



Nivalan kaupunki
Asemakaavan muutos – Korttelit 125 ja 205

Kaavaselostus 9.11.2023, tekniset muutokset 2.4.2024

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja raja- us.....	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	5
2.1.3	Liikenne.....	7
2.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet	7
2.1.5	Tekninen huolto.....	7
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	8
2.3.1	Maakuntakaava	8
2.3.2	Yleiskaava	9
2.3.3	Asemakaava.....	9
2.3.4	Rakennusjärjestys	10
2.3.5	Pohjakartta	10
2.3.6	Suunnitelmat	10
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.1.1	Osalliset	12
3.1.2	Vireilletulo	12
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	14
4	Asemakaavan kuvaus	14
4.1	Kaavaratkaisun kuvaus.....	14
4.1.1	Kaavaluonnos	14
4.2	Mitoitus	16
4.3	Suhde osayleiskaavaan	16
4.4	Kaavan vaikutukset.....	16
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5	Asemakaavan toteutus.....	18

Liitteet:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Liite 3. Kaavan laatijan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Liite 4. Tieliikenteen meluselvitys

Erillisenä asemakaavakartta mk 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 9.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa, tekniset muutokset 2.4.2024.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos – Korttelit 125 ja 205	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 7.9.2023 Kaavaehdotus 9.11.2023 Tekniset muutokset 2.4.2024	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 125 ja 205 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 203 sekä katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Nivalan kaupunki Kalliontie 15 85500 Nivala Maankäyttöpäällikkö Juha Peltomaa +358 40 344 7285 juha.peltomaa@nivala.fi Tekninen johtaja Ville Repo +358 40 344 7301 ville.repo@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 Kavasuunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi
Vireilletulo:	19.9.2023	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	19.9.-23.10.2023	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	21.12.2023-23.1.2024	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Nivalan kaupungin tekninen lautakunta on kokouksessaan 11.5.2023 § 58 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 125 ja 205. Nivalan kaupungin tytäryhtiö Nivalan vuokratodit Oy suunnittelee opiskelija-asuntojen rakentamista suunnittelualueelle, jotka asemakaavan muutoksella on tavoitteena mahdollistaa.

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

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti mm. alueen ympäristössä oleva rakennuskanta sekä muut kaavatyon yhteydessä esiin tulevat asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelun kohteena olevan alueen pinta-ala on noin 1,9 ha ja se sijaitsee Nivalan keskustan eteläosassa. Suunnittelualue rajautuu Tarhinpuhto, Ruojantie ja Pirttirannantie nimisiin katuihin ja etelässä Piilometsän puistoon.

Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasaista, pääosin avointa peltoaluetta sekä alueen eteläosassa metsäaluetta. Peltoalueet jatkuvat suunnittelualueen ulkopuolella myös Kalliontien/Pirttirannantien itäpuolella, lähiympäristön ollessa muutoin rakentunutta keskusta-aluetta.

Suunnittelualueen metsäalue on tuoretta ja kuivahkoa kangasta, missä kasvaa havu- ja lehtipuita (Luke, MVM 2017). GTK:n maaperätietojen (Maaperä 1:20 000) mukaan alueen pohjoisosan pinta- maalaji on hiesu (Hs) ja pohjamaalaji savi (Sa) sekä eteläosan pinta- ja pohjamaalaji hienoainesmoreeni (HMr).

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita. Alueella ei ole myöskään tiedossa huomionarvoisia tai suojeltuja kasvi- tai eläinlajeja.



Kuva 3. Suunnittelualueen avointa peltoaluetta. Kuva alueen pohjoisrajalla kulkevalta Ruojantieltä kohti etelää. © Plandea



Kuva 4. Kuva alueen kaakkoisosasta metsän reunasta kohti luodetta. © Plandea



2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Nivalan keskustan eteläosaan. Alueen lähiympäristöön sijoittuu asuinalueita alueen länsi- ja eteläpuolelle sekä Nivalan kaupungin keskeiset liikuntapalvelut; Liikuntakeskus Uikko sekä jalkapallo- ja pesäpallokenttä suunnittelualueen koillis-itäpuolelle. Lisäksi alueen läheisyyteen Ruojantien pohjoispuolelle sijoittuu Nivalan työpajasäätiön, kaupungin sekä Vesikolmion tiloja. Nivalan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet pääasiassa ydinkeskustaan, noin kilometri suunnittelualueesta luoteeseen.

