

Kaavaselostus

Kirkonseudun asemakaavan muutos,
kortteleissa 119,120,123 ja 127
(Toivontien teollisuusalue)

REISJÄRVEN KUNTA

Sweco Finland Oy



Päiväys
Tekijä
Versio

1.11.2023
Juho Peltoniemi
Luonnos

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	5
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Liikenne	11
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	13
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.1.8 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	14
3.2.3 Yleiskaava	17
3.2.4 Asemakaavat.....	17
3.2.5 Rakennusjärjestys	19
3.2.6 Pohjakartta	19
3.2.7 Ohjelmat ja strategiat	19
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.2.1 Osalliset.....	20
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	20
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	22

5.	Asemakaavan kuvaus	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Asemakaavamääräykset	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	24
5.4.4	Vaikutukset ilmanlaatuun	24
5.4.5	Vaikutukset maa- ja kallioperään ja pohjavesiin	24
5.4.6	Vaikutukset kunnan talouteen ja elinvoimaan	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7	Nimistö	25
6.	Asemakaavan toteutus	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos/ehdotus 1:2000

1.11.2023

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.11.2023

Seurantalomake

pv.pv.vvvv

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kirkonseudun asemakaavan muutos kortteleissa 119,120,123 ja 127 (Toivontien teollisuusalue).

Asemakaavan muutos koskee Reisjärven kirkonseudun kortteleita 119, 120,123 ja 127 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous, katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Reisjärven kirkonseudun kortteli 119, korttelin 123 tontti 1, sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Reisjärven taajamassa Toivontien varrella. Tarkempi aluerajaus on osoitettu kaavaselostuksen kansilehdellä.

1.2 Kaavan tarkoitus

Toivontien teollisuusaluetta on laajennettu poikkeamislavin maatalousalueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa asemakaava vastaamaan olevaa tilannetta, parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä sekä kasvattaa teollisuusalueen tonttitarjontaa laajentamalla korttelialueita vieressä sijaitsevalle maatalousalueelle.

Asemakaavassa huomioidaan lähistön asutuksen ja teollisuuden välinen suhde mahdollisten ympäristöhäiriöiden kannalta. Suunnittelun alueen rakentumaton osa on kunnan omistuksessa. Kaavamuutos on tullut vireille Reisjärven kunnan aloitteesta.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin, kaavoituspäätös
- pv.pv.vvvv Kuulutus vireilletulosta
- pv.pv.vvvv Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Teollisuusalueelle kaavoitetaan neljä uutta tonttia, joista kaksi on jo rakennettu. Toivontietä sekä Halosentietä jatketaan uusille tonteille saakka. Asemakaava kasvattaa Reisjärven kunnan yritystonttitarjontaa ja parantaa jo alueella toimivien toimintaedellytyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

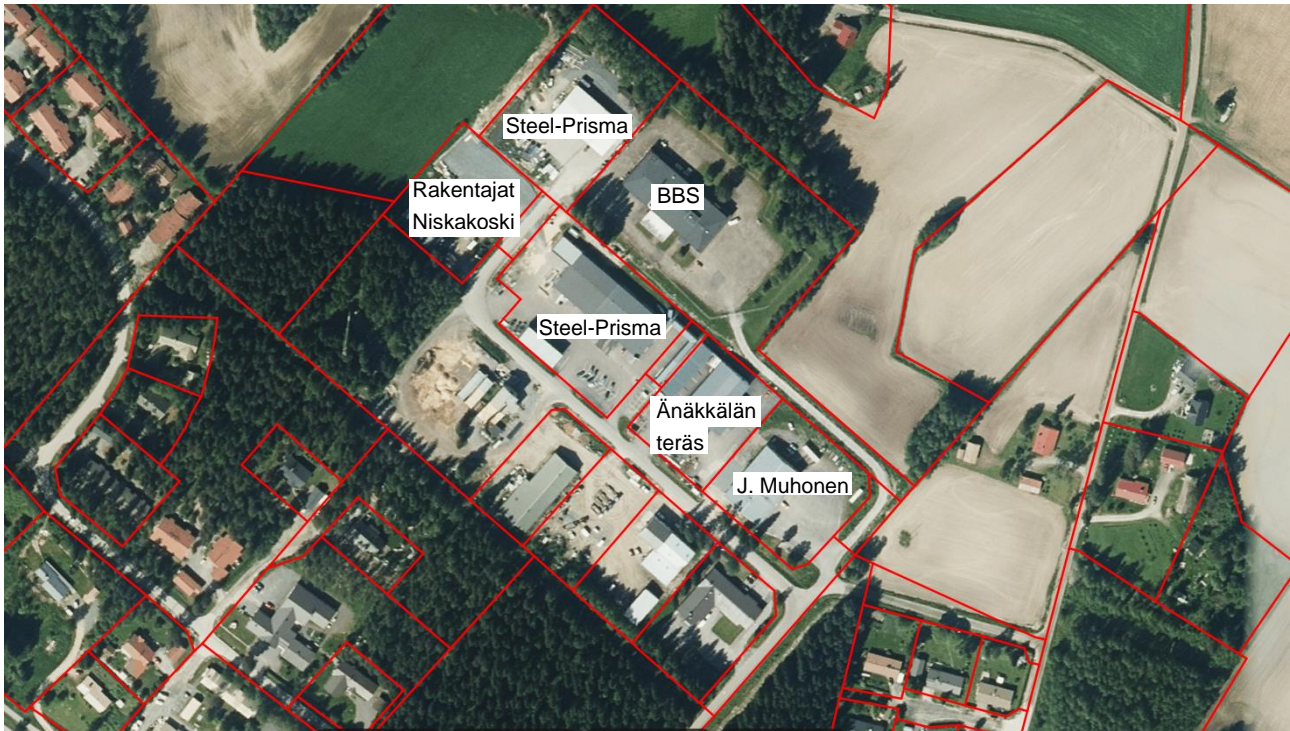
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Toivontien teollisuusalue sijaitsee Reisjärven taajamassa Toivontien varrella. Alueella sijaitsee seuraavat yritykset: J. Muhonen Oy, Steel-Prisma Metallit Oy, BBS Bioactive Bone Substitutes Oy, Änäkkälän teräs Oy sekä Rakentajat Niskakoski Oy. Suunnittelualueen länsiosassa on käytöstä poistunutta peltoaluetta.

Asemakaava-alueen koko on yhteensä noin 7,1 ha.



3.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on kokonaisuudessaan ihmisvaikutteinen. Suurin osa alueesta on teollisuustoiminnassa olevaa, teollisuusrakennusten pihapiirit ovat liikennealueina ja pihojen laidat varastoina. Alueen pohjois- ja länsilaidalla on jonkin verran puustoa. Länsireuna on suurimmaksi osaksi käytöstä poistunutta peltoa. Suunnittelualueella ympäröi metsäsaarekkeiset peltoalueet, eikä Kiljanjärvi sijaitse kovinkaan kaukana.

3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva


Suunnittelualue sijoittuu Suomenselän maisemamaakunnan alueelle ja on osa valtakunnallisesti arvokasta Reisjärven kulttuurimaisemaa. Maisema-alue sijaitsee toisiinsa yhdistyvien järvien, Reisjärven, Vuohtajärven, Kiljanjärven, Kangaspäänjärven ja Saarisen, ympärillä. Vesistöihin tukeutuvia viljelysalueita ympäröivät laajat harvaanasutut metsä- ja suoalueet. Viljelysalueet ja asutus keskittyvät järvien ja niitä toisiinsa yhdistävien jokien varsille ja järvien välisille matalille harjanteille ja kannaksille. Viljelysmaisemalle on ominaista pienipiirteisyys.

Kirkonkylä sijaitsee poikkeuksellisen kauniilla paikalla maisemallisessa solmukohtassa Vuohtajärven, Reisjärven ja Kiljanjärven välisellä kannaksella. Sille tyypillinen erityispiirre ovat taajaman keskustan, järvimaisemien ja viljelysalueiden välille avautuvat pitkät näkymät. Maisemallisista lähtökohdista johtuen

taajaman keskusta-alue on pienikokoinen ja selkeästi hahmottuva. Tärkeimpänä maamerkinä maisemassa erottuu keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitsevan kirkon torni. Taajama on osa viljelysmaisemaa, viljelyskäytössä olevat peltoalueet ulottuvat ihan taajaman keskustaan saakka. Taajaman keskustan ympärille rakennetuilla asuinalueilla viljelysalueiden ja rakennettujen alueiden väliset reunapinnat ovat paikoin rikkonaiset.

Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuoli ovat puustoisia ja itä sekä länsipuolella sijaitsevilla pelloilla on metsäsaarekkeita, jotka rajoittavat näkymiä ympäröivään viljelymaisemaan.

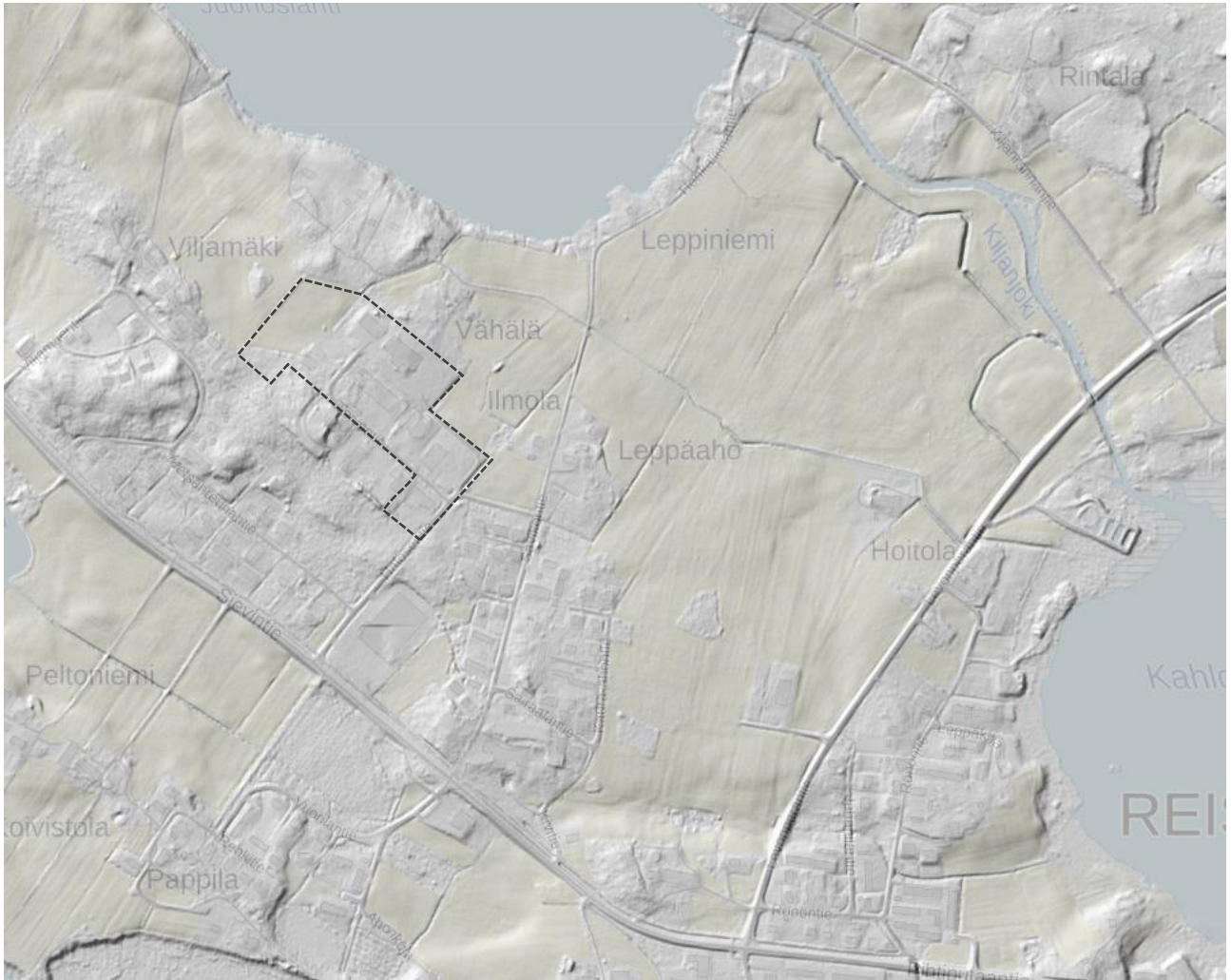


 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Valtakunnallisesti arvokkaan Reisjärven kulttuurimaiseman aluerajaus. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity katkoviivalla. (Kartta: VAMA 2021)

3.1.2.1 Topografia

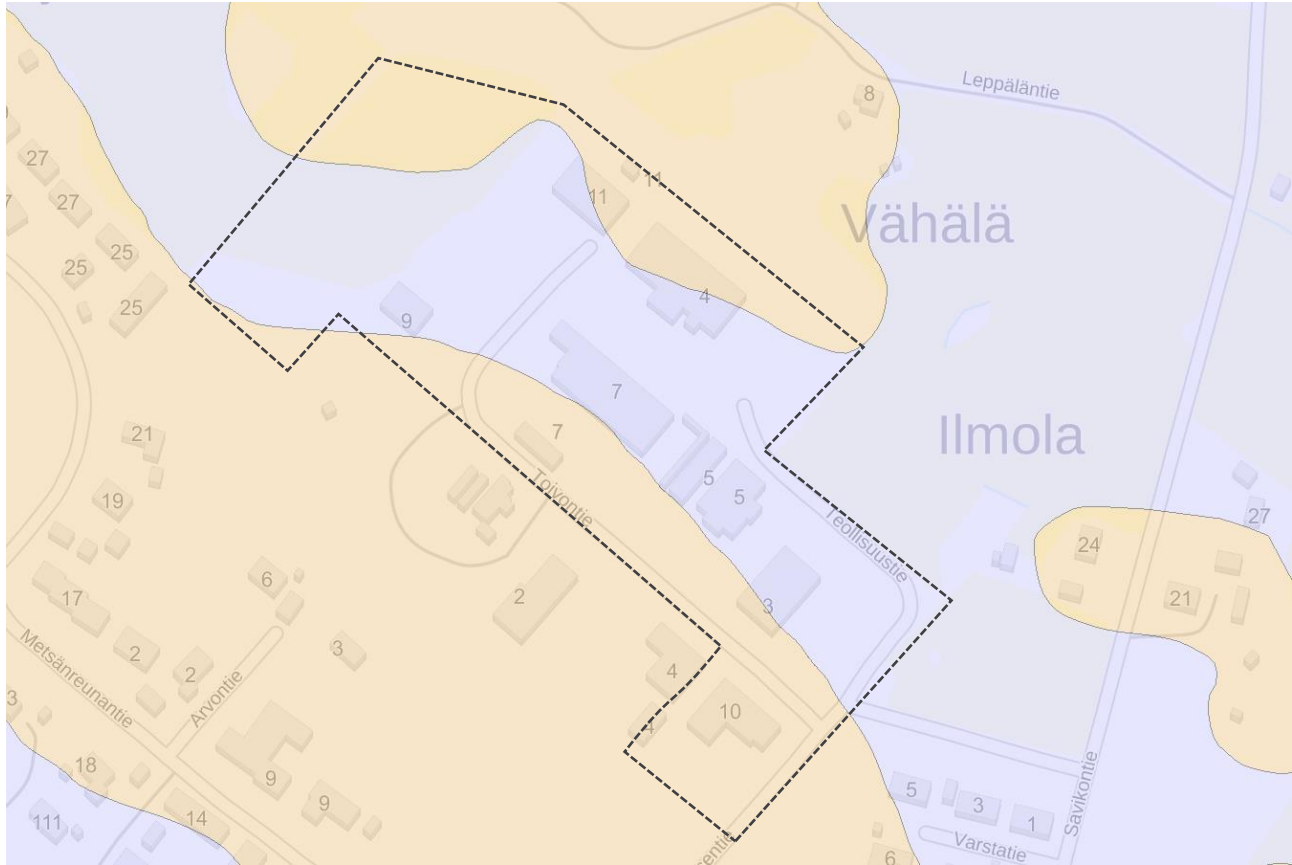
Suunnittelualueen ympäristö on pääosin melko tasaista, maastossa esiintyy pieniä kumpareita.



