

# REISJÄRVEN KUNTA SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

LUONNOS 2.8.2023

EHDOTUS 13.4.2024

HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA ... 202 ... § ...



[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi) [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

**KK**

**KIMMOKAAVA**

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124) 0400 703 521  
KITKANTIE 34 F 40  
93600 KUUSAMO

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Asemakaava .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus .....	9
<b>3.2. Suunnittelutilanne .....</b>	<b>10</b>
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	10
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>16</b>
4.3.1. Osalliset.....	16
4.3.2. Vireilletulo .....	16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	17
<b>4.4. Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>18</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	18
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet .....	21
<b>4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>22</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi .....	22
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
Vaikutukset talouteen .....	26
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	27
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	27
Vaikutukset kulttuuriin.....	28
Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....	28
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	28
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>30</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne .....</b>	<b>30</b>
5.1.1. Mitoitus .....	30
5.1.2. Palvelut.....	31
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>31</b>
<b>5.3. Aluevaraukset.....</b>	<b>31</b>
5.3.1. Korttelialueet.....	31
5.3.2. Muut alueet.....	31
<b>5.4. Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>32</b>
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>32</b>
<b>5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....</b>	<b>32</b>
<b>5.7. Nimistö .....</b>	<b>32</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>32</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....</b>	<b>32</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>33</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta.....</b>	<b>33</b>



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, 18.5.2022)

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

REISJÄRVEN KUNTA

SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 300-301,  
OSASSA KORTTELIA 302 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU- JA VIRKISTYSALU-  
EILLA

### KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN  
KIMMOKAAVA  
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KAAVAN VIREILLETULO:

- REISJÄRVEN KUNNANHALLITUKSEN ESITYS 23.5.2023 § 164 JA KUNNAN-  
VALTUUSTON PÄÄTÖS 19.6.2023 § 47 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMI-  
SESTÄ

### KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ 8.9.-15.11.2023
- REISJÄRVEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 5.2.2024 § 40 EHDOTUKSEN  
ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 2024
- REISJÄRVEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 202.. § ..

Kuvat: Kimmo Mustonen 30.5.2022 ja Kartanohotelli Saari

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta ja kunnan pyytämän tarjouksen pohjalta. Muutoksen tekijäksi valittiin Kimmo Mustonen / Kimmo-Kaava. Kunnanhallitus esitti 23.5.2023 § 164 kunnanvaltuustolle työn käynnistämistä. Valtuusto hyväksyi esityksen 19.6.2023 § 47. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä lokakuusta 2023 alkaen. Muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.9.-15.11.2023.

Kunnanhallitus päätti 5.2.2024 § 40 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Viranomaisneuvottelu pidettiin 5.4.2024. Ehdotus oli nähtävillä ... 2024 välisen ajan. Reisjärven kunnanhallitus ... 2024 § .. esitti.... Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavanmuutoksen ... 2024 § ...

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää Reisjärven Kirkonkylän itäosassa olevan Susisaaren länsiosaan. Alue rajoittuu Reisjärveen.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Alueen pääosan omistaa Kartanohotelli Saari Oy, joka vastaa kaavan toteuttamisesta. Reisjärven kunta omistaa länsiosan puiston. Elenia vastaa sähköhuollosta ja Reisjärven vesiosuuskunta vesihuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavanmuutoksen vahvistumisen jälkeen, koska yhtiöllä on kehittämistarpeita ja -suunnitelmia.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

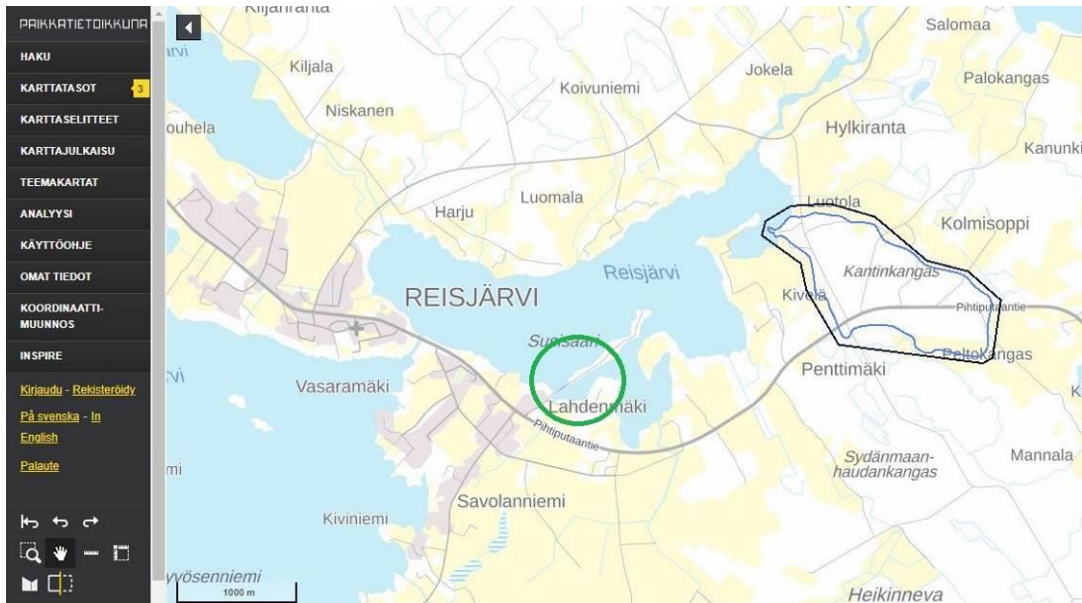
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Reisjärveen rajautuvaa, kapean niemimäisen Susisaaren eteläosaa. Alueella on toimiva matkailuyritys. Alue ympäristöineen on rakentunut. Reisjärven keskustan palvelut ovat välittömässä läheisyydessä.

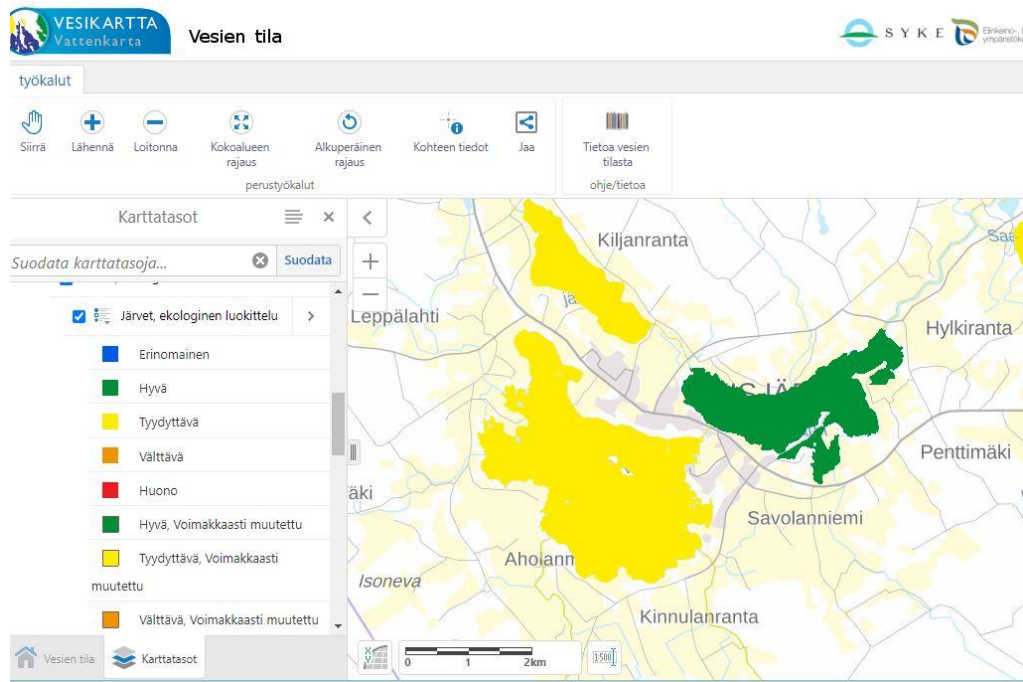
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueella ei juuri ole luonnontilaista aluetta vaan se on rakennettua taajamaympäristöä. Aiemman kaavanmuutoksen yhteydessä on FM, biologi Arto Hautala laatinut luontoselvityksen 17.6.2012. Uutta luontoselvitystä ei aluksi katsottu tarpeelliseksi laatia. Selostuksessa olevista kartoista sekä valo- ja ortokuvista oletettiin saatavan hyvän kuvan alueen luonteesta. Luonnosvaiheen ELY-keskuksen lausunnon takia selvitys on kuitenkin laadittu. T:mi Luontoselvitys Vilppolan laatima ja 19.12.2023 päivätty selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Alueella tai sen lähellä ei ole Natura2000 -alueita, metsälain 10 § erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä luonnonsuojelulaissa tai vesilaissa mainittuja luontotyyppisiä. Alueella ei ole tehty havaintoja uhanalaisista tai suojelluista lajeista. Selvityksen perusteella erityishuomiota vaativia kohteita ei havaittu. Alueen ei voida katsoa kuuluvan mihinkään luonnonkohteiden arvoluokkaan. Alue on rakentamisen muuttamaa. Rantaan olisi suotavaa jättää suojaavaa puustoa tai kasvillisuutta. Lepakoille ja linnuille voidaan ripustaa pönttöjä ja rannan tuntumassa tulisi välttää voimakasta läpi yön valaisemista.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin alue on n. 2 km muutosalueesta koilliseen. Reisjärven vedenlaatu on hyvä. Muiden lähivesien osalta laatu on tyydyttävä.



