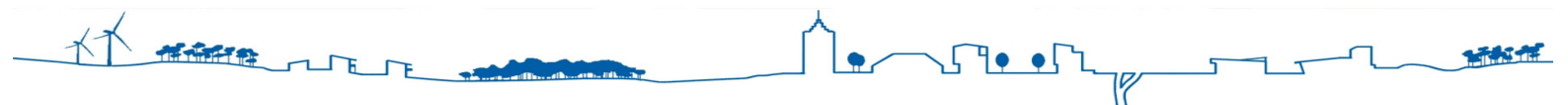


Nivalan kaupunki  
Asemakaavan muutos korttelissa 107 tonteilla 1 ja 3

---

Kaavaselostus 24.5.2024



## 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.....	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.....	16
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4	Asemakaavan kuvaus .....	17
4.1	Kaavaratkaisu.....	17
4.1.1	Kaavaluonnos.....	17
4.2	Mitoitus .....	19
4.3	Kaavan vaikutukset.....	19
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	21
5	Asemakaavan toteutus.....	21

**Liite 1.** Asemakaavan seurantalomake

**Liite 2.** Havainnekuvat /mallinnukset 24.5.2024

**Erillisenä**

Asemakaavakartta 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 24.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos korttelissa 107 tonteilla 1 ja 3	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 24.05.2024	
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> Pitkäsillankatu 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:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

### 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

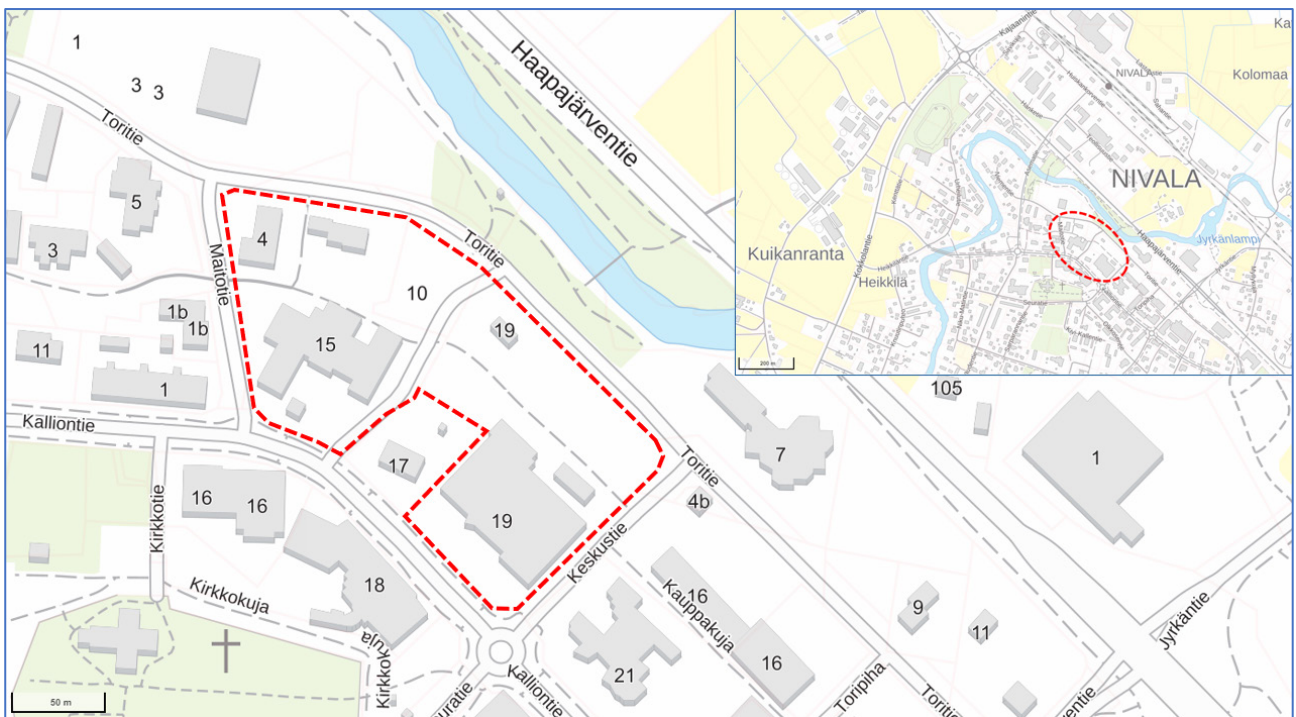
Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen kaupan nykyiselle tontille Toritien varteen. Nykyinen myymälärakennus puretaan uuden valmistuttua. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen sekä autopesuhallin rakentaminen alueen pohjoisosaan, osittain nykyiselle kaupungintalon 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. Yleisnäkömä 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).

