

# Kaavaselostus

Kirkonkylän pohjoisen alueen asemakaavan  
muutos kortteleissa 17, 18, 20 ja 104  
(Terveyskeskus)

REISJÄRVEN KUNTA

Sweco Finland Oy



Päiväys  
Tekijä  
Versio

13.2.2024  
Juho Peltoniemi



# Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet .....	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat .....	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.....	8
3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	11
3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto.....	12
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	13
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	13
3.1.8 Maanomistus .....	14
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
3.2.2 Maakuntakaava .....	15
3.2.3 Yleiskaava .....	18
3.2.4 Asemakaavat.....	19
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	20
3.2.6 Pohjakartta .....	20
3.2.7 Ohjelmat ja strategiat .....	20
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 .....	21
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	21
4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	22
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	Palvelut .....	23
5.1.3	Asemakaavamääräykset .....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	23
5.3	Aluevaraukset .....	23
5.3.1	Korttelialueet .....	23
5.3.2	Muut alueet .....	24
5.4	Kaavan vaikutukset .....	24
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 .....	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	25
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 1:2000

13.2.2024

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

13.2.2024

Seurantalomake

pv.pv.vvvv

Havainnekuva

13.2.2024

## Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kirkonkylän pohjoisen alueen asemakaavan muutos kortteleissa 17, 18, 20 ja 104 (Terveyskeskus)

Asemakaavan muutos koskee Reisjärven kirkonseudun kortteleita 17,18, 20 ja 104 sekä niihin liittyviä katu-, maatalous- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Reisjärven kirkonseudun korttelit 17, 18, 20 ja 104 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Reisjärven taajamassa Sievintien pohjoispuolella, Savikontien ja Kaura-ahontien välissä. Tarkempi aluerajaus on osoitettu kaavaselostuksen kansilehdellä.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Terveyskeskuksen yhteyteen ollaan toteuttamassa laajempaa terveyteen, hyvinvointiin ja palveluasumiseen keskittyvää kokonaisuutta, jonka toteutumiseksi alueelle tarvitaan kaavamuuotos. Osittain tätä on ryhdytty jo toteuttamaan rakentamalla terveyskeskuksen pohjoispuoliselle tontille hammashoitola sekä sote-keskus.

# 2. Tiivistelmä

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

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, 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 toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, 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 toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

## 2.2 Asemakaava

Korttelissa 20 sijaitseva rivitalojen korttelialue muutetaan sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevaa korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja (YSA). Kortteliin 18 kaavoitetaan asuinpientaloja erityisryhmien tarpeisiin. Korttelia 17 laajennetaan ja se muutetaan palo- ja pelastustointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueella sijaitsevat olemassa olevat erillispientalotontit säilyvät nykyisessä käytössä. Asemakaava mahdollistaa pelastustoimen, palveluasumisen ja terveystaluiden keskittymän rakentamisen terveyskeskuksen yhteyteen.

## 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

Reisjärven terveyskeskus sijaitsee Reisjärven taajamassa Sievintien ja Savikontien risteyksessä. Suunnittelualue sijoittuu terveyskeskuksen pohjoispuolelle ja sillä sijaitsee mm. hammashoitola, vanhusten palveluasumista sekä omakotitaloasuntoja.

Asemakaava-alueen koko on yhteensä noin 4,9 ha.



### 3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kiljanjärven ja Vuohajärven välisellä kannaksella. Ympäristö on pääosin rakentunutta. Alueen tonteilla ja viheralueilla on runsaasti korkeaksi kasvanutta kuusikkoa, sekametsää sekä vanhoja mäntyjä. Saksanvainiontien rivitalojen pihalla kasvaa myös terijoensalavaa. Suunnittelualueen itäpuolella avautuu pienten metsäsaarekkeiden täplittämä peltoaukea.



Alueella on runsaasti korkeaksi kasvanutta puustoa

### 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, Vuohajärven, 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. Viljelymaisemalle on ominaista pienipiirteisyys.

Kirkonkylä sijaitsee poikkeuksellisen kauniilla paikalla maisemallisessa solmukohdassa Vuohajärven, 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 viljelymaisemaa, viljelyskäytössä olevat peltoalueet ulottuvat ihan taajaman keskustaan saakka. Taajaman keskustan ympärille rakennetuilla asuinalueilla viljelysalueiden ja rakennettujen alueiden väliset reunapinnat ovat paikoin rikkonaiset.

