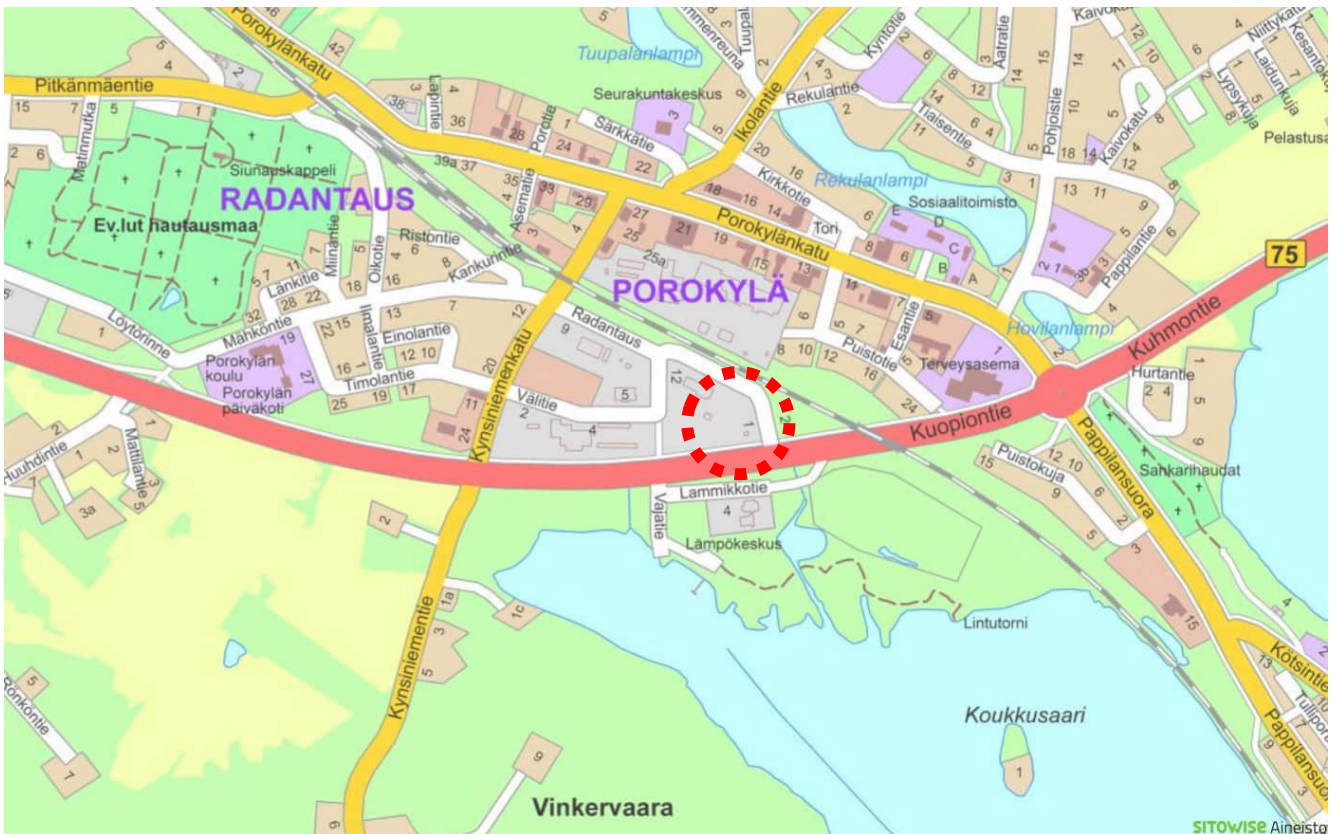




NURMEKSEN KAUPUNKI

ST 1

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



Kuva 1: Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla

Asemakaavamuutoksen selostus, ehdotus III 1.9.2025

Nurmeksen kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Maankäyttö

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	6
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	15
2.2.3.	Maakuntakaava.....	12
2.2.4.	Yleiskaava.....	14
2.2.5.	Asemakaava	14
2.2.6.	Rakennusjärjestys.....	18
2.2.7.	Tonttijako ja kiinteistötilanne	18
2.2.8.	Pohjakartta	18
2.2.9.	Selvitykset ja suunnitelmat	18
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
3.1.	Asemakaavan tarve.....	19
3.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.3.1.	Osalliset	20
3.3.2.	Viranomaisyhteistyö	20
3.4.	Asemakaavan tavoitteet	20
3.4.1.	Mrl:n sisältövaatimukset.....	20
3.4.2.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
4.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	21
4.1.	Kaavan rakenne	21
4.1.1.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.1.2.	Mitoitus.....	21
4.2.	Aluevaraukset.....	22
4.2.1.	Korttelialueet.....	22
4.2.2.	Muut aluevaraukset	22
4.3.	Kaavan vaikutukset	22
4.3.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	22
4.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön	22
4.3.3.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
4.3.4.	Vaikutukset talouteen, palveluihin ja yritystoimintaan	23
4.3.5.	Vaikutukset liikenteeseen	23
4.3.6.	Vaikutukset väestöön, sosiaalisiin oloihin, terveellisuuteen ja turvallisuuteen	23
4.3.7.	Muut vaikutukset.....	23
4.4.	Ympäristön häiriötekijät	24
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
5.1.	Asemakaavan toteuttaminen ja seuranta.....	24
6.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	24
7.	LIITTEET	24

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 rajausta ilmakuvassa Radantauksen alueella Kuopiontien varrella. (© MML).

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin on käynnistänyt ST 1 Oy:n aloitteesta polttoaineenjake-lupaikan kehittä-miseksi. Samalla tutkitaan koko kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Kaavamuutosta ei ole esitetty kaavoituskatsauksessa 2023.

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 16.10.2023 § 66.

Käsittelyvaiheet

Kuulutus vireilletulosta:	20.12.2023 (21.9.2023)
OAS ja kaavaluonnos nähtävillä	20.12.2023–19.1.2024 (21.9.–19.10.2023)
Ehdotus nähtävillä	1.2.–4.3.2024
Ehdotus II nähtävillä	11.4.–20.5.2024
Ehdotus III nähtävillä	18.9.–27.10.2025
Kaavan hyväksyminen:	
Kaupunginvaltuusto	16.12.2024 § 67 (kumottu KV 28.4.2025 §17)
Kaupunginvaltuusto	___.2025 §__

Kaava-aineisto: <https://www.nurmes.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto/kaavoitus/>

Kaavan tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ST 1 hallinnoiman polttoaineenjake-lu-alueen kehittäminen sekä koko kiinteistön rakentamismahdollisuuksien parantaminen kaavan käyttötarkoitusta päivittämällä.

Kaavoitus prosessi

Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.9.–19.10.2023 ja 20.12.2023–19.1.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viran-omaislausunnot ja tiedotettiin mm. naapureita. Kaavasta pystyi jättämään mielipiteen. Kaavaluonnos sai 3 viranomaislausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä. Kaava-palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 4.

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos valmistettiin kaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Muun mu-assa kaavan aluerajausta pienennettiin ja asiakirjat päivitettiin vastaamaan uutta alue-rajaa. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 1.2.–4.3.2024 ja kaavaehdotus II ajalle 11.4.–20.5.2024. Kaavaehdotus sai viisi viranomaislausuntoa. Osalliset jättivät kaksi muistutusta. Kaavapalaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 5.

Kaavaehdotus III asetetaan nähtäville 18.9.–27.10.2025. Kaavaehdotuksesta voivat osalliset jättää muistutuksen.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ST 1 asemakaavan muutoksen 16.12.2024 § 67. Kaavasta valitettiin. Kaupunginvaltuusto kumosi edellä mainitun kaavan hyväksyntäpäätöksen itseoikaisuna 28.4.2025 § 17. Kaava palautettiin valmisteluun (kaavaehdotusvaihe III).

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

Asemakaavamuutos tavoitellaan vietävän kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2025.

Kaava-asiakirjat:
Kaavakartta:

Jukka Haltilahti
Jukka Haltilahti

Enossa 1.9.2025



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 6 911 m².

2.1.2. Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua tai muutoin muokattua ympäristöä. Rakentamatonkin osa on ihmisen muokkaamaa aluetta (vanhaa peltoa) kaava-alueen lounaiskulmassa. 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 ovat harvinaisen (kerran 250 vuodessa) tulvarajan piirissä.

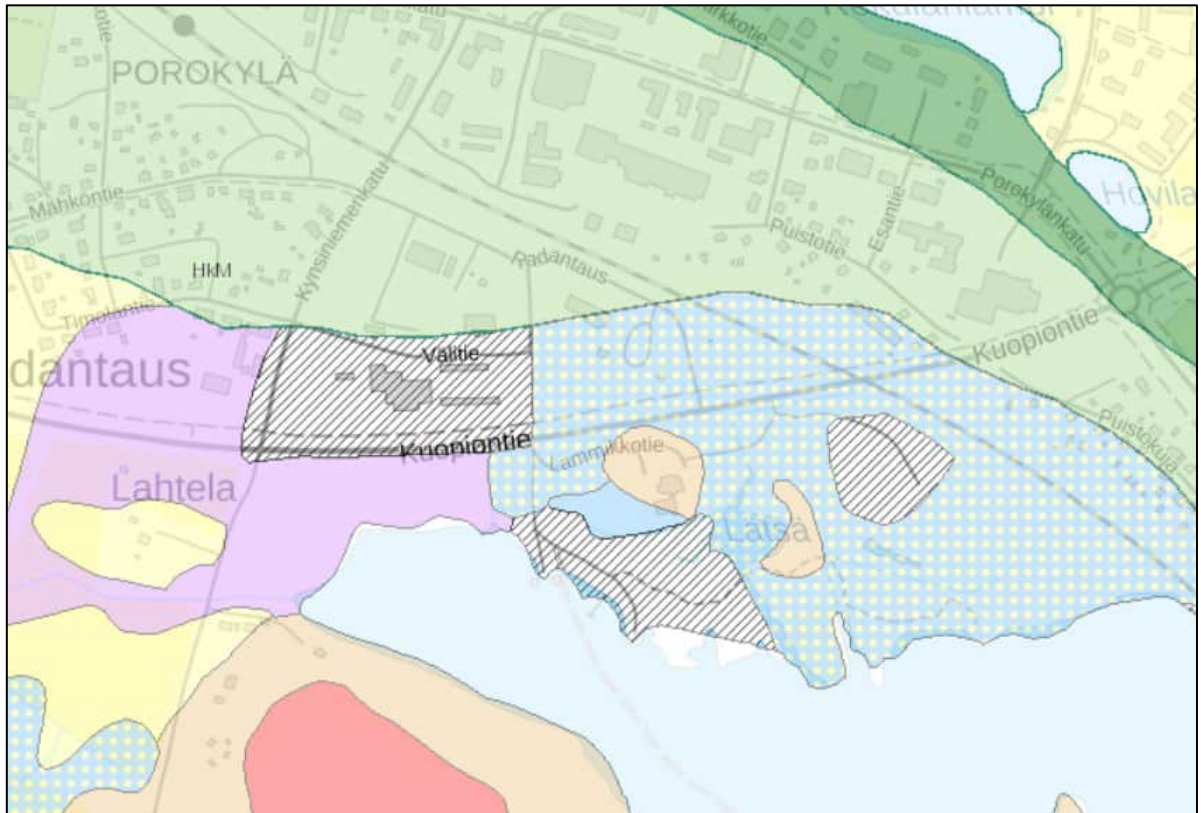


Kuva 5. Pielisen tulvariskialueet (www.vesi.fi).