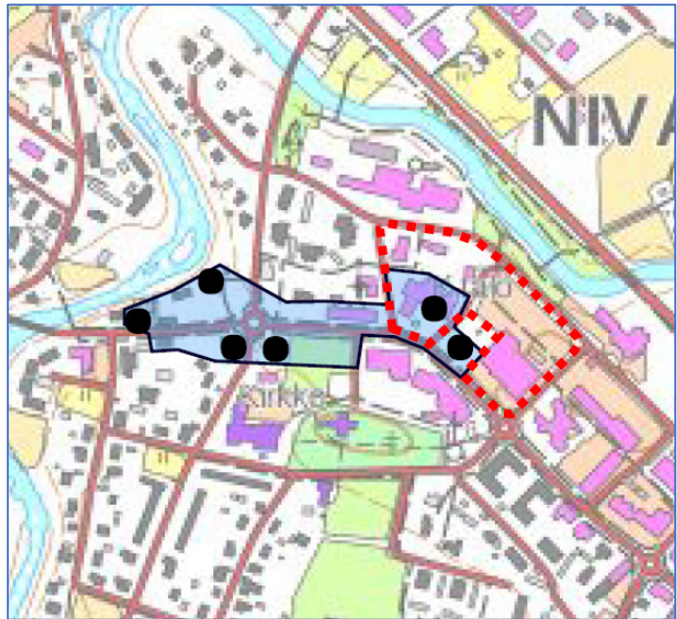
Kaupungintalon pysäköintialueen n. 52 paikkaa sijaitsevat rakennuksen pohjoispuolella Toritien varrella. Lisäksi rakennuksen pohjoisseinustalla on muutamia p-paikkoja. Kaksi pienempää p-aluetta sijaitsee rakennuksen itäisivulla n. 15 paikkaa. S-marketin pääpysäköintialue n. 120 paikkaa on Toritien varrella, 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 Kalliontien varressa edustavat Korva-Pekan kauppakartano 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:

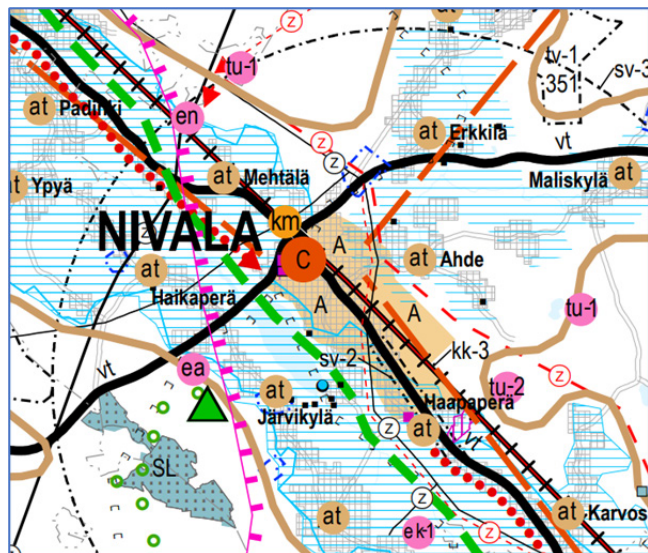
- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön, on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä 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.

Vaihemaakuntakaava 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 vaihemaakuntakaava 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 soveltuvalle 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/kokoojaku (yt/kk)**
- **Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).**



Kuva 21. Ote Nivalan yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus keltaisella katkoviivalla.



