

REISJÄRVEN KUNTA SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

LUONNOS 2.8.2023

EHDOTUS ... 202 ...

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



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

KIMMOKAAVA

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

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2. Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1. Osalliset.....	11
4.3.2. Vireilletulo	12
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	12
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	13
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	14
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	14
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
Vaikutukset talouteen.....	16
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	16
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	17
Vaikutukset kulttuuriin.....	17
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	18
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1. Kaavan rakenne	18
5.1.1. Mitoitus	18
5.1.2. Palvelut.....	19
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3. Aluevaraukset.....	19
5.3.1. Korttelialueet.....	19
5.3.2. Muut alueet.....	19
5.4. Kaavan vaikutukset.....	20
5.5. Ympäristön häiriötekijät	20
5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset	20
5.7. Nimistö	20
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.3. Toteutuksen seuranta.....	21



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
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 ... 2023
- REISJÄRVEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 202 .. § .. EHDOTUKSEN
ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- 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 ... 2023 alkaen. Muutoksen valmisteluaineisto on nähtävillä ... 2023 välisen ajan.

Kunnanhallitus päätti ... 202 .. § .. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä ... 202.. välisen ajan. Reisjärven kunnanhallitus ... 202.. § .. esitti.... Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavanmuutoksen ... 202.. § ...

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

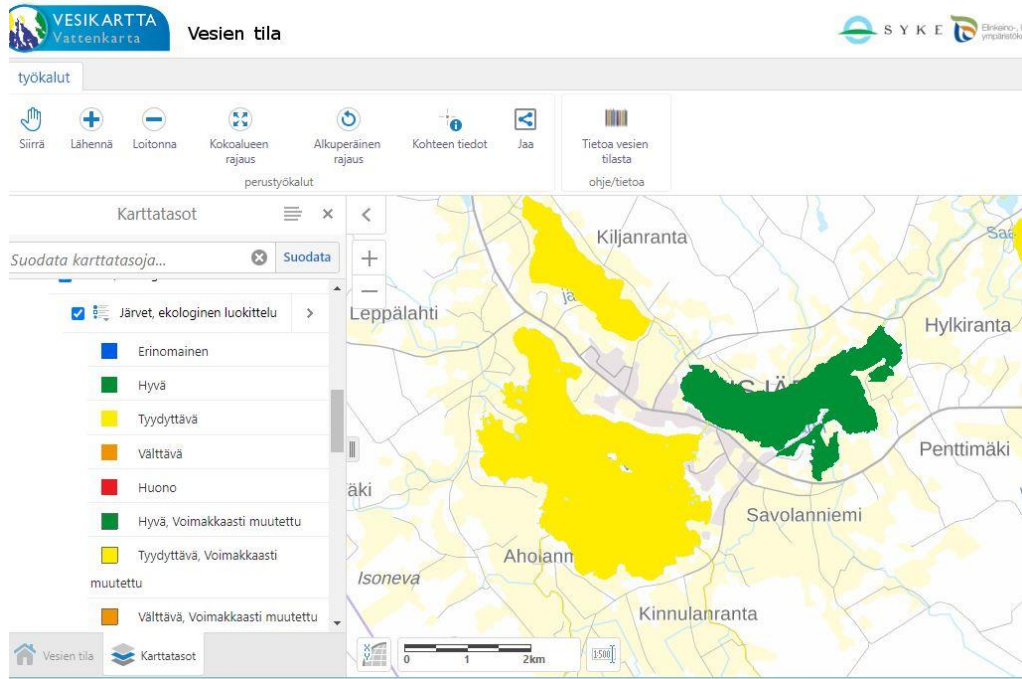
3.1.2 Luonnonympäristö

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 katsota tarpeelliseksi laatia. Selostuksessa olevista kartoista sekä valo- ja ortokuvista saa hyvän kuvan alueen luonteesta.