Vinovalvarjoste suunnittelualueelta. (GTK Maankamara 10/2023)

3.1.2.2 Maaperä

Alue on maaperältään hiekkamoreenia (Mr) sekä hiesua (Hs).



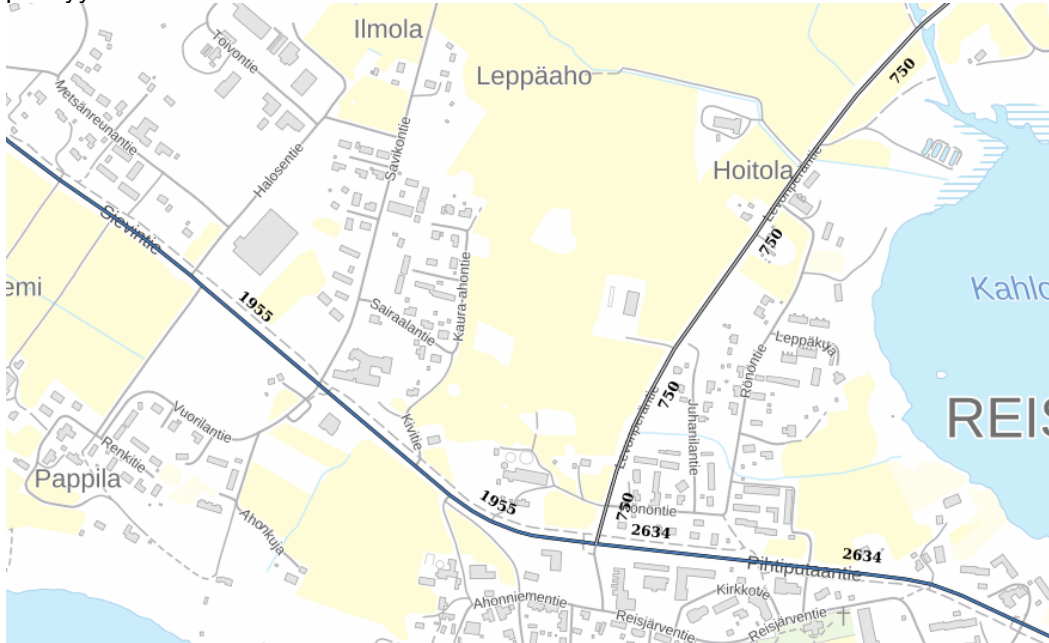
Alueen maaperä. Ruskealla hiekkamoreeni ja sinipunaisella hiesu. (Kartta GTK Maankamara).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee teollisuushalleja sekä pienempiä varasto-, toimisto- ja varikkorakennuksia. Suunnittelualueen länsiosa on rakentamaton. Suunnittelualueen ympäristössä on kaavoitettua asuin- sekä lomarakentamista.

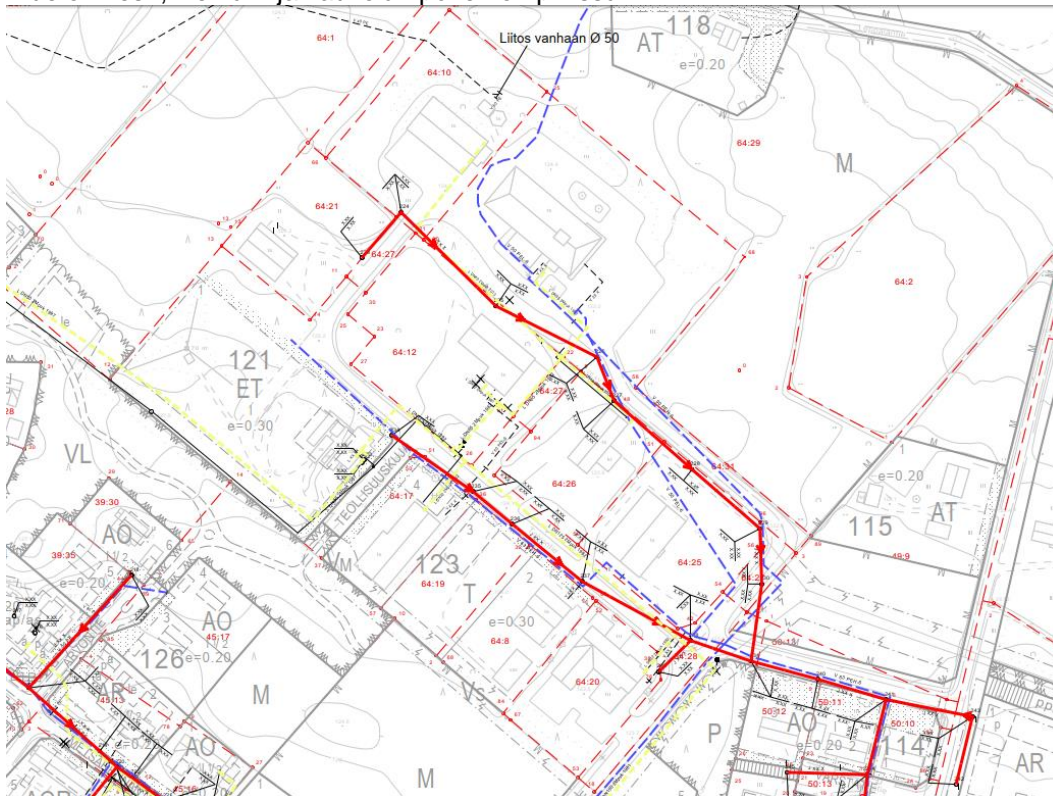
3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Sievintieltä (kt58) kulku alueelle on asuin- ja teollisuusalueita sivuavan Halosentien kokoojakadun kautta, joka päättyy Toivontien teollisuusalueelle.