Kuva 2 Pohjavesialueet. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä (Kartta: Paikkatietoikkuna, 18.5.2022)



Kuva 3 Lähivesien vedenlaatu (Kartta: SYKE, Vesikartta 18.5.2022)



Kuva 4 Muutosalueen itäosaa, jossa rakennukset on purettu pois yhtä vajaa lukuunottamatta

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan muutosalueella on Kartanohotelli Saaren ravintola-, majoitus- yms. rakennuksia. Muutosalue sijaitsee Reisjärven suhteellisen tiiviisti paikoitellen rakennetun taajaman itäosassa. Rakennuskanta on esitetty oheisella kartalla, valokuvilla sekä kaavan pohjakartalla.





Kuva 5 Alueen ja sen ympäristön rakennukset. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä (Kuva: Paikkatietoikkuna, 18.5.2022)



Kuva 6 Kaksi kuvaa ravintolarakennuksesta





**Kuva 7 Aittarakennus**



**Kuva 8 Majoitusrakennus**

### **3.1.4 Maanomistus**

Muutosalueen kiinteistö Susiniemi 691-403-11-161 on Kartanohotelli Saari Oy:n omistuksessa. Susisaaren kiinteistön 691-403-11-118 omistaa Reisjärven kunta. Kiinteistö Susi 691-403-11-125 on yksityisomistuksessa.

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** vaihemaakunta-kaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakunta-kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakunta-kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaava on saanut lainvoiman KHO 17.1.2022 tekemän päätöksen tultua kuulutetuksi. Tällä päätöksellä on kumottu aiempi kokonaismaakunta-kaava. Energia- ja ilmastovaihemaakunta-kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.8.-23.9.2022 ja sen on määrä valmistua vuonna 2024. Oheisella kartalla on yhdistelmä voimassa olevien maakunta-kaavojen sisällöstä. Merkintöjen sisältö on esitetty jäljempänä kohdassa 4.1.1.

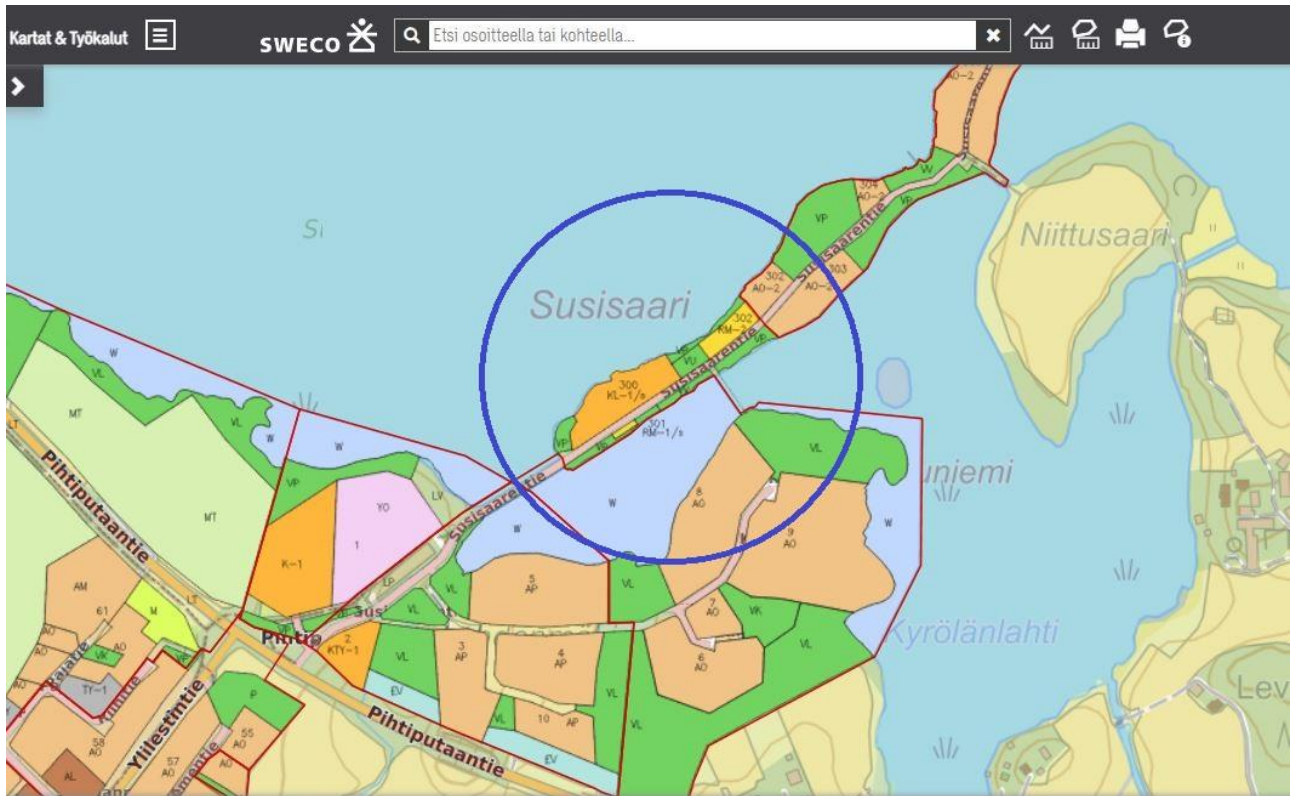


Kuva 9 Ote maakunta-kaavojen yhdistelmästä. Muutosalue vihreän ympyrän kohdalla

Alueella on 1981 hyväksytty Reisjärven keskustan oikeusvaikutukseton **yleiskaava**.

**Susisaaren asemakaava** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.7.2000 § 55. Laatijana oli Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, joka on laatinut myös kortteleita 302-306 sekä niihin liittyviä alueita koskeneen muutoksen, jonka valtuusto hyväksyi 28.2.2013. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on oheissa.





