

Nivalan kaupunki  
Asemakaavan muutos korttelissa 107 tonteilla 1 ja 3

Kaavaselostus 1.11.2024



## SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	2
1.3	Alueen sijainti ja rajauser.....	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.1.1	Luonnonympäristö.....	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö .....	4
2.1.3	Taajamakuva.....	7
2.1.4	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	9
2.1.5	Liikenne.....	10
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet.....	10
2.1.7	Tekninen huolto.....	11
2.2	Maanomistus .....	11
2.3	Suunnittelutilanne .....	11
2.3.1	Maakuntakaava .....	11
2.3.2	Yleiskaava .....	12
2.3.3	Asemakaava.....	13
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	14
2.3.5	Pohjakartta .....	14
2.3.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	14
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	14
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
3.1.1	Osalliset .....	14
3.1.2	Vireilletulo .....	15
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	15
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	17
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4	Asemakaavan kuvaus .....	19
4.1	Kaavaratkaisu.....	19
4.1.1	Kaavaluonnos.....	19
4.1.2	Kaavaehdotus .....	22
4.2	Mitoitus .....	22
4.3	Kaavan vaikutukset.....	23
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	24
5	Asemakaavan toteutus.....	25

**Liite 1.** Asemakaavan seurantalomake **Liite 2.** Valmisteluvaihe/ lausunnot ja vastineet 6.9.2024

**Liite 3.** Ehdotusvaihe/lausunnot ja vastineet 1.11.2024 **Liite 4.** Havainnekuvat /mallinnukset 24.5.2024

**Erillisenä** Asemakaavakartta 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 6.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Kaavakarttaan ei ole tullut ehdotusvaiheen jälkeen muutoksia. Kaavaselostus päivitetty 1.11.2024.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos korttelissa 107 tonteilla 1 ja 3	
Kaavan päiväys:	Ehdotusvaihe 6.9.2024. Kaavaselostus 1.11.2024.	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 107 tontteja 1 ja 3 Asemakaavalla muodostuu korttelin 107 tontit 1 ja 3.	
Yhteystiedot:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Nivalan kaupunki</b> Kalliontie 15 85500 Nivala  Maankäyttöpäällikkö Juha Peltomaa +358 40 344 7285 <a href="mailto:juha.peltomaa@nivala.fi">juha.peltomaa@nivala.fi</a>  Tekninen johtaja Ville Repo +358 40 344 7301 <a href="mailto:ville.repo@nivala.fi">ville.repo@nivala.fi</a>	<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkänsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola  Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 <a href="mailto:kari.siipola@plandea.fi">kari.siipola@plandea.fi</a>  Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 <a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a>
Vireilletulo:	3.4.2024	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	20.6.-30.8.2024	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	25.9.-28.10.2024	
Hyväksyntä:		

### 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen laadinta on tullut ajankohtaiseksi Osuuskauppa KPO:n aloitteesta.

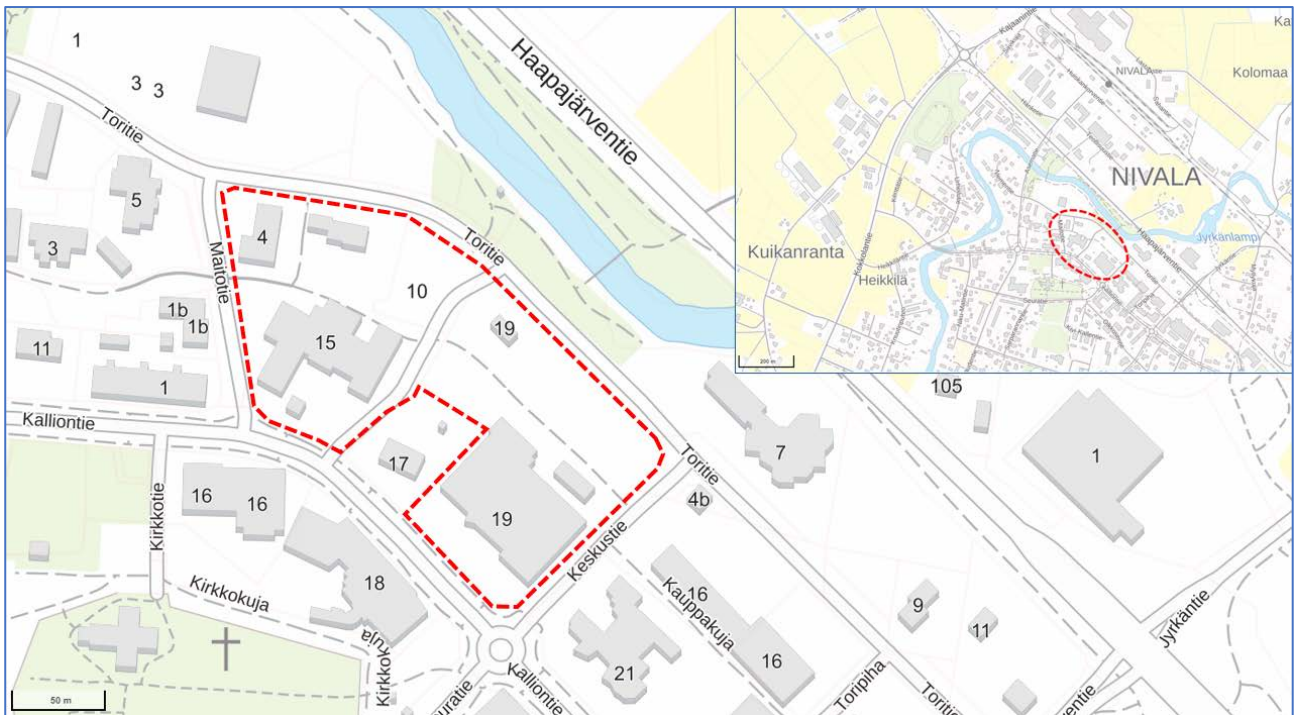
Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen kaupan nykyiselle tontille Toritien varteen. Nykyinen myymälärakennus puretaan uuden valmistuttua. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen sekä autopesuhallin rakentaminen alueen pohjoisosaan, osittain nykyiselle kaupungintalon pysäköintialueelle. Korvaavaa/lisätilaa kaupungintalon pysäköintialueelle on tavoitteena osoittaa Toritien puoleiselle alueelle, mikä edellyttää eläinlääkäritalon sekä vanhan paloaseman purkamista.



Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Erityisesti huomioidaan mm. alueen ympäristössä oleva nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyon yhteydessä esiin tulevat asiat.

### 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,6 ha ja se sijaitsee Nivalan keskustassa, Haapajärventien (valtatie 27) lounaispuolella. Alue rajautuu Toritien, Kalliontien, Maitotien sekä Keskustien väliselle alueelle. Alueelle sijoittuu Nivalan kaupungintalo, S-Market Nivala, eläinlääkäritalo sekä entinen paloasema.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Alueen rakennuskanta numeroituna: 4. Entinen paloasema ja sen itäpuolella eläinlääkäritalo, 15. Kaupungintalo, 17. Myllypub, 19. Kylmäasema, 19. S-market. Lähiympäristön rakennukset: 7. Hotelli Puustelli, 21. Kaupunginkirjasto.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

#### 2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ja ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alue on kokonaisuudessaan rakentunut. Korttelin keskiosassa Myllypubin tontilla on puustoisempi alue, samoin kaupungintalon pohjoispuolella on jonkin verran puustoa. Toritien varrella on puuistutuksia. Topografialtaan alue ympäristöineen on tasaista.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Malisjoen rantavyöhyke on hoidettua puistoaluetta. Suunnittelualue on havaittavissa puistoalueen ja joen ylitse Haapajärventieltä (vt 27).





Kuva 2. Näkymä Haapajärventieltä suunnittelualueelle Malisjoen ylitse.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita.

### 2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Nivalan ydinkeskustan pohjoisosaan Malisjoen läheisyyteen, missä sen ympäristöön sijoittuu asuin- ja keskustarakentamista. Nivalan taajamaväestön määrä oli vuonna 2021 noin 6800 asukasta.



Kuva 3. Yleisnäkymä suunnittelualueelle pohjoisesta.





Kuva 4. Yleisnäkymä etelästä.

### Suunnittelualueen rakennukset

Alueella sijaitseva nykyinen S-market sijoittuu tontin eteläosaan Kalliontien varrelle.



Kuva 5. Nykyinen S-market Keskustien suunnasta.



Kuva 6. S-market Kalliontien suunnasta.





Kuva 7. S-market Toritien suunnasta.

Toritien varrelle kaupungintalon pohjoispuolella sijaitsevat entinen v. 1966 rakennettu paloasema sekä eläinlääkäritalo, jotka puretaan pysäköintipaikkojen rakentamisen myötä. Pysäköintipaikoilla korvataan uuden kylmäseman ja autonpesuhallin rakentamisen vuoksi kaupungintalon käytöstä poistuvia pysäköintipaikkoja.



Kuva 8. Entinen paloasema.



Kuva 9. Eläinlääkäritalo.

Kaupungintalo on valmistunut vuonna 1984 ja edustaa ns. Oulun koulun -tyylistä perinteistä ammentavaa rakennustapaa. Rakennus kiertyy Kalliontielle aukeavan sisäpihan ympärille. Rakennus on julkisivuiltaan punatiilinen, kattomuotona punatiilinen aumakatto. Julkisivuja elävöittävät vaaleat, kaarevat sisäänvedot ja erkkerit.



Kuva 10. Kaupungintalo Kalliontien suunnasta.



Kuva 11. Kaupungintalo Maitotien suunnasta.



### Lähiympäristön rakennukset

Kaupungintalon vieressä sijaitsevassa vanhassa puurakennuksessa toimii ravintola Myllypub. Alueen itäpuolelle Malisjoen ranta-alueella sijaitsee Hotelli Puustelli.



Kuva 12. Myllypubin rakennus.



Kuva 13. Hotelli Puustelli.

#### 2.1.3 Taajamakuva

Suunnittelualue muodostaa keskeisen osan Nivalan keskustan taajamakuva. Kalliontie muodostaa ydinkeskustan tärkeimmän sisäisen väylän, jota rajaavat suunnittelualueen osalta kaupungintalo sekä nykyinen S-market. Myös korttelissa sijaitseva Myllypubin rakennus rajaa osaltaan katutilaa. Kadun varrelle sijoittuu kaupallisia sekä kulttuuripalveluja. Nivalan kaupunginkirjasto ja tori sijaitsevat välittömästi S-marketin viereisessä korttelissa.



Kuva 14. Näkymä Kalliontieltä pohjoiseen.







Kuva 15. S-market ja kaupunginkirjasto.

Toritien puolella katutilaa rajaavat entinen paloasema sekä eläinlääkäritalo. S-marketin pysäköinti-alue ja kylmäasema sijoittuvat kadun varrelle. Taajamakuvallisesti Toritien katutila on avara ja alueen muut rakennukset sijaitsevat Toritien puolella kauempana kadusta.



