



# NURMEKSEN KAUPUNKI

## ST 1

Radantaus (136) kaupunginosan korttelin 156 osan (T-5) kaavamuutos.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla

## Asemakaavamuutoksen selostus, luonnos 17.9.2023

Nurmeksens kaupunki  
Kaupunkirakennepalvelut  
Maankäyttö

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Selvitys kaavamuutosalueen oloista.....	6
2.1.1.	Alueen yleiskuvaus .....	6
2.1.2.	Luonnonympäristö .....	6
2.1.3.	Rakennettu ympäristö ja tekninen huolto.....	9
2.1.4.	Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva .....	10
2.1.5.	Liikenne ja väestö .....	10
2.1.6.	Maanomistus .....	11
2.1.7.	Ympäristöhäiriöt .....	12
2.2.	Suunnittelutilanne .....	12
2.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvitykset ja ohjeet .....	12
2.2.2.	Paikallisia selvityksiä .....	12
2.2.3.	Maakuntakaava .....	13
2.2.4.	Yleiskaava .....	14
2.2.5.	Asemakaava .....	15
2.2.6.	Rakennusjärjestys.....	16
2.2.7.	Tonttijako ja kiinteistötilanne .....	16
2.2.8.	Pohjakartta .....	16
2.2.9.	Selvitykset ja suunnitelmat .....	16
<b>3.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>16</b>
3.1.	Asemakaavan tarve .....	16
3.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
3.3.1.	Osalliset.....	17
3.3.2.	Viranomaisyhteistyö .....	17
3.4.	Asemakaavan tavoitteet .....	17
3.4.1.	Mrl:n sisältövaatimukset .....	17
3.4.2.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>18</b>
4.1.	Kaavan rakenne.....	18
4.1.1.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	18
4.1.2.	Mitoitus .....	18
4.2.	Aluevaraukset.....	18
4.2.1.	Korttelialueet.....	18
4.2.2.	Muut aluevaraukset .....	18
4.3.	Kaavan vaikutukset .....	18
4.3.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	18
4.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön .....	19
4.3.3.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	19
4.3.4.	Vaikutukset talouteen, palveluihin ja yritystoimintaan.....	19
4.3.5.	Vaikutukset liikenteeseen .....	19
4.3.6.	Vaikutukset väestöön, sosiaalisiin oloihin, terveellisyys- ja turvallisuuteen .....	19
4.3.7.	Muut vaikutukset.....	20
4.4.	Ympäristön häiriötekijät .....	20
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>20</b>
5.1.	Asemakaavan toteuttaminen ja seuranta .....	20
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE</b> .....	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>LIITTEET</b> .....	<b>20</b>

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Alueen nimi:** Radantauus  
**Kunta:** Nurmeksen kaupunki (541)  
**Kaupunginosa:** Radantauus (136)  
**Kiinteistö:** 541-136-156-4  
**Kaavan nimi:** **ST 1**, eli korttelin 156 osan asemakaavan muutos

**Yhteystiedot ja  
Laatijan nimi:** **NURMEKSEN KAUPUNKI**  
**Kaupunkirakennepalvelut/ Maankäytön yksikkö**  
**Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes**

Kaava-asiakirjat ja MRL 10 §:n mukainen kaavan laatija:  
**Suunnittelu Haltilahti (Y 2060419-4)**  
Jukka Haltilahti, puh. 040 726 4535  
suunnittelu.haltilahti@telemail.fi  
Hopantie 11, 81200 Eno

Asemakaavan muutoksen sijainti:



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen rajaus ilmakuvassa Radantauksen alueella Kuopiontien varrella. (© MML).

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin on käynnistänyt ST 1 Oy:n aloitteesta polttoaineenjakelepaikan kehittämiseksi. Samalla tutkitaan koko kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Kaavamuutosta ei ole esitetty kaavoituskatsauksessa 2023.

### Vireilletulo

Kaavamuutos aloitettiin kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

### Käsittelyvaiheet

Vireilletulo: \_\_.\_\_.2023  
Luonnos nähtävillä: \_\_.\_\_.– \_\_.\_\_.2023  
Ehdotus nähtävillä: \_\_.\_\_.– \_\_.\_\_.2023

Kaavan hyväksyminen:  
Kaupunkirakennelautakunta \_\_.\_\_.202\_ §\_  
Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.202\_ §\_  
Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.202\_ §\_

### Kaavan tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ST 1 hallinnoiman polttoaineenjakelealueen kehittäminen sekä koko kiinteistön rakentamismahdollisuuksien parantaminen kaavan käyttötarkoitusta päivittämällä.

### Kaavoitus prosessi

#### Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä \_\_.\_\_.– \_\_.\_\_.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotettiin mm. naapureita. Kaavasta pystyi jättämään mielipiteen. Kaavaluonnos sai \_\_ viranomaislausuntoa. Osalliset jättivät \_\_ mielipidettä. Kaavapalaute ja vastineet niihin ovat liitteessä \_\_.

#### Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos valmistettiin kaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi \_\_.\_\_.– \_\_.\_\_.2023. Kaavaehdotus sai \_\_ viranomaislausuntoa. Osalliset jättivät \_\_ muistutusta. Kaavapalaute ja vastineet niihin ovat liitteessä \_\_.

#### Kaavan hyväksyminen

Kaavoittaja laatii tarvittaessa vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja kaava voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä vähäisissä määrin ja teknisluontoisesti ilman kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilleasettamista.

Asemakaavamuutos tavoitellaan vietävän kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2023 tai alkuvuodesta 2024.

Kaava-asiakirjat:  
Kaavakartta:

Jukka Haltilahti  
Jukka Haltilahti

Enossa 17.9.2023



Jukka Haltilahti, YKS 631  
Maankäytön suunnittelija

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1. Selvitys kaavamuutosalueen oloista

#### 2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Nurmeksen Radantauksen alueella Kuopiontien ja Radantaus kadun kulmauksessa. Alueelle on jo rakennettuna polttoaineenjaketupiste laajoine asfalttikenttineen. Osa teollisuustontista on rakentamatonta. Kaava-alueen laajuus on 1,18 hehtaaria.

#### 2.1.2. Luonnonympäristö

Alue on noin puoliksi rakennettua tai muutoin muokattua ympäristöä. Rakentamatonkin osa on ihmisen muokkaamaa aluetta (vanhaa peltoa). Alueella ei ole rekisteröityjä luontoarvoja.



Kuva 3. Alueen maisemaa ja rakennettua ympäristöä vääräväri-ilmakuvassa (kuva © MML). Kirkkaimman punaiset puut ovat lehtipuita, tummemman punaiset ovat mäntyjä. Vihertävän siniset alueet ovat kiviä ja kallioita, varastoitua tavaraa, tiealueita tai muutoin muokattua maaperää.

#### **Pohjavesi ja vesistöt**

Alue rajautuu pohjoisessa varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen (kuva 4, sininen viiva) ja Kuopiontien etelärajalle on osoitettu varsinainen pohjavesialueen raja (musta viiva).



Kuva 4. Pohjavesialueen kartta.

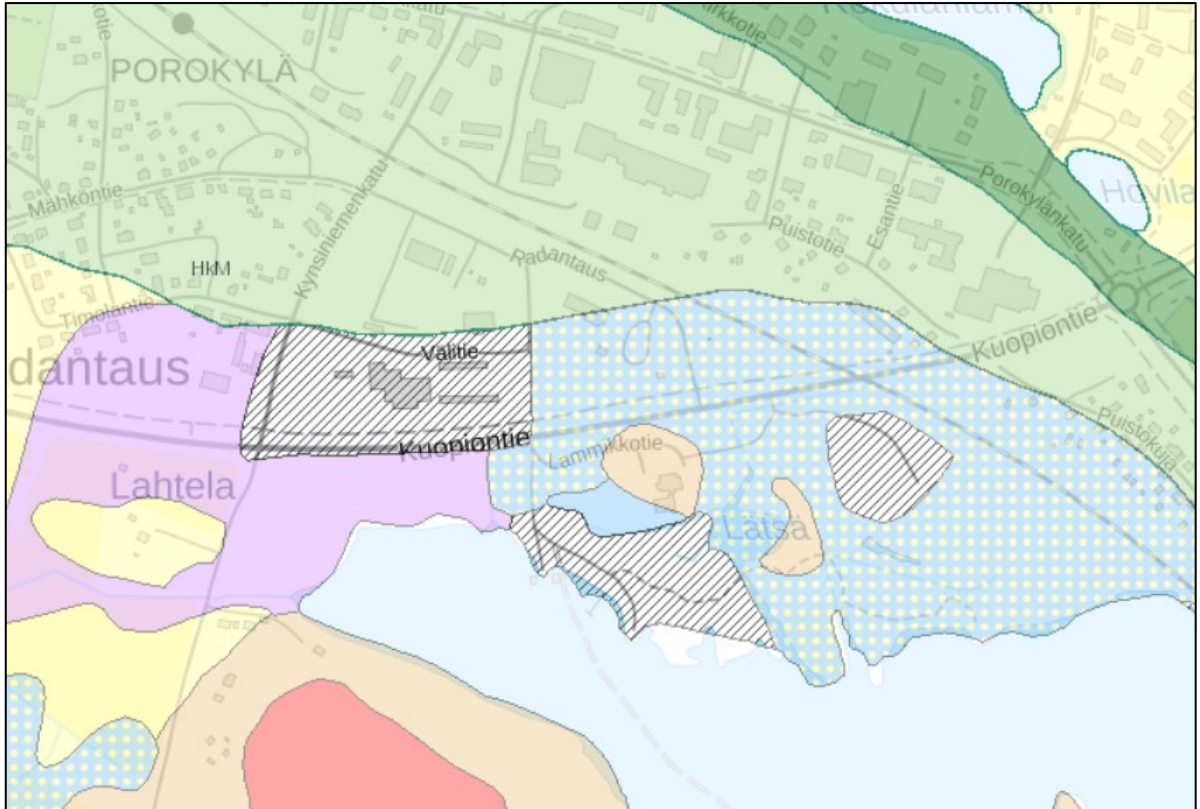
Pielisen keskiveden korkeus on Nurmeksessa +93,7 mmpy. Suunnittelualueen korko on välillä +95,00–97,50 mmpy. Alueella ei ole varsinaista tulvan vaaraa, mutta muutama painanne ja suurempi oja on harvinaisen tulvarajan piirissä.



Kuva 5. Pielisen tulvariskialueet (www.vesi.fi).

### Maaperä

ST 1 rakennetulta alueelta on toimijalla tieto alueen maaperän rakennettavuudesta. Varsinasta maaperäselvitystä ei ole käytettävissä kaavamuutoksessa. Alustavasti todetaan, että maaperä on ainakin pintakerroksiltaan savipitoista. Savimaiden paksuus vaihtelee alueella ja hienoaineksiset maalajit rajautuvat pohjoisessa harjumaihin. Lähellä on myös pohjamoreenialueita.

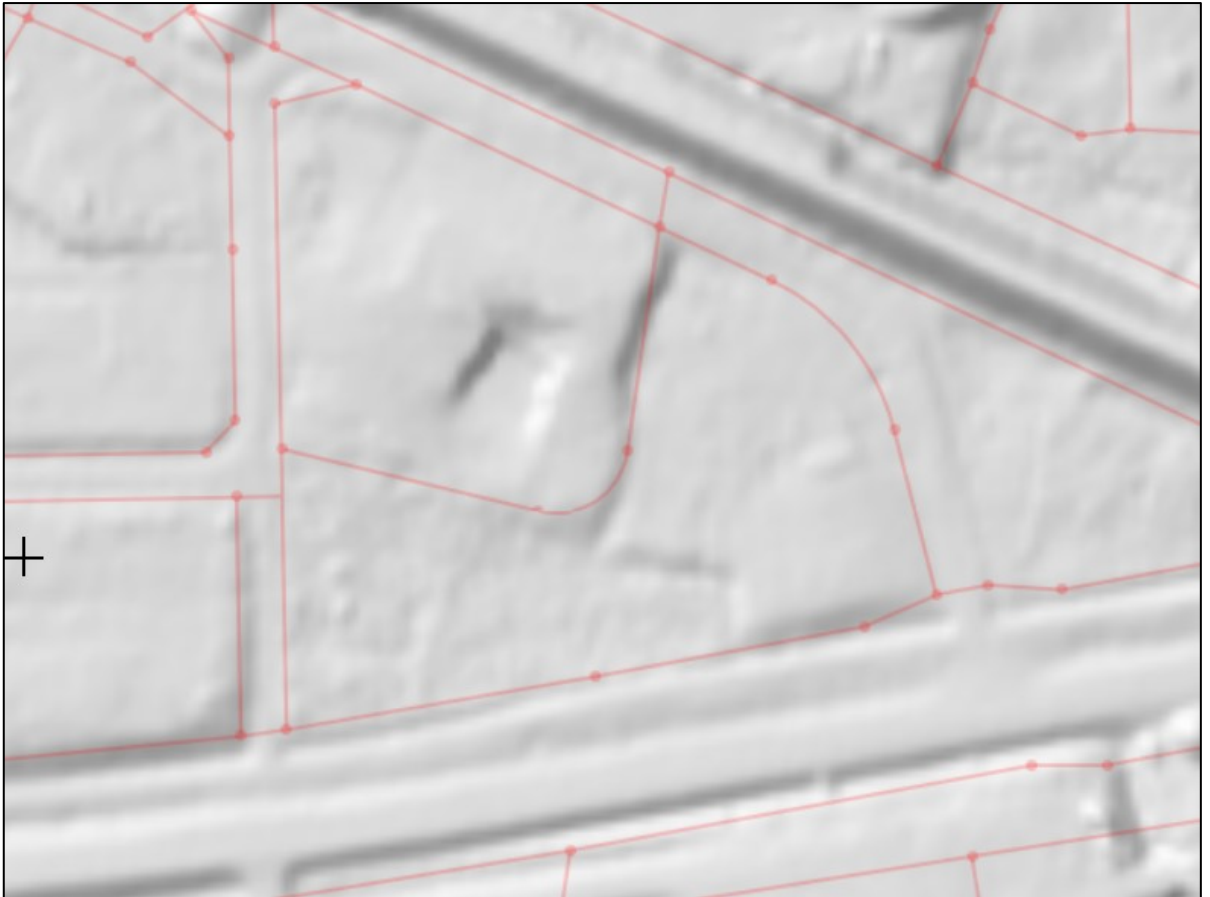


Kuva 6. Alueen maaperäkartta (sininen pilkullinen alue on savikoita, vaaleanvihreä on harjumaita ja ruskea moreenimaita).



Kuva 7. Alueen savipitoista pintamaata kaivettuna rakentamattoman tontinosan alueella. Alueella oli vastaavia eri kokoisia lapiokaivuun jälkiä käännettyine maineen lähes 10 kappaletta eri ikäisinä. Oletus on, että alueelta on kaivettu matoja kalastusta varten.





Kuva 8. Alueen korkokuva. ST 1:n jo rakennettu alue on korotettu muusta luontaisesta ympäristöstä. Rakentamaton alue näkyy kiinteistöllä matalampana alueena.

### 2.1.3. Rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Kaavamuuotosalue on noin puoliksi rakennettua ympäristöä. Alueella on polttoaineenjakelua ja siihen liittyviä laajoja päällystettyjä pysäköintialueita ja kulkuteitä. Alue on liitetty tekniseen huoltoon.



Kuvat 9 ja 10. Nykyinen ST 1 Oy:n polttoaineen jakelualue. (kuva 10 © GoogleMaps).



#### 2.1.4. Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva



Kuva 11. Alueen maisemalliset arvot, RKY-alueet, kulttuurihistorialliset ja arkeologiset kohteet sekä luonnonsuojelualueet (<https://liiteri.ymparisto.fi/>).

Kaavamuutosalueella tai sen vaikutusalueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita. Alueella ei ole rekisteröityjä arkeologisia kohteita. Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arvokkaita maisema-alueita.

#### 2.1.5. Liikenne ja väestö

##### **Liikenne**

Kaavamuutosalue rajoittuu etelässä Kuopiontien alueeseen (kantatie 75), jolla liikkuu kaupunkiympäristölle tyypillistä liikennettä. Kuopiontien liikennemäärät ovat maltilliset,

vain noin 3 600 ajoneuvoa vuorokaudessa poikkileikkauspisteessä (ajon/vrk). Tästä raksaan liikenteen osuus on noin 370 ajon/vrk. Itse suunnittelualueelle erkaneen maantieltä Radantaus katu. Risteysalueella on Kuopiontiellä 70 km/h nopeusrajoitus ja Radantaus kadulla 40 km/h. Radantauksella liikennemäärät ovat vähäiset (arvio enintään noin 250 ajon/vrk) pääosan liikenteestä kohdistuessa heti kadun alussa olvalle ST 1 polttoaineenjakeleupisteelle. Radantaus mahdollistaa myös läpiajoliikenteen Kynsiniemenkadulle, mutta ei käytännössä toimi esim. oikoreittinä. Suunnittelualueelle on mahdollista saapua myös ns. takakautta Välitien suunnalta Radantauksen tai Kynsiniemenkadun suunnalta. Alueen liikennöinnistä ei ole ilmoitettu merkittäviä ongelmia.

Asemakaavassa on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaisi katuverkon tehokkaamman käytön jo nykyisellään.



Kuva 12. Alueen katuverkko ja liikennemäärät ((kuva © MML / Väylävirasto - liikennemääräkartat ja tilastot 2022).

Kuopiontien varrella on kevyen liikenteen väylä. Alueella ei ole virkistysreittejä tai moottorikelkkauria.

### Väestö

Asemakaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta. Lähin asutus on Porokylän puolella läheisen junaradan pohjoispuolella noin 120 metrin etäisyydellä. Voimassa oleva kaava sallii ns. talomiehen asunnon.

#### 2.1.6. Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen.

### 2.1.7. Ympäristöhäiriöt

Kuopiontie ja pohjoispuolen Luumäki–Kontiomäki -rata tuottavat alueelle melua ja mahdollisesti tärinää. Harjumaalla oleva rata ja sen alhainen nopeusrajoitus eivät tuotane kaava-alueelle merkittävää tärinää. Joskin savipitoinen pintamaa johtaa tärinää helposti, mikäli sellaista alueelle johtuu. Tärinää ei ole mitattu alueella. Kaava-alueen oletetaan lähtökohtaisesti olevan maantien melualueella. Alueen melutasoja ei ole mitattu.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### 2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvitykset ja ohjeet

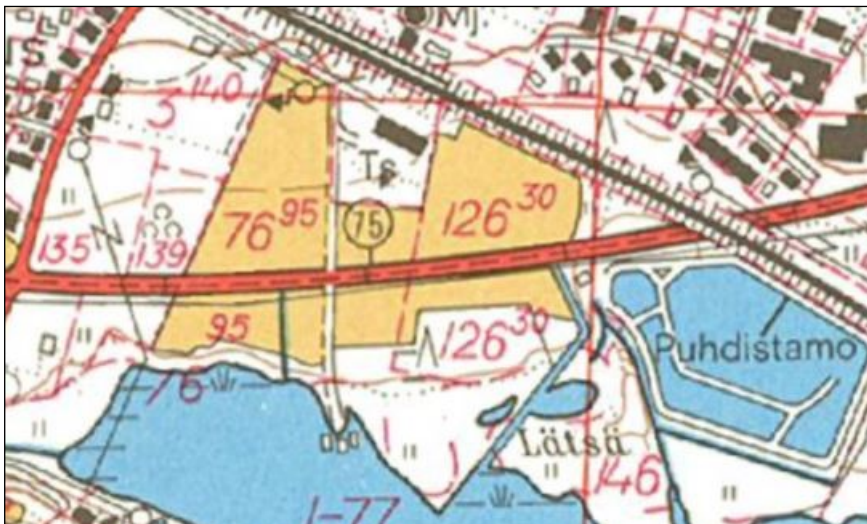
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan muun muassa, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa. Alueelle ei kohdistu sellaisia VAT -tavoitteita, joita tulisi huomioida kaavassa.

### 2.2.2. Paikallisia selvityksiä

**Maaperäselvityksen** suorittaa aikanaan rakentaja.

Alueen **luonnonympäristö** on tarkastettu 27.7.2023 kaavoittajan toimesta.

*Alue oli vielä 1970-luvun puolivälissä sarkaojaisena peltona.*



Kuva 12. Suunnittelualue 1976 peruskartalla.

*Pian tämän jälkeen alue on jätetty metsittymään luontaisesti ja osa alueesta rakennettiin polttoaineenjakelukentäksi. Rakentamattomilta osin kookkaimmat ja lukuisimmat puut ovat haapoja ja seassa kasvaa koivuja ja jonkin verran mäntyjä. Alispuustona ja pensaina on haapaa, pihlajaa, pajuja, leppää sekä musta- ja punaviinimarjaa ja lehtokuusamaa. Aluskasvillisuuden valtalajina ovat pioneerilajit, kuten mesiangervo tiheinä kasvustoina. Seassa on runsaasti mm. metsäkortetta, orvokkeja ja talvikkeja. Runsaasti varjostus ja lehtikarikkeen muodostus on pitänyt valoa vaativat lajit poissa. Kokonaisuutena metsätyypiksi on kehittymässä pyt-tyyppinen kulttuurivaikutteinen metsätyyppi.*

*Muutamassa vanhemmassa haavassa oli vanhoja koloja, mutta tuoreita merkkejä esim. tikkojen olemassa olosta alueella ei havaittu.*



*Kuvat 13–16. Alueen kasvillisuutta.*

### 2.2.3. Maakuntakaava

Asemakaavaa ohjaava yleiskaava on maakuntakaava oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa. Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

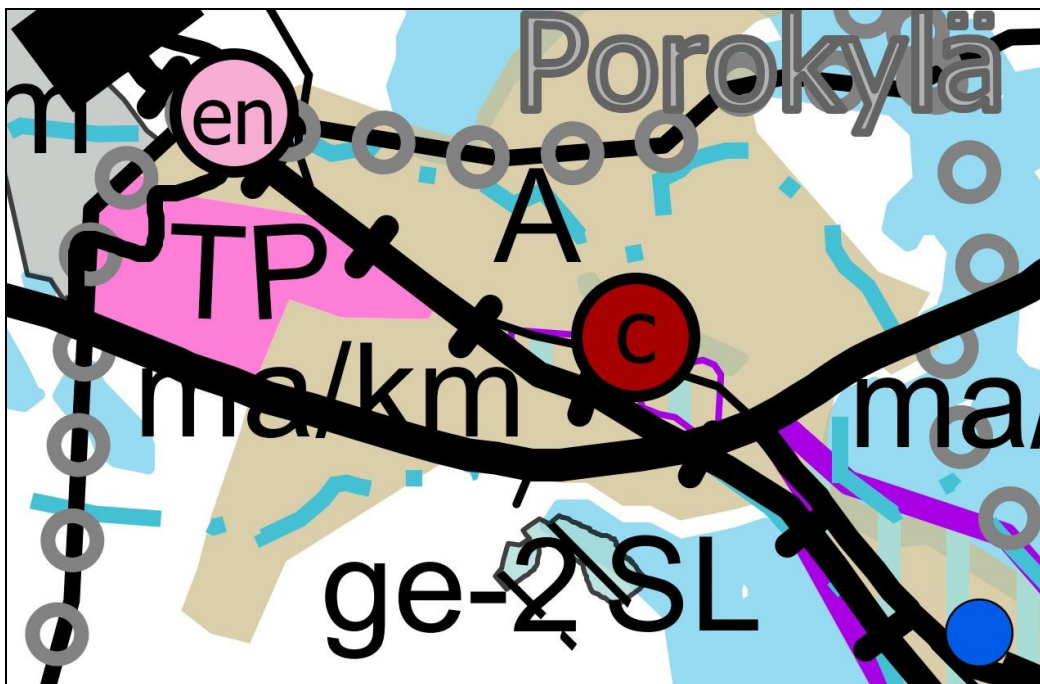
#### **Taajamatoimintojen alueet (A, a)**

*Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää*

muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

### Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä 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.



Kuva 17. Ote maakuntakaava 2040:sta: taajamatoimintojen alue (A).

Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020.

Maakuntakaava 2040 1. on hyväksytty maakuntahallituksessa 13.6.2022 (ei merkintöjä alueella). Maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on ehdotusvaiheessa (ei koske kaavamutosaluetta). Maakuntakaava 2040 2. vaihe (Energia ja maisemat) on käynnistynyt.

Maakuntakaavoitusta koskevat aineistot ovat nähtävänä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton internetsivuilla: <https://www.pohjois-karjala.fi/>

#### 2.2.4. Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

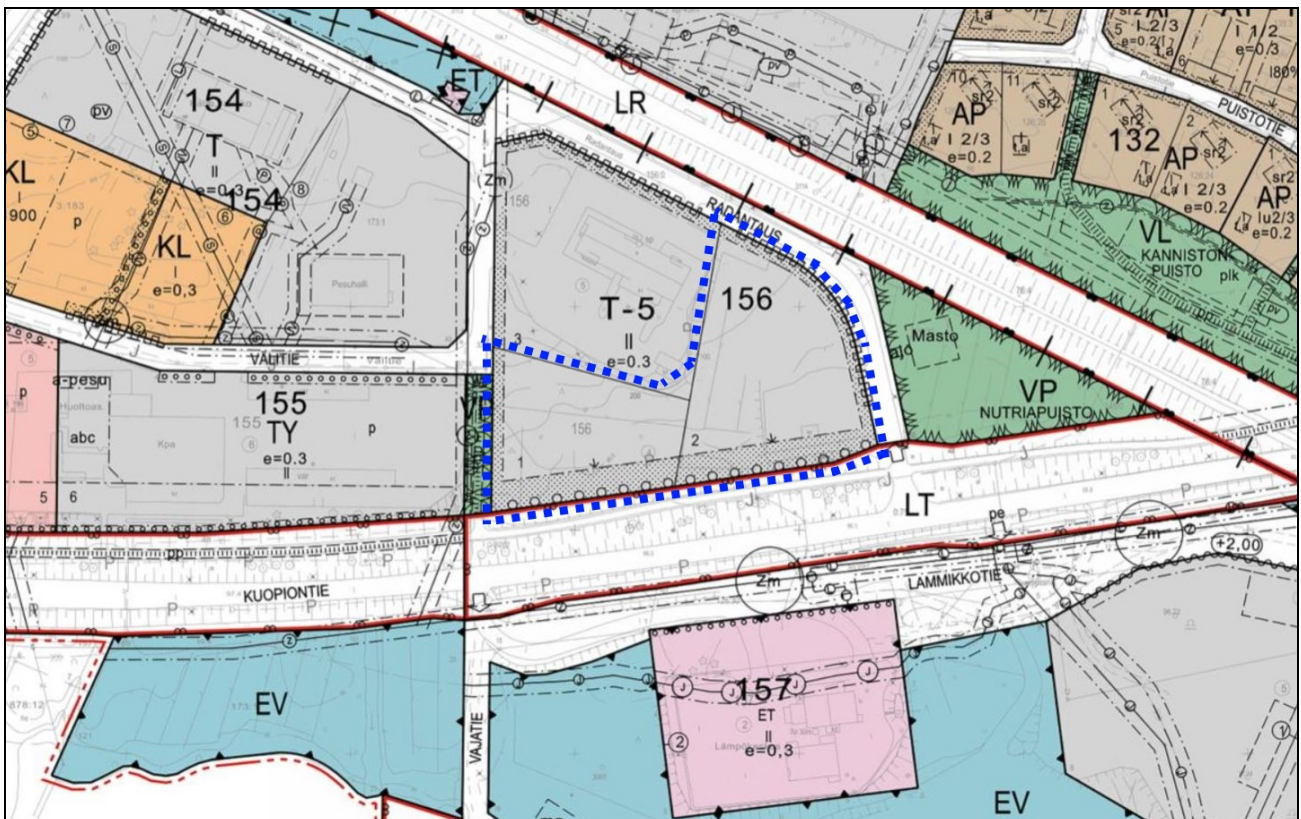
Nurmeksen koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava (Rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty valtuustossa 2.10.2000 ja on korvannut vuoden 1975 oikeusvaikutuksettomman yleiskaavan alueellaan. Tässä yleiskaavassa alue on keskustoimintojen aluetta C-1 (kuva alla).



Kuva 18. Ote Nurmeksen rakennesuunnitelmasta vuodelta 2000 (ei oikeusvaikutteinen).

Nurmeksen kaupungin keskusta-alueille on laadinnassa uusi yleiskaava (vireilletulovaihe). Kaavamuutosalue jää näiden alueiden ulkopuolelle.

### 2.2.5. Asemakaava



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

Alueella on voimassa Nurmeksen kaupunginvaltuuston vuonna 1987 hyväksymä asemakaavan muutos. Kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-5: *Alueelle saa myös rakentaa varastomyymälärakennuksia ja sijoittaa niihin liittyviä toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten, ellei kaavassa ole toisin määrätty.*

#### 2.2.6. Rakennusjärjestys

Nurmeksen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2012.

#### 2.2.7. Tonttijako ja kiinteistötilanne

Asemakaavan muutosalueelle on muodostettu sitova tonttijako ja sen mukainen kiinteistötunnus 136-156-4. Aluetta ei ole lohkottu asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaisesti. Asemakaavan muutoksella alueen tonttijako säilyy ohjeellisena.

#### 2.2.8. Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin elinvoimapalveluiden maankäytön ylläpitämää pohjakarttaa *Pohjakartta on hyväksytty \_\_.\_\_.2023 § \_\_ ja on ajantasainen.*

#### 2.2.9. Selvitykset ja suunnitelmat

Ei muita erityisselvityksiä tai suunnitelmia.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1. Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan / alueen haltijan tarpeesta kehittää laajan tontin käyttömahdollisuuksia.

Kaavamuutos perustuu kaavamuutosalueen käyttötarkoituksen monipuolistamiseen ja rakentamisen toteuttamisen edistämiseksi.

#### 3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin käynnistämistä maanomistajan aloitteesta sekä itse kaavamuutosta ja sen nähtävillesasettamista käsiteltiin kaupunkirakennelauta kunnassa \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

Kaavamuutos saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaista maankäyttösopimusta, vaikka lähtökohtaista yhdyskuntarakentamisen merkittävää lisääntyvää kustannusta ei kaupungille kaavamuutoksesta aiheudu.