Suunnittelualueesta noin 300 m luoteeseen sijoittuu Nivalan lukio ja noin 400 m itään Jokilaaksojen koulutusyhtymä Jedu.



Kuva 5. Liikuntakeskus Uikko ja Padelhalli Kalliontine/Pirttirannantien itäpuolella. Kuva otettu Kalliontien/Pirttirannantien ja Ruojantien risteyksestä. © Plandea



Kuva 6. Rakennuskantaa Ruojantien pohjoispuolella. © Plandea

Tarhinpuhdon länsipuolella on rivitaloja sekä sen itäpuolella suunnittelualueetta rajaa kuusi omakotitaloa. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu käytöstä poistunut ja purkukuntoinen teollisuushalli, suunnittelualueen ollessa muutoin rakentumatonta.





Kuva 7. Teollisuushalli alueen pohjoisosassa. © Plandea



Kuva 8. Suunnittelualueeseen rajautuvia omakotitaloja Tarhinpuhdon itäpuolella. © Plandea





Kuva 9. Rivitaloja Tarhinpuhdon länsipuolella. © Plandea

Suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta Nivalan taajamaväestön määrä oli vuonna 2021 noin 6800 asukasta, joten suunnittelualueen ympäristössä asuu satoja asukkaita.

2.1.3 Liikenne

Valtatie 27 kulkee noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueetta rajaa idässä koko Nivalan keskustan lävitse kulkeva Kalliontie/Pirttirannantie, jolla keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla noin 2443 ajoneuvoa (Urheilupuiston alueen asemakaavan muutoksen meluselvitys 2018, Sweco ympäristö Oy). Kulku alueelle on Ruojantien ja Tarhinpuhton kautta.

Suunnittelualueelle on hyvä kevyen liikenteen saavutettavuus kevyen liikenteen verkoston kulkiessa Kalliontien/Pirttirannantien ja Ruojantien varsilla.

2.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä (Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto, tieto haettu 25.10.2023).

Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua. Lisäksi lain 16 §:n mukaisesti sen, joka löytää sellaisen esineen, jonka omistajaa ei tiedetä ja mikä voidaan olettaa vähintään sadan vuoden vanhaksi, on viipymättä toimitettava esine tarkkoine tietoineen Museovirastoon. Ajantasaisin tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä.

2.1.5 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

Alueen omistaa Nivalan kaupunki



2.3 SUUNNITTELUTILANNE

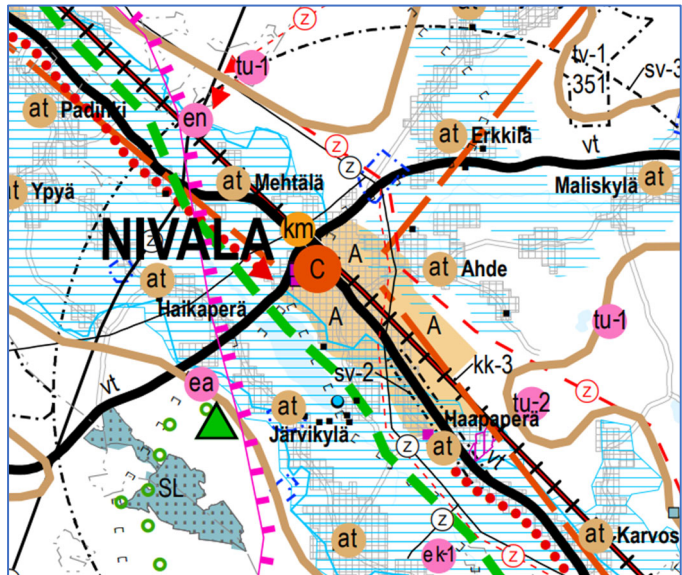
2.3.1 Maakuntakaava

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

- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaisuusmaakuntakaavan 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 ja sai lopullisen lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 17.1.2022.

Suunnittelussa huomioitavia Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Maaseudun kehittämisen kohdealue; Kalajokilaakso (ruskea viiva, mk-6)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Suoja-alue/lentoliikenteen varalaskupaikka (sv-3)



Kuva 10. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Pohjois-Pohjanmaan liitossa on käynnissä Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laadinta. Vaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- aluerakenne ja saavutettavuus
- liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet
- energiantuotanto, varastointi ja siirto
- viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu
- energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.

