



NURMEKSEN KAUPUNKI

Läntisen 111 kaupunginosan asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Jukolan Osuuskauppa)



Kuva 1: Kaavamuutoksen tarkastelualue

LUONNOS

Asemakaavamuutoksen selostus

Nurmeksens kaupunki
Lieksan ja Nurmeksens tekninen virasto
Maankäyttö
19.10.2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi: Läntinen 111
Kunta: Nurmeksens kaupunki
Kaupunginosa: Läntinen111 kaupunginosa
Korttelit Nykyiset: Kortteli 172 tontti 2
Korttelit Uudet: Kortteli 172 tontit 7 ja 8

Kaavan nimi: Läntisen 111 kaupunginosan asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Jukolan Osuuskauppa)

Laatijan nimi: NURMEKSEN KAUPUNKI

Anna-Maria Latosaari
 Maankäyttöpäällikkö

Yhteystiedot: Kirkkokatu 14
 75500 NURMES
 Puh. 04010 44840
 s.posti. anna-maria.latosaari@lieksa.fi

Vireilletulo: Kaavamuutos on tullut vireille Jukolan Osuuskaupan hakemuksesta (3.6.2016) muuttaa nykyistä kaavaa niin, että tontilla 541-111-172-2 sijaitsevalle asuinkiinteistölle muodostettaisiin oma tontti.

Hyväksyminen: Tekninen lautakunta:
 Kaupunginhallitus:
 Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 2: Asemakaavamuutoksen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

Läntisen 111 kaupunginosan asemakaavamuutos (Jukolan Osuuskauppa)

Kaavan päätarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on hakemuksen mukaisesti muuttaa nykyistä kaavaa niin, että tontilla 541-111-172-2 sijaitsevalle asuinkiinteistölle muodostettaisiin oma tontti.

Kerrosala: 1799 m²
Laajuus: 2999 m²

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEEN LIITTYVISTÄ ASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
1.6.1 Valtakunnalliset selvitykset tai ohjeet	5
1.6.2 Seudulliset selvitykset	6
1.6.3 Paikalliset selvitykset	7
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2 ASEMAKAAVA	8
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	8
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VN 30.11.2000, tarkistus 13.11.2008	9
3.2.2 Maakuntakaava	10
3.2.3 Yleiskaava	10
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava	11
3.2.5 Rakennusjärjestys	11
3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri	11
3.2.7 Pohjakartta	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12

4.1 ASEMAKAAVAMUUTOSTEN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo.....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	17
5.2 ALUEVARAUKSET	17
5.2.1 Korttelialueet.....	17
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	20
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	20
7. LÄHDELUETTELO	20
8. KUVALUETTELO	20
9. LIITELUETTELO	20
10. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	20
11. POISTUVA ASEMAKAAVA.....	22
12. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	23
13. VASTINELUETTELO	24

1.5 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

LIITE 1: Poistuva asemakaava

LIITE 2.1: Asemakaavamuutos / Kartta

LIITE 2.2: Asemakaavamuutos / Asemakaavamerkinnät

Erillisenä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), erillinen liite

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1.6.1 Valtakunnalliset selvitykset tai ohjeet

- Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet; VN:n päätös (2000 ja tarkistus 13.11.2008)
- Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen Ympäristö 493 (2001)
- Ekologinen verkosto ja kaupunkien maankäytön suunnittelu, Suomen Ympäristö 780
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Kaavamuuotosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten sitä koskevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Alueen osalta on todettu seuraavaa:

Nurmeksen vanhan kauppalan alue

Kuvaus

Nurmes on asemakaavahistorian ja kaupunkirakentamisen tärkeä ja hyvin ilmeensä säilyttänyt esimerkki.

Puu-Nurmes, joka sijaitsee Pielisen ja Lautiaisjärven välisellä kapealla harjulla, on laaja osa Nurmeksen kaupungin keskustaa. Korttelisto on rakennettu ensimmäisen, 1879 laaditun asemakaavan mukaan. Katuverkolle on ominaista väljyys, koivurivien reunustamat kadut sekä korttelien väliset palokujat.

Nurmeksen kirkko sijaitsee puutalokortteleiden keskellä, harjun korkeimmalla kohdalla. Harjun pohjoispäässä on vanha hautausmaa kellotapuleineen.

Pielis- ja Nurmesjärvien välisellä kannaksella, aivan Pielisjärven rannalla sijaitsee Nurmeksen rautatieasema.