### 2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen 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:*

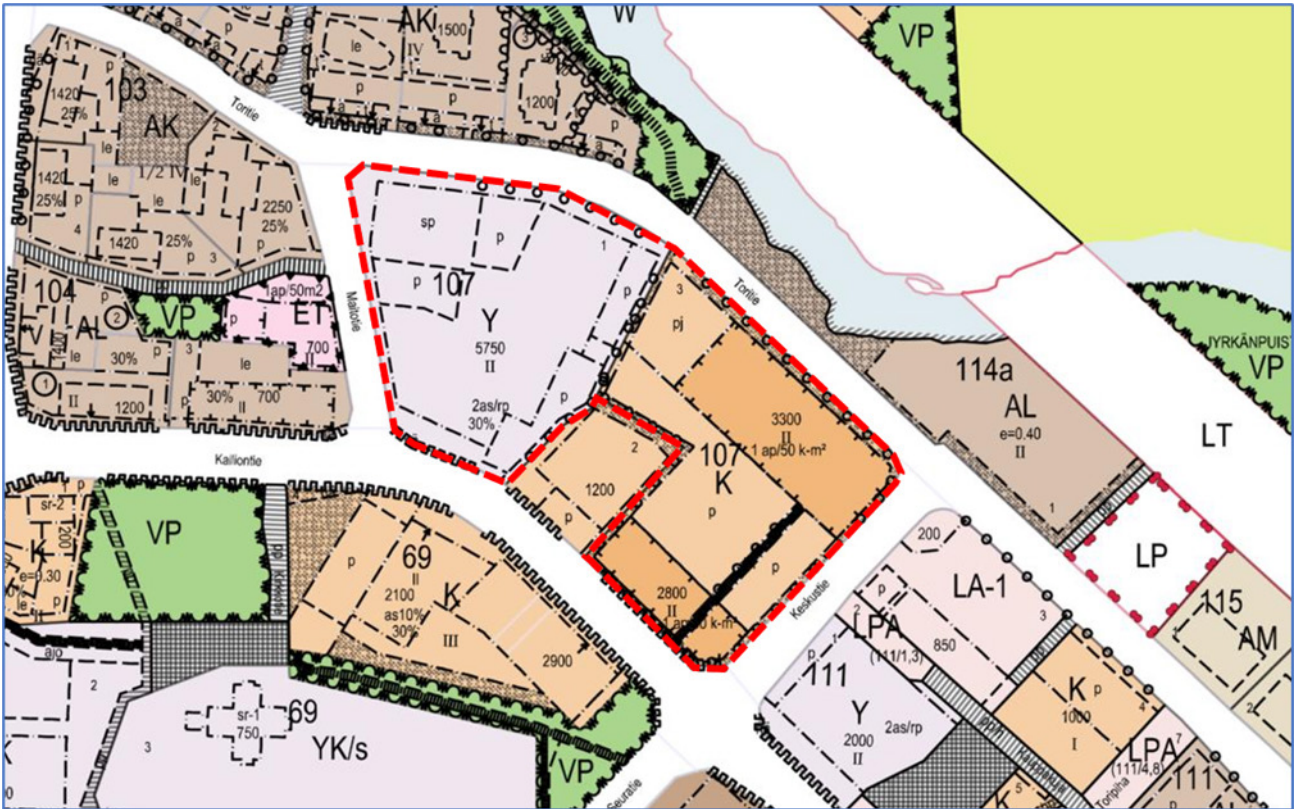
- Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K)
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj)
- Pysäköimispaikka (p)
- Ohjeellinen pysäköimispaikka (p)
- Katettu kevyen liikenteen väylä (kj)

*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 tontinkäyttösuunnitelma (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 pidetään alustavan aikataulun mukaisesti kesä-elokuussa 2024.

##### 3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidetään alustavan aikataulun mukaisesti loka-marraskuussa 2024.