Maaperä

ST 1 rakennetulta alueelta on toimijalla tieto alueen maaperän rakennettavuudesta (selvitys kaavan erillisliitteenä). Tietokantojen perusteella todetaan, että maaperä on

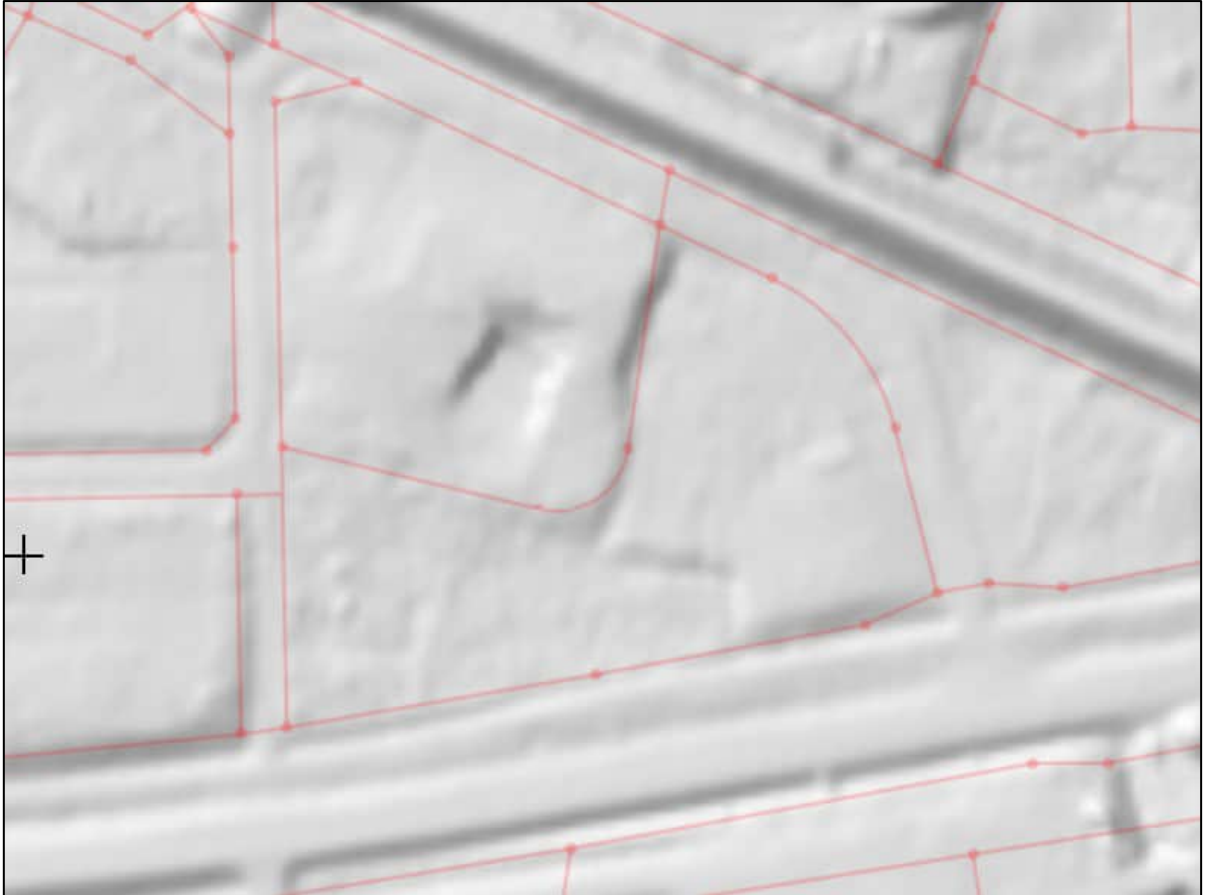
ainakin pintakerroksiltaan savipitoista. Savimaiden paksuus vaihtelee alueella ja hie-noaineiset maalajit rajautuvat pohjoisessa harjumaihin. Lähellä on myös pohjamo-reenialueita.



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



Kuva 7. Alueen savipitoista pintamaata kaivettuna rakentamattoman tontinosaan 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 alueen osa lounaiskulmassa näkyy kiinteistöllä matalampana alueena.

2.1.3. Rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Kaavamuuotosalue on noin puoliksi rakennettua ympäristöä. Alueella on polttoaineen-jakelua 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 raskaan liikenteen osuus on noin 370 ajon/vrk. Itse suunnittelualueelle erkanee 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 olevalle ST 1 polttoaineenjakeleupisteelle. Radantaus mahdollistaa myös läpiajoliikenteen Kynsinimenkadulle. Suunnittelualueelle on mahdollista saapua myös ns. takakautta Välttien suunnalta Radantauksen tai Kynsinimenkadun 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.