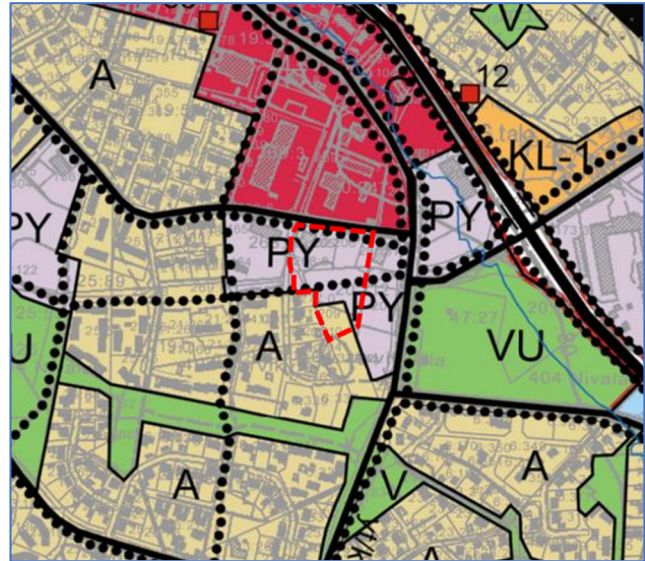
Vaihemaakuntakaava on tullut vireille lokakuussa 2021, valmisteluvaiheen kuuleminen on pidetty 8.8.-23.9.2022 sekä kaavaehdotus on ollut viranomaiskuulemisessa 10.1.-23.2.2024 välisen ajan. Tavoitteena on saada vaihemaakuntakaava hyväksymiskäsittelyyn maakuntahallitukseen ja -valtuustoon vuoden 2024 aikana. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksessa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia.



2.3.2 Yleiskaava

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

- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. (PY)
- Asuntoaluetta. Alueelle tulee laatia asemakaava. (A)
 - Alue varataan pääasiassa asuinrakentamiseen. Alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä 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 tyylliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen sekä ympäröivään peltomaisemaan.
- Yhdystie/kokoojkatu (yt/kk)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)

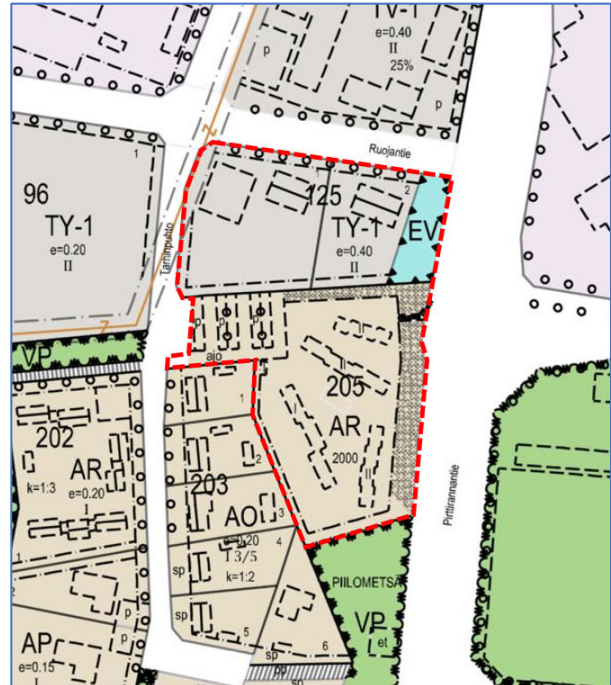


Kuva 11. Ote alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus punaisella katkoviivalla.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa korttelissa 125 on voimassa rakennuskaavan muutos ja laajennus Tarhi, mikä on vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 4.12.1981. Lisäksi alueen eteläosassa on voimassa Urheilupuiston asemakaavan muutos (laadittu v. 2018). Rakennus- ja asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. (TY-1)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuntolarakennuksia. (AR)
- Suojaviheralue. (EV)
- Ohjeellinen ajoyhteys. (ajo)
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. (p)
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä. Punaisella katkoviivalla suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus.



