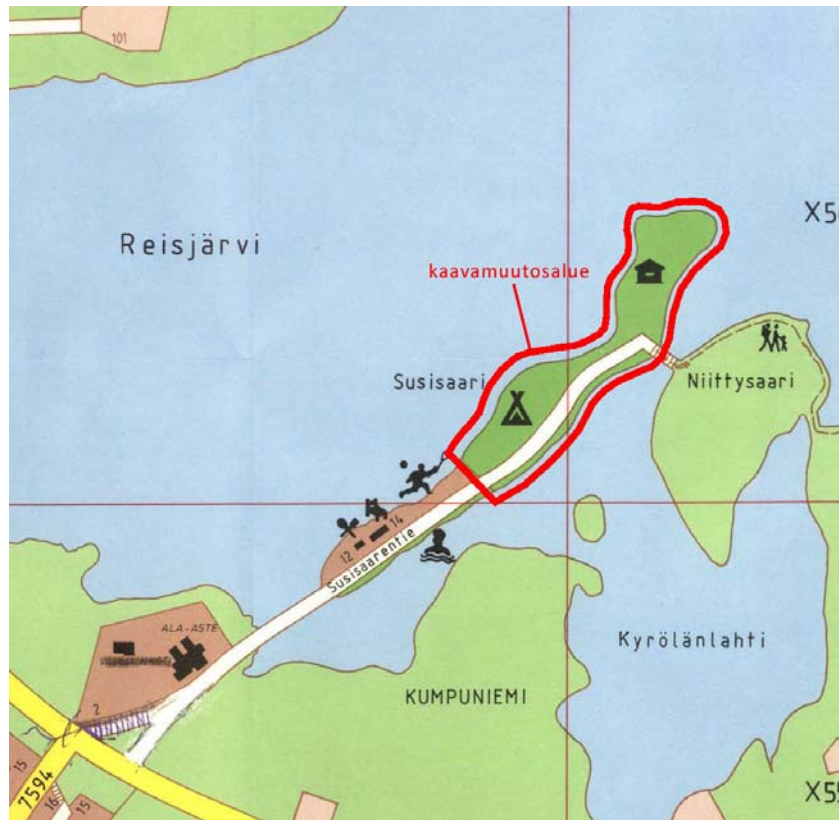


# Asemakaavaselostus

REISJÄRVI, SUSISAAREN ALUE  
KORTTELEIDEN 302, 303, 304, 305 JA 306  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaehdotus 22.11.2012



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla. Ei mittakaavassa.

14.12.2011, § 138 Kunnanhallituksen kaavamuutospäätös  
\_\_\_.20\_\_, Kunnanhallituksen päätös asemakaavan hyväksymisestä  
\_\_\_.20\_\_, Kunnanvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä

## Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS .....	4
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1	KAAVAPROESSIN VAIHEET.....	4
2.2	ASEMAKAAVA .....	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1	ALUEEN KUVAUS.....	5
3.1.1	<i>Luonnonympäristö.....</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Rakennettu ympäristö .....</i>	<i>9</i>
3.1.3	<i>Maanomistus .....</i>	<i>10</i>
3.1.4	<i>Suunnittelutilanne.....</i>	<i>10</i>
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>13</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET.....	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	13
4.3.1	<i>Osalliset .....</i>	<i>13</i>
4.3.2	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....</i>	<i>14</i>
4.3.3	<i>Viranomaisyhteistyö .....</i>	<i>14</i>
4.3.4	<i>Yhteenveto esitetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vaikutuksesta kaavoitukseen.....</i>	<i>14</i>
4.3.5	<i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....</i>	<i>17</i>
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>18</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE, ALUEVARAUKSET JA MITOITUS .....	18
5.2	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	19
5.2.1	<i>Ympäristövaikutukset .....</i>	<i>19</i>
5.2.2	<i>Taloudelliset vaikutukset .....</i>	<i>20</i>
5.2.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset.....</i>	<i>20</i>
5.2.4	<i>Liikenteelliset vaikutukset.....</i>	<i>20</i>
5.3	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	20
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>20</b>

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

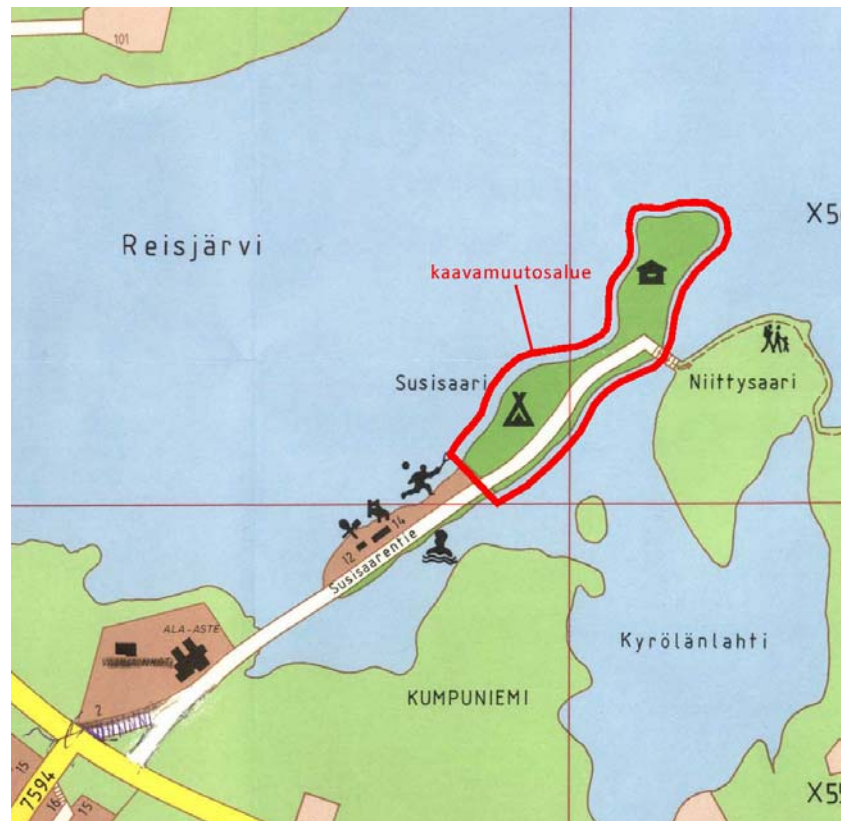
Kaavan nimi on REISJÄRVI, SUSISAAREN ALUE, KORTTELEIDEN 302, 303, 304, 305 JA 306 ASEMAKAAVAN MUUTOS. Asemakaavan muutosalue käsittää osan korttelista 302 ja korttelit 303, 304, 305 ja 306 kokonaisuudessaan sekä niihin liittyvät katu-, liikenne- ja virkistysalueet.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueen sijainti:

Susisaari sijaitsee Reisjärvellä, Kumpuniemen ja Niittysaaren tuntumassa. Kaavamuutosalue on pitkänomainen saari, joka on kokonaisuudessaan noin kilometrin pituinen ja keskimäärin 100m leveä. Alue sijaitsee linnuntietä pitkin n. 2,5km Reisjärven kuntakeskuksesta itään. Alueen lähellä sijaitsevat hotelli-ravintola Susisaari ja Niemenkartanon ala-aste.

Asemakaavan muutosalue käsittää osan korttelista nro 302 ja korttelit nro:t 303, 304, 305 ja 306 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne ja virkistysalueet. Kaavamuutosalueella on voimassaoleva asemakaava, joka on hyväksytty 4.7.2000 § 55. Kaavamuutosalueen koko on n. 5,3 ha.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla. Ei mittakaavassa.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Reisjärven kunnanhallitus on tehnyt 14.12.2011 § 138 päätöksen asemakaavan muuttamisesta Susisaaren alueella kortteleissa 302,303, 304, 305 ja 306.

Kaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä sekä loma-asuntoja että ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Alueen nykyinen kaava ei mahdollista pysyvään asumiseen tarkoitettua rakentamista, mutta alueeseen kohdistuu lisääntyvää painetta käyttää sitä ympärivuotisen asumisen tarpeisiin. Kaavoitushankkeella pyritään muuttamaan alueen asemakaavaa siten, että se vastaa paremmin nykyistä tilannetta ja sitä, kuinka alue tulee toteutumaan. Maankäytön suunnittelun tavoitteena on muuttaa osa korttelista 302 sekä kortteleiden 303, 304, 305 ja 306 asemakaavaa siten, että uusi asemakaavamerkintä mahdollistaa ympärivuotisten asuntojen rakentamisen kortteleihin loma-asuntojen lisäksi. Tonttien ja järven välissä olevat VP-alueet otetaan osaksi tonttia. Ranta-alueet pyritään pitämään luonnontilaisen kaltaisena osana, jolla varsinaista asuinrakentamista ei tulla sallimaan. Lisäksi tonttien rakennusoikeutta lisätään vastaamaan paremmin ympärivuotisen asumisen tarpeita.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista on tämän selostuksen lopussa.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

14.12.2011	Kunnanhallituksen kaavoituspäätös § 138
30.05. – 14.06.2012	Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtävillä
13.09.-12.10.2012	1. kaavaehdotus nähtävillä
28.11. – 27.12.2012	2. kaavaehdotus nähtävillä
<u>/201_</u>	Kunnanhallituksen päätös asemakaavan hyväksymisestä (arvio)
<u>/201_</u>	Kunnanvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä (arvio)

*Aikataulu täydentyy suunnittelun kuluessa.*

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 4.7.2000 § 55 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 302 kaavamuutosalueeseen kuuluva osalla ja korttelilla 304 on kaavamerkintä RM (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*), korttelissa 303 kaavamerkintä RM-3 (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa matkailupalvelukeskusta palvelevia kerrosaltaan korkeintaan 100m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennuksia*) sekä kortteleilla 305 ja 306 kaavamerkintä RM-4 (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa*). Näiden lisäksi alueella on puistoalueita (VP), uimaranta-alue

(VV) sekä Susisaarentien katualue. Saaren koillisosassa kortteleiden 305 ja 306 kohdalla Peuranpolun käänköpaikalta lähtien yleinen tie on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Peuranpolun käänköpaikalta lähtevä Peuranpolku on Niittusaareen asti merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ympärivuotisten asuntojen rakentamisen kortteleihin loma-asuntojen lisäksi.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on toimiva kunnallistekniikka. Vesihuollosta vastaa Reisjärven vesiosuuskunta. Sähköverkosta vastaa sähköverkkoyhtiö Elenia. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien toimesta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen kuvaus



Ilmakuva Susisaaresta ja sen lähiympäristöstä.

Susisaari sijaitsee Reisjärven, Kumpuniemen ja Niittusaaren tuntumassa. Se on pitkänomainen saari, joka on kokonaisuudessaan noin kilometrin pituinen ja keskimäärin 100m leveä. Saaren läpi johtaa tie, joka matkailupalvelukeskuksen jälkeen jatkuu sora/hiekkapintaisena ja ulottuu saaren koilliskärkeen asti. Alueelle on rakennettu yksikerroksisia puurakenteisia loma-asuntoja, mutta siellä on runsaasti myös rakentamattomia tontteja. Rakennukset sijoittuvat lähelle Susisaarentien linjaa muodostaen tielle raittimaisen tunnelman. Saaren keskiosa on rakentamaton metsää. Susisaarella on voimassaoleva asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.7.2000 § 55 ja se on laadittu Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy:n toimesta. Kaavatyön 2000 yhteydessä alueesta laadittiin maisemaselvitys. Tämän kaavatyön yhteydessä alueesta laadittiin luontoselvitys (päivätty 17.6.2012). Luontoselvityksen laati Arto Hautala Ympäristö- ja kalatalouspalveluista ja se on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Susisaaren asemakaavoitetulla alueella, josta on linnuntietä pitkin n. 2,5km Reisjärven kuntakeskukseen idän suunnassa. Lounaassa kulkevalle Pihtiputaantielle, joka

on alueen pääväylä, on matkaa noin 850m. Kaavamuutosalueen lähellä sijaitsevat hotelli-ravintola Susisaari ja Niemenkartanon ala-aste.

Asemakaavan muutosalue käsittää osan korttelista 302 (=RM, *matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*) ja kokonaisuudessaan korttelit 303 (=RM-3, *matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa matkailupalvelukeskusta palvelevia kerrosalaltaan korkeintaan 100m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennuksia*), 304 (=RM), 305 (=RM-4, *matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa*) ja 306 (=RM-4) sekä niihin liittyvät katu-, liikenne ja virkistysalueet. Alue rajautuu lounaassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeseen RM-2. Korttelien tonteille ajo tapahtuu Susisaarentien kautta, joka saaren alkupäässä Susisaaren matkailu- ja palvelukeskuksen kohdalla muuttuu sora/hiekkapintaiseksi. Tie on noin neljä metriä leveä. Korttelien 305 ja 306 kohdalla Peuranpolun käänköpaikalta lähtien Susisaarentie muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Kaavamuutosalueen koko on n. 5,3 ha. Kaava-alue tukeutuu lähellä olevan kuntakeskuksen palveluihin sekä saaren lounaisosassa sijaitsevan Susisaaren matkailupalvelukeskuksen palveluihin. Susisaaresta lähtee n. 85km pituinen kunnan ja Metsähallituksen ylläpitämä luontopolku, Peuranpolku, joka kulkee kapean kannaksen kautta Niittusaaren ja jatkuu sieltä edelleen. Peuranpolku on Niittusaaren asti merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.



*Olemassaolevaa loma-asutusta Susisaarella.*



*Saaren läpi kulkeva tie on sora/hiekkapintainen.*



*Olemassaolevaa loma-asutusta Susisaassa.*

### 3.1.1 Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu luontoselvitys (FM, biologi Arto Hautala 17.6.2012, liite 6.) Alueella ei havaittu uhanalaisia, harvinaisia tai arvoikkaita biotooppeja tai kasvilajeja. Liito-oravan reviireiksi sopivia biotooppeja ei ole suunnittelualueella.

Reisjärveläinen maisema muodostuu Kalajoen latvalaakson vesistöistä, metsistä, soista ja pelloista. Merkittävimpiä maisemaelementtejä ovat kuntakeskustaa ympäröivät järvet, Vuohtojärvi, Kiljanjärvi ja Reisjärvi, sekä laajat viljelyalueet. Susisaari on Reisjärven vesialueen merkittävä maisemallinen elementti. Saaren pohjoisrannalta avautuu näkymiä vastarannan kumpuilevaan metsämaisemaan sekä pidemmälle aina keskustaan asti. Etelärannalta avautuu näkymiä veden yli Kumpuniemeen ja Niittusaaren metsäisille rannoille. Koska Susisaari on muodoltaan kapea, näkymiä vesialueille syntyy saaren läpi molemmin puolin.

Susisaari on pääosin metsäinen. Erityisesti saaren keskiosassa on metsäinen maisemallisesti merkittävä alue, jossa on vielä jäljellä luontaista biotooppia. Alue on yli satavuotiasta metsälauha-mustikkatyypin (DeMt) mäntymetsää, jossa sekapuustona on hieman koivua ja pihlajaa.

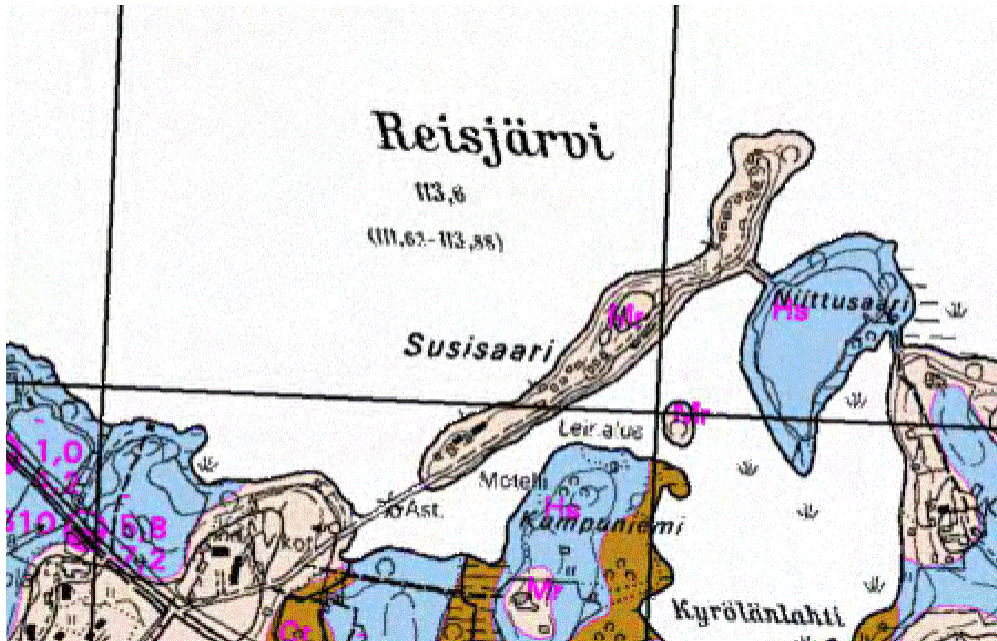
Aluskasvillisuuden päälajeja ovat tyypin nimikkolajien ohella lillukka, aho-orvokki, kultapiisku ja oravanmarja. Alueen rehevimmillä laikuilla kasvavat myös mm. nuokkuhelmikkä, metsäkurjenpolvi, ahomansikka, niittynätkelmä ja metsäruusu. Korkean rannan vesirajassa kasvaa kapealti suopursua. Muu osa saaresta on lehtipuuvaltaista (leppää ja koivua) tai niittyä. Rakentamattomilla niitty- ja ruohokentillä kasvavat mm. niittylauha, ojakellukka, karhunputki, pelto-ohdake, mesiangervo ja nurmipuntarpää. Rannoilla kasvaa yleisesti harmaaleppää ja tuomea, ylemmillä rinteillä laikuittaisesti koivuja ja pihlajaa. Aluskasvillisuus on heinikkoa ja vatukkoa. Pohjoisosassa metsää on harvennettu lomamökkien rakentamisen johdosta, mutta yleisilme on säilynyt metsäisenä ja erityisesti rannat on jätetty puustoisiksi.



*Näkymä Susisaarentieltä Pihtiputaantielle päin. Taustalla saaren keskiosan metsäinen alue.*



Reisjärven Susisaari on mannerjäätikön eteen kasautunut moreenivalli. Maaperän on arvioitu kokonaisuudessaan kuuluvan karkearakenteisten maalajien (sora, hiekka) alueeseen. Saaren kapeimmassa kohdassa on hiekkainen alue. Pohjoisranta on kivikkoinen. Susisaaren maanpinta kohoaa korkeimmillaan n. 7,5m Reisjärven vedenpinnan yläpuolelle, korkein kohta sijaitsee saaren keskiosassa.



Ote maaperäkartasta (lähde:www.geo.fi)

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaava-alue on osittain rakennettu. Alueella on yksikerroksisia puurakenteisia loma-asuntoja pääosin saaren pohjoisosassa ja kaava-alueen lounaisosassa. Rakentamattomia tontteja on runsaasti. Rakennukset sijoittuvat lähelle Susisaarentien linjaa muodostaen tielle raittimaisen tunnelman. Kaavamuutosalueen lähellä saaren lounaisosassa sijaitsevat hotelli-ravintola Susisaari ja Niemenkartanon ala-aste noin 200m:n päässä.

#### Palvelut

Kaava-alue tukeutuu lähellä olevan kuntakeskuksen palveluihin, joka sijaitsee linnuntietä n. 2,5km länteen sekä saaren lounaisosassa sijaitsevan Susisaaren matkailupalvelukeskuksen palveluihin.

### **Virkistys**

Alueella on yleisiä puistoalueita (VP) ja uimaranta-alue (VV). Susisaaresta lähtee n. 85km pituinen kunnan ja Metsähallituksen ylläpitämä luontopolku, Peuranpolku, joka kulkee kapean kannaksen kautta Niittysaareen ja jatkuu sieltä edelleen.

### **Liikenne**

Susisaaren läpi johtaa tie, joka matkailupalvelukeskuksen jälkeen jatkuu sora/hiekkapintaisena ja ulottuu saaren koilliskärkeen asti. Alueella sijaitsevien korttelien tonteille ajo tapahtuu Susisaarentien kautta. Tie on noin neljä metriä leveä. Korttelien 305 ja 306 kohdalla Susisaarentie muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Susisaari on valtakunnallisesti tärkeä kulttuuriympäristö- ja maisema-alue. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ja muinaismuistoja. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Susisaaren ravintolana toimiva, Niemen tilalta siirretty vanha päärakennus. Samalta tilalta on paikalle siirretty myös kolme aittaa ja luhtirakennus.

### **Yhdyskuntatekniset verkostot**

Vesijohtoverkosta vastaa Reisjärven Vesiosuuskunta ja viemäriverkosta Reisjärven kunta. Sähköverkosta vastaa sähköverkkoyhtiö Elenia.

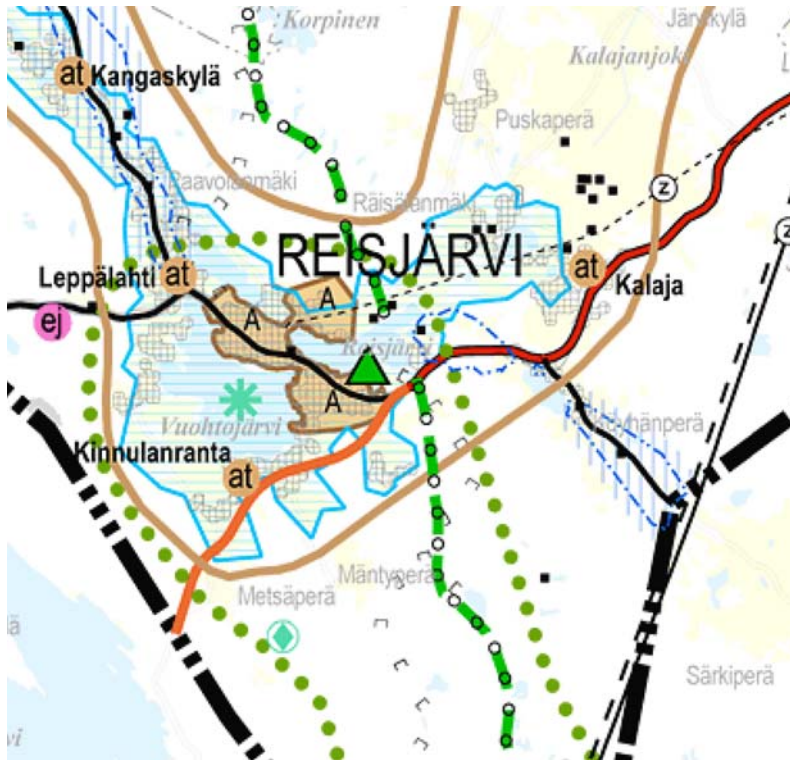
## **3.1.3 Maanomistus**

Kaavamuutosalueen tontit omistavat osittain Reisjärven kunta ja osittain yksityiset tahot.

## **3.1.4 Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

Reisjärvi kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan liiton laatiman maakuntakaavan 17.2.2005. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeällä alueella (sininen rasteri). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueen maisema- kulttuuri ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Alue on osoitettu vähintään seudulliseksi virkistys- ja matkailukohteeksi (vihreä kolmio).



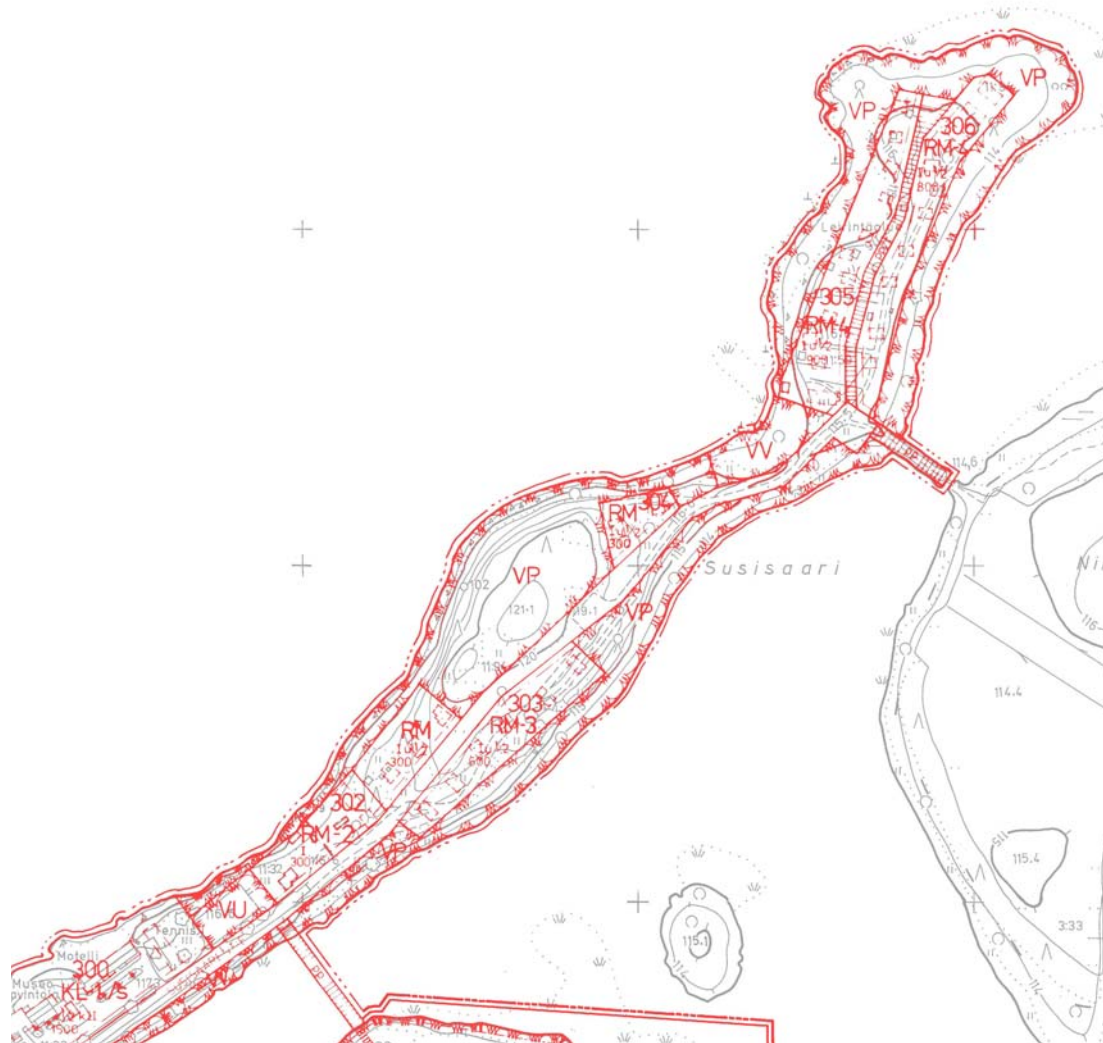
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu Reisjärven keskustan yleiskaava.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 4.7.2000 § 55 kunnanvaltuustossa hyväksytty asemakaava, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 302 kaavamuutosalueeseen kuuluva osalla ja korttelilla 304 on kaavamerkintä RM (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*), korttelissa 303 kaavamerkintä RM-3 (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa matkailupalvelukeskusta palvelevia kerrosalaltaan korkeintaan 100m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennuksia*) sekä kortteilla 305 ja 306 kaavamerkintä RM-4 (*matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakentamisessa on noudatettava yhteistä rakennustapaa*). Näiden lisäksi alueella on puistoalueita (VP) ja uimaranta-alue (VV) sekä Susisaarentien katualue, joka on sora/hiekkapintainen.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta. Ei mittakaavassa.

### Rakennusjärjestys

Reisjärven kunnassa noudatetaan 1.6.2005 voimaantullutta rakennusjärjestystä.

### Pohjakartta

Alueen dwg-muotoisen pohjakartan on laatinut Suomen Kartoitus ja Mittaus SKM Oy. Pohjakartta on hyväksytty Dnro: MML/63/621/2008

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuuotosalueella sijaitsee tällä hetkellä sekä loma-asuntoja että ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Alueen nykyinen kaava ei mahdollista pysyvään asumiseen tarkoitettua rakentamista, mutta alueeseen kohdistuu lisääntyvää painetta käyttää sitä ympärivuotisen asumisen tarpeisiin. Kaavoitushankkeella pyritään muuttamaan alueen asemakaavaa siten, että se vastaa paremmin nykyistä tilannetta ja sitä, kuinka alue tulee toteutumaan. Kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa osan korttelista 302 ja kokonaisuudessaan kortteleiden 303, 304, 305 ja 306 asemakaavaa siten, että uusi asemakaavamerkintä mahdollistaa ympärivuotisten asuntojen rakentamisen kortteleihin loma-asuntojen lisäksi. Tonttien ja järven välissä olevat VP-alueet otetaan osaksi tonttia. Tonteille mahdollistetaan rantasaunan rakentaminen. Ranta-alueet pyritään pitämään luonnontilaisen kaltaisena osana, jolla varsinaista asuinrakentamista ei tulla sallimaan. Lisäksi tonttien rakennusoikeutta lisätään vastaamaan paremmin ympärivuotisen asumisen tarpeita. Tonttijako pysyy rantakaistaleen lisäystä lukuun ottamatta samana.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Reisjärven kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavan muutoksesta Susisaaren alueella kortteleissa 302, 303, 304, 305 ja 306 14.12.2011 (§ 138). Kaavasuunnittelijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy. Kaavoitustyötä ohjaa kunnan tekninen lautakunta. Kaavan käsitteilyvaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen voivat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallistua maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavahankkeessa osallisia ovat mm. seuraavat ryhmät:

*Maanomistajat, asukkaat ja käyttäjät:*

- Kunta (=maanomistaja osittain)
- Yksityiset maanomistajat
- Lähialueen (kunnan) asukkaat
- Alueella olevat ja alueelle tulevat yrittäjät

*Kunnan hallintokunnat ja kuntayhtymät:*

- Kunnan hallintokunnat ja lautakunnat
- Selänteen kuntayhtymä (sosiaali- ja terveystoimet sekä ympäristöpalvelut)
- kunnanjohtaja
- tekninen johtaja
- sivistystoimen johtaja

*Yhdyskuntatekniikka:*

- Reisjärven kunnan tekninen toimisto
- Reisjärven Vesiosuuskunta
- Sähköverkkoyhtiö Elenia
- Sonera (televerkko)

*Viranomaiset:*

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille, joille Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Ilmoitus julkaistiin paikallislehti Reisjärvässä, kunnan internet-sivuilla sekä teknisen toimiston ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 30.5. – 14.6.2012. Kaavaluonnoksesta on ollut mahdollisuus esittää mielipiteitä suullisesti tai kirjallisesti ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Ensimmäinen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 13.09.-12.10.2012.

Asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus ja asemakaavaselostus asetetaan julkisesti nähtävillle MRA 27§:n mukaisesti 28.11.-27.12.2012 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdessä (Reisjärvi-lehti), kunnan Internet-sivuilla ja kunnan teknisen toimiston ilmoitustaululla. Kaavamuutosehdotus selostuksineen asetetaan julkisesti nähtävillle 30 päivän ajaksi kunnan teknisen viraston ilmoitustaululle. Ehdotuksesta on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollisuus jättää kirjalliset muistutukset. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun kuluessa on tehty yhteistyötä kunnan, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy:n, eri viranomaisten sekä muiden osallisten kesken. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu kaava-ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

### 4.3.4 Yhteenveto esitetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vaikutuksesta kaavoitukseen.

*Luonnosvaihe*

Susisaaren asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 13.5. – 14.6.2012. Nähtävilläolon aikana ei jätetty mielipiteitä. Viranomaislausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Jokilaaksojen pelastuslaitos.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaluonnosta tarkistettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen sekä viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.

Jokilaaksojen pelastuslaitoksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnot eivät aiheuta muutoksia varsinaiseen kaavasuunnitelmaan. ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaluonnosta ja –selostusta tarkennettiin rakennusoikeusmerkintöjen ja rakennusalueen rajojen osalta.

**Yhteenveto luonnosvaiheessa saaduista viranomaislausunnoista ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen:**

**1. Pohjois-Pohjanmaan museo, lausunto 18.6.2012**

*Lausunnon lyhennelmä:*

*Susisaaren alueen asemakaavamuutoksen alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Asemakaavan muutoksella ei heikennetä Susisaarella sijaitsevien kohteiden kulttuurihistoriallista arvoa. Osallisten listaan tulee lisätä Museovirasto, jolta on pyydetty lausunto asemakaavaluonnoksesta.*

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen. Museovirasto lisätään osallisten listaan ja siltä pyydetään lausunto.

**2. Jokilaaksojen pelastuslaitos, lausunto 14.6.2012**

*Lausunnon lyhennelmä:*

*Susisaaren tiestön osalta tulee huomioida, että ajotiet ja muut kulkuyhteydet tulee pitää hälytysajoneuvoille ajokelpoisina ja esteettöminä. Tiestön tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien esteetön hoitaminen ja sen tulee kantaa raskaita pelastusajoneuvoja. Kaavamuutosehdotuksessa on syytä huomioida myös raskaiden pelastusajoneuvojen vaatima kääntymistila. Susisaarella on tällä hetkellä olemassa yksi paloposti. Alueelle suositellaan järjestettävän myös toinen sammuusvesipiste.*

**Vastine:**

Lausunnossa mainitut asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Paloposteihin liittyvät asiat eivät ole kaavoituksellisia asioita, joten siihen ei oteta kantaa tässä yhteydessä. Selostukseen lisätään huomautus palopostista. Jokilaaksojen pelastuslaitoksen laatima kartta, josta näkyy uudelle palopostille ehdotettu paikka, laitetaan kaava-aineiston liitteeksi.

**3. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 19.6.2012**

*Lausunnon lyhennelmä:*

*Kaavan muutoksen yhteydessä tulee laatia luontoselvitys ja päivittää maisemaselvitys. Kaavamuutoksen vaikutuksen luontoon ja maisemaan sekä yleiseen virkistyskäyttöön tu-*

lee arvioida. Kaavan vaikutuksia Peuranpolun lähtöalueeseen ja polun käyttöön tulee myös tutkia ja arvioida. Kaavalla ei tule aiheuttaa haittaa polun käytölle.

Tonttien rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa määritelty tehokkuusluvun avulla. Tämä saattaa vaikuttaa alueen rakennuskannan yhtenäisyyteen, koska tonttien koot poikkeavat melko paljon toisistaan. Jatkotarkastelussa tulee vielä tutkia, tulisiko rakennusoikeus antaa lukuna, joka ilmoittaa tontin kerrosalan ja/tai tulisiko rakennusten lukumäärää ja kokoa ohjata tarkemmin kaavassa.

Saunan etäisyys rantaviivasta tulee määritellä rakennusalan merkinnällä ja ottamalla huomioon alin sallittu rakentamiskorkeus. Saunaa ei tule sallia sijoitettavaksi siten, että sen rakentaminen vaatisi maaston korottamista.

Kaavasta tulee järjestää neuvottelu tai elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen tulee olla muulla tavoin yhteydessä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

#### **Vastine:**

Kaavamuutosalueelta laaditaan luontoselvitys, joka lisätään tämän selostuksen liitteeksi. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä yleiseen virkistyskäyttöön arvioidaan kaavaselostuksessa mm. luontoselvityksen perusteella. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa Peuranpolun käytölle. Peuranpolun lähtöalue ja yhteys polulle säilyy nykyisenkaltaisena.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan, olisiko syytä antaa rakennusoikeus lukuna tehokkuusluvun sijaan ja tulisiko rakennusten lukumäärää ja kokoa ohjata tarkemmin kaavassa.

Suunnitelmaa muutetaan siten että luonnotilaisen kaltaisena säilytettävälle ranta-alueelle ei sallita pysyviä kiinteillä perustuksilla varustettuja rakennuksia. saunarakennukset sijoittuvat varsinaiselle rakennusalalle.

#### **Ensimmäinen kaavaehdotus**

Susisaaren asemakaavan muutoksen ensimmäinen kaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 13.09.-12.10.2012. Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana muistutuksia. Viranomaislausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta.

Annetut lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotusta on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen kunnan ja maanomistajien tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta.



**Yhteenveto luonnosvaiheessa saaduista viranomaislausunnoista ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen:**

**1. Pohjois-Pohjanmaan museo, lausunto 01.11.2012**

*Lausunnon lyhennelmä:*

*Susisaaren asemakaavamuutoksen alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Niemen tilalta siirretty vanha päärakennus sekä samalta tilalta siirretyt kolme aittaa ja luhtirakennus. Susisaari kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Susisaaren asemakaavan muutoksella ei Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä heikennetä Susisaaren sijaitsevien kohteiden kulttuurihistoriallista arvoa.*

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

**2. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 29.10.2012**

*Lausunnon lyhennelmä:*

*Kaavaehdotusta on täydennetty luontoselvitysraportilla ja tonttien rakennusoikeuden määrää ja jakautumista sekä rakennusoikeutta koskevaa kaavamerkintää on tarkistettu Ely-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa ehdotetulla tavalla. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa Susisaaren asemakaavan muutosehdotukseen.*

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

#### **4.3.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

*Täydentyä kaavatyön edetessä.*

14.12.2011	Kunnanhallituksen kaavoituspäätös § 138
30.05. – 14.06.2012	Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtävillä
13.09.12.10.2012	1. Kaavaehdotus nähtävillä
28.11.-27.12.2012	2. kaavaehdotus nähtävillä
<u>_/201_</u>	Kunnanhallituksen päätös asemakaavan hyväksymisestä (arvio)
<u>_/201_</u>	Kunnanvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä (arvio)

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavan muutosalueen koko on n. 5,3 ha. Nykyisen lomarakentamisalueen käyttötarkoitus on muutettu asuinrakentamisen mahdollistavaksi, koska alue on Reisjärven keskustaajaman välittömässä läheisyydessä. Rakennusoikeutta on samalla lisätty, kokonaisrakennusoikeus on suunnitelmassa 4 170 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella osa korttelista 302 muutetaan AO-2-kortteliksi (aikaisemmin RM), tonttien lukumäärä pysyy samana. Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan I u ½ (aikaisemmin I u ½) ja tehokkuusluvuksi e=0,18 (aikaisemmin rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>). Tonteille osoitetaan erillinen rantasaunan rakennusala (sa), jolle saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunan. Korttelin ranta-alueet osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisen kaltaisena, eikä niillä sallita varsinaista asuinrakentamista.