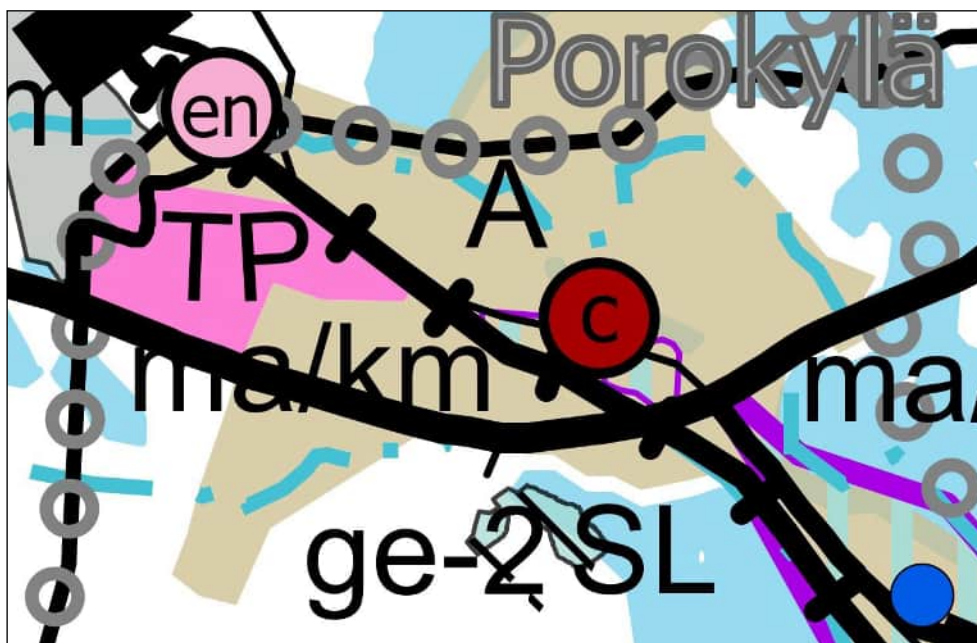
2.2. Suunnittelutilanne

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. Maakuntakaava

Asemakaavaa ohjaava yleiskaava on maakuntakaava oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Alueelle kohdistuu seuraavia merkintöjä: Taajamatoimintojen alue A, Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.



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

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 eheyttämistä 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.

Taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts)

Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue (mv)

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeittämisen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä keittettäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee keittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyskeittämisen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen keittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

Liikenteen keittämiskäytävä (lk)

Liikenteen keittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulku-muodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys: Käytävää keittetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv):

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

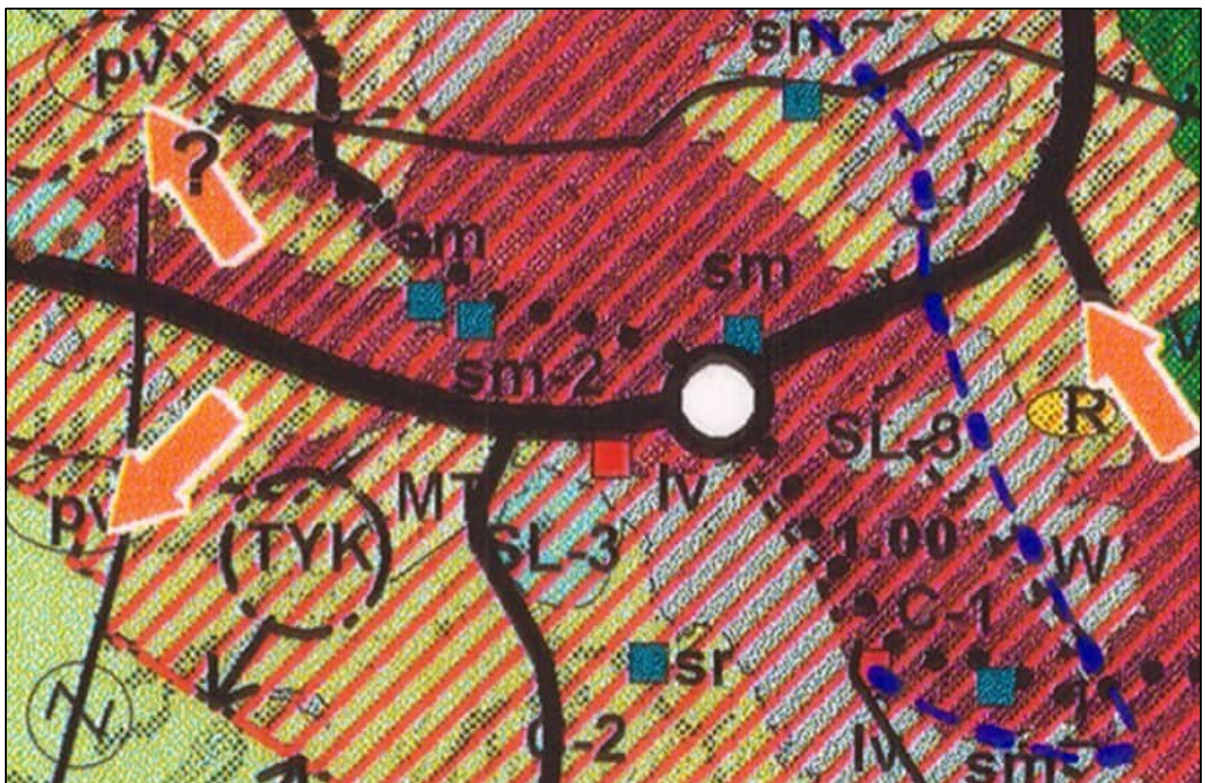
Maakuntakaava 2040 1. on hyväksytty maakuntahallituksessa 13.6.2022 (ei merkin-töjä alueella). Maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on lainvoimainen (ei koske kaavamuuotosaluetta). Maakuntakaava 2040 2. vaihe (Energia ja maisemat) on hyväk-sytty maakuntavaltuustossa 9.6.2025 (ei kohteita alueella).