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

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

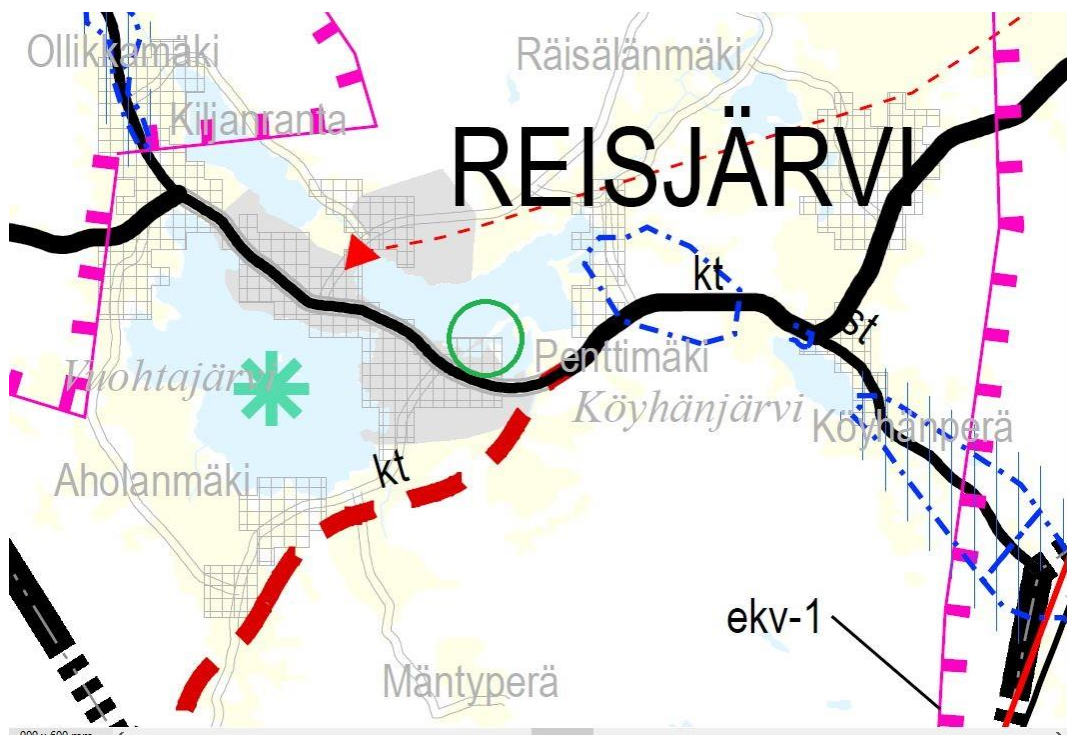
3.1.4 Maanomistus

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

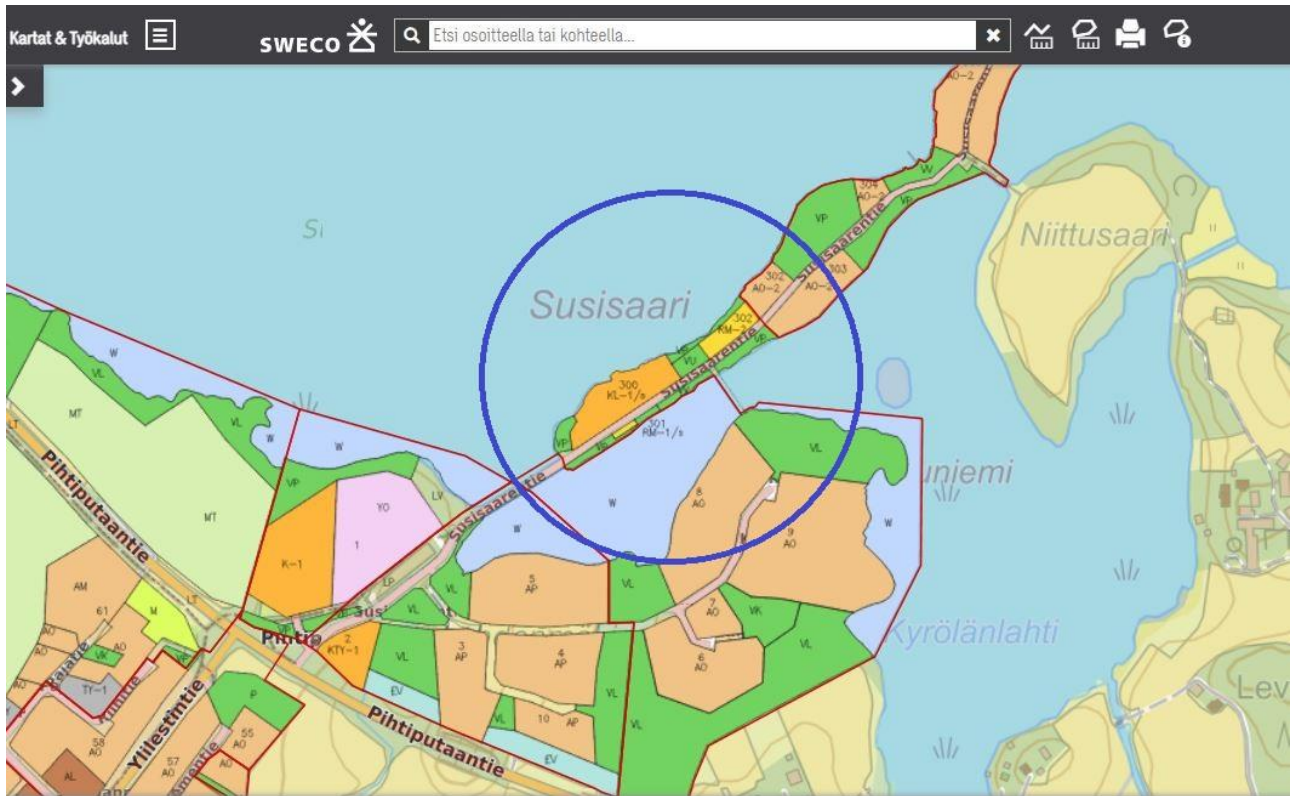
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Vaihemaakuntakaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.-27.4.2018 ja kaava hyväksytty 11.6.2018. Kaava on saanut lainvoiman KHO 17.1.2022 tekemän päätöksen tultua kuulutetuksi. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.8.-23.9.2022 ja sen on määrä valmistua alkuvuodesta 2024. Oheisella kartalla on yhdistelmä voimassa olevien maakuntakaavojen sisällöstä.



Kuva 9 Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Muutosalue vihreän ympyrän kohdalla

Alueella on 1981 vahvistettu Reisjärven keskustan **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.

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava muutosalueen osalta ei vastaa yrityksen kehittämisen tämän hetken tarpeita. Rakennusmahdollisuudet sijoittuvat useaan eri kortteliin. Kortteleita on tarkoitus yhdistellä, jotta uusien toimintojen ja rakennusten sijoittelulle olisi enemmän mahdollisuuksia.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus esitti 23.5.2023 § 164 muutoksen käynnistämistä. Valtuusto päätti asiasta 19.6.2023 § 47. Vireilletulokoolutus on julkaistu ... 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
 - rakennusvalvonta
 - kaavoitus
 - ympäristötoimi
 - sivistys-, virkistys- ja sosiaalityö
- yhdyskuntatekniikka
 - Sähköverkkoyhtiö Elenia
 - Reisjärven vesiosuuskunta
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan ely -keskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Selänteen kuntayhtymä
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Jokilaaksojen 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 ... 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 ... 2023 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä ... 2023 ja kaavaehdotus ... 202 ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Alueelle ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä alueita tai kohteita. Muutoksella ei muuteta kaavan periaatteita, joten todennäköistä neuvottelutarvetta ei ole.

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 kestävästä käytöstä
- 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. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin millään tavalla. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Muutosalueen läpi kulkevan tien kautta on kulku n. 30 omakotitontille. Osa 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. 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. Alueen ja yrityksen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole 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 taajamatoimintoja varten.

Asemakaavan muutos pyritään laatimaan siten, että kaava mahdollistaa kysyntää vastaavan ja yrityksen kehittämistä tukevan rakentamisen.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana ja aiemman kaavoituksen yhteydessä käydyissä keskusteluissa ja neuvotteluissa on syntynyt erilaisia tavoitteita, joita on kaavassa yhteen sovitettu.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Varsinaisia toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita. Kaavaluonnosten pohjalta käytävien keskustelujen, osallisten kuulemisen ja lausuntojen kautta edetään kohti lopullista ratkaisua.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan luottamus- ja virkahenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään 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. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä.



