



Suunnittelualue



Niva-Ohvanan osayleiskaava Kaavaselostus

Luonnos

Sisällysluettelo

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Johdanto | 4 |
| 2 | Perustiedot | 6 |
| 2.1 | Suunnittelualue | 6 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne..... | 7 |
| 2.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 7 |
| 2.2.2 | Maakuntakaavoitus | 7 |
| 2.2.3 | Yleiskaavoitus..... | 8 |
| 2.2.4 | Asemakaavoitus | 10 |
| 2.2.5 | Rakennusjärjestys | 10 |
| 2.2.6 | Rakennuskiellot | 10 |
| 2.2.7 | Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat | 10 |
| 2.2.8 | Pohjakartta | 12 |
| 2.2.9 | Selvitykset | 12 |
| 2.3 | Maanomistus..... | 13 |
| 2.4 | Väestö, asuminen, työpaikat ja palvelut..... | 13 |
| 2.5 | Liikenne | 15 |
| 2.6 | Yhdyskuntatekniikka..... | 16 |
| 3 | Luonnonympäristön ja maiseman ominaispiirteet | 16 |
| 3.1 | Maa- ja kallioperä..... | 17 |
| 3.2 | Topografia | 18 |
| 3.3 | Vesistöt..... | 18 |
| 3.4 | Pienvedet | 18 |
| 3.5 | Pohjavesialueet..... | 19 |
| 3.6 | Pienilmasto | 19 |
| 4 | Maiseman arvokohteet sekä -alueet..... | 20 |
| 4.1 | Maiseman pääpiirteet | 21 |
| 4.1.1 | Nivan kyläalue | 22 |
| 4.1.2 | Pieni-Onkamon seutu..... | 23 |
| 4.1.3 | Pyhäselkä ja Niemennokka | 24 |
| 5 | Eliömaantieteelliset erityispiirteet ja alueen luonnonympäristö | 25 |
| 5.1 | Yleiskuvaus | 25 |
| 5.2 | Kartoitettujen ranta-alueiden kasvillisuus ja luontotyypit..... | 26 |
| 6 | Arvokkaat luontokohteet | 27 |
| 6.1 | Natura 2000-alueet | 27 |
| 6.2 | Suojeluohjelmien kohteet..... | 28 |
| 6.3 | Kalliosuojelukohteet | 28 |
| 6.4 | Arvokkaat moreenimuodostumat ja harjut | 28 |
| 6.5 | Luonnonsuojelualueet | 29 |
| 6.6 | Luonnonsuojelulakikohteet | 29 |
| 6.7 | Vesilakikohteet | 30 |
| 6.8 | Valtakunnallisesti ja kansainvälisesti tärkeät lintualueet – FINIBA/IBA..... | 30 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.9 | Metsälakikohteet | 31 |
| 6.10 | Muut arvokkaat luontokohteet | 32 |
| 7 | Uhanalaiset ja muut luonnonsuojellisesti huomionarvoiset eliölajit..... | 33 |
| 7.1 | Uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvit..... | 33 |
| 7.2 | Uhanalaiset ja huomionarvoiset linnut ja muut eläimet | 33 |
| 7.3 | Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit | 34 |
| 8 | Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset | 34 |
| 9 | Osayleiskaavan tavoitteet..... | 35 |
| 10 | Osayleiskaavan sisältö ja perustelut..... | 36 |
| 10.1 | Yleisperustelu ja -kuvaus..... | 36 |
| 10.2 | Mitoitus..... | 36 |
| 10.3 | Suunnittelutarveratkaisujen mitoituseriaatteen..... | 40 |
| 10.4 | Periaatteet käyttötarkoituksen muutokselle vakinaiseen asumiseen ranta-alueella . | 43 |
| 10.5 | Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain..... | 43 |
| 10.5.1 | Asuminen..... | 43 |
| 10.5.2 | Palvelut | 44 |
| 10.5.3 | Loma-asuminen..... | 45 |
| 10.5.4 | Liikenne..... | 46 |
| 10.5.5 | Erytysalueet..... | 46 |
| 10.5.6 | Suojelualueet ja -kohteet | 46 |
| 10.5.7 | Kulttuuriarvot, rakennussuojelu- ja muinaismuistokohteet | 48 |
| 10.5.8 | Maa- ja metsätalousalueet..... | 52 |
| 10.5.9 | Vesialueet | 54 |
| 10.5.10 | Muut merkinnät..... | 54 |
| 11 | Osayleiskaavan arvioidut vaikutukset..... | 55 |
| 11.1 | Yleistä..... | 55 |
| 11.2 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen..... | 55 |
| 11.3 | Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön | 56 |
| 11.4 | Vaikutukset luonnonympäristöön | 56 |
| 11.5 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön..... | 57 |
| 11.6 | Osayleiskaavan oikeusvaikutukset..... | 58 |
| 12 | Osayleiskaavan toteuttaminen | 59 |
| 12.1 | Rakentaminen osayleiskaava-alueella..... | 59 |
| 12.2 | Yhdyskuntatekniikka..... | 59 |
| 13 | Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen..... | 59 |
| 13.1 | Vireilletulo | 59 |
| 13.2 | Valmistelu- ja luonnosvaihe | 59 |
| 13.3 | Osayleiskaavaehdotus | 60 |

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. OAS-vaiheen palautteet ja niiden vastineet



1 Johdanto

Hankkeen vireille tulosta on kerrottu joulukuussa 2016 ilmestyneessä Joensuun Uutisiin sisältyvässä kaavoituskatsauksessa. Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n ja 72 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavalla ratkaistaan suunnittelualueen rantarakentaminen emätilatarkastelun sekä luonto- ja maisemaselvityksen, rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen sekä arkeologisen inventoinnin pohjalta. Ranta-alueilla osayleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti.

Kaavahanke viedään läpi kolmivaiheisena. Ensimmäisessä vaiheessa (vireilletulovaihe) laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kerättiin lähtötietoja. OAS oli nähtävänä 20.8. – 14.9.2020. Hankkeen esittelytilaisuudet pidettiin Pyhäselän palvelupisteellä 25.8. ja 2.9. sekä kaavoittajan vastaanotto 3.9.2020.

Toisessa vaiheessa laaditaan selvitysten ja OAS-vaiheen kommenttien pohjalta osayleiskaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymisen jälkeen. Osayleiskaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tarpeellisten korjausten ja muutosten tekemisen jälkeen laaditaan osayleiskaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaupunginvaltuusto päättää osayleiskaavan hyväksymisestä.



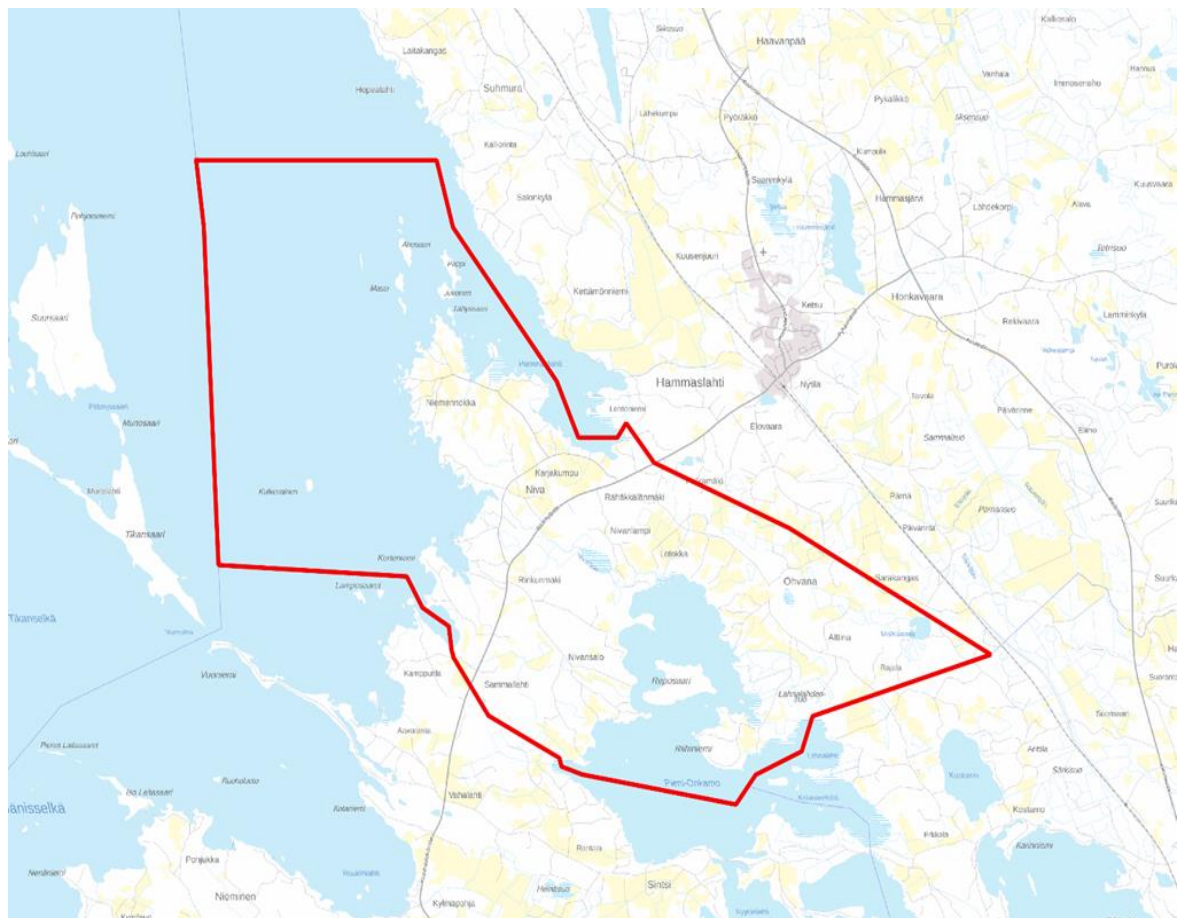


2 Perustiedot

2.1 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Hammaslahden taajamasta muutama kilometri länteen sijaitsevat Nivan ja Ohvanan alueet. Alue käsittää Pyhäselän rannalle rajautuvan Niemenokan alueen, Nivan kylän, Pieni-Onkamon järven rannat ja sen itäpuolella sijaitsevan Ohvanan alueen. Pyhäselän ja Pieni-Onkamon vesistöjen lisäksi kaava-alueen läpi kulkevat kapeat joet: Nivanjoki ja Lotokanjoki. Lisäksi kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee pieni Matkalampi. Kaava-alue on merkitty oheiselle kartalle (Kuva 1).

Kaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 7400 ha. Tästä maa-alueiden pinta-alaa on noin 3472 ha ja vesialueiden 3928 ha. Yhteensä kaava-alueen rantojen 50 metrin janoissa oikaistua rantaviivaa kertyy noin 60 kilometriä ja mitoitusrantaviivaa noin 29 kilometriä.



KUVA 1. KAAVA-ALUEEN RAJAUS.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tämän osayleiskaavan laatimisen kannalta merkittäviä tavoitteita ovat seuraavat:

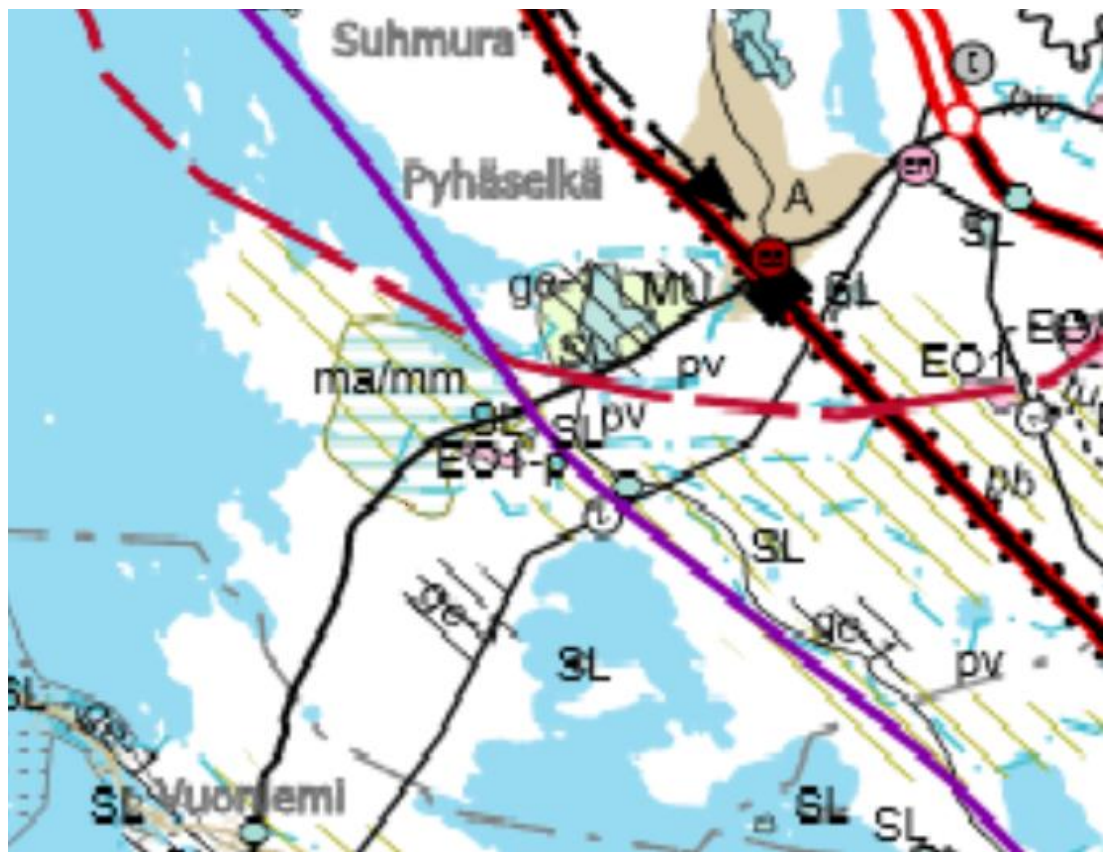
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

2.2.2 Maakuntakaavoitus



Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden kannalta, taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen (MRL 25 §).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 7.9.2020. Siinä Niva-Ohvanan osayleiskaava-alueelle on merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma/mm), peltobiotalousaluetta (pb), kaksi arvokasta harju- tai moreenialuetta (ge-1), suojelualueita (SL), pohjavesialueet (pv), so-
ranottoalue (EO1-p) sekä alueen läpi kulkeva 110kV pääsähkölinja (z).



KUVA 2. OTE MAAKUNTAKAAVA 2040:STÄ.

2.2.3 Yleiskaavoitus

Joensuun seudun seutuvaltuusto päätti 2.12.2008 Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditun yhteisen yleiskaavan hyväksymisestä. Kaava tuli voimaan 14.1.2010.



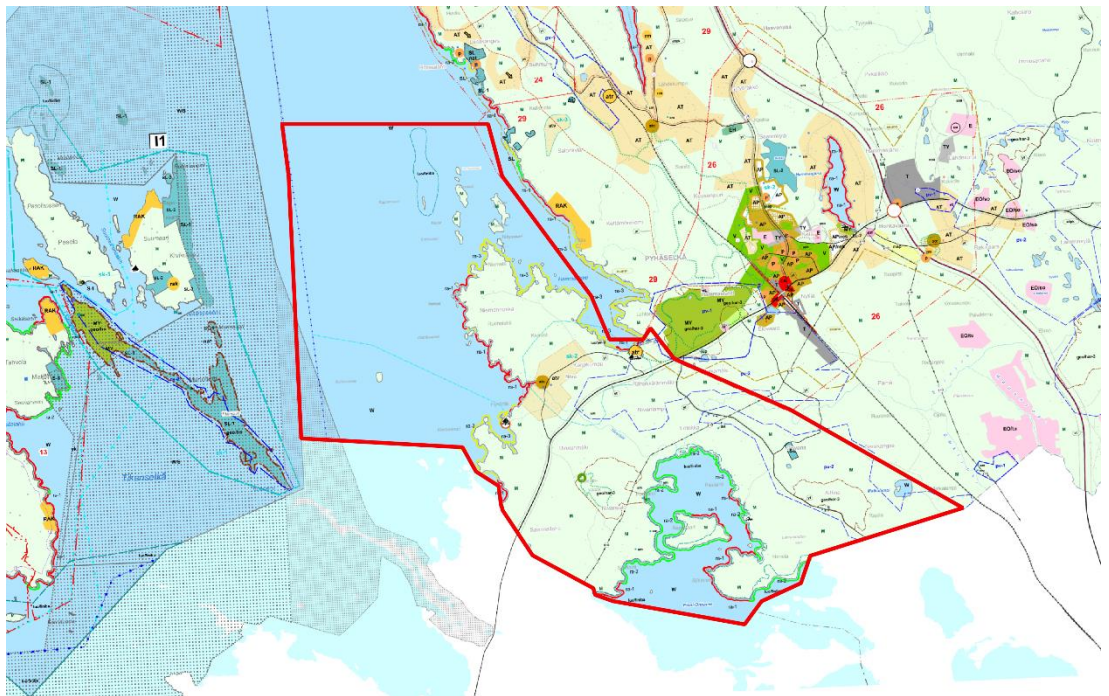
Joensuun seudun yhteisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella toiminnallisesti yhtenäisen kaupunkiseudun maankäyttö yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin seudun kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

Joensuun seudun yleiskaavan mukaan ranta-alueiden maankäyttö on tarkoitus suunnitella yksityiskohtaisemmalla kaavalla. Seudun yleiskaava sisältää määräykset rantarakentamisen tavasta, kuten etäisyydet rantaviivasta, rakentamisen määrä ja rakennuspaikan vähimmäiskoko. Nämä toimivat ohjeena tarkemmalle suunnittelulle.

Yleiskaavassa suunnittelualue on suurilta osin maa- ja metsätalousaluetta (M). Niivan niemen alueella on asumakylää (ata) ja kylämäisen asutuksen vyöhykettä (atv). Alueella sijaitsee kaavan mukainen merkittävä rantakylä (atr), kaksi seudullisesti merkittävää uimarantaa ja kaksi venesatamaa. Ranta-alueet on jaoteltu vaihtelevasti eri rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeisiin (ra-1, ra-2 ja ra-3). Kaavassa on osoitettu arvokas perinnemaisema-alue (luo/pm-2), merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue (sk-2) ja muita seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuuri-kohteita, kiinteitä muinaisjäänöksiä (sm) sekä kansallisesti tärkeäksi inventoituja linnustoalueita (luo/finiba).

Kuten maakuntakaavassakin, Joensuun seudun yleiskaavassa alueelle on osoitettu tärkeitä pohjavesialueita (pv-2), geomorfologisesti arvokkaita harjualueita (geo/har-3), luonnonsuojelualueita (SL) sekä alueen läpi kulkeva kantaverkkoon kuuluva voimalinja (z 110).





KUVA 3. OTE JOENSUUN SEUDUN YLEISKAAVA 2020:STÄ.

2.2.4 Asemakaavoitus

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalla Rinkunniemellä on voimassa oleva Rinkunniemen ranta-asemakaava (vahvistettu 2.11.1990). Asemakaavoitusta ei suunnitella kaava-alueelle lähivuosikymmeninä.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Joensuun kaupungilla on voimassa oleva rakennusjärjestys (KV 27.1.2020 §6). Rakennusjärjestys säätelee rakentamista ja sen määrää. Rakentaminen kaava-alueella suunnitellaan rakennusjärjestyksen määräykset huomioiden.

2.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n mukaisia rakennuskielloita.

2.2.7 Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2017–21 on nimeltään ”Rohkeasti uudistuva” (KV 25.9.2017, päivitetty KV 17.6.2019 § 85). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja, joita ovat vetovoima,



kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla. Strategia koskee koko kaupunki-konsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.



KUVA 4. OTE STRATEGIASTA.

Toiminnan perustana on vastuullinen taloudenpito. Tärkein tavoite on työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Aasukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan edellytyksiä.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu on viihtyisä opiskelija- ja lapsiystävällinen kaupunki
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- sosiaalista ja taloudellista kestävyttä edistetään
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- symmetrinen kaupunki kasvaa ja kehittyy
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin
- kaupunkityöpaikkojen lisääntyminen ei jää kaupungin toimista kiinni
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä, ja tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille
- edistetään puurakentamista



Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelman päivitys (KV 28.10.2019 § 137).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun ilmasto-ohjelma 2018 (KV 29.1.2018 § 3).
- Joensuun maaseutuohjelma 2016-2020 (KV 30.5.2016 § 44)

Maaseutuohjelmalla pyritään Joensuun kaupungin eri asuinalueiden vahvuuksien ja kehittämismahdollisuuksien tunnistamiseen ja asuinalueiden kytkeytymiseen toisiinsa. Lisäksi tavoitteena on tulkita erilaisia kasvutekijöitä ja kehitysvaihtoehtoja Joensuun maaseutualueiden kehittämistoiminnan suuntaamiseksi elinvoimaa vahvistavalle uralle. Toimenpiteinä esitetään muun muassa taajamien asemakaavojen ajanmukaistaminen ja maaseudulle sopivien kaavoitus- ja luparatkaisujen kehittäminen (Kuva 5).

| | | |
|---|---|---|
| <p><u>Markkinointi, näkyvyys ja yleisilme</u> Lisätään maaseutualueiden tunnettuutta ja houkuttelevuutta</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) Maaseutualueiden markkinoinnin lisääminen ja sisältöjen kehittäminen (aluemarkkinointi) 2) Maaseutualueiden ja -keskusten yleisilmeen kohentaminen ja ympäristön siistiminen 3) Taajamien asemakaavoja ajanmukaistaminen 4) Harvaan asutulle maaseudulle sopivien kaavoitus ja luparatkaisujen kehittäminen | <ol style="list-style-type: none"> 1) Kaupunki/Kaupunkirakenne/Hallintoyksikkö Yhdistykset 2) Kaupunki/Kaupunkirakenne, Yhdistykset 3) Kaupunki/Kaupunkirakenne 4) Kaupunki/Kaupunkirakenne |
|---|---|---|

KUVA 5. ON OTE MAASEUTUOHJELMAN TOIMENPITEISTÄ

2.2.8 Pohjakartta

Osayleiskaava on laadittu 1:10 000 mittakaavaan Maanmittauslaitoksen taustakarttapohjalle.

2.2.9 Selvitykset

Suunnittelualueelle on valmistunut rantojen arkeologinen inventointi 2020, luonto- ja maisemaselvitys 2019 ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2018. Selvityksistä kerrotaan lisää tulevissa kappaleissa.

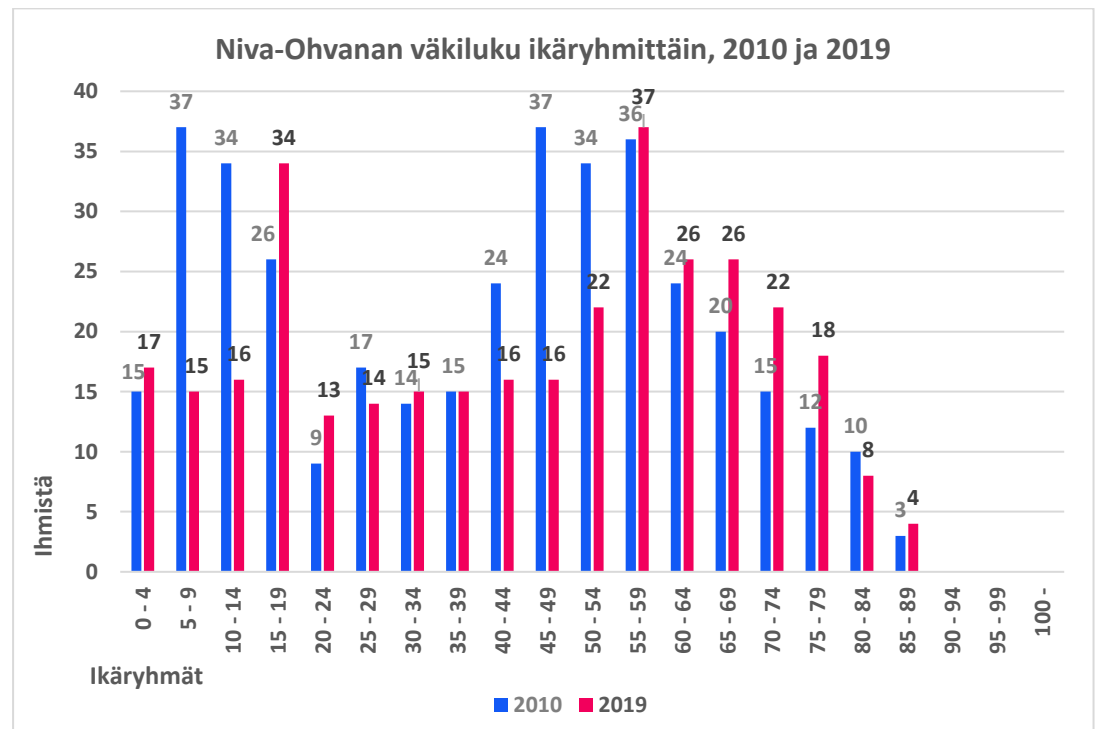


2.3 Maanomistus

Osayleiskaavan maaseutu- ja ranta-alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Valtio ei omista alueella merkittäviä maa-alueita. Joensuun kaupunki omistaa maita Nivanjoen rannalla, kaksi venesatamien kiinteistöä sekä muutaman yksittäisen sisämaan kiinteistön.

2.4 Väestö, asuminen, työpaikat ja palvelut

Niva-Ohvanan alueen väkiluku on n. **334** (Tilastokeskus, 31.12.2019). Asukkaiden määrä on vähentynyt viime vuosikymmenen aikana n. 50 henkilöllä (-13 %), ja alueen väestö vanhenee (Kuva 6). Erityisesti Ohvanan alueella väestö on pääosin maa- ja metsätalouden toimijoita, Nivan alueella on myös kylämaista asutusta. Alueen rannat ovat suosittuja loma-asuntoalueita. Lähin väestö- ja palvelukeskittymä on läheinen Hammaslahden taajama. Siellä sijaitsee mm. lähin yläaste (Pyhäselän koulu), kun taas Hammaslahden ala-aste toimii Niittylahdenrannassa.

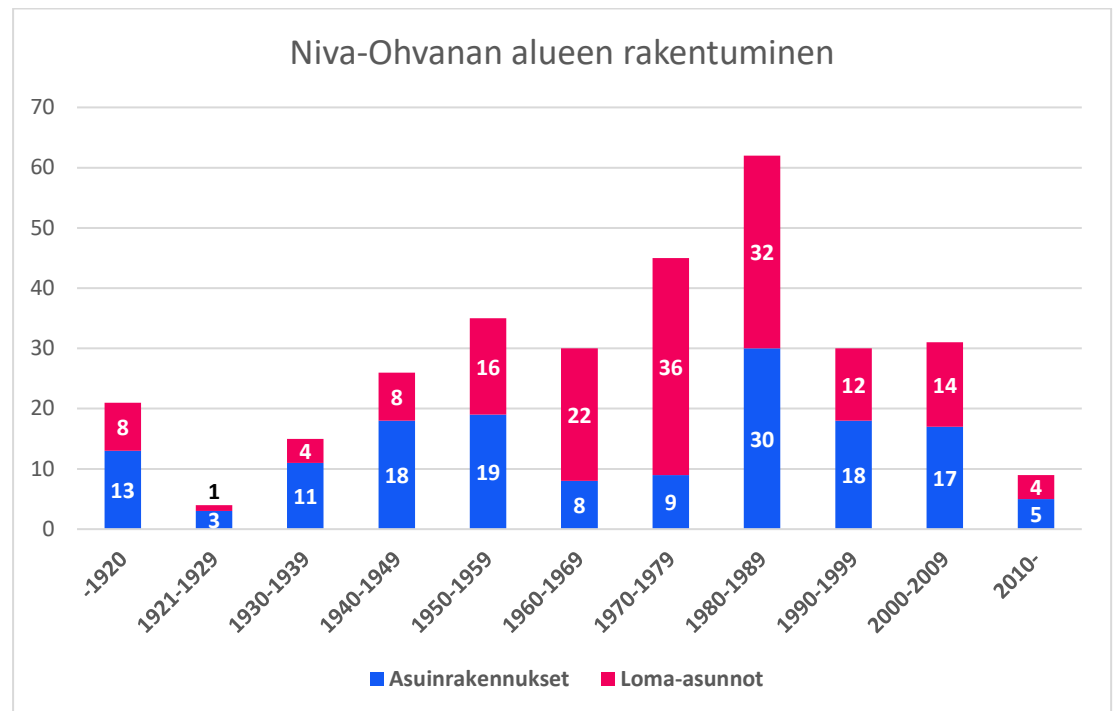


KUVA 6. NIVA-OHVANAN ALUEEN VÄESTÖNKEHITYS (LÄHDE: TILASTOKESKUS 2019)

Suunnittelualueen rakentumisen pääpainopiste ajoittuu 1970- ja 1980-luvuille (Kuva 7). Nämä olivat erityisesti loma-asumisen rakentumisen kannalta



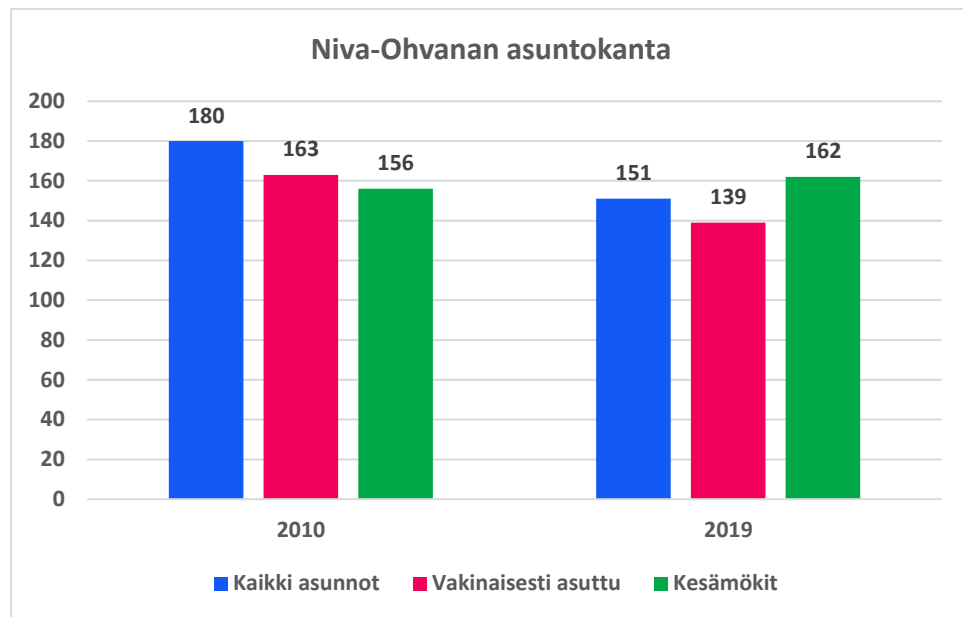
kiireisimmät vuosikymmenet. 90- ja 00-luvuilla rakentamisen määrä on pudonnut puoleen 80-luvun lukemista, ja 2010-luvulla alueella on valmistunut enää keskimäärin yksi asunto vuodessa.



KUVA 7. NIVA-OHVANAN ALUEEN RAKENTUMINEN.

Alueella on joitain tyhjiä asuntoja, asuinkäytössä olevien asuntojen määrä on tasaisesti laskenut viime vuosikymmenen aikana (n. -13 %), mutta samana aikana kesämökkien määrä alueella on kuitenkin ollut hienoisessa kasvussa (Kuva 8). Rakennuslupia uusille asuinrakennuksille koko suunnittelualueella on myönnetty viime vuosikymmenen aikana vain yksittäisiä kappaleita. 1990 hyväksytyn Rinkunniemen ranta-asemakaavan 20 rantarakennuspaikasta vain neljä on kevääseen 2021 mennessä toteutunut. Poikkeamislupia rakentamiseen kaava-alueella on haettu 12 kpl vuosien 2005 ja 2020 välillä (Trimble Locus). Rannoille kohdistuva rakentaminen on ollut pääosin lomarakentamista. **Erityistä tarvetta rakentamisen systemaattiseen ohjaamiseen ranta-alueiden ulkopuolella ei edellä kerrotun perusteella ole.**





KUVA 8. NIVA-OHVANAN ALUEEN ASUNTOJEN MÄÄRÄN KEHITYS (LÄHDE: TILASTOKESKUS 2019)

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä työllistäjiä. Alueen työpaikat ovat pääosin maa- ja metsätalouden toimialoilta. Alueella on useita toimivia maatiloja.

Alueella ei ole julkisia eikä yksityisiä palveluja. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Hammaslahden taajamassa. Suunnittelualueen asukkaat hakevat erikoiskaupan palvelut Joensuun keskustasta.

Alueella on Joensuun kaupungin ylläpitämiä ulkoilu- ja virkistyspalveluita: Ahosaa-
ren laavu, Nivan kenttä, Nivan uimaranta, Lotokan-Nivanjoki vesireitti, Rauanvaaran luontopolku ja hyppyrimäki sekä alueeseen rajautuva Elovaaran ulkoilualue.

2.5 Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee Hammaslahden ja Rääkkylän taajamien välinen yhdystie, Rääkkyläntie (484). Lisäksi alueella on muita alemman luokan teitä. Suurin osa alueen ranta- ja lomarakennuksista sijaitsee yksityisteiden varsilla. Lisäksi alueen saarilla on paljon lomarakennuspaikkoja, jotka ovat saavutettavissa vain veneellä.

Suunnittelualueella ei ole erillisiä jalankululle ja pyöräilylle osoitettuja verkostoja.



2.6 Yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueen poikki kulkee Pohjois-Karjalan Sähkö oy:n 110 kV voimalinja. Sen molemmin puolin on 23 metrin suoja-alue. Tälle alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia, eikä johtoalueella saa kasvattaa puustoa. Lisäksi alueella on 20 kV:n keskijänniteverkosto ja 0,4 kV:n pienjänniteverkostoa.

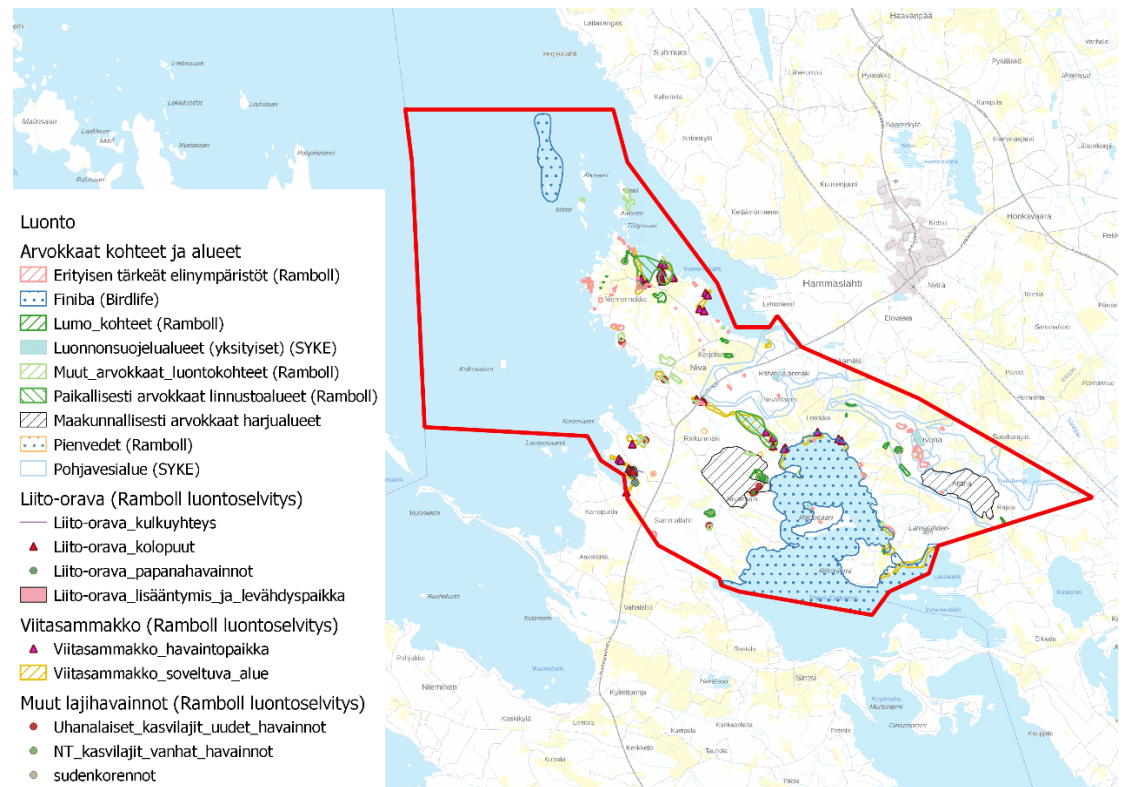
Alueella on melko kattava Joensuun Veden vesijohtoverkosto, joka on rakennettu suurimpien teiden varteen palvelemaan alueita, joissa on eniten pysyvää asutusta. Vesijohtoverkosto kattaa Nivantien alueen ulottuen pitkälle Niemennokkaan Niemennokantien myötäisesti sekä kattaa isoja osia Ohvanan kylän seudusta, Ohvanantien varrella.

Suunnittelualueella on myös olemassa oleva viemäriverkosto, joka kattaa kuitenkin huomattavasti pienemmän alueen kuin vesijohtoverkosto. Viemäriputket on vedetty pääosin vain Nivantien lenkin myötäisesti. Ne kuitenkin kattavat myös Soirilasta Pyhäselän rannan mukaisesti Kaunisniemeen ulottuvan alueen, Voiniemen alueen sekä muutaman lyhyen piston pääteiltä ulospäin.

3 Luonnonympäristön ja maiseman ominaispiirteet

Osayleiskaavatyön pohjaksi alueelle on valmistunut vuonna 2019 Ramboll Oy:n laatima luonto- ja maisemaselvitys. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Luontonselvitys koostuu aiempien aineistojen kokoamisesta, luontotyyppien ja huomionarvoisten putkilokasvien kartoituksesta, liito-oravaselvityksestä, viitasammakko selvityksestä ja linnustonselvityksestä. Tulevat kappaleet perustuvat tähän selvitykseen. Alla olevassa kuvassa on koottuna kaikki alueen selvityksessä todetut luontoarvot, joista kerrotaan tulevissa kappaleissa tarkemmin lisää.





