

Nurmeksen kaupunki, kaavoitus  
kirjaamo@nurmes.fi

Nurmeksen kaupungin lausuntopyyntö 12.4.2024

## St1, asemakaavan muutos, kaavaehdotus 22.1.2024

### ASIAN KUVAUS

St1 Oy:n aloitteesta käynnistetty asemakaavan muutostyö Radantauksen kaupunginosan korttelissa 156 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Nurmeksen kaupunki pyytää asiasta Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa St 1:n hallinnoiman polttoaineenjakelualueen kehittäminen sekä koko kiinteistön rakentamismahdollisuuksien parantaminen kaavan käyttötarkoituksimerkintää päivittämällä.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaan kaavamuutoksen laadintaa ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue kuuluu matkailun ja virkistykseen vetovoima-alueelle ja liikenteen kehittämiskäytävään sekä tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle.

Asemakaavamuutoksella tontilla sallitaan jatkossa teollisuus- ja varastorakentamisen lisäksi myös liikerakentaminen. Tontin tehokkuuslukua nostetaan 0,3:sta 0,4:ään ja kaavasta poistuu mahdollisuus talonmiehen asuntoon. Voimassa olevassa kaavassa ei ole polttoaineen jakeluun liittyviä merkintöjä tai määräyksiä, vaikka alueella on luvitettuna ja toiminnassa polttoaineenjakelualue. Tämä sallitaan kaavamuutoksessa. Kerrosluku II säilyy ennallaan.

### LAUSUNTO

Pohjois-Karjalan ELY-keskus antoi asemakaavamuutoksen luonnoksesta lausuntonsa 18.10.2023. Lausunnoissaan ELY edellytti kaavan tarpeen, tavoitteiden ja mahdollisuuksien mukaan myös kaava-alueelle suunnitellun

20.5.2024

rakentamisen kuvaamista tarkemmin sekä sen selvittämistä, miksi polttoaineen jakelu siirretään kaavan yleisellä määräyksellä tontille 5.

Kaavan tavoitteita on avattu selostuksessa ja selostukseen on lisätty alustava tontinkäyttösuunnitelma. Mittarikenttä ym. polttoaineenjaketulaitteisto on tarkoitus uusida ja alueen pohjoislaidalle varataan tilaa esimerkiksi liikerakennukselle.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä tontille 5 mahdollistettu polttoaineenjaketu on kaavoittajan vastineen mukaan tarkoittanut alun perinkin tonttia 6. Tontin 5 alue on myös jätetty ehdotusvaiheessa kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kaavamuutos mahdollistaa polttoaineenjaketun siis nykyisessä sijainnissaan jatkossakin eikä uusia jakelualueita varata.

Luonnoksesta antamassaan lausunnossa ELY-keskus edellytti lehto-luontotyyppin säilyttämistä kaava-alueella siten, että ainakin puustoltaan ja kasvillisuudeltaan edustavin alue tulisi rajata rakentamisen ulkopuolelle ja osoittaa alue tarkoituksenmukaisella kaavamerkinnällä ja -määräyksellä. Myös liito-oravien esiintyminen alueella oli tarpeen selvittää, koska alueella esiintyi kolohaapoja.

Asemakaava-alueen pienentämisen vuoksi merkittävin osa lehto-luontotyyppistä on rajautunut suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueelle jäävä pieni osa kyseisestä luontotyyppistä sijoittuu pääosin istutettavan alueen osan kohdalle eikä sitä varata rakentamiseen. Kaavoittajan vastineen mukaan myös liito-oravan esiintyminen alueella olisi jo aiemmin selvitetty, mutta mainintaa tästä ei ollut asiakirjoissa. Kaavaselostusta on täydennetty tällä maininnalla.