Kuva 11 Korttelissa 302 olevat muualta siirretyt aitat, jotka säilyvät



Kuva 12 Muutosalueen itäosassa ja itäpuolella olevia rakennuksia

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Alue on rakennettua taajama-aluetta. Vähäisiä vaikutuksia voi olla myös vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennukset liitetään viemäriverkostoon. Rannan osalta tehdään mahdollisesti vähäisiä täyttöjä ja ruoppauksia.

Kaava-alueen puusto on käsiteltyä taajamapuustoa. 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 alue hoidetaan puistomaisena.

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, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 13 Vastaranta idän puolella

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös muuttuvaa rakentamista. Normaali 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 ja tiivistää yrityksen toimintaedellytyksiä, mikä mahdollistaa palvelut sekä matkailijoille että kuntalaisille. Ulkoisten teiden kapasiteetti riittää hyvin alueelta tulevalle liikenteelle.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkostoon. Terveysriskejä ei aiheudu. Sisääntulotiet on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei merkittävästi vähene alueella muutoksen johdosta. Kevyelle liikenteelle taajamaan on alueelta erilliset väylät ja uusiin yhteyksiin on varauduttu. Reisjärvi on varsin pieni järvi. Rannoilla on taajamassa hyvät uimaranta-, venevalkama- yms. alueet.



Kuva 14 Susisaarentien kaakkoispuolella oleva alue säilyy puistomaisena

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.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. 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.



Kuva 15 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 nähtävillä2023. Mielipiteitä Lausunnoissa todettiin seuraavaa:

Kunnanhallitus ... 2023 § ... päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksia ... Lausunnoissa todettiin seuraavaa:.

Kunnanhallitus § Kunnanvaltuusto §

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	
YHTEENSÄ		22159	1950

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	
YHTEENSÄ		22159	4830

Kaavaehdotuksessa ... 202 tiedot olivat seuraavat:

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 johdosta ympäristön laatu ei huonone, koska toteuttaminen on aiempaa rakentamista täydentävää. 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 merkintöjä lukuun ottamatta. Rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan pääasiassa toteutumisen yhteydessä.

5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu puistoalueiksi (VP) tai uimaranta-alueiksi (VV). Uimarannalle on merkitty 100 k-m2 rakennusoikeus kioskia, kahvilaa tms. varten.



Kuva 16 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 asiakkaista 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.

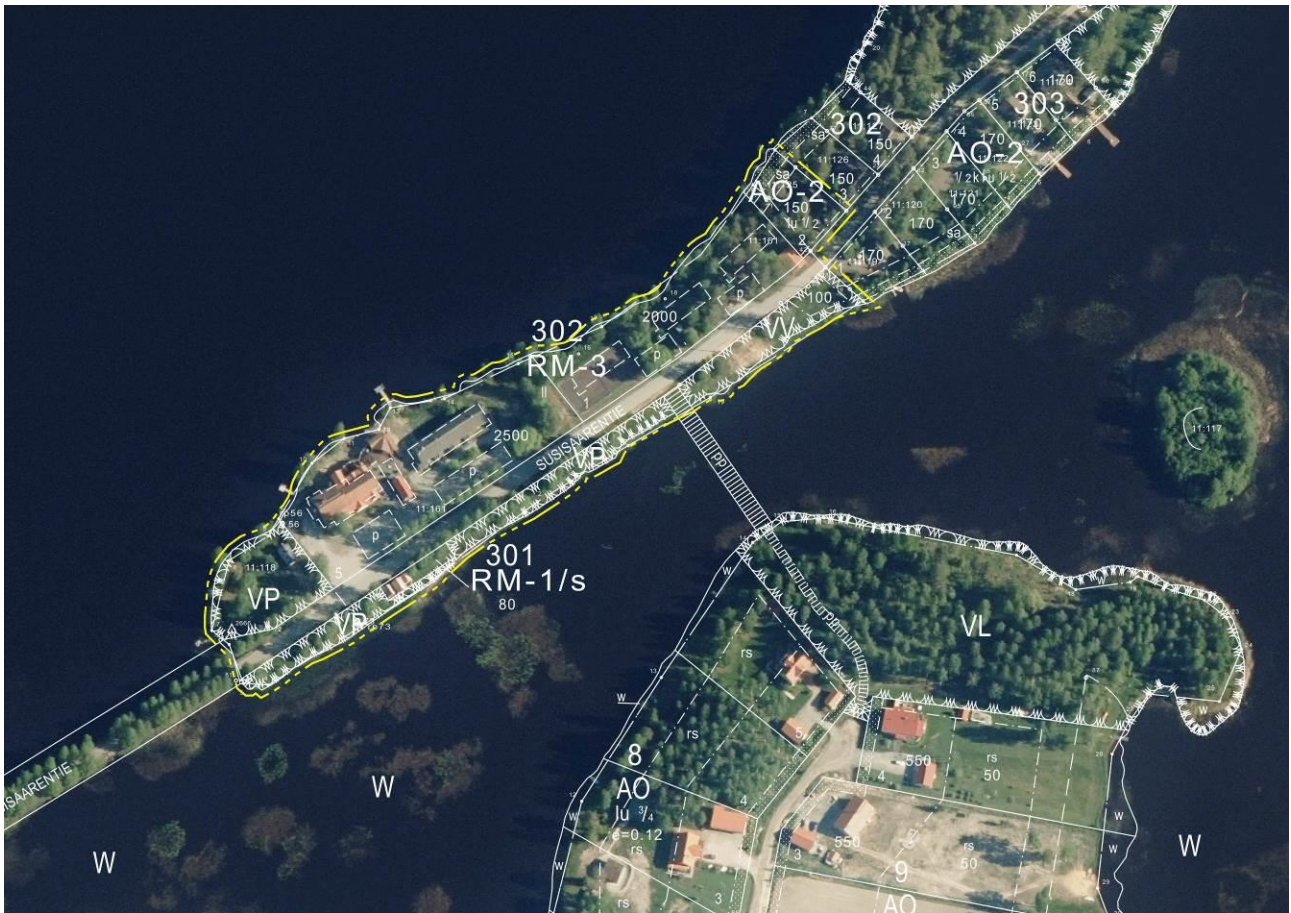
5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 17 Kaavaluonnos 2.8.2023 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 tullee 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), ...202..(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

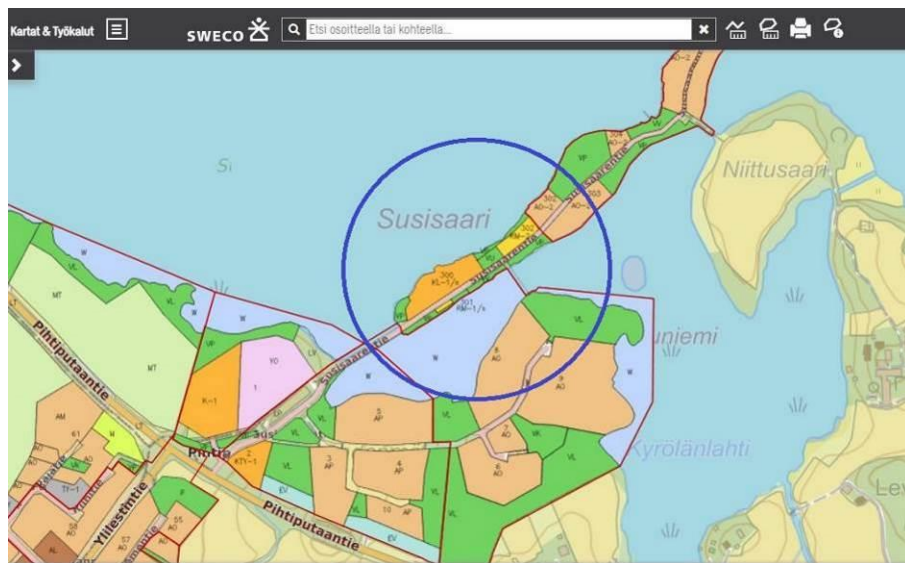
REISJÄRVEN SUSISAAREN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELIT 300-302 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

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.