Suunnittelualue ja sen länsipuoli ovat puustoisia ja suljettua maisematilaa, mutta alueen itäpuolella aukeaa metsäsaarekkeiden täplittämä peltoaukea.



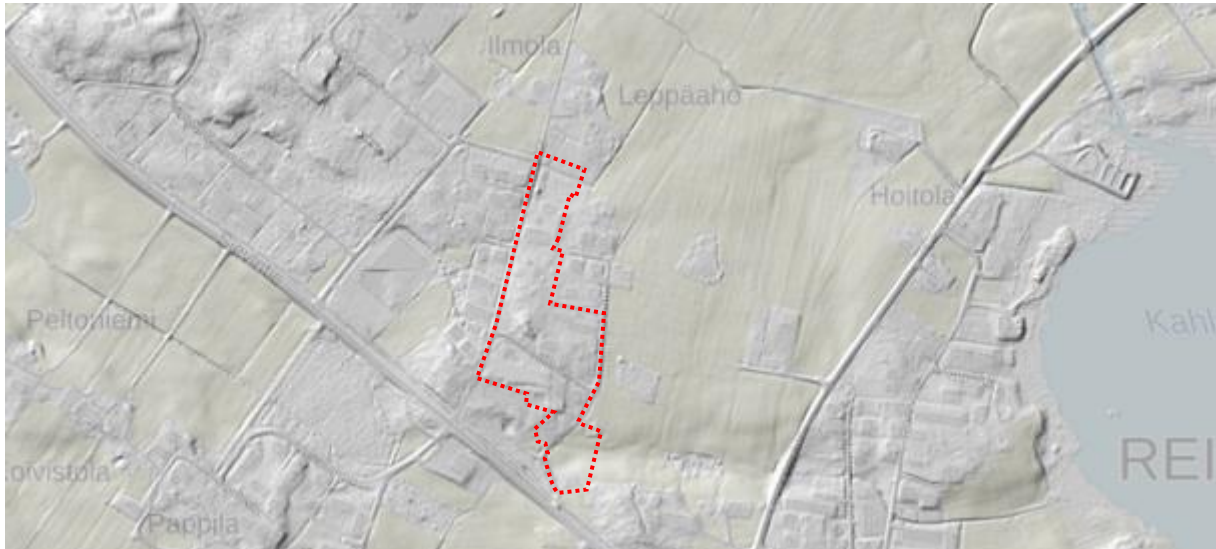


 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

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

### 3.1.2.1 Topografia

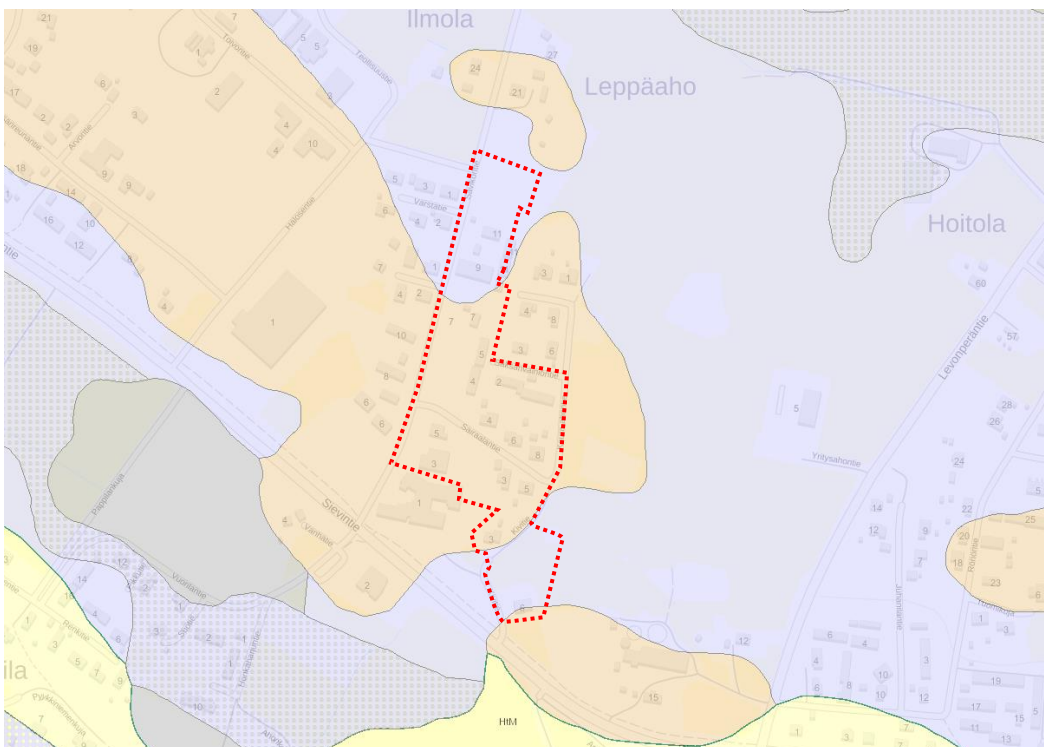
Suunnittelualueen ympäristö on pääosin melko tasaista, maastossa esiintyy pieniä kumpareita.



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

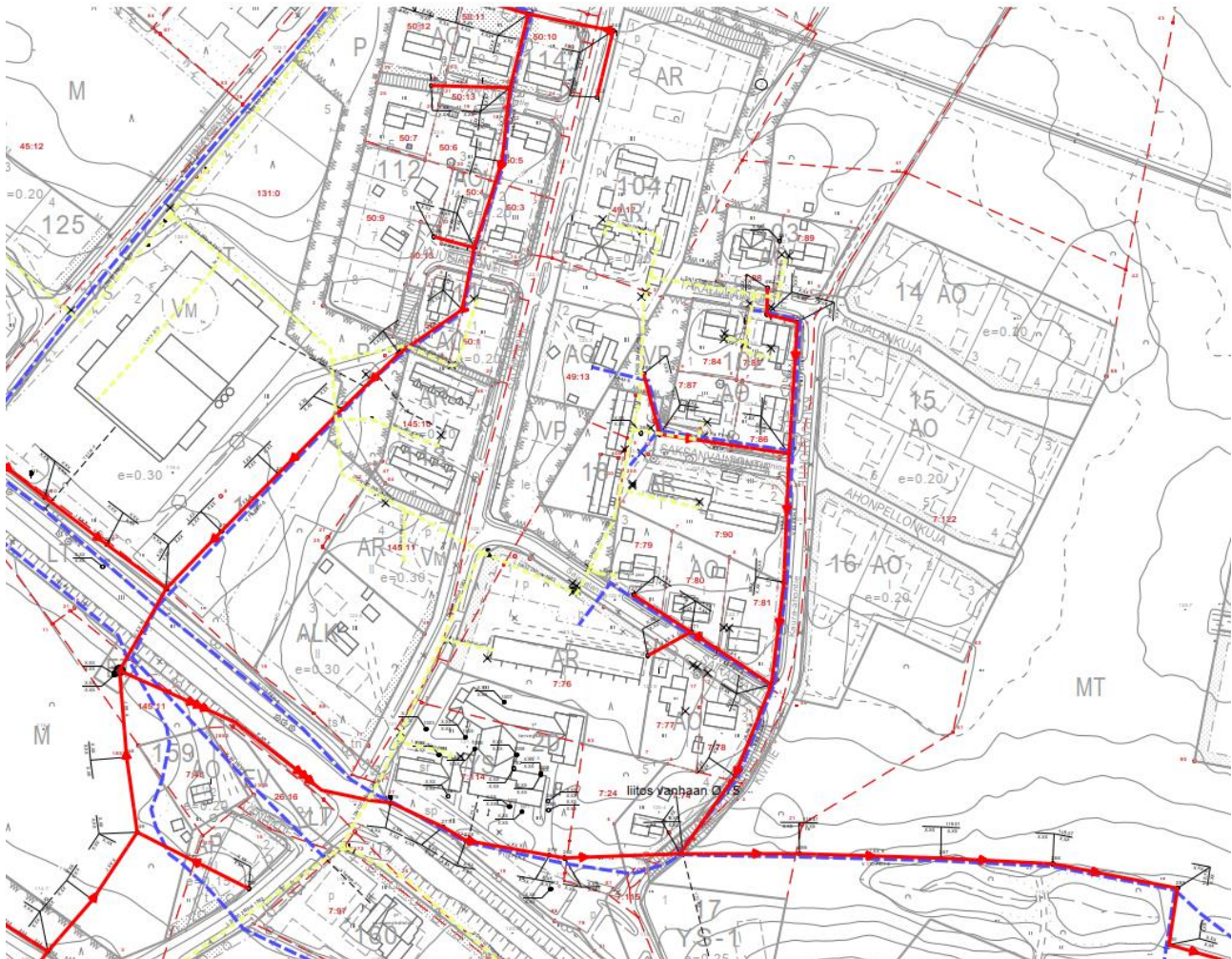
Alueella on vasta valmistunut sote-keskus ja hammashoitolan rakennus, vanhusten palvelutalo sekä matalia omakoti- ja rivitaloasuntoja. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee terveyskeskuksen rakennus, jonka vanhin osa on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Lähinaapurissa on omakotitalovaltaista asuinalueita.



Vastavalmistuneet Reisjärven sote-keskus ja hammashoitola.

### 3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Alueelle on kulku Sievintieltä (kt58) Savikontien ja Kivitien kautta. Savikontien liikennemäärät on 1955 ajoneuvoa/vrk. Alueella on olemassa olevat kunnallistekniset verkostot



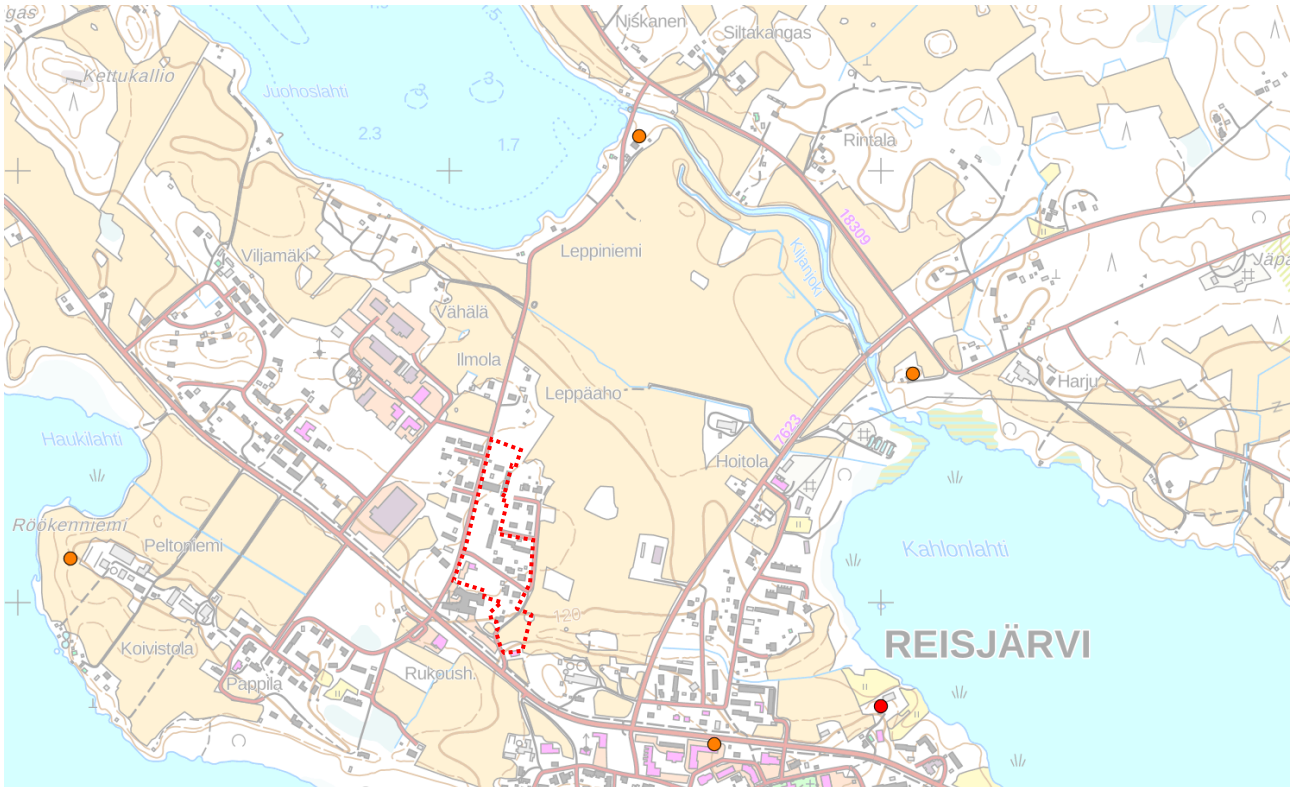
Kunnallistekninen verkosto: keltaisella kaukolämpö-, sinisellä vesijohto- ja punaisella viemäriverkosto.

### 3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen asuinrakennukset ovat pääosin 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja rivi- ja omakotitaloja. Savikontien varrella sijaitseva vanhusten palvelutalo on rakennettu 1980 ja 1990-luvuilla. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas Honkalinnan rakennus (Reisjärven terveyskeskus), jonka vanhin osa on rakennettu kansakoulurakennuksiksi vuosina 1901-1902.

### 3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuuosalueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu löytöpaikka on reilun 500 metrin päässä suunnittelualueesta itään sijoittuva Heikkilä (1000015728) 700 metrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitseva Reisjärvi Ahola (1000015743), ja lähin kiinteä muinaisjäännös on Hietalan kivikautinen asuinpaikka (691010011), joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 900 metriä itään. Tilanne tarkistettu museoviraston palvelusta 10/2023.



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

### 3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee maatalouskeskus, josta saattaa aiheutua jossain määrin hajuhaittoja, jotka toisaalta kuuluvat maatalousvaltaiseen ympäristöön luonnollisena asiana.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa kunnan omistuksessa. Alueella sijaitsevat omakotitalotontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.



Suunnittelualueen maanomistus.

## 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.

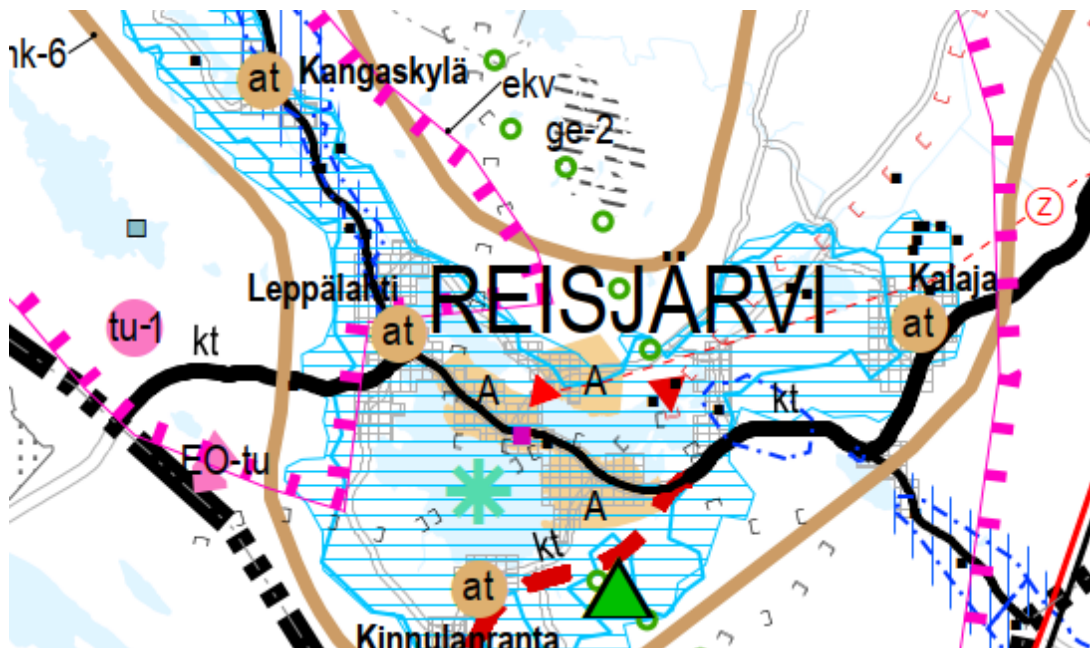
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

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 pääsähkijohdon yhteystarve. Alue sijaitsee maaseudun kehittämisen kohdealueen, Kalajokilaakson (mk-6) rajauksen sisäpuolella. Alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde Reisjärven sairaala (entinen suojelukuntatalo Honkalinna).

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.

## 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.

## 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-alueetöryhmän 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 maaseutuelinkeinoin, 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 luontomatkailevyöhykkeenä. 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:**