Historia

Nurmes perustettiin kauppalaksi 1876 edistämään Pielisjärven seudun taloudellista kehitystä. Kauppala rakennettiin parin kilometrin päähän 1800-luvun mittaen keskuksesi muotoutuneesta kirkonkylästä, lähes asumattomalle harjulle Pielisen ja Nurmesjärven väliin.

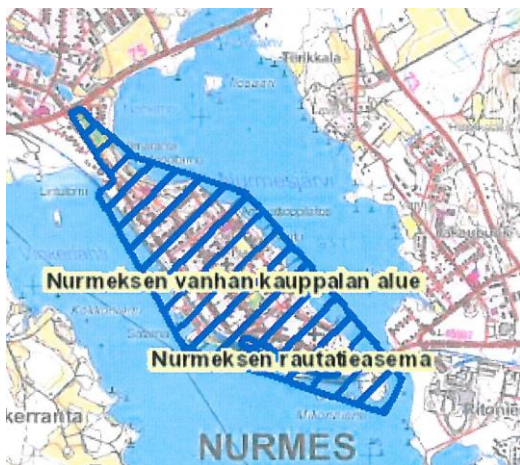
Arkkitehti Julius Basilierin laatima asemakaava vahvistettiin 1879. Kaava tukeutui julkisten rakennusten puistomaiseen akseliin sekä sen leikkaavaan pääkatuun. Asemakaavassa noudatettiin 1856 annettua mallirakennusjärjestystä, jossa painotettiin paloturvallisuutta. Katuverkko jakautui kaksinkertaisten koivurivien reunustamiin esplanadeihin, tavallisiin katuihin ja palosoliin. Kortteleiden keskelle sijoitettiin palotoreja.

Rakentaminen alkoi 1880-luvulla kauppatorin ympäristöstä. Nurmeksen kirkonkylän, nykyisen Porokylän, tuhouduttua tulipalossa 1891 sen asukkaat muuttivat kauppalaan ja alueella virisi voimakasta rakennustoimintaa. Myöhemmin harjun tonttimaan loputtua rakentamisen painopiste siirtyi

jälleen Porokylän alueelle.



Nurmeksen vanhan kauppalan alue, Nurmes. Nurmeksen vanhan kauppalan alue, etualalla rautatieasema. Kuva: MV/RHO 39973 Hannu Vallas 1997



1.6.2 Seudulliset selvitykset

1.6.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaavan vaihe 1. on hyväksytty 21.11.2005 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu 20.12.2007 valtioneuvostossa.

Maakuntakaavan täydennys, 2. vaihe on hyväksytty 4.5.2009 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010.

Maakuntakaavan 3. vaihe on hyväksytty 3.6.2013 maakuntavaltuustossa ja siinä käsitellään maankäyttöluokat, joita ei ole käsitelty aikaisemmissa maakuntakaavoissa. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3. vaiheen 5.3.2014.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 4. vaiheen 15.6.2015 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.8.2016.

Maakuntahallitus on tehnyt 22.4.2013 periaatepäätöksen maakuntakaavan 5. vaiheen käynnistämisestä. 5. vaiheen pääteemoja ovat luonto ja kulttuuriympäristö.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti 21.12.2015 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaavatyö on luonteeltaan kokonaismaakuntakaavan tarkistus eli tavoitteena on saattaa maakuntakaava ajan tasalle ja yksiin kansiin.

Kokonaismaakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat ja se korvaa hyväksytyksi tultuaan aiemmat vaihemaakuntakaavat.

- *Lähde Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton nettisivut*

1.6.3 Paikalliset selvitykset

- Nurmeksen liikenneturvallisuussuunnitelma, Nurmeksen kaupunki, Tiehallinto ja Liidea (2007)
- Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston kuntasuunnittelukurssin aineisto (2004-2005)
- Puu-Nurmeksen alueen maisemallinen eheyttämissuunnitelma; arkkitehtiopiskelija Katri Durchman (2003)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Varsinainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.10.2016.
- Osallisille on järjestetty mahdollisuus tutustua kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin ja laadittuihin selvityksiin koko kaavoitusprosessin ajan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 27.10 – 25.11.2016.
- Alustava asemakaavamuutosluonnos 19.10.2016 ja siihen tutustumisaika 27.10 – 25.11.2016
- Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville syksy-talvi 2016.
- Kaavaehdotus valtuustokäsittelyssä kevät 2017.

2.2 Asemakaava

Tämä Läntisen 111 kaupunginosan asemakaavamuutos sisältyy Läntisen 111 kaupunginosan voimassa olevaan asemakaavaan. Suunnittelun alla oleva alue on AL-aluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tämän asemakaavamuutoksen toteuttaminen tapahtuu Jukolan Osuuskaupan toimesta ja on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

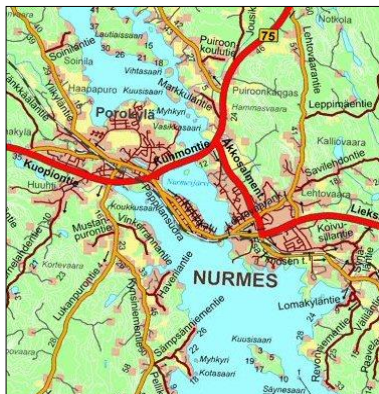
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Läntisen 111 kaupunginosan asemakaavassa alue on AL-aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen ja on rakennettua ympäristöä.



MERKINNÄT:

- Kantatie
- Yhdystie tai kokoojajaku
- Liityntäkatu tai tärkeä yksityistie
- Muu yksityistie

Kuva 3 Liikenneverkko

Vesihuoltoverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Nurmeksien kaupungin vesilaitos.

Kaavamuutosalueella kulkee Nurmeksen veden kunnallinen viemäri-, paineviemäri- ja vesijohto sekä kaukolämpöjohto.



Kuva 4: Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on tärkeää pohjavesialuetta.

Peräti 90 % Kotsinmäen vedenottamolle tulevasta vedestä virtaa Porokylän suunnasta. Puhtaan pohjaveden saanti on turvattava.

Tavoitteet pohjaveden suojelemiseksi:

- Suojelun tavoitteena on estää ennakolta pohjavesialueen muuttuminen käyttökelvottomaksi, sillä jo tapahtuneen pohjavesivahingon korjaaminen on kallista ja vaikeaa.

3.1.3 Maanomistus

Koko kaavamuutosalueen omistaa Jukolan Osuuskauppa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VN 30.11.2000, tarkistus 13.11.2008

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntakaava-alueeseen.

Pohjois-Karjalaan on laadittu maakuntakaava ja se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 21.11.2005. Valtioneuvosto on 20.12.2007 vahvistanut Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaiheen.

Maakuntakaavan täydennys, 2. vaihe on hyväksytty 4.5.2009 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010.

Maakuntakaavan 3. on hyväksytty 3.6.2013 maakuntavaltuustossa ja siinä käsitellään maankäyttöluokat, joita ei ole käsitelty aikaisemmissa maakuntakaavoissa. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3. vaiheen 5.3.2014.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 4. vaiheen 15.6.2015 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.8.2016.

Maakuntahallitus on tehnyt 22.4.2013 periaatepäätöksen maakuntakaavan 5. vaiheen käynnistämisestä. 5. vaiheen pääteemoja ovat luonto ja kulttuuriympäristö.

Maakuntaliitto on käynnistänyt Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on parhaillaan nähtävillä ja lausunnoilla.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueeseen (A) sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, että vahvistetussa 4. maakuntakaavassa. Lisäksi alue kuuluu 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettuun valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ma/kv (Nurmeksen vanha kauppalaan alue). Alueen suunnittelumääräyksessä todetaan, että ”alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen”.

Maakuntakaavoitusta koskevat aineistot ovat nähtävänä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton [www-sivuilla](http://www.sivuilla).