2.3.4 Rakennusjärjestys

Nivalan kaupungissa on kaupunginvaltuuston 23.1.2014 hyväksymä 20.3.2014 voimaantullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

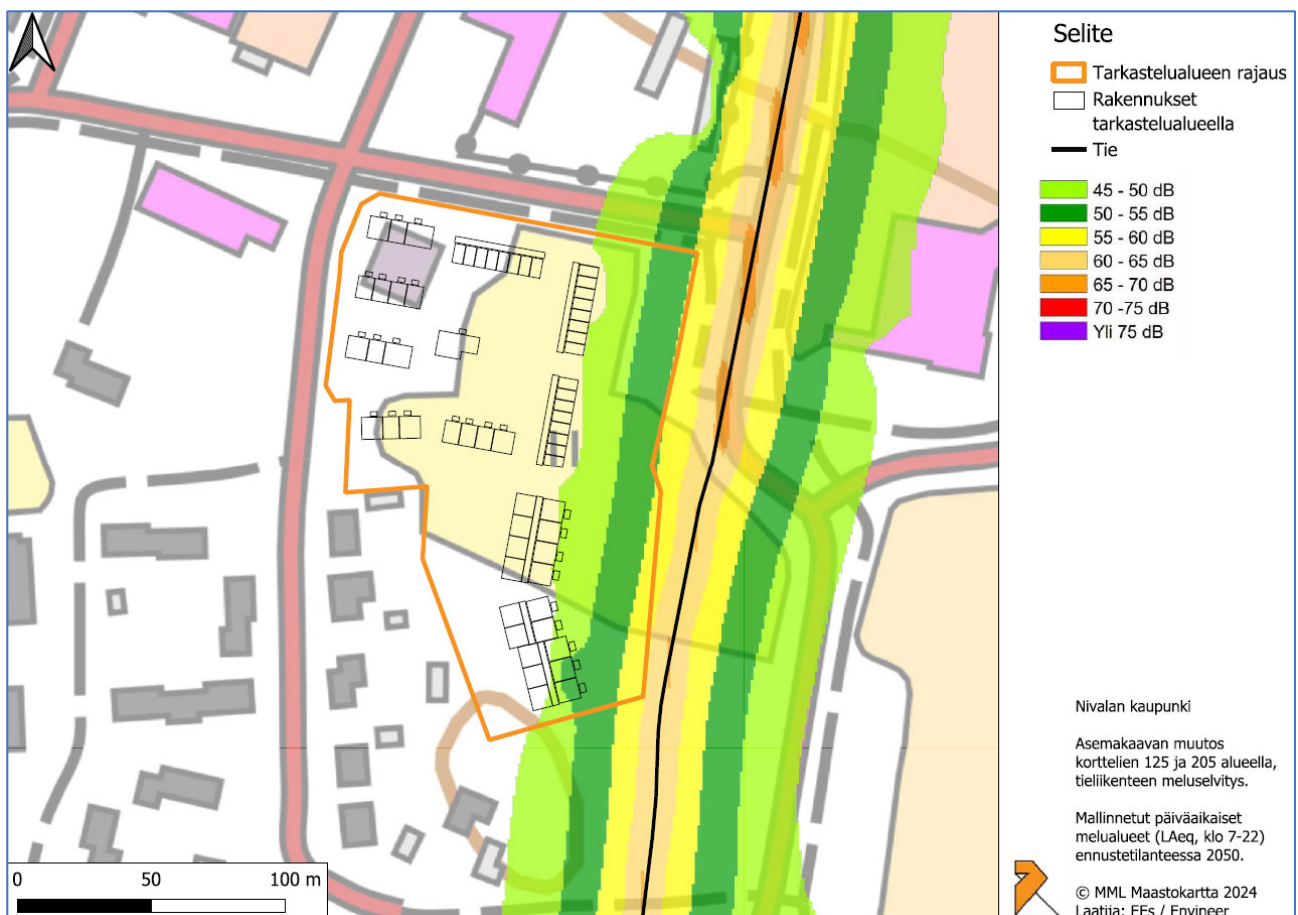
Suunnittelun pohjana on käytetty Nivalan kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

2.3.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelussa on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat
- Nivalan yleiskaava sekä sen yhteydessä laaditut selvitykset
 - Luontoselvitys (FCG Oy, 2010)
 - Nivalan yleiskaavan meluselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013)
- Voimassa olevat asemakaavat sekä niiden yhteydessä laaditut selvitykset
 - Urheilupuiston alueen asemakaavan muutoksen meluselvitys (Sweco Ympäristö Oy, 2018)
- Avoimen tiedon paikkatietoaineistot

Asemakaavan laadinnan yhteydessä alueelle on laadittu tieliikenteen meluselvitys Envineer Oy:n toimesta, jossa on selvitetty Pirttirannantien/Kalliontien tieliikenteen aiheuttama melu ennustetilanteessa vuonna 2050. Meluselvitys on selostuksen *liitteenä 4*.