KUVA 9. ALUEEN LUONTOARVOT (LÄHDE RAMBOLL LUONTOSELVITYS 2019).

3.1 Maa- ja kallioperä

Tarkastelualue on pääosin etenkin koko länsireunaltaan sekalajitteista maata (hiekk- ja soramoreeni), jossa erottuu pienialaisia savipainanteita. Niemennokan keski- ja itäosat hahmottuvat sirpaleisemmin savijuovaisina. Eniten niitä on Karjakummun alueella Miklinlahden lounaisrannan tuntumassa Nivan kyläalueen seudulla.

Nivanlampi, Rähäkkälänmäki ja Hepoharju selvitysalueen keskellä ovat pääosin hiekkamaata. Samoin itäosassa Ohvanan seutu ja länsiosassa Nivansalo-Rauanvaaran alue. Pieni-Onkamon itärannan maaperä on pienipiirteisesti vaihdellen savea, turvetta, sekalajitteista ja pieneltä osin hienojakoista maata. Nivanjoen seutu on pääosin turvetta ja liejua. Pieni-Onkamon pohjoisranta Nivajoen ja Lotokanjoen yhtymäalueella on laajalti vaikeakulkuista ja maisematilaltaan sulkeutunutta suota.



Alueella on pienialaisia moreenikumpareita Rinkunmäen ja Hyvärilän läheisyydessä, Nivan eteläpuolella sekä Lahnalahdensuon pohjoispuolella. Pienialaisia kalliota esiintyy Sammallahden alueella, Hyvärilän ja Nivan välissä sekä yksittäisinä esiintyminä Niemennokan keskivaiheilla.

3.2 Topografia

Tarkastelualue ei ole erityisen selkeästi jääkauden suuntaamaa. Suunnittelualueen piirteenä erottuu voimakkaimmin Nivan alueen läpi painuva Pyhäselkää ja Pieni-Onkamo yhdistävä Nivajoen laakso. Nivajoen laaksoa kohti työntyy idästä Rähäkälänmäen ylänkö, joka rajautuu etelässä kapeampaan Lotokkajoen laaksoon. Laakson eteläpuoleinen alue kohoaa taas Ohvanan seuduilla selkeämmin kohti Nousiaisemäkeä painuen Lahnalahden suoaluetta kohti.

Alavasta maastosta erottuu Rauanvaaran alue Pieni-Onkamon luoteispuolella, joka on suosittu ulkoilualue, sisältäen mm. hyppyrinmäen.

3.3 Vesistöt

Suunnittelualue sijoittuu Pyhäselän ja Pieni-Onkamon järvien väliselle alueelle, jonka läpi kulkee vesistöt yhdistävä Nivanjoki. Nivanjoki laskee Pyhäselkään. Nivanjokeen yhdistyy idästä Pieni-Onkamoon laskeva Lotokanjoki. Joet muodostavat helppokulkuisen merkityn melontareitin. Lisäksi alueen koillisnurkassa sijaitsee Matkalampi, jonne ei kaavassa suunnata uutta rakentamista.

Pyhäselkä on ekologiselta tilaltaan hyvä, kun taas Pieni-Onkamo on vain tyydyttävässä kunnossa. Pieni-Onkamon pinta on laskenut 1930 lähtien noin metrin ja se on rehevöitynyt. Järvellä on käynnissä mm. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen rahoittamia kunnostustoimenpiteitä.

3.4 Pienvedet

Alueen pienvedet ovat pääosin kapeita oja. Voimakkaimmin niistä erottuu kartalla Reposaaaren itäpuoleinen Pieni-Onkamoon Leväsuolta laskeva oja. Lisäksi kartalta selvästi erottuvia oja on Kolmilammilta Latokanojaan laskeva uoma,



Karjakummussa Miklinpohjaan laskeva uoma sekä Niemennokasta pohjoiseen Pukinlahteen laskeva uoma. Nivan kyläalueen maisemassa erottuu myös kaksi avouomaa. Lampia ja pieniä järviä alueelle ei merkittävästi ole.

Laajemmat suot sijaitsevat tarkastelualueella Riihiniemen itäpuolella Pieni-Onkamon itärannalla. Soisia alueita sijoittuu myös Miklinpohjan koillis- ja luoteisrannalle, Pukinlahden ympäristöön ja Kortelahden pohjaan sekä tarkastelualueen rajalle Rauanlahdesta lähtevän Suokummun alueelle.

3.5 Pohjavesialueet

Suunnittelualueen itäiset osat ovat suurilta osin pohjavesialuetta. Ensimmäinen yhtäjaksoinen pohjavesialue kattaa Rähäkkälänmäen, Hepoharjun ja Nivanlammen alueet. Toinen suuri pohjavesialue ulottuu Lotokan alueelta Ohvanan läpi aina Altinan alueelle asti.

3.6 Pienilmasto

Pienilmastollisesti suotuisimpia alueita ovat kaakkoon, etelään ja lounaaseen suuntaavat maaperältään karkealajiset rannat ja rinteet. Lisäksi päätuulensuunta ja maaston suuntautuneisuus vaikuttavat pienilmastoon. Koska alueella (ja koko Suomessa) päätuulensuunta on lounas tai etelä, ja maasto suuntautuu pääpiirteisesti luoteesta kaakkoon, on alue kauttaaltaan pienilmastollisesti mahdollisimman suotuisa, sillä tuulet eivät pääse muodostumaan voimakkaiksi. Toisaalta Niemennokan lounaisrannalla sijaitseva Ruoholahden inventoitava ranta on koko tarkastelualueen tuulisimmalla paikalla.

Tarkemmassa tarkastelussa etenkin Niemennokan pohjoisin kärki sekä koilliseen suuntaavat rannat, sekä Kortelahden koillisrantojen suoalueet ovat pienilmastollisesti alueen epäedullisimpia. Sen sijaan Niemennokan lounaaseen suuntaavat rannat ovat sekä ilmansuunnaltaan että maaperältään erityisen suotuisia, tuulisuuden kääntöpuolena.



Myös selvitysalueen saaret ovat luode-kaakkoissuuntaisia, minkä vuoksi pääpiirteittäin niiden eteläpääty sekä kaakkoon tai lounaaseen suuntaavat rannat ovat pienilmastollisesti suotuisimpia.

Sisämaan alueet ovat pääosin pienilmastollisesti suotuisaa, sillä maaperä on pääosin karkealajista eikä maaperä ole suuntautunut päätuulensuunnan myötäisesti. Kyläalueen asutus tukeutuu perinteisesti alavien peltojen yhteyteen suojaisemmille kumpareille: laajat, alavat ja hienojakoiset peltoalueet ovatkin ympäristöään pienilmastollisesti epäsuotuisampia.

4 Maiseman arvokohteet sekä -alueet

Osayleiskaavatyön pohjaksi alueelle on valmistunut vuonna 2018 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Saatsi Arkkitehdit oy:n laatimana. Selvityksessä on tutustuttu useamman tarkastelualueen (ml. Niva-Ohvanan) yleispiirteiseen historiaan ja ominaispiirteisiin. Tämän perusteella on luotu lähtöarvio mahdollisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ja aluekokonaisuuksista. Selvittäjät ovat kenttäkäyntien perusteella määritelleet tarkasteltavat kulttuuriympäristökohteet ja -alueiden rajaus. Tämäkin selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Jäljempänä olevat tiedot perustuvat sekä tämän että luonto- ja maisemaselvityksen tietoihin.

Nivan ja Ohvanan tarkastelualue on Pyhäselän ja Pienen Onkamon vesitöihin rajautuva maaseutumainen kyläalue. Loivasti kumpuilevalla, saviperäisellä alueella on paikoin laajoja peltoja, vanhoja emätiloja ja vähäväkisiä kyliä. Selkeimmät joskin edelleen väljät asutustihentymät sijaitsevat entisen Nivan koulun ja Lotokan tilan ympäristöissä. Alueen metsäistä viljelymaisemaa rytmittävät avoimilta raivatut kiviaidat ja -kasat. Maatilakeskusten paikkoja osoittavat usein korkeat pihakuuset.

Nivan alue sijaitsee Pyhäselän ja Pienen-Onkamon välisellä kannaksella, jonka vaaraselän korkein kohta on Nivansalon Rauanvaaralla. Metsäisten vaarojen länsi- ja pohjoispuolen kumpuilevassa maastossa vuorottelevat avoimet, historialliset viljelysmaisemat ja eri-ikäiset sekametsät. Matalarantaisten vesistöjen rantaviiva on repaleinen ja runsassaarinen.



Ohvana sijaitsee melko tasaisella ja savisella Pieni-Onkamojärven rantaseudulla, joka nousee Matkalammen ympäristössä Kakkaravaaran ja Tupakkasärkän rosoiksi ylängöiksi. Alueen pohjoisosassa on Pieni-Onkamojärveen laskeva Lotokanjoki. Ohvanassa ei ole varsinaista taajamaa, vaan asutus sijoittuu maa- ja metsätalouksmaisemaan melko tasaisesti ripoteltuna.

Niva-Ohvanan seutu on tarkastelualueetta suuremmassa mittakaavassa maisemallisesti arvokasta. Laajemmassa suurmaisemassa, mutta Tohmajärven puolella, Suuri-Onkamon ja Särkijärven välissä sijaitsee Onkamon kannaksenkylän kyläalue, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Lisäksi Liperin kunnassa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Pyhäselän uittoalue (2562,7 ha). Uittoalueen vastaiselta rannalta kaakkoon Rääkkylän kunnan puolella kulkee 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu kulttuurihistorian ja maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävä tie, Sintsintien-Kostamontien maisematie. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisemat ja kulttuuriympäristöt toimivat kuntarajat ylittävinä vetovoimatekijöinä, jotka profiloivat koko suuraluetta.

Itse suunnittelualueella sijaitseva Nivan kylämaisema (378,8 ha) on Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitettu maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Lisäksi Pieni-Onkamon luoteiskärjessä Rauanvaarassa sekä Altinassa sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat harju- tai moreenialueet.

4.1 Maiseman pääpiirteet

Tarkastelualue on maisemaltaan selkeäpiirteinen sekä vesistöjen että mantereiden piirteiden puolesta. Tarkastelualueen kyläasutus ja tilat eivät sijoitu rannoille, joten rantamaisemat ovat pääosin luonnontilaisia. Näkymät ovat laajoja ja pitkiä, rannat maisematilaltaan avoimia ja yhtenäisiä. Myös lahtien pohjukoiissa vastarantojen välinen etäisyys on pääosin kohtuullinen, esimerkiksi Miklinpohjassa yli 600 metriä.

Karttatarkasteluna pellot muodostavat suhteellisen yhtenäisen jakson Niemenno-kasta Nivan läpi Ohvanaan, vain Rähäkkälänmäen rikkoen linjaa. Maisemallisesti



peltolinja tukeutuu Niemennokantien ja Lotokantien varsiin, mutta vuorottelee tie-
maisemassa pihojen, vesistöjen ja metsien kanssa. Tarkastelualueen lounais-
osassa Rinkulanmäen alueella pellot ovat pienipiirteisempiä ja maisemassa yksit-
täisempiä.

Vaikka maisema on pääpiirteissään suhteellisen tasaista, on se maisematilaltaan
silti melko vaihtelevaa pienipiirteisine viljelyalueineen ja kumpuineen. Maisema
on peltoja lukuun ottamatta melko sulkeutunutta: Esimerkiksi Nivanoja ei erotu
voimakkaasti ympäristöstään maisemallisesti, eikä sen varrella ole juurikaan asu-
tusta. Rakentaminen tukeutuu alueella perinteisen suomalaisen kylämaiseman ta-
voin alueella sijaitsevien peltojen yhteyteen rinteiden reunoille. Näin asuminen on
hajanaista ja keskittyy vain suhteellisen pieniin ryhmiin. Peltojen aktiivisen käytön
kautta maisematiloille on muodostunut selkeät ja tiivisreunaiset rajat.

Laajimmat metsäalueet sijoittuvat Rähäkkälänmäen ja Nivanlammen alueelle, sekä
Niemennokan länsipuolen keskivaiheille. Niemennokan itäpuolinen alue Niemen-
nokantien varressa on suurelta osin viljelyaluetta. Niemennokan pohjoiskärjen
rannat ovat karikkoisia ja Niemen edustalla Pyhäselällä on paljon luonnontilaisia
saaria. Myös itse Niemennokka on harvaan rakennettua keskittyen Parruniemen
seudulle Niemen lounaiskulmaan Nivan kyläalueelle ja luoteiskärkeen. Niemenno-
kan kärjestä aukeavat pitkät näkymät etenkin luoteeseen. Pohjoiseen pitkät näky-
mät ovat saarien vuoksi kapeampia.

Alueen voi hahmottaa jakautuvan seuraavaan kolmeen laajempaan tarkastelualueeseen.

4.1.1 Nivan kyläalue

Nivan kyläalue on suurelta osin maisemaltaan maakunnallisesti tärkeä alue: tyypil-
lisintä Järvi-Suomen maisemaa ja Keski-Karjalan kumparemaa -maisematyyppiä.
Alueella vuorottelevat pellot, metsät sekä aluetta halkovaan tiehen ja peltoihin tu-
keutuvat tilat. Maisematila on kulttuurimaisemia lukuun ottamatta suhteellisen
sulkeutunutta ja loivasti kumpuilevaa.



Kylämaisemassa erottuvat historian piirteet, mutta samalla se on eläväinen ja pel-
lot aktiivisessa käytössä, mikä on säilyttänyt maiseman piirteet ja maisematilojen
väliset suhteet.

4.1.2 Pieni-Onkamon seutu

Pieni-Onkamon rannat ovat pääosin kuivia pienialaisia lahdenpohjia, pohjoisinta
rantaa sekä Riihisuon ja Leväsuon alueita lukuun ottamatta. Niemen lounaaseen ja
pohjois-/ koilliseen suuntaavilla rannoilla on suhteellisen paljon rakentamista.
Muuten rannat ovatkin kosteita rakentamiselle.

Rannat ovat etenkin Pieni-Onkamon itäosassa pääosin alavia. Itäosan rannoista
Riihiniemi on jyrkempi ja pienipiirteisempi. Lusikkaniemen rannat ovat peltoval-
taista, vaikka pellot eivät rantaan saakka juuri ulotukaan. Lusikkaniemen rannat
ovat matalia ja osin karikkoisia, rakentaminen keskittyy Sammakkolahden alueelle,
jossa on myös uimaranta.

Pieni-Onkamon pohjoinen osa on selkeäpiirteinen ja sen rannat ovat vain paikoin
karikkoisia. Nykyistä rakentamista ja rantapeltoja on alueella suhteellisen vähän.
Pieni-Onkamon pohjoinen ranta on Niva- ja Lotokkajoen suun osalta kosteaa luon-
taisesti rakentamiselle kelpaamatonta. Saunaniemen alueella maasto kohoaa voi-
makkaammin, ja siellä sijaitsee pienessä määrin vapaa-ajan rakennuksia. Porolah-
tien ranta on matalaa ja osin ruovikkoista. Koko länteen suuntaava rantajakso
on piirteiltään jyrkempää. Vaikka jo muinainen asutus on sinne sijoittunut, on alue
kuitenkin nyt harvaan rakennettua – vain etelään suuntavilla rannoilla ja niemissä
on pienialaista rakentamista, etenkin Saviniemessä. Pajuluodon alue, aivan tarkas-
telualueen eteläosassa, on karikkoinen.

Reposaari rajaa Pieni-Onkamon pohjoisosan maisematilaa. Saaren rannat ovat sel-
keäpiirteisiä, alavia ja vain länsiosaa lukuun ottamatta kuivia. Saaren luoteiskär-
jessä on luonnonsuojelualue. Saarella on jonkin verran lomarakennuksia, mutta



myös pysyvää asutusta: Pohjoisosasta näkymät yltänevät vain Poriemien alueelle pitkien etäisyyksien vuoksi.

4.1.3 Pyhäselkä ja Niemennokka

Miklinpohjan seutu on vakinaisen asutuksen aluetta. Alueella sijaitsee uimaranta, sekä Niva-Ahosaaren jääladun päätepieste. Miklinpohjan rannan rakentaminen keskittyy aivan eteläkärkeen – muuten ranta on kuivaa, alavaa ja rakentamatonta. Vasta Miklinpohjan ja Hammaslahden reuna-alueilla ranta muuttuu ojitetuksi kosteikoksi.

Rastinkallion alueella ranta on pienialaisesti rakennettua. Pukinniemi on keskiosaltaan kosteaa, ja kärki rakennettua. Niemen ympärillä on saaria, joista osa on rakennettu. Pukinlahti on kauttaaltaan kosteaa ja soista, vesialueelta ruovikkoista.

Niemennokan pohjoiseen kärkeen työntyy koko niemen selännealueet. Pukinlahden soiset rannat muuttuvat kuiviksi ja rannan edustan saaret selkeäpiirteisemmiksi. Niemennokan edustan saarilla ei ole rakennuksia. Ranta on ruovikkoista ja koillisosalta karikkoista. Saarijakson luoteisosassa on voimakkaat kivikot Kokonluodon ja Kajoonsaaren alueella. Niemennokan länsiranta on kauttaaltaan kuivaa, pienilmastoltaan suotuisaa (tuuliolosuhteita lukuun ottamatta) ja myös tasaisemmin rakennettua. Rannan edustalla on melko paljon pieniä saaria, joista vain osassa on rakennuksia. Rantojen rakennukset ovat pääosin mökkejä, etelämmässä ja sisämaassa ympärivuotisia.

Länteen suuntaavilla rannoilla on vain hyvin pienialaisia kosteita osia, joihin myös rakentamattomat jaksot painottuvat. Nivan alueen luoteeseen suuntaavat rannat ovat joen suuta lukuun ottamatta kuivia. Hyvärilän alueella rantarakentamista on vain vähän. Kortelahden länteen suuntaava ranta on rakennettua ja Riistaniemessä sijaitsee venesatama. Lahden pohja on helppokulkuista suota. Koko Korteniemi on rannoiltaan lähes rakentamaton muutamia länteen suuntaavia rantakohteita lukuun ottamatta. Korteniemen keskivaiheilla on louhikkoa sekä mantereella että järvessä.



5 Eliömaantieteelliset erityispiirteet ja alueen luonnonympäristö

5.1 Yleiskuvaus

Suomen eliömaantieteellisessä aluejaossa suunnittelualue sijoittuu eteläboreaaliin vyöhykkeeseen ja siinä edelleen Järvi-Suomen alueelle. Suomen suoaluejaossa suunnittelualue sijoittuu viettokeitaisten ja tarkemmin Pohjois-Karjalan vietto- ja rahkakeitaisten alueelle.

Hammaslahti-Kiihtelysvaaran saumamuodostumakompleksin alueella sijaitsevat tai siihen liittyvät harju- ja reunamuodostuma-alueet (Rähäkälänmäki, Rauanvaara, Tupakkasärkkä, Kakkaravaara) leimaavat suunnittelualueen luonnonympäristöä. Kyseiset alueet ovat kuitenkin voimakkaasti metsätaloustoimien muovamia ja harjualueilla esiintyvät moninaiset luontotyypit luonnontilaltaan merkittävästi heikentyneitä, mikä vähentää niiden luonnonsuojelullista arvoa.

Suunnittelualueen laajimmat yhtenäiset metsäalueet sijoittuvat Pieni-Onkamon länsipuolelle ja Rääkkyläntien eteläpuolelle. Rääkkyläntien pohjoispuolella, Niemennokassa sekä Lotokan alueella Pieni-Onkamon pohjois- ja koillispuolella asutuksen ja peltoalojen lomaan sijoittuvat metsäalat ovat kooltaan pienempiä.

Yleisimpiä metsätyyppejä suunnittelualueella ovat käenkaali-mustikkatyyppin (OMT) lehtomaisen kankaan kasvatusmetsäkoivikot ja -kuusikot. Lehdot ovat yleisimpiä Niemennokan lounaisosassa sekä jokien ja ojien varsien alavilla alueilla.

Suunnittelualueen valtapuulajeja ovat kuusi ja koivut. Puhtaita kangasmetsämänniköitä ei paljon esiinny. Mäntyä kasvaa suoalueilla, turvekankailla ja tuoreen kankaan havusekametsissä. Suunnittelualueen metsät ovat pääsääntöisesti intensiivisesti hoidettuja.



Laaja-alaisimmat suoalueet sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoisosaan (Lahnalahdensuo, Riihisuo, Leväsuo, Suurisuo). Suot ovat metsäojitettuja ja aluskasvillisuudeltaan merkittävästi muuttuneita.

Suunnittelualueen ojittamattomat suot ovat lähinnä rantaluhtia, yleisimmin sara-ruoko- tai pajuluhtia. Lisäksi tyypillisiä ovat harjualueiden painanteisiin muodostuneet pienialaiset suojuotit ja suppasuot. Suotyyppiltään ne edustavat karuja nevoja, rämeitä tai nevarämeitä. Korpijuotit ovat poikkeuksetta (ja rämeet yleisesti) metsätaloudellisesti hoidettuja ja luonnontilaltaan merkittävästi heikentyneitä.

Pieni-Onkamon, Hammaslahden ja pienempien Pyhäselän lahtien ranta-alueet ovat tyypillisesti matalia, hitaasti syveneviä ja varsin kasvittuneita. Kivikkoisia rantoja esiintyy tuulisilla ja aallokkoisilla rannoilla kuten Korteniemen pohjoisosan länsi- ja pohjoisrannoilla sekä paikoin Niemennokan pohjoisosan länsirannoilla.

5.2 Kartoitettujen ranta-alueiden kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualueen eri ranta-alueiden kasvillisuus- ja luontotyytit on tarkemmin esitelty liitteenä löytyvästä luonto- ja maisemaselvityksestä. Alla on tiivistetysti esitetty eri ranta-alueilla maankäytön suunnittelussa huomioitavat kohteet.

Pieni-Onkamo

Pieni-Onkamon ranta-alueilla sijaitsee viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä metsälain 10 §:n mukaisia kohteita: luhta, tervaleppävaltainen lehtolaikku ja metsäsaareke ojittamattomalla suolla (kohteiden sijainti on esitetty liitteessä 1). Poroniemen kaakkoiskärjessä sijaitsevaan lahoppuustoiseen kangasmetsään ja rantalehtoon ei suositella rakentamista (ks. kohde M6, liite 1 ja kappale 4.10.3).

Nivanjoki

Nivanjoen luhtarannat ovat viitasammakon lisääntymisalueita. Nivanjoen etelärannalla, molemmin puolin Rääkkyläntietä, on luonnonmonimuotoisuuden kannalta



arvokasta lahoppuustoista koivuvaltaista metsikköä (kohde M5, liite 1 ja kappale 4.10.3).

Rinkunmäki

Alueella sijaitsee liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luhtaisista rannoista on huomioitava erityisesti kasvistollisesti arvokas Kortelahden luhtaletto (kohde S1, liite 1 ja kappale 4.10.2). Alueen maankäyttö on jo ratkaistu Rinkunniemen ranta-asemakaavalla (1990).

Niemennokka ja Miklinpohja

Alueella sijaitsee useita metsälain 10 §:n mukaisia kohteita. Metsälain suojaamat pensaikkoiset ja vähäpuustoiset luhdet sekä rantalehdot muodostavat avoluhtien kanssa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kokonaisuuksia Pukinlahdessa, Niemennokantien länsipäässä ja Niemennokan lounaisrannalla sijaitsevan Nimetönlahden alueella. Pukinlahden ja Pukinsaaren eteläpuoliset luhdet ovat merkittäviä viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Vähäisemmissä määrin viitasammakoita havaittiin kudulla myös Miklinpohjan länsirannalla. Rakentamispaikkoja suunniteltaessa suositellaan huomioimaan lisäksi Korholan tilan vanhoja koivuja kasvava lehtolaikku sekä Pukin lehmusmetsikkö.

Pyhäselän saaret

Papissa esiintyy luonnontilaisen kaltaisia lehtipuuvaltaisia kangasmetsiä, jotka ovat valtakunnallisesti uhanalaisia luontotyyppisiä. Huomionarvoisia ovat myös Pappin ja Juvosen luhtarannat. Rakentamista ei suositella myöskään Massin pohjoiskärjen ja Juvosen metsäalueille.

6 Arvokkaat luontokohteet

6.1 Natura 2000-alueet

Suunnittelualan lounaisosa sijoittuu Oriveden-Pyhäselän saariston Natura-alueelle (FI0700018). Suunnittelualan puolelle sijoittuvalla Natura-alueen osalla ei sijaitse saaria tai luotoja, vaan se muodostuu Pyhäselän vesialueesta, missä



sijaitsee veneväylä. Oriveden-Pyhäselän alue on erittäin uhanalaisen (EN) saimaannorpan tärkeää pesimä- ja elinaluetta. Yli 12 000 hehtaarin laajuiseen Natura-alueeseen kuuluu myös Tikansaari-Vuosaaren harjualue ja Kirkkovuoren lehto Rääkkylässä.

Hopealahden metsän Natura-alue (FI0700036) sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjoisrajasta, Pyhäselän itärannalla. Etäisyyttä Natura-alueelta Pyhäselän vesialueiden yli Niemennokan pohjoiskärkeen kertyy kuitenkin yli kolme kilometriä. Hopealahden metsä on vanhan metsän alue, missä on havaittu useita harvinaisia sieni-, kääpä-, jäkälä- ja sammallajeja. Hopealahden metsät ovat liito-oravan, metson ja erityisesti suojeltavan lintulajin elinympäristöä.

Särkijärven Natura-alue (FI0700090) sijaitsee kaakossa noin 3,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta Tohmajärven kunnan puolella. Onkamon Särkijärvi on kirkasvetinen ja vähäravinteinen niin sanotun nuottaruohotyypin vesistö, jonka vedenlaatu on erinomaista.

Alle viiden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ei sijaitse muita Natura-alueita.

6.2 Suojeluohjelmien kohteet

Suurin osa Oriveden-Pyhäselän saariston Natura-alueesta, mukaan lukien suunnittelualueen puolelle ulottuva osa, kuuluu rantojensuojeluohjelmaan (RSO070097 Oriveden-Pyhäselänsaaristot). Suunnittelualueella ei sijaitse muita suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, Oriveden-Pyhäselän saariston alueelle sijoittuvien kohteiden lisäksi.

6.3 Kalliosuojelukohteet

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kallioalueita.

6.4 Arvokkaat moreenimuodostumat ja harjut



Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia tai harjuja. Suunnittelualueeseen idässä rajautuva Elovaara-Kakunvaaran alue ja suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva Rauanvaaran alue sekä osin suunnittelualueen puolelle kaakossa ulottuva Kakkaravaara-Mustavaaran alue on arvioitu luonnon- ja maisemansuojelun kannalta maakunnallisesti arvokkaiksi harjualueiksi (Ranta ym. 2005). Viimeksi mainitun pohjoispuolella sijaitseva Tupakkasärkän harjualue on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi.

6.5 Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella sijaitsee neljä yksityismaiden luonnonsuojelualuetta: Mielentilan luonnonsuojelualue (YSA990910), Tupakkasärkän harjun luonnonsuojelualue (YSA072383) sekä vierekkäiset Rähäkkälänmäen luonnonsuojelualueet 1 ja 2 (YSA206592 ja YSA207097). Lisäksi suunnittelualue sivuaa idässä Rääkkyläntien pohjoispuolella sijaitsevaa Elovaaran luonnonsuojelualuetta (YSA234955).

Pieni-Onkamon Reposaaressa sijaitseva 2,8 hehtaarin kokoinen Mielentilan luonnonsuojelualue on vanhaa sekametsää, jossa on runsaasti lahoppua. Tupakkasärkän harjun luonnonsuojelualue sijaitsee suunnittelualueen kaakkoisosassa Ohvannassa ja on kooltaan 5,4 hehtaaria. Pinnanmuodoiltaan vaihtelevalla harjualueella on puustorakenteeltaan monimuotoisia tuoreen ja lehtomaisen kankaan havu- ja sekametsiä sekä notkelmissa lehtipuustoisia lehtoja (Kuva 4-1 Tupakkasärkän harjun luonnonsuojelualueen metsiä.). Rähäkkälänmäen luonnonsuojelualueella pinnanmuodot vaihtelevat niin ikään pienipiirteisesti. 2,5 hehtaarin kokoisella suojelualueella puusto on kuusivaltaista.

Myös Elovaaran luonnonsuojelualue sijoittuu pinnanmuodoiltaan vaihtelevalle harjumetsäalueelle. Se on edellä mainittuja huomattavasti suurempi, pinta-alaltaan 73,1 hehtaaria. Alue on runsalahoppuustoisten kangasmetsien, lehtojen, rehevien suolaikkujen ja paahdeympäristöjen mosaiikkia.

6.6 Luonnonsuojelulakikohteet

Suunnittelualueella ei havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia kohteita.



6.7 Vesilakikohteet

Luontoselvityksessä peruskartalle on merkitty kolme suunnittelualueella sijaitsevaa lähdeä, joista yhden todettiin olevan vesilain 2 luvun 11 §: tarkoittama luonnontilainen lähde. Lähteistä itäisin (Pieni-Onkamosta länteen ja Nivanlammesta etelään) sijaitsee kaivetussa pellon reunusojassa ja on täysin luonnontilansa menettänyt. Lähteestä purkautuva vesi laskee pelto- ja metsäojia pitkin Nivanjokeen. Nivanjoen suun läheisyydessä sijaitsevaa toista lähdeä on kuvailtu vielä tarkemmin liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

Kolmannen – edellä mainittujen välissä, Nivanjoen eteläpuolella ja Rääkkyläntien itäpuolella sijaitsevan – lähteen luonnontilaa ei selvityksen yhteydessä tarkistettu. Karttatietojen perusteella lähdeä ympäröivä soistunut alue on ojitettu, mutta ympäröivien ojituksien vaikutuksesta lähteen luonnontilaan ei ole tietoa.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva Likolampi on vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen luonnontilainen alle hehtaarin kokoinen lampi. Laskuojattomaan kirkasvetiseen lampeen purkautuu mahdollisesti pohjavesiä. Lampi muodostaa yhdessä sitä ympäröivän rantasuon kanssa arvokkaan luontokokonaisuuden. Rantasuo muodostuu karuista lyhytkortisista- ja rahkasammalrimpisistä nevoista ja nevarämeistä sekä isovarapurämeestä. Rantasuo on runsaspuustoisempia reunarämeitä lukuun ottamatta metsälain 10 §: tarkoittama vähäpuustoinen suo.

6.8 Valtakunnallisesti ja kansainvälisesti tärkeät lintualueet – FINIBA/IBA

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kansainvälisesti tärkeitä lintualueita (IBA-alueet).

Kaksi valtakunnallisesti tärkeää lintualueutta (Suomen tärkeät lintualueet, FINIBA-alueet) sijoittuu osin suunnittelualueelle. Suunnittelualueella sijaitseva Pyhäselän Kajoonsaari ympäröivine vesialueineen ja läheisine luotoineen kuuluu Oriveden Pyhäselän FINIBA-alueeseen (570393). Erillisistä osa-alueista muodostuva



yhteensä 56 092 hehtaarin laajuinen Oriveden-Pyhäselän FINIBA-alue sijoittuu pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle, paitsi Joensuun myös Kiteen ja Savonlinnan kaupunkien sekä Rääkkylän ja Liperin kuntien alueelle. Oriveden-Pyhäselän FINIBA-alue on laaja ja yhtenäinen selkävesialue, jonka kriteerilajina on selkälokki. Suunnittelualueelle sijoittuva Pieni-Onkamo muodostaa yhdessä Suuri-Onkamon kanssa Onkamojärvien FINIBA-alueen (570287). Kirkasvetisten, kalaisien ja rehevien lehtimetsien reunustamien järvien yhteispinta-ala on 4 729 hehtaaria. Onkamojärvien FINIBA-alueen kriteerilajina on pikkutikka.

Pieni-Onkamo on luokiteltu myös maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi (MAALI-alue, Pohjois-Karjalan lintutieteellinen yhdistys 2014). Pieni-Onkamo on merkittävä silkkiuikun ja härkälinnun pesimäjärvi sekä niiden muutonaikainen kerrääntymisalue. Järvi tunnetaan myös yhtenä Pohjois-Karjalan tärkeimmistä pikkulokkien kevätaikaisena ruokailualueena.

Maastokartoituksen perusteella lisäksi Pukin saareen johtavan pengertien molemmin puolin sijoittuvat runsaskasvustoiset lahdet ja Nivanlampi voidaan luokitella paikallisesti arvokkaiksi linnustoalueiksi. Pukinlahden pesimälajistoon kuului kesällä 2018, mm. kaulushaikara, ruskosuohaukka, nuolihaukka, taivaanvuohia, pajusirkkuja sekä tavallisempia sorsalintuja, mm. sinisorsia ja taveja. Rastilan pelloilla liikkui kesäkuussa kurkipari poikasen kanssa, mutta kyseinen pari on voinut pesiä myös Rastilan peltojen itäpuolen rantaluhdalla. Nivanlammella pesi kesällä 2018 kurki, taivaanvuohia ja pajusirkkuja. Nivanlammien vaikeakulkuisuuden ja pensaikkaisuuden vuoksi alueen linnustoa on vaikea havainnoida.

Lisäksi linnustollisten arvojensa puolesta mainittakoon Soinilan lahoppuustoinen lehto (luontoselvityksen kohde M3, liite 1), joka on tikkojen ja muiden lahoppuustoa vaativien metsälajien kannalta potentiaalinen elinympäristö.

6.9 Metsälakikohteet

Metsäkeskuksen avoimeen tietojärjestelmään (rekisteripoiminta 29.3.2018) on tallennettu suunnittelualueelta yhteensä 45 kappaletta metsälain 10 §:n mukaisia



erityisen arvokkaan elinympäristön rajauksia (ks. luontoselvityksen liite 1). Osa kohteista on vierekkäisiä ja liittyy saumatta toisen maanomistajan mailla olevaan vastaavaan kohteeseen tai toista elinympäristötyyppiä edustavaan kohteeseen. Metsälakikohteista 14 sijoittuu inventoiduille ranta-alueille.

Suurin osa suunnittelualan metsälakikohteista edustaa reheviä lehtolaikkuja, luhtia tai vähäpuustoisia jouto- ja kitumaan soita, yksittäiset kohteet lisäksi ruohokorpia, lähteiden välittömiä lähiympäristöjä ja ojittamattomilla soilla sijaitsevia metsäsaarekkeitä. Lehdot ovat tyypillisesti harmaa- ja/tai tervaleppää kasvavia kosteita keskiravinteisia saniaislehtoja, mutta tuoreitakin keskiravinteisia lehtoja metsälakikohteilla esiintyy. Metsälakikohteiden suot ovat yleisimmin luhtia, iso-varpurämeitä tai karuja nevoja ja nevarämeitä. Korpia- tai nevakorpia ei juuri esiinny.

Suunnittelualan metsälakikohteilla esiintyy myös uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. Toisaalta osalla kohteista, esimerkiksi useilla lehtolaikuilla, puusto on nuorta ja/tai kohteen luonnontila ja luontotyypin ominaispiirteet ovat heikentyneet, eivätkä kohteet siksi ole rinnastettavissa vastaavaan luonnontilaisena uhanalaiseen luontotyyppiin.

6.10 Muut arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualan muut arvokkaat luontokohteet käsittävät perinnebiotooppeja, luonnonmuistomerkkejä, vanhoja ja/tai lahoppuustoisia metsiä sekä sellaisia luonnontilaisenkaltaisia suo- ja lehtoaloja, jotka runsaspuustoisina, puuttomina tai pinta-alaltaan suurina eivät sisälly metsälain 10 §:n tarkoittamiin kohteisiin. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita ovat selvityksen luvussa 5 esitettyjen uhanalaisten ja luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittujen lajien elinympäristöt sekä kasvupaikat.

Suunnittelualan huomionarvoisiin perinnebiotooppeihin, soihin, vanhoihin ja / tai lahoppuustoisiiin kangasmetsiin ja lehtoihin sekä luonnonmuistomerkkeihin voi tarkemmin tutustua luontoselvityksessä.



7 Uhanalaiset ja muut luonnonsuojelullisesti huomionarvoiset eliölajit

7.1 Uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvit

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Eliölajit-tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueelta ei ole tiedossa aikaisempia havaintoja uhanalaisista kasvi-, sammal- tai jäkälälajeista (rekisteripöytäkirja 11.4.2018). Luonto- ja maisemaselvityksen yhteydessä Korttelahden luhtaletolla havaittiin yksittäisiä versoja vaarantuneeksi (VU) luokiteltua suopunakämmekkää. Suunnittelualueen perinnebiotooppi-kohteilla on tehty havaintoja silmälläpidettäviksi (NT) luokitellusta kesämaitiaisesta ja ketoneilikasta. Kasvupaikkojen sijainti on esitetty selvityksen liitteessä 1. Kaikilla lumokohteilla ei tämän selvityksen yhteydessä tehty maastokartoituksia. Siksi joidenkin kasviesiintymien sijainti on esitetty kirjallisuustietoon perustuen vain viitteellisenä lumokohteen tarkkuudella.

7.2 Uhanalaiset ja huomionarvoiset linnut ja muut eläimet

Selvitysalueilta kesän 2018 kartoitusten yhteydessä havaituista lintulajeista uhanalaisia tai silmälläpidettäviä oli 12 lajia. Näistä vaarantuneita (VU) olivat: isokoskelo (mm. Pyhäselällä), taivaanvuohi (Pukinlahti, Nivanlampi, Miklinpohjan länsiranta), naurulokki (Nivan ja Niemennokan pelloilla ruokailemassa), tervapääsky (runsas), hömötiainen ja töyhtötiainen (Rähäkälänmäki), viherpeippo (useita, mm. Niemennokassa, Karjakummussa, Lotokassa) ja pajusirkku (Pukinlahti, Nivanlampi). Silmälläpidettäviä (NT) olivat silkkiuikku (Pukinlahti, Pieni-Onkamo), haarapääsky (runsas), kivitasku (Lotokan pellot) ja punavarpuunen (Hepoharju 2 reviiiriä).

