

## Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavamuutos

Kaupunkirakennelautakunta 06.03.2023 § 18

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Kaavamuutos on käynnistetty Nurmeksens kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on Nurmeksens kaupungin strategian mukainen ja on esitetty kaavoituskatsauksessa 2023. Kaupunki ja Nurmeksens lämpö Oy ovat tutkineet kaavamuutoksen edellytyksiä vuoden 2022 aikana.

Nurmeksens kaupungin nykyinen lämpölaitos on tulossa käyttöikänsä päähän ja viereen rakennetaan uusi lämpölaitos. Kaupunki on päättänyt esittämään Ritoniemen aluetta lämpölaitoksen sijainniksi. Ritoniemeä puoltavat mm. hyvät kulkuyhteydet, tontin laajennusvara, olemassa olevan kaukolämpöverkoston sijainti alueella, uuden voimalan sujuva kytkentä ja käyttöönotto sekä merkittävien kulutuskohteiden läheinen sijainti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Nurmeksens kaupungin lämpöenergian turvaamisen ja palvelutason säilyttämisen/parantamisen lämpölaitoksen uudisrakentamisen kautta. Lisäksi kaavaratkaisulla tuetaan viereisiä matkailullisesti merkittäviä alueita, palveluita ja yrityksiä kaukolämmön saannin varmistamisen kautta.

Kaavaluonnos ja selostusluonnos ovat pykälän liitteinä.

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville 9.3.2023 – 23.3.2023 mielipiteitä ja tarvittavia lausuntoja varten.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta 12.06.2023 § 41

Vs. maankäyttöpäällikkö: Kaavamuutos on käynnistetty Nurmeksens kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on Nurmeksens kaupungin strategian mukainen ja on esitelty Kaavoituskatsauksessa 2023 (kaupunkirakennelautakunta 13.2.2023 § 13). Kaavamuutosta ja nähtäville asettamista kaupunkirakennelautakunta käsitteli kokouksessaan 6.3.2023 § 18. Kaupunki ja Nurmeksens lämpö Oy ovat tutkineet kaavamuutoksen edellytyksiä vuoden 2022 aikana.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Nurmeksen kaupungin lämpöenergian turvaamisen ja palvelutason säilyttämisen/parantamisen lämpölaitoksen uudisrakentamisen kautta. Lisäksi kaavaratkaisulla tuetaan viereisiä matkailullisesti merkittäviä alueita, palveluita ja yrityksiä kaukolämmön saannin varmistamisen kautta.

Kaavamuutosalue käsittää noin 4,7 hehtaarin suuruisen alueen ja kun noin 7 292 m<sup>2</sup> VL (virkistysalue) alueen muuttuessa EN (energiahuollon alue) korttelialueeksi, alueen rakennusoikeus lisääntyy 2 145 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on pyydetty toimittamaan luontoselvitys kesäkuun 2023 aikana.

Kaavamuutosluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnosehdotuksen saamista lausunnoista (9 kpl) sekä mielipiteistä (3 kpl) koostettu yhteenveto on kokonaisuudessaan nähtävillä kokouksessa sekä kaavaehdotuksen liitteenä.

Alla olevat ovat lausunnot ja kommentit on tiivistetty.

### **Pohjois-Karjalan ELY-keskus 23.3.2023**

**Lyhennelmä:** kaavaselostuksesta ei käy ilmi onko Nurmeksen kaupungin yleiskaava vahvistettu vai vahvistamaton eikä se, onko se oikeusvaikutteinen vai oikeusvaikutukseton. Kaavan tilanne on syytä selvittää.

**Vastine:** Asiasta on pyydetty selvitys sisäministeriöstä. Kaavan ehdotusvaiheessa tietoa ei ole vielä saatu. Ennen hyväksyntää asiakirjat päivitetään.

### **Pohjois-Karjalan vastuumuseo 5.5.2023**

**Lausunto:** Alueella tai sen vaikutusalueella ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia kohteita, joihin vastuumuseon tulisi ottaa kantaa.