Kuva 13. Ote meluselvityksen liitteestä 1. Päiväaikainen melutaso ennustetilanteessa vuonna 2050. © Envineer Oy



Aluetta koskevat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemapiirrosluonnos Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy:n toimesta, mikä on toiminut kaavan laadinnan pohjana.

Asemapiirroksessa alueelle on osoitettu yhdeksän rivitaloa, joista kaksi on kaksikerroksisia. Lisäksi rakennusten keskelle, ns. sisäpihalle on sijoitettu yhteistilana saunatupa, väestönsuoja ja harastetila, muodostaen yhdessä asuinrakennusten kanssa n. 3000 k-m². Alueen eteläosassa on laajennusvarausta, minne on massoiteltuna n. 620 k-m² asuinpinta-alaa.

Asemapiirroksessa alueen parkkipaikka sijoittuu Pirttirannantien puoleiselle reunalle, minne olisi kulku Ruojantieltä sekä Tarhinpuhdolta.



*Kuva 14. Ote alueelle laaditusta asemapiirrosluonnoksesta.
© Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy*

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen alueelle laadittiin vaihtoehtoinen asemapiirrosluonnos, jossa alueen eteläosan laajennusvarausten massoittelemia päivitettiin sekä huomioitiin palautteissa noussut toive istutettavasta alueesta ja säilytettävästä koivurivistä.

Asemapiirroksessa alueelle on osoitettu yhdeksän sijaan kahdeksan rivitaloa, jotka yhdessä sisäpihan yhteistilojen kanssa muodostavat n. 2900 k-m². Alueen eteläosassa on Pirttirannantien suuntaisesti laajennusvarausta, minne on massoiteltuna n. 700 k-m² asuinpinta-alaa.

Asemapiirroksessa alueen parkkipaikka sijoittuu Pirttirannantien puoleiselle reunalle, minne olisi kulku Ruojantieltä sekä lisäksi kevyen liikenteen kulku Tarhinpuhdolta.



*Kuva 15. Ote alueelle laaditusta vaihtoehtoisesta asemapiirrosluonnoksesta.
© Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy*



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○ Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos○ Puolustusvoimat○ Nivalan Kaukolämpö Oy○ Nivalan vesihuolto○ Vesikolmio Oy○ Suomen Erillisverkot Oy○ Elisa Oy○ Nivalan Kuitu Oy○ Elenia Oy
<ul style="list-style-type: none">• muut osalliset

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 19.9.2023.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. OAS pidetään nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävillä 19.9.-23.10.2023 välisen ajan. Valmisteluvaiheen kulemisen aikana kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, 3.10.2023

- Kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Tämä tulee huomioida myös kaavoituksessa.
- Hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.



- Kaavoitustyön yhteydessä tulee varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 18.10.2023

- Selostuksessa tulee mainita päivämäärä, milloin tiedot on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä.
- Selostukseen suositellaan lisäämään maininta muinaismuistolain 16 §:stä

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

- Aiemmassa kaavatyössä laaditut selvitykset tulee tuoda esille kaavaselostuksessa
- Asemakaavan pohjakartan laatimisajankohta tulee esittää asemakaavakartalla, jotta voidaan arvioida sen ajantasaisuus (MRL 54 a§)
- Alueelle tulee laatia asemakaavan meluselvitys vaikutusten arvioimiseksi, mikäli sellaista ei ole laadittu.
- Kaavamääräyksissä olisi hyvä ottaa kantaa myös hulevesien hallintaan alueella.
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää entiseltä teollisuusalueelta.

Ympäristöterveydenhuolto, Ylivieskan kaupunki, 24.10.2023

- Ei lausuttavaa.

Suomen erillisverkot Oy, 20.11.2023

- Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet, jotka on tämän selostuksen *liitteenä 2*.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 21.12.2023-23.1.2024 välisen ajan. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa sekä yksi muistutus.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, 28.12.2023

- Ei lisättävää 3.10.2023 annettuun lausuntoon

Oulun museo- ja tiedekeskus, arkeologia, 16.1.2024

- Ei huomautettavaa

Oulun museo- ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö, 18.1.2024

- Ei huomautettavaa

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 17.1.2024

- Hankkeeseen on laadittava asemakaavatasoinen meluselvitys. Meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.
- Kaavaehdotuksen yleismääräyksiin tai kaavaselostukseen olisi hyvä avata tarkemmin kunnan hulevesien hallinnan periaatteita sekä kyseisellä asemakaavamuutosalueella käytetyt ratkaisut.
- Yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä sekä puhdistamisesta tarvittaessa on riittävä.

