INSINÖÖRITOIMISTO
SAVOLAINEN OY

Asemakaavan muutosalueen keskivaiheilla sijaitsevan historiallisesti arvokkaan, Porokylän palosta ainoana selvinneen, meijerin entisen konttorin kulmaa nähtynä suunnittelualueen pohjoislaidalta. Taustalla viereisen TY-korttelialueen rakennuksia, vas. S-market Nurmes

NURMES
POROKYLÄN KAUPUNGINOSA 131

ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSASSA KORTTELIA 129

ASEMAKAAVASELOSTUS, JOKA KOSKEE 31.12.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

LUONNOS

1 PERUSTIEDOT

11 Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee korttelin 129 osaa Nurmeksen kaupunginosassa Porokylä 131.

12 Alueen sijainti

Alue sijaitsee Nurmeksen toisessa päätaajamassa Porokylässä Kynsiniemen- ja Porokylänkatujen risteyksen kaakkoiskulmauksessa, n. 100 m rautatien pohjoispuolella ja rajautuen S-market Nurmeksen tonttiin.

2 TIIVISTELMÄ

Nykyisin yhtenä AL/s -tonttina oleva suunnittelualue jaetaan neljään tonttiin, joista kolme osoitetaan olemassa olevien rakennusten ympärille ja neljäs Kynsiniemenkadun varressa olevalle rakentamattomalle alueen osalle. Se osoitetaan AKR-tontiksi, jolle voi rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinkerros- tai rivitalon. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus säilyy likimain nykyisen asemakaavan mukaisena
Kaava-alueen kokonaisala on 0,8 ha.

Vireilletulosta ilmoittaminen, OAS ja kaavaluonnokset virallisesti nähtävillä:
Kaavaehdotus nähtävillä:

3. LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

31 Alueen rakennettu ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua tai ihmisen muokkaamaa kaupunkimaisemaa.
Rakennuskanta:
Korttelin luoteiskulmauksessa sijaitsee L:n muotoinen, pääosin punatiiliverhottu asuin-liikerakennus vuodelta 1962. 2-kerroksinen liike/toimisto-osa on Porokylänkadun ja 3-kerroksinen asuinsiipi Kynsiniemenkadun puolella. Ne on yhdistetty toisiinsa 2-kerroksisella nivelosalla.
Hirsirunkoinen, 1-kerroksinen kahvila Supikas kaavamuutosalueen itäosassa on ainoa rakennus, joka säilyi Porokylän palossa 1891. Se on rakennettu 1850 ja on toiminut meijerin konttorina, kauppana, asuntona ja nyt konditoriakahvilana.
Suunnittelualueen eteläisin, kaksikerroksinen rakennus vuodelta 1952 Kynsiniemenkadun tuntumassa on rapattu ja keltainen. Sen yläkerrassa on kolme asuntoa, alakerrassa autotalli- ja korjaamotilaa, varastoja sekä asuntojen sauna- ja takkahuonetilat.
Kaikki rakennukset ovat harjakattoisia kaltevuuden ja runkosyvyyden vaihdellessa; 3-kerroksisen asuintalon harjakatto on porrastettu.
Alueen pohjoispuoli on jokseenkin tasaista vaihdellen tasojen +106 ja +106,5 välillä. Heti kahvila Supikkaan eteläpäädyn kohdalta maasto alkaa viettää jyrkähkösti niin, että 20-25 m matkalla ollaan jo reilut 2 m alempana. Sen jälkeen lasku on hyvin loivaa; alueen eteläreuna on likimain tasolla +103.
Alue rajoittuu luoteessa ja koillisessa katuun jalkakäytävineen sekä kaakossa isohkoon market-rakennukseen pysäköintialueineen.
Etelässä kaavamuutosalue rajautuu TY-alueeseen, jolla sijaitsee tuotanto-, varasto- ja liiketiloja, lähimpänä entinen verstas, jossa on nyt lähinnä autonmyyntitoimintaa.

LUONNOS

Rakentamaton tontti Kynsiniemenkadulta nähtynä. Tontilla on reilu tusina puuta, joista miltei kaikki mäntyjä. Taustalla kahvila Supikas. Vas. korttelin luoteiskulmauksen asuin- ja liikerakennuksen (1962) asuntosiipi, oik. asuin- ja korjaamorakennus vuodelta 1952.

Em. asuin- ja liikerakennus, taustalla Porokylänkadun puoleinen liikesiipi, jossa alun perin on 2. kerroksessa ollut toimistoja (nyt tyhjillään). Maasto lähtee melko pian kuvanottopaikan jälkeen laskeutumaan jyrkähkösti asuin- ja korjaamorakennuksen suuntaan.

…ja näkymä edellisestä kuvasta oikealle/itään, suojellun kahvila Supikkaan rakennuksen suuntaan ja sen puistomaiseen ympäristöön.

Alue nähtynä Porokylänkadun suunnasta; liikesiiven nurkkaa oikealla. Taustalla asuin/korjaamorakennus, vas. näkyy kahvila Supikkaan...

...nurkkaa ja tässä koko rakennuksen pääty. Taustalla sen molemmin puolin näkyy suunnittelualueen eteläpuolisen naapurin, vanhan verstasrakennuksen katto. Rakennuksessa sijaitsee nyt mm. käytettyjä autoja myyvän liikkeen myynti- ja varastotiloja.

Hirsirunkoisen kahvila Supikkaan sisäänkäyntisivu, taustalla Porokylänkadun varren liikerakennus suunnittelualueen pohjoislaidalla. Supikkaan ja sen pysäköintialueen välistä kulkee päällystetty ajoyhteys alempana sijaitsevalle automyymälän pihalle, jonne on ajoyhteys myös S-marketin pysäköintialueelta (kuvan ulkopuolella oik.) ja Kynsiniemenkadulta.

Etualalla Kahvila Supikkaan (kuvan ulkopuolella oik.) eteläpuolinen puistomainen alue, vas. pääosa tontin etelärajan lehmusrivistä. Kauimmaisena häämöttää Kynsiniemenkadun varren rakentamattomalla tontilla sijaitseva harva männikkö ja sen vas. puolella asuin/korjaamorakennus.

Alemmassa kuvassa em. lehmusriviin rajautuva, ItäMaidon maalla vuokralla olevan automyymälän piha-alue suunnittelualueen eteläpuolella (asemakaavassa TY-aluetta). Taustalla asuin/korjaamorakennus, jonka edusta toimii tällä hetkellä ItäMaidon liikkuvan kaluston säilytysalueena. Rakennuksen yläkerrassa on kolme asuntoa, joiden yhteinen saunaosasto on alakerrassa.

LUONNOS

Alueella kulkee vesihuoltoverkko. Suunnitellun uuden, rakentamattoman tontin poikki kulkee sadevesi- ja jätevesiviemäri- sekä vesijohdot. Niistä vesijohto (40 mm PEL) haittaa rakentamista huomattavasti ja jätevesiviemäri (150 mm, betoni) jonkin verran.

31.1 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Osuuskunta ItäMaidon omistuksessa, samoin kuin myös eteläpuolinen TY-alue.

32 Suunnittelutilanne

32.1 Valtakunnalliset tavoitteet

Kaava-aluetta koskevat 1.4.2018 voimaan tulleen VnP 17.12.2017 mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009) ei alueeseen sisälly.

32.2 Maakuntakaava

Nurmes kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntaliiton toimialueeseen. Pohjois-Karjalan 1.-4. vaihemaakuntakaavat on vahvistettu 20.12.2007 – 18.8.2016.
Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.
Uuden maakuntakaavan v:lle 2040 laatiminen on alkuvaiheessa.