### **Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto 17.5.2023**

**Lausunto:** Ei huomautettavaa

### **Pohjois-Savon ELY-keskus 17.5.2023**

**Lausunto:** Ei huomautettavaa

### **Pohjois-Karjalan Pelastuslaitos 9.5.2023**

**Lausunto:** Uuden laitoksen toiminnan kuvaus sekä sammutusveden riittävä tuotto alueelle sekä hulevesijärjestelyt sammutusvesien tai polttoainevuotoa varten puutteellista.

**Vastine:** Esitetyt asiat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavalla määritellään alueen käyttötarkoitus.

### **Väylävirasto 22.3.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

### **Nurmeksen vesi 20.3.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

### **Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto 21.3.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

### **Nurmeksen lämpö Oy 17.4.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

### **Mielipiteet:**

### **Pohjois-Karjalan Osuuskauppa 24.5.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

### **Binderholz Nordic 29.5.2023**

**Lausunto:** ei huomautettavaa

*Mielipiteitä käsiteltäessä on huomioitu yksityisyyden suoja ja mielipiteen esittäjän sijainnin suojaaminen*

### **Henkilö A 15.3.2023**

**Mielipide:** Laitoksen kuvaus puutteellinen. Suunnitelmassa mainitut maankäyttömuodot osittain virheelliset. Käsittelyprosessi ei ole ollut Nurmeksen kaupungin hallintosäännön mukainen ja vuoden 1975 yleiskaava vanhentuneena ei ole ohjaava yleiskaava.

**Vastine:** Laitoksen toiminnan kuvaus avattu paremmin kaavaselostuksessa sekä liitteessä 4. OAS:n virheet on korjattu. Kaavaprosessitaulukkoa on päivitetty ja kaavan vanhentuneisuus on selvityksessä. Päivitetään ennen hyväksyntään vientiä.

**Mielipide:** Asemakaavan muutos vaatii tarkempia selvityksiä niiden ollessa puutteelliset. Kenelle kaavasuunnitelma laaditaan? Lähivirkistysalueen soveltuvuutta ja merkintää ei ole arvioitu uudesta näkökulmasta eikä yleiskaavallista tarkastelua ole suoritettu.

**Vastine:** Mielipiteet on huomioitu ja niiden perusteella VL alue muutettu suojaviheralueeksi EV

**Mielipide:** Uuden laitoksen tiedot puuttuvat. Louhittavan kallion määrästä ei tietoa. Melu- ja päästöselvitysten teko puuttuu. Suunnittelumenettely ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Luontoselvitys puuttuu. Liikennetarkastelu puuttuu. Kaavaselistuksesta ei käy selville aloitusvaiheen viranomaismenettelyä käyty. Yleiskaavalliset sisältövaatimukset on jäänyt huomioon ottamatta.

**Vastine:** Uuden laitoksen toimintaa avattu paremmin kaavaselistuksessa. Vanha laitos puretaan. Louhittavan maa-aineen määrä avattu paremmin kaavaselistuksessa. Louhinta ja poistettavan maa-aineen määrää ei ratkaista kaavassa, kuuluu rakennusluvassa käsiteltäviin asioihin. Melu- ja päästöselvitykset kuuluvat ympäristöluvan piiriin, ei ratkaista kaavalla. Kaava laadittu riittävin selvityksin. Luontoselvitys valmistuu kesäkuun 2023 aikana. Kokonaisuutena alueen liikenneolosuhteet eivät tule merkittävästi muuttumaan olemassa olevasta. ELY-keskuksen mielestä viranomaismenettelyllä ei ole tarvetta. Alueella on katsottu olevan oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten yleiskaavallista tarkastelua ei ole tarpeen tehdä - muutoin kuin laadittavan asemakaavan käsittely asemakaavaa ohjaaviin yleiskaavoihin.