Peltoalueiden lajistosta mainittakoon vielä runsaana havaitut ruisrääkät (yhteensä 7 reviiiriä selvitysalueella) ja useat viitakerttuset. Kaikki havaitut huomionarvoiset lajit ovat varsin tyyppillisiä suomalaisten metsien, peltojen ja vesistöjen lajistoa.

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Eliölajit-tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella on lähivuosisikymmenien aikana tehty havaintoja seuraavista



uhanalaisluokitelluista hyönteislajeista: vaarantuneiksi (VU) luokitelluista jänövyö-mehiläisestä, ruusuruohokääriäisestä ja tummakeltanosulkasesta, sekä silmälläpidettäväksi luokitelluista (NT) päivänkakkarakenttäkääriäisestä ja jumiloisikasta.

7.3 Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit

Suunnittelualueelta on tehty havaintoja liito-oravasta, viitasammakosta, sekä direktiivin mukaisista sudenkorennoista. Niiden havaintoihin voi tarkemmin tutustua liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Niva–Ohvana on jäänyt maaseutumaiseksi kyläalueeksi, jossa kyläkeskuksia paremmin erottuvat suurtilojen kokonaisuudet. Tarkastelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaiksi merkittyjä maisema-alueita, rakennussuojelulailta suojeltuja kohteita tai maailmanperintökohteita. Rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaimiksi kohteiksi (arvoluokka A) on arvotustyön myötä valittu Niva-Ohvanan alueella seuraavat kaksi kohdetta:

- Lotokan päärakennus (O6a: 1880- ja 1920-luvut)
- Lotokan navetta (O6d: 1880- ja 1920-luvut)

Nivassa ei tavattu arvoluokituksen lähtökohtien mukaisia luokan A kohteita. Suunnittelualueen B- ja C-luokan kohteet on merkitty kaavaan niille kuuluvien suojelumerkinnöin (SR, SR-1) ja luetteloitu liitteenä olevan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen sivuilla 98–103.

Alueella sijaitsee vain yksi maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö; Lotokanhovi, joka sijaitsee Lotokanjoen mutkassa Lotokantien varrella. Rakennukset ovat jo huonossa kunnossa, mutta kertovat alueen maatalouteen liittyneistä vaiheista. Alueen läpi kulkee paikallishistoriaa avaava Nivajoen vesireitti.

Tarkastelualueella sijaitsee kahdeksan kiinteää pistemäistä muinaisjäännöstä, joista neljä Pieni-Onkamon luoteisrannan tuntumassa. Pieni-Onkamon rannan



muinaisjäänöksistä kaksi sijaitsee Nivansalossa Saviniemessä (kivikautinen asuinpaikka) ja Matolahdessa (kivikautinen asuinpaikka), ja kaksi pohjoisempaan Porolahdessa (varhaismetallikautinen asuinpaikka) ja Poroniemessä (kivikautinen/pronssikautinen asuinpaikka). Muut kohteet sijaitsevat Pieni-Onkamon pohjoispuolella Lotokan Tuohimäessä (ajoittamaton viljelyröykkiö), aivan tarkastelualueen kaakkoiskulmassa Alttinassa (ajoittamaton uhrikivi) sekä Nivan ympäristössä Kakkolanmäessä (ajoittamaton tienpohja) ja Nivanjoen varrella (kivikautinen asuinpaikka). Muinaismuistoalueet ja -pisteet on merkitty kaavaan SM-merkinnöin.

9 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Niva-Ohvanan ranta-alueita pääosin loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta. Uudet rakennuspaikat perustuvat yhtenäiseen mitoitukseen, jolla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Osayleiskaavassa osoitetaan rannoille vain uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Ranta-alueilla olemassa olevien lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseen asumiseen niillä paikoilla, missä kaavassa säädetyt pysyvän asumisen edellytykset täyttyvät (kappale 10.4). Nämä paikat on osoitettu kaavassa AO/RA-merkinnällä.

Kaavassa pysyvän asutuksen ja sisämaan rakentamista ohjataan Nivan kyläalueella ja sen ympäristössä, joka on toteutuneen rakentamisen ja maanomistajien toiveiden perusteella keskeisin alue uudisrakentamisen osalta. Alueella on olemassa oleva viemäri- ja jätevesiverkosto, koulukyydit kulkevat alueen läpi ja alueella on jo rykelmissä useampia omakotitaloja. Toisaalta alue on maisemallisesti arvokasta, mikä vaatii tarkempaa rakentamisen ohjaamista. Muuten rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamista ei kaavalla tarkemmin ohjata vähäisen rakentamisen paineen takia, vaan suurilta osin maa- ja metsätalousalueina säilyvillä alueilla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti, kuten aiemminkin.



10 Osayleiskaavan sisältö ja perustelut

10.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnittelualueen rantoja kehitetään pääosin lomarakennuspaikkoina. Osayleiskaavalla luodaan edellytykset maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokkaiden alueiden säilymiselle.

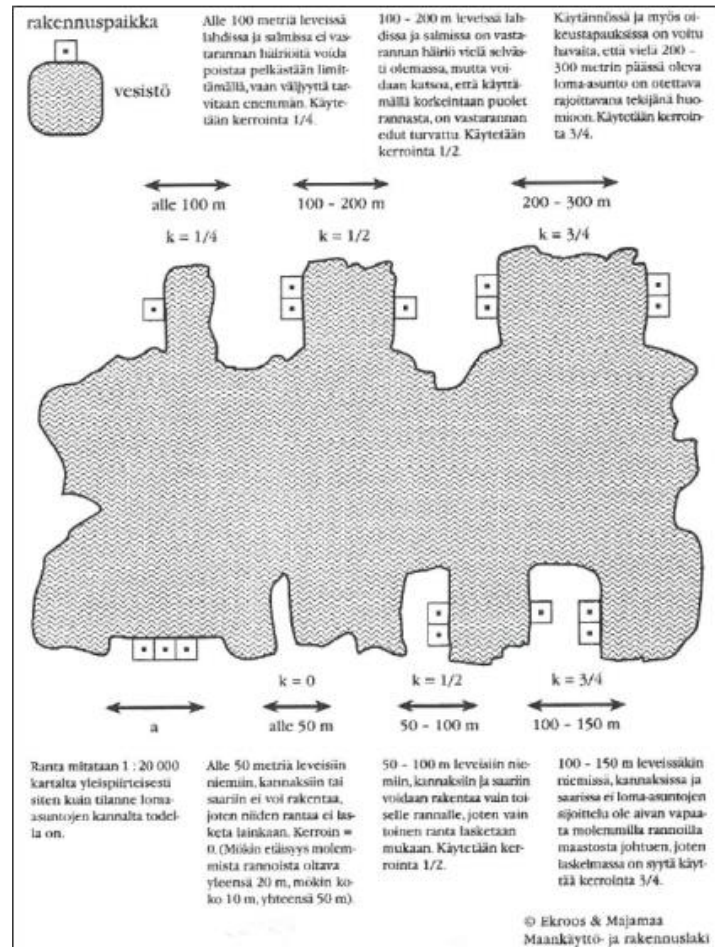
Ranta-alueilla osayleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti.

10.2 Mitoitus

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen suunnittelun perusteena on käytetty emätilatarkastelua ja Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämää muunnetun rantaviivan menetelmää (Kuva 10). Emätilatarkastelussa poikkileikkausajankohta on ranta-kaavasäännösten voimaantulo 15.10.1969. Tämä on ollut yleinen käytäntö myös muissa Joensuun osayleiskaavojen laadinnassa.

Muunnetun rantaviivan menetelmässä vesistöjen rantaviivan pituudet mitataan emätilakohtaisesti viidenkymmenen metrin janoina. Tästä saadaan oikaistun rantaviivan pituus. Oikaistua rantaviivaa muunnetaan siten, että kapeat lahdet ja niemet vähentävät oikaistua rantaviivaa enimmillään 75 %. Mitoitusta vähentävä vaikutus ulottuu enintään 300 metrin päähän vastarannalle ja niemissä, joiden leveys on 100–150 metrin välillä. Kun niemen leveys on alle 50 metriä, ei näin kapealle niemelle voida osoittaa rakentamista. Selkeästi rakentamiseen soveltumattomat rannat (esim. maasto-olosuhteet) eivät myöskään kerrytä mitoitusrantaviivaa. Myös alle hehtaarin kokoiset saaret ovat em. periaatteiden mukaan rakennuskelvottomia, eikä niiden rantaviivaa lasketa mitoitukseen mukaan. Näiden tekijöiden muuttamana oikaistusta rantaviivasta saadaan rakennusoikeuden määrittävä **mitoitusrantaviiva**.





KUVA 10. NS. "ETELÄ-SAVON MALLI" MITTAUSRANTAVIIVAN LASKEMISEEN.

Vesistökohtaiset emätilojen rantojen pituudet on mitattu Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä taustakartta-aineistosta. Emätilatarkastelu on tehty Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmässä. Lisäksi kiinteistöjaotuksen oikeellisuus on tarvittaessa varmistettu Maanmittauslaitoksen vanhoista kartoista. Vesistökohtaiset mitoitusluvut on esitetty alla olevassa taulukossa:

TAULUKKO 1. VESISTÖKOHTAINEN MITOITUS: RANTARAKENNUSPAIKKAA / MITOITUSRANTAVIIVAN KILOMETRI.
* SISÄLTÄÄ MYÖS ENNEN VUOTTA 1969 MUODOSTETUT RAKENNUSPAIKAT.

| Vesistö | Mitoitus-rantaviiva | Nykyiset rak.paikat* | Uudet rak.paikat | Mitoitus nykyisillä | Mitoitus uusilla |
|--------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Pyhäselkä | 11605 m | 83 | 16 | 7,2 | 8,5 |
| Pieni-Onkamo | 13260 m | 87 | 13 | 6,6 | 7,5 |
| Matkalampi | 1045 m | 8 | 0 | 15,3 | 15,3 |
| Lotokanjoki | 2165 | 13 | 0 | 6,0 | 6,0 |
| Nivanjoki | 1313 | 10 | 0 | 7,6 | 7,6 |



Vesistöjen mitoitus on jo nykytilanteessa korkea, johtuen rantojen runsaasta rakentamisesta. Em. mitoitustaulukon lukuihin on laskettu myös jo ennen vuotta 1969 muodostetut rakennuspaikat, joita ei kuitenkaan uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa lasketa mukaan. Uudet rakennuspaikat on osoitettu emätilakohtaisesti ranta-alueiden mitoitussyöhykkeiden mukaisesti. Näin varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu tilanteissa, joissa eri emätilat ovat rakentuneet eri tahtiin. Uusien rakennuspaikkojen lisäys on toteutuneeseen rakentamiseen nähden maltillista.

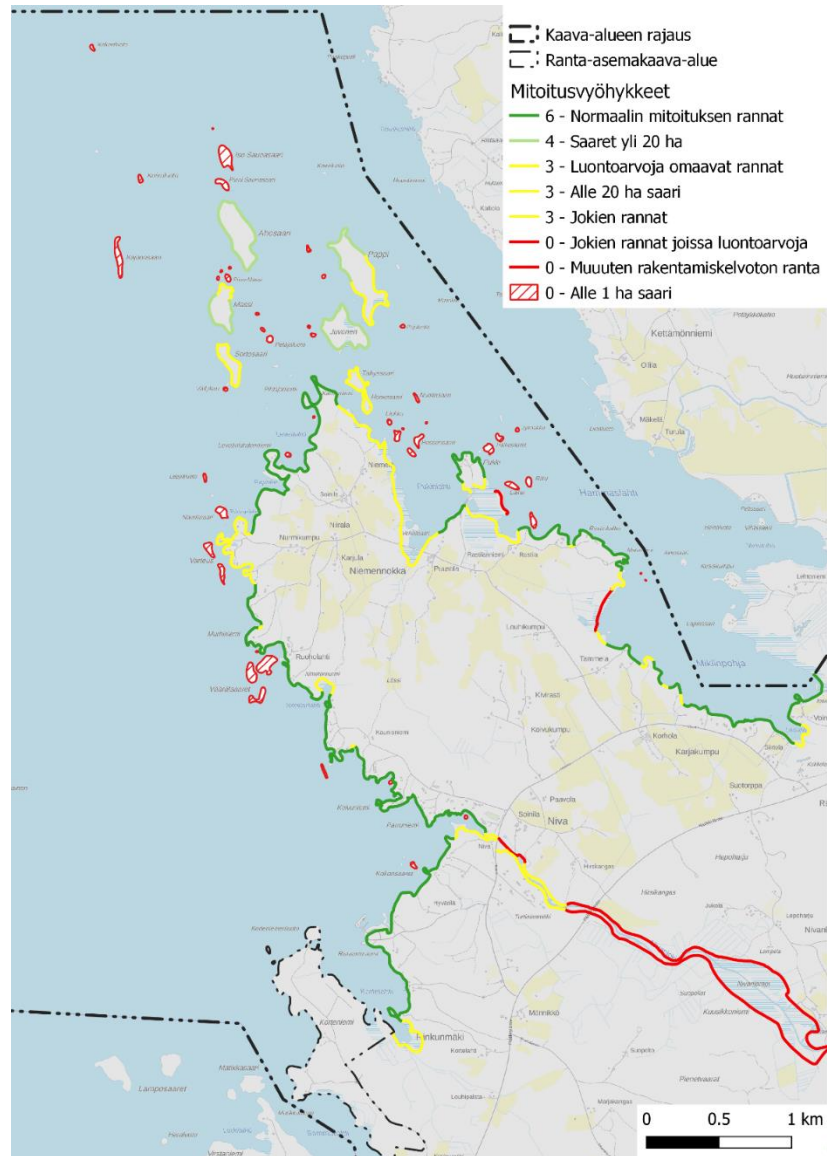
Kaavassa uudet rakennuspaikat sijoittuvat Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoille: 16 ja 13 kappaletta. Matkalammen sekä Nivanjoen ja Lotokanjoen rannoille ei kaavassa pysty osoittamaan uusia rantarakennuspaikkoja. Matkalammen rannoilla käytetään alhaisempaa mitoitusta (pieni vesistö) ja sen rannat on jo pitkälti rakennettu. Jokien osalta käytetty mitoitus on hyvin alhainen, sillä joet ovat mitoituseriaatteiden mukaisia kapeita vesistöjä (Etelä-Savon malli, Kuva 10) ja niiden rannat eivät sovi yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin kaava-alueen järvien rannat (kuvat 11 ja 12). Lotokanjoen rannat ovat pääosin peltojen tai metsien ympäröimiä, kun taas Nivanjoen rannat ovat suurilta osin kosteikkoisia tai soiden ympäröimiä, ja siellä on luontoselvityksessä todettu lukuisia luontoarvoja. Joissa on hidas virtaama, ja ne ovat myös yleisessä virkistyskäytössä melontareittinä.

Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohtana ovat olleet Joensuun alueelle aiemmin hyväksytyjen rantaosayleiskaavojen mitoitukset, jotka ovat vaihdelleet välillä 3–6 emätilan rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrillä. Niva-Ohvanan kaava-alueella päädyttiin käyttämään seuraavanlaista mitoitusta:

- **Normaalin mitoituksen rannat** = enintään **6** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri
- **Saaret, yli 20 hehtaaria** = enintään **4** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri
- **Luontoarvoja omaavat järvien rannat, alle 20 hehtaarin saaret, jokien rannat sekä Matkalammen rannat** = enintään **3** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri

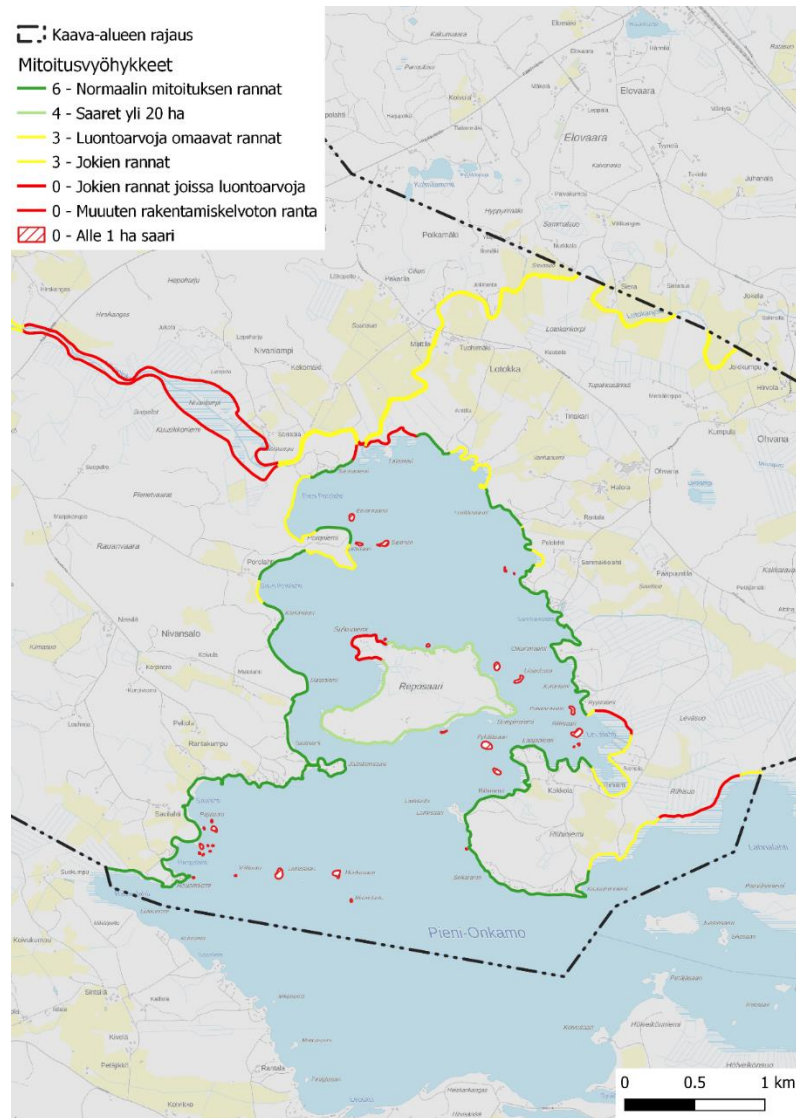


- Luontoarvoja omaavat jokien rannat sekä muuten rakentamiskelvottomat rannat = 0 rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri



KUVA 11. RANTOJEN MITOITUSVYÖHYKKEET, NIEMENNOKKA.



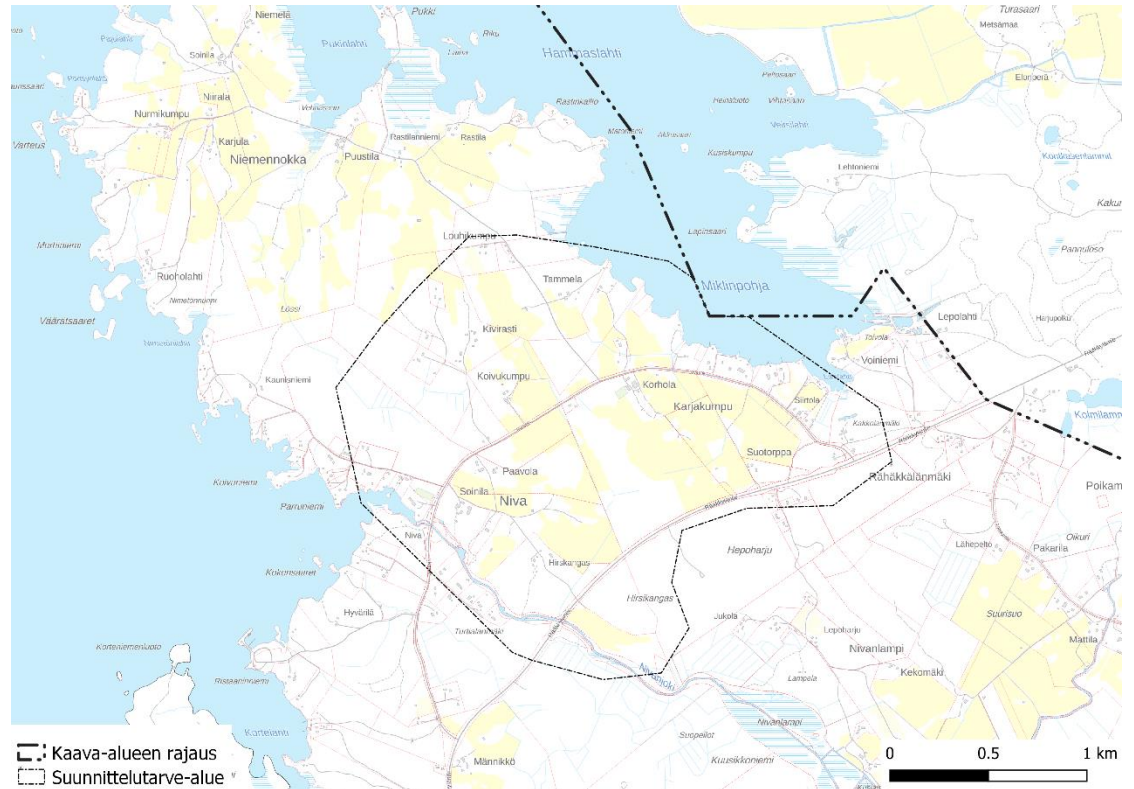


KUVA 12. RANTOJEN MITOITUSVYÖHYKKEET, PIENI-ONKAMO.

10.3 Suunnittelutarveratkaisujen mitoitusperiaatteet

ST-merkinnällä rajatulla alueella rakentaminen vaatii MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun. Rajattu alue on Nivan kylän ympäröivä, maisemallisesti arvokas alue (Kuva 13). Alueen rajaus suunnittelutarvealueeksi ja sitä koskevat tiukemmat rakentamisen määräykset perustuvat seuraavaan.





KUVA 13. OSAYLEISKAAVAN MUKAINEN SUUNNITTELUTARVEALUE.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä sama alue on osoitettu maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaaksi (ma/mm). Alueen tarkempaa suunnittelua koskevan suunnittelumääräyksen mukaan rakentamisessa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä. Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä samaista aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä (sk-2).

Suunnittelualueelle laaditun maisema- ja luontoselvityksen (Ramboll, 2019) mukaan täydennysrakentamisen suurimmat riskit kohdistuvat nimenomaan Nivan kylän alueeseen, sillä se on maisemallisesti herkkää ja arvokasta aluetta. Selvityksen perusteella suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot ja turvattava ja edistettävä niiden säilymistä. Käytännön toimenpiteiden osalta tämä tarkoittaa peltojen reunavyöhykkeiden, käytössä olevien peltojen, mäkien huippujen ja yleisesti harvan kylärakenteen



säilyttämistä. Myös Nivajoen laakso nähdään maisemallisesti tarkasteltuna ja rakentamisen sijoittelun kannalta epäsuotuisana.

Lisäksi rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Saatsi Arkkitehdit, 2018) osoittaa Nivan kylän alueen 1800-luvulle asti yltävän maatalousperinteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvokkuuden. Rakennusten sijoittamisessa on täten erityisesti otettava huomioon alueen maisemalliset ominaispiirteet.

Edellä mainittuun perustuen, suunnittelutarveratkaisun myöntämisen reunaehdona on väljän rakennuskannan säilyttäminen:

- Maa- ja metsätalousalueilla (M) rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m².
- Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla (MA) rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 40 000 m².

Joensuun kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 11.10.2011 (§ 279) hajarakentamisen suunnittelutarveratkaisuisissa noudatettavat linjaukset ja mitoitusperiaatteet. Ne on huomioitu Niva-Ohvanan osayleiskaavassa. Niva-Ohvanan osayleiskaavan mukainen suunnittelutarvealue kuuluu suurilta osin em. periaatteiden mukaiselle edullisuusvyöhykkeelle III, sillä sieltä on kouluun yli 5 km, mutta palvelukylään alle 10 km. Kaavaan on osoitettu hajarakentamisen periaatteiden mukaisesti emätilakohtaiset rakennuspaikkojen mitoitusmäärät alla olevan taulukon mukaisesti.

TAULUKKO 2. VYÖHYKEKOHTAISET UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN MITOITUSLUVUT

| Vyöhyke | Emätilan järjestyksessä seuraavat uudet rakennuspaikat (ha / paikka) | | |
|---------|---|--------------------|-----------------|
| | 1. – 2. rak.paikka | 3. – 6. rak.paikka | 7. – rak.paikka |
| M | 3,5 ha | 7 ha | 10 ha |
| MA | 4 ha | - | - |

Suunnittelutarveratkaisut perustuvat emätilatarkasteluun. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta sisämaan suunnittelutarveratkaisujen osalta on 1.7.1959.



Tätä ajankohtaa on perusteltua käyttää sisämaan rakennuspaikkoja määriteltäessä, koska rakennuslaki tuli tällöin voimaan. Emätilakohtaisen rakennusoikeuden määrä on riippuvainen emätilan vuoden 1959 pinta-alasta (ha) sekä emätilalle 1.7.1959 jälkeen muodostettujen rakennuspaikkojen määrästä. Vuonna 1959 tai sen jälkeen emätilasta lohkotut rakennuspaikat vähentävät emätilan laskennallista rakennusoikeutta. Emätilasta lohkotut ranta-alueen lomarakennuspaikat eivät kuitenkaan vähennä emätilan rakennusoikeutta. Vuonna 1959 tai sen jälkeen emätilasta lohkotulla kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta, jos emätila on jo käyttänyt rakennusoikeutensa.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä ei ole tehty koko suunnittelutarvealueen kattavaa emätilatarkastelua. Varsinainen emätilatarkastelu toteutetaan maanomistajakohtaisesti vasta maanomistajan hakiessa suunnittelutarveratkaisua rakennushankkeelleen.

10.4 Periaatteet käyttötarkoituksen muutokselle vakinaiseen asumiseen ranta-alueella

Olemassa olevalle rantavyöhykkeen lomarakennuspaikalle on kaavaan merkitty vakituisen asumisen mahdollistava kaavamerkintä AO/RA mikäli rakennuspaikka täyttää kolme tai useamman seuraavista edellytyksistä:

- Rakennuspaikka on liitettävissä keskitettyyn jäteveden puhdistamoon (alle 100 metriä nykyisestä jätevesilinjasta).
- Rakennuspaikalta on matkaa alle kilometri yleiselle tielle.
- Rakennuspaikalle on hyväkuntoinen tieyhteys.
- Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on sellainen kiinteistö, jossa on olemassa oleva vakituisen asumisen rakennuspaikka, jolloin maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu.

Näitä rakennuspaikkoja on yhteensä 7 kappaletta, ja ne sijaitsevat Nivan kylän ja Hyvärilän alueen läheisyydessä.

10.5 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain

10.5.1 Asuminen



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Osayleiskaavan ranta-alueille merkityille AO-, AO/RA-, RA-, ja RA-1-alueille rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Tämä määräys ei koske RM-alueita.

AO Erillispientalojen asuntoalue

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuinrakennusten rakentamiseen. Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään yksi kaksiasuntoinen ja kaksikerroksinen asuinrakennus ja tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AO/RA Erillispientalojen asuntoalue/Loma-asuntoalue

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään yksi kaksiasuntoinen ja kaksikerroksinen asuin- tai lomarakennus ja tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

Ne ranta-alueen olemassa olevat lomarakennuspaikat on osoitettu vaihtoehtoisella käyttötarkoituksella, joissa loma-asunnon käyttötarkoitus voidaan myös vaihtaa vakituiseen asumiseen ilman MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Nämä rakennuspaikat täyttävät kappaleessa 10.4 esitetyt kaavan mukaiset vakituisen asumisen vaatimukset.

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

10.5.2 Palvelut

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Merkinnällä on osoitettu Ohvanan kulttuuritalon kiinteistö.

Alueelle voidaan rakentaa erilaista kulttuuritoimintaa, kuten teatteri-, kirjasto-, konsertti- ja näyttelytoimintaa palvelevia rakennuksia.



10.5.3 Loma-asuminen

RA Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Uusien lomarakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m². Numero kauttaviivan jälkeen ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA-1 Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Numero kauttaviivan jälkeen ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen lomarakennuspaikat, joille on kiinteistön sijainnista, koosta tai maasto-oloista johtuen perusteltua osoittaa muita loma-asuntoalueita vähemmän rakennusoikeutta. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi pienemmät saaret tai kapeat niemet. Tämän lisäksi merkinnällä on osoitettu olemassa olevat rantarakennuspaikat, joille on rakennettu rantasauna, mutta emätillä ei ole enempää rakennusoikeutta jäljellä.

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RM Matkailupalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet.

Alue on varattu yhteisrantaiseksi matkailupalvelujen alueeksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu luvulla kauttaviivan jälkeen. Alueella rakentaminen vaatii MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan.



10.5.4 Liikenne

LV Venesatama/Venevalkama-alue

Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

z 110 voimalinja

Alueen läpi kulkeva 110kV pääsähkölinja. Rakentamisrajoitus 23 metriä keskilinjän molemmilla puolilla.

st seututie

Seututiet yhdistävät kuntakeskuksia tärkeimpiin liikennetarvesuuntiinsa ja kytkevät merkittävimmät muut liikennettä synnyttävät kohteet sekä yleiset rajanylityspaikat ylempiluokkaiseen verkkoon

yt yhdystie

Yhdystiet toimivat etupäässä paikallis- ja kyläkeskusten sekä haja-asutusalueiden liikenneyhteyksinä. Yhdysteihin kuuluvat maantiet, jotka eivät kuulu ylempiin tieluokkiin.

10.5.5 Erityisalueet

EO-1 Maa-ainesten ottoalue

Merkinnällä osoitetaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 mukainen soranottoalueen aluevaraus.

10.5.6 Suojelualueet ja -kohteet

ge Geomorfologisesti arvokas harjualue

Maakunnallisesti merkittävä harjualue.

Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Maa-ainesten otto siten, että siitä



aiheutuu mm. kauniin maisemakuvan tai erikoisten luonnonesiintymien turmeltumista, on kielletty (MAL 3 §).

SL Luonnonsuojelualue

Alue on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Merkinnällä on osoitettu vesilain 11 §:n tarkoittamat eräät vesiluontotyytit. Kyseiset kohteet ovat kooltaan pienialaisia lampia/lähteitä. Aluerajaukset perustuvat suunnittelualueelta tehtyyn luontoselvitykseen (Ramboll, 2019).

Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan kohteen suojeluarvojen (vesitalous, pienilmasto) säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Merkinnällä on osoitettu metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt. Aluerajaukset perustuvat suunnittelualueelta tehtyyn luontoselvitykseen (Ramboll, 2019).

Alueen suojelu perustuu metsälakiin.

luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaiset Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettujen eläinlajien esiintymisalueet. Suunnittelualueella kyseessä on pääosin viitasammakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikat. Pukinlahden poukamassa ja Pukinsaareen johtavan pengertien varrella on myös havaittu lummelampikorento. Aluerajaukset perustuvat suunnittelualueelta tehtyyn luontoselvitykseen (Ramboll, 2019).

Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen



hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Toimivalta poikkeamisen myöntämiseen on ELY-keskuksella.

Luo-merkinnällä olevien kohteiden tarkemmat kuvaukset valokuvineen on katsottavissa luontoselvityksestä.

pv Pohjavesialue

Suunnittelualueella sijaitsevat pohjavesialueet on merkitty osayleiskaavaan pv- aluerajauksella. Pohjavesien suojelulle on annettu tarpeelliset kaavamääräykset.

10.5.7 Kulttuuriarvot, rakennussuojelu- ja muinaismuistokohteet

SM Muinaismuistoalue

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolainsäädännön nojalla suojellut alueet. Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu SM-alue ja -kohde-merkinnöin. Numerosarja on kyseisen kohteen muinaisrekisterinumero.

ma Maisemallisesti arvokas alue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pohjois-Karjalan Maakuntakaava 2040).

Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

sk Kyläkuvallisesti arvokas alue.

Kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus- tai aluekokonaisuus. Merkitään käytetään alueen yhtenäisen tai omaleimaisen, yleensä tiettyyn ajanjaksoon tai tyyliin kuuluvan rakennetun osa-alueen ilmaisemiseen. Tunnistenumero viittaa rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Saatsi Arkkitehdit, 2018).

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus



lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemuksien ratkaisemista.

Kaavassa on osoitettu seuraavat kohteet:

- **Rastilanniemi (N8)**
 - N8a Päärakennus
 - N8b Navetta
 - N8c Ulkorakennus
 - N8d Ulkorakennus
 - N8e Ulkorakennus
- **Puustila (N9)**
 - N9a Päärakennus
 - N9b Liiteri-talli
- **Niennokan Soinila (N11)**
 - N11a Päärakennus
 - N11b Luhtiaitta
 - N11c Navetta
 - N11d Tupa tai sauna
 - N11e Kalustovaja
 - N11f Lamasalvottuja heinälatoja
- **Männikkö (N12)**
 - N12a Asuinrakennus
 - N12b Aitta
 - N12c Navetta
 - N12d Sauna

SR-1 Suojeltava kohde

Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas kohde. Tunnistenumero viittaa rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Saatsi Arkkitehdit, 2018).



Merkinnällä osoitettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukoh- teita koskevien lupahakemuksien ratkaisemista. Korjausrakentamisessa ja muissa toimenpiteissä tulee säästää rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivumateriaaleihin ja yksityiskohtiin perustuvat tunnuspiirteet.

Kaavassa on osoitettu seuraavat kohteet:

- **Nivanjoen vanha silta (N1)**
- **Nivan Soinila (N3)**
 - Päärakennus erilliskohteena
- **Korhola (N4)**
 - • N4a Päärakennus
 - • N4b Navetta/hevostalli
 - • N4c Aitta-vaja
- **Miklinpohja (N5)**
 - Vanha kansakoulu N5a, ulkorakennus N5b
- **Karjanhoitokoulu (N6)**
- **Tervalampi (N14)**
 - N14a Asuinrakennus
 - N14b Luhtiaitta
- **Riistanniemen satamakatos (N16)**
- **Lotokan tila (O6)**
 - O2a Päärakennus
 - O2b Luhtiaitta-liiteri
 - O2c Huvimaja
 - O2d Navetta
- **Tuohimäki (O7)**
 - O7a Väentupa
 - O7b Saunarakennus
- **Alttina (O8)**
 - O8a Päärakennus
 - O8b Navetta



- O8c Sikala
- O8d Riviaitta
- O8e Riihi
- **Alttinanrinne (O9)**
 - • O9a Päärakennus
 - • O9b Navetta
 - • O9c Riviaitta
 - • O9d Liiteri
 - • O9e Riihi
- **Kokkola (O10)**
 - O10a Päärakennus
 - O10b Luhtiaitta
 - O10c Vaja
 - O10d Aitta
 - O10e Aitta
 - O10f Riihi

SR-2 Suojeltava kohde

Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas kohde. Tunnistenumero viittaa rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Saatsi Arkkitehdit, 2018).

Rakennuksia ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti tai kylämiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu.

Kaavassa on osoitettu seuraavat kohteet:

- **Nivan koulu (N2)**
- **Rastila (N7)**
- **Niiralan ulkorakennus (N10)**
- **Voittomaa (N13)**
 - N13a Asuinrakennus



- N13b Riihi
- **Peltola (N15)**
 - N15a Asuinrakennus
 - N15b Liiteri
 - N15c Eläinsuoja
 - N15d Eläinsuoja
- **Kortelahti (N17)**
- **Humisevanharju (N18)**
- **Lepoharju (N19)**
- **Luosola (N20)**
- **Ohvanan tilan talli (O1)**
- **Halola (O2)**
- **Pääpuustila (O3)**
- **Kumpula (O4)**
 - O4a Asuinrakennus
 - O4b vaja-liiteri
 - O4c Sauna
 - O4d Eläinsuoja ja ajokaluvaja
 - O4e Riihi
- **Ohvanan kansakoulu (O5)**
- **Riihilahti (O11)**
 - O11a Vanha asuinrakennus
 - O11b Aitta
 - O11c Uusi asuinrakennus

10.5.8 Maa- ja metsätalousalueet

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Peltoalueet, jotka kuuluvat maakuntakaavassa maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Peltojen säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Osayleiskaavan tavoitteena on säilyttää maisemakuvan kannalta merkittävät peltoalueet avoimena ja hoidettuina.



Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 40 000 m². Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

MT Maatalousalue

Maakuntakaavassa Peltobiotalousalueena (pb) osoitetut alueet. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset ja niiden kehittämismahdollisuudet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen, jota tulee sijoittaa ensisijaisesti talouskeskuksen läheisyyteen.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alueella on erityisiä luontoselvityksessä esille tulleita ympäristö- tai maisema-arvoja tai se on muuten maiseman kannalta otettava huomioon, kuten vesistöllä maisemaa hallitseva kapea niemi, pieni saari tai muu maisemassa huomioitava alue.

Alueiden metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaiseman luontoarvoihin.

Maankäyttö ja rakennuslain 41 §:n ja 43 §:n perusteella määrätään, ettei alueen ympäristöä tai maisemaa oleellisesti muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman kaupungin myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §). Tämä ei koske edellä olevan mukaista metsänhakkuuta.

M Maa- ja metsätalousalue



Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ranta-alueiden metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaiseman säilyttämiseen.

Rantavyöhykkeen ulkopuolisilla alueilla on sallittu haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

10.5.9 Vesialueet

W Vesialue

Vesialueeksi on merkitty kaikki suunnittelualueen vesistöt.

10.5.10 Muut merkinnät

ST Suunnittelutarvealue

Merkinnällä on osoitettu MRL 16.3 §:n mukainen alue, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä ja jolla erityisten maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen takia on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusten sijoittamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen maisemalliset ominaispiirteet. Määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa 10 vuotta kaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset löytyvät kappaleesta 10.3.

Alueen osa, jolta rantarakennusoikeus on siirretty yleiskaavan rakennusalueelle.

Kattaa rantavyöhykkeen, joka yltää enintään 200 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ranta-asemakaava-alue

Alueella on voimassa oleva Rinkuniemen ranta-asemakaava (vahvistettu 2.11.1990).



11 Osayleiskaavan arvioidut vaikutukset

11.1 Yleistä

Valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia ympäröiviin alueisiin, ympäristöön ja luontoon, maisemallisiin tekijöihin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikennejärjestelyihin sekä kaupungin ja kaupunkirakennepalveluiden strategioihin.

Osayleiskaavan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Selvitykset on laadittu koko kaavan alueelta.