32.3 Yleiskaava

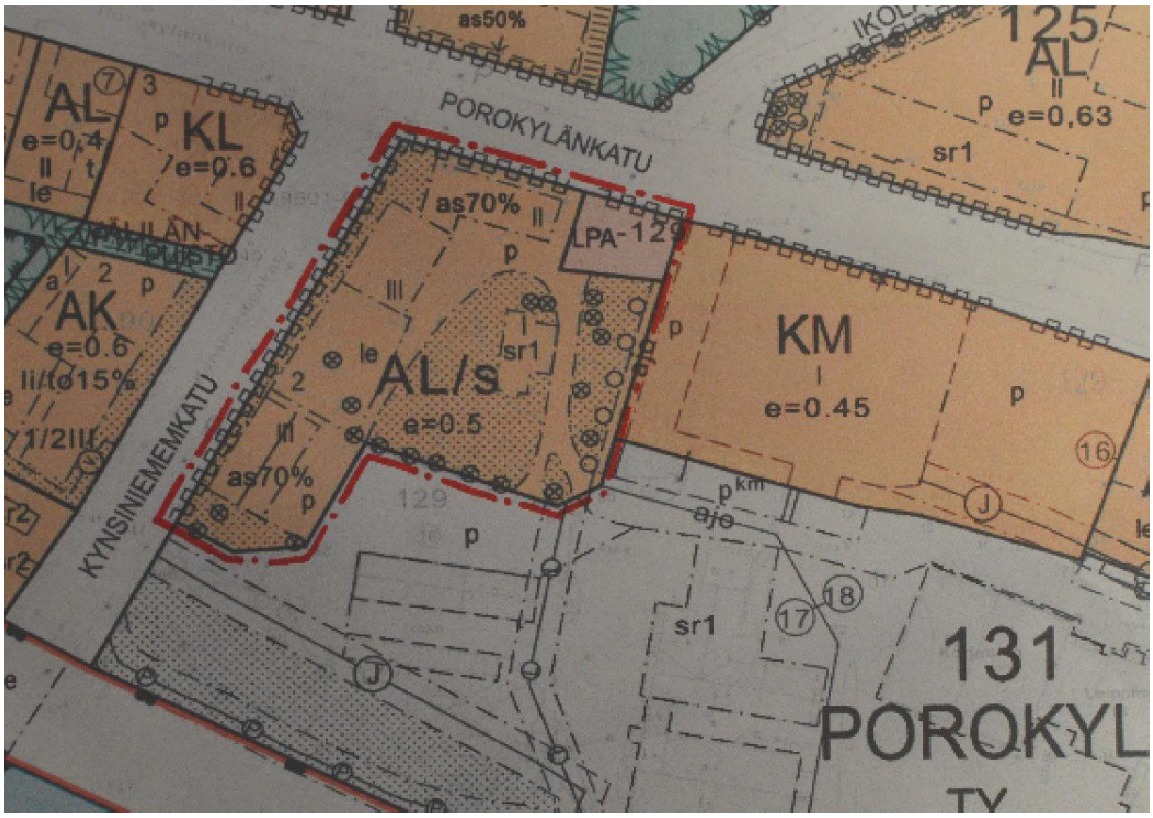
Nurmeksen koko kunnan yleiskaava (Rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty 2.10.2000. Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta.
Aiempi Nurmeksen keskustaajaman yleiskaava on hyväksytty 27.4.1978 § 76. Tätä yleiskaavaa noudatetaan myös soveltuvin osin, kunnes alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava.

32.4 Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu 13.1.1992.
Suunnittelualue on osoitettu AL/s -korttelialueeksi ja korttelin 129 käyttöön varatuksi autopaikkojen korttelialueeksi LPA (*ks. kaavaote seur. sivulla*).
AL/s = asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakentamistehokkuus on 0,5, mikä merkitsee 3461,5 krs-m².
Alueen keskiosassa sijaitseva vanha konttori/kahvilarakennus on sr1-merkinnällä määrätty suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää sen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne. Mahdolliset tämän pyrkimyksen vastaiset rakennustoimenpiteet on pyrittävä korjausten tai muutostöiden yhteydessä korjaamaan entistäen tai muuten rakennuksen arvoa vastaavalla tavalla.
Alueelle on merkitty neljä erillistä rakennusalaa, joista kahta koskee määräys, jonka mukaan rakennusalalle sallitusta kerrosalasta enintään 70 % voidaan osoittaa asuinhuoneistoja varten (korjaamorakennus ja kerrostalon liikesiipi).
Em. kahvilarakennuksen ympärille on osoitettu melko laaja istutettava alueen osa. Vastaavasti pääosin ko. rakennuksen lähellä, mutta myös muualla tontin eteläreunalla sijaitsevia puita on osoitettu säilytettäviksi kaupunkikuvallisesti arvokkaina.