**Kuva 10** Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Kunnan nettisivut, Karttapalvelin, Sweco)

Reisjärven kunnanvaltuusto on 30.3.2005 § 45 hyväksynyt **rakennusjärjestyksen**.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Alueen asemakaavan **pohjakartta** on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kartta on ajan tasalla muutosalueen osalta.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Suunnittelualueen lähin tunnettu kiinteä muinaisjäänös sijaitsee noin 1,2 km suunnittelualueesta pohjoiseen (Luomala, muinaisjäänöstunnus 691010033) ja lähin löytöpaikka Savola (1000015725, kivikautinen löytöpaikka) noin 650 metriä lounaaseen suunnittelualueesta. Ohessa on kartta Museoviraston lähistön havaintotietojen sijaintia esittävästä kartasta.



\*\*\*\*\*



**Kuva 11** Ote Museoviraston muinaismuistoja ja vastaavia kohteita kuvaavasta kartasta. Muutos-  
alue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: <https://kartta.museoverkko.fi/> 15.1.2024)

Valtioneuvosto on periaatepäätöksellä 18.11.2018 hyväksynyt **valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden** kohteet. Niihin kuuluu mm. kohde 127. **Reisjärven kulttuurimaisemat**. Sitä koskevat tiedot ovat ohessa.



Kuva: Tapio Heikkilä

## 127. Reisjärven kulttuurimaisemat

<b>Maakunta</b>	Pohjois-Pohjanmaa
<b>Kunta</b>	Reisjärvi
<b>Maisemamaakunta</b>	Suomenselkä
<b>Maisemaseutu</b>	Suomenselkä
<b>Pinta-ala</b>	8 476 ha, josta kosteikkoja ja avointa suota: 99 ha maatalousalueita: 3 508 ha metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita: 2 931 ha rakennettuja alueita: 571 ha vesialueita: 1 367 ha

### Arviointi

Reisjärven kulttuurimaisemien maisema-alue on edustava esimerkki Suomenselän maatalousmaisemasta, jota luonnehtivat pienten järvien ja jokien rannoille sekä järvikuivioille raivatut peltoalat. Maisema-alueen arvot perustuvat perinteisenä säilyneeseen asutusrakenteeseen, edustavaan rakennusperintöön ja maatalouden elinvoimaisuuteen. Maisemaa rikastavat avointen peltoalueiden yli järville avautuvat vaihtelevat näkymät.

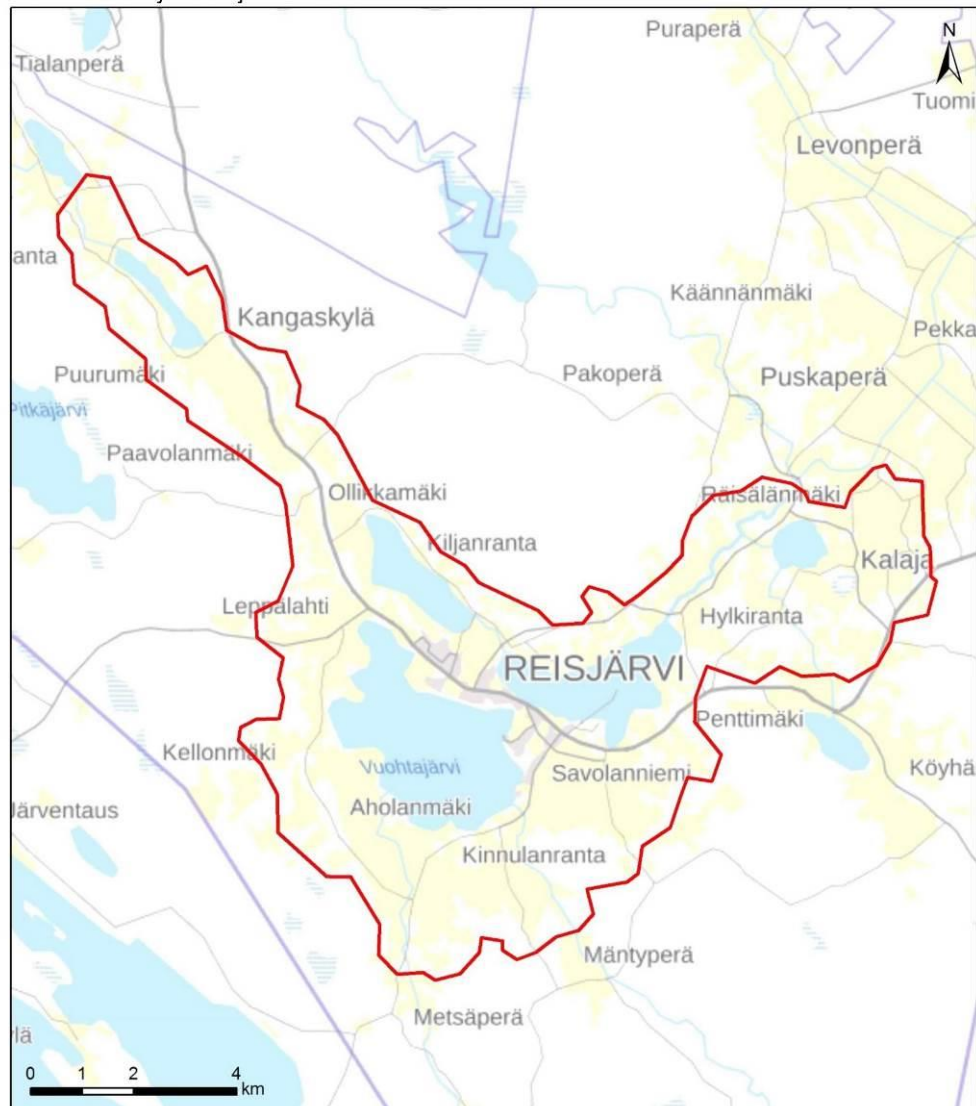






## Reisjärven kulttuurimaisemat

Kunta: Reisjärvi  
Maakunta: Pohjois-Pohjanmaa



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE  
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

**Kuva 12** Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Reisjärven kulttuurimaisemat, kuvailutiedot (Lähde: Ympäristöministeriö ja SYKE: Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021)

**Maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön (MRKY)** kohteita ei muutosalueella ole. Lähimpiä kohteita ovat mm. Reisjärventien raitti, Reisjärven Ympäristön Osuusmeijeri ja sen lähellä olevat Pysylän ja Kauniston talot, Reisjärven kirkko ja tapuli sekä läheinen Kirjakaupan talo (Siimes) ja Makasiini, Reisjärven entinen vanhainkoti, Entinen Kirkonkylän kansakoulu, Kyrölän talo, Savelan talo ja Nuorisoseuran talo.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava muutosalueen osalta ei vastaa yrityksen kehittämisen tämän hetken tarpeita. Rakennusmahdollisuudet sijoittuvat useaan eri kortteliin hajauttaen mahdollisuuksia. Kortteleita yhdistellään, jotta uusien toimintojen ja rakennusten sijoittelulle olisi enemmän mahdollisuuksia. Samalla rakennusoikeutta lisätään ja merkinnät ja määräykset laitetaan ajan tasalle.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus esitti 23.5.2023 § 164 muutoksen käynnistämistä. Valtuusto päätti asiasta 19.6.2023 § 47. Vireilletulokuulutus on julkaistu 8.9.2023.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
  - alueen lähellä toimivat yritykset
- kunnan hallintokunnat tai toimielimet, lähinnä kaavoitus, tekninen toimi, virkistystoimi ja elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Sähköverkkoyhtiö Elenia
  - Reisjärven vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Haapajärven kaupunki, ympäristöpalvelut (rakennusvalvonta, ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu)
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- reisjärveläiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 1.3.2023 ja se on nähtävillä 8.9.2023 alkaen.