11.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen

Osayleiskaavan uudet loma-asuntoalueet sijaitsevat hajallaan suunnittelualueella, lukuun ottamatta Nimennokkaan tulevaa useamman lomarakennuspaikan keskittymää. Pysyvän asumisen maltillinen lisääntyminen Nivan kylän alueella sijoittuu olemassa olevan kylämäisen asutuksen piiriin. Toteutuessaan pysyvän asumisen lisääntymisellä on lievä yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, mutta rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta palvelujen kehittymiselle. Uusien asuntoaluiden rakentaminen kestää vuosikymmeniä.

Osayleiskaavalla ei ole suurempia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Haja-asutusluontoisen rakentamisen suosio on ollut alueella vähäistä, eikä siihen kaavan laatimisella nähdä olevan merkittävää vaikutusta.



Osayleiskaavan toteutuksen vaikutus liikenteeseen on vähäistä. Haja-asutusalueiden asukasmäärät ja myös liikennemäärät ovat vähentyneet ja vähenevät jatkossakin. Uudet lomarakennuspaikat sijaitsevat laajalla alueella. Edellä olevan perusteella osayleiskaavan toteutuksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen tai liikenneturvallisuudelle.

Uudet lomarakennuspaikat sijaitsevat yksityisteiden varsilla. Kaavan toteutuksella on vaikutuksia yksityistieverkon kehittämiseen ja kunnossapitoon.

11.3 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavan mukaiset uudet lomarakennuspaikat muuttavat metsätaloustyössä olevat alueet rakennetuksi ympäristöiksi. Vaikutuksia pyritään vähentämään kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennusten ja rannan väliin tulee jättää tai siihen tulee istuttaa riittävä suojapuusto.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan tai kulttuuriperintöön. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet on merkitty kaavaan kohdemerkinnöin ja aluevarauksin, ja niille on annettu rakentamista koskevat suojelumääräykset.

Tiedossa olevat muinaismuistokohteet on osoitettu osayleiskaavassa kohdemerkinnöin ja aluevarauksin.

11.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään tulevat rakentamisen seurauksena. Vaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia.

Kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset jätevesien käsittelylle pohjavesialueilla. Kaavan toteuttamisesta ei ole vaaraa pohjavesille.



Hulevesien määrä lisääntyy hieman, kun rantarakennuspaikkoja tulee lisää. Tämä lisää jonkin verran pintavesien kuormitusta. Lisäys ei ole merkittävä, koska lomarakentamisessa tehdään vain vähän vettä imemättömiä kovia pintoja ja rakennuspaikan hulevedet imeytetään pääsääntöisesti rakennuspaikalle. Laajemmat uudet lomarakennusalueet sijoittuvat Pyhäselän rannalle, joka suurena vesistönä kestää suurempaa kuormitusta. Pieni-Onkamon tapauksessa on kyse yksittäisistä uusista, hajallaan sijaitsevista rantarakennuspaikoista. Kaavamääräykset rantapuuston säilyttämisestä ja rantaan ulottuvan nurmetuksen kieltämisestä vähentävät rakennuspaikkojen vesistöille aiheuttamaa kuormitusta. Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä noudatetaan ranta-alueiden jätevesien hoidossa.

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja, joilla olisi suoraa vaikutusta alueen ilman laatuun tai ilmastoon. Loma-asunnot aiheuttavat jonkin verran liikennetarvetta ja ovat saavutettavissa vain henkilöautoilla. Loma-asuntojen lämmitysratkaisuilla vaikutetaan ilmastoon. Kaavalla ei voi vaikuttaa lämmitystavan valintaan.

Osayleiskaavan kohteet, joilla on merkittäviä luonnonarvoja, on esitetty kaavaan liittyvässä luontoselvityksessä. Luonnonsuojelulain mukaiset luonnonsuojelualueet on merkitty osayleiskaavaan suojelumerkinnällä (SL) ja muut arvokkaat kohteet luomerkinnöillä. Kaava-alueella on useampi vesilain suojelema luontotyyppi (luo-1), metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (luo-2) sekä Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettun eläinlajin esiintymisalue (pääosin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja) (luo-3). Uudet rakennuspaikat on merkitty kaavaan siten, että luonnonarvoiltaan arvokkaat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Yleiskaavan toteutus ei heikennä merkittävästi luonnon monimuotoisuutta.

11.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät yksityiset palvelut sijaitsevat Hammaslahden taajamassa. Erikoistavarakaupan palvelut sijaitsevat Joensuun kantakaupungin alueella. Osayleiskaavan toteutus ei tuo merkittävästi lisää asukkaita suunnittelualueelle.



Suunnittelualueella on joitain kaupungin ylläpitämiä virkistysreittejä ja -alueita. Metsätalousskäytössä olevat alueet ovat jokamiesoikeuksin käytettävissä virkistykseen, marjastukseen ja sienestykseen.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Vesistöjen ranta-alueita voidaan käyttää lomarakentamiseen sekä virkistyskäyttöön.

Uudet rantojen lomarakennuspaikat sijaitsevat metsätalousalueilla. Näille alueille ei kohdistu häiriötekijöitä. Vakituiseen asumiseen muutettavat rantarakennuspaikat tulevat olemassa olevan pysyvän asutuksen yhteyteen. Uudet rakennuspaikat eivät sijaitse liikennemelualueilla.

Lomarakennuspaikkojen uudisrakentamisella on myönteisiä vaikutuksia työllisyydelle. Uusien lomarakennusten ja yksityisteiden rakentaminen työllistää paikallisia maanrakennusyrittäjiä, rakennusalan yrittäjiä ja kirvesmiehiä.

11.6 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n ja 72 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavalla ratkaistaan suunnittelualueen rantarakentaminen emätilatarkastelun sekä luonto- ja maisemaselvityksen, sekä muiden selvitysten pohjalta. Ranta-alueilla osayleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti.

Ranta-alueen ulkopuolisten alueiden rakentamisessa noudatetaan Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Suunnittelutarvealue-merkinnällä on osoitettu MRL 16.3 §:n mukainen alue, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, ja jolla erityisten maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen takia on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusten sijoittamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen



maisemalliset ominaispiirteet. Määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarve-alueeksi on voimassa 10 vuotta kaavan lainvoimaiseksi tulosta.

12 Osayleiskaavan toteuttaminen

12.1 Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Kaava-alueen uudet rakennuspaikat ovat yksityisessä omistuksessa. Kyseisten alueiden toteutus on riippuvainen maanomistajien halukkuudesta rakentaa itse tai myydä rakennuspaikkoja ulkopuolisille.

12.2 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella on Joensuun Vedelle kuuluvia vesi- ja jätevesiverkostoja. Alueella on Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n 110 kV:n voimajohto, 20 kV:n keskijänniteverkosto ja 0,4 kV:n pienjänniteverkostoa.

13 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

13.1 Vireilletulo

Niva-Ohvanan osayleiskaavan laatiminen tuli vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksen myötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.8. – 14.9.2020. Hankkeen OAS-vaiheen esittelytilaisuudet pidettiin Pyhäselän palvelupisteellä 27.8.2020 ja 2.9.2020 sekä kaavoittajan vastaanottotilaisuus 3.9.2020.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

13.2 Valmistelu- ja luonnosvaihe

Kaupunkirakennepalvelujen kaavoituksessa on valmistunut luonnos Niva-Ohvanan osayleiskaavaksi. Osayleiskaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 21



vuorokaudeksi, kun kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään hyväksynyt luonnoksen mitoituksineen. Kaavaluonnos tulee nähtäville keväällä 2021.

Luonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Osayleiskaavaluonnos esitellään koronarajoitusten puitteissa verkossa järjestettävän yleisötilaisuuden kautta. Kaavaluonnosta esitellään myös Pyhäselän palvelupisteellä järjestettävillä kaavoittajan vastaanottopäivillä.

13.3 Osayleiskaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistuu arviolta vuoden 2021 syksyllä/loppuvuodesta. Kaupunkirakennelautakunta päättää osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisesta 30 vuorokaudeksi. Ehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaavahankkeen asiakirjat pidetään yleisesti nähtävillä edellä kuvatuissa vaiheissa kaupungin verkkosivuilla, osoitteessa:

<https://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>

Kaikissa edellä mainituissa vaiheissa on mahdollisuus lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipide asiasta.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan laatija: Patrik Hämäläinen, maankäytön suunnittelija
050 3494920, patrik.hamalainen@joensuu.fi

Avustaja: Virpi Mononen, suunnitteluavustaja
050 5750387, virpi.mononen@joensuu.fi





Kaava-alueen alustava sijainti punaisella rajauksella



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Niva-Ohvana OSAYLEISKAAVA

Suunnittelutehtävä

Suunnittelun tarkoituksena on ratkaista Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja muiden vesistöjen rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, luonto- ja maisemaselvityksen sekä muiden tarpeellisten selvitysten pohjalta. Nivan kyläalueella tutkitaan, onko alueelle mahdollista osoittaa uutta ympärivuotista asuinrakentamista. Kaavalla ratkaistaan myös muu alueelle soveltuva maankäyttö. Suunnittelualan rajausta voidaan muuttaa tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Ne tulee huomioida maakunnallisessa suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 1., 2., 3. ja 4. vaiheen maakuntakaavat. Suunnittelualuetta koskevat vaihemaakuntakaavojen aluevaraukset ja kohdemerkinnät kerrotaan kaavaselostuksessa.

Uusi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on ehdotusvaiheessa (lisätietoja:

<https://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava-2040>).

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaava on tullut voimaan 14.1.2010. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurilta osin maa- ja metsätalousaluetta (M), Nivan niemen alueella on asumakylää (ata) ja kylämäisen asutuksen vyöhykettä (atv). Alueella sijaitsee kaavan mukainen merkittävä rantakylä (atr), kaksi seudullisesti merkittävää uimarantaa ja kaksi venesatamaa. Ranta-alueet kuuluvat vaihtelevasti eri rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeisiin (ra-1, ra-2 ja ra-3). Alueella on tärkeitä pohjavesialueita (pv-2), geomorfologisesti arvokkaita harjualueita (geo/har-3), merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue (sk-2) ja muita seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita, kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm), luonnonsuojelualueita (SL), arvokas perinnemaisema-alue (luo/pm-2) sekä kansallisesti tärkeäksi inventoituja linnustoalueita (luo/finiba). Alueen läpi kulkee kantaverkkoon kuuluva voimalinja (z 110).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Selvitykset

Tehty luonto- ja maisemaselvitys 2019 ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2018.

Kesän 2020 aikana alueen rannoilla suoritetaan arkeologinen inventointi.

Arvioitavat vaikutukset

Valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia ympäröiviin alueisiin, ympäristöön ja luontoon, maisemallisiin tekijöihin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikennejärjestelyihin sekä kaupungin ja kaupunkirakennepalveluiden strategioihin. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa.



Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun Nivan kyläyhdistys ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Ohvana - Pärnä kyläyhdistys ry

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko sen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa

www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja täydentyvät työn edetessä. Asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **20.8.–14.9.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen internetissä. Hankkeesta järjestetään yleisötilaisuus **25.8 klo 18–20 Pyhäselän palvelupisteellä** (Lastaustie 2, 82200 Hammaslahti). Samassa paikassa järjestetään myös **3.9 klo 13–18** kaavoittajan vastaanotto. Kunnan ulkopuolella asuvia kiinteistönomistajia tiedotetaan asiasta kirjeitse.

Kaupunkirakennelautakunta päättää osayleiskaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti talvella 2020–2021. Nähtäville ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 aikana.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen osoitteeseen Muuntamontie 5, 80100 Joensuu, tai sähköpostilla kaavoitus@joensuu.fi. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen
patrik.hamalainen@joensuu.fi puh. 050 349 4920
- suunnitteluavustaja Virpi Mononen
virpi.mononen@joensuu.fi puh. 050 575 0387

Yleiskaavaprosessi



**Niva - Ohvanan
Osayleiskaava**

**OAS - vaiheen
palautteet ja vastineet**

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.8.–14.9.2020 välisen ajan.

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

VIRANOMAISET

Itä-Suomen poliisilaitos, Joensuun asema, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

PKS SÄHKÖNSIIRTO OY, lausunto

Alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa sähköjoh-
tojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle.

Lisätietoja antaa suunnittelija Seppo Hartikainen, puh. (013) 2663 326.

Vastine: Yleiskaavassa ei tällä tarkkuudella ohjata rakentamista, joten erillisille merkinnöille ei kaavassa ole tarvetta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus, lausunto

Niva-Ohvana -osayleiskaavalla ratkaistaan Nivan alueella Pyhäselän rannalla ja Ohvanassa Pieni-Onkamon rannalla sekä muilla suunnittelualueen pienvesillä rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, luonto- ja maisemaselvityksen sekä muiden tarpeellisten selvitysten pohjalta. Nivan kyläalueella tutkitaan myös ympärivuotisten asuinrakennuspaikkojen lisäämismahdollisuuksia.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavaan laadittujen selvitysten pohjalta käytiin viranomaisneuvottelu 7.9.2020.



ELY-keskus lausuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

Osayleiskaavaa varten laadittu maisema- ja luontoselvitys 2019 on perusteellinen ja kattava sekä asiantuntemuksella laadittu. Selvityksessä on esitetty selkeästi arvokkaat luontokohteet myös kartalla ja lisäksi johtopäätökset rakentamiseen sekä hyvin että huonosti soveltuvista alueista, jotka tulisi ottaa jatkosuunnittelussa huomioon.

Pieni Onkamo -järvi on ekologiselta tilaltaan tyydyttävässä kunnossa. Järvelle on paineiksi tunnistettu hajakuormitus ja sisäinen kuormitus. Onkamojärviä on laskettu vuosina 1933-1937 ja Pieni-Onkamon kohdalla lasku on ollut noin 1 metri. Niin kuormitus kuin aikaisempi vedenlasku vaikuttavat vesistöjen nykytilaan. Osayleiskaavassa rantarakennuspaikkojen osalta tulisi kaavaan sisällyttää vesistön kuormitusta vähentäviä määryksiä riittävästä luonnontilaisesta ranta-alueesta, jolla rannan suoja- puusto on säilytettävä ja rantaan ulottuva nurmetus kielletty.

Kaava-alueelta on toteutettu rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (Saatsi Arkkitehdit, 2018). Selvityksen kohteiden historiatietojen sisältö vaikuttaa riittävältä. Kuitenkaan selvityksestä ei käy ilmi, onko inventoija vierailut kaikkien kohteiden pihapiireissä, esimerkiksi rakennusten ja rakennusryhmien kirjallinen ja visuaalinen kuvaus on paikka paikoin puutteellista. Usein valokuvaus on toteutettu pihapiirien ulkopuolelta. ELY-keskus esittää, että selvitystä täydennettäisiin muutamien kohteiden (rakennukset ja 2 rakennusryhmät) uusilla valokuvilla, jotta kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja tähän liittyvät mahdolliset suojeluarvot voitaisiin tarkastella.

Selvityksen johdannossa mainitaan, että Pohjois-Karjalan ELY-keskus on ollut mukana 24.11.2017 arvottamiskokouksessa. Kokouksessa ei toteutettu kohteiden arvottamista eikä ELY-keskus ole osallistunut kohteiden arvottamiseen. ELY-keskus pyytää korjaamaan maininnan.



Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Tarja Pirinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine: Ranta-alueiden luonnontilaisena säilyttäminen ja nurmetuksen kieltäminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohdekorttien sisältöjen laatu arvioidaan, ja ne päivitetään tarpeen mukaan uusilla kuvilla ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

Huomautus siitä, että ELY-keskus ei ole osallistunut arvottamiseen on huomioitu, ja selvitysasiakirjaan on lisätty tästä tarpeellinen kommentti.

Ympäristönsuojelu, lausunto

Luonnonarvot

Kaavan laatimista varten on laadittu erillinen luonto ja maisemaselvitys sekä kulttuuriympäristöselvitys. Selvitykset ovat kattavia ja niissä on käyty läpi olennaisimmat asiat kaavan laatimista varten.

Muut huomiot

Loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen sijoittumisen ohjaamisessa tulee huomioida jätevesien käsittelylle asetettavat vaatimukset sekä viemäriverkon sijoittuminen.

Vastine: Jätevesien käsittely on kaavamääräyksellä sidottu Joensuun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin. Viemäriverkoston liittyminen on yksi käyttötarkoituksen muutoksen kriteereistä. Ranta-alueiden mahdolliset uudet vakituisen asumisen rakennuspaikat pyritään näin paremmin ohjaamaan olemassa olevan viemäriverkoston piiriin.



Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, lausunto

Niva-Ohvanan osayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista Pyhäselän, Pieni- Onkamon ja muiden alueen vesistöjen rantarakentamismahdollisuudet tarpeellisten selvitysten pohjalta. Nivan kyläalueella tutkitaan, onko alueelle mahdollistaa osoittaa uutta ympärivuotista asuinrakentamista. Lisäksi ratkaistaan myös muu alueelle soveltuva maankäyttö.

7.9.2020 hyväksytyssä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia maakuntakaavamerkintöjä: maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm, Nivan kylämaisema), maakunnallisesti merkittävä yhtenäinen peltoalue (pb, Ohvana-Lotokka-Niva), arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge-1, Rauanvaara), pohjavesialueita (pv). maa-ainesten ottoalue (EO1-p), suojelualueita (SL), 110 kV:n pääsähkolinja, seututie ja alue kuuluu osittain liikenteen kehittämiskäytävä kuutoskäytävän vaikutusalueelle. Lisäksi koko maakuntakaava-alueelle annetaan yleismääräys rantojen käytölle.

Maakuntaliitto pyytää huomioimaan maakuntakaavamerkinnät, joissa erityisesti korostuvat peltobiotilouden myötä niin ranta- kuin vakituisen asutuksen yhteensovittaminen maatalouden harjoittamiseen sekä Nivan kylämaiseman huomioiminen kaavatyössä.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Maakuntakaava 2040:n merkinnät on otettu kaavassa huomioon: esimerkiksi peltoalueet on jaoteltu niiden mukaan M-, MA- ja MT-alueisiin. Nivan kylän alueen maisemallisten arvojen ja rakentamisen paineen takia alue määrätään kaavassa suunnittelutarvealueeksi, jonka myötä maisemalliset arvot ja harva asutokanta pyritään säilyttämään.

Joensuun Vesi, lausunto



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Osayleiskaavalla ratkaistaan Nivan alueella Pyhäselän rannalla ja Ohvanassa Pieni-Onkamon rannalla ja muilla alueen pienvesillä rantarakentamismahdollisuudet. Nivan kyläalueella tutkitaan, onko alueelle mahdollista osoittaa uutta ympärivuotista asuinrakentamista.

Suunnittelualueella on veden ja jäteveden toiminta-alueita, jotka ovat siirtyneet Pyhäselän vesiosuuskunnalta Joensuun Vedelle V. 2020. Toiminta-alueet on osoitettu karttaliitteessä. Näillä alueilla sijaitsee Joensuun Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoa.

Suunnittelualueen kattava Joensuun kaupungin haja-asutuksen viemärintisuunnitelma on tehty V. 2010. Jos alueelle osoitetaan lisää rantarakentamista, kaavoituksen yhteydessä voidaan tarkastella viemärintisuunnitelman toteuttamista.

Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen vireilletulovaiheen aineistoon.