3.2.3 Yleiskaava

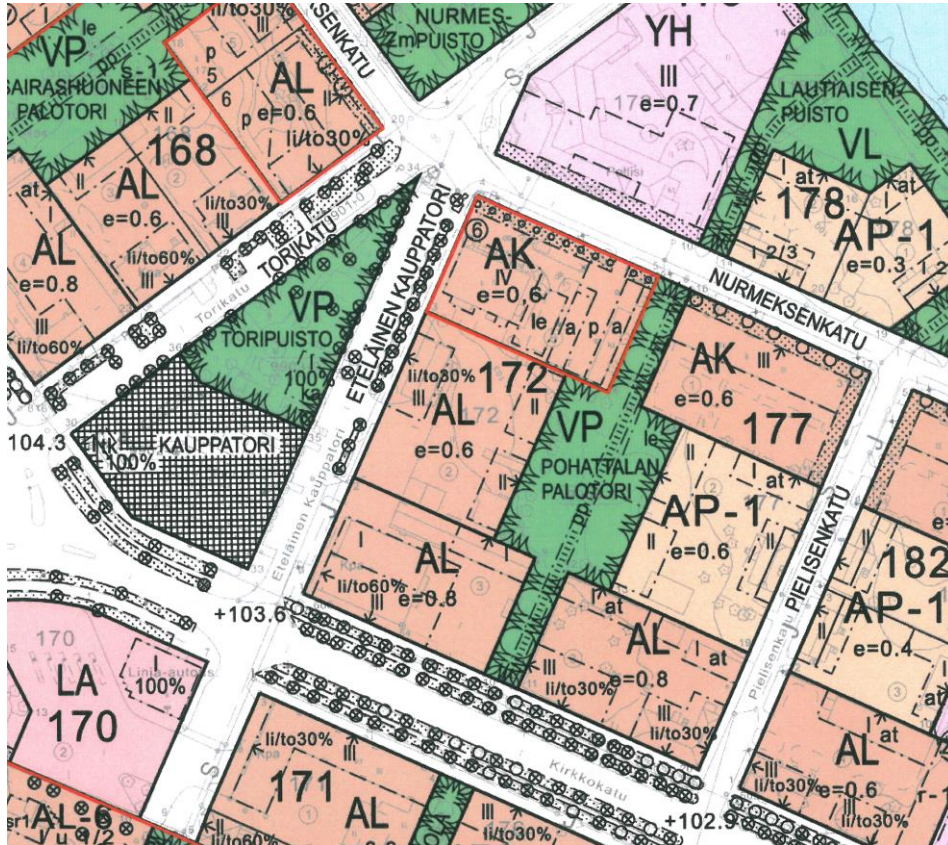
Nurmeksen koko kunnan yleiskaava (rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty valtuustossa 2.10.2000. Tässä yleiskaavassa alue on keskustoimintojen aluetta, jolla pääasiallisina toimintoina ovat palvelut, hallinto, asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet että teollisuusalueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (C-1).

Aiempi Nurmeksen keskustaajaman yleiskaava 1975 ja haja-asetusalueen osayleiskaava on hyväksytty Nurmeksen kaupunginvaltuustossa 27.4.1978 § 76. Tätä yleiskaavaa noudatetaan myös soveltuvin osin, kunnes alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Tässä Nurmeksen keskustan yleiskaavassa 1975 alue on keskustoimintojen aluetta.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Läntisen 111 kaupunginosassa on voimassa asemakaava, hyväksytty 29.1.1985.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Suunnittelun alla oleva alue on varattu seuraaviin tarkoituksiin:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), e=0,6.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Lieksan ja Nurmeksen yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2012.

3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaavan muuttamisalue on kiinteistörekisterissä olevaa tontti-aluetta. 541-111-172-2, sitova tonttijako 2.5.1988.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty Maa ja Vesi Oy:n 70-luvun lopulla laatimaa 1:1000 kantakarttaa, jota on skannattu AutoCad:in DWG -formaattiin GeoData Oy:ssä vuonna 1994 ja sitä on ylläpidetty kaupungin teknisen viraston maankäytön toimesta vuoteen 2016 saakka. Kaavan pohjakartta on ajan tasalla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutosten suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on hakemuksen mukaisesti muuttaa nykyistä kaavaa niin, että tontilla 541-111-172-2 sijaitsevalle asuinkiinteistölle muodostettaisiin oma tontti.

Aloite kaavaprosessin käynnistämiseksi on lähtenyt Jukolan Osuuskaupan toimesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin käynnistäminen on otettu kaupungin työnä tehtäväksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat: maanomistajat, 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, joille lähetetään tieto mahdollista lausunnon antoa varten)

Maanomistajat

Kaavamuutosten vaikutusalueen asukkaat

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto

PKS Sähkönsiirto

Museovirasto

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutos on tullut vireille Jukolan Osuuskaupan hakemuksesta 3.6.2016.

Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä kuulutuksella sanomalehti Ylä-Karjalassa 27.10.2016 ja kuulutus on ollut nähtävänä

kaupungin virallisella ilmoitustaululla ajalla 27.10 – 25.11.2016. Lisäksi asiakirjat ovat olleet nähtävänä myös Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille on annettu mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta koko kaavamuutostyön aikana huolimatta siitä, että joitakin aikarajoja on esitetty (=valmisteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille on lähetetty 25.10.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos selostuksineen mahdollista lausuntoa varten.

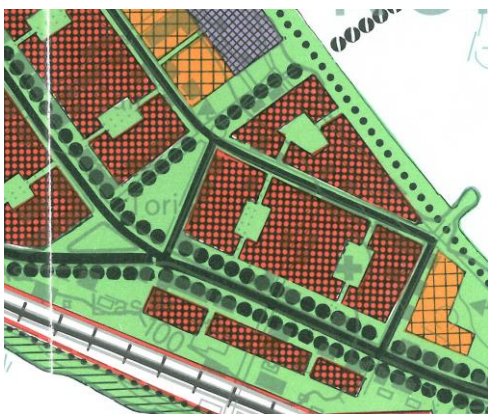
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Yleiskaavoitus

Nurmeksen koko kunnan yleiskaava (rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty valtuustossa 2.10.2000. Tässä yleiskaavassa alue on keskustoimintojen aluetta (C-1).

Aiempi Nurmeksen keskustaajaman yleiskaava 1975 ja haja-asetusalueen osayleiskaava on hyväksytty Nurmeksen kaupunginvaltuustossa 27.4.1978 § 76. Tätä yleiskaavaa noudatetaan myös soveltuvien osin, kunnes alueelle on laadittu ja hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava.



Kuva 6: Ote Nurmeksen keskustaajaman yleiskaavasta 1975

Vuonna 1978 hyväksytyssä yleiskaavassa:
Tässä Nurmeksen keskustaajaman yleiskaavassa 1975 alue on merkitty keskustoimintojen alueeksi.



Kuva 7: Ote Nurmeksen keskustaajaman yleiskaavan 1975 merkinnöistä

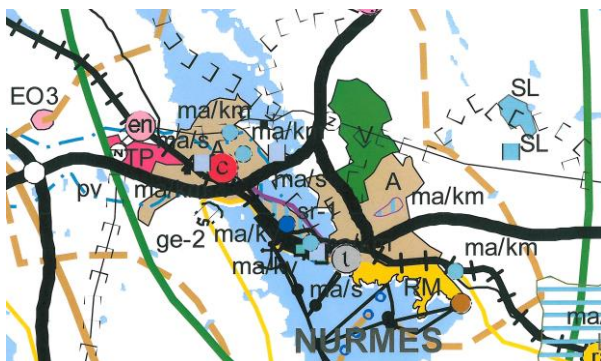
4.4.1.2 Maakuntakaavoitus

Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntakaava-alueeseen.

Pohjois-Karjalaan on laadittu maakuntakaava ja se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 21.11.2005. Valtioneuvosto on 20.12.2007 vahvistanut Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaiheen. Alue kuuluu pohjavesialueeseen.

Maakuntakaava on suunnitelma alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä.

Maakuntakaava sisältää kaavakartan ja kirjallisen selostuksen, jossa esitetään ratkaisujen perusteet, osallistumis- ja arviointimenettelyt, suunnittelun tavoitteet ja vaihtoehdot sekä perustelut tehdyille ratkaisuille.



Kuva 8: Ote maakuntakaavasta

Kaavamuutosalue on maakuntakaavassa:
- Taajamatoimintojen aluetta (A)

Maakuntakaavan täydennys, 2. vaihe on hyväksytty 4.5.2009 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010.

Maakuntakaavan 3. vaihe on hyväksytty 3.6.2013 maakuntavaltuustossa ja siinä käsitellään maankäyttöluokat, joita ei ole käsitelty aikaisemmissa maakuntakaavoissa. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY). Ympäristöministeriö on vahvistanut 3. vaiheen 5.3.2014.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 4. vaiheen 15.6.2015 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.8.2016.

Maakuntahallitus on tehnyt 22.4.2013 periaatepäätöksen maakuntakaavan 5. vaiheen käynnistämisestä. 5. vaiheen pääteemoja ovat luonto ja kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavoitusta koskevat aineistot ovat nähtävänä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton [www-sivuilla](http://www.sivuilla).

- *Lähde: Pohjois-Karjalan liitto / [www-sivut](http://www.sivut)*

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A)

Aluemerkinällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset alue- tarpeet. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä pitää sisällään myös taajaman sisäistä käyttöä palvelevat liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskunta- rakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi sekä 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, kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

4.4.1.3 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön ohjausjärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin, jotka koskettaisivat Nurmesta ja on otettava asemakaavan muutoksessa huomioon:

- elinympäristöjen toimivuus, viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus

- maisemien, kulttuuriympäristöjen ja luonnonarvojen vaaliminen
- luonnon virkistyskäytön edellytysten turvaaminen
- luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- toimiva aluerakenne eheytyvä yhdyskuntarakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne
- toimivat yhteysverkostot
- energiahuollon edellytysten turvaaminen
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset merkittävät aluekokonaisuudet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaa muutettaessa selvitetään kaksi vaihtoehtoa:

0. Tilanne ennallaan eli kaavamuutosta ei tehdä.
1. Asemakaavaa muutetaan hakemuksen mukaisesti.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.5.2.1 Vaikutusten selvittäminen

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan sen eri vaiheissa MRL 9 §:n mukaiset ympäristö-, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksen vaihtoehdoksi on valittu vaihtoehto 1: muutetaan alueen asemakaavaa hakemuksen mukaisesti.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaavoituksen vireille tulo, kuulutettu 27.10.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 19.10.2016,
- alustava luonnos 19.10.2016
- Valmisteluvaiheen kuuleminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä
- Viranomaisneuvottelu tarvittaessa (MRL 66 § MRA 26 §)
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot talvi 2016-2017
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen kevät 2017

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Väestömäärä asemakaavamuutosalueella ei muutu kaavaa toteutettaessa. Työpaikkojen määrään ja laatuun kaavamuutoksella ei ole nykytilanteessa vaikutusta.

Kaavamuutosaluetta on yhteensä 0,2999 ha.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuu julkisia ja kaupallisia palveluita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AL-aluetta 0,2999 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon, luonnonympäristöön ja yhteiskuntaan sekä yksityiseen talouteen ovat vähäiset.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mistä syystä kaavassa on annettu pohjaveden suojelemiseksi erityiset määräykset.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



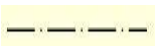
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



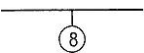
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

111

Kaupunginosan numero.

LÄN

Kaupunginosan nimi.

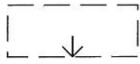
172

Korttelin numero

II

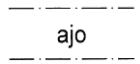
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

0,6 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni

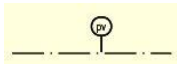
li/to30% Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.



Ajoyhteys.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään pohjavesialueeseen ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

1. RAKENTAMISTAPA

- Rakennusten tulee värityksen, julkisivu- ja kattokaltevuuden sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden ympäristössä olevien rakennusten kattomuodon.
- Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.
- Kadunpuoleinen kerrosala tulee rakentaa ensisijaisesti.
- Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan.
- Luonnollista maanpintaa ei saa oleellisesti muuttaa. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on suoritettu maanpinnan muutoksia, on se uudisrakennuksen yhteydessä pyrittävä palauttamaan ennalleen.
- Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisesta julkisivusta ja tontilla olevista sekä naapurirakennuksista, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.

2 AITAAMINEN

- Tontit on aidattava.
 - Tonteilla, joilla on asuntoja, tulee virkistysalueeseenrajoittuvassa aidan-osassa olla kulkuaukko, jotta esteetön pääsy virkistysalueelle tontilta on mahdollista.
- Kadunvarressa aidan tulee olla 1,50m korkea.

3. ISTUTUKSET

- Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai

liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Asuntojen piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä suojaistutuksilla.

4. PIHA-, LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

5 AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asunnot:
- yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti.
- Liikehuoneistot, toimistot ja niitä vastaavat
- yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 m² kohti.

Rakennuslupaviranomainen saa pienentää autopaikkojen rakentamisvaatimusta 25 % vaaditusta määrästä, mikäli se autopaikkatarve huomioon ottaen on perusteltua. Tontille tulee kuitenkin varata mahdollisuus rakentaa kaikki kohdan 1 edellyttämät autopaikat. Autopaikat on erotettava asuinalueilla pihan muusta toiminnasta pensasistutuksilla.

6. YMPÄRISTÖHAITTOJEN TORJUNTA

- Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään pohjavesialueeseen.
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Teollisuuden lastaus-, purku-, pysäköinti- ja varastoalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on alueelta johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.
- Suoja-allas on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen määrä.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kadut ja tiealueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, niiden sivuajat ja tarvittavat leikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan päässeiden pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden joutuminen pohjaveteen.
- Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen takia.

7. PIHA-, LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

- Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee erityisryhmät ja liikuntaesteiset ottaa huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tämän asemakaavamuutoksen toteuttaminen tapahtuu Jukolan Osuuskaupan toimesta ja on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavamuutoksen toteutumisessa seurataan rakentamisen toteutumista. Seurataan rakennuslupien yhteydessä.

