

Niva-Ohvana osayleiskaava luonnos

KRAKCLK 27.04.2021 § 59
64/10.02.00/2020

Niva-Ohvanan osayleiskaavasta on valmistunut luonnos.

Osayleiskaavalla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, rantojen arkeologisen inventoinnin (2020), luonto- ja maisemaselvityksen (2019) ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2018) pohjalta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.8. – 14.9.2020. Hanketta on esitelty yleisötilaisuuksissa 27.8., 2.9. sekä 3.9.2020. Viranomaisneuvottelut on pidetty 7.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli yhteensä 14 mielipidettä ja lausuntoa. Nämä on huomioitu kaavaluonnoksen laadinnassa.

Niva-Ohvanan osayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoitukseksi esitetään seuraavaa:

Vesistö	Mitoitusranta -viiva / m	Nykyiset rak.paikat	Uudet rak.paikat	Mitoitus nykyisillä	Mitoitus uusilla
Pyhäselkä	11605	83	16	7,2	8,5
Pieni-Onkamo	13260	87	13	6,6	7,5
Matkalampi	1045	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 rantarakennuspaikat sijoittuvat Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoille: 16 ja 13 kappaletta. Osoitettavat uudet rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja. Matkalammen sekä Nivanjoen ja Lotokanjoen rannoille ei kaavassa pysty osoittamaan uusia rantarakennuspaikkoja. Matkalammen rannoilla sallittava mitoitus on alhaisempi (pieni vesistö) ja sen rannat on jo pitkälti rakennettu. Jokien osalta sallittu mitoitus on hyvin alhainen, sillä joet ovat mitoituseriaatteiden mukaisia kapeita vesistöjä ja niiden rannat eivät sovi yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin kaava-alueen järvien rannat.

Kaavassa osoitetaan myös seitsemän rannan lomarakennuspaikkaa, joilla on mahdollista käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen kaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Nämä sijoittuvat Nivan kylän yhdyskuntarakenteen vaikutusalueen piiriin, tukeutuen olemassa olevaan pysyvään asutukseen.

Rakentamisen määrä ja rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta noudattelevat voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Osayleiskaavan mukaan samat rakentamismahdollisuudet tulisivat myös

olemassa oleville rantarakennuspaikoille. Vanhat asuin- tai lomarakennukset voitaisiin korvata uudella ilman poikkeamispäätöstä.

Osayleiskaavassa osoitetaan Nivan kylän maisemallisesti arvokas alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n perusteella suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelutarvealueen rajaus ja ratkaisuihin noudatettavat periaatteet on kuvattu kaavaselostuksessa. Muuten rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvanan osayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 21 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot tarpeellisilta tahoilta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli asiantuntijana kuultavana kokouksen alussa.