



REISJÄRVI

Kumpuniemen alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Korttelit 5-9 ja niihin liittyvät katu-, virkistys- ja vesialueet

1. PERUSTIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

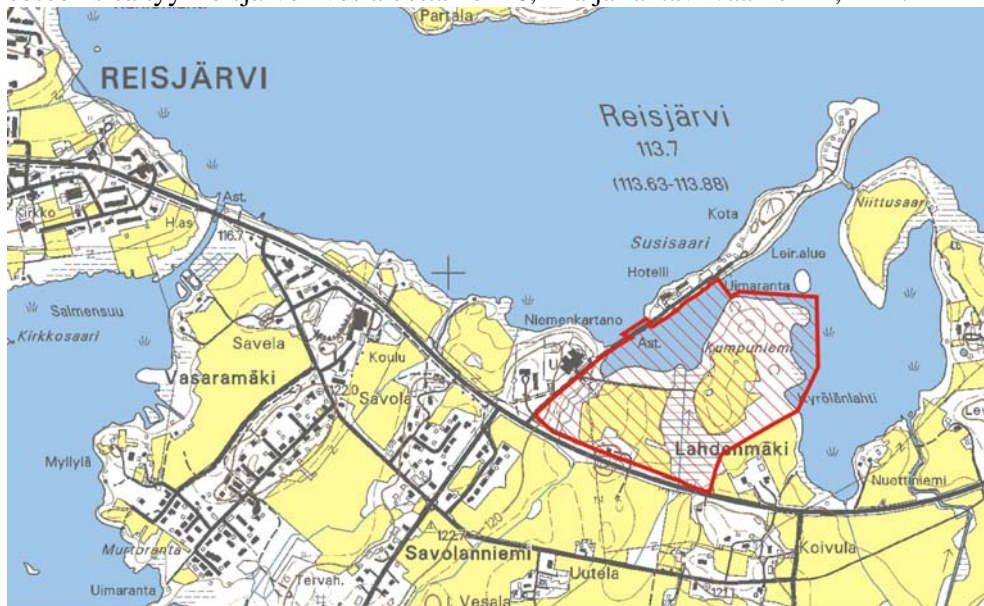
Asemakaavan selostus, joka koskee 24.4.2007 päivättyä asemakaavakarttaa, johon on tehty kunnanhallituksen 11.6.2007 esittämät muutokset.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 3 osaa sekä siihen liittyviä virkistys- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 5-9 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja vesialueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km Reisjärven liikekeskustasta itään Reisjärven, Susisaarentien ja Pihtiputaantien (kantatie 58) rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 29 ha, josta asemakaavan laajennusalueita on noin 18 ha. Suunnittelualueeseen sisältyy Reisjärven vesialuetta noin 6,4 ha ja rantaviivaa noin 1,2 km.



Kuva 1. Alueen sijainti ja rajaus

Kaava-alueen muutos kh 11.6.2007 §62

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen johdosta kunnanhallitus päätti 11.6.2007 esittää kaavaa hyväksyttäväksi vain pohjoisilta osin. Supistetun kaava-alueen laajuus on noin 21,5 ha. Susisaarentien ja kantatien viereisiltä osin kaavan valmistelua jatketaan.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KUMPUNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS.

Tarkoituksena on tutkia asemakaavassa sosiaalitoimintaa ja terveydenhoitoa palvelemaan rakentamiseen varatun alueen käyttöä asumiseen ja laajentaa asemakaava-alueita itään ja koilliseen varsinaisen Kumpuniemen alueelle. Kaavoitettavalle alueelle on tarkoitus osoittaa järvimaisemaan avautuvia suuria pientalotontteja, joista mahdollisimman moni rajoittuu suoraan rantaan.

1.4. Sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti ja laajuus.....	1
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4. Sisällysluettelo	2
1.5. Liiteasiakirjat	3
1.6. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali.....	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2. Suunnittelutilanne	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4. Asemakaavan tavoitteet	15
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1. Kaavan rakenne.....	26
5.2. Aluevaraukset	26
5.3. Kaavan vaikutukset.....	28
5.4. Ympäristön häiriötekijät	30
5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
5.6. Nimistö.....	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

1.5. Liiteasiakirjat

LIITE 1. VALOKUVIA ALUEELTA

LIITE 2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LIITE 3. MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 20.1.2006

LIITE 4. MAAPERÄLAUSUNTO

LIITE 5. MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 21.2.2007

LIITE 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

LIITE 7. HAVAINNEKUVA

1.6. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

2006 Maaperälausunto DI Marko Haatainen, Pöyry Environment Oy.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen ryhdyttiin kunnan aloitteesta rantaan rajoittuvien omakotirakennuspaikkojen lisääntyneen kysynnän johdosta. Kaavoitussuunnitelma on ollut esillä ympäristökeskuksen kanssa pidetyssä kehittämiskeskustelussa keväällä 2005. Asemakaavan laatiminen aloitettiin lokakuussa 2005. Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville 8.12.–22.12.2005. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 20.1.2006. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 9.2.–22.2.2006. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.2.2007. Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.5.–4.6.2007 ja siitä pyydettiin viranomaisten lausunnot. Tekninen lautakunta käsitelisaatuja lausuntoja kokouksessaan 7.6.2007 ja päätti esittää kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksymistä siltä osin, kuin se ei kosketa tiepiirin lausunnossaan vastustamia liikennejärjestelyitä. Kunnanhallitus päätti 11.6.2007 (§ 62) esittää asemakaavan osittaista hyväksymistä teknisen lautakunnan 7.6.2007 esityksen mukaisesti rajattuna. Susisaarentien ja kantatien varren osalta jatketaan kaavaehdotuksen kehittämistä kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kunnanhallituksen esityksen mukaisesti rajattuna 18.6.2007.

2.2. Asemakaava

Alue on osoitettu pääosin erillispientalojen korttelialueiksi (AO), joista osa rajoittuu rantaan. Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistys- (VL), leikkipuisto- (VK) ja vesialuetta (W). Alueelle on osoitettu myös uusia katuja sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja. Aiemmassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) osa on poistettu.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Reisjärven keskustaajaman itäreunalla Pihtiputaantien, Susisaarentien ja Reisjärven välisellä alueella. Alue on lähiympäristöineen maa- ja metsätalousaluetta sekä haja-asutusluonteista pientaloaluetta. Kapea järvenlahti erottaa alueen Susisaaren matkailupalveluiden ja loma-asuntojen alueesta. Susisaaren loma-asutus on lisääntymässä saareen kaavoitettujen tonttien rakentuessa. Niemenkartanon koulu sijaitsee alueen vieressä Susisaarentien länsipuolella. Koulun naapurissa sijaitseviin rakennuksiin ollaan perustamassa kehitysvammaisten hoitokotia.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta

3.1.2. Luonnonympäristö

LIITE 1. VALOKUVIA ALUEELTA

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavoitettava alue sijaitsee Reisjärven rannalla, monipuolisessa ja kauniissa järvi- ja viljelysmaisemassa. Näkymät avautuvat kapean lahden yli Susisaareen ja Kyrölänlahden yli Niittusaareen ja Kyrölään. Susisaarentien kohdalla maaseutumaisema vaihtuu keskustaajaman vaihtelevan tiiviiksi rakennetuksi ympäristöksi, jota järvi- ja peltomaisemaan avautuvat näkymät rikastuttavat.

Suunnitteluala kuuluu valtioneuvoston 1.5.1995 päätöksen mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä

(Hylkiranta-Keskikylä). Laaja maisema-aluearajaus käsittää Reisjärven, Vuohojärven, Kiljanjärven, Norssinjärven ja Kangaspäänjärven ranta-alueineen. Maisema-alue työryhmän mietinnössä aluetta on kuvattu mm. seuraavasti:

”Reisjärven Keskikylä ja Kangaskylä edustavat tasapainoista Suomenselän kulttuurimaisemaa. Asutus on keskittynyt järvien ja viljelysten ympäröimän harjun liepeille.

Maisemakuva

Keskikylällä selvästi ympäristöstään kohoava harjuselänne, vanha asutus, järvet ja jokilaakso sekä ympärillä levittäytyvät pellot muodostavat kauniin ja monipuolisen maisemakokonaisuuden. Alkuperäiset pinnanmuodot ovat säilyneet hyvin myös järvien väliin syntyneessä taajamassa, ja maisema on säästynyt pahoilta vaurioilta.”