Kuva 16. Entinen paloasema, eläinlääkäritalo ja kunnanvirasto Toritien suunnasta.





Kuva 17. Näkymä Toritietä etelään eläinlääkäritalon kohdalta.



Kuva 18. Näkymä Toritietä pohjoiseen.

#### 2.1.4 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen suurempia työllistäjiä ovat nykyinen S-market sekä kaupungintalo. Eläinlääkäritalossa toimii tällä hetkellä Eläinklinikka Nivel, joka työllistää 5 henkilöä. Entinen paloasema toimii tällä hetkellä paikallisen yrityksen varastona.



### 2.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu koko Nivalan keskustan lävitse kulkevan Kalliontien varrelle, jolla keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on arviolta noin 922 ajoneuvoa. (Liikennemäärät 2022, Väylävirasto).

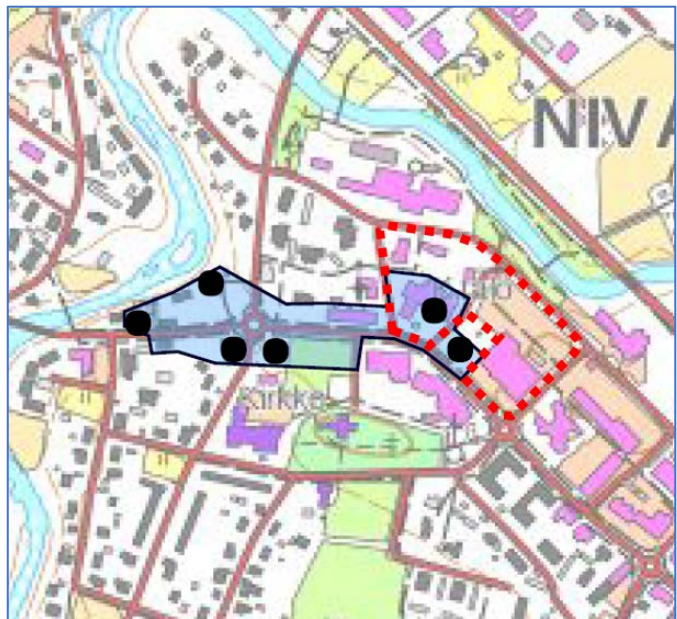
Kaupungintalon pysäköintialueen n. 52 paikkaa sijaitsevat rakennuksen pohjoispuolella Toritien varrella. Lisäksi rakennuksen pohjoisseinustalla on muutamia p-paikkoja. Kaksi pienempää p-aluetta sijaitsee rakennuksen itäisivulla n. 15 paikkaa. S-marketin pääpysäköintialue n. 120 paikkaa on Toritien varrella, alueelle on liittymät Toritieltä ja Keskustieltä. Kalliontien puoleisella pysäköinti alueella on lisäksi n. 48 paikkaa. Kylmäasemalle on liittymä Toritieltä.

Keskusta-alueen katujen varsilla on kevyen liikenteen reitistö.

### 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet

Suunnittelualueen länsiosa on osa Nivalan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, johon sisältyy suunnittelualueelle sijoittuva Nivalan kaupungintalo (kuvat 10 ja 11) sekä suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuva Myllypub (kuva 12). Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-inventoinnissa alueesta todetaan;

*”Nivalan taajaman keskustassa Kalliontien varsilla sijaitsevat eri ikäiset vanhat liikerrakennukset ovat mielenkiintoinen ja kerroksellinen kokonaisuus. Rakennukset elävöittävät taajamakuvaa ja kertovat havainnollisesti taajaman historiasta ja liiketoiminnan kehittymisestä.*



Kuva 19. Ote Nivalan kirkonkylän maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristö rajauksesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

*Vanhinta rakennuskantaa Kalliotien varressa edustavat Korva-Pekan kaupakartano ja 1900-luvun vaihteessa valmistunut Kauppayhtiön talo. Pappila ja kanttorila sekä entinen työvoimatoimisto (Kalliontie 12) ovat jälleenrakennuskaudella valmistuneita rakennuksia. Hämekosken pukimo (Kalliontie 14) on aikansa modernia arkkitehtuuria edustava liikerakennus. Aluekokonaisuuteen kuuluvat myös paikallisesti arvokkaat Nivalan kunnantalo ja kunnankirjasto.”*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto, tieto haettu 21.5.2024). 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.



### 2.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

## 2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa Nivalan kaupunki ja KPO.

## 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:

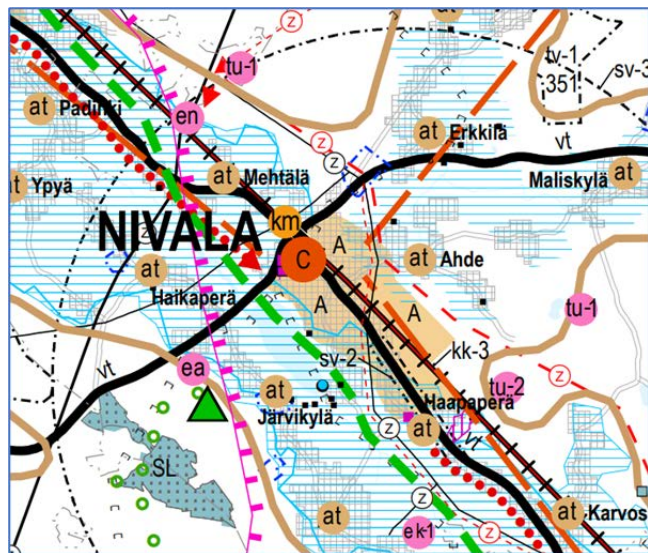
- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön, on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä 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 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty voimaan maakuntahallituksen päätöksellä MRL § 232 nojalla 5.11.2018 ja sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen (pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset).

### **Suunnittelussa huomioitavia Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:**

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

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



Kuva 20. Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.



- energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.

Vaihemaa- ja asemakaava on tullut vireille lokakuussa 2021 ja on edennyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13§:n mukaiseen viranomaiskuulemiseen maakuntahallituksen päätöksellä 19.12.2023 § 178. Viranomaislausuntoaineistossa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia. Tavoitteena on saada vaihemaa- ja asemakaava hyväksymiskäsittelyyn maakuntahallitukseen ja -valtuustoon vuoden 2024 aikana.

### 2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa valtuuston 23.1.2014 § 3 hyväksymä Nivalan yleiskaava.

*Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osoitettu:*

- **Keskustatoimintojen aluetta (C)**
  - Alue varataan keskustatoimintoille kuten kaupalle, julkiselle ja yksityiselle palvelulle ja hallinnolle, keskusta- ja ympäristösoveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoimintoille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön.
  - *Suunnittelumääräykset: Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitelmat.*
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY)**
- **Tulvauhan alainen alue (w)**
- **Yhdystie/kokoojakuu (yt/kk)**
- **Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).**



Kuva 21. Ote Nivalan yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja-  
aus keltaisella katkoviivalla.



### 2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualan pohjois-länsiosan (tontti 1) alueella on voimassa Nivalan keskustan rakennuskaavan muutos, joka koskee kortteleita 107-110, mikä on vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 23.6.1988. Lisäksi alueen etelä-itäosassa (tontti 3) on voimassa Asemakaavan muutos keskustaajaman korttelissa 107 tonteilla 3 ja 4.

*Rakennus- ja asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu:*

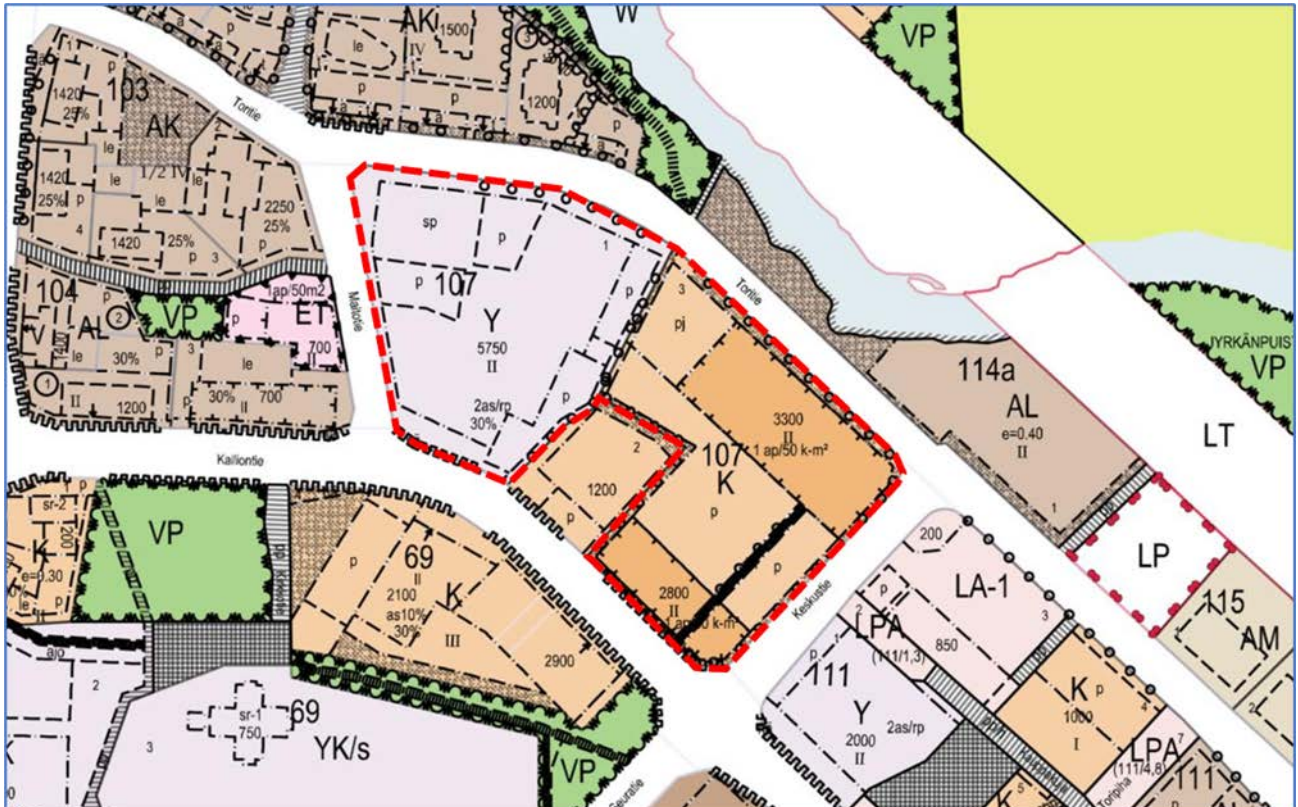
- Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K)
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj)
- Pysäköimispaikka (p)
- Ohjeellinen pysäköimispaikka (p)
- Katettu kevyen liikenteen väylä (kj)

*Yleismääräyksiä on lisäksi annettu*

- Tontille 1:
  - Olemassa olevissa rakennuksissa tai niiden osissa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennuspaikan rakennusala- ja rakennusoikeudesta, rakennusten kerrosluvusta ja rakennuksen kellari- tai ullakkokerrokseen rakennettavaksi sallitusta rakennusoikeudesta.
  - Uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa viereisillä rakennuspaikoilla olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.
  - Y-korttelialueilla tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti.
- Tontille 3:
  - Autopaikkoja tulee järjestää korttelialueella 1ap/50 k-m<sup>2</sup>.
  - Uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa viereisillä rakennuspaikoilla olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. katualueita, asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä linja-autoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (LA-1).