#### **Päätöksen vaikutukset**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ritoniemen laajenteollisuusalueen ja olemassa olevan lämpölaitoksen viereen korvaavan uuden lämpölaitoksen rakentaminen. Kaavamuutos on maakuntakaavan 2040 (teollisuus (t) ja taajamatoimintojen (A) tavoitteiden mukainen ja sillä tuetaan kaupungin strategisia tarpeita.

Vs. maankäyttöpäällikkö: Esitän, että kaupunkirakennelautakunta asettaa kaavamuutos-ehdotuksen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi 15.6.-14.7.2023.

Kaupunkirakennelautakunta: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta 27.07.2023 § 48

Vs. maankäyttöpäällikkö:

Ritoniemen asemakaava ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.6.-14.7.2023 välisen ajan kaupunkirakennelautakunnan 12.06.2023 § 41 päätöksen mukaisesti. Ehdotuksesta on saatu kaksi kommenttia:

- **Pohjois-Karjalan Ely-keskus kaavalausunto  
POKELY/293/2023 13.7.2023**
- **Henkilö A muistutus 13.7.2023.**

Kaavoittajan on laatinut alla olevat vastineet saatuhin kommentteihin: *Mielipiteitä käsiteltäessä on huomioitu yksityisyyden suoja ja mielipiteen esittäjän sijainnin suojaaminen.*

**Yhteenveto Ritoniemen lämpölaitoksen kaavaehdotuksen saamasta lausunnosta ja muistutuksesta ja vastineet niihin.**

**Kaavaehdotus oli nähtävillä asiakirjoineen 14.6. –15.7.2023.**

LAUSUNNOT	VASTINEET
<p><b>Pohjois-Karjalan ELY-keskus</b></p> <p><b>Suunnittelutyötä ohjaava yleiskaava</b> Jos todetaan, että yleiskaava on vahvistettu rakennuslain nojalla ja on näin ollen voimassa MRL:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, voidaan kaava todeta suunnittelualueen osalta vanhentuneeksi MRL 42.4 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Tässä tapauksessa asemakaava voidaan laatia keskustaajaman yleiskaavassa esitetystä ratkaisusta poiketen.</p> <p>Jos todetaan, että yleiskaavaa ei ole vahvistettu rakennuslain nojalla, se ei ole voimassa MRL:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tällöin kaava ei myöskään ole voimassa MRL:n mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana, koska oikeusvaikutukseton Nurmeksen yleiskaava (2000) olisi kumonnut sen.</p> <p>Tällöin suunnittelutyötä ohjaava kaava on Pohjois-Karjalan maakuntakaava, jonka sisältö on linjassa asemakaavaehdotuksessa osoitetun ratkaisun kanssa.</p>	<p>Todetaan, että vuoden 1975 keskustaajaman yleiskaavaa ei ole vahvistettu. Tällöin kaavamuutosta ohjaavana yleiskaavana toimii maakuntakaava ja asiakirjat on päivitetty tältä osin.</p> <p>Vaikka tekstien päivitys / turhien referointien poisto yleiskaavojen osalta on laajaa, on se edelleen vain tekninen asiakirjojen muutos (ei muutoksia itse kaavaan), sillä eri vaihtoehdot ym. ovat jo käsitelty asiakirjoissa.</p> <p>Yleiskaavaratkaisusta poikkeamista puoltavat myöhemmin hyväksytyjen maakuntakaavan sekä oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan sisältö. Voimassa olevan asemakaavan T-alueen ja ET-alueen muuttaminen yhtenäiseksi EN-alueeksi on verrattain pieni muutos nykytilanteeseen.</p> <p>Myös alueelle jo toteutunut maankäyttö voidaan katsoa asemakaavamuutoksessa osoitetun mukaiseksi.</p>
<p><b>Maaston korkeuserojen huomioon ottaminen</b> Luonnosvaiheen kaava-aineistossa maaston korkeuserojen vaikutusta lämpölaitoksen toteuttamiseen ei kuvattu käytännössä lainkaan. Ehdotuksen kaavaselostukseen on lisätty osuus, jossa käsitellään poistettavia maamasoja sekä niiden hyödyntämistä. Kaavaselostuksen liitteiksi on lisätty havainnekuvia maaston leikkauksista. Leikkaustarve on lisäksi otettu huomioon antamalla asiaa koskeva yleismääräys. Maaston korkeuserot on otettu suunnittelussa riittäväällä tavalla huomioon.</p>	<p>-</p>

MUISTUTUS	
<b>Henkilö A</b>	
<p>Kaavaehdotuksen aineisto on puutteellinen kaavan, lähtökohtaselvitysten, vuorovaikutuksen ja selostuksen osalta. Näistä huolimatta puutteellinen kaava-aineisto on laitettu tietoisesti yleisesti nähtäville.</p>	<p>Muistuttaja ei yksilöi puutteita.</p> <p>Selvityksiä on täydennetty kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana tarkemmalla ympäristöselvityksellä, joka on lisätty kaava-aineistoon. Alueelle ei ole merkittäviä luontoarvoja.</p>
<p>Kaava-aineiston osalta laitoksesta aiheutuvat vaikutus selvitykset ovat myös tekemättä. Niillä on keskeinen merkitys kaavan valmistelussa.</p> <p>Näin ollen puutteellisen ja vielä täydentyvän aineiston pohjalta ei voi kaavaehdotuksen kohdalla arvioida maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteiden ja kaavan kannalta oleellisten asioiden täyttymistä.</p> <p>Lain tavoite ja vaatimus asukkaiden riittävästä mahdollisuudesta arviointinsa ilmaisemiseen ei täten toteudu. Kaavaehdotuksen laadinta kaavoitusmenettelyn ja vuorovaikutuksen osalta ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.</p>	<p>Laitoksen vaikutukset ovat selvitetty riittävällä tavalla asemakaavassa.</p> <p>Asiakirjoja on täydennetty ympäristöselvityksellä ehdotusvaiheen jälkeen. Ympäristöselvitys on laadittu mielipiteen pohjalta ja siten sen laadinta jäi kyseiseen ajankohtaan. Mm. viranomaiset eivät nähneet tarvetta sille.</p> <p>Osallisten mahdollisuus osallistua kaavan laadintaan on ollut riittävä.</p>
<p>Kaavoitustyössä korostuu kiireellisyys, osallistamista ei tue kaavan nähtäville laito loma-aikana.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole tuotu selkeästi esille kaavaehdotuksen suhdetta yleiskaavoihin tai yleiskaavojen vanhentuneisuutta. Sisäministeriöltä pyydyttävän lausunnon perustelut puuttuvat varsinkin, kun kaavoitus kuuluu ympäristöministeriön vastuualueeseen.</p> <p>Toisin kuin kaavaselostuksessa tuodaan esille, liikenteellinen ja verkostollinen tarkastelu on vaajaasti selvitetty.</p>	<p>Kaava laaditaan ripeällä aikataululla. Osallisten mahdollisuus osallistua kaavan laadintaan on ollut riittävä ja MRL mukaista. Osallisista / kuntalaisista vain muistuttaja on jättänyt kaavaan kantansa (myös ehdotusvaiheessa), joten merkittävää haittaa kesäaikaisesta nähtävillä pidosta ei ole aiheutunut.</p> <p>Yleiskaavojen ohjaavuus on selvitetty ja tarkennettu kaavaselostukseen. 1970-luvulla yleiskaavoja vahvisti tarvittaessa sisäasianministeriö. Myöhemmin vasta Ympäristöministeriö.</p> <p>Pohjois-Savon ELY-keskus liikenteestä vastaavana lausujana on katsonut liikenteellisten selvitysten olevan riittävät. Sahatien alueen virkistys- ja kevyen liikenteen reittien sijaintoja ym. tullaan tarkastelemaan uudelleen eri projektissa.</p> <p>Tavarasataman tai muut läheisen alueen toiminnot eivät suoraan kuulu tähän kaavahankkeeseen. Kaavassa selvitetään ja ratkotaan vain tämän kaavan aiheuttamia maankäytön muutoksia.</p>
<p>Selostuksesta ei kuitenkaan käy selville, mitä maisemoinnilla tässä tapauksessa tarkoitetaan. Maisemoinnin toimenpiteitä ei ole myöskään esitetty selostuksessa.</p> <p>Kaavakartassa kohdassa "mitä kaavamuutoksella muodostuu" on virheellinen maankäyttömuoto eikä se näin vastaa kaavan sisältöä.</p> <p>Kaavan johtoaluevaraukset eivät vastaa liitekartan 4 varauksia ja poikkeavat nykyisestä kaavasta. Kaavaselostuksessa on virheitä.</p>	<p>Maankäytön muutosten maisemoinnille esitetään vasta rakennusluvassa valittu tapa eri vaihtoehtojen ja mahdollisuuksien joukosta. Kaavaan riittää, että sellaista edellytetään.</p> <p>Virhe korjattu teknisenä korjauksena. Asia on esitetty oikein kaavaselostuksessa ehdotusvaiheessa.</p> <p>Johtovaraukset jotka eivät ole varsinaisia tontin sisäisiä johtoja, on siirretty kaavaan Nurmeksen kaupungin paikkatietoaineistosta. Poikkeaminen vanhoista likimääräisistä kaavoista ei ole oleellinen seikka, muutoin kuin milloin se muodostaa rasitteita esim. naapurikiinteistön puolelle.</p> <p>Muistutuksen mukaisesti on Johdolle varattu alueen osan merkityä sekä Sahantie, Pöpsärkkä ja ET/EN viittauksia päivitetty.</p>

