



Nurmeksens kaupunki  
kirjaamo@nurmes.fi

Viite: Lausuntopyyntö 21.9.2023

## Lausunto Radantauksen 136 kaupunginosan korttelin 156 osan asemakaavamuutoksen luonnoksesta

### ASIAN KUVAUS

Nurmeksens kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Radantauksen 136 kaupunginosan korttelin 156 osan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavamuutoksen laadinta on käynnistetty ST 1 Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on polttoaineen jakelupaikan kehittäminen sekä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden tutkiminen.

Kaavamuutoksen laadintaa ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vuonna 2000 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (Rakennesuunnitelma 2010) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5).

### LAUSUNTO

#### Alueidenkäyttö

Asemakaavamuutoksella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-5) on tarkoitus muuttaa teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jolloin kaava mahdollistaa myös liiketilojen sijoittamisen alueelle. Tehokkuusluku nousee tehokkuudesta 0.30 tehokkuuteen 0.40. Kerrosluku II säilyy ennallaan. Voimassa olevassa kaavassa ei ole polttoaineen jakeluun liittyviä kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Polttoaineen jakelu ohjataan yleisellä määräyksellä kaavaluonnoksessa osoitetulle tontille 5.

18.10.2023

Kun asemakaava laaditaan alueelle, jossa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan laadinnassa otettava soveltuvin osin huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54.4 §). Tällöin myös maakuntakaavan ohjausvaikutus on otettava huomioon. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavaluonnoksessa osoitettu ratkaisu on linjassa maakuntakaavaratkaisun kanssa. Myös muut yleiskaavan sisältövaatimukset kyetään ottamaan huomioon riittävällä tavalla. Kaavaluonnoksessa osoitettu ratkaisu sopeutuu alueen muuhun maankäyttöön.

Kaavaselostuksessa asemakaavan tarve ja tavoitteet kuvataan hyvin yleispiirteisesti. Selostuksen mukaan kaavan tavoitteena on polttoaineenjakaupaikan kehittäminen. Lisäksi tarkoituksena on tutkia kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Hyvin yleiselle tasolle jäävät kuvaukset vaikeuttavat kaavan vaikutusten arviointia. Kaavan tarve, tavoitteet ja mahdollisuuksien mukaan myös kaava-alueelle suunniteltu rakentaminen on syytä kuvata nyt kaavaselostuksessa esitettyä tarkemmin.

Kaavaselostuksessa ei myöskään oteta kantaa siihen, miksi polttoaineen jakelu siirretään kaavan yleisellä määräyksellä tontille 5. Kaava-alueelle sijoittuva kylmäasema sijoittuu tällä hetkellä kaavaluonnoksessa osoitetulle tontille 6.

### **Luontoasiat**

Kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole rekisteröityjä luontoarvoja, mutta luontoarvot on tarkistettu kaavoittajan toimesta 27.7.2023, jolloin alueella on havaittu rehevää kasvillisuutta ja kookkaita kolopuuhaapoja. Havainnot ja kasvillisuuden kuvaus 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 kaavamerkinnällä ja -määräyksellä.

Kolohaapojen esiintymisen vuoksi ei ole poissuljettua, että alueella voisi esiintyä myös liito-orava, joka on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu eläinlaji, joka edellyttää tiukkaa suojelua ja jonka lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan hävittää eikä heikentää. Liito-oravan esiintyminen kaava-alueella on selvítettävä. Tarvittaessa on selvítettävä myös luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisen poikkeusluvan tarve.

18.10.2023

## Pohjavedet

Asemakaavamuutoksen kohdealue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle, suurimmaksi osaksi ns. pohjavesialueen reunavyöhykkeelle, nimi: Porokylä, tunnus: 0754103, luokka: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1). Pohjoisosa sijoittuu pieneltä osin varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle. Pohjavesialueella sijaitsee Nurmeksen Vesi Oy:n Kötsinmäen pohjavedenottamo noin 860 metrin etäisyydellä kohdealueesta. Kaavaselostuksessa esitetään mm. alueen rajautuminen pohjavesialueeseen ja Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkarta sekä todetaan, että toimijalla on tieto alueen maaperän rakennettavuudesta, mutta varsinaista maaperäselvitystä ei ole käytettävissä kaavamuutoksessa. Kaavaselostuksessa ei tarkastella yksityiskohtaisemmin alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Selostuksessa ei esitetä tutkimuksiin perustuvaa tietoa mm. kohdealueen maalajeista, maakerrosten paksuudesta, kalliopinnan syvyydestä, pohjaveden pinnankorkeudesta, pohjaveden virtaussuunnista ja pohjaveden laadusta.

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavamuutos sijoittuu maankäytön suhteen herkälle alueelle, vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, jossa sijaitsee Nurmeksen Vesi Oy:n pohjavedenottamo. Tontille 5 esitetään polttoaineenjakelun sallimista. Edellä mainitut asiat korostavat maaperä- ja pohjavesitutkimuksien tarpeellisuutta ja kaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten/pohjavesivaikutusten selvittämistä. Ympäristönsuojelulakiin sisältyy ehdoton pohjaveden pilaamiskielto, eikä siitä poikkeamiseen voida myöntää lupaa. Pohjaveden pilaamiskiellon mukaan mm. tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen pohjaveden laatua ei saa vaarantaa.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojelun johtava asiantuntija Saara Heräjärvi ja ympäristöasiantuntija Mika Huttunen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Nurmeksen kaupunki, kaavoitus