavat kohteet Karjalankylän tutkimusalueella. Kohdenumerot viittaavat liitteen 3 karttaan.

<i>kohde- numero</i>	<i>alueen kuvaus</i>	<i>suositus maankäytön suunnittelulle</i>
1	Vanha jokiuoma Keskikylän alueella. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Rakentamista alueelle tulee välttää.
2	Pieni järvi Puusaaren koillisosassa. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Soveltuu jossain määrin rakentamiseen. Rantojen kulutuskestävyys heikko.
3	Tulvavaikutteiset niityt, niittysaaret ja rantalaitumet Puusaaren pohjoisosassa. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Rakentamista alueelle tulee välttää.
4	Vanha, luhtarantainen jokiuoma Puusaaren itäosassa. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi. Eläimistön kannalta huomioitava alue.	Rakentamista alueelle tulee välttää.
5	Jokisuon räme. Tutkimusalueen laajin luonnontilainen kosteikko.	Ei sovellu rakentamiseen.
6	Rehevä lahdenpohjukka. Luonnonmaisemaltaan arvokas alue, lahti erottuu alueen muista ranta-alueista huomattavan luonnontilaisena.	Soveltuu jossain määrin rakentamiseen.
7	Nauruanojan varsi. Paikoin luonnontilaisen kaltainen puronvarsi, paikoin metsälakikohde. Vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi. Eläimistön kannalta huomioitava alue.	Rakentamista alueelle tulee välttää, paikoin ei sovellu rakentamiseen
8	Alueen ainoa luonnontilainen avosuo. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Ei sovellu rakentamiseen.
9	Heinäsaaret, pensaikkoiset ja niittyiset saaret. Eläimistön kannalta huomioitava alue.	Rakentamista alueelle tulee välttää.
10	Tulvaniitty Karjalankylän ranta-alueella. Vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Ei sovellu rakentamiseen.
11	Martimojoen varsi. Jokijaksolla kaksi koskea: Sahakoski ja Myllykoski. Tutkimusalueen vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi. Alueella komeaa maisemaa. Eläimistön kannalta huomioitava alue.	Soveltuu jossain määrin rakentamiseen.
12	Kylmäojan varsi. Paikoin luonnontilaisen kaltainen puronvarsi, paikoin metsälakikohde. Vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Rakentamista alueelle tulee välttää.
13	Lavaojan varsi. Osa puronvarresta voimallisesti hakattu. Vallitsevasta ympäristöstä poikkeava biotooppi.	Soveltuu jossain määrin rakentamiseen.
14	Pienet saaret Iijoessa.	Rakentamista alueelle tulee välttää.

Taulukko 1



Kartta 10, Luontonselvityksen liitekartta 3: Alueen soveltuvuus rakentamiseen luonnonarvojen kannalta.



Kartta 11, Luontonselvityksen liitekartta 2:Kasvillisuuskuvio

## 2 SUUNNITTELUTAVOITTEET JA MITOITUS

### 2.1 YLEISTAVOITTEET

Haja-asutusalueiden osalta tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että ranta-alueilla rakennusluvut hajarakentamiseen voidaan myöntää suoraan kunnanvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan pohjalta. Osayleiskaava siten vähentää poikkeuslupakäsittelyjä sekä rantavyöhykkeellä maanomistajakohtaisten ranta-asemakaavojen laadintatarpeita.

Menettelytavan osalta tavoitteena on osallisten ja suunnittelijoiden välisen vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin mahdollistaminen.

Osallistumismenettelyn yksi keskeinen tavoite on kannustaa paikallisia ja ulkopuolisia osallisia ja toimijoita suunniteltavan ympäristön ja siihen liittyvien toimintojen käytännön kehittämiseen.

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö ja luonto-olot sekä jo aikaisemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat luovat pohjan yleiskaavoituksen tavoiteasettelulle ja mitoitusterusteille. Lisäksi tavoiteasettelua ohjaavat jo yleisesti hyväksytyt yleiskaavoituksen suunnitteluperiaatteet.

Tavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti rantavyöhykkeelle sijoittuvan haja-asutuksen muodostamisperusteisiin sekä arvokkaiden luontokohteiden ja suunnittelualueelle ominaisen kulttuuriympäristön huomioimisperiaatteisiin.

Yleiskaavan suunnitteluratkaisuilla pyritään kokonaisrakenteen myönteiseen kehittämiseen. Tällöin kiinnitetään huomiota kunkin osa-alueen perinteisen rakenteen ja maankäytön tukemiseen.

Kaavalla määritellään mm. ympärivuotiseen asutukseen, loma-asutukseen, matkailuun, maa- ja metsätalouteen, veneilyyn, reitistöihin, virkistykseen, suojeluun, kulttuuriympäristöön sekä maisemanhoitoon liittyvät maankäytölliset aluevaraukset määräyksineen ja suosituksineen.

Rantaosayleiskaavatyön keskeinen tavoite on turvata maanomistajien maankäytölliset oikeudet ja tasapuolinen kohtelu suunnittelualueen kokonaisrakenteen ja luonnonympäristön arvot huomioiden.

## 2.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on järjestää alueidenkäyttö niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväälle kehitykselle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät ja syventävät lain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskettavat Karjalankylän osayleiskaavoitusta erityisesti seuraaviin kokonaisuuksien osalta:

### 2.2.1 Toimiva aluerakenne

- Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestäväää hyödyntämistä.
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota olevien rakenteiden hyödyntämiseen.
- Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

### 2.2.2 Elinympäristön laatu

- Kiinnitetään huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen.
- Kiinnitetään huomiota terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.
- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja on suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa.

### 2.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Tärkeää on kiinnittää huomiota vihervyöhykkeiden ja monipuolisten luonnonympäristöjen riittävyyteen.
- On otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

### 2.2.4 Toimivat yhteysverkostot

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

## 2.3 SEUDULLISET TAVOITTEET

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma. Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys. Pohjois-Pohjanmaan maakuntasuunnitelma 2020 on valmistunut kesäkuussa 2003 ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelma 2004-2006 joulukuussa 2003. Maakuntasuunnitelmassa ja maakuntakaavassa on esitetty maakunnan tavoitteellinen aluerakenne sekä aluerakenteen kehittämisperiaatteet.

### 2.3.1 Pohjois-Pohjanmaan aluerakenne ja aluerakenteen kehittämisperiaatteet

Pohjois-Pohjanmaan aluerakenteen kehittäminen perustuu seuraaviin elementteihin:

- Oulun seutua kehitetään kansainvälisenä keskuksena ja valtakunnanosakeskuksena
- maakuntaan muodostetaan aluekeskusten verkosto ns. 1+3-mallin mukaisesti (Oulu + Koillis-Suomi, Raaha ja Oulun Eteläinen)
- kaupunki-, kunta- ja kyläkeskukset sekä jokilaaksot muodostavan tasapainoisen aluerakenteen rungon
- kansainväliset kehittämisvyöhykkeet (Perämerenkaari ja Oulu-Arkangel)
- valtakunnalliset matkailukeskukset (Ruka-Oulanka, Syöte, Hailuoto-Liminganlahti-Oulu, Rokua, Kalajoki)

Maakunnan aluerakennetta kuvaavat seuraavat kehityskuvat (visiot) sekä oheinen aluerakennekuva. Niiden ajatuksena on, että maakunnan veturina toimii Oulu ja Oulun seutu, joka on verkottunut muiden aluekeskusten kanssa. Näitä täydentävät kansainväliset kehittämiskäytävät sekä kansainväliset yhteistyöverkostot (mm. Multipolis-osaamiskeskusten verkko).

#### **Kehityskuvat**

##### *POHJOIS-POHJANMAA*

*Pohjois-Pohjanmaa on hyvän elinympäristön, palvelujen ja kulttuurin maakunta, joka koostuu luontevista yhteistoiminta-alueista kärkenään Oulu, maan toinen keskus ja kansainvälinen vaikuttaja. Maakunnan alue- ja toimintarakennetta kehitetään tasapainoisena aluekeskusten 1+3 verkostomallia soveltaen. Maakunta kehittyy ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla.*

#### **Valtakunnanosakeskus ja aluekeskukset**

Yli-Ii kuuluu Oulun valtakunnanosakeskuksen piiriin. Pohjois-Pohjanmaalla sijaitsee lisäksi kolme aluekeskusta: Koillis-Suomen, Raahan ja Oulun eteläisen aluekeskukset.

##### *OULUN VALTAKUNNANOSAKESKUS*

*Oulu ja Oulun seutu ovat pohjoisen Euroopan osaamisen ja elinkeinojen kehittämisen keskus. Seutu tarjoaa kansainvälisesti vetovoimaisen toiminta- ja elinympäristön sekä korkeatasoiset palvelut. Oulun keskustaa kehitetään kaupunkikulttuurin omaleimaisena, historiallisesti arvokkaana ja modernina kohtaamispaikkana.*

## **Aluekeskuksiin sisältyvä ja niitä täydentävä maaseutualue**

### *OULUNKAARI*

*Oulunkaaren seutukunta on Oulun kasvuvoimaisuutta sekä maaseudun ja kaupungin vuorovaikutusta hyödyntävä, kilpailukykyisten yritysten moderni maaseutu, jossa on kehittyviä osaamisverkostoja eri toimialoilla. Alueen erityinen voimavara- ja vetovoimatekijä on mereltä Koillismaan vaara-alueelle ulottuva rikas luonto sekä siihen perustuva mekaaninen puunjalostus ja hyvinvointiteemainen matkailu.*

### *MAASEUTU*

*Maaseudun tasapainoisen aluerakenteen rungon muodostavat kuntakeskusten ja kylien palveluverkosto sekä kulttuuriympäristöltään vetovoimaiset jokilaaksot ja kylät, jotka tarjoavat hyvät edellytykset asumiselle ja virkistäytymiselle. Maaseutualueen elinkeinorakenne on monipuolinen ja perusmaaseutu on asuttu.*

## **Kansainväliset kehittämisvyöhykkeet**

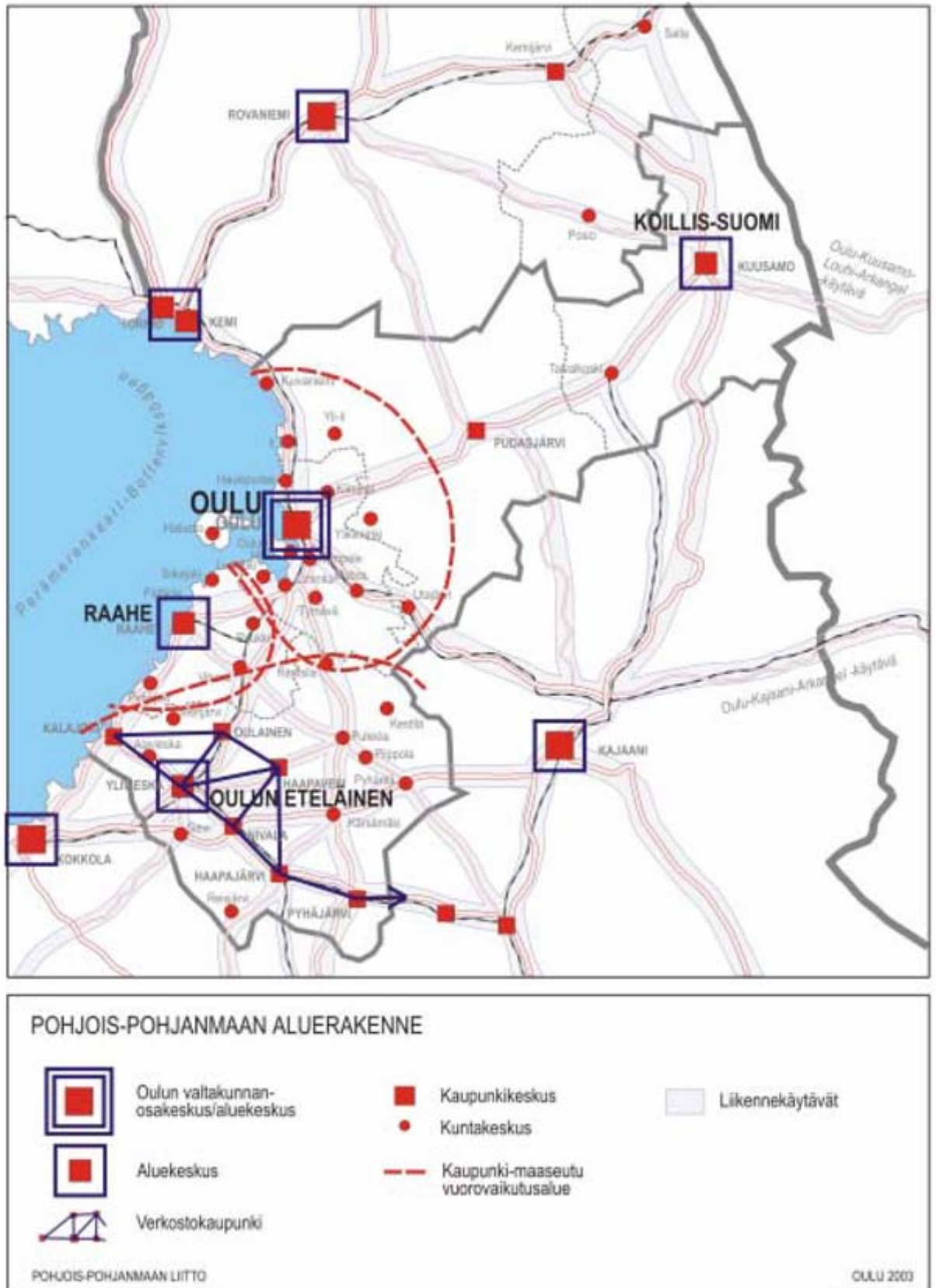
### *PERÄMERENKAARI*

*Perämerenkaari on läntisen Euroopan pohjoisin huippuosaamisen, liiketoiminnan ja logistiikan kansainvälinen yhteistyövyöhyke. Alueen kehitys perustuu väestökeskittymään, voimakkaaseen perusteollisuuteen sekä informaatiotekniikan ja hyvinvointipalvelujen osaamiseen. Maankohoamisrannikon ja jokilaaksojen kulttuuri- ja luonnonympäristöt sekä Suomen ja Ruotsin kulttuuriset erot tarjoavat elinkeinoelämälle innovatiivisen toimintaympäristön ja asukkaille viihtyisän ja turvallisen elinympäristön.*

### *OULU-ARKANGEL-VYÖHYKE*

*Oulu-Kajaani-Arkangel-vyöhyke on Oulun ja Kajaanin, Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun välinen hyvinvointi- ja ympäristöosaamisen vyöhyke. Se jatkuu Vienan Karjalan kautta Arkangelin alueelle kansainvälisenä kehittämisvyöhykkeenä, jonka kehittäminen perustuu vakiintuneeseen yhteistyöhön, luonnon ja kulttuurin resursseihin ja parantuneiden liikenneyhteyksien luomiin mahdollisuuksiin.*





Kartta 12, Pohjois-Pohjanmaan aluerakenne.

## **2.4 PAIKALLISET TAVOITTEET**

### **2.4.1 Kunnan tavoitteet**

Kunnan lähtökohtaisena tavoitteena on osoittaa osayleiskaavassa 200 uutta rakennuspaikkaa (ks. 1.3.3). Kaavoitettavalla alueella osoitetaan etupäässä pysyvää asutusta, mutta tarpeellisissa määrin myös loma-asutusta.

Yleiskaava tulisi laatia oikeusvaikutteisena niin, että sitä voidaan käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella että suunnittelutarvealueella.

Tavoitetta on tarkennettu kaavatyön kuluessa siten, että kaavassa osoitetaan rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti sekä omarantaisille rakennuspaikoille että rantaan tukeutuvien kylä-alueiden yhteyteen.

Kaavatoimikunnan listaamat yksityiskohtaisemmat tavoitteet kaavatyölle ovat raportin liitteenä 16.

### **2.4.2 Maanomistajien tavoitteet**

Maanomistajille lähetettiin kaavatyön käynnistyessä maanomistajakysely. Vastauksia oli tullut 8.4.2005 mennessä 151 kpl. Toiveet olivat sekä suoraan oman tilan käyttöön liittyviä että koko suunnittelualueella tai sen osaa koskevia.

#### **Omaa tilaa koskevat tavoitteet**

Omaa tilaa koskevia rakennuspaikkatoiveita oli esitetty kaikkiaan noin 122 kpl. (Määrän tarkka yksilöiminen ei ole kaikilta osin mahdollista, koska osassa toiveita oli ilmaistu vain tilan toivottu käyttö ilman tarkempia rakennuspaikkamääriä.) Toiveet painottuivat jonkin verran jo nykyisellään rakennetuille alueille ja olisivat sitä tiivistäviä. Rakennuspaikkatoiveet ovat syötetty numeeriseen kaava-aineistoon tilakohtaisesti ja ovat käytettävissä kaavaluonnosta laadittaessa.

Lisäksi ilmaistiin toiveina maa- ja metsätalouskäytön jatkuminen. Muutamalla tilalla oli harkittu maatilamatkailua.

#### **Koko aluetta koskevat tavoitteet**

Koko kaava-alueella koskevista vastauksista on käsitelty nelikentällä vahvuudet, epäkohdat, kehitettävät (potentiaalit) ja uhat.

Selvimpinä vahvuuksina nousivat esiin maaseutumaisuus, jokimaisema, vanhat rakennukset ja alueen luonto:

Vahvuudet	Kpl
maaseutumaisuus	22
jokimaisema	21
vanhat rakennukset	13
luonto	15

Suurimpina epäkohtina nousivat esiin maiseman raivauksen tarve sekä rakennusten ja pihojen hoitamattomuus:

Haitat / epäkohdat	Kpl
Yleisiä alueita tulisi raivata useammin	21
Hoitamattomat rakennukset tai pihat	13
Kaavoittamisessa ajatellaan liian vähän maanomistajan kannalta	5
Huonosti hoidetut uimapaikat	4
Pohjolan voiman rakennusjäljet	4

Useimmin esitettyinä kehittämissuuntina olivat maaseutumaisuus, pysyvä asutus ja loma-asutus. Näiden lisäksi nousivat esiin teiden kehittäminen, pyörätiet ja katuvalot.

Kehittäminen / koko alue	Kpl
maaseutumaisuus säilytettävä	42
asuntoalue	38
loma-asuminen	13
teiden parantaminen	10

Seuraavia yksittäisiä kehitettäviä paikkoja tarjottiin useimmin: uimapaikat, venevalkammat, retkeilypaikat joen varrelle sekä joen ja muiden vesistöjen kehittäminen. Lisäksi

useampia mainintoja saivat virkistysalueet ja ulkoilureitit, kalastusmahdollisuudet ja joen ruoppaus. Kahdeksan vastaajan mukaan alueella ei ole yhteisten alueiden tarvetta.

Kehittäminen / yksityiskohdat	Kpl
uimapaikat	46
venevalkamat	25
retkeilypaikkoja joen varrelle	12
jokeen ja muihin vesistöihin liittyvää kehittämistä	11

Rakennuspaikkoja esitettiin sijoitettavaksi rannalle, teiden varsille, ei rannoille ja keskustaan. Lisäksi ehdotettiin rakennuspaikkoja metsään tai tasaisesti koko kylän alueelle.

Kehittäminen / rakennuspaikkojen sijoittaminen	Kpl
rannalle	68
teiden varsille	28
ei rannoille	24
keskustaan	16

Selvimpinä uhkina nähtiin jokiuoman umpeenkasvu, joen saastuminen, pensoittuminen sekä maiseman ränsistyminen tai muuttuminen. Useampia mainintoja saivat lisäksi vakituisen asutuksen väheneminen, liiallinen tai huonosti suunniteltu rakentaminen, liikenneturvallisuus, peltojen metsittyminen ja metsähakkuut.

Uhat	Kpl
jokiuoman umpeenkasvu	39
joen saastuminen	20
pensoittuminen	13
maiseman ränsistyminen tai muuttuminen	10
vakituisen asutuksen väheneminen	7

## 2.5 YLEISIÄ MAANKÄYTÖLLISIÄ TAVOITTEITA

### 2.5.1 Pysyvä asutus, loma-asutus ja maanomistus

Rakentamisen yksityiskohtaisen määrittelyn tulisi haja-asutusalueilla tapahtua pääsääntöisesti suoraan osayleiskaavan pohjalta.

Haja-asutusalueilla pysyvän ja loma-asutuksen sijoittamisessa kiinnitetään huomiota olevien taajama- ja kyläkeskusten tukemiseen.

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena haja-asutusalueilla on osoittaa rantavyöhykkeelle sijoitettavissa olevien pysyvän ja loma-asuntojen rakennuspaikkojen kokonaisuus ja likimääräinen sijainti tilakohtaisesti tarkasteltuna.

Rakennusoikeutta käsitellään haja-asutusalueilla maanomistajakohtaisesti ja rakennusoikeutta voidaan siirtää saman maanomistajan omistamien tilojen välillä, mikäli se on kokonaisrakenteellisesti perusteltavissa. Rakennusoikeutta pyritään siirtämään erityisesti luonto- ja maisemasuhteiltaan herkkien alueiden osalta muille saman maanomistajan ranta-alueille. Rakennusoikeuden siirrot eivät saa kuitenkaan johtaa maanomistajan tai ympäristön kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

Kokonaisrakenteelliset tekijät toimivat olosuhteiltaan erityyppisten rantavyöhykkeiden rakentamismäärien mitoitusarvojen likimääräisinä perusteina.

Rakennusoikeuden kohdistamisessa kiinnitetään huomiota alueiden sijaintiin suhteessa toiminnalliseen kokonaisrakenteeseen, ympäristölliseen rakennettavuuteen sekä toisaalta maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.

Loma-asutuksen sijoittamisessa yhtenä tavoitteena on, että virkistykseen kannalta keskeisten ranta-alueiden käyttömahdollisuus yleiseen virkistykseen säilyy ja että jokamiehen oikeudella käytettäviä vapaita ranta-alueita säilyy riittävästi.

Toisaalta tavoitteena on loma-asuntojen sijoittaminen keskitetysti siten, että rakentamisalueille järjestettävät liikenneyhteydet sekä sähkö- puhelin- ymv. yhteydet ovat hyödynnettävissä mahdollisimman tehokkaasti kohtuullisin kustannuksin.

### 2.5.2 Palvelut, elinkeinot

Elinkeinoelämän mahdollisuudet kohdistuvat perinteisen maatalouden ohella suunnittelualueen kulttuuriarvojen ja matkailun kehittämiseen sekä sitä kautta yrittäjyyden monipuolistamiseen.

Osayleiskaavaratkaisuilla, kuten rakennuspaikkojen sijoittelulla, pyritään tukemaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykyistä palvelu- ja elinkeinorakennetta.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakentamistoimintaa ei yleiskaavalla tulla rajoittamaan. Pääsääntö on, että nykyisen kaltaista maataloutta ja metsänhoitoa voidaan harjoittaa myös tulevaisuudessa. Yleiskaavalla pyritään tukemaan maa- ja metsätalouden maankäytöllisiä harjoittamisedellytyksiä.

Maatilamatkailu ja lomamökkien vuokraaminen ovat tärkeitä maaseudun sivuelinkeinoja. Maatilamatkailua loma-asuntojen vuokraamisineen voidaan harjoittaa perinteisen mökkirakentamisen puitteissa.

Suunnittelualueen osalta kartoitetaan mahdolliset matkailupalvelutoiminnoille soveltuvat alueet ja näille osoitetaan toiminnan edellyttämät kaavalliset aluevaraukset.

Suunnittelualueelle ei osoiteta uusia kaupallisia tai kunnallisia palveluja vaan tukeudutaan jo kuntakeskuksessa oleviin palveluihin.

### **2.5.3 Virkistyskäyttö**

Osayleiskaavalla pyritään osoittamaan riittävä määrä rakentamattomia alueita luonnossa liikkumiselle ja vesiliikenteelle. Lähtökohdan varsinaisille virkistysaluevarauksille antaa alueiden nykyinen käyttö sekä alueella odotettavissa olevat tarpeet. Valtaosin virkistäytyminen ja ulkoilu voi toteutua jokamiehen oikeudella varsinkin metsätalousalueilla. Jokamiehen käytön turvaamiseksi tulisi kaavassa osoittaa riittävän laajoja rakentamattomia kokonaisuuksia. Toisaalta yleistä virkistyskäyttöä ei tule ohjata alueille, joilla se ei voi tapahtua luonnonarvoja vaarantamatta.

Mikäli alue osoitetaan varsinaisella virkistysaluevarauksella, tulee varmistaa kunnan valmiudet alueen hankkimiseen ja riittävän palveluvarustuksen toteuttamiseen veneilyn ja leiriytymisen tarpeisiin.

Virkistysalueiden tulee olla helposti saavutettavissa.

### **2.5.4 Liikenne, yhdyskuntatekniikka**

Maankäytön osalta keskeinen tavoite on olemassa olevaan tieverkostoon tukeutuminen mahdollisimman tehokkaasti.

Kevyen liikenteen liikkumisedellytyksiä parannetaan osoittamalla kaava-alueelle st 851 ja st 849 varsille kevyen liikenteen väylät.

Lisääntyvän vakituisen ja loma-asutuksen, vesiretkeilyn, kalastuksen ymv. myötä tulee vesiliikenne määrällisesti lisääntymään. Tämän johdosta nykyisiä venevalkamia ja luonnonsatamia olisi kehitettävä edelleen ja keskeisimmille näistä olisi kehitettävä palveluja esim. jätehuollon osalta.

Kaavassa osoitetaan rantautumispaikkoja / venevalkama-alueita kattavasti ottaen huomioon kohteiden helppo saavutettavuus ja paikallinen tarve. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää jo perinteisesti käytössä oleviin rantautumispaikkoihin. Veneilyedellytyksien parantamisella tuetaan myös kalastukseen liittyviä toimintoja.

Moottorikelkkailu ohjataan ohjeellisille moottorikelkkailuväylille.

Kaavatyössä kiinnitetään huomiota myös jätevesienkäsittelyyn ja pyritään ohjaamaan jätehuoltoa kaavamääräyksin. Erityishuomion kohteena tulee olemaan pysyvä ympäri-  
vuotinen asutus.

Vesi- ja jätehuollon ohjaamisella pyritään ennaltaehkäisemään jätepäästöt vesistöihin ja muuhun luontoon mahdollisimman tehokkaasti.

### **2.5.5 Luonto- ja kulttuuriympäristön suojelu ja maisemanhoito**

Luonnonympäristön suojelun kannalta keskeistä on turvata arvokkaiden alueiden ja erilliskohteiden säilyminen lähiympäristöineen riittävän laajoilla aluevarauksilla ja tarvittaessa myös kaavamääräyksillä.

Rakennetun ympäristön kannalta tärkeää on turvata monimuotoinen ja eri aikakausista kertova kulttuuriympäristö. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan ympäristöön.

Kulttuurihistoriallisten rakennuskohteiden suojelutarve (huomioiden tehdyt inventoinnit) tulee selvittää osayleiskaavasunnittelun yhteydessä. Kohteiden suojelutarpeista ja – mahdollisuuksista sekä kohteita koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava kohteen omistajan ja museoviraston kanssa.

Osayleiskaavassa tulee kiinnittää huomiota luontoselvityksessä määriteltyihin luontoarvoiltaan arvokkaisiin kohteisiin ja alueisiin. Mahdollisten suojelukohteiden lisäksi tulee huomioida elämistön, geomorfologian, kasvillisuuden, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta suojeltavat alueet ja kohteet. Suojelua voidaan yleiskaavassa toteuttaa mm. rakennusoikeuden siirtojen avulla, toimenpidesuosituksin ja tarvittaessa suojelualuevarausten avulla.

Mahdollisten suojelualueiden mahdollinen rakennusoikeus pyritään ensisijaisesti siirtämään muualle saman maanomistajan maille. Elleivät siirrot ole mahdollisia osoitetaan rakennusoikeus korvattavaksi.

#### **Maisemanhoito**

Rakentamisen sijoittamisessa pyritään huomioimaan maisema-arvojen säilyttäminen. Maisemallisesti arvokkaita yksittäisiä kohteita ovat esim. kalliorannat, yhtenäiset peltoaukeat, avoimet rannanosat, pienet saaret ja luodot kuin myös kapeat niemet ja salmet.

Maaseudun alkuperäisen luonnon ja kulttuurimaiseman säilyttämistä sekä luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää hoitamalla ja perustamalla tarvittaessa ekologisina käytävinä toimivia suojakaistoja, kosteikkoja ja altaita. Ne voidaan toteuttaa vapaaehtoisin luonnonhoitosopimuksin.

Metsämaiseman hoitoon liittyvien ohjeiden osalta tukeudutaan Metsäkeskus Tapion suosituksiin. Lomarakentaminen ohjataan peitteisille rannoille.

Avokalliot, riittävää suojapuustoa vailla olevat niemet ja kannakset tulisi jättää rakentamatta samoin kuin pienet saaret ja kapeat niemet.

Kaavaratkaisuilla voidaan ohjata maisema-arvojen huomiointia myös rakennettavilla alueilla. Tavoitteena on sovittaa rakennukset maisemaan.

Kulttuurimaiseman osalta keskeisiä tavoitteita ovat alueen elinvoimaisuuden säilyttäminen ja parantaminen, viljelymaiseman avoimuuden säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen (esim. perinnebiotoopit), ekologisen kestävyuden lisääminen (esim. suojavyöhykkeet) sekä virkistysmahdollisuuksien kehittäminen.

Peltojen ja niittyjen metsittämistä tulisi välttää kulttuurimaisemallisesti arvokkailla alueilla. Maisemakuvaa ei tulisi sulkea jatkossakaan, olipa kyseessä arvokas kylämaisema tai yhtenäinen viljelymaisema. Kaavasuosituksilla tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä ohjaamaan maisema-arvojen säilyttämistä.

### **Eläimistö ja kasvillisuus**

Luontoselvityksessä on maisemaekologista tutkimustapaa soveltaen selvitetty suunnittelualueen luonnon kannalta arvokkaat alueet. Selvitys osoittaa kasvillisuuden ja linnuston kannalta herkäät, suojelua vaativat vyöhykkeet ja kohteet.

Kokonaan rakentamattomiksi tulisi jättää uhanalaisten ja harvinaisten eliölaajien todetut elinpaikat.

Yleensä luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita ovat tulvarannat, luonnontilaiset suot, kalliokasvillisuus, jokien sualueet, lähteet ja lähteiköt, rehevät lahdet ja ruohikot.

Yleiskaavasunnittelun tavoitteena on ohjata tulevaa maankäyttöä siten, että luonnolle aiheutuvat haittavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

### **Maisemaekologinen tarkastelu**

Maisemanhoidon, luonnonympäristön ja rakentamisen yhteensovittaminen toteutetaan osaltaan rakennuspaikkojen sijoittamisella ja antamalla ohjeita esimerkiksi ranta-alueen käsittelystä.

Rakentamisen sijoittamisessa huomioidaan maisemaekologiset tekijät kuten nykyinen maankäyttö, maisema-arvot, maastonmuodot, rannan avautuminen ilmansuuntiin nähdessä, maaperäolot, pienilmasto, kasvillisuus- ja eläimistöarvot jne. (maisemaekologinen tarkastelu).

Tarkastelulla pyritään ohjaamaan rakentamiseen liittyvät aluevaraukset kokonaisuussoveltuvuuden kannalta tarkoituksen mukaisimmille paikoille. Maisemaekologinen aluekohtainen rantaluokitus laaditaan luontoselvityksen yhteydessä ja on esitetty erillisellä kartalla. Tarkastelua tullaan hyödyntämään maankäytön suunnitteluvaiheessa erityisesti rakennuspaikkojen sijoittamisen apuna.



## 2.6 MITOITUS

### 2.6.1 Kaavan osa-alueet ja mitoitus

Kaavatyössä noudatetaan seuraavaa osa-aluejakoa:

- 1) Asemakaavoitettavat alueet. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Yleiskaavassa alue merkitään asemakaavoitettavaksi. Yli-Iin keskustaajaman lievealueet.
- 2) Ranta-alueen ulkopuoliset alueet. Alueelle voidaan osoittaa rakentamisalueita yhdyskuntarakenteen (kylä, vesihuolto, tiestö) ja todellisen maanomistajatarpeen perusteella. Rakentaminen vaatii kuitenkin suunnittelutarveratkaisun. Suunnittelutarveratkaisu on mahdollista myöntää joissakin tapauksissa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
- 3) Ranta-alueella olevat, ei-omarantaiset rakennuspaikat. Alueelle osoitetaan rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti kylä- ja yhdyskuntarakenteen perusteella. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat toimivat rakennusluvan perusteena.
- 4) Ranta-alueella olevat omarantaiset rakennuspaikat. Alueelle osoitetaan rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti rantaviivaan perustuen. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat toimivat rakennusluvan perusteena.

Ranta-alue sisältää tässä välittömästi rantaan sijoittuvan rakentamisen lisäksi rantaan tukeutuvat kylätihentymät.

Varsinainen rantamitoitus koskee vain omarantaisia rakennuspaikkoja eli osa-aluetta 4. Rakennusoikeus määräytyy tällöin rantaviivamuunnoksen, kantatilaselvityksen ja käytettävien mitoitusvyöhykkeiden perusteella.

Uudet ja olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan kaavassa kohdemerkinnöin rantavyöhykkeelle sekä tärkeimpien kulkuyhteyksien varteen täydentämään nykyistä kylärakennetta. Rantavyöhykkeellä rakentamisen määrä tutkitaan rantaviivan perusteella rakennuspaikkakohtaisesti ja rakennusluvut voidaan myöntää siellä suoraan yleiskaavan nojalla. Lisäksi kaavassa osoitetaan keskeisen kylärakenteen tausta-alueille asuinkortteleita ilman rakennuspaikkakohtaisia merkintöjä siten, että kortteliin kirjattu lukuarvo osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.

### 2.6.2 Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely

Mitoituksella osoitetaan kuinka paljon kaavassa voidaan osoittaa teoreettista rakennusoikeutta erilaisiin maankäyttötarkoituksiin. Seuraavat periaatteet toimivat osayleiskaavan ranta-alueiden suunnitteluratkaisujen pääsääntöisinä mitoitusperusteina. Mitoitusperusteet ovat tavoitteellisia ja likimääräisiä. Maankäyttöratkaisujen suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon paikalliset olosuhteet sekä erityisesti myös maanomistajien kutakin ranta-aluetta koskevat toiveet.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan aluetta joka ulottuu maksimissaan 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta maastolliset olosuhteet huomioiden. Rantavyöhykkeen leveys peitteisellä alueella on 100 metriä ja avoimella 150m.

Rantavyöhykkeen ulkopuolinen rakentaminen toteutetaan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Karjalankylän osayleiskaavan kaavatyössä on tarkennettu edellistä niin, että rantamitoituksessa huomioidaan ja sen perusteella osoitetaan vain ns. omarantaiset rakennuspaikat. Lisäksi osoitetaan rakennusoikeutta rantaan tukeutuvien kyläalueiden yhteyteen, jolloin ei kuitenkaan käytetä rantaviivaperusteista mitoitusta..

### **Kantatilaperiaate**

Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä lähdetään ns. kantatilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään vuotta 1969, jolloin rantakaavaa koskevat säädökset tulivat rakennuslakiin.

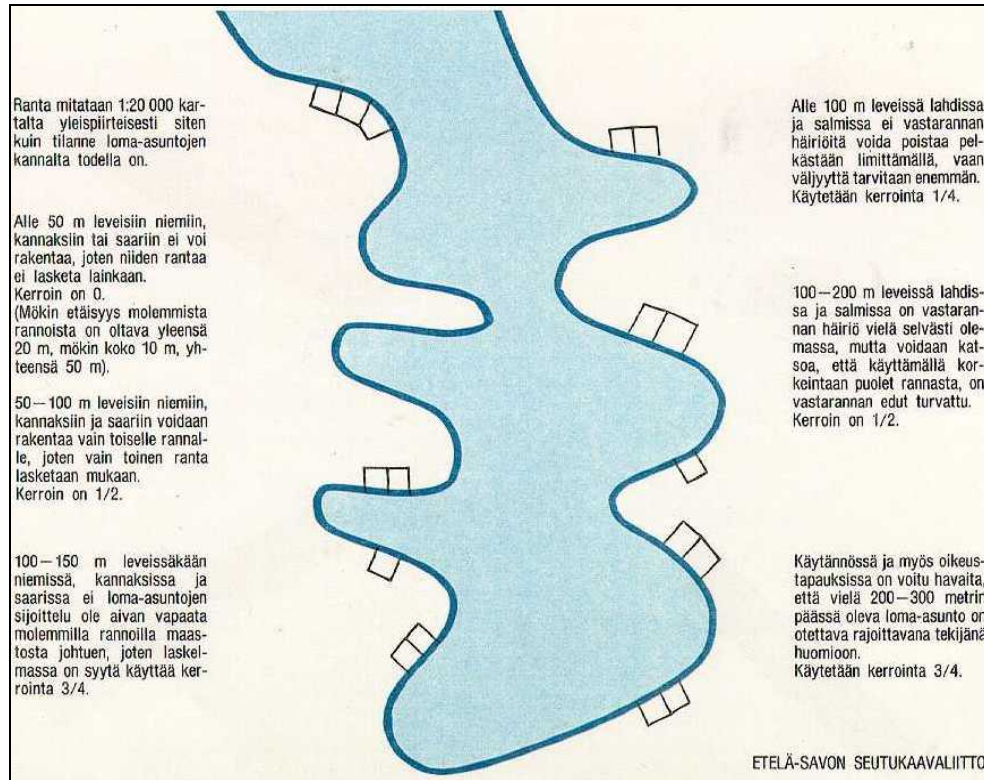
Kantatilatarkastelussa selvitetään ne alkuperäiset tilat, jotka alueella olivat tuona ajankohtana. Mikäli tilalla on tapahtunut runsaasti lohkomisia ennen ko. ajankohtaa, voidaan kantatilatarkastelu tapauskohtaisesti ulottaa ko. ajankohtaa kauemmaksikin. Tässä kaavassa tarkasteluvuotena kuitenkin pidetään vuotta 1969.

Kantatilaperiaatetta noudatettaessa jaetaan mitoituskäytön mukaan tuleva rakennusoikeus ko. kantatilan alkuperäisen rantaviivamäärien perusteella. Kantatilan uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan vähentämällä ko. kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta jo rakennetut ja lohkotut sekä rakennusluvan saaneet rakennuspaikat.

### **Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate**

Ranta-alueiden rantaviivan pituus mitataan ajantasaisilta 1:10 000 kiinteistörekisterikartoilta. Rakennusoikeuden määrittelyssä käytettävä ns. muunnettu rantaviiva lasketaan Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän menetelmän mukaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja paikalliset olosuhteet. Muunnettu rantaviiva huomioi kaapeiden lahtien, vastarannan, läheisten (rakentamiskelpoisten) saarien sekä niemien vaikutuksen rakentamiseen.

Muunnettua rantaviivaa laskettaessa rantaviiva jaetaan osiin ja kullekin osalle määrätään kerroin (0, 1/4, 1/2, 3/4 tai 1). Kerroimen suuruuden määrää rannan muoto ja etäisyys vastarannasta. Esimerkiksi alle 50 m leveiden niemien kerroin on 0, koska alle 50 m leveille maa-alueille ei myönnetä rakennuslupia. Muunnetut rantaviivapituudet kultakin tilalta lasketaan tiloittain yhteen. Muunnetun rantaviivan ja ranta-alueille osoitettujen mitoituskäytön avulla (ks. 2.6.3) lasketaan kullekin kantatilalle ja tilalle teoreettinen mitoituskäyttö, joka kertoo tilalle kuuluvan rantarakennusoikeuden.



Ilojen kohdalla käytettävä pienin muuntokerroin on  $\frac{1}{2}$  Siuruanjoen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisesti. Pienemmillä joilla käytetään myös kerrointa  $\frac{1}{4}$ .

### 2.6.3 Karjalankylän rantarakennusoikeuden mitoitusperusteet

Vesistökohtaista rakennusoikeuden määrittämistä varten luokitellaan suunnittelualueen vesistöt seuraavasti (rantamitoitus koskee vain ns. omarantaisia rakennuspaikkoja). Mitoitusvyöhykkeet on esitetty kartalla liitteessä 3.

#### Ryhmä A Mitoitus 10,0 asuinrakennusta / muunnettu rantaviiva-km

Rannat, jotka sijaitsevat edullisesti suhteessa olemassa olevaan ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen (taajamien lievealueet, kyläalueet, tiestö ja vesihuolto). Taajamarakennusta tukeva rakentaminen, ympärivuotista asumista. (ruskeat alueet)

Mitoitus on normaalisti 10,0 rakennuspaikkaa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 9,5-10,5 rakennuspaikkaa / ranta-km.

#### Ryhmä B Mitoitus 7,0 asuin- ja lomarakennusta / muunnettu rantaviiva-km

Rannat, jotka sijoittuvat etäämmäksi varsinaisesta kylärakenteesta, sisältävät nykyisellään rakentamattomia osuuksia tai joilla on lyhyempiä luontoarvo-osuuksia. (vihreät alueet)

Mitoitus on normaalisti 7,0 rakennuspaikkaa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 6,5-7,5 rakennuspaikkaa / ranta-km.

#### Ryhmä C Mitoitus 0 asuin- ja lomarakennusta / muunnettu rantaviiva-km

Rannat, joiden käyttö rantarakentamiseen ei ole tarkoituksenmukaista. Voimalaitokseen liittyvät patorannat. (turkoosit alueet)

Ko. rantaosuuksille ei osoiteta rakennusoikeutta.

#### Ryhmä D Mitoitus saaren pinta-alan mukaan

Saagirannat alle 20 ha:n saarissa ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä saaren pinta-alaan perustuvana. Tässä kaavassa ei osoiteta rakentamista saariin.

##### Saaren koko

##### Rakennusoikeus

alle 2 ha

Ei rakennusoikeutta

2-20 ha

Rakennusoikeutta 1 lomarakennuspaikka kolmea hehtaaria kohden

Yli 20 ha

Rakennusoikeus määritellään kuten mantereella

### Ryhmä E Mitoitus vesistön pinta-alan mukaan

Alle 10 ha lampien rannat ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä erityisperustein.

<u>Lammen koko</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
alle 2 ha	Ei rakennusoikeutta
2-10 ha	Rakennusoikeutta 1 lomarakennuspaikka kolme hehtaaria kohden
Yli 10 ha	Rakennusoikeus määritellään kuten muissakin vesistöissä

Edellä esitetty ryhmäjako palvelee rakennusoikeuden laskentaohjeena. Mikäli ohjeiden soveltaminen johtaa selvästi kohtuuttomuuksiin ja tasapuolisuusloukkauksiin, on niistä mahdollista erityisin perustein poiketa. Lähtökohtana on kokonaisrakenne, nykyinen rakentamistilanne ja maankäyttö sekä luonto- ja maisemaolosuhteet rantarakennusoikeuden määrittelyn pohjana käytetään edellisellä sivulle esitettyjä vyöhykekohtaisia likimääräisiä mitoitusperiaatteita.

Periaatteena on että manneralueet soveltuvat rakentamiseen maisemallisesti, liikenteellisesti ja kokonaisrakenteellisesti paremmin kuin saaret. Saarialueilla rakentamisen soveltuvuutta maisemaan ohjaa rantaviivan määrän lisäksi saaren pinta-ala. Yleensä pienet saaret tulisi pyrkiä säilyttämään rakentamiselta vapaina. Luontoselvityksen mukaisilla ympäristöllisesti arvokkailla alueilla rakentamista sijoitetaan vain perusteellisesti harkitun olevan rakennuskannan yhteyteen luontoarvot huomioiden tai mahdollinen rakennusoikeus siirretään toisaalle tai rakennusoikeus osoitetaan korvattavaksi. Kantatiloille, jotka eivät ole käyttäneet rakennusoikeutta, osoitetaan kaavassa rakennuspaikka. Tilan todellisen rantaviivan pituuden tulee olla kuitenkin vähintään 40 metriä.

### Rakennusoikeuden määrittämisessä käytetään lisäksi seuraavia reunaehtoja:

Rakentamattomilla tiloilla / palstoilla, jotka eivät täytä rakennusjärjestyksen vaatimuksia rantaan rajoittuvasta rakennuspaikasta, ei ole rakennusoikeutta (asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla).

### 3 VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Kaavatyön aluksi tehtiin ensimmäisessä vaiheessa kaavarunkomainen 7.6.2005 (kartta 13 s. 60) päivätty kaavaluonnos, jossa tutkittiin eri rakennuspaikkoja ja niiden vaikutuksia. Näistä rakennuspaikoista valittiin parhaat 19.9.2005 (liite 15 a ja b), ja niistä työstettiin varsinainen kaavaluonnos (päivätty 6.2.2006). Kaavaluonnoksesta saadun osallisten ja viranomaisten antaman palautteen pohjalta tehtiin kaavaehdotus 18.9.2006. Kaavaehdotukseen tulleiden lausuntojen ja muistutusten vuoksi tehtyjen muutoksien vuoksi kaavaehdotus (päivätty 11.12.2006) laitetaan vielä toisen kerran nähtäville.

Osioissa 3.1-3.12 on suunnittelualue jaettu 12 osaan kartan 13 (s. 60) mukaisesti. Taulukoissa on kuvattu alueen nykyrakenne ja tutkittu, miten eri vaihtoehdot sekä toteutuva kaava vaikuttavat eri tekijöihin, kuten esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja ympäristöön. Taulukoissa on mukana kaavaprosessin eri vaiheissa mukana olleet vaihtoehdot. Tarkemmat nykytila-analyysit luonnosta ja maisemasta ovat kaavaselostuksen liitteinä.

#### 3.1 ALUEET 1 A-G: NISKALA, KIVIHARJU-TAIPALEENKANGAS

**(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 147 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 0-1 paikkaa, 27.1.2006 lisäys jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 9 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 8 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 9 rakennuspaikkaa)**

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	Pääosin rakentamatonta metsämaata, yksittäistä asutusta	- hajottaa yhdyskuntarakennetta, hajottava vaikutus pienin alueilla g ja a.
Taajama, kyläalueet		- ei tukeudu keskustaajamaan, eikä kyläalueisiin, eikä myöskään tue niitä - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 11 km
Asuminen		- synnyttää uusia olevasta rakenteesta erillään olevaa, metsäiseen maastoon sijoittuvaa uutta asumista, ei erityisiä vetovoimatekijöitä
Palvelut		- kaukana palveluista
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		- metsäpinta-alaa menetetään rakentamiseen
Matkailu, loma-asuminen		o olevia loma-asuntoaikoja vakituisen asumisen paikoiksi.
Virkistys		o jokirannalla jonkin verran virkistysarvoja, etäisyydet jokirantaan pitkätköt o metsämaan virkistysarvot
Liikenne		+ alueet d-g sijoittuvat Yli-li – li seututien varteen. - muut alueet edellyttävät tiestön rakentamista / parantamista
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen - pienpuhdistamot eivät tukeudu olevaan rakentamiseen. Vaatii riittävän määrän uutta rakentamista kerralla ollakseen edullinen.

		o/- jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa Niskalan ja Ala-Jakun alueelle on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto olemassa oleville kiinteistöille(4 kiinteistöä)/ jätevesien käsittelysuunnitelma ei kohdistu muulle alueelle.
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		- synnyttää uusia rakennettuja alueita. Uudet alueet hajottavat perinteistä maisemarakennetta o rakentaminen sijoittuu pääosin metsäiseen maastoon, muutama rakennuspaikka MA-alueen laitaan.
Kulttuuriympäristö		o ei merkittävää vaikutusta
Luonto		o ei erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		- infrastruktuuri kallihko
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		- metsäistä, olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista asumista. o olevia asukkaita ei lähinaapurissa.
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		- Ei maanomistajatoiveita (1kpl itäisin alue g)

### 3.2 ALUEET 2 A-C: KARJALANKYLÄ

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 40 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 20 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 25 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 25 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 26 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	oleva kylärakenne	+ sijoittuu olevan kylärakenteen yhteyteen.
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan kylärakenteeseen ja tukee sitä. o kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 8 km
Asuminen		+ olevaan kylärakenteeseen sijoittuvaa rakentamista + jokiranta ja kulttuurimaisema vetovoimatekijöinä
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 8 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		+ ei menetä merkittävästi maa- ja metsätalousmaata - uuden asumisen sijoittamisessa huomioitava maatalouselinkeinon vaatimukset
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistyselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä ja saavutettavissa. + kulttuurimaiseman virkistyselliset arvot
Liikenne		+ alueet sijoittuvat Yli-li – li seututien varteen. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen

		+ jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alueelle on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäri-verkosto. + pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentumista.
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan kylärakenteen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhojen rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet
Luonto	Karjalankylän tulvaniitty (luo 10)	o laajennusalueilla ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan kylärakenteeseen ja jokivarren kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu vanhojen asuinpaikkojen ja olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinon mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		++ Maanomistajatoiveita useampi (läntinen alue b, 1kpl itäinen alue a, tien tauksen alue c ei toiveita)

### 3.3 ALUEET 3 A-D: KARJALANKYLÄ-KESKIKYLÄ-TIENVARSI

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 40 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 20 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 19 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 19 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 19 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	tienvarteen sijoittuva rakentaminen	+ sijoittuu olevan rakentamisen yhteyteen, tien varteen.
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan tienvarren "nauhakylään". o kunnan keskustaajamaan etäisyyttä 6,5 km
Asuminen		+ olevan tienvarsiasutuksen yhteyteen sijoittuvaa rakentamista + jokiranta vetovoimatekijänä - tien aluetta jakava vaikutus
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 6,5 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		o menetetään pienessä määrin maa- ja metsätalousmaata
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykselliset arvot. Jokirannan virkis-



		tysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä. - tie vaikeuttaa jonkin verran yhteyttä jokivarteen + kulttuurimaiseman virkistyselliset arvot
Liikenne		+ alueet sijoittuvat Yli-li – li seututien varteen. - tie katkaisee jonkin verran yhteyttä jokivarteen - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alueelle (huom. ei kohdistu alue d:lle) on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto. + pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista.
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan tienvarren rakentamisen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhempien rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet
Luonto		o alueella ei ole erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan jokivarren tienvarsi-asutukseen ja pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinosten mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		+ maanomistajatoiveita (toiveet alueet a, b ja c, ei toiveita Hevosmaan alue c)

### 3.4 ALUEET 4 A-F: KESKIKYLÄ

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 48 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 30 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 45 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 42 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 42 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	tienvarteen sijoittuva rakentaminen	+ sijoittuu olevan rakentamisen yhteyteen, tien varteen. + kunnan keskustaajaman lähialue
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan tienvarren "nauhakylään" sekä jokivarren rakentamiseen. + kunnan keskustaajamaan etäisyyttä 4,5 km, asemakaavoitettavaan alueeseen n. 1 km.
Asuminen		+ olevan tienvarsi-asutuksen yhteyteen sijoittuvaa

		<p>rakentamista</p> <p>+ kuntakeskus "pyöräilymatkan" päässä</p> <p>+ jokiranta vetovoimatekijänä</p> <p>- tien aluetta jakava vaikutus</p>
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 4,5 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		o menetetään pienessä määrin maa- ja metsätalousmaata
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		<p>+ jokirannan virkistykselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä.</p> <p>- tie vaikeuttaa jonkin verran yhteyttä jokivarteen</p> <p>+ kulttuurimaiseman virkistykselliset arvot</p>
Liikenne		<p>+ alueet sijoittuvat Yli-li – li seututien varteen.</p> <p>- tie katkaisee jonkin verran yhteyttä jokivarteen</p> <p>+ kevyenliikenteen yhteydet järjestettävissä kuntakeskukseen</p>
Tekninen huolto		<p>+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen</p> <p>+ pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista.</p> <p>+ viemäritävissä myöhemmin? asemakaavoitettavaan alueeseen n. 1 km.</p> <p>+ jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alue on ajateltu liitettävän nykyiseen viemäriverkostoon</p>
Erytysalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		<p>+ rakentaminen sijoittuu olevan tienvarren rakentamisen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta.</p> <p>+ rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen</p> <p>- osa alueista sijoittuu avoimeen peltomaisemaan (a, b:n länsiosa ja e)</p>
Kulttuuriympäristö		<p>o uusi rakentaminen sijoittuu vanhempien rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen</p> <p>o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet</p>
Luonto	Vanha jokiuoma (luo 1)	o ei vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa alempia
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		<p>+ olevaan jokivarren tienvarsiasiatukseen ja pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista</p> <p>+ uusi asutus sijoittuu olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus</p> <p>+ keskustaajaman palvelut saavutettavan matkan päässä</p> <p>- uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinojen mahdolliset konfliktit</p>
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		++ Maanomistajatoiveita useampi (koulusta luoteeseen alue b, 1kpl alueet a, c, e ja f, ei toiveita Levälammen pohjoispuolinen alue d)

### 3.5 ALUEET 5 A-C: PUUSAARI

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 51 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 20 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutus-

**ten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 35 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 35 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 35 rakennuspaikkaa)**

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	Olemaan saareen asutukseen tukeutuva rakentaminen	o jonkin verran olevaa rakentamista ja infrastruktuuria.
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu saaren olevaan rakentamiseen. + kunnan keskustaajamaan etäisyyttä 5,5 km, asemakaavoitettavaan alueeseen 1-3 km.
Asuminen		+ saaren olevan asutuksen yhteyteen sijoittuvaa rakentamista + kuntakeskus pohjoisosien osalta "pyöräilymatkan" päässä + jokiranta vetovoimatekijänä - jokiranta pohjoisosien osalta vesivoimavaikutteista o joki jakaa alueen muusta asuinrakenteesta erilleen o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 5,5 km.
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 5,5 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		o menetetään jonkin verran maa- ja metsätalousmaata - uuden asumisen sijoittamisessa huomioitava paikoin maatalouselinkeinon vaatimukset
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykelliset arvot. Jokirannan virkistymahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä. + kulttuurimaiseman virkistykelliset arvot - jokiranta pohjoisosien osalta vesivoimavaikutteista
Liikenne		- alueet sijoittuvat 1-3 km päähän Yli-li – li seututiestä ja edellyttävät tiestön ja patosillan rakentamista / parantamista + kevyenliikenteen yhteydet järjestettävissä kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen o pienpuhdistamot voivat tukeutua kohtuullisesti olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista. + viemäritävissä myöhemmin? asemakaavoitettavaan alueeseen 1-3 km. o/+ jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa Puusaa- ren pohjoiskärkeen on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto (olemassa olevat kiinteistöt).
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan rakentamisen ja kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee kohtuullisesti perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen - pieni osa alueista sijoittuu avoimeen peltomaisemaan
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhempien rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o alueella ei ole varsinaisia kulttuurikohteita, ei vaadi

		erityishuomiointia
Luonto	Koillispään pieni järvi (luo 2) ja itäosan vanha jokiuoma (luo 4), Puusaaren pohjoisosan tulvavaikutteiset rantaniityt (luo 3)	o laajennusalueet eivät sijoitu kohteiden yhteyteen, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa? - joen ylittäminen/alittaminen lisää kustannuksia
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ saaren olevaan asutukseen ja kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu kohtuullisesti olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus + keskustaajaman palvelut saavutettavan matkan päässä o paikoin, uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinojen mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		++ Maanomistajatoiveita useampi (koilliskärjen ja pohjoisrannan alueet a ja b, ei toiveita lounaiskärjen alue c)

### 3.6 ALUE 6: HÖKÄNRANTA

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 4 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 5 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 7 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 7 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 7 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	olevan asutuksen yhteyteen sijoittuva rakentaminen	+ sijoittuu olevan rakentamisen yhteyteen. + kunnan keskustaajaman lähialue + Kiimingintien varressa
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan rakentamiseen. + kunnan keskustaajamaan etäisyyttä 3,5 km, asemakaavoitettavaan alueen reunaan n. 0,5 km.
Asuminen		+ sijoittuu olevan asutuksen yhteyteen + kuntakeskus "pyöräilymatkan" päässä + jokiranta vetovoimatekijänä - maiseman liika avoimuus - maatilojen ja sahan läheisyys
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 3,5 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		- menetetään maatalousmaata
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä. - jokiranta on alueen kohdalla padottua.
Liikenne		+ alueet sijoittuvat Kiimingintien läheisyyteen, hyvät yhteydet kuntakeskukseen ja Ouluun. + kevyenliikenteen yhteydet järjestettävissä kunta-

		keskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + pienpuhdistamot voivat tukeutua kohtuullisesti olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista. + viemäritävissä tarvittaessa? asemakaavoitettavan alueen reunaan 0,5 km. o/+ jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa rannalla olevan osa alueesta on ajateltu liittää nykyiseen viemäriverkostoon
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ esitetty rakentaminen sijoittuu olevan rakentamisen ja kulttuurimaiseman yhteyteen. - suurempi määrä rakentamista edellyttää sijoittamista avoimeen peltomaisemaan ja uhkaa perinteistä maisemarakennetta. - maiseman avoimuus vaikeuttaa rakentamisen sijoittamista.
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhempien rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet
Luonto		o alueella ei ole erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa alempia
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan asutukseen ja kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus on sijoitettavissa olevan asutuksen yhteyteen + keskustaajaman palvelut saavutettavan matkan päässä - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinon mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		o maanomistajatoiveet laajennusalueesta pohjoiseen

### 3.7 ALUEET 7 A-C: MANNISENRANTA

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 44 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 20 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 34 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 36 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 39 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	oleva kylärakenne	+ tukee olemassa olevaa kylärakennetta
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan kylärakenteeseen ja tukee sitä. o kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 9 km
Asuminen		+ olevaan kylärakenteeseen sijoitettavaa rakentamista + jokiranta ja kulttuurimaisema vetovoimatekijöinä
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 9 km.
Työpaikat		

Maa- ja metsätalous		o vähentää jonkin verran maa- ja metsätalousmaata - uuden asumisen sijoittamisessa huomioitava maatalouselinkeinon vaatimukset
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä ja saavutettavissa. + kulttuurimaiseman virkistykselliset arvot
Liikenne		o alueet sijoittuvat Maalismaan paikallisten varteen, etäisyyttä Kiimingintielle on n. 5 km. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + pienpuhdistamot voivat tukeutua erityisesti pienempien laajennusalueiden osalta olevaan rakentamiseen, kerralla rakentamisen paine pienempi. o/+ jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa osalle alueesta on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto. Huom. suunnitelma ei ulotu alueelle a.
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan kylärakenteen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen - paikoin uhkana avoimeen peltomaisemaan sijoittaminen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhojen rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet
Luonto	Nauruanoja (luo 7) ja luonnontilainen avosuono (luo 8)	o ei merkittävää vaikutusta luo-alueisiin. o laajennusalueet eivät sijoitu avosuon yhteyteen, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa?
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan kylärakenteeseen ja jokivarren kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu vanhojen asuinpaikkojen ja olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinon mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		++ maanomistajatoiveita useampi

### 3.8 ALUE 8: MANNISENRANTA-MAALISMAA-TIENVARSI

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 54 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 0 paikkaa, 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arviointia, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 1 rakennuspaikka, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 2 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 2 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	Kahden kylärakenteen välinen 1,5 km pitkä tieosuus, tien mantereen puoli	+ sijoittuu olevan tien varteen.
Taajama, kyläalueet		o kahden kylärakenteen välialue, ei tue juuri olevaa kylärakennetta - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä 11 km
Asuminen		- uutta olevasta rakenteesta erillään olevaa, metsäiseen maastoon sijoittuvaa asumista - tien aluetta jakava vaikutus - voimalinjan aluetta jakava vaikutus + jokiranta vetovoimatekijänä - ei muita erityisiä vetovoimatekijöitä
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 11 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykselliset arvot. o jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat kohtuullisen etäisyyden päässä.
Liikenne		o alueet sijoittuvat Maalismaan paikallisten varteen, etäisyyttä Kiimingintielle on n. 7 km. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen - pienpuhdistamot eivät tukeudu olevaan rakentamiseen. Vaatii riittävän määrän uutta rakentamista kerralla ollakseen edullinen. - alueelle ei ole osoitettu jätevesien käsittelysuunnitelmassa keskitettyä puhdistamojärjestelmää
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		o ei merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen o rakentaminen sijoittuu metsäiseen maastoon.
Kulttuuriympäristö		o ei merkittävää vaikutusta
Luonto		o alueella ei ole erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa jonkin verran korkeammat
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		- metsäistä, olevasta yhdyskuntarakenteesta jonkin verran irrallista asumista. o olevia asukkaita ei lähinaapurissa.
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		- Ei maanomistajatoiveita

### 3.9 ALUE 9: MAALISMAA

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 10 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 5 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 7 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 6 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 7 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	oleva kylärakenne	+ sijoittuu olevan kylärakenteen yhteyteen.
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan kylärakenteeseen ja tukee sitä. - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 12 km
Asuminen		+ olevaan kylärakenteeseen sijoittuvaa rakentamista + jokiranta ja kulttuurimaisema vetovoimatekijöinä o metsäinen sijainti
Palvelut		o keskustaajaman palveluihin ja kouluun 12 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		+ ei vähennä merkittävästi maa- ja metsätalousmaata - uuden asumisen sijoittamisessa huomioitava maatalouselinkeinon vaatimukset
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistykselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä ja saavutettavissa. + kulttuurimaiseman virkistykselliset arvot
Liikenne		o alueet sijoittuvat Maalismaan paikallisten varteen, etäisyyttä Kiimingintielle on n. 8 km. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentumista. + jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alueelle on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto.
Erityisalueet		- Maalismaan voimalaitos
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan kylärakenteen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhojen rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuuriobjektit
Luonto		o alueella ei ole erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		- Maalismaan voimalaitoksen läheinen sijainti
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan kylärakenteeseen ja jokivarren kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu vanhojen asuinpaikkojen ja olevan asutuksen yhteyteen - voimalaitoksen läheinen sijainti - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinon mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		+ Maanomistajatoiveita



### 3.10 ALUEET 10 A JA B: ”JURVAKAINEN”

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 16 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 5 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 3 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 4 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 4 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	tienvarteen sijoittuva rakentaminen	+ sijoittuu olevan rakentamisen yhteyteen, tien varteen. - voimalaitoksen läheisyys
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan tie- ja jokivarren asutukseen. - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 13 km
Asuminen		+ olevan tienvarsiasutuksen yhteyteen sijoittuvaa rakentamista o alueen kohdalla jokiranta on voimalaitoksen muokattua alakanavaa
Palvelut		- keskustaajaman palveluihin ja kouluun 13 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		o vähentää pienessä määrin maa- ja metsätalousta
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		- alueen kohdalla jokirannan virkistysarvo on alhainen, koska on voimalaitoksen alakanavaa + Martimojokisuun ja Martimojoen virkistysarvot n. 1 km etäisyydellä
Liikenne		+ alueet sijoittuvat Maalismaan paikallisten varteen - etäisyyttä Kiimingintielle on n. 8,5 km. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista. + jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa on alueelle suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto.
Erityisalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		+ rakentaminen sijoittuu olevan tienvarren rakentamisen yhteyteen, ei hajota perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhempien rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuurikohteet
Luonto	Martimojoki-Kylmäoja-Lavaoja (luo 11-13)	o laajennusalueilla ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		- Maalismaan voimalaitoksen alakanava
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan jokivarren tienvarsiasutukseen ja pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu olevan asutuksen yhteyteen - voimalaitoksen ja sen alakanavan läheinen sijainti - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeino-

		jen mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		- Ei maanomistajatoiveita