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

2.2.3. Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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

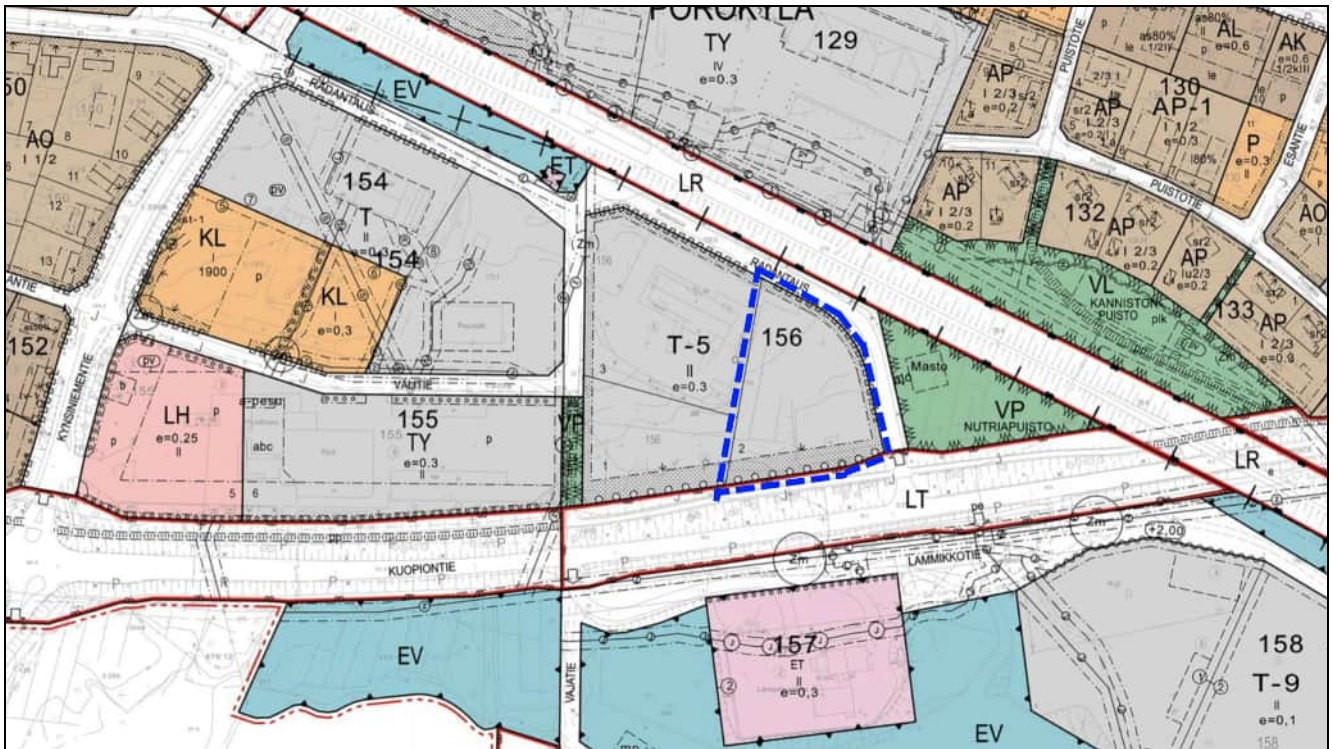


Kuva 18. Ote Nurmeksen rakennesuunnitelmasta vuodelta 2000 (ei oikeusvaikutteinen).

Nurmeksen kaupungin keskusta-alueille on laadinnassa uusi yleiskaava (kaavaluonnos ollut nähtävillä vuonna 2022). Kaavamuutosalue jää näiden alueiden ulkopuolelle.

2.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa Nurmeksen kaupunginvaltuuston vuonna 1987 hyväksymä asemakaavan muutos. Kaavamuutosalue 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.*



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

2.2.5. Paikallisia selvityksiä

Maaperä- ja pohjavesiselvitys (Lageon Oy 27.9.2023, erillisiite).

Kohteessa on ST 1 polttoaineenjakealue. maaperäkairauksissa elokuussa 2023 ei todettu VNa 214/2007 kynnysarvot ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Osassa pohjaveden tarkkailuputkien vesinäytteissä todettiin pieniä polttoaineisiin viittaavia haitta-ainepitoisuuksia. Riskinarvioinnin perusteella kohteessa todetut haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta ekologista riskiä, tai terveys- tai kulkeutumisriskiä kohteessa tai sen läheisyydessä kohteen nykyisellä käytöllä. Edellä mainitun perusteella kohteessa ei toimenpidealueilla todettu ns. pilaantuneeksi luokiteltavaa maa-ainesta, eikä kohteessa ole maaperän kunnostustarvetta.