Suunnitelma on selostuksen lopussa ja sitä pidetään ajan tasalla.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- yrityksen, kaavoittajan ja kunnan välillä käydyt keskustelut, viestien vaihdot ja neuvottelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.9.2023 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 8.9.-15.11.2023 ja kaavaehdotus ... 2024.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos ja -ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvottelu pidettiin 5.4.2024. Sen muistio on ohessa:

REISJÄRVEN KUNTA  
SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS  
VIRANOMAISNEUVOTTELU 5.4.2024 KLO 10.00-11.00 / TEAMS

##### 1 § AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

- osallistujien toteaminen
  - o Elina Saine ELY -keskus
  - o Antje Neumann ELY -keskus
  - o Laura Kananen Haapajärvi, rakennustarkastaja
  - o Jari Vuori Reisjärvi
  - o Kimmo Mustonen KimmoKaava
- puheenjohtajana toimii Elina Saine
- sihteerinä toimii Kimmo Mustonen

##### 2 § KAAVATILANTEEN ESITTELY

- Kokouskutsun mukana on toimitettu kaavanlaatijan vastine luonnosvaiheen palautteesta, tehty luontoselvitys sekä kaavaehdotus ja -selostus. Kimmo Mustosen mikrofonit eivät toimineet, joten aineiston esitteli pääasiassa Elina Saine
- Jari Vuori: kaava-asia on ollut kunnanhallituksessa 5.2.2024. Ehdotuksen nähtäville asettamista ennen on sovitettu käytäväksi tämä viranomaisneuvottelu. Mikäli muutoksia tulee paljon, niin asia viedään uudelleen kunnanhallitukseen

##### 3 § OSALLISTEN KANNANOTOT

- Laura Kananen: lausunnossa on esitetty ehdotuksia ja toiveita kaavamääräysten tarkistamisesta. Vastineen suhteen ei ole huomauttamista. Ehdotusvaiheessa annetaan lausunto
- Elina Saine: luonnosvaiheen lausunto on pääosin huomioitu. Ennen nähtävillenessä kannattaa vielä käydä ELYn lausunto läpi kohta kohdalta ja tarkistaa, että kaikki luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt täydennys-/muutostarpeet on huomioitu kaavaehdotusaineistossa. Kokonaismaakuntakaava on syytä kumoutuneena poistaa selostuksesta. Kuntayhtymä on lakkautettu. Kunnan tulisi päättää millaista rakentamista alueelle halutaan ja ohjata sitä riittävin kaavamerkinnöin ja -määräyksin (esim. kattokaltevuudet, rakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit). Tehdyt havainnekuvat ovat hyviä
- Antje Neumann: luontoselvitys on asianmukaisesti laadittu. Mahdollisesti purettavat rakennukset tulisi tarkistaa, ettei niissä ole lepakoita (rakennuksia ei ole tarkoitus purkaa, korkeintaan pohjoisosassa oleva vaja, jossa kylmänä rakennuksena ei lepakoita ole)
- Jari Vuori: kantatien risteyksen turvallisuustarkastelu ja parantamisen suunnittelu on menossa. Kaavanmuutoksen aiheuttama liikennemäärien lisäys ei merkittävästi vaikuta liikenneolosuhteisiin. Kunnan toiveena on selostuksessa olevien havainnekuvien mukainen rakentaminen alueelle

##### 4 § JATKOTOIMENPITEET

- tehdään tarkennukset selostukseen ja kaavakartalle.
- tarvittaessa uusi kunnanhallituksen käsittely
- ehdotus nähtäville ja lausuntopyynnöt
- muutoksen hyväksyminen

##### 5 § NEUVOTTELUN PÄÄTTÄMINEN

- neuvottelu päätettiin klo 11.00

##### MUISTION VAKUUDEKSI

Elina Saine  
puheenjohtaja

Kimmo Mustonen  
sihteeri



#### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutos koskee alueeltaan ja ympäriltään rakennettua Reisjärven taajamaa. Alueella on jo toimiva matkailuyritys. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä taajaman muihin palveluihin ja vastaavasti tälle alueelle. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Muutosalueen läpi kulkevan kapeahkon tien kautta on kulku n. 30 omakotitontille. Osa niistä on nykyään lomakäytössä. Alueella tai sen lähellä ei ole muuta merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Vesistöllä veneily ja kelkkailu on suhteellisen vähäistä. Jätevedet käsitellään yleisessä vesi- ja viemäriverkostossa. Kauniit maisemat ja vesistönäkymät eri puolille mahdollistavat viihtyisän loma- ja matkailutoiminnan järjestämisen. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuistokohteita tai merkittävää luonnon ympäristöä. Runokiven puistossa on taideteoksia, jotka kiinnostavat myös matkailijoita. Alueen ja yrityksen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole merkittävää vaikutusta.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu lisärakentamisen

\*\*\*\*\*

	toteuduttua. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.
--	---

**Maakuntakaavassa** alue on taajamatoimintojen alueen (A) rajalla. Lisäksi aluetta tai sen lähistöä koskevat jäljempänä esitetyt merkinnät. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on ohessa kuvattu kaavanmuutoksen ja maakuntakaavan merkintöjen suhde. Yleismääräyksistä on esitetty vain sellaiset, joilla on merkitystä tälle alueelle (ei esim. tuulivoimaa, turvetuotantoa jne koskevia)

A

#### **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)**

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

##### **Suunnittelumääräykset:**

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

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

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

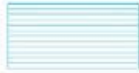
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

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

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

A-1 Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

*Muutosalue on taajamatoimintojen alueen rajauksen vieressä. Alueella on taajamatoimintoja tukevia majoitus- ja ravintolapalveluja. Alue on rakennettua taajamaympäristöä. Kaavanmuutos tukee osaltaan taajamapalvelujen säilymistä ja monipuolisuutta sekä taajamarakenteen eheyttämistä. Alueen läheltä on kevyen liikenteen yhteydet keskustaan, joiden parantamisen suunnittelu on käynnissä.*



### MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, JOTA ON EHDOTETTU VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAKSI (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, joita on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi (Ympäristöministeriö, MAPIO-työryhmä, 11.1.2016):

- Aittojärven ja Livojokivarren kulttuurimaisemat
- Hailuoto
- Iijoen jokivarsimaisemat
- Kalajokilaakson viljelymaisemat
- Limingan lakeuden kulttuurimaisema
- Manamansalon kulttuurimaisemat
- Miilurannan asutusmaisema
- Määttälänvaaran kulttuurimaisemat
- Olvassuo
- Oulankajoen ja Kitkajoen koskimaisemat
- Oulujokilaakson kulttuurimaisemat
- Reisjärven kulttuurimaisemat
- Rokuanvaaran maisemat
- Rukan vaarajono
- Tyrjäjärven kulttuurimaisemat

#### Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota 2. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksen luvussa 3.2.1 sekä 3. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksen luvussa 3.14.3. (Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet) esitetyissä aluekuvausissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

*Alueen molemmin puolin on tiiviisti rakennettua aluetta. Uudis- ja täydennysrakentaminen sopeutuu sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Havainnekuvia on esitetty jäljempänä. Rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan. Muutos tukee merkinnän mukaista toimintaa rakentamisen sopeutuessa sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.*

#### MOOTTORIKELKKAILUREITTI TAI -URA (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.

#### MOOTTORIKELKKAILUN YHTEYSTARVE (2.vmkk)

*Muutosalueen majoitus-, ravintola- ja ohjelmapalvelut palvelevat myös moottorikelkkailijoita tarjoten käynti- ja majoituskohteen. Kelkkailu ei aiheuta haittaa muille toiminoille eikä aiheuta merkittävää melu- tai päästöhaittaa.*

#### vt/kt OHJEELLINEN / VAIHTOEHTOINEN VALTATIEN (vt) / KANTATIEN (kt) LINJAUS (1. ja 3.vmkk)

Merkintää koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



\*\*\*\*\*

*Uusi kantatien linjaus ei koske suoranaisesti muutosaluetta. Välillisiä vaikutuksia voi olla matkailijoiden liikkumiseen. Kantatien liittymän parantamisen ja liikenneturvallisuuden lisäämisen suunnittelu on käynnissä.*

## **MAA- JA METSÄTALOUS (2.vmkk)**

### **Yleisiä suunnittelumääräyksiä:**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asutuksen tavoitteet ja maatalouden, mukaan lukien karjatalouden, toimintaedellytykset.

Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden ja -yksiköiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta. Metsätaloutta suunniteltaessa tulee edistää metsien monipuolista hyödyntämistä yhteen sovittamalla eri käyttömuotojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita.

## **RANTOJEN KÄYTTÖ (2.vmkk)**

### **Kehittämisperiaatteet:**

Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omarantainen asutus järviolueilla, tiivis lomakylätyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille.

Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoilla. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suosita. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

### **Yleisiä suunnittelumääräyksiä:**

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

## **TULVARISKIEN HALLINTA (3.vmkk)**

### **Yleismääräys:**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

*Kaavanmuutos noudattaa em. periaatteita. Alueella on jo olemassa oleva asemakaava, jossa pääasiat on ratkaistu. Kaavamääräysten mukaan rakennettaessa ei ole tulvavauhkaa.*

### **4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet**

Maanomistajan ja kunnan näkemykset alueen rakentamisen tehostamisesta ja palvelujen lisäämisestä ovat olleet varsin yhtenäiset kunnan päätösten tukiessa muutoksen

\*\*\*\*\*

tekemistä. Muiden osallisten näkemyksiä on saatu muutoksen vireilletulon, valmisteluaineiston nähtävillä olon ja käydyn viranomaisneuvottelun yhteydessä. Merkittävästi toisistaan poikkeavia näkemyksiä ei ole tullut esille. Kaavan laatimismenettelyssä on edetty kohti ehdotuksena nähtävälle asetettavaa versiota.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Varsinaisia toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita. Työn alkuvaiheessa on tutkittu alustavia rakennusten sijoittelu-, koko-, käyttötarkoitus- yms. vaihtoehtoja. Valitus kaavaluonnoksen pohjalta käytävien kunnan ja maanomistajan käymien keskustelujen, osallisten kuulemisen, lausuntojen ja viranomaisneuvottelun kautta edetään kohti lopullista ratkaisua.

##### 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan luottamus- ja virkahenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtävälle asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisu on työstetty eteenpäin kaavaehdotukseksi.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Reisjärven keskustan tärkeimmät palvelut. Muutosalueen ympäristö on jo rakennettua ympäristöä, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueella valmiina. Normaalit kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä. Muutosalueen uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä on edullista korvata mahdollisesti vanhentuneet putket ja verkostot ja tehdä tarvittavat siirrot. Nykykäytännön mukaan verkostoja ei ole syytä eikä tarpeenkaan esittää kaavakartalla tai kaava-aineistossa.



**Kuva 13 Korttelissa 302 olevat muualta siirretyt aitat, jotka säilyvät**



**Kuva 14 Muutosalueen itäosassa ja itäpuolella olevia rakennuksia**

Kaavanmuutoksen mukaisesta rakentamisesta on Sanni Salo / Muodo ([www.muodo.fi](http://www.muodo.fi)) laatinut havainnekuvia. Ne osoittavat, että muutoksen mukainen rakentaminen soveltuu erinomaisesti olemassa olevan rakennuskannan muotokieleen, rakennuskorkeuteen, väritykseen jne. Havainnekuvat ja kaavassa olevat rakennusten



\*\*\*\*\*

paikat ovat ohjeellisia ja kaavamääräykset muutenkin yleispiirteisiä, mutta päättäjien tahto on kuvien osoittaman tavan mukainen rakentaminen.







**Kuva 15 Havainnekuvia kaavanmuutoksen mahdollistavasta rakentamisesta (Kuvat: Sanni Salo, Muodo)**

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen muuttaa kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Alue on rakennettua taajama-aluetta ja alueella on ollut aiemmin rakennuksia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla myös vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennukset liitetään

\*\*\*\*\*

viemäriverkostoon. Rannan osalta tehdään mahdollisesti vähäisiä täyttöjä ja ruoppauksia. Merkittäviin toimenpiteisiin on haettava asianmukaiset luvat ja laadittava suunnitelmat, joilla osoitetaan, että vaikutukset eivät ole haitallisia maisemaan, vedenlaatuun jne.

Kaava-alueen puusto on käsiteltyä taajamapuustoa. Kaavaehdotuksessa on rantaan merkitty istutettava alue, jonka puusto ja luonne säilyy luonnontilan kaltaisena. Tiestö on jo rakennettu, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Matkailuyrityksen imago edellyttää, että rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue hoidetaan puistomaisena. Rannan puusto on pidettävä ennallaan. Pensaikon poisto ja vähäiset harvennukset ovat mahdollisia. Kaavaehdotukseen on lisätty rakennusalan raja ja istutettavan alueen merkintä.

Kaava-alueen vieressä oleva Reisjärvi on varsin pieni. Luoteen suuntaan järvellä on leveyttä n. 800 m ja kaakkoon vain n. 100 m. Rakentaminen vaikuttaa täten myös kaukomaisemiin. Koska alue ympäristöineen on jo otettu rakentamiskäyttöön ja rakentaminen sopeutetaan olevaan rakennuskantaan, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuslupavaiheessa.



**Kuva 16** Vastaranta idän puolella

### **Vaikutukset talouteen**

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä ei tarvita. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista. Kaavan muutos parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä, mikä mahdollistaa palveluja sekä matkailijoille että kuntalaisille. Ulkoisten teiden kapasiteetti riittää hyvin alueelta tulevalle liikenteelle. Alueen rakennuskelpoisuus on hyvä. Molemmiin puoliin uusia rakennuskohteita on toteutettua rakennuskantaa ja tiestöä. Mitään yllättävää ei myöskään poistettujen rakennusten, tenniskenttien ym. toteuttamisessa ole maaperässä ilmennyt. Perustaminen onnistuu tavanomaisilla menetelmillä.



### **Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkostoon. Terveysriskejä ei aiheudu. Sisääntulotie on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullisen hyvä pääsy alueelle. Liikenne Susisaareen tulee yhden sillan kautta, mikä aiheuttaa tietyn riskin vahinkotilanteissa. Kaavanmuutoksen sallima lisärakentaminen vastaa n. 25-35 asuntoyksikön tuottamaa liikennetuotosta. Nykyinen alueen koillispuoleinen liikennetuotos on samaa luokkaa. Vaikutus kantatielle 58 ja taajaman katuverkostolle on täten varsin vähäinen. Kantatien liittymäjärjestelyt ovat suunnitteilla, mutta niihin ei kaavanmuutoksella ole merkittävää vaikutusta.

### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene alueella muutoksen takia. Alue on jo asemakaavassa rakentamiseen varattua. Kevyelle liikenteelle taajamaan on alueen läheltä erilliset väylät ja uusiin yhteyksiin on varauduttu. Reisjärvi on varsin pieni järvi. Rannoilla on taajamassa hyvät uimaranta-, venevalkama- yms. alueet. Muutosalueella on uimarantakäyttöön varattu alue palveluineen sekä matkailijoiden että kuntalaisten käyttöön. Susisaari on yhden sillan takana oleva kapeahko alue, joten ulkopuolinen liikenne hotelli-ravintolasta eteenpäin on varsin vähäistä pääasiassa asutuksesta aiheutuvaa.



**Kuva 17 Susisaarentien kaakkoispuolella oleva alue säilyy puistomaisena ja uimarantakäytössä**

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Alue on Reisjärven taajaman välittömässä läheisyydessä. Alueella toimiva yritys tuottaa majoitus-, ravintola-, virkistys-, ohjelma- yms. palveluja sekä matkailijoille että kuntalaisille. Rakentamisesta ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Ulkotiloissa pidettävät ohjelma-, soitto- yms. toiminnot aiheuttavat vähäistä ääntä.

## Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen perintöön

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja muualta siirrettyjä rakennuksia lukuun ottamatta. Runokivenpuistossa on kiviin liittyviä taideteoksia, jotka säilyvät puistoalueella. Metsät ovat kokonaan käsiteltyjä taajama- ja puistometsiä. Kaavan muutos aiheuttaa hieman muutoksia rantamaisemaan. Rantaviiva on alueen ympärillä otettu rakentamiskäyttöön eikä ole luonnontilaista. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää taajaman palveluja ja niiden säilymistä. Valtakunnallisesti merkittävään Reisjärven kulttuurimaisemat-kohteeseen ei ole merkittävää vaikutusta. Kohde käsittää joka tapauksessa pääosiltaan rakennettua ympäristöä. Havainnekuvilla on osoitettu, että uusi rakentaminen sopeutuu olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.



Kuva 18 Muutosalueen länsiosan puiston kivi- ja runoaiheita

### Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

#### 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Reisjärven kunnanvaltuuston 19.6.2023 § 47 tekemä päätös kaavoituksen käynnistämisestä

**Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.9.-15.11.2023.** Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa kaavan laatijan vastineella täydennettynä:

- Susisaaren Loma Ay sähköpostilla 13.10.2023 esittää korttelin 302 rakennuspaikalle 2 matkailutar-koituksiin lisärakennusoikeutta 50-60 m<sup>2</sup>, joka sijoitettaisiin erillisiin rakennuksiin
  - o rakennusoikeutta voidaan kasvattaa ja merkintää täsmentää



\*\*\*\*\*

- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 18.10.2023 toteaa, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole huomautettavaa. Luonnoksesta annetaan lausunto
- Haapajärven kaupungin Ympäristöpalvelut 25.10.2023 lausunnossaan katsoo rakennusmääräysten olevan varsin sallivat. Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan kaavassa olisi hyvä ottaa kantaa suurimpaan sallittuun kerroskorkeuteen myös RM-3 -alueella. Puun käyttö julkisivumateriaalina voisi olla edellytyksenä.
  - o kaavaluonnoksessa on RM-3 -alueen suurimmaksi kerroskorkeudeksi merkitty kaksi (II), mikä vastaa nykyisen hotellirakennuksen tilannetta. Sama mahdollisuus koko korttelissa on yhtenäisyyden vuoksi syytä säilyttää. Nykyinen rakennuskanta on puupintaista. Kaavamääräysten kohdan 2 vaatimus yhtenäisestä rakennustavasta julkisivu- ja kattomateriaalien, kattokaltevuuksien sekä väriyksen suhteen antaa rakennustarkastajalle riittävät mahdollisuudet edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista nykyiseen rakennuskantaan mm. puuverhoilun osalta. Luonnoksessa esitettyä tarkempia määräyksiä ei ole syytä laittaa.
- Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön osalta 6.11.2023 toteaa, että alueella sijaitsee Niemen tilalta siirretty vanha päärakennus (nyt ravintola), kolme aittaa ja luhti. Päärakennusta on muutettu ja laajennettu ja se on menettänyt suurelta osin alkuperäisen ulkomuotonsa. Ulkorakennukset ovat paremmin säilyttäneet alkuperäisen asunsa. Niiden osalta on esitetty kaavamääräystä /s. Museolla ei ole huomautettavaa
- Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologian osalta 10.11.2023 esittää selostuksen kohtaan 3.2. tekstimuutoksia. Nykyisiä selvityksiä pidetään riittävinä
  - o kaavaselostusta tarkennetaan esitetyllä tavalla
- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 16.11.2023 toteaa lähtötietojen olevan puutteelliset maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön osalta. Jokilaaksojen pelastuslaitos on vanhaa tietoa. Maakuntakaavoitusta koskevat tiedot tekstissä ja kuvassa ovat väärät. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee selostuksessa avata maakuntakaavamerkinnyt ja -määräykset ja arvioida miten asemakaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä. Kaavaluonnoksessa RM-3 -alue ulottuu rantaan asti eikä rakentamisalueita ole rajattu, mikä saattaa uhata nykyistä rantapuustoa ja aiheuttaa maisemanmuutosta mm. valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-arvoihin. Muutenkin muutoksen maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää esim. kuvasovitteilla Reisjärven ympäristön osuusmeijerin kiinteistön luota. Se on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (MKRY). Nämä ja muinaisjäännettöjen tarkistuspäivämäärä on lisättävä. Selostuksessa ei ole v. 2012 luontoselvitystä, joten uuden selvityksen tarpeeseen ei voi ottaa kantaa. Kaikille mahdollisesti hankkeen vaikutusalueella eläville luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille tulee tehdä esiintymispotentiaalin selvitys vähintään lajiston levinneisyyteen ja elinympäristövaatimuksiin perustuvana asiantuntija-arviona. Jos lajien esiintyminen on mahdollista ja lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin saattaa kohdistua heikentäviä vaikutuksia, on hankittava riittävä taustatieto. Selostukseen tulee lisätä laji- ja uhanalaistietoja esim. laji.fi ja täydentää luonnonympäristön nykytilakuvasta vaikutukset arvioiden. Maaperän laadusta tai rakennettavuudesta ei ole tietoja selostuksessa. Yli 500 m<sup>3</sup> ruoppaukset vaativat vesilain mukaisen luvan. Selostukseen on tehtävä korjauksia. Vesi- ja viemärihuollon sekä tietoliikenne- ja sähkökaapeleiden maanalaiset johtoalueet tulisi osoittaa. Selostuksessa tulisi esittää arvio kaavanmuutoksen mukaisen maankäytön liikennetuotoksesta ja sen vaikutuksista kantatielle 58. Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on turvattava. Ennen ehdotuksen nähtäville menoa tulee järjestää viranomaisneuvottelu.
  - o pelastuslaitos korjataan selostukseen ja oas:iin. Maakuntakaavaa koskevat tiedot ja kartat laitetaan ajan tasalle ja arvioidaan asemakaavaa maakuntakaavaan verrattuna. Maisema-alueen tiedot liitetään selostukseen ja arvioidaan tarve tarkentaa kaavamääräyksiä. Rannan lähelle laitetaan sitovat rakennusalat tai kaavamääräykset puuston säilymisen ja maisemakuvan turvaamiseksi. Vaikutusarviointia maisemaan täydennetään. Luontoselvitys liitetään asiakirjoihin sitä täydentäen. Maanalaiset johdot merkitään kaavaan, mikäli riittävän tarkat tiedot ovat olemassa. Yleensä kuitenkin rakennustöiden ja niiden vaatimien kaivutöiden yhteydessä johtojen paikkoja on helppo muuttaa ja johtoja samalla uusia. Vaikutuksia liikenteeseen ja tiestöön arvioidaan tarkemmin. Viranomaisneuvottelu pidetään

\*\*\*\*\*

Kunnanhallitus 5.2.2024 § 40 päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä vastineessa esitetyllä tavalla korjattuna ja täydennettynä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 5.4.2024. Muistio on edellä.

**Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 2024. Muistutuksia ... Lausunnoissa todettiin seuraavaa:**

Kunnanhallitus ..... 2024 § .... Kunnanvaltuusto ..... 2024 § ....