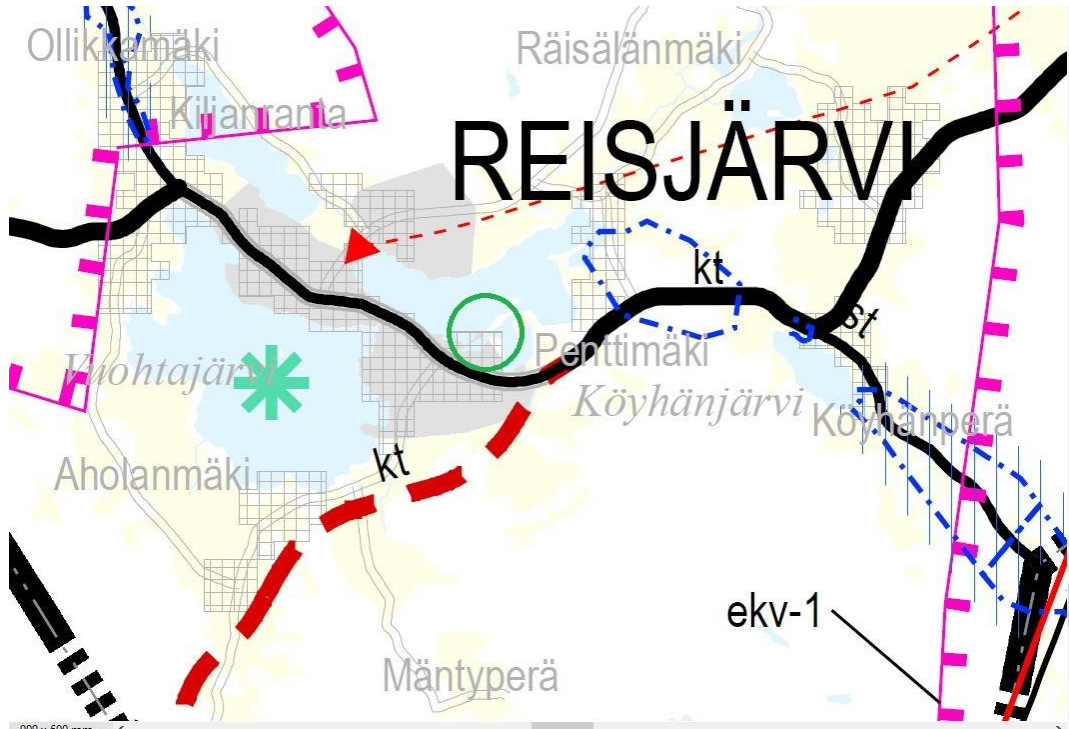
ALUEEN YLEISSIJAINTI. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Vaihemaakuntakaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.-27.4.2018 ja kaava 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**.

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, lomaviettäjäille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille, vesistössä liikkuville, taajaman asukkaille jne.

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat
 - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta

- ympäristötoimi
- tekninen toimi
- virkestystoimi
- elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Sähköverkkoyhtiö Elenia
 - Reisjärven vesiosuuskunta
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan ely -keskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Selänteen kuntayhtymä
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Jokilaaksojen 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. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot 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 terveellisyyteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalsiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja vaikutusten arvioinnin. 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
08-09 / 2023

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset
10-12 / 2023

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus). Pyydetään tarvittavat lausunnot
01-03 / 2024

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa
03-04 / 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

KimmoKaava
Kitkantie 34 F 40
93600 KUUSAMO
www.kimmokaava.fi

KUNTA:

Jari Vuori
Tekninen johtaja
040 3008 250
jari.vuori@reisjarvi.fi

Reisjärven kunta
Reisjärventie 8
85900 REISJÄRVI
reisjarvi@reisjarvi.fi
www.reisjarvi.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

Kuusamossa, 1.3.2023, päivitetty viimeksi 3.8.2023

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen