

Nivalan kaupunki
Pirttirannan alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus 13.12.2021

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja raja.....	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	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	5
2.1.5	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.....	6
2.1.6	Liikenne.....	7
2.1.7	Tekninen huolto.....	8
2.1.8	Virkistys.....	8
2.1.9	Häiriöt	8
2.2	Maanomistus	8
2.3	Suunnittelutilanne	8
2.3.1	Maakuntakaava	8
2.3.2	Yleiskaava	9
2.3.3	Asemakaava.....	10
2.3.4	Rakennusjärjestys	10
2.3.5	Pohjakartta	10
2.3.6	Suunnitelmat	10
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.1.1	Osalliset	10
3.1.2	Vireilletulo	11
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4	Asemakaavan kuvaus	14
4.1	Kaavaratkaisu.....	14
4.1.1	Kaavaluonnos	14
4.1.2	Kaavaehdotus	16
4.2	Mitoitus	18
4.3	Kaavan vaikutukset.....	19
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5	Asemakaavan toteutus.....	20

- Liitteet:** Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Havainnekuvat
Liite 3. Luontoselvitys
Liite 4. Arkeologinen inventointi



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 13.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Pirttirannan alueen asemakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 1.10.2021 Kaavaehdotus 13.12.2021	
Alueen määrittely:	Asemakaavan laajennus koskee tiloja 1:8342, 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 640-646 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 Arkkitehti SAFA, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi
Vireilletulo:	16.9.2021	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	14.10.-15.11.2021	
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. Suunnittelualaue 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 omakotitalontteja ja Vanha Pirttirannantie tullaan osoittamaan kaduksi, huomioiden kuitenkin tieosuuden raittimaisuus. Pirttirannantie osoitetaan kaduksi Vanhan Pirttirannantien risteykseen asti, jolloin tie muuttuu asemakaavan hyväksynnän jälkeen tehtävällä kadunpitopäätöksellä kaduksi. Kadunpitopäätöksen tultua voimaan maantie lakkaa ja tiealue siirtyy kaupungin omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kaupungin vastuulle.



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.