Kuva 22. Ote Nivalan asemakaavayhdistelmästä.

### 2.3.4 Rakennusjärjestys

Nivalan kaupungissa on kaupunginvaltuuston 23.1.2024 hyväksymä ja 20.3.2014 voimaantullut rakennusjärjestys.

### 2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty Nivalan kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

### 2.3.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat, avoimen tiedon paikatietoaineistot sekä S-marketin osalta alueelle laadittu tontinkäyttösunnitelma (Polyplan 17.5.2024). Kaavatyön aikana alueelle laaditaan 3D-havainnekuvat, joilla havainnollistetaan uusien toimintojen sijoittumista suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan, tonttikatujen näkymiä sekä uuden rakentamisen luonnetta ja vaikutuksia taajamakuvaan (liite 2).

Ilmastovaikutusten arviointi laaditaan kaavatyön aikana ja esitetään kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

## 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 (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.



### Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Nivalan kaupungin eri hallintokunnat</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan liitto</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan museo</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos</li><li>○ Puolustusvoimat</li><li>○ Nivalan kaukolämpö</li><li>○ Nivalan vesihuolto</li><li>○ Vesikolmio Oy</li><li>○ Suomen Erillisverkot Oy</li><li>○ Elisa Oy</li><li>○ Nivalan Kuitu Oy</li><li>○ Elenia Oy</li></ul>
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

#### 3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 3.4.2024.

#### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

##### 3.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin lehdessä ja kunnan kotisivuilla (MRL 63 §) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville kuukauden ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavaa palautetta:

-Suomen Erillisverkot Oy (26.4.2024); ilmoitus OAS:n vastaanottamisesta

-Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos (24.4.2024); tulvauhan alainen alue sivuaa hieman kaavamuu-  
tosaluetta

-Pohjois-Pohjanmaan museo (24.4.2024); ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön  
osalta

Annettu palaute ei aiheuta toimenpiteitä kaavaluonnosvaiheessa.

##### 3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 20.6.-30.8.2024. Palautteena saatiin 6 lausuntoa, mielipi-  
teitä ei jätetty.

-Elenia Oy (8.7.2024); Toritien varren nykyiselle puistomuuntamolle osoitettava ET-alue

-Ylivieskan ympäristöterveyden huolto (30.8.2024); raskaan liikenteen logistiikkareitit ja tavaroiden  
porkupaikat tulee suunnitella niin, että toiminnasta ei aiheudu meluhaittaa. Huomioitava uudistu-





neen jätelain vaatimukset yrityksiä koskevat jätteiden erilliskeräysvelvoitteet. Liiketoiminnasta riippuen jätteiden säilyttäminen, kerääminen ja kuljettaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa.

-Suomen Erillisverkot Oy; ei vaikutusta liiketoimintaan

-Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia (26.7.2024); museon lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä on huomioitu kaavan valmisteluaineistossa.

-Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö (29.8.2024); uusi S-market sijoittuu näkyvälle paikalle kyläkuvaan ja sen lähiympäristössä on tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Museo katsoo, että S-marketin suunnittelussa ja massoittelussa tulisi huomioida nämä arvot.

-Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (30.8.2024); kaavan jatkotyössä ja hankkeen toteutuksessa tulisi ottaa museon lausunto rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomioon. ELY-keskus pitää kaavamuutosta hyvänä kuntakeskustan elinvoimaisuuden näkökulmasta.

Lausunnot eivät aiheuta muutostarpeita kaavaehdotusvaiheessa

-Uuden S-marketin sijoittuminen lähelle Toritietä mahdollisesti edellyttää nykyisen puistomuuntamon siirtoa. Päivitetystä tontinkäyttösuunnitelmassa 4.9.2024 (kuva 24) on esitetty muuntamolle mahdollinen uusi sijainti. Kaavan KL-korttelia koskevilla yleismääräyksissä alueelle saa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa 20 kV muuntamon.

-Päivitetystä tontinkäyttösuunnitelmassa uutta myymälärakennusta on siirretty lähemmäs Toritietä ja huoltoliikenne on siirretty rakennuksen länsipuolelle. Raskaasta liikenteestä ja huoltoliikenteestä aiheutuvan melun ei arvioida muodostavan häiriötä lähialueen muille toiminnoille. Uudistuneen jätelain vaatimukset huomioidaan rakennusvaiheessa. Uuden myymälän jätehuoltotilat sijoittuvat suljettuihin sisätiloihin, eivätkä aiheuta terveyshaittaa ympäristölle.

-Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu arvokkaan kulttuuriympäristön muodostamia arvoja kaavan yleismääräyksissä, lisäksi havainnekuviissa on esitetty periaatteita, joiden avulla uutta myymälärakennusta voidaan sovittaa osaksi lähiympäristöä ja samalla huomioida maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

### 3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin 25.9.-28.10.2024. Palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 1 muistutus. Seuraavassa tiivistelmä palautteesta ja laadituista vastineista.

-Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos (14.10.2024); lausunnossa muistutetaan kunnan velvollisuudesta huolehtia alueellaan sammutusveden harkinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Kaavoituksessa on huomioitava tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset; hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä, teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito, kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tulvauhan alaiselle alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaalisäiliöitä.

-Suomen Erillisverkot Oy (16.10.2024); ei vaikutusta liiketoimintaan.

-Pohjois-Pohjanmaan museo (16.10.2024); ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (25.10.2024); ei tarvetta antaa lausuntoa, ELY:n luonnosvaiheessa antama lausunto on otettu huomioon kaavoituksen jatkotyössä.



-Pohjois-Pohjanmaan museo (30.10.2024); ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

-Johanna Pihlajamaa (29.10.2024); muistutuksessa pidetään hyvänä pysäköintialueen puuistutusvelvoitetta. Lisäksi toivotaan mm. kevyen liikenteen reittien huomioimista osana viheralueita, yksi oleellinen viherreitti on muistutuksen mukaan katoamassa kunnantalon ja Myllypubin välistä Tori-tieltä Kalliontielle. Uuden myymälärakennuksen ulkoasuun toivotaan kiinnitettävän huomiota.

Annettu palaute ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

-Pelastuslaitoksen lausunnon näkökohdat huomioidaan rakennuslupa- ja rakennusvaiheissa sekä alueen valmistuttua sen käytön yhteydessä.

-Muistutuksessa tuodaan esiin näkökohtia, jotka on mahdollista ottaa huomioon viihtyisän lähiympäristön luomisessa. Näkökohtien huomioiminen ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaupungintalon tontilla oleva Myllypubin puoleinen ajoyhteys säilyy. Ajoyhteys risteää korttelien sisäisen kevyen liikenteen yhteyden kanssa ja sen liikenneturvallinen toteuttamistapa huomioiden jalankulku ja pyöräily ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Uuden myymälän ulkoasuun kuten alueen muuhunkin rakentamiseen on asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti kiinnitettävä erityistä huomiota. Uuden myymälän tarkempi ulkoasu materiaaleineen ja väreineen määritellään rakennuslupavaiheessa.

#### *3.1.3.4 Hyväksyminen*

Kunnanvaltuuston hyväksyntä arviolta joulukuussa 2024.

#### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

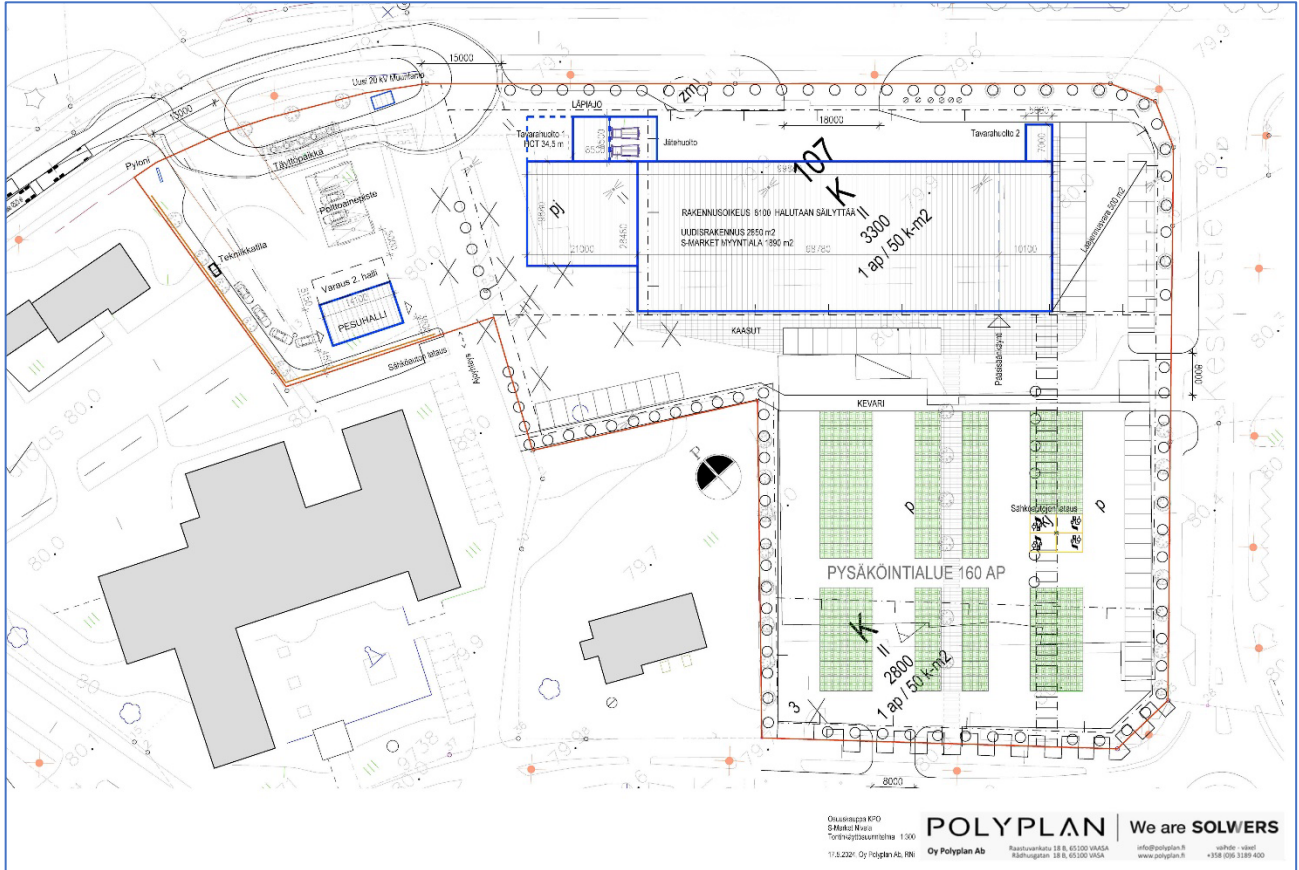
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty viranomaisille tiedoksi.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu luonnosvaiheessa.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu ehdotusvaiheessa.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisasi-neisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

### **3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuotos perustuu alueen nykyiseen maankäyttöön sekä uutta S-markettia sekä piha-aluetta koskeviin suunnitelmiin. Liittymien ja pysäköinti-alueiden osalta tutkitaan kuitenkin niiden sijoittumista sekä logistiikan että liikenteelliseltä kannalta.

Alueen toteuttamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja uuden rakentamisen sovittamista alueen muuhun rakennuskantaan tutkitaan havainnekuvien laatimisen yhteydessä.

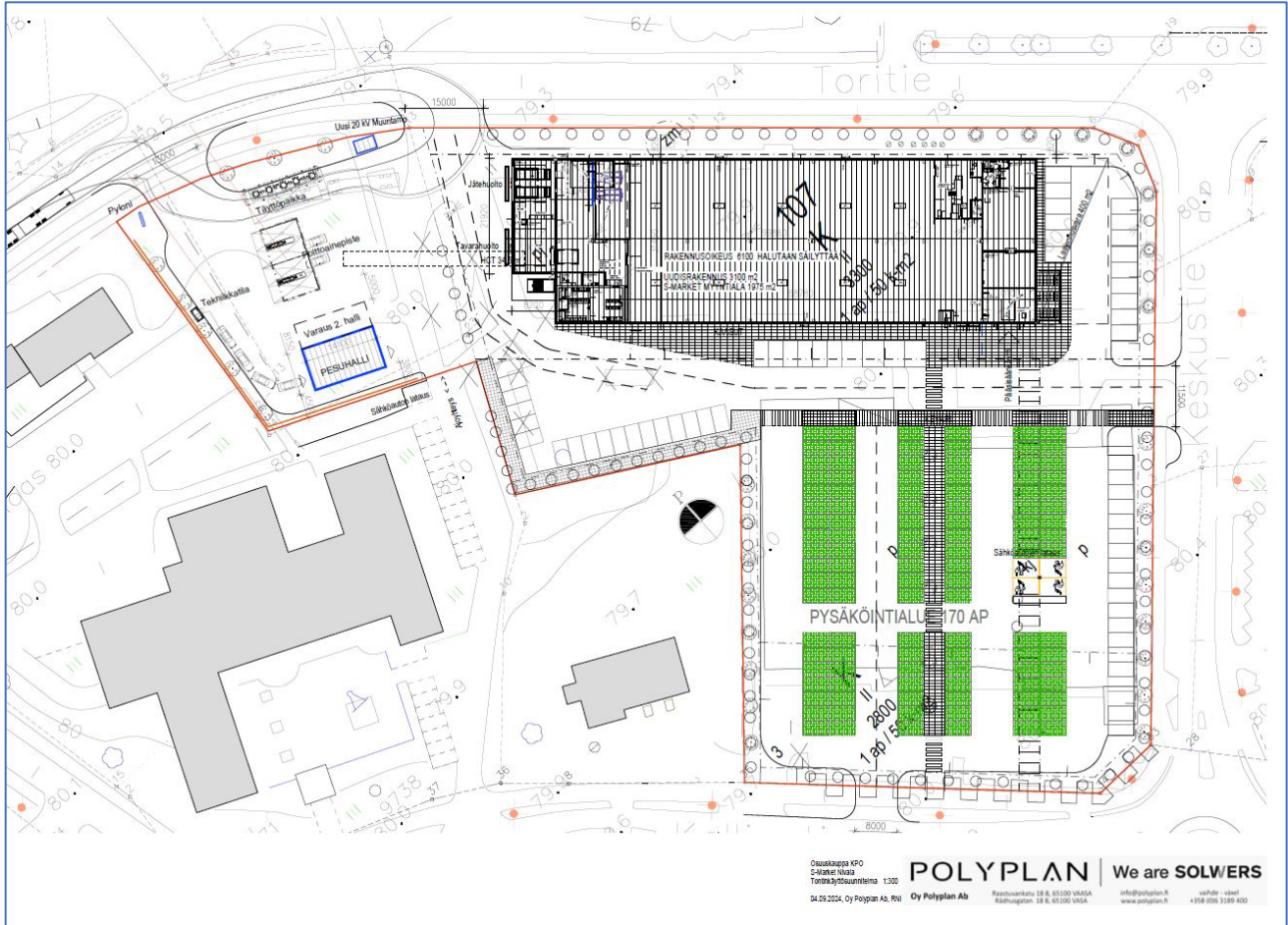




Kuva 23. Uuden S-marketin tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 17.5.2024).

Päivitetyssä tontinkäyttösuunnitelmassa 4.9.2024 (kuva 24) uutta myymälärakennusta on siirretty lähemmäs Toritietä ja samalla huoltotilat on siirretty rakennuksen länsiosaan ja huoltoliikenne rakennuksen länsipuolelle. Asiakaspysäköintialue myymälän eteläpuolella on hieman laajentunut.





Kuva 24. Uuden S-marketin päivitetty tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 4.9.2024).

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVARATKAISU

#### 4.1.1 Kaavaluonnos

Asemakaavan muutosalueen länsiosa on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 5750 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelin eteläosan rakennusalalle sijoittuu kaupungintalo. Korttelin pohjoisosaan on osoitettu pysäköintialue (p-1), jolle on istutettava puita tai pensaita vähintään 1 puu/pensas/5 autopaikkaa. Korttelin halki on osoitettu ohjeellinen jalankululle varattu katu/tie (pp).

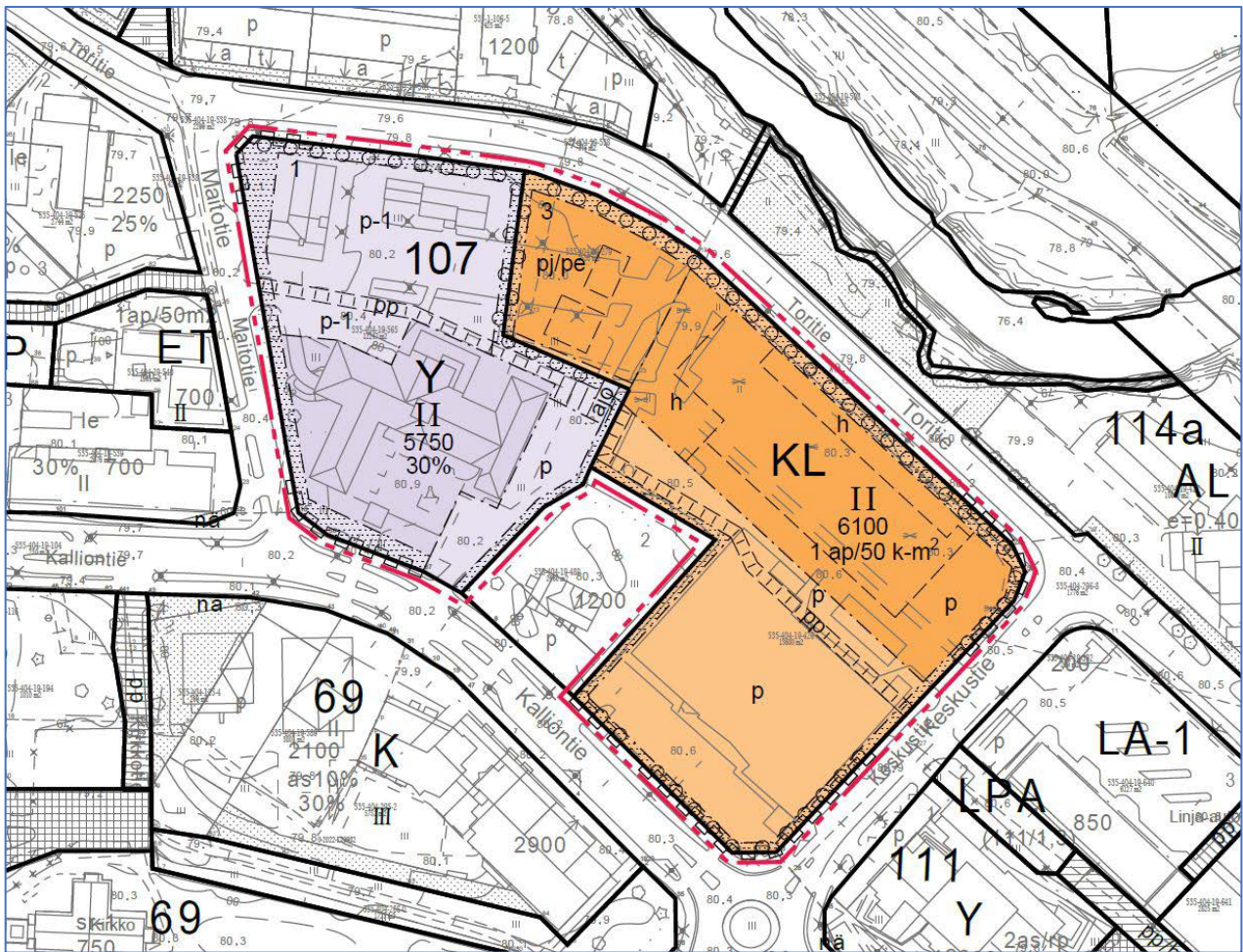
Korttelin itäosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla rakennusoikeutta 6100 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelialuetta on laajennettu verrattuna voimassa olevaan kaavaan siten, että sen länsiosaan on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja autonpesuhallin (pj/pe). Korttelin pohjoisosan rakennusalalle sijoittuu uusi myymälärakennus ja korttelin eteläosa on osoitettu pysäköintialueeksi (p). Kortteliin saa sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi muuntamon. Korttelin halki on osoitettu ohjeellinen jalankululle varattu katu/tie (pp). Kortteliin on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.



Kulku kaupungintalolle on osoitettu nykytilanteen mukaisesti Kalliontieltä ja Maitotieltä. Laajentuvalla pysäköintialueella on ajoyhteys myös Toritieltä. Uuden myymälärakennuksen tontille on osoitettu yhteydet Kalliontieltä ja Keskustieltä. Huollolle kulkuyhteydet on osoitettu Toritieltä, jolta on yhteydet myös kylmäasemalle ja autonpesuhallille. Sinne on osoitettu ajoyhteys (ajo) myös kaupungintalon itäpuolen p-alueelta.

