



Nivalan kaupunki  
Pirttirannan alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Asemakaavaluonnos päivämäärällä 1.10.2021 on ollut yleisesti nähtävillä 14.10.-15.11.2021 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät valmisteluvaiheen lausunnoista (6 kpl) ja mielipiteistä (5 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

## 1 LAUSUNNOT

### 1.1 ELENIA OY, 19.10.2021

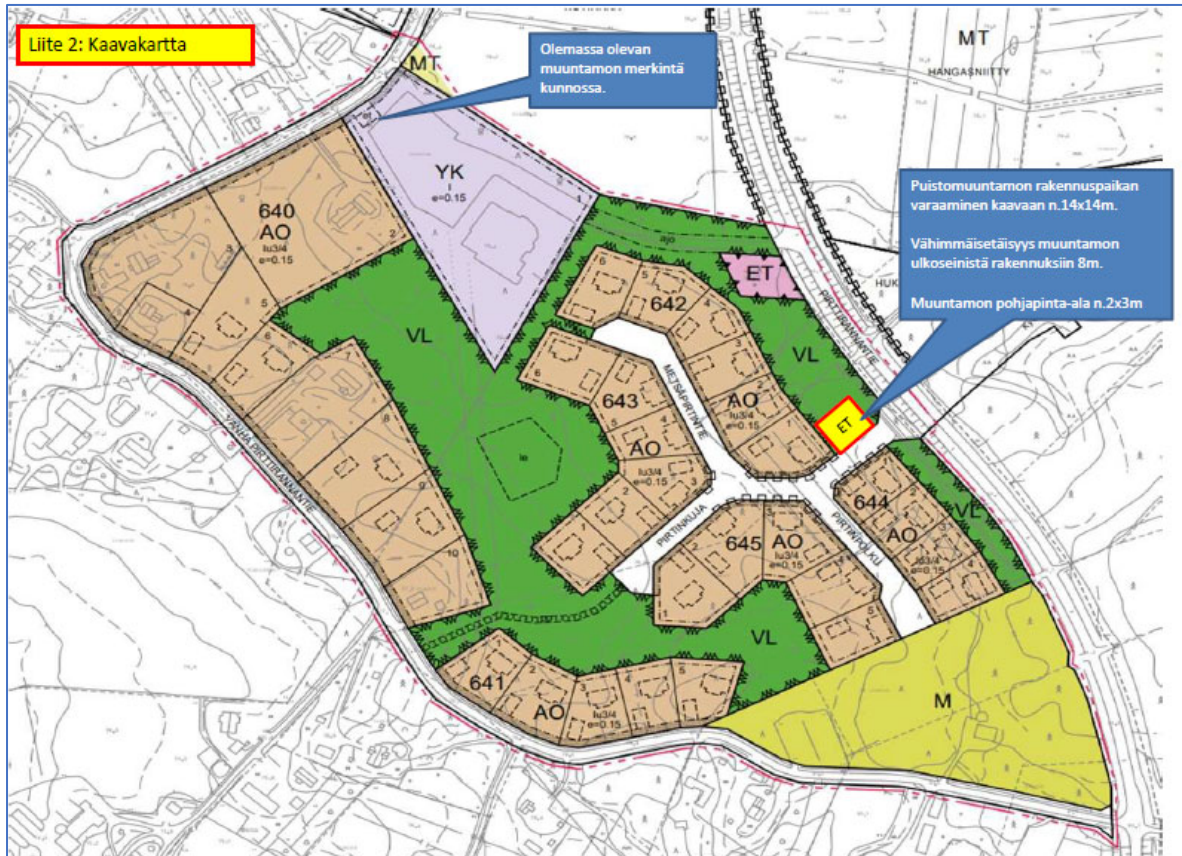
Elenia Verkko Oyj pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ET-alueen (tai ohjeellisen et-alueen) puistomuuntamon sijoittamista varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m. Olemassa olevan muuntamon merkintään ei huomautettavaa.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian muille nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.



Verkostokartta



Nykyisten ja uusien puistomuuntamoiden sijainti.

#### KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ehdotettuun paikkaan voidaan osoittaa ohjeellinen et-alue uudelle puistomuuntamolle.

Sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset huomioidaan aluetta rakennettaessa.

#### 1.2 JOKILAAKSOJEN PELASTUSLAITOS, 21.10.2021

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmä katsotaan, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunniteltujen pistoteiden päiden kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

#### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Sammutusveden riittävästä saatavuudesta huolehditaan alueen kunnallisteknistä verkostoa rakennettaessa.

Alueelle rakennettava katuverkosto suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöön ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Pistokatujen päihin osoitettujen kääntöpaikkojen mitoituksessa on käytetty kuorma-auton kääntösädetä.

Pirttirannan asemakaavassa ei ole määrätty rakennusten etäisyyksistä rajoihin tai osoitettu rakennusaloja korttelialueiden eri tonttien välille. Tällöin noudatettavaksi tulee rakennusjärjestys, jonka määräyksiä noudatetaan silloin, kun asemakaavassa ei ole asiasta määrätty. Nivalan rakennusjärjestyksessä on määrätty, että rakennuksen etäisyys toisen rajasta tulee olla vähintään 4 m ja toisen rakennukseen vähintään 8 m ellei kaavassa toisin määrätä.

#### **1.3 NIVALAN KAUPUNGIN TEKNINEN LUPAJAOS, 9.11.2021**

Lupajaos esittää, että asemakaavaluonnoksessa esitettyyn kolmen tien risteykseen (Pirttirannantie, Kytökankaantie ja Metsäpirtintie) varataan tila liikenneympyrän rakentamiseen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

#### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Metsäpirtintie-Pirttirannantie-Kytökankaantien risteykseen voidaan kaava-alueen osalta varata tilaa kertoliittymälle.

#### **1.4 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, ARKEOLOGIA, 10.11.2021**

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 100 metriä suunnittelualueesta länteen (Pirttipera, muinaisjäännöstunnus 1000004727, kivi-kautinen asuinpaikka). Hankealueella on toteutettu arkeologinen inventointi vuonna 2005 ja keskustan osayleiskaava-alueen kiinteitä muinaisjäännöksiä on tarkastettu vuosina 2009 ja 2010.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella tullaan toteuttamaan arkeologinen inventointi syyskuudella 2021. Arkeologinen inventointiraportti tulee sen valmistuttua toimittaa Pohjois-Pohjanmaan museoon arvioitavaksi. Sen yhteydessä museo vie raportin tiedot muinaisjäännösrekisteriin. Kaavaselostuksen mukaan arkeologisen inventoinnin tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan museo suosittaa kaavaselostuksen luvun 2.1.4 Muinaisjäännösalueet nimettäväksi muotoon Muinaismuistot tai vaihtoehtoisesti Arkeologinen kulttuuriperintö. Lisäksi luvussa käytetty termi muinaisjäännösalue suositellaan muutettavaksi muotoon muinaisjäännös, ja arkeologinen muinaisjäännös muotoon kiinteä muinaisjäännös.



Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Pirttirannan alueelle on laadittu arkeologinen inventointi Heilu Oy:n toimesta syksyllä 2021. Maastotöiden yhteydessä alueen etelälaidasta tavattiin hiilimiilun tai -haudan jäännökset, joka on historialliseen aikaan ajoittuva kiinteä muinaisjäänös. Kyseinen muinaisjäänös huomioidaan ja osoitetaan kaavaehdotukseen. Arkeologinen inventointi on toimitettu museolle.

Museon suositamat nimeämismuutokset korjataan kaavaselostukseen.

**1.5 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, 12.11.2021**

Pirttirannan alue sijaitsee Kalajoen kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Suunnitelman vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ei kaavaselostuksessa ole erityisesti arvioitu. Kalajokilaakson kulttuurimaisema-alue on pinta-alaltaan erittäin laaja ja sen arvot perustuvat pitkälti avoimiin peltomaisemiin ja niiden yhteydessä olevaan rakennuskantaan. Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä Nivalan Pirttirannan asemakaavan muutos- ja laajennussuunnitelmalla ei ole oleellista vaikutusta Kalajokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisille arvoille. Museolla ei ole asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta huomautettavaa.

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Merkitään tiedoksi.

**1.6 POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 19.11.2021**

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA 2021) 18.11.2021. Lähtötiedoissa, kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitava aluetta koskeva uusi raja- ja alueen uusi nimi: Kalajokilaakson viljelymaisemat (VAM130128).

Uuden asutuksen sijoittumisen suunnittelussa tulee huomioida, että valtioneuvoston asetuksen ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019) mukaiset suojaetäisyydet maatalouteen ovat riittävät eikä uusi asutus estä maataloustoiminnan kehittämistä.

Luonnonsuojeluryhmä

Luontoselvitys: Luontoselvitys on ajantasainen ja sitä voidaan pitää tarkoitukseen ja asemakaavoitettavan alueen luonnonpiirteisiin nähden jokseenkin riittävänä. ELY-keskus kiinnittää kuitenkin huomiota seuraaviin toteutuksen ja raportoinnin kehittämiskohteisiin ja mahdollisiin virhelähteisiin. Laji.fi-palvelusta tehdyt haut tulisi ladata viittauskelpoisena tiedostona ja viittaukset (esim. Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.58180> (haettu 10.11.2021).) kirjataan selvityksessä käytettyihin lähteisiin. SYKE:n avoimen tiedon karttapalvelusta poimittujen tietojen hyödyntämiseen on viittausohjeet ko. palvelussa ([https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin\\_tieto/Nain\\_viittaa\\_SYKE\\_n\\_avoimen\\_tie](https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Nain_viittaa_SYKE_n_avoimen_tie)

don\_palve(37794)). Luontotyyppien luokittelussa suositellaan käytettäväksi luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa käytettävää luokittelua (esim. <https://luontotyyppienuhanalaisuus.ymparisto.fi/lutu/#/p%C3%A4%C3%A4ryhm%C3%A4t/Mets%C3%A4t>). Linnustoselvitykseksi voidaan kutsua vain asianmukaisin menetelmin oikea-aikaisesti toteutettua selvitystä. Kasvillisuusinventoinnin yhteydessä tehty lintujen havainnointi ei ole varsinainen linnustoselvitys. Linnustoselvityksen tarkoitus kaavoituksessa on osoittaa esimerkiksi pesimälinnuston kannalta merkittävät elinympäristöt kaavoitettavalla alueella, joten esimerkiksi linnustotiheydellä on merkitystä. Havainnot palokärjen tekemistä koloista olisi ollut syytä merkitä karttaan, koska ne osoittavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä rakennepiirteitä. Liito-oravan havainnoinnissa tarkastetaan haapojen ohella erityisesti suurten kuusien tyvet ja reunavyöhykkeillä ja mahdollisilla kulkureiteillä olevat kookkaat puut. ELY-keskuksen arvion mukaan liito-oravan esiintyminen kaava-alueella on kuitenkin epätodennäköistä metsäisten kulkuyhteyksien puuttumisen takia. Lepakoita ei ilmeisesti ole lainkaan havainnointu eikä luontoselvityksestä ilmene, onko maastossa tarkasteltu mahdollisia lisääntymispaikoiksi ja päiväpiiloiksi sopivia paikkoja. Toisin kuin selvityksen tekstissä annetaan ymmärtää, kaavoituksella voi olla suuri merkitys lepakoiden elinympäristöjen ja lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyttämisen kannalta.

Luontoselvityksen huomioiminen kaavoituksessa: Luontoselvityksessä ei ole esitetty suosituksia kaavoitukselle, millä olisi ollut merkitystä erityisesti lähivirkistysalueiden suunnittelun kannalta. Yleisenä periaatteena ELY-keskus toteaa, kaavoituksessa olisi hyvä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista ja säilyttää myös ns. tavanomaisia luonnonympäristöjä kuten käsiteltyjä talousmetsiä, mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, mikä voi osaltaan suojata lajistoa ilmaston lämpenemisen vaikutuksilta. Kaava-alueella olevat kookkaat kuusikot ovat herkkiä reunavaikutukselle. Kaavaluonnoksessa yhtenäinen metsäalue on pirstoutunut ja tuulituhoille altista reunavyöhykettä on paljon.

#### Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaavaselostuksessa mainitaan sivulla 16, että ”Pirttirannantien teoreettisen melualueen leveys on n. 20 m, joka on huomioitu jättämällä tien varteen suojaava viheralue”. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan ole karttaesitystä siitä, ulottuuko melualue AO-tonteille. Melun lähtötietoja tulee täydentää tältä osin.

Mikäli melualue ulottuu AO-tonteille, tulee hankkeessa tehdä asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa tarvittaessa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona. Vaihtoehtona meluselvitykselle kaavaratkaisua voi muuttaa siten, että VL-aluetta laajennetaan ja melualue jää AO-alueen ulkopuolelle.

#### Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Pirttirannantie on osoitettu kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevassa asemakaavassa kaduksi. Pirttirannantie tulee osoittaa kaduksi myös asemakaavan laajennuksen kohdalta. Alustavassa kaavaluonnoksessa esitettyä kaavarajausta tulee laajentaa kattamaan Pirttirannantien tiealue koko kaava-alueen matkalta aina Vanhan Pirttirannantien eteläiseen liittymään saakka.

Kaava-rajauksen pohjoispuolelta, Pirttirannan päiväkodin vierestä, on yhtenäiset pyörätieyhteydet mm. alueen kouluihin. Kaavaluonnoksessa esitettyjen uusien asuntokatujen turvallinen yhtyminen ole-massa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkkoon olisi hyvä varmistaa ja varautua kaavassa sen vaatimiin tilavarauksiin.

## Jatkotoimenpiteet

Kaava-aineistoa tulee täydentää ja kaava-aluetta laajentaa edellä kuvatusti. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyn muinaisjäännösinventoinnin tulokset sekä mahdollisen asemakaavan meluselvityksen tulokset sekä muut lähtötietojen täydennykset tulee huomioida kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa. Lisäksi hankkeessa olisi hyvä pohtia, voisiko asemakaavan rakennetta muuttaa metsäaluetta vähemmän pirstovaksi.

### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista maisema-alueista huomioidaan ja kirjataan kaavaselostukseen. Kyseinen maisema-alue on otettu huomioon jo kaavaluonnosta laadittaessa, eikä maisema-alueen rajaukseen ole suunnitteluvaiheen kohdalla tullut muutoksia.

Eläinsuojat on huomioitu kaavaa laadittaessa. Uutta asutusta ei ole osoitettu nykyistä rakennetta lähemmäksi eläinsuojista. Voimassa olevan osayleiskaavan määräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa uusia maatalouden tuotantorakennusten laajennuksia tai uudisrakennuksia. Nykyisten maatalouden tuotantokeskusten laajentamiset tulee tutkia tapauskohtaisesti.

Pirttirannan luontoselvityksen on laatinut Tmi Luotoselvitys Vilppola. Luonnonsuojeluryhmän kommentit lähdeviittauksista yms. tuodaan selvityksen laatijan tietoon. Liito-oravia havainnoitaessa on huomioitu myös suurten kuusien tyvet ja kookkaat puut, vaikka tätä ei raportissa erikseen mainitakaan. Erillistä lepakkohavainnointia ei ole alueella toteutettu, vaan lepakkovaikutuksia on arvioitu asiantuntijatyönä.

Luontoselvityksessä on todettu, että Pirttirannan alueella ei esiinny asemakaavoituksessa huomioitavia alueita. Osayleiskaavassa suunnitteluvaihe on osoitettu asuntoalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava. Alue varataan pääasiassa asuinrakentamiseen. Asemakaavaratkaisussa alueelle on jätetty tavanomaista suurempi ja yhtenäinen viheralue, joka on jäämässä pääosin luonnontilaiseksi. Tällä vältetään luonnonympäristöjen tarpeetonta pirstoutumista ja säilytetään alueen luonnonympäristöä. Kaavassa on myös huomioitu viheryhteyksien jatkumot. Kaavaehdotuksessa annetaan luonnonympäristön säilymistä koskeva kaavamääräys.

Kaavaluonnoskartta on laadittu mittakaavaan 1:2000, mikä tarkoittaa, että 1 cm kartalla vastaa 20 metriä luonnossa. Kaavakartalta on mitattavissa, että lähivirkistysalueen leveys Pirttirannantietä vasten on kapeimmillaan n. 20 m. Lisäksi on syytä huomioida, että melualue alkaa ajokais-tasta, josta on matkaa AO-tonttien rajaan lyhimmillään n. 30 m, joten Pirttirannantien teoreettinen melualue jää selkeästi viheralueen puolelle.

Pirttirannantie voidaan osoittaa katualueeksi Vanhan Pirttirannantien risteykseen asti. Tällöin Pirttirannantie muuttuu asemakaavan hyväksynnän jälkeen tehtävällä kadunpitopäätöksellä kaduksi. Kadunpitopäätöksen tultua voimaan maantie lakkaa ja tiealue siirtyy kaupungin omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kaupungin vastuulle. Muutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön.

Pirttirannantien katualueen leveys Metsäpirtintien risteykseen asti on n. 32 metriä, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen katualueelle tien vierelle.

Pirttirannan alueelle on laadittu arkeologinen inventointi Heilu Oy:n toimesta syksyllä 2021. Maastotöiden yhteydessä alueen etelälaidasta tavattiin hiilimiilun tai -haudan jäännökset, joka on historialliseen aikaan ajoittuva kiinteä muinaisjäännös. Kyseinen muinaisjäännös huomioidaan ja osoitetaan kaavaehdotukseen.

## 2 MIELIPITEET

---

### 2.1 OLLI ESKOLA

#### TONTIT Vanha Pirttirannantien varressa

Vanha Pirttirannantien varressa oleva uusi asemakaava-alue rajoittuu perinnemaisema-alueeseen. Kaavoituksessa pitäisi huomioida perinnemaisema-alueen ja asemakaava-alueen rajaseutu, jossa rakentamistiheyden muuttuminen ei saisi aiheuttaa räikeää kontrastia perinnemaisema ja asemakaava-alueen rajalle.

- Alueelle sopisi isommat tonttikoot ja perinnetalot.
- Rakennettavien rakennusten tyyli Vanha Pirttirannantien varressa voitaisiin määritellä kaavoituksessa.
- Tontti koko voisi olla isohko n. 0,5 ha tai vaihtoehtoisesti kaavoittaa kokonaan Vanha Pirttirannantien varsi virkistys/puistoalueeksi.

#### TIE (Vanha Pirttirannantie)

- Tieosuuden leveys pysyttävä riittävänä leveille maatalouskoneille (puimurit, kylvökoneet ym).
- Nykyinen tien leveys toistaiseksi riittävä.
- Huomioitava ettei ylimääräinen läpikulkuliikenne lisäänty tieosuudella. (liikenne järjestelyt).

#### ASEMAKAAVAN VÄLITTÖMÄÄN LÄHEISYYTEEN JÄÄVÄ ALUE

- Asemakaava-alueen etelä- ja länsipuolella on maatiloja 4kpl joista yksi eteläpuolella sijaitseva on karjatila.
- Otettava huomioon maatalouden harjoittamisen vaatimukset ja haitat, mm. melu, haju, pöly ym.
- Otettava huomioon maatalouden harjoittamisen kevät-, kesä-, ja syksyseasonaikoina mahdollinen ympärivuorokautinen traktori- ja työkoneliikenne sekä lisääntyvät melu, haju, pöly yms haitat.
- Huomioitava myös mahdollinen maatarakentaminen kuten tuotantorakennukset ja varastot.
- Alueella toimii myös Pirttirannan koneyhtymä, jossa osakkaana alueen 4 maatilaa.
- Koneyhtymällä omistuksessa mm. 3kpl viljankuivaamoita.
- Maatalouden harjoittamiseen liittyvistä vaatimuksista ja edellä mainituista maatalouden harjoittamiseen tarvittavista ja aiheuttavista asioista olisi hyvä olla kaavoitusasiakirjoissa kirjallinen maininta.

#### KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asemakaavan laadintaa ohjaa vuonna 2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä Nivalan yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava. Alue on varattu pääasiassa asuinrakentamiseen. Lisäksi osayleiskaavan määräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa uusia maatalouden tuotantorakennusten laajennuksia tai uudisrakennuksia. Nykyisten maatalouden tuotantokeskusten laajentamiset tulee tutkia tapauskohtaisesti.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotukseen poistetaan Vanhan Pirttirannantien varresta nykyisen rakenteen seasta korttelin 640 tontti 6 sekä luonnoksen korttelin 641 viidestä uudesta ton-



tista yksi ja neljän muun tontin kokoa kasvatetaan. Täten kaavaehdotuksessa Vanhan Pirttirannantien varrelle tullaan osoittamaan yhteensä seitsemän uutta asuintonttia, joiden koko on keskimääräisiä asemakaava-alueen tontteja suurempi, ollen n. 2000-3400 k-m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa Vanhan Pirttirannantien varren istutettavaa aluetta laajennetaan ja tien varrelle osoitetaan säilytettävä/istutettava puurivi. Tällöin tien varsi tulee säilymään vähintään 8 metrin etäisyydeltä rakentamisesta vapaana sekä istutettuna tai luonnontilaisena. Lisäksi kaavassa tullaan määräämään, että rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan sekä rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäisiä kokonaisuuksia. Rakentamisessa tulee myös säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikkojen luonnonmukaisuus.

Vanhaa Pirttirannantietä ei olla kaventamassa. Kaavassa kyseinen tie on osoitettu hieman tavanomaista kapeampana katualueena, jotta tieosuuden raittimaisuus säilyy. Tien varrelle osoitetaan kaavaehdotuksessa seitsemän uutta rakennuspaikkaa, jotka lisäävät liikennettä tiellä yhteensä n. 28 ajoneuvolla vuorokaudessa, mitä voidaan pitää hyvin kohtuullisena. Kaavan myötä läpiajoliikenne alueella ei tule lisääntymään.

Maatilat on huomioitu kaavaa laadittaessa. Uutta asutusta ei ole osoitettu nykyistä rakennetta lähemmäksi maatiloja. Maininta maatiloista ja niiden aiheuttamasta mahdollisesta häiriöstä lisätään kaavaselostukseen.

## 2.2 RIITTA NYKÄNEN, 15.10.2021

Silmääni osui tuossa Pirttirannan kaavaluonnoksessa teiden nimet. Onko tosiaan tulossa uusi tie nimeltä Pirtinkuja, kun vieressä on Pirttikuja? Tämä tulee varmasti aiheuttamaan sekaannuksia monelle toimijalle, pahimmassa tapauksessa hälytysajoneuvo on Pirtinkuja 2:n pihassa, kun pitäisi olla Pirttikuja 2:ssa.

### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Huomio on aiheellinen. Sekaannusta mahdollisesti aiheuttavat kadunnimet muutetaan kaavaehdotukseen.

### 2.3 JARI HAUTASAARI, 12.11.2021

Pirttirannan kaavamuutosesitystä haluan kommentoida seuraavasti ja että asiat huomioidaan:

Pientalotonttien liittymät tulisi järjestää siten, ettei Vanhan Pirttirannantien alueelle tule uusia liittymiä, vaan kaikki liittymät tulisi tehdä joko yhden tai kahden katuliittymän kautta.

Vanhan Pirttirannantien varteen tulisi jättää metsäalue, jolloin sen kylätienäinen ilme säilyy.

Mikäli tien toiselle puolelle tulee lukuisia omakotitaloliittymiä, muuttuu tien raittimainen luonne oleellisesti.

Vanhan Pirttirannantien alue on osa valtakunnallisesti arvokasta vanhaa maanviljelysmaisemaa, mikä myöskin kärsii, mikäli tien varteen tulee entisestä poikkeava tiheä omakotitaloalue. Arvokas kyläraitti maatalousmaisemineen tulee säilyttää edelleenkin.

Vanha Pirttirannantie on erittäin suosittu ulkoilureitti kyläläisten saavutettavuuden, rauhallisuuden ja turvallisuuden ansiosta.

Toisaalta lukuisat liittymät ja sitä kautta lisääntyvä liikenne aiheuttavat haittaa tien varrella oleville maataloille.

Yksityisomistuksessa olevien tilojen 25:94 ja 25:81 ja asuintonttien väliin tulisi jättää samankokoinen viheraluekaista kuin Rauhanyhdistyksen tontin ja uusien omakotitonttien välillä.

Asemakaavan vaikutusten huomioimisesta lisäksi:

Vanha Pirttirannantie on lähellä keskustajamaa ja Pidisjärven rantaa sijaitseva vanha kylänraitti. Kaupungin keskustan laajentuessa tähän suuntaan, on Vanha Pirttirannantie Nivalan taajaman järvenpuolen viimeinen kylätien osa, jonka ilme on säilynyt maaseutumaisena. Tienvarren asutus on koostunut vaihtelevan kokoisista maataloista. Muutama uudistalo on viime vuosikymmeninä tullut tien pohjoispuolelle ja eteläpuolelle. Ne ovat sijoittuneet maisemaan väljästi muun asutuksen tapaan.

Ennen kyläkuva muodostui harvakseltaan sijaitseviin pihapiireihin, joiden tontit sijaitsivat peltomaisemassa korkeammilla metsäisillä saarekkeilla tai viljelyalueen reunoilla. Tällainen maisema oli muodostunut luontaisesti pitkän ajanjakson kuluessa eikä suinkaan toimistossa piirretyn kaavaluonnoksen mukaan.

Kaavasuunnitelman mukaan Vanhan Pirttirannantien pohjoispuolelle tulee yhdellä kertaa kolmekymmentä uutta omakotitaloa, joista yhdeksällä on liittymä Vanhalle Pirttirannantielle. Tämän suunnitelman toteutuessa tiestä tulee tavallinen kaupungin katu, eikä kylänraitista voida enää puhua.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Vanhan Pirttirannantien alue on määritelty arvokkaaksi maisema-alueeksi, jollaisia tulisi pyrkiä säilyttämään. Oheisessa liitteessä on pistekatkoviivalla piirretty Kalajokilaakson kulttuurimaisema-alueen raja, joka kulkee keskeltä suunniteltua kaava-aluetta

Mikäli Vanhalle Pirttirannantielle tulee yhdeksän uutta liittymää ja jos osassa uusia taloja on esimerkiksi kaksi autoa, tulee liikenne tiellä lisääntymään myös melkoisesti. Lisääntynyt liikenne uusine liittymineen hankaloittaa alueella olevien maatalojen toimintaa.

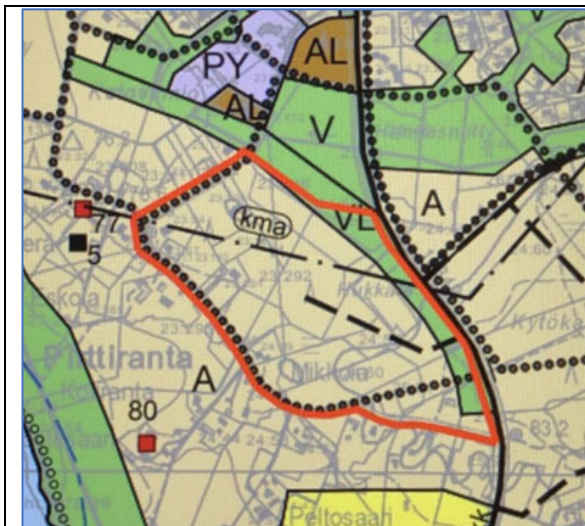
Vanhan Pirttirannantien ilmeen säilymistä auttaisi, mikäli uusille tonteille tulisi liittymätiet Pirttirannantielta rakennetulle uudelle liittymälle.

Oheisen liitteen kuvasta näkyy, kuinka kavasuunnitelma lähes sellaisenaan voidaan siirtää Pirttirannantien koillispuolelle. Tällöin kaava-alue liittyy saumattomasti nykyiseen jo rakennettuun kaava-alueeseen eikä muuta Vanhan Pirttirannantien alueen maisemaa.

Mikäli kavasuunnitelma on välttämätön toteuttaa tässä muodossa, voisi suunnitelmasta poistaa Vanhalle Pirttirannantielle tulevat yhdeksän liittymää ja sijoittaa myös ne Pirttirannantieltä tulevan liittymän yhteyteen. Tällöin Vanha Pirttirannantie säilyisi sellaisenaan viihtyisänä ulkoilureittinä ja lähivirkistysalueena uuden kaava-alueen ja myös keskustan alueen asukkaille.

Onko kaupungin tonttien tarve nykyisen asukasmäärän kehityksen mukaan niin suuri, että tällainen tonttimäärä täytyy pikaisesti sijoittaa sellaiseen paikkaan, mihin se ei välttämättä sovi.

En vastusta kaupungin laajenemista ja asuinalueiden kehittämistä, mutta jotakin vanhaa maisemamiljöötä on syytä säilyttää myös taajaman läheisyydessä ennen kuin se lopullisesti menetetään. Nyt säilyttäminen on vielä mahdollista tekemällä kavasuunnitelmaan tarpeelliset muutokset.



Piste-katkovivalla merkitty Kalajoen kulttuurimaisema-alue



Kaava-alue tontteineen sijoitettuna nyky suunnitelman sijasta Pirttirannantien koillispuolelle

#### KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotukseen poistetaan Vanhan Pirttirannantien varresta nykyisen rakenteen seasta kortteliin 640 tontti 6 sekä luonnoksen kortteliin 641 viidestä uudesta tontista yksi ja neljän muun tontin kokoa kasvatetaan. Kaavaehdotuksessa Vanhan Pirttirannantien varrelle tullaan osoittamaan yhteensä seitsemän uutta asuintonttia, joiden koko on keskimääräisiä asemakaava-alueen tontteja suurempi, ollen n. 2000-3400 k-m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa Vanhan Pirttirannantien varren tonttien istutettavaa aluetta laajennetaan ja tien varrelle osoitetaan säilytettävä/istutettava puurivi. Tällöin tien varsi tulee säilymään vähintään 8 metrin etäisyydeltä rakentamisesta vapaana sekä istutettuna tai luonnontilaisena. Lisäksi kaavassa tullaan määräämään, että rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan sekä rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäisiä kokonaisuuksia. Rakentamisessa tulee myös säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikkojen luonnonmukaisuus. Näillä toimilla vastataan uudisrakentumisen sopeutumiseen ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan.

Seisemän uuden pinta-alaltaan suurehkon asuintontin rakentuminen Vanhan Pirttirannantien varrelle ei merkittävästi muuta tievarsialueen luonnetta. Pirttirannan alueen keskelle sijoittuvat uudet tontit puolestaan eivät vaikuta ollenkaan Vanhan Pirttirannantien maaseutumaisemaan etäisyydestä ja alueen peitteisyydestä johtuen. Lisäksi on hyvä huomata, että Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä Nivalan Pirttirannan asemakaavan muutos- ja laajennussuunnitelmalla ei ole oleellista vaikutusta Kalajokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisille arvoille.

Vanha Pirttirannantie on kaavassa osoitettu hieman tavanomaista kapeampana katualueena, jotta tieosuuden raittimaisuus säilyy. Tien varrelle osoitetaan kaavaehdotuksessa seitsemän uutta rakennuspaikkaa, jotka lisäävät liikennettä tiellä yhteensä keskimäärin n. 28 ajoneuvolla vuorokaudessa, mitä voidaan pitää hyvin kohtuullisena. Kaavan myötä läpiajoliikenne alueella ei tule lisääntymään. Vähäinen liikennemäärän kasvu ei olennaisesti heikennä kadun liikenneturvallisuutta tai aiheuta haittaa maataloudelle.

Kaavaratkaisussa kaksi uutta omakotitalotonttia rajautuu kiinteistöön 25:81. Kiinteistöön 25:94 ei rajaudu uusia asuintontteja. Kaava-alueella molemmat kiinteistöt ovat metsätalouskäytössä ja osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, eikä niillä ole asuin- tai lomarakennuksia. Täten kyseisiä kiinteistöjä vasten ei ole tarvetta osoittaa suojaavaa vihervyöhykettä.

Asemakaavan laadintaa ohjaa vuonna 2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä Nivalan yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava. Alue on varattu pääasiassa asuinrakentamiseen. Osayleiskaavan lisäksi asemakaavojen laatimiseen vaikuttaa Nivalan kaupungin maanomistus. Pirttirannan alue on Nivalan kaupungin omistuksessa niiltä osin, kuin kaavassa on osoitettu uusia asuintontteja tai viheralueita. Pirttirannantien koillispuolinen Kytökankaan alueen asemakaavoittaminen edellyttää kaupungin maanhankintaa, mutta alue on tulossa asemakaavoitettavaksi tulevaisuudessa. Kaupungin tämänhetkinen tonttivaranto on vain n. 15 pientalotonttia, joten uusien tonttien kaavoittaminen on tarpeen. Pirttirannan alue on jo herättänyt rakentajissa kiinnostusta.

## 2.4 **MIikka JA ENNI ANNUNEN, 14.11.2021**

Olemme asuneet alueella vuodesta 2012 lähtien ja liikkuneet paljon myös lähialueen metsässä suunnistaen, marjastaen ja retkeilemällä lasten kanssa. Olemme tehneet tältä kokemuspohjalta Pirttirannan asemakaava-alueeseen liittyen seuraavia huomioita:

### Metsikön ikä ja luonnontilaisuus

Alueella on vanhaa lähes satavuotiasta kuusikkoa. Alue on viimeinen metsäalue kaupungin keskustasta Pidisjärven suuntaan. Metsikkö toimisi koululaisille opetustoimintaan ja virkistysalueena myös sen luonnontilan vuoksi (ei taimikkoja ja hakattuja alueita). Nykyisin koululaiset ja lapset ovat käyttäneet aluetta suunnistuksiin ja alueesta on suunnistuskartta, jota on viime vuosina myös päivitetty.

Alueella on todella hieno ja monipuolinen metsäympäristö eri lajeineen. Alueella on myös oma paikallinen pohjavesiympäristö, joka näkyy ojastoissa ja kalliokossa myös kesällä kuivaan aikaan kirkkaana vetenä. Runsas lintu- ja eläinlajisto tuo alueen luonnon monimuotoisuuteen omat ominaispiirteensä mikä varmasti on tulevillekin asukkaille sellainen asia mitä kannattaa pyrkiä säilyttämään. Liian taajan ja avonaisen rakentamisen seurauksena alueen metsikkö sirpaloituu ja eliöstön ja kasviston monimuotoisuus häviää.

### Metsäiset tontit ja asumisviihtyisyys

Alueen viihtyisyyteen vaikuttaa juuri tonttien koko ja metsikköisyys mitä kaavoituksessa on pyritty hakemaan. Nykyisellä suunnitellulla rakentamisella metsikkö jää käytännössä todella pieneksi eikä ajatus metsäisistä tonteista toteudu. Kaavoituksessa tulee ajatella asukkaiden viihtyisyyttä ja metsäisyyttä toteuttamalla kaavoitus niin että alueelle jää puustoa myös tonttien väliin. Käytännössä tonttien koon pitäisi olla 0,5-1 ha kokoisia jotta tonttien reunalle voisi jättää puustoa ns. suojavyöhykkeeksi. Alueen nykyisten rakennusten ja tonttien sijoittelu sekä niiden väliset etäisyydet nimenomaan tekevät alueesta viihtyisän ja Vanhan pirttirannantiestä kyläraittimaisen. Uuden asemakaavan pitäisi noudattaa enemmän tätä periaatetta ja olla jatkumona nykyiselle alueen rakentamiselle eikä päinvastoin tuoda keskusta-alueen taajaan rakennettuja ja avoimia tonttialueita keskelle nykyistä metsikköä. Nykyisen taajama-alueen reuna ja sen tontit sijoittuvat pääosin vanhalle peltoalueelle, joka eroaa selkeästi kaavoitettavasta alueesta maantieteellisesti, maaperältään ja alueen ominaispiirteiltään.

#### Maaperä ja kallioperän alueelliset ominaisuudet

Alueen maaperä on hyvin kivistä ja kalliopinta on lähellä maanpintaa. Kuuset ovat hyvin pintajuurisia ja alttiita myrskytuhoille. Talomme lähistössä ja muuallakin metsässä on useasti myrskyn kaatamia puita ja hyvin vanhojakin kuusia on havaittu kaatuvan kovilla tuulilla. Valtatuulen suunta etelälounas kohdistuu hyvin voimakkaasti alueen reunaan koska tuolloin tuuli pääsee suoraan Pidisjärven ja sen varressa olevan peltoaavan läpi suoraan metsäalueeseen. Suunniteltu rakentaminen tulee lisäämään alueen luonnontuhoja asutusalueella koska niitä tapahtuu tälläkin hetkellä lähes joka myrskyllä. Tonttien väliset alueet sekä isot yhtenäiset rakentamisalueet ja niiden reunat ovat riskialttiimpia luonnontuhoille.

#### Alueen eläinten vapaa liikkuminen

Suunniteltu kaavoitus katkaisee ekologisen käytävän Pirttirannantien toiselta puolelta alueen metsikköön ja estää eliölajien vapaan liikkumisen alueelta toiselle. Metsäpirtin tie katkaisee käytännössä koko pohjoisen osan metsikön ja siten yhteyden Pirttirannantien takaiseen metsään Kytökankaan alueen puolelle. Nykyinen kaavoitettu viheralue alueen eteläpuolelta on liian kapea tähän tarkoitukseen. Viheralueiden jatkuvuus ja kytkeytyneisyys tulee huomioitavaksi myös esimerkiksi mahdollisessa Kytökankaan alueen tulevassa kaavassa, josta on suora yhteys Pirttirannan kaava-alueeseen.

Luonnon monimuotoisuus tulee turvata kasvavilla kaupunkiseuduilla niin ettei rakentamattomat viheralueet kuihdu ja sirpaloidu maankäyttöön liittyvien paineiden takia.

#### Alueen rakentaminen piha-alueet

Piha-alueet vaativat paljon täyttöjä koska luonnostaan kasvukerros on hyvin ohut ja maaperä on kivinen. Nurmialueiden rakentamisen määrä tonteilla vaikuttaa myös suoraan tonttien metsäisyyteen, koska puiden juuriston päälle ei voida sijoittaa täyttömaata. Tarvittavan täyttömaan määrä voi olla yllättävänkin suuri mikäli halutaan piha-alueella kasvavan avonaisen piha-alueen yleisimpiä puutarhakasveja, puita sekä pensaita. Alueen maaperän kivisyys ja peruskallion läheisyys tulee huomioitavaksi myös vesi- ja viemäriverkostojen linjauksia suunniteltaessa ja rakennettaessa.

#### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Asemakaavan laadintaa ohjaa vuonna 2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä Nivalan yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jolle tulee laatia asemakaava. Alue on varattu pääasiassa asuinrakentamiseen.

Alueelle on laadittu luontoselvitys Tmi Luotoselvitys Vilppolan toimesta keväällä-kesällä 2021. Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaisissa mainittuja tai muita uhanalaisia luontotyyppisiä. Kasvillisuus on tavanomaista tuorekankaan lajistoa, vaikkakin puusto on melko iäkästä. Alueella ei esiinny myöskään kaavoitukseen vaikuttavia eläinlajeja.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotukseen poistetaan Vanhan Pirttirannantien varresta nykyisen rakenteen seasta korttelin 640 tontti 6 sekä luonnoksen korttelin 641 viidestä uudesta tontista yksi ja neljän muun tontin kokoa kasvatetaan. Kaavaratkaisussa uusien asuintonttien koko on n. 1500-3400 k-m<sup>2</sup>, joten joukossa on keskimääräisiä asemakaavatontteja selkeästi suurempia tontteja.

Asemakaavaratkaisussa alueelle on jätetty tavanomaista suurempi ja yhtenäinen viheralue, joka on jäämässä pääosin luonnontilaiseksi. Tällä vältetään luonnonympäristöjen tarpeetonta pirstoutumista ja säilytetään alueen luonnonympäristöä. Kaavassa on myös huomioitu viheryhteyksien jatkumot. Kaavan viheralueelta voidaan poistaa ohjeelliset leikkialue ja kevyen liikenteen väylä. Lisäksi ehdotuksessa Vanhan Pirttirannantien varren tonttien istutettavaa aluetta laajennetaan ja tien varrelle osoitetaan säilytettävä/istutettava puurivi. Tällöin tien varsi tulee säilymään vähintään 8 metrin etäisyydeltä rakentamisesta vapaana sekä istutettuna tai luonnontilaisena. Kaavaehdotuksessa tullaan myös määräämään, että rakentamisessa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikkojen ja viheralueiden luonnonmukaisuus.

Luonnontuhojen syntymistä on ehkäisty jättämällä metsäalue mahdollisimman laajaksi ja yhtenäiseksi. Vanhan Pirttirannantien varren uusi rakennuskanta vähentää myös jossain määrin tuulen pääsyä metsäalueelle.

Kaavaratkaisussa on huomioitu viheralueiden jatkumot yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualan keskiosan laajalta viheralueelta on osoitettu jatkumo pohjoiseen ja etelään viheralueita myöten sekä itään maa- ja metsätalousalueen kautta. Lisäksi alueen tonttikoot ovat melko suuria ja kaavassa määrätään, että rakentamisessa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikkojen luonnonmukaisuus, kuten puustoa, ja tarvittaessa rakennuspaikat tulee liittää sopivin istu- tuksin ympäröivään maisemaan, joten myös piha-alueet voivat toimia eläinten liikkumisen mahdollistamina alueina.

## 2.5 PÄIVI KATAJISTO, 15.11.2021

Nivalan kaupungin sivuille oli vasta ilmestynyt Tmi Vilppolan luontoselvitys, mikä ei ole aiemmin ollut nähtävillä. Selvitys on huomioitava erittäin puutteellisena ja kuten tutkija itsekin ilmaisee, väärään aikaan tehtynä. Viittaa samalla uuteen kaavoitus ja rakentamislakiin, joka on huomioitava jo suunnittelussa.

Nykyisellä vajavaisella selvitystyöllä tullaan aiheuttamaan valitusrypäs kaavamuutosta kohtaan.

### **KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Osalle lajeja kesäkuun puoliväli on varsin myöhäinen ajankohta luontoselvitykselle, mutta kaavan laajuus, tehtävä ja tarkoitus huomioiden luontoselvitys on laadittu riittävällä tarkkuudella, jonka myös ELY-keskus on omassa lausun- saan todennut.



Maankäyttö- ja rakennuslain mahdollisesti korvaava kaavoitus ja rakentamislaki on parhaillaan lausuntokierroksella, jolla se on joutunut kovaan vastatuuleen. Esimerkiksi Kuntaliitto on tyrmännyt omassa lausunnossaan täysin ehdotuksen hallituksen esitykseksi linjaten, ettei sitä pidä viedä eteenpäin tarkoitettussa muodossa. Lisäksi hallituksessa ei ole löytynyt poliittista sopua maankäytön ja rakentamisen säännöksiä koskevasta lakipaketista. Lain läpimenoa tai ainakaan sen lopullista sisältöä ei tässä vaiheessa voida tietää. Ehdotettu laki tulisi aikaisintaan voimaan 1.1.2024.