Luonnonolot

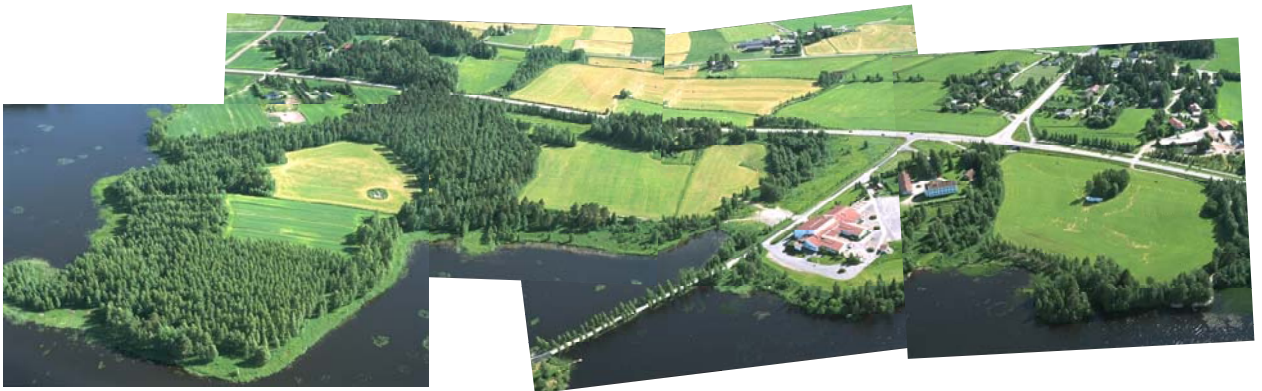
Suurin osa alueesta on viljelyksessä olevaa peltoa. Rannat ja valtaojien viereiset alueet ovat metsittyneitä entisiä niitty- ja peltoalueita ja rantapuuston seassa kasvaa komeita vanhoja mäntyjä. Maasto on loivasti kumpuilevaa ja viettää rantaa ja valtaojia kohden. Rinteiden kaltevuus on yleisimmin n. 1:15-1:30. Maasto kohoaa Kumpuniemessä hieman yli +116 m tasolle, joka on hieman yli kaksi metriä kesävedenpinnan yläpuolella ja reilun metrin suurtulvien aikaisen ylimmän mahdollisen vedenpinnan yläpuolella. Alueen länsiosassa rinteet nousevat pääosin n. +117,00 m tasolle merenpinnasta. Koko alueen korkein kohta on n. +121,00 m tasolla Pihtiputaantien varressa sijaitsevalla kumpareella.

Maaperä

GTK:n vuonna 1984 laatiman 1:20 000 Maaperäkartan mukaan alueen rinteiden yläosissa maaperä on moreenia, muualla peltoalueilla pääosin hiesua ja alueen itärannalla sekä valtaojien varsilla saraturvetta. Pehmeikön ylittävien peltoteiden kohdalla maapohja on paikallistiedon mukaan jonkin verran tiivistynyt. ks. kuva 9.

Luontoselvitys 2001

Alueelta on laadittu luontoselvitys rantayleiskaavoituksen yhteydessä kesällä 2001. Selvitykseen kuului alueen asemakaavoittamaton osa, eli varsinaisen Kumpuniemen alue. Selvityksen mukaan Kyrölänsaari on kauttaaltaan matala ja vesikasvillisuuden, lähinnä ulpukan, uistinvidan, rantapalpakon ja järvikortteen laikuttama. Kilpukka ja haarapalpakko kasvavat suojaissessa lahdessa useilla ranta-alueilla. Kumpuniemi on suurelta osin vanhaa peltoa, jolle nytemmin on kasvanut ruohoinen koivukorpi luhtarantareunuksineen.



Kuva 3. Ilmakuvakooste alueelta

Alueen läntinen, asemakaavoitettu osa on pääosin viljelyksessä olevaa tai entistä peltoaluetta ja kokonaisuudessaan ihmistoiminnan muokkaamaa. Luontoselvityksen laatijan mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joita asemakaavoituksen yhteydessä tulisi tarkemmin tutkia.

Vesistöt

Reisjärvi kuuluu Kalajoen vesistöalueen yläosaan. Järveen laskevat Kiljanjoki ja Salonjoki. Reisjärvi on tyypillinen rehevä järvi, jossa ravinnepitoisuudet ovat melko korkeita. Ajoittaisia ongelmia veden laadulle aiheuttavat sinilevä ja syvänteitä vaivaava happikato. Suunnittelualuetta rajaava moniosainen Kyrölänsaari on padottu erilleen järvestä ja veden vaihtuvuus on vähäistä. Saari on matala ja pehmeöpohjainen. Susisaaren puolella kesävesisyvyys on pääosin alle 1,0 m, Kyrölänsaaren puoleisella lahdella ja Kumpuniemen päässä 1,5-2 m. Alueen vesistölle on tehty ja suunniteltu edelleen tehtäväksi mittavia veden laatua parantavia kunnostustoimia. Suunnittelualan pintavedet valuvat järveen osin suoraan ja osin kahden valtaojan ja lukuisien pienempien ojien kautta.



Kuva 4. Järveen laskeva valtaoja.

Säännöstely

Pohjois-Suomen ympäristölupavirasto on 7.1.2005 tehnyt päätöksen Reisjärven säännöstelyvälin muuttamisesta (ympäristölupapäätös Nro 2/05/1, Dnro 100/02/1). Päätös ei ole toistaiseksi saanut lainvoimaa. Luvan mukaan uusi säännöstelyväli tulee olemaan $N_{60} +112,70-114,10$ m ja vesialueen raja maata vasten korkeuden $N_{60}+13,90$ m mukainen rantaviiva (nykyinen säännöstelyväli on $N_{60}+111,68-113,88$ m ja keskivedenkorkeus $N_{60}+113,77$ m). Pohjakartassa rantaviiva on esitetty vedenkorkeuden $N_{60}+113,60$ m mukaisena. Karttarantaviiva siirtyy siten muutoksen johdosta paikoin useita metrejä pohjakartalla esitetystä. Vesijättömaiden lunnastustoimituksessa tasolle $N_{60}+113,90$ m määritelty vesialueen raja on esitetty kuvassa 9.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti edullinen. Alue sijaitsee kunnan keskustaajaman koillisreunalla, koulujen ja esikoulun läheisyydessä. Alueen pohjoispuolella on Susisaaren matkailupalveluiden ja loma-asuntojen alue ja itä- ja eteläpuolella pääosin maatalousaluetta ja harvaa asutusta.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvun lopulla rakennettu asuintalo piharakennuksineen sekä vanha lato pellonreunassa. Muuta rakennuskantaa alueella ei ole.



Kuva 5. Pihtiputaantien varressa metsäisellä kumpareella sijaitsee 1950-luvun asuinrakennus.

Suunnittelualuetta vastapäätä Susisaassa sijaitseva Susisaaren päärakennus (nykyisin hotelli/ravintola) on arvioitu kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti seudullisesti merkittäväksi rakennukseksi (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993)

Palvelut, virkistys

Niemenkartanon ala-asteen koulu ja esikoulu ovat alueen vieressä ja yläaste ja lukio n. 800 m etäisyydellä. Niemenkartanon koulu liikunta- ja kulttuuritilat ovat iltaisin harrastuskäytössä. Susisaassa sijaitsee majoitus- ja ravintolapalveluita sekä luontoretkeily- ja liikuntapalveluita kuten uimaranta, tenniskenttä. Muut kaupalliset ja julkiset palvelut ovat n. 2 km päässä Reisjärven keskustassa. Suunnittelualue on ollut maa- ja metsätalousalueena ja jokamiehen oikeudella virkistykseen käytettävissä. Susisaarentien länsipuolella välittömästi suunnittelualueen ulkopuolella on rakennettu venevalkama.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole työpaikkatoimintaa. Alueen läheisyydessä harjoitetaan maataloutta ja alueen pellot ovat vuokraviljelyssä. Lähistössä työpaikkoja tarjoavat lisäksi koulu, esikoulu, kehitysvammaisten koti ja Susisaaren hotelli-ravintola.

Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee Pihtiputaantie (kantatie 58 Kangasala-Keuruu-Kärsämäki) ja länsipuolitse Susisaarentie, joka on asemakaavatie. Susisaarentien länsipuolelta alkaa kuntakeskukseen johtava kevyen liikenteen väylä, jolla on alikulkuyhteys kantatien ali. Suunnittelualueella sijaitsevalta nykyiseltä rakennuspaikalta on ajoneuvoliittymä kantatielle.

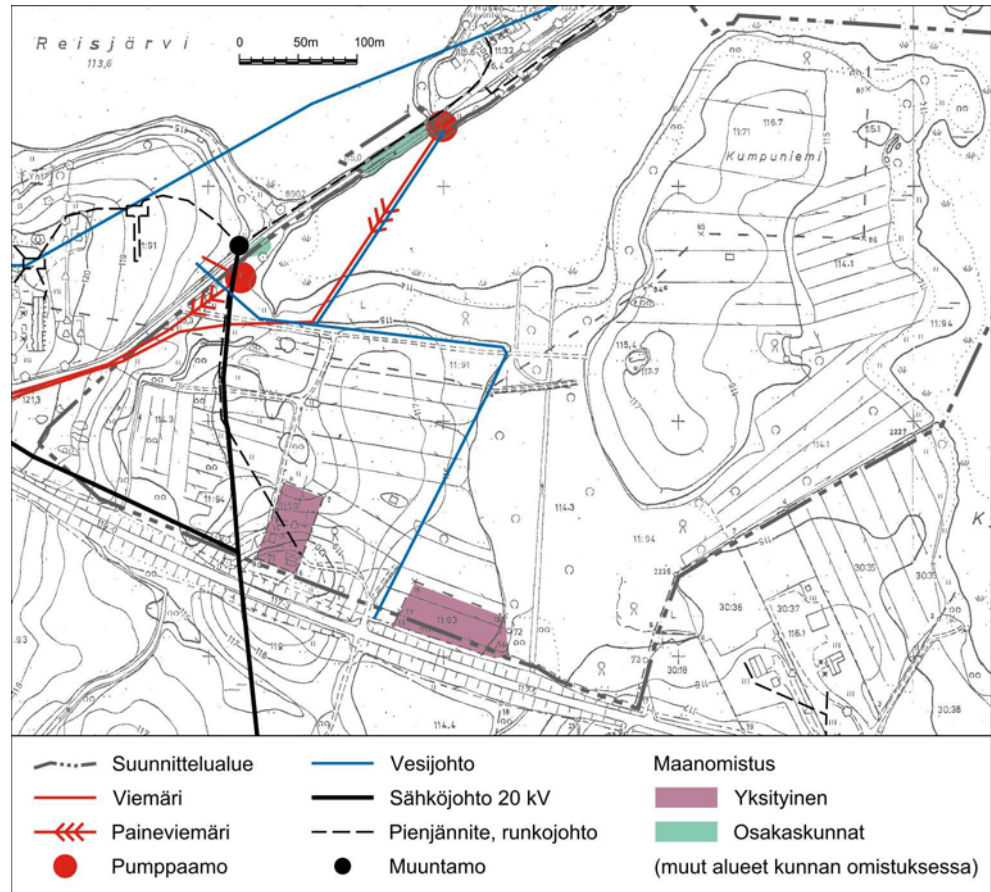
Pihtiputaantien liikennemäärä on 2005 ollut 1660 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä on ollut 140 ajoneuvoa. (Lähde: Tiehallinto, Oulun tiepiiri 2005) Niemenkartanon koulun ja kentän iltakäyttö aiheuttaa Susisaarentien risteuksen ja koulun ympäristössä ajoittaista ruuhkautumista ja vaaratilanteita.



Kuvat 6 ja 7. Näkymät nykyisestä tonttiliittymästä itään ja länteen.

Tekninen huolto

Kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto ulottuvat alueelle. Rannassa Susisaarentien vieressä on jätevedenpumppaamo. Alueen länsiosan poikki kulkee 20 kV:n sähkölinja ja runkovesijohto. Sähkön muuntoasema on Susisaarentien länsipuolella. Kaukolämpöverkosto ei ulotu lähialueille.



Kuva 8. Tekniset verkostot ja maanomistus.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

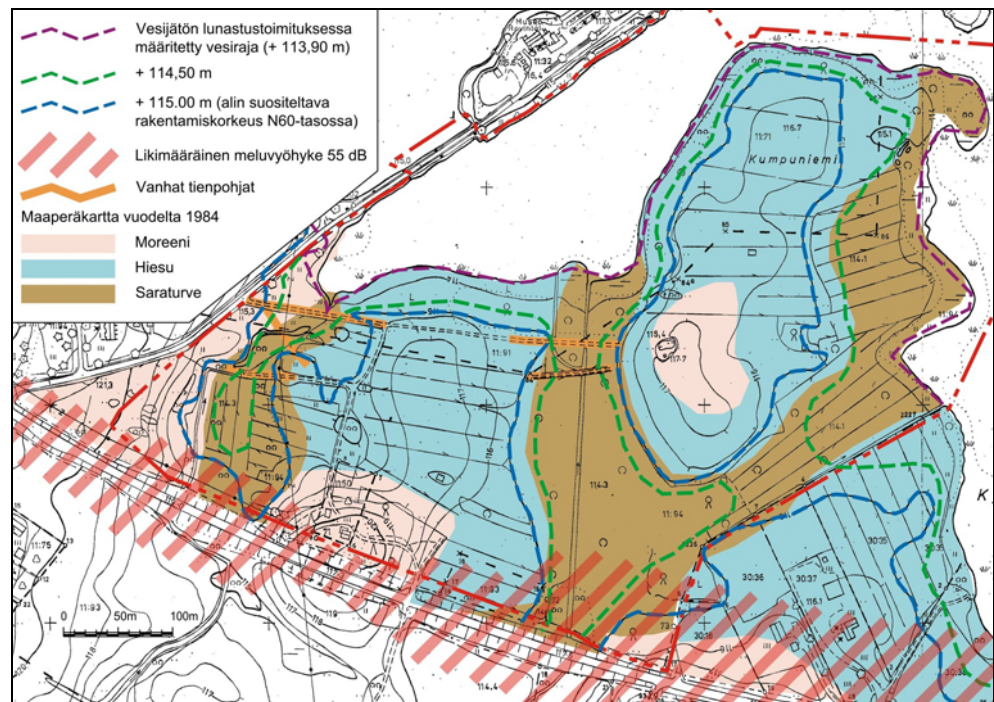
Tulvat

Suunnittelualan rannat ovat alavia ja suurtulville alttiita. Kerran 50 vuodessa esiintyvien tulvien mukaan laskettuna ja laskennalliset lisäkorkeudet ja aaltoiluvara huomioiden vesi voi Reisjärvellä nousta korkeimmillaan tasolle $N_{60} + 115,00 \text{ m} =$ alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus 4.9.2001). Kuvassa 9 on havainnollistettu ranta-alueen korkeussuhteita esittämällä korkeustasojen $+114,50 \text{ m}$ ja $+115,00 \text{ m}$ sijoittuminen maastossa.

Liikennemelu

Kuvassa 9 on esitetty likimääräisesti vyöhyke, jolla keskimääräinen liikennemelu ylittää valtioneuvoston asuinalueille ja virkistysalueille asettaman päiväohjearvon 55 dBA . Suunnittelualan kohdalla melualue vaihtelee maaston muodoista johtuen ulottuen n. 20-50 metrin päähän tien keskilinjasta. Laskennassa on käytetty vuoden 2020 ennustettuja liikennemääriä, joiden on arvioitu olevan 35 % nykyistä suuremmat. Lisäksi on oletettu, että alueen toteutuessa 60 km/h:n nopeusrajoitusalue siirtyy n. 300 m nykyistä idemmäs.

Sisätilojen suojaamistarvetta ei alueella ole tavanomaisia seinä- ja ikkunarakenteita käytettäessä. Valtioneuvoston ohjearvot asuinhuoneissa ovat päivällä 35 dBA:ta ja yöllä 30 dBA:ta .



Kuva 9. Rantojen korkeustasot, liikennemelualue, vanhat tienpohjat ja maaperäkartan mukaiset maaperätiedot.

3.1.4. Maanomistus

Reisjärven kunta omistaa suurimman osan asemakaavoitettavasta alueesta. Kunta on lunastanut omistukseensa myös Reisjärven osakaskunnalle kuuluneet entiset vesijättömaat. Yksityisessä omistuksessa ovat Pihtiputaantien varressa sijaitsevat kiinteistöt 403 – 11:50 ja 403 – 11:101, laajuudeltaan yhteensä noin 0,6 ha. Susisaaren mantereeseen yhdistävän kannaksen alue on vesialueen tavoin Reisjärven osakaskunnan omistuksessa. Lisäksi Susisaarentien varressa on pieni yhteisalue 878:14. Maanomistus on esitetty kuvassa 8.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Reisjärven kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 17.2.2005. Maakuntakaava toimii suoraan ohjeena asemakaavan muutokselle ja laajennukselle, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

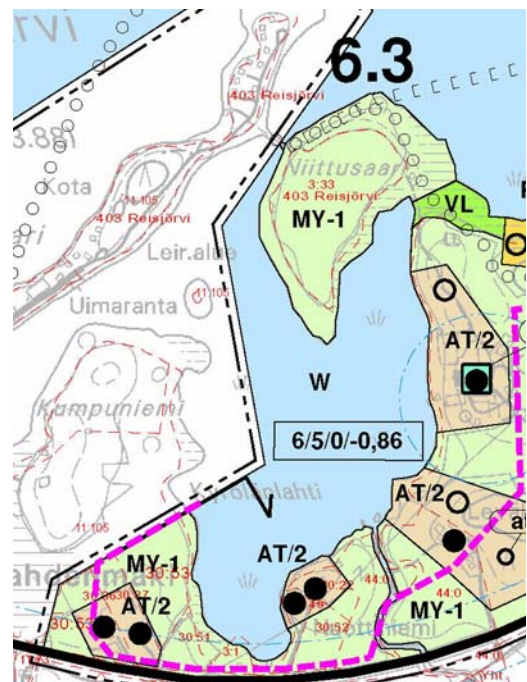


Kuva 10. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja alueelle laaditut oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat ovat vanhentuneita.

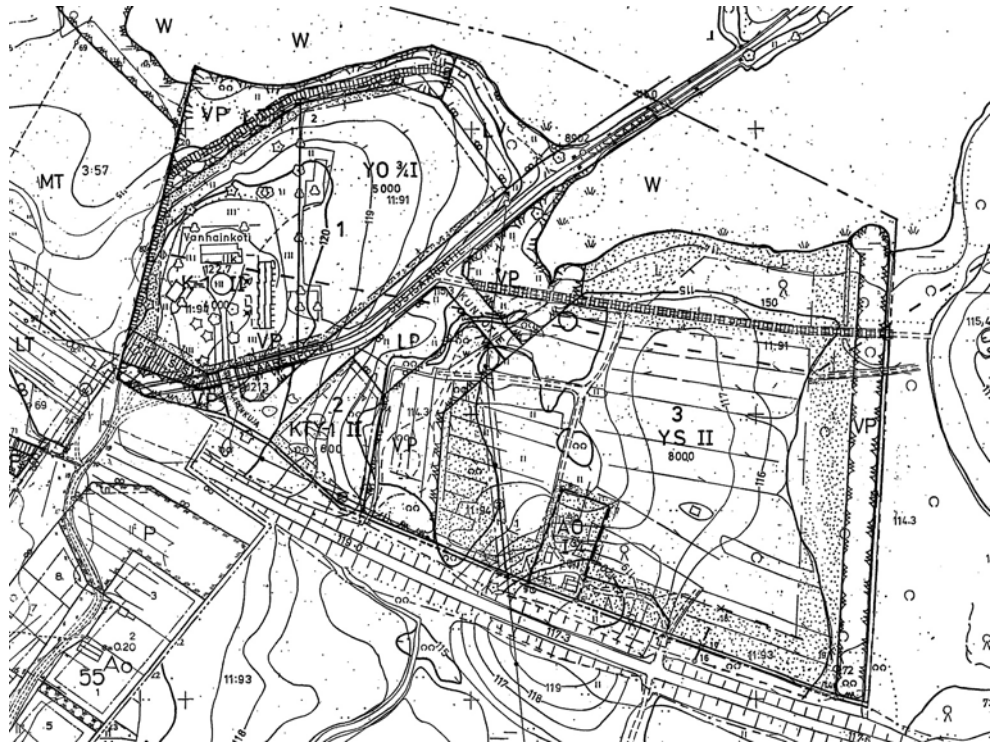
Suunnittelualueen viereinen Kyrönlahden ranta-alue kuuluu Reisjärven oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.5.2004.



Kuva 11. Ote vuonna 2004 hyväksytystä Reisjärven rantaosayleiskaavasta.

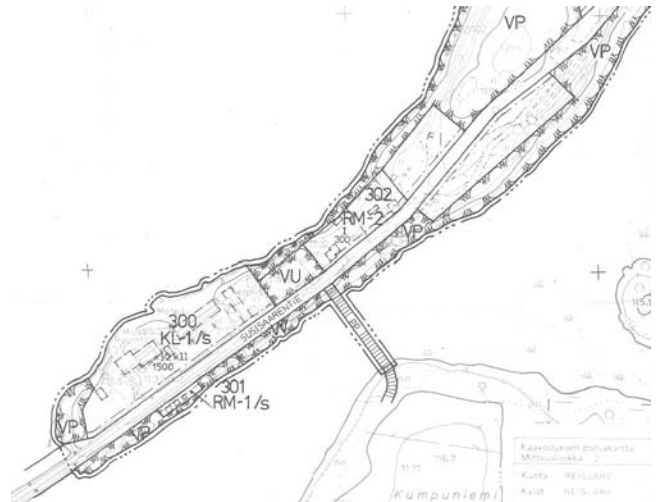
Asemakaava

Suunnittelualan länsiosalla ja alueeseen lännessä rajautuvilla alueilla on voimassa 30.8.1993 vahvistettu asemakaava.



Kuva 12. Vuonna 1993 vahvistettu asemakaava.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Susisaaren asemakaavaan, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.7.2000.



Kuva 13. Ote vuonna 2000 hyväksytystä Susisaaren asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Reisjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 26.11.2001.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan on laatinut Kaavakartta Oy. Pohjakartta on hyväksytty 27.10.1989

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista

Valtioneuvoston päätös 1.5.1995. Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä (Hylkiranta-Keskikylä).

Ympäristölupapäätös Reisjärven säännöstelyvälin muutoksesta

Pohjois-Suomen ympäristölupaviraston päätös 7.1.2005 Nro 2/05/1, Dnro 100/02/1). Päätös ei ole toistaiseksi saanut lainvoimaa.

Suositus alimmasta hyväksyttävästä rakentamiskorkeudesta tulvien kannalta

Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus Reisjärvellä on $N_{60} +115,00$ m. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus 4.9.2001

Reisjärven syvyyskartta

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen laatima syvyyskarttoitus 0,5 m käyrävällein.

Reisjärven rantaosayleiskaavan luontoselvitys, kasvillisuus ja luontotyypit

Tmi Arto Hautala Ympäristö- ja kalatalouspalvelut, Motiivi Oy 2001

Reisjärven linnustoselvitys 2001 ja täydennyslaskenta 2002

Karvonen, Rasmus, Uusimäki, Motiivi Oy 2002

Reisjärven rantaosayleiskaavan maisemaselvitys

Motiivi Oy 2001

Reisjärven vanhan rakennuskannan kartoitus

Motiivi Oy 2001

Kumpuniemen alueen maaperätutkimus

Ins.tsto J.Puhto & co Ky 1977

Kumpuniemen alueen painokairaukset

Reisjärven kunta 1987.

Reisjärven maisema- ja maa-ainesselvitys

Ympäristöinstituutti Hannu Kemiläinen 1990

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin kunnan tarpeesta muuttaa toteutumatta jääneen sopeutumisvalmennuskeskuksen alue sekä varsinaisen Kumpuniemen alue asuinalueeksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 6.9.2005. Kaavoitustyö käynnistyi marraskuussa 2005.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 24.11.2005 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelmassa osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen kiinteistönomistajat ja lähiympäristön maanomistajat, kunnan ympäristölautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja sivistyslautakunta, Jokilaaksojen pelastuslaitos (Ylivieska), Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Tiehallinnon Oulun tiepiiri, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Vattenfall Verkko Oy, Reisjärven osakaskunta, Hotelli-ravintola Susisaari sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

LIITE 2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Reisjärven kunnan kaavatoimikunta keskusteli kokouksessaan 15.11.2005 kaavalle asetettavista alustavista tavoitteista
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin ja se oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.12.–22.12.2005. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 9.2.–22.2.2006 kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Luonnoksesta jätti kannanottonsa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri. Muilta osallisilta ei mielipiteitä saatu.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 32 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 3.5.–4.6.2007 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Tiehallinnolta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, kunnan rakennuslautakunnalta ja ympäristöpalveluilta sekä Vattenfall Verkko Oy:ltä. Muilta osallisilta ei muistutuksia tullut.
- Tekninen lautakunta käsitteli saatuja lausuntoja 7.6.2007 ja päätti esittää kaavan osittaista hyväksymistä. Lautakunta totesi tarpeelliseksi jatkaa kaavan valmistelua Susisaarentien ja kantatien varren osalta.
- Kunnanhallitus päätti 11.6.2007 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti rajattuna.

- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kunnanhallituksen esittämien muutoksin 18.6.2007.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut kaavoituksen aloitusvaiheessa 20.1.2006 ja kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa 21.2.2007.

LIITE 3. *MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 20.1.2006*

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tarkoitus on ajantasaistaa pääosin toteutumattomaksi jäänyt nykyinen asemakaava sekä laajentaa asemakaava-alueita varsinaisen Kumpuniemen alueelle. Tarpeettomaksi käynyt sopeutumisvalmennuskeskuksen aluevaraus on tarkoitus poistaa.

Tavoitteena on osoittaa alueelle järvimaisemaan avautuvia suuria pientalotontteja, joista mahdollisimman moni rajoittuu suoraan rantaan.

Kaavatoimikunnan 15.11.2005 asettamia alustavia suunnittelutavoitteita

- Kumpuniemen puustoinen pohjoispääty jätetään puistoksi Susisaaren lomiasutuksen näkymien säilyttämiseksi ja suojaksi pohjoistuulia vastaan.
- Alueen tonttien on oltava suuria, vähintään 2000-3500 m².
- Riittävän rakennusoikeuden varaamiseksi tulisi tonttitehokkuus em. suuruisilla tonteilla olla n. 0,15 (300-525 m²).
- Kaavamääräysten tulee olla mahdollisimman vähän rajoittavia alueen toteutumisen edesauttamiseksi.
- Alueella tulee sallia yksikerroksista korkeampikin rakentaminen. Yhtenäisyyden kannalta täyttä kahta kerrosta ei kuitenkaan ehkä kannata sallia.
- Tonttikohtaista pohjatutkimusta tulee edellyttää. Kellarin rakentaminen voidaan tarvittaessa kieltää, jos se on rakentamisolosuhteista johtuen perusteltua.
- Pintavedet voidaan johtaa pois ojien kautta.
- Kaukolämpöä ei alueelle tuoda, koska verkosto ei ulotu lähettyville.
- Huomiodaan suunnittelussa alueen läpi kulkeva 20 kV:n sähkölinja ja ollaan tarvittaessa yhteydessä sähköyhtiöön jo luonnosvaiheessa.
- Vanhoja tiepohjia pyritään hyödyntämään pehmeikköjen ylityksessä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksellä ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulleet voimaan 1.6.2001. Kunnissa yleiskaava on keskeinen kaavataso tavoitteiden esiin tuomisessa. Kumpuniemen asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulee selvittää, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Reisjärven keskustan taajamatoimintojen alueeseen (A).

- 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 keskuksiksi.
- 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.

Reisjärven järvilaakso on kokonaisuudessaan osoitettu *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alueeksi* (Keskikylä-Kangaskylä).

- Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla, tulee vaalia.
- Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavassa lisäksi laajaan *Kalajokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, mk-6* (Alueen kehittäminen jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä) sekä laajaan *luonnon monikäyttöalueeseen*. (Virkistyskäytön kannalta kehitettävä, arvokkaita luontokohteita sisältävä aluekokonaisuus.) Susisaari on merkitty maakuntakaavassa seudullisesti tärkeänä *virkestys- ja matkailukohteena*.

Yleiskaava

Asemakaavan laadinnassa on soveltuvin osin noudatettava myös yleiskaavan sisältövaatimuksia, koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualue rajautuu Reisjärven oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jossa Kyrölänlahden lännen puoleisen ranta-alueen kaksi nykyistä asuntoa on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja ranta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Rantaan saa rakentaa em. asunnoille kuuluvat rantaunat.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu sosiaalityö- ja terveydenhuolto- ja palvelujen rakennusten korttelialueeksi (YS). Susisaarentien risteykseen on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1) ja Susisaarentien varteen yleinen pysäköintialue (LP). Nykyinen rakennuspaikka Pihtiputaantien varressa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueiden välillä sekä Susisaarentien läheiseen rantaan ja asemakaava-alueen itäreunalle on merkitty puistoalueita (VP).

Kaavoitettavan alueen viereisen Susisaaren asemakaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Susisaaresta Kumpuniemen pohjoiskärkeen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Huomioidaan Susisaaren matkailukohteen ja loma-asuntoalueen asettamat erityisvaatimukset toimintojen sijoittelussa ja alueen rakentamisen ja kasvillisuuden käsittelyn ohjauksessa

- Pyritään muodostamaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen luonteen sopivaa ympäristöä.
- Huomioidaan maaperän, tulvien ja liikennemelun aiheuttamat rajoitukset turvallisen, terveellisen ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiseksi.
- Huomioidaan suunniteltu Reisjärven säännöstelymuutos

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

- Kaavassa pyritään mahdollistamaan liikenneturvallisuuden kehittäminen Susisaarentien risteyksessä ja alakoulun läheisyydessä.
- Osoitetaan alueelle ohjeellinen venevalkama

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustava luonnos 20.1.2006



Kuva 14. Alustava luonnos 20.1.2006.

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella idealuonnostasoinen alustava luonnos tammikuussa 2006. Luonnoksessa tutkittiin lähinnä rakentamisalueiden ja tielinjojen sijoitusmahdollisuuksia maaperän ja tulvakorkeuksien asettamissa tiukoissa puitteissa. Rakentaminen on sijoitettu pääosin ylärinteille, missä maaperä on alarinteitä kantavampaa, eikä tulvan vaaraa ole. Korkeustason $N_{60} +115,00$ m alapuolelle on sijoitettu ainoastaan saunarakennuksia, nekin vähintään tasolle $+114,50$ m. Lähes kaikki rakentamiseen soveltuva rantaosuus on osoitettu erillispientalojen tonttialueiksi. Tonttikoko vaihtelee välillä $2400-9800 \text{ m}^2$.

Korttelialueiden väliin jäävät alavat alueet, kantatien vierialueet ja Kumpuniemen pohjoispäätty on osoitettu lähivirkistysalueena. Kumpuniemeen on osoitettu korttelialueiden väliin leikkipuistoalue. Tavoitteeksi asetettu vanhojen tiepohjien hyö-

dyntäminen pehmeikköjen ylityksessä on luonut perustan alueen tieverkolle. Alueelta on osoitettu tieyhteys sekä Susisaarentielle, että kantatielle.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2006

Luonnosta arvioitiin viranomaisneuvottelussa, johon osallistui viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, jonka lisäksi neuvotteluun oli kutsuttu Tiehallinnon Oulun tiepiiri.

Ympäristökeskus kehotti kuntaa sopimaan alueen liittymäsuunnasta tiehallinnon kanssa. Lisäksi ympäristökeskus kehotti harkitsemaan itärannan tonttien rajaamista ei-omarantaisiksi ja rannan jättämistä virkistykselle.

Läpikulkuyhteys kantatieltä Susisaarentielle arvioitiin yhteisesti liikenneturvallisuuden ja alueen viihtyisyyden kannalta huonoksi ratkaisuksi. Katsottiin tarpeelliseksi liittää selostukseen selvitys osa-alueittain kyseeseen tulevista perustamista-voista. Päätettiin sisällyttää kaava-alueeseen Susisaaren ja Kumpuniemen välinen vesialue ja pyytää rantayleiskaavan luontoselvittäjä Arto Hautalalta lisätietoja alueen luontoarvoista ja lisäselvitysten tarpeesta.

Asemakaavaluonnos 9.2.2006



Kuva 15. Kaavaluonnos 9.2.2006.

Viranomaisneuvottelussa 20.1.2006 saatujen kommenttien ja tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos, joka asetettiin yleisesti nähtäville 9.2.–22.2.2006 väliseksi ajaksi. Katuyhteys Susisaarentielle muutettiin pelkäksi kevyen liikenteen yhteydeksi Susisaaren risteuksen ja koulun ympäristön nykyisten liikenneturvallisuusongelmien vuoksi. Korttelialueita ja katulinjauksia muokattiin. Nykyiselle rakennuspaikalle osoitettiin ajoyhteys VL-alueen läpi. Kumpuniemen itäranteen tonttien ja rannan väliin osoitettiin kyseisen AO-korttelin käyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue.

Viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri jättivät kaavaluonnoksesta kannanottonsa. Muilta osallisilta mielipiteitä ei saatu.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus vaati nykyisen rakennuspaikan rakennusalan laajentamista siten, että luonnoksessa osoitetun melualueen ulkopuolelle voi rakentaa. Tiehallinto vaati, että alueen liittyminen kantatiehen toteutetaan Susisaarentien kautta ja kantatielle osoitettu katuliittymä poistetaan. Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Tiehallinnon luonnoksesta antaman palautteen johdosta asemakaavasuunnittelun pohjaksi tutkittiin eri vaihtoehtoja liikenteen johtamiseksi Kumpuniemestä tieverkkoon. Lisäksi päätettiin hankkia geosuunnittelijan lausunto luonnoksessa osoitettujen tonttialueiden rakennettavuuden arvioimiseksi.

Korttelialueiden rakennettavuuden arviointi maaperän kannalta

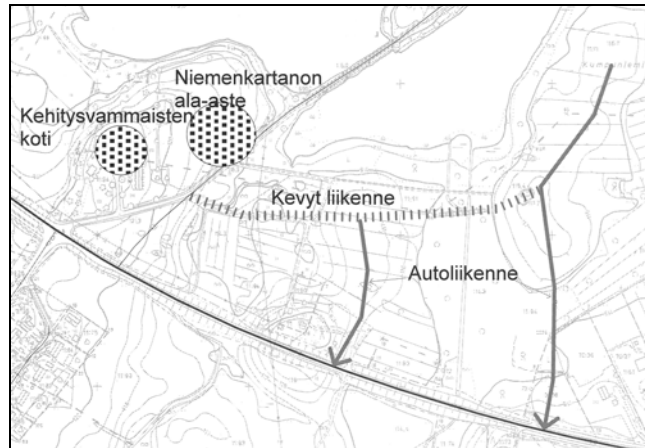
Geosuunnittelija laati lausunnon kaava-alueen eri osilla kyseeseen tulevista perustamistavoista vuosina 1977 ja 1987 tehtyjen maaperätutkimuksien perusteella. Lausunnon mukaan ylärinteillä rakennukset voidaan pääosin perustaa reunavahvisteisella laatalla tai massanvaihdon välityksellä ja parhailla alueilla maanvaraisestikin. Lähestyttäessä valtaojia ja Kumpuniemen pohjoiskärkeä rakentamisolosuhteet heikkenevät voimakkaasti ja todennäköisin kyseeseen tuleva perustamistapa on lausunnon mukaan paalutus. Alueen pohjoisosassa kairauksia ei ole kuitenkaan ole tehty rinteiden yläosilta, missä maaperä on paikallistiedon mukaan huomattavasti alarinteitä kantavampaa. Saattaa siten olla, että tarkemmat tutkimukset osoittavat paalutuksen tarpeettomaksi rinteiden yläosilla myös alueen pohjoisosassa.

LIITE 4. MAAPERÄLAUSUNTO

Liikennejärjestelyvaihtoehtojen arviointi, vertailu ja valinta

Vaihtoehdot 1-3

Vaihtoehto 1 (ajoneuvoliikenne kahdesta kohti suoraan päätielle)



Kuva 16. VE 1

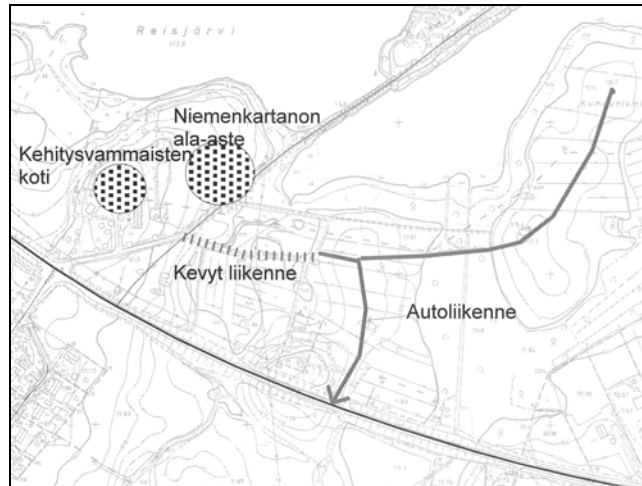
Edut:

- alue rauhallinen vähäisen sisäisen autoliikenteen vuoksi
- kevyt liikenne hyvin erillään ajoneuvoliikenteestä
- vältetään ajoneuvoliikenteen johtamista pehmeikköjen yli
- nopea ja sujuva pääsy päätielle
- ei lisätä ajoneuvoliikennettä ongelmalliseen Susisaarentien päätieliittymään
- ei lisää ajoneuvoliikennettä ala-asteen koulun ja vammaisten hoitokodin ympäristössä!

Haitat:

- yksi kokonaan uusi liittymä päätielle ja toisen olemassa olevan liittymän lisääntyvä liikenne

Vaihtoehto 2 (ajoneuvoliikenne yhdestä kohdin päätielle)



Kuva 17. VE 2

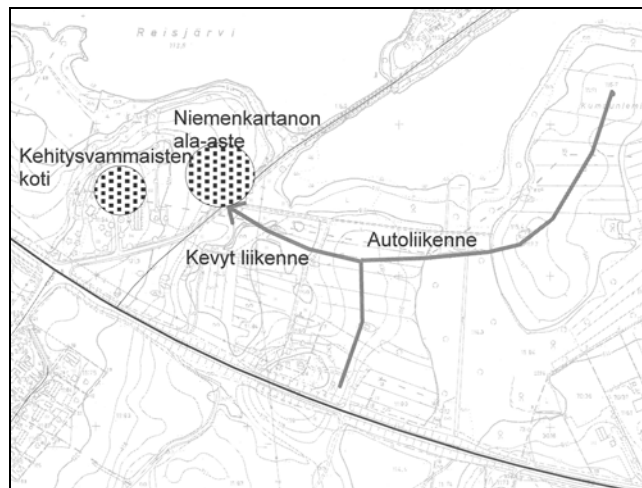
Edut:

- ei lisää ajoneuvoliikennettä ala-asteen koulun ja vammaisten hoitokodin ympäristössä!
- ei yhtään kokonaan uutta liittymää päätielle
- vain yksi pehmeikön ylitys ajoneuvoliikenteelle
- kohtuullisen nopea ja sujuva pääsy päätielle
- kevyt liikenne pääosin erillään ajoneuvoliikenteestä
- ei lisätä ajoneuvoliikennettä ongelmalliseen Susisaarentien päätieliittymään

Haitat:

- lisää liikennettä nykyisen tonttiliittymän kautta päätielle (muuttuu kaavatieliittymäksi)
- aiheuttaa ajoneuvoliikennettä asuntoalueen sisällä
- ajoneuvoliikennettä ja kevyttä liikennettä samalla väylällä

Vaihtoehto 3 (ajoneuvoliikenne Susisaarentien kautta päätielle)



Kuva 18. VE 3

Edut:

- kaikki ajoneuvoliikenne olemassa olevan katuliittymän kautta päätielle

Haitat:

- lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä ala-asteen koulun ja vammaisten hoitokodin ympäristössä

- ajoneuvoliikennettä ja kevyttä liikennettä pitkän matkaa samalla väylällä
- Susisaarentien liittymäympäristö nykyisellään vaarallinen (ahdas, näkemät)
- Susisaarentien liikenne lisääntyy asuntoalueen rakentamisen mukana
- lisää liikenteen ajoittaista ”ruuhkautumista” (ala-asteen koulun yhteydessä oleva liikuntahalli ja auditorio aiheuttavat jo nykyisellään ajoittaisia liikennöinti-huippuja myös iltaisin ja viikonloppuisin)

Vertailun perusteella kaavoituksen pohjaksi valittava liikennejärjestely

Edellä kuvattujen liikenteen järjestämisvaihtoehtojen vertailun perusteella valitaan kaavoituksen lähtökohdaksi vaihtoehto 2. Vaihtoehdon mukainen liikennejärjestely vähentää oleellisesti ala-asteen koulun ja vammaisten hoitokodin ympäristön ajoneuvoliikennettä. Päätielle ei tarvita yhtään täysin uutta liittymää (nykyinen tonttiliittymä muutetaan katuliittymäksi). Ei lisätä liittyvää liikennettä Susisaarentien ongelmalliseen liittymään. Saadaan alueen ajoneuvo- ja kevyt liikenne huomattavalta osalta kokonaan eriytettyä. Vältetään yksi ajoneuvoliikenteelle rakennettava pehmeikön ylitys.

Viranomaisneuvottelu 21.2.2007

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri. Lisäksi neuvotteluun oli kutsuttu Pohjois-Pohjanmaan liitto. Neuvottelussa käsiteltiin 9.2.2006 päivättyä kaavaluonnosta, jonka pohjalta kunta päätti kaavaehdotuksen muokata pienin tarkistuksin.

Neuvottelussa päätettiin poistaa likimääräinen melualueen rajausta kantatien varresta ja edellyttää yleismääräyksellä liikennemelun huomioimista rakennuslupavaiheessa. Lisäksi päätettiin muuttaa nykyisen rakennuspaikan rakennusala siten, että tontille rakentaminen on mahdollista myös kauemmas tiestä. Päätettiin muuttaa alin sallittu rakentamiskorkeus +115,00 m koskemaan kaikkia rakennuksia, eli myös rantasaunoja. Itärinteen tonttien alaosille päätettiin osoittaa rs-rakennusalat saunan rakentamisen mahdollistamiseksi lähemmäs rantaa. Alueelta Susisaarentielle johtavan kl-yhteys päätettiin muuttaa kevyen liikenteen kaduksi toteutumisen varmistamiseksi.

Neuvottelussa tiehallinto ilmoitti edelleen, että alueen liittyminen kantatiehen tulee järjestää Susisaarentien kautta. Ympäristökeskus ilmoitti olevansa asiassa tiehallinnon kannalla. Kunnan ollessa eri mieltä asia kirjattiin ristiriidaksi.

LIITE 5. MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 21.2.2007

Valitun vaihtoehdon suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Kumpuniemen kaavaa koskevat:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia

Alueen rakentamisessa on hyödynnetty olemassa olevia rakenteita. Alueen omia vahvuuksia ovat maaseutumainen ja maisemallisesti monipuolinen ja rikas ympäristö, johon rakentaminen on pyritty sopeuttamaan.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys

Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakennetta eheyttävää, koska alue sijaitsee kunnan keskustaajamassa olemassa olevien palveluiden ja verkos-

tojen ääressä. Kaavassa on huomioitu olemassa olevan rakennuskannan säilymismahdollisuus. Alue on maisemansa ja suurien tonttiensa johdosta asuinympäristönä omaleimainen ja vieressä sijaitsevan koulun ja runsaiden vapaa-ajan palveluiden sekä kaavassa osoitettujen virkistysalueiden johdosta laadukas ja ihmisläheinen asuinympäristö.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
 - Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen
- Kaavan mitoituksessa ja kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sopeutumisen valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen luonteeseen. Susisaaren luontomatkailun toimintaedellytykset on huomioitu jättämällä alueen pohjoisosa virkistysalueeksi luonnonmaisemanäkymän säilyttämiseksi.*

Valitun vaihtoehdon yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisessa tarkastelussa arvioidaan, miten kaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavan sisältövaatimukset. Kuvassa 19 on esitetty alueen asema taajamarakenteessa.

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Alue liittyy suoraan nykyiseen keskustarakenteeseen ja on sen luonteva laajennusalue. Alueen muuttaminen asuinrakentamiskäyttöön on perusteltua etenkin koulujen läheisyyden vuoksi ja koska järvimaisemaan avautuva ranta-alue luo hyvät edellytykset laadukkaana asuinympäristön muodostamiseen. Myös kunnallistekniikan hyödyntämisen kannalta uudisrakentaminen on perusteltua. Alueen rakentaminen ei oleellisesti vaikuta alueen ekologiseen kestävyYTEEN, koska rakentaminen sijoittuu pääosin peltoalueille ja laajat yhtenäiset alueet jätetään lähivirkistysalueiksi.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Alueen reunalle ulottuu vesi- ja viemäriverkosto, johon alue voidaan liittää.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Alue on asuinpaikkana houkutteleva etenkin Kumpuniemen länteen suuntautuvien rantojen osalta. Liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät. Hyvillä liikenneyhteyksillä on suuri merkitys, kun pääosa peruspalveluista on lähes kahden kilometrin päässä.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonarvojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja liitettävissä tieverkkoon. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin alueen rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kevyenliikenteen yhteydet alueelta ovat hyvät. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan järjestää tavanomaisin ratkaisuin.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön:

Alue on suotuisaa asuinympäristöä. Koulujen ja harrastusmahdollisuuksien läheisyyden ja hyvien kevyen liikenteen yhteyksien johdosta alue on etenkin lasten kannalta turvallinen ja viihtyisä. Alueen tonteille osoitetut rakennusoikeudet mahdollistavat myös sivuasuntojen rakentamisen esim. vanhusten tarpeisiin.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Alue ei juuri vaikuta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin muuten kuin ehkä tarjoamalla houkuttelevia asuintontteja. Alueen rakentaminen auttaa kuitenkin osal-

taan keskusta-alueen säilymistä elinvoimaisena. Lisäksi asutus tulee jonkin verran käyttämään Susisaaren ravintola- ja matkailupalveluita.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen:

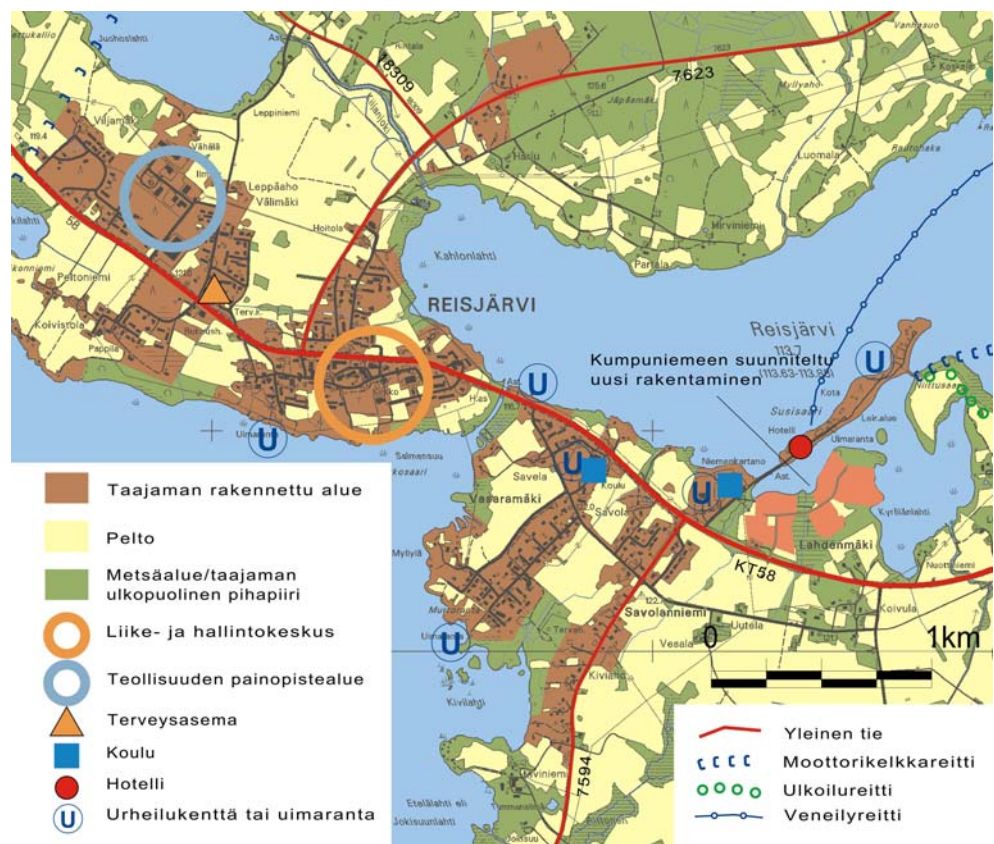
Kaavassa edellytetään tulvien ja liikennemelun huomiointia rakentamisessa.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Alueen rakentaminen ei vaikuta rakennetun ympäristön arvoihin. Alue on nähtävissä järven lahtien yli Susisaaresta ja Kyrölästä, minkä lisäksi se näkyy välähdyksenomaisesti maisemakuvassa kantatieltä. Susisaaren pohjoisosan loma-asuntoalueelta Kumpuniemeen avautuvan luonnonmaisemanäkymän säilyttämiseksi on puustoinen niemen kärki osoitettu virkistysalueeksi. Pohjoisosaa lukuun ottamatta alueen maisemakuva muuttuu luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi. Alueelle on kuitenkin osoitettu ainoastaan väljää pientaloasutusta, mikä mahdollistaa maisemakuvan maaseutumaisen luonteen säilymisen. Rakentamisen sopeutumista maisemaan on pyritty edistämään sijoittamalla asuinrakennukset perinteiseen tapaan ylärinteille ja antamalla rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Luonnon- ja maisema-arvojen vaalimiseksi puustoiset alueet on jätetty pääosin virkistysalueiksi ja edellytetty rantapuuston säilyttämistä myös tonteilla.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Virkistysalueita on osoitettu alueen kokoon nähden runsaasti. Kumpuniemen päätyyn osoitettu kevyen liikenteen yhteys Susisaaren mahdollistaa Kumpuniemen virkistysalueiden ja reittien käytön myös Susisaaren loma-asukkaille ja matkailijoille. Alueelle tulevan asutuksen myötä todennäköisesti toteutettava Kyrölänlahden kunnostaminen edistää vesialueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.



Kuva 19. Reisjärven keskustaajaman tiestö, reitit ja toimintojen sijainti sekä Kumpuniemen suunnitellut uudet rakentamisalueet. Pääosa nykyisestä rakennetusta alueesta on pientaloasutusta.

Asemakaavavaluonnos 24.4.2007



Kuva 20. Kaavaehdotus 24.4.2007.

Kaavaluonnosta tarkistettiin 9.2.2006 päivätystä luonnoksesta saatujen kommenttien pohjalta. Luonnoksessa 9.2.2006 esitetty KTY-alue muutettiin VL-alueeksi Susisaarentien risteysjärjestelyiden kehittämismahdollisuuksien turvaamiseksi. AO-korttelin 9 käyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue (VL-1) muutettiin AO-korttelialueeksi. Lisäksi korttelialueita ja katulinjauksia muokattiin vähäisesti rakennusalojen saamiseksi rakentamisolosuhteiltaan paremmille alueille. Kevyen liikenteen yhteys Susisaarentielle muutettiin kevyen liikenteen katualueeksi. Nykyisen rakennuspaikan rakennusala laajennettiin ja tontin rakentamisessa edellytettiin ulkomelulta suojautumisen huomioimista. Melualue rajausta poistettiin kaavakartalta. Tulvilta suojautumista tarkennettiin edellyttämällä alimman hyväksyttävän rakentamiskorkeuden noudattamista myös ranta-alueiden osalta. Rakennustapaa koskevia määräyksiä karsittiin. Susisaarentien varteen lisättiin ohjeellinen aluevaraus venevalkamalle.

Tarkistettu asemakaavaluonnos asetettiin 24.4.2007 päivättyä kaavaehdotuksena virallisesti nähtäville 3.5.–4.6.2007 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, kunnan rakennuslautakunnalta ja ympäristöpalveluilta sekä Vattenfall Verkko Oy:ltä.

Tiehallinto ilmoitti lausunnossaan, ettei hyväksy katuliittymää Kumpuniemen alueelta kantatielle 58. Tiepiiri ehdotti yhteyden järjestämistä Susisaarentien kautta ja siihen liittyen Susisaarenkujan liittymän muotoilua, kevyen liikenteen järjestelyitä sekä koulun ja kaavassa esitetyn LP-alueen kohdalle nopeuksia alentavia rakenteellisia toimenpiteitä. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus yhtyi Tiehallinnon kannanottoon ja suositti tutkimaan mahdollisuuksia selkeyttää Susisaarentien liikenne-

järjestelyjä ja liittämään Kumpuniemen alueen kokoojakadun Susisaarentiehen. Rakennuslautakunnan mukaan rakennuskaavoitukseen tulisi liittää erilliset rakentamistapaohjeet alueittain yhtenäisen rakentamistavan osalta. Sähköjakeluyhtiö Vattenfall Verkko Oy pyysi varaamaan kaavakarttaan alueet uudelle 20 kV:n johdoreitille ja puistomuuntamolle. Muita korjauksia kaavaehdotukseen ei lausunnoissa vaadittu.

Tekninen lautakunta käsitteli saatuja lausuntoja 7.6.2007 ja kunnanhallitus 11.6.2007. Tekninen lautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyissä päätettiin esittää asemakaavan osittaista hyväksymistä. Susisaarentien ja kantatien varren osalta kaavaehdotuksen kehittämistä jatketaan kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu 17 ennestään rakentamatonta erillispientalotonttia. Kortteleissa 5-8 on käytetty tehokkuutta $e=0.12$ ja korttelissa 9 tonttikohtaista 600 k-m^2 :n enimmäisrakennusoikeutta. AO-alueille muodostuu kerrosalaa yhteensä n. 8700 k-m^2 .

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita noin 70, jos mitoitusperusteena käytetään 3,75 asukasta/asunto. Tällöin kerrosalaa olisi asukasta kohden n. 120 k-m^2 .

Laskenta perustuu arvioon, että alue houkuttelee erityisesti lapsiperheitä, minkä johdosta asutokunnat on arvioitu keskimääräistä suuremmiksi. (v. 2001 keskimäärin Reisjärvellä n. 2,8 asukasta/asunto) Tonttien suuresta koosta johtuen on lisäksi arvioitu, että kahdelle tonteista rakennetaan paritalo.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

LIITE 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

5.1.2. Palvelut

Alue tukeutuu Reisjärven keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO), lähivirkistys- (VL), leikkipuisto- (VK) ja vesialuetta (W).

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet AO

Korttelit 5-9 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Kortteleissa 5-8 tehokkuusluku on $e = 0.12$, mikä merkitsee yhteensä noin $360 \dots 650 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta tonttien koosta riippuen. Tonttien koot vaihtelevat välillä $3010-5426 \text{ m}^2$.
- Korttelissa 9 tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m^2 . Tonttien koot vaihtelevat välillä $5591-9052 \text{ m}^2$.
- Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on $+115,00 \text{ m}$ (N60). Rakennus tulee rakentaa siten, että kapillaarisen vedennousun katkaiseva kerros sijoittuu em. korkeustason yläpuolelle.

Tulkintaohje:

(Korkeussuosituksen suhde rakennukseen ja sen perustuksiin ks. Ympäristö-opas nro 52. Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennet-

taessa. Suomen ympäristökeskus ym., 1999.) Rakennus olisi suositeltavaa sijoittaa luonnollisen maanpinnan korkeustason +114,50 m yläpuolelle, että välttyttäisiin ylisuurilta maanpinnan korotuksilta (yli 0,4 m) ja saataisiin salaojat purkuputkineen riittävästi säännöstelyn suunnitellun ylävedenpinnan +114,10 m yläpuolelle. Ryömintätilaista perustamistapaa käyttäen rakennus on mahdollista sijoittaa hieman alemmaksi, jos rakennuspohjan kuivatus ei edellytä salaojitusta (esim. teräspaalu- ja betoniperustus).