### 3.11 ALUEET 11 A-C: TURPINEN

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 53 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 valittuja 20 paikkaa, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 19 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 19 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 19 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	oleva kylärakenne	+ sijoittuu olevan kylärakenteen yhteyteen. - etäisyys keskustaajamaan
Taajama, kyläalueet		+ tukeutuu olevaan kylärakenteeseen ja tukee sitä. - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 14 km
Asuminen		+ olevaan kylärakenteeseen sijoittuvaa rakentamista + jokiranta vetovoimatekijänä
Palvelut		- keskustaajaman palveluihin ja kouluun 14 km.
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		o vähentää jonkin verran maa- ja metsätalousmaata
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		+ jokirannan virkistyselliset arvot. Jokirannan virkistysmahdollisuudet ovat lyhyen etäisyyden päässä ja saavutettavissa. + Martimojokisuun ja Martimojoen virkistysarvot n. 0,5 km etäisyydellä
Liikenne		+ alueet sijoittuvat Maalismaan paikallistien varteen - etäisyyttä Kiimingintielle on n. 10 km. - kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskukseen
Tekninen huolto		+ alueet sijoittuvat vesijohdon läheisyyteen + pienpuhdistamot tukeutuvat olevaan rakentamiseen, ei edellytä välttämättä kerralla rakentamista. + jätevesien käsittelyn yleissuunnitelmassa alueelle on suunniteltu oma puhdistamo ja sisäinen viemäriverkosto.
Erytysalueet		
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema	voimalaitosrakentamisen muokkaama jokimaisema	+ rakentaminen sijoittuu olevan kylärakenteen ja jokivarren kulttuurimaiseman yhteyteen, tukee perinteistä maisemarakennetta. + rakentaminen sijoitettavissa olevaan rakentamiseen ja peitteiseen maastoon tukeutuen
Kulttuuriympäristö		o uusi rakentaminen sijoittuu vanhojen rakennuspaikkojen ja viljelysmaiden yhteyteen o sijoittamisessa huomioitava kulttuuri-kohteet
Luonto	Martimojoki-Kylmäoja-Lavaoja (luo 11-13)	o ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		

Yhdyskuntatalous		o infrastruktuurikustannukset keskitasoa
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		+ olevaan kylärakenteeseen ja jokivarren kulttuurimaisemaan tukeutuvaa asumista + uusi asutus sijoittuu vanhojen asuinpaikkojen ja olevan asutuksen yhteyteen, juurevuus - uuden asutuksen ja olevan asutuksen ja elinkeinosten mahdolliset konfliktit
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		++ Maanomistajatoiveita useampi (kaikki alueet)

### 3.12 ALUE 12: VOIMALAITOKSEN YLÄVESIALLAS

(KAAVALUONNOS 7.6.2005: 32 rakennuspaikkaa, 19.9.2005 osoitetaan RM-alueena, lisäys 27.1.2006 jätevesien käsittely, 5.9.06 täydennetty luonto- ja maisema-arvoja koskevaa vaikutusten arvioita, KAAVAEHDOTUS 18.9.2006: 0 rakennuspaikkaa, KAAVAEHDOTUS 11.12.2006: 0 rakennuspaikkaa, KAAVA 2.4.2007: 0 rakennuspaikkaa)

+ = positiivinen vaikutus, - = negatiivinen vaikutus, o = neutraali

Tarkasteltava asia	Nykytila	Käyttöönoton vaikutus
<b>Maankäytölliset vaikutukset</b>		
Yhdyskuntarakenne	Pääosin rakentamatonta metsämaata, yksi oleva rakennuspaikka	- hajottaa yhdyskuntarakennetta.
Taajama, kyläalueet		- ei tukeudu keskustaajamaan, eikä kyläalueisiin, eikä myöskään tue niitä - kunnan keskustaajamaan etäisyyttä n. 13,5 km
Asuminen		- synnyttää uusia olevasta rakenteesta erillään olevaa, metsäiseen maastoon sijoituvaa uutta asumista. o ylävesialtaan ranta? ei muita erityisiä vetovoimitekkijöitä
Palvelut		- keskustaajaman palveluihin ja kouluun n. 13,5 km
Työpaikat		
Maa- ja metsätalous		- metsäpinta-alaa menetetään rakentamiseen
Matkailu, loma-asuminen		
Virkistys		o voimalaitoksen ylävesialtaalla ja jokiyhteydellä jonkin verran virkistyksellisiä arvoja, lähirannat kuitenkin padottuja + Martimojoen virkistysarvot n. 0,5 km etäisyydellä
Liikenne		- alueet sijoittuvat n. 0,5 km Maalimaan paikallistiestä, edellyttävät tieyhteyden rakentamista - etäisyyttä Kiimingintielle on 9 km
Tekninen huolto		- alueet sijoittuvat vesijohdosta n. 0,5 km - pienpuhdistamot eivät tukeudu olevaan rakentamiseen. Vaatii riittävän määrän uutta rakentamista kerralla ollakseen edullinen. - alueelle ei ole osoitettu jätevesien käsittelysuunnitelmassa keskitettyä puhdistamojärjestelmää
Erityisalueet		- Maalimaan voimalaitoksen läheisyys
<b>Ympäristölliset vaikutukset</b>		
Kyläkuva ja maisema		- synnyttää uusia rakennettuja alueita. Uudet alueet hajottavat perinteistä maisemarakennetta

		o rakentaminen sijoittuu metsäiseen maastoon.
Kulttuuriympäristö		o ei vaikutusta
Luonto		o alueella ei ole erityisiä luontokohteita, ei merkittävää vaikutusta
Ympäristöhaitat		
<b>Yhdyskuntatalous ja kulttuuri</b>		
Yhdyskuntatalous		- infrastruktuuri kalliinho
Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset		- metsäistä, olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista asumista. - voimalaitos; teollinen ympäristö o olevia asukkaita ei lähinaapurissa.
<b>Maanomistajatoiveet</b>		
		- Ei maanomistajatoiveita

### 3.13 Alueet 1-12 (ks. kartta 13 s. 60):

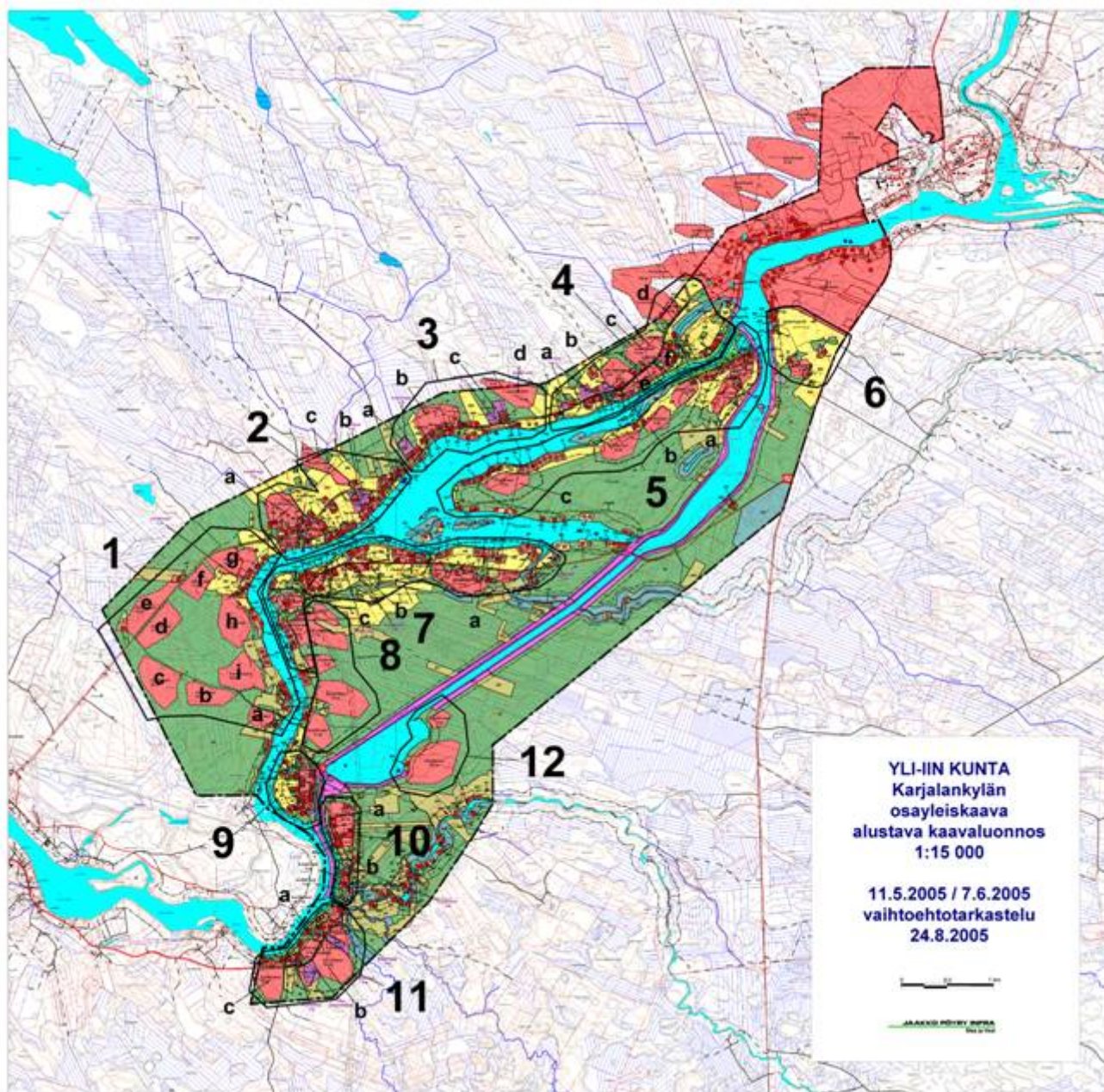
**Rantamitoituksesta riippumattomat, yhdyskuntarakenteellisin perustein osoitettavat rakennuspaikat**

- Kaavaluonnoksen 7.6.2005 vaihtoehtoiset rakentamisalueet
- Kaavaluonnokseen 19.9.2005 valitut rakentamisalueet
- Kaavaehdotuksessa 18.9.2006 olevat rakennuspaikat alueittain
- Kaavaehdotuksessa 11.12.2006 olevat rakennuspaikat alueittain
- Kaavassa 2.4.2007 olevat rakennuspaikat alueittain

Alue Tunnus	Nimi	Luonnos 7.6.2005	Valitut 19.9.2005	Kaavaehdotus 18.9.2006	Kaavaehdotus 11.12.2006	Kaava 2.4.2007
1 a-g	Niskala, Kiviharju-Taipaleenkangas	147	1	5	4	4
2 a-c	Karjalankylä	40	20	18	16	16
3 a-d	Karjalankylä-Keskikylä-tienvarsi	40	20	13	13	13
4 a-f	Keskikylä	48	30	39	36	36
5 a-c	Puusaari	51	20	24	24	24
6	Hökänranta	4	5	7	7	7
7 a-c	Mannisenranta	44	20	18	19	19
8	Mannisenranta-Maalismaa-tienvarsi	54	0	1	2	2
9	Maalismaa	10	5	6	4	5
10 a-b	Jurvakainen	16	5	1	2	2
11 a-c	Turtinen	53	20	14	14	14
12	Voimalaitoksen yläallas*	32	0	0	0	0
	Muut alueet	0	0	3	6	7
<b>Yhteensä **</b>		<b>539</b>	<b>146</b>	<b>149</b>	<b>149</b>	<b>149</b>

\* RM-alueeksi: Rakennusoikeutta ei määritellä yleiskaavassa.

\*\* Kunnan tavoite: 120 kuivan maan rakennuspaikkaa.



Kartta 13, vertailtavat alueet

### 3.14 YHTEENVETO KOKO ALUEEN RAKENNUSPAIKOISTA

Olemassa olevat rakennuspaikat

	AM	AP	RA
rantavyöhyke	21	145	59
muut	5	48	2

**yhteensä 280**

Uusia rakennuspaikkoja suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 239, joista rantavyöhykkeelle sijoituu 90 ja kuivalle maalle 149 rakennuspaikkaa. AP-rakennuspaikkoja on yhteensä 213 kpl, RA-rakennuspaikkoja on 22 ja lisäksi 4 uutta AM-rakennuspaikkaa.

Alue Tunnus	Kuiva maa				Rantavyöhyke				Rakennuspaikat yhteensä
	AP	AM	RA	Yhteensä	Omarantaiset AP	Ei-omarantaiset RA	Yhteensä		
1 a-g	1	3	0	4	5	0	0	5	9
2 a-c	16	0	0	16	5	1	4	10	26
3 a-d	13	0	0	13	6	0	0	6	19
4 a-f	35	0	1	36	4	0	2	6	42
5 a-c	24	0	0	24	6	2	3	11	35
6	7	0	0	7	0	0	0	0	7
7 a-c	18	1	0	19	16	3	1	20	39
8	2	0	0	2	0	0	0	0	2
9	5	0	0	5	0	1	1	2	7
10 a-b	2	0	0	2	1	0	1	2	4
11 a-c	14	0	0	14	5	0	0	5	19
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muut	6	0	1	7	10	13	0	23	30
<b>Yhteensä</b>	<b>143</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>149</b>	<b>58</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>90</b>	<b>239</b>

## 4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 4.1 YLEISTÄ

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kokonaisrakenteessa keskeisimmät maankäytölliset ja ympäristölliset elementit ovat:

- Alueen keskeinen vesistö Iijoki
- Kaava-alueen koillisrajalle sijoittuva Yli - Iin kuntakeskus palveluineen
- Jokivartta seuraileva tiestö
- Jokivarteen tukeutuva rakentaminen ja kulttuuriympäristö
- Rakentamattomat rantaosuudet sekä rannan yhteiskäyttöalueet
- Alueen luonto
- Maalismaan voimalaitos patoineen

### 4.2 KOKONAISRAKENNE

Yleiskaavaratkaisun keskeisenä perusteena on ollut tavoiteasettelussa määritellyn toiminnallisen kokonaisrakenteen huomioiminen.

Iijokivarren nykyrakenne paikalliset ominaispiirteet ja maankäytölliset mahdollisuudet huomioiden on toiminut yksityiskohtaisten kaavaratkaisujen perusteina.

Yleiskaavaratkaisu korostaa seuraavia eriluonteisia osakokonaisuuksia:

- Yli-Iin keskustaajaman laajentumisalue, (A-1, asuntovaltainen alue)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Olemassa oleva asutus jokivarressa sekä rantavyöhykkeelle ja sen ulkopuolelle osoitettava uusi asutus.
- Loma-asutopainotteiset (RA) haja-asutusluonteiset ranta-alueet
- Matkailupalvelujen (RM ja RM-1) alueet.
- Toimivat maatalot viljeltyine peltoineen (AM, ME ja MT)
- Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA, ma).
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet (k).
- Alueen luonnon arvoiltaan, maisemallisesti ja virkistyksestä merkittävät ympäristöt (MY, VL).
- Maalismaan voimalaitoksen alue (ET) ja vesivoimalan patorakenteille varattu erityisalue (E-1).
- Palvelun ja hallinnon alue (P).
- Teollisuusalue (T).
- Ulkoilureitit



## 4.3 OSA-ALUEKOKONAISUUDET

### 4.3.1 Pysyvän asutuksen alueet

Asemakaavoitettava alue sijoittuu keskustaajaman etelä- ja länsipuolelle, Iijoen molemmin puolin, ja on kytkettävissä vaivattomasti keskustaajaman kunnallistekniikkaan. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen ja muille taajamatoiminnoille. Alueella on selkeä asemakaavoituksen tarve. Oikeusvaikutteisessa kaavakartassa alue esitetään asemakaavoitettavana alueena, A-1. Aluerajaus osoittaa keskustaajaman asumisen kehityssuunnan. Rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan tiestöön ja yhdyskuntarakenteeseen.

Muu pysyvän asutuksen alue sijoittuu Iijokivarteen. Kaavassa on osoitettu rantavyöhykkeelle sijoittuva olemassa oleva pysyvä asutus sekä kantatilaselvityksen perusteella osoitettava uusi pysyvä asutus.

Rantamitoituksesta riippumattomat, yhdyskuntarakenteellisin perustein osoitetut rakennuspaikat painottuvat seuraavasti: Niskala ja Kiviharju-Taipaleenkangas 4, Karjalankylä 18, Karjalankylä-Keskikylä-tienvarsi 13, Keskikylä 36, Puusaari 24, Mannisenranta 19 sekä Turtinen 14 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi Hökänrantaan osoitetaan 7, Maalismaahan 4 ja Mannisenranta-Maalismaa-tienvarteen sekä Jurvakaiseen molempiin 2 uutta rakennuspaikkaa. Muille alueille osoitetaan 6 rakennuspaikkaa. (Ks. 3.14)

### 4.3.2 Ranta-alueet

Kaavassa on rajattu rantavyöhyke, jolla asuinrakentaminen ja rakennuspaikkojen lohkominen on sallittua vain kaavassa osoitetuilla alueilla. Iijoen pohjois- ja luoteisranta on osoitettu olevan asutusrakenteen mukaisesti pysyvään asutukseen. Samoin Puusaaren luoteisranta on osoitettu pysyvään asutuksen ja lomarakentamista on muodostunut saaren etelärannalle.

Kaavassa osoitetaan seitsemäntoista uutta lomarakennuspaikkaa (RA). Yleiskaavassa on erityinen määräys, jonka perusteella yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämiseen AP, RA ja AM-alueilla. Matkailurakentamiseen (RM) tarkoitettujen alueiden maankäyttö vaatii tarkemman suunnittelun, eikä lupia rakentamisen voida myöntää yleiskaavan perusteella.

Iijoen ranta-alueista ilman kanavaosaa ja pieniä sivujokia on nykyisin ns. vapaata rantaviivaa (yli 250 metrin yhtenäisinä osuuksina) noin 67 % ja kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa noin 51 %.

Kaavaluonnoksessa osoitetut tulvauhanalaiset rakennuspaikat on siirretty rakentamiseen soveltuvalla alueella. Mikäli rakennuspaikan siirto ei ole ollut mahdollista ja vaikka joillekin tiloille kantatilaselvityksen mukaan kuuluisi laskennallisesti rantarakennusoikeutta, ei sitä ole voitu kaikille osoittaa tulvauhan vuoksi (liite 9). Helmikuussa 2007 suunnittelualueella toteutettiin korkeusasemamittauksia (liite 4b), sillä kaavakartan korkeus-

käyräväli 2,5 metriä ei ole riittävän tarkka tulvauhan tarkkaan määrittämiseen. Mittaus-tulosten perusteella tulvauhanalaisen alueen sisältä etsittiin ne paikat, joilla rakentami-nen pengerrysten avulla on mahdollista (liite 17). Samalla selvitettiin ne nykyiset raken-nuspaikat, joilla ei ympäristökeskuksen tulvatietojen mukaan ole tulvauhkaa.

Mikäli laskennallisen kantatilaselvityksen soveltaminen on johtanut selvästi kohtuutto-maan ja tasapuolisuutta loukkaavaan tilanteeseen, on kaavatoimikunta joissakin tilan-teissa vastineisiin (liite 7) kirjatuin erityisin perustein poikennut kantatilaselvityksen teoreettisista mitoitusluvuista.

Muutamassa tapauksessa on asuinpientalorakennuspaikka (AP) jouduttu muuttamaan loma-asuntorakennuspaikaksi (RA), koska kiinteistön koko on ollut alle rakennusjärjes-tyksen määräämän 3500 m<sup>2</sup>:n.

Maalismaan voimalaitoksen yläkanavavarressa on edelleen voimassa maankäyttö- ja ra-kennuslain 72 §:n 1. momentin mukainen rakentamisrajoitus. Kanavavarresta ei ole las-kettu rantaviivaa eikä alueelle ole kaavassa osoitettu uutta rakentamista. Rakentamisen poikkeusluvan alueelle myöntää Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus tapauskohtaises-ti.

### 4.3.3 Toimivat maatilat

Toimivat maatilat viljelyspeltoineen on huomioitu merkinnöin AM, maatilojen talous-keskusten alue. Keskeiset viljelysmaat on huomioitu merkinnällä MT, maatalousalue. Suunnittelualueelle on osoitettu yksi kotieläintalouden suuryksikön alue ME suoja-vyöhykkeineen. Alueelle on sijoittunut kaksikymmentäviisi toimivaa maatilaa, joista kaksikymmentä sijaitsee rantavyöhykkeellä.

### 4.3.4 Kulttuuriympäristö

Kulttuurimaisema-arvoja sisältävät alueet on huomioitu kaavassa MA- ja ma-merkinnöin.

Kulttuurimaisemien elementtejä ovat jokivarteen tai muuhun vesistöön avautuvat vilje-lysalueet, näiden yhteyteen sijoittuvat tilakeskukset, avoimia tiloja rajaavat metsänreu-nat ja näkymiä elävöittävät metsäsaarekkeet.

Uusien rakennuspaikkojen osoittamista kulttuurimaisema-alueelle on pyritty ensisijai-sesti välttämään. Milloin tämä ei ole onnistunut, on se pyritty sijoittamaan perinteisen sijoitustavan mukaisesti, metsäsaarekkeeseen, metsän reunaan ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvana.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on osoitettu kaavassa kohdemerkinnöin. Koh-demerkinnät kertovat lisäksi, onko kyseessä valtakunnallisesti (vk), maakunnallisesti (mk) vai paikallisesti (pk) merkittävä kohde. Kursivoitu merkintä viittaa perinteisen ra-kennustavan kohteeseen. Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kohteet on myös luetteloitu osayleiskaavamerkinnöissä.

#### 4.3.5 Luonnonympäristö

Yleiskaava-alueelle ei sijoitu Natura- eikä luonnonsuojelualueita.

Kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä esiin nostetut arvokkaimmat luontokohteet ja –kokonaisuudet on osoitettu merkinnällä MY, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavakartalle on lisäksi merkitty luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, joilla esiintyy erityisiä luontoarvoja. Alueiden luontoarvot on huomioitu rakentamisen sijoittelussa. Osa luo-alueista ei sovellu lainkaan rakentamiseen.

Uusien rakennuspaikkojen osoittamista luonnonarvoja sisältävälle alueelle on pyritty ensisijaisesti välttämään. Milloin tämä ei ole onnistunut, on rakennuspaikka pyritty sijoittamaan niin, että aiheutuva häiriö tiestö ja oleva rakentaminen huomioiden olisi pienin mahdollinen.

### 4.4 MAANKÄYTÖLLISET ALUEVARAUKSET

#### 4.4.1 Pysyvä asutus, palvelut

Suunnittelualan asutus sijoittuu keskustaaajaman läheisille alueille ja edellä mainittuihin asutustihentymiin sekä toisaalta eripuolille suunnittelualuetta perinteisten maatalouteen kytkeytyvien asuinalueiden läheisyyteen. Kaavassa osoitetaan olemassa olevat julkiset palvelut palvelumerkinnällä sekä olemassa olevat pysyvän asumisen ja lomarakentamisen rakennuspaikat kohdemerkinnöillä. Alueelle ei osoiteta uusia palveluita.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia asuinalueita ja palveluita koskevia kaavamerkintöjä:

##### **Asuntovaltainen alue (A-1)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja muille taajamatoiminnoille. Alueella on asemakaavoituksen tarve. Aluevaraus osoittaa keskustaaajaman asutuksen kehityssuunnan. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Alue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

##### **Maatilojen talouskeskusten alue (AM)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatilain tai maatilojen talouskeskuksia varten. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien asuinrakennusten yhteyteen voidaan rakentaa toinen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus samaan pihapiiriin.

##### **Pientalovaltainen asuntoalue (AP)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Alueelle saa sijoittaa asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja työtiloja, joista ei aiheudu haittaa ympäristölle. AP-paikkojen rakenta-

misen tehokkuusluku on 10 %:a rakennuspaikan alasta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien asuinrakennusten yhteyteen voidaan rakentaa toinen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus samaan pihapiiriin.

Luku AM- ja AP -aluemerkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

### **Oleva rakennuspaikka**

### **Uusi rakennuspaikka**

#### **Rantavyöhyke (rv-)**

Asuinrakentaminen ja rakennuspaikkojen lohkominen rantavyöhykkeellä on sallittua vain kaavassa osoitetuilla alueilla.

#### **Rakentamisrajoitusalue (rak-)**

Alue, jolla on edelleen voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1. momentin mukainen rakentamisrajoitus.

#### **Palvelujen ja hallinnon alue (P)**

Alue on varattu julkisille ja yksityisille palveluille.

#### **Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK)**

Alue on varattu metsästysseuran metsästysmajalle.

#### **Julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY)**

Alue on varattu julkisille palveluille ja hallinnolle.

#### **Teollisuusalue (T)**

Alue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi.

### **4.4.2 Loma-asutus**

Loma-asutus keskittyy Puusaaren eteläosaan sekä Martimojoen varteen.

**Loma-asuntoalue (RA)**

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, saunan 20 k-m<sup>2</sup> ja kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Muilta osin rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Luku RA-aluemerkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**Matkailupalvelujen alue (RM)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille, hotelleille ja muille matkailua palveleville toiminnoille. Alueen rakennusoikeudet määritellään yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

**Matkailupalvelujen alue (RM-1)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa matkailua palveleville toiminnoille. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää 10 %:a kerrosalaksi luettaviksi tiloiksi.

**4.4.3 Virkistysalueet**

Suunnittelualueelle on osoitettu uusia, ohjeellisia virkistyskohteita Iijokivarteen sekä ohjeellisia ulkoilureittejä eri puolille suunnittelualueetta. Moottorikelkkailureiteille on osoitettu ohjeelliset linjaukset pääosin johtoalueilta.

**Lähivirkistysalue (VL)**

Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

**Ohjeellinen virkistyskohde, uimaranta****Ohjeellinen virkistyskohde, venevalkama****Kota / virkistyskohde**

Merkinnällä on merkitty kaksi kaava-alueella olemassa olevaa kotaa.

**Ohjeellinen ulkoilureitti**

Reitin tarkempi sijoittuminen määrätään yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

### **Ohjeellinen moottorikelkkailureitti**

Reitin tarkempi sijoittuminen määrätään yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

#### **4.4.4 Kulttuuriympäristön ja maiseman suojelu**

Kaavassa on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet.

##### **Maisemallisesti arvokas alue (ma-)**

##### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue (k-)**

Alueella tapahtuva uudis-, ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

##### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde.**

Rakennukset tulee säilyttää. Kohdetta ei saa purkaa ilman MRL 127§:n mukaista lupaa. Kohteen ympäristö on säilytettävä. Kohteet on luetteloitu on sivuilla 13-20.

Maisemallisesti arvokkaiden alueiden, kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden ja kohteiden yhteydessä on merkitty lisäksi, onko kohde valtakunnallisesti (vk), maakunnallisesti (mk) vai paikallisesti (pk) merkittävä. Kursivoitu pk-merkintä viittaa perinteisen rakennustavan kohteeseen.

#### **4.4.5 Maa- ja metsätalousalueet**

##### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)**

Metsiä käsitellään metsälakia noudattaen kulloinkin voimassa olevien hyvien metsänhoitosuositusten mukaisesti.

##### **Maatalousalue (MT)**

Valtaojien varteen on jätettävä vähintään 1 metrin ja vesistön rannalle vähintään 3 metrin levyinen suojakaista, jolla maiseman kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittuja.

##### **Kotieläintalouden suuryksikön alue (ME)**

Alue on varattu kotieläintalouden suuryksikölle.

Luku ME-aluemerkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**Kotieläintalouden suuryksikön suojavyöhyke (sv-1)**

Alue, jolla kotieläintalouden suuryksikkö voi aiheuttaa ympäristö- tai hajuhaittoja.

**Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**

Alue on vanhaa viljelymaisemaa, joka on säilytettävä pääosin avoimena niitty- ja pelto-tiljelyksenä tai maisemaniittynä. Valtaojien varteen on jätettävä vähintään 1 metrin ja vesistön rannalle vähintään 3 metrin levyinen suojakaista, jolla maiseman kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittuja.

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue (MY)**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, missä kuitenkin on erityisesti huomioitava alueella olevat ympäristöarvot voimassa olevan metsälainsäädännön mukaisesti.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-)**

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue, jolla esiintyy erityisiä luonnonarvoja. Ei sovellu rakentamiseen / luontoarvot huomioon otettava maankäytön suunnittelussa. Luontoarvot tulee ottaa huomioon alueella tehtävissä toimenpiteissä metsälain 10 §:n mukaisesti.

**4.4.6 Liikenne**

Kaavassa on osoitettu sekä nykyinen liikenneverkko että tarvittavat uudet, ohjeelliset tieyhteydet uusille asuntoalueille. Kevyen liikenteen väylille on osoitettu aluevaraukset vilkkaimmilta alueilta.

**Seututie (st)**

Suunnittelualueella on kaksi seututietä, Karjalantie (st 8519) ja Kiimingintie (st849).

**Yhdystie (yt)**

Maalismaantie on kaava-alueen ainoa paikallinen yhdystie 18757.

**Ohjeellinen tieyhteys**

Kaikki nykyiset pienemmät tiet on merkitty kaavaan ohjeellisina tieyhteyksinä, samoin tieyhteydet uusille asuntoalueille.

### **Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti**

Kevyen liikenteen reitin tarkempi sijoittuminen osoitetaan yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta.

Kevyen liikenteen reitti on kaavakartalla osoitettu Karjalantien ja Kiimingintien risteyksestä Karjalantien varteen Varjolaan saakka sekä Kiimingintien varteen Nikulan tienhaaraan saakka.

### **Yleinen pysäköintialue (LP)**

#### **Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue (me-)**

Asumiseen sopivien alueiden sijoittelussa on otettava huomioon liikennemelu. Teoreettinen, vuodelle 2030 ennustettujen liikennemäärien mukaan laskettu 55 dB:n liikennemelualue ulottuu maantiellä 851 taajaman ja Pohjukkaojan välillä noin 30 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta ja Pohjukkaojalta Iin suuntaan noin 40 metrin etäisyydelle. Hökänrannan kohdalla maantien 849 melualueen laajuus vaihtelee tien nopeusrajoituksesta johtuen 40 dB:n ja 70 dB:n välillä. Iijoen sillalla ja sillalta Kiimingin suuntaan noin 200 metrin matkalla melualue ulottuu noin 40 metrin etäisyydelle, seuraavan noin 200 metrin matkalla noin 55 metrin ja tämän jälkeen 70 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta. Maalismaantien varrella melualue ulottuu noin 15 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta. Meluhaittoja torjutaan rakennusten sijoittelulla sekä rakennussuunnittelun keinoin. Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisämelutasot koskevat ohjeet kaavakartassa mainituilla alueilla.

#### **4.4.7 Erityisalueet**

Kaavassa huomioidaan olemassa oleva voimalaitosrakentaminen, sähkölinjat ja tulvauhanalaiset alueet, joille ei voida osoittaa rakentamista.

#### **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**

Alue on varattu vesivoimalalle.

#### **Erityisalue (E-1)**

Alue on varattu vesivoimalan patorakenteille.

#### **Tulvauhanalainen alue (tu-)**

Alue, jolla on tulvauhan vaara. Rakennukset on sijoitettava vähintään 1 m korkeammalle kuin havaittu korkein tulvaveden korkeus. Arviot tulvavedenkorkeuksista ovat selostuksen liitteenä 8.



### **400 kV sähkölinja/johto**

Rinnakkain kulkevia 400 kV johtoja varten on lunastettu kiinteistöiltä käyttöoikeuden supistus 95 m leveälle yhteiselle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 75 m leveästä johtoaukeasta ja 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuksia ei saa rakentaa 26 m lähemmäksi 400 kV johtojen keskilinjoja.