KL-kortteliin on mahdollista toteuttaa Toritieltä enintään kolme ajoneuvoliittymää, joiden tarkempi sijainti tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

Kaavamuutosalueen halki osoitettu kevyen liikenteen yhteys on alueella voimassa olevan Nivalan yleiskaavan (2014) mukainen.



Kuva 25. Kaavaluonnos 24.5.2024.





Kuva 26. Tasohavainnekuva 24.5.2024.

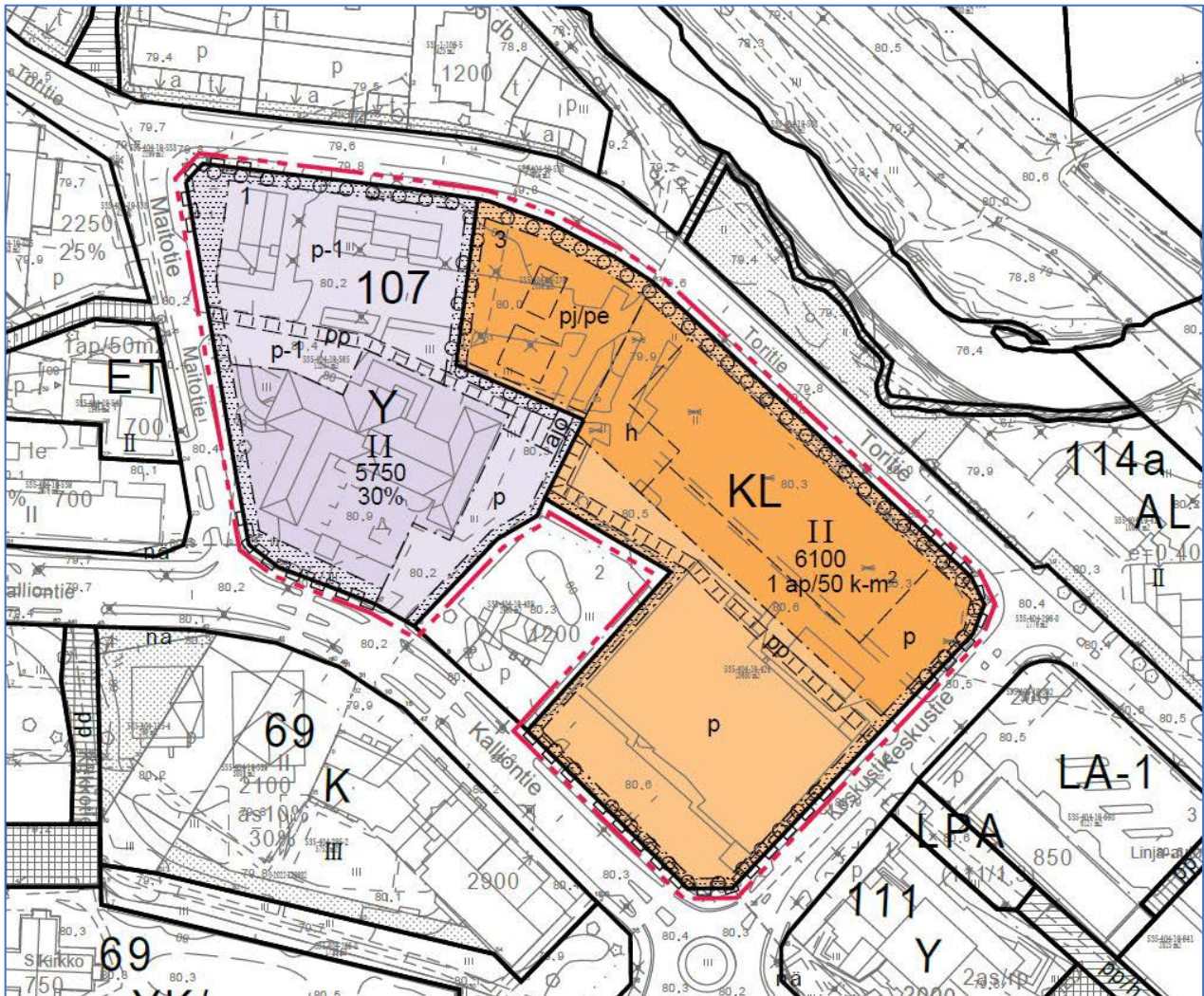


Kuva 27. Yleisnäkymä Toritien suunnasta.



#### 4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotusvaiheessa kaavakartan myymälärakennuksen ohjeellinen rakennusala on tarkennettu vastaamaan päivitettyä tontinkäyttösuunnitelmaa. Kaavamääräyksiin ei ole tullut muutoksia. Kaavaseloistukseen on täydennetty valmisteluvaiheen vastineiden tiivistelmä sekä lisätty vastineet kaavaseloistuksen liitteeksi. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan ei ole tullut muutoksia, kaavaseloistukseen on lisätty ehdotusvaiheen vastineiden tiivistelmä sekä lisätty vastineet kaavaseloistuksen liitteeksi.



Kuva 28. Kaavaehdotus 6.9.2024.

#### 4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,6 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rak.oik. (k-m <sup>2</sup> )	Kerrosluku
107	1	Y	0,56	10340	5750	II
	3	KL	0,39	15708	6100	II
		<b>YHTEENSÄ</b>		<b>26048</b>		



Asemakaavan laajuustiedot on esitetty myös **liitteenä 1** olevalla seurantalomakkeella.

#### 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden myymälärakennuksen rakentamisen. Samalla kaava mahdollistaa vanhan myymälän, entisen paloaseman sekä eläinlääkäritalon purkamisen. Em. myötä alueen kaupalliset palvelut sekä ympäristön laatu paranevat ajanmukaisen myymälän rakennuttua, jonka alueella asioivat kokenevat myönteisenä. Samalla alueen viihtyisyys ja kulkuyhteydet alueella kohenevat. Uusi myymälä kohentaa osaltaan koko keskusta-alueen palvelutarjontaa.*
- *Uusi autonpesuhalli sekä kylmäaseman siirto/uudistaminen lisäävät osaltaan alueen palveluja, mutta toimintojen sijoittumisen lähelle kaupungintaloa osa ihmisistä saattaa kokea negatiivisena. Vaikutusta vähentävät kuitenkin istutettavat puurivit sekä alueen rajaamiseen ympäristöönsä sopivalla aitaamisella.*
- *Entisen paloaseman ja eläinlääkäritalon purkaminen mahdollistaa kaupungintalon pysäköintijärjestelyjen parantamisen, samalla kaupungintalon näkyvyys ympäristöönsä, erityisesti Toritien suuntaan kohenee. Uuden pysäköintialueen laadukas toteuttaminen istutuksineen ja viheralueineen mahdollistaa alueelle puistomaisen ilmeen. Eläinlääkäritalossa toimiva eläinklinikka joutuu kuitenkin etsimään itselleen uudet toimitilat.*

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

- *Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisena.*
- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- *Vuotuisten sademäärien arvioidaan lisääntyvän Pohjois-Pohjanmaan alueella kuluvan vuosisadan aikana 6-9 % (SUOMI-raportti), minkä myötä myös hulevesiverkostojen kuormitus sekä hulevesien hallinnan merkitys kasvaa. Uuden myymälän pysäköintialueiden pysäköintiruudut päällystetään nurmikiveyksellä, joka osaltaan parantaa alueen hulevesien hallintaa, minkä lisäksi kaavassa annetun yleismääräyksen mukaisesti tonttien hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontti- tai korttelialueilla.*
- *Alueen sijoittuminen nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen mahdollistaa olemassa olevan infran hyödyntämisen, jolla voidaan edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen kehitystä sekä luonnonvarojen käytön ja kulutuksen päästöjen minimointia. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uudisrakentamista, josta aiheutuu aina kasvihuonekaasupäästöjä. Käyttöikänsä päähän tulleen rakennuskannan korvaamisella uudella energiatehokkaalla rakentamisella voidaan kuitenkin kompensoida uudisrakentamisesta aiheutuvia päästöjä, minkä lisäksi alueen energiaratkaisut ovat todennäköisesti osittain toteutettavissa uusiutuvien energiamuodoin, kuten aurinkoenergialla, jolla käytön aikaista energiankulutuksen ilmastovaikutusta voidaan osaltaan vähentää. Lisäksi alueen sijoittuminen Nivalan keskusta-alueen hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle luo edellytykset kestävien kulkumuotojen valinnalle.*





*Hiilen säilyminen on huomioitu osoittamalla korttelialueiden reunoille istutettavia alueita sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä, minkä lisäksi Y-alueen pysäköintialueelle tulee kaavamääräysten mukaisesti istuttaa vähintään yksi puu tai pensas viittä auto-paikkaa kohden. Viherryttämällä voidaan vaikuttaa myönteisesti myös pienilmastoon. Rakentamisessa voidaan käyttää hiiltä varastoivia materiaaleja kuten puuta, huomioiden kuitenkin, että rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa viereisillä rakennuspaikoilla olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.*

*Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset arvioidaan vähäisiksi.*

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
  - *Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.*
  - *Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, joten kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
  - *Alue sijoittuu Nivalan keskusta, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.*
  - *Alueen liikennöinti tulee muuttumaan jonkin verran uuden myymälän asiakasliikenteen osalta, koska asiakaspysäköinti siirtyy Kalliontien puoleiselle alueelle. Myymälän huoltoliikenne tulee painottumaan Toritielle. Raskas huoltoliikenne ajoittuu aamuyön tunteihin, eikä näin ollen oleellisesti vaikuta Toritien liikennöintiin.*
  - *Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta Kalliontien/Toritien liikennemääriin, mutta tonttiliittymien määrä tulee jonkin verran kasvamaan Toritiellä.*
  - *Kaavamuutosalueen halki osoitettu kevyen liikenteen yhteys kohentaa palvelujen saatavuutta ja parantaa jalankulun/pyöräilyn turvallisuutta alueella.*
  - *Kalliontiellä Myllypubin ja uuden myymälän liittymien osoittaminen erillisiksi parantaa alueen toimivuutta ja lisää liikenneturvallisuutta.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
  - *Taajamakuva tulee jonkin verran muuttumaan rakennusten purkamisen ja uuden myymälän rakentamisen myötä. Vanhan paloaseman ja eläinlääkäritalon poistumisen myötä kaupungintalon näkyminen erityisesti Toritien suuntaan korostuu. Vanhan myymälän poistuttua kaupunginkirjasto tulee selvemmin näkymään osana Kalliontien katukuvaa. Uusi myymälä liittyy nykyistä tiiviimmin osaksi Toritien katunäkymiä sijoituksaan lähemmäs katualuetta. Samalla rakennus tulee näkymään selvemmin Haapajärventieltä.*
  - *Uudis- ja korjausrakentamista ohjataan nykyisen rakennuskannan ja taajamakuvan huomioimiseen yleismääräyksellä, millä turvataan alueen nykyisiä kulttuuriympäristön arvoja.*

#### **4.4 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 normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 1.11.2024



Kari Siipola  
Projektipäällikkö



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	535 Nivala	Täyttämispvm	23.05.2024
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 107 TONTEILLA 1 JA 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.04.2024
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6048	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6048

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,6048	100,0	11850	0,45	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0340	39,7	5750	0,56	-0,2463	0
C yhteensä						
K yhteensä	1,5708	60,3	6100	0,39	0,2463	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6048</b>	<b>100,0</b>	<b>11850</b>	<b>0,45</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0340	39,7	5750	0,56	-0,2463	0
Y	1,0340	100,0	5750	0,56	-0,2463	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,5708	60,3	6100	0,39	0,2463	0
K	0,0000		0		-1,3245	-6100
KL	1,5708	100,0	6100	0,39	1,5708	6100
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Nivalan kaupunki  
Kortteli K107 tontit 1 ja 3 asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Asemakaavaluonnos päivämäärällä 27.5.2024 on ollut yleisesti nähtävillä 20.6.- 30.8.2024 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät valmisteluvaiheen lausunnoista (6 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet. Mielipiteitä ei jätetty.