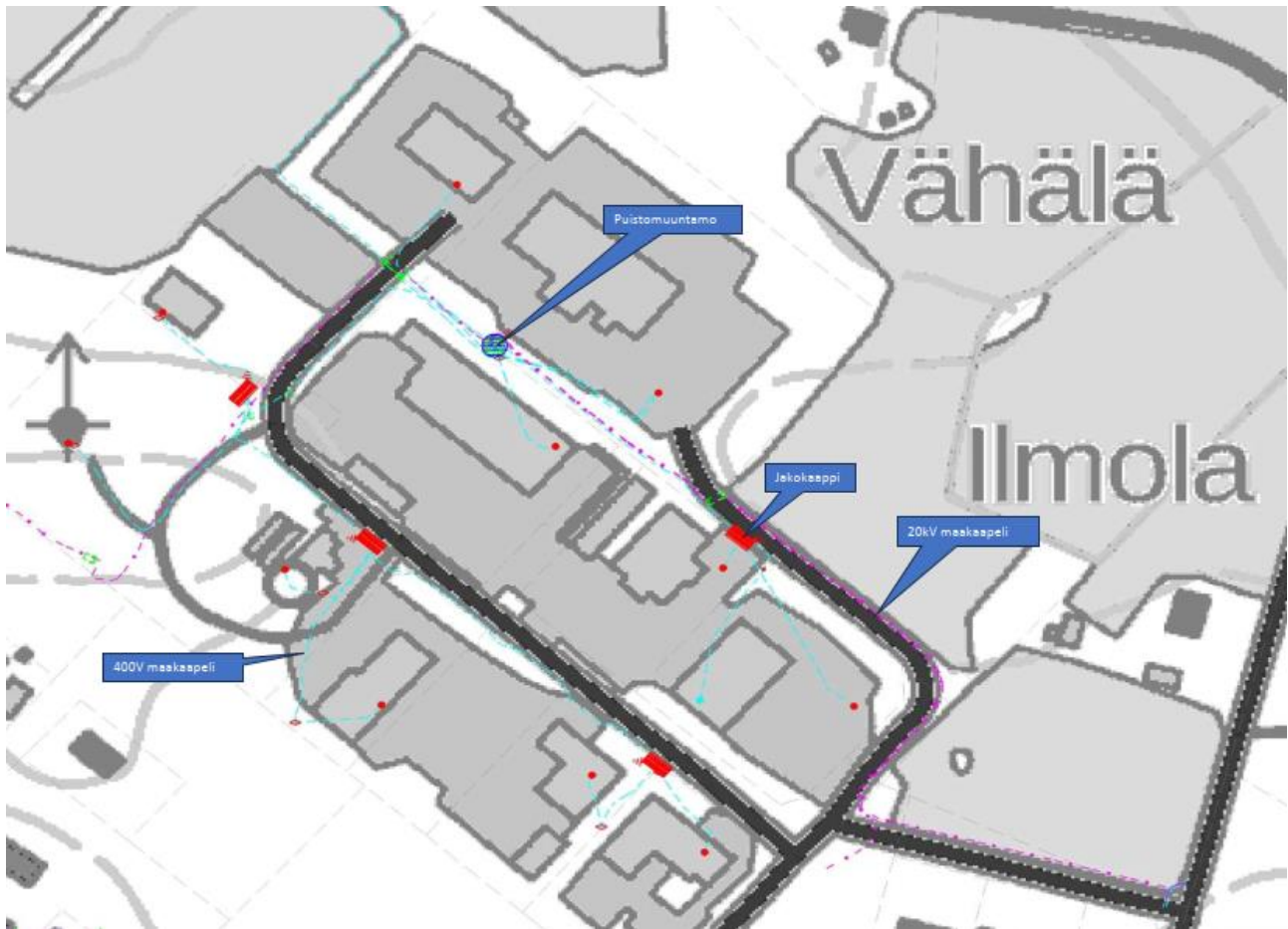


Maanteiden liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla.

Alue on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkon piirissä.



Kunnallistekninen verkosto: keltaisella kaukolämpö-, sisinällä vesijohto- ja punaisella viemäriverkosto.



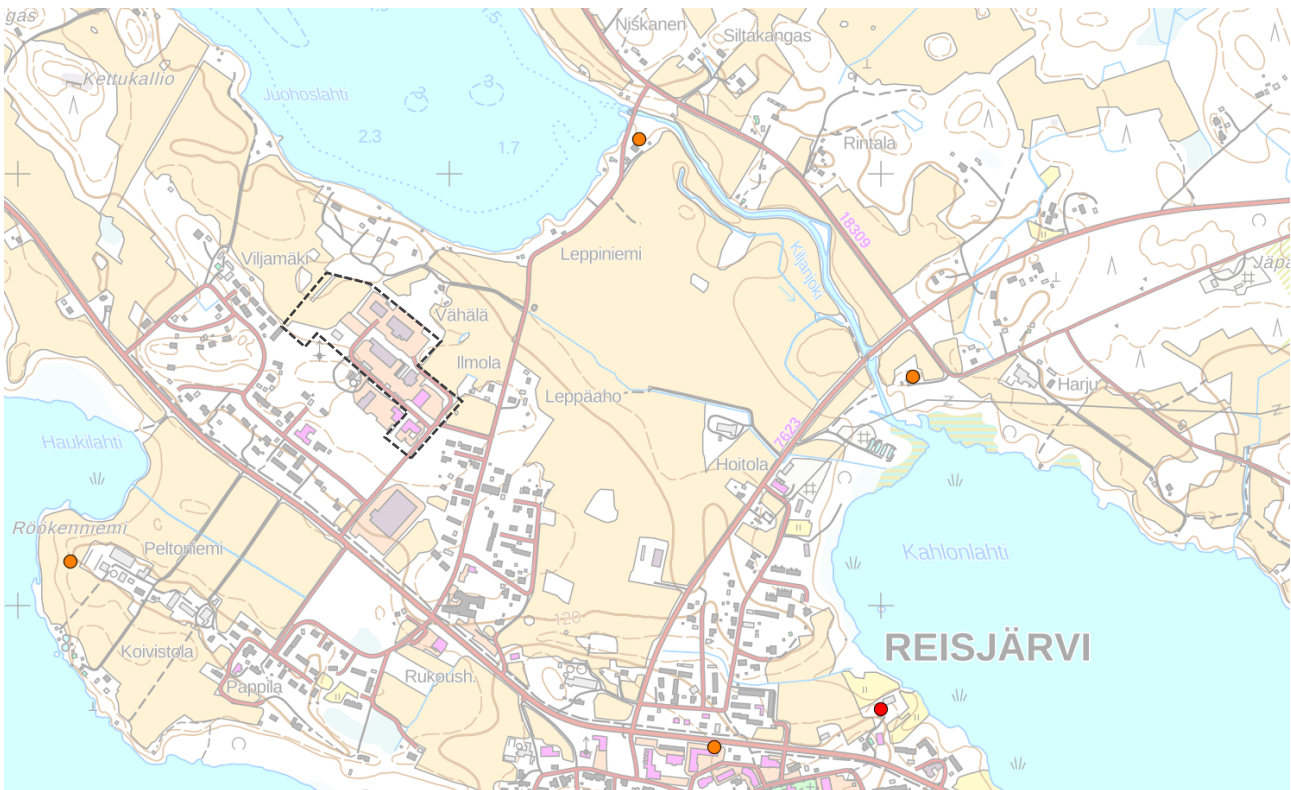
Alueen sähkötekninen verkosto.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuskohteita. Lähin rakennetun kulttuuriympäristön kohde on maakunnallisesti arvokas Reisjärven sairaala (Entinen suojelukuntatalo Honkalinna), joka sijaitsee linnuntietä noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu löytöpaikka on vajaan 700 metrin päässä suunnittelualueesta koilliseen sijaitseva Reisjärvi Ahola (1000015743), josta on löytynyt kaksi talttaa. Lähin kiinteä muinaisjäänös on Hietalan kivikautinen asuinpaikka (691010011), joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 1,2 kilometriä itäkaakkoon. Tilanne tarkistettu museoviraston palvelusta 10/2023.



Suunnittelualueen lähiympäristön arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet kartalla. (Kartta: Kyppi, haettu 10/2023)

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen nykyisten yritysten toiminta ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa. Myöskään lähialueilla ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa kunnan omistuksessa. Yksittäiset tontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava yleiskaavaa laadittaessa huomioon.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Tavoitteena on saada vaihemaakuntakaava hyväksymiskäsittelyyn maakuntahallitukseen ja -valtuustoon vuoden 2024 aikana. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto käsiteltiin maakuntavaltuustossa 21.6.2022 ja aineisto on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisenä aikana.

Nähtävillä olleessa Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei osoiteta varsinaisesti uusia merkintöjä, mutta merkinnän ”valtakunnallisesti arvokas maisema-alue” määräyksiä on maakuntakaavaluonnoksessa muutettu.



Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 18.1.2022).

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A), joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Maakuntakaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu 110 kV ohjeellinen pääsähköjohdon yhteystarve. Alue sijaitsee maaseudun kehittämisen kohdealueen, Kalajokilaakson (mk-6) rajauksen sisäpuolella.

vt/kt

VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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 toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

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

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

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

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

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

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

OHJEELLINEN PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 kV

Merkinnällä osoitetut linjaukset perustuvat tuulivoimahankkeiden YVA-selvityksiin tai muihin riittäviksi arvioituihin selvityksiin, joissa voimajohdon reitti on varmistettu pääpiirteissään toteuttamiskelpoiseksi, mutta voi vaatia vielä mahdollisia pieniä muutoksia.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

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

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alue työryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailevuöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

