



Nivalan kaupunki
Ketovainion asemakaavan muutos

Kaavaselostus 3.11.2025



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja raja- us.....	2
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.1.1	Luonnonympäristö.....	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö	4
2.1.3	Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	5
2.1.4	Liikenne.....	5
2.1.5	Maisema- ja kulttuuriympäristö sekä arkeologinen kulttuuriperintö	5
2.1.6	Tekninen huolto.....	6
2.2	Maanomistus	6
2.3	Suunnittelutilanne	6
2.3.1	Maakuntakaava	6
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava.....	8
2.3.4	Rakennusjärjestys	9
2.3.5	Pohjakartta	9
2.3.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	9
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.1.1	Osalliset	11
3.1.2	Vireilletulo	11
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4	Asemakaavan kuvaus	13
4.1	Kaavaratkaisu.....	13
4.1.1	Kaavaluonnos	13
4.1.2	Kaavaehdotus	15
4.2	Mitoitus	17
4.3	Kaavan vaikutukset.....	18
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
5	Asemakaavan toteutus.....	19

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake Liite 2. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Liite 3. Havainnekuva 18.6.2025

Erillisenä Asemakaavakartta 1:1000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 3.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Ketovainion asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	Ehdotusvaihe 3.11.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee viher- ja palstaviljelyaluetta. Asemakaavalla muodostuu kortteli 550 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 Vaasantie 6 67100 Kokkola Projektipäällikkö, YKS 347 Kari Siipola, arkkitehti SAFA +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	13.3.2025	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	11.9.-13.10.2025	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Nivalan tekninen lautakunta on kokouksessaan 13.3.2025 § 20 päättänyt käynnistää Ketovainion pientalokorttelin asemakaavan laadinnan. Kiinteistön omistaa Nivalan kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle siirtolapuutarhatyyppisen mini-/pientalokorttelin rakentaminen.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,1 ha ja se sijaitsee Nivalan keskusta-alueen eteläosassa Ketovainion alueella. Asemakaavan muutos sijoittuu kiinteistölle 535-404-23-163.





Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

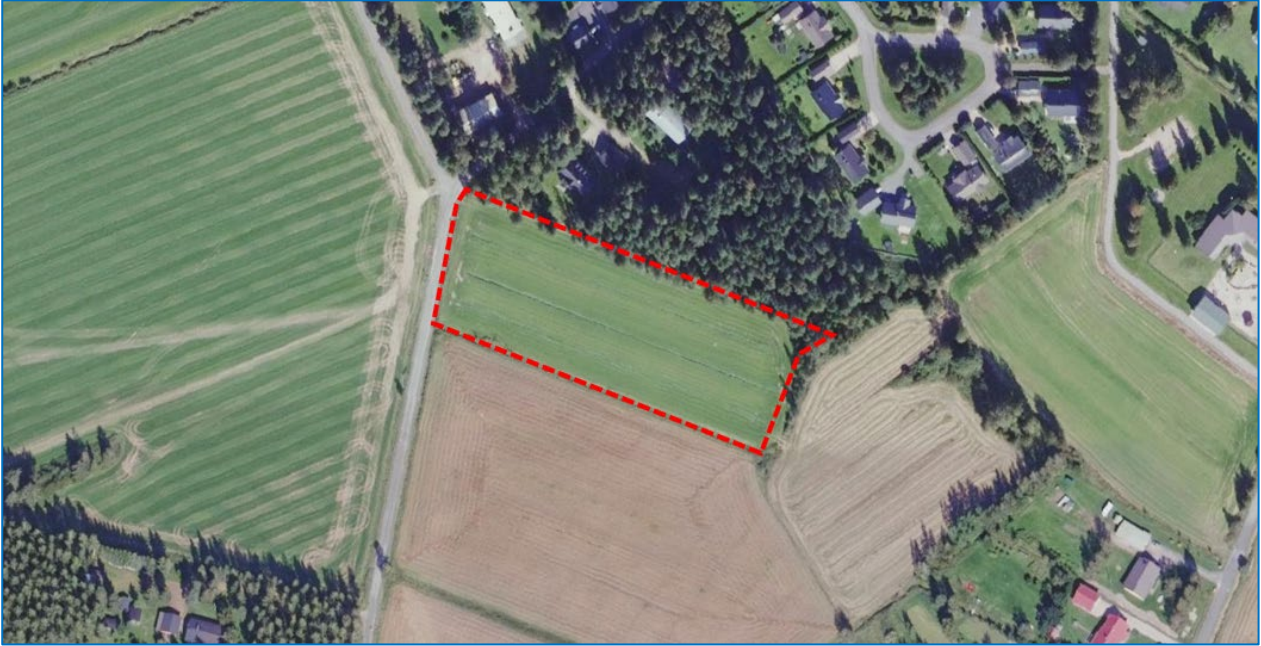
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

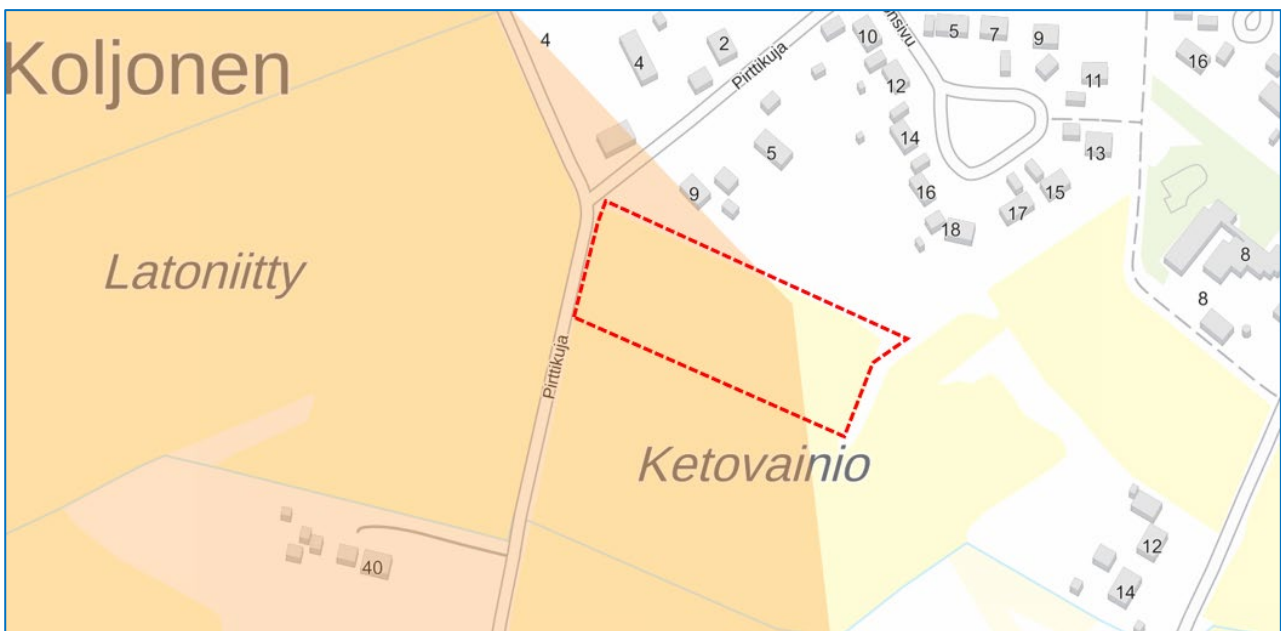
Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasaista, avointa peltoaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa metsäiseen pientaloalueeseen sekä etelässä ja idässä peltoalueeseen. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia eläin- tai kasvilajeja. GTK:n maaperätietojen (Maaperä 1:20 000) mukaan alueen pintamaalaji on hiesu (Hs) ja pohjamaalaji savi (Sa). Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.





Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin Kalajokilaakson maisemakokonaisuuden (MAO110116) luonnonsuojeluohjelma-alueelle. Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu muita luonnonsuojelualueita.



Kuva 3. Kalajokilaakson maisemakokonaisuuden luonnonsuojeluohjelma-alue (oranssi alue). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Nivalan keskusta-alueen eteläosaan Ketovainion alueelle. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, mutta lähiympäristöön sijoittuu asuinalueita pohjois- ja koillispuolelle sekä alueen itäpuolelle Pirttirannan päiväkotia. Lisäksi alueen läheisyyteen Vanha Pirttirannantien itäpuolelle sijoittuu Terveyskivi sekä Nivalan rauhanyhdistys.



2.1.3 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nivalan kaupungissa oli 10 454 asukasta vuonna 2023 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Suunnittelualueella ei ole asutusta. Alue sijoittuu Nivalan keskustaajamaan, joten sen läheisillä alueilla asuu satoja asukkaita.

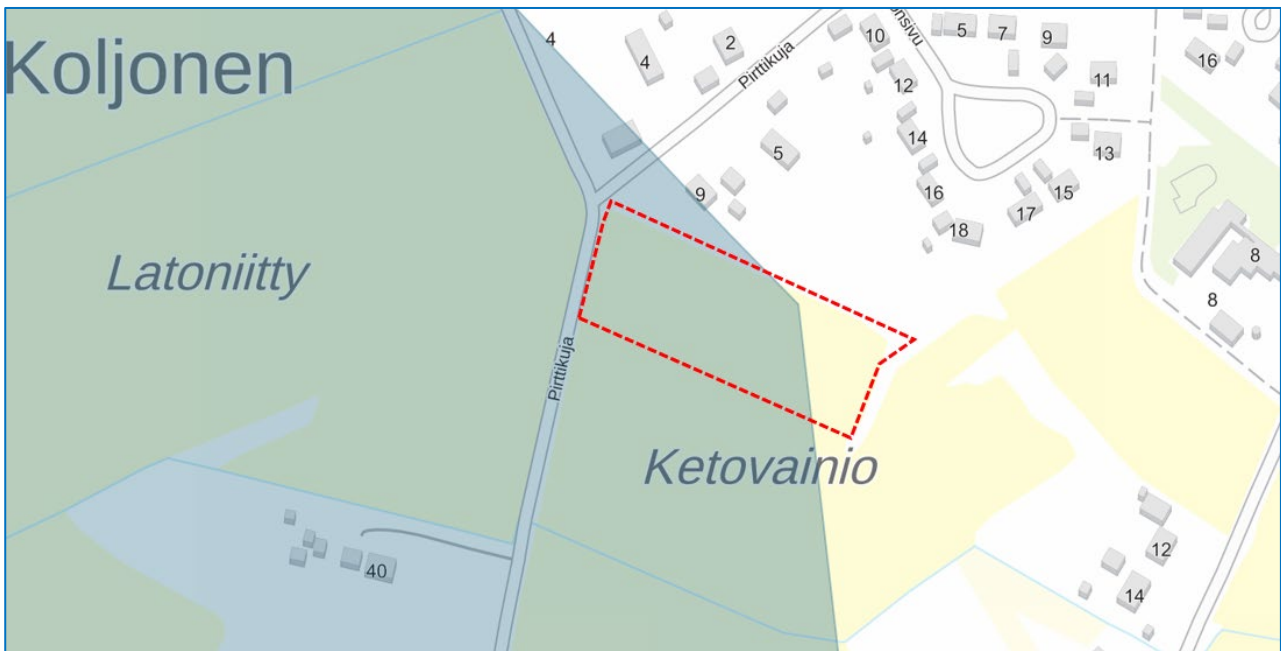
Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Nivalassa vuonna 2022 oli 3 815 kpl, josta suurin osuus on palvelutyöpaikoilla. Kaupalliset palvelut haetaan noin 1,5 kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt.

2.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Pirttikujan varrelle, jonka nopeusrajoitus alueen kohdalla on 40 km/h.

2.1.5 Maisema- ja kulttuuriympäristö sekä arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA); Kalajokilaakson viljelymaisemat (VAM130128). Kalajokilaakson viljelymaisemat edustavat avaraa pohjalaista jokilaakson kulttuurimaisemaa. Maisema-alueen runkona on Pohjanlahtea kohti kaakko-luodesuunnassa virtaava Kalajoki, joka Nivalan taajaman kohdalla levenee kolmen kilometrin pituiseksi ja kilometrin levyiseksi Pidisjärveksi. Pidisjärven koillisrannalla maisemaa hallitsee matalalla moreeniselänteellä sijaitseva Nivalan taajama. Nivalan taajaman toiminnot ovat laajentuneet paikoin viljelymaiseman keskelle. Taajaman tuntumassa on muun muassa liikerakennuksia, pienteollisuutta ja uusia asuinalueita, joiden väliin jää edelleen viljelykäytössä olevia peltolohkoja.