Lisäksi ELY-keskus edellytti maaperä- ja pohjavesitutkimuksien tekemistä ja kaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten/pohjavesivaikutusten selvittämistä. Tontille on laadittu maaperä- ja pohjavesiselvitys jo 27.9.2023, mutta se ei ollut vielä luonnosasiakirjojen liitteenä. Selvityksen mukaan alueen 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. Selvityksessä suoritettujen riskinarviointien perusteella jakeluasematoiminta ei aiheuta riskiä tai haittaa pohjavesialueen vedenlaadulle tai pohjavesialueella suoritettavalle pohjaveden otolle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa asian selventämiseksi, ettei nykyinen jakeluasema-alue sijaitse varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella, mutta se sijaitsee ELY-keskuksen määrittämällä pohjavesialueella, ns. reunavyöhykkeellä. Selvityksen perusteella pohjavesi ei siis virtaa jakeluasema-alueelta varsinaisella pohjaveden muodostumisalueelle ja se virtaa pohjavesialueen reunavyöhykkeellä selvityksen perusteella ulospäin pohjavesialueesta. Kohteen selvitys ei ole toteutettu niin laaja-alaisesti, että sen pohjalta voitaisiin perustellusti arvioida uudelleen pohjavesialueen (ulko-)

20.5.2024

rajausta. Lainsäädäntö ja ohjeistus huomioituna pohjavesialueen (ulko-) raja pyritään ensisijaisesti ulottamaan alueelle, jossa maaperä on tiivistä savea ja silttiä mielellään yli 3 metriä ja tarpeeksi kauaksi varsinaisesta muodostumisalueen rajasta, jotta se tukee pohjavesimuodostuman pohjavesien suojelua.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus yhtyy tarkennettuna selvityksen riskinarvioinnin näkemykseen, että jakeluasematoiminta ei aiheuta riskiä tai haittaa varsinaisella pohjaveden muodostumisalueen rajalla osoitetun pohjavesimuodostuman vedenlaadulle tai pohjavesialueella suoritettavalle pohjavedenotolle. Nurmeksen kaupungin, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, St1 Oy:n ja konsulttien edustajien välisessä kokouksessa 14.12.2023 todettiin ELY-keskuksen osalta, että selvityksen perusteella nykyisen jakeluasemalueen pohjavedessä näkyi merkkejä pilaantumasta ja kohteessa on epäiltävä jonkinlaista saneeraustarvetta.

Kaavaan on lisätty kaavamääräykset rakennusluvan yhteyteen liitettävistä riittävästä rakennettavuus- tai perustamistapaselvityksistä sekä pohjaveden pilaamiskiellosta. Yleisen määräyksen (nro 5) perusteella voi syntyä väärä käsitys siitä, että pohjaveden pilaamiskielto tulisi voimaan kaavamääräyksellä. Jos viittaus ympäristönsuojelulakiin halutaan säilyttää, muotoilu voisi olla esimerkiksi: "Pohjaveden pilaaminen on kiellettyä (ympäristönsuojelulaki, 527/2014, 17 §)." Lisäksi ELY-keskus esittää kaavaluonnokseen soveltuvien osin lisäksi seuraavaa pohjavesialuetta koskevaa määräystä:

*Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.*

ELY-keskuksen esityksessä on huomioitu Uudenmaan ELY-keskuksen raportti 46/2020, *Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa, opas kaavoittajille*. Julkaisun pysyvä osoite on <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-892-5>

Kaavaselostusta ei ole päivitetty kaikilta osin tehdyn aluerajausmuutoksen jälkeen. Esimerkiksi kappaleen 2.1.1 laajuustieto ja sivun 20 mitoitusaulukon rakennusoikeus 3540 k-m<sup>2</sup> ovat edelleen luonnoksen mukaisia.

Kaavaselostuksen luvussa 2.2 Suunnittelutilanne peilataan hanketta alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän eri tasoille. Selvyyden vuoksi kappale Paikallisia selvityksiä kannattanee siirtää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan välistä luvun loppuosaan. Samassa luvussa maakuntakaavaa käsittelevässä kappaleessa on alueella voimassa olevista maakuntakaavamerkinnöistä mainittu ainoastaan taajamatoimintojen alue.

20.5.2024

Kaavamerkinnän "istutettavan alueen osa" nimi tulee muuttaa muotoon "istutettava alueen osa".

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut ympäristöasiantuntija Mika Huttunen.

Jakelu

Nurmeksen kaupunki, kaavoitus  
Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue