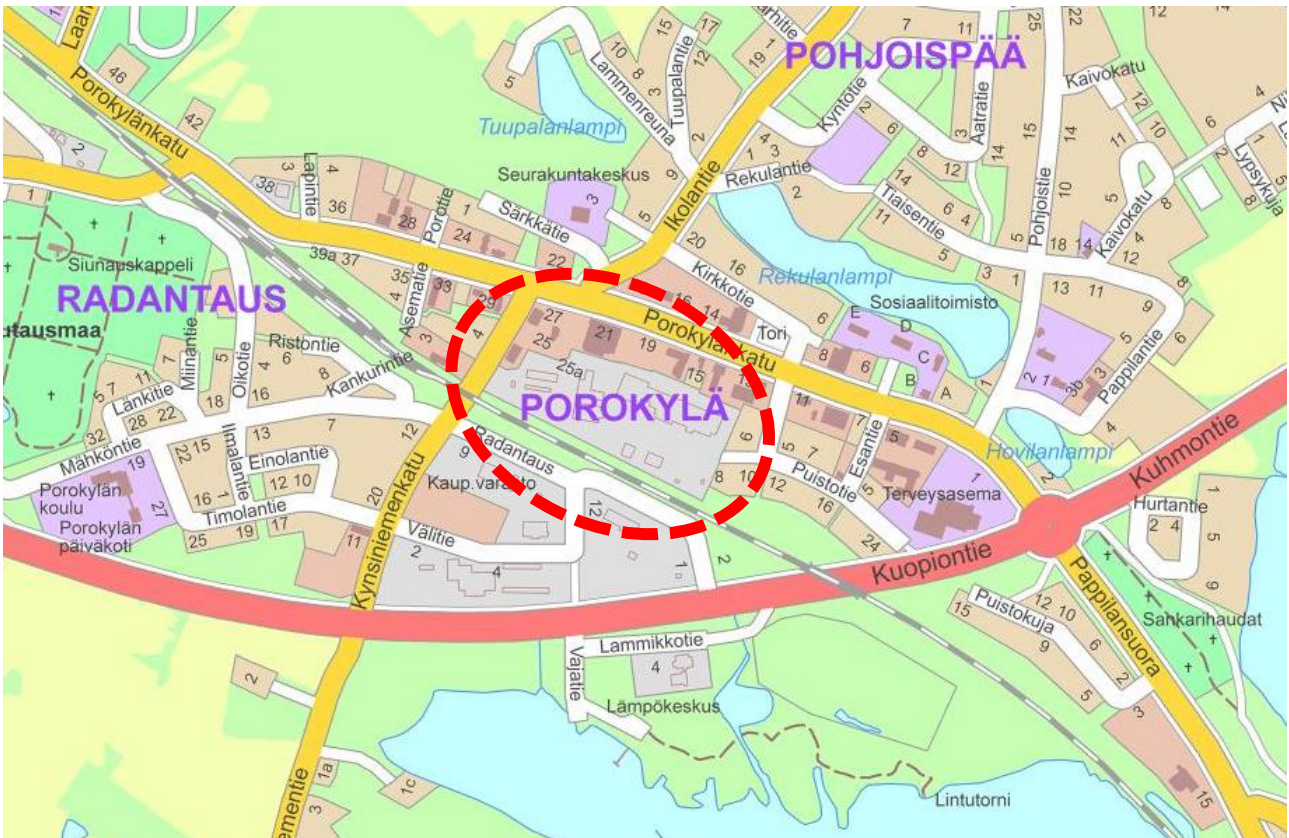




NURMEKSEN KAUPUNKI

MEIJERIN ALUE

Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.

Kaavaselostus

1.9.2023

Nurmeksens kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Maankäyttö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

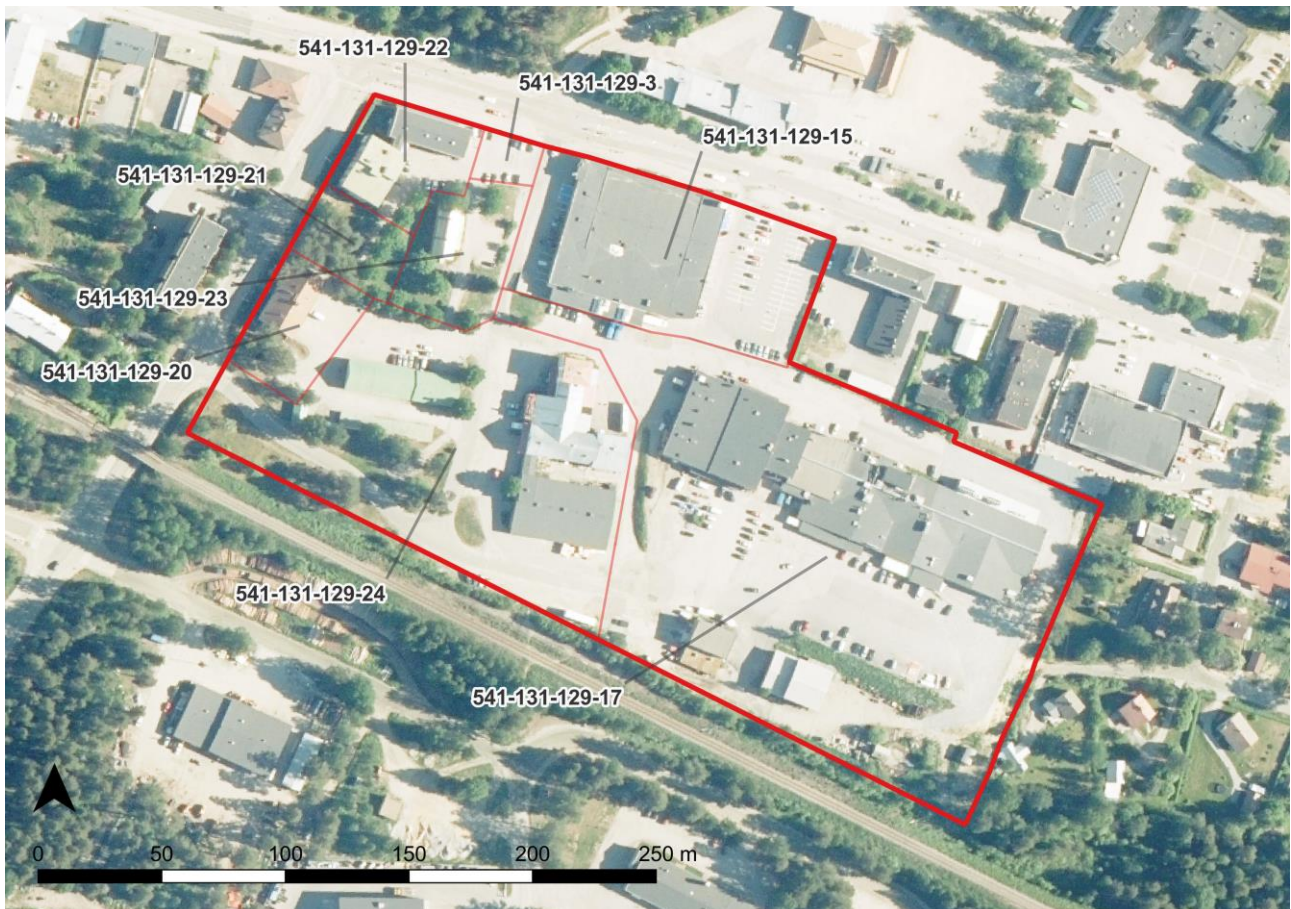
Kunta: Nurmeksen kaupunki
Kaupunginosa: Porokylä 131
Kortteli: 129
Kiinteistöt: 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24
Kaavan nimi: Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos (Meijerin alue)

Laatijan nimi ja yhteystiedot: Nurmeksen kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut, Maankäyttö
Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes

Kaavasuunnitelma ja kaava-asiakirjat:
Nestori Grönholm

MRL 10§:n mukainen kaavan laatija:
Jukka Haltilahti (Suunnittelu Haltilahti), YKS 631

(Kaavaluonnoksen laatija: Juha Romppanen)



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen aluerajaus ja muutoksen kohteena olevat kiinteistöt.

1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Sisällysluettelo.....	3
1.3 Selostuksen liitteet	4
1.4 Muut kaavaa koskevat asiakirjat.....	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavan keskeinen sisältö	5
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	17
3.2 Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2 Maakuntakaava	18
3.2.3 Yleiskaava	19
3.2.4 Asemakaava	20
3.2.5 Pohjakartta.....	21
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1 Osalliset.....	22
4.3.2 Vireille tulo	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
4.4.2 Kaupungin asettamat tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinta.....	25
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.1.1 Mitoitus	26
5.2 Aluevaraukset.....	26
5.2.1 Korttelialueet.....	26
5.2.2 Muut alueet.....	28
5.3 Kaavan vaikutukset	30

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.5 Nimistö	34
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2 Toteuttaminen ja toteutuksen seuranta	34

1.3 Selostuksen liitteet

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Kaavaehdotus 1.9.2023: kaavakartta, merkinnät ja määräykset
- Liite 4. Toteutusluonnos
- Liite 5. Ohjeellinen tonttijako
- Liite 6. Uudet osoitteet
- Liite 7. Poistuva kaava
- Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin
- Liite 9. Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet niihin
- Liite 10. (erillinen tiedosto) Nurmeksen Osuusmeijeri-Juustola, Suppea rakennusinventointi (2022). Teija Kokko, Osmo Karttunen (Arkkitehdit OK).

1.4 Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Nurmeksen kulttuuriympäristöohjelma (1998). Nurmeksen kaupunki, Katri Nuutinen
- Porokylän keskustan kehittämissuunnitelma (2002). Katri Nuutinen.
- Päätös asemakaavoissa käytettävistä suojelumerkinnöistä ja -määräyksistä. Nurmeksen kaupungin Kaavoitusjaosto 23.5.2023.

Selostuksessa käytetyt lähteet:

- Tikka, V. (2001). Kiulusta kuluttajalle: Nurmeksen osuusmeijeri 1901-2001. Nurmeksen osuusmeijeri.
- Kuvat, jos ei muuta mainittu: Nurmeksen kaupunki 2021/2022.
- Karttojen pohja-aineisto ja taustakartat, jos ei muuta mainittu: Maanmittauslaitos.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavan keskeinen sisältö

Entisen meijerin alueelle Porokylässä laaditaan Nurmeksen kaupungin aloitteesta asemakaavan muutos. Kaavamuutoksella selkeytetään alueen liikenteen ja maankäytön olosuhteita vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Lisäksi yhtenäistetään ja täsmennetään alueen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä tarkastellaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavamuutoksella ratkaistaan liikkuminen alueella ja muutetaan alueiden käyttötarkoituksia. Suunnittelulla tavoitellaan parannuksia liikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen. Tonttijako muutetaan ohjeelliseksi ja pienipiirteisemmäksi. Meijerin aluetta kehitetään monipuolisena ja toimivana yritys- ja asuinalueena. Rakentamisen ohjauksessa huomioidaan entisen meijerialueen ominaispiirteet ja historiallinen rakennuskanta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelun aloitus:	Kesä 2021
Vireilletulo:	Kuulutus: Kaavoituskatsaus 2022, 25.4.2022.
Käsittelyvaiheet:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: 27.6.2022 OAS nähtävillä: 1.7. – 14.7.2022 Kaavaluonnos: 11.8.2022 Luonnos nähtävillä: 23.8. – 23.9.2022 Yleisötilaisuus: 25.8.2022 Kaavaehdotus: 7.6.2023, 1.9.2023 Ehdotus nähtävillä: 15.6. – 30.7.2023 Kaavoittajan vastaanotto: 19.6.2023
Hyväksyminen:	Kaupunkirakennelautakunta: Kaupunginhallitus: Kaupunginvaltuusto:

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Nurmeksen Porokylässä ja rajautuu pohjoisessa Porokylänkatuun, idässä Puistotiehen, etelässä rautatiehen ja lännessä Kynsiniemenkatuun. Alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää Porokylän 131 kaupunginosan korttelin 129 kiinteistöt 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jonka luontoarvot ovat vähäiset. Alue on suurimmaksi osaksi päällystetty asfaltilla. Alueen länsiosassa sekä itäreunalla on paikoin vanhaa puustoa ja pienialaisia puistomaista alueita, joilla on erityisesti maisemallista merkitystä. Merkittävimmät puut ovat lehmuksia ja mäntyjä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Alueen maaperä (kuva 3) on hiekkaa (vaaleanvihreä) ja alue on osa laajempaa hiekkavaltaista harjumuodostumaa.



Kuva 3.
Suunnittelualueen
maaperä ja
pinnanmuodot.
*Geologian
tutkimuskeskus GTK,
Maankamara-
karttapalvelu, Maaperä
1:20 000, 6/2021.*

Suunnittelualueetta rajaa etelässä korkeahko junaradan penkka, pohjoisessa maasto kohoaa kohti Porokylänkatua. Alueen pinnanmuodot ovat pääosin ihmisen muokkaamia, sisältäen lukuisia pengerryksiä, leikkauksia ja tasauksia. Suunnittelualueen korkeusasema vaihtelee välillä +97 - +105 m, ollen matalimmillaan alueen kaakkoisnurkassa ja korkeimmillaan Porokylänkadun varressa pohjoisessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijoittuu Nurmeksen toisen toiminnallisen keskuksen, Porokylän, keskusta. Porokylänkatu suunnittelualueen pohjoisreunalla on Nurmeksen maalaiskunnan entinen keskus- ja kauppakatu. Myös Porokylän nykyiset palvelut sijoittuvat pääosin nauhamaisesti Porokylänkadun varrelle. Porokylän keskusta-alueen rakennuskanta on ajallisesti ja tyylillisesti vaihtelevaa, kaupunkikuva on melko epäyhtenäinen ja hajanainen.

Nurmeksen osuusmeijerin entinen tuotantoalue, eli kaava-alueen itä- ja eteläosa, on historiansa aikana rakentunut meijeritoiminnan ehdoilla omaksi, ympäröivästä rakenteesta irralliseksi kokonaisuudekseen. Meijerialueen liikenteen ja maankäytön olosuhteet vastaavat pääosin tilannetta meijerin tuotantotoiminnan loppuessa 1990-luvulla.

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu useilla eri vuosikymmenillä rakennetuista, tyyleitään ja käyttötarkoituksiltaan vaihtelevista rakennuksista. Meijerin toimintaan liittyneitä rakennuksia on laajennettu ja muokattu useaan otteeseen vuosikymmenten aikana. Alueen sisäinen kaupunkikuva on moni-ilmeisen rakennuskannan vuoksi epäyhtenäinen ja alueen sisäinen rakenne jäsentymätön.



Kuva 4. Katunäkymä Porokylänkadun ja Kynsiniemenkadun risteyksestä.



Kuva 5. Näkymä Porokylänkadulta kohti suunnittelualueetta.



Vasemmalla: Kuva 6. Näkymä Puistotieltä kohti suunnittelualueetta.

Oikealla: Kuva 7. Katunäkymä Kynsiniemenkadulta, suunnittelualue oikealla.

Palvelut, elinkeinotoiminta ja väestö

Suunnittelualueella on monipuolista elinkeino- ja yritystoimintaa. Porokylänkadun varressa sijaitseva S-Market on supermarket-tyyppinen myymälä ja Nurmeksen ainoa asemakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Kaavamerkintä ei kuitenkaan vastaa nykytilannetta vähittäiskaupan suuryksikön rajan noustua 2000 kerrosneliömetristä 4000:een, joka ei nykyisen myymälärakennuksen (3180 k-m²) osalta täyty.

Meijerin entisissä tuotantorakennuksissa on monipuolista yritystoimintaa ja myös pienimuotoista myymälätoimintaa. Alueen länsiosassa on asutusta Kynsiniemenkadun varrella kahdessa rakennuksessa, joissa on yhteensä 21 asuinhuoneistoa.

Suunnittelualueen elinkeinotoimintaan kuuluu (kesällä 2022):

- Päivittäistavarakauppa (S-Market)
- Leipomotoiminta ja elintarvikkeiden valmistus (mm. Pielispakari)
- Auto- ja traktorihuolto, laitteiden korjaus
- Varastointi, työkoneiden säilytys, varikkotoiminta
- Kahvila-ravintola, mattopesula, automyynti, varaosamyymälä
- Leipomomyymälä, elintarvike- ja maataloustarvikemyymälä
- Toimistotilaa

Liikenne

Kaava-alueella ei ole katualueita ja liikkumisen olosuhteet ovat epäselvät. Liikennejärjestelyt eivät vastaa nykyisiä käyttötarpeita. Alueen itäosan kiinteistöt yhdistyvät ympäröivään katuverkkoon ainoastaan yhden ajoyhteysrasitteen turvin Porokylänkadulta. Lisäksi alueelle liikutaan lännestä Kynsiniemenkadulta täysin epävirallisen yhteyden kautta. Itäosan korttelialueilla liikenne sekoittuu alueen muuhun käyttöön jäsentymättömillä asfalttikentillä. Nykyinen liikenne ratkaisu juontaa juurensa aikaan, jolloin lähes koko suunnittelualue oli ainoastaan meijeritoiminnan sisäisessä käytössä.

Suunnittelualuetta käyttävät useat eri liikennemuodot. Rekka-, huolto-, asiointi- ja kevytliikenne sekä alueen muu käyttö tapahtuvat osin samoilla alueilla ja sekoittuvat keskenään, mikä aiheuttaa riskejä liikenneturvallisuudelle. Kevyen liikenteen olosuhteet ovat hyvin heikot. Raskasta liikennettä suuntautuu erityisesti Kynsiniemenkadulta suunnittelualueen itäreunan leipomon lastausalueelle. Meijerialueen yrityksiin ja myymälöihin suuntautuu huolto- ja asiointiliikennettä henkilöautoilla, pyörällä ja jalan.

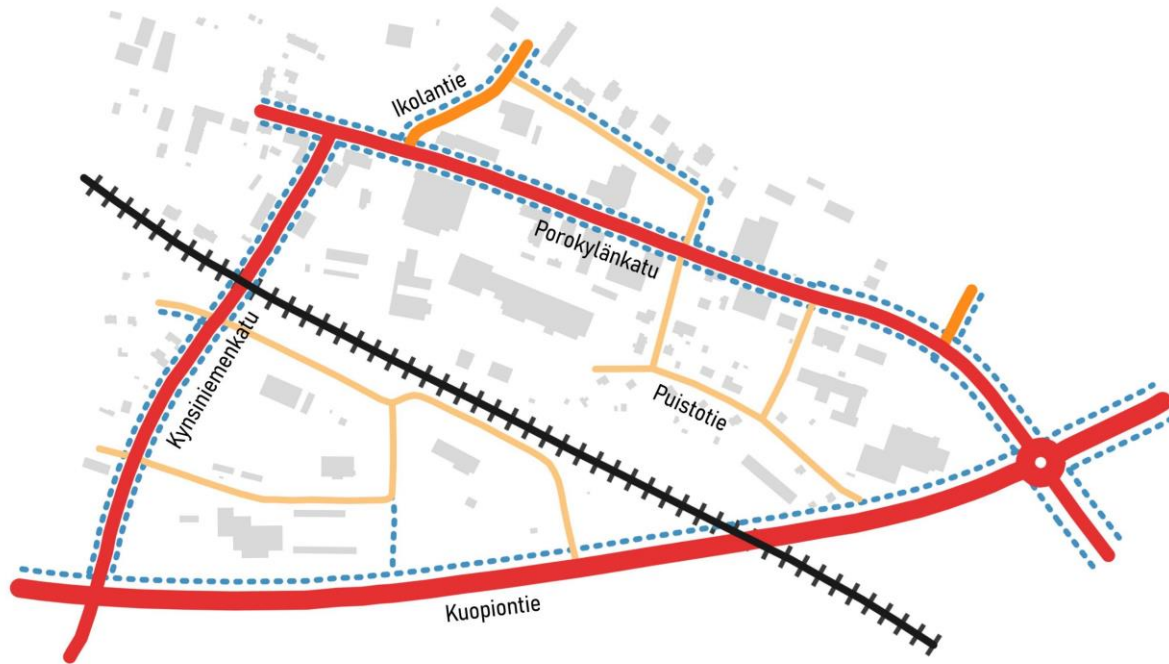
Aluetta reunustavat lännessä ja pohjoisessa pääkadut Kynsiniemenkatu ja Porokylänkatu, jotka ovat kohtuullisen vilkasliikenteiset ja tärkeä osa kevyen liikenteen verkostoa. Suunnittelualueen itäpuolinen Puistotie on kapea, päättyvä tonttikatu, jolta ei ole yhteyttä suunnittelualueelle.



Kuva 8. Epävirallinen yhteys Kynsiniemenkadulta suunnittelualueelle.



Kuva 9. Ajoyhteys Porokylänkadulta suunnittelualueelle.



Liikennekaavio

	Valtatie		Kokoojkatu		Kevyen liikenteen väylä
	Pääkatu		Tonttikatu		Rautatie

0 100 200 m



Tausta-aineistot: Maanmittauslaitos

Kuva 10. Suunnittelualueen ympäristön liikennekaavio.

Rakennukset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Nurmeksen osuusmeijerin lähes sata vuotta kestäneellä toiminnalla on ollut merkittävä vaikutus Porokylän, Nurmeksen maalaiskunnan ja Nurmeksen kaupungin kehitykseen. Meijeri toimi nykyisellä paikallaan alusta loppuun, laajentuen vuosikymmenten aikana toiminnan kasvaessa. Osuusmeijerillä on ollut merkittävä vaikutus Porokylän liike-elämän kehityksessä, Porokylän rautatieaseman sijoittumisessa, Nurmeksen kunnallistekniikan luomisessa, alueen maatalouden edistämiseksi sekä merkittävänä työnantajana. Meijeritoiminta alkoi alueella 1900-luvun ensimmäisinä vuosina ja loppui 1990-luvulla. S-Marketia ja ns. Kaivolan hirsirakennusta lukuun ottamatta kaikki suunnittelualueen rakennukset on rakennettu osuusmeijerin toimesta. Kaava-alueen rakennuskanta ajoittuu vuosille 1850–1982, lukuun ottamatta muutamia rakennusten laajennuksia.

Suurin osa kaava-alueesta on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella on kolme rakennusta, joilla on voimassa olevissa asemakaavoissa suojelumerkintä. Näistä Kaivola (1850) ja Meijerin vanha osa/vehnämylly (1939/1940) on suojeltu merkinnällä sr1 vuonna 1992 voimaan tulleessa asemakaavassa. Merkinnät on säilytetty vuosien 2009 ja 2019 asemakaavoissa. Alueen länsiosan rakennuskannan suojelutarve on ratkaistu vuonna 2019 hyväksytyyn asemakaavamuutoksen yhteydessä, jossa Asuin- ja liikerakennukselle (1962) on osoitettu merkintä sr2.



Kuva 11. Alueen rakennusten alkuperäiset rakentamivuodet ilmakuvassa.

Suunnittelualueen itäosan, eli meijerin entisen tuotantoalueen historiaa ja rakennuskantaa on selvitetty alustavasti vuosina 2021 ja 2022. Entisestä juustolasta on laadittu kaavamuutoksen yhteydessä rakennusinventointi (Liite 10).

Meijerin vanha osa/vehnämylly (1939/1940). Meijerin alkuperäinen, vuonna 1917 valmistunut vanha osa jouduttiin rakentamaan lähes kokonaan uudelleen talvisodan pommitusten jälkeen vuonna 1940. Vuonna 1939 rakennettu vehnämylly säilyi pommituksissa. Heti 1940 uudelleenrakennetun meijerirakennuksen ulkonäkö muuttui suoraviivaisemmaksi. 1940-50 -luvulla rakennuksessa tehtiin useita muutoksia ja se kunnostettiin vuonna 1963 heran haihduttamoksi. Rakennuksen kylkiin on vuosien aikana liitetty lukuisia lisäosia, minkä seurauksena alkuperäinen julkisivu on suurelta osin peitossa. Rakennuksen kunto on vehnämyllyn osalta heikko, muutoin kohtalainen. Meijerin vanha osa/vehnämylly on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr1.

Kaavamääräys: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä on rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.



Kuva 12.
Ilmakuva
vuodelta 1958.
*Veljekset
Karhumäki,
Nurmeksen
museo.*



Kuva 13.
Meijerin vanha
osa ja
vehnamylly
sekä oikealla
entinen
rehuvarasto
nyky-
tilanteessa.

Kaivola (1850). Vuonna 1850 rakennettu nykyinen kahvila Supikkaan ruskea hirsirakennus, joka tunnetaan myös nimellä Kaivola, on ainoa Porokylän palosta 1891 selvinneistä rakennuksista, joka on edelleen olemassa. Ennen meijerin omistukseen siirtymistään rakennus tunnettiin kauppias Reijosen liiketalona. Reijonen oli 1860 saanut paikkakunnan ensimmäisen elinkeinoluvan maakaupan vapauduttua samana vuonna. Rakennus on ulkoasultaan jokseenkin alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen pihapiiriin kuuluneet kaksi muuta puurakennusta (ks. kuvat 12 ja 20) on purettu. Kaivola on toiminut historiansa aikana kauppana, asuntona, meijerikouluna, meijerin konttorina ja koulutustilana sekä nyt kahvilana. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr1.

Kaavamääräys: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa niin, että rakennuksen rakennustaiteellisesti / kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Mikäli aiemmin on suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön sopivalla tavalla.



Kuvat 14 ja 15. Kaivola.

Asuin- ja liikerakennus (1962). Alueen luoteiskulmassa sijaitsee L:n muotoinen, pääosin punatiiliverhottu asuin- ja liikerakennus vuodelta 1962. Kaksikerroksinen liike/toimisto-osa on Porokylänkadun, ja kolmikerroksinen asuinsiipi Kynsiniemenkadun puolella. Ne on yhdistetty toisiinsa kaksikerroksisella nivelosalla. Rakennuksen pääpiirustukset laati Valion rakennusosaston yliarkkitehti Jermo Laosmaa 1960 yhdessä vaimonsa Marjatan (os. Gestrin) kanssa. Helsinkiläinen Laosmaa (alun perin Lindholm), 1911-62, toimi Valion rakennusosaston johtajana vuodesta 1950 vastaten lukuisten eri meijerikohteiden suunnittelusta. Rakennuksen asunnot (18 kpl) varattiin meijerin henkilökunnan vuokrattaviksi. Liikesiiven 2. kerros sekä kellari olivat konttori- ja arkistokäytössä. Liikesiiven 1. kerroksessa toimi vuoteen 1984 asti Meijerin Baari. Asuin- ja liikerakennus on julkisivuiltaan alkuperäisessä asussaan. Se edustaa ajalleen melko tyyppillistä, paikalla rakennettua tiiliarkkitehtuuria. Rakennuksen kunto on hyvä/tyytyttävä.

Asuin- ja liikerakennus liittyy Nurmeksen osuusmeijerin voimakkaaseen laajenemiseen 1960-luvun alussa. Merkittävä osa alueen rakennuksista on rakennettu tai laajennettu vuosien 1960-1963 välillä. Rakennustyöt mahdollistivat Nurmeksen osuusmeijerin tuotannon huomattavan kasvun ja monipuolistumisen, mikä merkitsi myös työntekijämäärän kasvua niin tuotanto- kuin toimistotilojen puolella. Näinä vuosina toteutettiin meijeri-juustola, lämpökeskus, kuivamaitovarasto, rehuvarasto, henkilökunnan ruokalan laajennus ja muutettiin vanha meijeri herakuivaamoksi. Rakennustöistä vastasi paikallinen Rakennusliike Olavi Pyykkö.

Rakennus sijaitsee näkyvällä ja keskeisellä paikalla ja sen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri. Asuin- ja liikerakennuksella on voimassa olevassa asemakaavassa merkintä sr2.

Kaavamääräys: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa tarvetta. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa niin, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyvät.



Kuva 16. Asuin- ja liikerakennuksen liike-/toimistosiiپی. Taustalla ajoyhteys meijerialueelle ja Kaivola (1955-1974).
Kyytinen, P, Museovirasto.



Kuva 17. Asuin- ja liikerakennuksen nykyinen julkisivu Porokylänkadun ja Kynsiniemenkadun kulmassa.

Autotalli-asuinrakennus (1952). Alueen länsireunalla sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1952 valmistunut autotalli-asuinrakennus, joka rakennettiin meijerin kuorma-autojen huoltoon ja henkilökunnan asunnoiksi. Tämänkin rakennuksen pääpiirustukset laati Laosmaa vuonna 1951. Vaaleankeltainen, sileäksi rapattu rakennus on ulospäin lähes alkuperäisessä asussaan. Ainoa mainittava muutos alkuperäiseen on avoparvekkeiden 50-luvulle tyypillisten pinnakaiteiden verhoaminen peltilevyllä, joka on maalattu samaan vihreään sävyyn kuin autotallin ovet. Arkkitehtuuriltaan talo edustaa aikakaudelleen tyypillistä asuinrakentamista.



Vasemmalla: Kuva 18. Autotalli-asuinrakennuksen julkisivu Kynsiniemenkadulta kuvattuna. Oikealla: Kuva 19. Rakennuksen sisäpiha ja viereinen varasto/autotallirakennus.

Juustola (1962). Alueen laajin rakennuskokonaisuus on vuonna 1962 valmistunut juustola, joka oli aikanaan tuotannoltaan Pohjoismaiden suurin. 1950-luvun modernia tiiliarkkitehtuuria edustavan ja jälkifunktionalistisia piirteitä sisältävän rakennuksen suunnittelijoina toimivat Jermo ja Marjatta Laosmaa. Alkuperäisen rakennuksen keskeiset toiminnot olivat maidon ja voin käsittely sekä juuston valmistus ja varastointi. Juustolarakennusta on sittemmin laajennettu ja muokattu useita kertoja. Rakennuksen nykyinen kerrosala on yhteensä noin 6500 m². Vuonna 1972 rakennusta laajennettiin merkittävästi muun muassa länsipäädyn imuautojen purkuhallilla (nyk. autokorjaamo). Rakennukseen on tämän jälkeenkin tehty huomattava määrä erilaisia muutos- ja laajennustöitä.

Juuston valmistus loppui Nurmeksessa vuonna 1996, jolloin rakennus siirtyi Valion omistuksesta Nurmeksen kaupungille. Rakennuksessa tehtiin tämän jälkeen lukuisia pienempiä muutostöitä ja tiloissa aloitti toimintansa muun muassa leipomo Pielispakari, jonka käytössä on tällä hetkellä rakennuksen itäpuoli.

Juustolarakennuksen julkisivusta on lähes alkuperäisessä asussaan säilynyt ainoastaan rakennuksen kaksikerroksinen pulpettikattoinen osa. Rakennuksessa suoritetuissa lukuisissa muutostöissä ei ole noudatettu yhtenäistä linjaa, mikä on johtanut julkisivujen hajanaisuuteen ja epäsiisteyteen. Rakennuksen ja sen julkisivujen kunto on vaihteleva; muun muassa ulkoseinien tiilipinta on paikoin vaurioitunut.



Kuva 20. Juustola ja kaava-alueen itäosa. (1961-1982). Salakari, H., Nurmeksen museo.



Kuva 21. Juustola ja kaava-alueen itäosa nyky-tilanteessa.



Kuva 22.
Juustola ja
kaava-alueen
itäosa nyky-
tilanteessa.

Muut rakennukset. Suunnittelualueen toiseksi vanhin rakennus on vuonna 1929 valmistunut vihreäkattoinen varasto/autotallirakennus. Rakennus on toiminut tallina meijerin kuorma-autoille. Vuonna 1963 rakennettiin meijerin vanhan osan viereen punatiilinen rehuvarasto. Lähelle junarataa rakennettiin vuonna 1961 meijerin lämpökeskus ja vuonna 1982 hakevarasto. S-Marketin myymälärakennus valmistui vuonna 1972 ja sitä on myöhemmin laajennettu kahteen otteeseen.



Kuvat 23 ja 24. Varasto-autotallirakennus (vasemmalla) ja lämpökeskus.



Kuva 25.
Alueen
keskiosa
Porokylän-
kadun
suunnasta
kuvattuna.

Nurmeksen osuusmeijerin tuotantoalue kokonaisuutena

Osuusmeijerin historian ja alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävimmät rakennukset ovat meijerin vanha osa/vehnämylly sekä juustola. Näissä rakennuksissa, sekä Osuusmeijerin alueella kokonaisuutena on tehty lukuisia muutostöitä meijeritoiminnan aikana ja sen jälkeen. Alue ei historiansa aikana ole koskaan ollut tyyllisesti yhtenäinen rakennetun ympäristön kokonaisuus, vaan alueen ilme ja rakennuskanta ovat muuttuneet meijeritoiminnan muutosten mukana.

Nurmeksen entisen osuusmeijerin kulttuurihistoriallinen arvo on merkittävä, mutta alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus on hajanainen ja kaupunkikuva jäsentymätön. Rakennusten ja rakennetun ympäristön arvokkaimmat piirteet ovat monin paikoin heikentyneet rakennuskannassa ja ympäristössä tapahtuneiden muutosten sekä rakennusten kunnan heikkenemisen seurauksena.

Meijeritoiminnan ja juuston valmistuksen loputtua alueen käyttö ja luonne ovat muuttuneet merkittävästi. Aikaisemmin vain meijerin omaa tuotantotoimintaa palvellut alue on nykyään useiden erityyppisten yritysten ja toimijoiden käytössä. Meijerituotantoa palvellut ikääntynyt rakennuskanta sekä alueen kokonaistoiminnallisuus eivät monelta osin vastaa nykyisen yritystoiminnan tarpeita ja vaatimuksia.

Tekninen huolto

Alueen teknisen huollon verkosto on rakentunut meijeritoiminnan aikana hajanaiseksi. Suunnittelualueelle sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon kannalta merkittäviä maanalaisia runkoyhteyksiä, jotka halkovat aluetta useista eri suunnista. Maanalaiset runkoyhteydet on osittain huomioitu voimassa olevan asemakaavan johtovaroissa. Alueella sijaitsee merkittäviä johto- ja putkiyhteyksiä myös olemassa olevien johtovarausalueiden ulkopuolella.

Teknisen huollon runkoverkoston sijoittumiseen ei ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia. Alueen teknisen huollon järjestäminen tulevaisuudessa perustuu pääosin nykyiseen verkostoon.

Alueella on erilaisia meijeritoiminnan aikaisia maanalaisia rakenteita. Entisen juustolan ja entisen lämpökeskuksen välillä kulkee maanalainen putkitunneli.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue käsittää yhteensä kahdeksan kiinteistöä. Alueella maata omistavat Nurmeksen kaupunki, Osuuskunta Maitosuomi, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ja Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma. Alueelle kohdistuu maanvuokrasopimuksia.

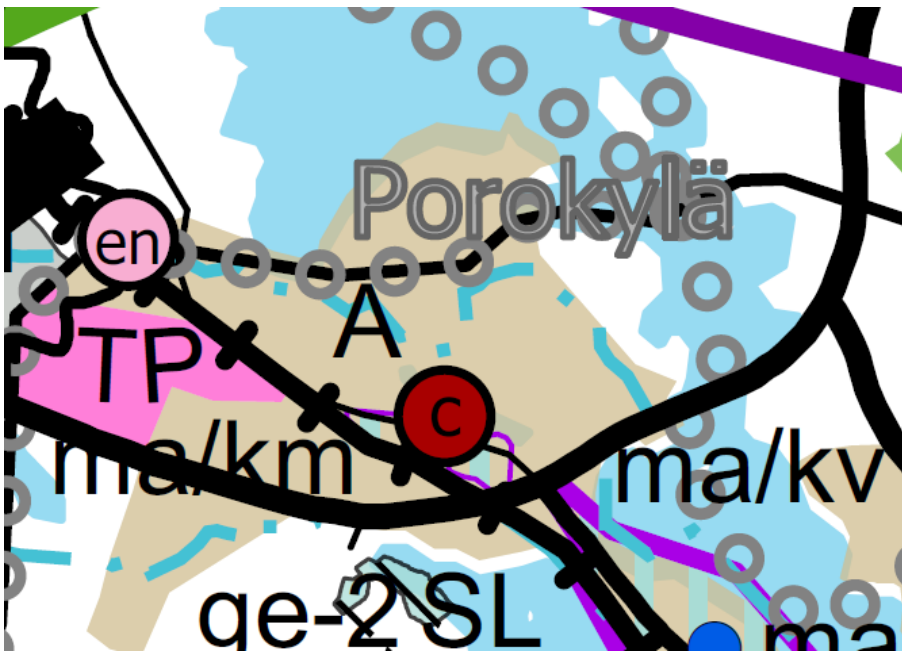
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kaavoituksessa. Valtioneuvosto päätti tavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita Pohjois-Karjalassa. Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020 ja saanut lainvoiman 8.7.2021. Muun muassa rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 ja kuulutettu voimaan. Voimassa oleva maakuntakaava 3. vaihe sekä laadinnassa oleva 2. vaihe eivät koske suunnittelualuetta.



Kuva 26. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:stä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Porokylän keskustassa on seutukeskuksen keskustatoimintojen kohdemerkintä (C).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen ja liikennejärjestelyihin, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen.

Osa suunnittelualueesta sijaitsee maakuntakaavoissa Porokylän maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella (ma/km). Merkintä pohjautuu kumotun Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavan liiteaineistossa olevaan selvitykseen, jota on täydennetty 1. vaihekaavan selvityksellä. Selvitys Porokylän vanhan liikekeskuksen ma/km -alueelta sisältää Nurmeksen Osuusmeijerin alueen, joka on inventoitu vuosina 2010–2011. Suunnittelualueen osalta selvityksessä on listattu Kaivola sekä Osuusmeijerin alue. Kohteita kuvataan seuraavasti: *”Nurmeksen ensimmäisen kauppiaan talo Kaivola (1850) on yksi harvoista Porokylän palolta säilyneistä rakennuksista. Lähemmäksi rataa sijoittuu ajallisesti kerrostunut teollisuusmiljöö Osuusmeijerin alue (1917 - 1981)...”*

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä. Merkinnät on esitetty tarkemmin liiteaineistossa.

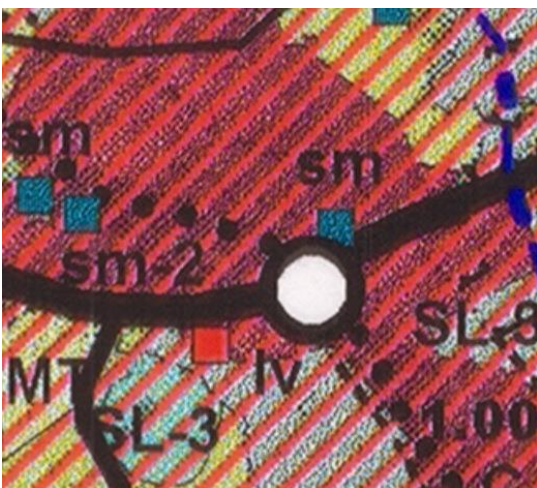
Suunnittelualue kuuluu tärkeään pohjaveden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen sekä erilaisiin laajempiin kehittämisen kohdealueisiin.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Nurmeksen keskustaajaman yleiskaava 1975:ttä vuodelta 1978 ei ole vahvistettu rakennuslain nojalla, eikä se siten ole voimassa oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Nurmeksen koko kaupungin oikeusvaikutukseton yleiskaava (Rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty vuonna 2000 ja korvannut vuoden 1975 oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan. Rakennesuunnitelma 2010:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan puuttuessa alueelta suunnittelua ohjaava kaava on maakuntakaava. Alueelle on tarkoitus laatia uusi oikeusvaikutteinen yleiskaava.



Kuva 27. Ote oikeusvaikutuksettomasta Rakennesuunnitelma 2010:stä ja suunnittelualueetta koskeva käyttötarkoitus.

C-1

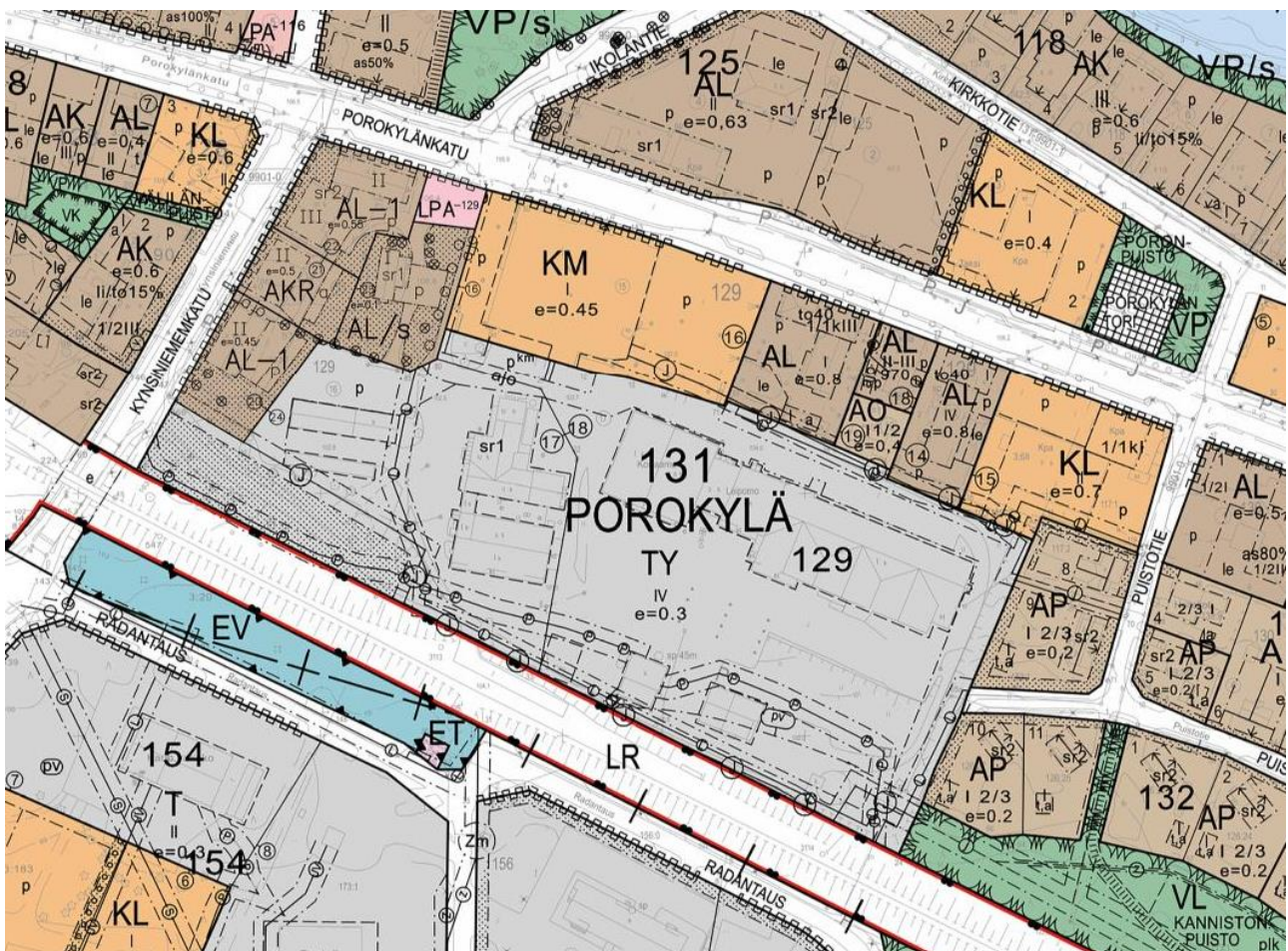
Keskustoimintojen alue, jolla pääasiallisina toimintoina ovat palvelut, hallinto, asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet että teollisuusalueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (Asemakaava-alue).

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa vuonna 2009 hyväksytty asemakaava ”S-Market – Naumanen ja Porokylän teollisuusalueen asemakaavamuutos”. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa vuonna 2019 hyväksytty ”Porokylän 131 kaupunginosan osakorttelin 129 (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi) asemakaavamuutos”.

Suunnittelualue on varattu voimassa olevissa asemakaavoissa seuraaviin tarkoituksiin:

- AKR: Asuinrivi- ja kerrostalojen korttelialue. Uudisrakennus tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.
- AL/s: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
- AL-1: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kerrosalasta vähintään 1/3 ja enintään 3/4 on käytettävä asuinhuoneistoihin.
- KM: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- TY: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- LPA⁻¹²⁹: Korttelin 129 käyttöön varattu autopaikkojen korttelialue.

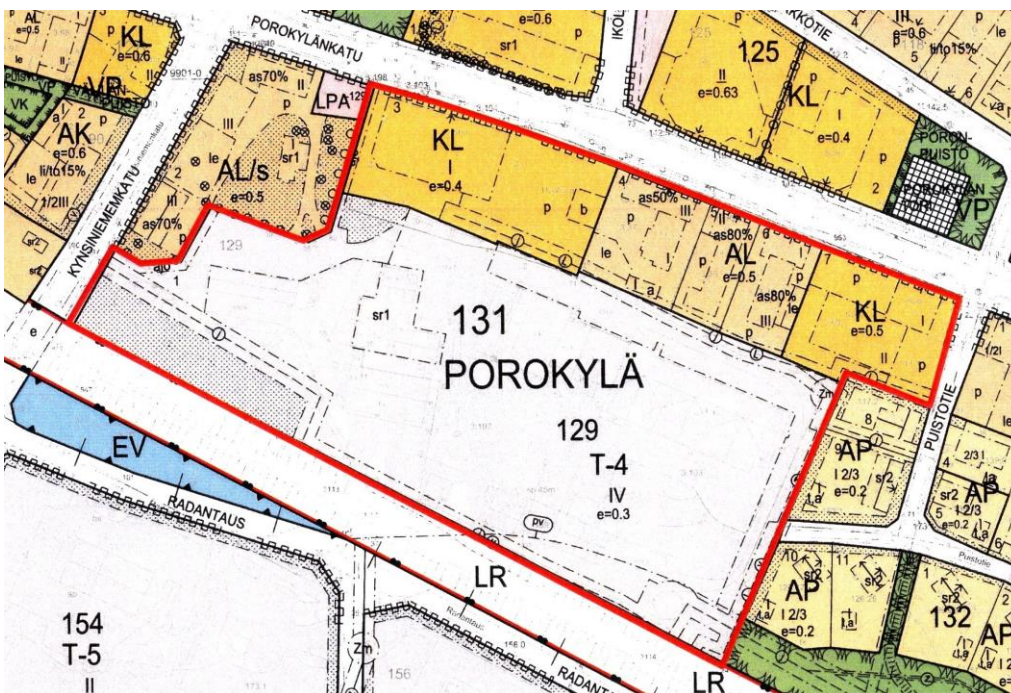


Kuva 28. Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista.

Aiempi kaavatilanne

Kuvassa 29 on esitetty alueen kaavatilanne ennen nykyisin voimassa olevia asemakaavoja. Alueen edeltävä asemakaava on vuodelta 1992 ja se kattoi koko suunnittelualueen. Suunnittelualueelle osoitettiin Liikerakennusten korttelialue (KL), Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-4), pysäköintialue (LPA) sekä Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä (AL/s).

Suunnittelualueen itäosan kaavaratkaisu on voimassa olevassa kaavassa (2009) pääpiirteissään vuoden 1992 tilannetta vastaava, alueen jakautuessa teollisuus- ja liikerakentamisen alueisiin. Suunnittelualueen länsiosaan vuonna 2019 hyväksytty asemakaava sen sijaan poikkeaa merkittävästi vuoden 1992 kaavasta. Vuoden 2019 maanomistajan laatimassa kaavamuutoksessa yhtenäinen AL/s -alue on jaettu neljäksi tontiksi, joista AKR-alue on kokonaan uusi rakennuspaikka. Ympäristön säilyttävä merkintä /s on nykytilanteessa osoitettu ainoastaan yhdelle tontille neljästä.



Kuva 29. Alueen aiempi kaavatilanne vuoden 1992 kaavan mukaisena. Punaisella vuoden 2009 asemakaavan rajaus.

3.2.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Nurmeksen kaupungin maankäytön ylläpitämää kantakarttaa. Pohjakartta on ajan tasalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella pyritään selkeyttämään entisen meijerin alueen liikennettä ja maankäyttöä. Suunnittelun tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta sekä muuttaa tonttijakoa ja alueiden käyttötarkoituksia vastaamaan paremmin monipuolisen yritystoiminnan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimiva liikenneratkaisu ja muodostetaan katualueet, jotka entisen meijerin alueelta puuttuvat. Rakentamisen osalta tutkitaan meijerirakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja sekä mahdollisen lisärakentamisen määrää ja sijoittumista. Alueen suojelumerkinnyt ja -määräykset yhtenäistetään. Alueen länsiosassa sovitaan yhteen asuminen ja muu toiminta.

Kiinteistöjen 541-131-129-3, -20, -21, -22 ja -23 osalta tavoitteena on ensisijaisesti täsmentää ja tarkentaa voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä kaavateknistä kuvaustapaa. Näiden kiinteistöjen osalta vuonna 2019 voimaan tulleen asemakaavan keskeistä sisältöä tai suunnitteluratkaisua ei muuteta oleellisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen tarve on ollut esillä Nurmeksen kaupungin kaavoituskatsauksissa useiden vuosien ajan. Alustava suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta vuonna 2021. Kaupunki on tehnyt alueen muiden maanomistajien eli Osuuskunta Maitosuomen, Pohjois-Karjalan Osuuskaupan ja Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulman kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Nurmeksen kaupungin on tarkoitus laatia kaavamuutosalueen maanomistajien kanssa maankäyttösopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Viranomaiset: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Nurmeksen museo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Muut osalliset: Suunnittelualueen asukkaat ja naapurit, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, PKS Sähkönsiirto Oy, Nurmeksen Lämpö Oy, Nurmeksen Vesi Oy, Nurmeksen Yrityspalvelu Oy, Ylä-Karjalan luonnonystävät ry

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutos on tullut vireille Nurmeksen kaupungin Kaavoituskatsauksessa 2022 (25.4.2022).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava-alueen maanomistajien ja kaupungin kesken käytiin alustava keskustelu kaavamuutokseen liittyvistä tavoitteista kesäkuun 2022 lopussa ja maanomistajien kanssa kirjoitettiin sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä 6.7.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7. – 14.7.2022. OAS:an ei esitetty mielipiteitä. Kaavamuutoksen lähtökohtia esiteltiin Ylä-Karjala -lehden artikkelissa 7.7.2022.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 23.8. – 23.9.2022. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.8.2022. Luonnokseen esitettiin kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin on esitetty Liitteessä 8.

Kaava-alueella ja Nurmeksessa yleisesti käytettävien rakennussuojelumerkintöjen ja -määräysten yhtenäistämiseksi laadittiin kaavatyön aikana merkintöjen vakioitu esitystapa. Strateginen linjaus uusista suojelumerkinnöistä ja -määräyksistä hyväksyttiin Nurmeksen kaupungin Kaavoitusjaostossa 23.5.2023.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.6. – 30.7.2023 ja siihen oli mahdollisuus tutustua kaavoittajan vastaanotolla 19.6.2023. Ehdotukseen jättivät lausunnon Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja PKS Sähkönsiirto Oy. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Muistutuksia ei jätetty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarpeesta keskusteltiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa 20.7.2022 ja todettiin, ettei neuvottelulle ole tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun yleisinä tavoitteina ja lähtökohtina otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat yhteneväisiä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa erityisesti kulttuuriympäristön kestävän käytön, elinkeinojen uudistumismahdollisuuksien, ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisyn sekä tehokkaan liikennejärjestelmän osalta.

Kaavaprosessin aikana, kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä ilmeni, että Nurmeksen keskustaajaman yleiskaava 1975:ttä ei ole vahvistettu rakennuslain edellyttämällä tavalla eikä se näin ollen ole voimassa oikeusvaikutteisena. Rakennesuunnitelma 2010 on kumonnut yleiskaava 1975:n ja on siten voimassa alueella oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan puuttuessa suunnittelua ohjaa maakuntakaava.

Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaava 2040:n asettamat tavoitteet ja maakuntakaavan toimiminen kaavamuutosta ohjaavana kaavana otetaan suunnittelussa huomioon. Aluetta kehitetään maakuntakaavan mukaisena taajamatoimintojen alueena, erityisesti huomioidaan tavoitteet kulttuuri- ja rakennetun ympäristön piirteiden ja arvojen huomioimisesta sekä palvelujen saavutettavuudesta kaikilla liikennemuodoilla.

Aluetta suunnitellaan Porokylän keskustan seutukeskuksen kohdemerkinnän mukaisena alueena, yhteneväisin tavoittein maakuntakaavan suunnittelumääräyksen kanssa.

Porokylän vanhan liikekeskuksen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön alue sekä siihen liittyvät suunnittelualueen rakennukset huomioidaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Aluetta suunnitellaan oikeusvaikutuksettoman Rakennesuunnitelma 2010:n mukaisesti keskustatoimintojen alueena.

Kaavamuutosaluetta suunnitellaan olemassa olevien ja ympäröivien asemakaavojen tavoitteiden mukaisesti monipuolisena asuin- ja työpaikka-alueena, painottaen monipuolisen yritystoiminnan edellytyksiä. Alueella voimassa olevien vuosien 2009 ja 2019 asemakaavojen sisältämiä tavoitteita tarkastellaan suhteessa nyt laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteisiin. Voimassa olevista asemakaavoista otetaan huomioon erityisesti rakennussuojeluun ja rakennetun ympäristön säilymiseen liittyvät tavoitteet kaavamuutoksen pohjana.

Nurmeksen kulttuuriympäristöohjelman (1998) ja Porokylän keskustan kehittämissuunnitelman (2002) periaatteet otetaan huomioon niiltä osin kun ne vastaavat nykytilannetta. Meijeri-Juustolan rakennusinventointi (2022) otetaan huomioon kyseiseen rakennukseen liittyvissä kysymyksissä.

Teknisen huollon järjestäminen ja maanalaisten runkolinjojen sijoittuminen huomioidaan kaavaratkaisussa. Yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen mahdollistetaan nykyiseen verkostoon tukeutuen.

4.4.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

Selkeyttää entisen meijerin alueen liikennöintiä ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

- Muodostaa erilliset katualueet, joilla kevytliikenne ja ajoneuvoliikenne on mahdollisuuksien mukaan erotettu toisistaan.
- Luoda alueen läpi jatkuva kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Muuttaa tonttijakoa ja alueiden käyttötarkoituksia erityisesti yritystoiminnan nykyisiä ja tulevia tarpeita paremmin vastaavaksi.

- Muodostaa alueelle tarkoituksenmukainen korttelirakenne ja uusi ohjeellinen tonttijako.
- Mahdollistaa lisärakentaminen nykyisen rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Selkeyttää meijerialueen maankäyttöä.
- Edistää monipuolisen yritystoiminnan sijoittumista alueelle.
- Sovittaa alueen asuminen ja yritystoiminta yhteen.

Yhtenäistää alueen kaavamerkinnot ja -määräykset.

- Muotoilla tarkoituksenmukaiset rakennussuojelumerkinnot ja -määräykset sekä turvata alueen arvokkaan rakennuskannan säilyminen.
- Tarkentaa alueen länsiosaan vuonna 2019 hyväksytyyn asemakaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Maanomistajien tavoitteet ovat yhteneväisiä kaupungin asettamien tavoitteiden kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinta

Kaavamuutosalueen kulttuurihistorialliset arvot, nykyinen rakennuskanta, teknisen huollon verkostot, korkeuserot, ympäröivä liikenneverkko ja alueen sisäiset liikkumisen tarpeet ohjaavat ja rajoittavat kaavaratkaisua merkittävästi.

Liikennejärjestelyjen, alueiden käyttötarkoitusten, tonttijaon ja muun kaavan keskeisen sisällön osalta on sovitettu yhteen alueen historialliset arvot, nykyinen toiminta sekä meijerialueen kehittäminen monipuolisena yritysalueena.

Lähtökohtiin perustuen selkeästi toisistaan poikkeavia asemakaavaratkaisuja ei ole. Asemakaavan muutoksen vaihtoehtona on alueen nykytilanteeseen pohjautuva kehittäminen.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksessa esitetty suunnitteluratkaisu on pääosin kaavaluonnosta vastaava. Rakennussuojelumerkintöjen määräyksiä on täsmennetty ja kaava-alueelle on osoitettu uusi yleismääräys, joka velvoittaa sovittamaan alueen uudis- ja korjausrakentamisen entisen meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen. Rakennuksille osoitetut suojelumerkinnät sr-1 ja sr-2 ovat samat kuin kaavaluonnoksessa.

Korttelialueiden sisäinen tonttijako on muutettu kokonaan ohjeelliseksi. Kortteli- ja tonttinumerointia on muutettu. Kaavakarttaan on lisätty tarpeelliset johtovarausalueet yhdyskuntateknisen huollon runkoverkostolle. Korttelialueilla sijaitsevien maanalaisten johtojen ja muiden rakenteiden huomioimisesta kaavan toteutuksessa on lisätty yleismääräys. Meijerintieltä itään haarautuva katualueen osa on nimetty Meijerinkujaksi. Rakennusalojen ja ohjeellisten tonttien rajauksiin on tehty vähäisiä muutoksia ja tiettyjen kaavamääräysten sisältöjä on muutettu vähäisesti. Istutettavia ja säilytettäviä puita ja puurivejä on muokattu.

Kaavaselostusta on tarkennettu ja kaavan toteutusluonnoksen roolia kaavan toteutusta ohjaavana dokumenttina on korostettu selostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja osallisten luetteloa on päivitetty.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

Kaavaratkaisuun tai kaavan sisältöön ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on muutettu alueen yleiskaavatilanteen osalta sen jälkeen kun Nurmeksen keskustaaajaman yleiskaava 1975 todettiin selvityksen jälkeen oikeusvaikutuksettomaksi. Muutoksella ei ole vaikutusta kaavamuutoksen tavoitteisiin tai sisältöön, sillä vuoden 1975 yleiskaavaa pidettiin suunnittelun aiemmissa vaiheissa vanhentuneena eikä se siten ohjannut merkittäväällä tavalla kaavamuutostyötä. Kaava-asiakirjoihin on lisätty ehdotusvaiheen palaute ja päivitetty kaavaprosessin eteneminen. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu nähtävillä olon jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 4233 k-m² eli noin 24 %. Rakennusoikeus esitetään rakennusaloittain kerrosalaneliömetreinä tehokkuusluvun sijaan. Uusia katu- ja yleisiä alueita syntyy 10 114 m². Kaavamuutosalueen aluetehokkuus nousee 0,33:sta 0,41:een.

Aluevaraus	Pinta-ala m ² vanha	Pinta-ala m ² uusi	Rakennusoikeus k-m ² vanha	Rakennusoikeus k-m ² uusi
AKR	1309	1309	655	800
AL-1	4018	0	2020	0
AL/s	2285	0	229	0
AL	0	4018	0	3600
KM	7150	0	3218	0
KL	0	9181	0	3450
KTY	0	29 512	0	14 300
TY	39 321	0	11 795	0
LPA	482	431	0	0
VL	0	791	0	0
EV	0	772	0	0
Katualueet	0	8551	0	0
Yhteensä	54 565	54 565	17 917	22 150

Taulukko 1. Kaavan mitoitus.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AKR: Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Alueen raja- ja pääkäyttötarkoitus ja muu vuoden 2019 kaavan ohjaava sisältö säilytetään pääosin ennallaan. Rakennusoikeuden lievä kasvattaminen edistää rakennuksen toteutettavuutta mutta ei johda mitoitukseltaan ympäristöönsä sopeutumattomaan rakentamiseen.

Ympäröivän rakennuskannan epäyhtenäisyyden vuoksi rakennuksen tyyllinen sopeuttaminen ympäristöönsä on haastavaa. Tontin takaosaan sijoitettavan autotalli-/talourakennuksen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen sopeutumiseen viereiseen KL-korttelialueeseen ja sillä sijaitsevaan sr-1 -merkinnällä suojeltuun ns. Kaivolän hirsirakennukseen.

Alueen itäreunaan osoitetaan säilytettävä/istutettava puurivi. Tällä tarkoitetaan nykyisen lehmusrivin säilyttämistä tai AKR-alueen rakentuessa puiden korvaamista uusilla osoitetun puurivin mukaiseen linjaan.

AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kahden AL-alueen rajausta ja kaavaratkaisu pääosin säilytetään voimassa olevaa asemakaavaa vastaavana. Kaavamääräyksestä poistetaan tarpeeton vaade asuinhuoneistojen osuuden määrästä rakennuksissa. Asumista, liiketilaa ja toimistoja voidaan sijoittaa rakennuksiin vapaasti tarpeen mukaan, mikä edistää rakennusten käytettävyyttä. Rakennusoikeuden määrät tarkistetaan vastaamaan toteutunutta rakennuskantaa.

Tontin 1 asuin- ja liikerakennuksen (1962) suojelumerkintä sr2 ja sitä koskeva määräys täsmennetään muotoon sr-2. Määräyksen säilyttävä ohjausvaikutus pysyy ennallaan, mutta uudistettujen suojelumääräysten mukaisesti merkintä sr-2 mahdollistaa myös rakennuksen korvaamisen ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella.

(Korttelissa 129) KL: Liikerakennusten korttelialue.

Nykyisen KM-alueen (S-Market) käyttötarkoitusta muutetaan vastaamaan nykytilannetta niin, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei sallita. Suuryksikön raja on noussut voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen 2000:sta 4000:een kerrosneliömetriin, eikä nykytilanteessa ole perusteltua tai tarpeellista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä alueelle. Sallittu kerrosala vastaa nykyistä rakennusta, jolle maanomistaja ei ole esittänyt laajennustarpeita.

Alueen rajausta muutetaan siten, että tontin länsireuna osoitetaan katualueeksi. Osaksi tonttia osoitetaan p-alue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on viereisellä TY-korttelialueella osoitettu kyseisen KM-korttelialueen autopaikkojen sijoitusalueeksi.

(Korttelissa 161) KL: Liikerakennusten korttelialue.

Nykyisen AL/s -alueen pääkäyttötarkoitus vaihdetaan asumisesta liikerakentamiseen, mikä vastaa rakennuksen nykyistä ja tavoiteltua tulevaa käyttöä. Erillisellä merkinnällä sallitaan käytettäväksi enintään 40 % kerrosalasta asumiseen. Alueen itäosasta osoitetaan nykyisen asemakaavan ajoyhteysrasitetta vastaava alue katualueeksi.

Alueesta tavoitellaan ympäröivästä modernimmasta rakennuskannasta erotettua, viihtyisää ja vihreää pihapiirin omaista ympäristöä, joka korostaa ns. Kaivolan hirsirakennuksen arvoa ja historiaa. Voimassa olevassa asemakaavassa sr1 -merkinnällä suojellun Kaivolan kaavamääräys muutetaan uudistetun sr-1 -merkinnän mukaiseksi, mikä tiukentaa rakennuksen suojelutavoitteita. Alueelle tulee istutuksin ja muilla keinoin pyrkiä palauttamaan historiallinen pihapiirin omainen luonne.

Alueen kaavamerkinnästä poistetaan lisämäärä /s, jonka mukaan alueen ympäristö tulee säilyttää. Merkintä pohjautuu vuoden 1992 asemakaavaan, jossa koko kaava-alueen luoteisnurkka oli samaa tonttia ja kaavaratkaisu oli ympäristön aidosti säilyttävä. Vuoden 2019 kaavamuutoksessa alueen jakaminen neljään tonttiin ja uuden AKR-alueen osoittaminen muutti alueen luonnetta merkittävästi, minkä vuoksi tosiasiallinen tavoite alueen ympäristön säilyttämisestä poistui. Tässä tilanteessa pelkkää Kaivolan tontin ympäristöä ei ole tarkoituksenmukaista

säilyttää täsmälleen nykyisessä asussaan. Sen sijaan nyt laadittavassa kaavamuutoksessa Kaivolän ympäristöä pyritään kehittämään nykytilannetta viihtyisämmäksi ja palauttamaan Kaivolän historiallista pihapiirin omaista luonnetta. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi tontin eteläosan epävirallinen ajoväylä tulisi poistaa ja alue istuttaa. Tontin ympärille, eri korttelialueille, osoitetaan kaavamuutoksessa kolme säilytettävää tai istutettavaa puuriviä, joilla pyritään erottamaan Kaivolän pihapiiri maisemallisesti ympäristöstään. Puuriveihin tulee istuttaa lehmuksia.

KTY: Toimitilarakennusten korttelialue.

Voimassa olevan asemakaavan TY-korttelialueen käyttötarkoitusta, rajausta ja tonttijakoa muutetaan merkittävästi. Alueen teollisuutta painottava pääkäyttötarkoitus muutetaan monipuolista yritystoimintaa korostavaksi. Alueen erityismääräys kuvaa sallitut toiminnot, jotka vastaavat alueen nykyistä yritystoimintaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykytoiminnan jatkumisen kaavan mukaisena ja edistää monipuolisen yritystoiminnan sijoittumista alueelle myös tulevaisuudessa. Pienimuotoinen myymälätoiminta sallitaan.

Rakennusoikeuden määrä ja rakennusalojen rajausta perustuvat ympäristön sallimaan mahdolliseen lisä- tai uudisrakentamiseen. Piha-alueiden ahtaus sekä liikkumisen tarpeet eivät mahdollista lisärakentamista kaikilla tonteilla ja rajoittavat rakennusalojen sijoittumista. Alueen nykyisten rakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ohjaavat lisärakentamisen määrää ja sijoittumista.

Uudella ohjeellisella tonttijaolla selkeytetään alueen maankäyttöä ja erityisesti piha-alueilla tapahtuvaa toimintaa. Ohjeellinen tonttijako korttelialueen sisällä mahdollistaa alueen joustavan käytön ja toiminnassa tapahtuvat muutokset tulevaisuudessa.

5.2.2 Muut alueet

LPA: Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintialueen käyttöoikeutta tarkennetaan koskemaan viereisiä tontteja. Alueen itäreuna osoitetaan katualueeksi. Alue toimii ajoyhteytenä viereisille tonteille, mikä tulee huomioida pysäköintialueen toteutuksessa toteutusluonnoksen (Liite 4) esimerkin mukaisesti.

VL: Lähivirkistysalue.

Alueen kaakkoisnurkka liittyy kaava-alueen itäpuoliseen Kannistonpuiston lähivirkistysalueeseen. Alueella olevalle telerakennukselle merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen rakennusala.

EV: Suojaviheralue.

Rata-alueen ja uuden katualueen väliin osoitetaan suojaviheralue, jolla olevat merkittävät männyt osoitetaan maisemallisesti merkittäviksi puiksi. Alueen nykyinen puistomainen luonne tulee säilyttää.

Liikennealueet

Kaavan liikennematkaisen myötä muodostuu uusi katualue sekä huoltoajolle sallittu jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Alueen pääasiallisena liikkumisen yhteytenä toimii Kynsiniemenkadulta alueen itäosaan ulottuva Juustolantie, joka on myös raskaan

liikenteen käyttämä yhteys ja siten mitoitettava tämän tarpeen mukaisesti. Liikennealueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, erityisesti kävelyn, turvallisuuteen ja toimivuuteen.

Porokylänkadulta Juustolantiehen yhtyvältä Meijerintieltä haarautuu itään Meijerinpolku, josta eteenpäin tonteille 27 ja 28 on osoitettu ajoyhteysrasitteet. Näillä turvataan kulku myös tontin 29 pohjoispuolelle. Juustolantieltä itään jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katualue, joka yhtyy kaava-alueen rajalla Puistotiehen. Yhteydellä edistetään toimivan kevyen liikenteen verkoston syntymistä alueelle. Huoltoajo-oikeus mahdollistaa VL-alueen yhdyskuntateknisen rakennuksen huoltoliikenteen.

Meijerintie tulee toteuttaa niin, että katualueen kapeimmassa osassa KL-korttelialueiden välissä on jalkakäytävä ja yksi ajokaista, jonka suunta on pohjoisesta etelään. Ajo Porokylänkadulta meijerin alueelle sallitaan, mutta ajoneuvoliikenne meijerialueelta pois tapahtuu kokonaan Juustolantien kautta Kynsiniemenkadulle. Näin toteutettuna kaavan keskeinen tavoite kevyen liikenteen edellytysten parantamisesta toteutuu ja alueen liikenneturvallisuus sekä liikenteen kokonaistoimivuus paranevat. Meijerintien toteutuksessa tulee huomioida viereisten LPA- ja KL-alueiden pysäköinnin ja asiointiliikenteen tarpeet.

Kaavamuutosalueen liikenneratkaisun ja katutilan jakamisen periaatteet on esitetty toteutusluonnoksessa (Liite 4). Alueen jatkosuunnittelun ja katusuunnitelmien tulee noudattaa toteutusluonnoksessa esitettyjä periaatteita.

Johtovaraukset ja ajoyhteydet

Alueella sijaitseville yhdyskuntateknisen huollon runkolinjoille osoitetaan maanalaista johtoa varten varatut alueet. Osa johtovarausalueista on samaan aikaan osoitettu istutettavaksi. Nämä alueet tulee istuttaa matalalla kasvillisuudella, tai säilyttää nykyiset istutukset. Johtovarausalueilla olevat nykyiset puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Uusien puiden tai syväjuuristen kasvien istuttamisesta johtovarausalueille tulee olla yhteydessä Nurmeksen kaupunkiin.

Ajoyhteydeksi varattuja alueen osia osoitetaan korttelin 129 tonteille 27 ja 28 sekä korttelin 161 tonteille 2 ja 3. Ajoyhteyksillä mahdollistetaan tarvittava kulku tonteille. Kaavassa osoitetuista johtovaruksista ja ajoyhteyksistä tulee muodostaa kiinteistöille tarvittavat rasitteet.

Puurivit, istutettavat alueet ja maisemallisesti merkittävät puut

Kaavassa osoitetaan useita säilytettäviä tai istutettavia puurivejä. Korttelin 161 KL-alueen (Kaivola) eteläreunan lehmusrivi tulee säilyttää. Saman korttelin tonttien 1 ja 2 itäreunassa oleva lehmusrivi tulee korvata uudella, mikäli nykyiset puut kaadetaan viereisen AKR-alueen rakentumisen seurauksena. Tontin 3 (AL) itäreunaan tulee istuttaa uusi puurivi, jolla rajataan AL- ja KTY-alueita toisistaan. Korttelissa 161 istutettavien puiden tulee olla pääasiassa lehmuksia. Korttelin 162 pohjoisreunaan osoitetaan uusi puurivi, joka tulee istuttaa katualueiden rakentamisen yhteydessä.

Kaavassa osoitettuja maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä. Juustolantien ja Meijerintien risteyksessä olevien mäntyjen säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota katualueiden rakentamisen yhteydessä. Myös muut kaava-alueella olevat istutukset ja puusto tulee pyrkiä säilyttämään, ellei kaavan toteuttaminen edellytä niiden hävittämistä. Istutettavat alueet tulee toteuttaa vähintään kaavan osoittamassa laajuudessa ja istuttaa kasvupaikkaan sopivin puin, pensain ja muulla kasvillisuudella.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutos korostaa entisen meijerin alueen ja Porokylän keskustan roolia monipuolisena asumisen ja yritystoiminnan alueena. Kaavamuutos sallii maltillisen lisärakentamisen alueella ja mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle sekä työpaikka- ja asukasmäärän vähäisen kasvun. Alue kytkeytyy selkeämmin osaksi Porokylän keskustaa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen varsin epäyhtenäiseen kaupunkikuvaan. Alueen suurimmat sallitut kerrosluvut putoavat KTY-alueilla kahteen kerrokseen, mikä on nykyisten rakennusten suurin toteutunut kerrosluku. Alueen sisäinen rakenne säilyy nykyisen kaltaisena. Alue on pääosin jo rakentunut kaavan mukaisesti; kaavamuutos on suurelta osin nykytilanteen toteava. Istutettavilla alueilla ja puuriveillä pyritään lisäämään alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä sekä erottamaan asumiseen ja muuhun toimintaan käytettävät alueet toisistaan.

Vaikutukset tonttijakoon

Alueen tonttijako muutetaan ohjeelliseksi korttelialueiden sisällä. Tonttijako ja korttelirakenne muuttuvat merkittävästi pienipiirteisemmäksi. Kaavamuutoksen myötä tonttien määrä korttelialueilla nousee nykyisestä seitsemästä tontista kolmeentoista ohjeelliseen tonttiin. Kiinteistötunnukset muuttuvat tonttijaon muuttuessa ohjeelliseksi. Uusi tonttijako osoittaa alueen toimijoille selkeät omat tontit ja piha-alueet, jotka on erotettu liikkumiseen tarkoitetuista alueista. Piha-alueiden käyttö selkeytyy ja ne voidaan aidata.

Korttelin 129 KTY-alueilla uusi tonttijako jakaa rakennuksia osiin. Piha-alueiden tarkoituksenmukainen jakaminen eri toimijoiden käyttöön edellyttää rakennusten osien jakamista eri tonteille. Ohjeellisena laadittava tonttijako mahdollistaa kiinteistöjen muodostamisen korttelialueiden sisällä myös muulla tavoin kuin kaavassa osoitetun tonttijaon mukaisena, mikä tuo joustavuutta nykyisten rakennusten hyödyntämiseen tulevaisuudessa. Korttelialueiden sisäinen ohjeellinen tonttijako perustuu nykyisiin tarpeisiin ja ohjaa siten piha-alueiden jakoa ja tulevaa kiinteistönmuodostusta nykytilanteen pohjalta.

Vaikutukset rakennussuojeluun ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella on kokonaisuudessaan positiivinen vaikutus entisen meijerin alueen rakennussuojeluun ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos ylläpitää maakuntakaavassa esitetyn Porokylän keskustan maakunnallisesti

arvokkaaseen rakennetun ympäristön (ma/km) sekä nykyisissä asemakaavoissa suojeltujen rakennusten arvoja. Kaavamuutos huomioi nykyistä paremmin alueen kulttuuriympäristön kokonaisuuden sekä suojeltujen rakennusten arvot. Alueiden käyttötarkoitusten muutokset parantavat nykyisen rakennuskannan käyttömahdollisuuksia, mikä edistää alueen rakennusten säilymistä.

Alueelle osoitetaan uutena ensisijaisesti säilytettävänä (sr-2) rakennusalueena Juustolan keskiosa. Koko kaavamuutosaluetta koskien annetaan yleismääräys, joka velvoittaa ottamaan uudis- ja korjausrakentamisessa huomioon entisen meijerin alueen kulttuuriympäristön kokonaisuuden. Meijerin alueen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävimmät rakennukset suojellaan.

Kaavamuutoksella yhtenäistetään alueella voimassa olevat suojelumerkinnot ja -määräykset Nurmeksen kaupungin strategisen linjauksen mukaisesti (Kaavoitusjaosto 23.5.2023). Alueen nykyiset suojelumerkinnot sr1 ja sr2 muutetaan muotoon sr-1 ja sr-2. Kaavamuutoksessa osoitetaan uudella sr-1 -merkinnällä suojeltavat rakennukset joita ei saa purkaa. Näitä ovat nykyiset sr1 -merkityt Kaivola (1850) sekä Meijerin vanha osa/vehnämylly (1939/1940).

Merkinnällä sr-2 osoitetaan rakennukset, jotka tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta joiden korvaaminen ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Näitä ovat nykyinen sr2 -merkitty Asuin- ja liikerakennus (1962) sekä uutena kohteena Juustolan keskiosa (1962). Juustolarakennuksen kaksikerroksinen pulpettikattoinen keskiosa on ainoa osa rakennuksesta, jossa julkisivu on säilynyt jokseenkin alkuperäisenä. Se on myös kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävin osa rakennuksesta.

Kaava-alueelle annetaan yleismääräys: ”Alueen uudisrakentamisen sekä rakennuksissa suoritettavien merkittävien korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua entisen meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.”

Alueen arvokkaille rakennuksille osoitettujen uudistettujen suojelumerkintöjen ja aluetta koskevan yleismääräyksen lisäksi alueen rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu myös muussa kaavamuutoksen sisällössä. Rakennusalue on sijoitettu ja rakennusoikeuden määrät mitoitettu siten, että kaava ei mahdollista merkittävää uudisrakentamista eikä siten alueen ympäristön luonteen merkittävää muuttumista. Uudisrakentamisen mahdollisuuksia on osoitettu alueille, joilla rakennetun ympäristön kokonaisuuden arvot eivät rakentamisen myötä vaarannu.

Kaavamuutoksessa on sovitettu yhteen entisen meijerin alueen historiallinen luonne sekä edellytykset käyttää aluetta monipuolisesti myös jatkossa. Kaavamuutos turvaa riittävällä tavalla alueen kokonaisidentiteetin vaalimisen sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävimpien rakennusten säilymisen.

Muutokset alueen rakennuksia koskevissa suojelumerkinnoissa ja -määräyksissä on esitetty Taulukossa 2. Uusi sr-1 -merkintä ohjaa arvokkaimpien rakennusten suojelutavoitetta tiukemmin kuin nykyinen sr1 -merkintä. Uuden sr-2 -merkinnän ohjausvaikutus on lähtökohtaisesti säilyttävä, mutta se sallii myös rakennuksen korvaamisen.

<i>Rakennus</i>	<i>Nykyinen kaavamerkintä ja -määräys</i>	<i>Uusi kaavamerkintä ja -määräys</i>
Meijerin vanha osa/vehnämylly (1939/1940)	sr1 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä on rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.	sr-1 Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.
Kaivola (1850)	sr1 (Sama kuin edellä)	sr-1 (Sama kuin edellä)
Asuin- ja liikerakennus (1962)	sr2 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa tarvetta. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa niin, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyvät.	sr-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.
Juustolan keskiosa (1962)	- (Ei suojelumerkintää)	sr-2 (Sama kuin edellä)

Taulukko 2. Muutokset kaava-alueen rakennusten suojelumerkinnöissä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen liikennejärjestelyt selkeyttää ja parantaa alueen liikennejärjestelyjä merkittävästi. Meijerin alueen liikenneturvallisuus paranev uusien katualueiden myötä. Kaavaratkaisu turvaa alueen nykyiset liikkumisen tarpeet ja virallistaa ne. Katualueet sijoittuvat pääosin alueille, joita käytetään tälläkin hetkellä liikkumiseen. Uudet kevyen liikenteen yhteydet kytkeytyvät ympäröivään verkostoon ja alueen saavutettavuus paranee.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin tai liikennevirtoihin. Kevyen liikenteen kulkutapaosuus voi kasvaa parantuneiden kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden myötä. Lisärakentamisen toteutuessa työpaikkojen ja siten liikenteen määrä alueella kasvaa maltillisesti. Kaavamuutos vaikuttaa korttelialueilla vaadittaviin autopaikkojen määriin. Esimerkki autopaikkojen sijoittamisesta on esitetty toteutusluonnoksessa (Liite 4).

Kaavamuutoksen myötä alueen itäosassa tavarankurkamiseen, lastaamiseen ja varastointiin käytettävät alueet erotetaan liikkumiseen käytettävistä alueista. Muutos parantaa sekä liikenteen että muun toiminnan turvallisuutta. Kaavamuutoksessa on ympäristön paikoittaisen ahtauden vuoksi kiinnitetty erityistä huomiota tavarankäsittelyyn ja raskaan liikenteen toimintaan liittyviin vaatimuksiin. Kaava ei heikennä nykyisten kurk- ja lastausalueiden toimivuutta. Katualueet supistavat tietyillä tonteilla tavarankäsittelyyn käytettäviä alueita, mistä johtuen raskas liikenne tulee paikoin tarvitsemaan katualuetta kääntymiseen. Meijerin alueen liikenneinfrastruktuurin toimivaa toteutusta ohjataan ja havainnollistetaan toteutusluonnoksessa (Liite 4), jota tulee käyttää tarkemman katusuunnittelun pohjana.

Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa katujen rakentamiseen ja muuhun yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia sekä vaikuttaa yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen alueella.

Kaavassa osoitetut johtovaraukset muuttuvat voimassa olevista asemakaavoista. Kaavakartalla osoitetaan maanalaisen johdon merkinnällä yhdyskuntateknisen huollon kannalta merkittävät runkolinjat. Johtovarausalueita ei yksilöidä tietyyppisen johdon tai putken mukaan, vaan alueille voidaan sijoittaa erilaisia runkolinjoja tarpeen mukaan. Meijeritoiminnan aikana alueelle hajanaisesti sijoitettua yhdyskuntateknisen huollon verkostoa ei ole teknistaloudellisesti kannattavaa järjestää uudelleen, minkä vuoksi korttelialueille on tarpeen jatkossakin esittää maanalaisille johdoille varattuja alueita.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Katualueet ja rakentaminen sijoittuvat jo nykyisin rakennetuille tai päällystetyille alueille, lukuun ottamatta AKR-korttelialuetta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät nykyiset lehmukset ja männyt sekä puurivit säilytetään. Rata-alueen viereinen puistomainen alue osoitetaan suojaviheralueeksi sekä alueen kaakkoisnurkka lähivirkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan uusia puurivejä sekä istutettavia alueita.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen pohjoisreunan Porokylänkatu sekä länsireunan Kynsiniemenkatu aiheuttavat pääkatuina alueelle lievää liikennemelua. Alueen eteläreunan rautatiestä aiheutuu ajoittaista melu- ja värinähaittaa. Alueen nykyisestä toiminnasta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä, lukuun ottamatta raskaan liikenteen lieviä haittoja. Kaavamuutos ei aiheuta lisähäiriöitä ympäristöönsä.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella syntyy yksi uusi katualue, joka jakautuu kolmeen nimettävään katuun. Uusien katujen nimet Meijerintie, Meijerinkuja ja Juustolantie kertovat alueen historiasta meijerialueena sekä Nurmeksen osuusmeijerin maineikkaasta juustonvalmistuksesta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Meijerin alueen asemakaavamuutoksen toteutusta havainnollistetaan toteutusluonnoksessa (Liite 4).

6.2 Toteuttaminen ja toteutuksen seuranta

Asemakaava muuttaa merkittävästi tonttijakoa ja alueiden omistussuhteita. Kaavan toteuttamiseksi uudet korttelialueet tulee kaavan hyväksymisen jälkeen viipymättä muodostaa ja rekisteröidä kiinteistöiksi sekä päivittää tarvittavat kiinteistötunnukset alueella. Korttelialueiden sisälle osoitettujen ohjeellisten tonttien osalta kiinteistöjen muodostaminen on maanomistajan harkinnassa. Korttelialueiden kiinteistönmuodostusta sekä ohjeellista tonttijakoa ohjaava uusi ohjeellinen tonttijako on esitetty Liitteessä 5.

Nurmeksen kaupunki sekä alueen muut maanomistajat sopivat alueiden omistuksen muutoksista ja maankäyttökorvauksista maankäytösopimuksilla.

Asemakaavan toteutumisen kannalta keskeisin toimenpide on kaavamuutoksessa osoitettujen katujen rakentaminen. Katualueiden toteutuksesta vastaa Nurmeksen kaupunki. Liikennejärjestelyjen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun katualueet on saatu kaupungin hallintaan ja toteutusluonnoksen pohjalta on laadittu katusuunnitelma. Muuttuneiden liikennejärjestelyjen ja tonttijaon myötä alueen osoitteissa tapahtuu muutoksia. Ehdotus uusista osoitteista on esitetty Liitteessä 6.

Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa toteutusluonnoksessa (Liite 4) esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteuttamista lupaharkinnan kautta.

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	541 Nurmes	Täyttämispvm	26.05.2023
Kaavan nimi	Meijerin alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4565	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4565

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4565	100,0	22150	0,41	0,0000	4233
A yhteensä	0,5327	9,8	4400	0,83	-0,2285	1496
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8693	70,9	17750	0,46	3,1543	14532
T yhteensä	0,0000		0		-3,9321	-11795
V yhteensä	0,0791	1,4			0,0791	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8982	16,5			0,8500	
E yhteensä	0,0772	1,4			0,0772	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	5340	1	2170

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4565	100,0	22150	0,41	0,0000	4233
A yhteensä	0,5327	9,8	4400	0,83	-0,2285	1496
AKR	0,1309	24,6	800	0,61		145
AL-1					-0,4018	-2020
AL	0,4018	75,4	3600	0,90	0,1733	3371
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8693	70,9	17750	0,46	3,1543	14532
KL	0,9181	23,7	3450	0,38	0,9181	3450
KM	0,0000		0		-0,7150	-3218
KTY	2,9512	76,3	14300	0,48	2,9512	14300
T yhteensä	0,0000		0		-3,9321	-11795
TY	0,0000		0		-3,9321	-11795
V yhteensä	0,0791	1,4			0,0791	
VL	0,0791	100,0			0,0791	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8982	16,5			0,8500	
Kadut	0,7499	83,5			0,7499	
Kev.liik.kadut	0,1052	11,7			0,1052	
LPA	0,0431	4,8			-0,0051	
E yhteensä	0,0772	1,4			0,0772	
EV	0,0772	100,0			0,0772	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	5340	1	2170
Asemakaava	5	5340	1	2170
Ei-asekaava				

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

NURMEKSEN KAUPUNKI

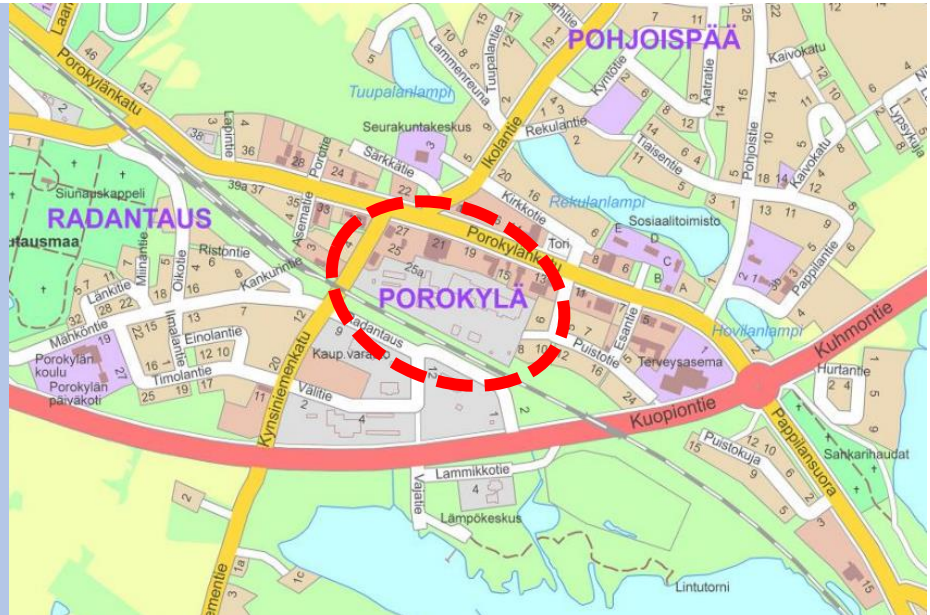
ASEMAKAAVAN MUUTOS: MEIJERIN ALUE

OSALLISTUMIS-
JA
ARVIOINTI-
SUUNNITELMA

OAS

27.6.2022

Päivitetty 7.6.2023



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.

Kuva 2. Kaavamuutosalueen rajaus ja muutoksen kohteena olevat kiinteistöt.



Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 9 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon kuluessa tarpeen mukaan.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Porokylässä laaditaan Nurmeksen kaupungin aloitteesta asemakaavan muutos entisen meijerin alueelle. Suunnittelualue käsittää Porokylän 131 kaupunginosan korttelin 129 kiinteistöt 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Porokylänkatuun, idässä Puistotiehen, etelässä rautatiehen ja lännessä Kynsiniemenkatuun. Alueella omistavat maata Nurmeksen kaupunki, Osuuskunta Maitosuomi, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ja Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma.

Asemakaavan sisältöä muutetaan pääasiassa entisellä meijerin tuotantoalueella, erityisesti kiinteistöjen 541-131-129-17 ja -24 alueilla. Muiden kiinteistöjen osalta muutokset ovat vähäisempiä ja painottuvat kaavateknisiin muutoksiin.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Asemakaavan muutoksella pyritään selkeyttämään entisen meijerin alueen liikennettä ja maankäyttöä. Suunnittelun tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta sekä muuttaa tonttijakoa ja alueiden käyttötarkoituksia vastaamaan paremmin erityisesti yritystoiminnan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimiva liikenneratkaus ja muodostetaan katualueet, jotka entisen meijerin alueelta puuttuvat. Rakentamisen osalta tutkitaan meijerirakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja sekä mahdollisen lisärakentamisen määrää ja sijoittumista. Alueen suojelumerkinät ja -määräykset yhtenäistetään.

Kiinteistöjen 541-131-129-3, -20, -21, -22 ja -23 osalta tavoitteena on ensisijaisesti tarkentaa voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Näiden kiinteistöjen osalta vuonna 2019 voimaan tulleen asemakaavan sisältö ja suunnitteluratkaisu pidetään pääosin ennallaan.

Kaavamuutosalueen maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimukset.

MIKÄ ON SUUNNITTELUTILANNE JA SUUNNITTELUTARVE?

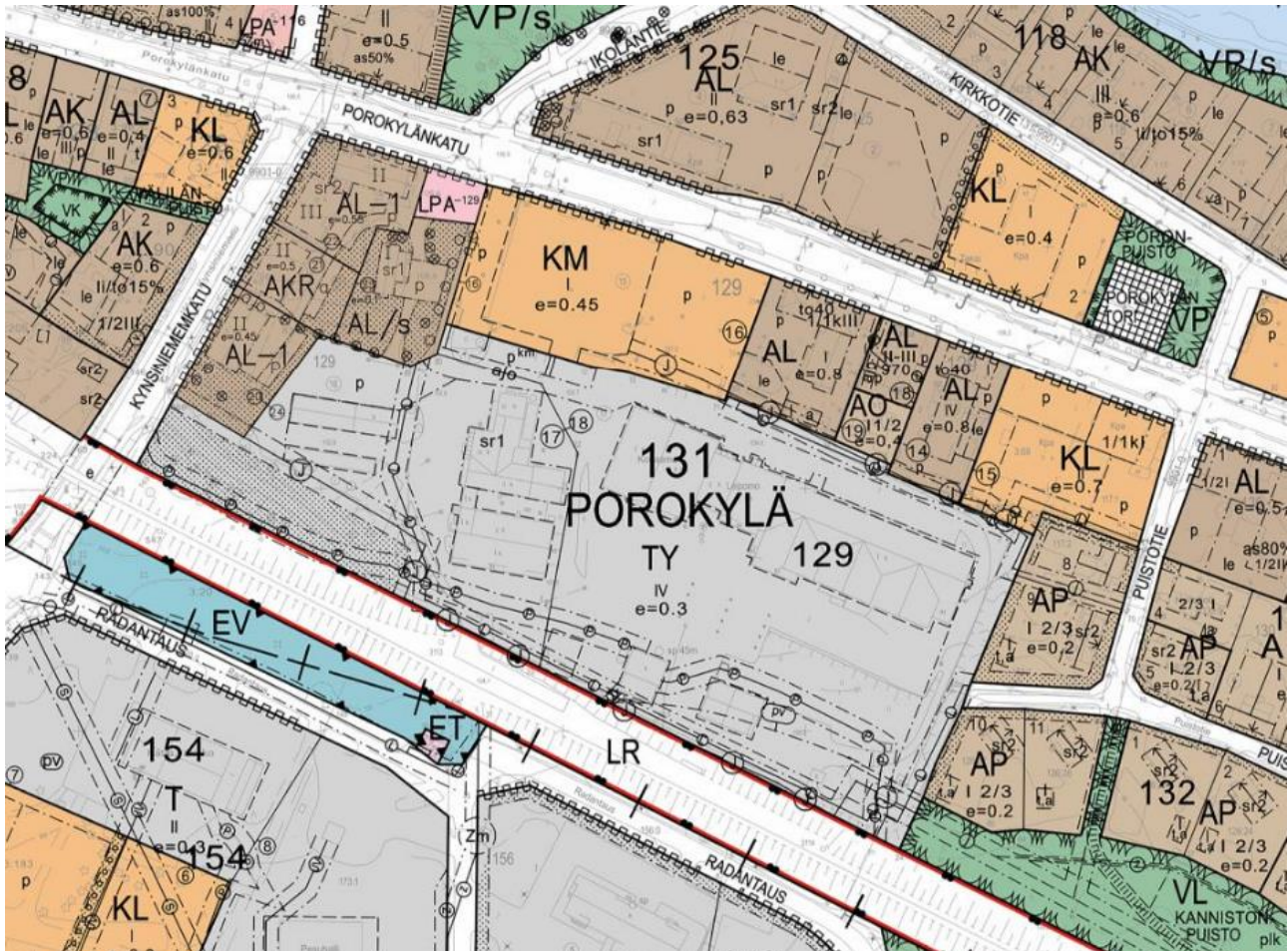
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ohjaavat maakuntien ja kuntien kaavoitusta.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maakuntakaava: Alueella ovat voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (hyväksytty 2020) ja maakuntakaava 2040 1. vaihe (hyväksytty 2022).

Yleiskaava: Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava: Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat ”S-Market – Naumanen ja Porokylän teollisuusalueen asemakaavamuutos” (hyväksytty 2009) sekä ”Porokylän 131 kaupunginosan osakorttelin 129 (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi) asemakaavamuutos” (hyväksytty 2019).



Kuva 3. Alueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.

Muu suunnittelutyön tausta-aineisto:

- Nurmeksen kulttuuriympäristöohjelma (1998). Nurmeksen kaupunki, Katri Nuutinen.
- Porokylän keskustan kehittämissuunnitelma (2002). Katri Nuutinen.
- Nurmeksen Osuusmeijeri-Juustola, Suppea rakennusinventointi (2022). Teija Kokko, Osmo Karttunen (Arkkitehdit OK).

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MITÄ VAIKUTUKSIA JA MITEN NIITÄ ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointi perustuu aluetta koskeviin perustietoihin, laadittaviin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen, lausuntoihin ja huomautuksiin. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Suunnittelulla on vaikutuksia mm. elinkeinoihin, maankäyttöön, ympäristöön, virkistys- ja ulkoilualueisiin ja reitteihin, maisemaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

KETKÄ OVAT OSALLISIA?

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Viranomaiset: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Nurmeksen museo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Muut osalliset: Suunnittelualueen asukkaat ja naapurit, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, PKS Sähkönsiirto Oy, Nurmeksen Lämpö Oy, Nurmeksen Vesi Oy, Nurmeksen Yrityspalvelu Oy, Ylä-Karjalan luonnoystävät ry

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on yleisesti nähtävillä (14 vrk). Suunnitteluun liittyviä huomautuksia ja mielipiteitä voi jättää koko kaavatyön ajan suullisesti tai sähköpostitse suoraan suunnittelijalle sekä kirjallisena Nurmeksen kaupungin kirjaamoon tai maankäyttöön.

Lähtöaineiston ja selvitysten pohjalta laaditaan asemakaavamuutosluonnos. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2022. Kaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus. Nähtävillä oloaikana (30 vrk) luonnokseen voi esittää mielipiteensä.

Saatujen mielipiteiden pohjalta luonnosta tarkistetaan ja täydennetään. Korjattu luonnos työstetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville kesällä 2023.

Kaavaehdotuksesta järjestetään yleisötilaisuus kaavoittajan vastaanottona. Nähtävillä oloaikana (30 vrk) ehdotukseen on mahdollista esittää muistutus kirjallisesti.

Luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja keskeisiltä osallisilta. Viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön alussa ja ehdotusvaiheessa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa Nurmeksen kaupungin kirjaamoon sähköpostilla: kirjaamo@nurmes.fi tai kirjeellä osoitteeseen: Nurmeksen kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut / maankäyttö, Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2022 Kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan lehti-ilmoituksella Nurmeksen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Ylä-Karjala) sekä kaupungin internet-sivuilla (www.nurmes.fi).

MISTÄ SAA TIETOA?

Nurmeksen kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut / maankäyttö
Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes.

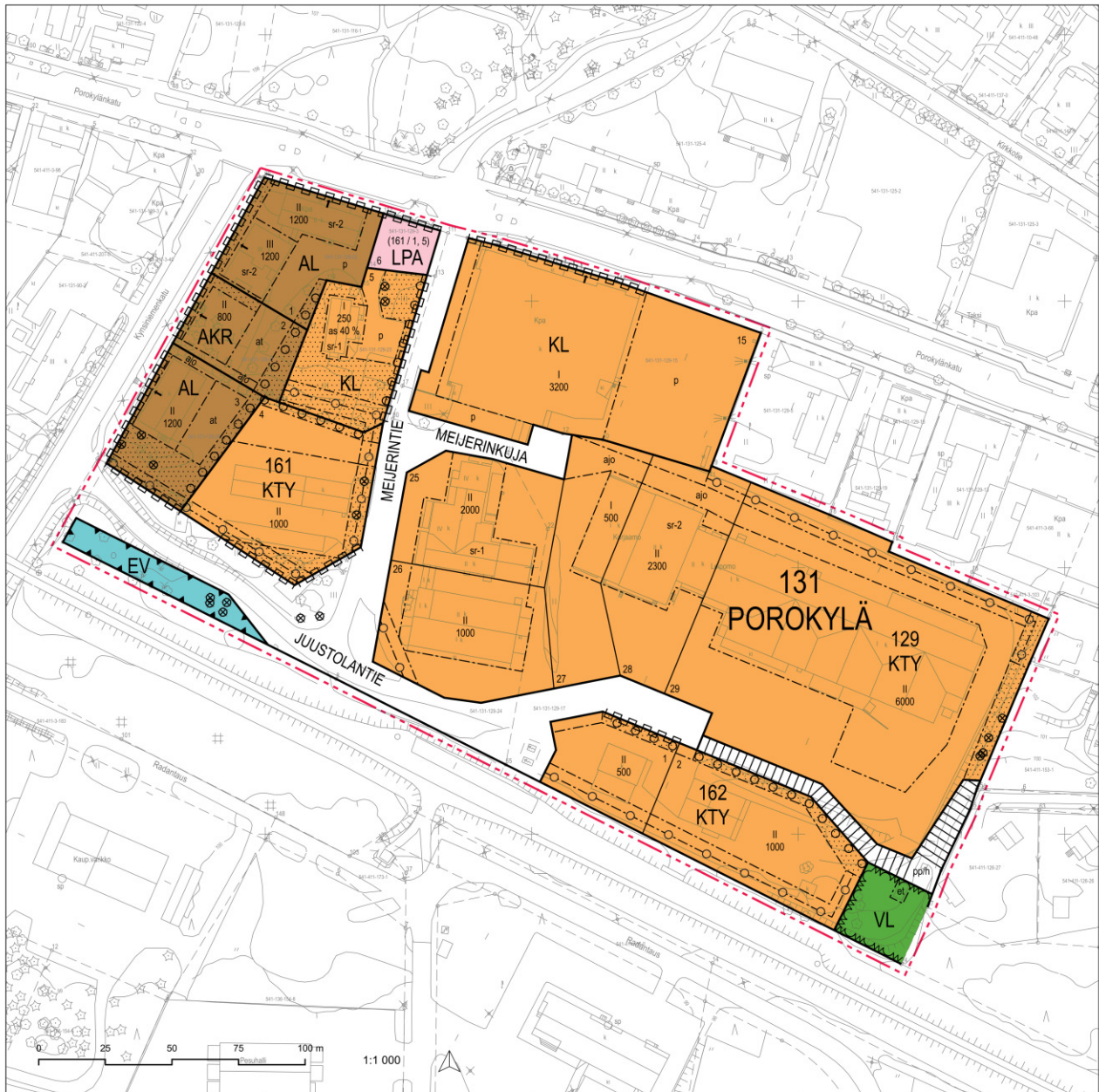
Olli Kakkinen, vt. tekninen johtaja, vs. maankäyttöpäällikkö
oli.kakkinen@nurmes.fi, 040 104 5752

Kaavasuunnitelma ja kaava-asiakirjat: Nestori Grönholm

















MRL 10§:n mukainen kaavan laatija: Jukka Haltilahti (Suunnittelu Haltilahti), YKS 631

(Kaavaluonnoksen laatija: Juha Romppanen)

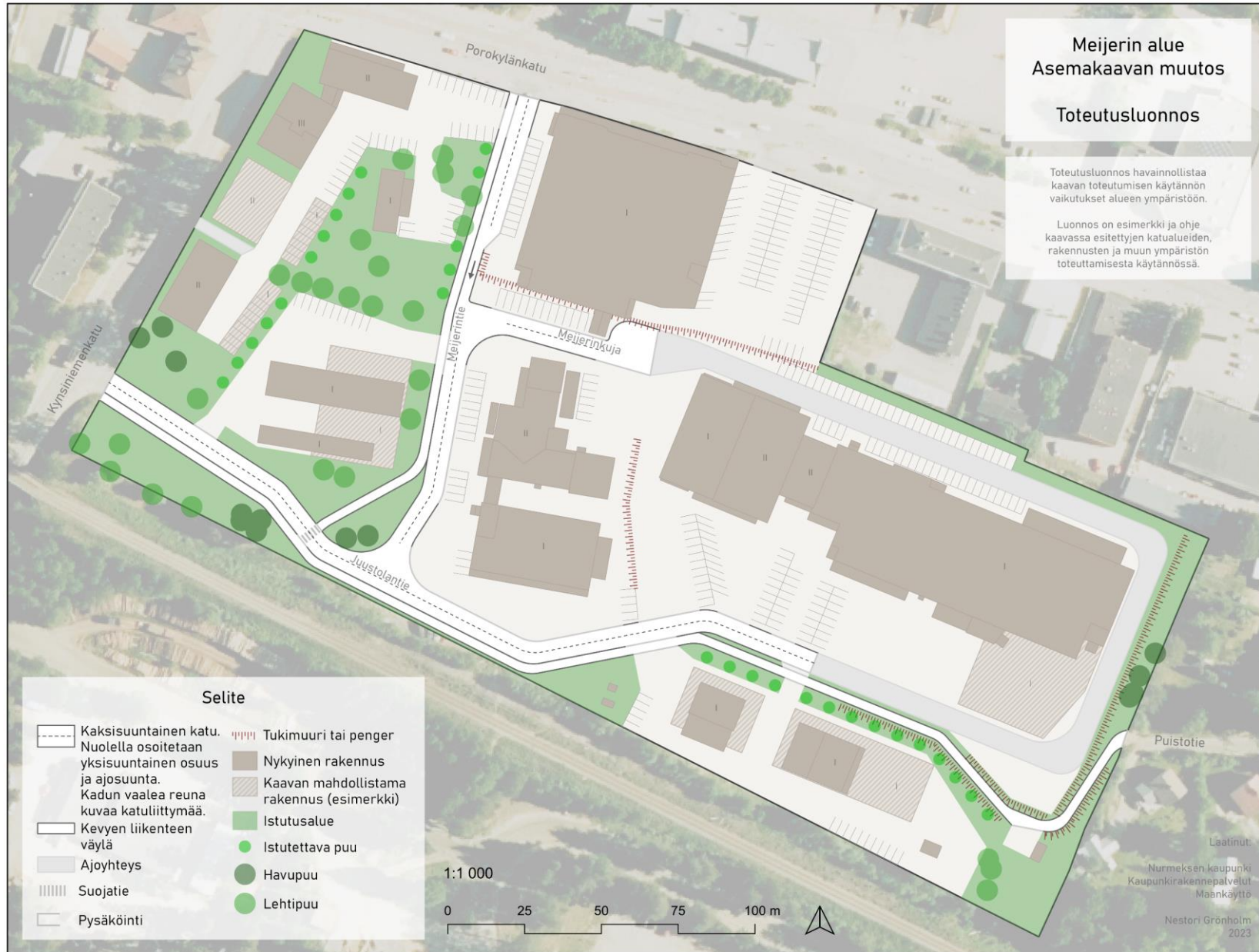
Liite 3. Kaavaehdotus 1.9.2023, ote kaavakartasta (ei mittakaavassa)



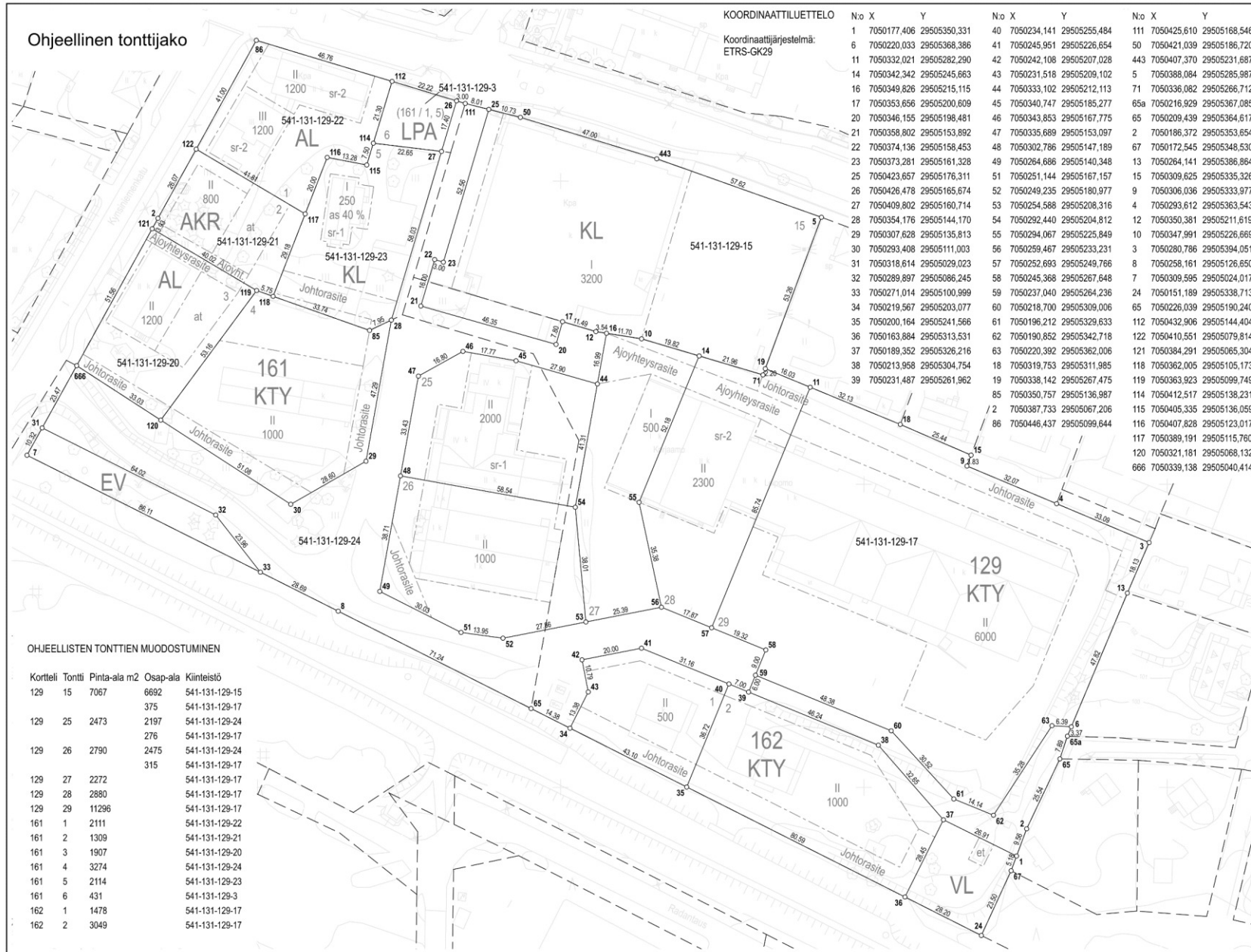
Liite 3. Kaavaehdotus 1.9.2023, kaavamerkinnyt ja -määräykset

	<p>POROKYLÄN 131 KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS (MEIJERIN ALUE)</p>	<p>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: Nurmeksen kaupungin Porokylän 131 kaupunginosan korttelin 129 kiinteistöjä 541-131-129-3, -15, -17, -20, -21, -22, -23 ja -24.</p> <p>ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: Nurmeksen kaupungin Porokylän 131 kaupunginosan kortteit 129, 161 ja 162 sekä katu-, virkistys- ja suojaviherialueita. Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille uusi ohjeellinen tonttijako.</p>
<p>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</p> <p>AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.</p> <p>AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>KL Liikerakennusten korttelialue.</p> <p>KTY Toimitilarakennusten korttelialue. Aluetta koskeva yleismääräys: Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 200 m² saa käyttää myymälä- ja liiketiloja varten.</p> <p>LPA Autopaikkojen korttelialue.</p> <p>VL Lähivirkistysalue.</p> <p>EV Suojaviherialue.</p> <p>--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>- - - - - Osa-alueen raja.</p> <p>— Ohjeellinen tontin raja.</p> <p>131 Kaupunginosan numero.</p> <p>PO Kaupunginosan nimi.</p> <p>129 Korttelin numero.</p> <p>25 Ohjeellisen tontin numero.</p> <p>MEIJ Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p> <p>1000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>as 40 % Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.</p> <p> Rakennusala.</p> <p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan tai talousrakennuksen.</p> <p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen.</p> <p> Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p>	<p>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</p> <p> Istutettava alueen osa.</p> <p> Säilytettävä/istutettava puurivi.</p> <p> Katu.</p> <p> Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie, jolla huoltoajo on sallittu.</p> <p> Ajoyhteys.</p> <p> Pysäköimispaikka.</p> <p> Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p> Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>(161 / 1,5) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.</p> <p> Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennusta ei saa purkaa korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.</p> <p> Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.</p> <p> Maisemallisesti merkittävä puu.</p> <p>YLEISMÄÄRÄYKSET</p> <p>Tonttijako on tämän asemakaavan alueella ohjeellinen.</p> <p>Alueen uudisrakentamisen sekä rakennuksissa suoritettavien merkittävien korjaus- ja muutostöiden tulee soveltaa entisen meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.</p> <p>Korttelialueilla sijaitsevat maanalaiset johdot ja rakenteet tulee huomioida alueen toteutuksessa.</p> <p>Koko kaava-alue kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: AKR: 1 ap / asunto. AL: 1 ap / asunto, 1 ap / 50 k-m² (liike- ja toimistotilat). KL: 1 ap / 50 k-m². KTY: 1 ap / 50 k-m² (myymälä- ja toimistotilat), 1 ap / 100 k-m² (tuotanto- ja teollisuustilat), 1 ap / 200 k-m² (varastotilat)</p>	<p>KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET</p> <p>Oaallisuus- ja arviointisuunnitelma (OAS): 27.6.2022 OAS nähtävillä: 1.7. - 14.7.2022</p> <p>Kaavaluonnos: 11.8.2022 Luonnos nähtävillä: 23.8. - 23.9.2022</p> <p>Kaavaehdotus: 7.6.2023, 1.9.2023 Ehdotus nähtävillä: 15.6. - 30.7.2023</p> <p>Hyväksytty Nurmeksen kaupunginvaltuustossa: Voimaantulo:</p>
<p>NURMEKSEN KAUPUNKI Kaupunkirakennepalvelut, maankäyttö</p> <p>Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukainen ja ajan tasalla.</p> <p>Pohjakartan hyväksyminen: 12.5.2023 Mika Hakkarainen, maanmittausinööri</p> <p>Mittakaava 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK29 Korkeusjärjestelmä N2000</p>	<p>Kaavan nimi: Porokylän 131 kaupunginosan asemakaavamuutos (Meijerin alue)</p> <p>Kaavasuunnitelma ja kaava-asiakirjat: Nestori Grönholm</p> <p>MRL 10§ kaavan laatija: Jukka Haltiahti (Suunnittelu Haltiahti), YKS 631 (Kaavaluonnos: Juha Romppanen)</p>	

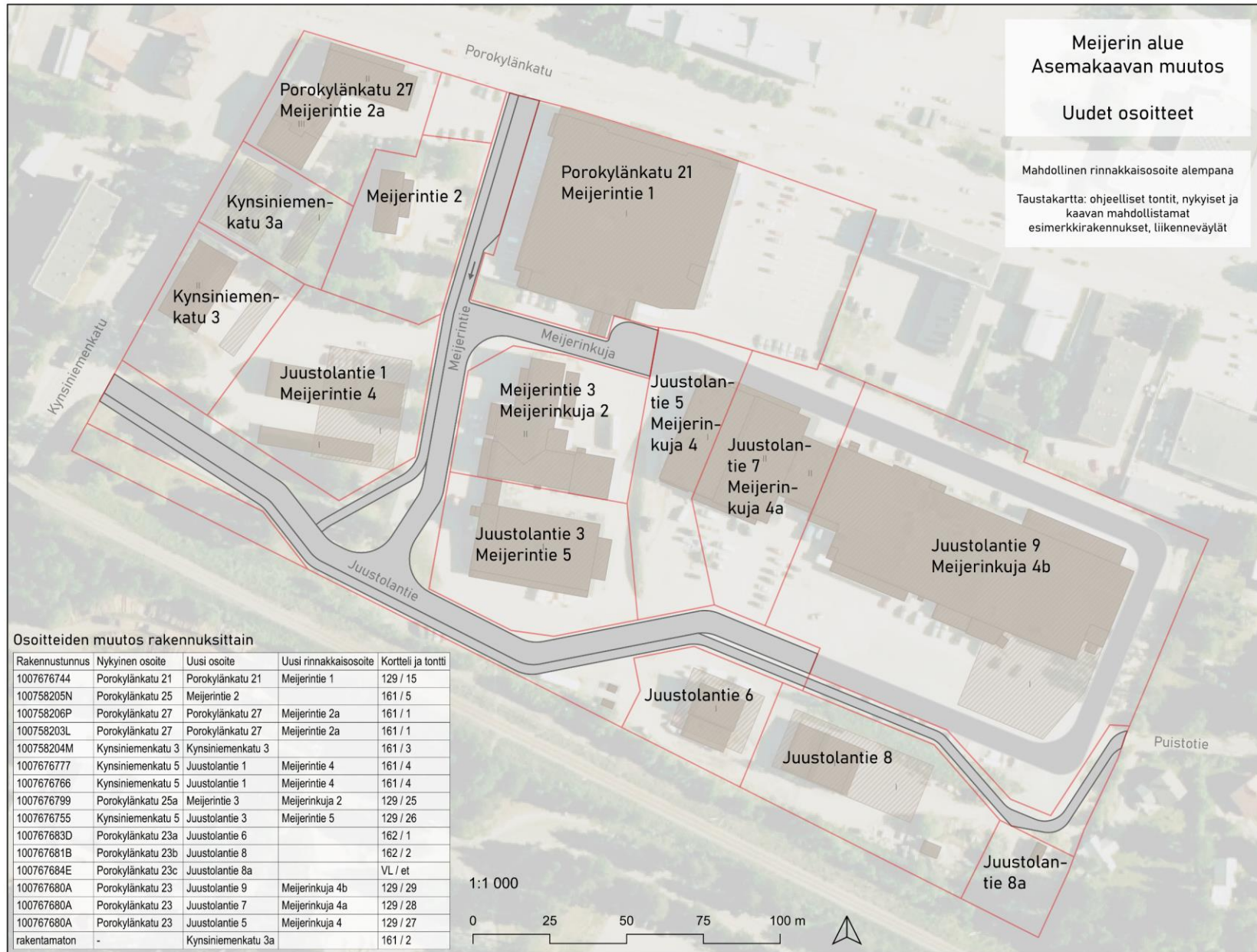
Liite 4. Toteutusluonnos



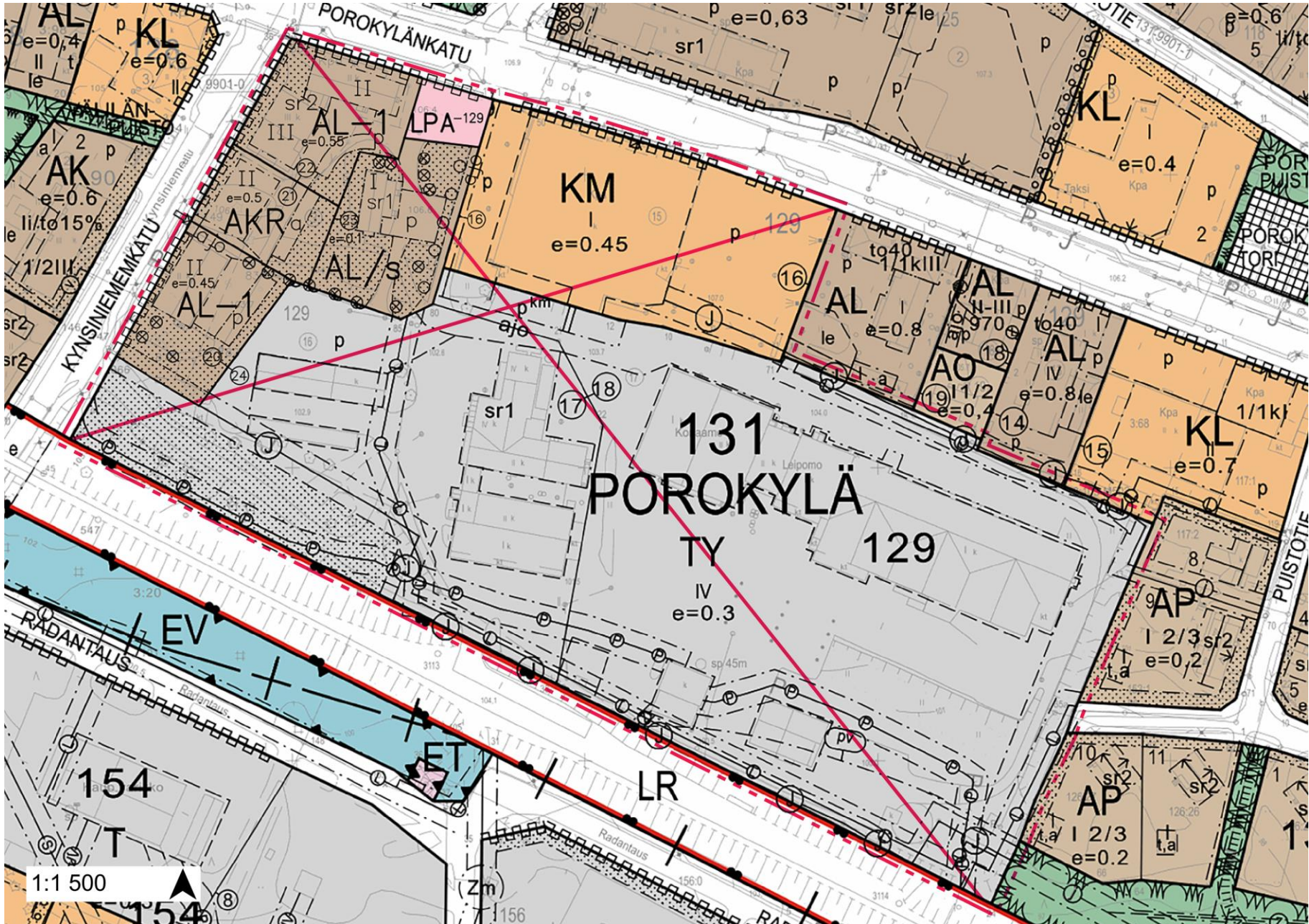
Liite 5. Ohjeellinen tonttijako



Liite 6. Uudet osoitteet



Liite 7. Poistuva kaava, kaavakartta



Liite 7. Poistuva kaava, kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

131

Kaupunginosan numero.

PO

Kaupunginosan nimi.

129

Korttelin numero.

13

Sitovan tonttijan mukaisen tontin raja ja numero.

to40

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- tiloja varten.

1/1 k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.45

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

□

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

□

Rakennusala.

□

Ohjeellinen rakennusala.

□ a

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

□ le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

□

Istutettava alueen osa.

□ p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

□ km

Pysäköimispaikka, jolle voi sijoittaa viereisen KM-korttelialueen autopaikkoja.

□ J

Johto varten varattu alueen osa. (J=viemäri, P=puhelinkaapeli, L=lämpöjohto Z=sähköjohto).

□ ajo

Ajoyhteys.

□

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

□ sr1

Suojeltava rakennus. Rakennusteollisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennusteollisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä on rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

□ pv

Vaara-alueen raja. (pv=tärkeä pohjavesialue)

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

1. RAKENNUSOIKEUS- TAI MÄÄRÄYS

- AL-tontille sallitusta kerrosalasta 5-10 % saadaan käyttää vain asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varasto-, askartelu-, leikki- tai vastaavia palvelutiloja varten.
- Rakennuksen maanpinnan alapuolella olevaan kellarikerrokseen saadaan sijoittaa rakennuksen kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa, ellei kaavassa ole osoitettu, lukuunottamatta ennen v. 1990 rakennettuja maanpäällisiä kerroksia, joissa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä kaavassa osoitetulla tavalla.
- Luonnollista maanpintaa ei saa oleellisesti muuttaa.
- Kortteleiden käyttötarkoituksesta riippumatta saadaan rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilö- kuntaa varten.

2. RAKENTAMISTAPA

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Uudisrakennuksen tulee soveltua ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan.

3. PIHA-, LEIKKI- JA OLESKELUALUEET SEKÄ ISTUTUKSET

- AL-tontteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta kuitenkin vähintään 50 m². Nämä alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävällä suojaistuksilla.
- Rakentamatta jäävälle AL-tontin osalle, jota ei käytetä leikki- alueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita vähintään 1 tontin rakentamattoman pinta-alan 100 m² kohti.
- Asuntojen piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävällä suojaistuksilla.

4. AITAAMINEN

- Asuintontit saa aidata pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 m korkealla puu- aidalla. Porokylänkatua vastaan tontinrajaa ei kuitenkaan saa aidata.

5. AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asunnot:
 - Yksi autopaikka kutakin kerrosalan 60 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti ja yksi vierasautopaikka kutakin kerrosalan 500 m² kohti.
- Liikahuoneistot, toimistot ja niitä vastaavat:
 - yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 m² kohti.
- Kokoushuoneet, vapaa-ajantilat ja ravitsemusliikkeet:
 - yksi autopaikka kutakin 6 istumapaikkaa kohti.
- Teollisuuslaitokset ja varastot:
 - yksi autopaikka kutakin 3 työvuorossa olevaa työntekijää kohti.

Rakennuslupaviranomainen saa pienentää autopaikkojen rakentamis- vaatimusta 25% vaaditusta määrästä, mikäli se autopaikkatarve huomioon- ottaen on perusteltua. Tontille tulee kuitenkin varata mahdollisuus rakentaa kaikki kohdan 1 edellyttämät autopaikat. Vara-alue on istutettava tai muulla tavalla saatettava viimeistelyyn kuntoon.


6. YMPÄRISTÖHAITTOJEN TORJUNTA

- Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään pohjavesialueeseen.
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki öljysäiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaaralliseksi aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-allaan.
- Suoja-allas on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella ei saa irallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä poltto- aineita eikä muita pohjajättäviä aineita.
- Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohja- veden pinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen takia.

7. MUUT OHJEET

- Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee erityisryhmät ja liikuntaesteiset ottaa huomioon.

Pohjakartta on asetuksen 1284/23.12.1999 mukainen ja ajantasalla.

 NURMEKSEN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS Ympäristön hallinta	POROKYLÄN 131 KAUPUNGINOSA Asemakaavan muutos	
	Nurmes 04/09/2009/27.10.2009	ACAD-työ Tuula Parviainen
Martti Piironen Kaavoituspäällikkö	Heikki Rautiainen Kiinteistöinsinööri	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Tullut voimaan
Kaavan laatija	Pohjakartan hyväksyjä	Arkiomerkintä

Liite 7. Poistuva kaava, kaavamerkinnät ja -määräykset



NURMES

Asemakaavan muutos
Porokylän 131 kaupunginosan
korttelissa 129

1:1000

Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttavien toimenpiteiden ryhmittä tulee museoviranomaiselle sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla keraalialasta vähintään 1/3 ja enintään 3/4 on käytettävä asuinhuoneistoina.



Asuin- ja kerrostalojen korttelialue. Uudisrakennus tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.



Korttelin 129 käyttöön varattu autopaikkojen korttelialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

131

Kaupunginosan numero.

129

Korttelin numero.



Sitova tontin raja ja sen numero.

KATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.6

Tehokkuusluku eli keraalialan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurvi.



Katu.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa (J=jätevesi).



Ajoneuvoliittymän liikemääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa niin, että rakennuksen rakennustaitteellisesti / kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Mikäli aiemmin on suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön sopivalla tavalla.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa tarvetta. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa niin, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyvät.



Suojeltava puu.

Erityisiä määräyksiä

- Rakentamistapa**
-Rakentamisessa tulee noudattaa julkisivumateriaalien ja kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa.
-Luonnollista maanpintaa ei saa oleellisesti muuttaa.
- Piha-alueet**
-AL-1- ja AKR-alueilla on varattava leikkiä ja oleskeluun sopiva alueita vähintään 20 % asuinkerrosluosta. Nämä alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäviä suojaistutuksilla.
-Rakentamattomalla alueen osalla, jota ei käytetä pihatointiin ja liikenteeseen, on säilytettävä ja/tai istutettava puuta ja pensaita vähintään 1 kpl tontin rakentamattoman pinta-alaan 100 m² kohti.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät**
-Asunnot: 1 ap/60 krs- m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto ja tonteilla 20-21 lisäksi yksi vierasautopaikka/500 krs- m².
-Liiketilat, toimistot ja vastaavat: 1 ap/ 80 krs- m².
-Kokoontumistilat: 1 ap/6 istunapaikkaa.
- Ympäristöhahtojen torjunta**
-Kaava-alue kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen; viemärit on rakennettava tiiviiksi niin, että maaperään ei pääse mitään jätevesiä.
-Öljysäiliöt on sijoitettava tiiviiseen suoja-aittaukseen sisätiloihin. Altaan tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
-Alueella ei saa irrallaan säilyttää nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjaveitä likaavia aineita.
-Rakentamisen tokia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

lisälmä 24.5.2019

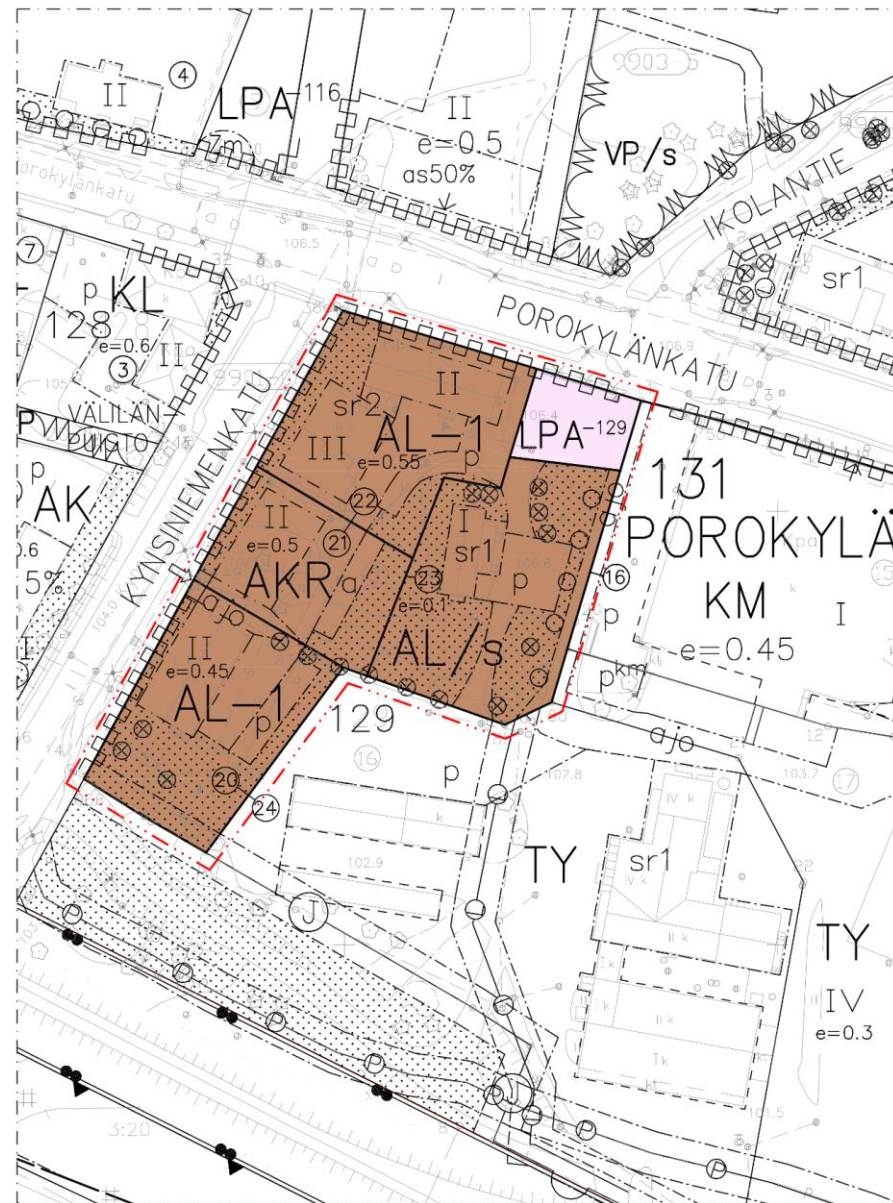
Tarkistettu 9.9.2019, täydennetty suojelumerkintöjä

INSINÖÖRITOIMISTO
SÄVÖLAINEN OY

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain sekä suosituksen JHS 185 mukainen.

Nurmeksessa 21.05.2019

Maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen



Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

Meijerin alueen asemakaavan muutoksen luonnos kaava-asiakirjoihin pidettiin yleisesti nähtävillä 23.8.2022–23.9.2022. Luonnokseen pyydettiin lausunto seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Nurmeksen museo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, PKS Sähkönsiirto Oy, Nurmeksen Lämpö Oy, Nurmeksen Vesi Oy, Nurmeksen Yrityspalvelu Oy, Osuuskunta Maitosuomi, Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa.

Nähtävillä olon aikana luonnokseen saatiin kahdeksan lausuntoa. Lisäksi kaavaluonnokseen esitettiin kolme mielipidettä.

Mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin esitetään alla olevassa taulukossa. Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää. Lyhentämättömät lausunnot ovat nähtävillä pyynnöstä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus 12.9.2022	Vastine
<p>Kaavamuutos on kokonaisuudessaan perusteltu. Se jäsentää alueen maankäyttöä voimassa olevaa asemakaava selkeämmäksi. Asemakaavamuutosluonnoksen mukaisessa tilanteessa alueen liikenneväylät muuttuvat kaupungin ylläpitämiksi kaduiksi, mikä tulee yhtenäistämään liikennealueiden hoitoa ja mahdollistaa samalla nykyistä pienipiirteisemmän kiinteistöjaotuksen. Kaavamuutokseen ei sisälly merkittävää uudisrakentamismahdollisuutta. Se on rakentamisen osalta pitkälti nykytilanteen säilyttävä, vaikka mahdollistaakin usean olemassa olevan rakennuksen korvaamisen tai laajentamisen.</p> <p>Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä on esitelty kaavaselostuksessa asianmukaisesti. Kaavaselostuksen avulla voidaan tarkastella alueen suojeluarvoja ja kaavan vaikutuksia rakennusperintöön. Aineistoa olisi tarpeen täydentää maantasosta otetuilla valokuvilla Juustolan vanhimmasta osasta, Kaivolasta ja vanhasta autotalli-varastorakennuksesta (1929).</p> <p>Kaavaluonnoksessa on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1 Kaivola ja Meijerin vanha osa/mylly. sr-1-merkintään liittyvässä kaavamääräyksessä todetaan muun muassa, että ”rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.” Kaavamääräys ei tällaisena turvaa tarpeeksi maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä. Kaavamääräyksessä tulisi todeta,</p>	<p>Kaavaselostukseen täydennetään lisä kuvat Kaivolasta ja autotalli-varastorakennuksesta. Juustolan osalta kattavat kuvat löytyvät laaditusta rakennusinventoinnista (Liite 10).</p> <p>Muokataan merkintää sr-1 toteamaan yksielitteisesti, että rakennusta ei saa purkaa. Tällä merkinnällä osoitetaan Kaivola ja Meijerin vanha osa/mylly. Alueen suojelumerkinnät ja -määräykset yhtenäistetään kokonaisuudessaan ja määräysten sisältöjä tarkennetaan.</p>

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>että ”rakennusta ei saa purkaa”, ilman lisämääritteitä. Kaavamääräykseen olisi lisättävä, että rakennusta koskevista lupahakemuksista on museoviranomaiselta pyydettävä lausunto.</p> <p>Perusteluna edelliselle on näiden rakennuskohteiden arvo. Meijerin vanha osa/mylly edustaa Pohjois-Karjalassa melko harvinaista teollisuusfunktionalismia. Kaivola taas on Porokylän liikekeskustan vanhin säilynyt rakennus, jolla on paikallisesti poikkeuksellisen paljon historiallista todistusvoimaa ennen kaikkea alueen elinkeinoelämästä. Lisäksi rakennus on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussaan.</p> <p>Suositusluonteisella sr-2-suojelumerkinnällä on osoitettu asuin- ja liikerakennus Porokylänkadun ja Kynsiniemenkadun kulmassa sekä osa Juustolasta. Myös sr-2-merkinnän kaavamääräykseen olisi lisättävä, rakennusta koskevista lupahakemuksista on museoviranomaiselta pyydettävä lausunto. Vastaavaa sr-2-suojelumerkintää tulisi harkita myös vuonna 1952 valmistunutta autotalli-varastorakennusta.</p> <p>Mahdollisesti myös vuonna 1929 valmistuneella autotalli-varastorakennuksella on arvoja, joita tulisi vaalia.</p>	<p>Merkintöjen sr-1 ja sr-2 määräyksiin lisätään maininta: ”Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.”</p> <p>Merkinnän sr-2 määräystä muutetaan muotoon ”Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella.”. Lisätään maininta museoviranomaiselta pyydettävästä lausunnosta.</p> <p>Autotalli-asuinrakennuksen (1952) suojelutarve on ratkaistu alueelle vuonna 2019 voimaan tulleessa asemakaavassa (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi). Rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Tilanne rakennuksen tai yleisesti meijerin alueen rakennuskannan suhteen ei ole oleellisesti muuttunut vuoden 2019 jälkeen. Hiljattain voimaan tulleen asemakaavan sisällön muuttaminen ei tältä osin ole perusteltua.</p> <p>Autotalli-varastorakennuksella (1929) ei ole erityisiä rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus on palvellut meijeritoimintaa, mutta sen historiallista arvoa ei voida ns. toissijaisena ja ulkoisesti vaatimattomana rakennuksena pitää yhtä merkittävänä kuin esimerkiksi meijerin entisten tuotantorakennusten.</p> <p>Em. rakennusten muutostöiden tulee uuden yleismääräyksen mukaisesti soveltua meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.</p>
--	--

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>Lisäksi olisi syytä harkita kaavamääräystä, jolla edellytettäisiin yleisluonteisesti sopeuttamaan uudisrakentaminen alueen olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. Tämä voitaisiin tehdä esimerkiksi kaavakartan kohdassa ”Erityisiä määräyksiä”. Tämä auttaisi osaltaan vaalimaan maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön arvoaluetta.</p> <p>Kaavassa on osoitettu omalla kaavamerkinnällä suojeltavat puut. ELY-keskus esittää, että tämä korvattaisiin termillä ”maisemallisesti merkittävä puu”. Näin merkittynä asetetaan maisematyölupaharkintaan selvä tavoite säilyttää puut, mutta kunnoltaan vaarallisiksi muuttuneiden puiden poistaminen olisi mahdollista ilman poikkeamismenettelyä.</p> <p>Kaava-aineistoon olisi lisäksi tarpeen tehdä joitain teknisluonteisia korjauksia. sr-2-kaavamerkinnän määräykset ovat erilaiset kaavakartalla ja kaavaselostuksessa. Lisäksi kartalla ja selostuksessa on käytetty erilaisia sr-merkintätapoja (sr2 ja sr-2 sekä sr1 ja sr-1). Merkintöjen on syytä olla yhdenmukaiset, että kaavan tulkinta on yksiselitteistä. sr-1-kaavamerkinnällä osoitettua rakennusalaan kohteen Meijerin vanha osa/vehnämylly kohdalla olisi syytä tarkistaa. Kaavaluonnoksessa suojeltavan rakennuksen rakennusalueella on mukana kahden rakennusmassan välissä olevaa rakentamatonta aluetta.</p>	<p>Lisätään kaavaehdotukseen yleismääräys, joka velvoittaa sovittamaan rakentamisen alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä ratkaistaan yleisesti rakennuslupaa haettaessa, soveltaen rakennusjärjestystä. Kaavan rakentamista ohjaavassa sisällössä (rakennusalojen sijainti ja rakennusoikeuden määrä) on huomioitu alueen nykyinen rakennuskanta ja sen arvot.</p> <p>Merkintä ”Suojeltava puu” muutetaan muotoon ”Maisemallisesti merkittävä puu”.</p> <p>Kaavamutoksen yhteydessä yhtenäistetään kaava-alueella ja Nurmeksessa yleisesti käytetyt suojelumerkinnät ja -määräykset. Nurmeksen kaupungin kaavoitusjaoston 23.5.2023 päätöksen mukaisesti määritellään suojelumerkinnät sr-1 ja sr-2 sekä näihin liittyvät vakioidut määräykset. Merkintätapaa pyritään käyttämään jatkossa kaikissa Nurmeksessa laadittavissa asemakaavoissa. Nykytilanteessa kaavamutosalueella on useita sisällöltään erilaisia suojelumerkintätapoja.</p> <p>Meijerin vanhan osan/vehnämyllyn rakennusalaan sekä tontin rajaa muutetaan niin, että rakennusalaan rajataan nykyinen rakennusmassa.</p>
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 23.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää hyvänä, että kaavatyössä otetaan huomioon kulttuurihistorialliset arvot ja sijainti maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Tässä yhteydessä tulee huomioida maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelumääräys ”Alueen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja</p>	<p>Ei kaavamutokseen vaikuttavia huomioita.</p>

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>identiteetti sekä vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.” Lisäksi maakuntaliitto toteaa, että merkintä pohjautuu osaltaan Pohjois-Karjalan 3.vaihemaakuntakaavassa tehtyyn selvitykseen, josta on syytä huomioida Porokylän alueelta listatut rakennukset. Asemakaavan selostusluonnos on tämän asianmukaisesti todennut.</p> <p>Lisäksi maakuntaliitto pitää hyvänä liikkumisen ja liikennöinnin kannalta, että asemakaava-alueen halki on linjattu kävelyn ja pyöräilyn jatkuvasta yhteys.</p>	
<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo 19.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristöä on tarkasteltu kaavaselistuksessa, joskin osa alueen rakennuksista on käsitelty melko suppeasti. Museo toivoo, että selostusta vielä täydennetään ja kaava-asiakirjoihin liitetään vuonna 2000 valmistunut Porokylän alueen rakennuksia koskeva selvitys (Reskalenko). Lisäksi alueelta on valmistumassa entisen juustolarakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys, joka museon tietojen mukaan tullaan liittämään kaavaehdotukseen.</p> <p>Kaavaluonnoksessa arvoa omaavia rakennuksia on huomioitu kaavamerkinnoilla sr-1 (suojeltava rakennus) ja sr-2 (historiallinen ja kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus). Ko. merkintöihin ja niiden määräyksiin museo esittää seuraavia korjauksia ja tarkennuksia (vrt. esim. 2021 hyväksytty Ylikylän ja Lautiaisen rantaosayleiskaava).</p> <ul style="list-style-type: none">- Molempiin sr-määräyksiin lisätään kohta: Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.- sr-1 määräyksestä rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä poistetaan sanat ilman pakottavaa syytä.- sr-2 kaavamerkintä muutetaan muotoon Arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Merkinnän määräystä muutetaan siten, että kohta rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksessa on mahdollista joko poistetaan tai muutetaan	<p>Vuonna 2000 valmistunut Reskalenkon laatima rakennusinventointi ei sisällä arvioita kaava-alueen rakennuksista, eikä sitä sen vuoksi voi hyödyntää kaavamuutoksen tausta-aineistona.</p> <p>Juustolan rakennusinventointi lisätään kaavan liiteaineistoihin (Liite 10), ja kaavaselistusta täydennetään inventoinnin pohjalta.</p> <p>Kaavamuutoksen yhteydessä yhtenäistetään kaava-alueella käytettävät suojelumerkinnot ja -määräykset. Nurmeksen kaupungin kaavoitusjaoston 23.5.2023 päätöksen mukaisesti määritellään uudet suojelumerkinnot sr-1 ja sr-2 sekä näihin liittyvät vakioidut määräykset. Näitä pyritään käyttämään jatkossa kaikissa Nurmeksessä laadittavissa asemakaavoissa.</p> <p>Merkintöjen sr-1 ja sr-2 määräyksiin lisätään kohta: ”Rakennusta koskevasta lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.” Merkintää sr-1 koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Rakennusta ei saa purkaa.”</p> <p>Merkinnän sr-2 määräystä muutetaan muotoon ”Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella.” Määräys korostaa rakennuksen säilymisen olevan ensisijainen tavoite.</p>

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>esimerkiksi muotoon rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa.</p> <p>Lisäksi museo esittää kaavaselostuksessa annettujen tietojen pohjalta sr-2 kaavamerkintää myös seuraaville rakennuksille:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1952 valmistunut kaksikerroksinen autotalli-asuinrakennus Kynsiniemenkadun varressa- 1929 valmistunut vihreäkattoinen varasto-autotallirakennus <p>- 1961 valmistunut lämpökeskus (harkittavaksi)</p> <p>Myös alueen rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallinen arvo olisi hyvä tuoda esiin kaavakartassa ja -määräyksissä.</p> <p>Edelle mainituilla lisäyksillä ja tarkennuksilla maakunnallista arvoa omaavien rakennusten säilyminen turvataan ja meijerin alueen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta vaalitaan nyt esitettyä kattavammin.</p>	<p>Autotalli-asuinrakennuksen (1952) suojelutarve on ratkaistu alueelle vuonna 2019 voimaan tullessa asemakaavassa (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi). Kaavaratkaisua ei tältä osin muuteta.</p> <p>Autotalli-varastorakennuksella (1929) ei ole merkittäviä suojelullisia arvoja.</p> <p>Autotalli-asuinrakennuksen ja autotalli-varastorakennuksen rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvalliset arvot ovat merkittävästi vähäisemmät kuin kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa sr-merkittyjen rakennusten arvot. Meijerin alueen koko rakennuskannan suojelu ei ole perusteltua, vaan alueen kokonaisuuden riittävä säilyminen turvataan arvokkaimpien rakennusten suojelulla sekä koko aluetta koskevalla yleismääräyksellä. Em. rakennusten suojelu rajoittaisi alueen käyttöä tulevaisuudessa ja olisi maanomistajalle kohtuuton, em. rakennusten ollessa saman yksityisen maanomistajan omistuksessa.</p> <p>Lämpökeskukseen (1961) on oleellisesti liittynyt maisemallisesti merkittävä piippu, joka on purettu. Ilman piippua rakennuksella ei ole erityisiä suojelullisia arvoja.</p> <p>Lisätään kaavaehdotukseen yleismääräys, joka velvoittaa sovittamaan rakentamisen alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä ratkaistaan yleisesti rakennuslupaa haettaessa, soveltaen rakennusjärjestystä. Kaavamuutoksen rakennusoikeuksien ja rakentamisalojen mitoitus ja sijoittaminen on tehty alueen nykyisten rakennusten arvot huomioiden.</p>
<p>Nurmeksen museo 14.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Nurmeksen museo haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin kohtiin luonnoksessa:</p> <p>Suojaviheralue. On hyvä, että rata-alueen ja uuden katualueen väliin on sijoitettu suojaviheralue, jolla ovat merkittävät männyt suojellaan. Lisäksi olisi tutkittava, voidaanko vanhaa puustoa suojella myös Kynsiniemenkadun varrella sijaitsevassa</p>	<p>Kynsiniemenkadun täydennysrakentaminen on ratkaistu alueelle vuonna 2019 voimaan tullessa asemakaavassa (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi). Nyt käsiteltävässä kaavamuutoksessa ei muuteta edellä mainitun, hiljattain voimaan tulleen kaavan sisältöä</p>

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>männikössä, jonka paikalle on suunniteltu lisärakentamista, erityisesti vanhat männyt tontin pihanpuolen laidalta. Alueeseen sopiva ja sitä tiivistävä lisärakentaminen on sinänsä suotava asia.</p> <p>Kaksikerroksinen autotalli-asuinrakennus (pääpiirustus Laosmaa 1951), joka sijaitsee Kynsiniemenkadun suuntaisesti, sekä sen läheisyydessä sijaitseva varasto/autotalli (rakennettu 1929) olisi syytä suojella vähintään Sr-2 merkinnällä alueen ilmeen säilyttämiseksi.</p> <p>On hyvä, että vehnämylly ja Kaivola on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-1. Suunnitelmassa juustolarakennuksen keskiosan kaksikerroksiselle osalle esitetään merkintää sr-2. Olisi pohdittava, voisiko merkintä kattaa vielä laajemman osan ko. rakennuksesta. Asuin- ja liikerakennus Porokylänkadun ja Kynsiniemenkadun kulmauksessa (Laosmaa & Laosmaa 1960/1962) on niin tärkeä osa Porokylän kaupunkikuvaa, että se tulisi suojella sr-1 -merkinnällä sr-2-merkinnän sijaan.</p> <p>Kaiken kaikkiaan suunnitelma on hyvä ja selkeyttää meijerin alueen ilmettä ja liikennejärjestelyjä kevyenliikenteen väylineen. Olisi kuitenkin pohdittava, onko mahdollista siirtää meijerialueelta Kynsiniemenkadulle johtava raskaan liikenteen väylä johonkin muualle, sillä se muodostaa vaaran Kynsiniemenkatua pitkin kulkevalle Porokylän koulun oppilasliikenteelle. Rautatie sulkee tehokkaasti kulun ulos meijerialueelta, mutta kannattaisi pohtia alikulun rakentamista, jolloin liikenteen voisi suunnata suoraan Kuopiontielle.</p> <p>Meijerin alue on tärkeä osa Porokylän kulttuurihistoriallista identiteettiä. Se on alueella, jossa ovat pitkään sijainneet Nurmeksen osuustoimintaliikkeet osuusmeijeri, osuuskauppa sekä osuuspankki. Alueen</p>	<p>merkittävästi. AKR-alue säilytetään vuoden 2019 kaavaratkaisun mukaisena.</p> <p>Autotalli-asuinrakennuksen (1952) suojelutarve on ratkaistu alueelle vuonna 2019 voimaan tullessa asemakaavassa (Osuuskunta ItäMaito nyk. Maitosuomi). Kaavaratkaisua ei tältä osin muuteta. (Ks. aiempi vastine (P-K ELY)).</p> <p>Autotalli-varastorakennus (1929) on kiistatta osa meijerialueen kokonaisuutta, mutta sillä ei itsessään ole merkittäviä suojelullisia arvoja. (Ks. aiempi vastine (P-K ELY)). Kaavaratkaisulla sovitetaan yhteen alueen historiallinen ilme ja arvot, sekä nykyisen ja tulevan toiminnan edellytykset.</p> <p>Juustolarakennuksesta osoitetaan merkinnällä sr-2 rakennuksen keskiosa, joka on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan ja on pulpettikattoineen sekä ikkunoineen rakennuksen arvokkain osa. Juustolarakennuksen muissa osissa on tehty historian saatossa merkittäviä muutostöitä, minkä vuoksi rakennuksen historiallinen julkisivu on keskiosaa lukuun ottamatta menetetty.</p> <p>Asuin- ja liikerakennukselle (1962) osoitetaan uudistettu merkintä sr-2, joka turvaa kaupunkikuvan säilymistä.</p> <p>Meijerin alueen liikenteen järjestäminen on nykytilanteessa haastavaa. Raskaan liikenteen ohjaamiseen ei ole realistisia vaihtoehtoja verrattuna esitettyyn ratkaisuun. Alikulun rakentaminen Kuopiontien suuntaan ei ole mahdollinen johtuen järjestelyn vaatimista massiivista tunneli- ja luiskarakenteista sekä ratkaisun suurista kustannuksista suhteessa saataviin hyötyihin.</p> <p>Kaavamutoksella pyritään sekä vaalimaan kulttuurihistoriaa että mahdollistamaan toiminta alueella myös jatkossa. Meijeriä palvellut rakennuskanta on monin paikoin soveltumatonta nykypäivän tarpeisiin. Alueen</p>
--	--

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>ajallinen kerrostuneisuus muodostaa liiketoiminnallisen historian jatkumon. Alueen ilmettä on aiemmin tuhottu purkamalla Porokylän tärkein maamerkki, meijerin piippu vuonna 2016. Jäljellä olevaa osuusmeijerin rakennuskantaa on syytä tarkoin varjella.</p>	<p>ja sen rakennusten tiukka suojele kokonaisuudessaan rajoittaisi Nurmeksen keskeisen yritysalueen toimintaedellytyksiä merkittävästi sekä olisi maanomistajalle kohtuuton. Säilyttämällä alueen merkittävimmät rakennukset vaalitaan alueen historiallista identiteettiä. Kaavaehdotukseen lisättävä yleismääräys edellyttää huomioimaan rakentamisessa alueen historiallisen kokonaisuuden.</p>
<p>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 20.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pelastuslaitoksen tietojen mukaan alueella on maanpäällisiä, sekä maanalaisia öljysäiliöitä. Tulee huomioida vaikuttaako kaavamuutokset säiliöiden sijoitukseen. Pelastuslaitoksella ei muuta huomioitavaa kaavamuutosluonnoksen osalta.</p>	<p>Alueella sijaitsevat öljysäiliöt otetaan huomioon kaavan mahdollistamissa rakentamistoimenpiteissä, eivätkä ne vaikuta suoraan laadittavaan kaavamuutokseen.</p>
<p>PKS Sähkönsiirto Oy 19.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Asemakaava-alueenmuutos alueella korttelissa 129 ei kaikissa kiinteistöissä ole vielä PKS Oy:n sähköliittymiä ja sinne mahdollisesti tuleva uusi sähköverkosto selviää vasta mahdollisesti alueelle tulevien uusien sähköliittymien suunnitteluvaiheessa.</p> <p>Lausunnon liitteenä on kartta asemakaavamuutos alueella olevista PKS Sähkönsiirto Oy:n nykyisistä 20 kV:n keskijännite- ja 0,4kV:n pienjännitemaakaapeleista sekä puistomuuntamoista.</p> <p>Mahdolliset asemakaavan laatimisesta muutosalueelle mahdollisesti PKS Sähkönsiirto Oy:n sähköverkkoon tulevat kaapeleiden siirrot tehdään tapauskohtaisesti työntilaajan kustannuksella erillisellä siirtotarjouksella.</p>	<p>PKS Sähkönsiirto Oy:n kaapelit ja puistomuuntamot alueella otetaan huomioon kaavamuutoksessa sekä kaavan toteutuksessa. Mahdollisia johtosiirtoja tarkastellaan kaavan hyväksymisen jälkeen katualueiden toteuttamiseksi laadittavissa tarkemmissa suunnitelmissa.</p>
<p>Osuuskunta Maitosuomi 23.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Omistusten pohjalta Osuuskunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi esittää mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:</p> <p>Valmakaupan läheinen alue Osuuskunnan elintarvike- ja maataloustarvikemyymälän Valmakaupan toiminnallisuuteen kuuluu olennaisesti ja</p>	<p>Kaavamuutoksen myötä Valmakaupan hyödynnettävissä oleva piha-alue supistuu Meijerintien katualueen vuoksi. Vaihtoehtoisia linjauksia kadulle ei ole löydettävissä; katualue</p>

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>säännöllisesti myytävien hyödykkeisen vastaanottaminen ja purkaminen sekä lastaaminen truckkia käyttäen. Tuotteet toimitetaan paikalle kuorma-autoilla ja rekoilla, jotka puretaan perästä tai sivusta. Nyt esillä olevan asemakaavaluonnoksen perusteella vaikuttaa siltä, että kaupan välittömään läheisyyteen jäävä alue on mahdollisesti liian ahdas tähän tarkoitukseen. Uudet tiealueet tulee olla joko reunustamattomia, tai korkeintaan matalarakenteisia kivityksiä, jotta joustava ja turvallinen liikennöinti sekä hyödykkeiden purkaminen on edelleen mahdollista. Huomioitavaa on myös, että alueen länsi- ja eteläpäädyssä on nykyisin ajoittain melko paljon liikennettä, kun asiakkaat käyvät asioimassa myös Pielispakarin liikkeessä. Alueella liikkuvien turvallisuus on huomioitava osana toiminnallisuuden arvioimista. Osuuskunta edellyttää, että ennen kaavasuunnitelman edistämistä paikan päällä tehdään konkreettinen asiantuntijoiden katselmus rekan ja trukin ollessa purkutilanteessa. Myös talviaika tulee ottaa ratkaisuisissa huomioon, ja määritellä alueelle asianmukaiset lumenkuormaustaikat.</p> <p>Valmakaupan välittömässä läheisyydessä on säilytetty vakiintuneena käytäntönä maitoauton perävaunua, johon tullaan säännöllisesti purkamaan maitoa maitotiloilta keräilyn jälkeen. Nykyinen perävaunun säilytysalue tulisi jäämään uuden tien alle. Tälle toiminnalle ja säilytykselle edellyttämme löytyvän uuden ratkaisun lähialueella.</p> <p>Rakennusten tyyppimerkinnot Haluamme varmistaa tarkoituksenmukaiset tyyppimerkinnot omistamiemme kiinteistöjen rakennuksille, niin että ne vastaavat nykykäyttöä ja myös mahdollisia tulevaisuuden muutoksia. Kiinteistöissä 541-131-129-20 on tällä hetkellä sekä asuntoja, että korjaus- ja huoltotyyppistä verstaas toimintaa. Onko tyyppimerkintä AL oikein huomioiden tämä kokonaisuus? Kiinteistöissä 541-131-129-23 on tällä hetkellä kahvila ja lounasruokala Supikas. Tulevaisuudessa on mahdollista, että tässä rakennuksessa olisi myös asumista. Mahdollistaako tyyppimerkintä KL/s as 40% tämän riittävällä tavalla?</p>	<p>on sijoitettava Valmakaupan ja rata-alueen väliin. Lastausalueen tila on kaavamuuoksessa osoitettu niin suureksi kuin mahdollista, mitoittamalla katualue minimileveyteen.</p> <p>Kaavaratkaisu mahdollistaa tuotteiden purkamisen rekasta tai kuorma-autosta niin, että toiminta tapahtuu tontin puolella. Kaavaselostukseen ja toteutusluonnokseen lisätään vahvempi ohje katualueiden toteuttamisesta niin, että liityntä kadulta tontille on helppoa ja mahdollistaa esimerkiksi Valmakaupan lastausalueen tehokkaan käytön. Purkutoimintaa on havainnointu paikan päällä.</p> <p>Kiinteistöjen omistajat vastaavat talvikunnossapidosta alueillaan. Kaavamuuoksessa syntyvistä tonteista osalla ei todennäköisesti ole tilaa varastoida suuria määriä lunta, jolloin kiinteistön omistaja vastaa tarvittaessa lumen poiskuljetuksesta.</p> <p>Mikäli perävaunua ei voida säilyttää jatkossa tontilla, pyritään toiminnalle löytämään uusi sijoituspaikka yhteistyössä Nurmeksen kaupungin kanssa.</p> <p>Käyttötarkoituksimerkinillä AL osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Merkinnän osoittama pääkäyttötarkoitus on asuminen, sallien myös liike- ja toimistotilat. Kerrosalan jakautumisesta eri toimintojen kesken ei ole määrätty. Merkintä mahdollistaa pienimuotoisen korjaus- ja huoltotoiminnan, mikäli tästä ei aiheudu asumista häiritseviä melu- tai muita haittoja. Laajempi, teollisen kaltainen toiminta tai kiinteistön käyttäminen ainoastaan korjaustoimintaan ei ole mahdollista.</p> <p>Merkintä as 40 % sallii kyseisellä KL-alueella (luonnoksessa KL/s) enintään 100 k-m² käytettäväksi asumiseen. Tällä ratkaisulla rakennus säilyy pääosin liiketoiminnan käytössä, mutta mahdollistaa myös asumisen rakennuksessa.</p>
---	--

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>Juustolantien toteuttaminen alueen länsipäässä Asemakaavaluonnoksen perusteella Osuuskunta näkee, että Juustolantien länsipuolella katusuunnitelma ja viheralueet ulottuvat turhankin pohjoiseen. Esitämme pohdittavaksi, että katu kulkisi etelämpänä lähempänä rautatietä. Tällöin välttyttäisiin myös nykyisten kiinteistöjen 541-131-129-20 ja 541-131-129-24 rajalla olevan roskakatoksen siirtämiseltä.</p> <p>Pysäköinnin järjestäminen Osuuskunta omistaa kiinteistön 541-131-129-3, joka toimii tällä hetkellä hallitsemattomasti koko korttelin parkkipaikkana. Tuemme vahvasti kaavaluonnoksen linjausta siitä, että jatkossa tämä pysäköintialue rajataan koskemaan ainoastaan viereisiä kiinteistöjä 541-131-129-22 ja 541-131-129-23, joilta vastaavasti tällä hetkellä puuttuu pysäköintitilaa.</p> <p>Maa-alueiden lunastaminen Osuuskunta haluaa tietää millä prosessilla ja hinnoittelulla Nurmeksen kaupunki tulee lunastamaan suunniteltujen uusien tierakennelmien ja viheralueiden maa-alueet.</p>	<p>Kaavassa osoitettu Juustolantien katualue sekä kaavan toteutusluonnoksessa esitetty alustava katulinjaus on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Esitetty katualueen rajausta säilyttää kiinteistön 541-131-129-20 rajauksen nykyisellään. Lisäksi on huomioitu johtojen ja putkien sijoittuminen. Nykyisten kiinteistöjen rajalla ja esitetyllä katualueella sijaitseva roskakatos on tarpeen sijoittaa selkeästi sitä käyttävän kiinteistön -129-20 puolelle.</p> <p>Maanomistuksessa tapahtuvista muutoksista sovitaan maanomistajien kanssa maankäytösopimuksella kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.</p>
Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma 23.9.2022	Vastine
<p>Omistuksen pohjalta Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma katsoo tarkoituksenmukaiseksi esittää mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:</p> <p>Pysäköinnin järjestäminen Osuuskunta Maitosuomi omistaa alueella kiinteistön 541-131-129-3, joka toimii tällä hetkellä hallitsemattomasti koko korttelin parkkipaikkana. Tuemme vahvasti kaavaluonnoksen linjausta siitä, että jatkossa tämä pysäköintialue rajataan koskemaan ainoastaan parkkipaikan viereisiä kiinteistöjä 541-131-129-22 ja 541-131-129-23, joilta vastaavasti tällä hetkellä puuttuu pysäköintitilaa.</p>	Ei kaavamuuotukseen vaikuttavia huomioita.
Mielipide 1 (kirjallinen) 16.9.2022	Vastine
<p>Hei. Haluan tuoda esille huomioimani ongelmakohdan ”Meijerin alueen ” liikennejärjestelyihin. Ajan usein Porokylän kadulta S-Marketin ohi Meijerin alueelle. S-Marketin kohdalla on usea vaaratekijä: Katua</p>	

Liite 8. Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet niihin

<p>myöden kulkevat oppilaat ja muut jalankulkijat, he käyttävät suojatietä. Mutta marketista tulevat ihmiset eivät käytä suojatietä vaan ylittävät meijerin alueelle kulkevan ajoväylän suorinta reittiä autolleen. Autot ovat parkkeeratut ajoväylän varteen, joka kaventaa tieosuutta huomattavasti, varsinkin talvella. Marketin puolella olevista parkkiruuduista lähtevät ajoneuvot joutuvat varomaan liikennettä ja jalankulkijoita. Liikkuja ei ole jatkuvasti, mutta ajoittain aiheuttaa vaaratilanteita. Kevyen liikenteen väylä on hyvä uudistus, mutta onko Porokylän kadulta lähtevä ajoväylän oltava juuri sillä kohdalla kuin se nyt on? Voisiko Porokylänkadulta alkava liittymää siirtää, niin että se olisi kauempana Marketin sisäänkäynnistä? Liikekeskuksen parkkialuetta/ kiinteistön ajoliikennettä ja parkkialuetta voisi järjestää uudelleen. Mikäli suojelukaava antaisi mahdollisuuden, voisiko Supikkaan parkkialueen siirtää, niin että paikoitus olisi talon puolella ja ajoväylä parkkialueesta markettiin päin. Eräs vaihtoehto olisi myös katkaista autoliikenne marketin edestä Meijerin alueelle, koska sinne on ajoväylä Kynsiniemenkadulta.</p>	<p>Kaavaratkaisu selkeyttää liikkumista S-Marketin alueella. Porokylänkadulta etelään osoitetun uuden katualue Meijerintien sijaintia ohjaa Ikolantien liittymä Porokylänkadun pohjoispuolella. Meijerintien liittymä tulee liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi sijoittaa samaan risteykseen.</p> <p>Meijerintie tulee kaavaselostuksen ja toteutusluonnoksen mukaan toteuttaa yksisuuntaisen kadun ja kävelytien yhdistelmänä. Liikennetarkaisun toimivuus kokonaisuutena vaatii ajoyhteyden Porokylänkadulta meijerialueelle.</p>
<p>Mielipide 2 (suullinen, tiivistelmä) 5.9.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Juustolantie tulisi nimetä Leipomontieksi. Meijerintien nimi edustaa alueen menneisyyttä ja Leipomontie kuvaisi nykyistä toimintaa.</p>	<p>Kaavanimistön suunnittelussa pyritään käyttämään perinteisiä nimiä ja historiaa hyödyksi. Nykyiseen yritystoimintaan viittaaminen nimistössä ei ole perusteltua tilanteessa, jossa alueen historiasta voidaan johtaa luontevasti uusien katujen nimet.</p>
<p>Mielipide 3 (suullinen, tiivistelmä) 25.8.2022</p>	<p>Vastine</p>
<p>Entisen lämpökeskuksen tontin liittymää tulisi leventää, jotta raskaan liikenteen ajo tontille onnistuu.</p>	<p>Mahdollistetaan leveämpi liittymä kaavassa ja havainnollistetaan leveämpi liittymä toteutusluonnokseen.</p>

Liite 9. Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet niihin

Meijerin alueen asemakaavan muutoksen ehdotus kaava-asiakirjoineen pidettiin yleisesti nähtävillä 15.6. - 30.7.2023. Ehdotukseen pyydettiin lausunto seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Nurmeksen museo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, PKS Sähkönsiirto Oy, Nurmeksen Lämpö Oy, Nurmeksen Vesi Oy, Nurmeksen Yrityspalvelu Oy, Ylä-Karjalan luonnoystävät ry, Osuuskunta Maitosuomi, Asunto Oy Nurmeksen Meijerinkulma, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa.

Kaavaehdotukseen ei esitetty muistutuksia eikä lausuntoja. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja PKS Sähkönsiirto Oy ilmoittivat, ettei ehdotukseen ole lausuttavaa.