7. LÄHDELUETTELO

- *Lähde Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton nettisivut*

8. KUVALUETTELO

KUVA 1: KAAVAMUUTOKSEN TARKASTELUALUE	1
KUVA 2: ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SIJAINTI	2
KUVA 3: LIIKENNEVERKKO	8
KUVA 4: YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	9
KUVA 5: OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA	11
KUVA 6: OTE NURMEKSEN KESKUSTAAJAMAN YLEISKAAVASTA 1975	13
KUVA 7: OTE NURMEKSEN KESKUSTAAJAMAN YLEISKAAVAN 1975 MERKINNÖISTÄ	14
KUVA 8: OTE MAAKUNTAKAAVASTA	14

9. LIITELUETTELO

LIITE 1: Poistuva asemakaava

LIITE 2.1 ja 2.2: Asemakaavamuutos / Kartta ja merkinnät

Erillisenä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), erillinen liite

10. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 541 Nurmee Täyttämispvm 25.08.2016
 Kaavan nimi Jukolan Osuuskauppa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2999 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2999

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	0,2999	100,0	1799	0,60		
A yhteensä	0,2999	100,0	1799	0,60		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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					

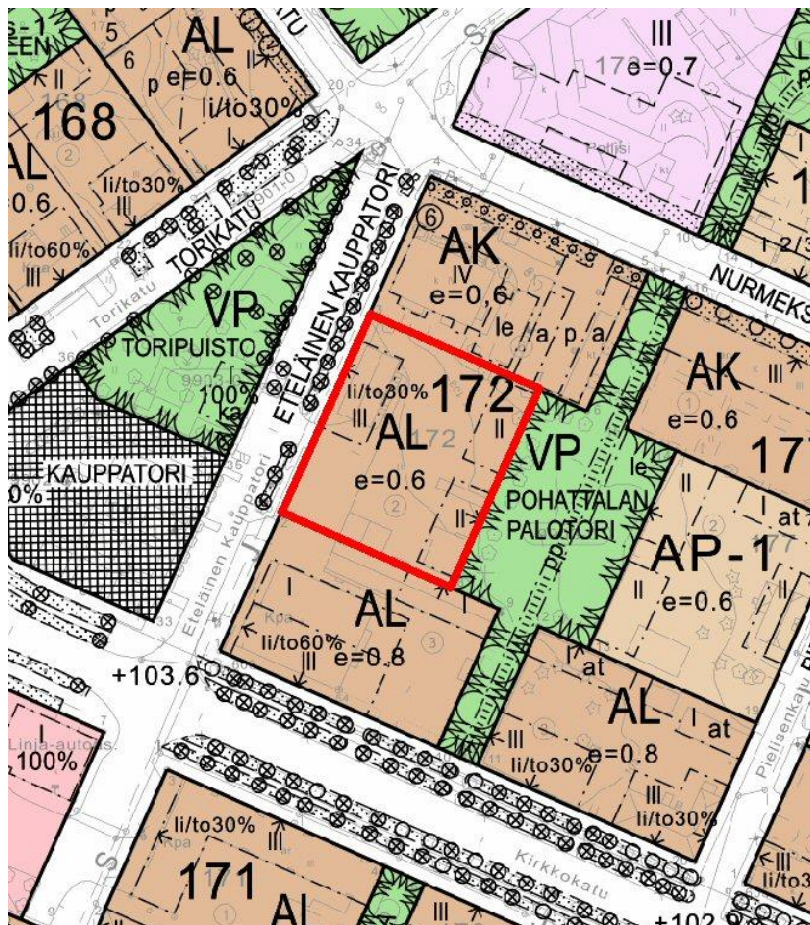
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2999	100,0	1799	0,60		
A yhteensä	0,2999	100,0	1799	0,60		
AL	0,2999	100,0	1799	0,60		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