Kuva 4. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alue; Kalajokilaakson viljelymaisemat (vihreä alue). Suunnittelualan likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (RKY).

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto, tieto haettu 9.5.2025). Suunnittelualuetta lähin kiinteä muinaisjäännös Pirttipera (kivikautinen asuinpaikka, 100004727) sijaitsee noin 350 metriä alueesta etelään.



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.

2.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen 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:

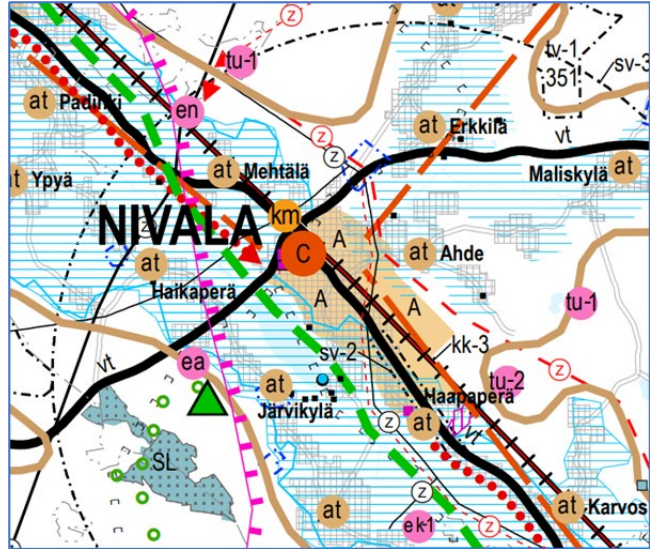
- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön, on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä 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, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset).

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu osittain valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Maakuntahallitus määräsi kaavan voimaan 22.8.2025 ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Suunnittelussa huomioitavia Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue; Kalajokilaakson viljelymaisemat (sininen vaakarasteri)
- Maaseudun kehittämisen kohde-alue; Kalajokilaakso (ruskea viiva, mk-6)
- Suoja-alue/lentoliikenteen varalaskupaikka (sv-3)



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskeva suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen luonnon- ja kulttuuripiirteet ja maisemakuva sekä turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021 aluekuvauksissa esitettyyn arviointiin, luonnon- ja kulttuuripiirteisiin sekä maisemakuvaan.



2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa valtuuston 23.1.2014 § 3 hyväksymä Nivalan yleiskaava.

Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osoitettu:

- **Asuntoalue (A).** Alueelle tulee laatia asemakaava.

Alue varataan pääasiassa asuinrakentamiseen. Alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palveluja- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle ei saa rakentaa uusia maatalouden tuotantorakennusten laajennuksia tai uudisrakennuksia. Nykyisten maatalouden tuotantorakennusten laajentamiset tulee tutkia tapauskohtaisesti. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen tyylliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen sekä ympäröivään peltomaisemaan.

- **Virkistysalue (V)**

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.

- **Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).**

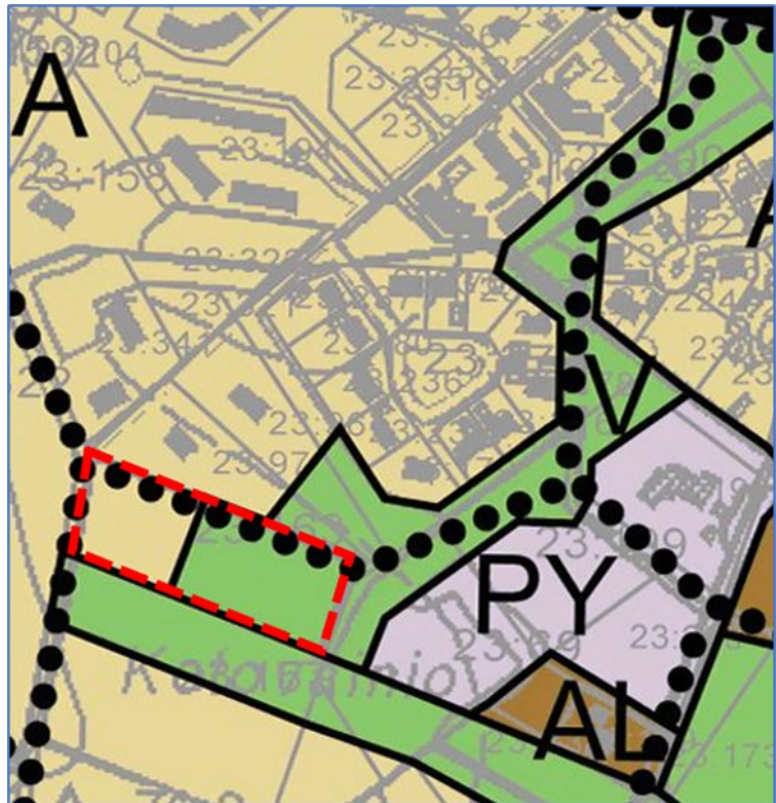
2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Nivalan rakennuskaavan muutos ja laajennus Kalliosaari, jonka lääninhallitus on vahvistanut 16.1.1986.

Rakennuskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

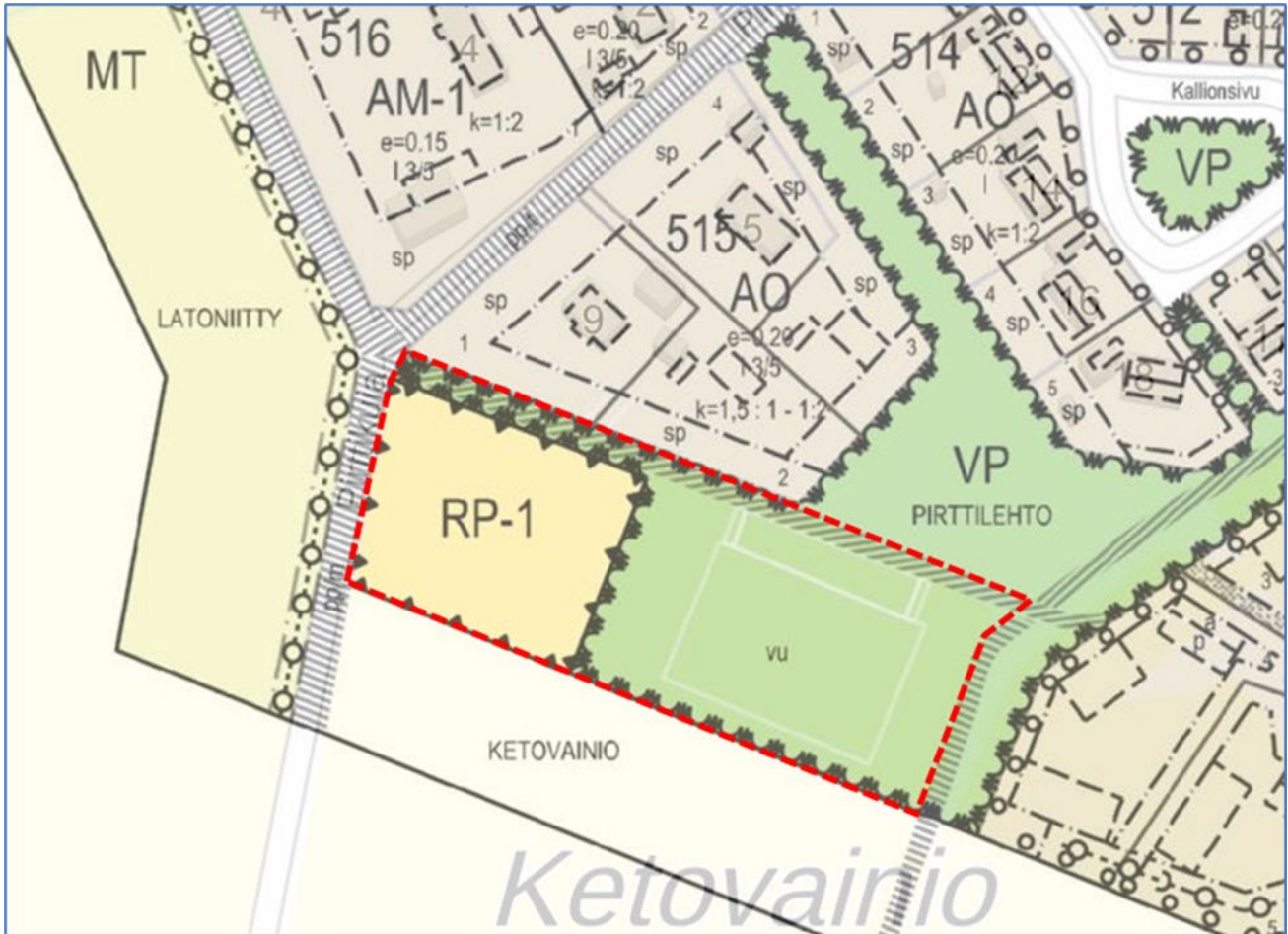
- Palstaviljelyaluetta (RP-1)
- Puistoaluetta (VP) ja ohjeellinen pallokenttä (vu)

Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatalousaluetta (MT), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla maatalousajo on sallittu (pp/m).



Kuva 6. Ote Nivalan yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.





Kuva 7. Ote Nivalan asemakaavayhdistelmästä, kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Nivalan kaupungissa on kaupunginvaltuuston 23.1.2014 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

Alueelle on laadittu kolme alustavaa ideasuunnitelmaa Plandea Oy:n toimesta, joista VE 1 toimii suunnittelun lähtökohtana. Lisäksi kaavatyön tausta aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat sekä avoimen tiedon paikkatietoaineistot.



Kuvaryhmä 8. Ideasuunnitelmavaihtoehdot, Plandea Oy.



Lisäksi on laadittu alustavia luonnosvaihtoehtoja alueelle sijoittuvista minitaloista. Vaihtoehtoissa on tutkittu 35 - 41 k-m2 minitalojen tilallisia ratkaisuja sekä mahdollisuuksia parvitalojen hyödyntämiseen.



Kuva 9. Minitalojen luonnosvaihtoehto VE B (35,0 h-m2), Arkkitehtitoimisto HML 28.04.2025.



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 (AKL 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: ○ Nivalan kaupungin eri hallintokunnat ○ Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Pohjois-Pohjanmaan liitto ○ Pohjois-Pohjanmaan museo ○ Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ○ Puolustusvoimat ○ Nivalan kaukolämpö ○ Nivalan vesihuolto ○ Vesikolmio Oy ○ Suomen Erillisverkot Oy ○ Elisa Oy ○ Nivalan Kuitu Oy ○ Elenia Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 13.3.2025.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin lehdessä ja kunnan kotisivuilla (AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville kuukauden ajaksi.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 11.9.-13.10.2025. Palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 1 kommentti, mielipiteitä ei jätetty.

- Elenia Verkko Oyj (30.9.2025); osoitettava puistomuuntamolle ohjeellinen ET-alue
- Vesikolmio Oy (30.9.2025); huomioitava nykyinen vesijohto ja viemäri riittävällä suoja-alueella
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, kommentti (12.9.2025); kaavaselostuksen päivittäminen ilmastovaihekuntakaavan sekä VAMA-alueen suunnittelumääräyksen osalta



- Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia (2.10.2025); Muinaismuistolain 14 & koskevan kohdan korjaaminen kaavaselostukseen
- Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö (7.10.2025); modernia rakentamista ilmentävä minitalo ei muutokieleltään sovi perinteiseen ympäristöön ja maisemaan. Suositellaan että minitaloihin voisi lainata elementtejä alueen perinteisestä rakennustyylistä, erityisesti kattomuotojen ja aukotuksen osalta.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (13.10.2025); asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta siihen osoitetun virkistysalueen osalta. Em. poikkeama tulee perustella. Selostuksessa tulee arvioida, kuinka asemakaava soveltuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja arvioitava yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista.

Lausunnot eivät aiheuta merkittäviä muutoksia kaavaehdotusvaiheessa. Tiivistelmät lausunnoista ja kaavan laatijan vastineet on esitetty **liitteessä 2**.

-kaavaehdotuksessa puistomuuntamolle on osoitettu ohjeellinen ET-alue. Nykyinen vesijohto sekä viemäri on huomioitu kaavaluonnosvaiheessa suoja-alueella tonttien ja rakennusten rakennusalojen rajauksen yhteydessä.