Muistutus 1

- Vastustetaan autotallin viereen suunniteltua tietä ja liittymää
- Pyydetään ottamaan huomioon olemassa olevan nuori koivurivistö
- Ehdotetaan autotallin puoleiselle rajalle jätettäväksi säilytettävä/istutettava puurivi/suoja-alue

Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat selostuksen *liitteenä 3*.



3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä alustavasti keväällä 2024.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita, joten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

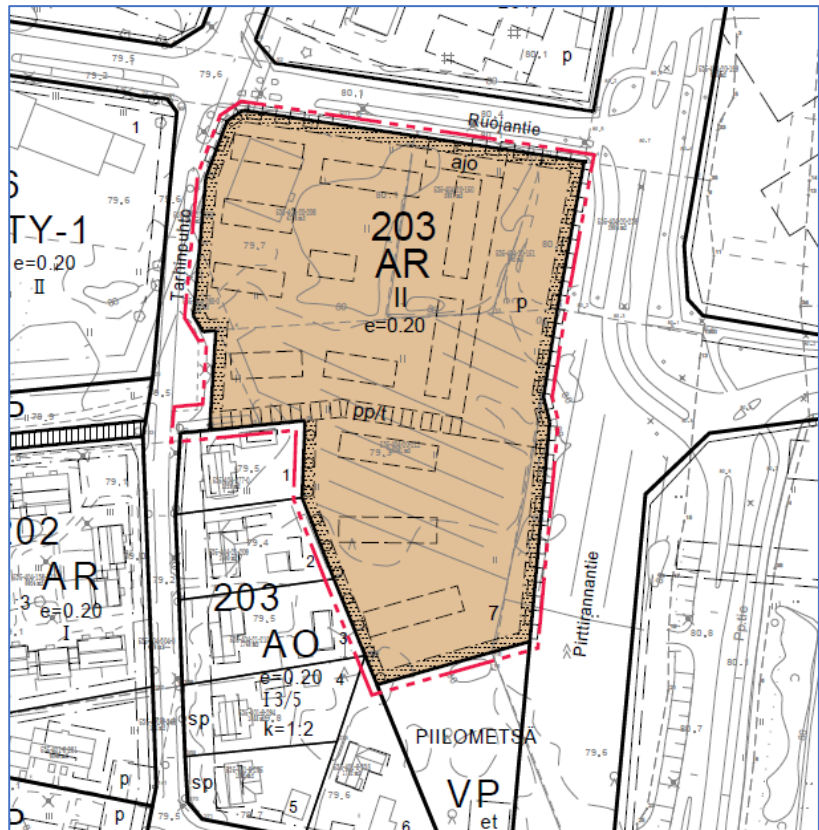
4.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa asemakaava-alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR), joka muodostaa korttelin 203 tontin 7. AR-alueen kerroskorkeudeksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi 0.2 eli tontin rakennusoikeus on 3825 k-m².

AR-korttelialueelle on osoitettu ohjeellisena rakennusalana rakennusten paikat, perustuen alueelle tehtyyn asemapiirrokseseen, joka on kuvattuna tarkemmin tämän selostuksen kohdassa 2.3.6 *Suunnitelmat*.

Kulku alueelle on osoitettu ohjeellisena ajoyhteytenä (ajo) Ruojantieltä sekä ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) Tarhinpuhdolta. Alueelle ei voida toteuttaa ajoneuvoliittymää Pirttirannantieltä, Ruojantien ja Pirttirannantien risteysalueelta eikä Ruojantien ja Tarhinpuhdon risteysalueelta, minne kaavassa on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Alueen itärajalle Pirttirannantien suuntaisesti on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Lisäksi pieni alue alueen länsiosassa on osoitettu katualueena.

AR-korttelialueen länsirajalle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi, sekä alueen ympäri on osoitettu istutettavaa aluetta.