LUONNOS

Alueelle on sallittu vain yksi ajoliittymä ja lisäksi LPA-alueelta on osoitettu alueen itäreunan kautta (puoliksi S-market Nurmeksen tontille sijoittuva) ajoyhteys viereiselle tuotantolaitosalueelle.



ote ajantasakaavasta 1:2000

32.5 Selvitykset

Pohjois-Karjalan metsänhoitohdistyksen toimesta on tehty arvio suunnittelualueen puuston tämänhetkisistä suojeluarvoista. Arvion mukaan puut ovat normaaleja vanhoja puistopuita ja yleisesti ottaen elinvoimaisia.
Yhdessä männyssä on nähtävissä tervasrosoa. Mäntyjen latvoja tarkasteltaessa osassa niistä voidaan todeta ilmeisesti ytimennävertäjän aiheuttamaa latvojen harsuuntumista.
Lehmuksista on aikojen saatossa katkottu oksia, joka on saattanut aiheuttaa runkojen sisään lahovaurioita. Yhdessä lehmuksessa on silminnähden aukko rungon sisään, josta on todettavissa sen olevan sisältä ontto.

32.6 Pohjakartta

Kaupungin mittaustoimi pitää kaavan pohjakarttaa ajan tasalla.

32.7 Ympäristön häiriötekijät

Kynsiniemenkatu ja varsinkin Porokylänkatu ovat Nurmeksen oloissa varsin vilkasliikenteisiä pääkatuja, joista aiheutuu sen mukaisesti melua, vaikka nopeudet eivät olekaan suuria.
Vastaavasti n. 100 m etelämpänä sijaitsevasta rautatiestä aiheutuu ajoittaista melua.

LUONNOS

4 SUUNNITTELUVAIHEET

41 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Maanomistaja, Osuuskunta ItäMaito teki aloitteen kaavamuutoksen laatimisesta loppuvuodesta 2017. Tarkoituksena on jakaa nyt yhtenäinen tontti neljään osaan, jotka on sitten tarkoitus myydä.

Kaavan laatijaksi osuuskunta valitsi Insinööritoimisto Savolainen Oy:n, joka laati sitten tammi-helmikuusta 2018 alkaen alustavia luonnoksia, joista yksi lähetettiin 19.2. kaupungille tarkasteltavaksi aloitusluvan myöntämistä varten.

Kaavan laatija ja tilaaja esittelivät 6.4.2018 kaupungintalolla kaupunkirakennepalveluiden viranhaltijoille aiempien keskustelujen pohjalta tarkistettuja luonnoksia. Kaupungin edustajat suhtautuivat myönteisesti, mutta pyysivät vielä laatimaan yksityiskohtaisemman havainnepiirroksen ennen kaavaprosessin aloitusluvan myöntämistä. Lisäksi sovittiin, että he pohtivat kantaansa mm. ajoneuvoliittymän osoittamiseen Kynsiniemenkadulta, johon he olivat siihen asti suhtautuneet hyvin kriittisesti. Tekninen johtaja ilmoitti, 10.4. että sitä oli päädytty pitämään pienempänä pahana kuin TY-alueen kautta ohjattua ajoyhteyttä.

Tekninen johtaja ilmoitti 20.5.2018, että asemakaavan laatimisprosessi voidaan käynnistää.

42 Osallistuminen ja yhteistyö

42.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajien ja vaikutusalueen asukkaiden sekä kunnan jäsenten lisäksi ainakin:

–Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
–Pohjois-Karjalan liitto
–Pohjois-Karjalan maakuntamuseo/ museovirasto
–pelastuslaitos
–Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
–Nurmeksen kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat

42.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavan vireille tulosta tiedottamalla OAS:n nähtävillä olosta Ylä-Karjala -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

42.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen eri vaiheista tiedotetaan osallisille Ylä-Karjala -lehdessä ja Nurmeksen kaupungin sivuilla nurmes.fi. Asiakirjat ovat nähtävillä myös Nurmeksen teknisen viraston kaupunkirakennepalvelut-osastolla, jonne osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti.

42.4 Viranomaisyhteistyö

Kaupunki pyytää kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta OAS:n mukaisesti lausuntoja.

Kaupungin ja alueellisen Ely-keskuksen kesken on katsottu, että kaavahankkeella ei ole sellaista merkittävyyttä, että varsinainen viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

LUONNOS

43 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on saada alue myytyä sopivan kokoisina, nykyisten pihapiirien rajaamina osina, koska maanomistajalla ei ole nykyisellään mielekästä omaa käyttöä kiinteistöille ja tiedossa on tahoja, joilla olisi kiinnostusta hankkia niitä omistukseensa.
Lisätavoitteena oli erottaa tontti myös rakentamattomalle alueen osalle Kynsiniemenkadun varressa sijaitsevien rakennusten välistä.

44 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteet kirjataan ja niihin annetaan vastineet nähtävilläolovaiheiden päätyttyä ja tarvittaessa tehdään niiden pohjalta muutoksia suunnitelmiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

51 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue noudattaa voimassa olevan kaavan rakennetta, mutta rakennusoikeus on painottunut enemmän läntiselle puoliskolle ja aiemmin yhtenäinen tontti on jaettu neljään osaan.

51.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,81 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu 3041 m², mikä vastaa keskimääräistä tonttitehokkuutta 0,40 ja aluetehokkuutta 0,38. Se on selvästi pienempi kuin nykyinen tonttitehokkuus 0,5, vaikka tonttia on lounaiskulmalla hiukan laajennettu TY-korttelialueen suuntaan lounaisen AL-1 -tontin väljentämiseksi, jotta mm. mahdollistetaan paremmin oleskelu- ja mahdollisen leikkialueen ym. muiden pihatoimintojen sijoittuminen. Nyt, kun alue on jaettu useampaan tonttiin, on kullekin erikseen tarkasteltu yksilöllinen rakennusoikeus suhteessa tontin ominaisuuksiin. Jo rakennetuille tonteille on annettu nykyisen rakennuskannan mukainen rakennustehokkuus hiukan ylöspäin pyöristäen.

Asemakaavan osa-alueiden pinta-ala ja kerrosala jakaantuvat seuraavasti:

AL	0,23 ha /	228 k-m²	e=0,10
AL-1	0,40 ha /	2027 k-m²	e=0,50
AKR	0,13 ha	785 k-m²	e=0,60
LPA	0,05 ha		
Yhteensä	0,81 ha /	3041 k-m²	e=0,38

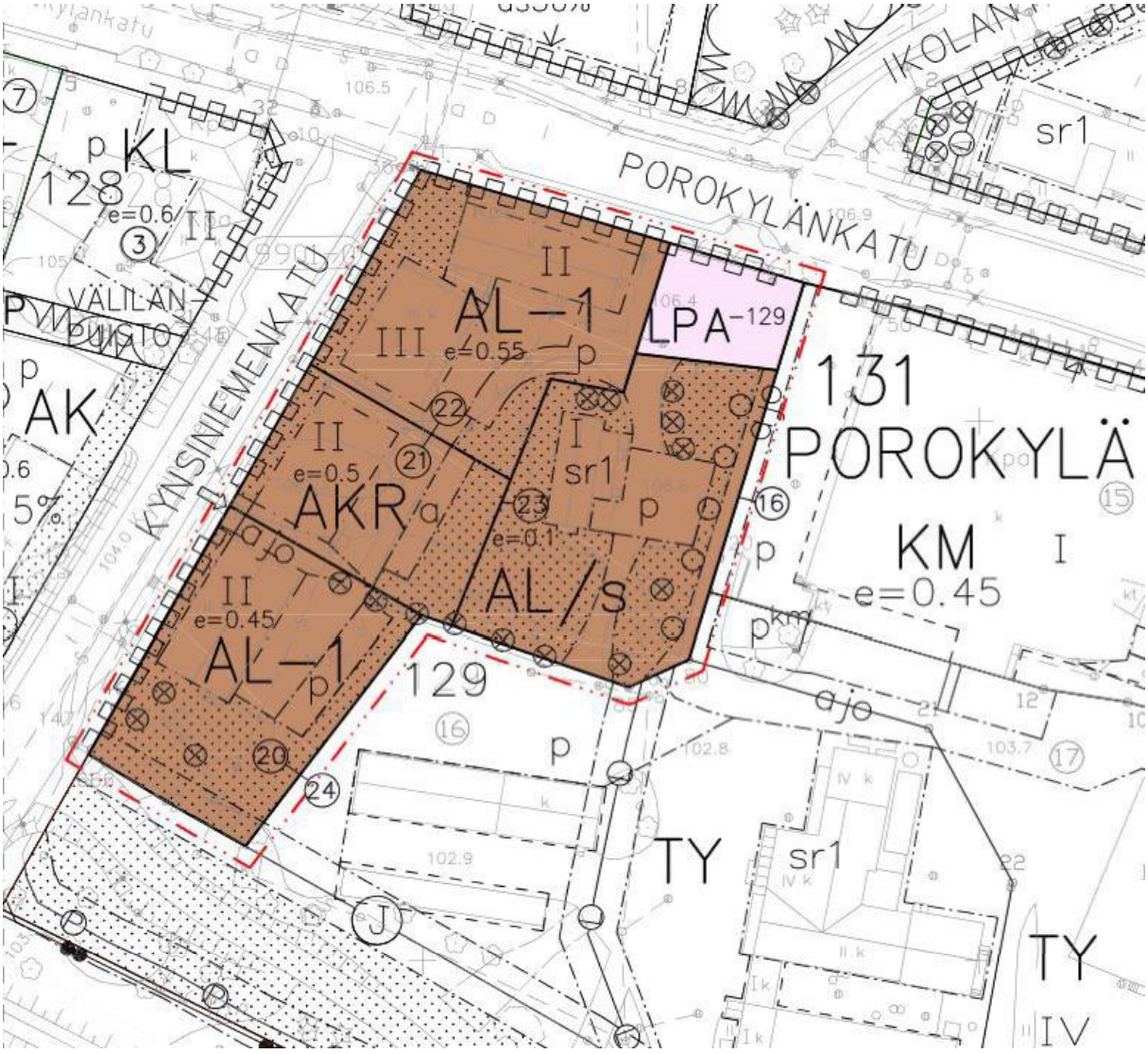
52 Aluevaraukset

52.1 Korttelialueet

Yleistä

Nykyisessä kaavassa on kahvila Supikkaan ympärille osoitettu laajan puoleinen istutettava alueen osa. Lisäksi on suunnittelualueella merkitty suojeltaviksi kaikkiaan 19 kpl puita. Nämä molemmat asiat on kaavamuutoksessakin säilytetty, mutta hieman päivitettyinä maastossa olevan tilanteen mukaan. Yhtä suojeltua puuta Supikkaan itäpuolella ei enää ole ja uuden tontin alueella olevia kahta puuta ei käytännössä pysty säilyttämään rakentamisen toteutuessa. Myös on AKR-tontin ja pohjoisemman AL-1 -tontin puolella ko. istutettavaa aluetta hiukan kavennettu, jotta voidaan osoittaa tila autosäilytykseen/pysäköintiin.

AKR-tontille ja eteläisemmälle AL-1 -tontille on osoitettu yhteinen ajoneuvoliittymä Kynsiniemenkadulta. Tämä on katsottu paremmaksi ratkaisuksi kuin ajoyhteys TY-korttelialueen kautta, mikä oli vaihtoehtona alustavassa luonnosvaiheessa.



ote kaavamuutoskartasta 1:1250

AL/s-korttelialue

Rakennusalan raja on osoitettu tiukasti tontilla olevan kahvilarakennuksen ääriviivojen mukaisesti ja rakennus on määrätty suojeltavaksi (sr1); sitä ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus- ja muutostyöt on toteutettava niin, että sen arvokas luonne säilyy. Rakennus on pyrittävä korjaamaan ennallistavasti, mikäli aiemmissa korjauksissa on toimittu vastoin näitä periaatteita. Kerrosluvuksi on sallittu I ja rakennustehokkuudeksi e=0,1.
Ympäristö on tontilla määrätty säilytettäväksi.

AL-1 -korttelialueet

Alueella on kaksi AL-1 -tonttia, joilla kerrosalasta vähintään 1/3 ja enintään ¾ on käytettävä asuinhuoneistoihin. Tämä mahdollistaa asuntojen sijoittamisen myös Porokylänkadun puoleisen liiketilasiiven yläkertaan, missä on viime ajat ollut toimistotiloja tyhjillään. Pohjoisemman, L:n muotoisen tontin, asuinsiivelle on sallittu nykyisen tilanteen mukaisesti kerrosmääräksi 3 ja liike/toimistosiivelle vastaavasti 2.
Rakentamistehokkuudeksi on sallittu e=0,55, mikä vastaa nykyistä kerrosalaa. Havainnepiirros osoittaa, että nyt rajatulta tontilta voidaan varata autopaikka asuinsiiven kullekin 18 asunnolle. Liikesiiven tiloja palvelevat katuvarren 7 taskupaikkaa ja mm. vieraspysäköintiin on lisäksi käytettävissä LPA-alue.