-kaavaselostukseen on tehty lausunnoissa esitetyt tarkennukset/täydennykset sekä esitetty ratkaisujen perustelut.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Ehdotusvaiheen kuuleminen pidetään arviolta joulutammikuussa.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaavaehdotus käsitellään kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen arviolta alkuvuodesta 2026.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään 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 kaavamuuotos perustuu alueelle Plandea Oy:n laatimien ideasuunnitelmien vaihtoehtoon 1.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

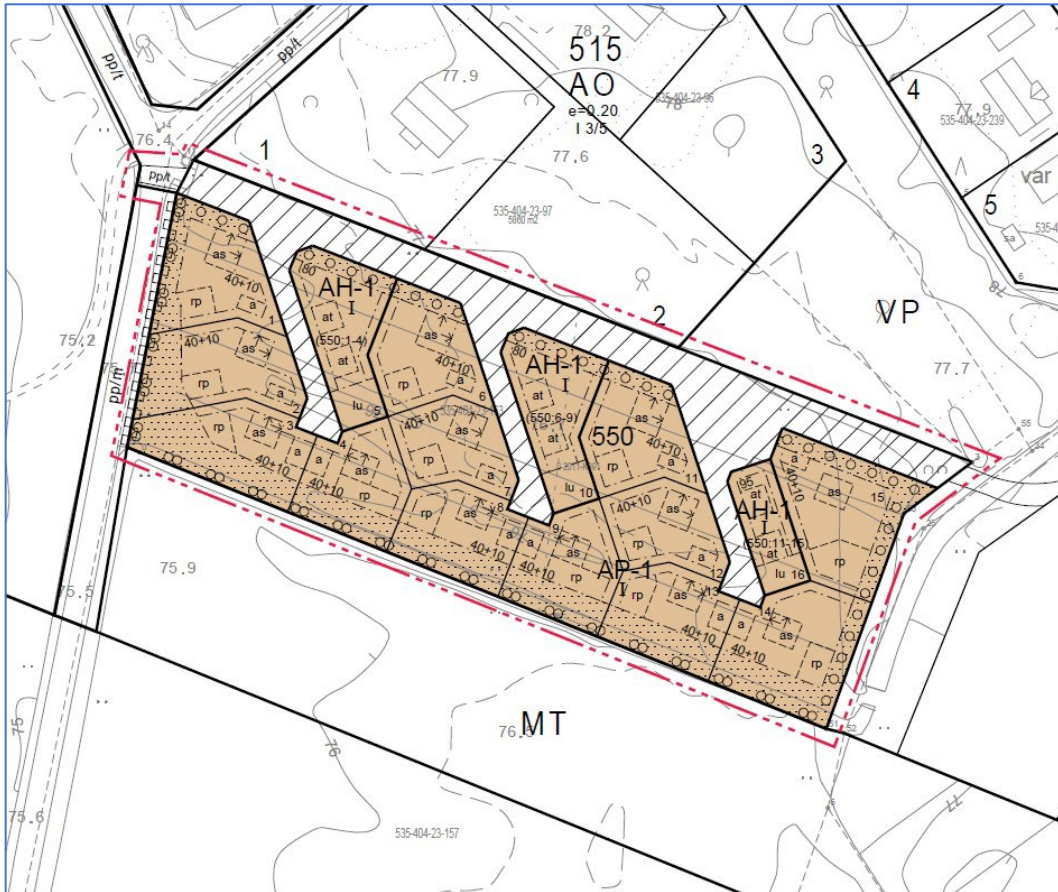
Kaavamuuotosalue on osoitettu minipientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle tulee rakentaa miniasuntoja ja alueen tulee muodostaa siirtolapuutarhatyylinen kokonaisuus. Rakennuspaikoille voidaan rakentaa 13 minitaloa, yhden minitalon kerrosala enintään 40,0 k-m². Tämän lisäksi rakennuspaikalle voidaan rakentaa varasto (10,0 k-m²). Ohjeellisena tonteille on osoitettu autopaikka (a) sekä palstanviljelyalue (rp).

Rakennuspaikat sijoittuvat kolmen pihakaduksi osoitetun ajoyhteyden varsille. Ajoyhteyksien varsille sijoittuu myös kunkin asuntoryhmän oma asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue (AH-1). Alueille on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m² ja 95 k-m². Alueelle voidaan sijoittaa autotalleja tai -katoksia, yhteiskäyttöisiä varastoja, jätehuoltotiloja ja viljelyalueita sekä muita yhteiskäyttöön soveltuvia toimintoja.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 905,0 k-m².

Alueella tavoiteltavaa siirtolapuutarhamaista ilmettä on huomioitu yleismääräyksillä rakennusten muodosta, materiaaleista sekä rakennusten korkeudesta. Lisäksi alueelle on osoitettu istutettavia puu- ja pensasrivejä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu leveämpi istutettava alue, jonka kautta kulkee nykyinen jätevesiviemäri. Viemärilinja on esitetty havainnekuvassa.





Kuva 10. Kaavaluonnos 18.6.2025.



Kuva 11. Tasohavainnekuva 18.6.2025.

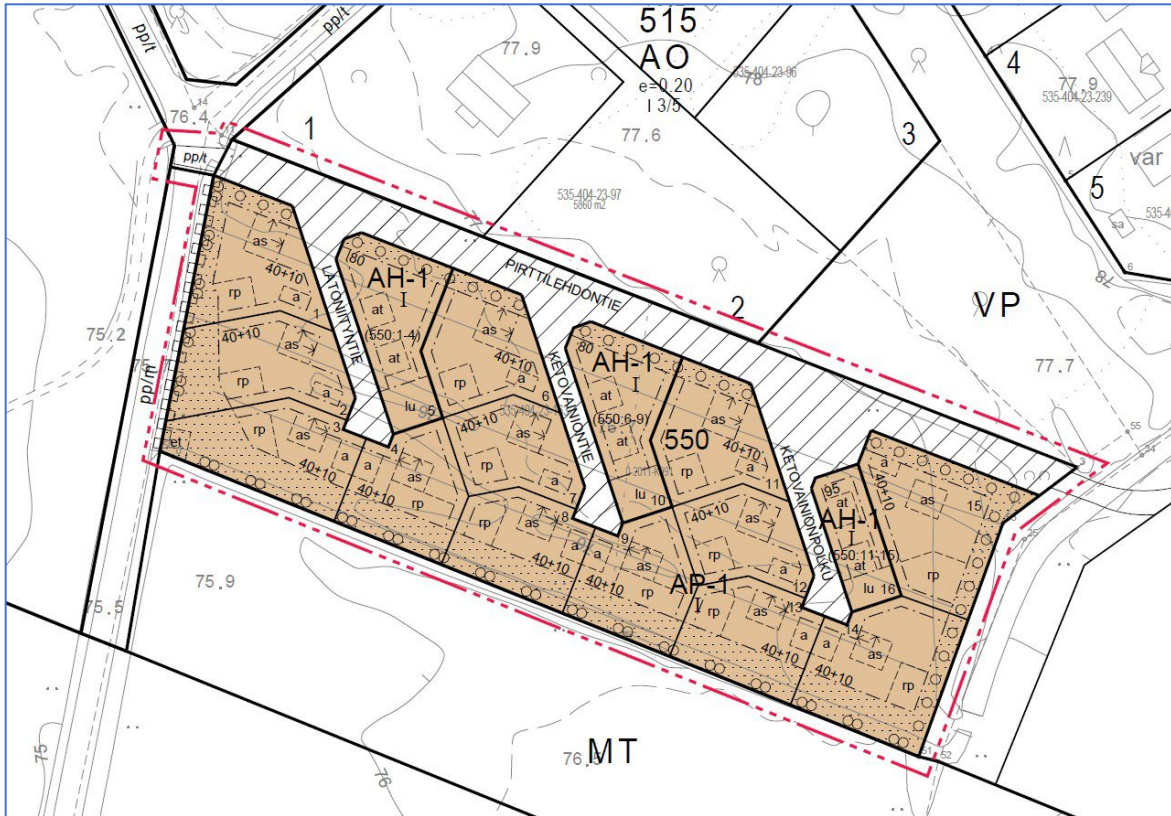




4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaselistusta on täydennetty annettujen lausuntojen pohjalta sekä täydennetty vaikutusten arviointia. Kaavaselistukseen on täydennetty valmisteluvaiheen vastineiden tiivistelmä sekä lisätty vastineet kaavaselistuksen liitteeksi.





Kuva 13. Kaavaehdotus 3.11.2025.

Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitettu alue on jonkin verran laajempi verrattuna yleiskaavaan ulottuen osittain yleiskaavan virkistysalueelle. Ratkaisulla alueelle on osoitettu sen mielekkään toteuttamisen kannalta riittävä alue ja samalla kaikkien tonttien sekä rakennusten avautuminen sopivaan ilmansuuntaa on mahdollista. Kevyen liikenteen yhteys säilyy yleiskaavan mukaisesti, kuten myös virkistysalueen jatkuminen etelään kaava-alueen itäpuolella.

Asemakaavaratkaisun voidaan katsoa yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

- *yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
-alue sijoittuu tiiviisti nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen
- *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
-alue on tehokkaasti liitettävissä nykyiseen tieverkkoon sekä kunnallisteknisiin verkostoihin
- *asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
-alue tarjoaa uudentyyppistä asumismuotoa keskustapalvelujen läheisyydessä
- *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla*
-alueen sijainti taajamarakenteessa mahdollistaa em. järjestelyjen toteuttamisen kestävällä tavalla



- *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
-alue tarjoaa em. mahdollisuudet sijoittumalla taajama-alueen läheisyyteen ja liittymällä tiiviisti ympäröiviin virkistysalueisiin
- *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*
-alueen uudet asukkaat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää
- *ympäristöhaittojen vähentäminen*
-alue liittyy kunnallisteknisiin verkostoihin, pienimuotoinen ja yhdenmukainen rakentaminen mahdollista
- *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*
- laajuudeltaan ja rakennustapansa osalta pienimuotoinen, nykyisen asutuksen yhteyteen liittyvä rakentaminen ei vaaranna alueen rakennetun ympäristön tai maiseman arvoja
- *virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*
-alue ei vähennä läheisten virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia, vaan virkistysalueet ja niiden yhteydet säilyvät katkeamattomina

4.2 MITOITUS

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

Kortteli	Käyttötarkoitus	Tontti	Tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerrosluku
550	AP-1		0,08	7266	650	
		1		586	50	I
		2		609	50	I
		3		612	50	I
		4		506	50	I
		6		535	50	I
		7		437	50	I
		8		501	50	I
		9		522	50	I
		11		534	50	I
		12		437	50	I
		13		517	50	I
		14		726	50	I
		15		744	50	I
	AH-1		0,14	1390	255	
		5		548	80	I
		10		549	80	I
		16		293	95	I
	katu			2521		
	YHTEENSÄ			11177	905	

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



4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - *Kaava kohentaa elinoloja tarjoamalla uudentyyppisiä asumismahdollisuuksia lähellä Nivalan keskustaa ja sen palveluja.*
- 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.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Alue sijoittuu yleiskaavan mukaisesti Nivalan keskustan asemakaava-alueelle, tiivistäen ja täydentäen alueen yhdyskuntarakennetta. Alueen toteutuminen lisää kunnallisteknisten verkostojen käyttöastetta.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Alue sijoittuu osittain Kalajokilaakson maisema-alueelle. Toteutuessaan alue tulee olemaan luonteeltaan siirtolapuutarhatyyppinen ja rakennuskannaltaan pienimuotoinen, joten rakentamisen vaikutukset maisema-alueelle ovat vähäisiä. Lisäksi asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja maisemaan sovitautuva kokonaisuus. Pienimittakaavainen ja myös laajuutensa osalta pieni alue ei vaaranna maisema-alueen kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja.*
 - *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä museoviranomaiseen, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.*

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo normaalilla viiranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 3.11.2025



Kari Siipola
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Nivala	Täyttämispvm	17.6.2025
Kaavan nimi	Ketovainion asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1177	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1177

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,1177	100,00	905	0,08	0,0000	905
A yhteensä	0,8656	77,4	905	0,10	0,8656	905
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,7262	
R yhteensä	0,0000	0,0			-0,3866	
L yhteensä	0,2521	22,6			0,2472	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,1177	100,00	905	0,08	0,0000	905
A yhteensä	0,8656	77,4	905	0,10	0,8656	905
AP	0,7266	83,9	650	0,09	0,7266	650
AH	0,1390	16,1	255	0,18	0,1390	255
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0			-0,7262	
VP	0,0000	0,0			-0,7262	
R yhteensä	0,0000	0,0			-0,3866	
RP	0,0000	0,0			-0,3866	
L yhteensä	0,2521	22,6			0,2472	
Pihakadut	0,2472	98,1			0,2472	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0049	1,9			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Nivalan kaupunki Ketovainion asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Asemakaavaluonnos päivämäärällä 18.6.2024 on ollut yleisesti nähtävillä 11.9.-13.10.2025 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät valmisteluvaiheen lausunnoista (5 kpl ja 1 kommentti) sekä kaavan laatijan vastineet. Mielipiteitä ei jätetty.