##### 3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä arviolta joulukuussa 2024.





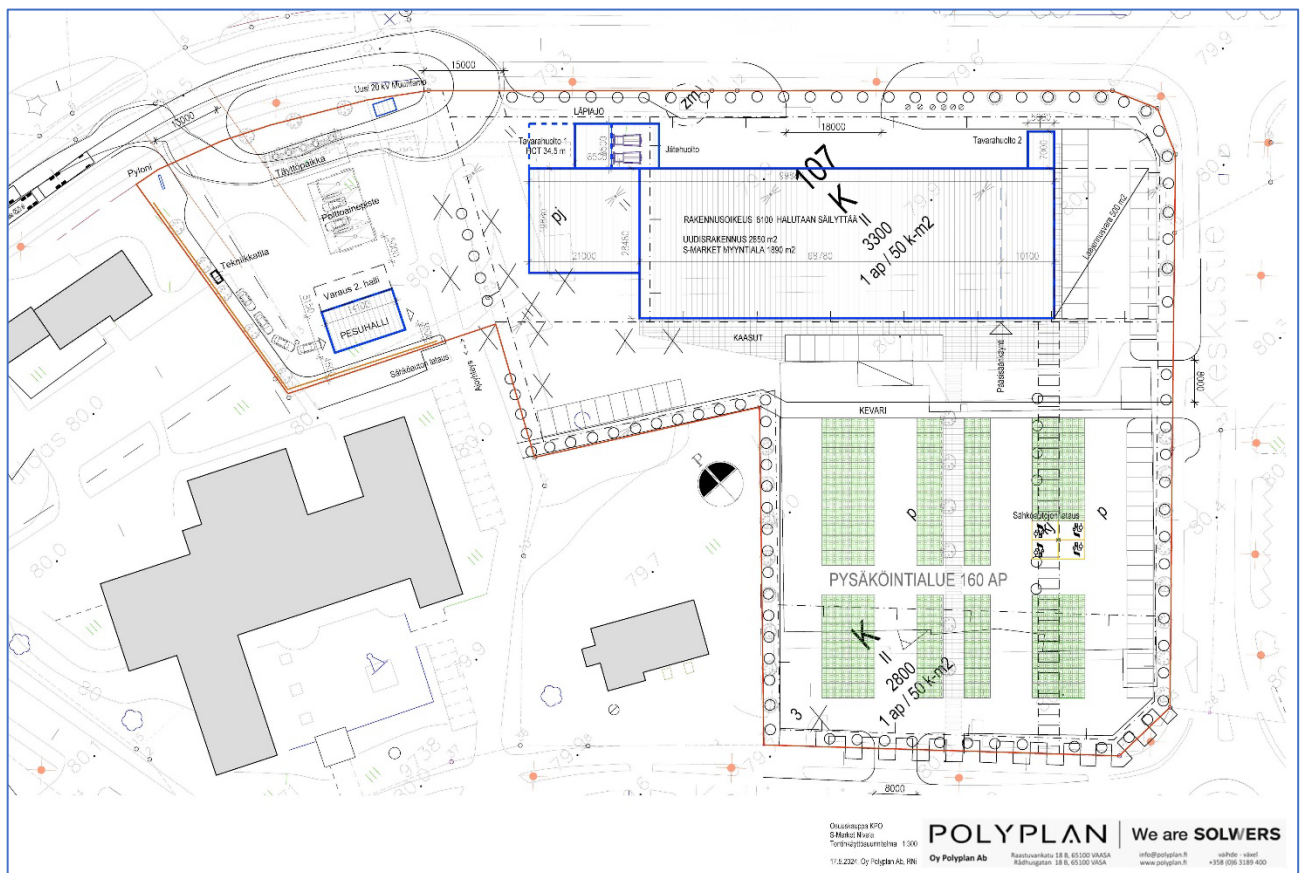
### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

- 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 hyväksymisaineisto 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 kaavamuutos perustuu alueen nykyiseen maankäyttöön sekä uutta S-marketia sekä piha-alueita 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).



## 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).

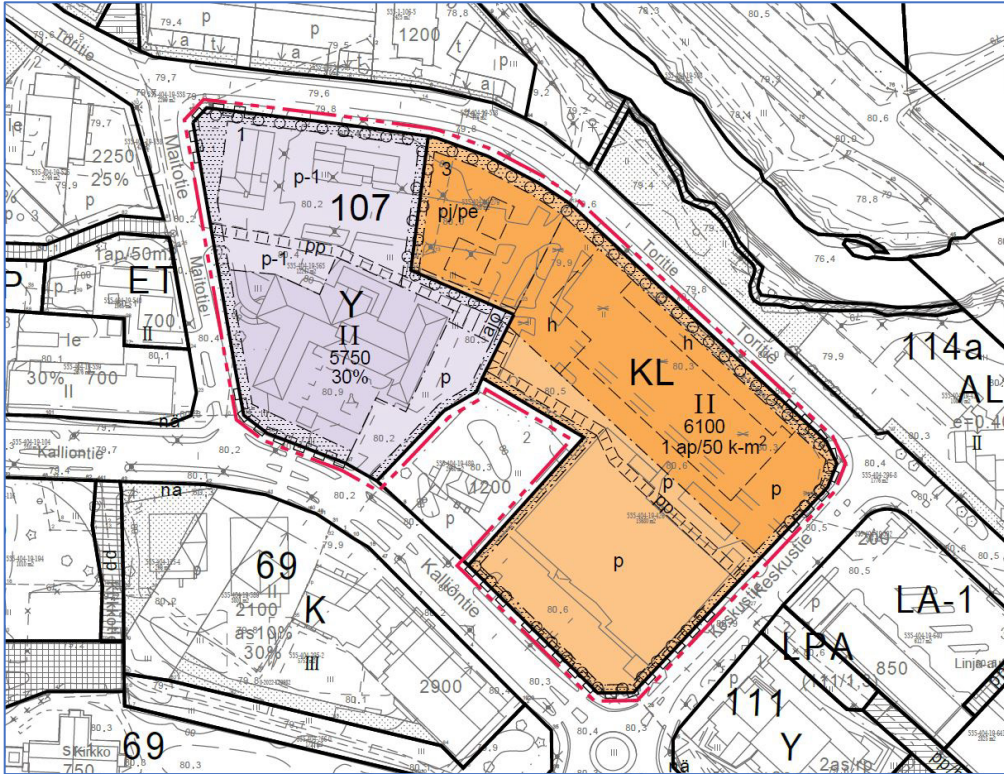
Korttelin itäosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla rakennusoikeutta 6100 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelialuetta on laajennettu verrattuna voimassa olevaan kaavaan siten, että sen länsiosaan on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman 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 pysäköintialueelle 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.