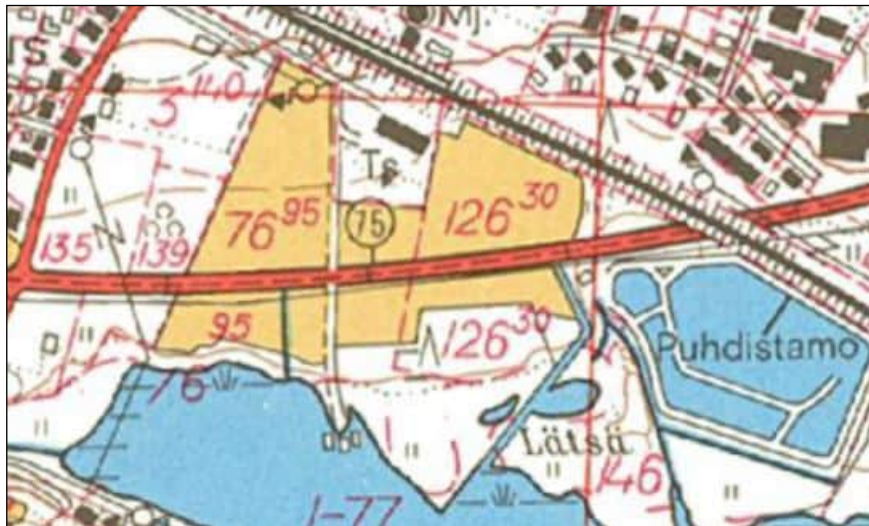
Tutkimusten mukaan jakeluasema-alueella ei ole lajittuneita, hyvin vettä johtavia, harjumuodostumaan liittyviä glasifluviaalisia kerroksia, tai ne ovat hyvin ohuita. Perusmaalaji ohuiden lajittuneiden, mahdollisesti rantakerrostumien alla, on moreeni. Maaperä jakeluasema-alueella koostuu ympäristö- ja geoteknisten tutkimusten perusteella täyttömaakerrosten (noin 1...3 m) jälkeen ohuista hiekka/silttikerroksista maksimissaan noin 3...5 m syvyyteen. Hiekka oli pääosin harmaata, joka viittaa jäätikkösyntyiseen materiaaliin (moreeni). Alue sijoittuu Pielisen rannan läheisyyteen, jolloin alueella todetut lajittuneet hiekat voivat liittyä rantakerrostumiseen. Ympäristötutkimuspisteessä T6 todettiin ohut kerros ruskeaa lajittunutta, mahdollisesti glasifluviaaliseen muodostumiseen (harju) viittaavaa hiekkaa noin 2-3 m syvyydessä. Nurmeksen keskustan läpi kulkevan harjun soraiseen ytimeen on matkaa noin 350 metriä. Siltti- ja hiekkakerrosten alapuolella todettiin Si/Hk/Sr-moreenia, myös lohkaraita. Kallio jakeluasema-alueella sijaitsee arvioilta noin 8...12 m syvyydessä (ei varmistettu kairaamalla).

Idässä, lähellä aseman sisäänajoväylää, todettiin geotutkimuksissa savea, myös ympäristötutkimuspisteessä T7 (purkuoja jakelualueen eteläpuolella) todettiin pintamaassa savea.

Pohjaveden pinta sijaitsi tutkimusajankohtana noin 1,3...1,6 m syvyydellä maanpinnasta tasolla +95,71...+95,48 m mpy. Putkien PVP1 ja PVP2 kohdalla todettiin mahdollisesti tiiviimpiä, orsivettä pidättäviä ja/tai paineellista pohjavettä muodostavia kerroksia noin 1...2 m syvyydessä. Jakeluasema-alueen pohjavedet purkavat kaakon-etelän suuntaan Pieliseen, eli alueen pohjavesi- ja maaperätutkimustietojen perusteella pohjavesi ei virtaa jakeluasema-alueelta pohjavesialueelle tai vedenottamolle, eikä jakeluasema-alue kuulu pohjavesialueen tai vedenottamoiden pohjaveden muodostumis- tai valuma-alueisiin. Jakeluasema-alueen ja pohjavesialueen välillä ei arvioida olevan hydraulista yhteyttä, jossa mahdollisia haitta-aineita voisi kulkeutua jakeluasemalta pohjavesialueelle, vedenottamolle tai niiden suuntaan. Pohjavesivesimuodostuma on antiklininen eli purkava. Suoritetun riskinarvioinnin perusteella jakeluasematoiminta ei aiheuta riskiä tai haittaa pohjavesialueen vedenlaadulle tai pohjavesialueella suoritettavalle pohjaveden otolle. Jakeluasema voidaan rinnastaa pohjavesiriskien kannalta ei pohjavesialueella sijaitseväksi asemaksi, vaikka se sijaitsee nykyisellään luokitellun pohjavesialueen sisällä muodostumisalueen ulkopuolella.

Luonnonympäristö on tarkastettu alueelta 27.7.2023 kaavoittajan toimesta kaavaluonnoksen esittämän laajemman kaava-alueen mukaisesti.

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 polttoaineenjaketukentäksi. 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. Runsa varjostus ja lehtikarikkeen muodostus on pitänyt valoa vaativat lajit poissa. Kokonaisuutena metsätyypiksi on kehittyvässä pyttyyppinen kulttuurivaikutteinen metsätyyppi.