### **110 kV sähkölinja/johto**

110 kV johdolle Raasakka-Maalismaa välille Raasakka-Martimo on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 60 m leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 40 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja on johtoaukean reunoissa.

110 kV johto-osasta Raasakka-Martimo Maalismaan sähköasemalle menevää 2x110 kV johtoa varten on tarkoitus lunastaa kiinteistön käyttöoikeuden supistus 58 m leveälle johtoalueelle. Tällöin johtoalue muodostuu 38 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja on johtoaukean reunoissa.

110 kV johdolle Leväsuo-Maalismaa välille Leväsuo-Martimo on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 m leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 30 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja on johtoaukean reunoissa.

### **Johtoalueen suojavyöhyke (sv-2)**

Johtoalueen suojavyöhyke 50 m johdon keskilinjasta.

## **4.5 OSAYLEISKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET**

### **4.5.1 Rakentaminen**

Vesivahingolle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 1 metri suurimman havaitun tulvakorkeuden yläpuolelle.

Rantavyöhykkeen ulkopuoliset alueet ovat MRL 16§:n mukaista suunnittelutarvealuetta, joissa rakennuspaikkojen sijainnin määrittäminen vaatii tarkempaa suunnittelua.

Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AP-, RA- ja AM-alueilla rantavyöhykealueella (MRL 72 § 1 j 2 momentti).

AP-paikkojen on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup> niillä alueilla, joilla jätevedet käsitellään maasuodatusmenetelmällä. Muutoin pienin rakennuspaikan koko määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Liikennemelu on huomioitava rakentamisessa sekä rakennusten sijoittelulla että rakennussuunnittelun keinoin ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueella (55 dB). Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisämelutasoja koskevat ohjearvot.

Osayleiskaavaan liittyvät kunnanhallituksen 02.04.2007 hyväksymät rakentamistapaohjeet (liite 11).

#### 4.5.2 Jätevesien / jätteiden käsittely

Jätevesien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesilainsäädäntöä ja -asetusta. Jätevedet on käsiteltävä alan asiantuntijan ja kunnan hyväksymän suunnitelman mukaan.

## 5 YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PERIAATTEET JA MENETELMÄT

Kaavoituksessa on ollut tavoitteena tarkastella maankäyttöratkaisujen vaikutuksia useasta näkökulmasta ja tukea suunnittelualueen ja sitä kautta edelleen koko kunnan myönteistä kehitystä. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen vaikutuksia tarkastellaan - ja niiden tulisi olla mahdollisimman myönteisiä - mm. seuraavien tekijöitten suhteen:

#### **Yhdyskuntarakenne**

kokonaisrakenne  
rakennettu ympäristö / kulttuuriympäristö  
toimintojen sijoittuminen / saavutettavuus  
toimivuus / taloudellisuus

#### **Sosiaalinen rakenne**

maanomistusolot  
asutus-/loma-asutusolot  
elinkeinoelämä, yrittäjäyys, matkailu  
virkistys, ulkoilu, reitistöt

#### **Luonnonympäristö**

eläimistö  
kasvillisuus  
maisema

Jos jokin em. tekijöistä otetaan suunnitteluratkaisuissa huonosti huomioon, niin tämä vaikuttaa negatiivisesti myös alueen kokonaisrakenteeseen.

Luontoselvityksen yhteydessä on likimääräisesti arvioitu rantavyöhykkeen soveltuvuutta rakentamiseen ottaen huomioon mm. alueen toiminnallinen rakenne ja luonnonympäristö. Rantaluokitus on huomioitu arvioitaessa rakentamisen vaikutuksia rantavyöhyk-

keeseen uusia rakennuspaikkoja sijoitettaessa. Rantaluokituksen tavoitteena on ollut ohjata uusi rakentaminen parhaiten tarkoitukseensa soveltuville alueille sekä toisaalta edesauttaa luontoarvojen huomioimista yhtenä osana kokonaisrakenteen suunnittelua.

Kokonaissuunnittelu on tehty yhteistyössä suunnittelijoiden, ympäristöasiantuntijoiden sekä maanomistajien ja kunnan edustajien kesken. Samoin eri viranomaisten kannanotot on huomioitu mm. neuvottelujen ja lausuntojen kautta. Vaikutusten arviointien kautta eri osapuolten ja tekijöitten näkemyksiä on sovitettu yhteen ja siten pyritty kokonaisuuden kannalta mielekkäisiin ja toteuttamiskelpoisiin maankäyttöratkaisuihin.

Vaikutusten arviointi on esitetty taulukkomuodossa eri osa-alueittain. Vaikutuksia on arvioitu 7.6.2005 ja 19.9.2005 päivättyjen rakennemallien ja kaavaluonnosten perusteella. Vaikutusten arviointia on täydennetty 27.1.2006 jätevesien käsittelyn osalta ja 5.9.2006 luontokohteiden ja maisema-alueiden osalta.

## 5.2 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

### 5.2.1 Luonnon ympäristö

Yleiskaavaratkaisu säilyttää suunnittelualueen luonto- tai ympäristöarvoja. Luonnonympäristöön kohdistuvia mahdollisesti haitallisia vaikutuksia on pyritty minimoimaan rakennuspaikkojen siirtämisellä pois herkemmiltä rantaosilta. Säilytettäviksi tarkoitettut ympäristöt on osoitettu kaavassa käyttötarkoitukseensa sopivilla merkinnöillä. Luo-merkinnällä on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet ja MY-merkinnällä kaikki alueet (myös luo-alueet), joilla on erityisiä luontoarvoja. Osa luo-merkityistä alueista ei sovellu rakentamiseen, ja osalla luo-alueista rakentaminen on mahdollista luonnonarvot huomioiden (taulukko 1 ja kartta 10, sivut 23-24).

Kaava-alueen luo-kohteista kaksi on soita, kaksi tulvaniittyalueita, neljä puro/jokivarsia, yksi saarialue ja kolme lampea / vanhaa jokiuomaa sekä yksi muutoin ympäristöstään poikkeava biotooppi. Osa Nauruanojasta ja Iijoen pienet saaret ovat luontoselvityksestä poiketen jätetty pois kaavakartan luo-merkinnöistä, koska ne ovat liiaksi ihmisen muokkaamia.

Kaavan mukanaan tuoma uudisrakentaminen vaikuttaa jonkin verran luo-alueisiin Karjalankylän tulvaniityllä, Levälammen eteläpäädyssä sekä Kylmäojan, Nauruanojan ja Martimojoen rannoilla. Yhteen uuteen RA-rakennuspaikkaan kuuluu osa tulvaniitytä. Tulvaniitty on pyrittävä jättämään mahdollisimman luonnontilaiseksi. Levälammen eteläosan uusi AP-rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan viereen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta Levälammen biotoopin säilymiselle. Eniten rantarakentamista, kuusi rakennuspaikkaa, on osoitettu Martimojoen varren luo-alueelle. Vaikka uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan jo olemassa olevien viereen, tulevat uuden rakennuspaikat supistamaan jonkin verran koskemattoman rantavyöhykkeen määrää. Kylmäojan rannalle on osoitettu yksi rakennuspaikka kuivan maan periaatteella eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luonnolle.

## 5.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, pihapiirit ja miljööt sekä aluekokonaisuudet on osoitettu yleiskaavakartalla. Tarkemmilla kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään ympäristön keskeiset arvot.

Keskikylän-Karjalankylän maakunnallisesti arvokas maisema-alue kattaa suurimman osan kaava-alueen nykyisestä asutuksesta sisältäen alueita myös Puusaaren pohjoisrannalta ja länsiosista, Hökänrannan sekä Mannisenrannan ja Jurvakaisen (kartta 7, sivu 16). Alueelle osoitetaan enemmistö uusista rakennuspaikoista. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen eivätkä ne vaaranna alueen maisemarakennetta. Alarannan ja Varjolan alueella uudisrakennukset saattavat haitata jonkin verran näkymiä itään päin. Muutoin tärkeät näkymät maisema-alueen sisällä säilyvät.

Karjalankylän maisema-alue Kaistonsuvannon molemmin puolin on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja alue sisältyy Keskikylän-Karjalankylän maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen.

Jalonkosken maapadon länsipuolinen alue on paikallisesti merkittävä maisema-alue, jonne osoitetaan kolme uutta RA-rakennuspaikkaa sekä ohjeellinen sijainti venevalkammalle Puusaaren ja yksi RA-paikka jo olevien loma-asuntojen viereen Jalonkosken eteläpuolelle. Puusaaren uudet rakennelmat tulevat vaikuttamaan alueen maisemaan rakentamattoman rannan määrän huetessa, mutta rakennusten sijoittelulla muutosta voidaan minimoida. Venevalkaman maisemavaikutus riippuu valkaman suuruudesta.

Maalismaan alue on paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas kyläkokonaisuus. Alueella sijaitsee suunnittelualueen ainoa valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö, Maalismaan rakennusryhmä. Maisemapellolle ei ole osoitettu uutta rakentamista ja uudet rakennuspaikat on sijoitettu M-alueelle. Uudisrakentaminen ei vaaranna alueen arvoja.

## 5.2.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Osoitetut uudet vakituisten asumisen rakennuspaikat tukeutuvat jo toteutuneeseen vakituiseen asutukseen ja vahvistavat sitä. Uusia lomarakennuspaikkoja osoitetaan kohtalaisen vähän ja ne sijoittuvat pääosin olevien yhteyteen. Hidas ja hallittu väestönkasvu ei aiheuta paineita koulu-, päivähoito- tai terveystalviin vaan tukee kuntakeskuksen nykyisten palveluiden säilymistä.

Rakennetun ympäristön arvokkaat kohteet ja miljööt on huomioitu kaavassa ja uuden asutuksen sijoittelussa.

Tieyhteydet alueen eri osiin ovat jo ennestään toimivat. Koska uusi asutus tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijoittuu pienissä ryhmissä eri puolille kaava-aluetta, ei uusi asutus aiheuta kovin suurta vaikutusta liikennejärjestelyihin ja liikenteen sujuvuuteen.

Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti sijoittuu kaava-alueen kahden päätien, Karjalantien ja Kiimingintien varteen. Toteutuessaan reitti parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden

liikenneturvallisuutta sekä koululaisten koulumatkan turvallisuutta keskustaajaman kouluun. Reitin tarkempi sijoittuminen määritellään toteuttamissuunnittelun yhteydessä.

## **Tulvauhanalaisuus**

### Selvitys kaavan luonnosvaiheessa

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta tulvakysymyksistä. Ympäristökeskus on arvioinut kerran 50 vuodessa toistuvat tulvavedenkorkeudet pohjapatojen ylä- ja alapuolelta. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan tulee tulvavahingoille alttiiden rakenneosien olla vähintään 1,0 metriä ko. korkeuksia ylempänä. Jos HW 1/50 arviota ei ole tehty (mm. Martimojokivarsi) tulee tulvavahingolle alttiiden rakenneosien olla vähintään 1,0 metriä ylimmän havaitun tulvavedenkorkeuden yläpuolella.

Ympäristökeskuksen esittämän aineiston pohjalta on tehty liitekartta, jossa on osoitettu arvio kerran 50 vuodessa toistuvista tulvavedenkorkeuksista Maalismaan pohjapatojen kohdalla. Aineiston pohjalta tehdyn tarkastelun tuloksena on liitekarttaan merkitty kymmenen kaavaluonnoksessa osoitettua uutta rakennuspaikkaa, jossa tarvitaan tarkempaa selvitystä/asiantuntija-arvioita paikan rakennettavuudesta. Kohteiden valintaan on vaikuttanut mm. se, että tieto vedenpinnan nykyisestä korkeudesta puuttuu ja pohja-aineistossa korkeuskäyrien numerot ovat niin harvassa, että se vaikeuttaa tulkintaa. Periaatteena tarkastelulle on ollut, että rajauksen ulkopuolelle on jätetty vyöhyke, jossa osoitetun rakennuspaikan ja vesirajan väliin jää kaksi korkeuskäyrää. Lisäksi on tehty vertailu olemassa olevien rakennuspaikkojen kanssa. Tarkempi tarkastelu alueelta voidaan tehdä maastokäynnillä tai esim. kunnan teknisen osaston kokemukseen ja asiantuntemukseen nojautuen Rakentamisen sijoittelussa voidaan ottaa huomioon mahdollisuus pengertää tai siirtää rakennuspaikkaa kauemmas rannasta. Tulvauhanalaisuutta koskeva karttatarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä nro 4. Korkeusasemamittausten tulokset on esitelty liitteissä 4b, 17 ja 18.

### Selvitys ennen kaavan ehdotusvaihetta

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen 5.5.2006 käydyssä työpalaverissa on PVO:lta saatu käyttöön uutta tulva-aineistoa, jossa korkeuskäyrät on merkitty riittävän tiheästi tulvauhanalaisen alueen määrittämiseksi. Suunnittelualueelta laadittujen Iijoen pohjapatojen purkautumiskäyrien avulla voidaan tulkita tulvauhanalaisten alueiden korkeusasemia veden virtaaman ollessa esim. 1452 m<sup>3</sup>/s, mikä vastaa huipputulvatilannetta. (ks. 5.2.4) PVO:n tulvakartat on kuitenkin tehty NN+m –järjestelmässä ja kaavakartta on N60+m –järjestelmässä, joissa korkeuseroa on +35 cm (N60+m korkeammalla). Tämä aiheuttaa jälleen tulkinnanvaraisuutta, kun tulvarajaa piirretään kaavakartalle sen harvan korkeuskäyrästä vuoksi.

PVO:n aineiston pohjalta voidaan todeta, että Vinkkelinkarin, Sahakaran ja Keskitalon pohjapatojen kohdalla rantojen tulvauhka on vähäinen. Sen sijaan Niskalan, Kalanselän, Taipaleenkarin, Kaiston ja Anttikosken pohjapatojen lähistöjen rannoilla tulvauhka on ilmeinen. Arviot tulvaveden korkeuksista on liitteessä 8.

Kaavakartassa esitetyltä tulvauhanalaiselta ranta-alueelta on jouduttu joko poistamaan tai siirtämään kaavaluonnoksessa osoitettuja rakennuspaikkoja. Nämä poisto- / siirtotiedot löytyvät kaavaselostuksen liitteistä 6, 7 ja 9.

#### 5.2.4 Maalismaan voimalaitoksen patorakenteet ja tulvauhanalaisuus

##### Selvitys kaavan luonnosvaiheessa

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto patoturvallisuusviranomaiselta, Kainuun ympäristökeskukselta. Ympäristökeskuksen 28.6.2005 päivätty lausunto perustuu voimalaitokselle laadittuun vahingonvaaraselvitykseen sekä alueella 22.6.2005 suoritettuun maastokatselmukseen. Maalismaanvoimalaitoksen osalta laskelmat koskevat kolmea oletettua murtumakohtaa, jotka ovat: säännöstelypato Puusaaren pohjoiskärjessä, maapato yläaltaan pohjoispuolella voimalaitoksen välittömässä läheisyydessä sekä maapato yläaltaan eteläpuolella voimalaitoksen välittömässä läheisyydessä. Ympäristökeskus oli merkinnyt lausunnon liitteeksi alustavaan kaavaluonnokseen alueita, joiden rakentaminen lisäisi padon murtumasta mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja.

Ympäristökeskus huomauttaa lausunnossaan, että kartoissa esitetyt arviot perustuvat käytettävissä olevaan materiaaliin, joka on riittämätöntä yksiselitteiseen käsittelyyn sekä maastohavaintoihin, minkä vuoksi kaikki kartoilla esitetyt kohteet eivät välttämättä olisi vahinkokohteita pato-onnettomuuden sattuessa. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan rakentamista tulisi ohjata siten, että ellei maankäytöllisistä syistä ole perusteltua, patomurtumasta aiheutuvaa vahinkoriskiä ei tietoisesti lisättäisi.

Ympäristökeskuksen lausunnon ja sen liiteaineiston pohjalta on tehty liitekartta nro: 5, jossa on osoitettu ympäristökeskuksen lausunnossaan esittämät kohteet, joissa on erityisesti huomioitava patorakenteisiin liittyvä tulvauhanalaisuus. Näillä alueilla maanomistajille kuuluvien rantarakennuspaikkojen toteuttamismahdollisuudet on tarkasteltava erikseen.

