



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

PUOLANGAN KUNTA

Kuusamo, 8.12.2023

SUSISAAREN ASEMAKAAVAN kortteleita 300 ja 301, korttelia 302 osittain sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita koskevan asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä. Saadun palautteen johdosta totean seuraavaa:

- Susisaaren Loma Ay sähköpostilla 13.10.2023 esittää korttelin 302 rakennuspaikalle 2 matkailutarkoituksiin lisärakennusoikeutta 50-60 m², joka sijoitettaisiin erillisiin rakennuksiin
 - o rakennusoikeutta voidaan kasvattaa ja merkintää täsmentää
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 18.10.2023 toteaa, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole huomautettavaa. Luonnoksesta annetaan lausunto
- Haapajärven kaupungin Ympäristöpalvelut 25.10.2023 lausunnossaan katsoo rakennusmääräysten olevan varsin sallivat. Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan kaavassa olisi hyvä ottaa kantaa suurimpaan sallittuun kerroskorkeuteen myös RM-3 -alueella. Puun käyttö julkisivumateriaalina voisi olla edellytyksenä.
 - o kaavaluonnoksessa on RM-3 -alueen suurimmaksi kerroskorkeudeksi merkitty kaksi (II), mikä vastaa nykyisen hotellirakennuksen tilannetta. Sama mahdollisuus koko korttelissa on yhtenäisyyden vuoksi syytä säilyttää. Nykyinen rakennuskanta on puupintaista. Kaavamääräysten kohdan 2 vaatimus yhtenäisestä rakennustavasta julkisivu- ja kattomateriaalien, kattokaltevuuksien sekä värityksen suhteen antaa rakennustarkastajalle riittävät mahdollisuudet edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista nykyiseen rakennuskantaan mm. puuverhoilun osalta. Luonnoksessa esitettyä tarkempia määräyksiä ei ole syytä laittaa.
- Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön osalta 6.11.2023 toteaa, että alueella sijaitsee Niemen tilalta siirretty vanha päärakennus (nyt ravintola), kolme aittaa ja luhti. Päärakennusta on muutettu ja laajennettu ja se on menettänyt suurelta osin alkuperäisen ulkomuotonsa. Ulkorakennukset ovat paremmin säilyttäneet alkuperäisen asunsa. Niiden osalta on esitetty kaavamääräystä /s. Museolla ei ole huomautettavaa

- Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologian osalta 10.11.2023 esittää selostuksen kohtaan 3.2. tekstimuutoksia. Nykyisiä selvityksiä pidetään riittävinä
 - o kaavaselistusta tarkennetaan esitetillä tavalla

- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 16.11.2023 toteaa lähtötietojen olevan puutteelliset maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön osalta. Jokilaaksojen pelastuslaitos on vanhaa tietoa. Maakuntakaavoitusta koskevat tiedot tekstissä ja kuvassa ovat väärät. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee selostuksessa avata maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset ja arvioida miten asemakaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä. Kaavaluonnoksessa RM-3 -alue ulottuu rantaan asti eikä rakentamisalueita ole rajattu, mikä saattaa uhata nykyistä rantapuustoa ja aiheuttaa maisemanmuutosta mm. valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-arvoihin. Muutenkin muutoksen maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää esim. kuvasovitteilla Reisjärven ympäristön osuusmeijerin kiinteistön luota. Se on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (MKRY). Nämä ja muinaisjäännöstietojen tarkistuspäivämäärä on lisättävä. Selostuksessa ei ole v. 2012 luontoselvitystä, joten uuden selvityksen tarpeeseen ei voi ottaa kantaa. Kaikille mahdollisesti hankkeen vaikutusalueella eläville luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille tulee tehdä esiintymispotentiaalin selvitys vähintään lajiston levinneisyyteen ja elinympäristövaatimuksiin perustavana asiantuntija-arviona. Jos lajien esiintyminen on mahdollista ja lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin saattaa kohdistua heikentäviä vaikutuksia, on hankittava riittävä taustatieto. Selostukseen tulee lisätä laji- ja uhanalaistietoja esim. laji.fi ja täydentää luonnonympäristön nykytilakuvasta vaikutukset arvioiden. Maaperän laadusta tai rakennettavuudesta ei ole tietoja selostuksessa. Yli 500 m³ ruoppaukset vaativat vesilain mukaisen luvan. Selostukseen on tehtävä korjauksia. Vesi- ja viemärihuollon sekä tietoliikenne- ja sähkökaapeleiden maanalaiset johtoalueet tulisi osoittaa. Selostuksessa tulisi esittää arvio kaavanmuutoksen mukaisen maankäytön liikennetuotoksesta ja sen vaikutuksista kantatielle 58. Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on turvattava. Ennen ehdotuksen nähtävälle menoa tulee järjestää viranomaisneuvottelu.
 - o pelastuslaitos korjataan selostukseen ja oas:iin. Maakuntakaavaa koskevat tiedot ja kartat laitetaan ajan tasalle ja arvioidaan asemakaavaa maakuntakaavaan verrattuna. Maisema-alueen tiedot liitetään selostukseen ja arvioidaan tarve tarkentaa kaavamääräyksiä. Rannan lähelle laitetaan sitovat rakennusalat tai kaavamääräykset puuston säilymisen ja maisemakuvan turvaamiseksi. Vaikutusarviointia maisemaan täydennetään. Luontoselvitys liitetään asiakirjoihin sitä täydentäen. Maanalaiset johdot merkitään kaavaan, mikäli riittävän tarkat tiedot ovat olemassa. Yleensä kuitenkin rakennustöiden ja niiden vaatimien kaivutöiden yhteydessä johtojen paikkoja on helppo muuttaa ja johtoja samalla uusina. Vaikutuksia liikenteeseen ja tiestöön arvioidaan tarkemmin. Viranomaisneuvottelu pidetään

Kimmo Mustonen