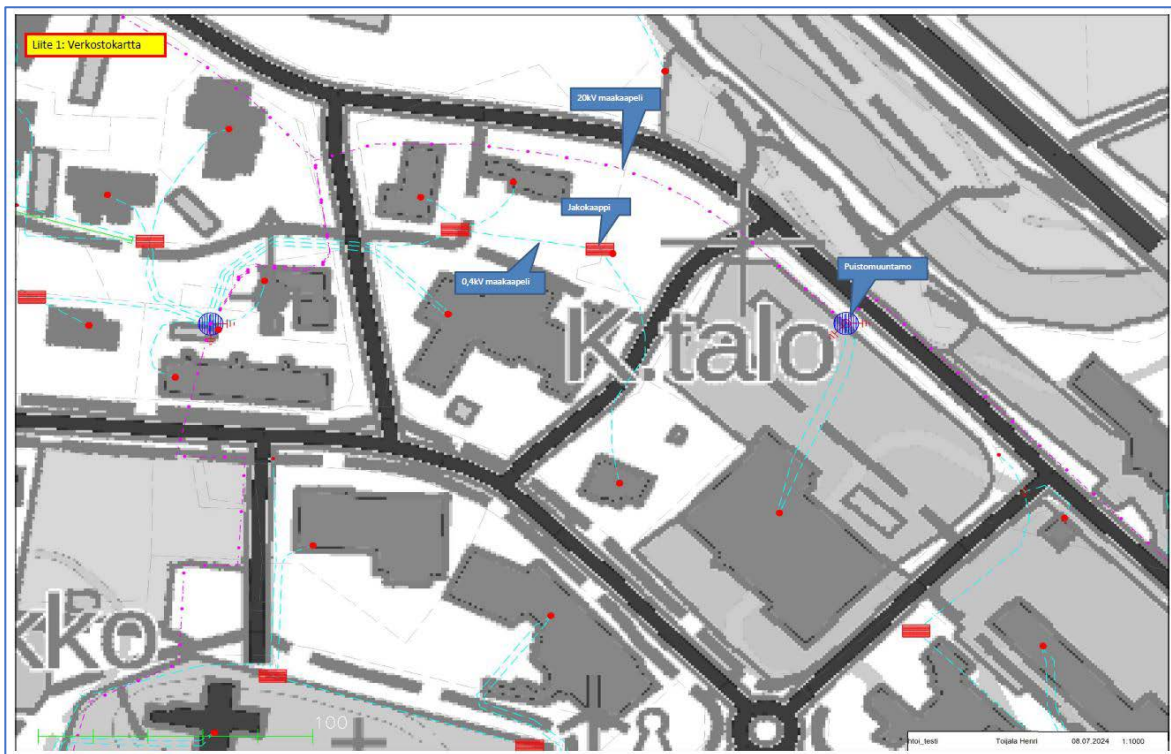
## 1 LAUSUNNOT

### 1.1 ELENIA OY, 8.7.2024

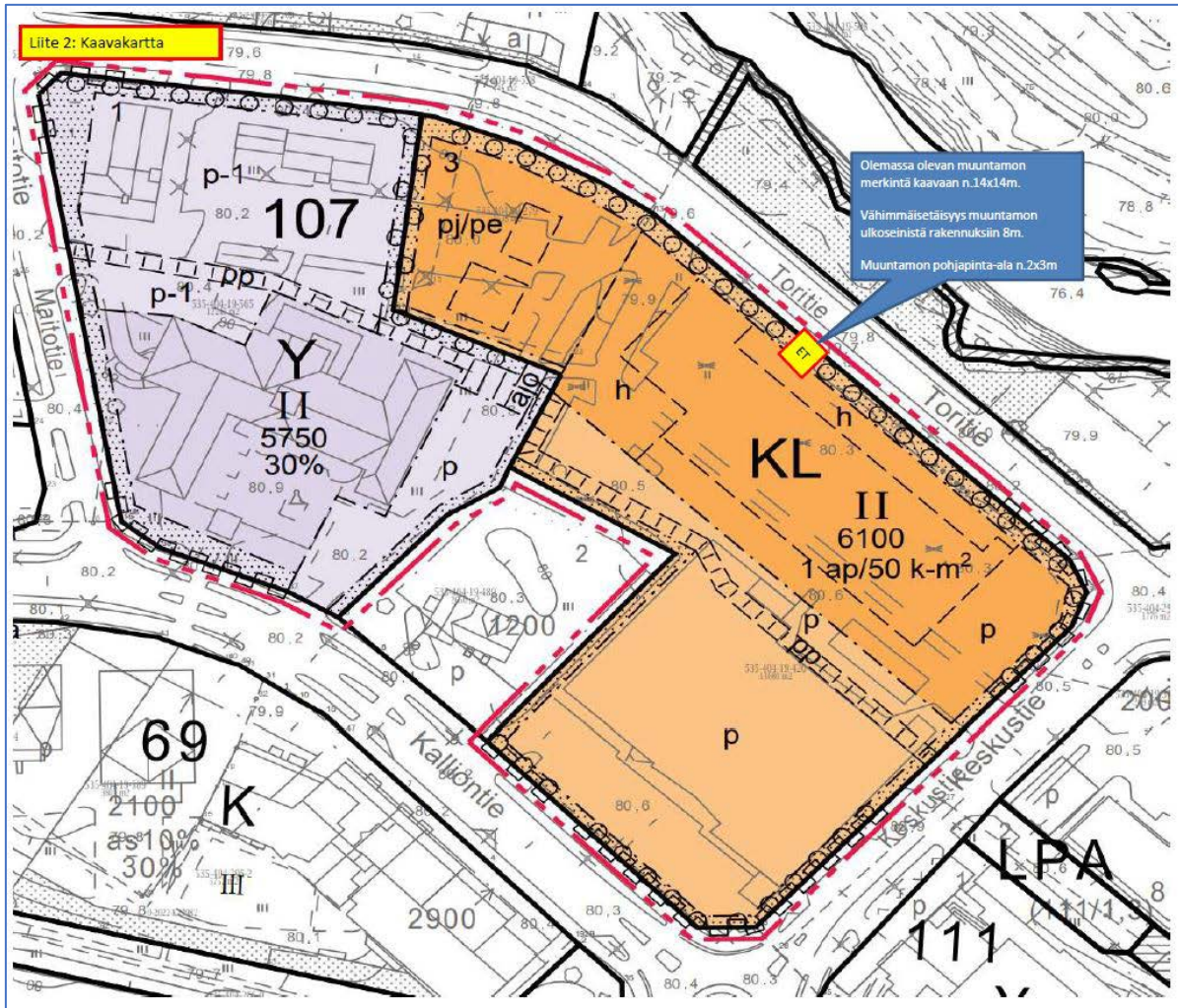
Elenia Verkko Oyj pyytää merkitsemään suunnitellulle kaavamuuotosalueelle olemassa olevan puistomuuntamon ET-alueella liitekartan osoittamassa paikassa. Merkittävän alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoittuvasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

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

Elenian nykyisille rakenteille ei puistomuuntamoalukuun ottamatta 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:

Uuden S-marketin sijoittuminen lähelle Torietä mahdollisesti edellyttää nykyisen puistomuuntamon siirtoa. Päivitetyssä tontinkäyttösuunnitelmassa (Polyplan 4.9.2024) on esitetty muuntamolle mahdollinen uusi sijainti. Kaavan KL-korttelia koskevissa yleismääräyksissä alueelle saa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa 20 kV muuntamon. Siirron kustannuksista vastansee KPO, koska siirtotarpeen aiheuttaa uuden myymälän rakentaminen.

Sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset huomioidaan aluetta rakennettaessa.

#### 1.2 YLIVIESKAN YMPÄRISTÖTERVEYDEN HUOLTO, 30.8.2024

Vakituista asutusta suunnittelualueelle ei sijoitu, mutta alueen läheisyyteen sijoittuu hotelli. Alueelle liikennöivän raskaan liikenteen logistiikkareitit ja tavaroiden purkupaikat tulee suunnitella niin, että toiminnasta ei aiheudu meluhaittaa.

Asunnon tai muun oleskelutilan sisämelun toimenpiderajat on määritelty STM:n asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015). Asuinhuoneistossa ja niihin rinnastettavissa kohteissa päiväjän keskiäänitason LAeq (klo 7-22) toimenpideraja on 35 dB ja yöajan keskiäänitason LAeq (klo 22-7) toimenpideraja on

30 dB. Yöaikainen (klo 22-7) musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unhäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona LAeq,1h mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen.

Tontille rakennettavan myymälän jätehuoltopisteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon uudistuneen jätelain myötä tulleet yrityksiä koskevat jätteiden erilliskeräysvelvoitteet (valtioneuvoston asetus jätteistä (978/2021 § 21).

Suunnittelualueelle tulevasta liiketoiminnasta riippuen jätteiden säilyttäminen, kerääminen ja kuljetaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa.

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

Alueen alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa myymälärakennuksen lastaustilat ja ajoyhteydet niihin on osoitettu Toritien puolelle. Päivitetyssä tontinkäyttösuunnitelmassa (Polyplan 4.9.2024) uutta myymälärakennusta on siirretty lähemmäs Toritietä ja huoltoliikenne on siirretty rakennuksen länsipuolelle. Raskaasta liikenteestä ja huoltoliikenteestä aiheutuvan melun ei arvioida muodostavan häiriötä lähialueen muille toiminnoille.

Uudistuneen jätelain vaatimukset huomioidaan rakennusvaiheessa. Uuden myymälän jätehuoltotilat sijoittuvat suljettuihin sisätiloihin, eivätkä aiheuta terveyshaittaa ympäristölle.

#### **1.3 SUOMEN ERILLISVERKOT OY, 9.8.2024**

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoo-Operaattoripalvelut liiketoimintaan.