11. POISTUVA ASEMAKAAVA

LIITE 1



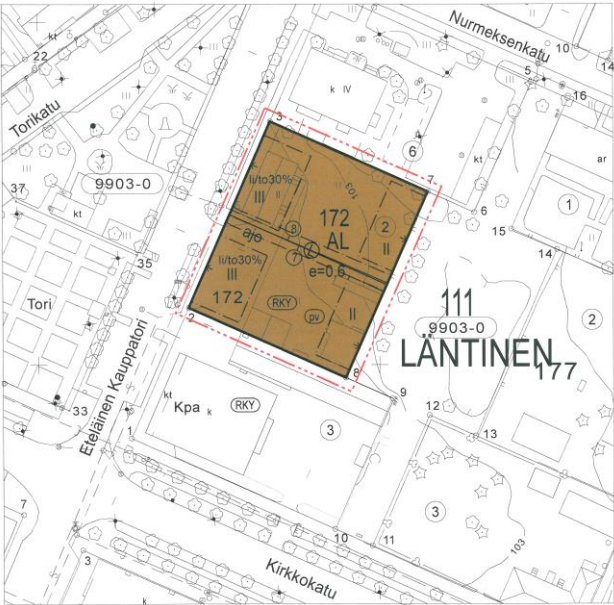
12. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



NURMEKSEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN TUNNISTETIEDOT:

Alueen nimi: Lantisen 111 asemakaavamuutos
Kunta: Nurmeksens kaupunki
Kaupunginosa: Lantisen 111 kaupunginosa
Korttelit ym. Nykyiset: Kortteli 172 tontti 2
Uudet: Kortteli 172 tontit 7 ja 8
Kaavan nimi: Lantisen 111 kaupunginosan asemakaavan muutos (Jukolan Osuuskauppa).



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

111
LÄNTIN

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

172

Korttelin numero.

II

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

e=0,6

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

li/to30%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.



Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa (L=kaukolämpö).



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

LIITE 2.2

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään pohjavesialueeseen ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

1. RAKENTAMISTAPA

- Rakennusten tulee värityksen, julkisivu- ja kattokaltevuuden sekä katto-muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden ympäristössä olevien rakennusten kattomuodon.
- Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.
- Kadunpuoleinen rakennusala tulee rakentaa ensisijaisesti.
- Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan.
- Luonnollista maanpintaa ei saa oleellisesti muuttaa. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on suoritettu maanpinnan muutoksia, on se uudisrakennuksen yhteydessä pyrittävä palauttamaan entiselleen.
- Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisesta julkisivusta ja tontilla olevista sekä naapurirakennuksista, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.
- Julkisivupiirustuksista on ilmeistä rakennuksen värit.

2. AITAAMINEN

- Tontit on aidattava.
- Tonteilla, joilla on asuntoja, tulee virkistysalueeseen rajoittuvassa aidanosassa olla kulkuaukko, jotta esteetön pääsy virkistysalueelle tontilta on mahdollista.
- Kadunvarressa aidan tulee olla 1,50 m korkea.

3. ISTUTUKSET

- Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.
- Asuntojen piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä suojaistutuksilla.

4. LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

5. AUTOPAIKAT

- Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asunnot:
yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti.
- Liikahuoneistot, toimistot ja niitä vastaavat:
yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 m² kohti.

Rakennuslupaviranomainen saa pienentää autopaikkojen rakentamisvaatimusta 25% vaaditusta määrästä, mikäli se autopaikkatarve huomioonottaen on perusteltua. Tontille tulee kuitenkin varata mahdollisuus rakentaa kaikki kohdan 1 edellyttämät autopaikat. Vara-alue on istutettava tai muulla tavalla saatettava viimeistelyyn kuntoon. Autopaikat on erotettava asuinalueilla pihan muusta toiminnoista pensasistutuksilla.

6. YMPÄRISTÖHAITTOJEN TORJUNTA

- Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään pohjavesialueeseen.
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Teollisuuden lastaus-, purku-, pysäköinti- ja varastoalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on alueelta johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemärisä pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.
- Suoja-allas on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Kadut ja tealueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
- Niiden sivuojet ja tarvittavat leikkaukset ja penkereet tulee tiivistä siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan päässeiden pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden joutuminen pohjaveteen.
- Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen takia.

7. MUUT OHJEET

- Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee erityisryhmät ja liikuntaesteiset ottaa huomioon.

Pohjakartta on MRL:n 54a § / 2014 mukainen ja ajantasalla.

 NURMEKSEN KAUPUNKI Lieksan ja Nurmeksen tekninen virasto Maankäyttö	LÄNTINEN 111 KAUPUNGINOSA Asemakaavan muutos	
	Nro: 19.10.2016 Anna-Maria Latosaari Maankäyttöpäällikkö Kaavan laatija	ACAD-työ: Tuula Parvainen Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Tullut voimaan Arkiostomerkitä

13. VASTINELUETTELO

Lisätään nähtävillä olon jälkeen.