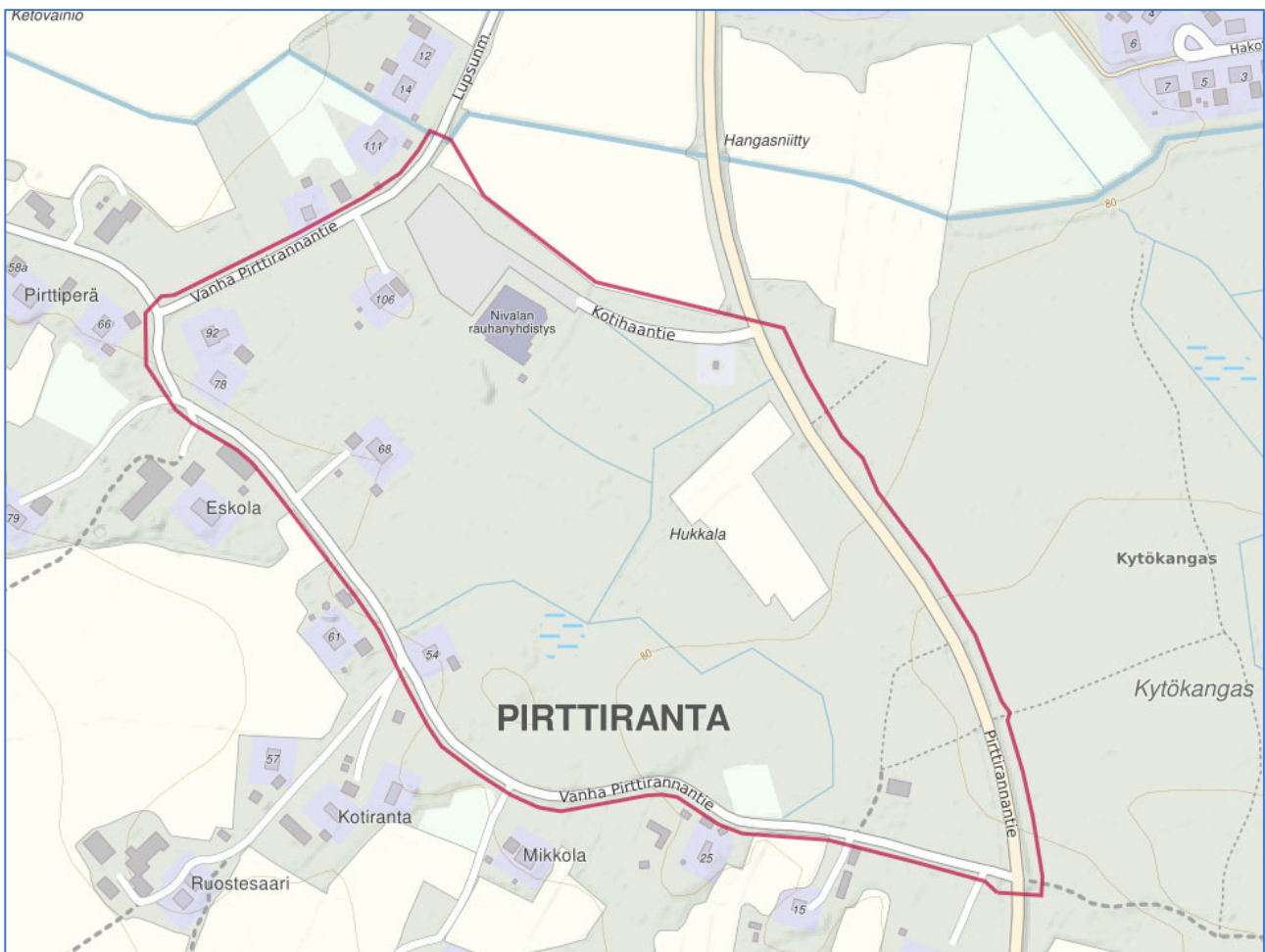
Asemakaavan laadinnassa huomioidaan erityisesti mm. alueen sijoittuminen osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Pirttirannantien meluvaikutukset, alueella oleva nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat. Alueelle laaditaan luontoselvitys ja maaperätutkimus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

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelun kohteena olevan alueen pinta-ala on noin 20,8 ha. Alue sijoittuu noin 2 kilometriä Nivalan kuntakeskuksesta etelään. Suunnittelualue rajautuu idässä Pirttirannantiehen (yt 18342) sekä lännessä ja etelässä Vanhaan Pirttirannantiehen, jotka sisältyvät 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 matalaperustustapoja 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. © Plandea Oy

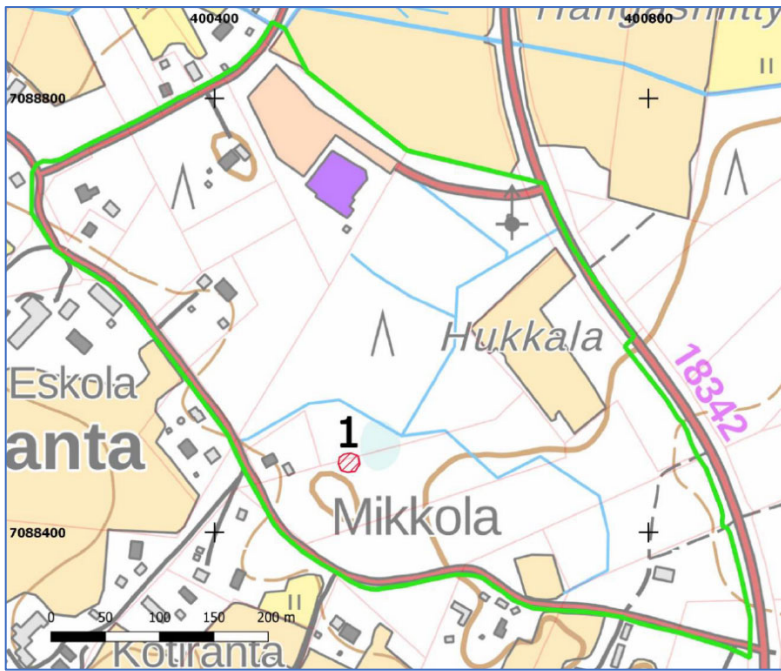


Kuva 4. Vanhan Pirttirannantien varren asutusta alueen länsiosassa. © Plandea Oy

2.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Heilu Oy suoritti suunnittelualueelle arkeologisen inventoinnin syksyllä 2021. Suunnittelualueelta ei tunnettu entuudestaan muinaisjäännöskohteita. Inventoinnin maastotöiden yhteydessä alueen eteläosasta, pienen kumpareen pohjoispuolelta, tavattiin halkaisijaltaan noin 13 m kokoinen pyöreä painanne. Painanteen pohjalle tehdystä koekuopasta paljastui noen ja hiilen palojen sekaista moreenia/kivistä soraa. Inventointihavaintojen perusteella kyseessä on historiallisen ajan hiilimiilun tai -haudan jäännös. Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti kohde on kiinteä muinaisjäännös.





Kuva 5. Pirttirannan muinaisjäännös, jonka rajaus punaisella (nro 1). © MML, Heilu Oy

2.1.5 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Kalajokilaakson viljelymaisemat. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet inventoitiin vuosina 2010–2015. Inventoinnin tulos otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Päätös tulee voimaan 1.3.2022.

Kalajokilaakson viljelymaiseman maisema-alueen arvot perustuvat alueen laajoihin viljelynäkymiin, jotka kuvastavat alueen merkitystä pitkäaikaisena ja elinvoimaisena maatalousalueena. Maisema-alueen runkona on kaakko-luodesuunnassa virtaava Kalajoki, joka levenee Nivalan taajaman kohdalla kolmen kilometrin pituiseksi ja kilometrin levyiseksi Pidisjärveksi. Pidisjärven koillispuolella maisemaa hallitsee Nivalan taajama, joka on laajentunut viljelymaiseman suuntaan.

Suunnittelualueella ei ole avoimia peltoalueita.



Kuva 6. Kalajokilaakson viljelymaisemien valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus sinisellä viivalla ja keltaisella täytöllä. Suunnittelualueen rajaus punaisella.



2.1.6 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 7. Näkymä Pirttirannantieltä kohti Vanhaa Pirttirannantietä. © Plandea Oy



Kuva 8. Pirttirannantien osuus sekä Vanhan Pirttirannantien ja Kotihaantien liittymät kaakosta päin kuvattuna. © Plandea Oy



2.1.7 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.1.8 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.

2.1.9 Häiriöt

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on neljä maatilaa, joista yksi on karjatila. Maatilojen toiminnasta voi aiheutua häiriötä mahdollisista haju- ja pölyhaitoista sekä työkoneiden äänistä.

Alueen itäpuolella kulkee Pirttirannantie, jonka teoreettisen melualueen leveys on n. 20 m.

2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistavat Nivalan kaupunki, Rauhanyhdistys ja yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

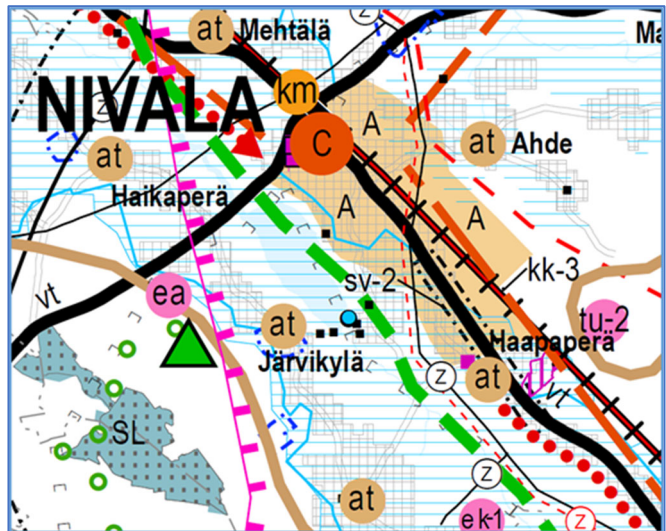
Nivala kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan; tällä hetkellä maakunnassa on kahdeksan lainvoimaisena olevaa maakuntakaavaa, joista seuraavat kolme ohjaavat kaavoitusta suunnittelualueella:

- 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, tuuli-voima, 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 9. 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 työpaikkatoimintoja. 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 10. 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 11. Ote asemakaavayhdistelmästä. Punaisella 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 vihheraluetta.
- Alueelle sopisi isommat tonttikoot (n. 0,5ha) ja perinnetalot. Rakennusten tyyli voitaisiin määritellä kaavassa



- Vanhan Pirttirannantien leveys tulee pysyä riittävänä maatalouskoneille, nykyinen leveys toistaiseksi riittävä
- Toivotaan, ettei ylimääräinen läpikulkuliikenne lisääny 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

Kaavaluonnos on asetettu yleisesti nähtäville 14.10.-15.11.2021 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta saatiin palautetta (6 lausuntoa ja 5 mielipidettä) seuraavasti:

Elenia Oy, 19.10.2021

- Pyydetään varaamaan paikka uudelle puistomuuntamolle Metsäpirtintien varrelle.

Jokilaaksojen pelastuslaitos, 21.10.2021

- Riittävä sammutusveden saatavuus tulee turvata
- Katujen ja kääntöpaikkojen tulee olla riittävät pelastusajoneuvoille
- Suositellaan sitovan rakentamisalueen rajan merkitsemistä 4 metrin päähän naapurin rajasta, jotta palosuojauksia ei tarvita

Nivalan kaupungin tekninen lupajaos, 9.11.2021

- Esitetään tilan varaamista kiertoliittymälle Metsäpirtintien risteykseen

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 10.11.2021

- Tekeillä olevan arkeologisen inventoinnin tulokset tulee huomioida

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 12.11.2021

- Pirttirannan alue sijaitsee Kalajoen kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, mutta kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia sen arvoihin

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 19.11.2021

- Uusi valtioneuvoston päätös valtakunnallisista maisema-alueista tulee huomioida
- Suojaetäisyydet eläinsuojiin tulee huomioida
- Luontoselvitys on riittävä
- Pirttirannantien melualueen laajuustietoja täydennettävä, että ulottuuko melualue AO-tonteille
- Pirttirannantie tulee osoittaa kaduksi Vanhan Pirttirannantien liittymään saakka

Mielipiteet:

- Uusien tonttien kooksi toivotaan n.0,5-1 ha
- Rakentamisen tyyliä voisi määritellä, jotta sopii nykyiseen maisemakuvaan
- Vanhan Pirttirannantien leveys tulee olla riittävä maatalouskoneille, eikä tielle haluta uusia liittymiä
- Alueen maatilojen toiminta tulee huomioida
- Toivotaan tarkennettavan katujen nimiä, jotta samankaltaisten nimien kanssa ei tule sekaannuksia
- Vanhan Pirttirannantien varteen tulisi jättää metsäalue, jotta nykyinen ilme säilyy
- Alueen metsikön pirstoutumista tulee välttää ja säilyttää alue metsäisenä, myös tonttien välissä. Ekologinen käytävä Pirttirannantien toiselle puolelle tulisi säilyä.

Lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa ja niihin on laadittu erillinen vastine.



3.1.3.3 Ehdotusvaihe

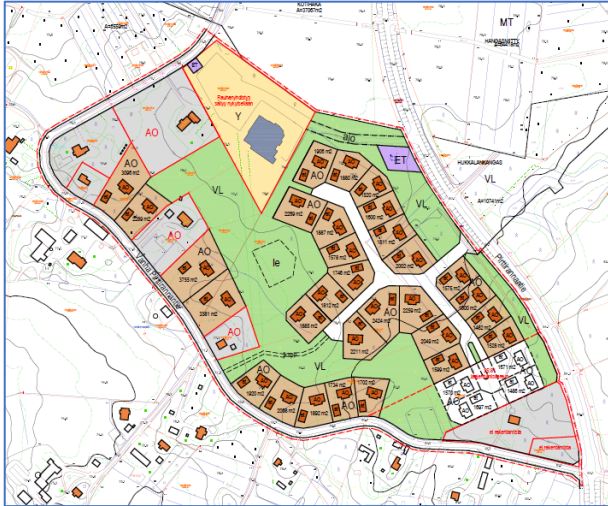
Ehdotusvaiheen asiakirjat ja ehdotusvaiheen kuuleminen alustavasti joulukuun 2021 - helmikuun 2022.

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 12. Idealuonnos VE 1.



Kuva 13. Idealuonnos VE 2.



Kuva 14. 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.

Taajamakuvallisesti 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 15. Kaavaluonnoksen 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 METSÄTALOUSHALUE

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

MT MAATALOUSHALUE

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

Muut merkinnät

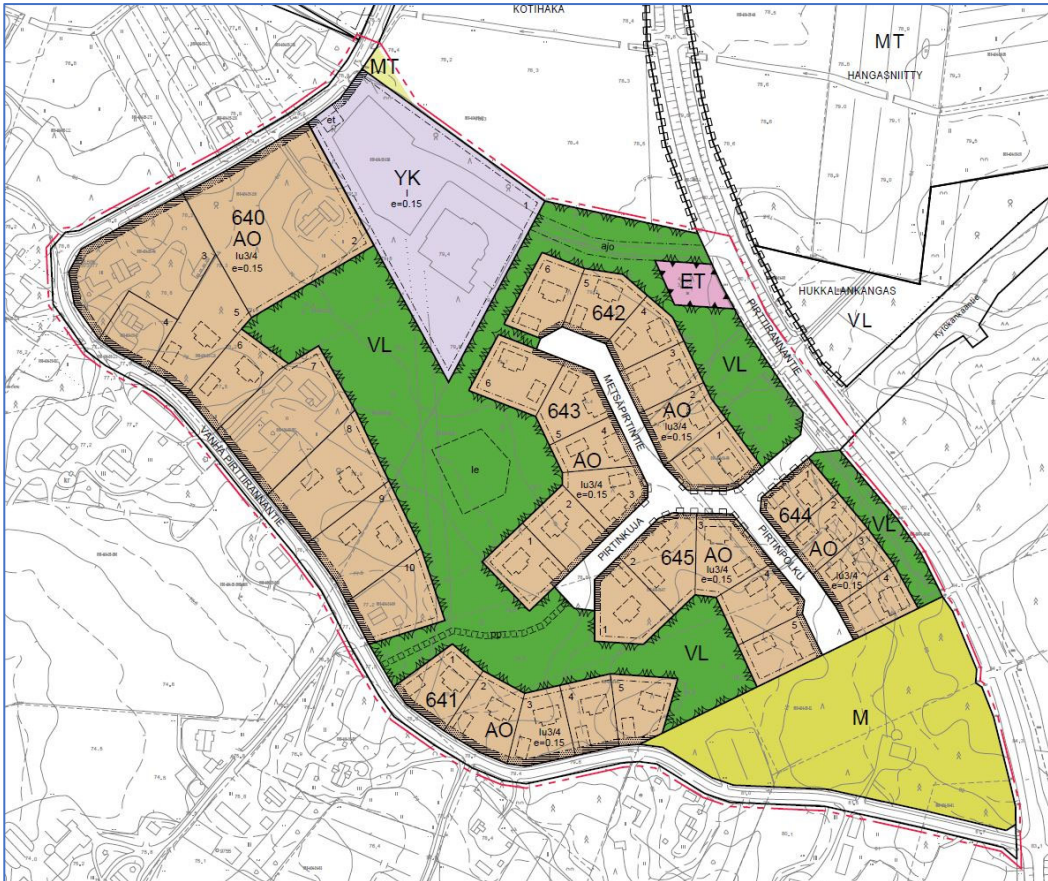
VL-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

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 16. Kaavaluonnos 1.10.2021.

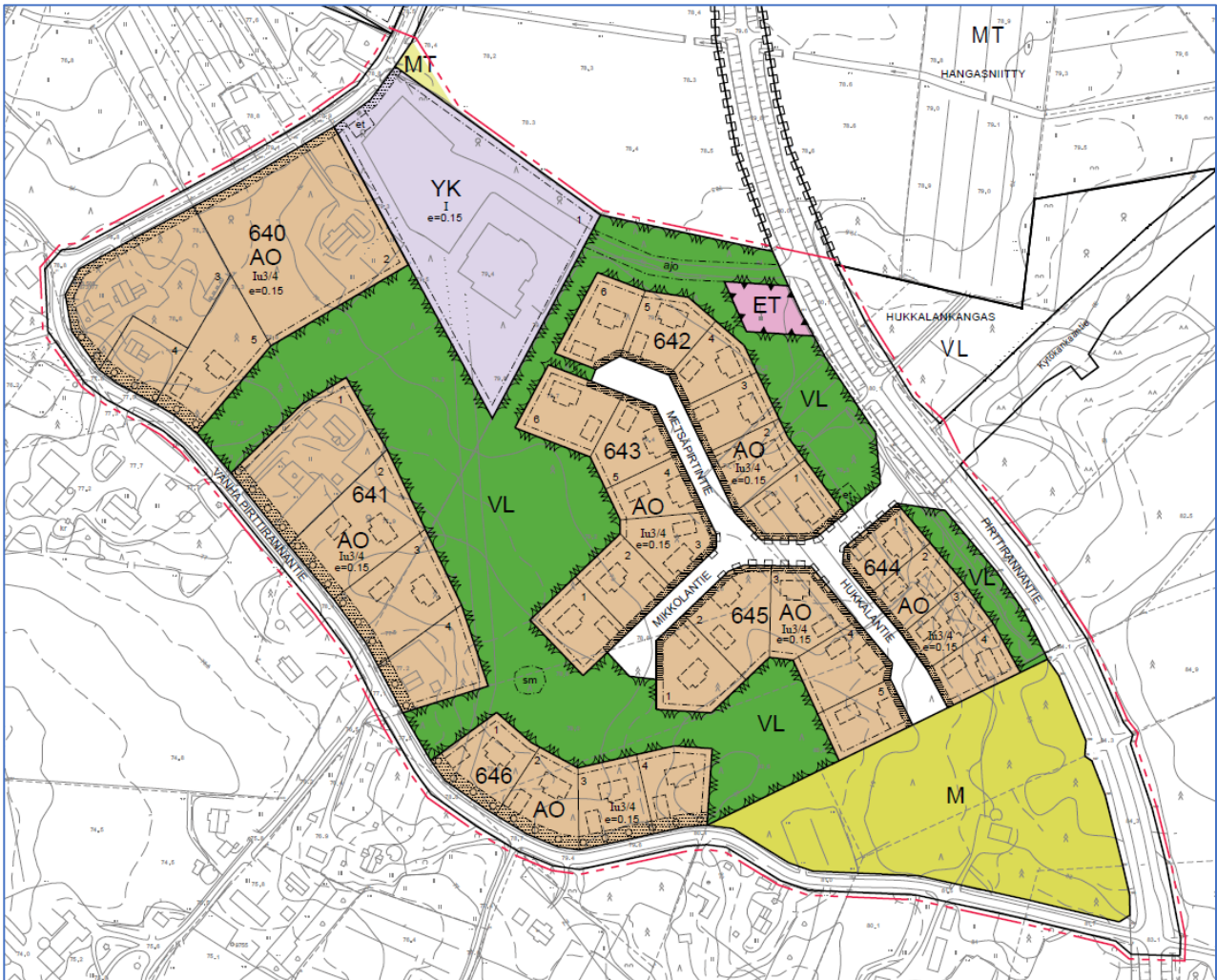
4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen sekä siitä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- Luonnoksen korttelin 640 tontti 6 sekä korttelin 641 tontti 5 on poistettu. Luonnoksen korttelin 641 muita tontteja on suurennettu. Alueen korttelinumerointi on muuttunut. Poistoilla vastataan annettuihin mielipiteisiin Vanhan Pirttirannantien varren ilmeen säilyttämiseen.
- Ohjeellinen leikkipaikka ja ohjeellinen kevyen liikenteen reitti Vanhalta Pirttirannantieltä Pirttikujalle on poistettu metsän pirstaloitumisen välttämiseksi.
- Katujen nimiä on muutettu: Pirttikuja → Mikkolantie ja Pirtinpolku → Hukkalantie
- Pirttirannantie on osoitettu kaduksi Vanhan Pirttirannantien risteykseen asti.
- Metsäpirtintien ja Pirttirannantien risteykseen on varattu tilaa mahdolliselle kiertoliittymälle.
- Metsäpirtintien varrelle on osoitettu et-alue puistomuuntamoa varten.
- Arkeologisessa inventoinnissa havaittu muinaisjäännös on osoitettu sm-merkinnällä.
- Vanhan Pirttirannantien varren tonttien istutettavaa aluetta on laajennettu ja niille on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi. Tällä on ehkäisty Vanhan Pirttirannantien varren maisemailmeen muutosta.
- Kaavassa on annettu yleismääräyksiä:
 - Kaava-alue sijoittuu osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Rakennusten tulee olla sijainniltaan ja ulkoasultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan soveltuvia.
 - Rakennusten tulee ulkoasultaan muodostaa kortteleittain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia.



- Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikkojen ja viheralueiden luonnonmukaisuus, esim. puustoa. Tarvittaessa rakennuspaikat tulee liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.



Kuva 17. Kaavaehdotus 13.12.2021



Kuva 18. Kaavaehdotuksen havainnekuva



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 20,8 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
641	1	AO	5 000	750 (e=0.15)	lu3/4
	2	AO	3 767	565 (e=0.15)	lu3/4
	3	AO	3 367	505 (e=0.15)	lu3/4
	4	AO	2 528	379 (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
646	1	AO	2 238	336 (e=0.15)	lu3/4
	2	AO	2 115	317 (e=0.15)	lu3/4
	3	AO	2 127	319 (e=0.15)	lu3/4
	4	AO	2 007	301 (e=0.15)	lu3/4
		ET	1 215		
		VL	50 112		
		M	21 836		
		MT	435		
		katu	36 043		
YHTEENSÄ			207 629	14 698	



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 negatiivisena metsäisen alueen muuttumisen rakennetuksi alueeksi. Muutoksen voimakkuutta vähentää alueelle jäävä laaja metsäinen lähivirkistysalue.*
 - *Pirttirannantien teoreettisen melualueen leveys on n. 20 m, joka on huomioitu jättämällä tien varteen suojaava viheralue. Koko melualue jää viheralueelle.*
 - *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.*
 - *Kaava-alueelle on jätetty laaja metsäisenä säilyvä lähivirkistysalue. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikkojen ja viheralueiden luonnonmukaisuus, esim. puustoa.*
- 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 (n. 132 ajoneuvoa/vuorokausi), mutta kasvu ei ole merkittävä. Vanhan Pirttirannantien liikennemäärän kasvu on vähäistä (n. 28 ajoneuvoa/vuorokausi) ja suorat tonttiliittymät lisäävät kadun raittimaista luonnetta.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Alueen rakentuminen laajentaa nykyistä pientaloasutusta Pidisjärven suuntaan osin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kalajokilaakson kulttuurimaisema-alueen arvot perustuvat pitkälti avoimiin peltomaisemiin ja niiden yhteydessä olevaan rakennuskantaan. Suunnittelualue on nykyisellään metsää, eikä alueella ole avoimia peltoja. Kaavassa on annettu määräys rakennusten soveltumisesta maisemaan ja alueen nykyiseen rakennuskantaan. Kaavaratkaisulla ei ole oleellista vaikutusta Kalajokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisille arvoille.*



- *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 ja Vanhan Pirttirannantien varsien puustoinen vyöhyke.*
- *Vanha Pirttirannantie on osoitettu melko kapeana katualueena ja tien varteen osoitetut uudet asuintontit melko isoina, jotka tukevat tien raittimaisuuden säilymistä.*
- *Arkeologisessa inventoinnissa havaittu muinaisjäännös on huomioitu kaavaratkaisussa. Lisäksi Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.*
- *Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.*

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät 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 13.12.2021



Kari Siipola
Arkkitehti SAFA, YKS 347



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri, YKS 691