Kuva 16. Kaavaluonnos 7.9.2023



4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen sekä siitä saatuihin lausuntoihin. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on tehty seuraava muutos:

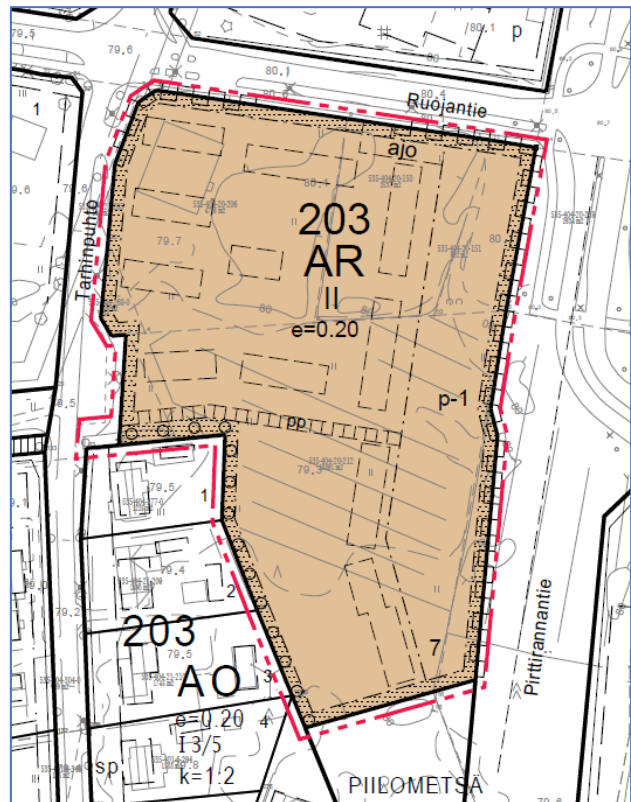
- Kaavaehdotukseen lisätty yleismääräys: *Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia tarvittavilta osin ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.*

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavakarttaan on lisätty tieto asemakaavan pohjakartasta. Lisäksi kaavaselostukseen on tuotu valmisteluvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kohta 3.1.3.2), kaavan laadinnassa käytetyt aineistot (kohta 2.3.6) sekä päivitetty tieto, milloin muinaisjäänneksiä koskevat tiedot on tarkistettu muinaisjäännesrekkisteristä (kohta 2.1.4).

4.1.3 Tekniset muutokset

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, saatuun palautteeseen perustuen, alueelle laadittiin tieliikenteen meluselvitys, joka on esitetty selostuksen liitteenä 4. Lisäksi alueelle toteutettiin vaihtoehtoinen asemapiirros. Edellä mainittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä ehdotuksesta saatuun palautteeseen perustuen kaavakarttaan on tehty teknisenä muutoksena seuraavat päivitykset:

- Ohjeellinen pysäköimispaikka on muutettu pysäköimispaikaksi (sitova) sekä laajennettu alueen eteläosaan. Merkintää on lisäksi tarkennettu määräyksellä; Alueella saa sijoittaa pysäköintiin ja kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.
- Alueen eteläosan ohjeellisia rakennusaloja on päivitetty.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) on muutettu ohjeelliseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).
- pp-väylän ja korttelinrajan välille on osoitettu noin 6m leveydeltä istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi.
- Lisätty yleismääräys; Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että voimassa olevien lakien, asetusten ja säädösten mukaiset liikennemelun ohjearvot täyttyvät.



Kuva 17. Tekniset muutokset 2.4.2024

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaselostukseen on lisätty ehdotusvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kohta 3.1.3.3) sekä täydennetty tiedot alueelle laaditusta meluselvityksestä ja vaihtoehtoisesta asemapiirroksista (kohta 2.3.6). Lisäksi vaikutusten arviointia on tarkennettu meluselvityksestä saatavien tietojen pohjalta ja hulevesien käsittelyn osalta.



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,9 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoi-keus (k-m ²)	Kerros-luku
203		AR	19123	3825 (e=0.20)	II
		Katu	64		

4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Nivalan yleiskaavassa (hyväksytty 23.1.2014 § 3) alue on pääosin varattu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi sekä alueen eteläosassa asuntoalueeksi. Yleiskaavan voidaan katsoa olevan suunnittelualueen osalta vanhentunut, sillä alueelle ei ole painetta julkisille palveluille tai hallinnolla, eikä siten aluetta ole enää tarvetta varata julkiselle rakentamiselle. Myös voimassa olevassa asemakaavassa, joka on laadittu yleiskaavan jälkeen, alue on jo pääosin osoitettu asuinrakentamiselle. Kuitenkin nyt suunniteltujen opiskelija-asuntojen voidaan katsoa olevan osittain yleiskaavan mukaista.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen ympäristöön ja osin suunnittelualueelle on osoitettu asuntoaluetta. Yleiskaavan tarkkuus ja edellä esitetyt seikat huomioiden kaavaratkaisun ei katsota vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista.

4.4 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, kuten kouluja.*
- *Lähialueen nykyiset asukkaat saattavat kokea osin rakentumattoman alueen muuttumisen rakennetuksi kielteisenä. Muutoksen voimakkuutta vähentää kuitenkin se, että voimassa oleva asemakaava sallii myös saman kaltaisen rakentamisen kuin ko. kaavaratkaisu. Lisäksi suunnittelualueelle ei sallita enää teollisuusrakennuksia, mikä kohentaa alueen asukkaiden viihtyisyyttä.*
- *Alueelle laaditun meluselvityksen (liite 4) mukaisesti Pirttirannantien/Kalliontien päiväajan 55 dB:n melualue ylittää aivan suunnittelualueen länsirajalle sekä yöajan 45 dB:n melualue noin 30 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Melualueet on huomioitu parkkialueen sijoittamisella Kalliontien/Pirttirannantien varrelle sekä asumiseen käytettävien ulkoalueiden sijoittamisella melualueen ulkopuolelle, jolloin Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä asumiseen käytettävillä ulkoalueilla. Pirttirannantien/Kalliontien melu on huomioitu lisäksi yleismääräyksellä; Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että voimassa olevien lakien, asetusten ja säädösten mukaiset liikennemelun ohjearvot täyttyvät.*
- *Meluselvityksessä on tarkasteltu myös suunniteltujen rakennusmassojen julkisivuun kohdistuvia melutasoja sekä ääneneristävyysvaatimuksia keskiääni- sekä maksimiäänitasojen osalta. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä on esitetty, että rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai po-tilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteuttava siten, että*



ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Mallinnusten perusteella tarvittava ääneneristävyyys alueelle suunniteltavissa rakennuksissa on alle 30 dB, jolloin tavanomainen ääneneristävyyys (30 dB) on riittävä kaava-alueelle suunniteltavissa rakennuksissa.

- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
 - *Vaikutukset maaperään tulevat uusien rakennushankkeiden kautta, mutta vaikutus on paikallinen.*
 - *Rakentaminen tuottaa aina kasvihuonekaasupäästöjä. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen rakennusoikeus laskee kokonaisuudessaan n. 1160 k-m². Pienemmän rakennusoikeuden voidaan yksinkertaistettuna katsoa vaikuttavan myönteisesti alueen rakentamisen hiilijalanjälkeen, minkä lisäksi alue sijoittuu lähelle Nivalan palveluita, kannustaen kestävien liikkumismuotojen valintaan. Kaavaratkaisun vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat vähäiset.*
 - *Kaavamuutoksen mahdollistaman maltillisen rakennustehokkuuden myötä alueelle muodostuu läpäisemättömiä pintoja, minkä johdosta hulevesien määrä kasvaa. Hulevesien määrän kasvu ja vaikutukset arvioidaan vähäiseksi, kun alueelle on kohdassa 2.3.6 esitettyjen asemapiirrosten mukaisesti jäämässä läpäiseviä pintoja, jotka pidättävät ja imeyttävät hulevesiä. Alueelle rakennetaan hulevesiviemäröinti, mitä kautta hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja, joten kaavaratkaisulla ei merkittäviä vaikutuksia.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Alue sijoittuu Nivalan keskustan asemakaava-alueelle, tiivistäen ja täydentäen alueen yhdyskuntarakennetta. Alueen toteutuminen lisää kunnallisteknisten verkostojen käyttöastetta.*
 - *Kaavamuutos lisää jonkin verran Ruojantien ja Tarhinpuhdon liikennemääriä, mutta kasvu ei ole merkittävä otettaessa huomioon voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen määrä sekä luonne.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Alueen rakentuminen täydentää nykyistä Nivalan taajamarakennetta sekä muodostaa nykyistä selkeämmän rajan asumisen ja teollisuusrakentamisen välille kohtaen alueen kaupunkikuvaa.*
 - *Kaavamuutoksen myötä alue muuttuu teollisuus- ja asuinrakentamisen sijaan kokonaisuudessaan asuinrakentamiselle, millä voihaan katsoa olevan myönteinen vaikutus alueen maisemaan.*
 - *Kaavan mukaisen rakentamisen maisemavaikutukset aluetta rajaaviin omakotitaloihin on huomioitu osoittamalla omakotitalojen puoleiselle rajalle istutettava puurivi.*

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 9.11.2023, 2.4.2024



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri, YKS 691



Lotta Märsylä
Kavasuunnittelija