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevan kaavan tiedot muutosalueen osalta ovat seuraavat:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
300	KL-1/s	7967	1500
301	RM-1/s	293	
302	RM-2	2448	300
302	AO-2	942	150
	VP	3231	
	VV	2295	
	VU	1149	
	KATU	3752	
	KEVYT LIIK	82	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>22159</b>	<b>1950</b>

Kaavaluonnoksessa 2.8.2023 pinta-alat ja rakennusoikeudet olivat seuraavat:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
301	RM-1/s	293	80
302	RM-3	11350	4500
302	AO-2	1200	150
	VP	4043	
	VV	1439	100
	KATU	3752	
	KEVYT LIIK	82	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>22159</b>	<b>4830</b>

Kaavaehdotuksessa 13.4.2024 tiedot olivat seuraavat:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
301	RM-1/s	293	80
302	RM-3	11350	4500
302	AO-2	1200	210

VP	4043	
VV	1439	100
KATU	3752	
KEVYT LIIK	82	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>22159</b>	<b>4890</b>

### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella on ja kehitetään ravintola-, majoitus-, virkistys-, ohjelma- yms. palveluja. Muut kauppa-, hyvinvointi-, koulu- yms. palvelut ovat alueen lähellä Reisjärven keskustassa.

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen takia ympäristön laatu ei huonone, koska toteuttaminen on aiempaa rakentamista täydentävää. Rakentaminen on havainnekuvilla osoitettu sopeutuvan hyvin maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueiden tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi, koska toteutus ei vielä ole täysin selvillä. Rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu kaavamääräysten rakentamisen pääkohtia koskevia merkintöjä lukuun ottamatta. Rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan pääasiassa toteutumisen yhteydessä rakennuslupia käsiteltäessä.

#### 5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu puistoalueiksi (VP) tai uimaranta-alueiksi (VV). Uimarannalle on merkitty 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus kioskia, kahvilaa tms. varten.



**Kuva 19 Alueelle johtava Susisaarentie on kapeahko, mutta täyttää liikenteen vaatimukset**

#### 5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

#### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat vähäiset. Kuitenkin on huomioitava, että alue on taajaman lähialuetta. Ajoittain asumisesta ja liikkumisesta aiheutuu vähäistä melua ja häiriötä. Myös muutosalueen toiminnoista ja asiakkaita saattaa aiheutua vähäistä häiriötä ympäristöön. Ulkoilmakonsertteihin tms. on haettava tarvittavat luvat.

#### 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

#### 5.7. Nimistö

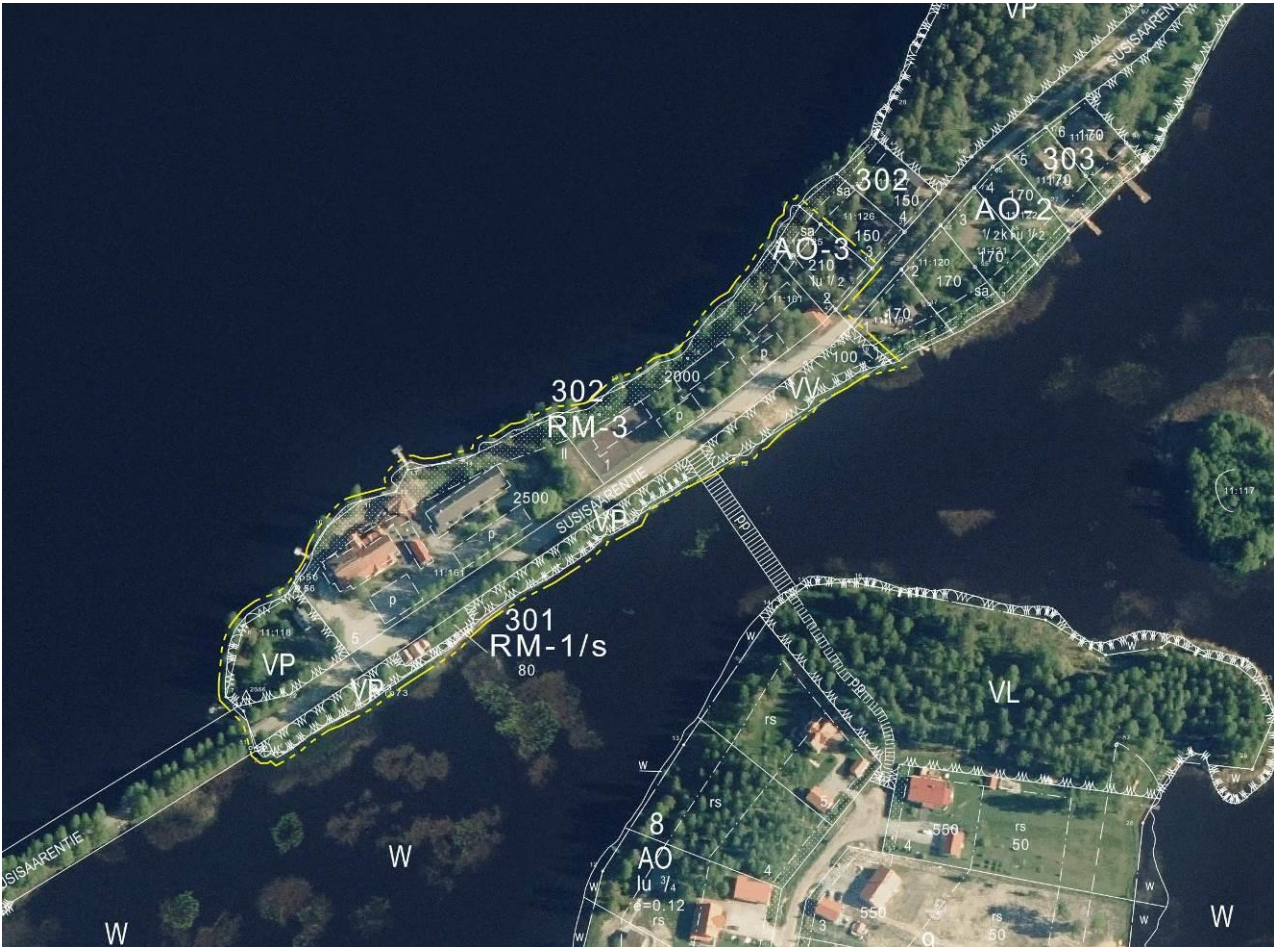
Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaavaehdotus esitettynä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.





Kuva 20 Kaavaehdotus 13.4.2024 ortokuvalla (Kuva: Maanmittauslaitos, avoimien aineistojen tiedostopalvelu, kuvaus 2020)

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Elenia toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Kunnan laitokset huolehtivat vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollosta.

Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin matkailutoimintaa soveltuvaa, taajaman keskustan välittömässä läheisyydessä olevaa maisemiltaan kaunista ranta-aluetta, joten alueen lisärakentaminen tulee toteutumaan varsin nopeasti.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 2.8.2023(luonnos), 13.4.2024(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

  
Kimmo Mustonen

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

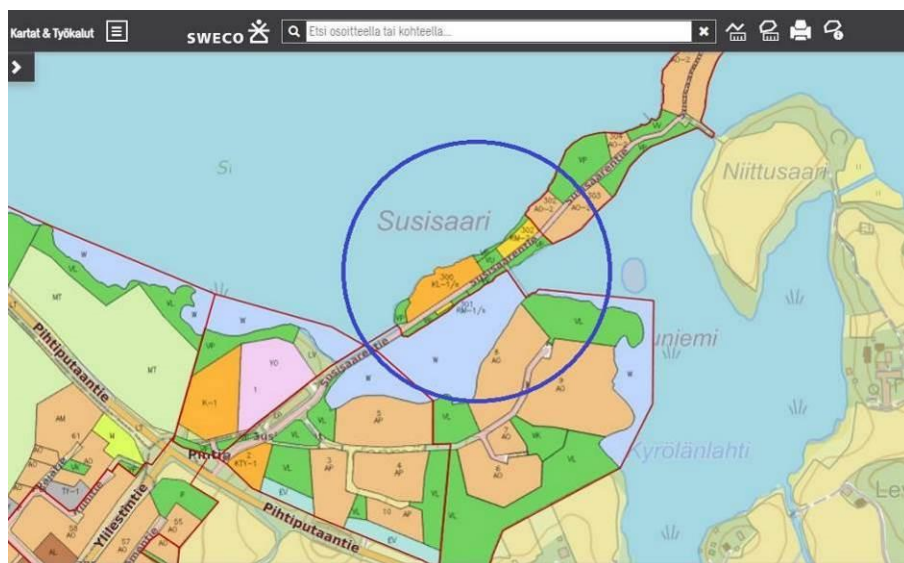
#### REISJÄRVEN SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELIT 300-302 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

### SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueella toimivan matkailuyrityksen toiminnan ja jatkorakentamisen toteuttaminen on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Alueen yleissijainti ja voimassa oleva kaava ovat oheisilla kartoilla.



ALUEEN YLEISSIJAINTI. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ

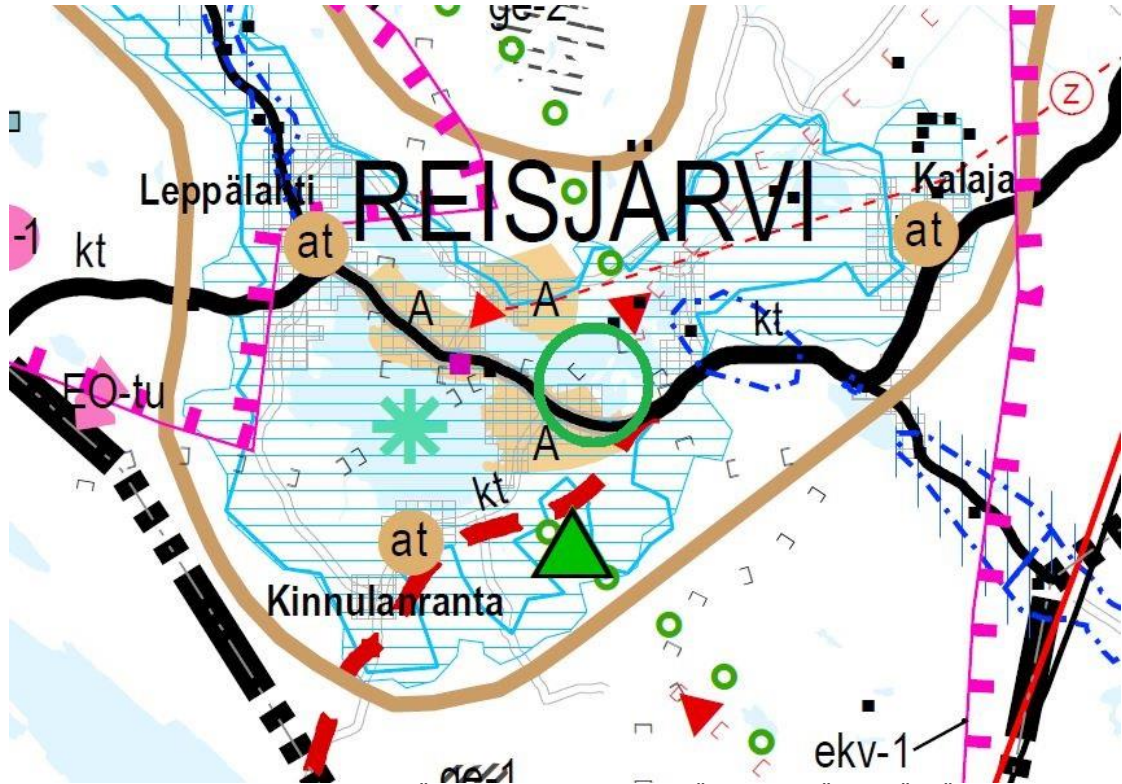


VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

**Pohjois-Pohjanmaan liiton** vaihemaakuntakaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Kaava on saanut lainvoiman KHO 17.1.2022 tekemän päätöksen tultua kuulutetuksi. Muutosaluetta ei koske erityiset merkinnät. Oheisella kartalla on yhdistelmä maakuntakaavojen sisällöstä.



MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄ. MUUTOSALUE VIHREÄN YMPYRÄN SISÄLLÄ

Alueella on 1981 vahvistettu Reisjärven keskustan **yleiskaava**, joka on oikeusvaikutukseton.

**Susisaaren asemakaava** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.7.2000 § 55. Laatijana oli Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, joka on laatinut myös kortteleita 302-306 sekä niihin liittyviä alueita koskevan muutoksen, jonka valtuusto hyväksyi 28.2.2013. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on edellä.

## VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen muutosalue. Välillisiä vaikutuksia on lähialueiden maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille, vesistöissä liikkuville, taajaman asukkaille jne.

## OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat tai toimielimet; maankäyttö, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi
- yhdyskuntateknikka
  - Sähköverkkoyhtiö Elenia
  - Reisjärven vesiosuuskunta



\*\*\*\*\*

- viranomaiset

Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus  
Pohjois-Pohjanmaan liitto  
Haapajärven kaupunki, ympäristöpalvelut (rakennusvalvonta, ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu)  
Pohjois-Pohjanmaan museo  
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

- reisjärveläiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset

## TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella kunnan päättämässä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto ja alustava luonnos pidetään samalla nähtävillä. Aineisto pidetään koko prosessin ajan esillä kaavoittajan kotisivuilla [www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi). Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

## OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteyshenkilöt toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan olemaan yhteydessä. Yleisötilaisuuksia ei muutoksen vähäisen merkityksen vuoksi pidetä.

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen ja matkailuun, reitistöihin
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
  - valtion ja kunnan talouteen
  - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
  - liikenneturvallisuuteen
  - ihmisten elinoloihin
  - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

## VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja pääosiltaan vaikutusten arvioinnin. Alueelle laaditaan luontoselvitys, jonka laatija arvioi luonto-oloihin liittyvät vaikutukset. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, kunnan ja viranomaisten välisissä palavereissa.

## VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutos koskee pientä osaa voimassa olevasta kaavasta. Suurin osa lähialueesta on jo toteutunut, joten vaihtoehtoja ei laadita. Työn kuluessa käytävien keskustelujen, kuulemisten ja lausuntopyyntöjen kautta edetään kohti lopullista ratkaisua.

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Reisjärven kunnanvaltuuston päätös kaavan muuttamisen käynnistämisestä

19.6.2023 § 47

Kaavanmuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoittaminen kuulutuksella kunnan päättämässä ilmoituslehdissä, Internet -tiedottamisella ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä, mielipiteen esittämismahdollisuus, lausuntopyyntöt

8.9.-15.11.2023

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset

11 / 2023 – 01 / 2024

Kunnanhallituksen päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville

5.2.2024 § 40

Viranomaisneuvottelu

5.4.2024

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus). Pyydetään tarvittavat lausunnot

04-05 / 2024

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa

06 / 2024

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa. Kaava-aineisto on koko työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla, jota kautta kommentteja ja palautetta voi antaa myös virallisten nähtävilläolojen ulkopuolella.

## YHTEYSTIEDOT

### KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen  
DI (maanmittaus, YKS 124)  
0400 703 521

[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

KimmoKaava  
Kitkantie 34 F 40  
93600 KUUSAMO  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KUNTA:

Jari Vuori  
Tekninen johtaja  
040 3008 250  
[jari.vuori@reisjarvi.fi](mailto:jari.vuori@reisjarvi.fi)

Reisjärven kunta  
Reisjärventie 8  
85900 REISJÄRVI  
[reisjarvi@reisjarvi.fi](mailto:reisjarvi@reisjarvi.fi)  
[www.reisjarvi.fi](http://www.reisjarvi.fi)

## PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan virkamiehille tai kaavoittajalle.

Kuusamossa, 1.3.2023, päivitetty viimeksi 13.4.2024

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen