

Nivalan kaupunki
Pirttirannan alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus 1.10.2021

SISÄLLYS

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Perus- ja tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 | Kaavan tarkoitus ja tavoitteet | 2 |
| 1.3 | Alueen sijainti ja rajaus..... | 3 |
| 2 | Lähtökohdat..... | 4 |
| 2.1 | Suunnittelualueen nykytila..... | 4 |
| 2.1.1 | Luonnonympäristö..... | 4 |
| 2.1.2 | Maaperä | 4 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö | 4 |
| 2.1.4 | Muinaisjäännösalueet | 5 |
| 2.1.5 | Liikenne..... | 6 |
| 2.1.6 | Tekninen huolto..... | 7 |
| 2.1.7 | Virkistys..... | 7 |
| 2.2 | Maanomistus | 7 |
| 2.3 | Suunnittelutilanne | 7 |
| 2.3.1 | Maakuntakaava | 7 |
| 2.3.2 | Yleiskaava | 8 |
| 2.3.3 | Asemakaava..... | 9 |
| 2.3.4 | Rakennusjärjestys..... | 9 |
| 2.3.5 | Pohjakartta | 9 |
| 2.3.6 | Suunnitelmat | 9 |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 9 |
| 3.1 | Osallistuminen ja yhteistyö | 9 |
| 3.1.1 | Osalliset | 9 |
| 3.1.2 | Vireilletulo | 10 |
| 3.1.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely..... | 10 |
| 3.2 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 12 |
| 4 | Asemakaavan kuvaus | 13 |
| 4.1 | Kaavaratkaisu..... | 13 |
| 4.1.1 | Kaavaluonnos | 13 |
| 4.2 | Mitoitus | 15 |
| 4.3 | Kaavan vaikutukset..... | 16 |
| 4.4 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 17 |
| 5 | Asemakaavan toteutus..... | 18 |

Liitteet: Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Havainnekuvat
Liite 3. Luontoselvitys



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 1.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Kaavan nimi: | Pirttirannan alueen asemakaavan muutos ja laajennus | |
| Kaavan päiväys: | Kaavaluonnos 1.10.2021 | |
| Alueen määrittely: | Asemakaavan laajennus koskee tiloja 23:67, 23:94, 23:108, 23:110, 23:111, 23:126, 23:127, 23:128, 23:171, 23:172, 23:173, 23:286, 23:291, 23:292, 23:293, 23:381, 23:405, 24:39, 24:50, 24:53, 24:54, 24:57, 24:59, 24:61, 25:46, 25:81, 25:94, 25:97 ja 25:99. Asemakaavan muutos koskee katualuetta. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 640-645 sekä viher-, erityis-, katu- sekä maa- ja metsätalousaluetta. | |
| Yhteystiedot: | <u>Kaavoittaja:</u> Nivalan kaupunki Kalliontie 15 85500 Nivala Maanmittausteknikko Juha Peltomaa +358 40 344 7285 juha.peltomaa@nivala.fi Tekninen johtaja Jouni Hautala +358 40 344 7301 jouni.hautala@nivala.fi | <u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavanlaatija, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi |
| Vireilletulo: | 16.9.2021 | |
| Valmisteluvaiheen nähtävilläolo: | | |
| Ehdotusvaiheen nähtävilläolo: | | |
| Hyväksyntä: | | |

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Nivalan kaupungin tekninen lautakunta on kokouksessaan 6.5.2021 § 40 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen Nivalan Pirttirannan alueelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta ja idästä voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa keskeisellä sijainnilla olevalle suunnittelualueelle osayleiskaavaan perustuen lisää alueita asumiselle, ottaen huomioon alueen nykyisen rakennuskannan ja viherverkostojen riittävyys. Alueelle tullaan osoittamaan eri kokoisia omakotitalotontteja ja Vanha Pirttirannantie tullaan osoittamaan kaduksi, huomioiden kuitenkin tieosuuden raittimaisuus.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.

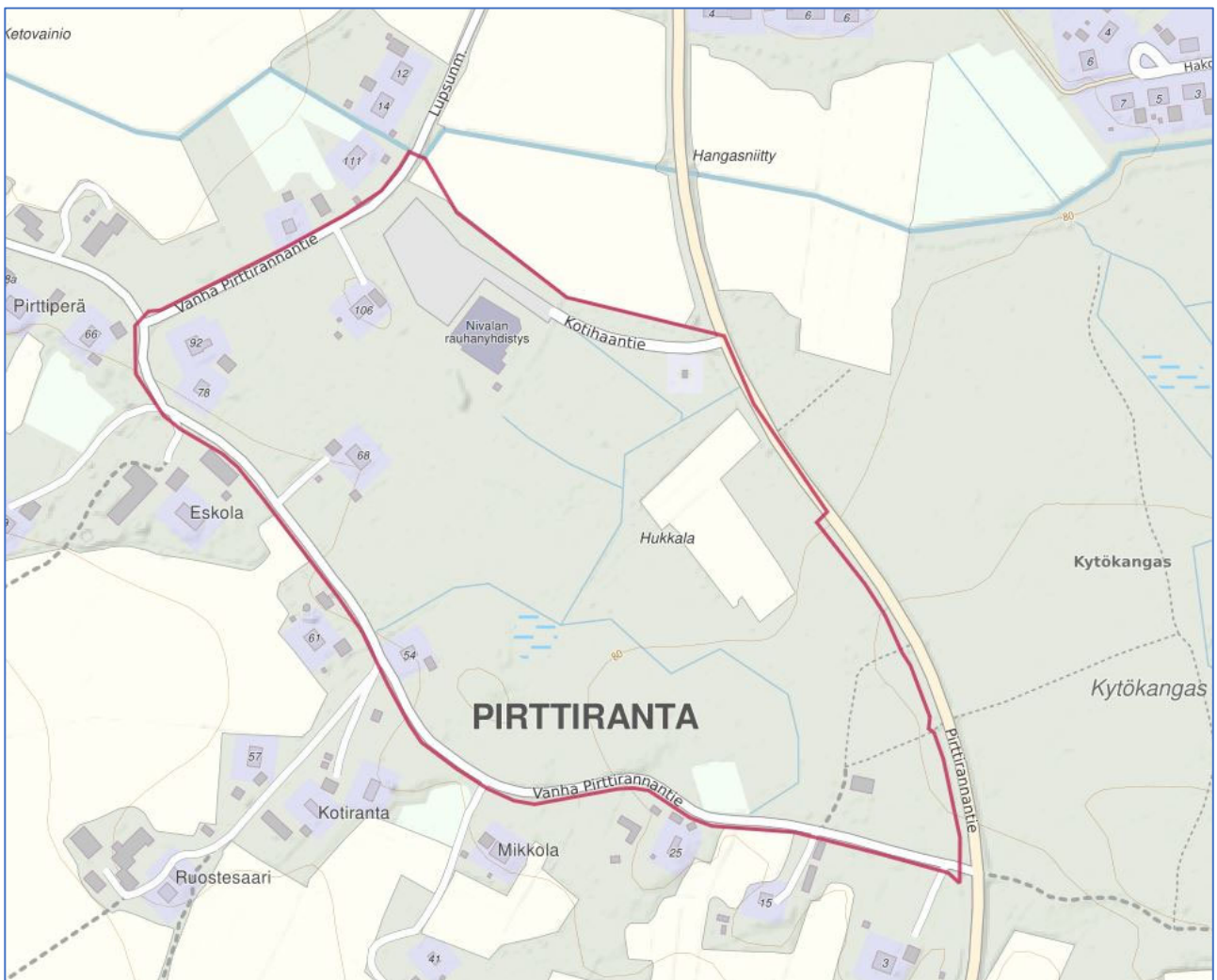


Asemakaavan laadinnassa huomioidaan erityisesti mm. alueen sijoittuminen osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Pirttirannantien meluvaikutukset, alueella oleva nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat. Alueelle laaditaan luontoselvitys ja maaperätutkimus sekä tarvittaessa meluselvitys.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelun kohteena olevan alueen pinta-ala on noin 19,7 ha. Alue sijoittuu noin 2 kilometriä Nivalan kuntakeskuksesta etelään. Suunnittelualue rajautuu idässä Pirttirannantiehen (yt 18342) sekä lännessä ja etelässä Vanhaan Pirttirannantiehen, joka sisältyy suunnittelualueeseen.

Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle tehtiin luontoselvitys Tmi Luontoselvitys Vilppolan toimesta kesäkuussa 2021. Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta metsää. Vallitseva luontotyyppi on kuusivaltainen puolukka-mustikka -tyypin VMT-metsä, jossa esiintyy laikuittain soistumaa. Puusto on iältään pääasiassa yli 80- vuotiasta. Kasvillisuus on tavanomaista tuoreen kankaan lajistoa. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaissa mainittuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia luontotyyppisiä.

Suunnittelualueella havaittiin tavanomaisia havumetsän lintulajeja. Maastokäynnillä 12.6.2021 havaittiin mm. peippo, räkättirastas, pajulintu ja punakylkirastas. Lisäksi alueella havaittiin tervapääskyjä, jotka todennäköisesti tulivat pesimäalueeltaan saalistamaan hyönteisiä kuusimetsän yläpuolelle, kun laji pääsääntöisesti pesii rakennuksissa. Tervapääskyt on luokiteltu Suomen lajien uhanalaisuusselvityksessä erittäin uhanalaiseksi (EN).

Luontodirektiivin IV-liitteen lajeista suunnittelualueen kuusimetsässä ei havaittu merkkejä liito-oravasta ja alueella ei esiinny viitasammakolle soveltuvia kutualueita tai elinympäristöjä. Lepakkolajeista isoviiksisiihan, viiksisiihan, vesisiihan ja pohjanlepakon esiintyminen alueella on mahdollista. Suunnittelualueen läheisyydessä olevan Pidisjärven rannat soveltuvat lepakoiden saalistusalueeksi. Talvehtimiseen ja päivälepoon lepakot voivat käyttää luolikkoja, kolopuita sekä ihmisten rakennelmia ja rakennuksia.

Suunnittelualueella ei sijaitse yksityisten mailla olevia suojelualueita tai Natura 2000-suojeluohjelman erityisten suojelutoimien alueita (SAC-alueita) tai lintudirektiivin mukaisia erityisiä suojelualueita (SPA-alueita). Lähimmät Natura-alueet ovat suunnittelualueesta n. 6 km lounaaseen; Rimpinevan linnustonsuojelualue (SPA) ja Rimpineva-Linttineva (SAC).

2.1.2 Maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä on hienoainesmoreenia (HMr) RT.

M.Salmela Oy suoritti alueella maaperätutkimuksen 16.8.2021. Seitsemän kairauspistettä sijoittui metsäalueelle, jossa humuskerroksen paksuus oli n. 0.3 m, jonka alapuolella alkoi tiivis moreenikerros. Kairaukset päättyivät 1,0-4,8 metriin maanpinnasta kiviin, lohkarisiin. Rakennusten perustaminen voidaan suorittaa maanvaraisesti normaaleja matalaperustus tapoja käyttäen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Nivalan keskustaajaman etelärajalla. Vuonna 2019 Nivalan taajamaväestön määrä oli n. 6900 asukasta, joten suunnittelualueen pohjoispuolen taajama-alueella asuu satoja asukkaita. Suunnittelualueella asutus sijoittuu Vanhan Pirttirannantien varteen, missä on kaikkiaan 5 omakotitaloa piharakennuksineen. Lisäksi aivan suunnittelualueen tuntumassa Vanhan Pirttirannantien etelä- ja länsipuoli on rakentunut asumiselle. Alueen pohjoispuolella Kotihaantien varressa on Nivalan rauhanyhdistyksen tilat. Suunnittelualueesta n. 200 m pohjoiseen on Pirttirannan päiväkot.

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia. Alueen lähiympäristössä länsilounaassa on kaksi paikallisesti arvokasta suojelukohdetta; Pirttipenä ja Ruostesaari, jotka on osoitettu voimassa olevassa Nivalan yleiskaavassa.





Kuva 3. Nivalan rauhanyhdistyksen rakennus ja pysäköintialue pohjoisesta päin kuvattuna.



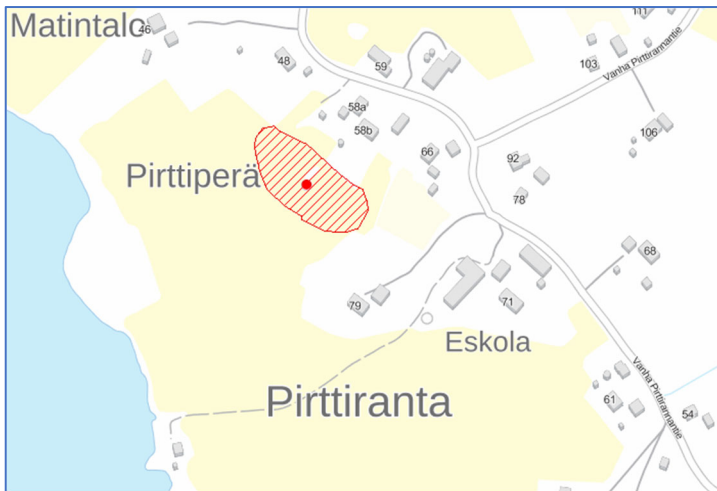
Kuva 4. Vanhan Pirttirannantien varren asutusta alueen länsiosassa.

2.1.4 Muinaisjäännösalueet

Suunnittelualueen länsipuolella n. 100 metrin päässä suunnittelualueesta on muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama arkeologinen muinaisjäännös (Pirttiperä, 1000004727). Muinaisjäännös-alue sijaitsee Pirttiperän tilan päärakennuksen lounaispuolella, lounaaseen laskevan peltolakeuden yläreunassa. Alueelta on tehty kiviakautisia löytöjä arkeologisten tutkimusten yhteydessä.

Suunnittelualueelle laaditaan arkeologinen inventointi syksyn 2021 aikana. Tulokset huomioidaan kaavaehdotukseen.





Kuva 5. Ote Pirttiperan muinaisjäännösalueesta. Rajaus punaisella viivalla. © MML, Museovirasto

2.1.5 Liikenne

Suunnittelualueen merkittävin tieyhteys on alueen itärajalla kulkeva Pirttirannantie, joka kulkee Nilalan keskustasta Haapaperän alueelle Pidisjärven ja Kalajoen suuntaisesti. Väyläviraston tilastojen mukaan vuonna 2020 Pirttirannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla oli 922 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli 21 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus tiellä on 60 km/h. Lisäksi alueen sisäisen liikenteen kannalta tärkeitä reittejä ovat Vanha Pirttirannantie sekä Kotihaantie, jotka molemmat liittyvät Pirttirannantielle. Vanhan Pirttirannantien nopeusrajoitus on 40 km/h.



Kuva 6. Näkymä Pirttirannantieltä kohti Vanhaa Pirttirannantietä.





Kuva 7. Pirttirannantien osuus sekä Vanhan Pirttirannantien ja Kotihaantien liittymät kaakosta päin kuvattuna.

2.1.6 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.1.7 Virkistys

Nivalan keskustan monipuoliset liikunta- ja virkistyspaikat ovat alueelta helposti saavutettavissa. Suunnittelualueen läheisyydessä Pidisjärven rannassa kulkee moottorikelkkareitti, minkä lisäksi n. 1,3 km päässä sijaitsee Kyläojan uimaranta. Pidisjärven eteläpuolella Pyssymäen ulkoilualueella on valtaosa Nivalan alueen kuntoradoista, ja liikuntapaikat sijoittuvat Nivalan keskustan alueelle.

2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistavat Nivalan kaupunki, Rauhanyhdistys ja yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

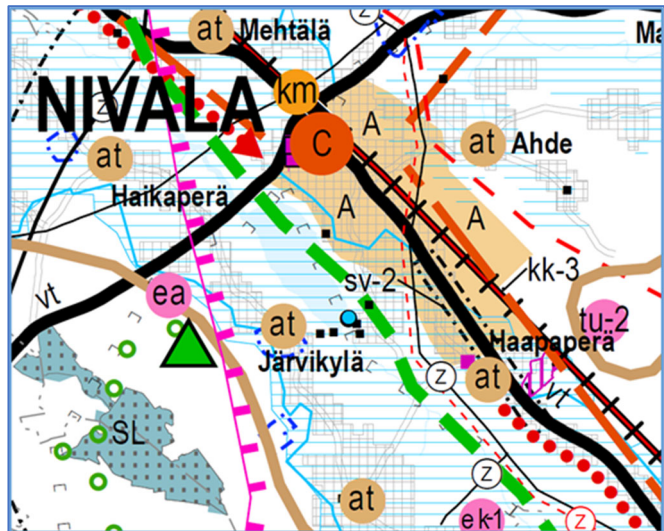
Nivala kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan; tällä hetkellä maakunnassa on kahdeksan lainvoimaisena olevaa maakuntakaavaa, joista seuraavat kolme ohjaavat kaavoitusta suunnittelualueella:

- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön, on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka)
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai lainvoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet).
- 3. vaihemaakuntakaava (pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö) hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2018. Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§231). Kaava on kuulutettu tulemaan voimaan 12.11.2018. Kaavan valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Yhden tuulivoima-alueen valituslupahakemuksen käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Suunnittelussa huomioitavia Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Maaseudun kehittämisen kohdealue; Kalajokilaakso (ruskea viiva, mk-6)
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaviivitus)
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Viheryhteystarve (vihreä katkoviiva)



Kuva 8. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavan yhdistelmästä.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.1.2014 § 3 hyväksymä Nivalan yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu seuraavia suunnittelussa huomioitavia merkintöjä:

- Asuntoalue (A)
 - Alue varataan pääasiassa asuinrakentamiseen. Alueelle voi sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikatoimintoja. Alueelle ei saa rakentaa uusia maatalouden tuotantorakennusten laajennuksia tai uudisrakennuksia. Nykyisten maatalouden tuotantokeskusten laajentamiset tulee tutkia tapauskohtaisesti. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen tyyliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen sekä ympäröivään peltomaisemaan.
- Kalajokilaakson kulttuurimaisema-alue (musta pistekatkoviiva, kma)
 - Pellot tulee säilyttää avoimena. Alueella olevien rakennushistoriallisesti merkittävien rakennusten ja ympäristön säilyminen tulee turvata.
- Lähivirkistysalue (VL)



Kuva 9. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen yleispiirteinen rajaus punaisella.

- Ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus (musta katkoviiva)
- Yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)



2.3.3 Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen itäosassa Pirttirannantiellä on voimassa 20.10.2015 hyväksytty Kalliontien, Asematien, Lehtolantien ja Pirttirannantien asemakaavan muutos, jossa Pirttirannantie on osoitettu kaduksi. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Nivalan asemakaava-alueeseen, jota kaava toteutuessaan laajentaa.



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä. Sinisellä suunnittelualueen likimääräinen rajaus.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Nivalan kaupungissa on 20.3.2014 voimaantullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty Nivalan kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

2.3.6 Suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu huomioitavia suunnitelmia.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (valmisteluvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.



Osallisia ovat (MRL 62 §):

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• alueen maanomistajat |
| <ul style="list-style-type: none">• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa |
| <ul style="list-style-type: none">• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:<ul style="list-style-type: none">○ Nivalan kaupungin eri hallintokunnat○ Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus○ Pohjois-Pohjanmaan liitto○ Pohjois-Pohjanmaan museo○ Jokilaaksojen pelastuslaitos○ Nivalan rauhanyhdistys○ Peruspalvelukuntayhtymä Kallio○ Puolustusvoimat○ Nivalan Kaukolämpö Oy○ Nivalan vesihuolto○ Vesikolmio Oy○ Suomen Turvallisuusverkko Oy○ Elisa Oy○ Nivalan Kuitu Oy○ Elenia Oy |
| <ul style="list-style-type: none">• muut osalliset |

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.9.2021.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville 16.9.2021-1.10.2021 väliseksi ajaksi. OAS:sta saatiin palautetta (2 lausuntoa ja 4 mielipidettä) seuraavasti:

Jokilaaksojen pelastuslaitos, 23.9.2021

- Ei huomautettavaa

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 28.9.2021

- Hankealueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita
- Hankealueella tulee toteuttaa arkeologinen inventointi alueella ennestään tuntemattomien arkeologisten kulttuuriperintökohteiden kartoittamiseksi.

Yksityiset:

- Huoli kaavoituksen vaikutuksista hedelmätarha-, siipikarja-, lammastila- sekä kenneltoiminnan toimintaedellytyksiin
- Ehdotetaan kiinteistön 535-404-23-126 jättämistä kaava-alueen ulkopuolelle ja kiinteistön 535-404-23-127 kaavoittamista puisto-/virkistysalueeksi.
- Tilojen 25:94 ja 25:81 ja uusien asuintonttien väliin tulisi jättää viheraluetta.
- Alueelle sopisi isommat tonttikoot (n. 0,5ha) ja perinnetalot. Rakennusten tyyli voitaisiin määrittää kaavassa



- Vanhan Pirttirannantien leveys tulee pysyä riittävänä maatalouskoneille, nykyinen leveys toistaiseksi riittävä
- Toivotaan, ettei ylimääräinen läpikulkuliikenne lisäänty Vanhalla Pirttirannantiellä
- Toivotaan, ettei Vanhalle Pirttirannantielle tule uusia liittymiä
- Vanhan Pirttirannantien varteen tulisi jättää metsäalue, jolloin sen kylätiemäinen ilme säilyy. Arvokas kyläraitti maatalousmaisemineen tulee säilyttää.
- Kaava-alueen etelä- ja länsipuoliset maatiloja, joiden toimintaedellytykset tulee huomioida

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnosvaiheen asiakirjat ja valmisteluvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti loka-marraskuussa 2021.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen asiakirjat ja ehdotusvaiheen kuuleminen alustavasti joulukuu 2021 - helmikuu 2022.

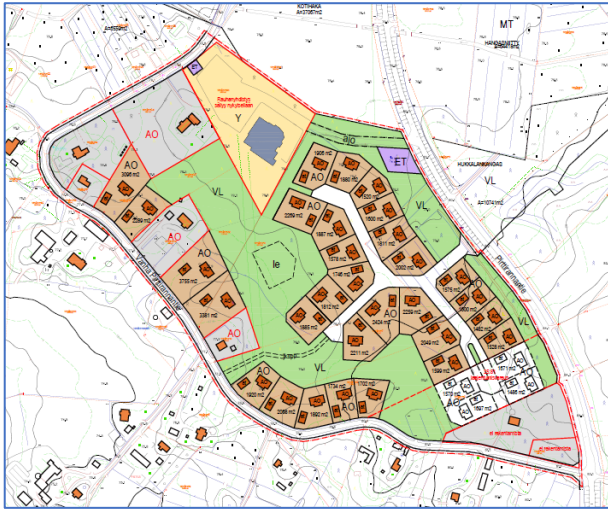
3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä alustavasti keväällä 2022.



3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle laadittiin kolme alustavaa idealuonnosta, joissa perusratkaisua varioitiin lähinnä alueen sisäisen katuverkon osalta. Kaavaluonnoksen lähtökohdaksi valittiin vaihtoehto VE1.



Kuva 11. Idealuonnos VE 1.



Kuva 12. Idealuonnos VE 2.



Kuva 13. Idealuonnos VE3.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Yleiskuvaus

Suunnittelun peruslähtökohta on ollut muodostaa Vanha Pirttirannantiestä raittimainen katu, jolle olisi mahdollista osoittaa suoria tonttiliittymiä. Pirttirannantieltä alueelle osoitettaisiin yksi katuliittymä Kytökankaantien mahdollisen liittymän kohdalta, jolloin Pirttirannantielle Kytökankaantietä vasten muodostuu nelihaaraliittymä.

Pirttirannan alueesta muodostuu uusi metsäinen ja väljästi rakentuva pientaloalue, jonne sijoittuu yhteensä 35 pientalotonttia.

Vanhan Pirttirannantien varteen sijoittuu 14 pientalotonttia, joista 5 on jo rakentunut. Rakentuneiden tonttien yhteyteen on osoitettu 4 uutta tonttia ja 5 uutta tonttia muodostaa oman korttelinsa.

Pirttirannantieltä erkanevan kadun varrelle sijoittuu 21 uutta pientalotonttia.

Alueen pohjoisosaan Vanhan Pirttirannantien varrelle on osoitettu Rauhanyhdistykselle oma korttelialueensa.

Suunnittelualueen keskelle jää laaja puustoinen lähivirkistysalue, jonne on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkipaikalle. Pirttirannantien varren lähivirkistysalue toimii samalla liikennemelulta suojaavana vyöhykkeenä.

Taajamakuullisesti alueelle muodostuu kolme toisistaan erottuvaa kokonaisuutta; alueen keskelle sijoittuvat korttelit 642-645 muodostavat metsän keskelle pienipiirteisen katuverkon varrelle sijoituvan asuntoryhmän. Korttelin 641 tontit avautuvat etelään Vanhan Pirttirannantien yli ja täydentävät kadun raittimaista luonnetta. Korttelissa 640 uudet pientalotontit muodostavat nykyisen asutuksen kanssa väljemmän asumisen vyöhykkeen.



Kuva 14. Havainnekuva suunnittelualueelta.



Aluevaraukset

AO ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle on osoitettu 35 asuinpientalotonttia, joista 30 on uusia. Tonttien tehokkuusluku on $e=0.15$ ja kerrosluku $lu_{3/4}$. Uusien tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä n. 1520 m² - 3770 m².

YK KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Merkinnällä on osoitettu nykyinen Rauhanyhdistyksen tontti. Korttelin tehokkuusluku $e=0.15$ ja kerrosluku I.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Suunnittelualueen keskiosaan sekä Pirttirannantien varteen on osoitettu lähivirkistysaluetta. Pirttirannantien varressa viheralue muodostaa melulta suojaavan vyöhykkeen.

ET YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE

Merkintä osoittaa nykyisen linkkitornin alueen.

M MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen kaakkoiskulman rakentamattomaksi jäävä yksityisten maanomistajien omistama alue.

MT MAATALOUSALUE

Merkinnällä on osoitettu alue, joka liittyy suunnittelualueen nykyiseen asemakaava-alueeseen.

Muut merkinnät

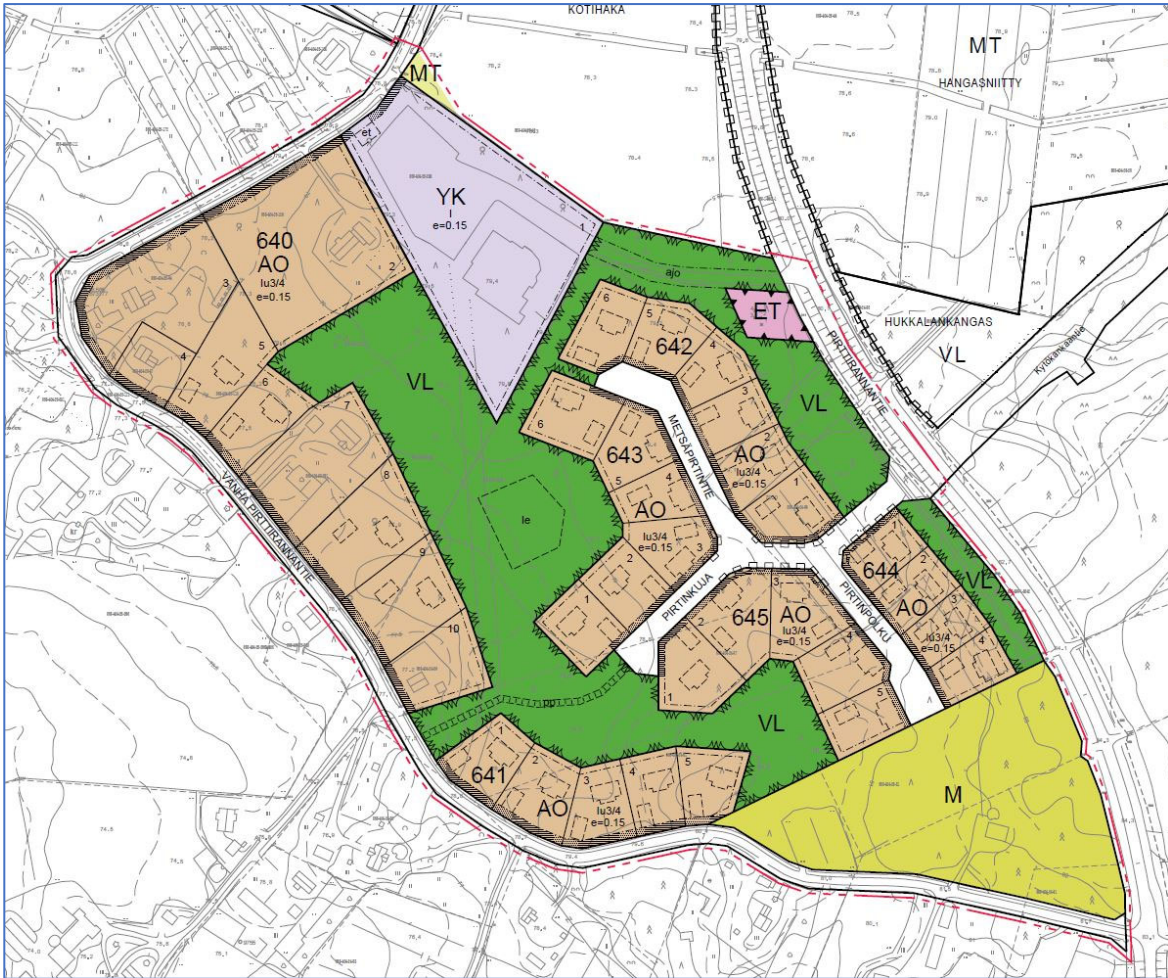
VL-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

VL-alueen halki on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti Vanhalta Pirttirannantieltä Pirttikujalle kohti Pirttirannantietä.

Rauhanyhdistykselle vievä nykyinen tie (Kotihaantie) Pirttirannantieltä on osoitettu VL-alueella ajoyhteys-merkinnällä.

Vanha Pirttirannantie on osoitettu kapeana raittimaisena katuna. Pirttirannantieltä Kytökankaan tien kohdalta on alueelle osoitettu uusina katuina Metsäpirtintie, Pirtinkuja ja Pirtinpolku. Näiden katujen risteysalueille on osoitettu liittymäkielto. Voimassa olevaan asemakaavan nähdessä Pirttirannantien kaavamuutosalueelta on poistettu liittymäkielto.





Kuva 15. Kaavaluonnos.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,7 ha.

| Kortteli | Tontti | Käyttötarkoi- tus | Pinta-ala (m ²) | Rakennusoi- keus (k-m ²) | Kerrosluke |
|------------|--------|----------------------|--------------------------------|---|------------|
| 640 | 1 | YK | 16 337 | 2451 (e=0.15) | I |
| | 2 | AO | 9 745 | 1462 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 5 691 | 854 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 608 | 241 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 5 | AO | 3 137 | 470 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 6 | AO | 2 302 | 345 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 7 | AO | 5 000 | 750 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 8 | AO | 3 767 | 565 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 9 | AO | 3 367 | 505 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 10 | AO | 2 528 | 379 (e=0.15) | lu3/4 |
| 641 | 1 | AO | 1 937 | 291 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 2 | AO | 2 086 | 313 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 1 844 | 277 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 696 | 254 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 5 | AO | 1 747 | 262 (e=0.15) | lu3/4 |



| | | | | | |
|-----------------|---|------|----------------|---------------|-------|
| 642 | 1 | AO | 1 974 | 296 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 2 | AO | 1 811 | 272 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 1 600 | 240 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 520 | 228 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 5 | AO | 1 880 | 282 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 6 | AO | 1 910 | 287 (e=0.15) | lu3/4 |
| 643 | 1 | AO | 1 859 | 279 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 2 | AO | 1 836 | 275 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 1 770 | 265 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 516 | 227 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 5 | AO | 1 849 | 277 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 6 | AO | 2 205 | 331 (e=0.15) | lu3/4 |
| 644 | 1 | AO | 1 575 | 236 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 2 | AO | 1 600 | 240 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 1 474 | 221 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 527 | 229 (e=0.15) | lu3/4 |
| 645 | 1 | AO | 2 211 | 332 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 2 | AO | 2 438 | 366 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 3 | AO | 2 155 | 323 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 4 | AO | 1 999 | 300 (e=0.15) | lu3/4 |
| | 5 | AO | 1 612 | 242 (e=0.15) | lu3/4 |
| | | ET | 1 215 | | |
| | | VL | 47 275 | | |
| | | M | 21 836 | | |
| | | MT | 435 | | |
| | | katu | 24 770 | | |
| YHTEENSÄ | | | 196 645 | 15 167 | |

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Kaava kohentaa elinoloja tarjoamalla uusia asumismahdollisuuksia lähellä Nivalan keskustaa ja sen palveluja.*
- *Alueen nykyiset asukkaat saattavat kokea metsäisen alueen muuttumisen rakennetuksi alueeksi negatiivisena. Muutoksen voimakkuutta vähentää alueelle jäävä laaja metsäinen lähivirkistysalue.*
- *Pirttirannantien teoreettisen melualueen leveys on n. 20m, joka on huomioitu jättämällä tien varteen suojaava viheralue.*
- *Suunnittelualueen läheisyydessä toimivien maatilojen läheisyyteen ei ole osoitettu uutta asutusta nykyistä asutusta lähemmäksi.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,



- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
 - *Vaikutukset maaperään tulevat uusien rakennushankkeitten kautta, mutta vaikutus on paikallinen.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- *Ei merkittäviä vaikutuksia, alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole kaavallisia huomioistaroita. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- *Alue sijoittuu lähelle nykyistä Nivalan keskusta-alueetta, liittyy nykyisen keskustan asemakaava-alueeseen ja on hyvin yhdistettävissä nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon. Alueen toteutuminen lisää kunnallisteknisten verkostojen käyttöastetta.*
 - *Kaavamuutos lisää jonkin verran Pirttirannantien liikennemääriä, mutta kasvu ei ole merkittävä. Vanhan Pirttirannantien liikennemäärän kasvu on vähäistä ja suorat tonttiliittymät lisäävät kadun raittimaista luonnetta. Kaavassa esitetty ohjeellinen kevyen liikenteen väylä alueen halki kohentaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan suuntaan.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- *Alueen rakentuminen laajentaa nykyistä pientaloasutusta Pidisjärven suuntaan.*
 - *Tiheä metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Muutosta voidaan pitää paikallisesti kohtalaisen merkittävänä. Muutos voidaan maiseman muutoksen osalta kokea negatiivisena, mutta sen vaikutusta lieventää alueen keskiosassa säilyvä yhtenäinen metsäalue sekä Pirttirannantien varren suojapuustovyöhyke.*
 - *Vanha Pirttirannantie on osoitettu melko kapeana katualueena ja tien varteen osoitetut uudet asuintontit melko isoina, jotka tukevat tien raittimaisuuden säilymistä.*

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Nivalan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 1.10.2021



Kari Siipola
Kaavanlaatija, YKS 347



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri, YKS 691

