

## TARJOUS

Leena Pehkonen, Tapio Tuuttila

11.4.2023

Reisjärven kunta  
Jari Vuori, jari.vuori@reisjarvi.fi

*Viite: Tarjouspyyntö puhelinkeskustelussa 23.3.2023, tarjouspalaveri etäyhteydellä 30.3.2023 Jari Vuori / Leena Pehkonen, Tapio Tuuttila*

### **KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOSTEN JA LAAJENNUSTEN LAATIMINEN REISJÄRVELLE**

Olemme kiinnostuneita laatimaan asemakaavan muutoksia ja laajennuksia Kirkonseudun alueelle ja tarjoamaan asiantuntijapalveluita maankäyttöön ja ympäristöselvityksiin liittyvissä asioissa Reisjärven kunnalle. Olemme ylläpitäneet Reisjärven kaavayhdistelmiä YTCAD-muodossa, mikä helpottaa ja nopeuttaa kaavamuutostyötä.

Tähän tarjoukseen nimetyllä työryhmällä on runsaasti kokemusta Pohjois-Pohjanmaan kuntien ja kaupunkien kaavoituksesta. Erityisen monipuolista osaamisemme on maaseutualueiden kaavoituksessa. Työryhmä on esitetty jäljempänä kohdassa ”työryhmä”.



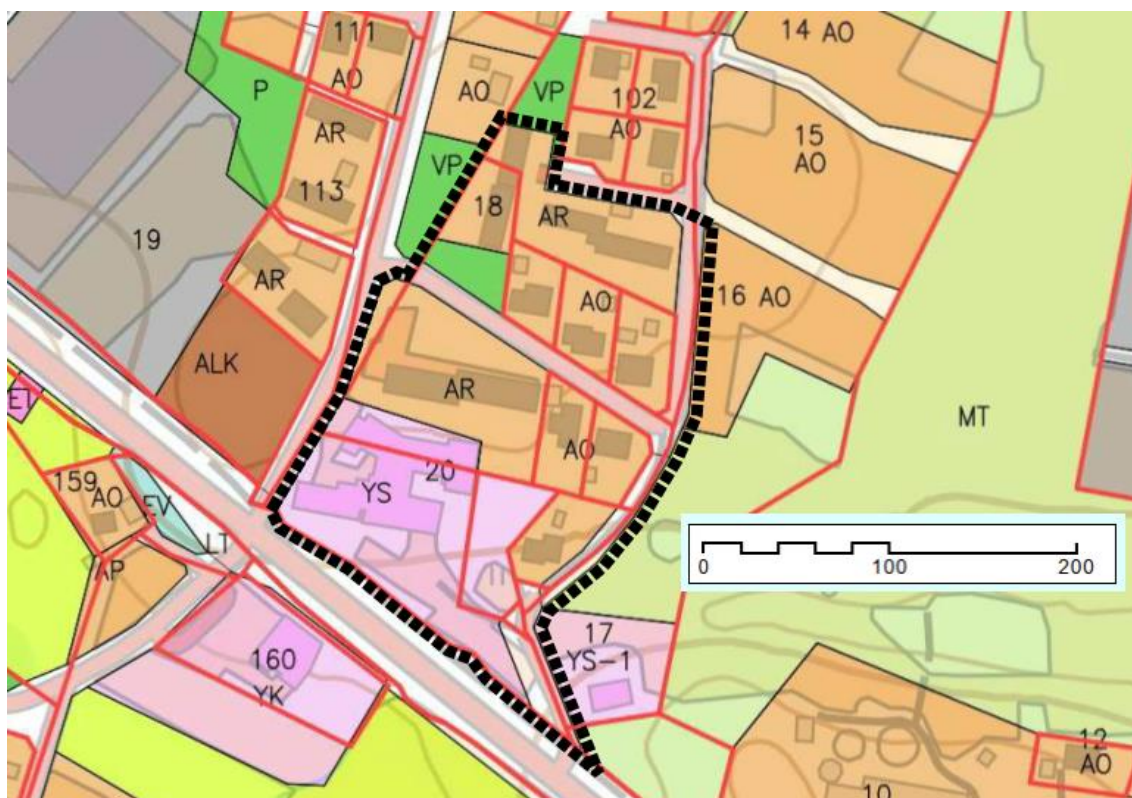
*Reisjärven keskustaa ortokuvassa. Lähde: Paikkatietoikkuna*

## Tehtävät

Reisjärvellä on tarkoitus käynnistää tänä vuonna seuraavien neljän kaava-alueen suunnittelutyöt. Alla olevaan on kirjattu tarjouspalaverissa esille nousseita tavoitteita.

### Alue 1) Terveyskeskuksen alue

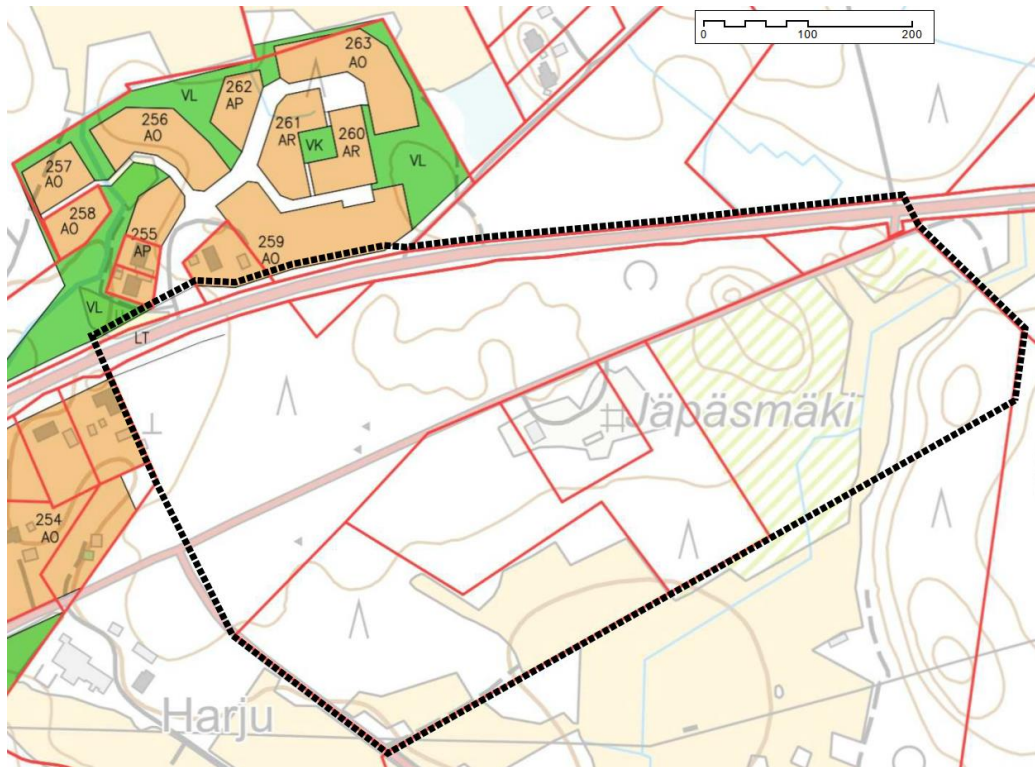
- AR-merkinnällä oleva alue, alueelle myönnetty poikkeuslupia ja rivitalo purettu. Alueella terveystalouksia tukevaa toimintaa (toiminnan mukaan sopivampi kaavamerkintä olisi nykyään YS).
- Kaavamuutosalue osoitetaan Saksanvainiontiehen asti
- Alueelle on tarvetta sijoittaa kerrosluvultaan II-III rakennus, jossa alakerrassa on terveystalouksia ja ylimmät kerrokset on varattu tuettuun asumiseen
- Löytyykö palolaitoksella sijainti jostain läheltä terveystalouksista?
- Muutosalueen pinta-ala on 4,3 ha



Muutosalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta

Alue 2) Jäpäsmaen teollisuusalue

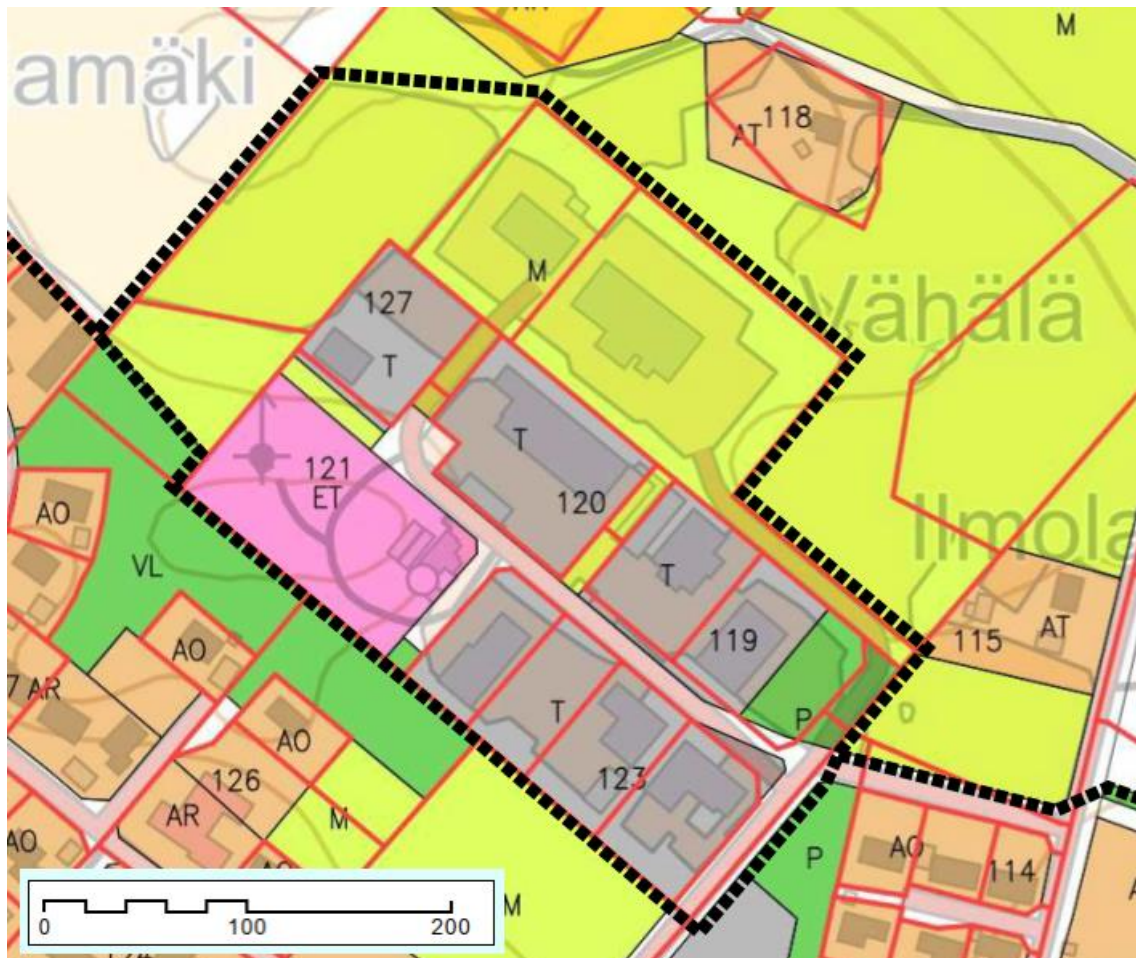
- Tavoitteena kehittää alueella teollisuustoimintaa. Ensisijaisesti teollisuustoimintaa osoitetaan alueen keskellä olevan Helmsistentien eteläpuolelle.
- Koko Jäpäsmaen mahdolliselle teollisuusalueelle laaditaan kaavarunko. Varsinainen asemakaava-alue voidaan rajata käsittäväksi Helmsistentien eteläpuolen.
- Alueelle ollaan sijoittamassa mahdollisesti biokaasulaitosta. Jotta saadaan riittävästi etäisyyttä asutukseen (400 m lähimpään asutukseen), Jäpäsmaen itäosa on potentiaali sijainti tälle toiminnalle
- Alueen lähellä kulkee Elenian 110 kV voimajohto
- Jäpäsmaellä ei ole pohjakarttaa
- Kaavan laajennusalueen pinta-ala on noin 39 ha
- Kunta omistaa maata noin 10 ha



Laajennusalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta

Alue 3) Toivontien teollisuusalue

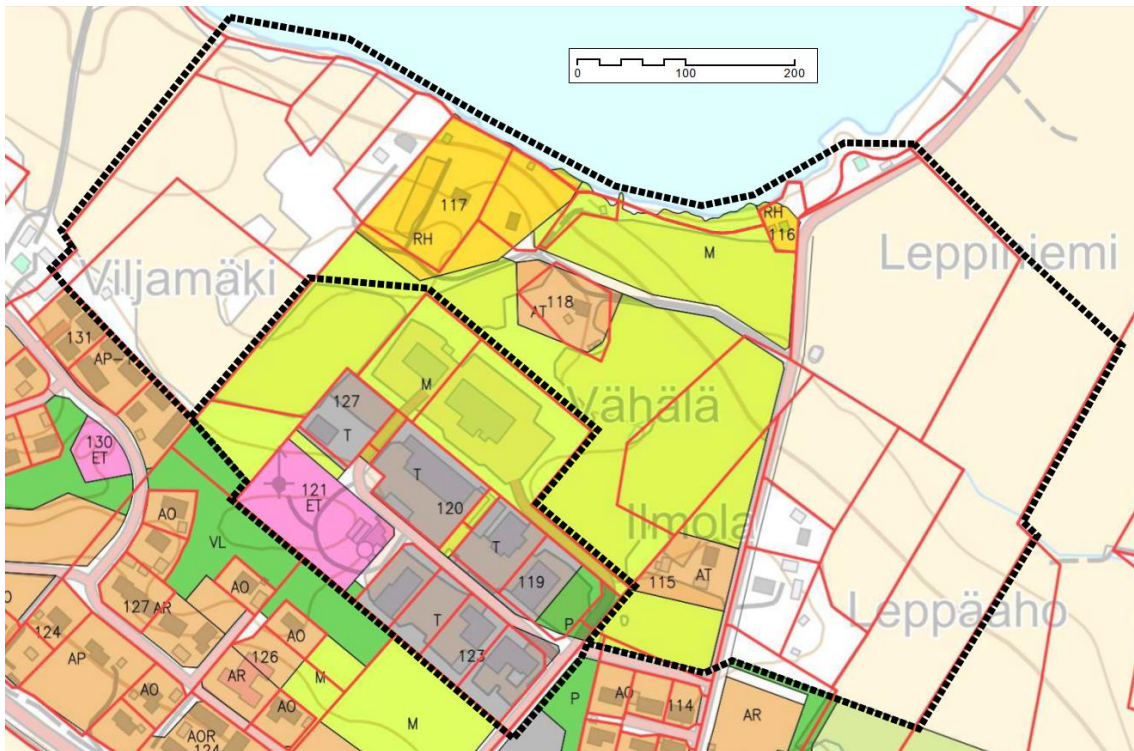
- Kaksi maatalousalueelle poikkeusluvilla rakennettua teollisuustonttia muutetaan T - alueeksi
- Yksi teollisuustontti laajennetaan käsittämään nykyisen viereisen peltoalueen
- Tehdään tarvittaessa kaavapäivitykset myös Toivontien eteläpuolen tonteille
- Muutosalueen pinta-ala on 9,5 ha



Muutosalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta

#### Alue 4) Leppäahon asuinalue

- Alueelle on myönnetty useita poikkeuslupia
- Alueelle suunnitellaan vetovoimaista pien- ja rivitaloasutusta
- Sijoittuu lähelle Toivontien teollisuusaluetta. Teollisuusalueen ja asuntoalueen kaavat kannattaa laatia omina kaavahankkeina
- Suunnittelualueen rajaus vai tarkentua kaavarunko-/kaavaluonnosvaiheen jälkeen
- Alueen asukkaat tulisi velvoittaa liittymään läheiseen kunnan kaukolämpöverkkoon. Keskusteltiin, että ei voida kaavassa velvoittaa, rakennustapaohjeissa voidaan ohjata
- Pohjakarttaa ei ole koko alueelta
- Osa raakamaasta on kunnan omistuksessa
- Kunta ei ole tehnyt kaavoitussopimuksia yksityisten kanssa
- Kaavan laajennusalueen pinta-ala on noin 30 ha



*Muutos- ja laajennusalueen alustava rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä, lähde: Reisjärven kunta*

Lisäksi keskusteltiin:

- 5) Palolaitoksen sijaintiselvityksestä
- 6) Esperin palvelutalolle (vammaistoimintaa) sopivasta tontista à noin 850 kem2 yhteen kerrokseen. Kunnalla on Y-tontti kirkon vieressä, mutta sijainniltaan on kaukana terveyspalveluista ja keskustasta.

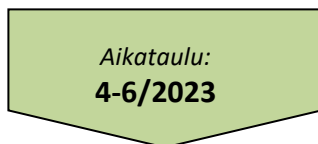
Keskustan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Todettiin, että laajempien asemakaavamuutosten yhteydessä tulee tehdä yleiskaavallista tarkastelua.

Kunnalla voi olla edellisten lisäksi **tarve teettää pieniä poikkeusluvilla rakennettujen kohteiden kaavamuutoksia.**

## Työvaiheet

Kaavatöiden työvaiheet ovat likimäärin seuraavan prosessin mukaiset. Vaiheet voivat vaihdella kaavan merkityksen mukaan. Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kunkin kaavahankkeen työvaiheet tarkennetaan.

### Aloitusvaihe



Järjestetään tilaajan ja konsultin kesken **aloituskokous**, jossa sovitaan tarkemmin työn sisällöstä ja tavoitteista. Kokous järjestetään Teams-yhteyden avulla tai Reisjärvellä. Aloituskokoukseen voidaan kutsua myös alueen toimijat keskustelemaan työn tavoitteista.

Kunta kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireille.

Konsultti laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)**, jonka kunta asettaa nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi. Kunnanhallitus käsittelee OAS:in kokouksessaan ja päättää kaavatyon tavoitteista.

Tarvittaessa järjestetään **viranomaisneuvottelu** työn alkuvaiheessa. Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty yli 10 vuotta sitten. Oletuksena on, että edellisen asemakaavan perusselvitysten ajantasaisuudesta on tarpeen keskustella ELY:n kanssa työn alkuvaiheessa. Swecolla on laaja asiantuntijajoukko eri perusselvitysten laatimisen avuksi.

## Asemakaavan luonnosvaihe

Aikataulu:  
8-12/2023

Pidetään työpalaveri tilaajan kanssa, jossa keskustellaan mm. kaavaluonnoksen periaatteista sekä sovitaan tarvittavista selvitystöistä.

*Kaavaluonnos laaditaan tiiviissä yhteistyössä konsultin erillissuunnittelijoiden kanssa. Kaavaluonnosvaiheessa **liikennesuunnittelija** suunnittelee alustavan kaavaluonnoksen liikenteelliset ratkaisut (mm. liittymien toimivuus, arvioi kaavan vaikutusta liikennemääriin sekä huolto-, saatto- sekä pelastusliikenteen toimintaedellytykset kaava-alueella). Liittymien sijaintia tarkastellaan tarpeen vaatiessa ajourasimuloinnin.*

**Hulevesisuunnittelija** tarkastaa kaavamutosalueen sekä sen lähialueen hulevesiverkon laajuuden sekä määrittelee kaava-alueen hulevesien käsittelyn laadulliset ja määrälliset periaatteet.

**Luontoselvittäjä** tarkistaa yleisistä rekistereistä alueella olevat kasvillisuus- ja eläimistö tiedot sekä rekistereihin kirjatut havainnot.

**Kulttuuriympäristöasiantuntija** arvioi kaava-alueella olevien kulttuuriympäristökohteiden **säilyneisyyttä ja kommentoi kaavaluonnoksen ratkaisua kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen näkökulmasta.**

Kaavoittaja laatii yhteistyössä tilaajan ja asiantuntijoiden kanssa asemakaavaluonnoksen 1:2000 merkintöineen sekä asemakaavan selostusluonnoksen tarvittavine MRL:n mukaisine selvityksineen ja vaikutusten arviointineen.

Luonnosvaiheessa pidetään **yleisötilaisuus** Reisjärvellä. Konsultti valmistelee esitysaineiston ja esittelee työn. Kunta järjestää tiedotuksen ja tilan yleisötilaisuudelle.

Kunta **asettaa kaavaluonnoksen nähtäville** valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaupunki huolehtii kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikaisen tiedottamisen osallisille. Kunta pyytää tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta viranomaisilta. Tarvittaessa pidetään 2. **viranomaisneuvottelu** ELY-keskuksen kanssa.

**Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana järjestetään osallisille esittely- ja keskustelutilaisuus** lähtökohtaisesti etäyhteyden avulla. Tilaisuudessa osalliset voivat esittää mielipiteensä suunnitelmista.

Liikenne-, hulevesi-, luonto- ja kulttuuriympäristöselvityksistä ja niiden aikatauluista sovitaan erikseen.

#### Asemakaavan ehdotusvaihe

Aikataulu:  
**01-03/2024**

Konsultti laatii **vastineet** valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen.

Konsultti täydentää kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi, jossa otetaan huomioon valmisteluvaiheen kuulemisessa saatu palaute.

Kunta asettaa **asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville** (MRA 27 §). Kunta pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kunta huolehtii kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikaisen tiedottamisen osallisille.

Konsultti laatii yhdessä kunnan kanssa **vastineet** saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

#### Asemakaavan hyväksyminen

Aikataulu:  
**04/2024**

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään ja kunta vie kaavaehdotuksen **hyväksymiskäsittelyyn**. Kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen. Päätöksestä on kuukauden valitusaika. Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kunnanhallitus kuuluttaa asemakaavan lainvoimaiseksi.

Konsultti lisää asiakirjoihin hyväksymismerkinnot ja toimittaa valmiin hyväksytyn asemakaavan tilaajalle.

Tiivis vuorovaikutus tilaajan, kaavaa laativan konsultin ja viranomaisten kesken on perusta työn onnistumiselle.



## Työryhmä

Kaavatöiden toteuttamiseksi osoitamme työryhmän, jossa on monialaista osaamista ja kokemusta maankäytön suunnittelusta. Tarvittaessa voimme toimittaa teille henkilöiden referenssit.

### Suunnittelutyöhön osallistuvat henkilöt ja heidän keskeiset tehtävänsä (suluissa SKOL-luokittelu):

- **Luonnonvara YAMK, Amo Leena Pehkonen** (SKOL 02/ laadunvarmistus)
- **Arkkitehti Juho Peltoniemi** (SKOL 03, YKS-676) / kaavan laatija
- **FM Jaakko Raunio** (SKOL 03, YKS-666) / yleiskaavatarkastelut, strategiat, asukaskyselyt
- **Arkkitehti Noora Kela** (SKOL 04) / kaavas suunnittelun avustavat tehtävät
- **Kartoittaja Markku Nikula** (SKOL 03) / kartta-aineistot, ATK
- **Piirtäjä Tuija Junttila** (SKOL 05) / suunnitteluavustaja

### Muut asiantuntijat:

- **Arkkitehti, TKT Kaisa Mäkinen** (SKOL 02, YKS-664) / kaavatyön kulttuuriympäristöasiantuntija
- **DI Sanna Lamberg** (SKOL 02) / liikennesuunnittelu, vastuuhenkilö
- **DI Salla Hostikka** (SKOL 02) / hulevesisuunnittelu, vastuuhenkilö
- **FM, Biologi, hortonomi amk Aija Degerman** (SKOL 02) / kasvillisuus- ja luontoselvitykset, maisema
- **FM, Biologi (eläinbiologia) Taru Suninen** (SKOL 03) / linnusto- ja lepakkoasiantuntija

Tarvittaessa hyödynnämme työssä yhtiömme muun henkilöstön asiantuntemusta esimerkiksi katu- ja maisemasuunnittelun saralta.

## Kustannukset

Suunnittelupalveluissa sovelletaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Veloitusperusteena käytetään aikapalkkiota henkilöryhmittäin.

Reisjärvelle tarjoamme alla esitettyjä alennettuja tuntihintoja henkilöryhmittäin:

	Tuntihinta (veroton)
E Johtavat asiantuntijat / erityisasiantuntijat	115
01 Johtavat konsultit / johtavat erikoissuunnittelijat / johtavat arkkitehdit	100
02 Vanhemmat konsultit / vanhemmat erikoissuunnittelijat / vanhemmat arkkitehdit	90
03 Konsultit / erikoissuunnittelijat / kokeneet toimistoarkkitehdit	80
04 Suunnittelijat / toimistoarkkitehdit	70
05 Nuoremmat suunnittelijat	60
06 Suunnitteluassistentit / tekniset avustajat / avustavat suunnittelijat	55

Edellä kuvattujen kaavatöiden henkilötyön kustannusarviot ovat seuraavassa taulukossa.

<b>Alue 1) Terveyskeskuksen alue</b>	<b>12 000 €</b>
<b>Alue 2) Jäpäsmäen teollisuusalue</b>	<b>18 000 €</b>
<b>Alue 3) Toivontien teollisuusalue</b>	<b>8 000 €</b>
<b>Alue 4) Leppäahon asuinalue</b>	<b>25 000 €</b>
<b>Pieni poikkeamispäätökseen perustuva asemakaavan muutos</b>	<b>4 000 €</b>

Kaavatyöt sisältävät suunnitteluvaiheiden ja vuorovaikutuksen henkilötyön. Kukin kaavatyö sisältää neljä palaveria teamsilla. Lisäksi tehdään yksi neuvottelu/maastokäynti kuntaan, jossa tutustutaan kaikkiin suunnittelualueisiin. Meillä on hyviä kokemuksia kerran kuukaudessa pidettävistä kaavoitustilannepalaverista teamsilla asiakkaan kanssa.

Yllä olevat hinnat eivät sisällä matkakuluja eikä selvitys- ja karttatöiden kustannuksia, joista sovitaan viranomaispalaverin jälkeen erikseen.

Maksuehto on 14 päivää netto, viivästyskorko on korkolain mukainen.

Muut lähtötiedot oletetaan saatavan käyttöömme veloitusetta (esim. raportit, numeeriset kartat ja viranomaistietokantatiedot ja kaapeliselvitykset).

Arvonlisävero lisätään kaikkiin tarjouksessa ilmoitettuihin hintoihin.

### Yhteystiedot

Tarjoustamme koskevia lisätietoja antavat Tapio Tuuttila, puh. 040 700 8274 ja allekirjoittanut, puh. 040 641 2581.

Kohteliaimmin,  
Sweco Finland Oy  
Maankäyttö

*Leena Pehkonen*

Leena Pehkonen  
tiimipäällikkö