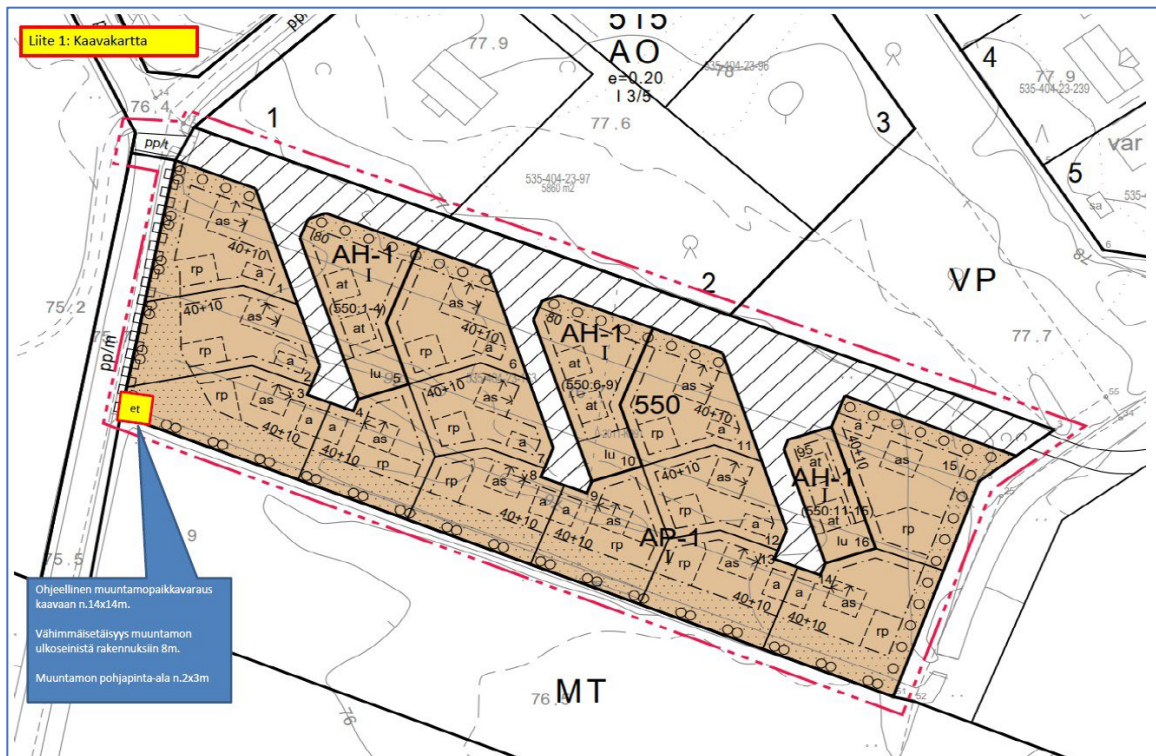
1 LAUSUNNOT

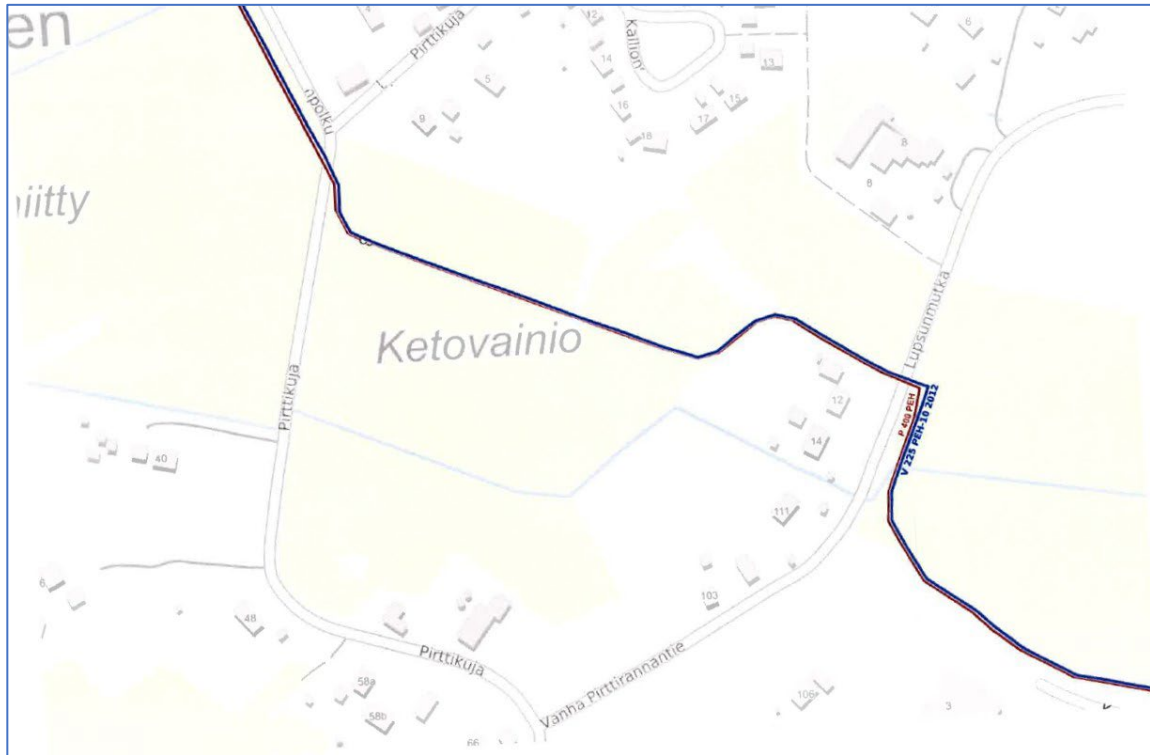
1.1 ELENIA VERKKO OYJ, 30.9.2025

Elenia Verkko Oyj pyytää varaamaan suunnitellulle kaavamuutosalueelle ohjeellisen ET-alueen puistomuuntamon liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoittuvasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella ei nykyisellään sijaitse Elenian verkkoa.

Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.





KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Vesijohto ja siirtoviemäri on kaavaluonnoksessa huomioitu riittävällä suoja-alueella tonttien ja rakennusten rakennusalojen rajauksen yhteydessä. Rastitteen tarpeellisuus tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa.

1.3 POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO, 12.9.2025

Kaavaselistukseen tulee päivittää Energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaavaa koskevat tiedot. Maakuntahallitus määräsi kaavan voimaan 22.8. ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Samoin olisi hyvä myös kirjata VAMA-aluetta koskeva suunnittelumääräys kaavaselistukseen.

Liitto ei anna lausuntoa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tiedot päivitetään/lisätään kaavaselistukseen.

1.4 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, ARKEOLOGIA, 2.10.2025

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä alueella ei ole perusteita edellyttää tehtäväksi arkeologista selvitystä kaavamuutokseen liittyen.

Alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänösrekisteriin ja tarkistuspäivämäärään viitaten, kuten kaavaselistuksen luvussa

2.1.5. on tehty. Kaavaselostuksen luvussa 4.3 Kaavan vaikutukset esitetään alueen kulttuuriperintöä ja siihen kohdistuvia vaikutuksia riittävällä tavalla. Museo suosittaa korjaamaan luvussa Muinaismuistolain 14 §:ää koskevan kohdan seuraavasti:

”Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä museoviranomaiseen - - ”

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaselostus korjataan lausunnon mukaisesti.

1.5 POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO, RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, 7.10.2025

Suunnittelualue on avointa peltoaluetta ja se sijaitsee suurimmalta osin valtakunnallisesti arvokkaalla Kalajokilaakson viljelymaisemat -maisema-alueella. Maisema-alueella on runsaasti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta, talonpoikaisrakentamisen perinnettä edustavaa rakennuskantaa.

Museo huomauttaa, että luonnoksessa julkisivuiltaan, aukotukseltaan ja kattomuodoltaan modernia rakentamista ilmentävä minitalo ei muotokieleltään sovi perinteiseen ympäristöön ja maisemaan, jolle on leimallista talonpoikaisen rakentamisen perinne. Sen sijaan jatkosuunnittelussa museo suosittaa, että minitaloihin voisi lainata elementtejä alueen perinteisistä rakennustyyleistä, erityisesti kattomuotojen ja aukotusten osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavan tavoitteiden mukaisesti kaavamääräyksien avulla alueesta muodostuu ulkoasultaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Puumateriaalin käyttö julkisivuissa yhdistää rakennuksia alueen muuhun rakennettuun ympäristöön. Kaavan yleismääräyksiin lisätään maisema-alueen huomioimiseen liittyvä määräys; ”Kaava-alue sijoittuu osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Rakennusten tulee olla ulkoasultaan maisemaan soveltuvia.”

Maisemallisesti kaava-alue sijoittuu länteen avautuvan laajan peltoalueen itäosassa sijaitsevan pienialaisemman peltoalueen reunalle ja muodostaa uuden elementin em. peltoaluetta kehystävien rakennusten kokonaisuuteen. Lisäksi kaava-alue avautuu pääosin tämän peltoalueen suuntaan. Pienimittakaavainen ja myös laajuutensa osalta pieni alue ei vaaranna maisema-alueen kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja.

Rakennusten muotokieli luo uutta, perinteisistä harjakattoisista siirtolapuutarha-alueista modernilla ja raikkaalla tavalla poikkeavaa ympäristöä. Rakennusten pieni mittakaava ja pienipiirteinen sijoittuminen pihakatuja ympärille tarjoaa alueen uusille asukkaille mahdollisuuksia yhteisöllisten naapurustojen syntymiseen.

1.6 POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 13.10.2025

Lausuttava aineisto sisältää 18.6.2025 päivätyn kaavaluonnoksen, siihen sisältyvän kaavaselostusluonnoksen liitteineen sekä 21.8.2025 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (jäljempänä ELY-keskus) katsoo, että asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta siihen osoitetun virkistysalueen osalta. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa ei ole tunnistettu yleiskaavasta poikkeamista eikä perusteltu tarvetta poiketa yleiskaavassa osoi-

tetusta virkistysalueen aluevarauksesta. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavassa osoitetusta alueen pääkäyttötarkoituksesta poiketessa on selvitysten perusteella voitava varmistua, etteivät yleiskaavan maankäyttöä koskevat keskeiset ratkaisut ja tavoitteet vaarannu alueidenkäyttövarauksista poikkeamisen vuoksi. ELY-keskus katsoo, että asemakaavaselostuksessa tulee arvioida, kuinka asemakaava soveltuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja lisäksi arvioitava yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumisesta yleiskaavasta poikkeavassa asemakaavaratkaisussa.

ELY-keskus edellyttää, että Nivalan kaupunki huomioi edellä lausutun kaavaehdotusta laadittaessa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnon näkökohdat huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa ja täydennetään kaavaselostukseen.

Yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu asuntoalueeksi (A) ja itäosa virkistysalueeksi (V). Voimassa olevassa rakennuskaavassa alueen länsiosa on palstanviljelyaluetta (RP-1) ja itäosa puistoaluetta (VP), jonne voidaan sijoittaa urheilukenttä (vu). Kaavaluonnoksessa alueen pienimittakaavainen luonne säilyy palstanviljelyalueen muuttuessa minipientalojen alueeksi ja samalla laajentuessa itään vu-alueelle. Rakennetun alueen laajentuminen ei ole mittakaavallisesti merkittävä ja se laajentuu vu-alueelle, jonka nykyinen asemakaava mahdollistaa myös rakentamistoimenpiteille. Yleiskaavan mukainen kevyenliikenteen reitti sekä puistoalueen jatkuminen etelään säilyvät.

Kaavaluonnos poikkeaa vain vähäisesti yleiskaavan aluevarauksesta ainoastaan hieman laajentaen A-merkinnällä osoitettua aluetta, joten yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden voidaan asemakaavan katsoa olevan yleiskaavan mukainen. Lisäksi alue liittyy tiiviisti yleiskaavan asumiselle osoitettuun asumiseen ja soveltuu näin ollen yleiskaavalliseen kokonaisuuteen.

Kaavaselostukseen lisätään arvio yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumisesta.

	Miniasunto (as) ja varasto (v)
	Autopaikka tontilla
	Palstanviljely
	Autotalli/autokatos
	Jätetila (j) ja varasto (v)