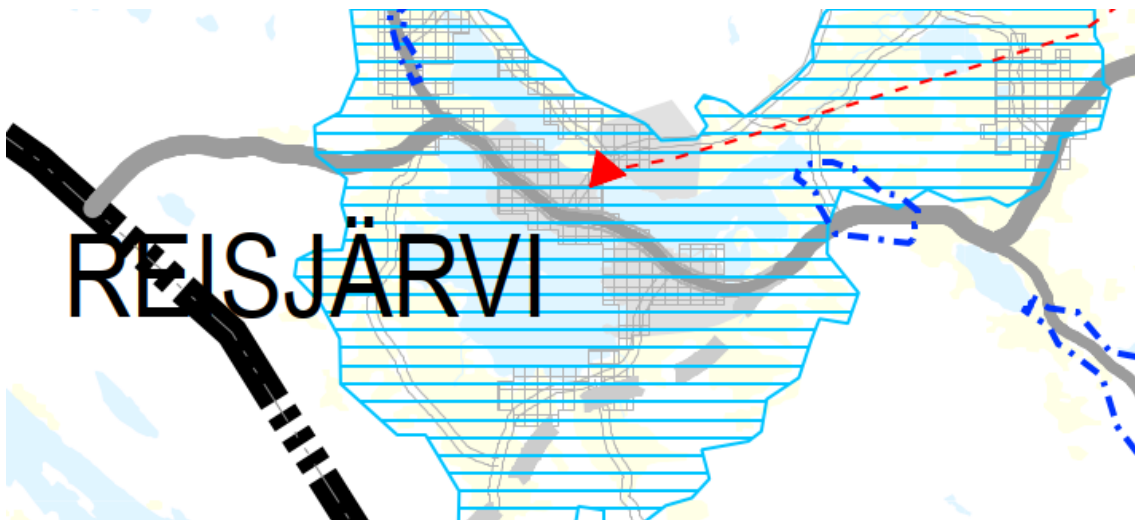
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

mk-6

Kalajokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vedenlaadun parantamiseen. (2.vmkk)



Karttaote vireillä olevan Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavun luonnoskartasta (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 21.6.2022)

 OHJEELLINEN PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 KV

Merkinnällä osoitetut linjaukset perustuvat tuulivoimahankkeiden YVA-selvityksiin tai muihin riittäviksi arvioituihin selvityksiin, joissa voimajohdon reitti on varmistettu pääpiirteissään toteuttamiskelpoiseksi, mutta voi vaatia vielä mahdollisia pieniä muutoksia.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen (VAMA 2021) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: **Suunnittelumääräykset:**

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen luonnon- ja kulttuuripiirteet ja maisemakuva sekä turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

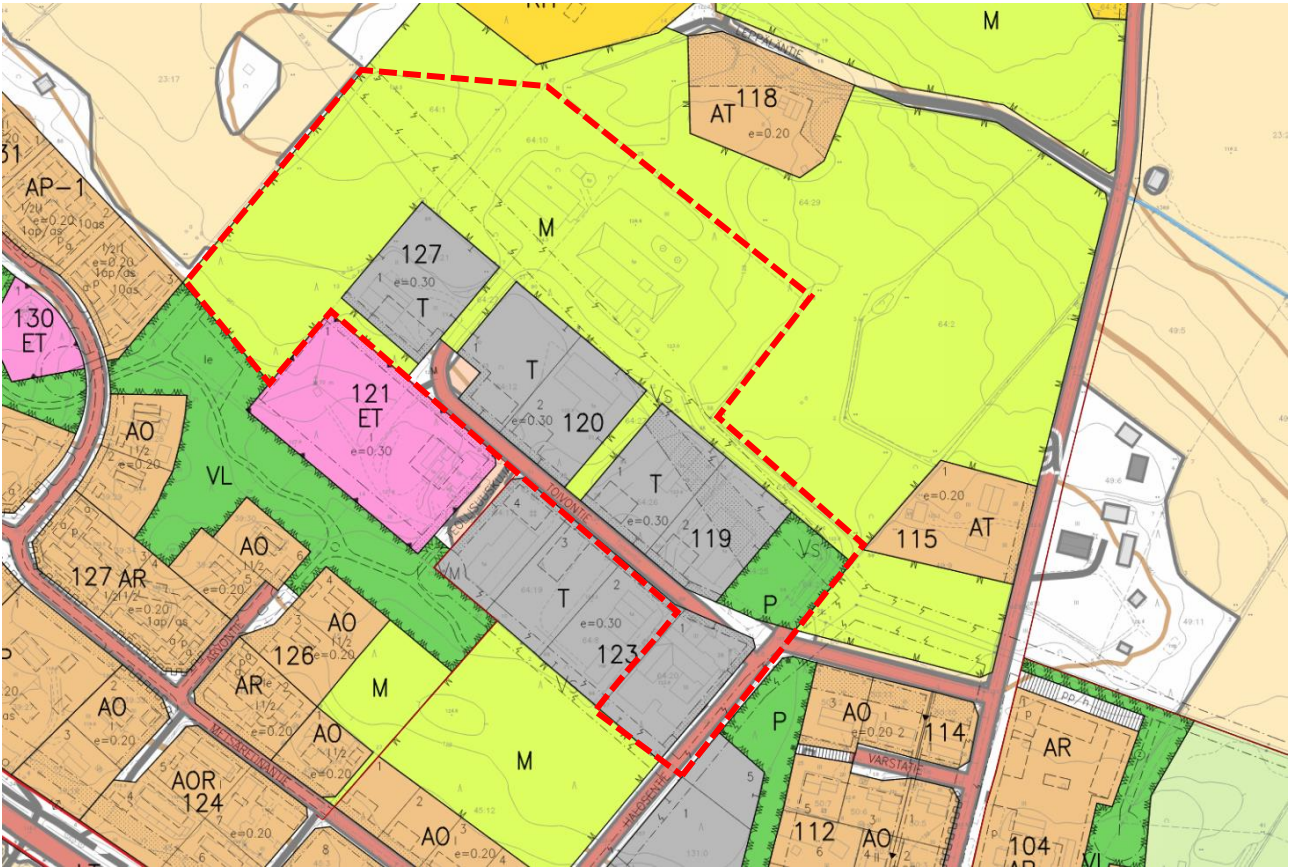
Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021* aluekuvauksissa esitettyyn arviointiin luonnon- ja kulttuuripiirteisiin sekä maisemakuvaan.

3.2.3 Yleiskaava

Asemakaavan muutosalueella on laadittu vuonna 1981 vahvistettu Reisjärven keskustan yleiskaava, jonka tavoitevuosi oli asetettu vuoteen 2000. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut, mutta kunnan väestökehitys ei ole luonut paineita yleiskaavan uudistamiselle.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 28.11.1979.



Muutosalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta. Asemakaavamuutosalue mustalla katkoviivalla. Kaavassa alueelle on osoitettu maatalousalue (M). Teollisuusalueet (T) sisältyvät kaavaan. Asemakaavassa on käyttörajoitus voimansiirtoaluetta varten (Vs). Rakentuneiden maatalousalueiden lisäksi teollisuusaluetta laajennetaan luoteeseen M-alueelle. Laajenevan alueen käyttötarkoituksesi suunnitellaan teollisuusaluetta, jonka ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Uusina katuyhteyksinä Teollisuustie ja Toivontien jatke.



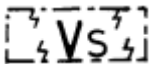
Teollisuusalueiden korttelialue.



Maatalousalue.



Puistoalue.



Käyttörajoitus voimansiirtoaluetta varten.



Istutettava rakennuspaikan osa.

6. Rakennuspaikan numero.

e=0,30 Rakennuspaikan tehokkuus, eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Museotie Tien, aukion, torin, puiston tai urheilun alueen nimi.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Reisjärven kunnan tarkennettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2005

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:ssä (11.4.2014/323) asetetut vaatimukset.

3.2.7 Ohjelmat ja strategiat

Reisjärven kunnanstrategia tavoitevuosi on 2035. Päivitettyssä strategiassa korostuvat brändin rakentaminen Reisjärvelle, väestökehityksen saaminen kasvuun ja uusien toimintamallien luominen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus päätti hankkeen käynnistämisestä xx.xx.xxxx § xx

Kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin kaavaprosessin ajaksi nähtäville xx.xx.xxxx

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt
- Alueella toimivat sähkö- ja tele- ja vesiyhtiöt
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja asemakaavaprosessin aikana.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Teollisuusaluetta on laajennettu jo 1980-luvulla voimassa olevan asemakaavan maatalousalueelle. Teollisuusalueen korttelialueilla on useilla tonteilla myös ylitetty voimassa olevassa asemakaavassa esitetty rakennusoikeus. Asemakaavan tavoitteena on saattaa suunnittelualueen asemakaava ajan tasalle, lisätä Reisjärven kunnan yritystonttitarjontaa sekä parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Kaavan tavoitteena on huomioida ympäröivä asuminen ja vapaa-ajanasuminen niin, ettei teollisuusalueen toiminnasta aiheudu niille haittaa.