### 3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1. Osalliset

Osallisia ovat: Kunnassa maata omistavat ja asuvat, kaikki ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat Nurmeksessa seuraavat: *(kirjoitettu tummennetulla kursivilla ne, joille lähetetään erillinen tieto mahdollista lausunnon antoa varten)*

- Kaavamuutoksen vaikutusalueen asukkaat ja toimijat sekä **naapurit**
- **Asukasyhdistys**
- **Ylä-Karjalan luonnonystävät ry.**
- **Pohjois-Karjalan ELY-keskus**
- **Pohjois-Savon ELY-keskus**
- **Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto**
- **Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**
- **PKS Sähkönsiirto Oy**
- **Nurmeksen Lämpö Oy**
- **Nurmeksen Vesi Oy**

#### 3.3.2. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedote kaavan vireilletulosta ja kaavan eri vaiheiden nähtävillä pidosta ja heiltä pyydetään lausunnot.

### 3.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1. MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset, sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

#### 3.4.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutos on maakuntakaavan 2040 taajamatoimintojen (A) alueiden tavoitteiden mukainen. Maakuntakaava 2040, joka esittää alueelle ajantasaisemman maankäytön tilanteen, on myös kaavamuutosta ohjaava yleispiirteinen kaava.

Kaavamuutos on oikeusvaikutuksettomana vuoden 2000 yleiskaavan/rakennesuunnitelman tavoitteiden mukainen (keskustatoimintojen aluetta C-1).

Kaavamuutoksen sisältö on nykyisen voimassa olevan kaavan tavoitteiden mukainen eikä esitä alueelle niin merkittäviä muutoksia, että erillistä laajempaa yleiskaavallista kokonaistarkastelua olisi tarpeen laatia.

Kaavalla toteutetaan suoraan laadittuja lähtökohta-aineistoja. Muutoksella tuetaan kaupungin strategisia tavoitteita yritys-elämän ja liiketoiminnan edellytysten parantamisen kautta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1. Kaavan rakenne

#### 4.1.1. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavalle ei ole tarpeen esittää vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen lähtökohdat perustuvat olemassa oleviin tontinkäyttösuunnitelmaan ja maanomistajan yleisiin tavoitteisiin.

#### 4.1.2. Mitoitus

Kaavamuutosaluetta on yhteensä noin 1,18 hehtaaria. Kaavamuutoksella muutetaan T-5 alueita TKL alueeksi. Näiden tonttitehokkuus nostetaan luvusta  $e=0,30$  lukuun  $e=0,40$ . Rakennusoikeus lisääntyy 1 180 k-m<sup>2</sup> korttelialueen tehokkuusluvun kasvassa. Korttelialueiden pinta-ala säilyy ennallaan.

Taulukko 1. Aluevaraukset ja rakennusoikeuden muutokset.

Aluevaraukset	Rakennusoikeus vanha k-m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus uusi k-m <sup>2</sup>	Pinta-ala vanha m <sup>2</sup>	Pinta-ala uusi m <sup>2</sup>
T-5	3 540	-	11 800	-
TKL	-	4 720	-	11 800
<b>YHTEENSÄ</b>	3 540	<b>4 720</b>	11 800	11 800

### 4.2. Aluevaraukset

#### 4.2.1. Korttelialueet

##### **TKL Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.**

Alueen tonttitehokkuusluku on  $e=0,4$ . Rakennusoikeus on 4 720 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on II.

#### 4.2.2. Muut aluevaraukset

Ei muita aluevarauksia.

### 4.3. Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Muutokset tapahtuvat olemassa olevan kaavan korttelialueiden sisäisenä muutoksena.

#### 4.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun vaikutus kaupunkikuvaan ei ole kaavallisesti merkittävä. Nykyisillä T-alueilla on korttelialueita ja rakennusoikeutta käyttämättä ja kaava sallii alueelle II-kerroksisia rakennuksia. Eli kaavamuuotosalueelle olisi jo voitu rakentaa nykyisen kaavan puitteissa.

Kaavamuuotoksella on jonkin verran vaikutusta kaupunkikuvaan rakentamisen tehokkuuden noston kautta. Pelkän teollisen rakentamisen sijaan alueella on mahdollista rakentaa myös liiketiloja, jotka yleensä ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaampia. Rakentamisen vaikutuksia vähennetään kieltämällä Kuopiontielle näkyvällä alueella ulko-varastointi tai varastoalueet ovat suojattava muutoin alueelle sopivalla tavalla.

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriperintöön.

#### 4.3.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on tarkoitettu jo voimassa olevassa kaavassa rakentamiseen. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, vaan osin vanhan muokatun pellon metsittynyttä aluetta. Alueella ei ole rekisteröityjä luonnonarvoja, eikä merkittäviä luontoarvoja havaittu maastokatselmuksessa.

#### 4.3.4. Vaikutukset talouteen, palveluihin ja yritystoimintaan

Alueella ei ole voimassa olevassa kaavassa sallittu polttoaineen jakelua. Se sallitaan uudella kaavalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa muutoinkin alueen rakentamisen monipuolistamisen ja siten edistää alueen toteuttamismahdollisuuksia.

Kaavalla edistetään alueen palveluiden kasvattamista ja monipuolistamista sekä yritystoimintaa.

#### 4.3.5. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin, sillä rakentamistehokkuuden nosto on maltillinen. Liikennemäärien kasvua voidaan arvioida kerrosalaperusteisesti, jolloin riippuen alueen toteutumistavasta, liikennemäärien arvioidaan lisääntyvän aikanaan rakennustehokkuuden noston myötä noin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa nykyisen kaavan mahdollistamasta tilanteesta. Liikenne tulee jakaantumaan Radantaus ja Välitie-Kynsiniementie suuntien kesken. Kuopiontien risteysalueiden toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen ei muutoksella ole merkittävää vaikutusta. Muutospainetta katuverkoston parantamiseen ei muodostu.

Muihin ajoyhteyksiin tai kevyen liikenteen yhteyksiin tai virkistysreitteihin ei osoiteta muutoksia. Yhteydet ovat alueelle hyvät ja riittävät.

#### 4.3.6. Vaikutukset väestöön, sosiaalisiin oloihin, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön, vaikkakin ns. talonmiehenasunnon mahdollisuus poistetaan. Kaavalla ei ole vaikutusta sosiaalisiin oloihin tai terveellisyteen ja turvallisuuteen.

#### 4.3.7. Muut vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan T-alueen muuttaminen TKL-alueeksi on verrattain pieni muutos nykytilanteeseen. Lähialueille jo toteutunut maankäyttö tukee kaavamuu-  
tosta.

Kaavalla osoitetaan päivitetty, mutta edelleen ohjeellinen tonttijako. Kaavalla ei ole  
muita merkittäviä vaikutuksia.

#### 4.4. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole nykyisellään ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa, eikä sellaista  
alueelle varsinaisesti osoiteta. Huomiota tulee kuitenkin kiinnittää koneellisen ilman-  
vaihdon ja muun tekniikan tuottamiin ääniin lähistöllä olevan asuinalueen suuntaan  
sekä polttoaineen jakeluun liittyviin edellytyksiin.

Viereinen maantie ja rata saattavat tuottaa alueelle melua ja tärinää. Asiasta on an-  
nettu kaavamääräys.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1. Asemakaavan toteuttaminen ja seuranta

Asemakaavan mukaiset muutokset ja rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuu-  
tos on saanut lainvoiman.

Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteuttamista lupaharkinnan  
kautta.

### 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Liitetään kaavaselostukseen kaavan ehdotusvaiheessa.

### 7. LIITTEET

1. Asemakaavakartta, päivätty 17.9.2023
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 17.9.2023

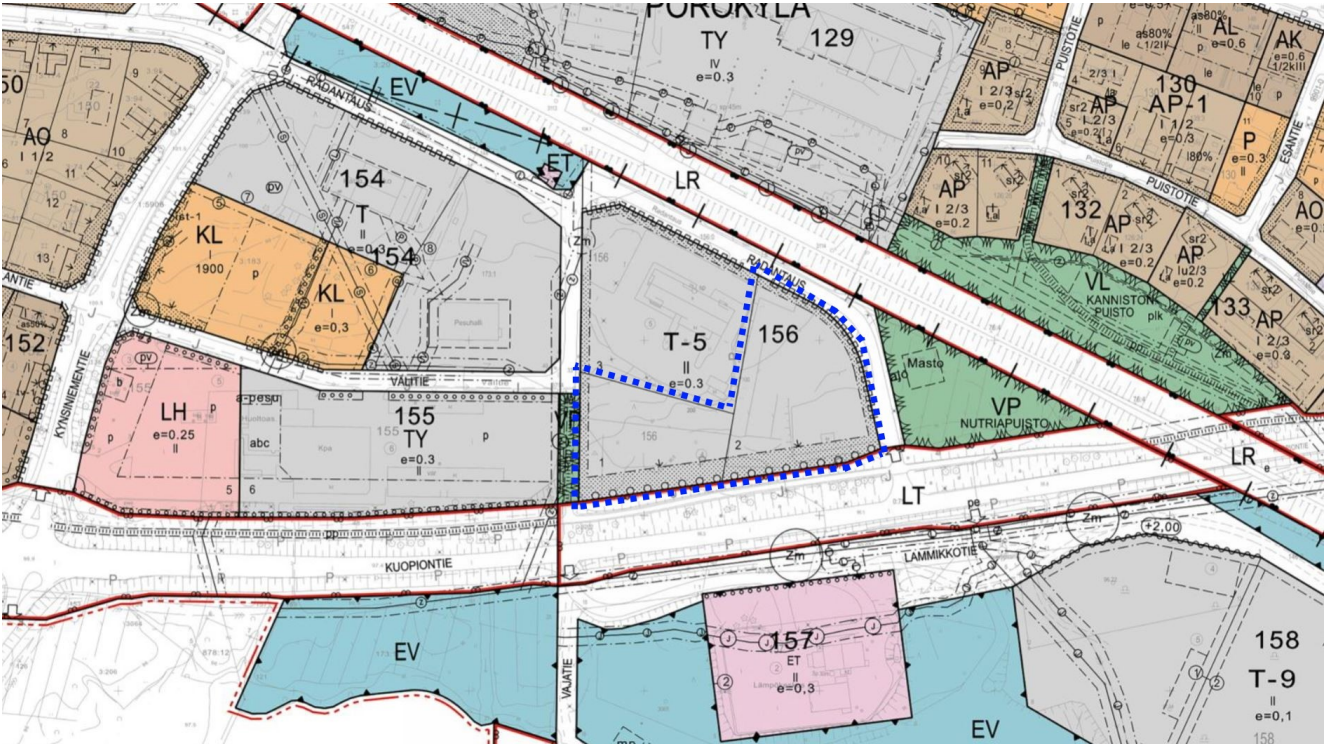


## NURMEKSEN KAUPUNKI

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## ST 1

### RADANTAUS (131) kaupunginosan korttelin 156 osan (T-5) muutos.



Kuva 1: Kaavamuutoksen sijaintialue ajantasa- asemakaavassa T-5 korttelissa 156.

## KAAVATYÖN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Alueen nimi:** Radantaus  
**Kunta:** Nurmeksens kaupunki (541)  
**Kaupunginosa:** Radantaus (136)  
**Tila / tontti:** 541-136-156-4  
**Kaavan nimi:** ST 1

**Yhteystiedot ja  
Laatijan nimi:**

**NURMEKSEN KAUPUNKI**  
**Kaupunkirakennepalvelut/ Maankäytön yksikkö**  
**Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes**

**Kaavasuunnittelu:**

**SUUNNITTELU HALTILAHTI**  
(MRL 10 §:n mukainen kaavan laatija)  
Jukka Haltilahti, YKS 631  
puh. 040 726 4535, [suunnittelu.haltilahti@telemail.fi](mailto:suunnittelu.haltilahti@telemail.fi)  
Hopantie 11, 81200 Eno

## SUUNNITTELUALUE

Kaavamuuotosalue sijaitsee Nurmeksen Radantauksen kaupunginosassa Kuopiontien varrella osana laajempaa teollisuus- ja liiketoiminnan aluetta.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavaprosessin on käynnistänyt ST 1 Oy:n aloitteesta polttoaineenjake-lupaikan kehittämiseksi. Samalla tutkitaan koko kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta.

## SUUNNITTELUALUEEN KAAVOITUSTILANNE

### Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäyttöön liittyviä kysymyksiä. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A.

Maakuntakaava 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntahallituksessa 13.6.2022 (ei merkintöjä alueella). Maakuntakaava 2040 Heinäveden alue on tulossa ehdotusvaiheeseen (ei koske kaavamuuotosaluetta). Maakuntakaava 2. vaiheen laadinta on tullut vireille.

**Maakuntakaava on kaavamuuotosta ohjaava yleiskaava oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa.**

### Yleiskaava (ei oikeusvaikutteinen)

Nurmeksen rakennesuunnitelma 2010 yleiskaavassa vuodelta 2010 suunnittelualue on keskustoimintojen aluetta C.

### Asemakaava

Alueella on voimassa Nurmeksen kaupunginvaltuuston vuonna 1987 hyväksymä asemakaavan muutos. Kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-5: *Alueelle saa myös rakentaa varastomyymälärakennuksia ja sijoittaa niihin liittyviä toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten, ellei kaavassa ole toisin määrätty.*

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n mukaan kaavamuuotoksen laadinnan yhteydessä on selvitettävä kaavan toteutuksen kannalta merkittävät vaikutukset: ympäristö-, yhdyskuntataloudelliset-, sosiaaliset-, kulttuuriset- ja muut vaikutukset, joissa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä mainitut seikat.

Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja sen tarkoitus. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa, sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Vaikutusten arviointia tehdään koko kaavamuuotosprosessin ajan.

## OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee. Osallisten luettelo voidaan täydentyä kaavatyön aikana. Osallisia, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat tässä kaavaprosessissa seuraavat:

Kaavamuutosalueen maanomistajat, **naapurit**, kaavamuutoksen vaikutusalueen asukkaat, ao. **yhdistykset** ja toimijat.

- **Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Nurmeksen Vesi oy ja Nurmeksen Lämpö Oy**

*(kirjoitettu tummennetulla kursivilla, joille lähetetään tieto mahdollista mielipiteen tai lausunnon antoa varten)*

Muiden viranomaisten ja kaupungin eri hallintokuntien kanssa käydään tarvittaessa kahdenkeskisiä neuvotteluita.

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallisille (mm. kuntalaiset ja kunnassa maata omistavat) annetaan mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavaprosessin eri vaiheissa. Palautetta kaavasta voi antaa koko kaavaprosessin ajan.

**Asemakaavan vireilletulon ja luonnoksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus esittää **mielipiteensä**, sekä asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

**Asemakaavaehdotuksen** nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kirjallinen **muistutus**. Asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Virallinen palaute kaavaprosessin eri vaiheessa tulee toimittaa Nurmeksen kaupungin kirjaamoon, joko sähköpostitse tai postitse: [kirjaamo@nurmes.fi](mailto:kirjaamo@nurmes.fi) tai postitse, maankäyttö, Kirkkokatu 14, 75500 Nurmes. Muuta palautetta tai tietoa voi antaa suoraan Nurmeksen kaupungin maankäyttöön (tai kaavan laatijalle).

## TIEDOTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen eri vaiheista tiedotetaan osallisille Ylä-Karjala-lehdessä, ja Nurmeksen kaupungin www-sivuilla ([www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)). Asiakirjat ovat nähtävänä Nurmeksen kaupunkirakennepalveluiden maankäytössä ja internetissä:

<https://www.nurmes.fi/laadinnassa-olevat-kaavat> .

## KAAVAN TAVOITEAIKATAULU

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos, alkusyky 2023
- Kaavaehdotusvaihe loppusyky 2023
- Kaavan hyväksymiskäsittely vuodenvaihte 2023 - alkuvuosi 2024

## ASEMAKAAVAPROSESSI

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Tarvittavat päätökset tekee kaupunkirakennelautakunta. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloitusko-kous. <b>Laaditaan osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS).</b>	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjeste-tään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoi-tustaululla ja Osallistumis- ja arviointisuunni-telma (OAS) asetetaan nähtäville. <b>OAS on mahdollista jättää mielipide.</b> Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELU (luonnos)	<b>Kaavaluonnos</b> asetetaan nähtä-ville kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkennetaan tavoitteita, tehdään tar-vittaessa vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. <b>Laaditaan luonnosvaiheen kaava-kartta ja kaavaselostus liitteineen.</b>	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedote-taan OAS:n mukaisesti. OAS ja kaavaluon-nosvaihe voidaan yhdistää. <b>Luonnoksesta on mahdollista jättää mieli-pide.</b> Asianomaisilta viranomaistahoilta pyy-detään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuus jär-jestetään tarvittaessa.
KAAVAHDOTUS	<b>Kaavaehdotus</b> asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkirakennelauta-kunnan päätöksellä (MRA 27 §).	Kootaan ja käsitellään luonnosvai-heessa saatu palaute ja laaditaan vas-tineet niihin. Tehdään tai tilataan tarvittavat lisäsel-vitykset. Laaditaan tarvittaessa raken-tamistapaohje. Kaavaluonnoksen ja saadun palaut-teen perusteella laaditaan <b>kaavaehdo-tus</b> .	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedote-taan ja ulkopaikkakuntalaisille maanomista-jille tarvittaessa kirjeitse. <b>Ehdotuksesta on mahdollista jättää muis-tutus.</b> Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvitta-essa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.
HYVÄKSYMINE	Kaupunginhallitus esittää kaupun-ginvaltuustolle kaavaa hyväksyttä-väksi.  Vaikutuksiltaan vähäiset asema-kaavat hyväksyy kaupunginhallitus (MRL 52 §).  Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvai-heessa saadut muistutukset ja laadi-taan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvitta-essa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät eh-dotuksen asettamisen uudelleen näh-täville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mu-kainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupun-gin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
VALITTAMINE			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valit-taa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuoro-kauden ajan päätöksen tiedoksi saattami-sesta.

### Kaavio 1. Kaavio asemakaavaprosessin vaiheista.