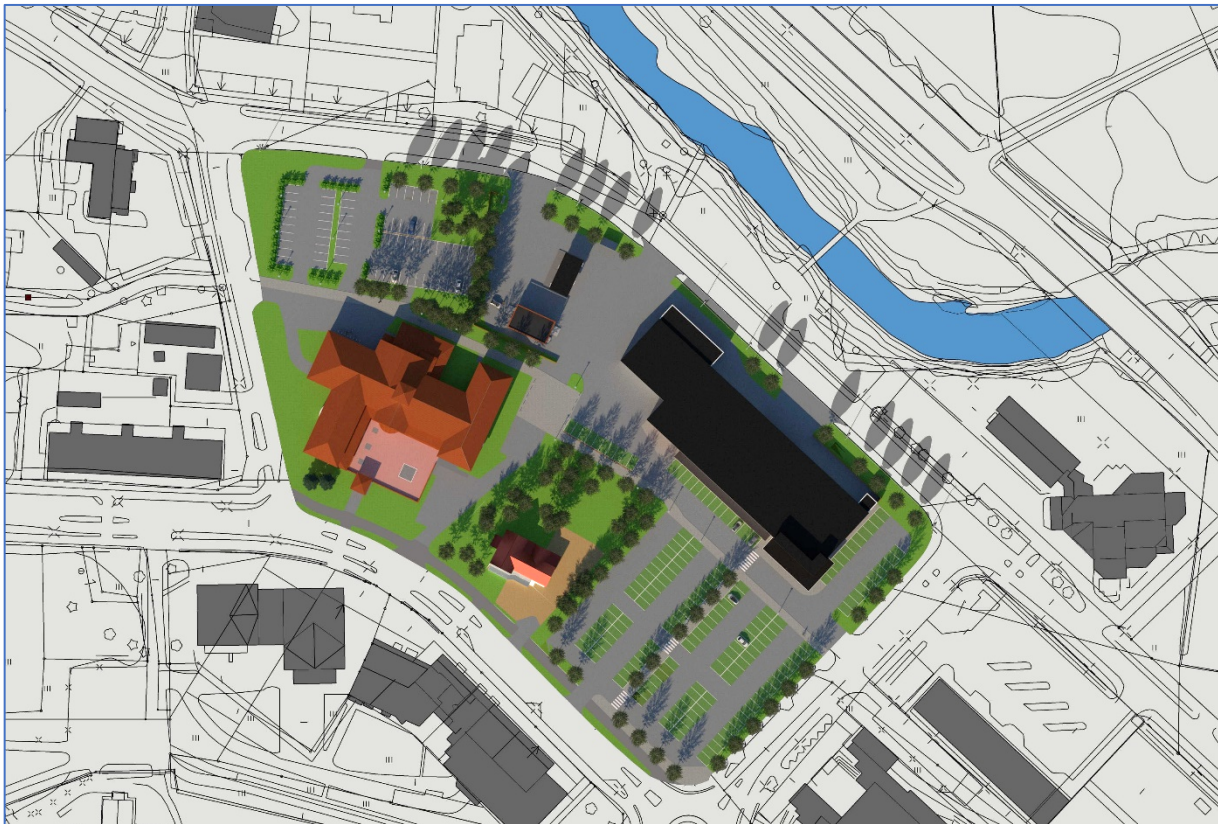
KL-kortteliin on mahdollista toteuttaa Toritieltä enintään kolme ajoneuvoliittymää, joiden tarkempi sijainti tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

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





Kuva 24. Kaavaluonnos 24.5.2024.



Kuva 25. Tasohavainnekuva 24.5.2024.





Kuva 26. Yleisnäkymä Toritien suunnasta.

## 4.2 MITOITUS

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

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	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 parane-*



*vat 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 kuluvaan 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 uusiutuvin energiamuodoin, kuten aurinkoenergialla, jolla käytön aikaista energiankulutuksen ilmastovaikutusta voidaan osaltaan vähentää. Lisäksi alueen sijoittuminen Nivalan keskustaan 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 autoa 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 Torintielle. 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 sijoituessaan 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 normaallilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 24.5.2024



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>						