Asemakaavamuutosalueen yleiskaava on vanhentunut, joten asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittava MRL 39 §:n mukainen yleiskaavallinen tarkastelu:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

- Alue sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön Reisjärven taajamarakenteessa, eikä vaadi luonnontilaisten alueiden rakentamista tai merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

- Kaavahanke sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen olevan liikenneverkoston ja olevien kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- Asemakaava parantaa työpaikkojen toimintaedellytyksiä Reisjärven taajamassa. Asutuksen läheisyys on huomioitu määräämällä asemakaavassa tuleva toiminta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi. Lisäksi asumista ja vapaa-ajan asumista vasten määrätään säilyttämään tai istuttamaan puustoa pehmentämään teollisuusalueen vaikutusta lähiympäristöön.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- Rakentamista suunnitellaan olemassa olevan taajamarakenteen ja kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Teollisuusalueen laajennus on maltillinen nykyiseen tilanteeseen nähden ja kunnallistekniikka on saatavilla välittömästi laajennusalueen vieressä. Tuleva toiminta määrätään kaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi. Laajennusalueeseen ei kohdistu merkittäviä luontoarvoja. Alue sijaitsee Reisjärven taajamarakenteessa ja on helposti saavutettava kaikilla kulkumuodoilla.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

- Asemakaava turvaa työpaikkojen säilymisen Reisjärven taajamassa. Ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus ei aiheuta häiriötä, haittaa tai onnettomuusvaaraa läheiselle asuin- ja vapaa-ajanasuntoalueelle.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- Kaavahanke parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla olevien yritysten laajennushankkeet ja uusien yritysten tuleminen alueelle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

- Alueelle suunnitellusta toiminnasta ei aiheudu ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

- Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuuriarvoiltaan merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Viereisten asuinalueiden viihtyisyys on huomioitu määräämällä teollisuusalueen laidolle puustoiset vyöhykkeet, jotka pehmentävät maisemallista haittaa. Alueen rakenteen täydentymisellä ja pienimuotoisella laajenemisella ei ole merkittävää vaikutusta Reisjärven valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

- Teollisuusalueen lounaispuolella sijaistee lähivirkistysalue, jolta on kevyenliikenteen yhteyksiä teollisuusalueelle.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu alueen nykyiseen, osittain maatalousalueelle toteutuneeseen rakenteeseen. Olemassa olevia katuja jatketaan niin, että teollisuusaluetta voidaan laajentaa länteen ja pohjoiseen. Ratkaisu ei vaikeuta alueella jo nykyisin toimivien yritysten nykyisiä tonttijärjestelyitä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Toivontietä jatketaan länteen ja sen päätteeksi sijoitetaan kaksi uutta tonttia. Toivontiestä pohjoiseen osoitetaan Toivonkuja sekä Teollisuustie, jotka johtavat jo toteutuneille, voimassa olevan kaavan korttelialueiden ulkopuolella sijaitseville yritysalueille.

Korttelialueet osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) korttelialueiksi ja niiden tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0.5$ tai $e=0.3$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi. Alueen peittoprosentiksi kaavassa on osoitettu 40%, mikä tarkoittaa, että tontin pinta-alasta 40 % saa käyttää rakentamiseen. Teollisuusalueen ja asutuksen ja vapaa-ajan asuntojen väliin jää kapeat viheralueet.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,1 ha. Alueelle muodostuu yhdeksän ohjeellista ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) tonttia, joista seitsemällä on jo yritystoimintaa.

Tonttien koko vaihtelee 2650 neliömetristä noin 1,5 hehtaariin. Teollisuustonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6,2 ha ja rakennusoikeus noin 30 000 kerrosalaneliömetriä.

5.1.2 Asemakaavamääräykset

Asemakaavaa koskevat asemakaavamääräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten avulla.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa korttelin 119 tonteille 1-8 sekä korttelin 123 tontille 1 osoitetaan teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.3.1 Korttelialueet

Tonteille on osoitettu istutettavat alueen osat katualueiden varrelle sekä istutettava tai säilytettävä puusto puskuriksi teollisuusalueen ulkolaidalle.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan Toivontien, Toivonkujan, Halosentien sekä Teollisuustien katualueita sekä pieneltä osalta lähivirkistysaluetta kaavamuutosalueen länsipäähän.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Aluetta ympäröi taajamarakenne asuinalueineen sekä vapaa-ajan käytössä olevine asuntoineen. Teollisuusalueen pohjois- ja länsireunan tonttien ulkorajoille osoitetaan alueenosat, joille on istutettava tai säilytettävä olemassa olevaa puustoa puskuriksi teollisuustoimintojen ja muun taajamarakenteen välille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä rakentaminen laajenee entisille peltoalueille. Alueen rakentumisen myötä suunnittelun alueen liikennealueiden sekä rakennetun ympäristön osuus kasvaa. Koviin pintojen lisääntyminen kasvattaa alueelta syntyvää hulevesikertymää, mutta kaavamääräyksissä ohjataan suunnittelemaan hulevesien käsittely tonttikohtaisesti. Laajennusalue kohdentuu käytöstä poistuneelle peltoalueelle, jolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset luontoon arvioidaan vähäisiksi.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Reisjärven kulttuurimaisema-alueeseen. Pohjoisessa ja etelässä teollisuusalue rajoittuu puustoiseen vyöhykkeeseen, joka rajaa teollisuusalueen pois kaukomaisemasta. Idässä ja lännessä sijaitsevat peltoalueet ovat pienipiirteisiä ja metsäsaarekkeisia, joten teollisuusalueelle syntyvät näkymät ovat kapea-alaisia eikä teollinen toiminta nousse hallitsevaksi kaukomaisemassa. Kaavamuutoksen myötä osa avoimesta peltoalueesta muuttuu rakennetuksi teollisuusympäristöksi. Teollisuustonttien ulkolaidoille on kaavassa määrätty istutettavaksi puustoa, joka pehmentää alueen maisemavaikutusta. Kokonaisuudessaan teollisuusalueen rakentumisen vaikutukset Reisjärven kulttuurimaisemaan on vähäinen.

5.4.4 Vaikutukset ilmanlaatuun

Alueelle arvellaan syntyvän asemakaavoituksen myötä pääasiassa valmistavaa teollisuutta ja varastointia. Valmistavan teollisuuden toiminnassa syntyvät päästöt ilmaan ovat hyvin pieniä, joten normaalitoiminnasta ilmaan pääsevillä ilmapäästöillä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta ilman laatuun tai laskeumiin. Toiminta lisää liikennekuljetuksia, jotka puolestaan lisäävät paikallisesti ilmapäästöjä. Liikenteestä aiheutuvien ilmapäästöjen määrä on kuitenkin suhteellisen pieni.

5.4.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja pohjavesiin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maaperään ja pohjaveteen eikä se oleellisesti nosta pohjaveden pilaantumisriskiä.

5.4.6 Vaikutukset kunnan talouteen ja elinvoimaan

Hyvien liikenneyhteyksien varrelle toteutettava uusi yritysalue kasvattaa Reisjärven kunnan teollisuustonttitarjontaa ja alueen toteutuminen vahvistaa Reisjärven kunnan taloutta ja elinvoimaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen korttelialueet on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Merkintä sulkee uudet ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot pois alueelta. Teollisuusalueen ja asutuksen väliin osoitetaan istutettavaksi tai säilytettäväksi suojapuustoa, joka vähentää alueesta lähiympäristöön koituvaa esteettistä haittaa. Teollisuusalueen kasvu kasvattaa vähäisissä määrin liikennemääriä Halosentiellä. Liikennemelun ei kuitenkaan katsota kasvavan merkittävästi nykyisestä. Asutuksen ja loma-asumisen lisäksi muuta melulle herkkää toimintaa ei lähialueella ole.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaa koskevat asemakaavamerkinnät on esitetty asemakaavakartalla.

5.7 Nimistö

Katujen nimet ovat Teollisuustie, Toivontie ja Toivonkuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutumisen aikataulu määräytyy yksittäisten alueelle hakeutuvien toimijoiden aikataulujen myötä.

Katuverkon ja kunnallistekniikan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Juho Peltoniemi, Kaavoitusarkkitehti
Sweco Finland Oy
Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kirkonseudun asemakaavan muutos
kortteleissa 119,120,123 ja 127
(Toivontien teollisuusalue)

REISJÄRVEN KUNTA
Sweco Finland Oy



Päiväys
Tekijä
Versio

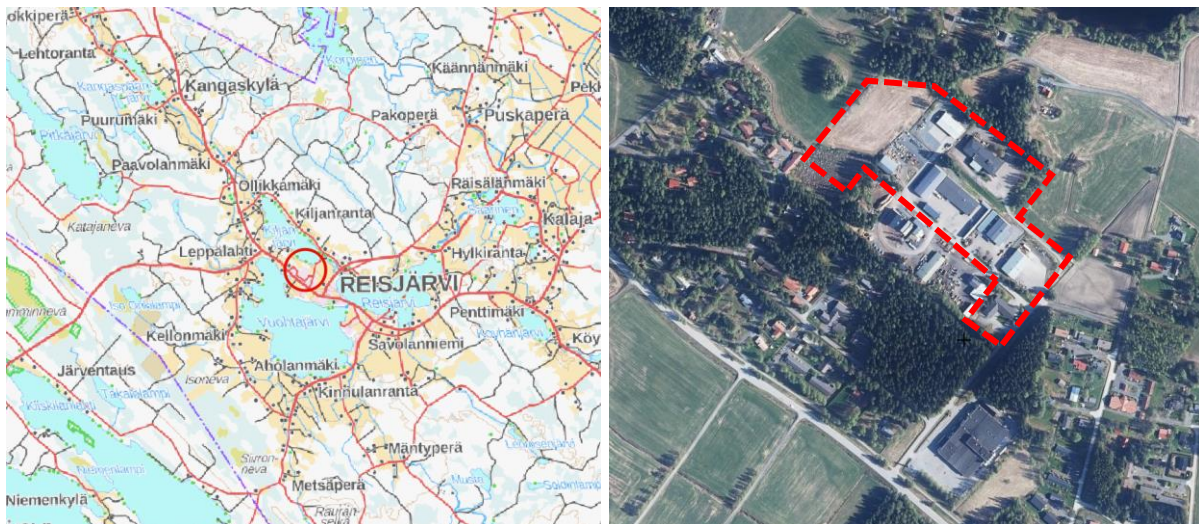
1.11.2023
Veli-Pekka Väänänen

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan noin 7,1 hehtaarin suuruiselle alueelle Reisjärven taajaman luoteisosassa (Toivontien alueelle). Suunnittelualan alustava rajaus on esitelty kansilehdellä. Alue rajautuu koillisessa metsäsaarekkeisiin, kaakossa Teollisuustiehen ja Halosentiehen, lounaassa pääosin Toivontiehen ja luoteessa peltoalueisiin.



Suunnittelualan sijainti ja ortoilma kuva alueelta (© Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot, Googlen satelliittiaineisto)

Suunnittelun tavoitteet

Toivontien teollisuusalueella on laajennettu poikkeamislavin maatalousalueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa asemakaava vastaamaan olevaa tilannetta, parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä sekä kasvattaa teollisuusalueen tonttitarjontaa laajentamalla korttelialueita vieressä sijaitsevalle maatalousalueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

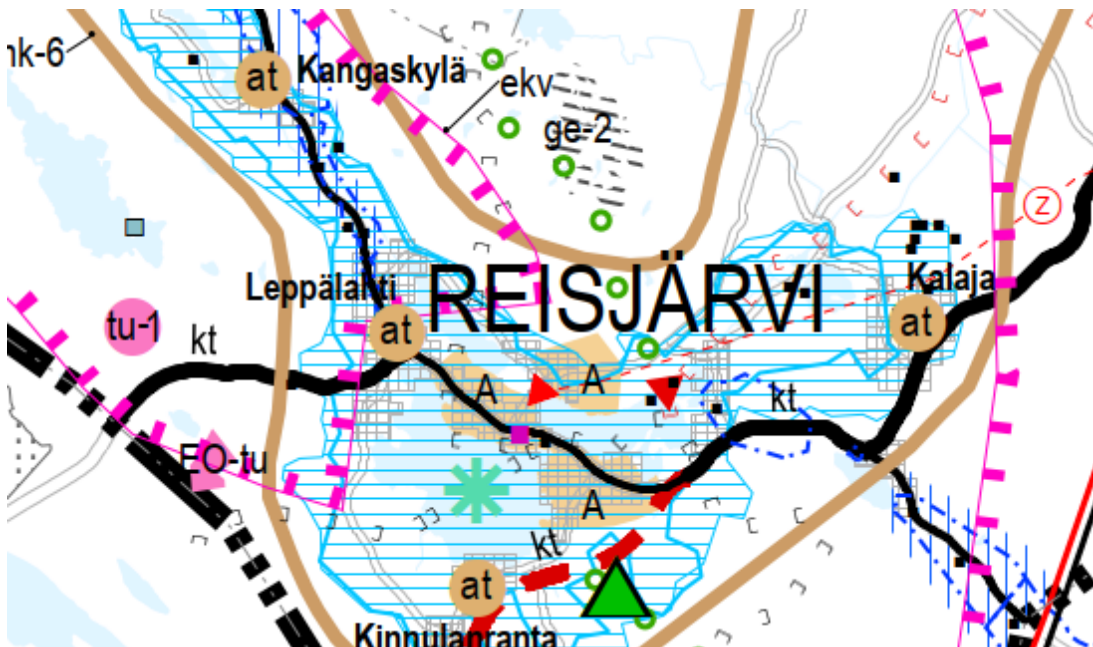
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava yleiskaavaa laadittaessa huomioon.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.



Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 18.1.2022).

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu 110 kV ohjeellinen pääsähköjohto yhteystarve. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Alueella on asutustihentymä, sekä taajamatoimintojen alue. Alueen lähistöllä sijaitsee Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohde. Alueen lähellä on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä virkistys ja matkailukohde.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

vt/kt

VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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 toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

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

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

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

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

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

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

②

OHJEELLINEN PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 kV

Merkinnällä osoitetut linjaukset perustuvat tuulivoimahankkeiden YVA-selvityksiin tai muihin riittäviksi arvioituihin selvityksiin, joissa voimajohdon reitti on varmistettu pääpiirteissään toteuttamiskelpoiseksi, mutta voi vaatia vielä mahdollisia pieniä muutoksia.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattu maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

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

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

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

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

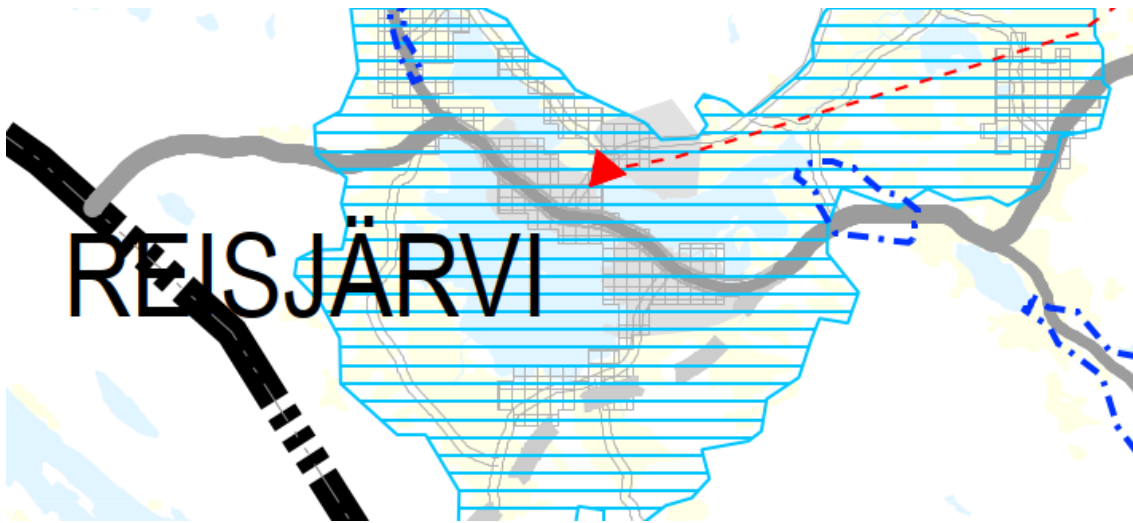
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

mk-6

Kalajokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vedenlaadun parantamiseen.



Karttaote vireillä olevan Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoskartasta (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 21.6.2022)

-----②----- **OHJEELLINEN PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 kV**

Merkinnällä osoitetut linjaukset perustuvat tuulivoimahankkeiden YVA-selvityksiin tai muihin riittäviksi arvioituihin selvityksiin, joissa voimajohdon reitti on varmistettu pääpiirteissään toteuttamiskelpoiseksi, mutta voi vaatia vielä mahdollisia pieniä muutoksia.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen (VAMA 2021) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen luonnon- ja kulttuuripiirteet ja maisemakuva sekä turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

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

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeitä linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

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

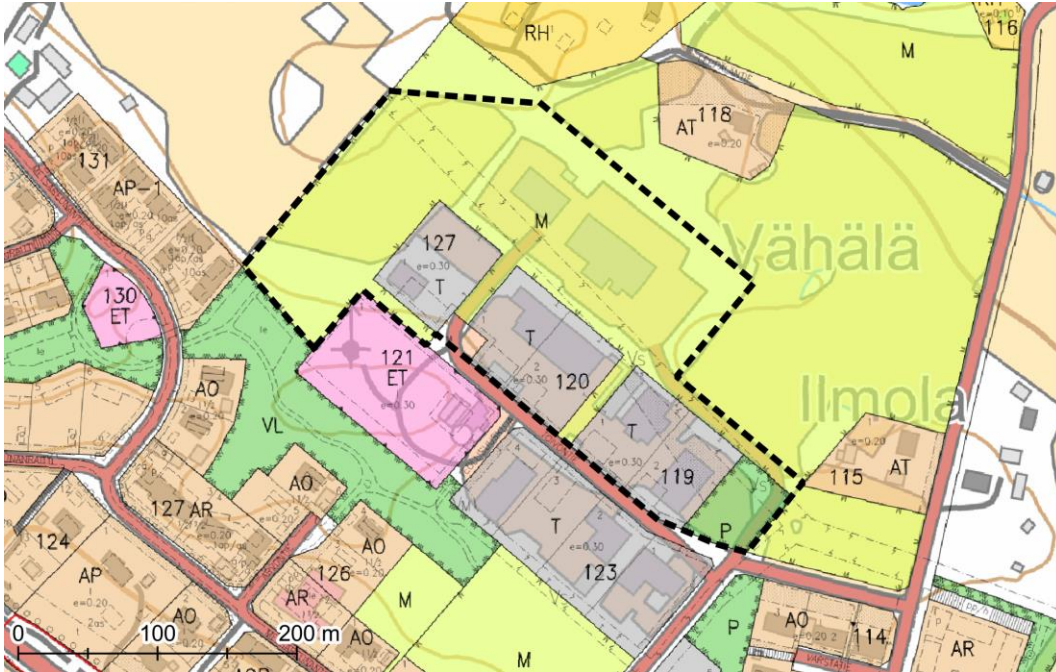
Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021* aluekuvauksissa esitettyyn arviointiin luonnon- ja kulttuuripiirteisiin sekä maisemakuvaan.

Yleiskaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu Reisjärven keskustan yleiskaava, jonka tavoitevuosi oli asetettu vuoteen 2000. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut, mutta kunnan väestökehitys ei ole luonut paineita yleiskaavan uudistamiselle.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 28.11.1979.



Muutosalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta. Asemakaavamuutosalue mustalla katkoviivalla.



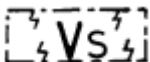
Teollisuusalueiden korttelialue.



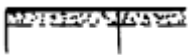
Maatalousalue.



Puistoalue.



Käyttörajoitus voimansiirtoaluetta varten.



Istutettava rakennuspaikan osa.

6.

Rakennuspaikan numero.

e=0,30

Rakennuspaikan tehokkuus, eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Museotie

Tien, aukion, torin, puiston tai urheilun alueen nimi.

Rakennusjärjestys

Reisjärven kunnan tarkennettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2005

Kaupunkistrategia

Reisjärven kunnanstrategia tavoitevuosi on 2035. Päivitetyssä strategiassa korostuvat brändin rakentaminen Reisjärvelle, väestökehityksen saaminen kasvuun ja uusien toimintamallien luominen.

Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen mukaisesti (MRL 9 §, MRA 1 §):

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten selvittäminen perustuu suunnittelualueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin (asukkaat ja maanomistajat) sekä viranomaisten lausuntoihin ja osallisten jättämiin huomautuksiin. Vaikutuksia voidaan arvioida kaavatyön edetessä yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia, ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt
- Alueella toimivat sähkö-, tele- ja vesiyhtiöt.
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo

Alustava aikataulu ja osallistuminen

<p>11/2023</p>	<p>Aloitusvaihe, OAS nähtäville</p> <p>Kaavatyö kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.</p> <p>OAS:n riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide (suunnittelun tavoitteet, osallistumisjärjestelyt ja vaikutusten arviointi). OAS:aa voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana kaavan eri kuulemisvaiheissa.</p> <p>Osallisille järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään asemakaavoituksen lähtökohtia sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.</p> <p>Järjestetään tarvittaessa 1. viranomaisneuvottelu kaavoituksen aloitus- tai valmisteluvaiheessa: selvitysten riittävyys, kaavan tavoitteet</p>
-----------------------	--

12/2023	<p>Valmisteluvaihe</p> <p>Reisjärven kunnan suunnitelmien pohjalta laaditaan kaavaluonnos kaavamerkintöineen ja määräyksineen ja kaavaselostus, joka sisältää alustavan vaikutusten arvioinnin.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Osalliset voivat jättää vapaamuotoisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai sähköpostitse nähtävilläoloajan kuluessa.</p> <p>Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.</p>
1–3/2024	<p>Ehdotusvaihe</p> <p>Tarvittaessa järjestetään 2. viranomaisneuvottelu kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaava korjataan ja täydennetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta nähtävilläoloajan kuluessa.</p> <p>Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.</p>
4/2024	<p>Hyväksyminen</p> <p>Jos oleellisia muutoksia kaavaan ei tule, kaavaehdotus saatetaan kunnan hyväksymiskäsittelyyn.</p> <p>Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen hyväksyy Reisjärven kunnanvaltuusto. Muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto kunnanvaltuuston päätöksestä postitse.</p> <p>Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa 30 vuorokauden kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Jos valituksia ei jätetä, asemakaavamuutos vahvistuu ja kunta kuuluttaa asiasta lehti-ilmoituksella.</p>

Kaavoituksen käynnistymisestä ja kaavasunnitelmien nähtäville asettamisesta julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kunnan internetsivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Reisjärven kunnan ilmoitustaululla osoitteessa Reisjärventie 8, 85900 Reisjärvi sekä kunnan verkkosivuilla www.reisjarvi.fi.

Kaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä kunnan internetsivuilla ja kunnantalolla sen aukioloaikoina.

Yhteystiedot

Asemakaavamuutos tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Reisjärven kunnan kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat.

Reisjärven kunta

Reisjärven kunta,
Reisjärventie 8A,
85900 REISJÄRVI

Tekninen johtaja
Jari Vuori
p. 040 3008 250

jari.vuori(at)reisjarvi.fi

Kaavaa laativa konsultti

SWECO FINLAND OY

Kaavoitusarkkitehti
Juho Peltoniemi
p. 040 624 1802

Suunnittelija
Veli-Pekka Väänänen
p. 044 319 0039

etunimi.sukunimi(at)sweco.fi