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

Merkitään tiedoksi.

#### **1.4 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, ARKEOLOGIA, 26.7.2024**

Museo on lausunut arkeologisesta kulttuuriperinnöstä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä 30.4.2024 (OUKA/3437/10.02.01/2024). Museon lausunto on huomioitu kaavan valmisteluaineistossa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

Merkitään tiedoksi.

#### **1.5 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, 29.8.2024**

Suunnittelualue sijoittuu Nivalan ydinkeskustan pohjoisosaan Malisjoen läheisyyteen, missä sen ympäristöön sijoittuu asuin- ja keskustarakentamista. Suunnittelualueen länsiosa on osa Nivalan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, johon sisältyy suunnittelualueelle sijoittuva Nivalan kaupungintalo sekä suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuva Myllypub.



Tuleva uusi S-market sijoittuu näkyvälle paikalle kyläkuvaan ja sen lähiympäristössä on tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Museo katsoo, että S-marketin suunnittelussa ja massoitte- lussa tulisi huomioida nämä arvot. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa ase- makaavan muutoksesta.

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

Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu arvokkaan kulttuuriympäristön muodostamia arvoja kaa- van yleismääräyksissä:

*”Uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taaja- makuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja mate- riaaleiltaan muodostaa viereisillä rakennuspaikoilla olevien rakennusten kanssa yhtenäinen koko- naisuus.”*

Lisäksi kaavaselostuksen liitteen 1 havainnekuissa on esitetty periaatteita, joiden avulla uutta myymälärakennusta voidaan sovittaa osaksi lähiympäristöä ja samalla huomioida maakunnalli- sesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

#### **1.6 POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 30.8.2024**

Suunnittelualueella on voimassa Nivalan yleiskaava (voimaan 2014), jossa suunnittelualue on keskus- tatoimintojen aluetta (C) sekä julkisten palvelujen aluetta (PY). Suunnittelualueen koillisosa on tul- vauhan alaista aluetta (w). Alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja suunnittelualue rajautuu sen etelä ja pohjoissivuilta yhdystie/kokoojakatuun. Suunniteltu maankäyttö toteuttaa yleiskaavassa asetettuja tavoitteita.

Suunnittelualueen länsiosa on osa Nivalan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kult- tuuriympäristöä, johon sisältyy mm. suunnittelualueelle sijoittuva maakunnallisesti arvokas Nivalan kaupungintalo sekä suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuva maakunnallisesti arvokas kohde Kauppayhtiö (Myllypub).

Museo on lausunnossaan 26.7.2024 todennut, että *”Tuleva uusi S-market sijoittuu näkyvälle paikalle kyläkuvaan ja sen lähiympäristössä on tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Museo katsoo, että S-marketin suunnittelussa ja massoitte- lussa tulisi huomioida nämä arvot.”* ELY-keskus to- teaa, että kaavan jatkotyössä ja hankkeen toteutuksessa tulisi ottaa museon lausunto huomioon. ELY- keskus pitää kaavamuutosta hyvänä kuntakeskustan elinvoimaisuuden näkökulmasta.

ELY-keskuksen vesistöyksikkö pitää yleismääräystä hulevesien hallintasuunnitelmasta hyvänä asiana Nivalan keskustan hulevesihaasteita silmällä pitäen. Hulevesiä ei tule johtaa sekaviemäreihin ja hule- vesien viivyttämistä sekä imeyttämistä tulee suosia. Tulvauhanalaisen alueen läheisyyden vuoksi ra- kentamiskorkeuksiin tulee kiinnittää huomiota.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kannustaa käyttämään kaavahankkeiden ilmastovaikutusten arvioin- tiin KILVA-työkalua <https://kilva.azureedge.net/>

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan valmisteluaineis- tosta.

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE:**

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen osalta viitataan Pohjois-Pohjanmaan museon rakennetun kulttuuriympäristön lausuntoon annettuun vastineeseen.

Rakentamiskorkeuksiin kiinnitetään huomiota rakennuslupavaiheessa ja alueen rakennusvaiheessa.

Kaavahankkeen ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty KILVA -työkalua.



Nivalan kaupunki  
Kortteli K107 tontit 1 ja 3 asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Asemakaavaehdotus päivämäärällä 6.9.2024 on ollut yleisesti nähtävillä 25.9.- 28.10.2024 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät ehdotusvaiheen lausunnoista (5 kpl) ja muistutuksista (1 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

## 1 LAUSUNNOT

---

### 1.1 POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS, 14.10.2024

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuuksissa.

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

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.

Tulvauhan alaiselle alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaalisäiliöitä.

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

Lausunnon näkökohdat huomioidaan rakennuslupa- ja rakennusvaiheissa sekä alueen valmistuttua sen käytön yhteydessä.

### 1.2 SUOMEN ERILLISVERKOT OY, 16.10.2024

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

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

Merkitään tiedoksi.

### 1.3 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, ARKEOLOGIA, 16.10.2024

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

Merkitään tiedoksi.

#### 1.4 POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 25.10.2024

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole tarvetta antaa lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. ELY:n luonnosvaiheessa antama lausunto on otettu huomioon kaavoituksen jatkotyössä.

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

Merkitään tiedoksi.

#### 1.5 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, 30.10.2024

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Merkitään tiedoksi.

## 2 MUISTUTUKSET

---

#### 2.1 JOHANNA PIHLAJAMAA, 29.10.2024

Nostan kaavamuutoksesta esiin hyvänä, että pysäköinnin autopaikkoihin on sidottu velvoite istuttaa puita autopaikkoja kohden. Kalliontie on aikanaan ollut koivujen reunustama pitkä katu. Puut tuovat ilmettä näkymään, varjostavat ja suojaavat.

S-marketin pysäköintialue tulee olemaan nuorison käytössä iltaisin. Moottoriajoneuvoilla ajavien nuorten ajovimmaa voisi hillitä pysäköintialueen läpi kulkevilla korotetuilla jalankulkureiteillä. Koska alue on paljas, voidaan kulkureitit toteuttaa näkymää ja viihtyvyyttä ajatellen. Kivetykset voidaan latoa perinteisestä poikkeavin tavoin, käyttäen kuvataiteilijoiden ammattitaitoa suunnittelussa. Kaavaluonnoksessa ei nouse esiin, onko aikomus toteuttaa taideteoksia ympäristöön rakentamisen yhteydessä. Ammattikuvataiteilijoita voi käyttää apuna esimerkiksi hulevesiratkaisujen suunnittelussa ja kulkemisen ohjaamisessa.

Pidän tärkeänä, että kevyen liikenteen kulkureitit ovat samalla osa viheraluetta. Nivalassa voisi olla enemmän puita ja puistoja. Luonnoksessa näyttää, että yksi viherreitti on katoamassa kunnantalon ja Myllypubin välistä, Toritieltä Kalliontielle. Kohdan luonne muuttuu. Kevyen liikenteen reittinä kohta on nyt oleellinen ja siinä tulee jatkossakin liikkumaan polkupyöriä ja jalankulkijoita. Näyttää, ettei heidän liikkumista tässä kohtaa ole tarpeeksi huomioitu.

Rakennettavan S-marketin ulkonäköön toivon kiinnitettävän huomiota. Keskustakuva on synkkä, kun liikerakennusten ikkunat ovat peitossa eikä rakennuksiin näe sisälle. S-ketjun rakentaminen on ollut tyyppillistä peltihallia ja jos ikkunoita on, ne peitetään teippauksin. Tähän toivon muutosta. Kuinka rakentaa kauppahallista maaseutukaupungin keskusta paikkaan mukautuva kaunis rakennus, joka ei näytä pelkkää peltiseinää kaikkiin suuntiin. Uudisrakennuksen soisi ottavan tyyliä kirjastosta, kaupungintalosta ja Puustellista, jotta kokonaisuus asettuu rinnakkain sulavasti.

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

Muistutuksessa tuodaan esiin näkökohtia, jotka on mahdollista ottaa huomioon viihtyisän lähiympäristön luomisessa. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kuten muistutuksessakin todetaan velvoite puuistutuksista Toritien varren laajenevan pysäköintialueen osalta. Lisäksi katualueisiin rajautuville korttelinosille on osoitettu säilytettäviä/istutettavia puurivejä.

Kaupungintalon korttelin ja uuden myymälän korttelien halki on kaavassa osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka toteutustapa materiaaleineen määritellään rakennuslupavaiheessa. Samoin mahdollisuus sijoittaa alueelle taideteoksia tai muutoin hyödyntää taiteilijoiden panosta alueen toteuttamisessa ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

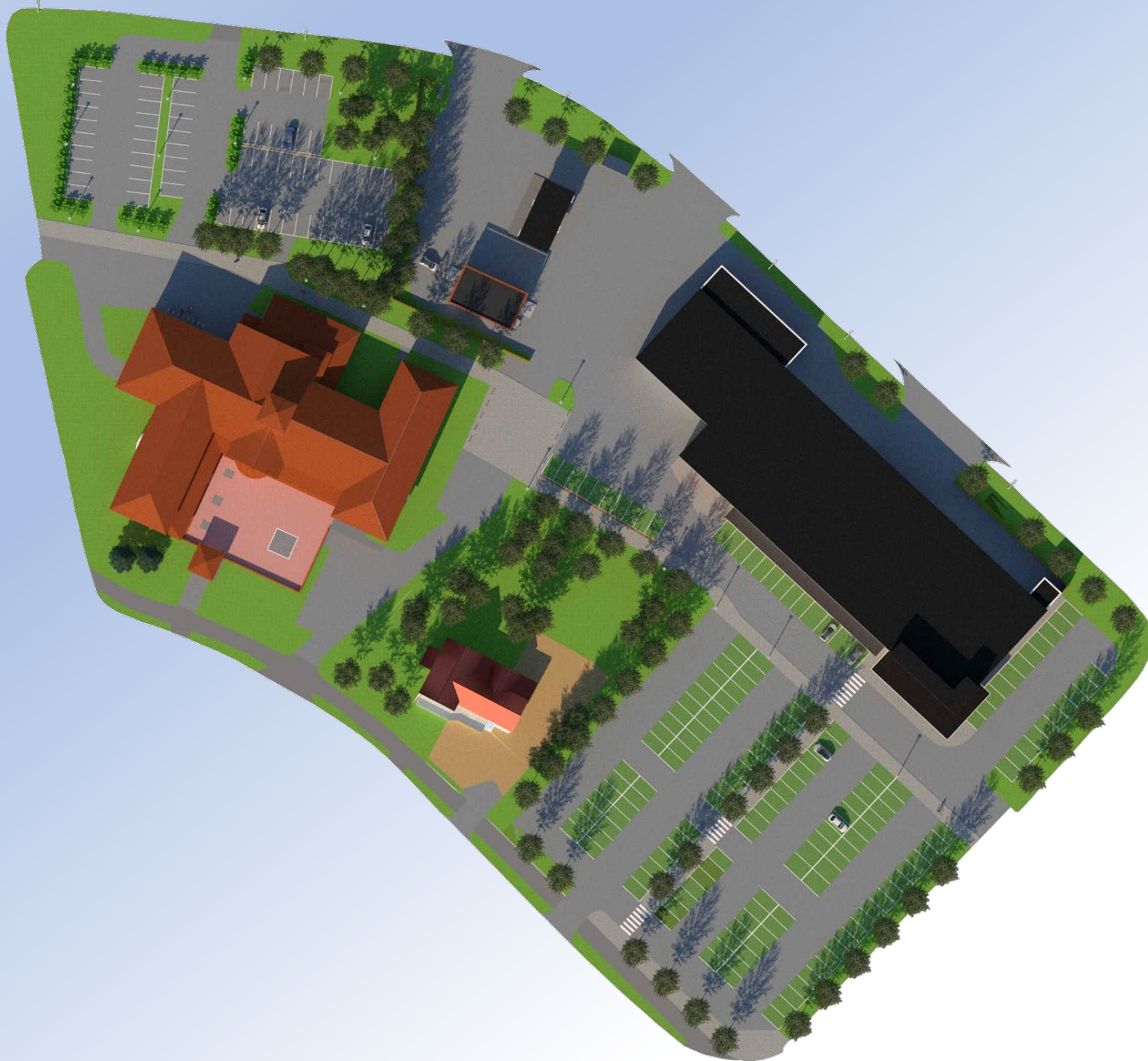
Kaupungintalon tontilla oleva Myllypubin puoleinen ajoyhteys säilyy. Yhteys palvelee ajoa kaupungintalon nykyisille pysäköintialueelle ja jatkossa sen kautta on ajoyhteys myös tulevalle S-marketin autonpesuhallille ja kylmäasemalle. Ajoyhteys risteää korttelien sisäisen kevyen liikenteen yhteyden kanssa ja sen liikenneturvallinen toteuttamistapa huomioiden jalankulku ja pyöräily ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Uuden myymälän ulkoasuun kuten alueen muuhunkin rakentamiseen on asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti kiinnitettävä erityistä huomiota:

*”Uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa viereisillä rakennuspaikoilla olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.”*

Uuden myymälän tarkempi ulkoasu materiaaleineen ja väreineen määritellään rakennuslupavaiheessa.

# K 107 tontit 1 ja 3 (S-marketin kaavamuutos) Havainnekuvat 24.05.2024 Liite 4



## Kuvaluettelo

1. Tasokuva A1
2. Tasokuva A2
3. Näkymä Kalliontien suunnasta
4. Näkymä Toritien suunnasta
5. Näkymä Keskustien suunnasta
6. Näkymä katutasolta Maitotien suunnasta
7. Näkymä katutasolta kaakosta Toritien suunnasta
8. Näkymä katutasolta uuden myymälän piha-alueelle
9. Näkymä katutasolta kaupungintalon suunnasta uuden myymälärakennuksen suuntaan
10. Näkymä uuden myymälän piha-alueelle

# 1. Tasokuva A1

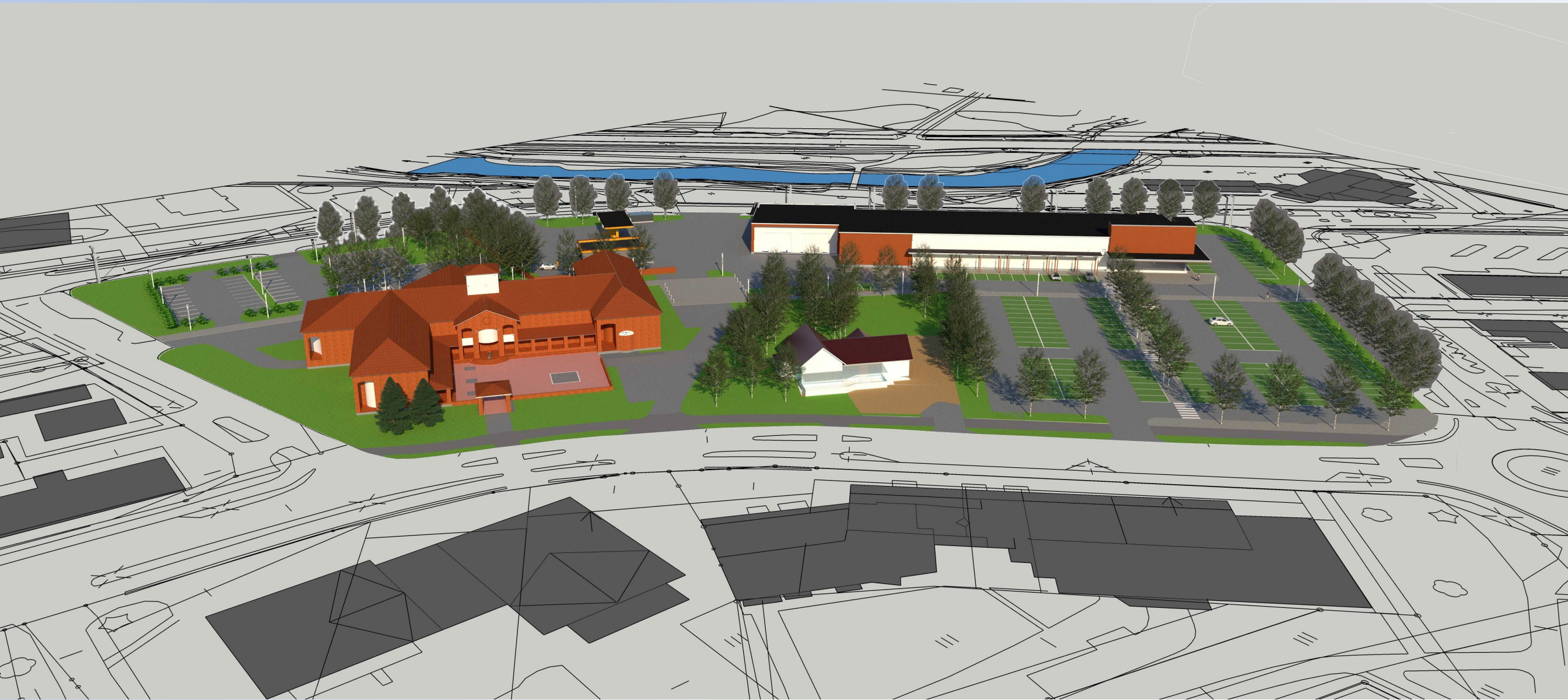




## 2. Tasokuva A2



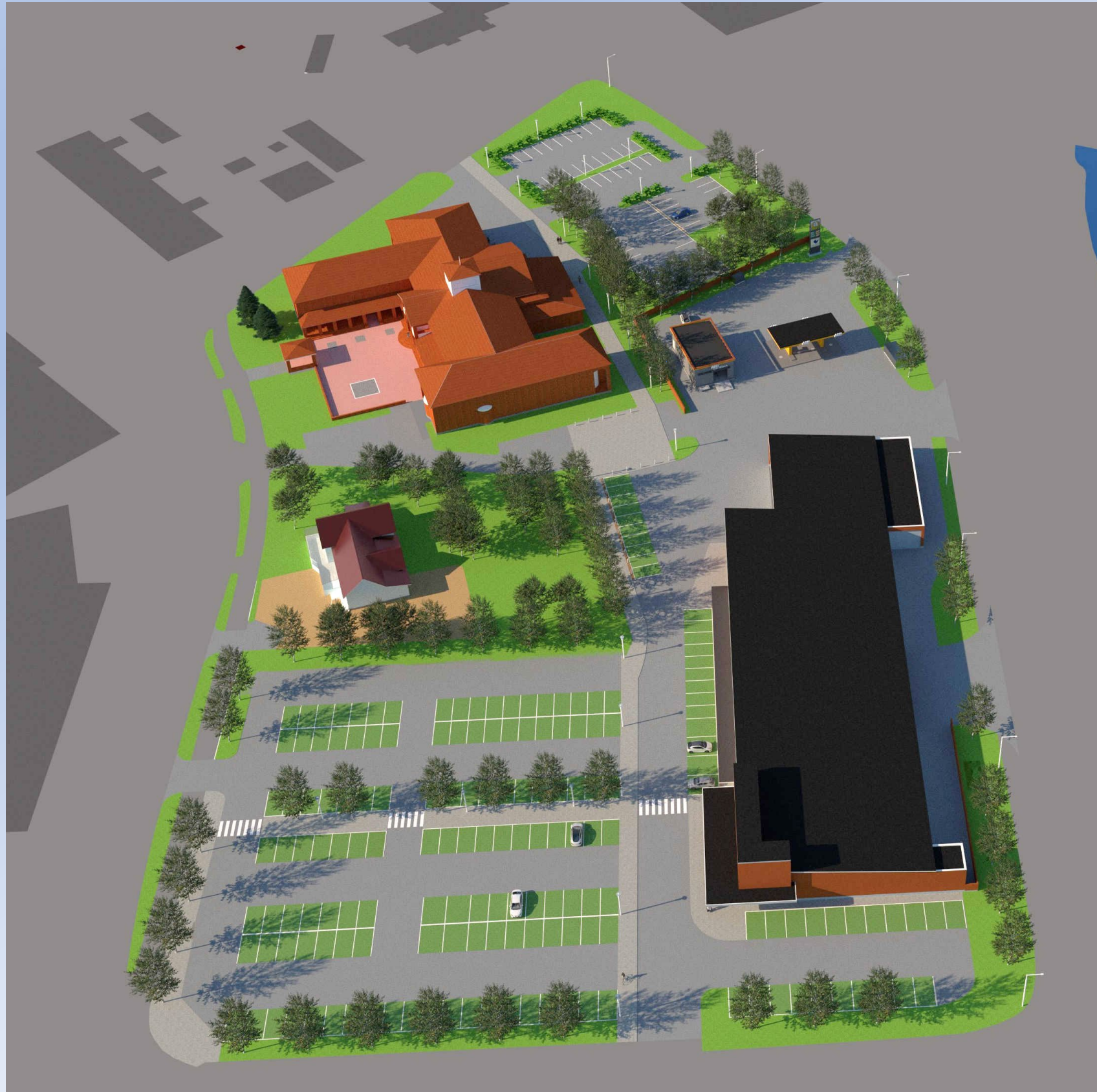
### 3. Näkymä Kalliontien suunnasta



## 4. Näkymä Toritien suunnasta



## 5. Näkymä Keskustien suunnasta



## 6. Näkymä katutasolta Maitotien suunnasta



## 7. Näkymä katutasolta kaakosta Toritien suunnasta



## 8. Näkymä katutasolta uuden myymälän piha-alueelle



## 9. Näkymä katutasolta kaupungintalon suunnasta uuden myymälärakennuksen suuntaan





## 10. Näkymä uuden myymälän piha-alueelle