##### Selvitys ennen kaavan ehdotusvaihetta

PVO:lta on saatu 5.5.2006 uutta tulva- ja patomurtumatietoa (vertaa edellinen kappale tulvauhanalaisuus). Mikäli Jalonkosken maapato murtuu, on vahingonvaara-alue likimain sama kuin kaavakartassa esitetty tulvauhanalainen alue. Patomurtuma-analyyseissä on käytetty vedenkorkeushydrografien mitoitusvirtaama-arvona virtaamaa 1452 m<sup>3</sup>/s. Suurin havaittu virtaama Maalismaassa on ollut 1372 m<sup>3</sup>/s vuonna 1982 (mittausjakso vv. 1911-2000). Maisemointipadoille on laadittu (mittaus+ekstrapolointi) purkautumiskäyrät vv. 1997-2000.

Patomurtumariskin alaisille alueille ei ole kaavassa osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Mikäli uuden rakennuspaikan osa kuuluu tulvauhanalaiseen / patomurtumariskin alaiseen alueeseen, on rakennukset rakennettava vähintään 1 m korkeammalle kuin havaittu korkein tulvaveden korkeus. Kaavakartalle on osoitettu rv-merkinnällä tulvauhanalaisen alueen raja. Arvioidut tulvaveden korkeustiedot pohjapadoilla ovat liitteessä 8.

### Selvitys ennen kaavan hyväksymistä

Helmikuussa 2007 tulvauhanalaisilla/patomurtumariskin mukaisilla alueilla suoritettiin korkeusasemamittauksia. Näiden mittaustulosten perusteella kaava-alueelle voitiin palauttaa joitakin poistettuja rakennuspaikkoja, joille voidaan rakentaa riittävän pengerryksin. (liitteet 4b, 17 ja 18)

## **5.2.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Yleisesti ottaen uudesta rakentamisesta aiheutuu myönteisiä taloudellisia vaikutuksia yhdyskunnalle mm. rakennusalan työllisyyden parantumisen, hyödykkeiden kysynnän kasvun ja verotulojen lisääntymisen muodossa. Uudet AP-rakennuspaikat houkuttavat kuntaan sekä uusia asukkaita että paluumuuttajia. RA-paikat soveltuvat hyvin myös kakkosasunnoiksi ja etätyöntekemiseen. Voimalaitoksen yläaltaan rannalle sijoittuva RM- eli matkailupalvelujen alue luo uusia työpaikkoja. Uudella AM 3 –alueella on mahdollista rakentaa oman kodin yhteyteen kennel-, hevos- tai muuhun eläinharrastustoimintaan käytettäviä tiloja, jotka mahdollistavat pää- tai sivuelinkeinon harjoittamisen.

Kunnalle koituu kustannuksia laajenevasta infrastruktuurista. Hajautuva yhdyskuntarakenne säilyttää ennallaan tai kasvattaa esimerkiksi koululaiskuljetusten kustannuksia.

## **5.2.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavoituksessa on pyritty myönteisiin sosiaalisiin vaikutuksiin toisaalta osallistuvalla tasapuolisella suunnittelulla ja toisaalta huomioimalla kaavaratkaisussa yksityisten maaomistajien edun lisäksi myös kaikkien yksilöiden rannankäyttötarpeet ja –toiveet.

Maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti käyttäen rakennusoikeuden mitoituksessa yhtenäisiä mitoitusperusteita ja kantatilatarkastelua. Suunnittelun eri vaiheissa on sekä maanomistajia että asukkaita kuultu eri tavoin ja saadut mielipiteet on otettu huomioon. Nämä edellä mainitut luovat yhdessä positiivisen lähtökohdan kaavan toteuttamiselle.

Uusi rakentaminen on pääsääntöisesti sijoitettu olevan yhteyteen, mikä lisää asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä ja turvallisuuden tuntua. Ihmisten vapaa-ajan viettomahdollisuuksia on parannettu osoittamalla suunnittelualueelle uusia reittejä ja virkistyskohteita, joilla syntyy myös luontaisia kontakteja toisiin kyläläisiin. Jokamiehenoikeudet mahdollistava ja kaavassa osoitettuihin retkeily- ja virkistysalueisiin sekä kohteisiin perustuva maankäyttö takaa virkistysmahdollisuudet myös niille, jotka eivät omista rantaan rajoituvia kiinteistöjä.

## 6 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

### 6.1 Päätös kaavan laatimisesta

01.04.2003 Rakennus- ja valvontalautakunnan esitti Yli-Iin kunnanhallitukselle oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimista alueelle, joka rajautuu lännessä Jakkukylän osayleiskaavaan ja idässä Kierikin ja Siuruanjoen ranta-alueiden osayleiskaavaan sekä asemakaavaan. Rakennus- ja valvontalautakunnan esityksessä tarvetta kaavan laatimisille perusteltiin seuraavasti: ”Alueella sijaitsevat Maalismaan ja Karjalankylän kylät. Tarvetta suunnitteluun sekä rakentamisen ohjaamiseen on myös Tuhkaniemen, Keskikylän, Puusaaren ja Pohjukkaojan alueilla sekä kaava-alueen läheisyydessä. Alueelle on haettu poikkeamishakemuksia MRL:n 72 §:stä ja viime aikoina ne on ratkaistu pääsääntöisesti kielteisesti. Alueen maankäyttö ja rakentamistilanne edellyttävät täten yleiskaavallista suunnittelua. Yleiskaava tulee laatia oikeusvaikutteisena niin, että sitä voidaan käyttää rakennusluvan perusteena sekä ranta-alueella että suunnittelutarvealueella”. Yli-Iin kunnanvaltuusto teki päätöksen Karjalankylän osayleiskaavan laatimisesta 13.11.2003 (66 §).

### 6.2 Kaavoituksen käynnistäminen

15.04.2003 Yli-Iin kunnanvaltuusto käsitteli kunnanhallituksen hyväksymää rakennus- ja valvontalautakunnan päätöstä. Asia jätettiin pöydälle, koska suunnittelualueen rajauksen laajenusta Martimojoen varressa haluttiin selvittää tarkemmin. Lisäselvitysten jälkeen rakennus- ja valvontalautakunta esitti kunnanhallitukselle ettei kaavoitettavaa aluetta laajenneta Martimojoen varteen, koska kaavoituksella ei lautakunnan mielestä saavuteta kaavoituskustannusta vastaavaa hyötyä.

10.11.2003 Kunnanhallitus päätti asettaa viisijäsenisen kaavatoimikunnan Karjalankylän osayleiskaavan laatimista ohjaamaan.

8.3.2004 Kaavatoimikunta hyväksyi sihteerin laatiman alustavan työohjelman ja keskusteli kaava-alueen supistamisesta Hökkärannan eteläpuolella ja Maalismaan yläkanavan alueella koska näillä alueilla ei ole odotettavissa rakentamista. Supistamisesta päätettiin kysyä mielipidettä ympäristökeskukselta.

19.4.2004 Kaavatoimikunta päätti kaavarajauksen supistamisesta ja antoi sen tiedoksi kunnanhallitukselle ja -valtuustolle. Toimikunta kävi myös läpi kunnaninsinöörin laatiman osayleiskaavan laatimista koskevan tarjouspyynnön ja päätti samalla tarjousten vertailun valintakriteerit, jotka olivat:  
tarjoushinta 70 %  
toimitusvarmuus / toimiston koko 20 %  
referenssiluettelo 5 %  
vastuullinen suunnittelija 5 %.  
Tarjouspyyntö päätettiin lähettää neljälle konsulttitoimistolle.



- 2.6.2004 Kaavatoimikunta valitsi Karjalankylän osayleiskaavan laatijaksi Jaakko Pöyry Infra Maa ja Vesi Oy:n. Valitulle kaavoittajalle annettiin tehtäväksi selvittää, onko mahdollista käyttää FM-kartta Oy:n PVO Vesivoima Oy:lle tekemää ilmakuvausta osayleiskaavatyössä. Konsultti pyysi FM-kartalta tarjouksen neljän keskeisen alueen viistokuvauksesta sekä suunnittelualueen kattavista pysty- ja ortokuvista.
- 11.06.2004 Kaavatoimikunta hyväksyi FM-kartan tarjouksen ja kaavoittajan laatiman konsulttisuorituksen yhtä kohtaa lukuun ottamatta, joka sovittiin poistettavaksi.

### 6.3 Neuvottelut ja yleisötilaisuudet

- 01.09.2004 Pidettiin kaavan aloitusneuvottelu. Neuvottelussa hyväksyttiin tarkennettu työohjelma, joka oli laadittu alustavan työohjelman pohjalta tarkentamalla sitä joiltakin osin, poistamalla tilakortit ja täydentämällä sitä sidosryhmätyöskentelyn ja raportoinnin osalta. Työlle hyväksyttiin myös tilannetta vastaava, tarkistettu aikataulu ja päätettiin muuttaa kaavoitettavan alueen rajausta siten, että voimalaitoksen yläkanava ja Puusaaren itäpuolisen jokialueen itäranta lisätään alueeseen. Lisäksi määriteltiin työn alustavat tavoitteet (kts. kappale Kaavan alustavat tavoitteet). Kaavatoimikunta käsitteli myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnosta sekä asukaskyselyn luonnosta antaen ohjeita niiden kehittämiseksi.
- 14.09.2004 1. viranomaisneuvottelu
- 08.10.2004 Lähetettiin suunnittelualueen maanomistajille ja muille osallisille suunnittelun aloittamisesta ilmoittava kirje, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kyselylomake
- 07.10.2004 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin 31.12.2004 saakka nähtäville kunnan ilmoitustaululle
- 09.12.2004 Ensimmäinen asukastilaisuus Keskustan koululla
- 16.12.2004 Ensimmäinen asukastilaisuus Maalismaan koululla
- 27.01.2005 Kaavatoimikunnan kokous (8)
- 22.02.2005 Kaavatoimikunnan kokous (9)
- 22.02. 2005 Kaavan mitoituksen esittely, kunnanvaltuusto
- 15.03. 2005 Suunnittelukokous I, ympäristökeskus
- 17.03. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (10)
- 05.04. 2005 Suunnittelukokous, PVO, Raasakan voimalaitos
- 07.04. 2005 Työpalaveri PVO

- 18.04. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (11)
- 22.04. 2005 Suunnittelukokous II, Ympäristökeskus
- 28.04. 2005 Maastokäynti aluearkkitehdin kanssa
- 03.05. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (12)
- 12.05. 2005 Yleisötilaisuus II (alustava luonnos)
- 20.05. 2005 Maanomistajien vastaanottopäivä (alustava luonnos)
- 31.05. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (13) (mielipiteet)
- 14.06. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (14) (maastokäynti)
- 17.08. 2005 Työpalaveri vesihuoltosuunnitelma
- 24.08. 2005 Työpalaveri (vaikutusarviointi, vesihuolto)
- 25.08. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (15) (vaikutusarviointi)
- 20.09. 2005 Kaavatoimikunnan kokous (16)
- 15.11.2005 Kaavatoimikunnan kokous (17)
- 21.11.2005 Työpalaveri jätevesien käsittelystä, Ympäristökeskus
- 28.11.2005 Kaavatoimikunnan kokous (18)
- 16.01.2006 Kaavatoimikunnan kokous (19)
- 01.02.2006 Kaavatoimikunnan kokous (20)
- 06.02.2006 Kunnanhallitus (kaavaluonnos nähtäville 16.02.-17.03.2006)
- 15.02.2006 Yleisötilaisuus (kaavaluonnos)
- 23.-24.02.06 Maanomistajatapaamiset Yli-Ii
- 31.03.2006 Suunnittelukokous /vastineet
- 06.04.2006 Kaavatoimikunnan kokous (21)
- 16.04.2006 2. Viranomaisneuvottelu, Ympäristökeskus
- 05.05.2006 Suunnittelukokous/ pato- ja tulvariskit, Ii Raasakka, PVO:n neuvottelutila

- 12.05.2006 Suunnittelukokous/ vastineet
- 18.05.2006 Kaavatoimikunnan kokous (22) sekä maastokäynti
- 27.06.2006 Suunnittelukokous
- 10.08.2006 Kaavatoimikunnan kokous (23)
- 23.08.2006 Kaavatoimikunnan kokous (24)
- 07.09.2006 Kaavatoimikunnan kokous (25)
- 18.09.2006 Kunnanhallituksen kokous
- 25.9.-26.10.06 Kaavaehdotus nähtävillä
- 31.10.2006 Suunnittelukokous/ muistutukset ja vastineet, Pöyry Environment
- 07.11.2006 Kaavatoimikunnan kokous (26)
- 16.11.2006 3. viranomaisneuvottelu, Pöyry Environment
- 21.11.2006 Kaavatoimikunnan kokous (27)
- 11.12.2006 Kunnanhallitus (kaavaehdotus nähtäville 19.12.2006 - 19.01.2007)
- 19.12.2006-19.01.2007 Kaavaehdotus nähtävillä
- 15.02.2007 Kaavatoimikunnan kokous (28)
- 09.03.2007 Viranomaistapaaminen ympäristökeskuksen edustajan kanssa tulva-asioista, Ympäristökeskus
- 02.04.2007 Kunnanhallitus, hyväksymismenettely

**7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET HENKILÖT 2004-2007**

Veli Kortesalmi	kaavatoimikunnan puheenjohtaja
Tauno Huovinen	kaavatoimikunnan jäsen
Jaakko Kynkäänniemi	kaavatoimikunnan jäsen
Rauni Nokela	kaavatoimikunnan jäsen, Yli-Iin kunnanjohtaja
Henni Sassi	kaavatoimikunnan jäsen
Kalevi Tunturi	Yli-Iin kunnaninsinööri
Ritva Kuusisto	aluearkkitehti
Sisko Repola	aluearkkitehti
Mika Heikkilä	kaavoittaja, Maa ja vesi Oy, Pöyry Environment Oy
Taina Törmikoski	kaavoittaja, Maa ja vesi Oy, Pöyry Environment Oy
Mari Myllylä	vanhempi suunnittelija, Pöyry Environment Oy
Elina Saine	suunnittelija, Pöyry Environment Oy
Juha Parviainen	luontoselvittäjä, Pöyry Environment Oy
Sari Ylitulkila	luontoselvittäjä, Pöyry Environment Oy

## 8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 8.1 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät voimaan yleiskaavan alueella mikäli ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa, jolloin yleiskaavamääräykset ohittavat rakennusjärjestyksen.

Karjalankylän osayleiskaava on laadittu siten, että rakentaminen rantavyöhykkeellä osayleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla AP-, RA- ja AM-alueilla voidaan toteuttaa suoraan osayleiskaavan pohjalta. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä. Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään viimeistään rakennuslupaa haettaessa.

### 8.2 Aluevarausten toteutus

Yleiskaavan tulee sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, kuten asuamiseen, elinkeinotoimintaan, virkistykseen sekä liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

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

Matkailupalvelujen (RM) alueilla edellytetään osayleiskaavan toteuttamiseksi yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa detaljisuunnitelmaa.

Osayleiskaavassa on yksiselitteisesti määritelty rantavyöhykkeelle sijoittuvien rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä. Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla rantavyöhykkeen taustoilla rakentaminen toteutetaan haja-asutusrakentamisperiaatteiden mukaisesti.

Yleiskaava selkiyttää suojelu- ja virkistysalueiden ja muiden rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden tulevaa maankäyttöä.

Osayleiskaava vaatii toteuttamistoimenpiteitä valtion eri viranomaisilta, kunnalta ja yksityisiltä maanomistajilta.

#### **Kunnan ja/tai valtion tärkeimmät toteuttamistoimenpiteet:**

- Venevalkamat, virkistysalueiden toteuttaminen, reitistöt ja jätehuoltopisteiden perustaminen (kunta, yksityiset, valtio)
- Rakennuslupamenettely (kunta)
- Muu toteuttaminen kuuluu pääsääntöisesti maanomistajille.