Asemakaavan muutoksella kortteli 303 muutetaan AO-2-kortteliksi (aikaisemmin RM-3), tonttien lukumäärä pysyy samana. Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan I u ½ (aikaisemmin I u ½) ja tehokkuusluvuksi e=0,18 (aikaisemmin rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>). Tonteille osoitetaan erillinen rantasaunan rakennusala (sa), jolle saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunan. Korttelin ranta-alueet osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisen kaltaisena, eikä sillä sallita varsinaista rakentamista.

Asemakaavan muutoksella kortteli 304 muutetaan AO-2-kortteliksi (aikaisemmin RM), tonttien lukumäärä pysyy samana. Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan I u ½ (aikaisemmin I u ½) ja tehokkuusluvuksi e=0,18 (aikaisemmin rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>). Tonteille osoitetaan erillinen rantasaunan rakennusala (sa), jolle saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunan. Korttelin ranta-alueet osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisen kaltaisena, eikä sillä sallita varsinaista rakentamista.

Asemakaavan muutoksella kortteli 305 muutetaan AO-2-kortteliksi (aikaisemmin RM), tonttien lukumäärä pysyy samana. Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan I u ½ (aikaisemmin I u ½) ja tehokkuusluvuksi e=0,18 (aikaisemmin rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>). Tonteille osoitetaan erillinen rantasaunan rakennusala (sa), jolle saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunan. Korttelin ranta-alueet osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisen kaltaisena, eikä sillä sallita varsinaista rakentamista.

**Korttelialat (nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen):**

Korttelin nro:	kaavamerk.:	korttelin ala:	rak.oikeus:
K302:	RM	2899 m <sup>2</sup>	300 k-m <sup>2</sup>
K303:	RM-3	6 202 m <sup>2</sup>	600 k- m <sup>2</sup>
K304:	RM	1 559 m <sup>2</sup>	300 k- m <sup>2</sup>
K305:	RM-4	8 685m <sup>2</sup>	900 k- m <sup>2</sup>
K306:	RM-4	8 170 m <sup>2</sup>	800 k- m <sup>2</sup>
-----			
YHT:		27 515 m <sup>2</sup>	2 900 k- m <sup>2</sup>

**Korttelialat (suunnitelman mukainen):**

Korttelin nro:	kaavamerk.:	korttelin ala:	rak.oikeus:
K302:	AO-2	2899 m <sup>2</sup>	450 k-m <sup>2</sup>
K303:	AO-2	6 202 m <sup>2</sup>	850 k- m <sup>2</sup>
K304:	AO-2	1 559 m <sup>2</sup>	300 k- m <sup>2</sup>
K305:	AO-2	8 685m <sup>2</sup>	1280 k- m <sup>2</sup>
K306:	AO-2	8 170 m <sup>2</sup>	1290 k- m <sup>2</sup>
-----			
YHT:		27 515 m <sup>2</sup>	4 170 k- m <sup>2</sup>

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (täydentyy myöhemmin).

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Ympäristövaikutukset

Varsinaista alkuperäistä luonnonympäristöä suunnittelualueella ei ole. Rakennettaessa olevaa puustoa joudutaan harventamaan. Tonttien kohdalla olevat VP-alueet otetaan osaksi tonttia. Ranta-alueet pyritään pitämään luonnontilaisen kaltaisena osana, jolla varsinaista asuinrakentamista ei tulla sallimaan. Rantasaunojen nostamista alimman rakentamiskorkeuden tasolle on ohjattu kaavamerkinnässä ympäristöön sopivaksi. Merkittäviä ympäristövaikutuksia ei ole sillä

alueen rakentaminen on jo pääosin toteutunut ja rakennuspaikkojen ja rannan väliin merkityt puistokaistat ovat jo käytännössä muuttuneet osaksi tontteja.

### **5.2.2 Taloudelliset vaikutukset**

Uusia kaavateitä ei tule, joten alueen kunnallistekniset työt eivät juuri aiheuta kustannuksia. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien toimesta.

### **5.2.3 Sosiaaliset vaikutukset**

Loma-asumisen muuttuessa pysyväksi asumiseksi alueella ympäri vuoden oleskelevien ihmisten määrä lisääntyy ja liikenne vilkastuu jonkin verran. Liikenne läheiselle ala-asteelle kaava-alueelta mahdollisesti lisääntyy.

### **5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset**

Kaavamuutosalue tukeutuu nykyiseen tieverkostoon, joka ei muutu, joten liikenteellisiä vaikutuksia ei ole. Liikenne tulee lisääntymään alueella jonkin verran loma-asumisen muuttuessa pysyväksi asumiseksi.

## **5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset**

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartalla.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Reisjärven kunta toteuttaa alueen kunnallistekniset työt. Viemäri- ja vesijohto on jo rakennettu. Vesijohtoverkosta vastaa Reisjärven Vesiosuuskunta ja viemäriverkosta Reisjärven kunta. Sähköverkosta vastaa sähköverkkoyhtiö Elenia. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien toimesta.

**Liitteet:**

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3: Ajantasakaava

Liite 4: Asemakaavaluonnos, nähtävilläolovaihe 1:2000

Liite 5: Asemakaavamerkinnot

Liite 6: Luontoselvitysraportti, 17.6.2012/Arto Hautala, Ympäristö- ja kalatalouspalvelut

Liite 7: 1. Asemakaavaehdotus, nähtävilläolovaihe 1:2000

**Kaava-asiakirjat:**

Asemakaavaselostus

Asemakaavan muutosehdotus 1:2000

Oulussa 22.11.2012

Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy

Joona Koskelo, arkkitehti SAFA

Mirja Merikari, arkkitehti SAFA

Satu Fors, arkkitehti yo