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



Kuvat 13–16. Alueen kasvillisuutta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kaavaluonnoslausunnon mukaan alue: *havaintojen ja kasvillisuuden kuvauksen mukaan viittaavat siihen, että alueella on merkittäviä luontoarvoja, mm. kasvillisuudeltaan monipuolista tuoretta lehtoa, joka on luokiteltu eteläisessä Suomessa uhanalaiseksi luontotyyppiä. Lehto-luontotyyppin säilyminen kaava-alueella tulee ottaa huomioon ja ainakin puustoltaan ja kasvillisuudeltaan edustavin alue tulisi rajata rakentamisen ulkopuolelle. Luontotyyppin säilyminen tulee turvata tarkoituksenmukaisella kaavamerkinällä ja -määräyksellä. Kaavoittajan näkemys asiasta poikkeaa siten, että kyseessä on kyllä lehtomainen maatalouden jälkeinen rehevä muokattuun kasvualustaan*

syntynyt lehtomainen kasvillisuus, mutta kyseessä ei ole luonnontilainen ympäristö tai luontainen lehto, ja siten luonnonympäristönä sen arvo olisi lähtökohtaisesti vähäisempi. Kaavaratkaisussa pääosa em. lehtomaisesta alueesta jätetään ELY lausunnon perusteella pois asemakaavan muutosalueesta.

Täydennys luonnon ympäristön tarkistukseen, että alueella ei havaittu merkkejä lito-oravasta. Kaava-alue on supistunut siten, että alueella ei ole merkitystä liito-oravan kannalta.

2.2.6. Rakennusjärjestys

Nurmeksen rakennusjärjestys on tullut voimaan 4.7.2025 (KV 26.5.2025 §29).

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 sitovana.

2.2.8. Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin elinvoimapalveluiden maankäytön ylläpitämää pohjakarttaa. Pohjakartta on hyväksytty 29.11.2023 § 9 ja on ajantasainen.

2.2.9. Selvitykset ja suunnitelmat

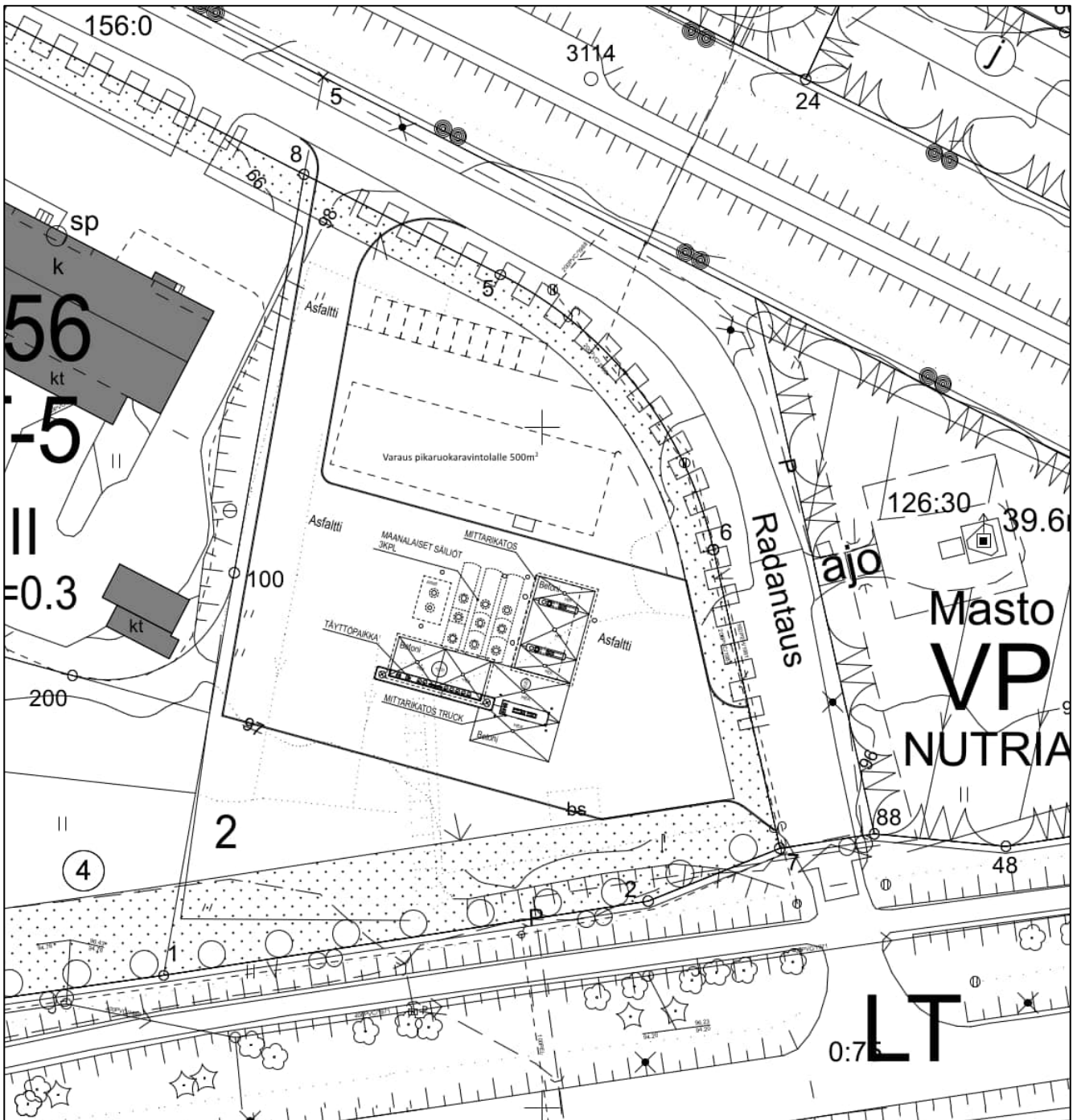
Ei muita erityisselvityksiä tai suunnitelmia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan / alueen haltijan tarpeesta kehittää olemassa olevan polttoainejakelualueen ja sille varatun tontin käyttömahdollisuuksia.