- Korttelialueiden rakennusalat on pääosin rajattu ylärinteille, missä ei ole tulvan vaaraa ja maaperä on rakentamiseen soveliaampaa.
- Rantaan rajoittuvien kortteleiden 5, 8 ja 9 alarinteille on osoitettu rakennusalat (rs), joille saa sijoittaa yhden saunarakennuksen ja yhden varastorakennuksen tonttia kohden. Rakennukset saavat olla kerrosalaltaan enintään 25 k-m² suuruisia ja yksikerroksisia. Rakennusten jätevedet tulee johtaa yleiseen viemäriin.
- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien, kattokaltevuuksien sekä väriyksen suhteen rakentaa alueittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivuvärinä ei saa käyttää valkoista.
- Kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. Kattokaltevuutena tulee olla 1:1,5...1:2.

Tulkintaohje:

Harjakaton lisäksi kysymykseen tulevat porrastettu kaksilapainen pulpettikatto, jonka lappeet laskevat vastakkaisiin suuntiin tai harjakatto, johon on liitetty harjakattoisia tai pulpettikattoisia osia.

- Korttelien 5 ja 8 tonteilla tulee rantapuustoa säilyttää ryhmittäisinä kokonaisuuksina. Vanhat männyt tulee säilyttää ja niiden maisemallista merkitystä tulee korostaa.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua vasten.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.
- Autojen säilytystilat tulee pihapiirin muodostamiseksi rakentaa erilleen asuinrakennuksesta.

Tulkintaohje:

Tarvittaessa autosuojan ja päärakennuksen välille voi rakentaa katetun kulkureitit, jos katos on kooltaan ja mittasuhteiltaan selkeästi rakennusten päämassoille alisteinen ja muodoltaan rakennuksiin ja pihamuotoon soveltuva.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Rannoilta on osoitettu Reisjärven säännöstelymuutoksen toteutuessa vesialueeksi muuttuvat alueen osat (w).

5.2.2. Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu pääosin rakentamisolosuhteiltaan huonot alueet Kumpuniemen päässä ja valtaojien varsilta.

- Rannoilta on osoitettu Reisjärven säännöstelymuutoksen toteutuessa vesialueeksi muuttuvat alueen osat (w).
- Kumpuniementieltä on osoitettu jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys Kumpuniemen kärkeen, johon Susisaaren asemakaavassa on osoitettu yhteys lahden yli Susisaaren.

- Alueelle on osoitettu ohjeellisia reittejä jalankululle.
- Kumpuniementieltä on osoitettu ajoyhteys VL-alueen läpi Kuntotielle. Yhteys on tarkoitettu Susisaarentien liikennejärjestelyjen suunnittelun aikaiseksi tilapäiseksi järjestelyksi.

Leikkipuistoalue (VK)

Kortteleiden 6, 7, 8 ja 9 keskelle on osoitettu leikkipuistoksi rakennettavaksi tarkoitettu alue laajuudeltaan n. 0,5 ha.

Vesialue (W)

Vesialueena (W) on osoitettu pohjakartassa esitetty vedenkorkeuden $N_{60} +113,60$ m mukainen vesialue kaikkiaan n. 6,0 ha.

Katualueet

Alueelle on osoitettu uutta ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua katulinjaa kaikkiaan n. 600 m, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katulinjaa n. 40 m ja vain jalankululle varattua katulinjaa n. 40 m.

Kumpuniementien pehmeikön ylitys on syytä rakentaa riittävän korkealle, etteivät suurtulvat katkaise yhteyttä Kumpuniemen perälle.

Kaavassa on myös osoitettu Susisaarentien katualueeksi aiemmista asemakaavoista puuttunut n.70 m pituinen osuus Susisaaren ja mantereen yhdistävästä kannaksesta.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentuessa taajama laajenee yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen muuttaa alueelle avautuvia näkymiä viljely- ja luonnonmaisemasta rakennettuun ympäristöön.

Asuminen

Kaavassa osoitetaan isoja tontteja järven rannasta ja rannan läheisyydestä, mikä monipuolistaa keskusta-alueen tonttitarjontaa ja asuinympäristöjä.

Palvelut

Alue tukeutuu Reisjärven keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin ja tukee osaltaan keskusta-alueen säilymistä elinvoimaisena. Alueen sijainti ala-asteen koulun vieressä tekee alueesta erityisen houkuttelevan lapsiperheiden kannalta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei sijoitu työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa. Alueen rakentuminen rajoittaa mahdollisuutta käyttää Kyrölänlahden vesialuetta ja Kumpuniemeä luontomatkailuun.

Virkistys

Alueella on runsaasti virkistysaluetta, minkä lisäksi useat tonteista rajoittuvat rantaan. Alueelta on hyvät yhteydet läheisille virkistys- ja ulkoilupalveluille. Alueelle muodostuva ulkoilureitistö liittyy lähialueiden ulkoilureitistöihin täydentäen olemassa olevia reittejä.

Liikenne

Susisaarentien liikenne lisääntyy. Alueen rakennuttua kokonaisuudessaan valmiiksi liittymän kautta kulkee päivittäin arviolta n. 110-150 ajoneuvoa/vrk (1 talous aiheuttaa keskimäärin 3-4 edestakaista käyntiä päivässä, josta seuraa liikennettä n. 6-8 ajoneuvoa/vrk/talous x 19 taloutta). Liikenteen sujuvuuden vuoksi Susisaarentien liikennejärjestelyitä ja koulun ympäristön paikoitusjärjestelyitä tulisi parantaa. Kaavoitusta jatketaan Susisaarentiehen ja kantatiehen rajoittuvien alueiden osalta. Kaavoituksen yhteydessä tulee tarkistaa myös Kumpuniementien länsipäädyn linjaus.

Kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen katuyhteys vanhan peltotien kohdalle, josta on yhteys Susisaarentielle ja edelleen keskustaan kantatien ali kulkevan kevyen liikenteen reitin kautta. Kaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteyden linjaus tulee tarkistaa Susisaarentien varren kaavoituksen yhteydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavassa on otettu huomioon nykyisen asuinrakennuksen säilymismahdollisuudet. Viereisen Susisaaren rakennuskulttuurikohteen merkitykseen alueen rakentamisella ei ole oleellista vaikutusta, koska rakennus sijaitsee jo muutenkin rakennetun ympäristön keskellä ja Kumpuniemen alue säilyy väljän rakentamisen johdosta luonteeltaan maaseutumaisena.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä alueen reunalle ulottuviin teknisiin verkostoihin. Alueen läpi kulkeville linjoille (paineviemäri, vesijohto) on varattu alueet nykyisille kohdilleen lukuun ottamatta tonttialueella sijaitsevaa runkovesijohtoa, joka tulee siirtää katualueelle.

Mikäli rantasauna sijoitetaan viemäri liittymäkorkeuteen nähden liian matalalle, saatetaan tarvita kiinteistökohtaista pumppaamoja jätevesien johtamiseksi kunnan viemäriin.

Yhdyskuntatalous

Alueen tontit ovat isoja, mutta kapeita, minkä johdosta katuun saadaan kytkettyä kohtuullinen määrä tontteja.

Kunta on laatinut alueelle yleissuunnitelman, jonka mukaan alueen katu-, viemäri- ja vesijohtoverkoston rakentamiskustannukset ovat yhteensä n. 159 000 € (ALV 0 %), josta viemäri 54 000 €, vesijohto 40 000 € ja katu 65 000 €. Pehmeikön ylitykset aiheuttavat lisäkustannuksia. Laskelmat koskevat nähtävillä ollutta 24.4.2007 päivättyä kaavaluonnosta. Kaava-alueen supistamista hyväksymisvaiheessa ei ole huomioitu.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat rantakaistaletta lukuun ottamatta pääosin peltoa, eikä niiden rakentamisella ole suurta vaikutusta luonnonoloihin.

Valtaojien varret ja muut puustoiset alueet on osoitettu pääosin virkistysalueiksi, mikä edesauttaa eläimistön ja linnuston elinympäristöjen ja maisema-arvojen säilymistä. Lisäksi myös tonteilla tulee säilyttää maisemallisesti arvokkaat vanhat männyt ja rantapuustoa ryhmittäisinä kokonaisuuksina. Maisema muuttuu luonteeltaan rakennetummaksi, mutta rakentaminen on luonteeltaan suurmaisemaan soveltuvaa. Laadukkaasti toteutettuna alueesta muodostuu maaseutu- ja järvimaisemaan sopeutuva ja sitä rikastuttava kokonaisuus.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa on annettu tulvien kannalta alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus rakennuksille. Tulvat tulisi lisäksi huomioida kunnallistekniikan ja katujen rakentamisessa.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamistavasta, kasvillisuudesta ja tulvien huomioimisesta sekä autopaikkojen määrästä alueella. (ks. kohta 5.2.1. Korttelialueet).

5.6. Nimistö

Uusia katuja ovat Kumpuniementie ja Kumpukuja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

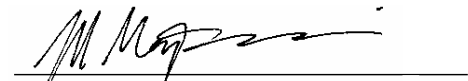
Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kunta on päättänyt laatia alueelle rakentamistapaohjeiston kaavan toteuttamisen tueksi ja ympäristön laadun edistämiseksi.

LIITE 7. HAVAINNEKUVA

SEINÄJOELLA 24.4.2007
Tarkistukset 20.6.2007



Liisa Märijärvi-Vanhanen
Aluepäällikkö



Juhani-Matti Märijärvi
Projektipäällikkö

PÖYRY ENVIRONMENT OY
Seinäjoen aluetoimisto
Kampusranta 9 C
60320 Seinäjoki

67040641.BS2.SLU