Vastine: Alueen vesi- ja viemärijohdot on otettu huomioon pysyvän asutuksen suunnittelussa. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat pääosin hajallaan, yksittäistä useamman uuden rakennuspaikan keskittymää lukuun ottamatta.

Fingrid, lausunto

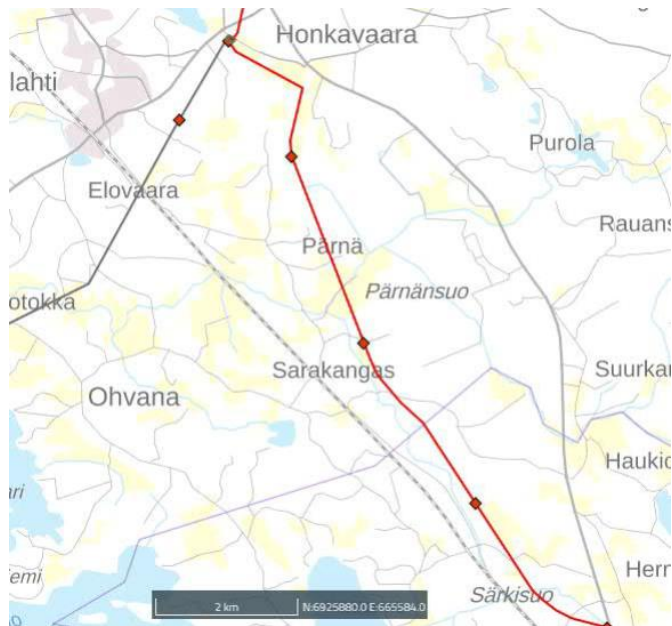
Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Findillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa osayleiskaavan sisältöön.

Fingridin 110 kV voimajohto Kiikanlahti-Pamilo sijaitsee rautatien itäpuolella.





Kuva 1. Fingridin 110 kV voimajohto Kiikanlahti - Pamilo kaava-alueen ulkopuolella on merkitty kartalle punaisella viivalla.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen

kirjaamo@fingrid.fi

tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Caruna Espoo Oy, lausunto

Nykyinen suurjännitteinen jakeluverkko



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Espoo Oy:n suurjännitteistä jakeluverkkoa.

Muuta huomautettavaa

Caruna Espoo Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, lausunto

Joensuun kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Niva-Ohvanan alueen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaava-alue käsittää Nivankylän ja Ohvanan kylän väliin jäävät alueet ja sillä pyritään ratkaisemaan Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja muiden alueen vesistöjen rantarakentamismahdollisuuksia. Lisäksi kaavalla ratkaistaan muu alueelle soveltuva maankäyttö. Suunnittelualueen rajausta voidaan tarpeen mukaan muuttaa hankkeen edetessä. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaava-asiakirjoihin ja toteaa lausunnossaan seuraavaa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen kaavassa

Suunnittelualueelta tunnetaan entuudestaan kahdeksan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä sekä runsaasti muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Näiden ohella alueella sijaitsee erittäin suurella todennäköisyydellä myös aiemmin tuntemattomia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, kuten esihistoriallisia asuinpaikkoja sekä historiallisen ajan elinkeinoista kertovia rakenteita. Alueen inventointitilannetta on kuitenkin pidettävä vanhentuneena, sillä viimeisin arkeologisen kulttuuriperinnön selvitystyö on Pohjois-Karjalan museon suorittama Pyhäselän arkeologinen inventointi vuodelta 2003.

Kaavahankkeen yhteydessä 7.9.2020 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa Joensuun kaupungin kaavoitus totesi, että alueen arkeologinen



kulttuuriperintö on inventoitu loppukesästä 2020. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää tätä erinomaisena ratkaisuna ja ottaa kantaa kaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön, kun sillä on käytössään tutkimuksen tulokset esittävä inventointiraportti. Raportin on määrä valmistua syksyn 2020 kuluessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokasta maisemaa (Nivan kylämaisema) sekä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Lotokan hovi). Lisäksi alueella on seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (mm. Nivan koulu).

Museo on tutustunut kaava-alueelta toteutettuihin selvityksiin. Luonto- ja maisemaselvitys (2019) sekä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2018) ovat pääpiirteittäin asianmukaisia. Yhdistelemällä edellä mainittujen selvitysten tietoja suunnittelualueen maisemalliset- ja rakennetun kulttuuriympäristön piirteet tulevat kutakuinkin esille.

Tarkemmassa suunnittelussa maastokäynteihin perustuvat tarkennukset (rakennetun ympäristön osalta) ovat suositeltavia, sillä osa rakennuskohdeista on valokuvattu kaukaa ja kuvat eivät näin anna tarkkaa kuvaa rakennuksista ja niiden erityispiirteistä. Lisäksi museo pitää tärkeänä, että selvityksen perusteella kohteet on pystyttävä yksilöimään kartalla.

Vastine: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohdekorttien sisältöjen laatu arvioidaan, ja ne päivitetään tarpeen mukaan uusilla kuvilla ennen kaavaehdotuksen laadintaa. Muinaismuistokohteet yksilöidään kaavakartalla niiden tunnistenumeroilla, rakennussuojelukohteet yksilöidään viittauksilla rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen.

Pohjois-Savon ELY-keskus, lausunto



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Joensuun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Niva-Ohvanan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijaitsee Hammaslahden länsipuolella ja käsittää osuudet maanteistä 484, 15686, 15684 ja 15685. Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 7.9.2020. ELY-keskus viittaa viranomaisneuvottelussa mainittuihin kommentteihin, eikä sillä ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

MAANOMISTAJAT

Mielipide 1.

Kiitos tiedotteesta 17.8., jonka saimme postitse.

Omistamme kiinteistön xxx-xxx-xx-xx, xxx, joka on ollut osa xxx:n, mieheni isoisän, tilaa. Tilasta on myyty maita aikoinaan Pyhäselän kunnalle, ja loput jaettiin perillisten kesken.

Mieheni äiti, xxx peri xxx:n, ja me olemme ostaneet sen häneltä. Osituspaperissa on maininta, että ko. kiinteistöllä on rakennusoikeus. Osituksen on tehnyt insinööritoimisto Oiva Harinen 5.11.1985.

Näin lukee jokaisen perillisen osituksessa mainitun kiinteistön kohdalla.



Kiinnostuksemme rakentamista kohtaan heräsi muutama vuosi sitten ja otimme yhteyden Joensuun kaupungin kaavoitukseen, jossa meitä on palvellut Vesa Huohvanainen. Tapasimme hänet myös kasvotusten heinäkuussa 2019 hänen toimistollaan. Huohvanainen kertoi, ettei olisi estettä rakentaa taloa + talousrakennusta väliaikaiseen asumiseen, ja jos joskus tulisi kunnallistekniikka, niin asuminen voisi olla kenties pysväää. Toki kaikki menisi normaalien hakemus- ja lupakäytäntöjen puitteissa.

Olemme aidon kiinnostuneita meille merkityksellisestä paikasta siksi toivomme, että kiinteistömme saisi rakennusoikeuden pysyväälle asumiselle kaavoituksen yhteydessä. Olemme myymässä vuoden 2021 aikana taloamme täällä pääkaupunkiseudulla, joten meille ihanteellinen ratkaisu olisi rakentaa se omalle tontille Nivastaan, sillä meillä on sekä xxx:n että xxx:n sukua Joensuun ympäristössä. Asia kiinnostaa myös lastemme perheitä, jotka voisivat viettää ainakin lomiaan tutussa paikassa.

Mikäli tarvitsette, annamme mielellämme lisätietoja toiveistamme.

Vastine: Kiinteistöenne xxx-xxx-xx-xx sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella M-alueella, jossa on sallittua haja-asutusluontoinen rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Pysyväälle rakentamiselle ei tämän kiinteistön tapauksessa ole kaavassa estettä.

Muiden lohkontujen tilojen tapauksessa rakennusoikeus on osoitettu kaavan periaatteiden mukaisesti.

Mielipide 2.

Perin oheisen pienen tilan Nivasta (äitini kuoli helmikuussa 2019) ja itseleni ko. alueella ei ole mitään käyttöä, asun Lappeenrannassa.



Luin nettisivuiltanne, että Nivan kyläalueella tutkitaan myös ympärivuotisten rakennuspaikkojen lisäämismahdollisuuksia ja edesmenneen äitini mukaan tuolla tilalla/ tontilla olisi kuulemma valmiina jo 2 rakennuspaikkaa. En tiedä onko näin, mutta jos on, niin olen valmis ko. maapohjan myymään järkevällä hinnalla, jos vain jollakin olisi sitä kohtaan kiinnostusta.

Tilani vieressä Nivantien molemmin puolin on ainakin lähietäisyydessä omakotitaloja ja käydessäni paikan päällä elokuussa Nivantien toisella puolella aivan maapalani vastapäätä oli juuri rakennustyöt käynnissä.

Voitteko ystävällisesti laittaa minulle palautetta, pitääkö äitini ”tieto” rakennuspaikoista paikkaansa? Olen sopimassa Metsänhoitoyhdistyksen kanssa, että tilalla suoritettaisiin harvennushakkuu, tilalla kasvaa nyt n. 30 vuotta vanhoja koivuja ja tämän suoritettavan siistimisen kautta laitamme kohdetta ns. myyntikuntoon.

Vastine: Kiinteistönne xxx-xxx-xx-xx sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella M-alueella, jossa on sallittua haja-asutusluontoinen rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kiinteistöstänne olisi sen koon puolesta mahdollista muodostaa useampikin rakennuspaikka. Pysyväille rakentamiselle ei tämän kiinteistön tapauksessa ole kaavassa estettä.

Mielipide 3.

Ohessa osaltamme tiedoksi Pieni-Onkamon rannalla sijaitsevaan kesämökkiimme xxx liittyviä päätösasiakirjojen kopioita.

Vastine: Esittämissänne päätösasiakirjoissa on kuvattu tuomioistuinten käsittelyä kiinteistölle xxx-xxx-xx-xx haetusta poikkeamisluvasta uuden rantarakennuspaikan muodostamiseen. Hakemus on oikeuskäsittelyn jälkeen päätetty hylätä. Syynä hakemuksen hylkäämiselle on ollut liian korkea emätilan rantarakentamisen mitoitus. Myös Niva-Ohvanan



osayleiskaavaa varten laadittu mitoitus ei mahdollista kyseiselle kiinteistölle xxx-xxx-xx-xx muodostettavan uutta rantarakennuspaikkaa.

Mielipide 4.

Tonttini xxx RN:O xx-xx(xxx-xxx-xx-xx)

Maanomistajana en voi hyväksyä suunnitelmaa (emätilaperiaate) koska rantatontiltani evätään rakennusoikeus. Tontilla on ollut ostohetkellä rakennuslupa 100 m2 lomarakennusta varten. Lupia on 2 kappaletta 1989 ja 2006 myönnetty. Ei ole ollut mitään syytä, etteikö myönnetä.

Tälle tontille olen yrittänyt hakea myös "vakituisen asunnon lupaa" 2012. Silloin elyille oli kaupunki antanut omassa vastineessaan jo ymmärtää, että kaavoitus on suunnitteilla. Miten kauan pitää omistajana yleensä odottaa kaava muutoksia? Näköjään kohtuuttoman pitkään ja sitten palokitaan vielä viemällä vapaa-ajan rakennusoikeuskin pois. Maanomistajalla täytyy olla omaisuuden suoja.

Tästä on tulossa minulle nyt kyllä todella kohtuuton haitta. Rantatontin arvo on kyllä sen rakennusoikeudessa. Rahallisesti tappio tulisi olemaan 30000-35000 euroa. Suunnitelmat ovat edenneet pikkuhiljaa. Saunatupa hankittu 2016-17 ja tontille on tullut Pohjois-Karjalan sähkön muuntaja 2018 josta saa sähköt. Pienemmän haitan tekisi esimerkiksi info tilaisuudessa mainittu rantasaunan rakennuslupa. Sitä oli tarjolla muille ongelma maanomistajille.

Esittäisin myös kaavoituksessa käytössä olevaa kohtuullisuusharkintaa. "Mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa jossain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan ja epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita (kohtuullisuusharkinta). Kohtuullisuusharkinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamis päätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön ja



vesistön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset esim. yhtenäisistä vapaista ranta-alueista. Mikäli kohtuullisuusharkinnan johdosta poiketaan normaalista emätilatarkastelusta, tieto merkitään emätilataulukkaan näkyviin."

Vastine: Rantarakentamiselle ei ole kiinteistönne xxx-xxx-xx-xx kohdalla mahdollisuutta. Emätilatarkastelun perusteella ei ole mahdollista osoittaa kiinteistölle rantarakennusoikeutta: kyseisen emätilan seuraavan uuden rantarakennuspaikan myötä rantarakentamisen tehokkuus nousee 7,6:en rantarakennuspaikkaan / mitoitusrantaviivan km. Mitoitusrantaviivan pituuden perusteella kiinteistönne xx-xx ei myöskään olisi ensimmäisenä uutta rakennuspaikkaa saamassa. Vanhat ja rauenneet (myönnettykään) poikkeus- ja rakennusluvut eivät paina tässä harkinnassa. MRL:n mukaiset luvat ratkaistaan kulloinkin voimassa olevien tosiasioiden ja säännösten sekä määräysten nojalla, jolloin olosuhteet ja/tai lainsäädäntö ovat voineet muuttua aiemman luvan myöntämisen jälkeen. Tässä tapauksessa kyseiselle kiinteistölle myönnetty luvat ovat Pyhäselän kunnan aikaisia, ensimmäinen niistä on myönnetty ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa.

Kunnalla on harkintavalta mainitsemasi kohtuullisuusharkinnan soveltamisessa. Kohtuullisuusharkinnassa painavat erityiset syyt, mutta siinä on myös otettava huomioon kaavassa rakennusoikeuden määräytymisen periaatteet. Kohtuullisuusperiaatteen soveltaminen tässä tapauksessa kahden uuden rantarakennuspaikan osoittamiselle emätilalle, jolla ei kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan olisi oikeutta yhteenkään uuteen rantarakennuspaikkaan, ei voida pitää hyväksyttävänä ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisena. Rauennut poikkeamis- tai rakennuslupa ei ole hyväksyttävänä pidettävä perustelu. Kaavassa ei osoiteta uusia ranta-saunan rakennuspaikkoja, sillä pelkän saunarakennuksen rakentaminen voidaan jo nähdä muodostavan rantaa varaavan rantarakennuspaikan. Infotilaisuudessa oli puhe olemassa olevien saunarakennuspaikkojen



merkitsemisestä kaavaan rajoitetun rakennusoikeuden merkinnällä, mikäli emätilan rakennusoikeus on muuten käytetty.

Mielipide 5.

Joensuun maaseutualueella on käsittelyssä Niva-Ohvanan osayleiskaava.

Tähän liittyen omistuksessamme on kiinteistö xxx-xxx-xx-xx, xxx, pinta-alaltaan 4600 m². Kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä rakennusoikeutta.

Toiveenamme olisi saada paikalle rakennettua kesäasunto, ei edes suuri, eikä ympärivuotiseen asumiseen/mökkeilyyn tarkoitettu. Paikka on kaunis ja käsittääkseni tontille pystyisi rakennusmääräysetäisyydet huomioon ottaen rakentamaan pienen loma-asunnon, kiinteistön pinta-ala itsessään on lähes kaksinkertainen muihin alueella olevien tonttien kokoon nähden.

Toivomme, että hakemuksemme kiinteistön rakennusoikeutta harkittaessa otettaisiin huomioon ja saisimme paikalle rakentaa kesäasunnon.

Vastine: Kiinteistöllenne xxx-xxx-xx-xx on haettu 2008 poikkeamislupaa uuden rantarakennuspaikan muodostamiseen. Hakemus on oikeuskäsittelyn jälkeen päätetty hylätä. Syynä hakemuksen hylkäämiselle on ollut liian korkea emätilan rantarakentamisen mitoitus. Myös Niva-Ohvanan osayleiskaavaa varten laadittu mitoitus ei mahdollista kiinteistölle xxx-xxx-xx-xx muodostettavan uutta rantarakennuspaikkaa.

Mielipide 6.

Toivon saavani vastauksen kysymykseeni (valitettavasti en päässyt paikalle yleisötilaisuuksiin). Kysymykseni liittyy lähinnä Rähäkkälänmäen kaavahankkeeseen seuraavasti; Asumme tiellä xxx ja tie menee PIHAMAMME HALKI. Tietä käyttää kaksi ympärivuotisesti asuttua kiinteistöä ja kaksi vapaa-ajan asumuksen käyttäjää.



Koska liikkuminen näille kiinteistöille tapahtuu pihamaamme kautta, ymmärtänette kuinka häiritsevä ja hankala tilanteemme on. HAITTA LISÄÄNTYY KÄYTTÄJIEN LISÄÄNTYESSÄ. Olen ymmärtänyt, että nykyisin ei teitä rakenneta kulkemaa pihamaitten kautta juurikin tiestä aiheutuvan haitan ja häiriön vuoksi. Turvallisuusriskikin se on.

Kun nyt kaavassa suunnitellaan uusien kiinteistöjen rakentamista Rähäkälänmäelle ja jos kulkeminen jatkuisi nykyisellään pihamme läpi, tilanne olisi kannaltamme kestämätön.

Kuinka tieyhteys Rähäkkälänmäen kaavasuunnitelmassa on kiinteistöiltä suunniteltu Rääkkyläntiehen?

PYDÄN ETTÄ ANNATTE SELVITYSTÄ ASIASTA, KOSKA TÄMÄ ASIA KOSKEE PERUSASIAA, PIHA-ALUEEN YKSITYISYYDENSUOJAA!

Ps. Koetin saada yhteyden maankäytön suunnittelija Petri Hämäläiseen , en ole saanut.

Kysyn Niva-Ohvana osayleiskaavasta ja lähinnä Rähäkkälänmäkeen suunnitellusta ympärivuotisesta asuinrakentamisesta.

-Ostaako kaupunki ko. alueen?

-Jos asutusta tulee, miten kaavaan laaditaan kiinteistöiltä kulkeminen Rääkkylän tielle?

Tätä kysyn sen takia, koska asumme Voiniementiellä ja nykyisin tie xxx menee piha-alueemme halki. Haittaa on jo nykyisestä liikenteestä. Piha-alueethan kuuluvat kotirauhan piiriin.



-Käsitykseni on, että nykyisin otetaan huomioon tämä seikka ja vältetään rakentamasta teitä piha-alueiden läpi juuri liikenteestä aiheutuvan haitan ja vaaran vuoksi.

-Pyydän, että käytte tutustumassa alueeseen ja suunnittelette kiinteistöiltä kulkemisen muualta kuin piha-alueemme halki.

Vastine: Osayleiskaavassa ei oteta kantaa yksittäisten teiden linjauksiin. Kiinteistöenne läpi kulkeva tie xxx on yksityistie, eikä sen asioihin puuttuminen kuuluu kaavoituksen piiriin. Jos piha-alueen läpi kulkeva tie on rasiitetie, myös muilla kuin piha-alueen omistajalla on siihen käyttöoikeus. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan xxx:n yksityistien rasiitteet on sen läpi kulkevien kiinteistöjen osalta kunnossa. Tien käyttöön liittyvät mahdolliset epäselvyydet tulee selvittää tiekunnan ja Maanmittauslaitoksen kanssa.

