

## Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos ja osittain sitova tonttijako (Meijerin alue)

Kaupunkirakennelautakunta 18.08.2022 § 48

ma. Maankäyttösuunnittelija:

Kaupunkirakennepalvelujen maankäytössä on laadittu luonnos asemakaavan muuttamiseksi entisellä meijerin alueella Porokylässä. Kaavatyö ”Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos ja osittain sitova tonttijako (Meijerin alue)” on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa Nurmeksen kaupungin aloitteesta. Muutos koskee korttelin 129 kiinteistöjä 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 1. - 14.7.2022. Asemakaavamuutoksen valmistelu on edennyt ja kaavaluonnos on valmistunut. Kaavaprosessin seuraava vaihe on asemakaavamuutosluonnoksen nähtävälle asettaminen sekä mielipiteiden ja viranomaislausuntojen pyytäminen.

Meijerin alueen asemakaavan muutoksen keskeiset tavoitteet ovat alueen liikenteen ja maankäytön olosuhteiden selkeyttäminen. Lisäksi yhtenäistetään ja täsmennetään alueen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Suunnittelulla tavoitellaan parannuksia alueen liikenneturvallisuuteen ja liikkumisen toimivuuteen sekä yritysten toimintaedellytyksiin. Kaavamuutoksessa tutkitaan mahdollisuuksia lisärakentamiseen ja huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Asemakaavamuutoksella ratkaistaan liikkuminen alueella, minkä myötä muodostetaan uusia katualueita. Nykyisen monipuolisen yritystoiminnan edellytyksiä sekä uuden toiminnan sijoittumista alueelle edistetään muuttamalla alueiden käyttötarkoituksia sekä muodostamalla tarkoituksenmukaiset tontit. Lisärakentaminen mahdollistetaan huomioiden kulttuurihistorialliset arvot sekä alueen toimivuus kokonaisuutena.

Kaavaluonnoskartta ja selostusluonnos ovat pykälän liitteinä.

Tekninen johtaja: Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa ”Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos ja osittain sitova tonttijako (Meijerin alue)” asemakaavamuutosluonnoksen nähtävälle 23.8.2022 - 23.9.2022 mielipiteitä ja tarvittavia lausuntoja varten.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Vs. maankäyttöpäällikkö:

Kaupunkirakennepalvelujen maankäytössä on laadittu 11.8.2022 päivätyn kaavaluonnoksen pohjalta kaavaehdotus asemakaavan muuttamiseksi Porokylässä entisen meijerin alueella. Kaavatyö ”Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos (Meijerin alue)” on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa Nurmeksen kaupungin aloitteesta. Muutos koskee korttelin 129 kiinteistöjä 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 23.8. – 23.9.2022. Luonnokseen saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.8.2022.

Asemakaavamuutoksen valmistelu on edennyt luonnoksen pohjalta ja kaavaehdotus on valmistunut. Kaavaprosessin seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen sekä viranomaislausuntojen pyytäminen.

Kaavaehdotuksen työstämisessä on huomioitu luonnokseen esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä muut suunnittelun aikana esiin nousseet asiat. Esitetty kaavaratkaisu vastaa pääosin luonnoksessa esitettyä. Kaavamuutosalueen tonttijako on muutettu ohjeelliseksi, mikä lisää mahdollisuuksia ja joustavuutta alueen tulevaan kiinteistönmuodostukseen sekä yksinkertaistaa lupaprosesseja. Kortteli- ja tonttinumerointia on tarkistettu. Kaavakartalle on lisätty tarpeelliset johtovarausalueet yhdyskuntateknisen huollon runkoverkostolle. Meijerintieltä itään haarautuva katualueen osa on nimetty Meijerinkujaksi osoitejärjestelmän selkeyttämiseksi. Rakennusalojen ja ohjeellisten tonttien rajauksiin on tehty vähäisiä muutoksia ja tiettyjen kaavamääräysten sisältöjä on muutettu vähäisesti. Istutettavien ja säilytettävien puiden osalta on tehty muutoksia kaavakarttaan ja selostukseen. Kaavaan liittyvää toteutusluonnosta on päivitetty kaavaehdotuksen mukaisesti ja sen roolia kaavan toteutusta ohjaavana dokumenttina on korostettu selostuksessa. Kaavaselostusta ja OAS:aa on päivitetty tarvittavilta osin.

Kaavatyön yhteydessä on valmisteltu tässä ja Nurmeksen kaupungin tulevissa asemakaavamuutoksissa käytettävät yhtenäiset ja vakioidut rakennussuojelun kaavamerkinnot, jotka on hyväksytty Kaavoitusjaostossa 23.5.2023. Meijerin alueen rakennusten suojelumerkintöjä on näiden pohjalta tarkistettu. Alueen historiallisen luonteen vaalimiseksi on kaavaan lisätty yleismääräys rakentamisen sovittamisesta entisen meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen. Alueen suojeluarvojen osalta on huomioitu kaavaluonnokseen saadut lausunnot sekä entisestä Juustolasta laadittu rakennusinventointi.

### **Päätöksen vaikutukset**

Päätös julkistaa kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän kaava-aineiston. Osallisille ja kuntalaisille tiedotetaan nähtävillä olosta sekä annetaan mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Päätös edistää alueen suunnittelua ja kaavamuuosprosessia.

Vs. maankäyttöpäällikkö:

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy ”Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos (Meijerin alue)” asemakaavamuutosehdotuksen ja siihen liittyvän ohjeellisen tonttijaon ja että kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville 15.6. - 30.7.2023 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Liitteenä ovat kaavaehdotuskartta, kaavaselostus, kaavan toteutusluonnos ja kaavaselostukseen liittyvä Juustolan rakennusinventointi.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta 11.09.2023 § 58  
261/10.02.03/2022

Vs. maankäyttöpäällikkö:

Meijerin alueen asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.6. – 30.7.2023 kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 12.6.2023 § 42 mukaisesti. Kaavaehdotukseen ei esitetty nähtävilläoloaikana lausuntoja tai muistutuksia.

Kaavaehdotuksen sisältöä ei ole muutettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on päivitetty alueen yleiskaavatilanteen osalta. Suunnittelun aikana vanhentuneeksi tulkittu Nurmeksen keskustaaajaman yleiskaava 1975 todettiin oikeusvaikutuksettomasti ehdotuksen ollessa nähtävillä. Näin ollen kaavamuutosta ohjaava kaava on maakuntakaava. Muutoksella ei ole vaikutusta kaavamuutoksen tavoitteisiin tai sisältövaatimuksiin.

Kaavaprosessin seuraava vaihe on 7.6.2023 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyminen asemakaavaksi, joka on päivätty 1.9.2023.

Kaavan toteuttamiseksi kaupunkirakennepalvelujen toimialalla valmistellaan MRL 91 b §:n mukaiset maankäyttösopimukset kaavamuutosalueen yksityisten maanomistajien kanssa.

Maankäyttösopimuksilla sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista ja maanomistuksen muutoksista. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimukset on tiedotettu 27.6.2022 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää hallintosäännön mukaisesti kaavoitusjaosto.

Vt. tekninen johtaja: Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy ”Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos (Meijerin alue)” asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän ohjeellisen tonttijaon ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavaselostus, kaavan toteutusluonnos ja kaavaselostukseen liittyvä Juustolan rakennusinventointi.

Kaupunkirakennelautakunta:

Esitys hyväksyttiin.