LUONNOS

Eteläisemmän tontin kohdalla rakennusala on rajattu tiukasti nykyisen asuin/ korjaamorakennuksen mukaisesti, mutta tonttia on laajennettu viereisen TY-korttelialueen puolelle. Näin saadaan väljyyttä pihatoiminnoille, koska alakerran autotallinovien edusta rajoittaa pihan käyttöä. TY-aluetta vasten on osoitettu istutettava alueen osa, jotta tontti rajautuu viihtyisämmin omaksi yksikökseen. Tämän tontin rakentamistehokkuudeksi on sallittu e=0,45 ja kerrosmääräksi 2.

AKR-korttelialue

Alueen länsilaidan rakentamattomalle osalle on osoitettu tontti uudelle enintään 2-kerroksiselle rakennukselle, jonka voi toteuttaa joko rivi- tai kerrostalomuotoisena. Rivitalona se tarkoittaa viittä suurta asuntoa ja autotalli/varastorakennuksen niitä varten.
Rivitalototeutus on suotavampi, koska silloin rakennus on helpommin porrastettavissa maaston mukaiseksi ilman suuria pengerryksiä ja leikkauksia. Rakentamistehokkuudeksi on sallittu e=0,6.
Tontin poikki kulkeville vesihuoltojohdoille ei ole osoitettu aluevarauksia. Niiden osalta ks. tarkemmin kohta 6 Asemakaavan toteutus.

LPA-korttelialue

Koko korttelia 129 palvelevaa yleistä paikoitusaluetta on jonkin verran supistettu länsireunaltaan, jotta saadaan paremmin osoitettua viereisen AL-1 -tontin autopaikat sen omalle alueelle.

53 Kaavan vaikutukset

Kaava vaikuttaa toteutuessaan lähinnä seuraavasti:
Porokylän katumaisema tiivistyy ja suunnittelualue saa enemmän umpikorttelin luonnetta.
Toisaalta Kynsiniemenkadun varresta katoaa miltei kokonaan pieni mäntyvaltainen puuryhmä uuden rakennuksen kohdalta.
Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus vähenee useilla sadoilla neliömetreillä voimassa olevaan kaavaan verrattuna, joskin sillä on lähinnä vain tilastollista merkitystä.

54 Ympäristön häiriötekijät

Kohdassa 32.7 mainittujen lievien ympäristöhäiriöiden suhteen ei kaavassa ole annettu määräyksiä; niitä ei ole väistyvässäkään kaavassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

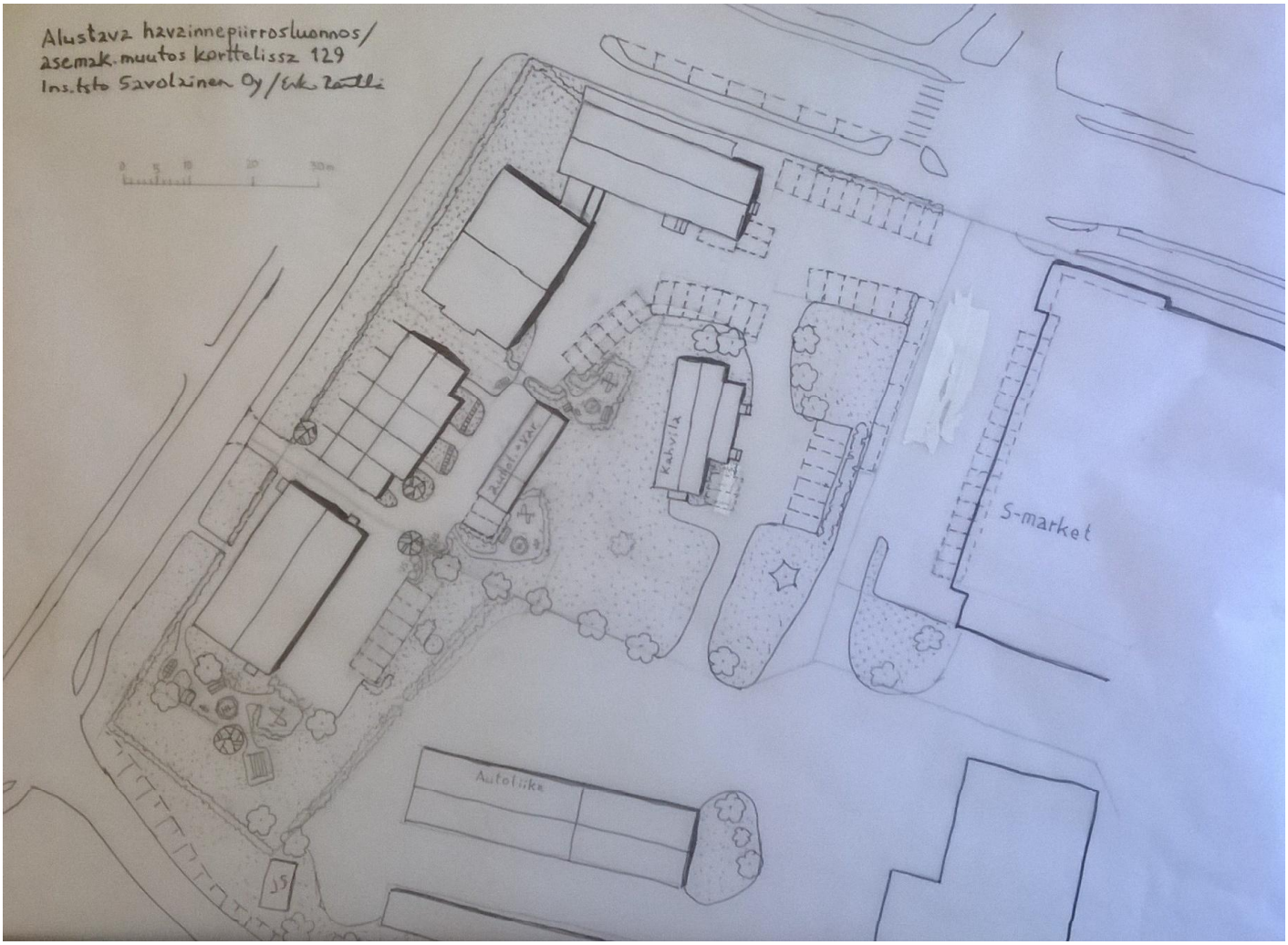
”Uuden tontin” asuntorakentaminen toteutuu yksityisten maanomistajien toimesta ajoituksen riippuessa yleisestä taloustilanteesta. Sen toteuttamistoimet alkanevat 5 vuoden kuluessa.
Jo rakennettujen tonttien osalta toteutustoimet rajoittuvat lähinnä kiinteistökauppoihin niitä edeltävine tonttiteknisine toimineen. Maanomistajalla on jo tiedossa tonteista kiinnostuneita tahoja, joten siltä osin aikataulu voi olla hyvinkin nopea.
Em. uuden tontin toteutuksen yhteydessä joudutaan jossain määrin siirtämään tontin poikki kulkevia vesihuoltojohtoja. Vesijohdon linjaus on sellainen, että se joudutaan rakentamisen yhteydessä ilman muuta siirtämään. Viemärijohto voitaisiin tietyllä rakennuksen pohjaratkaisulla säilyttää, mutta se rajoittaa rakennuksen koillisnurkalla niin paljon, että todennäköisesti sekin on viisainta siirtää kahden kaivovälin matkalta tontin rajalle samaan kaivantoon sadevesijohdon kanssa. Jätevesi- ja sadevesiviemärit ovat betonirakenteisia ja rakentamisen tullessa ajankohtaiseksi molemmat jo vähintään 55-60-vuotiaita eli voitaneen puhua niiden uusimisen olevan joka tapauksessa varsin ajankohtaista, jos halutaan välttää yllättäviä vuotoja ja niistä aiheutuvia vahinkoja.

LUONNOS

6. päivänä tammikuuta 2019
Insinööritoimisto Savolainen Oy
Esko Räntilä
Esko Räntilä, arkkitehti

LIITTEET

1	OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma) 31.12.2018*
2	Asemakaavakartta määräyksineen,31.12.2018*
3	Havainnepiirros 6.8.2018 (seuraavalla sivulla)

* Erillisinä

Havainnepiirros