Ritoniemen alueelle on lisäksi laadittu ympäristöselvitys (Ekopolku Ay, 22.6.2023), (Ilite), joka on toimitettu 18.7.2023 tiedoksi ELY-keskukselle . Selvityksen mukaan alueella ei ole merkittäviä kaavaratkaisuun vaikuttavia luontokohteita.

Lisäksi Kaupunki toteaa, että vuoden 1975 keskustan yleiskaavaa ei ole kaupungin tämän hetkisen tiedon mukaan vahvistettu ministeriössä. Tällöin kaavamutosta ohjaava yleiskaava on maakuntakaava. Kaavaselostus ym. on päivitetty tähän tietoon pohjautuen.

Edellä mainitut ympäristöselvityksen tietojen täydentäminen, yleiskaavan ohjausvaikutuksen tarkentaminen, nähtävillä pitojen täydentäminen sekä muistutuksen johdosta tehdyt päivitykset kaavaselostukseen ja sen liitteisiin olivat teknisluontoisia. Kaavakarttaan päivitettiin vain pohjakartan hyväksyntätieto sekä kaavaehdotuksen nähtävilläpito. Kaavaehdotusta ei ole päivitysten perusteella tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä

Vt. tekninen johtaja:

Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavaehdotus asiakirjoineen on ollut nähtävillä 15.6-14.7. välisen ajan.

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä kaavoittajan edellä esitetyt vastineet toimittettavaksi kaavalausunnon ja muistutuksen jättäjille sekä hyväksyä laaditun Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavan ja sen mukaisen sitovan tonttijaon ja esittää sen edelleen kaupungin hallituksen ja - valtuuston hyväksyttäväksi.

Liitteenä ovat kaavaehdotuskartta ja selostus sisältäen kaavoittajan vastineen.

Kaupunkirakennelautakunta: Esitys hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että Anne Härkin liittyi kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 16:11

Kaupunginhallitus 31.07.2023 § 168  
92/10.02.03/2023

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. hyväksyä Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavamuutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksymistä siten kuin 17.7. päivätyt asemakaavamuutosasiakirjat osoittavat
2. oikeuttaa kaupunkirakennelautakunnan huolehtimaan



kaavamuutoksen hyväksymisestä ja voimaantulosta johtuvat tiedottamiset siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki sekä asetus edellyttävät.

Kaupunginhallitus: Ehdotukset hyväksyttiin.