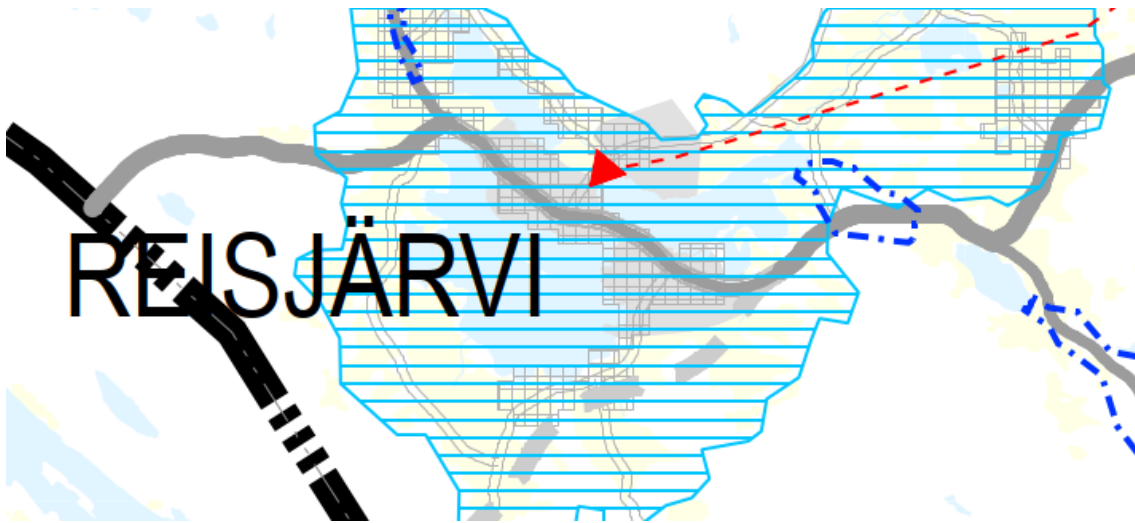
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee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

 **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.

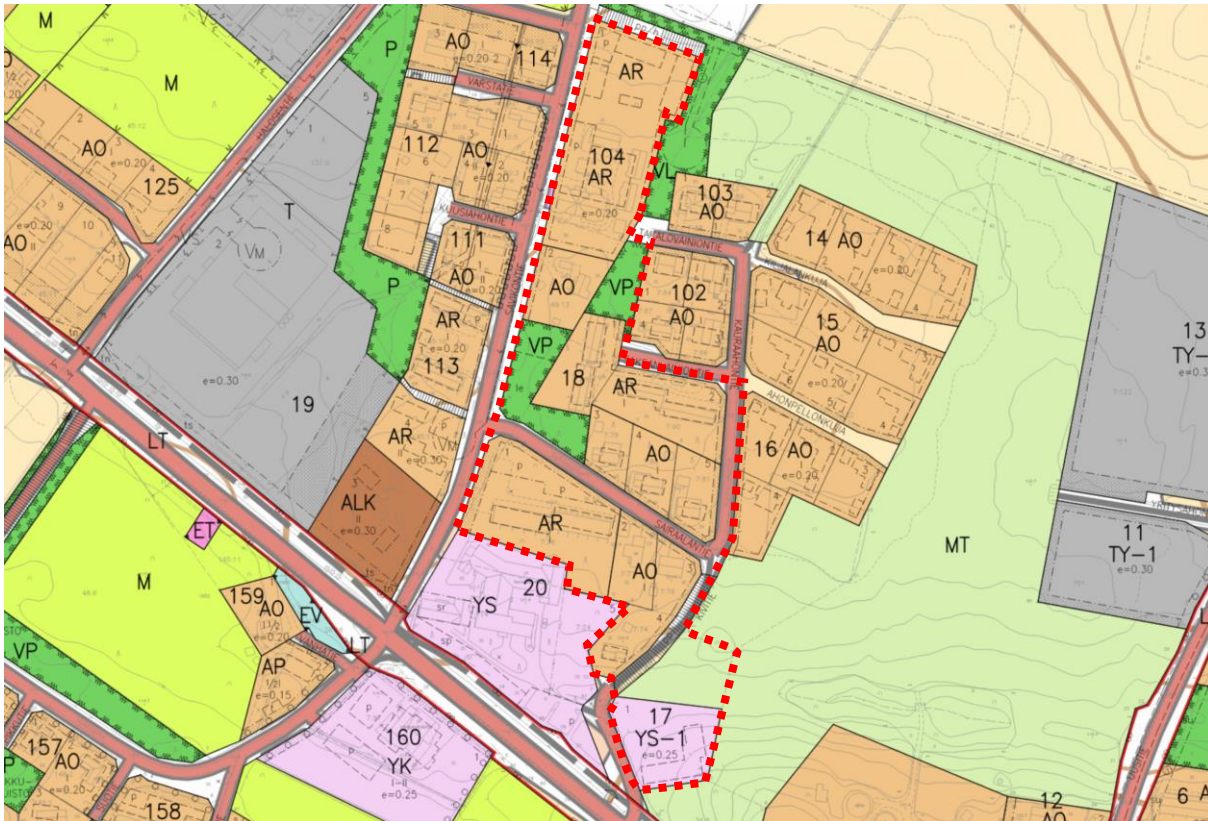
Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021* aluekuvauksissa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

### 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 14.11.2006.

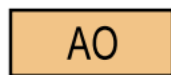


Muutosalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta. Asemakaavamutosalue mustalla katkoviivalla.



AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue



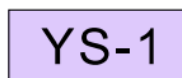
AO

Erillispientalojen korttelialue.



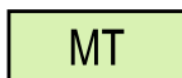
VP

Puisto.



YS-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu ensisijaisesti eläin- ja hammaslääkäripalvelujen korttelialueeksi, jolla voi sijaita enintään kaksi asuntoa em. palvelujen tarpeeseen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosmaista asumista.



MT

Maatalousalue.

sr

Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

### 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. Päivitetyssä 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
- Haapajärven kaupungin ympäristölautakunta
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt
- 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

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että se mahdollistaa alueelle nykyistä laajemmin terveyspalveluiden ja palveluasumisen rakentamista. Lisäksi tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen. Honkalinnan rakennuksen suhteen tavoitteet ovat ristiriitaisia: toisaalta maakuntakaavassa rakennus on todettu maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja se on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, mutta sisäilmaongelmaisena rakennuksena se on poistettu käytöstä ja kunnalla on tavoitteena rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella rakennuksella. Kaavan tavoitteena on huomioida ympäröivä asuminen liikenneyhteydet.

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 keskeisesti Reisjärven taajamarakenteessa, eikä vaadi luonnontilaisten alueiden rakentamista tai uusia kunnallisteknisiä investointeja.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
  - Kaavahanke sijoittuu keskelle olemassa olevaa taajamarakennetta, liikenneverkostoa ja olevia kunnallisteknisiä verkostoja.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
  - Asemakaava mahdollistaa terveyspalveluiden sekä pelastustoimen kehittämisen ja kasvattaa hyvinvointipalveluiden ja palveluasumisen tarjontaa Reisjärven taajamassa.
- 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. Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa jo rakennetuille tonteille, joissa vanhaa rakennuskantaa korvataan uusilla, joten kaava on kestävä sekä luonnon että kuntatalouden kannalta. Alue sijaitsee keskeisesti Reisjärven taajamarakenteessa ja on helposti saavutettava kaikilla alueella toimivilla kulkumuodoilla.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
  - Alueelle on osoitettu kaavassa leikkipuisto, omakotitaloasumista sekä vanhusten palveluasumista. Yhteyksiä leikkipuistoon on parannettu niin, että se on saavutettavissa turvallisesti viheralueiden kautta eikä lähialueen lapsien tarvitse välttämättä kulkea puistoon katuverkkoa pitkin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa terveystalveluiden laajentamisen ja kehittämisen Reisjärven taajamassa.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- Kaavahanke parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla uusien julkisten palveluiden ja yksityisen palvelurakentamisen rakennushankkeiden rakentumisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

- Alueelle suunnitellusta toiminnasta ei aiheudu ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

- Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen rakennuskannan uusiutumisen. Uusi rakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan olevaan rakentamiseen. Alueen rakentamista korotetaan maltillisesti kaksi- ja kolmikerroksisiin rakennuksiin. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisille tonttialueille ja alueella sijaitsevat puustoiset alueet pääosin säästyvät, poikkeuksena Sairaalantien varren metsikkö. Alueen rakenteen täydentymisellä ja rakennusten uusiutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Reisjärven valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

- Asemakaavamuutoksessa osoitetaan uutta lähivirkistysaluetta niin, että Saksanvainontieltä ja Takalovainontieltä on jatkossa viheryhteys Savikontien varrella olevan leikkipuiston alueelle. Vastaavasti Sairaalantien varrelta poistuu puistoaluetta. Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä paremmin viheralueiden käyttämisen kävely-yhteyksinä.

#### 4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### 4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu alueen nykyiseen liikenneverkkoon ja rakenteeseen. Alueen viherverkkoon on tehty pieniä muutoksia, jotka parantavat alueen kävely-yhteyksiä. Kaavamuutoksessa suurimmat muutokset kohdistuvat tonttien käyttötarkoituksiin: aiemmin asumiseen varattuja alueita muutetaan terveystalveluiden ja palveluasumisen käyttöön.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Sairaalantien ja Savikontien risteykseen osoitetaan korttelialue sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia varten (YSA-1). Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja. Sairaalantien ja Saksanvainiontien väliin osoitetaan korttelialueet asuinpientaloille erityisryhmien asuntoja varten sekä olemassa oleville erillispientaloille. Erityisryhmien asuntoja varten osoitettu asuinpientalotontti ulotetaan Sairaalantielle asti, jolloin sen asukkailla on sujuva yhteys tien eteläpuolella sijaitsevan YSA-1 korttelialueelle rakennettaville lähi- ja terveystalouksille. Suunnittelun pohjoisosissa Savikontien varrella sijaitsevan vanhusten palvelukodin tontti ja sen pohjoispuolinen alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Kivitien varrella olevan ensihoitoyksikön tonttia laajennetaan pohjoiseen ja sen käyttötarkoitus muutetaan palo- ja pelastustointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP). Alueelle osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kolmeen kerrokseen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelun pinta-ala on noin 4,9 ha. Alueelle muodostuu yksi palo- ja pelastustointia palvelevien rakennusten tontti, yksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontti, kaksi palvelurakennusten tonttia, yksi asuinpientalojen korttelialue erityisryhmien asuntoja varten sekä kuusi erillispientalotonttia.

Rakennusoikeutta palo- ja pelastustointia varten on osoitettu 2200 k-m<sup>2</sup>, sosiaalitointa ja terveystalouksia varten 3000 k-m<sup>2</sup>, palvelurakentamiselle 3600 k-m<sup>2</sup>, erityisryhmien asuinpientaloille 2000 k-m<sup>2</sup> ja erillispientaloille yhteensä 2130 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle rakentuu sekä yksityisiä että julkisia terveystalouksia sekä palveluasumista.

#### 5.1.3 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

#### 5.3.1 Korttelialueet

YSA-1	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja.  Alueelle saa rakentaa kolmikerroksisia terveydenhuollon rakennuksia sekä palvelukeskuksen lähipalvelutiloineen. Tontille on osoitettu peitto prosentiksi 30%. Alueella sijaitsee uusi Sote-keskus ja hammashoitola.
YP	Palo- ja pelastustointia palvelevien rakennusten korttelialue.  Alueella sijaitsee ensihoitoyksikkö. Korttelialueelle saa rakentaa palolaitoksen.

- P Palvelurakennusten korttelialue.  
Alueelle saa sijoittaa kaksikerroksista palvelurakentamista. Alueella sijaitsee olemassa oleva palvelutalo, jonka pohjoispuolelle osoitetaan uusi palvelurakennusten tontti.
- AP-1 Asuinpientalojen korttelialue erityisryhmien asuntoja varten.  
Alueelle saa sijoittaa kaksikerroksisia asuinpientaloasuntoja erityisryhmille, jotka pystyvät asumaan itsenäisesti, mutta hyötyvät YSA-1 korttelialueen palveluista.
- AO Erillispientalojen korttelialue.  
Olemassa olevien omakotitalojen tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tonttien kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen kerrokseen.

### 5.3.2 Muut alueet

- VL Lähivirkistysalue  
Kortteleiden 18 ja 104 välille osoitetaan lähivirkistysaluetta, jolle sijoittuu olemassa oleva leikki puisto.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen toteutuessa vanhaa, 1960- ja 1970-luvuilla rakentunutta rakennuskantaa poistuu ja se korvataan uudella rakentamisella.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta asuin aluetta ja kaavan toteutuessa vanhaa rakennuskantaa korvataan uudella. Joiltain osin piha-alueilla olevaa puustoa poistetaan rakentamisen tieltä. Kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristölle.

### 5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Reisjärven kulttuurimaisema-alueeseen. Suunnittelualue on kuitenkin jo rakennettua ja uusi rakentaminen sijoittuu pellon ja puustoisien alueen rajavyöhykkeelle. Rakentamisesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

### 5.4.4 Vaikutukset ilmanlaatuun

Alueelle rakentuvilla toimintoilla ei ole vaikutusta ilmanlaatuun.

### 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

Kaavamuutosalue sijoittuu valmiin katu- ja kunnallisteknisenverkoston piiriin, joten kaava-alueen kunnallistekniikan ja katuinfran rakentamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnallisten terveyspalveluiden rakentamisesta aiheutuu kustannuksia rakennusaikana sekä myöhemmin rakennusten ylläpidosta. Rakentamisella kuitenkin parannetaan kunnan palveluita, luodaan uusia palvelualan työpaikkoja sekä vahvistetaan kunnan elinvoimaa.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei esitetä ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Kaava-alueen ympäristössä on maatalousympäristöä, jossa saattaa esiintyä ajoittain hajuhaittoja.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavaa koskevat asemakaavamerkinnot on esitetty asemakaavakartalla.

#### 5.7 Nimistö

Asemakaavassa ei esitetä uutta nimistöä.

## 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