Kaavamuutos perustuu kaavamuutosalueen käyttötarkoituksen monipuolistamiseen ja rakentamisen toteuttamisen edistämiseksi alustavan tontinkäyttösuunnitelman pohjalta.



Kuva 20. Alustava tontinkäyttösuunnitelma. Mittarikenttä ym. polttoainejakelulaitteisto uusitaan. Alueen pohjoislaidalle varataan tilaa esim. liikerakennukselle.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessi on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Sen perusteella kaavamuutos tuli vireille kuulutuksilla 21.9.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungintalolla 21.9.–19.10.2023. Kaupunkirakennelautakuntaa käsitteli asiaa tiedoksisaaneena 16.10.2023 § 66.

Varsinainen päätös kaavamuutoksen aloittamisesta tehtiin kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 13.11.2023 § 73. Sen perusteella kuulutettiin kaavamuutos uudelleen vireille 20.12.2023 ja kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat uudelleen nähtävillä 20.12.2023–19.1.2024.

Kaavamuutos saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaista maankäytösopimusta, vaikka lähtökohtaista yhdyskuntarakentamisen merkittävää lisääntymää 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 työnteekoon 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**
- **Pohjois-Karjalan pelastuslaitos**
- **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 yleis-

kaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien 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 yrityselämän 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 toimintoihin kaava-alueella ja uuteen tontinkäyttösuunnitelmaan sekä maanomistajan yleisiin tavoitteisiin ja viranomaislausuntoihin.

Kaavamuutosaluetta pienennettiin vireilletulon / kaavaluonnosvaiheen jälkeen 1,18 hehtaaria koskemaan vain kiinteistön itälaitaa (0,69 ha). Asiakirjat ja kaavakartta päivitettiin muutosta vastaavasti. Lisäksi kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaavan pohjakartta päivitettiin ja kaavakartalle lisättiin alueella olevat kunnallistekniset johdot johdoille varattuine alueineen. Tonttijako muutettiin ohjeellisesta sitovaksi. Kaavamääräystä 5 pohjavesien osalta tarkennettiin saadun lausunnon mukaisesti.

4.1.2. Mitoitus

Kaavamuutosaluetta on yhteensä noin 0,69 hehtaaria. Kaavamuutoksella muutetaan T-5 alueita TKL alueeksi. Näiden tonttitehokkuus nostetaan luvusta $e=0,30$ lukuun $e=0,40$. Rakennusoikeus lisääntyy 691 k-m^2 korttelialueen tehokkuusluvun suu-
retessa. Korttelialueiden pinta-ala säilyy ennallaan.

Taulukko 1. Aluevaraukset ja rakennusoikeuden muutokset.

Aluevaraukset	Rakennusoikeus vanha k-m ²	Rakennusoikeus uusi k-m ²	Pinta-ala vanha m ²	Pinta-ala uusi m ²
T-5	2 073	-	6 911	-
TKL	-	2 764	-	6 911
YHTEENSÄ	2 073	2 764	6 911	6 911

4.2. Aluevaraukset

4.2.1. Korttelialueet

TKL Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

Kaavalla muodostuu korttelin 156 TKL tontti 6. Alueen tonttitehokkuusluku on $e=0,4$. Rakennusoikeus on 2 764 k-m² 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.

Kaavamuuтокsella 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. Lisäksi maantien varrelle on osoitettu suojaava puurivi ja istutettavan alueen osa.

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 kaava-alueen lounaskulmassa hieman vanhan muokatun pellon metsittynyttä lehtomaista aluetta. Alueella ei ole rekisteröityjä luonnonarvoja, eikä merkittäviä luontoarvoja havaittu maastokatselmuksessa. ELY-keskuksen

kaavaluonnosta koskevan lausunnon perusteella suurin osa lehtomaisesta metsäalueesta jätettiin pois kaavamuutoksesta. Jäljelle jäänyt pieni lehtomainen alue on osoitettu istutettavan alueen osaksi puurivillä. Em. lehtomaisen alueen kookkaampaa puustoaluetta jää tontille 6 noin 400 m² (n 10%), millä ei ole koko lehtomaisen alueen arvojen säilymisen kannalta suurta merkitystä.

Alueen kuluminen pohjavesialueeseen on huomioitu kaavamääräyksiin.

4.3.4. Vaikutukset talouteen, palveluihin ja yritystoimintaan

Alueella ei ole voimassa olevassa kaavassa sallittu polttoaineen jakelua, vaikka alueella on luvittuna ja toiminassa polttoaineenjakealue. Polttoaineen jakelu 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 ja tavoitellun muun rakentamisen 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 kaavamuutosta.

Käyttötarkoituksen muutos osalla kiinteistöä/korttelia edellyttää uutta tonttijakoa (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 ilmanvaihdon 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 annettu 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. Asemakaavan ehdotuskartta, päiväys 1.9.2025
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2023, *päiv. 1.9.2025*
3. Ote kaavaluonnoskartasta, päiväys 20.9.2023
4. Saapunut kaavaluonnospalaute ja vastineet
5. Saapunut kaavaehdotuspalaute ja vastineet